



BBSR-Analysen KOMPAKT 16/2025

BBSR-Wohnungsbedarfsprognose

Mit der bereits veröffentlichten BBSR-Wohnungsbedarfsprognose wurde der Frage nachgegangen, wie viel Wohnraum in Deutschland neu geschaffen werden sollte. Mit rund 320.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030) bleiben die zukünftigen Wohnungsneubaubedarfe weiterhin hoch, sind aber regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Vor allem in den Ballungsräumen und deren Umlandregionen besteht ein hoher Neubaubedarf. Gleichzeitig zeigen sich in peripheren Regionen geringe Bedarfsszahlen.

Mit dem Analysen- und Methodenbericht zur BBSR-Wohnungsbedarfsprognose werden die aktuellen Entwicklungen in den Blick genommen und es erfolgen vertiefte Analysen zu den Neubaubedarfen. So ist es von Interesse, wie die Bedarfe nach verschiedenen Merkmalen ausgeprägt sind. Hierzu zählt zum Beispiel die Betrachtung nach der Haushaltsgröße, bei der sich zeigt, dass die Wohnungsneubaubedarfe für kleinere Haushalte am höchsten sind. Aber auch der Aspekt, dass bei einer dynamischen Fortschreibung der bisherigen Entwicklung Mehrfamilienhäuser den zukünftigen Neubaubedarf dominieren.

Dass die prognostizierten Wohnungsbedarfe regional sehr unterschiedlich ausfallen, zeigt sich sowohl in den absoluten Zahlen als auch bei der Betrachtung nach der Einwohnerzahl. Daraus resultiert die Frage, ob die Neubaubedarfe vor Ort realisiert werden. Einen Anhaltspunkt hierfür geben die Baufertigstellungen der letzten Jahre. Im Jahr 2024 lagen die Baufertigstellungen mit bundesweit rund 252.000 fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden unterhalb der jährlich prognostizierten Bedarfe. Dabei konzentriert sich die Bautätigkeit vor allem auf Regionen mit hohen Wohnungsneubaubedarften.

Analysen- und Methodenbericht

von

Anna Maria Müther

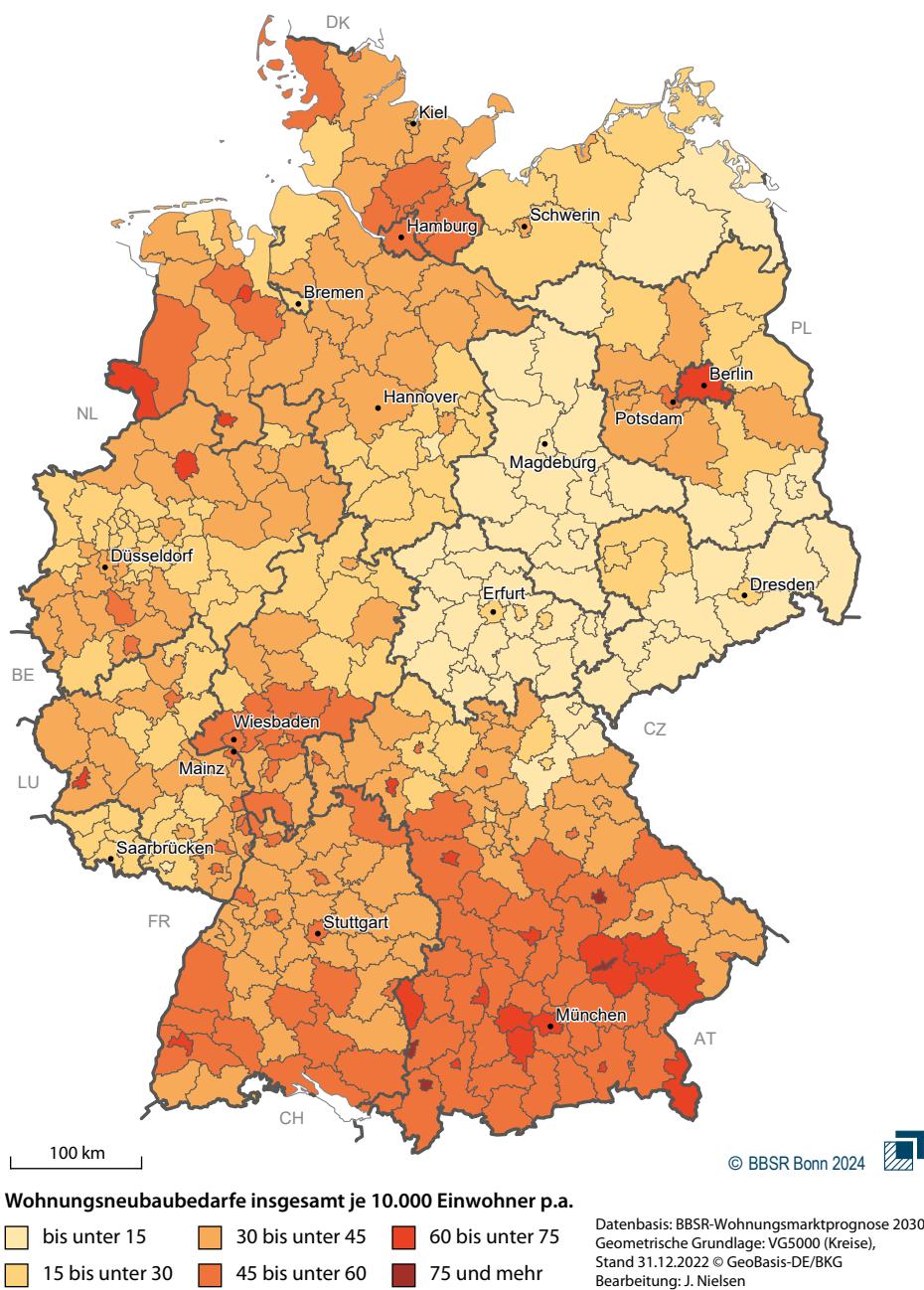
Einführung

Die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose zielt darauf ab, die zukünftigen Wohnungsneubaubedarfe aufzuzeigen und diese regional differenziert abzubilden. Dabei baut die Prognose auf der Entwicklung der Vergangenheit auf und bezieht aktuelle Trends ein. Die zentralen Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose wurden bereits in den BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025 veröffentlicht. Mit knapp 320.000 Wohneinheiten p. a. (im Zeitraum von 2023 bis 2030) bleiben die prognostizierten Neubaubedarfe in den kommenden Jahren hoch (BBSR 2025a). Dabei setzt sich das bekannte Bild fort, dass sich die regionalen Wohnungsbedarfe zum Teil stark unterscheiden. In den Ballungsregionen liegen die Neubaubedarfe

besonders hoch, wohingegen in periphereren Regionen die Bedarfe geringer ausfallen (Abbildung 1).

Der vorliegende Analysen- und Methodenbericht geht detaillierter auf verschiedene Aspekte der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose ein. So werden die Ergebnisse in aktuelle Entwicklungen eingeordnet und differenziertere Analysen der prognostizierten Wohnungsbedarfe vorgenommen. Hierzu zählen zum Beispiel die Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sowie die Verteilung nach der Eigentumsform.

Abbildung 1: Wohnungsneubaubedarfe 2023 bis 2030



Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt wird von verschiedenen Entwicklungen beeinflusst. So wird die Wohnungsnachfrage im Wesentlichen durch die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bestimmt. Wichtige Anhaltspunkte für die Entwicklungsfortschreibung bildet auch die Struktur des Wohnungsbestandes, welche durch den Zensus 2022 erfasst wurde.

Stabile Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Die demografische Entwicklung bildet eine zentrale Grundlage für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum. Grob kann angenommen werden, dass ein Haushalt eine Wohnung nachfragt. So führt die Zunahme kleinerer Haushalte in vielen Regionen dazu, dass die Anzahl der Haushalte steigt, auch wenn die Bevölkerungszahl stagniert oder gar rückläufig ist. Dementsprechend verändert sich auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

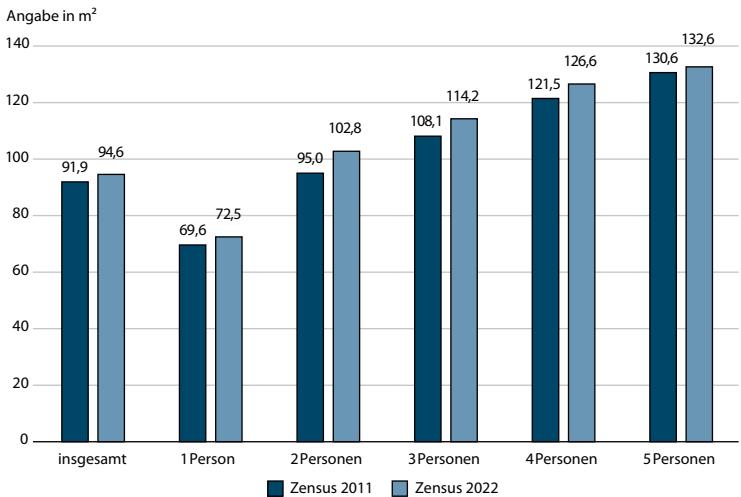
Die BBSR-Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in Deutschland zukünftig stabil bleibt (BBSR 2024). 2045 werden 83,1 Mio. Menschen in Deutschland leben. Regional wird sich dies sehr unterschiedlich darstellen: Während der Osten Deutschlands – mit Ausnahme von Berlin und dem Berliner Umland – sowie periphere Regionen in Westdeutschland von Bevölkerungsrückgängen geprägt sind, stagniert bzw. steigt die Bevölkerungsanzahl in den meisten weiteren Teilen Deutschlands an.

Die Anzahl der Haushalte steigt bis 2045 auf 42,6 Mio. bzw. um 1,3 % gegenüber 2022 (BBSR 2025b). Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 Personen im Jahr 2022 auf 1,95 Personen im Jahr 2045 ab. Bereits bei der BBSR-Haushaltsprognose werden – analog zur Bevölkerungsentwicklung – regionale Unterschiede deutlich. Im Osten Deutschlands stagniert bzw. sinkt die Anzahl der Haushalte, außer in Berlin und dem Berliner Umland. Die stärksten Haushaltzuwächse sind im Süden zu verzeichnen, während im Norden und Westen ein Nebeneinander von stagnierenden und zunehmenden Haushaltszahlen erwartet wird.

Steigender Wohnflächenkonsum

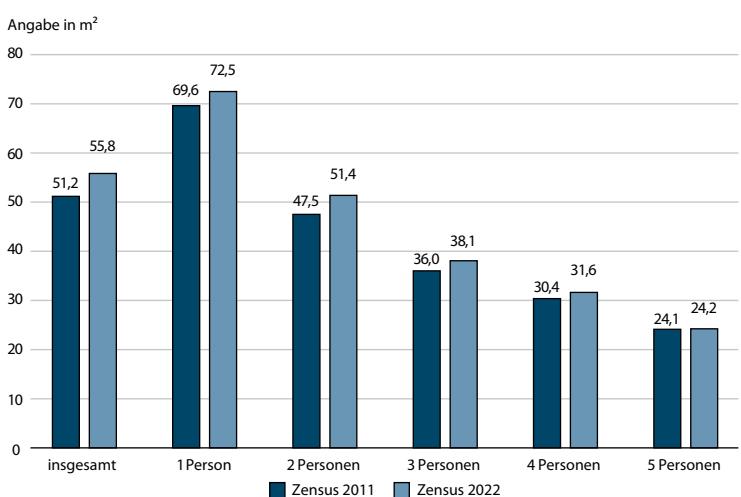
Aufgrund der bereits angesprochenen stärkeren Singularisierung und Alterung der Gesellschaft nimmt der Wohnflächenkonsum seit längerem zu. So stieg die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischen dem Zensus 2011 und dem Zensus 2022 von rund 92 m² auf rund 95 m² an (Abbildung 2). Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche hat ebenfalls von

Abbildung 2: Wohnfläche nach Haushaltsgröße 2011 und 2022



Quelle: BBSR, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011 und 2022

Abbildung 3: Pro-Kopf-Wohnfläche nach Haushaltsgröße 2011 und 2022



Quelle: BBSR, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011 und 2022

rund 51 m² auf rund 56 m² zugenommen (Abbildung 3). Diese Zunahme des Wohnflächenkonsums zeigt sich über alle Haushaltsgrößen.

Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzt, denn allein durch die steigende Zahl kleinerer Haushalte wird effektiv mehr Wohnraum benötigt. Auch Haushalte, bei denen die Kinder ausgezogen sind (Empty Nester), sowie ältere Haushalte (Remanenzeffekt) nehmen tendenziell mehr Wohnraum pro Person in Anspruch. Dies gilt sowohl für mietende Haushalte als auch für Haushalte, die im Eigentum leben.

Leichte Abnahme der Eigentümerquote

Im internationalen Vergleich zeigt sich immer wieder, dass Deutschland ein Mieterland ist. Dies drückt sich in der vergleichsweise niedrigen Eigentümerquote aus, die zwischen 2011 und 2022 laut Vergleich der Zensen statistisch leicht zurückging. Während im Zensus 2011 45,1 % selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer erfasst wurden, waren es 2022 nur noch 43,7 %.

Auffällig ist, dass vor allem die größeren Eigentümerhaushalte vom Rückgang betroffen sind. In Ein- und Zweipersonenhaushalten konnte die Eigentumsbildung zwischen 2011 und 2022 leicht erhöht werden.

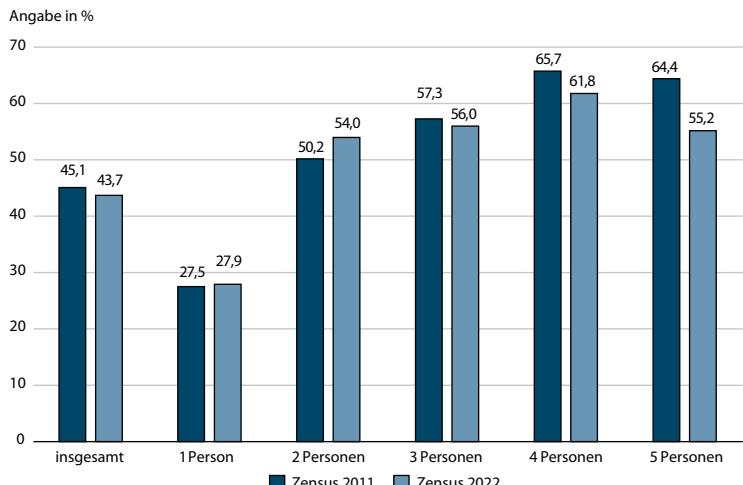
Rückgang der Baufertigstellungen

Die Bautätigkeit ist in den 2010er-Jahren deutlich gestiegen und erreichte im Jahr 2020 mit rund 306.000 Wohnungen ihren vorläufigen Höhepunkt (Abbildung 5). Im Jahr 2023 verharrete sie mit rund 294.400 fertiggestellten Wohnungen auf einem ähnlichen Niveau der Vorjahre. Dies entspricht bundesweit rund 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Im vergangenen Jahr (2024) wurden bundesweit rund 252.000 in Wohn- und Nichtwohngebäuden errichtet, was einwohnerbezogen 30 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohner entspricht. Damit kommt zum Ausdruck, dass sich der Wohnungsbau seit einigen Jahren stark geänderten Rahmenbedingungen stellen muss. Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges wie Lieferengpässe, Materialknappheit und -verteuerung, Fachkräftemangel sowie die veränderte Finanzierungseite stellen sich einer weiteren Dynamik der Bautätigkeit entgegen.

Zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen sind keine erheblichen Unterschiede in der Entwicklung der Baufertigstellungen zu beobachten. Mit 35 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohner wurden in den großen kreisfreien Städten weiterhin die meisten Wohnungen gebaut.

Der größte Teil der Baufertigstellungen entsteht weiterhin im Geschosswohnungsbau. Im Jahr 2024 wurden in Deutschland insgesamt 72.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 144.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.

Abbildung 4: Eigentümerquoten nach Haushaltsgrößen 2011 und 2022



Quelle: BBSR, Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011 und 2022

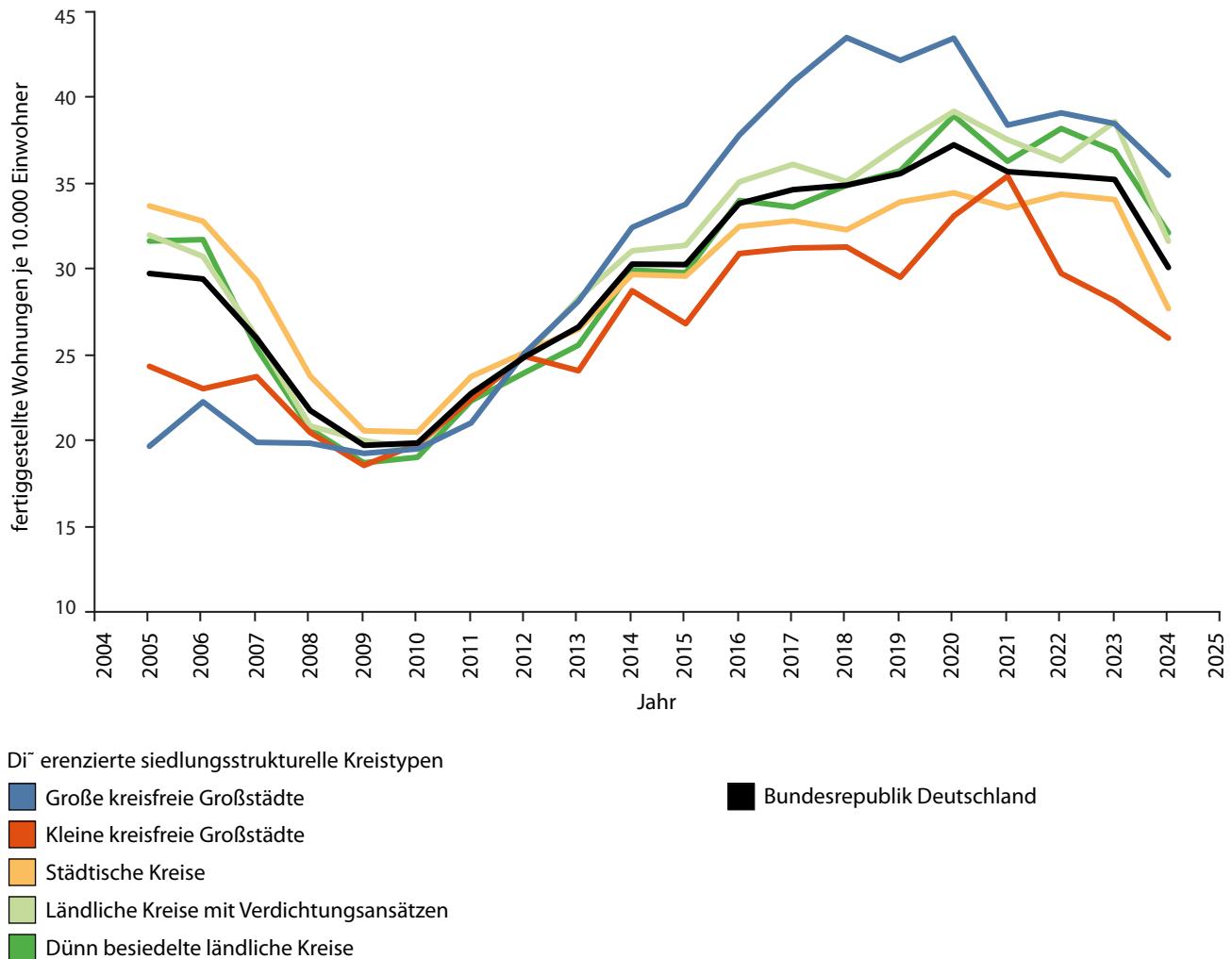
Mit Blick auf die prognostizierten Wohnungsneubaubedarfe ist neben der Höhe der Baufertigstellungen auch die regionale Verteilung zu betrachten. Das Kapitel „Differenzierte Analysen der Neubaubedarfe“ geht der Frage nach, wo in den letzten Jahren Neubau entstanden ist und wie dieser sich in die regionalen Bedarfsschlüssen einordnen lässt.

Regionale Unterschiede beim Wohnungsleerstand

Das Nebeneinander von dynamischen Ballungsregionen, prosperierenden ländlichen Umlandregionen sowie stagnierenden peripheren Regionen zeigt sich offenkundig in der Höhe des Wohnungsleerstands. Während nachfragestarke Regionen eher über einen sehr geringen Leerstand verfügen, der oftmals nicht für eine Fluktuationsreserve ausreicht, drückt sich in anderen Regionen der Nachfrageüberhang in vergleichsweise hohen Leerständen aus (Abbildung 6).

Insgesamt stehen in Deutschland im Jahr 2022 knapp 2 Mio. Wohnungen leer. Rund die Hälfte dieses Leerstands kann als marktaktiv betrachtet werden und könnte damit dem Wohnungsmarkt kurzfristig zur Verfügung stehen. Daher kommt es auch darauf an, nicht nur den Wohnungsneubau voranzutreiben, sondern auch leerstehende Wohnungen für den Wohnraumbedarf der nachfragenden Haushalte besser zu nutzen.

Abbildung 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Kreistyp 2005 bis 2024



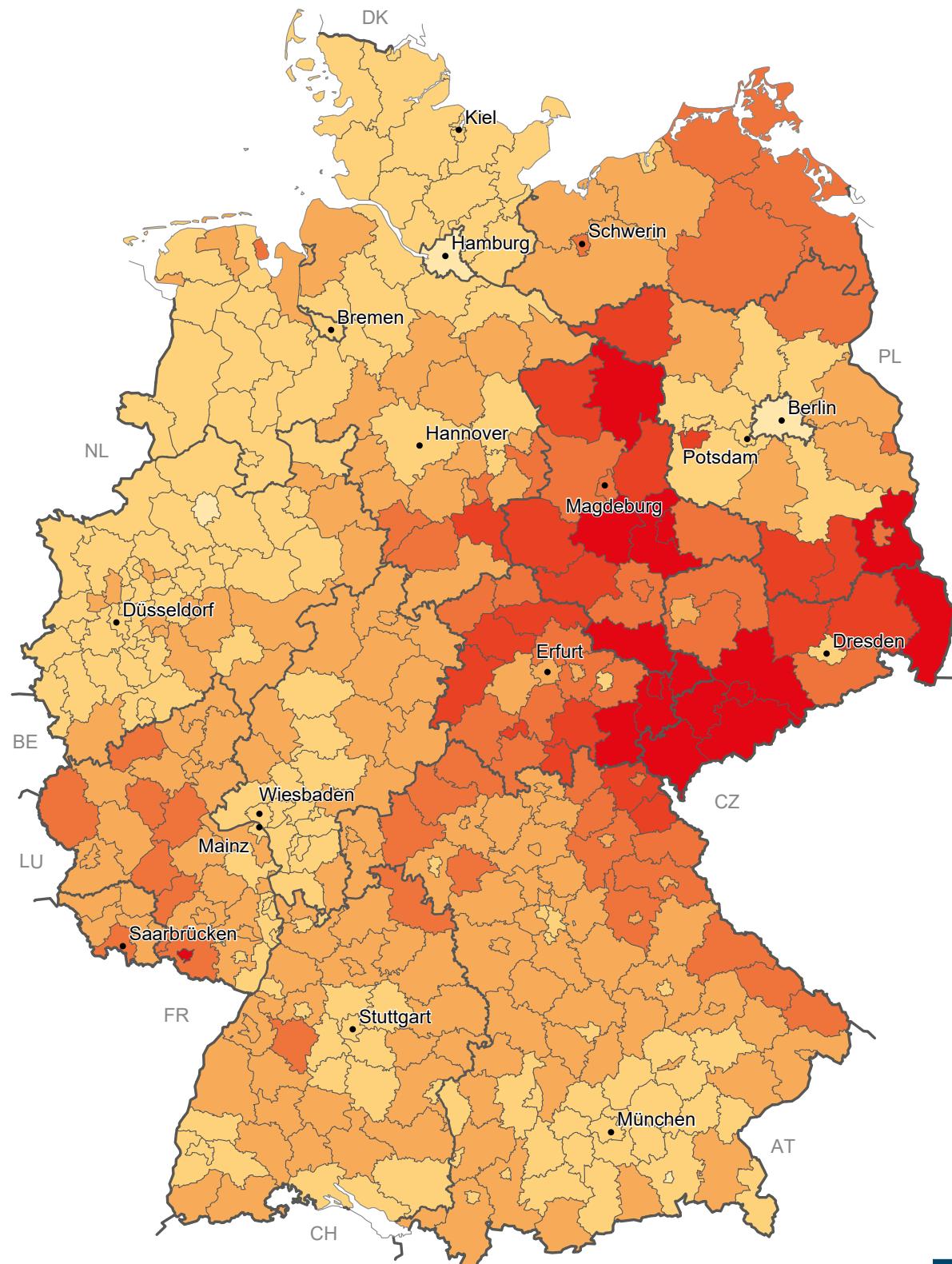
Anmerkungen: Bevölkerungsumschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2021 durch das BBSR.

Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohner

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Bearbeitung: J. Nielsen

© BBSR Bonn 2025

Abbildung 6: Wohnungsleerstände in Deutschland 2022



Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2022 in %

bis unter 2	6 bis unter 8
2 bis unter 4	8 bis unter 10
4 bis unter 6	10 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: Zensus 2022
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen



Komponenten und Methodik der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose

Die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose geht der Frage nach, wie viel Wohnungsneubau zukünftig benötigt wird. Dabei werden Entwicklungen fortgeschrieben und Annahmen (z. B. zum zukünftigen Wohnflächenkonsum) getroffen. Allerdings können sich unvorhersehbare Entwicklungen erheblich auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Beispiele hierfür sind Krisen oder starke Zunahmen von Zuwanderungszahlen. Auch gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen können zu einem veränderten Nachfrageverhalten führen. Zu denken ist beispielsweise an wieder stärker werdende Suburbanisierungstendenzen oder veränderte Standortpräferenzen aufgrund der Möglichkeiten des mobilen Arbeitens.

Die zentrale Datengrundlage der Wohnungsbedarfsprognose bietet der Zensus aus dem Jahr 2022, welcher kleinräumige Daten zur Verfügung stellt. Die Prognose gliedert sich in vier Komponenten:

Demografischer Zusatzbedarf (rund 160.000 Wohneinheiten p. a. / 2023 bis 2030)

Aufbauend auf der BBSR-Haushaltsprognose ist die demografische Entwicklung wesentlicher Treiber für die zukünftige Wohnungsnachfrage. Allein die Zunahme von Haushalten führt zu einem Neubaubedarf. Hinzu kommt das Nachfrageverhalten, wie die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche, bei der mit 0,1 % p. a. eine vergleichsweise geringe Steigerung angenommen wird. Zudem erfolgt eine differenzierte Betrachtung nach Eigentümer- und Mieterhaushalten sowie der Verteilung nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Diese Faktoren beeinflussen ebenfalls die Wohnflächeninanspruchnahme, da Eigentümerhaushalte durchschnittlich mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen als Mietende und Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich mehr Wohnfläche als Geschosswohnungen aufweisen.

Ersatzbedarf (rund 110.000 Wohneinheiten p. a. / 2023 bis 2030)

Mit dem Ersatzbedarf wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Gebäude – auch unabhängig von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – eine begrenzte Lebensdauer haben und ersetzt werden müssen. Mit 0,2 % p. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser und 0,3 % p. a. für Mehrfamilienhäuser werden eher konservative Annahmen gesetzt.

Gegenüber den Vorgängerprognosen des BBSR wurden zwei weitere Komponenten aufgenommen, um den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen nachzukommen. Dies betrifft zum einen den Nachholbedarf: Er geht der Frage nach, wie viele Wohnungen in den letzten Jahren zu wenig gebaut wurden. Zum anderen wird der Leerstand einbezogen und die Frage gestellt, inwiefern vorhandener Wohnungsleerstand den Neubaubedarf kompensieren kann.

Deutlicher Nachholbedarf (rund 60.000 Wohneinheiten p. a. / 2023 bis 2030)

In dieser Komponente wird die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit mit der Bautätigkeit abgeglichen. Zum einen wird die Lücke zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit seit 2015 ermittelt, welche sich vor allem in den Ballungsregionen vergrößert und in der Preisentwicklung ausdrückt. Zum anderen ist auf einigen lokalen Wohnungsmärkten aufgrund des sehr geringen Wohnungsleerstands auch ein Nachholbedarf zum Aufbau einer ausreichenden Fluktuationsreserve entstanden. Als Fluktuationsreserve wird ein gewisser Wohnungsüberhang bezeichnet, der erforderlich ist, um beispielsweise Umzugsprozesse oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Annahmen und Methodik zur Komponente des Nachholbedarfs sind bereits in der Veröffentlichung der zentralen Ergebnisse ausführlicher dargestellt (BBSR 2025a).

Leerstand in nachfrageschwächeren Regionen reduziert den Neubaubedarf (rund 10.000 Wohneinheiten p. a. / 2023 bis 2030)

Während nachfragestarke Regionen oftmals einen sehr geringen Leerstand aufweisen, drückt sich die geringe Nachfrage in anderen Regionen in vergleichsweise hohen Leerständen aus. Der Zensus 2022 zeigte, dass in Deutschland knapp 2 Mio. Wohnungen leer stehen. Doch nicht jede leerstehende Wohnung steht unmittelbar dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Lediglich rund die Hälfte des Leerstands in Deutschland ist kurzfristig bezugsfähig. Da die vorhandenen Leerstände in den nachfrageschwächeren Regionen liegen, in denen auch der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf vergleichsweise gering ist, lässt sich bisher nur ein geringerer Anteil zur Bedarfsdeckung heranziehen. Mit einer Attraktivierung der nachfrageschwächeren Regionen könnte sich dies ändern.

Differenzierte Analysen der prognostizierten Neubaubedarfe

Anhand des BBSR-Prognosemodells können unterschiedlichen Aspekte differenziert betrachtet werden, wie beispielsweise die Bau- und Eigentumsform sowie die Haushaltsgrößen. Dies kann wertvolle Hinweise für die zukünftige Wohnungspolitische Ausrichtung und die kommunale Planung liefern.

Wichtig ist dabei zu bedenken, dass auch an dieser Stelle die bisherigen Entwicklungen fortgeschrieben werden. Sollten sich planerische Anpassungen ergeben, sind diese noch nicht berücksichtigt. Beispielsweise diskutieren einige Kommunen, ob der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs und den Engpässen bei den Baugrundstücken noch angemessen ist. Sollten hier politische Vorgaben gesetzt werden, ergibt sich in der Realität auch eine veränderte Prognosekulisse.

Mehrfamilienhäuser dominieren beim prognostizierten Neubaubedarf

Bei den zukünftigen Wohnungsbedarfen für die Bundesrepublik zeigt sich, dass das Gros im Geschosswohnungsbau zu erwarten ist. So werden rund ein Drittel der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert (rund 100.000 WE p.a., 2023 bis 2030). Mit rund zwei Dritteln ist mehr Neubau in Mehrfamilienhäusern vorzusehen (rund 217.000 WE p.a., 2023 bis 2030).

Auch bei der detaillierten Betrachtung nach den Komponenten der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose zeigt sich, dass beim demografischen Zusatzbedarf und dem Ersatzbedarf eine ähnliche Verteilung von grob ein Drittel im Ein- und Zweifamilienhausbereich und grob zwei Dritteln im Mehrfamilienhausbereich ergibt (Tabelle 1). Dabei werden die bisherigen Verteilungen dynamisch fortgeschrieben.

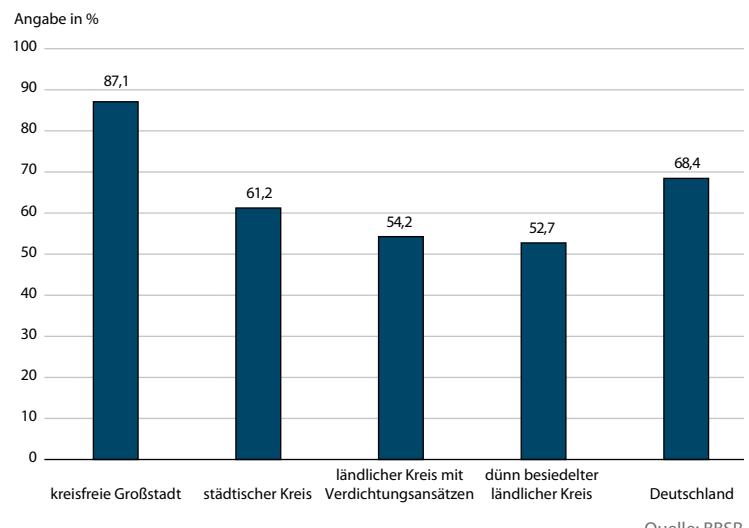
Tabelle 1: Verteilung der Neubaubedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH)

demografischer Zusatzbedarf		Ersatzbedarf		Nachholbedarf		Leerstand	
prognostizierte Neubaubedarfe (p. a., 2023 bis 2030)							
rund 160.000		rund 110.000		rund 60.000		rund -10.000	
Anteil an den Neubaubedarfen							
EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH
38 %	62 %	35 %	65 %	10 %*	90 %*	50 %*	50 %*

* normative Annahmen

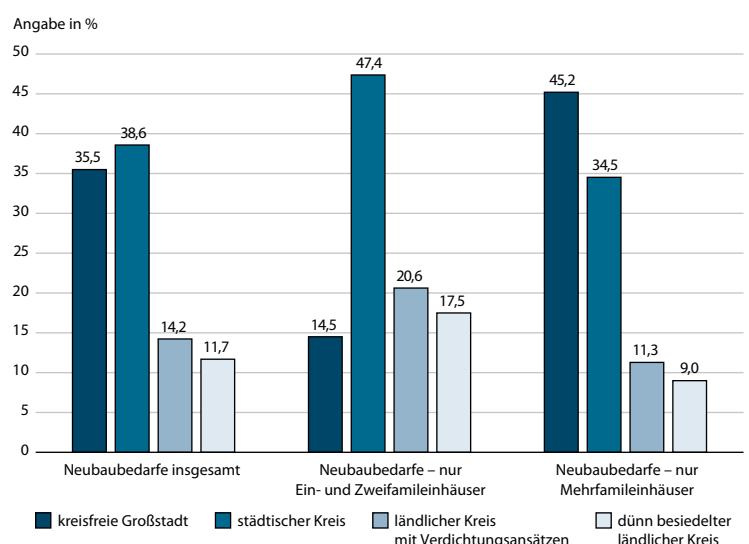
Quelle: BBSR

Abbildung 7: Anteil der prognostizierten Neubaubedarfe in Mehrfamilienhäusern



Quelle: BBSR

Abbildung 8: Verteilung der prognostizierten Neubaubedarfe nach Kreistypen



Quelle: BBSR

Zu den Komponenten Nachholbedarf und Leerstand liegen keine empirischen Daten vor, die eine Unterteilung nach der Bauform ermöglichen. Somit wurden an dieser Stelle normative Annahmen getroffen. Der Nachholbedarf konzentriert sich auf Kreise, in denen ohnehin eine hohe Nachfrage vorliegt. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass 90 % des Nachholbedarfs im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Beim Leerstand wird von einer Gleichverteilung ausgegangen.

Regional betrachtet verteilen sich die Gebäudetypen unterschiedlich. Für die Bundesrepublik werden rund 68 % der zukünftigen Neubaubedarfe dem Geschosswohnungsbau zugeordnet. Erwartungsgemäß liegt der Anteil in kreisfreien Großstädten deutlich höher (rund 87 %). In den weiteren Kreistypen liegt der Anteil der prognostizierten Wohnungsneubaubedarfe in Mehrfamilienhäuser unterhalb des Bundesdurchschnitts. Wie bereits erwähnt, basiert diese Einschätzung auf der Fortschreibung des bisherigen Wohnungsbestandes. Politische Schwerpunktsetzungen und kommunale Planungen können in der Realität zu einem anderen Ergebnis führen, beispielsweise wenn der Fokus auf verdichtetes Bauen im Geschosswohnungsbau gelegt wird oder Kommunen neue Einfamilienhausgebiete am Stadtrand ausweisen.

Rund 60 % der Neubaubedarfe im Mietsegment

Mit Blick auf die Eigentumsform zeigt sich, dass für die Bundesrepublik 42 % der Wohnungsneubaubedarfe im Eigentum (rund 134.000 WE p. a., 2023 bis 2030) und 58 % im Mietsegment (rund 183.000 WE p. a., 2023 bis 2030) prognostiziert werden.

Die Verteilung innerhalb der einzelnen Komponenten zeigt ein ähnliches Bild. Für den demografischen Zusatzbedarf und den Ersatzbedarf werden die bisherigen Verteilungen anhand des Zensus 2022 dynamisch fortgeschrieben. Für die Komponenten des Nachholbedarfs und des Leerstands werden normative Annahmen zugrunde gelegt (Tabelle 2).

Damit liegt die durchschnittliche Eigentümerquote der aktuellen BBSR-Wohnungsbedarfsprognose in etwa auf dem Niveau der Zensusergebnisse (43,7 %).

Regional zeigen sich erwartungsgemäß Unterschiede (Abbildung 9). So macht der Anteil der prognostizierten, neu zu bauenden Mietwohnungen in den kreisfreien Großstädten mit rund 74 % den größten Teil aus. In den weiteren Kreistypen ist das Verhältnis zwischen Eigentum und Miete in etwa gleich.

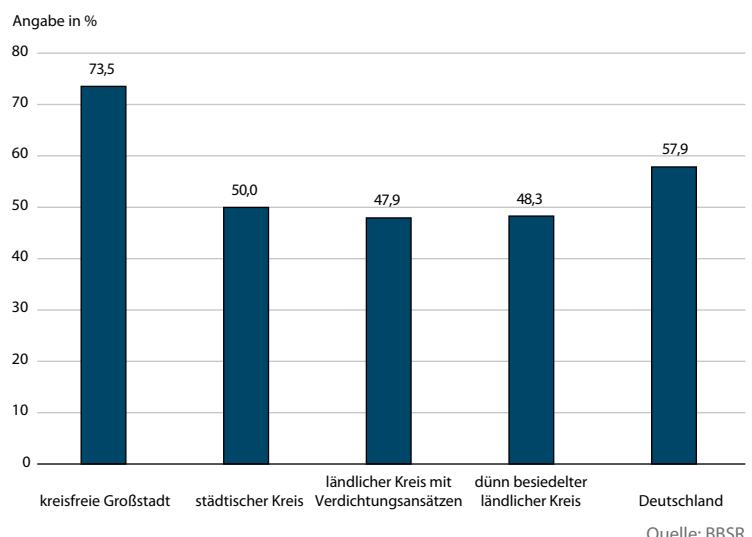
Tabelle 2: Verteilung der Neubaubedarfe nach Eigentumsform

demografischer Zusatzbedarf		Ersatzbedarf		Nachholbedarf		Leerstand	
prognostizierte Neubaubedarfe (p. a., 2023 bis 2030)							
rund 160.000		rund 110.000		rund 60.000		rund -10.000	
Anteil an den Neubaubedarfen							
Eigentum	Miete	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
43 %	57 %	38 %	62 %	50 %*	50 %*	50 %*	50 %*

* normative Annahmen

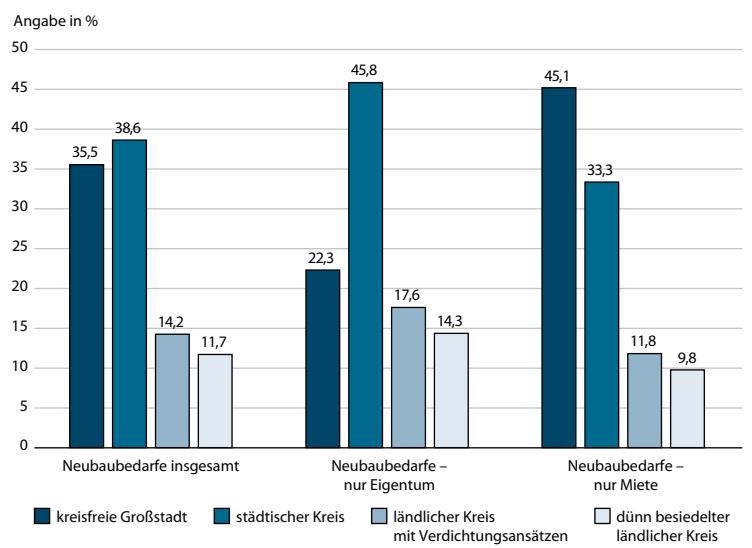
Quelle: BBSR

Abbildung 9: Anteil der prognostizierten Neubaubedarfe im Mietsegment



Quelle: BBSR

Abbildung 10: Prognostizierte Neubaubedarfe nach Kreistypen



Quelle: BBSR

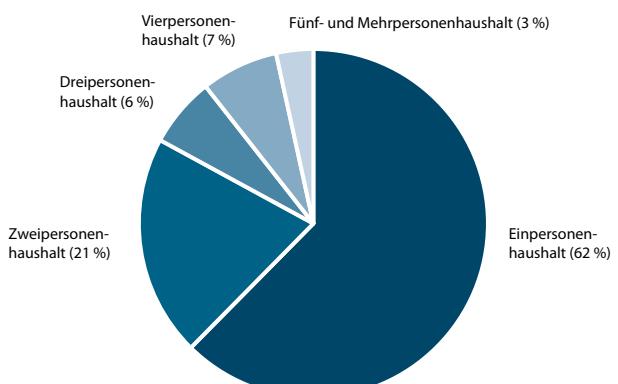
Deutschlandweit ergibt sich mit 58 % ein höheres durchschnittliches Bauvolumen im Mietsegment, da die Wohnungsneubaubedarfe vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen liegen und diese in der Regel über einen höheren Anteil an Mieterhaushalten verfügen. Auch dieses Verhältnis kann sich aufgrund wohnungspolitischer Schwerpunktsetzungen (z. B. Eigentumsförderung) oder anderweitiger Rahmenbedingungen (z. B. höhere Zinsen bei der Finanzierung von Eigenheimen) verschieben.

Hohe Wohnungsneubaubedarfe für kleinere Haushalte

Bei der differenzierten Betrachtung nach Haushaltstypen zeigt sich, dass sich auch hier der bekannte Trend zur Singularisierung fortsetzt. Somit ist in der Gesamtschau für Deutschland mit über 80 % ein großer Teil der zukünftigen Neubaubedarfe kleineren Haushalten mit ein und zwei Personen zuzuordnen (Abbildung 11). Methodisch werden für die Haushaltsgrößen die quantitativ wichtigsten Komponenten des demografischen Zusatzbedarfs und des Ersatzbedarfs zugrunde gelegt¹. Aufgrund der Methodik der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose kann für die Komponenten des Nachholbedarfs und des Leerstands keine Differenzierung nach Haushaltsgrößen erfolgen.

Anhand der regionalen Kreistypen ergeben sich in der Verteilung nach Haushaltsgrößen nur geringfügige Abweichungen (Abbildung 12). Insgesamt zeigt sich, dass nicht zuletzt aufgrund des demografischen Wandels mehr kleinere Haushalte hinzukommen.

Abbildung 11: Verteilung der Neubaubedarfe nach Haushaltsgrößen



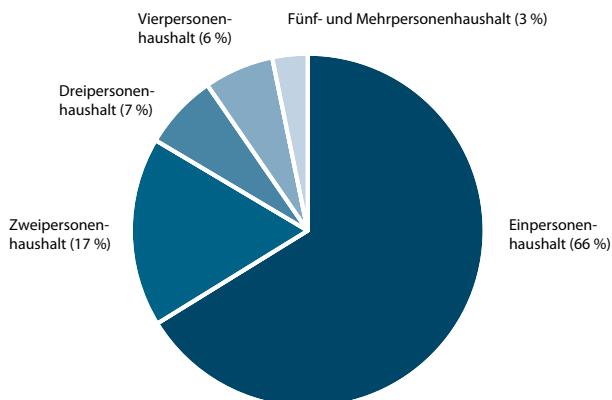
Hinweis: Anteile beziehen sich auf den prognostizierten Neubaubedarf des demografischen Zusatzbedarfs und des Ersatzbedarfs von rund 270.000 Wohnungen p. a. (2023 bis 2030)

Quelle: BBSR

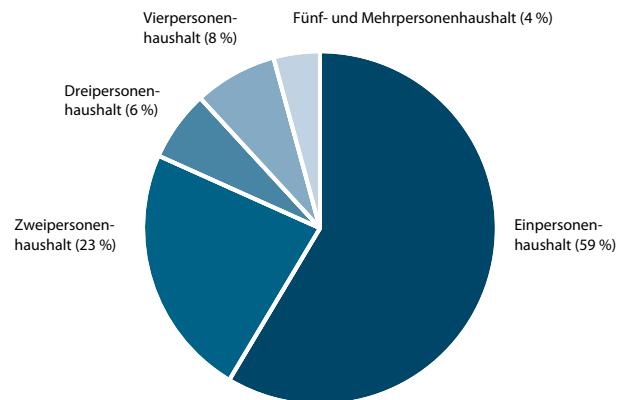
¹ prognostizierter Neubaubedarf des demografischen Zusatzbedarfs und des Ersatzbedarfs von rund 270.000 Wohnungen p. a. (2023 bis 2030)

Abbildung 12: Prognostizierte Neubaubedarfe nach Haushaltsgrößen und regionalen Kreistypen

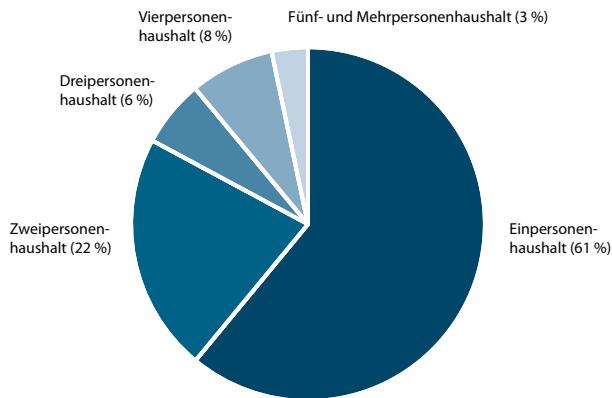
Verteilung der Neubaubedarfe – kreisfreie Großstädte



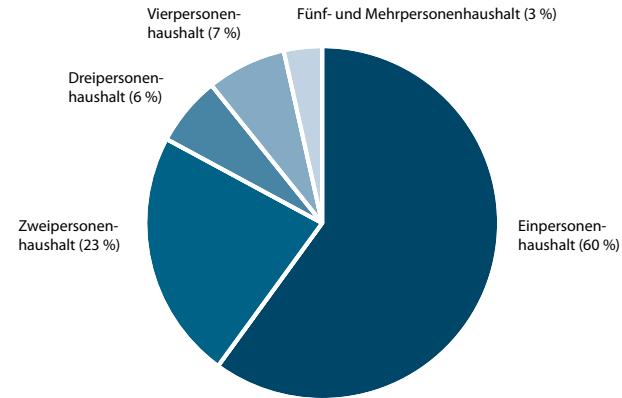
Verteilung der Neubaubedarfe – ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen



Verteilung der Neubaubedarfe – städtischer Kreis



Verteilung der Neubaubedarfe – dünn besiedelter ländlicher Kreis



Quelle: BBSR

Die Verteilung der Haushaltsgrößen gibt auch Hinweise darauf, welche Wohnungsgrößen und Zuschnitte zukünftig noch stärker benötigt werden. Insbesondere mit Blick auf die Alterung der Gesellschaft sind kleinere Wohnungen besonders gefragt: Im Neubau werden barrierearme Wohnungen geschaffen, die nicht zuletzt aufgrund des demografischen Wandels wichtig sind. Doch sollte der Wohnungsbedarf nicht die ohnehin bestehenden Engpässe bei familiengerechten Wohnungen außer Acht lassen. Denn die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum ist immer im Zusammenhang mit dem Wohnungsbestand zu sehen, der den Großteil des Wohnungsangebotes bestimmt. Insofern sollten die Kommunen und Bauinvestoren einen bedarfsgerechten Mix für unterschiedliche Zielgruppen anstreben.

An dieser Stelle setzen auch die Potenziale der besseren Wohnraumnutzung bzw. -verteilung an. Hinter dem Begriff des Remanenzeffektes verbirgt sich die Tatsache, dass viele Haushalte bei einer Verkleinerung (z. B. durch Auszug der Kinder) in ihren großen Wohnungen verbleiben. Letztendlich besteht hier aus verschiedenen Gründen ein Verteilungsproblem, welches die Wohnungsmarktsituation verschärft. Wenn Umzugsketten stärker greifen würden, könnten größere Haushalte diese vorhandenen Wohnflächen stärker nutzen. Allein dieser Aspekt verdeutlicht die komplexen Wirkungszusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt (z. B. Sickereffekte).

Unterschiedliche Bedarfzahlen in den Bundesländern

Die prognostizierten Neubaubedarfe der Bundesländer variieren zum Teil stark (Tabelle 3). Bei den absoluten Zahlen sind die Bedarfe vor allem in den einwohnerstarken Bundesländern besonders hoch. Mit rund 67.500 Wohnungen p. a. (2023 bis 2030) weist Bayern die höchsten absoluten Bedarfe auf, gefolgt von Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen.

Auch einwohnerbezogen sind die zukünftigen Wohnungsbedarfe in Bayern hoch (50,8 WE je 10.000 Einwohner p. a., 2023 bis 2030). Doch Berlin weist mit 61,3 WE je 10.000 Einwohner p. a. (2023 bis 2030) die höchsten Bedarfe auf. Niedriger fallen die prognostizierten Neubaubedarfe in den östlichen Bundesländern sowie dem Saarland aus.

Regionale Beispiele nach Kreistypen

Die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose zeigt zum einen den gesamten Neubaubedarf für Deutschland auf. Zum anderen werden die Ergebnisse kleinräumig auf Kreisebene aufbereitet. Anhand von Beispielen lässt sich dies herunterbrechen und veranschaulichen.

Tabelle 3: Wohnungsneubaubedarfe p. a. (2023 bis 2030) nach Bundesländern

	Neubaubedarfe je 10.000 Einwohner p. a. (2023 bis 2030)	Neubaubedarfe p. a. (2023 bis 2030)
Deutschland	37,9	316.700
Baden-Württemberg	44,6	50.500
Bayern	50,8	67.500
Berlin	61,3	23.000
Brandenburg	29,4	7.500
Bremen	21,0	1.500
Hamburg	54,4	10.200
Hessen	41,8	26.400
Mecklenburg-Vorpommern	19,7	3.100
Niedersachsen	37,2	29.800
Nordrhein-Westfalen	33,0	59.400
Rheinland-Pfalz	36,7	15.200
Saarland	19,4	1.900
Sachsen	12,9	5.100
Sachsen-Anhalt	6,8	1.400
Schleswig-Holstein	41,6	12.300

Quelle: BBSR

Für die siedlungsstrukturellen Kreistypen werden folgende Beispiele betrachtet:

- kreisfreie Großstädte: Hamburg
- städtische Kreise: Rhein-Erft-Kreis
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen: Brandenburg an der Havel
- dünn besiedelte ländliche Kreise: Deggendorf

Zu beachten ist, dass es sich bei den Beispielen tatsächlich um eine exemplarische Benennung aus den insgesamt 400 Kreisen Deutschlands handelt. Sie stellen keine repräsentative Auswahl für den jeweiligen Kreistyp dar. Vor allem bei den ländlichen Kreisen sind Entwicklungen sehr heterogen. In strukturstarken ländlichen Kreisen ist eher mit wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltsschlüssen zu rechnen, in strukturschwachen Kreisen ist es umgekehrt.

Beispiel „Kreisfreie Großstädte“: Hamburg

Die Hansestadt Hamburg verzeichnet der Bevölkerungsprognose zufolge hohe Zuzüge aus dem Ausland, verliert jedoch Einwohnerinnen und Einwohner an andere Kreise in Deutschland, insbesondere in das Umland. Insgesamt ziehen jedoch mehr Menschen nach Hamburg als abwandern. Bis 2030 summiert sich dieser Wert auf mehr als 60.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Weil die Stadt aufgrund ihrer günstigen

Altersstruktur gleichzeitig mehr Geburten als Sterbefälle erwarten kann, steigt auch die Bevölkerungszahl bis 2030 deutlich. Da die Einwohnerinnen und Einwohner von Hamburg relativ jung sind und für gewöhnlich in kleinen Haushalten leben, wirkt die Bevölkerungsentwicklung auch direkt auf die Entwicklung der Haushaltszahl. Diese steigt 2022 bis 2030 um 32.300 Haushalte bzw. 3,3 %.

Somit verwundert es nicht, dass für Hamburg deutliche Wohnungsneubaubedarfe prognostiziert werden. Mit rund 54 Wohneinheiten p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt der Neubaubedarf für den Zeitraum der Jahre 2023 bis 2030 über dem Bundesdurchschnitt von rund 38 Wohneinheiten. Davon sind rund 27 Wohneinheiten auf den demografischen Zusatzbedarf, weitere rund 15 Wohneinheiten auf den Ersatzbedarf und rund 12 Wohneinheiten (jeweils p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner) auf die Komponente des Nachholbedarfs zurückzuführen. Marktaktiver Leerstand kann in Hamburg nicht zur Bedarfsdeckung der Wohnungsbedarfsprognose herangezogen werden.

Beispiel „Städtische Kreise“: Rhein-Erft-Kreis

Im Rhein-Erft-Kreis sind hohe Zuzüge zu verzeichnen, sowohl aus anderen Kreisen Deutschlands als auch aus dem Ausland. So geht die der Haushaltsprognose zugrunde liegende Bevölkerungsprognose davon aus, dass 2023 bis 2030 netto 13.600 Personen zuziehen. Gleichzeitig ist die vorhandene Altersstruktur noch recht günstig, obwohl mehr Menschen sterben als geboren werden. Dieser Sterbeüberschuss beträgt bis 2030 11.900 Personen. Der Rhein-Erft-Kreis zeigt damit ein typisches Bild: Da die Geburtenraten bereits seit vielen Jahrzehnten unter dem Bestandserhaltungsniveau liegen, wird das Verhältnis von älteren Menschen zu jüngeren immer ungünstiger. Darüber hinaus altern die geburtenstarken Jahrgänge. Da die Zuwanderung aus dem In- und Ausland die Sterbeüberschüsse noch ausgleicht, verzeichnet der Rhein-Erft-Kreis einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 0,4 % bis 2030. In der Folge nimmt die Zahl der Haushalte um 2.700 zu. Grund ist die weiter zu beobachtende Tendenz zu kleineren Haushalten, den Zuzügen und der erstmaligen Haushaltsbildung jüngerer Menschen, die in den geburtenstarken Jahren der 2010er-Jahre geboren wurden.

Somit prognostiziert auch die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose einen leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Neubaubedarf von rund 37 Wohneinheiten p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner (2023 bis 2030). Dem demografischen Zusatzbedarf sind rund 15 Wohneinheiten, dem Ersatzbedarf rund 11 Wohneinheiten und dem Nachholbedarf rund 10 Wohneinheiten (jeweils p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner) zuzuordnen. Marktaktiver Leerstand kann aufgrund seines sehr geringen Umfangs nicht zur Kompensation der Wohnungsneubaubedarfe herangezogen werden.

Beispiel „Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“: Kreis Brandenburg an der Havel

In Brandenburg an der Havel sind nennenswerte Zuzüge zu verzeichnen, sowohl aus anderen Kreisen Deutschlands als auch aus dem Ausland. So geht die der Haushaltsprognose zugrunde liegende Bevölkerungsprognose davon aus, dass 2023 bis 2030 netto 3.900 Personen zuziehen. Gleichzeitig führt die vorhandene Altersstruktur dazu, dass deutlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Dieser Sterbeüberschuss beträgt bis zum Jahr 2030 5.500 Personen. Diese Altersstruktur mit hohen Sterbeüberschüssen hat im Wesentlichen zwei Ursachen: Einerseits sind in den 1990er-Jahren viele jüngere Menschen fortgezogen und andererseits sind in den 1990er-Jahren in Ostdeutschland die Geburten vorübergehend eingebrochen mit der Folge, dass dort aktuell verhältnismäßig wenige Frauen im gebärfähigen Alter leben. Diese Effekte sind bis heute in der Bevölkerungspyramide von Brandenburg an der Havel zu erkennen. Obwohl die Stadt somit einen Bevölkerungsrückgang von 2,3 % bis 2030 verzeichnet, nimmt die Zahl der Haushalte um 1.290 zu. Der Grund liegt in der weiter zu beobachtenden Tendenz zu kleineren Haushalten und der erstmaligen Haushaltsbildung jüngerer Menschen, die in den geburtenstarken Jahren der 2010er-Jahre geboren wurden.

Dies spiegelt sich auch in den Wohnungsneubaubedarfen wider. Insgesamt verzeichnet der Kreis nach der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose einen Neubaubedarf von rund 42 Wohneinheiten p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner (2023 bis 2030) und liegt damit knapp über dem Bundesdurchschnitt von rund 38 Wohneinheiten. Davon sind rund 35 Wohneinheiten auf den demografischen Zusatzbedarf zurückzuführen, weitere rund 17 Wohneinheiten auf den Ersatzbedarf und rund 6 Wohneinheiten (jeweils p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner) auf den Nachholbedarf. Der marktaktive Leerstand kann die Wohnungsneubaubedarfe um rund 15 Wohneinheiten p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner (2023 bis 2030) reduzieren.

Beispiel „Dünn besiedelte ländliche Kreise“: Kreis Deggendorf

Der Landkreis Deggendorf verzeichnet Zuzüge aus dem Ausland, gegenüber anderen Kreisen in Deutschland verliert er jedoch Einwohnerinnen und Einwohner. Insgesamt übersteigen die Zuzüge jedoch die Fortzüge um 6.400 Personen bis 2030. Gleichzeitig ist die vorhandene Altersstruktur noch recht günstig, obwohl mehr Menschen sterben als geboren werden. Dieser Sterbeüberschuss beträgt bis 2030 3.600 Personen. Da die Geburtenraten bereits seit vielen Jahrzehnten unter dem Bestandserhaltungsniveau liegen, wird das Verhältnis von älteren Menschen zu jüngeren immer ungünstiger. Darüber hinaus altern die geburtenstarken Jahrgänge. Die Zuwanderung aus dem Ausland gleicht die Sterbeüberschüsse noch aus. Der Kreis Deggendorf verzeichnet somit einen Anstieg

der Bevölkerungszahl von 2,4 % bis 2030. In der Folge nimmt die Zahl der Haushalte um 1.600 zu. Der Grund liegt in der weiter zu beobachtenden Tendenz zu kleineren Haushalten, den Zuzügen und der erstmaligen Haushaltsbildung jüngerer Menschen, die in den geburtenstarken Jahren der 2010er-Jahre geboren wurden.

Dies drückt sich auch in der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose aus. Mit rund 43 Wohneinheiten p. a. je 10.000

Einwohnerinnen und Einwohnern (2023 bis 2030) liegt der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf leicht über dem Bundesdurchschnitt. Davon gehen rund 22 Wohneinheiten auf den demografischen Nachholbedarf zurück, weitere rund 11 Wohneinheiten auf den Ersatzbedarf und rund 9 Wohneinheiten (jeweils p. a. je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner) auf den Nachholbedarf. Leerstand kann im Landkreis Deggendorf nicht zur Kompensation der Wohnungsneubaubedarfe herangezogen werden.

Grenzen von Prognosemodellen zur Erfassung von Versorgungslücken



Die BBSR-Wohnungsprognose nimmt die quantitativen Wohnungsneubaubedarfe in den Blick und bildet damit eine zentrale Planungsgrundlage. Gleichzeitig haben solch quantitative Modellrechnungen gewisse Grenzen. Insofern sind weitere qualitative Fragestellungen an die Prognose anzuknüpfen und im Rahmen weiterer wohnungspolitischer Debatten und Forschungsinhalte zu adressieren.

Ausgehend von den demografischen Entwicklungen, dem zukünftigen Nachfrageverhalten und weiteren Aspekten wie dem Ersatz- und Nachholbedarf werden in der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose die bisherigen Entwicklungen fortgeschrieben und die Bedarfszahlen abgeleitet. In der wohnungs- und sozialpolitischen Debatte sind selbstverständlich neben den Quantitäten auch qualitative Ausprägungen von Interesse. Zu denken ist insbesondere an bezahlbaren Wohnraum und die Versorgung von Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten. Hier zeigen sich die Grenzen von Prognosemodellen, denn um diese Aspekte angemessen darzustellen, fehlt es an belastbaren Datengrundlagen. Zudem müssten für eine Modellrechnung zahlreiche normative Annahmen getroffen werden, die fachlich nicht angemessen hinterlegt werden können.

Regionale Marktanspannungen und bezahlbarer Wohnungsneubau

Im Kontext der Wohnungsneubaubedarfe schließt sich in der Diskussion oftmals die Frage an, welcher Beitrag der Neubau direkt und indirekt zum preisgünstigen Wohnungsangebot leisten kann und sollte. Diese in Teilen stark normative Frage kann im Rahmen des hier zugrunde liegenden Prognosemodells nicht beantwortet werden, so dass eine qualitative Einordnung erforderlich wird.

Im Grundsatz ist aber festzuhalten, dass in Regionen mit stark angespannten Wohnungsmärkten das Preisniveau so hoch ist, dass auch im Wohnungsbestand die Bezahlbarkeit für gering verdienende Haushalte gefährdet ist. Hier kommt dem Neubau eine besonders wichtige Bedeutung zu. Neben dem mittelbar preisdämpfenden Effekt durch zusätzliches Wohnraumangebot sollte hier ein Anteil bezahlbarer Wohnungen auch im Wohnungsneubau eine unmittelbare Entlastungswirkung erzielen. Zu berücksichtigen ist bei der Debatte, dass der Wohnungsneubau an sich ein gewisses Preisniveau erfordert – nicht zuletzt aufgrund der steigenden Baukosten und Grundstücksengpässe. Hier setzt der vom Bund mit Milliardenbeiträgen unterstützte soziale Wohnungsbau der Länder an, indem er auch im Neubau die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum ermöglicht.

Berücksichtigung von wohnungslosen Personen in der Prognose

Bei der Wohnraumversorgung sind auch spezifische Gruppen wie wohnungslose Personen in den Blick zu nehmen. Ziel ist es, auch diese Personengruppe angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Für Prognosen und Modellrechnungen ist eine ausreichende Datenlage von zentraler Bedeutung. Mit der statistischen Erfassung der Wohnungslosen, die in Unterkünften untergebracht sind, ist ein wichtiger Schritt erfolgt. Für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist die Anzahl der Haushalte eine wesentliche Stellgröße. Zwar kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Wohnungslosen in privaten Haushalten gemeldet und damit auch in der Haushaltsprognose inbegriffen ist (z. B. bei Verwandten oder Freunden gemeldete Personen). Auch der Nachholbedarf dürfte einen Teil der Wohnraumbedarfe von Wohnungslosen abdecken. Eine lückenlose Erfassung ist aber nicht gewährleistet.

Anhand des Beispiels der Wohnungslosen wird deutlich, dass die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose nicht umfassend die aktuelle Wohnraumversorgungssituation verschiedener Bevölkerungsgruppen mit ihren speziellen Bedarfen betrachten kann. Etwaigen sozialen Versorgungslücken ist nicht ausschließlich durch Wohnungsneubau zu begegnen, sondern auch durch Maßnahmen im Wohnungsbestand sowie – im Fall von Wohnungslosigkeit – durch sozialpolitische Maßnahmen.

Zudem erfordern Prognosemodelle klare Datengrundlagen und Annahmen zur Entwicklung der jeweiligen Personengruppen. Da die Zahl der Wohnungslosen keine statische Größe ist, kann nicht auf eine Zeitreihe aufgebaut werden, um die zukünftigen Größenordnungen zu prognostizieren. Es ist davon auszugehen, dass sie auch zukünftig deutlichen Veränderungen unterliegt.

Bautätigkeit im Zusammenhang mit den prognostizierten Neubaubedarfen

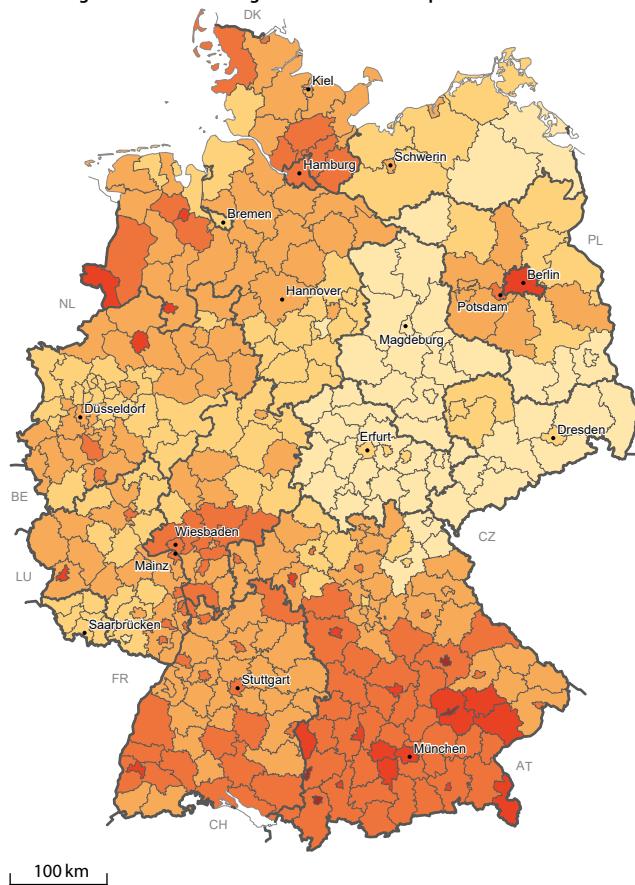
Die Bautätigkeit der letzten Jahre bildet einen guten Anhaltspunkt, ob die prognostizierten Neubaubedarfe in der Realität auch erzielt werden. So bewegte sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren eher am unteren Rand der Bedarfzahlen. Mit bundesweit rund 252.000 Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sind die Zahlen im Jahr 2024 weiter zurückgegangen. Dies liegt auch an veränderten Rahmenbedingungen der letzten Jahre, wie beispielsweise der Materialknappheit und -verteuerung, dem Fachkräftemangel sowie den veränderten Finanzierungsbedingungen. Die

Trendbetrachtungen legen nahe, dass die Bautätigkeit zukünftig wieder zunimmt, da die Baugenehmigungen wieder leicht ansteigen.

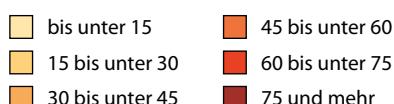
Neben den bundesweiten Zahlen ist die regionale Betrachtung besonders interessant und aussagekräftig. Hier kann der Frage nachgegangen werden, wie sich die Baufertigstellungen im Vergleich mit den prognostizierten Neubaubedarfen verteilen und letztendlich, ob in den Regionen bedarfsgerecht gebaut wurde (Abbildung 13).

Abbildung 13: Prognostizierte Neubaubedarfe und Baufertigstellungen im Vergleich

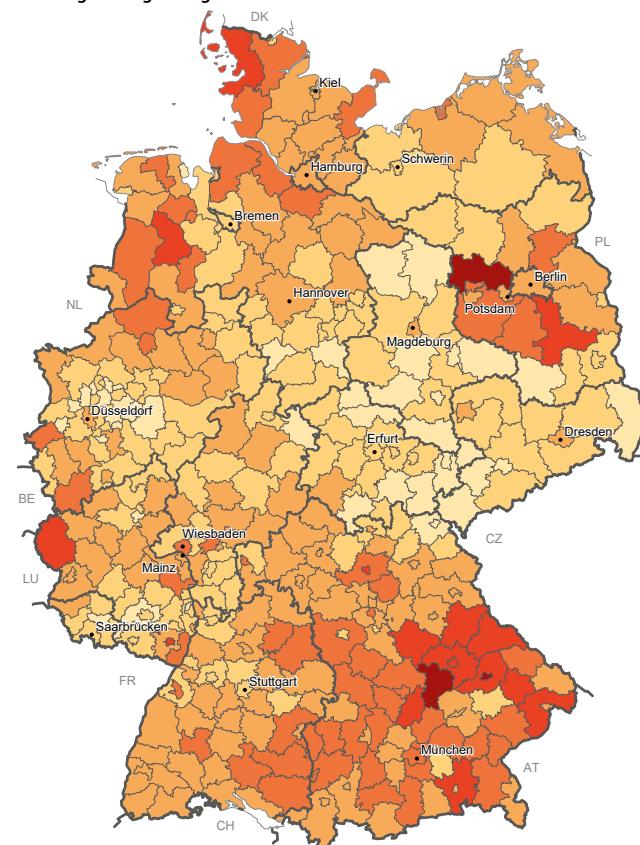
Wohnungsneubaubedarfe insgesamt 2023 bis 2030 p.a



Wohnungsneubaubedarfe insgesamt je 10.000 Einwohner p.a.



Baufertigstellungen insgesamt 2022 bis 2024



© BBSR Bonn 2025

Jährlich fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Bestandsmaßnahmen) je 10.000 Einwohner 2022 bis 2024



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2023 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

Dabei zeigt sich, dass in den einzelnen Kreisen im Vergleich zu den Neubaubedarfen nicht immer bedarfsdeckend gebaut wurde. Gleichzeitig muss hervorgehoben werden, dass die Betrachtung kleinräumig auf Ebene der 400 Kreise erfolgt und die Wohnungsnachfrage nicht unmittelbar an Kreisgrenzen gebunden ist. Insofern sind die Nachbarkreise mit einzubeziehen und können gegebenenfalls Nachfrageüberhänge ausgleichen.

Regionale Unterschiede bei der Bedarfsdeckung

Bundesweit liegt die Bautätigkeit vor allem in peripheren Regionen oberhalb des prognostizierten Wohnungsneubaubedarfs. Zu nennen sind große Teile in den östlichen Bundesländern sowie Teile von Bayern und Schleswig-Holstein. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Anzahl der jährlichen Wohneinheiten sowohl mit Blick auf die Bautätigkeit als auch den zukünftigen Neubaubedarfen quantitativ in den meisten nachfrageschwachen Regionen gering ist. So wurden beispielsweise im Saale-Holzlandkreis in der räumlichen Nähe zu Jena jährlich durchschnittlich 150 Wohneinheiten je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner gebaut (2022 bis 2024). Damit überschreitet die Bautätigkeit die prognostizierten Neubaubedarfe um ein Dreifaches (50 Wohneinheiten je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2023 bis 2030). In der rein quantitativen Betrachtung kann aber nicht von einem besonders hohen Mismatch gesprochen werden. Dies zeigt, wie wichtig die Einordnung und kreisbezogene Interpretation ist.

Ballungsräume und Großstädte zählen erwartungsgemäß zu den Kreisen, deren Bautätigkeit niedriger als der

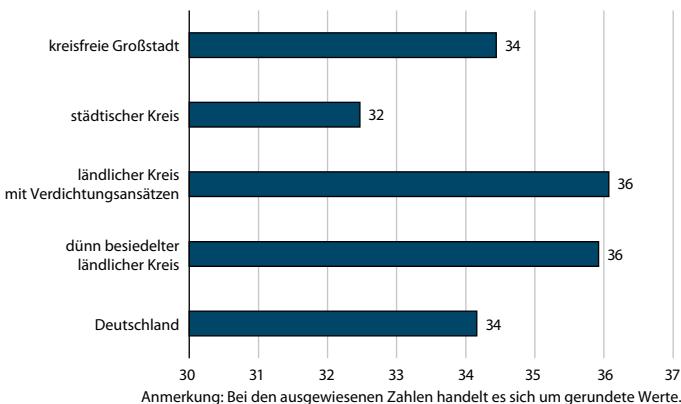
prognostizierte Neubaubedarf ausfällt. Zu nennen sind beispielsweise Berlin², Hamburg³ und Köln⁴. Aber auch hier zeigt sich in den Quantitäten deutliche Unterschiede. So treten die Großstädte mit sehr hohen Bedarfzahlen hervor, wie auch Kreise mit etwas geringen Quantitäten. Zudem ist die regionale Betrachtung über die Kreisgrenzen hinaus interessant: So gibt es Kreise, die zwar selbst in den letzten Jahren nicht bedarfsdeckend gebaut haben, aber an Kreise mit Überschüssen angrenzen. Hier könnte ein Nachfrageausgleich über die Kreisgrenzen hinweg erfolgen. In anderen Kreisen ist der Nachfrageüberhang auch in den angrenzenden Kreisen erkennbar oder die angrenzenden Kreise setzen sich diesbezüglich gemischt zusammen.

Bautätigkeit konzentriert sich auf Regionen mit hohen Neubaubedarfen

Die Aufschlüsselung der Bautätigkeit (2022 bis 2024) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen zeigt, dass einwohnerbezogen die Bautätigkeit vergleichsweise nahe beieinander liegt. Die kreisfreien Großstädte sind mit dem Bundesdurchschnitt von 34 Wohneinheiten je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gleichauf. Die städtischen Kreise liegen etwas darunter und die ländlichen Kreise leicht über dem Bundesdurchschnitt (Abbildung 14). Verglichen mit den Prognosen zeigt sich, dass sich die Großstädte und städtischen Kreise unterhalb der durchschnittlichen prognostizierten Neubaubedarfe bewegen, wohingegen die ländlichen Kreise etwas darüber liegen (Abbildung 15).

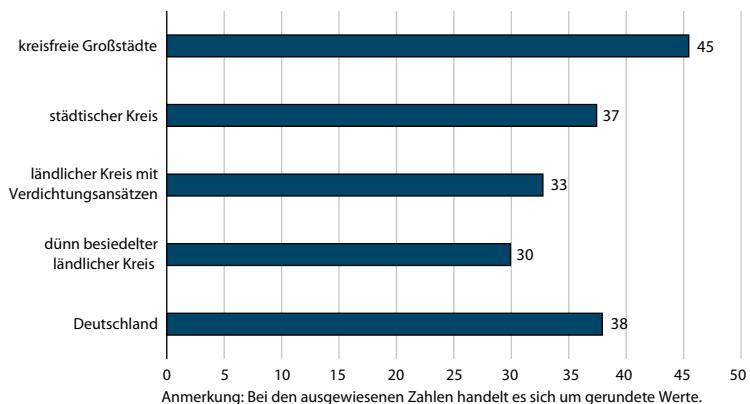
Ein Blick auf die Mengeneffekte verdeutlicht allerdings, dass betrachtet werden muss, wo absolut am meisten gebaut

Abbildung 14: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 10.000 EW 2022 bis 2024



Quelle: BBSR, Datenbasis: Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder

Abbildung 15: Wohnungsneubaubedarfe p. a. je 10.000 EW 2023 bis 2030



Quelle: BBSR

² Baufertigstellungen rund 16.200 WE je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2022–2024 / prognostizierte Neubaubedarfe rund 23.000 WE je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2023–2030

³ Baufertigstellungen rund 7.900 WE je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2022–2024 / prognostizierte Neubaubedarfe rund 10.200 WE je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2023–2030

⁴ Baufertigstellungen rund 7.900 WE je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2022–2024 / prognostizierte Neubaubedarfe rund 10.200 WE je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner p. a., 2023–2030

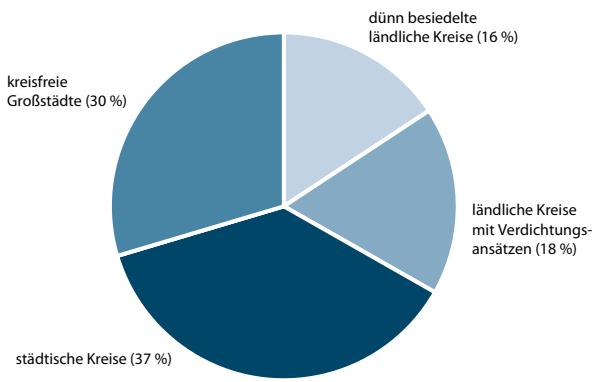
wurde. Dabei wird deutlich, dass sich die Bautätigkeit auf die Regionen konzentriert, die hohe Wohnungsneubaubedarfe zu erwarten haben. Die durchschnittliche Wohnungsbautätigkeit zwischen 2022 bis 2024 konzentriert sich mengenmäßig auf die kreisfreien Großstädte und städtischen Kreise (Abbildungen 16 und 17).

Dies zeigt sich auch bei einer langfristigeren Betrachtung nach den wachsenden und schrumpfenden Kreisen. Der Neubau erfolgte in absoluten Zahlen gesehen in den letzten 15 Jahren vor allem in den nachfragestarken Regionen. In wachsenden Kreisen wurden seit 2016 bis 2024 mehr als 70 %

der Neubauwohnungen fertiggestellt. Die weitere Bautätigkeit erfolgte in dieser Zeit vor allem in Kreisen ohne eindeutige Entwicklungstendenz (rd. 20 %) und nur geringfügig in schrumpfenden Kreisen (rd. 7 %).

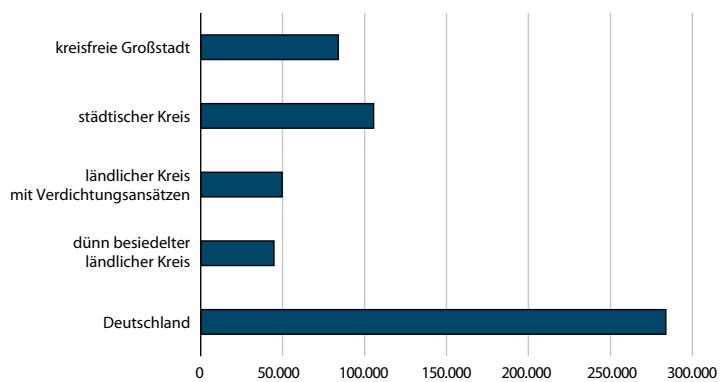
Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose, die zeigt, dass zwischen 2023 und 2030 die Neubaubedarfe mit über 70 % in den wachsenden Kreisen zu erwarten sind. Lediglich rund 6 % der Neubaubedarfe sind in schrumpfenden Kreisen und rund 22 % in Kreisen ohne eindeutige Entwicklungsrichtung zu erwarten.

Abbildung 16: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen 2022 bis 2024



Quelle: BBSR, Datenbasis: Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Abbildung 17: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen 2022 bis 2024



Quelle: BBSR, Datenbasis: Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2025a:
Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose:
Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT
05/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/kxyg-cm28>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2025b:
Raumordnungsprognose 2045: Haushaltsprognose. BBSR-Analysen
KOMPAKT 08/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/9x31-xz51>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2024:
Raumordnungsprognose 2045: Bevölkerungsprognose – aktualisiert
anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. BBSR-Analysen KOMPAKT
13/2024. Bonn.



Quelle: BBSR

Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose

Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030

BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025, Hrsg.: BBSR, Bonn 2025

Kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Mit der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose wird die Frage in den Blick genommen, wie viel Wohnraum in den kommenden Jahren neu geschaffen werden sollte und wie sich der Bedarf räumlich verteilt. Mit knapp 320.000 Wohneinheiten p. a. (im Zeitraum von 2023 bis 2030) bleiben die prognostizierten Neubaubedarfe in den kommenden Jahren hoch. Dabei setzt sich regional das bekannte Bild fort. Vor allem in den großen Zentren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt zukünftig eine der großen sozialen und wohnungspolitischen Aufgaben aller am Bauprozess beteiligten Institutionen. Denn die bestehenden nachfragestarken und hochpreisigen Ballungsgebiete sowie deren Umlandregionen wachsen weiter, dort sind die absoluten Bedarfszahlen besonders hoch. Gleichzeitig sinkt in peripheren, schrumpfenden Regionen die Wohnungsnachfrage und Leerstände nehmen zu.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Kontakt

Anna Maria Müther
annamaria.muether@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Yvonne Groh

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei auf der
Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/p7am-pm82

ISSN 3052-4237 (Online)

ISBN 978-3-98655-138-4

Bonn, 2025

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter