



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026

Zahlen und Analysen aus der
Jahresstatistik des GdW

Spotlight:

Energieeffizienz des Wohnungsbestandes
der GdW-Unternehmen

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Belgien
Telefon: +32 2 5501611

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: www.gdw.de

Redaktion:

Klaus Schrader
Andreas Schichel
Christian Gebhardt
Ingrid Vogler

Bearbeitung:

Klaus Schrader

Gestaltung:
AVR Agentur für Werbung und Produktion
GmbH, München

Druck:

DCM Druck Center Meckenheim GmbH,
Meckenheim

© GdW 2025

1. Auflage (500)

Haftungsausschluss:

Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der GdW kann für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgend-eine Haftung übernehmen.

Diese Broschüre ist zum Preis von
35,- Euro zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: +49 (0)180 55 55 691
E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com

ISBN: 978-3-648-19988-6

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026

Zahlen und Analysen aus der
Jahresstatistik des GdW

Inhalt

Vorwort	05
1 Kurzfassung	07
<hr/>	
2 Spotlight	11
Energieeffizienz des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen	
<hr/>	
3 Rahmenbedingungen	15
4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	27
5 Wohnungsangebot	39
6 Mieten und Nebenkosten	47
7 Unternehmenskennzahlen im Fokus	55
Kapitaldienst- und Zinsdeckung	
<hr/>	
8 Tabellenanhang	57



Vorwort

Deutschland wächst und braucht deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum. Das hat auch die aktuelle Bevölkerungsprognose des BBSR bestätigt. Danach steigt die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2045 auf 85,5 Millionen Menschen an. Der anhaltende Wohnungsmangel in den beliebten Großstädten führt aber dazu, dass immer weniger Menschen überhaupt noch eine Wohnung finden – geschweige denn eine bezahlbare. Der Neubau ist in den letzten Jahren eingebrochen. Es gibt daher gute Gründe, den Wohnungsbau im bezahlbaren Segment schnell wieder auf die Straße zu bringen. Die Neubauförderung sollte jetzt auf überambitionierte Standards verzichten und so kostengünstigen Wohnungsbau ermöglichen. In die richtige Richtung weisen bereits die Regelungen der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg.

Zudem braucht Deutschland perspektivisch klimaneutrale Wohnungen. Die Treibhausgasminderung im Bestand wird durch Ordnungsrecht, Förderung und Beratung adressiert, jedoch im vergangenen Jahrzehnt mit mangelndem Erfolg. Die Verminderung der Treibhausgasemissionen kommt bei Wohngebäuden seit Jahren nicht ausreichend schnell voran und legt damit eine Schwachstelle offen: Eine einseitige Fokussierung auf Gebäudeeffizienz bringt nicht die erhofften Erfolge.

Die von der Wohnungswirtschaft unterstützte Initiative Praxispfad CO₂-Minderung bei Gebäuden setzt dagegen auf einen Mix aus Maßnahmen, die für Vermieter und Mieter machbar und effizient sind. Durch gezielte Energieeinsparungen, digitale Unterstützung zur besseren Nutzung und einen konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien schaffen wir Win-Win-Lösungen für alle. Der Einsatz smarter Technologien – beispielsweise zur Heizungssteuerung – kombiniert mit einer CO₂-neutralen Energieversorgung bringt nicht nur finanzielle Entlastung, sondern auch nachhaltige Vorteile für das Klima.

Diese Entwicklungen und weitere Daten und Fakten zur Branche sind in den vorliegenden „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends“ detailliert aufgearbeitet. Fundament der jährlichen Berichterstattung sind eigene umfassende Basisdaten aus der vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungswirtschaft, die hier mit relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends in Bezug gesetzt werden. Die Veröffentlichung gibt damit auch den politisch Verantwortlichen die notwendige Basis aus Zahlen und Fakten an die Hand, um den anstehenden Herausforderungen im Bereich Wohnen und Klimaschutz sachkundig zu begegnen.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2025/2026“.

Berlin, im November 2025



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.



1

Kurzfassung

Spotlight: Energieeffizienz des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen

- In einer Sondererhebung wurden für die Unternehmen des GdW erstmals umfassende Daten zum Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes erhoben. Für gut 90 % der Bestände der Wohnungsunternehmen liegt nun eine Zuordnung zu Energieeffizienzklassen vor.
- Über die Hälfte der Bestandsgebäude der GdW-Unternehmen fällt in die Effizienzklassen C und D. Allein in der Klasse C, der häufigsten Klasse, befinden sich 30 % der Gebäude. In den neuen Bundesländern sind sogar 40 % der Effizienzklasse C zugeordnet.
- Die Bestände der Wohnungsunternehmen sind im Durchschnitt also gut auf die Dekarbonisierung, speziell auf den Einsatz von Wärmepumpen, vorbereitet.

Rahmenbedingungen

- Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche. 2025 dürfte das Bruttoinlandsprodukt nur leicht um 0,1 % bis 0,3 % zulegen. Erst 2026 wird das BIP den Prognosen zufolge stärker um 1,5 % bis 1,7 % wachsen.
- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2024 einen Wertschöpfungsbeitrag von 385 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen, wie Finanzierung und Planung, erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von fast 18 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung waren auch 2024 auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hoher Zinsen sowie fortbestehender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 5 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 281 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 60 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.



- Die GdW-Unternehmen investierten 2024 rund 19,7 Mrd. Euro. Damit verzeichneten die Gesamtinvestitionen ein leichtes Plus. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen allerdings um 6,5 % ein. Für das Jahr 2025 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um fast 20 %. Insgesamt dürften die Investitionen 2025 dann bei 17,6 Mrd. Euro liegen, was einem Rückgang von gut 10 % entspräche.
- Der Anstieg der Baukosten übertrifft die allgemeine Teuerungsrate auch 2025 in nahezu allen Feldern. Während die allgemeine Inflation im 2. Quartal 2025 bei 2,1 % lag, stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten um 3,8 %. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 3,7 % ebenfalls deutlich zu. Der Preisanstieg bei Rohbauleistungen war zwar schwächer, lag allerdings ebenfalls oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate.
- Die hohe Inflation im Euroraum infolge des Krieges in der Ukraine zwang die Europäische Zentralbank sehr schnell zu einer Erhöhung des Leitzinses in lange nicht mehr bekannter Dimension. Inzwischen hat die EZB erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins auf ein Niveau von 2,15 % gesenkt. Seit Sommer 2025 haben sich die Zentralbänker eine Zinspause verordnet. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge bereits wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

Wohnungsnachfrage

- Im Jahr 2024 lebten rund 83,6 Mio. Menschen in Deutschland. Gegenüber 2023 ist die Zahl der Einwohner nur noch geringfügig um 0,1 % gestiegen. Im Vorjahr hatte der Zuwachs, bedingt durch die stärkere Zuwanderung, noch bei 0,4 % gelegen.
- Ausschlaggebend war die geringere Nettozuwanderung. Aus der Ukraine und aus den Hauptherkunftsländern von Flüchtlingen kamen deutlich weniger Menschen als ein Jahr zuvor. Zugleich war erstmals seit Jahren die Nettowanderung mit den übrigen EU-Staaten negativ. Insgesamt erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 2024 ein Niveau von 430.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2024, sind im Saldo jährlich gut 509.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Fast ein Drittel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2024 an Einwohnern verloren. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 63 wachsenden kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2024 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen.

- Seit einigen Jahren lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird nach einer kürzlich veröffentlichten Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2045 weiter um rund 800.000 Menschen zunehmen. Dabei verstärken sich die regionalen Unterschiede. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten wird die Bevölkerungszahl zunehmen, in 151 Kreisen schrumpft die Zahl der Einwohner.

Wohnungsangebot

- Rund 251.900 Wohnungen wurden 2024 fertiggestellt. 14,4 % weniger als im Vorjahr. Wie in den Jahren zuvor lagen die Fertigstellungen damit deutlich unter einem jährlichen Bedarf von 320.000 Wohnungen, wie ihn das BBSR für den Zeitraum 2023 bis 2030 berechnet hat. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Rückgang des Neubaus zu rechnen, weil weniger neue Bauvorhaben in Auftrag gegeben werden und zahlreiche Vorhaben storniert wurden.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2024 gut 29.000 neue Wohnungen. Das waren – gegen den gesamtwirtschaftlichen Trend – 4 % mehr als im Vorjahr. Für das Jahr 2025 erwarten die Unternehmen allerdings einen Einbruch von 40 %. Nach Abarbeitung von Projekten, die unter anderen Rahmenbedingungen auf den Weg gebracht wurden, dürften sich die drastisch veränderten Investitionsbedingungen noch 2025 für die GdW-Unternehmen manifestieren. Laut Planungen der Unternehmen werden nur noch knapp 18.000 Wohnungen fertiggestellt werden.
- Der Neubau von bundesweit 27.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau bedeutet zwar einen erfreulichen Anstieg, reicht allerdings immer noch nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Dies gilt auch für die Unternehmen im GdW-Bereich. Nach zwischenzeitlich leichtem Anstieg des Sozialwohnungsbestandes in den Jahren 2022 und 2023 war die Zahl zuletzt wieder rückläufig.

Mieten und Betriebskosten

- Die Mieten im Bestand sind 2024 bundesweit um 2,2 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen ähnlich wie die allgemeine Inflation entwickelt. In der Vergangenheit waren sie noch moderater gestiegen und bremsten die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,60 Euro/m².
- Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2024 bei 6,63 Euro/m². Damit liegen die Mieten bei den GdW-Vermietern fast 1 Euro/m² unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2024 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Schnitt 26 % unter den Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten fällt dieser Unterschied noch deutlicher aus.
- Inserierte Wiedervermietungsmieten repräsentieren eher höherpreisige Marktsegmente. Gerade in angespannten Märkten wird ein erheblicher Anteil der neuvermieteten Wohnungen in dieser Datenquelle nicht erfasst. Mangels einer amtlichen Statistik zu Neuvermietungsmieten bezieht sich die Berichterstattung zu Neuvermietungsmieten oft auf diese nach oben verzerrten Daten aus dem Internet.
- Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten 2022 die warmen Betriebskostenvorauszahlungen um 42 % erhöhen. Auch in den Jahren 2023/2024 war die Betriebskostenanpassung erneut höher als in den Jahren vor der Energiekrise. Zuletzt stiegen die warmen Betriebskostenvorauszahlungen um 4,7 %. Durchschnittlich erreichten die warmen Betriebskostenvorauszahlungen bei den GdW-Unternehmen damit ein Niveau von 1,64 Euro/m².
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 203 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seitdem nur um 41 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+62 %).