



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025

## Zentrale Ergebnisse der BBSR- Wohnungsbedarfsprognose

Seit vielen Jahren sind die Nachfrage nach und ein entsprechendes Angebot an Wohnraum ein Schwerpunkt der wohnungspolitischen Diskussion. Wieviel Wohnraum sollte neu geschaffen werden, um der steigenden Nachfrage zu entsprechen? Dieser Frage widmet sich die Wohnungsbedarfsprognose. Sie macht regionale Unterschiede zwischen nachfragestarken und -schwachen Regionen deutlich: Insbesondere in dynamischen Ballungsregionen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch und Wohnungsmarktengpässe schlagen sich in steigenden Preisen und Mieten nieder. Gleichzeitig sinkt in peripheren, schrumpfenden Regionen die Wohnungsnachfrage und Leerstände nehmen zu. Auch dieses Spannungsfeld nimmt die Wohnungsbedarfsprognose in den Blick und stellt die zukünftig zu erwartenden regionalen Neubaubedarfe dar.

Grundlage für die zukünftigen Neubaubedarfe ist die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte – beides wird durch die demografischen Prognosen des BBSR abgebildet – und das Nachfrageverhalten der Haushalte. Diese fragen Wohnraum als Mieter- oder Eigentümerhaushalte nach, im Mehrfamilienhaus oder im freistehenden Einfamilienhaus. Weiterhin betrachtet die Wohnungsbedarfsprognose den erforderlichen Ersatzbedarf sowie den beziehbaren Leerstand. Auch wird der Frage eines möglichen Nachholeffektes nachgegangen, der durch eine gegenüber der Bevölkerungsentwicklung zu geringe Bautätigkeit sowie zu geringe Fluktuationsreserven entstanden ist.

Die vorliegende Publikation fasst die zentralen Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose zusammen. Mit knapp 320.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030) bleiben die prognostizierten Neubaubedarfe in den kommenden Jahren hoch.

## Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030

von

Anna Maria Mütter

Matthias Waltersbacher

# Deutliche Wohnungsneubaubedarfe bis 2030

**Auch zukünftig wird mit rd. 320.000 Wohneinheiten jährlich von steigenden Neubaubedarfen ausgegangen, die sich regional unterschiedlich verteilen.**

Ziel der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose ist es, die zukünftige Wohnungsnachfrage und damit die Wohnungsneubaubedarfe einzuschätzen und diese regional differenziert abzubilden. Dabei baut die Prognose auf den Zahlen der Vergangenheit auf und bezieht aktuelle Entwicklungen ein, zum Beispiel die Bevölkerungsentwicklung oder die Bautätigkeit. Unter Neubau wird hier die Schaffung von neuem Wohnraum verstanden. So kann neben der Errichtung neuer Wohngebäude zusätzlicher Wohnraum auch im Gebäudebestand entstehen, beispielsweise durch Dachgeschossausbau, Umwandlung von Gewerbeimmobilien oder Ertüchtigung von nicht mehr bewohnbaren Wohnungen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine Prognose auf der Fortschreibung bisheriger Entwicklungen und Annahmen zur zukünftigen Entwicklung basiert. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass es unvorhersehbare Ereignisse geben kann, die sich erheblich auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Zu nennen sind beispielsweise krisenhafte Ereignisse in anderen Ländern mit der Folge hoher Zuzugszahlen. Auch können allgemeine Rahmenbedingungen zu einer veränderten Nachfrage führen. Zu denken ist an veränderte Standortpräferenzen aufgrund der Möglichkeiten von mobilem Arbeiten oder durch Steigerung der Attraktivität von peripheren ländlichen Regionen, wie sie beispielsweise die Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung der Bundesregierung zum Ziel hat.

Durch die Attraktivierung von derzeit nachfrageschwächeren Wohnstandorten könnte sich das bisherige Wanderungsverhalten verändern. So könnten beispielsweise durch eine verbesserte ÖPNV-Anbindung Wohnstandorte außerhalb des klassischen „Speckgürtels“ von Städten interessanter werden. Das hätte auch Verschiebungen bei den regionalen Wohnungsneubaubedarfen zur Folge. Insbesondere könnten dann vorhandene Leerstände in den nachfrageschwächeren Regionen in größerem Umfang für die Bedarfsdeckung herangezogen werden.

Eine zentrale Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose bildet die BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Sie ist Teil der BBSR-Raumordnungsprognosen, die detaillierte Zahlen zur zukünftigen Entwicklung liefert (siehe Infokasten). Mit dem Zensus 2022 liegen belastbare kleinräumige Daten zu Bevölkerung, Haushalten sowie Eckpunkten des Wohnungsbestandes vor (z. B. Pro-Kopf-Wohnflächen, Eigentümerquoten, Wohnungsgrößen, Leerstände). Zudem werden bei der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose Unterschiede zwischen mietenden Haushalten und Eigentümerhaushalten, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern berücksichtigt. Um die regionalen Gegebenheiten abzubilden, erfolgen die Berechnungen und Darstellungen auf Ebene der 400 Kreise und kreisfreien Städte. Detailliert betrachtet wird dabei schwerpunktmäßig der Zeitraum von 2023 bis 2030, um die kurz- und mittelfristigen Bedarfe darzustellen.

Diese Veröffentlichung gibt einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Eine vertiefende Betrachtung folgt in einem gesonderten Methoden- und Analysenbericht.

## Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des BBSR: Die Bevölkerungszahl stagniert, die Haushaltszahlen wachsen moderat weiter



Bis 2028 wird zunächst von einem moderaten Anstieg der Bevölkerung in Deutschland auf 83,6 Mio. Menschen ausgegangen. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2045 des BBSR berücksichtigt die Ergebnisse des Zensus 2022. Danach setzt ein leichter Bevölkerungsrückgang ein. 2045 werden laut BBSR-Bevölkerungsprognose 83,1 Mio. Menschen in Deutschland leben, genauso viele wie im Jahr 2022. Regional wird sich dies sehr unterschiedlich darstellen: Während die Bevölkerung in peripheren und strukturschwachen Regionen zurückgeht, steigt die Bevölkerungszahl zu großen Teilen in den zentraleren und strukturstärkeren Teilen Deutschlands an.

Durch den anhaltenden Trend der Singularisierung und Alterung nehmen kleinere Haushaltsgrößen zu. Dadurch steigen die Haushaltszahlen trotz stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahl. Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung steigt die Anzahl der Haushalte bis 2045 auf 42,6 Mio. bzw. um 1,3 % gegenüber 2022. Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 Personen im Jahr 2022 auf 1,95 Personen im Jahr 2045 ab.

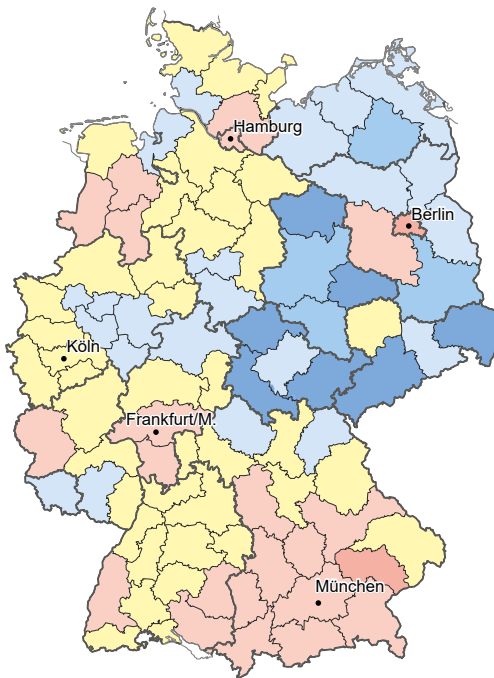
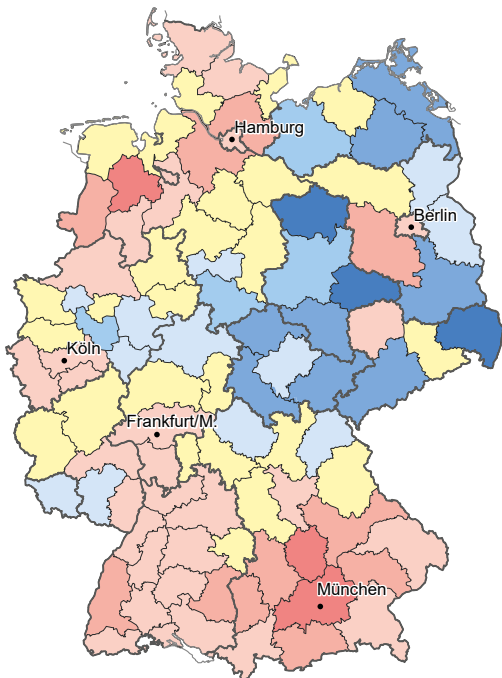
Bereits bei der BBSR-Haushaltsprognose werden regionale Unterschiede deutlich. Im Osten Deutschlands stagniert bzw. sinkt die Anzahl der Haushalte mit Ausnahme von Berlin und dem Berliner Umland – analog zur Bevölkerungsentwicklung. Die stärksten Haushaltszuwächse sind im Süden zu verzeichnen, während im Norden und Westen ein Nebeneinander von stagnierenden und zunehmenden Haushaltszahlen erwartet wird.

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in privaten Haushalten und der Haushalte

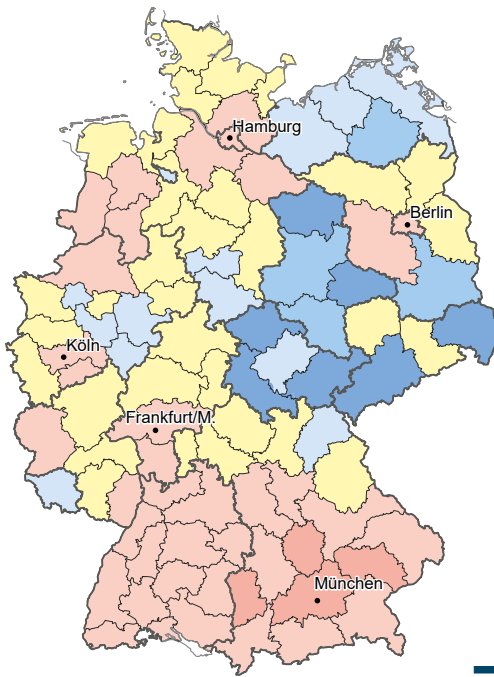
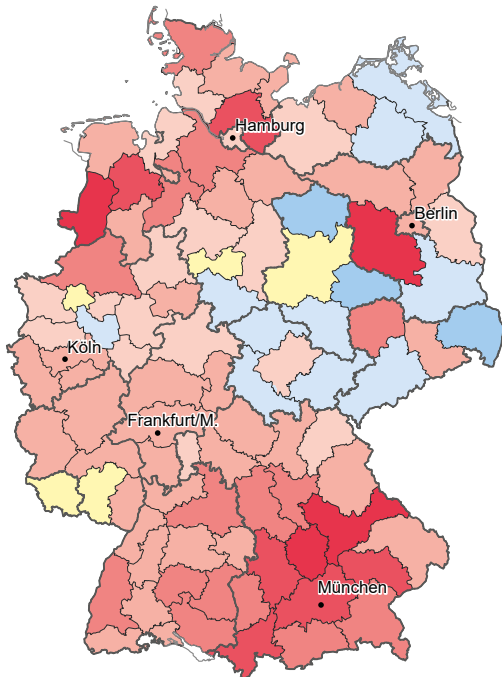
Bevölkerung

Vergangenheit (1999–2022)

Zukunft (2022–2045)



Haushalte

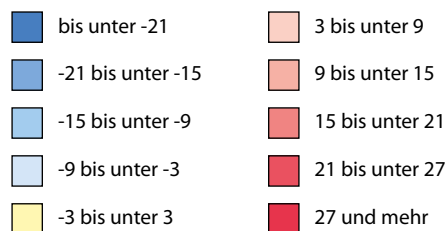


100 km

© BBSR Bonn 2024



Entwicklung der Bevölkerung und privaten Haushalte und der Haushalte (%)



Datenbasis: BBSR Raumordnungsprognose 2045 nach dem Zensus/ROP  
 Geometrische Grundlage: ROR auf Basis der VG5000 (Kreise),  
 Stand 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG  
 Bearbeitung: R. Kerstan-Widmann

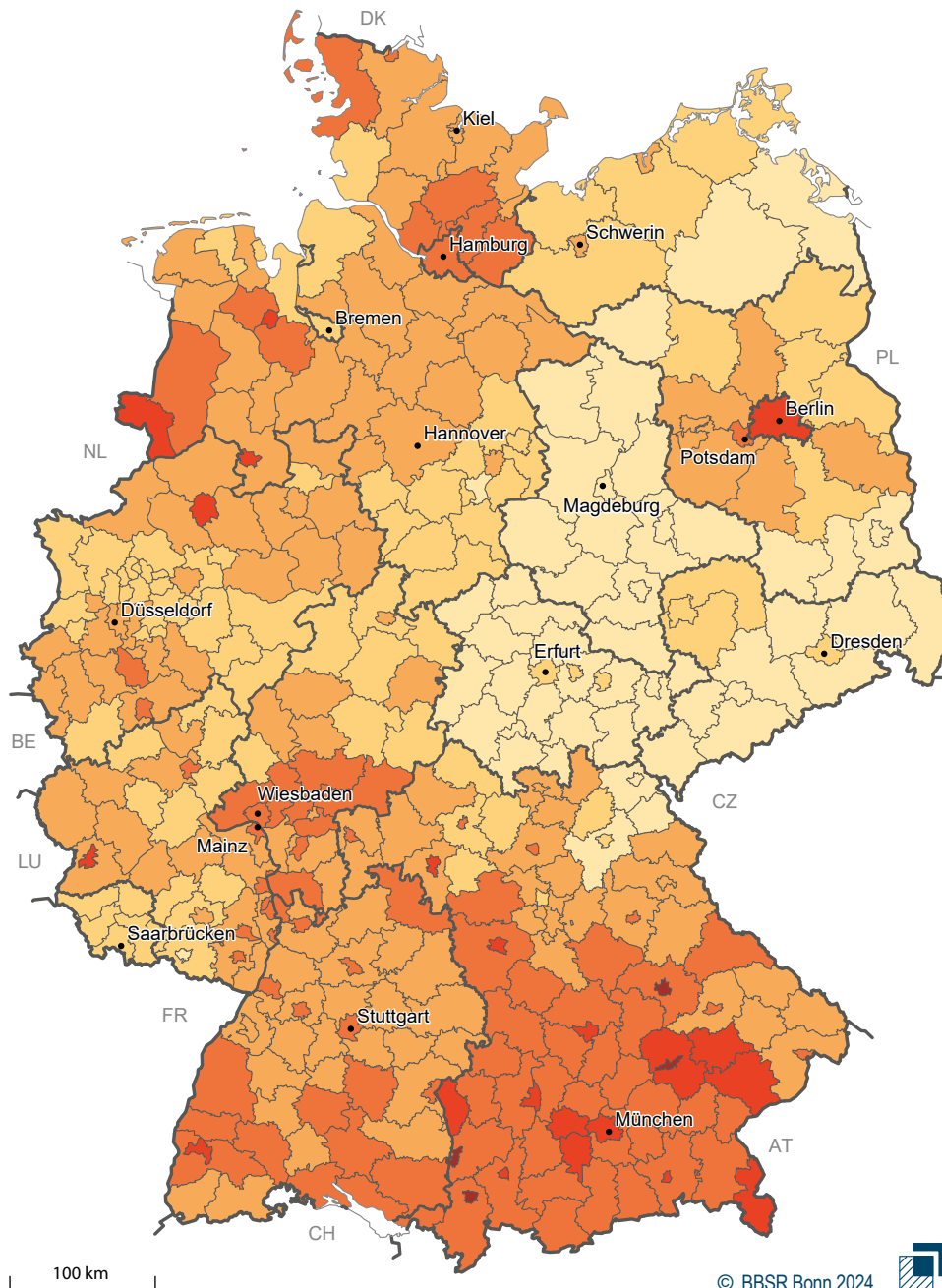
## Zentrale Ergebnisse

Auch in den kommenden Jahren bleiben die Wohnungsneubaubedarfe mit rund 320.000 Wohneinheiten p. a. hoch (2023 bis 2030). Ein Großteil der Bedarfe ist auf die weiterhin steigende Zahl der Haushalte und deren Nachfrageverhalten zurückzuführen. Aber auch der Ersatzbedarf

und der Nachholbedarf wirken bedarfserhöhend (s. Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose).

Die Gesamtzahl der Wohnungsneubaubedarfe für Deutschland verdeutlicht, dass auch weiterhin eine hohe Bautätigkeit erforderlich ist, um Wohnungsmarktengpässe entgegenzuwirken.

Abbildung 2: Wohnungsneubaubedarfe für Deutschland (p. a., 2023 bis 2030)



**Wohnungsneubaubedarfe insgesamt je 10.000 Einwohner p.a.**

- bis unter 15
- 30 bis unter 45
- 60 bis unter 75
- 15 bis unter 30
- 45 bis unter 60
- 75 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030  
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG  
 Bearbeitung: J. Nielsen



Da sich die Wohnungsmärkte lokal unterscheiden, erfolgt die Betrachtung auf Ebene der 400 Kreise und kreisfreien Städte. Basierend auf den Berechnungen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung werden dabei die regionalen Unterschiede deutlich (vgl. Infokasten S. 2). Insgesamt setzt sich das bekannte Bild fort, dass die bestehenden nachfragestarken und hochpreisigen Ballungsgebiete und deren Umlandregionen weiterwachsen und die absoluten Bedarfszahlen dort besonders hoch sind. Gemessen an den Bevölkerungszahlen treten vor allem Regionen in Süddeutschland hervor. Im Gegensatz dazu fallen die Neubaubedarfe in den peripheren, nachfrageschwächeren Regionen deutlich geringer aus.

Der Blick auf die regionalen Teilmärkte zeigt, dass die Bedarfe in den kreisfreien Großstädten mit jährlich 45 Wohneinheiten je 10.000 Einwohnern (2023 bis 2030) am höchsten sind. Damit liegen sie deutlich über dem gesamtdeutschen Schnitt von 38 Wohneinheiten p. a. Die weiteren Kreistypen schließen sich abgestuft an – städtische Kreise (37 Wohneinheiten p. a.), ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen (33 Wohneinheiten p. a.) und dünn besiedelte ländliche Kreise (30 Wohneinheiten p. a.).

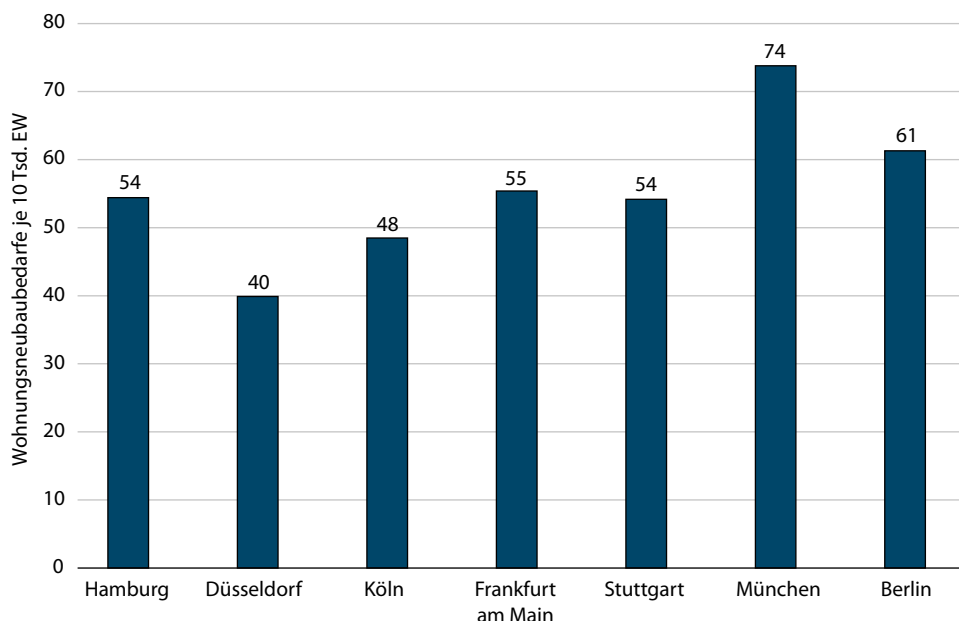
Dass die Wohnungsbedarfe in den Großstädten am höchsten sind, zeigt sich auch bei den sieben größten Städten (Abbildung 3). Mit einem Neubaubedarf von insgesamt rund 60.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030) machen sie rund 20 % der Gesamtbedarfe aus. Auch bei den Wohnungsbedarfen je 10.000 Einwohner zeigt sich ein höherer Bedarf gegenüber dem Bundesdurchschnitt. München liegt mit 74 Wohneinheiten p. a. fast doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt.

## Quantitäten der bisherigen Bautätigkeit im Vergleich zu den zukünftigen Neubaubedarfen

Die ermittelten Neubaubedarfe können anhand der bisherigen Bautätigkeit quantitativ eingeordnet werden. Hier zeigt sich, dass die Bautätigkeit in den 2010er-Jahren deutlich gestiegen ist und im Jahr 2020 mit 306.000 Wohnungen ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte. Im Jahr 2023 verharnte sie mit 294.400 fertiggestellten Wohnungen auf einem ähnlichen Niveau der Vorjahre. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wurden damit im Jahr 2023 bundesweit rund 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt und damit etwas weniger als die oben als Neubaubedarf ausgewiesenen 38 Wohnungen je 10.000 Einwohner (Durchschnitt p. a. bis 2030).

Als konstante Kraft hat sich der Geschosswohnungsbau erwiesen. Mit 163.500 fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (2023) macht er weit mehr als die Hälfte des Wohnungsneubaus aus. Auch bei den ermittelten Neubaubedarfen zwischen 2023 und 2030 zeichnet sich dieses Muster ab. Von den rund 320.000 Neubaubedarfen sind ca. 70 % (rund 220.000 Wohneinheiten) dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Etwa 30 % (rund 100.000 Wohneinheiten) werden dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zugeordnet.

Abbildung 3: Wohnungsneubaubedarfe der TOP-7-Städte in Deutschland (p. a. je 10 Tsd. Einwohner, 2023 bis 2030)



Quelle: BBSR

# Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose

**Der Wohnungsneubaubedarf setzt sich aus verschiedenen Faktoren zusammen. Dabei bildet die demografische Entwicklung eine entscheidende Grundlage.**

Die Wohnungsbedarfsprognose besteht aus verschiedenen Komponenten, die in Summe den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf abbilden (Abbildung 4).

Der wichtigste Pfeiler der Wohnungsbedarfsprognose ist der demografische Zusatzbedarf, mit dem vor allem der zukünftigen Haushaltsentwicklung, aber beispielsweise auch Veränderungen in der Wohnflächeninanspruchnahme der Haushalte Rechnung getragen wird. Die Komponente des Ersatzbedarfs gibt Auskunft über den zu ersetzenden Wohnraum, der sich aus der Alterung der Gebäude ergibt. Mit dem Nachholbedarf stellt sich die Prognose auch der Frage, wieviel Wohnraum und in welchen Regionen in den letzten Jahren zu wenig gebaut wurde. Ein weiteres Element der Prognose ist die mögliche Nutzung von Wohnungsleerstand als Ersatz für Wohnungsneubau.

**Demografischer Zusatzbedarf als wesentliche Größe des Wohnungsbedarfs: rund 160.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030)**

Mit der Komponente des demografischen Zusatzbedarfs wird die zukünftige Haushaltsentwicklung berücksichtigt. Neben einem moderaten Anstieg der Bevölkerung wirkt sich vor allem die Zunahme kleinerer Haushalte deutlich auf die Anzahl an Haushalten und damit der Neubaubedarfe aus. So geht die BBSR-Haushaltsprognose davon aus,

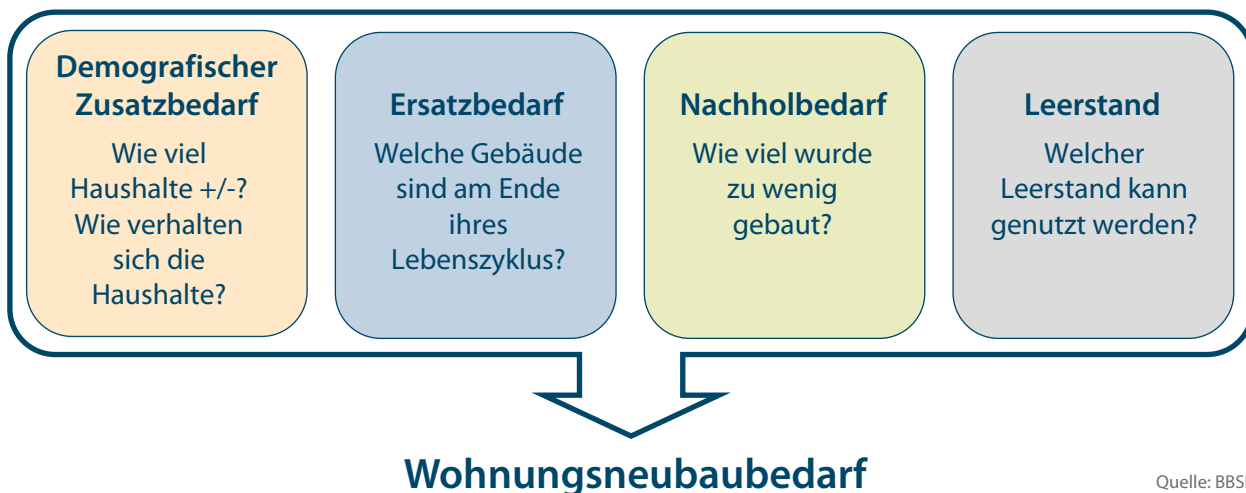
dass die Anzahl der Haushalte in Deutschland bis 2030 um 1,4 % auf rund 42,6 Mio. gegenüber dem Jahr 2022 ansteigt.

Hinzu kommen Annahmen zum Nachfrageverhalten. Zentral für die Wohnungsbedarfe ist die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnflächen. Die bisherigen Entwicklungen zeigen langfristig eine Zunahme der Pro-Kopf-Wohnflächen: So stieg die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischen dem Zensus 2011 und dem Zensus von 2022 von rund 92 m<sup>2</sup> auf 95 m<sup>2</sup> an. Mit Blick auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird zukünftig aber eine geringe Dynamik angenommen. Zudem fließt die Wohneigentümerquote ein: Da Eigentümerhaushalte grundsätzlich mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen, hat die Entwicklung einen Einfluss auf den zukünftigen Wohnflächenkonsum. Auch hier wird von einer geringen zukünftigen Dynamik ausgegangen.

Der demografische Zusatzbedarf der Wohnungsbedarfsprognose unterscheidet sich zwischen den Kreisen zum Teil sehr stark und zeichnet die zukünftige Haushaltsentwicklung nach. Bei der Betrachtung der absoluten Neubaubedarfe treten vor allem die nachfragestarken Großstädte (Berlin, Hamburg, Hannover, Stuttgart und München) mit hohen Bedarfszahlen hervor. Um die Bedarfe besser einzuordnen, werden sie in Bezug zur Bevölkerungszahl der jeweiligen Kreise gesetzt. Die Wohnungsneubaubedarfe je 10.000 Einwohner zeigen neben den Ballungsgebieten auch deutliche Bedarfe in großen Teilen Süddeutschlands auf.

In peripheren, nachfrageschwächeren Regionen fallen die Neubaubedarfe, die auf den demografischen Zusatzbedarf zurückgehen, geringer aus. Sollten sich derzeit noch nicht

Abbildung 4: Komponenten der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose



abbildbare Veränderungen in der Wohnstandortwahl ergeben (z. B. durch die Möglichkeiten von mobilem Arbeiten, besserer Anbindung an den ÖPNV etc.), können sich hier Verschiebungen ergeben, die bei zukünftigen Modifizierungen der Wohnungsbedarfsprognose berücksichtigt werden.

#### ▶ Ersatzbedarf für zukunftsfähiges Wohnungsangebot: rund 110.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030)

Mit dem Ersatzbedarf wird berücksichtigt, dass Gebäude eine begrenzte Lebensdauer haben und zu einem gewissen Zeitpunkt – unabhängig von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – ersetzt werden müssen. Die Mengeneffekte erscheinen zunächst hoch. Dahinter verbergen sich mit 0,2 % p. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser und 0,3 % p. a. für Mehrfamilienhäuser aber eher konservative Annahmen.

Die Höhe des Ersatzbedarfs orientiert sich an der Größe des lokalen Wohnungsbestandes, so dass die regionalen Unterschiede in Bezug auf die Einwohnerzahl geringer ausfallen.

#### ▶ Deutlicher Nachholbedarf seit 2015: rund 60.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030)

In der wohnungspolitischen Diskussion der letzten Jahre wurde wiederholt die Frage aufgeworfen, wie viele Wohnungen zu wenig gebaut wurden und welche Effekte dies auf den Wohnungsmarkt hat. Mit der Komponente des Nachholbedarfs wird die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit mit der Bautätigkeit abgeglichen. Besonders zwei Aspekte spielen eine Rolle:

- Zum einen wird die Lücke zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit ermittelt. Bei einer Langzeitbetrachtung der baukonjunkturellen Zyklen zeigt sich, dass die Bautätigkeit zeitlich verzögert auf Bevölkerungsveränderungen reagiert und ein recht starker Zusammenhang besteht. Seit Anfang der 2010er-Jahre vergrößert sich die Lücke zwischen Bevölkerungszuwachs und Bautätigkeit wieder, so dass davon ausgegangen werden kann, dass zu wenig Wohnungen gebaut wurden. Dies drückt sich auch in der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt aus.
- Zum anderen ist auf den lokalen Wohnungsmärkten auch ein Nachholbedarf zum Aufbau einer ausreichenden Fluktuationsreserve entstanden, denn der Wohnungsleerstand hat in den angespannten Wohnungsregionen oftmals eine absolute Untergrenze weit unterhalb der Fluktuationsreserve erreicht. Als Fluktuationsreserve wird ein gewisser Wohnungsüberhang bezeichnet, der erforderlich ist, um beispielsweise Um-

zugsprozesse oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die so berechneten Nachholbedarfe werden in der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose auf den Zeitraum von 2023 bis 2030 – regional entsprechend der Dynamik der Haushaltsentwicklung – verteilt.

Die Lücke zwischen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit liegt anhand der Berechnungen der Jahre 2015 bis 2022 bei rund 273.000 Wohnungen, was rund 34.000 Wohnungen pro Jahr entspricht. Um in allen Kreisen und kreisfreien Städten eine Fluktuationsreserve von 2,5 % zu erreichen, sind zusätzlich rund 23.000 Wohneinheiten p. a. vorzusehen. Bundesweit ergibt sich somit jährlich insgesamt ein Wohnungsbedarf aus dem fehlenden Wohnungsbau der Vergangenheit von rund 60.000 Wohnungen. Auch der Nachholbedarf ist regional unterschiedlich ausgeprägt.

#### ▶ Leerstand in nachfrageschwächeren Regionen reduziert den Neubaubedarf: Wohnungsbedarfe reduzieren sich um rund 10.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030)

Das Nebeneinander von dynamischen Ballungsregionen, starken ländlichen Umlandregionen sowie stagnierenden peripheren Regionen zeigt sich offenkundig in der Höhe des Wohnungsleerstands. Während nachfragestarke Regionen oftmals einen sehr geringen Leerstand aufweisen, drückt sich in anderen Regionen der Nachfrageüberhang in vergleichsweise hohen Leerständen aus. Insgesamt stehen in Deutschland im Jahr 2022 knapp 2 Mio. Wohnungen leer. Daher gilt es, nicht nur den Wohnungsneubau voranzutreiben, sondern auch den Wohnungsleerstand für den Wohnraumbedarf der nachfragenden Haushalte besser zu nutzen. Denn Wohnungsbedarfe können sowohl über Neubau als auch über bestehende Leerstände gedeckt werden.

Dabei ist zu beachten, dass nicht jede leerstehende Wohnung dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht und bezugsfähig ist, weshalb die Qualität des Leerstands eine wichtige Rolle bei der Einschätzung spielt. Auf Basis des Zensus 2022, der Auskunft über die Dauer und den Grund des Leerstandes gibt, geht die Prognose davon aus, dass rechnerisch rund die Hälfte des Leerstands in Deutschland kurzfristig bezugsfähig ist.

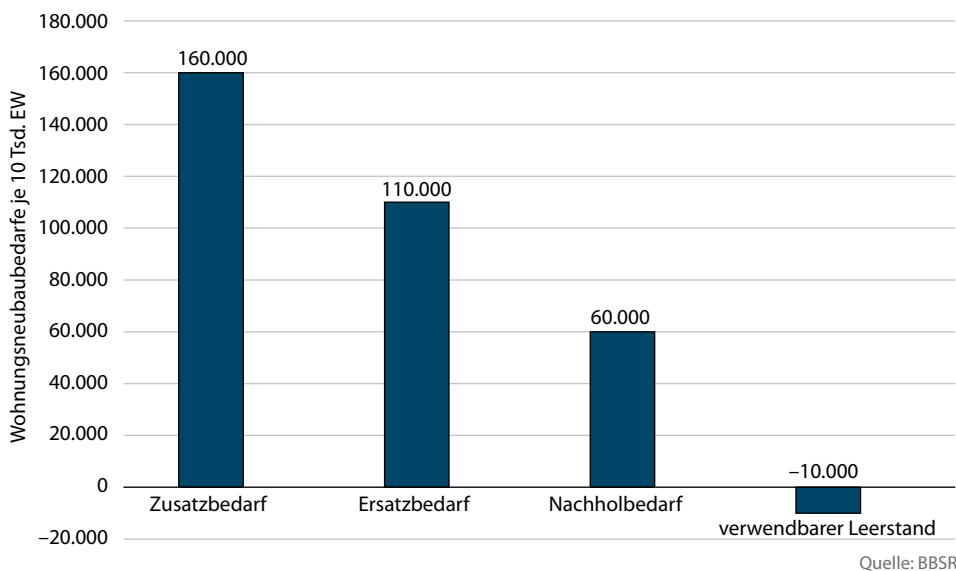
Insgesamt reduziert sich der Wohnungsneubaubedarf in Deutschland mit der Komponente Leerstand um rund 10.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030). Derzeit zeigt sich also, dass sich die vorhandenen Leerstände in den nachfrageschwächeren Regionen noch nicht umfangreich für die Bedarfsdeckung heranziehen lassen – schlichtweg, da die Nachfrage dort gering bleibt. Mit einer Attraktivierung der nachfrageschwächeren Regionen (z. B. durch

Breitband-, ÖPNV-Ausbau, Verbesserung der Infrastruktur) könnten diese in der Nachfrage steigen und der dort vorhandene Leerstand zu einem nennenswert höheren Teil zur Kompensation der Neubaubedarfe beitragen. Die aktuelle BBSR-Haushaltsprognose zeichnet zunächst jedoch noch ein anderes Bild.

Auch bei der Komponente des Leerstands ist davon auszugehen, dass die Leerstände nicht unmittelbar und auf einen Schlag am Anfang des Prognosezeitraumes zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können. Deshalb wird auch diese Größe auf den Zeitraum 2023 bis 2030 verteilt.

Bei der Betrachtung aller Komponenten wird deutlich, dass quantitativ vor allem der demografische Zusatzbedarf mit rund 160.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030) einen Großteil des jährlichen Wohnungsneubaubedarfs ausmacht (Abbildung 5). Der Ersatzbedarf folgt mit rund 110.000 Wohneinheiten. Der Komponente des Nachholbedarfs sind immerhin rund 60.000 Wohneinheiten zuzurechnen und die Komponente Leerstand (rund 10.000 Wohneinheiten) reduziert die Bedarfszahlen lediglich gering, da die Bedarfe insbesondere in den nachfragestarken, hochpreisigen Ballungsregionen entstehen.

Abbildung 5: Größenordnungen der Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose (insgesamt rd. 320 Tsd. Wohneinheiten p. a. 2023 bis 2030)





## Ausblick bis 2045

### Nach 2030 wird der Bedarf aufgrund der demografischen Prognosen abnehmen.

Die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose betrachtet im Kern die kurz- und mittelfristigen Bedarfe im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass eine Prognose mit zunehmendem Betrachtungszeitraum immer unschärfer wird und unvorhergesehene Entwicklungen und Veränderungen nicht abgebildet werden. Zum anderen sind wichtige Komponenten wie Nachholbedarf und Leerstand schwierig fortzuschreiben.

Die Komponenten des demografischen Zusatzbedarfs sowie der Ersatzbedarf können – analog zur BBSR-Haushaltsprognose – bis 2045 betrachtet werden. Für beide wird ein deutlicher Rückgang erwartet. So liegt die Summe der Wohnungsneubaubedarfe des demografischen Zusatzbedarfs und Ersatzbedarfs bis 2030 bei rund 270.000 Wohneinheiten jährlich. Für den Betrachtungszeitraum 2031 bis 2045 sinkt diese Zahl auf rund 190.000 jährlich. Die Kom-

ponenten des Nachholbedarfs und des Leerstands können über 2030 hinaus nicht plausibel abgebildet werden.

Auch in vergangenen Prognosen zeigte sich meist ein solcher langfristiger Abfall der Bevölkerungsdynamik und damit der Neubaubedarfe, der in der Realität bisher aber nicht in diesem Ausmaß eingetreten ist. Zurückzuführen ist dies auf unerwartete Ereignisse wie Zuwanderung und verändertes gesellschaftliches Verhalten (z. B. Tendenz zu kleineren Haushalten).

Dies verdeutlicht noch einmal den Charakter einer Prognose: Sie liefert Hinweise darauf, welche Entwicklung in der Zukunft mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist und kann somit die zukünftige Realität nicht genau abbilden. Dies schmälert aber nicht die Aussagekraft oder den Beitrag zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung, sondern legt nahe, Prognosen bei sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

#### 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  
Matthias Waltersbacher  
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

#### Redaktion

Katina Gutberlet

#### Satz und Layout

Yvonne Groh

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

#### Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Attribution-ShareAlike 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/kxyg-cm28  
ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-98655-093-6

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](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)