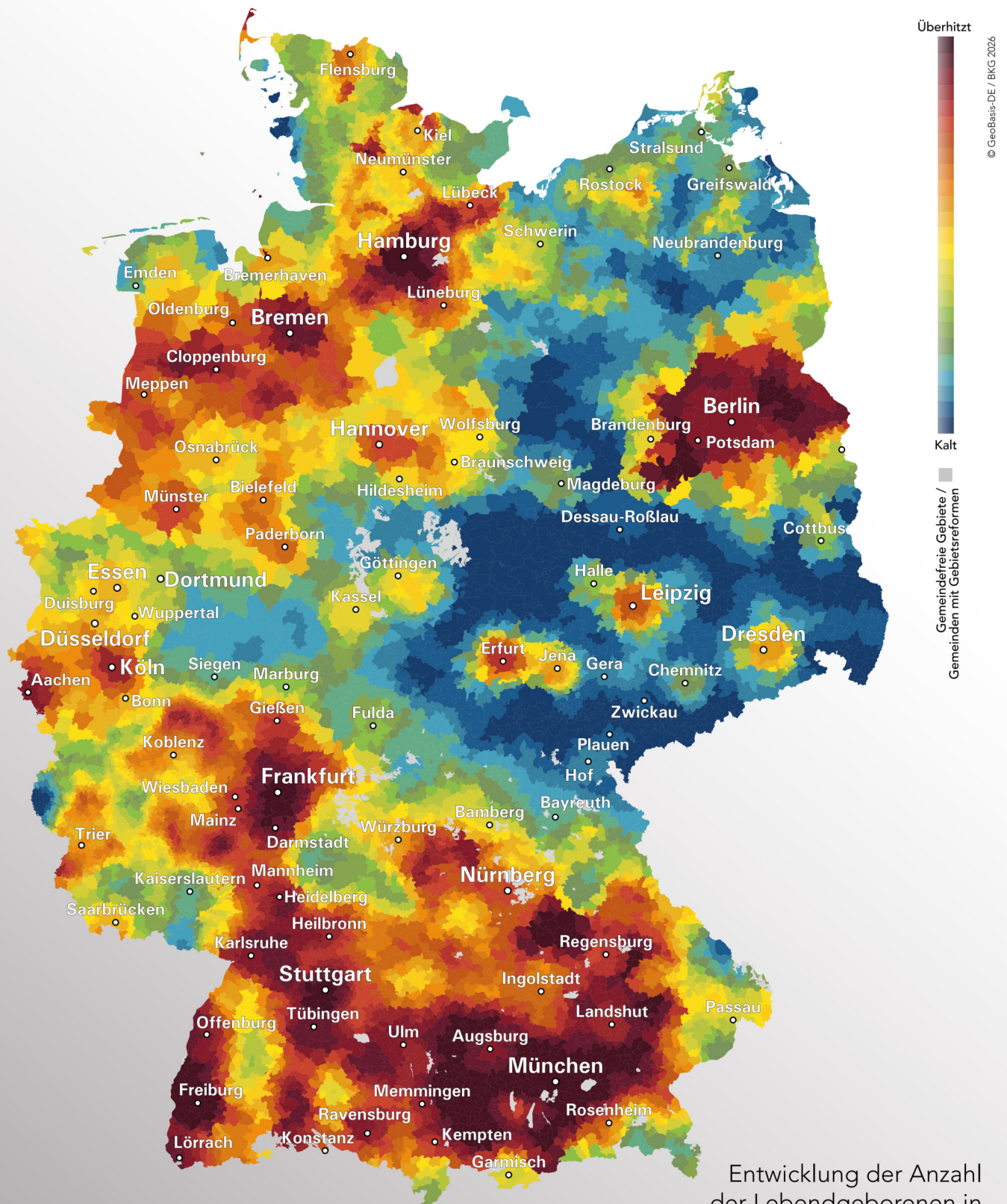




Die Wohnwetterkarte

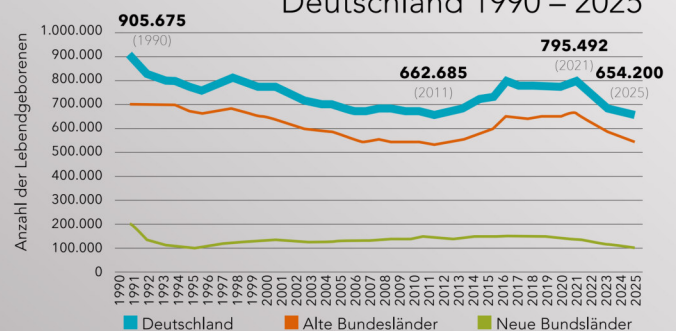
Wohnungsmärkte in Deutschland 2026



Jetzt online bis auf die
Gemeindeebene zoomen!

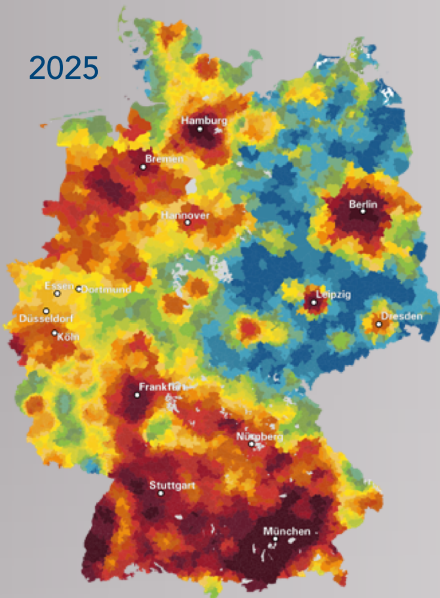
www.wohnwetterkarte.de

Entwicklung der Anzahl
der Lebendgeborenen in
Deutschland 1990 – 2025

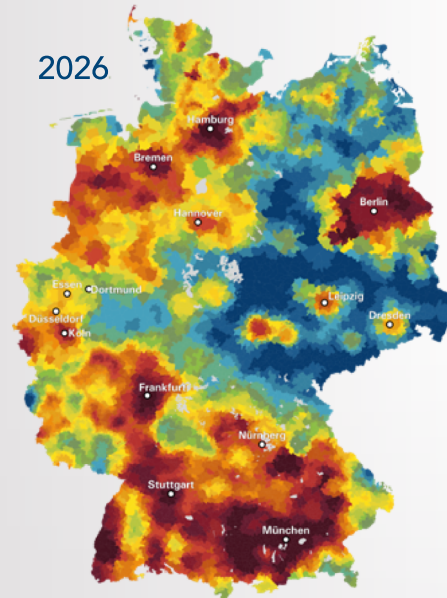


Quelle: Statistisches Bundesamt, 2026

2025



2026



Die Wohnwetterkarte

Wohnungsmärkte
in Deutschland 2026

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 achten Jahr in Folge die Wohnwetterkarte mit aktualisierten Daten vor. Die Wohnung spielt als Lebensmittelpunkt für die Menschen eine zentrale Rolle. Umso wichtiger ist eine ausreichende Wohnraumversorgung für Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt. Auch dieses Jahr steht die Wohnwetterkarte unter dem Eindruck der aktuellen Krise im Wohnungsbau.

In der Wohnwetterkarte messen BPD und bulwiengesa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der knapp 11.000 deutschen Gemeinden. Wie in den vergangenen Jahren sind dabei 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben. Makroökonomische Rahmenbedingungen betreffen jedoch das ganze Land.

Nach dem Zinsanstieg 2022 wurden und werden die meisten Projekte noch fertig gebaut, aber zu wenige neue begonnen. Dies wirkt sich auf die Fertigstellungszahlen aus. Waren es in den Jahren zuvor immer etwa 300.000 Wohneinheiten, so sank der Wert 2025 auf 203.000.

Der Wohnungsbedarf liegt – gerechnet nach der Methodik der Wohnwetterkarte – mit 288.000 Wohneinheiten pro Jahr deutlich darüber. Dennoch liegt er deutlich niedriger als in den vorigen Jahren, als die Wohnwetterkarte noch Werte von teils über 500.000 Wohneinheiten auswies. Der zentrale Grund für den Rückgang ist der Einbruch der Geburtenzahlen in Deutschland auf rund 654.000 im Jahr 2025 – und damit unter dem Niveau des bisherigen Minimaljahres 2011.

Entsprechend passen sich die Bedarfszahlen nach unten an. Dies ist keine gute Nachricht. Volkswirtschaftlich betrachtet ist ein nochmals verschärfter demographischer Wandel nicht die richtige Strategie, um Engpässe am Wohnungsmarkt zu lösen. Zu groß sind die Nachteile von Überalterung, Veränderung der Haushaltszusammensetzung und Schrumpfung für die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit.

Für den Rückgang der Geburtenrate mag es viele Gründe geben: Unsicherheit angesichts der weltpolitischen Lage und des wirtschaftlichen Strukturwandels, die Erfahrung der schwierigen Vereinbarkeit von Beruf und Familie während der Corona-Jahre und vieles mehr. Unsere – auch von der OECD betonte – These ist, dass auch der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Rolle spielt. Nach Jahren des Bauens unter Bedarf fällt gerade neuen und wachsenden Haushalten die Suche nach einer passenden und bezahlbaren Wohnung schwer. Dies kann dazu beitragen, dass Familiengründungen aufgeschoben, Kinderwünsche nicht realisiert oder Entscheidungen für weitere Kinder zurückgestellt werden.

Es braucht ausreichend Bauland und Rahmenbedingungen bei Regulierung und Förderung, die das Bauen beschleunigen und günstiger machen. Neben dem Neubau von Häusern für Familien geht es auch um den Bau attraktiver seniorengerechter Wohnungen, damit vermehrt Wohnraum im Bestand frei wird.

Die Wohnwetterkarte soll Entscheider sowohl auf Bundes- als auch auf lokaler 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 diejenigen Städte und Gemeinden, in denen eine hohe Nachfrage bzw. hoher Zuzugsdruck auf geringe Besiedelungsdichte und geringe Bautätigkeit trifft. Die heißeste Kommune liegt auch dieses Jahr in Oberbayern: Erdweg im Dachauer Land. 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 – selbst, wenn es plötzlich viele neue Umzüge in das Erzgebirge gäbe.

WAS SIND DIE WOHNWETTERTRENDS?

Der Blick auf die Wohnwetterkarte 2026 zeigt spannende Trends im Vergleich zur Wohnwetterkarte 2025:

1. Bevölkerungsrückgänge treffen die solide Provinz am meisten

Auch in der Phase sinkender Wohnungsbedarfe in den Nullerjahren tendierten jüngere Haushalte dazu, sich an denjenigen Standorten zusammenzufinden, wo sie nicht in der Minderheit waren: Damals waren das nicht nur die Großstädte, sondern auch zahlreiche kleinere Universitätsstädte. Denn um 2010 stiegen die Studierendenzahlen noch stark. Das ist nun nicht mehr der Fall, sodass die Jüngeren stärker als damals in den A-Städten vertreten sind. Zudem tendiert eine schrumpfende bis stagnierende Wirtschaft zur weiteren Konzentration in den Zentren. Das bislang heiße Süddeutschland wird so in der Fläche kühler und die Wärme bündelt sich stärker an den großen Verkehrsachsen wie der A5 und der A8. Kühler werden damit z. B. der Schwarzwald, der Raum Sigmaringen, der Raum Ansbach, der Odenwald, der Raum Fulda, die nördliche Oberpfalz, der Kreis Garmisch oder der Raum Traunstein / Berchtesgadener Land. Aber auch weiter im Norden finden sich Beispiele: Ein Streifen nördlich des Ruhrgebiets sowie Teile von Ostwestfalen oder im Umland von Osnabrück. Anders als 2025 gibt es deshalb auch im schrumpfenden ländlichen Raum Westdeutschlands wieder Blautöne: Im Sauerland, in Nordhessen, Oberfranken, der Eifel, der Westpfalz und dem Bayerischen Wald.

2. A-Städte strahlen weiter nach außen

In den A-Städten, den größeren B-Städten (Hannover, Bremen, Leipzig, Dresden, Nürnberg) und einzelnen Ausnahmen, wie Münster, Freiburg, Trier, Erfurt oder Jena, bleibt der Wohnungsmarkt trotz sinkender Bedarfsprognosen angespannt. Der Rückgang des demographisch erwarteten Wohnungsbedarfs ist zu gering, um den über Jahre entstandenen Wohnungsmangel auszugleichen. Die niedrigen Fertigstellungszahlen dürften die Situation

Freiburg



WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

deshalb zusätzlich verschärfen. Entlastung verspricht das Umland. Gibt es dicht besiedelte und gut angebundene Entlastungsregionen an den Rändern, dann werden diese tendenziell wärmer (besonders gut sichtbar im Rhein-Main-Gebiet, z. B. in Limburg, Bad Kreuznach, Gießen, Alzey). In München reicht die Hitze traditionell weit nach außen, hier gibt es nur wenige Änderungen gegenüber den letzten Wohnwetterkarten. In Berlin geht es sehr heiß immer weiter ins Umland. Aufgrund der dünnen Besiedlung hat dieses nur wenige Kapazitäten im Bestand, so dass bereits wenig Zuzug einen Wohnungsmarkt stark verändern kann. Eine Ausnahme bildet traditionell Düsseldorf: Die Stadt zählte noch nie zu den besonders heißen Wohnungsmärkten. Hier ermöglicht ein Umzug über die Stadtgrenzen ein Wohnen in vergleichsweise entspannten Märkten wie Duisburg, Solingen oder Wuppertal. Der hohe Preisabschlag gegenüber Düsseldorf hält bestimmte Nachfragegruppen aber trotzdem nicht von der Wohnungssuche in beliebten und teuren Top-Lagen der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ab.

3. Kleine Großstädte werden eher kühler

Für kleinere Großstädte abseits der großen Ballungsräume gilt eher der Provinz-Trend hin zu kühlerem Wetter. Hier entfallen die Studierenden als Quelle zusätzlicher Nachfrage am Wohnungsmarkt. Meist können Nachholbedarfe durch Umland oder Bestand aufgefangen werden, sodass die sinkenden Geburtenzahlen direkter auf das Wetter durchschlagen. Beispiele sind Rostock, Osnabrück, Braunschweig, Marburg, Kaiserslautern, Bayreuth oder Passau. Mit Dortmund fällt auch eine größere B-Stadt in diesen Trend.

UNSER FAZIT:

WOHNUNGSBAU IST STANDORTPOLITIK!

Die demographischen Grundlagendaten zeigen in Deutschland nun einen sinkenden Wohnungsbedarf, der angesichts des Einbruchs der Fertigstellungszahlen in Folge von Zins und Baukostenschock weiterhin nicht gedeckt wird. Zudem stehen viele Projekte aus wirtschaftlichen Gründen vor dem Scheitern. Hier müssen sich Kommunen und Projektentwickler gemeinsam abstimmen, um Schnittmengen zwischen dem politisch Gewollten und dem wirtschaftlich Realisierbaren zu finden und Wohnungsbau wieder zu ermöglichen. Verlässliche Rahmenbedingungen des Bundes in der Förderlandschaft sind hier ebenso wichtig wie eine kritische Prüfung von Baunormen – nicht nur von staatlicher Seite, sondern auch von Seiten institutioneller Investoren. Denn ausreichender und bezahlbarer Wohnraum ist längst nicht nur eine soziale Frage, sondern ein entscheidender Standortfaktor für die demographische und wirtschaftliche Zukunft von Städten und Regionen.

Passau



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 wesentliche Annahme, dass in den Folgejahren die Zuwanderung weiterhin hoch ist. Hier baut bulwiengesa auf den Modellrechnungen der Statistischen Landesämter auf, die von weiterer substanzieller, aber auch leicht abgeschwächter Zuwanderung aufgrund des Fachkräftemangels ausgehen. Der größte Einfluss auf die deutschlandweite Gesamtsumme des Bedarfs liegt jedoch beim Nachholbedarf. Hier ist die Spannweite an Werten in unterschiedlichen Studien sehr groß. Das ist an sich nicht falsch, es liegt aber meist eine unterschiedliche Definition von Nachholbedarf zugrunde.

Sind zugewanderte Haushalte länger als ein Jahr in Deutschland und – auch nicht angemessen – untergebracht, zählen sie nicht mehr zum Zusatzbedarf, sondern zum Nachholbedarf. Dieser könnte im Extrem vollständig unberücksichtigt bleiben, da die betroffenen Haushalte bereits irgendwo wohnen. Ein Versorgungsproblem besteht aber dennoch. Umgekehrt wäre es möglich, unangemessene Wohnsituationen Jahr für Jahr vollständig dem Nachholbedarf zuzurechnen. Dies würde insbesondere in dauerhaft angespannten Wohnungsmärkten zu einem unrealistisch hohen kurzfristigen Neubaubedarf führen, etwa um allen unfreiwillig noch bei den Eltern lebenden Studierenden sofort eine eigene Wohnung bereitzustellen. Die Wohnwetterkarte geht deshalb davon aus, dass sich Nachholbedarfe schrittweise abbauen. Entsprechend wird jährlich lediglich 1/17 des gesamten Nachholbedarfs als realistischerweise deckbar berücksichtigt.

Die errechneten Komponenten aus Ersatz- und Zusatzbedarf 2025-29 p.a. sowie Nachholbedarf 2025-42 p.a. wurden einerseits ins Verhältnis zum aktuellen Wohnungsbestand (Indikator 1) und andererseits zur Prognose der Bautätigkeit 2025-29 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.

Um auf die Temperatur für einzelne Gemeinden zu kommen, werden anhand der Bevölkerungsprognose von bulwiengesa die Bedarfe zunächst per Regressionsanalyse auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Da eine gemeindeschare Bevölkerungsprognose aber wenig valide ist, wird der Untersuchungsradius wieder geweitet. Denn Austauschbeziehungen zwischen kleinen benachbarten Gemeinden sind schwer vorhersagbar. Aus der Umzugsforschung wissen wir, dass ca. 80 Prozent der Umzüge innerhalb von 15 Kilometern Distanz stattfinden, politische Grenzen dabei aber oft keine große Rolle spielen. Deshalb wird über einen Geodatenalgorithmus nun um jede deutsche Gemeinde ein Radius von 15 Kilometern gezogen und in diesem Radius Bedarfe, Wohnungsbestände und Bautätigkeit miteinander ins Verhältnis gesetzt. Diese 15-Kilometer-Radien geben einerseits die Marktdifferenzierung deutlich besser wieder als eine Analyse auf Kreisebene und machen andererseits deutlich, dass Wohnungsmärkte sich im Nahbereich ausgleichen. Eine einzelne Gemeinde kann große Hitze in einer Region gar nicht allein absorbieren.

Für die Wahl der Farbe in der Wohnwetterkarte 2026 werden wieder alle Kommunen jeweils in 25 gleich große Gruppen eingeteilt. Das Wohnwetter zeigt somit die Relation zu den anderen Kommunen und eignet sich daher nicht für einen direkten Vergleich zwischen den Jahren. Um dennoch die generelle Abnahme des Bedarfs zu visualisieren, haben wir die Farbskala gegenüber 2025 leicht verändert, sodass es einen Blauton mehr gibt.

Weitere Informationen unter
www.wohnwetterkarte.de



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
Dipl.-Geogr. Felix Embacher
Geschäftsführer
felix.embacher@bulwiengesa.de

www.bpd.de

www.bulwiengesa.de

Osnabrück

AdobeStock.com/pics

