

PRESSEMITTEILUNG

Wohnwetterkarte 2026: Wohnungsbedarf sinkt – Wohnraummangel bleibt bestehen

Frankfurt am Main, 29. September 2026. Zum achten Mal stellen der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und das Analyseunternehmen bulwiengesa ihre gemeinsame Wohnwetterkarte vor. Die aktuelle Studie analysiert die Wohnungsmärkte in rund 11.000 Städten und Gemeinden und zeigt, wo Wohnraumbedarf und Bautätigkeit auseinanderfallen. Die Auswertung macht deutlich: Der Wohnungsbedarf geht rechnerisch gegenüber den Vorjahren zurück. Gleichzeitig bleibt der Mangel an Wohnraum in vielen Regionen Deutschlands bestehen, weil der Rückgang der Bedarfe zu gering ist, um den über die Jahre entstandenen Wohnraummangel auszugleichen. Zusätzlich verschärfen niedrige Fertigstellungszahlen die Situation.

Mit der Wohnwetterkarte werden Wohntrends und deren Veränderungen anhand einer Farbskala ähnlich einer Wetterkarte dargestellt. Die heißeste Kommune Deutschlands – hier liegen Wohnangebot und -bedarf am weitesten auseinander – ist demnach Erdweg im Landkreis Dachau.

Wohnungsbedarf geht zurück – Bautätigkeit bleibt deutlich hinter dem Bedarf

Die Wohnwetterkarte 2026 weist einen rechnerischen Wohnungsbedarf von rund 288.000 Wohnungen pro Jahr aus. Ausschlaggebend für den Rückgang sind insbesondere die demografische Entwicklung mit sinkenden Geburtenzahlen und geringeren Zuwanderungsprognosen. Gleichzeitig wurden im Jahr 2025 bundesweit lediglich rund 203.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Abstand zwischen benötigtem und realisiertem Wohnungsbau bleibt demnach groß. Der sinkende Bedarf bedeutet folglich keine Entspannung auf den Wohnungsmärkten, sondern spiegelt veränderte demografische Rahmenbedingungen wider. Die Alterung der Bevölkerung und die schrumpfende Zahl der Erwerbstätigen stellen Deutschland allerdings vor erhebliche Herausforderungen. Sinkende Geburtenraten und weniger internationale Fachkräfte sind keine geeigneten Strategien, um dem Wohnungsmangel zu begegnen.

Regionale Unterschiede prägen den Wohnungsmarkt zunehmend

Die aktuelle Wohnwetterkarte zeigt, dass sich die Wohnungsmärkte regional zunehmend unterschiedlich entwickeln. Während sich die Nachfrage stärker auf die Metropolregionen und die großen Verkehrsachsen konzentriert, kühlen viele ländliche Regionen ab. So zeigen unter anderem der Schwarzwald, der Raum Ansbach, der Odenwald, Teile Ostwestfalens sowie Regionen wie das Sauerland, die Eifel oder der Bayerische Wald erstmals wieder eine kühlere Entwicklung als in den Vorjahren. Die Ursache liegt vor allem in Bevölkerungsrückgängen.

Wohnungsbau ist Standortpolitik

Der Rückgang des rechnerischen Wohnungsbedarfs darf nicht als Signal für einen nachlassenden Handlungsbedarf verstanden werden. In den angespannten Wohnungsmärkten fehlen weiterhin Wohnungen, während steigende Baukosten, hohe Zinsen, lange Genehmigungszeiten und eine geringe Neubautätigkeit die Situation zusätzlich verschärfen. Um den Bedarf dauerhaft zu decken, sind verlässliche Rahmenbedingungen, schnellere Planungsverfahren und eine kontinuierliche Bautätigkeit weiterhin erforderlich.

„Bezahlbarer Wohnraum ist weit mehr als ein soziales Gut. Er schafft Lebensqualität, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit von Regionen und ist eine zentrale Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Die Wohnwetterkarte zeigt, wo jetzt die richtigen Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau geschaffen werden müssen“, sagt Alexander Heinzmann, CEO von BPD in Deutschland.

„Der sinkende rechnerische Wohnungsbedarf darf nicht als Entwarnung verstanden werden. Im Gegenteil: Die Kombination aus demografisch rückläufigem Bedarf und einer weiterhin zu geringen Neubautätigkeit löst in den Ballungsräumen kein Wohnungsproblem und verschärft die Schrumpfung des ländlichen Raums“, ergänzt Dr. Christian von Malottki, Leiter Research bei BPD.

„Die Wohnwetterkarte macht deutlich, dass sich die Wohnungsmärkte immer stärker ausdifferenzieren. Deshalb sind regionale Analysen wichtiger denn je, um fundierte Entscheidungen für Wohnungsbau und Stadtentwicklung zu treffen“, fügt Felix Embacher, Geschäftsführer bei bulwiengesa, hinzu.

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 geben 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 vorigen 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.

Zur besseren Lesbarkeit wurde die Farbskala in diesem Jahr um einen Blauton erweitert, um die veränderte Verteilung der Anspannung präziser abzubilden und benachbarte Farbtöne klar zu differenzieren. Dargestellt sind weiterhin 25 Abstufungen über knapp 11.000 Gemeinden. Die Bewertung je Kommune erfolgt im 15-km-Umfeld, um tatsächliche Wohnungsmarktbeziehungen abzubilden.

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.

Zur interaktiven Wohnwetterkarte: www.wohnwetterkarte.de

EINLADUNG: VORSTELLUNG WOHNWETTERKARTE AUF DER EXPO REAL

Am Dienstag, 6. Oktober 2026, von 15:00 – 16.00 Uhr, präsentieren Dr.-Ing. Christian von Malottki (Leiter Research bei BPD) und Dipl.-Geograf Felix Embacher (Geschäftsführer bei bulwiengesa) im Raum C12 die neue Wohnwetterkarte mit den wichtigsten Erkenntnissen. Im Rahmen des Forums auf der EXPO REAL beschäftigen sie sich mit Fragen rund um die Wohnwetterkarte und mit der aktuellen Lage der Wohnungsmärkte.

Über BPD:

BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung, ist der größte Projekt- und Gebietsentwickler in Deutschland und den Niederlanden und ein Unternehmen der Rabobank. In Deutschland ist BPD mit seinen sechs Regionen und 14 Bürostandorten deutschlandweit vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 395.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. Weitere Informationen sind unter www.bpd.de abrufbar.

Pressekontakt:

Informationen zu BPD:

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

Über bulwiengesa:

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Seit Ende 2024 ist das Unternehmen Teil der Scout24-Gruppe. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt:

bulwiengesa GmbH
Invalidenstr. 65
10557 Berlin
Birgit Haase
Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing
Tel.: 0151 556 32 996
E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de