



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBSR beziffert Neubaubedarf auf jährlich rund 320.000 Wohnungen

BBSR legt Wohnungsbedarfsprognose vor

31.03.2025 Fachinformation

Auch in den kommenden Jahren bleibt der Bedarf an Wohnraum in Deutschland hoch. Er liegt bei jährlich rund 320.000 neuen Wohnungen. Je nach Region zeigen sich jedoch große Unterschiede. Zu diesem Ergebnis kommt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Wohnungsbedarfsprognose. Die Prognose bezieht sich auf den Zeitraum 2023 bis 2030. Das BBSR hat sie im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erstellt.

Den höchsten absoluten Bedarf an neuen Wohnungen sieht das BBSR in den nachfragestarken kreisfreien Großstädten und den angrenzenden Landkreisen im Umland, während er in peripheren, nachfrageschwächeren Regionen weit geringer ausfällt. Allein in den sieben größten deutschen Städten (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf) beziffert die Prognose den Bedarf auf jährlich 60.000 neue Wohnungen. Das entspricht einem Fünftel des Gesamtbedarfs.

Den größten einwohnerbezogenen Bedarf weisen kreisfreie Städte und Landkreise in Süddeutschland auf: Vorne liegt die Stadt Landshut (pro Jahr 87 Wohnungen je 10.000 Einwohner), es folgen die Kreise Regensburg (83), Kempten im Allgäu (77) und Memmingen (75) sowie die Landeshauptstadt München (74 Wohnungen). Am Ende der Liste stehen der Landkreis Weimarer Land (5 Wohnungen je 10.000 Einwohner) sowie die Landkreise Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Saale-Holzlandkreis und Saalekreis (jeweils 6). Im Bundesdurchschnitt liegt der Bedarf bei pro Jahr 38 Wohnungen je 10.000 Einwohner.

„Die Zahl der Haushalte wird unserer Prognose zufolge bis 2030 um 1,3 Prozent auf 42,6 Millionen wachsen. Das treibt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an“, sagt BBSR-Wohnungsmarktexpertin Anna Maria Müther. „Neue Wohnungen müssen vor allem in den wachstumsstarken Großstädten und ihrem Umland entstehen. Im Fokus stehen dabei Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. In vielen ländlichen Regionen ist der Neubaubedarf dagegen moderat. Gerade in Landkreisen mit abnehmender Bevölkerungszahl kommt es darauf an, nicht den Leerstand von morgen zu schaffen und vor allem den Bestand zu entwickeln“, betont Müther.

Die Zahlen der BBSR-Prognose liegen über den zuletzt realisierten Neubauzahlen: Im Jahr 2023 wurden 294.400 Wohnungen fertiggestellt, davon 262.900 in neu errichteten Gebäuden. Fast zwei Drittel der Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden wurden im Geschosswohnungsbau realisiert. Die BBSR-Prognose geht von einer ähnlichen Verteilung aus: Von jährlich benötigten 320.000 Wohnungen entfallen rund 220.000 Wohnungen beziehungsweise 70 Prozent auf den Geschosswohnungsbau.

Der Bedarf an neuen Wohnungen kann laut BBSR sowohl durch Wohnungen in neuen Wohngebäuden als auch den Umbau von Immobilien, Dachaufstockungen oder die Wiedernutzung von Leerstand gedeckt werden. Vor allem in den großen Zentren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt auch mit dieser Prognose einer der großen sozialen und wohnungspolitischen Aufgaben aller am Bauprozess beteiligten Institutionen.

Quelle: BBSR

Ergebnisse der Prognose:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen->

immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/01-prognose.html

<https://bbu.de/beitraege/bbsr-beziffert-neubaubedarf-auf-jaehrlich-rund-320000-wohnungen>