

Presseinformation

Wohnwetterkarte von BPD und bulwiengesa: Bevölkerungswachstum im Umland – Krise im Wohnungsbau deutschlandweit klar ersichtlich

Frankfurt am Main, am 30. November 2023. Zum fünften Mal in Folge legen der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und das Analyseunternehmen bulwiengesa ihre gemeinsame Analyse zur Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland vor. Mit der sogenannten Wohnwetterkarte werden Wohntrends und deren Veränderungen zu früheren Jahren anhand einer Farbskala ähnlich einer Wetterkarte dargestellt.

Gut angebundene Regionen gefragt – Umland weitet sich aus

Für 2023 ist klar: Dominierende Trends der Vorjahre, wie der Corona-Effekt – ein leichtes Abkühlen der Großstädte durch stärkere Abwanderung in ländliche oder touristische Regionen mit dem Wunsch nach größerer Wohnfläche – sind kaum mehr feststellbar. Die Kombination aus relativer wirtschaftlicher Stabilität, Homeoffice und einer Höherbewertung von attraktiven Landschaften gegenüber pulsierenden Großstädten hatte in den letzten beiden Wohnwetterkarten die touristisch attraktiven Regionen wärmer werden lassen. Diese Entwicklung hat sich nicht fortgesetzt.

Stattdessen lenkt die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt nun die Bedarfe in insbesondere bezahlbare und gut angebundene Regionen. Ein deutlich wärmeres Wohnwetter ist z.B. entlang der großen Verkehrsachsen zwischen den Ballungsräumen zu sehen – etwa im Raum Rotenburg / Wümme an der A1, im Raum Minden an der A2 oder im Rheinland im Raum Jülich / Erkelenz; großflächig entlang des Oberrheins von Bruchsal im Norden bis Weil am Rhein im Süden sowie auf niedrigerem Niveau im gesamten Korridor zwischen Berlin und Hamburg.

Während in den vergangenen Jahren eine klare Tendenz in Richtung Umzug in das ländlichere Umland der Metropolen vorherrschte, erfasst dieser Trend inzwischen auch kleinere und bezahlbarere Großstädte im weiteren Umland. Die hohen Miet- und Kaufpreise in den Metropolen zwingen viele Menschen, Alternativen in kleineren Städten oder im Umland zu suchen. Dies zeigt sich beispielsweise sehr deutlich in Baden-Württemberg mit den Städten Heilbronn, Pforzheim und Reutlingen. In Berlin weitet sich das Umland noch weiter aus: Inzwischen gehört die Linie Fehrbellin – Brandenburg – Bad Belzig zum Berliner Ballungsraum. Im Südosten reagiert der Raum Storkow – Fürstenwalde auf die Anziehungskraft der Tesla-Ansiedlung.

Alexander Heinzmann, Geschäftsführer (Sprecher) BPD Deutschland, sagt: „In den letzten Jahren haben wir viel über die Frage Metropole versus attraktive ländliche Räume gesprochen. Unter dem Eindruck der Corona-Pandemie war der Wunsch nach Wohnen mit eigenem Garten und einer Umgebung mit viel Natur und der Arbeit im Homeoffice stark ausgeprägt. Die

derzeitige bundesweite Wohnungskrise rückt nun vor allem gut angebundene Regionen mit Kostensparpotenzial in den Fokus der Nachfrager.“

Corona-Effekt ist abgehakt – Wohnungsmarkt stark angespannt

Bulwiengesa rechnet für die nächsten fünf Jahre mit im Mittel 226.800 Wohnungsfertigstellungen im Jahr. Demgegenüber stellt das Unternehmen 561.000 benötigte Wohnungen pro Jahr – Zuwanderungen durch den Ukraine-Krieg und eine benötigte qualifizierte Zuwanderung durch den Ruhestand der Baby-Boomer-Generation spielen hier eine Rolle.

Alexander Heinzmann, Geschäftsführer (Sprecher) BPD Deutschland, sagt: „Die aktuelle Wohnwetterkarte steht eindeutig unter dem Einfluss der aktuellen Krise im Wohnungsbau. Die Faktoren Zinsen, Baukosten und Zuwanderung wirken sich auf das ganze Land aus – verglichen mit 2022 ist es also insgesamt deutlich heißer geworden. Hier wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt insgesamt stark angespannt hat.“

Fazit: Wohnungsbau in der Krise – Projektentwickler und Politik gleichermaßen gefordert

Wohnungsbau war in den letzten Jahren bereits herausfordernd – die Situation hat sich weiter verschärft. Neben fehlenden Flächen rückt aktuell die wirtschaftliche Herausforderung, überhaupt bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können, in den Vordergrund. Angesichts steigender Baukosten und nach wie vor hohen Grundstückspreisen ist eine Reduktion der Verkaufs- und Mietpreise auf Angebotsseite kaum möglich – Käufer wiederum können sich angesichts des aktuellen Zinsniveaus nur noch deutlich weniger leisten.

BPD und bulwiengesa kommen deshalb zu dem Schluss, dass jetzt Projektentwickler und Politik gleichermaßen gefragt sind. Projektentwickler müssten ihre Produkte und auf die finanzielle Leist- und Nutzbarkeit anpassen, die Politik sich wiederum mit schlankeren und schnelleren Planungs- und Genehmigungsprozesse beschäftigen. Ebenso notwendig sei die bauplanungsrechtliche Anpassung an geänderte Notwendigkeiten sowie die Überprüfung der wirtschaftlichen Darstellbarkeit von Stellplatznormen, Quoten geförderten Wohnraums, und anderen kommunal verantworteten Kostenpositionen beim Wohnungsbau.

Weitere Informationen unter
www.wohnwetterkarte.de

Ende der Pressemitteilung

Über die Wohnwetterkarte

Mit der Wohnwetterkarte stellen BPD und bulwiengesa analog zu einer Wetterkarte anhand eines Temperaturgefälles das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der rund 11.000

deutschen Städte und Gemeinden dar und gibt einen Ausblick auf die nächsten Jahre. Als Indikator dient insbesondere der Bedarf an Wohnungen, der unter anderem mit dem aktuellen Bauvolumen abgeglichen wurde. Wie auch in den letzten Jahren sind dabei 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben. Je heißer eine Gemeinde, desto größer ist der Wohnraumbedarf bei zu geringer Bautätigkeit. Die Wohnwetterkarte soll mit ihrer bildhaften Darstellung politische Entscheidungsträger, Investoren und Nutzer für die Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt sensibilisieren. Zudem soll sie dazu anregen, gemeinsam Lösungen für die unterschiedlichen lokalen Herausforderungen zu finden.

Über BPD Immobilienentwicklung GmbH

BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung, ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa. Das Unternehmen ist in Deutschland mit seinen sechs Regionen und 14 Bürostandorten vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 380.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. BPD ist Marktführer in den Niederlanden, zählt in Deutschland zu den führenden Projektentwicklern und ist ein Unternehmen der Rabobank. Weitere Informationen sind unter www.bpd.de abrufbar.

Pressekontakt:

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Katharina Schüttler
Leiterin Unternehmenskommunikation
Solmsstraße 18
60486 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0)69 50 95 79 2975
E-Mail: k.schuettler@bpd.de