

Die Wohnwetterkarte

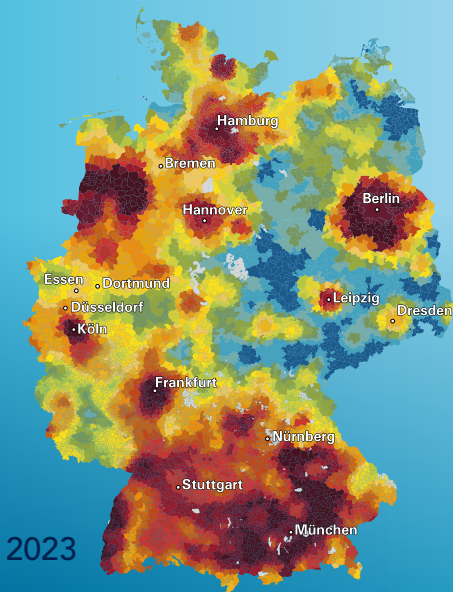
Wohnungsmärkte in Deutschland 2024
www.wohnwetterkarte.de

Jetzt online bis auf die
Gemeindeebene zoomen!
www.wohnwetterkarte.de



Die Wohnwetterkarte

Wohnungsmärkte in Deutschland 2024



Die Wohnwetterkarte zeigt die lokalen Wetterverhältnisse im deutschen Wohnungsmarkt.

Sie verdeutlicht die aktuelle Situation und gibt eine Aussicht auf die Lage in den nächsten drei bis fünf Jahren.



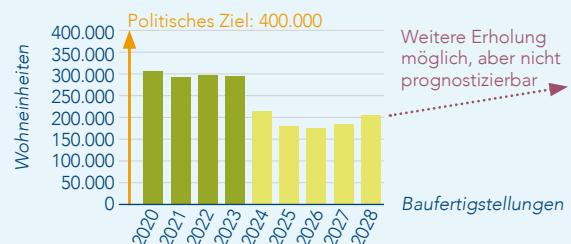
BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und bulwiengesa legen im sechsten Jahr in Folge die Wohnwetterkarte mit aktualisierten Daten vor. Die Wohnung spielt als Lebensmittelpunkt für die Menschen eine relevante Rolle. Umso wichtiger ist eine ausreichende Wohnraumversorgung für die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt. Auch dieses Jahr steht die Karte wieder unter dem Eindruck der aktuellen Krise im Wohnungsbau.

Nach dem plötzlichen Zinsanstieg 2022 wurden und werden die meisten Projekte noch fertig gebaut, so dass auch 2023 ähnlich viele Wohnungen wie in den Jahren zuvor (294.000) fertig gestellt wurden. Der Einbruch wird erst 2025 und 2026 kommen – trotz Sonder-AfA für Privatvermieter und trotz des Förderkredits „Wohneigentum für Familien“ der KfW, denn beides wirkt verzögert und ist auf ausgewählte Nachfragegruppen beschränkt. Bulwiengesa rechnet für das Jahr 2026 mit einem Minimum von 175.000 Wohneinheiten und für den hier in der Wohnwetterkarte zugrunde gelegten Mittelwert der Jahre 2023 bis 2027 mit nur noch 203.000 Wohneinheiten.

Gleichzeitig ist der Wohnungsbedarf durch den Ukraine-Krieg 2023 stark gestiegen. Ein Teil der Menschen aus der Ukraine hat nun eine gute Wohnraumversorgung, ein weiterer Teil ist aber immer noch suboptimal untergebracht. Dadurch sinkt rechnerisch der Bedarf gegenüber dem letzten Jahr von rund 560.000 auf etwa

480.000 Wohneinheiten pro Jahr. Gegenüber 2022 (440.000) ist dies aber dennoch ein Anstieg. Wie Bedarf definiert ist, beeinflusst diesen Wert in der aktuellen Situation stark. Details hierzu sind deshalb hinten im Methodentext aufgeführt.

Bulwiengesa-Fertigstellungsprognose, Deutschland



In der Wohnwetterkarte messen BPD und bulwiengesa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der mittlerweile noch knapp 11.000 deutschen Gemeinden. Wie auch in den letzten Jahren sind dabei 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben – denn nur so sind räumlich detaillierte Aussagen möglich. Zinsen, Baukosten, Zuwanderung und der Einbruch der Fertigstellungszahlen, sind kein lokales Phänomen, sondern betreffen das gesamte Land.

Die Herausforderungen bleiben somit groß. Die Wohnwetterkarte soll Entscheider sowohl auf der Bundesebene als auch auf der lokalen Ebene für die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sensibilisieren.

Alexander Heinzmann
CEO BPD in Deutschland

WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

WAS IST DAS WOHNWETTER?

Die Wohnwetterkarte zeigt die lokalen Wetterverhältnisse in allen Regionen Deutschlands. Sie verdeutlicht die aktuelle Situation bei Angebot und Nachfrage, zeigt auf, wo Neubau fehlt, und gibt eine Aussicht auf die Lage in den nächsten drei bis fünf Jahren.

Ein heißer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage (Indikator 1) und ein im Vergleich zur Nachfrage zu geringes Bauvolumen (Indikator 2) aus. Kalt bedeutet, dass nur wenige Wohnungen nachgefragt werden und im Verhältnis dazu zu viel gebaut wird.

Eine Prognose, wie sich die Preise in ferner Zukunft entwickeln werden, ist damit jedoch nicht verbunden. Der Analyse liegt eine aktuelle Einwohner- und Haushaltsprognose zugrunde. Eine besondere Nachfrage durch Ferienwohnungen ist dabei nicht berücksichtigt.

Was passiert bei einer Überhitzung des Marktes? Ganz sicher wird ins Schwitzen geraten, wer eine Wohnung sucht. Ebenso kann Kälte unangenehm sein, v. a. für diejenigen, die eine Immobilie besitzen, aber auch für Mieter, die eine gut instandgehaltene Immobilie suchen. Auf dem Wohnungsmarkt ist es wie beim Wetter: Bei angenehmer Wärme fühlen sich alle am wohlsten.

Am heißesten sind übrigens nicht Kommunen, die „einfach nur“ eine hohe Wohnungsnachfrage haben. Es sind aktuell diejenigen Städte und Gemeinden, in denen eine oft neu entstandene hohe Nachfrage auf eine noch sehr geringe Bautätigkeit trifft. **Die heißeste Kommune liegt dieses Jahr erstmals im Berliner Umland: Ketzin bei Potsdam.**

Auf der anderen Seite kommt in den ganz „kalten“ Gemeinden zu einer schwachen Nachfrage auch noch eine überhöhte Bautätigkeit – die Gesamtzahl der „zu vielen“ Wohneinheiten reicht aber bei weitem nicht, um den Mangel andernorts rechnerisch auszugleichen.

WAS SIND DIE WOHNWETTERTRENDS?

Der Blick auf die Wetterkarte 2024 zeigt spannende Trends:

1. Einbruch der Fertigstellungszahlen besonders in Hochpreisregionen

In den bisherigen Wohnwetterkarten waren die Fertigstellungszahlen zwar immer eine wichtige, aber doch relativ stabile Größe. Dies hat sich nun geändert. Neben dem übergreifenden Rückgang prognostiziert Bulwiengesa in der aktuellen Marktlage kleinräumig sehr heterogene Entwicklungen. Dabei finden sich die höheren Rückgänge der

Fertigungszahlen tendenziell in Städten und eher nur dann in Landkreisen, wenn diese hochpreisig sind (Münchner Umland). Besonders betroffen sind kleinere hochpreisige Städte, wie Potsdam oder Bamberg.

2. Suburbanisierung in großen und kleinen Unistädten

Der Einbruch der Fertigstellungszahlen hat nur dann Einfluss auf das Wohnwetter, wenn gleichzeitig der Bedarf zumindest konstant bleibt. Gibt es hier Suburbanisierung oder gehen die Studierendenzahlen zurück, dann kann es trotzdem kälter als letztes Jahr werden. Dies betrifft größere Städte, in denen das Umland, wie in Köln, dicht besiedelt ist – oder wo, wie im Fall Leipzig, bislang im Umland Leerstand existierte. Der Extremfall ist Berlin, wo das beschränkte Angebot in der Stadt zu hohen Wanderungsbewegungen ins Umland und damit dort zu Bedarfen führt. In kleineren Unistädten mit sehr hohem Preisniveau ist der Suburbanisierungstrend bei gleichzeitig stagnierenden bis zurückgehenden Studierendenzahlen stärker. Hier kommt es zu umgekehrten ringförmigen Mustern, wie in Hannover, Münster, Regensburg, Darmstadt oder Erlangen – oder auch Augsburg mit besonders hohem Temperaturniveau.

3. Kleinere Oberzentren nun auch richtig heiß

In den vergangenen Wohnwetterkarten war der Rhein-Neckar-Raum immer in einer vergleichsweise angenehmen Temperatur. Die hohe Wirtschaftskraft und die ordentlichen (nicht allzu weit von der Bedarfsdeckung entfernten) Fertigstellungszahlen sorgten außerhalb weniger Top-Lagen für einen warmen, aber nicht heißen, und auch preislich moderaten Wohnungsmarkt. Dies hat sich gedreht: Neben der Kernzone um Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg hat selbst das vergleichsweise periphere Kaiserslautern nun deutlich wärmeres Wetter und ist somit ein sinnvoller Entlastungsstandort. In Bayern gilt ähnliches für den Raum Würzburg, in Oberschwaben für Ravensburg. Überraschend heißes Wetter im Norden gibt es in Oldenburg.

4. In Ostdeutschland: Großräumiges Nord-Süd-Gefälle

Der Trend zur Angleichung von Ost und West, bei dem nun mehrere Jahre lang die blauen Flächen im ländlichen Osten kleiner wurden und dafür in westdeutschen Mittelgebirgen neu entstanden sind, scheint in diesem Jahr gebrochen. Während die kalten Temperaturen in Westdeutschland fast überall verschwunden sind, zeigt sich in Ostdeutschland, außerhalb von Leipzig, Dresden und den thüringischen Städten ein deutlich großräumigeres Muster. Ein großer Kreis um Berlin wird heiß, Mecklenburg lauwarm und jenseits dessen zeigt sich ein klares Nord-Süd-Gefälle zwischen dem dünn besiedelten Vorpommern (hellblau) und den dichter besiedelten und industrieller geprägten Regionen in Südthüringen bzw. Westsachsen (dunkelblau).

WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

UNSER FAZIT: WOHNUNGSBAU BRAUCHT BEZAHLBARE FLÄCHEN

Durch den Zinsschock stehen die Wohnungspreise unter Druck. Auch wenn der Preisrückgang nun vorbei scheint, stellen die gestiegenen Baukosten ein großes Hindernis für die wirtschaftliche Durchführung der notwendigen Neubauvorhaben dar. Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird diese Lücke mangels eigener Kapazität nicht füllen können. Es braucht die Privatwirtschaft. Vielerorts geht die Rechnung aber nicht mehr auf: Gestiegene Kosten müssen residual zu niedrigeren Grundstückspreisen führen. Die Verkaufsbereitschaft von Alteigentümern hat sich aber nicht

immer den neuen Gegebenheiten angepasst. Und auch von kommunaler Seite wird noch viel über Abschöpfung von – oft nicht mehr existenten – Grundstücksgewinnen gesprochen. Erst, wenn diese Faktoren wieder im Gleichgewicht sind, wird auch in Regionen mit preislichen Übertreibungen auf der einen Seite und Grenzertragslagen auf der anderen Seite die Neubaukurve wieder substanziell nach oben gehen. Für all diejenigen, die eine bezahlbare (Miet-)wohnung suchen, werden die nächsten Jahren deshalb schwieriger. Neubau ist für die Schließung der Lücke deshalb wichtig. Deshalb bieten sich nun Regionen mit guter Erreichbarkeit und moderaten Preisen als Entlastungsstandorte an. Hier winken die schnellsten Erfolge, wenn es um die Erreichung von Neubauzielen geht.



Rostock

Jetzt online bis auf die **Gemeindeebene** zoomen!
Weitere Informationen unter www.wohnwetterkarte.de



METHODIK

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die Wohnungsbedarfsprognose von bulwiengesa für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Dabei wird unterschieden zwischen

- ◆ Ersatzbedarf (wegen des Abrisses von Gebäuden)
- ◆ Zusatzbedarf (durch Haushaltswachstum) und
- ◆ Nachholbedarf (durch unterversorgte Haushalte oder verzögerte Haushaltsneugründungen).

Während der Ersatzbedarf und die demographische Komponente des Zusatzbedarfs sich ziemlich eindeutig prognostizieren lassen, ist die erste große Stellschraube die Annahme, dass in den Folgejahren die Zuwanderung weiterhin hoch ist. Hier baut Bulwiengesa auf den Modellrechnungen der Statistischen Landesämter auf, die von weiterer substantieller Zuwanderung aufgrund des Fachkräftemangels ausgehen. Der größte Einfluss auf die deutschlandweite Gesamtsumme des Bedarfs liegt jedoch beim Nachholbedarf. So reicht die Spannbereite an Pressemeldungen von einer „jährlichen Wohnungsnachfrage von 170.000 Wohnungen“ bis zum Schreckgespenst einer „Neubaulücke von bis zu 830.000 Wohnungen“ im Jahr 2027. Beides ist nicht falsch, es liegt nur eine unterschiedliche Definition von Nachholbedarf zugrunde.

Ein Beispiel: Sind zugewanderte Haushalte länger als ein Jahr in Deutschland und irgendwie, wenn auch nicht angemessen, untergekommen, dann sind sie kein Zusatzbedarf mehr, sondern Nachholbedarf. Dies könnte gar nicht gewertet werden (denn die Menschen wohnen ja irgendwo), dann kommt ein niedriges Ergebnis heraus. Es wäre aber auch möglich, unangemessenes Wohnen jedes Jahr wieder zu werten. Dann müsste auch in traditionell angespannten Wohnungsmärkten plötzlich eine große Menge auf einen Schlag gebaut werden, um jeden unfreiwillig bei den Eltern lebenden Studierenden sofort mit Wohnraum zu versorgen. Da dies unrealistisch ist, geht die Wohnwetterkarte traditionell davon aus, dass sich derartige Nachholbedarfe langfristig abbauen sollen, indem jedes Jahr nur 1/17 des gesamten Nachholbedarfs als realistischerweise deckbarer Bedarf gezählt wird.

Da eine entscheidende Menge neue Haushalte aus 2023 nun zu Nachholbedarf geworden sind, ergibt sich 2024 der statistische Sondereffekt, dass der Gesamtbedarf rechnerisch zurückgegangen ist.

Die errechneten Komponenten aus Ersatz- und Zusatzbedarf 2023–27 p.a. sowie Nachholbedarf 2023–40 p.a. wurden einerseits ins Verhältnis zum aktuellen Wohnungsbestand (Indikator 1) und andererseits zur Prognose der Bautätigkeit 2023–27 p.a. gesetzt. Die Betrachtung von Angebots- und Nachfragemengen ergibt deutlich stabilere Ergebnisse als beispielsweise die Betrachtung von Preisen oder Verkaufszahlen. Gerade durch die unsicheren Rahmenbedingungen der letzten Jahre ist dies ein Vorteil.

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zu Ergebnissen und Methodik zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:

BPD Team Research
Dr. Christian von Malottki
Leiter Research
c.malottki@bpd.de

bulwiengesa
Felix Embacher
Generalbevollmächtigter
embacher@bulwiengesa.de

www.bpd.de

www.bulwiengesa.de

Weitere Informationen unter
www.wohnwetterkarte.de

