

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 vorgegan-
gen. 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
2 Spotlight Energieeffizienz des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen	11
3 Rahmenbedingungen	15
4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	27
5 Wohnungsangebot	39
6 Mieten und Nebenkosten	47
7 Unternehmenskennzahlen im Fokus Kapitaldienst- und Zinsdeckung	55
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 erstmalig 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 gekannter 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 Zentralbanker 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: Wiedervermietungs-mieten 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 Wiedervermietungs-mieten repräsentieren eher höherpreisige Markt-segmente. Gerade in angespannten Märkten wird ein erheblicher Anteil der neuvermieteten Wohnungen in dieser Datenquelle nicht erfasst. Mangels einer amtlichen Statistik zu Neuvermietungs-mieten bezieht sich die Berichterstattung zu Neuvermietungs-mieten 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 Energie-krise. 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 %).

2

Spotlight

Energieeffizienz des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen

Für das Jahr 2023 wurden mit einer Sondererhebung im Rahmen der jährlichen Statistikabfrage des GdW erstmalig umfassende Daten für den Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen erhoben. Für knapp 3,8 Mio. Wohnungen liegt nun die Zuordnung zu Energieeffizienzklassen vor. Lediglich für 380.000 Wohneinheiten konnten die Unternehmen keine Zuordnung vornehmen. Damit liegt im Rahmen dieser repräsentativen Stichprobe für gut 90 % des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen eine Zuordnung zu einem Energieeffizienzstandard vor.

Die Energieeffizienzklasse wird im Energieausweis entsprechend Gebäudeenergiegesetz GEG angegeben. Nach GEG wird die Endenergie bewertet. Die Bezugsfläche ist die Nutzfläche A_N nach GEG. Die in der Wohnungswirtschaft üblicherweise verwendete Wohnfläche ist ca. 20 % kleiner, was zu ca. 20 % größeren wohnungswirtschaftlichen Kennwerten führt. Jedoch bei den Energieeffizienzklassen wird die Endenergie immer auf die Nutzfläche A_N bezogen.

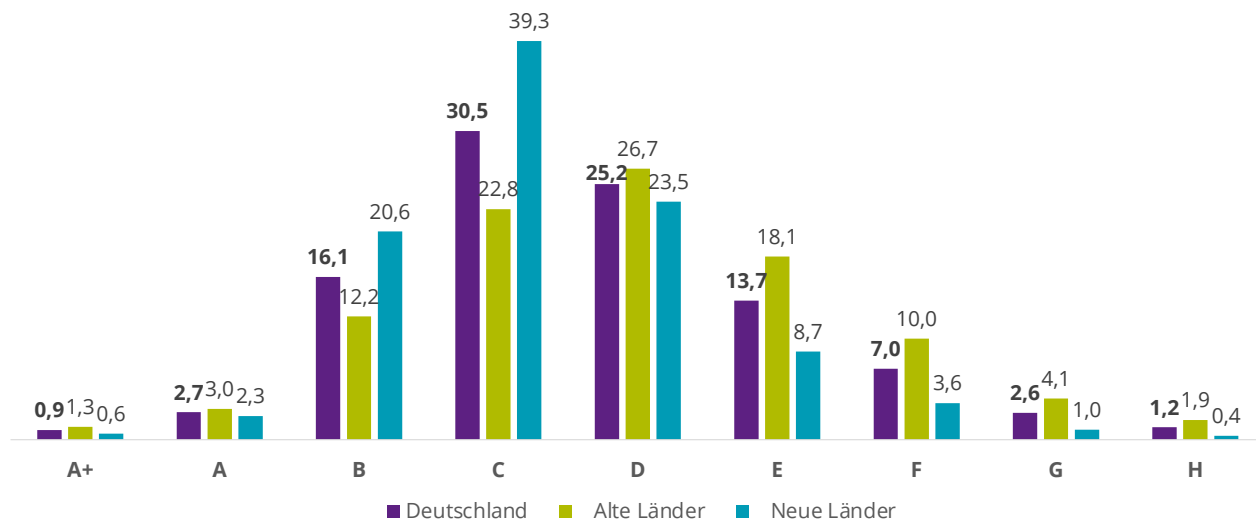
Energieeffizienzklassen nach GEG Anlage 10, Endenergie in kWh/m²a (bezogen auf die Nutzfläche A_N)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
≤ 30	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 130	≤ 160	≤ 200	≤ 250	> 250

Die Ergebnisse zeigen für die GdW-Unternehmen über die Hälfte der Gebäude in den 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. Hier zeigt sich der hohe energetische Sanierungsstand der Gebäude des industriellen Wohnungsbaus, der im Wesentlichen in den 1990er- und 2000er-Jahren erreicht wurde, in Kombination mit einem hohen Fernwärmeanteil. Ein Viertel der Gebäude ist den Klassen E bis H zuzuordnen.

Wohnungsbestand der GdW-Unternehmen nach Energieeffizienzklassen

in % aller klassifizierbarer WE im eigenen Bestand



Quelle: GdW-Jahresstatistik.

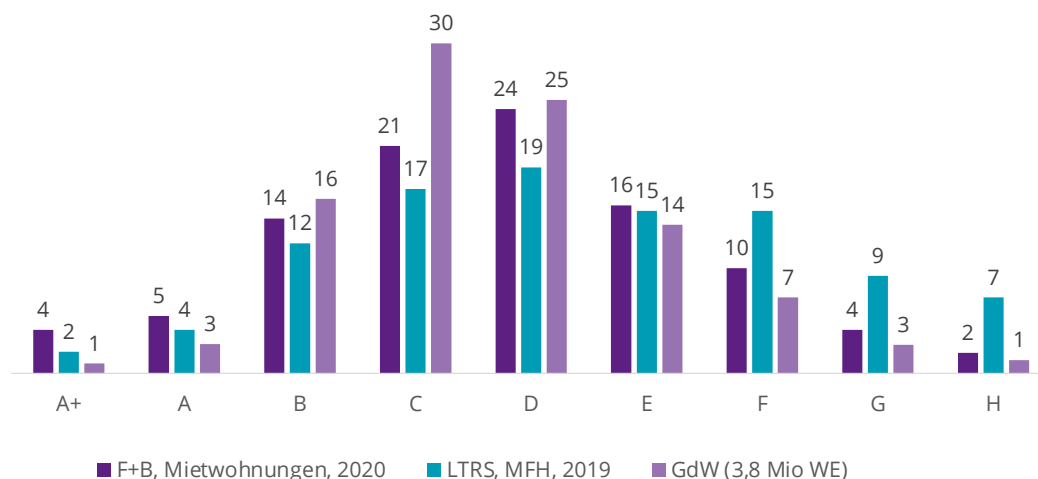
Im Vergleich zu anderen Studien, die über den Bestand der GdW-Unternehmen hinaus noch weitere Wohnungsbestände einbeziehen, zeigt sich der hohe Stand der Energieeffizienz, der bei den sozialorientierten Vermietern in Deutschland bereits erreicht wurde. So kommt beispielsweise eine Untersuchung von F+B Forschung und Beratung, Hamburg¹ aus dem Jahr 2019, die den gesamten Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern betrachtet, auf leicht ungünstigere Werte als beim GdW. Etwa 30 % der Mietwohnungsbestände insgesamt lassen sich dieser Untersuchung zufolge den weniger effizienten Klassen E bis H zuordnen, gegenüber 25 % bei den GdW-Unternehmen. Die Daten der vom Bundeswirtschaftsministerium beauftragten Long-Term-Renovation-Strategie LTRS² wiederum beziehen neben den Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in die Betrachtung zur Energieeffizienz mit ein und verorten auf dieser Basis 46 % der Wohnungsbestände in den vier Klassen mit der niedrigsten Energieeffizienz.

¹ F+B Forschung und Beratung zitiert nach: ARGE Kiel: Die Zukunft des Bestandes. Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestandes in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. ARGE Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel 2022.

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie BMW (Hrsg.): Vorbereitende Untersuchungen zur Erarbeitung einer langfristigen Renovierungsstrategie nach Art. 2a der EU-Gebäuderichtlinie RL 2018/844 (EPBD). Ergänzung zum Endbericht, Berlin 2019.

Verteilung der Energieeffizienzklassen bei Wohnungen des GdW im Vergleich zu anderen Untersuchungen

Anteil in %



Quelle: GdW-Jahresstatistik

LTRS: Vorbereitende Untersuchungen zur Erarbeitung einer Langfristigen Renovierungsstrategie nach Art. 2a der EU-Gebäuderichtlinie RL 2018/844 (EPBD). Ergänzung zum Endbericht – 16.09.2019;

F+B: Wohnungsbau: ARGE Kiel: Die Zukunft des Bestandes. Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. ARGE Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel 2022.

Die Bestände der Wohnungsunternehmen sind im Durchschnitt also gut auf die Dekarbonisierung, speziell auf den Einsatz von Wärmepumpen, vorbereitet. Das heißt aber nicht, dass es für einzelne Unternehmen nicht zu einer besonders großen Herausforderung wird, auf erneuerbare Energien umzustellen, insbesondere wenn sie kaum oder wenig fernwärmeversorgte Gebäude und im Einzelfall einen Bestand mit überdurchschnittlich vielen Denkmälern oder denkmalähnlichen Gebäuden bewirtschaften. Insgesamt scheint die Wohnungswirtschaft aber gut vorbereitet auf den Praxispfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor. Die Energieverbräuche der allermeisten Gebäude erlauben eine effiziente Versorgung mit erneuerbarer Energie, meist Fernwärme oder Wärmepumpe.

Gebäude der Klasse E sollten sich mit geringinvestiven Maßnahmen mindestens in die Klasse D bringen lassen, nach Einbau einer Wärmepumpe sogar in die Klasse B. Für 11 % der Gebäude, die in den Klassen F, G und H, wird aber die wohnungswirtschaftliche Frage stehen: abreißen, verkaufen oder zu Klasse C oder D sanieren (mit Wärmepumpe sogar zu A oder B)? Die Beantwortung dieser Frage ist sehr fall-spezifisch und hängt vom Standort, dem Leerstand, der Mietzahlungsfähigkeit der Mieter und nicht zuletzt der Investitionsfähigkeit des Wohnungsunternehmens ab.

Neben dem Energieverbrauch sind natürlich auch die Energiekosten zu berücksichtigen. Die Hebelwirkung einer Wärmepumpe besteht darin, dass sie ein Vielfaches der eingesetzten elektrischen Energie als nutzbare Heizwärme bereitstellt. Für eine Kilowattstunde (kWh) Strom kann eine moderne Wärmepumpe etwa drei kWh Heizenergie erzeugen. Dadurch kann zwar die Endenergie üblicherweise gedrittelt werden, der Energieträger wechselt aber zu Strom.

Bisher lässt sich aus der Effizienzklasse die Readiness für erneuerbare Energien gut ablesen, da Deutschland die Klassifizierung nach Endenergie vornimmt. Mit den kommenden EU-konformen Energieausweisen auf Basis von Gesamtprimärenergie wird dies nicht mehr so einfach der Fall sein. Die Heizkostenabrechnung wird jedoch weiterhin eine entsprechende Einschätzung erlauben.

3

Rahmenbedingungen

Kurz gefasst

Die deutsche Wirtschaft befindet sich bereits seit über zwei Jahren in einer ernsthaften Stagnation. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank die deutsche Wirtschaftsleistung 2024 erneut leicht um 0,2 %, nach 0,3 % im Jahr zuvor. Vor allem im Wohnungsbau, aber auch im Baugewerbe insgesamt, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem Einbruch der Investitionen. Obwohl sich die Dynamik bei der Preisentwicklung der Baukosten deutlich abgeschwächt hat, bremst das erreichte Niveau vor allem den Wohnungsbau. Die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase belasten weiter die Baukonjunktur, trotz der inzwischen leicht gelockerten Geldpolitik der EZB. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen investierten 2024 rund 19,7 Mrd. Euro und trotzten damit dem Abwärtstrend. Allerdings nahmen die Neubauinvestitionen deutlich ab. Hier ist 2024 ein Rückgang um 6,5 % zu beklagen. Für 2025 rechnen die Unternehmen gar mit einem drastischeren Einbruch um weitere 20 %. Allein die erfreuliche Entwicklung bei den Bestandsinvestitionen konnte die Gesamtinvestitionen 2024 nochmals ins Positive wenden. 2025 rechnen die Unternehmen auf Basis von Planzahlen mit einem Rückgang der Gesamtinvestition um rund 11 %.

Staatliche Investitionen für Infrastruktur und Klimaschutz sollen die deutsche Wirtschaft aus der Stagnation lösen

Die deutsche Wirtschaft findet seit Längerem nicht mehr aus ihrer Schwächephase heraus. Im Jahr 2024 schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) erneut leicht um 0,2 %. Damit dauert die stagnative Phase nun schon seit über zwei Jahren an. Einen entscheidenden Beitrag zu einem stärkeren Aufschwung sollen die geplanten Investitionen aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz leisten. Dafür sind im aktuellen Haushaltsentwurf 37 Mrd. Euro für dieses Jahr und über 55 Mrd. Euro für 2026 vorgesehen. Auch die Ausgaben für Verteidigung werden bereits 2025 deutlich hochgefahren.

Insbesondere die bereits in Kraft getretenen Anhebungen der US-Importzölle belasten jedoch die deutsche Exportwirtschaft. Die Unsicherheit über die tatsächliche Belastbarkeit der Einigung im Zollstreit zwischen der EU und den USA bleibt relativ hoch. Unternehmen und private Haushalte werden ihre Zurückhaltung vor diesem Hintergrund wohl nur langsam ablegen. Weitere geplante fiskalische Impulse dürften ihre Wirkung erst ab 2026 vollständig entfalten und insbesondere die staatlichen Konsum- und Investitionsausgaben sowie die Unternehmensinvestitionen stimulieren. Im Jahresdurchschnitt 2025 erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute³ nur sehr schwache Impulse. Das BIP dürfte sich 2025 nur wenig um 0,1 % bis 0,3 % erhöhen. Im Jahr 2026 wird das BIP den Prognosen zufolge dann stärker zulegen und durchschnittlich um 1,5 % bis 1,7 % wachsen.

Die Immobilienwirtschaft – wichtiger Wirtschaftszweig und Wachstumsgarant

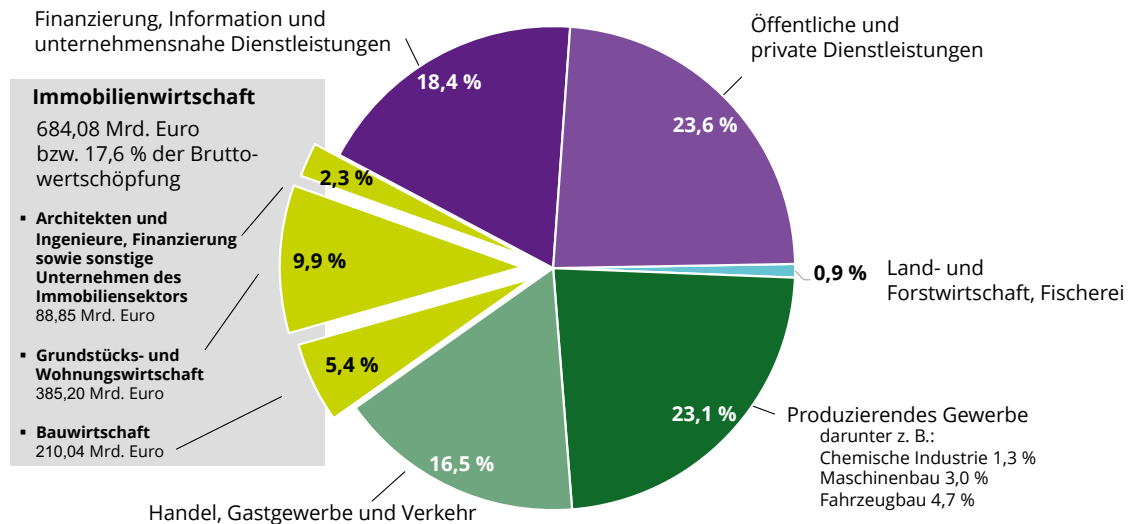
Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Wirtschaftszweig und trägt erheblich zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Mit über 684 Mrd. Euro steuerte sie 2024 knapp 18 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Die Immobilienwirtschaft ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung zuletzt bei 168 Mrd. Euro lag, und übertrifft deutlich die Wertschöpfung von Handel, Gastgewerbe und Verkehr (641 Mrd. Euro). Die Immobilienwirtschaft ist dabei stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben. Sie trägt zu einem erheblichen Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen.

Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und zum Bau von Wohngebäuden sowie anderen Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten ein, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen. Damit zählen etwa Architekten, Bauunternehmen und Immobilienfinanzierer ebenfalls zur Immobilienwirtschaft.

³ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

(Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen)
Anteile 2024 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen;
Abschätzung für Teilwerte BWS Architekten, Finanzdienstl. und sonst. Immodienstl. analog zu:
IW Köln, IRE | BS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien.

Die damit verbundenen Wirtschaftsaktivitäten verteilen sich auf über 811.000 Unternehmen, knapp 3,9 Mio. private Vermieter und rund 16 Mio. Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Knapp ein Viertel aller Unternehmen ist der Immobilienwirtschaft zuzurechnen und rund 3,5 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind in der Immobilienbranche tätig. Dies entspricht rund 10 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.⁴

Den Kern der Immobilienwirtschaft bilden, entsprechend der Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes, alle Unternehmen, die unmittelbar mit der Bewirtschaftung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien befasst sind, sowie Selbstnutzer und private Kleinvermieter. In diesem Kernbereich – der sogenannten Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – wurden allein 2024 rund 385 Mrd. Euro erwirtschaftet. Damit steht allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft für knapp 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und zählt zu den größten Branchen in Deutschland. Aufschlussreich ist hier ein Blick auf einzelne bekannte Branchen. Der Fahrzeugbau etwa trägt lediglich 4,7 % zur Wirtschaftsleistung bei und der Maschinenbau erreicht einen Wertschöpfungsanteil von 3,0 %. Selbst der gesamte Groß- und Einzelhandel (ohne den Kfz-Handel) in Deutschland erreicht nur einen Wertschöpfungsanteil von rund 9,4 %.

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Bundesinstitut für Berufsbildung, Statistisches Bundesamt (analog zu: IW und IRE | BS (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2107, Studie im Auftrag von gif, DV, BID und Haus & Grund, Berlin).

Die Bruttowertschöpfung einer Branche beschreibt dabei den Gesamtwert aller in einer Periode in dieser Branche produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der sogenannten Vorleistungen. Das sind alle Waren und Dienstleistungen, die während der Produktion verarbeitet oder verbraucht werden.

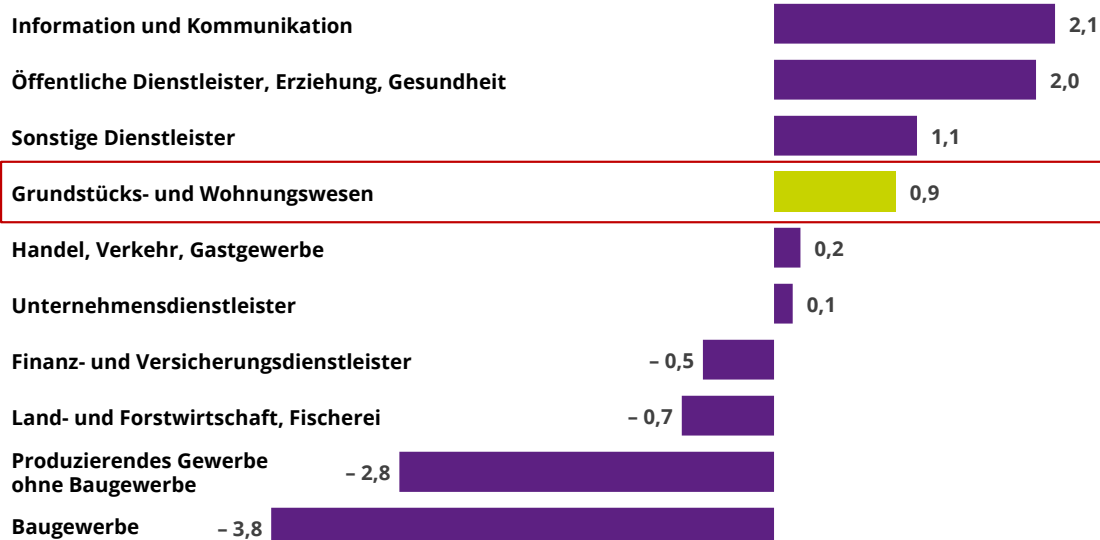
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft entwickelte sich 2024 mit stabilem Wachstum

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die knapp 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte im Jahr 2024 ähnlich wie im Vorjahr um 0,9 % zulegen. Damit wuchs die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne im dritten Jahr in Folge deutlich stärker als die Gesamtwirtschaft. Letztmalig im ersten Coronajahr 2020 war die Bruttowertschöpfung im Kernbereich der Immobilienwirtschaft leicht um 0,1 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Insbesondere in Krisenzeiten ist diese Stabilisierungsfunktion von besonderem Gewicht. Über alle Wirtschaftsbereiche sank die Bruttowertschöpfung im Jahresmittel 2024 nämlich um 0,3 %.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2024

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung.

Im Produzierenden Gewerbe wurde 2024 weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-2,8 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Der Rückgang in der Automobilindustrie resultierte nicht zuletzt daraus, dass Elektrofahrzeuge im Jahr 2024 weniger nachgefragt wurden. Deren staatliche Förderung war Ende 2023 ausgelaufen. In den energieintensiven Industriezweigen – hierzu zählen beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete erneut der Wachstumsbereich Information und Kommunikation mit +2,1 %. Dies galt auch für die vom Staat geprägten Dienstleistungsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+2,0 %). Dagegen nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe wie auch bei den Dienstleistungen für Unternehmen nur mäßig zu (+0,2 %).

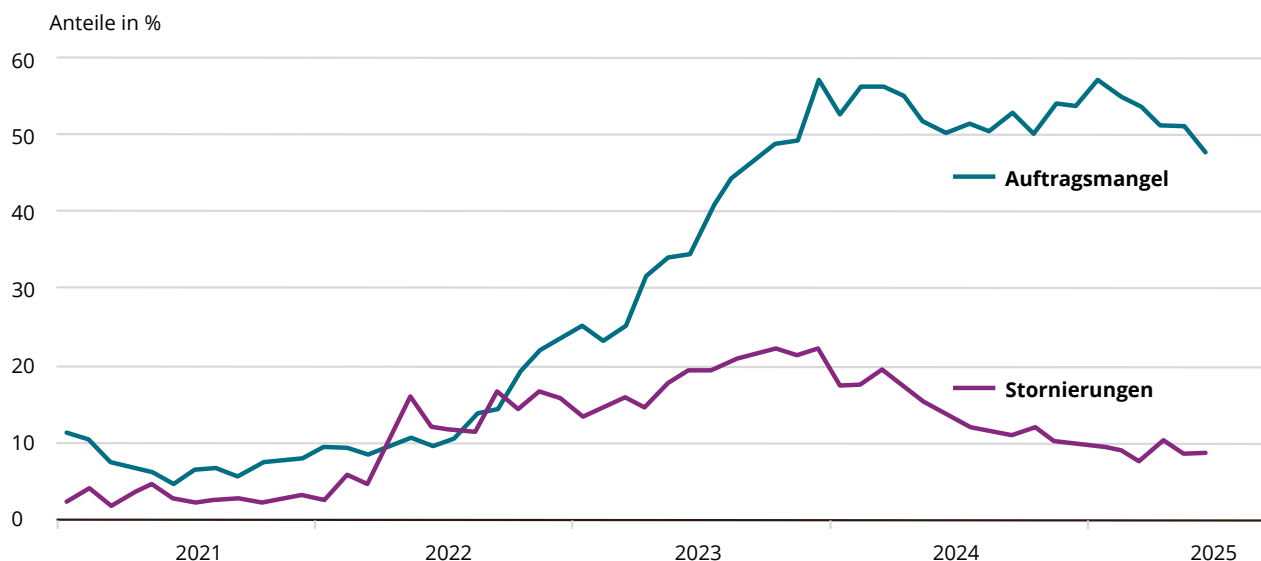
Auftragsmangel im Wohnungsbau verbleibt auf hohem Niveau, Stornoquote sinkt jedoch

Das Geschäftsklima im Wohnungsbau, welches das ifo-Institut in München im Rahmen seiner Konjunkturumfrage allmonatlich ermittelt, hat sich in der ersten Jahreshälfte 2025 leicht verbessert. Allerdings blickt immer noch mehr als jedes zweite Unternehmen pessimistisch in die Zukunft. Der ifo-Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau stieg im Juni 2025 auf einen Wert von -25,2 Punkten. Das ist der höchste Wert seit September 2022. Noch zu Beginn des Jahres hatte der Wert bei knapp -44 Indexpunkten gelegen.

Die Auftragslage ist weiter unbefriedigend. Doch erste Anzeichen für eine Entspannung sind sichtbar: Der Anteil der Firmen mit Auftragsmangel sank von 56 % zu Beginn des Jahres 2025 auf 47,9 % im Juni 2025. Fast anderthalb Jahre lang lag diese Quote durchgängig über 50 %. Die Unternehmen klagen aber weiter über Stornierungen: 9,0 % der Unternehmen meldeten im Juni 2025 abgesagte Projekte, nach 8,6 % im Mai. Ende 2023 hatte der Anteil von Unternehmen mit Stornierungen mit über 20 % seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht.

Beschränkungen im Wohnungsbau

Unternehmen mit Auftragsmangel und Stornierungen



Quelle: ifo-Institut, Konjunkturumfragen, August 2025.

Bauinvestitionen weiter auf Talfahrt, Wohnungsbau besonders betroffen

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,2 %. Bereits im Vorjahr war die Bautätigkeit in ähnlicher Größenordnung gesunken. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. 2024 lagen die Bauinvestitionen preisbereinigt um 13 % unter dem Niveau von 2020. Die unterjährigen Konjunkturstatistiken zeigen im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Abschwächung des Rückgangs der Bauinvestitionen. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Bauinvestitionen im 2. Quartal das dritte Mal in Folge (0,5 %). Damit mehren sich die Anzeichen, dass die Investitionen in Bauten die Talsohle durchschritten haben. Vor allem der Wohnungsbau konnte im 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal ausgeweitet werden, um deutliche 0,9 %. Die Produktionszahlen legen nahe, dass vor allem das Ausbaugewerbe, das einen großen Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ausmacht, diese Entwicklung getragen hat.

Im Laufe des Jahres 2024 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen mit -5 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau sowie der gewerbliche Tiefbau konnten 2024 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich erneut leicht im Minus (-0,3 %).

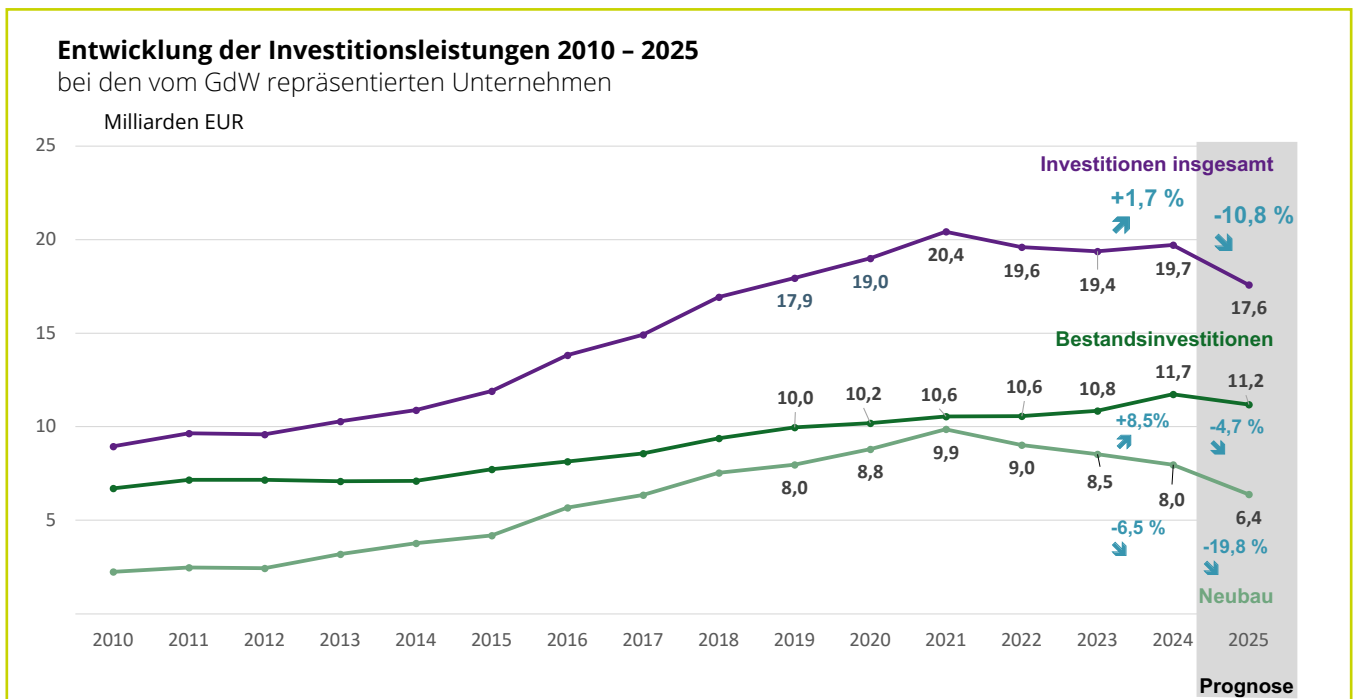
In absoluten Zahlen erreichten die Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inkl. Tiefbau) 2024 insgesamt 465 Mrd. Euro, knapp 11 % der wirtschaftlichen Gesamtleistung und gut 52 % der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Von den Bauinvestitionen entfallen etwa 60 % auf Wohnbauten. Damit stand allein der Wohnungsbau für ein Investitionsvolumen von 281 Mrd. Euro.

Investitionen der GdW-Unternehmen wachsen gegen Gesamttrend leicht

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2024 rund 19,7 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 350 Mio. Euro und damit 1,7 % mehr als im Vorjahr. Damit konnten die GdW-Unternehmen ihre Gesamtinvestitionen etwas steigern und sich gegen die allgemeine Entwicklung der Bauinvestitionen stemmen. Preisbereinigt bleibt aber ein Rückgang der Investitionssumme. Auch wurde der bisherige Höchststand von 2021 mit damals 20,4 Mrd. Euro nicht mehr erreicht.

Vor allem im Neubau forderten enorm gestiegene Baupreise, Verschlechterungen der Konditionen und Kürzungen in Förderprogrammen sowie die rapide gestiegenen Zinsen ihren Tribut. So sanken die Investitionen in neue Wohnungen 2024 im dritten Jahr in Folge. Hier wurden etwa 550 Mio. Euro weniger investiert als im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang von 6,5 %.

Mit rund 11,7 Mrd. Euro stiegen die Bestandsinvestitionen im Jahr 2024 dagegen deutlich an (+8,5 %) und glichen den Rückgang bei den Neubauinvestitionen damit in erfreulicher Weise aus.



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2025, eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen.

Die relativ stabile Entwicklung bei den Bestandsinvestitionen darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in diesem Segment seit 2021 unter dem enormen Preisdruck eine dramatische Verschiebung der Bestandsinvestitionen von der Modernisierung zur reinen Instandhaltung vollzieht. Lag der Anteil von Modernisierungen an den Bestandsinvestitionen im Jahr 2019 noch bei 47 %, so werden den Planungen der Unternehmen zufolge 2025 nur noch 40 % der Bestandsinvestitionen für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Unternehmen verschieben Modernisierungsmaßnahmen – und diejenigen, die durchgeführt werden, sind in ihrer Maßnahmentiefe oft deutlich reduziert.

Den Planzahlen der Unternehmen zufolge werden die Investitionen in Modernisierung und Weiterentwicklung der Bestände sowie in den Neubau 2025 mit 10,8 % deutlich sinken. Die Neubauinvestitionen werden im Jahr 2025 regelrecht einbrechen und um 1,6 Mrd. Euro auf dann nur noch 6,4 Mrd. Euro sinken. Das ist ein Rückgang um fast 20 %. Einen derartigen Einbruch der Neubauinvestitionen hat es bei den GdW-Unternehmen seit den späten 1990er-Jahren nicht mehr gegeben. Auch die Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen werden 2025 um 500 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis liegen. Das ist ein Rückgang um 4,7 %.

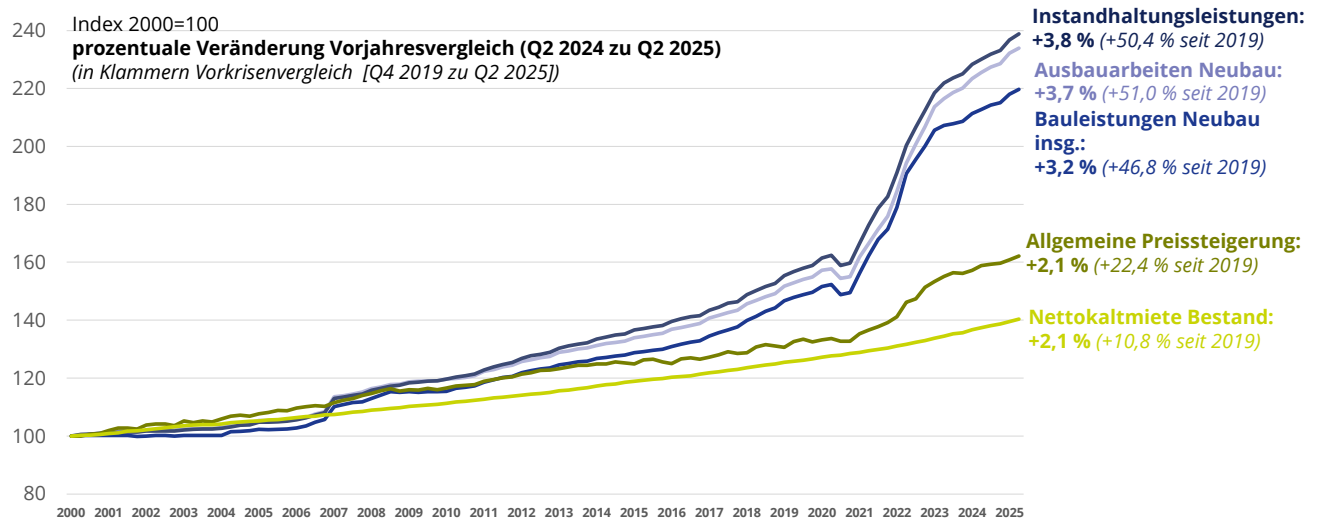
Nach exorbitanten Zuwächsen der letzten zwei Jahre zeigen Baupreise weiterhin Steigerungspotenzial

Die Normalisierung der Energiepreise und Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter deutlich über den Wachstumsraten der Jahre 2000 bis 2019.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 2. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Damit hat der Preisanstieg zuletzt wieder angezogen. Im Vorjahr lag er bezogen auf das gleiche Quartal noch bei 2,7 %. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau, also dem Zeitpunkt, bevor die Preise für Bauleistungen überdurchschnittlich zulegten, haben sich die Baupreise insgesamt um fast 47 % erhöht (4. Quartal 2019 zu 2. Quartal 2025). Ein derartiger Preisanstieg wurde seit Beginn der Aufzeichnungen der Baupreisstatistik in den 1950er-Jahren niemals registriert. Ganz besonders stark sind die Preise für Instandhaltungsleistungen an bestehenden Wohngebäuden gestiegen. Hier haben sich die Preise seit Ende 2019 um 50,4 % verteuert.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex,
eigene Berechnung, Umbasierung auf 1. Quartal 2000=100.

Preise für Ausbauarbeiten legen aktuell deutlich stärker zu als die Rohbauarbeiten

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im 2. Quartal 2025 um 3,7 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,7 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,6 %.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen vom 2. Quartal 2024 bis zum 2. Quartal 2025 um 2,5 % und damit deutlich moderater als die Preise des Ausbaugewerbes. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,6 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,5 %. Dachdeckungsarbeiten waren im 2. Quartal 2025 um 4,5 % teurer als im 2. Quartal 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,8 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 4,8 %.

Generell ist trotz der allmählichen Abnahme der Zuwachsraten bei den Baupreisen davon auszugehen, dass das höhere Preisniveau bleiben wird. Ein tatsächlicher, deutlicher Rückgang der Bau- und Materialpreise auf breiter Front ist eher nicht zu erwarten.

Folgen eines abrupten Endes der Niedrigzinsphase belasten weiter die Baukonjunktur

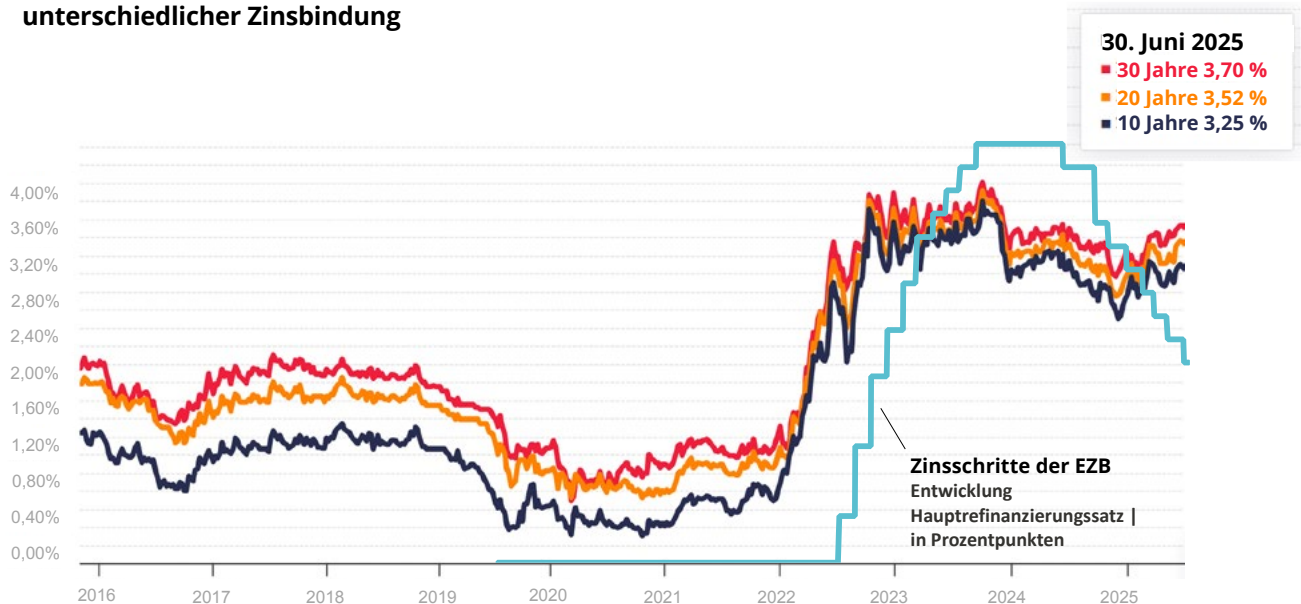
Angesichts der europaweit hohen Inflation sah sich die Europäische Zentralbank (EZB) zum Handeln gezwungen und hatte einen strafferen geldpolitischen Kurs eingeschlagen. So war im Oktober 2022 etwa der Verbraucherpreisindex in Deutschland mit einer Rate von 10,4 % auf den höchsten Wert seit den 1950er-Jahren gestiegen. Im Euroraum erreichte der Harmonisierte Verbraucherpreisindex mit 10,6 % im gleichen Monat den höchsten Wert seit der Gründung der Währungsunion. Obwohl die Teuerung weitgehend durch höhere Energiepreise importiert war, hob die EZB die Zinsen an, um den Inflationsdruck in der Breite zu bekämpfen.

Nach insgesamt zehn Zinsschritten erreichte der Leitzins der EZB im September 2023 ein Niveau von 4,5 %. Mit ihren starken Zinserhöhungen hat die EZB in den vergangenen beiden Jahren einen entscheidenden Beitrag dazu geleistet, dass die Inflation schnell gesunken ist und mittlerweile wieder das Niveau der Preisstabilität erreicht hat. Inzwischen hat die EZB eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins seit Sommer 2024 deutlich gesenkt. Seit Juni 2025 liegt der Leitzins bei 2,15 %. Zunächst hat die EZB im Sommer 2025 eine Zinspause eingelegt. Da sich die Inflation aktuell exakt am Zielwert befindet, ist der Handlungsdruck auf die Notenbank gering, ihre Leitzinsen erneut anzupassen. Zumal die Zeiten größerer Schwankungen der Inflationsrate vorerst vorbei sein dürften.

Vom Handelskonflikt mit den USA gehen noch immer Abwärtsrisiken für das BIP-Wachstum im Euroraum aus. Daher dürfte sich der EZB-Rat eine gewisse Neigung zu einer weiteren Leitzinssenkung im Laufe der zweiten Jahreshälfte vorerst bewahren. Ob es dazu kommt oder ob der Leitzins von nun an für längere Zeit konstant bleibt, ist vermutlich von zwei Faktoren abhängig: Zum Ersten vom Ausgang des noch schwebenden Handelskonflikts. Zum Zweiten von der Frage, wie weit die Kerninflation im Euroraum in den kommenden Monaten noch absinken wird.

Finanzierungen im Immobilienbereich sind immer noch durch den plötzlichen Zinsanstieg deutlich erschwert. Infolge der Zinsentscheidungen hat sich der Zins für Wohnungsbaukredite über die unterschiedlichen Laufzeiten gegenüber dem Jahresende 2020 vervierfacht. Er stieg beispielsweise bei einer 30-jährigen Zinsbindung von knapp 1 % im Oktober 2020 auf zwischenzeitlich über 4 % Ende 2024. Im selben Zeitraum halbierte sich die Kreditnachfrage in etwa.

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB.

Makroökonomisch war die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ein voller Erfolg. Nahezu lehrbuchmäßig führte die Leitzinserhöhung zu einer Dämpfung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage, was wiederum den Inflationsdruck verringerte. Nach Spitzenwerten von fast 10 % liegt die Inflationsrate in Deutschland heute mehr oder weniger im Zielkorridor von rund 2 %. Doch die Rechnung für diesen Erfolg hat insbesondere der Wohnungsbau bezahlt. Aufgrund der langen Lebensdauer von Wohngebäuden sind die Fremdfinanzierungsanteile im Vergleich zu anderen Investitionen sehr hoch. Der sprunghafte Anstieg der Zinslast führte zu einer Schockstarre im Wohnungsbau.

Infolge der erneuten Zinswende der EZB haben sich die Kreditkonditionen für Wohnungsbaukredite etwas verbessert. Allerdings zeigte die Zinskurve für Wohnungsbaukredite im 1. Halbjahr 2025 wieder eine leicht ansteigende Tendenz, sodass die Zinsentlastung zum vorläufigen Höchststand des Jahres 2024 nur gut einen halben Prozentpunkt ausmacht.

Die Zahl der neu abgeschlossenen Hypothekenverträge steigt im Vorjahresvergleich bereits seit Mitte 2024 wieder an. Auch beim nominalen Neukreditvolumen ist ein spürbarer Anstieg zu beobachten. So lag das Volumen neuer Hypothekendarlehen im 1. Quartal 2025 um etwa 35 % höher als im Vorjahr. Allerdings wirken die weiter steigenden Baupreise der Ausweitung der realen Wohnbautätigkeit entgegen.

4

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Kurz gefasst

Im Laufe des Jahres 2024 hat die Bevölkerungszahl in Deutschland nur geringfügig um 0,1 % zugenommen. Ausschlaggebend dafür war die deutlich geringere Nettozuwanderung. Es kamen zum einen im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger Schutzsuchende aus der Ukraine und anderen typischen Asylherkunfts-ländern. Zum anderen war der Wanderungssaldo Deutschlands mit den übrigen EU-Ländern erstmals seit Jahren negativ. Neben der Zuwanderung von außen verstärkt die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung die regionale Wohnungsnachfrage. Sie wird vor allem von den Jüngeren getragen. Rund drei Viertel der Umzüge über eine Gemeindegrenze in Deutschland waren in den letzten Jahren Binnenwanderungen. Regional schlagen sich die Wanderungsprozesse sehr unterschiedlich nieder. Lediglich 275 der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben in den vergangenen 14 Jahren an Einwohnern hinzugewonnen. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren an Bevölkerung. Seit 2014 lässt sich in den Wanderungsverflechtungen der Großstädte eine Trendumkehr ablesen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verlieren im Kontext der Binnenwanderung zunehmend Einwohner an die umliegenden Kreise. Nach aktuellen Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird sich die Bevölkerungszahl in Deutschland insgesamt bis 2045 weiter erhöhen. Dabei nehmen die regionalen Disparitäten von Wachstum und Schrumpfung weiter zu.

Einwohnerzahl in Deutschland nur leicht um 0,1 % angestiegen

Zum Jahresende 2024 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes auf Basis der jüngsten Zensusergebnisse rund 83,6 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2023 wuchs die Bevölkerung damit um gut 121.000 Personen beziehungsweise 0,1 %. Dieser Zuwachs liegt selbst dann deutlich unter dem Mittelwert der Jahre 2011 bis 2023, wenn man die Jahre mit besonders hoher Kriegsflüchtlingszuwanderung 2015 und 2022 außen vor lässt. 2023 hatte die Bevölkerungszahl noch um 338.000 Personen beziehungsweise 0,4 % zugenommen.

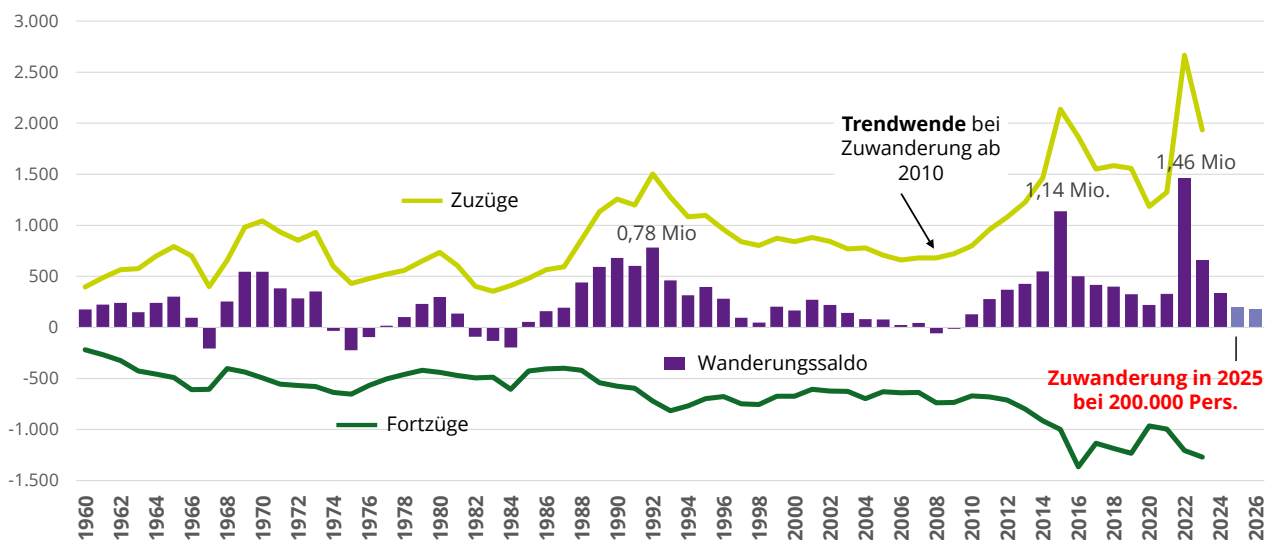
Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war auch im Jahr 2024 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle auch 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Ohne Zuwanderung wäre die deutsche Bevölkerungszahl um 330.000 Personen gesunken.

Im Jahr 2024 sind rund 430.000 Personen mehr nach Deutschland zugezogen als aus Deutschland fortgezogen. Im Vergleich zum Vorjahr fiel die Nettozuwanderung 2024 damit um 35 % geringer aus. Im längerfristigen Vergleich bewegte sich die Nettozuwanderung 2024 auf leicht unterdurchschnittlichem Niveau. Im Durchschnitt der letzten 15 Jahre, dem Zeitraum, seit dem die Bevölkerung in Deutschland wieder zunimmt, betrug der Wanderungssaldo 509.000 Personen im Jahr.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2025/26

in 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose.

Bevölkerungszahl im Westen gewachsen, im Osten rückläufig

Insgesamt ist die Bevölkerungszahl in den westlichen Bundesländern 2024 um 136.000 (+0,2 %) auf 67,5 Mio. Einwohner gewachsen, während sie in den östlichen Bundesländern (ohne Berlin) um 38.000 (-0,3 %) auf 12,4 Mio. zurückging. Den größten absoluten Zuwachs verzeichnete Bayern (+73.000). Im Verhältnis zur jeweiligen Bevölkerung nahm die Bevölkerungszahl in Bayern und in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit jeweils +0,6 % am meisten zu. Die Länder mit den größten Bevölkerungsverlusten liegen im Osten Deutschlands mit Thüringen (-15.000 bzw. -0,7 %), Sachsen (-12.000 bzw. -0,3 %) und Sachsen-Anhalt (-9.000 bzw. -0,4 %).

Weniger Zuwanderung aus der Ukraine und den Hauptherkunftsländern von Schutzsuchenden

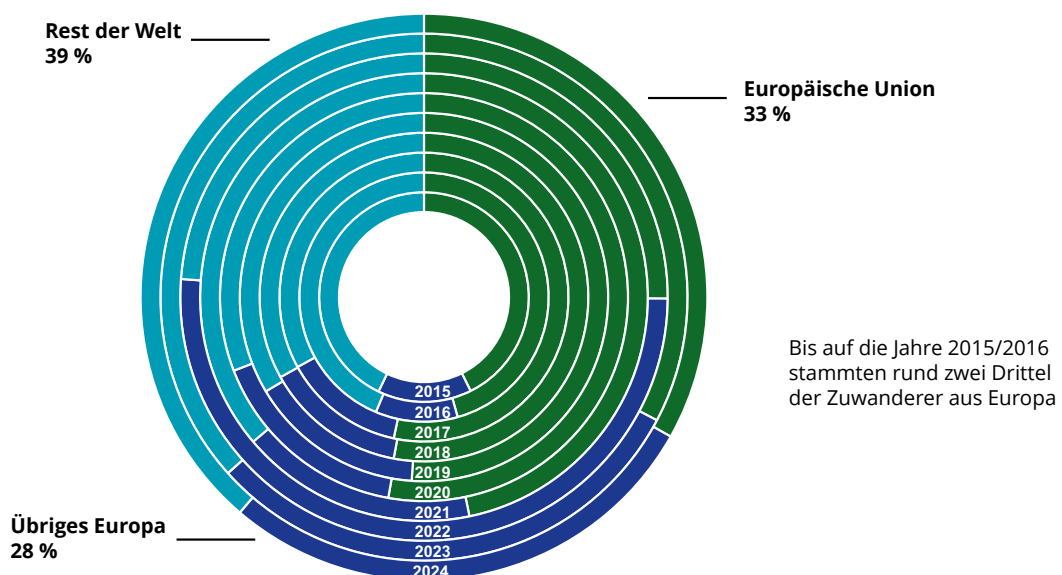
Eine Ursache für die im Jahr 2024 gegenüber 2023 geringere Zuwanderung ist eine geringere Nettozuwanderung aus den Hauptherkunftsländern von Asylsuchenden. Im Vergleich zum Vorjahr registrierte die Wanderungsstatistik deutliche Rückgänge der Nettozuwanderung aus Syrien (-25 %, von 101.000 auf 75.000), der Türkei (-53 %, von 89.000 auf 41.000), und aus Afghanistan (-32 %, von 48.000 auf 33.000). Laut der Asylstatistik des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge gab es 2024 erheblich weniger Asylanträge von Staatsangehörigen dieser Länder. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag 2024 wie im Vorjahr unverändert bei 121.000 Personen. Hinter der konstanten Nettozuwanderung verbergen sich allerdings deutliche Rückgänge sowohl bei Zuzügen als auch bei den Fortzügen. Der Trend zu einer geringen Migration aus der Ukraine scheint sich fortzusetzen. In den ersten vier Monaten 2025 lag die Nettozuwanderung aus der Ukraine insgesamt bei knapp 20.000 Personen. Im gleichen Zeitraum 2024 war die Nettozuwanderung aus der Ukraine noch fast doppelt so hoch.

Erstmals seit Jahren: Negativer Wanderungssaldo gegenüber der EU

Eine weitere Ursache für die sinkende Nettozuwanderung ist eine weiter rückläufige Zuwanderung aus den Staaten der Europäischen Union (EU). Im Jahr 2024 war der Wanderungssaldo Deutschlands mit der EU negativ und lag bei -34.000 Personen. Damit verzeichnet die Wanderungsstatistik nach hohen Wanderungsüberschüssen vor allem in den 2010er-Jahren erstmals seit dem Jahr 2008 wieder weniger Zuzüge aus der EU als Fortzüge in andere EU-Staaten. Die größten Rückgänge des Wanderungssaldos im Vergleich zum Vorjahr waren mit Polen (von +15.000 auf -11.000 Personen), Rumänien (von +16.000 auf -5.000 Personen) und Bulgarien (von +1.000 auf -11.000 Personen) zu beobachten.

Zuzüge nach Deutschland nach Herkunftsgebiet

nach ausgewählten Großregionen 2015 bis 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 2019 EU-28 inkl. Großbritannien, ab 2020 EU-27.

Erstmals im Jahr 2024 trug die Nettozuwanderung aus Asien (Saldo: +241.000 Personen) stärker zum Gesamtwanderungssaldo bei als die Nettozuwanderung aus Europa (Saldo: +167.000 Personen). Es folgen der afrikanische Kontinent mit einem Wanderungssaldo von 59.000 Personen sowie Nord- und Südamerika mit 16.000 Personen. Wichtige Zuwanderungsstaaten Europas außerhalb der EU waren 2024 neben der Türkei vor allem die Balkanländer Kosovo, Albanien, Bosnien und Herzegowina sowie Serbien. Unter den asiatischen Ländern waren vor allem Syrien, Indien, Afghanistan und der Iran Länder mit einem bedeutsamen Zuwanderungssaldo.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2025 um 440.000 Arbeitskräfte.⁵ Die Migration ermöglicht im Zusammenspiel mit steigenden Erwerbsquoten tatsächlich aber ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.⁶

Regional finden Wachstum und Schrumpfung nebeneinander statt

In der Vergangenheit haben bei weitem nicht alle Regionen in gleicher Weise von der langjährigen Wachstumsphase profitiert. Die regionale Bevölkerungsentwicklung ist vielmehr von einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung geprägt.

Die Bevölkerungszugewinne aus dem Ausland werden kleinräumig durch Binnenwanderungen innerhalb Deutschlands ergänzt. Trotz heftiger Debatten über die Migration aus dem Ausland gilt: Rund zwei Drittel bis drei Viertel der Umzugsbewegungen über die Gemeindegrenze in Deutschland waren in den zurückliegenden Jahren Binnenumzüge innerhalb des Landes. Zahlenmäßig wird die Binnenwanderung vor allem von den Jüngeren getragen, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind, insbesondere den Berufsanfängern (Altersklasse 25 bis 34 Jahre). Diese Wanderung verändert die regionale Bevölkerungszusammensetzung. In Schrumpfsregionen altert die Bevölkerung stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich.

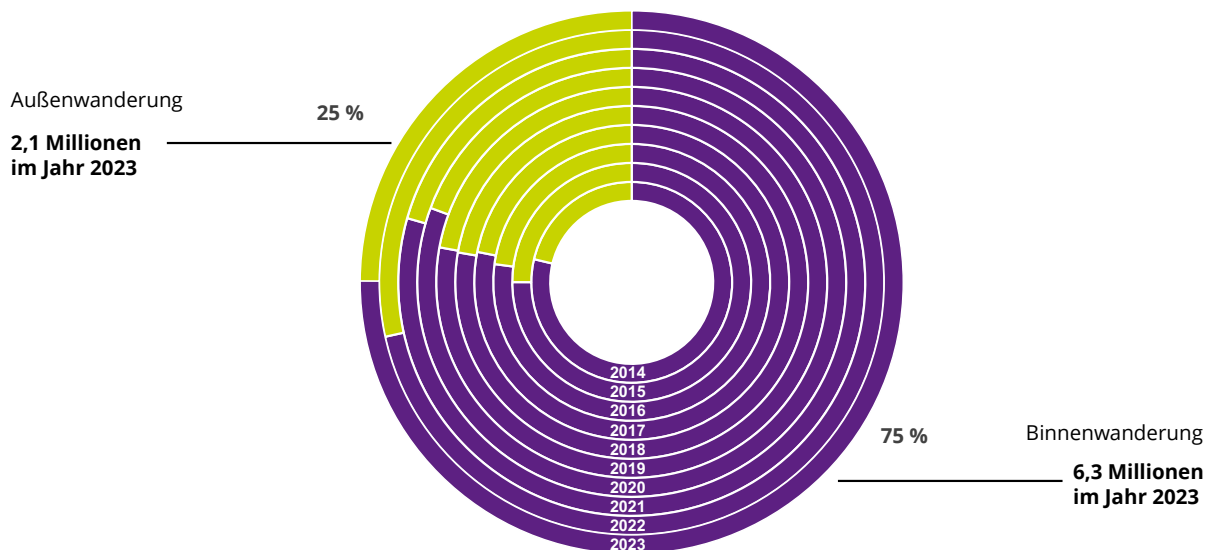
⁵ IAB (2025): IAB-Prognose 2025: Zwischen Schwächephase und Investitionsimpulsen, IAB-Kurzbericht 3 | 2025. Nürnberg.

⁶ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wanderungsdimensionen in Deutschland

Vergleich Binnenwanderung/Außenwanderung

Zuzüge über die Gemeindegrenze in Deutschland 2014 bis 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik.

Im Jahr 2024 ist die Einwohnerzahl aufgrund der weiter starken Binnen- und Außenwanderung in 169 Kreisen gestiegen. In weiteren 106 Kreisen blieb die Bevölkerungszahl nahezu konstant. Eine Minderheit der Kreise (125) verzeichnete mehr oder minder starke Einwohnerverluste. Den stärksten Zuwachs an Bevölkerung verzeichneten 2024 die kreisfreien Großstädte, die um 0,4 % zulegten, während die Einwohnerzahl in der Gesamtheit der dünn besiedelten ländlichen Kreise um 0,1 % zurückging. Dies war der erste Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum seit der Coronakrise.

Betrachtet man den längeren Zeitraum der letzten 14 Jahre, sind andere Entwicklungsmuster zu erkennen: 275 der 400 Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2024 an Bevölkerung gewonnen. Besonders stark fällt das Wachstum in den Großstädten und deren Umland aus. Aber auch einige ländliche Räume verzeichnen mehr Einwohner. Dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren dagegen deutlich an Bevölkerung und konnten erst in den letzten Jahren wieder leicht zulegen.

Insgesamt haben die wachsenden Kreise in Deutschland zwischen 2010 und 2024 rund 4,1 Mio. Einwohner hinzugewonnen. Allein 1,8 Mio. davon entfielen auf die 63 wachsenden kreisfreien Großstädte. Das entspricht einem Anstieg von 8 %. Zum Vergleich: Ein Jahrzehnt zuvor, zwischen 2000 und 2010, betrug das Plus der kreisfreien Großstädte lediglich 243.000 Einwohner. Abgesehen von wenigen Ausnahmen im Ruhrgebiet, deren Bevölkerungsentwicklung erst aufgrund der jüngsten Zuwanderung in Zuge des Kriegs in der Ukraine wieder eine leichte

Zunahme aufweist, verzeichneten fast alle kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2024 deutliche Einwohnerzuwächse. Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen insbesondere Leipzig (+21,9 %), Potsdam (+18,7 %), Darmstadt (+18,2 %), Pforzheim (+17,8 %) und Offenbach a. M. (+17,5) kräftig.

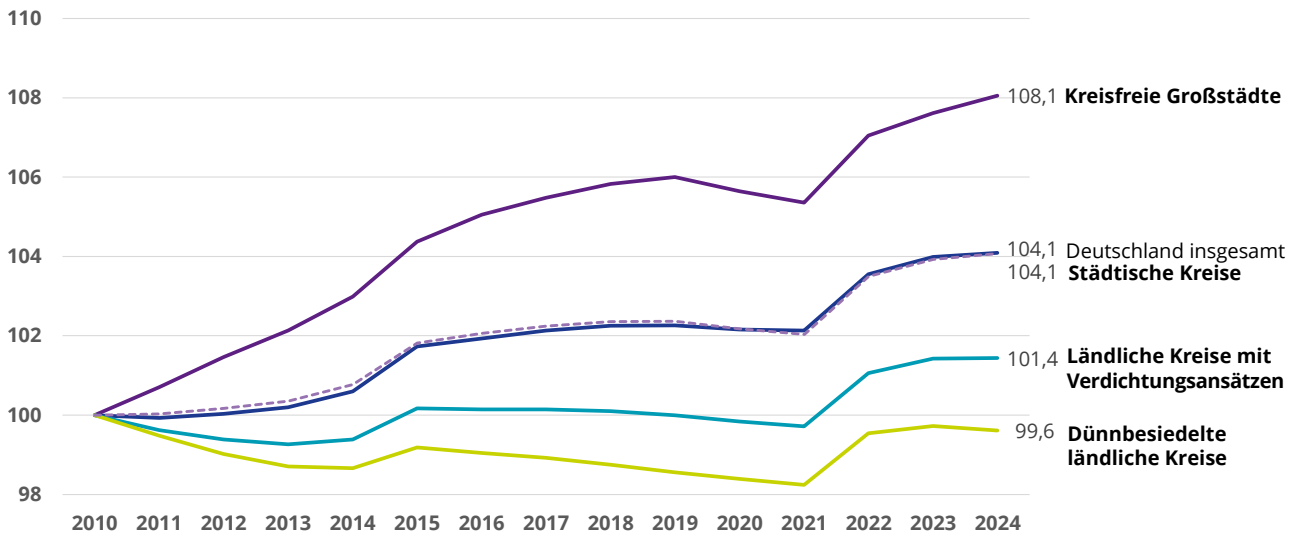
In absoluten Zahlen sticht der Zuwachs von Berlin hervor, das zwischen 2010 und 2024 um 329.000 Einwohner zulegte, gefolgt von München (+164.000) und Hamburg (+153.000 Einwohner). Auch Leipzig hatte einen Bevölkerungsgewinn von mehr als 100.000 Personen zu verzeichnen. Sehr stark legte die Einwohnerzahl auch im Umland der sieben größten deutschen Städte zu. Spitzenreiter sind die im Münchener Umland liegenden Landkreise Mühldorf am Inn (+14,5 %), Freising (+13,5 %), Ebersberg (+13,3 %) und Pfaffenhofen (+12,5 %).

Der ländliche Raum verzeichnet bereits seit dem Jahr 2000 rückläufige Bevölkerungszahlen. Zuletzt hat sich dieser Einwohnerverlust dank der hohen Zuwanderung nach Deutschland allerdings auch hier abgeschwächt. Etwas mehr als die Hälfte der ländlichen Kreise in Deutschland verzeichnete zwischen 2010 und 2024 eine Bevölkerungszunahme. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren müssen sich weiterhin mit Schrumpfung auseinandersetzen. Besonders deutlich ging die Bevölkerungszahl in den ländlichen Kreisen Mansfeld-Südharz (-13,4 %), Salzlandkreis (-12,6 %) und Anhalt-Bitterfeld (-11,7 %) in Sachsen-Anhalt sowie im Kreis Saalfeld-Rudolstadt (-12,0 %) und im Kreis Greiz (-11,7 %) in Thüringen und im Erzgebirgskreis (-12,5 %) in Sachsen zurück. In Brandenburg verzeichneten der Landkreis Elbe-Elster (-11,6 %) und der Landkreis Spree-Neiße (-11,2 %) die größten Bevölkerungsverluste. Auch in ländlichen Kreisen Westdeutschlands schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark. Beispielhaft dafür stehen die Landkreise Wunsiedel (-7,8 %) und Hof (-7,7 %) in Bayern, die Kreise Holzminden (-11,3 %) und Goslar (-9,8 %) in Niedersachsen und der Kreis Südwestpfalz/Pirmasens in Rheinland-Pfalz (-8,9 %).

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010 – 2024

Index 2010=100



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Rückgerechnete Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2022, Kreise und kreisfreie Städte.

Die ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den boomenden Großstädten und wachsenden Großstadtregionen steigen die Mieten, in den Räumen jenseits der Metropolen stagnieren oder fallen sie. In den Wachstumsregionen müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In den schrumpfenden Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch. Regional verstärken sich die Disparitäten.

Das Pendel schlägt zurück: Abschwächung der Reurbanisierungsprozesse?

Jüngst lässt sich in den Wanderungsverflechtungen der Großstädte eine Trendumkehr ablesen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verlieren zunehmend Einwohner an die umliegenden Kreise. Zwar steigt die Bevölkerung in den meisten Großstädten weiterhin an, vornehmlich durch Zuzug junger Menschen und Zuzug aus dem Ausland.

Im Gegenzug verlassen aber mittlerweile mehr Menschen die großen Städte in die Umlandgemeinden als von dort zuzuziehen. Dieser Trend hält schon seit einigen Jahren an. Im Jahr 2014 verlor die Gruppe der kreisfreien Großstädte im Rahmen der Binnenwanderung erstmals seit einem Jahrzehnt an Bevölkerung. Diese Tendenz hat sich bis heute fortgesetzt. Durch die Coronakrise und die mit

ihr verbundene „Entdeckung“ des mobilen Arbeitens in den eigenen vier Wänden scheint der Trend zum Wohnen im Umland der großen Metropolen weiter gestärkt worden zu sein. Im Jahr 2023 verloren die kreisfreien Großstädte im Saldo rund 115.000 Personen durch Umzüge, die in andere Gemeinden Deutschlands führten, zumeist in das unmittelbare Umland. Das war zwar etwas weniger als im Jahr zuvor. 2022 hatte der Binnenwanderungsverlust der Großstädte noch bei 138.000 Personen gelegen. Im langjährigen Vergleich ist der Binnenwanderungsverlust der Großstädte weiterhin als hoch einzuschätzen.

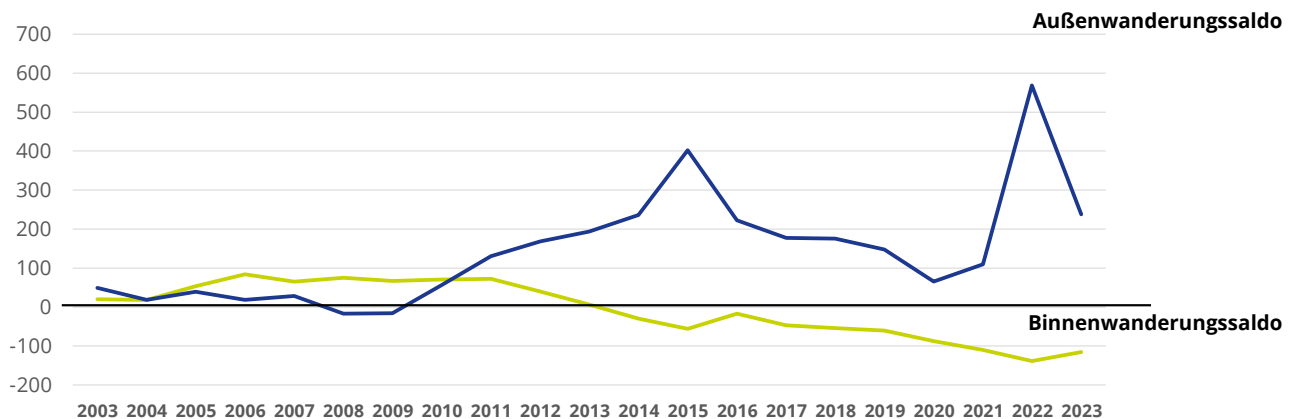
Im Coronajahr 2020 hatte auch die Außenzuwanderung in die Großstädte drastisch abgenommen. Mit einem Außenwanderungssaldo von rund 66.000 Personen konnten die Binnenwanderungsverluste der Großstädte 2020 erstmals seit vielen Jahren nicht durch die Gewinne infolge von Zuzügen aus dem Ausland ausgeglichen werden. Die Zahl der Einwohner in Großstädten ging also zurück.

Bereits 2021 hat die Zuwanderung aus dem Ausland wieder an das Niveau von vor der Coronakrise anknüpfen können. Dieser Trend wurde 2022 durch die sehr starke Zuwanderung, vor allem von Schutzsuchenden aus der Ukraine, deutlich verstärkt. Die Zuwanderung in die Großstädte lag 2022 bei 569.000 Personen. Damit wurde der bisherige Spitzenwert aus dem Sommer der Migration des Jahres 2015 (402.000 Personen) deutlich überschritten. 2023 erreichte die Nettozuwanderung aus dem Ausland in die Metropolen Deutschlands mit 238.000 Personen in etwa den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Dabei gilt, dass die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in den Großstädten immer knapper werden. Wohnungssuchende werden ins Umland „verdrängt“ oder weichen ins Umland aus. Stadt-Umland-Wanderungen in das nähere Umland haben in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Nach einem Jahrzehnt, in dem die großen Städte sowohl von der Binnen- als auch von der Außenzuwanderung profitierten, nimmt die Bedeutung der Suburbanisierung offenbar wieder zu. Vor nicht gar zu langer Zeit, in den 1990er-Jahren, hatten viele Großstädte noch mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen.

Binnen- und Außenwanderungssalden der kreisfreien Großstädte in Deutschland 2003 – 2023

Saldo in 1.000 Personen

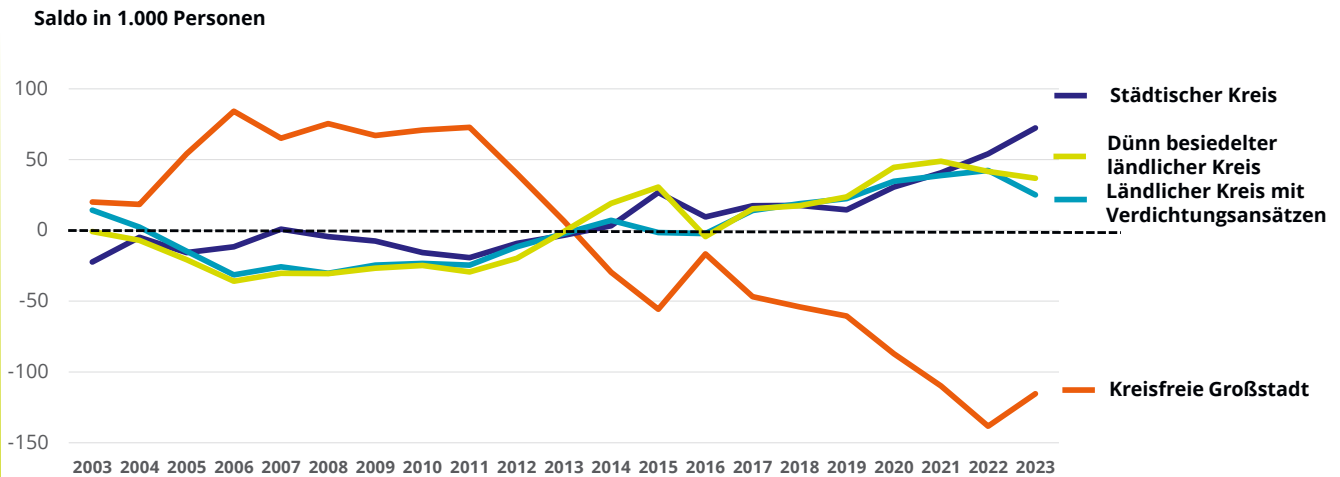


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Wanderungsstatistik, Zu- und Fortzüge (über Gemeindegrenzen und Grenzen des Bundesgebiets).

Die negative Bilanz bei der Binnenwanderung der Großstädte wird vor allem durch das Wanderungsverhalten der Familien bestimmt (30- bis 50-jährige bzw. unter 18-jährige). Familien haben schon immer lieber im Umland als in den Großstädten gelebt. Bei den Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen der Altersgruppe der 18- bis 30-jährigen kann bezogen auf die Großstädte noch nicht von einer Umkehr des Wanderungsverhaltens gesprochen werden. Allerdings haben sich auch in dieser Altersgruppe die hohen Binnenwanderungsgewinne der Jahre 2005 bis 2012 etwas abgeflacht.

Überraschend ist der Vergleich der Großstädte mit anderen Kreistypen: Im Mittel verlieren die kreisfreien Großstädte aktuell bei der Binnenwanderung, während die städtischen, meist suburbanen Kreise wieder aus ihrer leichten „Verlustphase“ auftauchen und auch die ländlichen Kreise im Durchschnitt mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen.

Binnenwanderungssalden nach Kreisstrukturtypen 2003 – 2023



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Wanderungsstatistik, Zu- und Fortzüge (über Gemeindegrenzen und Grenzen des Bundesgebiets).

Aktuelle Bevölkerungsprognose: Wachstum bis ins Jahr 2045 und Zunahme regionaler Disparitäten

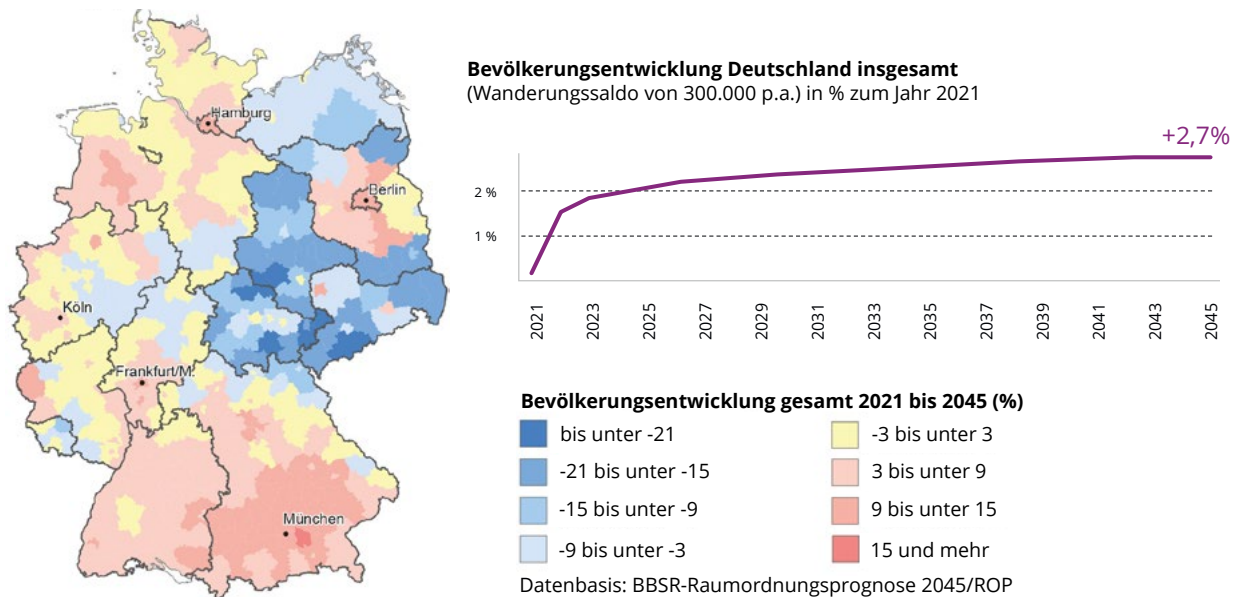
Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird sich nach einer im Sommer 2024 vorgestellten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2045 auf 85,5 Mio. Menschen erhöhen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 800.000 Menschen bzw. 0,9 % gegenüber 2023.

Hinter dem Wachstum auf nationaler Ebene verbergen sich jedoch große regionale Unterschiede. Während wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland sowie zahlreiche ländliche Regionen insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg weiterwachsen, verringert sich die Bevölkerungszahl in strukturschwachen Gegenden abseits der Metropolen weiter. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland werden die Bevölkerungszahlen wachsen, in 151 Kreisen wird die Bevölkerungszahl abnehmen.

Die zukünftigen Bevölkerungszuwächse konzentrieren sich vor allem auf stark wachsende, also eher strukturstärkere Kreise. Stark schrumpfende, also eher strukturschwache Kreise müssen sich dagegen auf überdurchschnittlich starke Bevölkerungsverluste einstellen. Die Extremwerte der Entwicklungsraten liegen bei +15,2 % und -24,2 %. Während sich nach der Prognose des BBSR unter den fünf wachstumsstärksten Kreisen mit Leipzig und Potsdam zwei ostdeutsche Stadtkreise finden, liegen die fünf Kreise mit den größten Bevölkerungsverlusten durchgängig in den neuen Ländern.

Regionale Bevölkerungsprognose bis 2045

Aktuelle Bevölkerungsprognose sieht Wachstum bis 2045, regionale Disparitäten nehmen zu



Quelle: BBSR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2045. Bevölkerungsprognose – aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024, Dezember 2024.

Die Bevölkerungsprognose zeigt: Deutschlands Bevölkerungszahl wächst weiter – durch Zuwanderung aus dem Ausland. Viele Menschen werden weiterhin aus verschiedensten Gründen aus vielen Teilen der Welt nach Deutschland kommen. Ohne Zuwanderung aus dem Ausland würde die Bevölkerungszahl Deutschlands im Jahr 2045 bereits deutlich niedriger liegen, weil die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten bei weitem übersteigen wird. Erstmals unterstellt die Prognose des BBSR eine langfristige Nettozuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr, und bildet die seit dem Jahr 2010 veränderte Zuwanderung nach Deutschland deutlich realistischer ab als vorangegangene Vorausberechnungen, die lediglich von einem jährlichen Wanderungssaldo von 200.000 oder gar nur 100.000 Personen ausgingen.

Die Prognose zeigt zum Teil völlig konträre Herausforderungen, die sich für die Regionen aus dem demografischen Wandel ergeben. In den strukturstarken Städten und Kreisen mit anhaltendem Bevölkerungszuwachs, die meist auch Wachstums-motoren der deutschen Wirtschaft sind, wird es vor allem um die Befriedigung einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und sozialen Dienstleistungen wie z. B. Bildung, Kinderbetreuung, Gesundheitsversorgung oder Pflege gehen. Für Akteure in den strukturschwächeren Städten und Kreisen mit anhaltenden Bevölkerungsverlusten wird es dagegen immer herausfordernder, eine vielfältige und leistungsfähige Daseinsvorsorge sowie attraktive Arbeits- und Wohnungsmärkte – also gleichwertige Lebensverhältnisse – abzusichern. Gemeinsam ist den Kreisen mit Bevölkerungszuwachs bzw. -verlusten, dass sie die Herausforderungen der sich fortsetzenden demografischen Alterung meistern müssen.

Für das absehbare Wohnungsnachfragepotenzial ist die Entwicklung der Haushaltszahlen entscheidend. Allein infolge des Bevölkerungszuwachses würde im Ergebnis dieser aktuellen Prognose des BBSR ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren bis 2045 in wachsenden Kreisen mit einer Steigerung um 2 Mio. Haushalte zu rechnen sein. In Kreisen mit Bevölkerungsrückgang würde sich die Zahl der Haushalte dagegen um 839.000 verringern.

5

Wohnungsangebot

Kurz gefasst

Mit rund 251.900 Wohnungen wurden 2024 spürbar weniger Wohnungen als im Vorjahr gebaut. Ein Wert deutlich unter dem Bedarf von jährlich 320.000 Wohneinheiten, den das BBSR für den Zeitraum von 2023 bis 2030 prognostiziert. Nach dem Absturz bei den Baugenehmigungen in den Vorjahren wurde die Baukrise erstmals auch bei den Fertigstellungen sichtbar. Explodierende Kosten durch Material- und Fachkräftemangel, ein Hin und Her bei den Förderkonditionen sowie gestiegene Zinsen führten zu einem deutlichen Rückgang der neu auf den Weg gebrachten Bauvorhaben. 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt, rund 165.000 Wohnungen weniger als drei Jahre zuvor. Die GdW-Unternehmen konnten 2024 rund 29.000 Wohnungen fertigstellen. Mit einem leichten Plus zum Vorjahr trotzten sie damit dem allgemeinen Trend. Im Jahr 2025 werden die GdW-Unternehmen mit rund 18.000 Einheiten voraussichtlich 40 % weniger Neubau fertigstellen. Trotz steigendem Fördermitteleinsatz von 3,14 Mrd. Euro im Jahr 2024 bleibt die Zahl neu errichteter Sozialwohnungen weiterhin gering. Der Neubau von rund 27.000 Einheiten konnte auch 2024 den bundesweiten Rückgang an Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung nicht aufhalten.

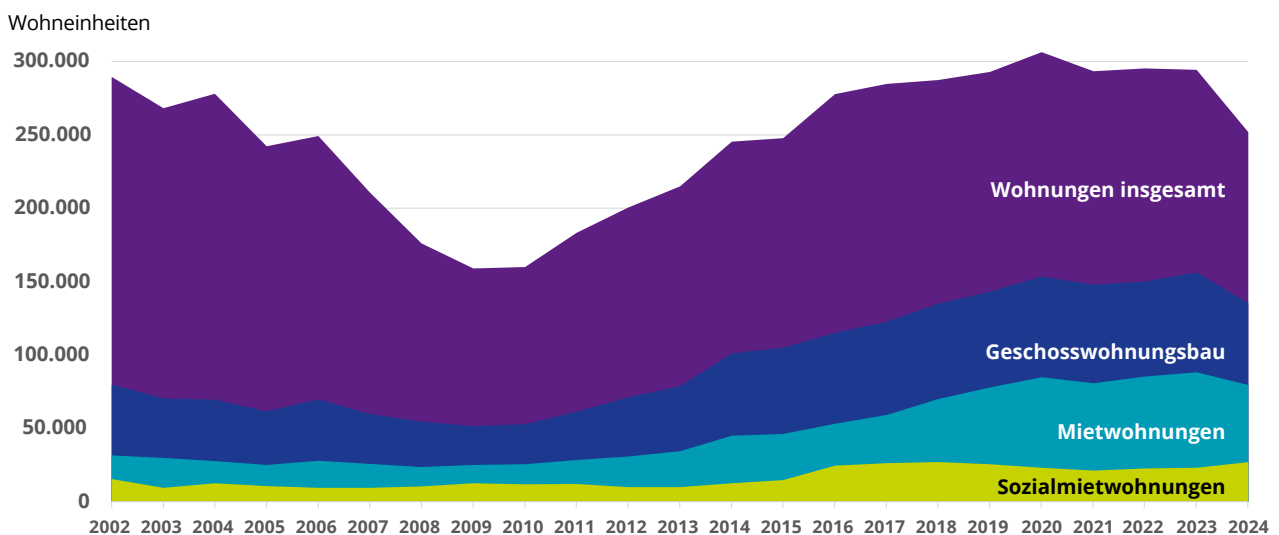
14,4 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohnungen gebaut. Das waren 14,4 % oder 42.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Die Baukrise wurde damit nach rückläufigen Baugenehmigungszahlen der Vorjahre erstmals auch bei den neu errichteten Wohnungen offenkundig. In den Jahren 2021 bis 2023 hatte die Zahl fertiggestellter Wohnungen jeweils um 294.000 gelegen. Zuvor war die Zahl neuer Wohnungen von ihrem Tiefststand von 159.000 im Jahr 2009 bis auf den bisherigen Höchststand von 306.400 im Jahr 2020 gestiegen. Das Fertigstellungsergebnis liegt damit deutlich unter dem Bedarf. Er liegt laut einer aktuellen Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Zeitraum 2023 bis 2030 bei jährlich rund 320.000 neuen Wohnungen.

Angesichts der deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist der Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2024 als Vorbote eines weiteren Absturzes in den kommenden Jahren zu deuten. Der sogenannte Bauüberhang, also die Zahl bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, verringerte sich im Vorjahresvergleich im zweiten Jahr in Folge, und zwar um 67.000 auf 759.700 Wohnungen zum Jahresende 2024. Davon befanden sich 330.000 Wohnungen bereits im Bau (179.200 Wohnungen waren „unter Dach“ beziehungsweise im Rohbau fertiggestellt). Der bisher höchste Bauüberhang war im Jahr 1995 mit 928.500 Wohnungen gemessen worden.

Wohnungsneubau insgesamt 2002 – 2024

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau



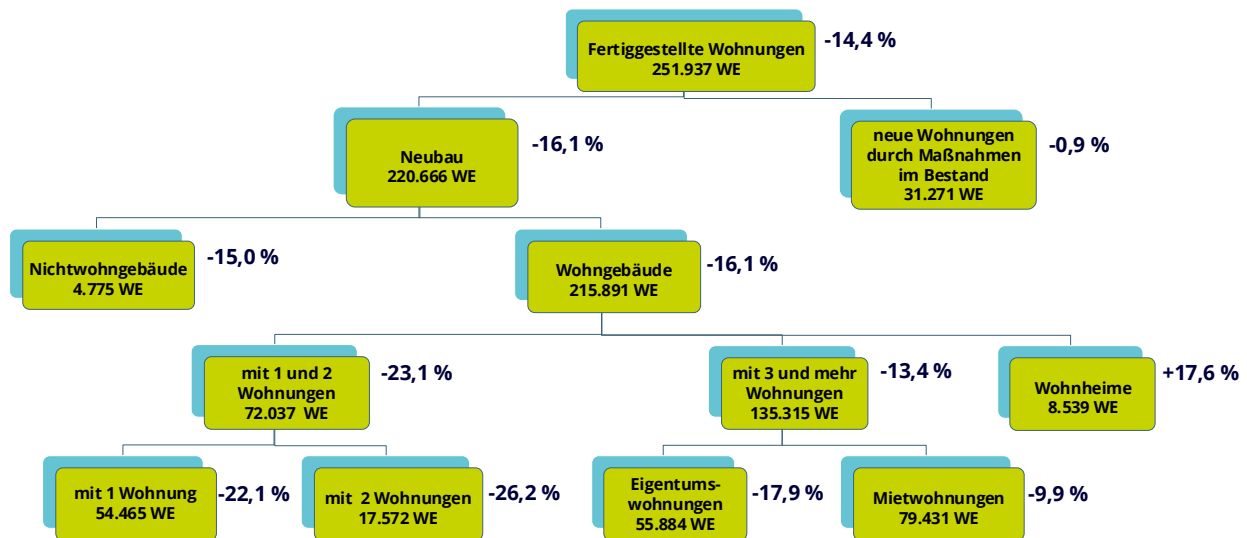
Quelle: Statistisches Bundesamt; Bautätigkeitsstatistik; sowie Berichte der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung.

Von den im Jahr 2024 fertiggestellten Wohnungen befanden sich 215.900 in neu errichteten Wohngebäuden. Das waren 16,1 % oder 41.400 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Besonders starke Rückgänge gab es bei den meist von Privatpersonen errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern: Mit 54.500 Einfamilienhäusern wurden 22,1 % oder 15.400 weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Die Zahl neuer Wohnungen in Zweifamilienhäusern fiel um 26,2 % oder 6.300 auf 17.600.

In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten und vor allem von Unternehmen gebauten Gebäudeart, wurden 135.300 Neubauwohnungen geschaffen, das waren 13,4 % oder 21.000 weniger als im Jahr 2023. Im Jahr 2023 hatte es in diesem Segment noch leichte Zuwächse gegeben. Überproportional sank im Geschosswohnungsbau vor allem die Anzahl neu errichteter Eigentumswohnungen (-18 %), während die Zahl neu gebauter Mietwohnungen nur um 10 % einbrach.

Wohnungsneubau 2024 nach der Gebäudeart

Anzahl Wohneinheiten und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik.

Baugenehmigungen: Talsohle nach dramatischem Rückgang in Sicht

Im Jahr 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 17,1 % oder 44.300 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge. Weniger neue Wohnungen waren zuletzt im Jahr 2010 (187.600 Wohnungen) genehmigt worden. Innerhalb von nur drei Jahren ist damit die Zahl neu genehmigter Wohnungen um 44 % gesunken. Ganz besonders stark vom Einbruch der Baugenehmigungen betroffen war das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier hat sich die Zahl neu genehmigter Einheiten mehr als halbiert (-60 %). Im Geschosswohnungsbau ging die Bautätigkeit zwischen 2021 und 2024 um 41 % zurück. Die Zahl der gemeldeten Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität.

Im Verlauf der ersten sieben Monate des Jahres 2025 deutet sich an, dass allmählich eine Talsohle bei den Baugenehmigungen erreicht ist und sich langsam eine Trendwende zu wieder steigenden Baugenehmigungen abzeichnet. Über alle Bauvorhaben sind die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 % gestiegen. Die Erholung vollzieht sich derzeit vorrangig bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier ist ein Plus von 9,5 % bei den Genehmigungen zu verzeichnen. Auch die Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau zogen von Januar bis Juli 2025 deutlich an (+5,6 %). Hier schlagen vermutlich vor allem die Sonderabschreibungen im Mietwohnungsbau zu Buche, die den Erwerb von Eigentumswohnungen zu Vermietung ankurbeln. So ist bei den Genehmigungen von Eigentumswohnungen in den ersten sieben Monaten des Jahres ein dickes Plus von 11,2 % zu verzeichnen, während der originäre Mietwohnungsneubau mit einem Zuwachs von 2 % nur langsam aus der Krise findet.

Der neuerliche Anstieg der Baugenehmigungen muss aber vor dem Hintergrund der vorgelagerten Talfahrt beurteilt werden. 2023 und 2024 waren die Genehmigungen mit zweistelligen Minusraten gesunken. Seit Anfang 2022 waren die Baugenehmigungen insgesamt 34 Monate ununterbrochen zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang um 165.000 genehmigte Wohnungen. Um von einer Erholung zu sprechen, birgt die derzeitige Trendumkehr noch zu wenig Volumen.

Wohnungswirtschaft im GdW stemmt gegen den Trend einen Zuwachs bei den Fertigstellungen

Im Jahr 2024 haben die GdW-Unternehmen gut 29.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 4 % mehr als im Vorjahr. Damit trotzten die GdW-Unternehmen erneut dem Einbruch der Baugenehmigungen. Zum Vergleich: Bundesweit waren die Fertigstellungen zweistellig um knapp 14 % eingebrochen. Die GdW-Unternehmen haben damit 2024 bundesweit 34 % aller neuen Mietwohnungen gebaut. Sie bewirtschaften knapp 25 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

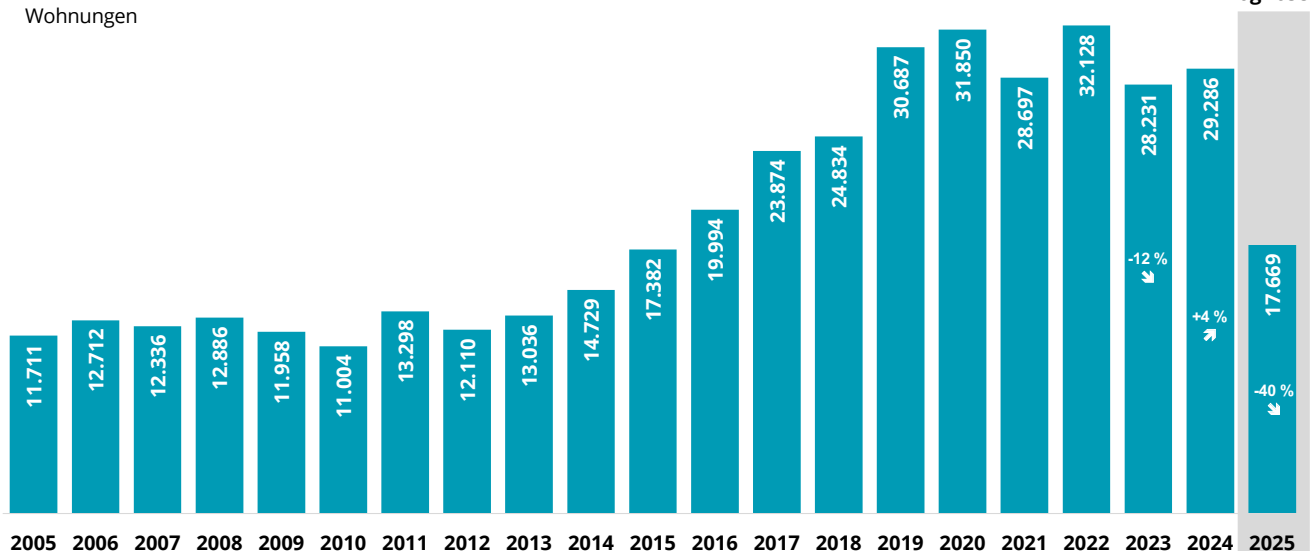
Allerdings gleicht dieser Anstieg eher einem Blick in den Rückspiegel, da die fertiggestellten Projekte vor vielen Jahren unter gänzlich anderen Rahmenbedingungen begonnen wurden. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Planungen der Unternehmen ein dramatischer Einbruch der Fertigstellungszahlen zu erwarten. Dann dürften lediglich knapp 18.000 GdW-Wohnungen neu auf den Markt kommen. Im Vergleich zu 2024 dürften sich die Baufertigstellungen also um 40 % reduzieren. Eine derart geringe Zahl an Fertigstellungen hatte es zuletzt im Jahr 2015 gegeben. Für 2026 ist zu befürchten, dass sich der Rückgang noch weiter fortsetzen könnte.

Fertiggestellte Wohnungen 2005 – 2025

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen

Prognose



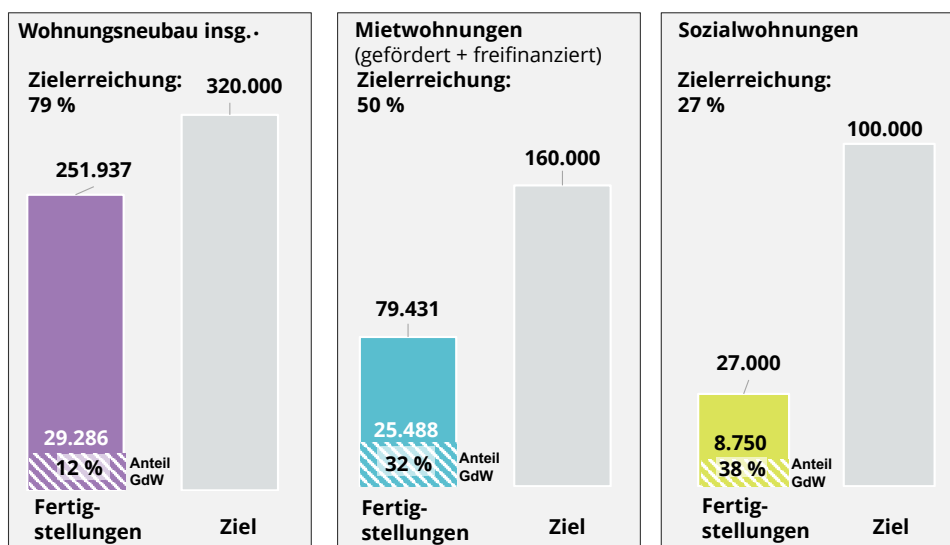
Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2025, eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen, Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik.

Wohnungsbedarfe, vor allem in angespannten Märkten, werden so bald nicht erreicht – Neubau geht weiter zurück

Ein Blick auf die tatsächlich fertiggestellten Wohnungen zeigt: Die Zahl der neu gebauten Wohneinheiten entfernt sich gegenwärtig vom Zielwert von 320.000 Wohnungen pro Jahr, der vom BBSR in seiner jüngsten Wohnungsbedarfsprognose für die Jahre 2023 bis 2030 ermittelt wurde. Mit rund 252.000 Neubauwohnungen wurden somit im Jahr 2024 nur 79 % der selbstgesteckten Zielmarke erreicht.

Deutlich schlechter sieht die Zielerreichung bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 160.000 Wohnungen – davon 100.000 Sozialwohnungen und 60.000 preisgünstige Wohnungen – am Ende lediglich rund 80.000 und damit nur die Hälfte des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt worden. Dabei ist, aufgrund der nicht vorhandenen Daten, noch nicht berücksichtigt, ob die gebauten Mietwohnungen tatsächlich dem Segment der preisgünstigen Wohnungen zuzurechnen sind. Im geförderten sozialen Wohnungsbau sind sogar nur 27 % der angepeilten 100.000 Wohnungen errichtet worden.

Wohnungsbau 2024: Bilanz zwischen Ziel und Realität



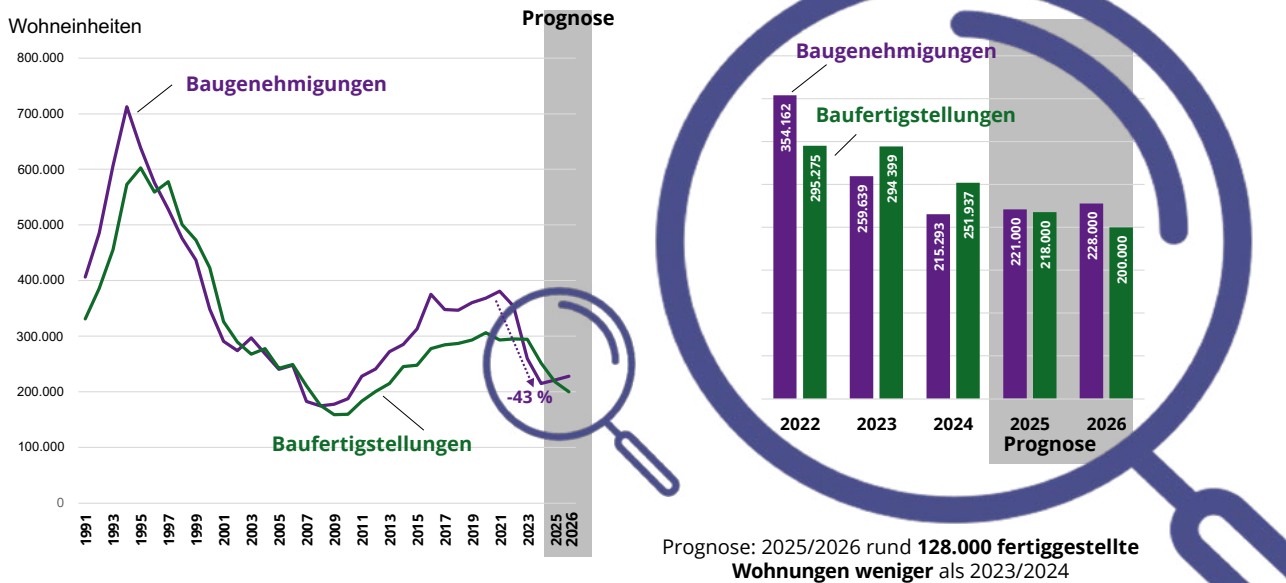
Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung, Prozentzahlen sind gerundet.
Wohnungsbedarf insgesamt nach BBSR Wohnungsbedarfsprognose BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025, Bonn.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft in den Jahren 2025 und 2026 mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau auf nur noch 218.000 Wohnungen für 2025 und lediglich 200.000 Wohnungen für 2026. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2025

um 14 % und im Folgejahr um weitere 8 % sinken. Insgesamt werden damit in den Jahren 2025 und 2026 rund 128.000 Wohnungen weniger fertiggestellt als in den Jahren 2023/2024. Die Zahl der Baugenehmigungen dürfte sich hingegen bis 2026 leicht erholen und auf ein Niveau von 228.000 Wohnungen steigen, nach nur 215.000 Baugenehmigungen im Jahr 2024.

Prognose Bautätigkeit 2025/2026

Fertigstellungen auf Talfahrt, Genehmigungen stabilisiert



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis März 2025, 2025 und 2026 eigene Schätzung. Icon made by Brandlitic from www.flaticon.com.

Eine durchgreifende Trendwende bei den Baufertigstellungen ist damit bis 2027 nicht in Sicht. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung den gestarteten Bauturbo intensiv monitorieren, um gegebenenfalls schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen zu können.

Ein zusätzlicher Aspekt verdeutlicht die Dringlichkeit: Bereits in den zurückliegenden Jahren (2010–2024) wurden in Deutschland schlicht zu wenige Wohnungen gebaut – nämlich durchschnittlich nur 250.000 pro Jahr, obwohl aufgrund des durchweg positiven Zuwanderungssaldos eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht worden wären. Allein dadurch hat sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsneubau insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten ergeben. Aufsummiert über 15 Jahre ergibt sich ein kumuliertes Defizit von gut einer Mio. Wohnungen.

Sozialer Wohnungsbau unter Druck: Zahl der geförderten Mietwohnungen bislang eher gering

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,5 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich ihre Zahl bis heute drastisch. Ende 2024 gab es bundesweit nur noch 1,0 Mio. Sozialwohnungen. Neu gebaut wurden im vergangenen Jahr nur rund 27.000 Sozialwohnungen. Da im Jahr 2024 mehr Preisbindungen ausgelaufen sind, ergibt sich auch weiterhin eine negative Bilanz. Der Neubau reicht folglich noch nicht aus, um den Trend des Abschmelzens der Sozialwohnungsbestände umzukehren. Allerdings hat sich der Verlust an Sozialwohnungen in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt.

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW sowie in Deutschland gesamt



Quelle: GdW-Jahresstatistik, diverse Berichte der Bundesregierung auf kleine Anfragen von Parlamentariern.

Zahlen aus der GdW-Statistik unterstreichen diesen langfristigen Trend eines Abschmelzens des Sozialwohnungsbestandes. Im Jahr 2024 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt gut 689.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung – gut 28.000 Sozialwohnungen weniger als ein Jahr zuvor. In den zwei Jahren zuvor war die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bei den GdW-Unternehmen leicht gestiegen. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2024 nicht fort.

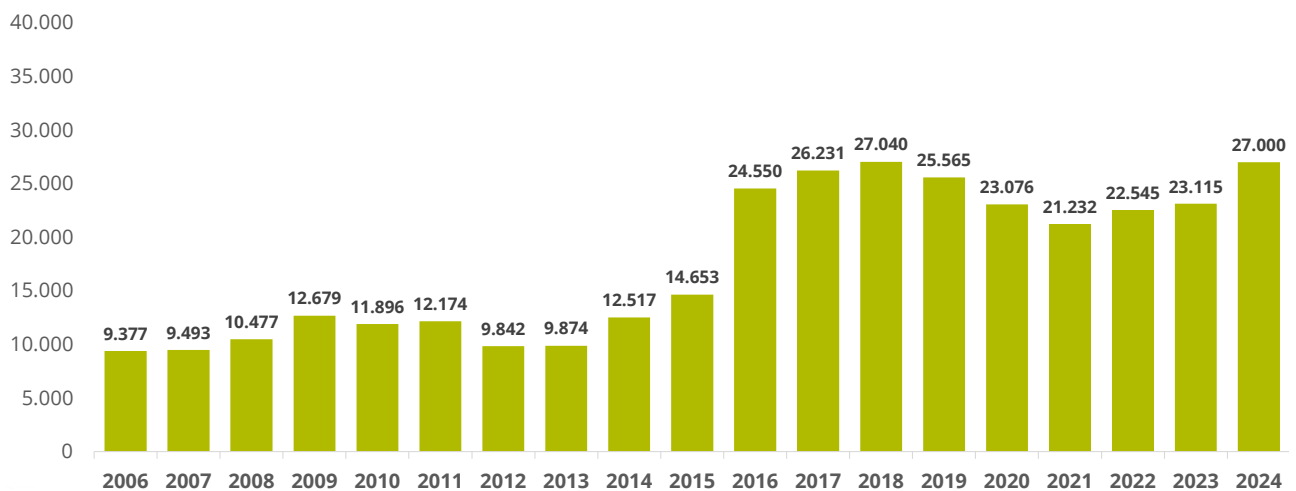
Allerdings sind die ehemaligen Sozialwohnungen nicht „verloren“ gegangen. Sie sind größtenteils faktisch dauerhaft in kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften gebunden. Das heißt, diese Wohnungen werden weiterhin zu bezahlbaren Mieten angeboten. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften aktuell knapp 69 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

Bundesweit werden dennoch zu wenig Sozialwohnungen gebaut, um das Bestandsniveau auszubauen. Obwohl die Bundesregierung die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau erhöht hat, reichen die Mittel angesichts der massiven Baukostensteigerungen offensichtlich nicht aus, um das Fertigstellungsniveau nachhaltig zu erhöhen. Mit 27.000 neu gebauten Sozialwohnungen entstanden 2024 zwar deutlich mehr Wohnungen als in den Vorjahren, aber immer noch zu wenig, um eine Trendwende bei der Bestandsentwicklung einzuleiten.

Der Bund stellte den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2029 steigende Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in Rekordhöhe zur Verfügung, davon entfielen auf das Programmjahr 2024 Mittel in Höhe von 3,15 Mrd. Euro. Nach der aktuellen Finanzplanung sollen den Ländern im Programmjahr 2025 3,5 Mrd. Euro und im Programmjahr 2026 dann 4 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt werden. Diese Summe wird durch die Länder kofinanziert, so dass erfahrungsgemäß insgesamt eine mehr als doppelt so hohe Gesamtsumme in den sozialen Wohnungsbau fließt. Da der soziale Wohnungsbau von den gestiegenen Baukosten ebenso betroffen ist, werden die Förderzusagen im Neubau wohl auch 2025 und 2026 eher zwischen 30.000 und 40.000 Wohnungen p. a. liegen, als im Bereich von 100.000 Wohnungen.

Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2024, sowie diverse BT-Drucksachen; 2024 vorläufige Aufstellung des Bundesbauministeriums.

6

Mieten und Nebenkosten

Kurz gefasst

Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2024 um 2,2 % angestiegen. Der Anstieg lag damit erstmals wieder auf Höhe der allgemeinen Inflation. In der Vergangenheit stiegen die Bestandsmieten weniger stark als die Inflation, was die allgemeine Teuerung bremste. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW bieten weiterhin besonders günstigen Wohnraum. 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,63 Euro/m² – deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Eine gesonderte Auswertung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen zeigt, dass diese deutschlandweit um 26 % unter den für den jeweiligen Markt veröffentlichten Angebotsmieten aus Inseraten liegen. Mietpreisdaten auf Grundlage von Inseraten verzerren die reale Mietpreisentwicklung nach oben. Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Angebots professionell-gewerblicher Anbieter wird bei dieser Datenquelle in der Regel nicht erfasst. Energiepreise bleiben der Haupttreiber der Gesamtwohnkosten, mit Preissteigerungen von über 200 % seit dem Jahr 2000. Auch die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskosten-vorauszahlungen 2024 nochmals deutlich um 4,7 % anpassen.

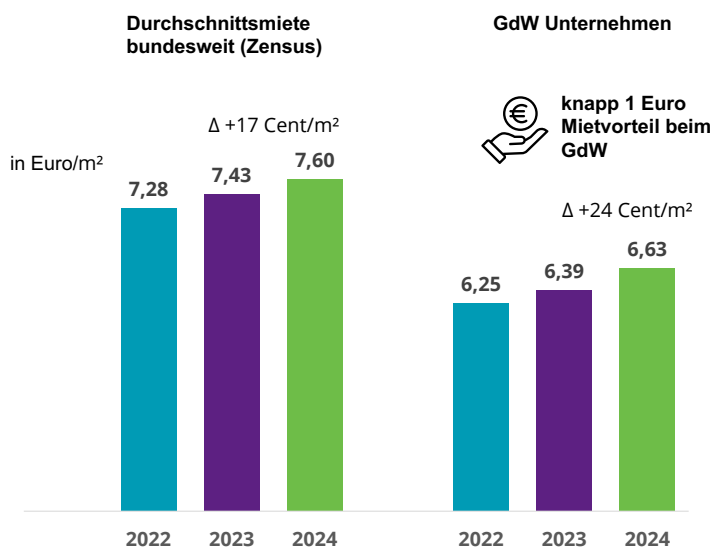
6,63 Euro/m² – bei GdW-Unternehmen wohnt man im Schnitt besonders günstig

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2023 auf 2024 um 24 Cent auf 6,63 Euro/m² gestiegen. Dies ist ein Anstieg um 3,7 %, der damit oberhalb der allgemeinen Preissteigerung lag. Dieser Anstieg ist vor allem deshalb als moderat zu bewerten, weil die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel in die Modernisierung und damit Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen investierten.

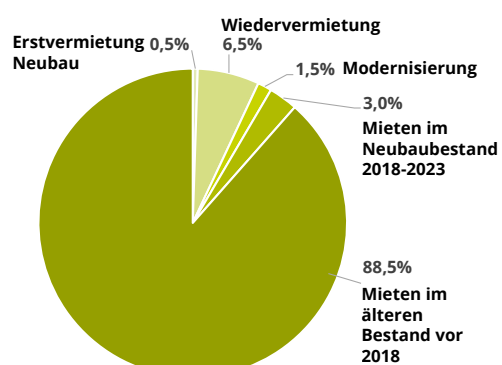
Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten laut Zensus 2022 bei durchschnittlich 7,28 Euro/m² nettokalt. Fortgeschrieben mit dem Mietanstieg aus dem Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2024 bundesweit über alle Wohnungsbestände

eine Durchschnittsmiete von 7,60 Euro/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 0,97 Euro/m² unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten aller Vermieter. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2024 um 2,2 % bzw. um 16 Cent/m² gestiegen.

Mietentwicklung im Bestand bundesweit 2024 im Vergleich zu den Unternehmen des GdW



GdW-Durchschnittsmiete setzt sich zusammen aus:



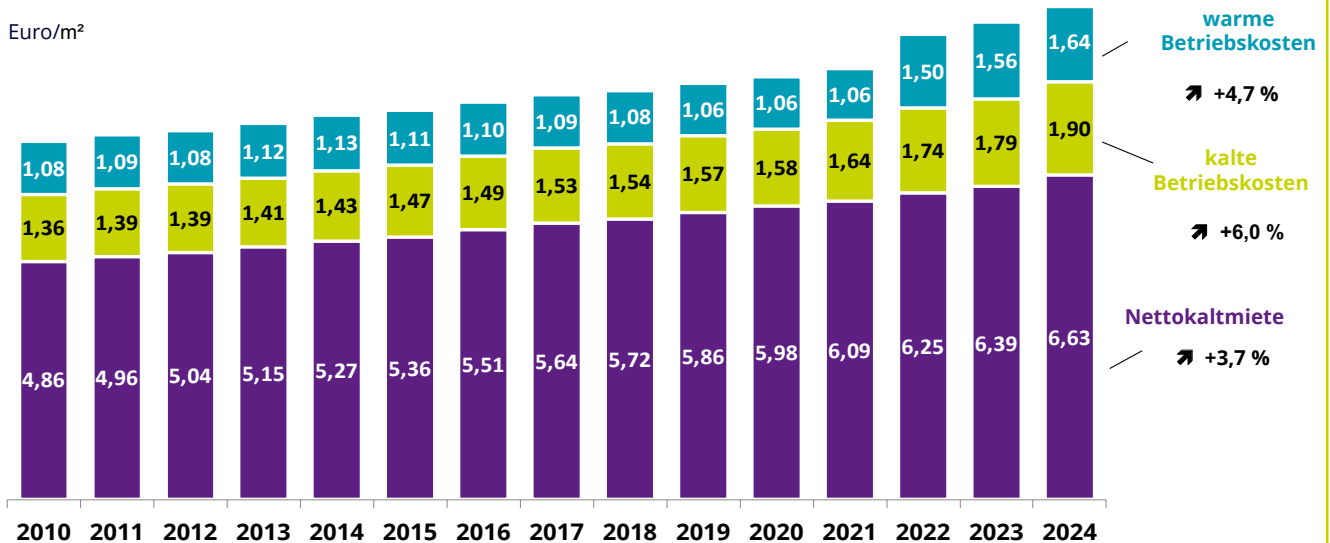
Quelle: Statistisches Bundesamt Zensus 2022 sowie Fortschreibung mit der Mietenentwicklung aus dem VPI, GdW-Jahresstatistik.

Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 m² zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit im Jahr 815 Euro weniger als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich groß.

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010 – 2024

Euro/m²



Quelle: GdW-Jahresstatistik.

Auf lange Sicht: Bestandsmieten steigen sogar geringer als die Inflation

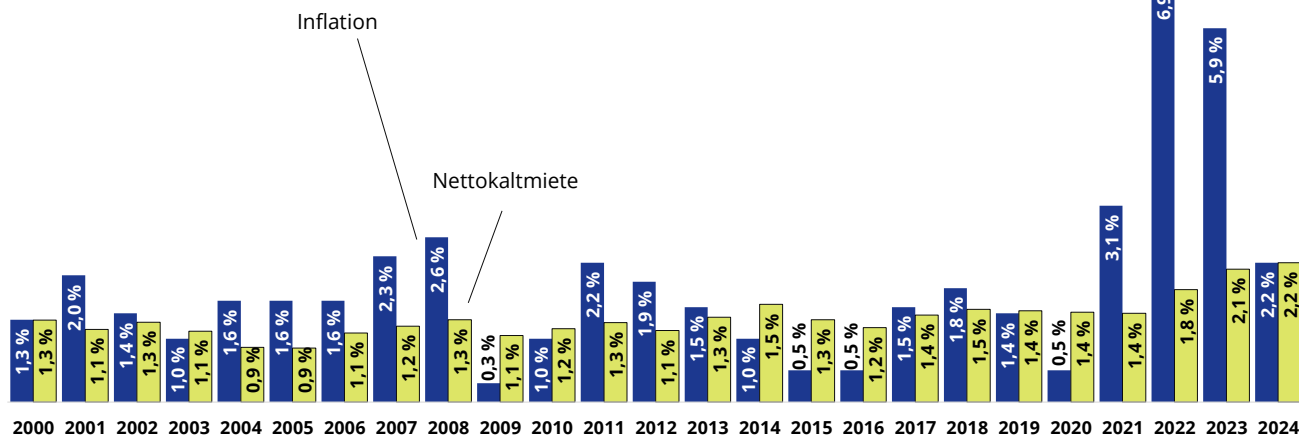
Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamtes, der im Wesentlichen die Entwicklung der Bestandsmieten abbildet, lagen im Zeitraum von 2000 bis 2021 zwischen 1,1 % und 1,5 %. Seit 2022 entwickelt sich der Index der Nettokaltmiete etwas dynamischer. Im Jahr 2022 erreichte die Steigerungsrate erstmals seit drei Jahrzehnten einen Wert von 1,8 %. Bis zum Jahr 2024 kletterte dieser Wert auf 2,2 %. Trotz der Aufwärtsentwicklung bremste die Mietentwicklung im Bestand die allgemeine Teuerungsrate gerade in den letzten Jahren deutlich ab. So erreichte die allgemeine Preissteigerung 2023 einen Durchschnittswert von 5,9 %, während die Bestandsmieten lediglich um 2,1 % anzogen. Ohne die dämpfende Wirkung der Mietentwicklung wäre die Inflation in Deutschland deutlich höher ausgefallen. Erst im Jahr 2024 lagen Inflation und Bestandsmietenentwicklung wieder auf dem gleichen Niveau.

Lediglich in fünf Jahren innerhalb der letzten 25 Jahre lag die Entwicklung der Bestandsmieten oberhalb der allgemeinen Inflationsrate. Im Ergebnis sind die Nettokaltmieten in der langfristigen Betrachtung zwischen 2000 und 2024 nur um 29 % gestiegen, während die allgemeine Preissteigerung bei 37 % lag. Inflationsbereinigt sind die Bestandsmieten in den vergangenen 25 Jahren im bundesweiten Durchschnitt damit sogar gesunken.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000 – 2024

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, Jahresdurchschnitte.

Neuvermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen ebenfalls moderat

Die Bestandsmieten in bestehenden Mietverhältnissen haben sich im Vergleich zu den Neu- und Wiedervermietungsmieten in den letzten Jahren deutlich moderater entwickelt. Für einen Teil der Bestandsmieter – vor allem in den dynamischen Großstädten – ist die derzeitige Wohnsituation damit alternativlos geworden. Experten sprechen hier sogar von einem „Lock-in-Effekt“, da die Mietbelastung bei jedem Wohnungswechsel sehr deutlich steigen würde.

Auch bei GdW-Unternehmen liegen die Mieten für wiedervermietete Wohnungen und Erstvermietungen von neu gebauten Wohnungen über dem Durchschnitt aller Bestandswohnungen. Die Nettokaltmiete für Wiedervermietungen im Bestand lag im 2. Halbjahr 2024 bei den GdW-Unternehmen bei 7,88 Euro/m² und damit nur knapp 20 Cent über der Durchschnittsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland. Bei Erstvermietungen im Neubau liegt das Mietniveau, aufgrund der erfolgten Baupreisentwicklung, deutlich höher. Im Schnitt wurde eine Neubauwohnung bei den GdW-Unternehmen im 2. Halbjahr 2024 für 11,83 Euro/m² nettokalt vermietet.

In Deutschland besteht keine amtliche Statistik, die jährlich oder unterjährig flächendeckend und zeitreihenfähig bis auf die Ebene von Kreisen oder Gemeinden regionalisierbare Mietdaten bereitstellt. Ausgenommen sind die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus, welche im Jahr 2022 erstmalig flächendeckend Mieten in bestehenden Mietverhältnissen enthalten. Diese stehen dann aber nur alle 10 Jahre zur Verfügung.

Daher berechnen verschiedene private Anbieter sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sogenannte Angebotsmieten aus im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten, in der Regel basierend auf der kommerziellen Datenbank der IDN Immo-Daten GmbH. Damit soll das Marktsegment der nach Mieterwechsel oder durch Neubau im Internet angebotenen Wohnungen und die Marktveränderungen im Zeitverlauf regelmäßig dargestellt werden. Mit dieser Datenquelle lassen sich allerdings nicht alle angebotenen Wohnungen erfassen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten, wo die Nachfrage größer ist als das Angebot, wird ein erheblicher Anteil neuvermieteter Wohnungen bei dieser Betrachtung nicht erfasst. Es sind eher die preisgünstigen Angebote, die nicht im Internet inseriert werden. Dazu zählt auch ein Großteil der Neuvermietungen der im GdW vertretenen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.

Eine Auswertung der im Internet veröffentlichten Wohnungsinserate von Immobilienplattformen und Zeitungen bilden nur das Angebot ab, das Wohnungssuchende auf diesen Kanälen vorfinden. Gerade Wohnungen, die über Wartelisten, eigene Plattformen der Unternehmen oder durch Makler angeboten bzw. vergeben werden, sind darin regelmäßig nicht enthalten. Insbesondere die großen professionellgewerblichen Wohnungsunternehmen treten in den Internetportalen unterdurchschnittlich häufig als Anbieter auf – sei es, weil sie ihre Angebote in eigenen Portalen offerieren, sei es, weil sie nur beispielhafte Wohnungsangebote annoncieren und nicht den vollen Umfang ihrer Offerten. Wohnungsgenossenschaften wiederum verfügen in der Regel über Wartelisten, über die freiwerdende Wohnungen vergeben werden. Damit ist nicht das gesamte Wohnungsangebot abgedeckt. Gerade Wohnungen im günstigeren Segment sind hier unterrepräsentiert. Somit sind die häufig in der Öffentlichkeit breit diskutierten Internet-Angebotsmieten nicht repräsentativ und bilden nur einen Teil der Neuvermietungen ab.

Daher haben das BBSR und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine Kooperation beschlossen, um Unterschiede zwischen in Online-Portalen inserierter Wohnungen und Wohnungen, die durch GdW-Unternehmen angeboten werden, herauszuarbeiten.

Wohnungen der GdW-Unternehmen in der Neuvermietung viel preiswerter als Inserate in Online-Vermietungsportalen

Ein großer Teil der von GdW-Unternehmen angebotenen Wohnungen wird nicht über die gängigen Internetportale oder Onlineangebote von Zeitungen inseriert und fließt damit nicht in die vom BBSR genutzte Datenbank mit ein. Hier erfolgen die Wohnungsvermittlungen über Wartelisten oder direkte Ansprache von Kunden. Dabei handelt es sich vor allem um Wohnungen im unteren Preissegment.

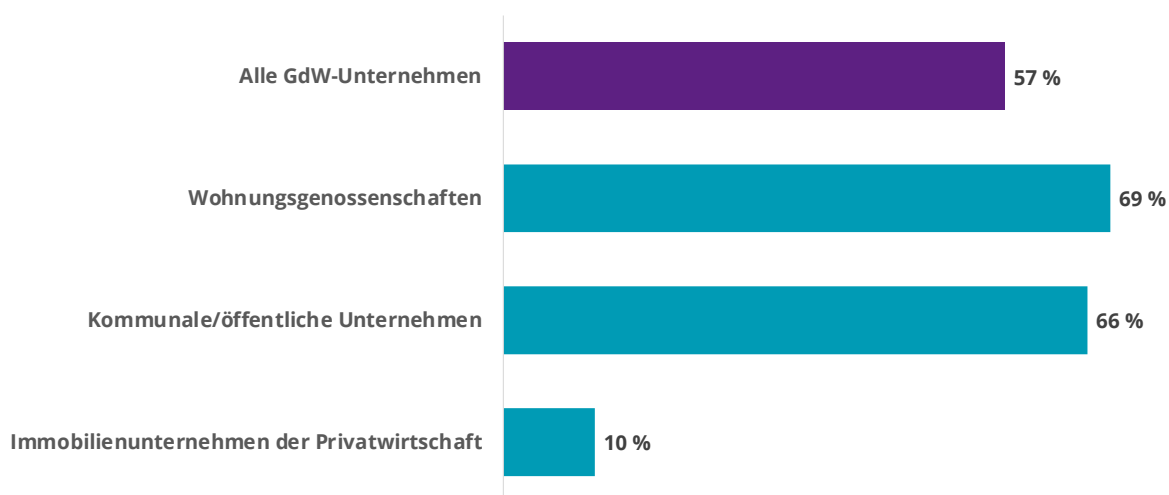
Aktuell liegen die Ergebnisse der sechsten Befragungswelle vor: Insgesamt konnten bei der Befragung zu Erst- und Wiedervermietungs-mieten für das 2. Halbjahr 2024 bundesweit rund 140.000 Neuvermietungen der Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden. Im Ergebnis liegen damit für 337 der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland Werte zur Wiedervermietung von Bestandswohnraum vor. Angaben zur Miete bei Erstvermietung von Neubau konnten für 130 Kreise und kreisfreie Städte ermittelt werden.

Die Befragung zeigt ein klares Bild: Insgesamt 57 % der Neuvermietungen von GdW-Unternehmen erfolgte ohne die Nutzung von Online-Portalen. Besonders hoch war dieser Anteil bei den Wohnungsgenossenschaften. Sie vermittelten fast 70 % ihrer Neuvermietungen, ohne dass die Angebote in Online-Portalen aufgetaucht wären. Ähnlich hoch der Anteil bei den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, die zu 66 % ohne die Hilfe von Online-Portalen vermieteten. Auch bei im GdW organisierten Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft wurden rund 10 % der Neuvermietungen ohne Online-Inserate vermittelt.

Ein großer Teil der Mietdaten preisgünstiger Wohnungen fließt also nicht in die von den Online-Plattformen allgemeingültig als „Angebotsmieten“ und „Neubaumieten“ titulierten Daten mit ein. Die Darstellung durch Online-Vermietungsplattformen ist dadurch lückenhaft und stellt die Realität auf den Wohnungsmärkten nicht verlässlich dar.

Nutzung von Online-Portalen bei der Neuvermietung von Wohnungen

2. Halbjahr 2024



Quelle: eigene Erhebung bei den Mitgliedsunternehmen.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Zuge eines Mieterwechsels wiedervermietet werden, waren bei den GdW-Unternehmen im 2. Halbjahr 2024 mit monatlich durchschnittlich 8,06 Euro/m² um 26 % günstiger als vergleichbare Inserate auf Online-Vermietungsplattformen mit durchschnittlich 10,92 Euro/m².

Die Daten zeigen deutlich: Am größten ist der Preisvorteil bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen in den großen kreisfreien Großstädten. Insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten ist der Preisunterschied der GdW-Wohnungsunternehmen zu den Mieten von Online-Vermietungsplattformen eklatant:

Erst- und Wiedervermietungsmieten 2024

14 größte Städte Deutschlands, Onlineportale und GdW-Neuvermietungen im Vergleich

	Online Portale Euro/m²	GdW Euro/m²	Differenz in %		Online Portale Euro/m²	GdW Euro/m²	Differenz in %
Berlin	17,64	9,40	-47%	Leipzig	9,66	7,70	-20%
München	21,88	12,89	-41%	Dortmund	9,27	8,06	-13%
Hamburg	14,64	9,53	-35%	Essen	8,67	8,12	-6%
Köln	14,15	10,48	-26%	Bremen	10,68	8,08	-24%
Frankfurt am Main	16,19	12,08	-25%	Dresden	8,68	7,60	-12%
Stuttgart	15,40	11,56	-25%	Nürnberg	11,60	10,43	-10%
Düsseldorf	12,99	10,43	-20%	Duisburg	7,64	7,54	-1%

Quelle: Online-Angebote: Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen, nach Angaben des BMWWSB, Bundestagsdrucksache 21/469; GdW-Daten: eigene Erhebung bei den Mitgliedsunternehmen.

Extrem deutlich ist der Abstand in Berlin. Hier lagen die Erst- und Wiedervermietungsmieten der GdW-Unternehmen im 2. Halbjahr 2024 mit durchschnittlich 9,40 Euro/m² um 47 % unter den Portalmieten von im Schnitt 17,64 Euro/m². Ähnlich die Situation auf dem angespannten Münchener Wohnungsmarkt: Dort beträgt der Abstand der GdW-Neuvermietungsmieten zu dem aus Onlineportalen berichteten Niveau rund 41 %. Es folgen Hamburg und Köln, wo der Abstand mit 35 % bzw. 26 % ebenfalls beträchtlich ausfällt.

Warme Betriebskosten stiegen auch 2024 nochmals deutlich

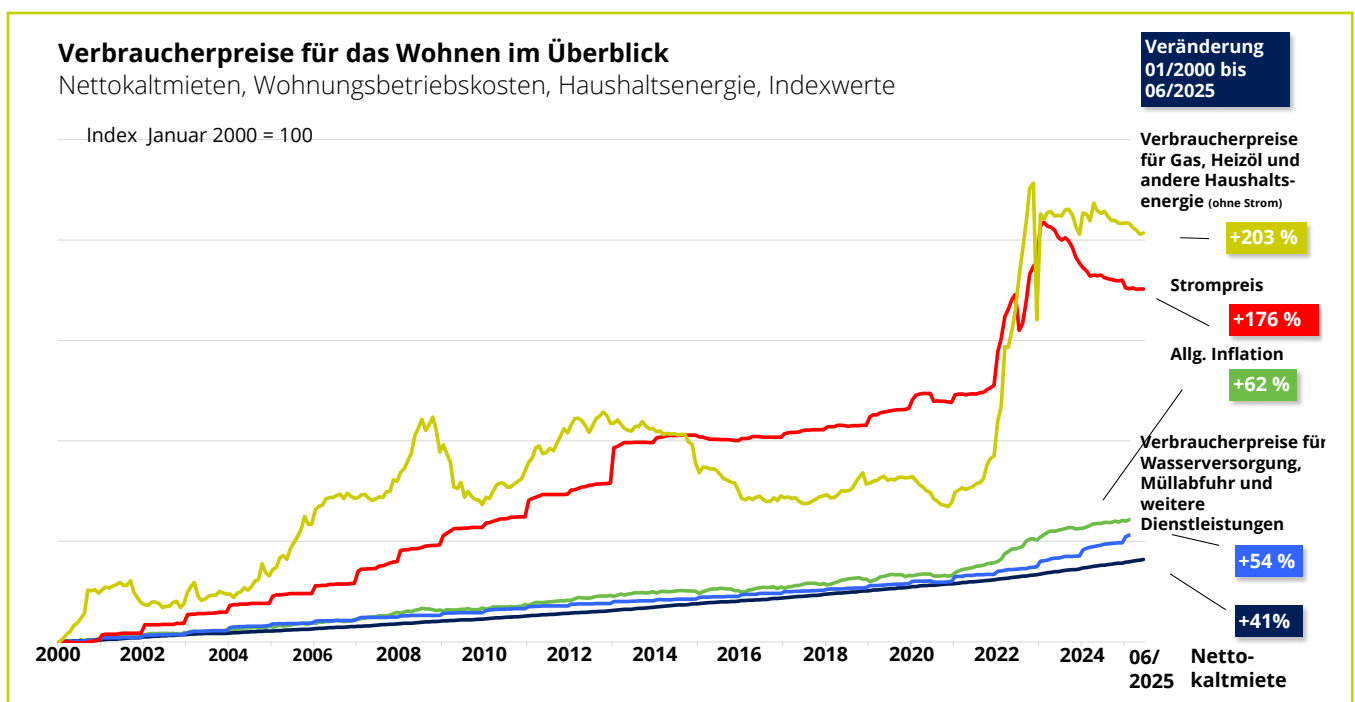
Im Unterschied zur moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten schlugen sich die Betriebskosten mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Die Preise für Energie sind durch die Energiekrise infolge des Kriegs Russland gegen die Ukraine und der damit verbundenen Einstellung aller Gaslieferungen aus Russland zunächst exorbitant gestiegen und haben sich seither auf einem deutlich höheren Niveau eingependelt.

Die GdW-Unternehmen sahen sich auch 2024 gezwungen ihre Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten deutlich anzuheben. Die warmen Betriebskosten – auch „zweite Miete“ genannt – stiegen 2024 um 4,7 % auf nunmehr 1,64 Euro/m². Das ist ein Anstieg um 8 Cent/m². Seit 2021 sind die warmen Betriebskostenvorauszahlungen bei den GdW-Unternehmen damit um 55 % angewachsen.

Entsprechend der hohen Inflation sind auch die Preise für die kalten Nebenkosten deutlicher gestiegen als in den Vorjahren. Die Mieter in den GdW-Beständen mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2024 durchschnittlich 1,90 Euro/m² vorauszahlen – und damit 6 % mehr als im Vorjahr. Auch hier lag der Anstieg wie bei den warmen Betriebskosten deutlich oberhalb der allgemeinen Preissteigerung.

Rückschau: Energiekosten treiben die Mieten schon länger beständig nach oben

Abgesehen von der dramatischen Entwicklung durch die geopolitische Situation sind bereits in der Vergangenheit die größten Preiserhöhungen für die Mieter durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit Anfang 2000 bis Juli 2025 um 41 % gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 54 %. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die im gleichen Zeitraum 62 % ausmachte. Insbesondere in den letzten drei Jahren hat die Mietentwicklung damit stark bremsend auf die allgemeine Preissteigerung gewirkt.



Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 203 % gestiegen, haben sich also mehr als verdreifacht. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Juni 2025 um 116 % und Gas um 246 %.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 um ganze 176 % und trugen damit ebenso weit mehr zur Preissteigerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

7

Unternehmenskennzahlen im Fokus Kapitaldienst- und Zinsdeckung

Die Kapitaldienstdeckung gibt an, wie viel das Unternehmen aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, d. h. Zins- und Tilgungszahlungen, zu leisten hat. Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % und für die Zinsdeckung ein Wert von 30 % genannt werden.

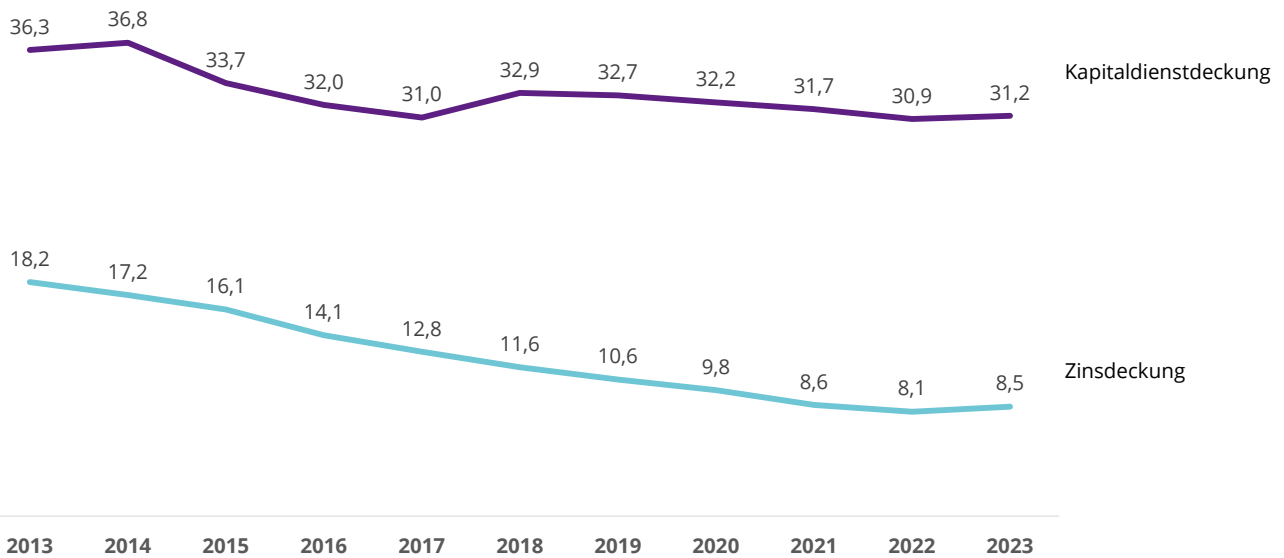
Die Kennzahl ist vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtung des Wohnungsunternehmens zu bewerten. So kann bei einem Wohnungsunternehmen in einem strukturschwachen Raum die Strategie darin bestehen, durch eine hohe Tilgung die Restlaufzeit der Darlehen zu verkürzen, die Kapitaldienstdeckung wäre entsprechend (planmäßig) hoch. Verfolgt ein Wohnungsunternehmen in einer dynamischen Region ein Neubauprogramm, so erhöht sich in der Regel die Fremdverschuldung. In der Folge steigt die Kapitaldienstdeckung an.

Ein weiterer Grund für den Anstieg der Kapitaldienst- und Zinsdeckung kann der Zinsanstieg der letzten Jahre sein. Zwar haben die Wohnungsunternehmen im Jahr 2023 mit einem Zinssatz von 2 % einen sehr niedrigen durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz. Es ist aber damit zu rechnen, dass der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz in den nächsten Jahren ansteigen wird.

Es sollte also darauf geachtet werden, dass die kritische Größe von 50 % bei der Kapitaldienstdeckung nicht überschritten wird, um den finanziellen Handlungsspielraum des Wohnungsunternehmens zu erhalten. Denn bei einer Kapitaldienstdeckung von 50 % verbleiben von einem Euro Mieteinnahmen nur noch 50 Cent für die Deckung der übrigen Kosten, wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung

der Unternehmen im GdW in %



Quelle: GdW-Jahresstatistik.

Die Kennzahlen für die Kapitaldienst- und Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen lagen in 2023 bei 31,2 % (2022: 30,9 %) und 8,5 % (2022: 8,1 %) und damit deutlich unter den kritischen Werten.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung hat in diesem Zusammenhang eine zentrale Bedeutung. Anhand der Plan-Bilanz und der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung lässt sich die Veränderung der Zins- und Kapitaldienstdeckung ableiten, anhand derer die für den Bestand des Wohnungsunternehmens gefährdenden Entwicklungen frühzeitig erkannt werden können.

8

Tabellenanhang



8.1

Daten aus der amtlichen Statistik

• Bauinvestitionen in Deutschland	62
• Baugenehmigungen von Wohnungen	63
• Baufertigstellungen von Wohnungen	64
• Gebäudebestand in Deutschland nach Zensus 2022	65
• Wohnungsbestand in Deutschland nach Zensus 2022	67
• Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland	70
• Entwicklung der Wohnungsmieten	72
• Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und Haushaltsenergie	73
• Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten	74
• Privathaushalte nach Haushaltsgröße	75

8.2

Ergebnisse der GdW-Statistik 2024

8.2.1

Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand

• Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen	76
• Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände	77
• Wohnungsbestände nach Rechtsformen	78
• Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen	79
• Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen	80
• Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Bundesländern	81

• Entwicklung der Wohnungsbestände	82
• Verwaltung fremder Wohnungen	83
• Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen	84
• Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden	85
• Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	86
• Entwicklung des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Bestandes	87
• Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes	88
• Eigener Wohnungsbestand 2023 nach Energieeffizienzklassen und Ländern	89
• Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes	90
• Thermische und fotovoltaische Solaranlagen 2022	91

8.2.2 Bautätigkeit und Investitionen im Bestand

• Investitionen 2024 in Neubau und Bestand	92
• Entwicklung der Investitionstätigkeit	93
• Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2024	94
• Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten	95
• Entwicklung der Bautätigkeit	96

8.2.3 Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand

• Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen	97
• Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich	98
• Mietausfälle und Mietschulden	99
• Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern	100
• Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen	101

• Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand	102
• Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote	104
• Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2024 sowie mittelfristig geplante Abrisse	105
• Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote	106
• Fluktuation in den Wohnungsbeständen	107

8.2.4 Betriebliche Kennzahlen

• Gesamtkapitalrentabilität	108
• Eigenmittelrentabilität	109
• Return on Investment	109
• Anlagenintensität	110
• Eigenmittelquote	110
• Anlagendeckungsgrad	111
• Langfristiger Verschuldungsgrad	111
• Langfristiger Fremdkapitalanteil	112
• Fremdkapitalkostensatz	112
• Mietenmultiplikator	113
• Tilgungskraft	113
• Kapitaldienstdeckung	114
• Zinsdeckung	114
• EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen	115
• EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)	115
• EBITDA bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital	116
• EBITDA bezogen auf Eigenmittel	116

8.1

Daten aus der amtlichen Statistik

Bauinvestitionen in Deutschland

in jeweiligen Preisen, in Mrd. Euro				
Bauinvestitionen				
Summe	Wohn- bauten	Nichtwohnbauten		
		Summe	Hochbau	Tiefbau

preisbereinigt, Kettenindex mit Vorjahrespreisbasis 2010=100				
Bauinvestitionen				
Summe	Wohn- bauten	Nichtwohnbauten		
		Summe	Hochbau	Tiefbau

Jahr	Mrd. Euro				
2012	274,2	161,4	112,7	75,6	37,1
2013	278,2	164,7	113,4	76,1	37,4
2014	290,2	173,5	116,7	77,5	39,2
2015	291,2	175,3	115,8	77,2	38,6
2016	307,9	188,3	119,6	79,1	40,5
2017	321,7	195,8	125,9	82,7	43,3
2018	345,6	210,4	135,2	87,5	47,7
2019	363,3	222,4	140,9	90,6	50,3
2020	385,2	236,8	148,4	94,7	53,6
2021	404,1	251,4	152,7	97,1	55,6
2022	446,5	277,1	169,4	106,7	62,7
2023	466,1	287,2	179,0	112,4	66,5
2024	464,8	280,6	184,2	113,8	70,4

Kettenindex (2010=100)				
89,0	85,1	95,3	100,5	86,2
87,9	84,4	93,6	98,2	85,5
89,7	86,9	94,3	97,7	88,3
88,4	86,3	91,9	95,4	85,7
91,8	90,6	93,8	96,6	89,0
92,8	91,4	95,0	97,3	90,9
95,2	94,2	96,8	98,3	94,1
96,1	95,5	97,1	98,5	94,7
100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
96,9	97,6	95,8	94,6	97,9
93,1	93,4	92,6	91,6	94,4
89,9	89,6	90,5	89,1	92,9
87,0	85,1	90,2	87,5	95,0

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %					
2012	3,4	6,3	-0,5	-0,4	-0,8
2013	1,4	2,0	0,6	0,6	0,7
2014	4,3	5,3	2,9	1,9	4,9
2015	0,4	1,1	-0,7	-0,3	-1,5
2016	5,7	7,4	3,3	2,4	5,0
2017	4,5	4,0	5,3	4,5	6,8
2018	7,4	7,5	7,3	5,9	10,1
2019	5,1	5,7	4,2	3,6	5,5
2020	6,0	6,5	5,3	4,5	6,7
2021	4,9	6,1	2,9	2,5	3,6
2022	10,5	10,2	10,9	9,8	12,9
2023	4,4	3,6	5,7	5,4	6,0
2024	-0,3	-2,3	2,9	1,2	5,8

0,6	3,3	-3,2	-3,2	-3,0
-1,2	-0,8	-1,8	-2,3	-0,8
2,0	3,0	0,7	-0,5	3,2
-1,4	-0,7	-2,5	-2,4	-2,9
3,8	5,0	2,1	1,3	3,8
1,0	0,9	1,2	0,7	2,2
2,6	3,0	1,9	1,1	3,6
1,0	1,4	0,4	0,2	0,6
4,0	4,7	2,9	1,5	5,6
-3,1	-2,5	-4,2	-5,4	-2,1
-3,9	-4,3	-3,3	-3,2	-3,5
-3,4	-4,1	-2,3	-2,7	-1,6
-3,2	-5,0	-0,3	-1,9	2,2

Baugenehmigungen von Wohnungen

Erteilte Genehmigungen zum Bau von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Deutschland	Wohnungen insgesamt	davon durch									
			Neubau	davon in							Eigentumswohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern	Mietwohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern
				Wohngebäuden	davon					Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		
					mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen	in Wohnheimen	Nichtwohngebäuden			
2012	241.090	216.594	212.636	88.693	18.004	97.203	8.736	3.958	24.496	58.031	39.172	
2013	272.433	242.149	237.274	89.830	20.454	118.908	8.082	4.875	30.284	66.871	52.037	
2014	285.079	251.175	246.024	88.191	19.146	128.088	10.599	5.151	33.904	71.919	56.169	
2015	313.296	271.916	267.965	95.718	20.302	139.355	12.590	3.951	41.380	71.898	67.457	
2016	375.388	323.042	316.550	95.509	22.858	172.679	25.504	6.492	52.346	82.482	90.197	
2017	347.882	305.659	300.349	90.773	22.214	172.404	14.958	5.310	42.223	78.515	93.889	
2018	346.810	308.162	302.209	89.846	20.792	180.137	11.434	5.953	38.648	83.325	96.812	
2019	360.493	317.823	311.138	90.901	21.310	188.481	10.446	6.685	42.670	84.701	103.780	
2020	368.589	327.263	320.362	93.151	25.694	189.394	12.123	6.901	41.326	80.182	109.212	
2021	380.736	336.432	328.489	93.895	32.148	193.515	8.931	7.943	44.304	80.813	112.702	
2022	354.162	310.797	304.323	78.111	27.728	190.408	8.076	6.474	43.365	81.620	108.788	
2023	259.639	219.119	213.646	47.585	14.344	142.240	9.477	5.473	40.520	62.872	79.368	
2024	215.293	175.954	171.627	37.937	12.716	114.185	6.789	4.327	39.339	44.837	69.348	
Alte Länder												
2012	204.667	186.189	182.797	73.579	16.454	84.486	8.278	3.392	18.478	51.181	33.305	
2013	228.568	205.940	201.879	74.178	18.698	101.783	7.220	4.061	22.628	58.770	43.013	
2014	230.932	205.035	200.664	71.991	17.378	103.364	7.931	4.371	25.897	59.590	43.774	
2015	251.473	221.926	218.389	78.462	18.498	111.746	9.683	3.537	29.547	61.471	50.275	
2016	303.967	265.510	259.624	77.683	21.024	139.952	20.965	5.886	38.457	72.601	67.351	
2017	275.358	243.500	238.662	73.178	20.234	133.597	11.653	4.838	31.858	66.367	67.230	
2018	279.765	249.944	245.216	72.454	19.112	143.192	10.458	4.728	29.821	71.288	71.904	
2019	292.263	257.926	252.395	73.587	19.648	151.637	7.523	5.531	34.337	75.644	75.993	
2020	301.298	268.182	262.356	75.501	23.708	152.775	10.372	5.826	33.116	70.120	82.655	
2021	314.679	276.954	270.433	75.887	29.954	157.157	7.435	6.521	37.725	69.754	87.403	
2022	292.068	254.976	249.472	62.034	25.430	156.283	5.725	5.504	37.092	73.189	83.094	
2023	212.110	178.080	173.560	38.274	12.982	114.512	7.792	4.520	34.030	53.909	60.603	
2024	180.945	148.017	144.218	31.418	11.518	95.778	5.504	3.799	32.928	39.038	56.740	
Neue Länder												
2012	36.423	30.405	29.839	15.114	1.550	12.717	458	566	6.018	6.850	5.867	
2013	43.865	36.209	35.395	15.652	1.756	17.125	862	814	7.656	8.101	9.024	
2014	54.147	46.140	45.360	16.200	1.768	24.724	2.668	780	8.007	12.329	12.395	
2015	61.823	49.990	49.576	17.256	1.804	27.609	2.907	414	11.833	10.427	17.182	
2016	71.421	57.532	56.926	17.826	1.834	32.727	4.539	606	13.889	9.881	22.846	
2017	72.524	62.159	61.687	17.595	1.980	38.807	3.305	472	10.365	12.148	26.659	
2018	67.045	58.218	56.993	17.392	1.680	36.945	976	1.225	8.827	12.037	24.908	
2019	68.230	59.897	58.743	17.314	1.662	36.844	2.923	1.154	8.333	9.057	27.787	
2020	67.291	59.081	58.006	17.650	1.986	36.619	1.751	1.075	8.210	10.062	26.557	
2021	66.057	59.478	58.056	18.008	2.194	36.358	1.496	1.422	6.579	11.059	25.299	
2022	62.094	55.821	54.851	16.077	2.298	34.125	2.351	970	6.273	8.431	25.694	
2023	47.529	41.039	40.086	9.311	1.362	27.728	1.685	953	6.490	8.963	18.765	
2024	34.348	27.937	27.409	6.519	1.198	18.407	1.285	528	6.411	5.799	12.608	

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Baufertigstellungen von Wohnungen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Deutschland	Wohnungen insgesamt	davon durch									
			Neubau	davon in							Eigen-tums-woh-nungen in neuen Mehrfa-milien-häusern	Miet-woh-nungen in neuen Mehrfa-milien-häusern
				Wohn-gebäu-den	davon					Baumaß-nahmen an be-stehen-den Gebäu-den		
					mit 1 Woh-nung	mit 2 Woh-nungen	mit 3 oder mehr Woh-nungen	in Wohn-heimen	Nicht-wohngeläuden			
2012	200.466	180.611	176.617	84.324	15.970	71.041	5.282	3.994	19.855	40.321	30.720	
2013	214.817	192.276	188.397	85.332	16.914	78.910	7.241	3.879	22.541	44.411	34.499	
2014	245.325	220.293	216.120	87.868	18.978	101.021	8.253	4.173	25.032	55.954	45.067	
2015	247.722	220.197	216.727	84.603	18.110	105.095	8.919	3.470	27.525	58.962	46.133	
2016	277.691	240.255	235.658	87.743	18.558	115.150	14.207	4.597	37.436	61.910	53.240	
2017	284.816	249.438	245.304	86.440	19.508	122.841	16.515	4.134	35.378	63.809	59.032	
2018	287.352	255.805	251.338	83.503	19.860	134.954	13.021	4.467	31.547	64.932	70.022	
2019	293.002	260.791	255.925	83.804	19.306	143.053	9.762	4.866	32.211	65.298	77.755	
2020	306.376	273.769	268.774	87.275	20.472	153.377	7.650	4.995	32.607	68.573	84.804	
2021	293.393	261.669	256.352	78.210	20.118	147.925	10.099	5.317	31.724	67.144	80.781	
2022	295.275	263.588	258.794	77.050	22.950	150.158	8.636	4.794	31.687	64.787	85.371	
2023	294.399	262.859	257.241	69.892	23.822	156.268	7.259	5.618	31.540	68.066	88.202	
2024	251.937	220.666	215.891	54.465	17.572	135.315	8.539	4.775	31.271	55.884	79.431	
Alte Länder												
2012	171.170	155.433	151.800	69.718	14.374	62.970	4.738	3.633	15.737	36.564	26.406	
2013	184.036	167.382	164.011	70.964	15.414	70.968	6.665	3.371	16.654	41.066	29.902	
2014	209.091	189.281	185.652	72.745	17.414	88.172	7.321	3.629	19.810	49.971	38.201	
2015	208.364	186.973	183.935	69.779	16.518	89.674	7.964	3.038	21.391	52.034	37.640	
2016	228.159	200.298	196.306	70.969	16.960	96.552	11.825	3.992	27.861	53.867	42.685	
2017	234.956	208.424	204.772	71.352	18.074	102.538	12.808	3.652	26.532	56.178	46.360	
2018	236.275	211.640	207.736	67.716	18.310	111.507	10.203	3.904	24.635	58.039	53.468	
2019	238.263	213.131	208.663	68.224	17.906	114.534	7.999	4.468	25.132	56.358	58.176	
2020	251.259	224.749	220.445	70.846	18.844	125.190	5.565	4.304	26.510	61.246	63.944	
2021	242.705	216.791	212.388	63.835	18.670	121.416	8.467	4.403	25.914	58.348	63.068	
2022	244.018	217.906	213.774	62.680	21.502	122.775	6.817	4.132	26.112	57.506	65.269	
2023	244.264	217.271	212.455	56.292	22.206	128.578	5.379	4.816	26.993	60.239	68.339	
2024	206.111	178.995	174.936	43.772	16.254	107.715	7.195	4.059	27.116	47.535	60.180	
Neue Länder												
2012	29.296	25.178	24.817	14.606	1.596	8.071	544	361	4.118	3.757	4.314	
2013	30.781	24.894	24.386	14.368	1.500	7.942	576	508	5.887	3.345	4.597	
2014	36.234	31.012	30.468	15.123	1.564	12.849	932	544	5.222	5.983	6.866	
2015	39.358	33.224	32.792	14.824	1.592	15.421	955	432	6.134	6.928	8.493	
2016	49.532	39.957	39.352	16.774	1.598	18.598	2.382	605	9.575	8.043	10.555	
2017	49.860	41.014	40.532	15.088	1.434	20.303	3.707	482	8.846	7.631	12.672	
2018	51.077	44.165	43.602	15.787	1.550	23.447	2.818	563	6.912	6.893	16.554	
2019	54.739	47.660	47.262	15.580	1.400	28.519	1.763	398	7.079	8.940	19.579	
2020	55.117	49.020	48.329	16.429	1.628	28.187	2.085	691	6.097	7.327	20.860	
2021	50.688	44.878	43.964	14.375	1.448	26.509	1.632	914	5.810	8.796	17.713	
2022	51.257	45.682	45.020	14.370	1.448	27.383	1.819	662	5.575	7.281	20.102	
2023	50.135	45.588	44.786	13.600	1.616	27.690	1.880	802	4.547	7.827	19.863	
2024	45.826	41.671	40.955	10.693	1.318	27.600	1.344	716	4.155	8.349	19.251	

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Gebäudebestand in Deutschland nach Zensus 2022

Stichtag 15. Mai 2022

	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gebäude mit Wohnraum insgesamt	19.957.268	100,0	16.464.280	100,0	3.492.988	100,0

Art des Gebäudes

Wohngebäude	19.488.974	97,7	16.079.821	97,7	3.409.153	97,6
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	19.474.168	97,6	16.067.358	97,6	3.406.810	97,5
Wohnheime	14.808	0,1	12.466	0,1	2.342	0,1
sonstige Gebäude mit Wohnraum	468.292	2,3	384.452	2,3	83.840	2,4

Baujahr (Jahrzehnte)

vor 1919	2.606.832	13,1	1.779.492	10,8	827.340	23,7
1919-1949	2.345.905	11,8	1.576.442	9,6	769.463	22,0
1950-1959	2.058.471	10,3	1.865.995	11,3	192.476	5,5
1960-1969	2.606.400	13,1	2.432.791	14,8	173.609	5,0
1970-1979	2.586.697	13,0	2.365.089	14,4	221.608	6,3
1980-1989	2.015.547	10,1	1.758.277	10,7	257.270	7,4
1990-1999	2.434.957	12,2	1.940.357	11,8	494.600	14,2
2000-2009	1.770.195	8,9	1.459.139	8,9	311.056	8,9
2010-2015	768.165	3,8	647.483	3,9	120.682	3,5
2016 und später	764.102	3,8	639.199	3,9	124.903	3,6

Eigentumsform des Gebäudes

Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/-innen	1.771.291	8,9	1.562.165	9,5	209.126	6,0
Privatperson/-en	16.944.013	84,9	14.047.044	85,3	2.896.969	82,9
Wohnungsgenossenschaft	295.223	1,5	181.289	1,1	113.934	3,3
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	353.216	1,8	219.703	1,3	133.513	3,8
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	359.053	1,8	274.804	1,7	84.249	2,4
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	140.097	0,7	102.726	0,6	37.371	1,1
Bund oder Land	25.375	0,1	18.829	0,1	6.546	0,2
Organisation ohne Erwerbszweck	69.002	0,3	57.728	0,4	11.274	0,3

Heizungsart

Fernheizung (Fernwärme)	1.318.056	6,6	942.583	5,7	375.473	10,7
Etagenheizung	1.188.589	6,0	899.641	5,5	288.948	8,3
Blockheizung	201.522	1,0	149.047	0,9	52.475	1,5
Zentralheizung	16.095.173	80,6	13.564.175	82,4	2.530.998	72,5
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	971.210	4,9	770.065	4,7	201.145	5,8
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	182.716	0,9	138.758	0,8	43.958	1,3

Gebäudebestand in Deutschland nach Zensus 2022 (Fortsetzung)

Stichtag 15. Mai 2022

Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%

Energieträger der Heizung

Gas	10.755.706	53,9	8.792.881	53,4	1.962.825	56,2
Heizöl	4.923.069	24,7	4.300.360	26,1	622.709	17,8
Holz, Holzpellets	1.175.042	5,9	993.352	6,0	181.690	5,2
Biomasse (ohne Holz), Biogas	15.464	0,1	13.115	0,1	2.349	0,1
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	847.810	4,2	706.971	4,3	140.839	4,0
Strom (ohne Wärmepumpe)	672.527	3,4	560.542	3,4	111.985	3,2
Kohle	66.871	0,3	15.698	0,1	51.173	1,5
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	1.318.056	6,6	942.583	5,7	375.473	10,7
Kein Energieträger (keine Heizung)	182.716	0,9	138.758	0,8	43.958	1,3

Zahl der Wohnungen im Gebäude

1 Wohnung	13.503.722	67,7	11.065.402	67,2	2.438.320	69,8
2 Wohnungen	2.823.788	14,1	2.481.383	15,1	342.405	9,8
3-6 Wohnungen	2.402.605	12,0	2.063.398	12,5	339.207	9,7
7-12 Wohnungen	967.282	4,8	678.133	4,1	289.149	8,3
13 und mehr Wohnungen	259.870	1,3	175.951	1,1	83.919	2,4

Gebäudetyp-Bauweise

Freistehendes Haus	12.567.902	63,0	10.354.600	62,9	2.213.302	63,4
Doppelhaushälfte	2.794.483	14,0	2.356.389	14,3	438.094	12,5
Gereihtes Haus	3.792.264	19,0	3.093.139	18,8	699.125	20,0
Anderer Gebäudetyp	802.622	4,0	660.151	4,0	142.471	4,1

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Wohnungsbestand in Deutschland nach Zensus 2022

Stichtag 15. Mai 2022

	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	43.106.589	100,0	34.025.963	100,0	9.080.626	100,0

Gebäude mit Wohnraum

Wohnungen in Wohngebäuden	42.197.376	97,9	33.327.993	97,9	8.869.383	97,7
in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	41.806.829	97,0	33.015.393	97,0	8.791.436	96,8
in Wohnheimen	390.550	0,9	312.599	0,9	77.951	0,9
in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	909.210	2,1	697.970	2,1	211.240	2,3

Zahl der Wohnungen im Gebäude

1 Wohnung	13.503.722	31,3	11.065.402	32,5	2.438.320	26,9
2 Wohnungen	5.567.652	12,9	4.893.375	14,4	674.277	7,4
3-6 Wohnungen	9.694.349	22,5	8.242.521	24,2	1.451.828	16,0
7-12 Wohnungen	8.460.218	19,6	5.846.422	17,2	2.613.796	28,8
13 und mehr Wohnungen	5.880.644	13,6	3.978.231	11,7	1.902.413	21,0

Baujahr (Jahrzehnte)

vor 1919	5.689.238	13,2	3.542.772	10,4	2.146.466	23,6
1919-1949	4.430.609	10,3	2.930.303	8,6	1.500.306	16,5
1950-1959	4.942.942	11,5	4.382.657	12,9	560.285	6,2
1960-1969	6.556.345	15,2	5.660.298	16,6	896.047	9,9
1970-1979	6.252.382	14,5	5.231.755	15,4	1.020.627	11,2
1980-1989	4.267.861	9,9	3.317.724	9,8	950.137	10,5
1990-1999	5.169.489	12,0	4.094.808	12,0	1.074.681	11,8
2000-2009	2.716.547	6,3	2.278.128	6,7	438.419	4,8
2010-2015	1.399.626	3,2	1.196.622	3,5	203.004	2,2
2016 und später	1.681.549	3,9	1.390.904	4,1	290.645	3,2

Eigentumsform des Gebäudes

Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	9.277.939	21,5	7.976.424	23,4	1.301.515	14,3
Privatperson/-en	24.926.768	57,8	20.687.241	60,8	4.239.527	46,7
Wohnungsgenossenschaft	2.175.781	5,0	1.138.903	3,3	1.036.878	11,4
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	2.679.282	6,2	1.405.402	4,1	1.273.880	14,0
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	2.728.586	6,3	1.904.825	5,6	823.761	9,1
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	768.228	1,8	505.962	1,5	262.266	2,9
Bund oder Land	185.490	0,4	108.635	0,3	76.855	0,8
Organisation ohne Erwerbszweck	364.511	0,8	298.556	0,9	65.955	0,7

Wohnungsbestand in Deutschland nach Zensus 2022 (Fortsetzung)

Stichtag 15. Mai 2022

Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%

Heizungsart

Fernheizung (Fernwärme)	6.491.890	15,1	3.689.592	10,8	2.802.298	30,9
Etagenheizung	3.801.799	8,8	3.055.846	9,0	745.953	8,2
Blockheizung	696.482	1,6	511.738	1,5	184.744	2,0
Zentralheizung	30.276.396	70,2	25.287.396	74,3	4.989.000	54,9
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.593.775	3,7	1.298.773	3,8	295.002	3,2
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	246.244	0,6	182.609	0,5	63.635	0,7

Energieträger der Heizung

Gas	24.082.260	55,9	19.466.321	57,2	4.615.939	50,8
Heizöl	8.095.079	18,8	7.155.973	21,0	939.106	10,3
Holz, Holzpellets	1.754.149	4,1	1.509.063	4,4	245.086	2,7
Biomasse (ohne Holz), Biogas	36.274	0,1	26.402	0,1	9.872	0,1
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	1.169.300	2,7	997.858	2,9	171.442	1,9
Strom (ohne Wärmepumpe)	1.127.821	2,6	970.766	2,9	157.055	1,7
Kohle	103.564	0,2	27.381	0,1	76.183	0,8
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	6.491.890	15,1	3.689.592	10,8	2.802.298	30,9
Kein Energieträger (keine Heizung)	246.244	0,6	182.609	0,5	63.635	0,7

Art der Wohnungsnutzung

von Eigentümer/-in bewohnt	17.824.355	41,3	14.909.300	43,8	2.915.055	32,1
zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	23.059.310	53,5	17.533.915	51,5	5.525.395	60,8
privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	297.939	0,7	234.363	0,7	63.576	0,7
leer stehend	1.924.985	4,5	1.348.385	4,0	576.600	6,3

Durchschnittliche Nettokaltmiete in ...Euro/m²

unter 4 Euro/m²	1.951.542	4,5	1.484.517	4,4	467.025	5,1
4 - unter 6 Euro/m²	7.400.712	17,2	4.828.118	14,2	2.572.594	28,3
6 - unter 8 Euro/m²	6.898.754	16,0	5.301.927	15,6	1.596.827	17,6
8 - unter 10 Euro/m²	3.444.302	8,0	2.933.592	8,6	510.710	5,6
10 - unter 12 Euro/m²	1.744.803	4,0	1.532.947	4,5	211.856	2,3
12 - unter 14 Euro/m²	760.358	1,8	679.304	2,0	81.054	0,9
14 - unter 16 Euro/m²	382.827	0,9	344.852	1,0	37.975	0,4
16 - unter 18 Euro/m²	199.046	0,5	179.359	0,5	19.687	0,2
18 - unter 20 Euro/m²	104.030	0,2	93.508	0,3	10.522	0,1
20 Euro/m² und mehr	172.935	0,4	155.809	0,5	17.126	0,2

Wohnungsbestand in Deutschland nach Zensus 2022 (Fortsetzung)

Stichtag 15. Mai 2022

Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%

Fläche der Wohnung (20 m²-Intervalle)

unter 40	2.449.753	5,7	1.807.721	5,3	642.032	7,1
40-59	7.537.267	17,5	5.185.009	15,2	2.352.258	25,9
60-79	9.893.514	23,0	7.465.051	21,9	2.428.463	26,7
80-99	7.102.590	16,5	5.798.192	17,0	1.304.398	14,4
100-119	4.938.821	11,5	4.020.066	11,8	918.755	10,1
120-139	4.452.275	10,3	3.747.618	11,0	704.657	7,8
140-159	2.803.169	6,5	2.474.282	7,3	328.887	3,6
160-179	1.456.593	3,4	1.299.805	3,8	156.788	1,7
180-199	915.766	2,1	821.804	2,4	93.962	1,0
200 und mehr	1.556.837	3,6	1.406.420	4,1	150.417	1,7

Zahl der Räume

1 Raum	1.566.292	3,6	1.230.516	3,6	335.776	3,7
2 Räume	4.632.574	10,7	3.435.666	10,1	1.196.908	13,2
3 Räume	9.952.399	23,1	7.420.558	21,8	2.531.841	27,9
4 Räume	11.222.544	26,0	8.667.853	25,5	2.554.691	28,1
5 Räume	7.039.225	16,3	5.691.447	16,7	1.347.778	14,8
6 Räume	4.120.988	9,6	3.507.307	10,3	613.681	6,8
7 und mehr Räume	4.572.560	10,6	4.072.611	12,0	499.949	5,5

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland

Wohngebäude, Wohnungen in 1.000

Jahr	Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen in Gebäuden mit ... Wohnungen				
	1 Wohnung	2 Wohnungen		3 und mehr Wohnungen	
	Wohngebäude/ Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen
2000	10.402,2	3.408,9	6.817,7	2.991,2	20.409,6
2001	10.533,7	3.437,4	6.874,9	3.006,5	20.512,5
2002	10.657,8	3.463,6	6.927,3	3.017,6	20.572,8
2003	10.779,4	3.487,3	6.974,6	3.027,0	20.615,9
2004	10.911,9	3.511,0	7.021,9	3.035,8	20.652,7
2005	11.025,1	3.531,4	7.062,9	3.043,4	20.684,5
2006	11.140,6	3.549,8	7.099,7	3.052,0	20.731,0
2007	11.234,2	3.565,8	7.131,7	3.059,1	20.766,4
2008	11.306,0	3.578,0	7.155,9	3.065,8	20.806,0
2009	11.369,3	3.588,3	7.176,6	3.071,6	20.844,5
2010	12.079,6	3.041,2	6.082,4	3.094,0	20.543,0
2011	12.150,8	3.051,0	6.102,1	3.101,6	20.596,2
2012	12.229,1	3.061,0	6.122,0	3.110,6	20.665,2
2013	12.309,0	3.071,6	6.143,3	3.120,7	20.743,3
2014	12.391,0	3.083,2	6.166,4	3.133,7	20.850,3
2015	12.470,0	3.094,3	6.188,5	3.147,3	20.961,9
2016	12.551,4	3.105,5	6.211,1	3.161,7	21.086,2
2017	12.631,2	3.117,4	6.234,8	3.177,5	21.222,3
2018	12.708,0	3.129,2	6.258,5	3.193,7	21.370,0
2019	12.786,5	3.141,0	6.282,1	3.210,9	21.529,5
2020	12.867,4	3.153,7	6.307,3	3.229,5	21.700,5
2021	12.939,5	3.166,0	6.332,1	3.247,5	21.868,0
2022	13.343,8	2.722,1	5.444,1	3.469,2	23.176,8
2023	13.405,5	2.736,4	5.472,7	3.487,3	23.348,7
2024	13.452,7	2.747,5	5.495,1	3.503,7	23.503,4

Wohngebäude: Bis 31.12.2009 ohne Wohnheime

Ab 31.12.2010: Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland (Fortsetzung)

Wohngebäude, Wohnungen in 1.000

Jahr					nachrichtlich: Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
	Wohnheimen		Insgesamt		
	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen	
2000	-	-	16.802,3	37.629,5	38.383,6
2001	-	-	16.977,7	37.921,2	38.681,8
2002	-	-	17.139,1	38.157,9	38.924,8
2003	-	-	17.293,7	38.370,0	39.141,5
2004	-	-	17.458,7	38.586,5	39.362,3
2005	-	-	17.599,9	38.772,4	39.551,2
2006	-	-	17.742,4	38.971,3	39.753,7
2007	-	-	17.859,1	39.132,2	39.918,2
2008	-	-	17.949,8	39.267,9	40.057,3
2009	-	-	18.029,3	39.390,5	40.183,6
2010	19,7	401,7	18.234,6	39.106,7	40.479,2
2011	19,8	405,9	18.323,2	39.255,0	40.630,2
2012	19,9	410,4	18.420,6	39.426,6	40.805,8
2013	20,0	416,7	18.521,3	39.612,2	40.995,1
2014	20,2	426,3	18.628,0	39.834,0	41.221,2
2015	20,4	435,1	18.731,9	40.055,4	41.446,3
2016	21,2	457,8	18.839,8	40.306,5	41.703,3
2017	21,9	478,0	18.948,0	40.566,3	41.968,1
2018	22,3	492,3	19.053,2	40.828,7	42.235,4
2019	22,5	502,3	19.161,0	41.100,3	42.512,8
2020	22,7	510,6	19.273,3	41.385,9	42.803,7
2021	22,9	521,2	19.375,9	41.660,8	43.084,1
2022	14,9	397,4	19.550,0	42.362,1	43.241,0
2023	15,1	405,4	19.644,3	42.632,3	43.517,2
2024	15,3	414,3	19.719,3	42.865,5	43.755,7

Entwicklung der Wohnungsmieten

aus dem Preisindex aller privaten Haushalte, Index 2020=100 sowie Veränderung zum Vorjahr

Bruttokaltmiete		Nettokaltmiete		davon				davon				Wohnungsnebenkosten (kalt)	
				Altbauwohnungen				Neubauwohnungen					
				bis 70 m²		über 70 m²		bis 70 m²		über 70 m²			
Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%

Jahr														
2013	91,1	1,3	90,8	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-	92,5	1,1
2014	92,4	1,4	92,2	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	93,1	0,6
2015	93,5	1,2	93,4	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-	94,1	1,1
2016	94,6	1,2	94,5	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	95,3	1,3
2017	95,9	1,4	95,8	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-	96,4	1,2
2018	97,3	1,5	97,2	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	97,3	0,9
2019	98,7	1,4	98,6	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-	98,8	1,5
2020	100,0	1,3	100,0	1,4	100,0	-	100,0	-	100,0	-	100,0	-	100,0	1,2
2021	101,4	1,4	101,4	1,4	101,9	1,9	101,5	1,5	101,4	1,4	101,3	1,3	102,4	2,4
2022	103,1	1,7	103,2	1,8	104,2	2,3	103,5	2,0	103,4	2,0	102,9	1,6	104,8	2,3
2023	105,5	2,3	105,4	2,1	106,7	2,4	105,9	2,3	105,7	2,2	104,9	1,9	109,0	4,0
2024	108,1	2,5	107,7	2,2	108,8	2,0	108,5	2,5	108,0	2,2	107,2	2,2	113,9	4,5

Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und Haushaltsenergie
aus dem Verbraucherpreisindex

	Nettokalt- miete		Wasser- versorgung		Müllabfuhr		Abwasser- entsorgung		Strom		Gas		Flüssige Brennstoffe		Feste Brennstoffe		Fernwärme	
	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%	In- dex	%
Jahr																		
2013	90,8	1,3	91,7	1,8	96,1	-0,4	97,8	0,5	89,8	11,8	104,8	1,3	167,1	-6,1	100,0	4,3	-	-
2014	92,2	1,5	92,3	0,7	96,4	0,3	98,5	0,7	91,5	1,9	104,7	-0,1	154,0	-7,8	98,7	-1,3	-	-
2015	93,4	1,3	93,9	1,7	95,7	-0,7	98,7	0,2	90,8	-0,8	103,1	-1,5	114,4	-25,7	99,3	0,6	104,1	-
2016	94,5	1,2	95,6	1,8	96,1	0,4	98,8	0,1	91,2	0,4	100,9	-2,1	91,9	-19,7	98,2	-1,1	99,1	-4,8
2017	95,8	1,3	96,7	1,2	96,2	0,1	98,9	0,1	92,6	1,5	97,9	-3,0	102,0	11,0	101,6	3,5	96,0	-3,1
2018	97,2	1,5	97,9	1,2	96,4	0,2	98,8	-0,1	93,8	1,3	96,6	-1,3	120,2	17,8	102,4	0,8	97,7	1,8
2019	98,6	1,4	100,0	2,1	97,3	0,9	99,7	0,9	97,0	3,4	98,8	2,3	123,2	2,5	104,0	1,6	102,1	4,5
2020	100,0	1,4	100,0	0,0	100,0	2,8	100,0	0,3	100,0	3,1	100,0	1,2	100,0	-18,8	100,0	-3,8	100,0	-2,1
2021	101,4	1,4	102,9	2,9	103,5	3,5	101,3	1,3	101,3	1,3	103,8	3,8	108,5	8,5	100,9	0,9	101,0	1,0
2022	103,2	1,8	105,2	2,2	106,1	2,5	103,3	2,0	120,8	19,2	153,8	48,2	187,7	73,0	158,0	56,6	125,8	24,6
2023	105,4	2,1	110,9	5,4	108,0	1,8	106,6	3,2	136,1	12,7	193,5	25,8	176,4	-6,0	169,7	7,4	138,5	10,1
2024	107,7	2,2	116,7	5,2	112,7	4,4	111,5	4,6	127,4	-6,4	189,0	-2,3	161,1	-8,7	149,9	-11,7	176,0	27,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI Verbraucherpreisindex

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten

1991 – 2023

	Bevölkerungsstand zum Jahresende	Saldo natürliche Bevölkerungsbewegung	Saldo Wanderungsbewegung	Bevölkerungsveränderung*
Jahr				
1991	80.274.564	-81.226	602.523	521.297
1992	80.974.632	-76.329	782.071	700.068
1993	81.338.093	-98.823	462.096	363.461
1994	81.538.603	-115.058	314.998	200.510
1995	81.817.499	-119.367	397.935	278.896
1996	82.012.162	-86.830	282.197	194.663
1997	82.057.379	-48.216	93.664	45.217
1998	82.037.011	-67.348	47.098	-20.368
1999	82.163.475	-75.586	201.975	126.464
2000	82.259.540	-71.798	167.120	96.065
2001	82.440.309	-94.066	272.723	180.769
2002	82.536.680	-122.436	219.288	96.371
2003	82.531.671	-147.198	142.645	-5.009
2004	82.500.849	-112.649	82.543	-30.822
2005	82.437.995	-144.432	78.958	-62.854
2006	82.314.906	-148.903	22.787	-123.089
2007	82.217.837	-142.293	43.909	-97.069
2008	82.002.356	-161.925	-55.743	-215.481
2009	81.802.257	-189.418	-12.782	-200.099
2010	81.751.602	-180.821	127.677	-50.655
2011 ¹⁾	81.843.743	-189.643	279.207	92.141
2011 ²⁾	80.327.900	-	-	-
2012	80.523.746	-196.038	368.945	195.846
2013	80.767.463	-211.756	428.607	243.717
2014	81.197.537	-153.429	550.483	430.074
2015	82.175.684	-187.625	1.139.402	978.147
2016	82.521.653	-118.761	499.944	345.969
2017	82.792.351	-147.371	416.080	270.698
2018	83.019.213	-167.351	399.680	226.862
2019	83.166.711	-161.430	327.060	147.498
2020	83.155.031	-212.428	220.251	-11.680
2021	83.237.124	-228.195	329.163	82.093
2022 ²⁾	84.358.845	-327.522	1.462.089	1.121.721
2022 ³⁾	83.118.501	-	-	-
2023	83.456.045	-334.897	662.964	337.544
2024	83.577.140	-330.641	430.183	121.095

* Die Bevölkerungsveränderung erklärt sich nicht vollständig aus der Fortschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungsstatistik

¹⁾ Ergebnisse auf Grundlage früherer Zählungen

²⁾ Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011

³⁾ Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2022

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsfortschreibung

Privathaushalte nach Haushaltsgröße

Hauptwohnsitzhaushalte

Jahr	Haushalte insgesamt	davon						Haushaltsmitglieder	
		Einperso- nenhaus- halte	Mehrpersonenhaushalte						
			zusammen	mit ... Personen					
				2	3	4	5 und mehr	insgesamt	je Haushalt
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	Anzahl
2012	Deutschland								
2013	39.165	15.545	23.619	13.578	4.981	3.731	1.330	79.683	2,03
2014	39.410	15.757	23.653	13.663	4.980	3.681	1.330	79.849	2,03
2015	39.708	15.996	23.712	13.756	4.959	3.667	1.331	80.161	2,02
2016	40.256	16.460	23.796	13.872	4.930	3.673	1.321	80.734	2,01
2017	40.397	16.378	24.019	13.828	5.016	3.800	1.375	81.638	2,02
2018	40.721	16.788	23.933	13.760	4.961	3.817	1.395	81.918	2,01
2019	40.805	16.873	23.931	13.888	4.914	3.742	1.388	81.786	2,00
2020	40.902	17.066	23.836	13.690	4.941	3.774	1.431	82.030	2,01
2021	40.540	16.472	24.068	13.776	4.920	3.964	1.408	82.175	2,03
2022	40.423	16.885	23.538	13.557	4.769	3.820	1.392	81.035	2,00
2023	40.589	16.859	23.731	13.593	4.797	3.845	1.496	81.852	2,02
2024	40.836	17.012	23.825	13.564	4.845	3.860	1.556	82.472	2,02
2025	40.998	17.048	23.950	13.666	4.852	3.895	1.537	82.769	2,02
2012	Alte Länder								
2013	30.845	11.985	18.860	10.555	3.939	3.189	1.177	63.959	2,07
2014	31.069	12.156	18.913	10.662	3.936	3.144	1.172	64.120	2,06
2015	31.326	12.360	18.966	10.726	3.950	3.122	1.168	64.394	2,06
2016	31.797	12.741	19.056	10.827	3.953	3.129	1.147	64.887	2,04
2017	31.971	12.735	19.236	10.797	4.022	3.225	1.192	65.666	2,05
2018	32.304	13.108	19.195	10.776	3.996	3.218	1.205	65.966	2,04
2019	32.355	13.135	19.220	10.908	3.966	3.146	1.199	65.851	2,04
2020	32.430	13.261	19.169	10.773	3.993	3.163	1.240	66.078	2,04
2021	32.141	12.792	19.348	10.817	3.973	3.343	1.216	66.230	2,06
2022	32.542	13.296	19.245	10.830	3.911	3.259	1.245	65.394	2,04
2023	32.526	13.057	19.468	10.888	3.953	3.291	1.336	66.081	2,05
2024	32.910	13.322	19.588	10.955	3.979	3.282	1.372	66.599	2,05
2025	32.691	13.376	19.315	10.818	3.926	3.256	1.315	66.869	2,05
2012	Neue Länder								
2013	8.320	3.561	4.759	3.023	1.041	542	153	15.724	1,89
2014	8.341	3.601	4.739	3.001	1.044	537	158	15.730	1,89
2015	8.383	3.636	4.747	3.030	1.009	545	162	15.768	1,88
2016	8.459	3.719	4.740	3.045	977	543	174	15.847	1,87
2017	8.426	3.643	4.783	3.031	994	575	184	15.972	1,90
2018	8.417	3.680	4.737	2.984	965	598	190	15.952	1,90
2019	8.450	3.738	4.711	2.980	947	595	189	15.935	1,89
2020	8.472	3.805	4.667	2.917	947	611	191	15.952	1,88
2021	8.400	3.680	4.720	2.960	948	621	191	15.945	1,90
2022	8.298	3.729	4.652	2.846	918	618	187	15.642	1,88
2023	8.296	3.679	4.617	2.862	922	635	198	15.771	1,90
2024	8.295	3.679	4.237	2.818	937	642	219	15.873	1,91
2025	8.307	3.672	4.635	2.848	926	639	222	15.900	1,91

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungfortschreibung

8.2

Ergebnisse der GdW-Statistik 2024

8.2.1

Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand

Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen

am 31.12.2024

Mitglieds- unternehmen insgesamt	darunter			
	berichtende Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon		
		Wohnungsbau- genossenschaften	Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Anzahl				

nach Ländern

Baden-Württemberg	265	263	162	91	10
Bayern	494	472	334	121	17
Berlin	99	90	70	15	5
Brandenburg	192	179	105	74	-
Bremen	14	13	8	4	1
Hamburg	66	60	50	9	1
Hessen	134	132	93	37	2
Mecklenburg-Vorpommern	139	139	66	71	2
Niedersachsen	161	156	89	64	3
Nordrhein-Westfalen	434	404	265	133	6
Rheinland-Pfalz	63	62	34	26	2
Saarland	12	12	2	10	-
Sachsen	315	309	197	106	6
Sachsen-Anhalt	187	187	110	71	6
Schleswig-Holstein	72	67	44	21	2
Thüringen	176	170	102	65	3
Deutschland	2.823	2.715	1.731	918	66
Alte Länder	1.715	1.641	1.081	516	44
Neue Länder	1.108	1.074	650	402	22

Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände

am 31.12.2024

Mitglieds- unternehmen insgesamt	berichtende Wohnungs- unternehmen	insgesamt bewirtschaftete Wohnungen	davon	
			eigene Wohnungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
Anzahl				

nach Ländern

Baden-Württemberg	265	263	445.202	352.208	92.994
Bayern	494	472	533.998	473.658	60.340
Berlin	99	90	754.367	730.629	23.738
Brandenburg	192	179	317.365	303.463	13.902
Bremen	14	13	96.793	77.632	19.161
Hamburg	66	60	320.409	311.671	8.738
Hessen	134	132	363.459	306.279	57.180
Mecklenburg-Vorpommern	139	139	273.863	244.159	29.704
Niedersachsen	161	156	293.541	267.917	25.624
Nordrhein-Westfalen	434	404	1.160.923	1.098.563	62.360
Rheinland-Pfalz	63	62	95.342	83.956	11.386
Saarland	12	12	18.244	16.201	2.043
Sachsen	315	309	596.750	558.345	38.405
Sachsen-Anhalt	187	187	309.768	296.240	13.528
Schleswig-Holstein	72	67	166.090	133.116	32.974
Thüringen	176	170	262.932	247.902	15.030
Deutschland	2.823	2.715	6.009.046	5.501.939	507.107
Alte Länder	1.715	1.641	3.494.001	3.121.201	372.800
Neue Länder	1.108	1.074	2.515.045	2.380.738	134.307

nach Rechtsformen

Wohnungsbau- genossenschaften	1.776	1.731	2.141.712	2.030.281	111.431
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	976	918	3.784.315	3.394.976	389.339
Unternehmen anderer Rechtsformen	71	66	83.019	76.682	6.337

nach Unternehmenssparten

Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.831	1.776	2.136.662	2.015.967	120.695
Kommunale Wohnungsunternehmen	781	770	2.532.573	2.280.807	251.766
Öffentliche Wohnungsunternehmen	20	20	152.152	144.508	7.644
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	148	107	1.067.041	976.571	90.470
Kirchliche Wohnungsunternehmen	43	42	120.618	84.086	36.532

Wohnungsbestände nach Rechtsformen

am 31.12.2024

Mitglieds- unternehmen insgesamt	davon		
	Wohnungsbau- genossenschaften	Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Anzahl			

nach Ländern

Baden-Württemberg	445.202	192.831	244.515	7.856
Bayern	533.998	187.780	329.750	16.468
Berlin	754.367	189.426	558.263	6.678
Brandenburg	317.365	123.876	191.766	1.723
Bremen	96.793	8.763	87.370	660
Hamburg	320.409	142.901	176.925	583
Hessen	363.459	66.379	296.634	446
Mecklenburg-Vorpommern	273.863	99.425	173.095	1.343
Niedersachsen	293.541	102.292	190.738	511
Nordrhein-Westfalen	1.160.923	336.603	788.057	36.263
Rheinland-Pfalz	95.342	16.319	77.135	1.888
Saarland	18.244	632	17.612	-
Sachsen	596.750	295.174	297.956	3.620
Sachsen-Anhalt	309.768	149.871	157.797	2.100
Schleswig-Holstein	166.090	103.160	61.284	1.646
Thüringen	262.932	126.280	135.418	1.234
Deutschland	6.009.046	2.141.712	3.784.315	83.019
Alte Länder	3.494.001	1.157.660	2.270.020	66.321
Neue Länder	2.515.045	984.052	1.514.295	16.698

Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen 2022*

Wohnungs- unternehmen	bewohnte Miet- wohnungen bei den vom GdW vertretenen Unternehmen	vermietete Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	Marktanteil GdW	nur Genossenschaften	
				bewohnte Miet- wohnungen bei den GdW Ge- nossenschaften	Marktanteil GdW Genos- schaften
Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%

nach Ländern

Baden-Württemberg	262	435.435	2.566.454	17,0	187.976	7,3
Bayern	484	518.825	3.242.067	16,0	183.133	5,6
Berlin	101	725.548	1.663.184	43,6	184.213	11,1
Brandenburg	192	286.938	706.881	40,6	113.092	16,0
Bremen	13	97.079	227.605	42,7	8.507	3,7
Hamburg	63	313.203	760.047	41,2	138.600	18,2
Hessen	135	347.216	1.621.503	21,4	64.277	4,0
Mecklenburg-Vorpommern	141	257.657	517.874	49,8	95.707	18,5
Niedersachsen	159	278.622	1.935.806	14,4	99.148	5,1
Nordrhein-Westfalen	429	1.140.983	5.270.244	21,6	329.152	6,2
Rheinland-Pfalz	61	90.982	931.252	9,8	15.981	1,7
Saarland	12	17.126	204.464	8,4	522	0,3
Sachsen	321	551.381	1.400.447	39,4	275.351	19,7
Sachsen-Anhalt	187	283.130	658.112	43,0	139.803	21,2
Schleswig-Holstein	69	155.317	774.476	20,1	92.992	12,0
Thüringen	171	241.432	578.897	41,7	118.528	20,5
Deutschland	2.800	5.740.874	23.059.313	24,9	2.046.982	8,9
Alte Länder	1.687	3.394.788	17.533.918	19,4	1.120.288	6,4
Neue Länder	1.113	2.346.086	5.525.395	42,5	926.694	16,8

* bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2022 sowie vermietete Wohnungen in Wohngebäuden zum Zensus-Stichtag Mai 2022, Zensus 2022

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen

am 31.12.2024

berichtende Wohnungsunternehmen		eigener Wohnungsbestand am Jahresende	
Anzahl	%	Anzahl	%

Wohnungsgenossenschaften

bis 500 WE	840	48,5	157.548	7,8
501-1.000 WE	318	18,4	226.906	11,2
1.001-2.000 WE	291	16,8	411.444	20,3
2.001-5.000 WE	208	12,0	653.171	32,2
5.001-10.000 WE	64	3,7	452.524	22,3
10.001 und mehr WE	10	0,6	128.688	6,3
Insgesamt	1.731	100,0	2.030.281	100,0

Kapitalgesellschaften

bis 500 WE	324	35,3	57.639	1,7
501-1.000 WE	153	16,7	113.236	3,3
1.001-2.000 WE	174	19,0	249.572	7,4
2.001-5.000 WE	158	17,2	496.238	14,6
5.001-10.000 WE	66	7,2	448.848	13,2
10.001 und mehr WE	43	4,7	2.029.443	59,8
Insgesamt	918	100,0	3.394.976	100,0

Unternehmen anderer Rechtsformen

bis 500 WE	47	71,2	9.599	12,5
501-1.000 WE	10	15,2	7.785	10,2
1.001-2.000 WE	3	4,5	5.935	7,7
2.001-5.000 WE	5	7,6	21.608	28,2
5.001-10.000 WE	-	-	-	-
10.001 und mehr WE	1	1,5	31.755	41,4
Insgesamt	66	100,0	76.682	100,0

Alle Unternehmen

bis 500 WE	1.212	44,6	224.786	4,1
501-1.000 WE	481	17,7	347.927	6,3
1.001-2.000 WE	468	17,2	666.951	12,1
2.001-5.000 WE	371	13,7	1.171.017	21,3
5.001-10.000 WE	130	4,8	901.372	16,4
10.001 und mehr WE	53	2,0	2.189.886	39,8
Insgesamt	2.715	100,0	5.501.939	100,0

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Bundesländern

am 31.12.2024

Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von						Unter- nehmen insgesamt
bis 500	501 bis 1.000	1.001 bis 2.000	2.001 bis 5.000	5.001 bis 10.000	10.001 und mehr	
eigenen Wohnungen						

Wohnungsgenossenschaften

Baden-Württemberg	124	54	42	30	9	4	263
Bayern	293	76	61	28	9	5	472
Berlin	34	10	10	24	7	5	90
Brandenburg	68	31	39	29	10	2	179
Bremen	3	3	2	2	2	1	13
Hamburg	25	2	5	15	10	3	60
Hessen	64	32	17	11	5	3	132
Mecklenburg-Vorpommern	51	29	30	19	7	3	139
Niedersachsen	66	26	27	25	10	2	156
Nordrhein-Westfalen	148	76	86	64	20	10	404
Rheinland-Pfalz	31	10	8	9	2	2	62
Saarland	7	2	1	-	2	-	12
Sachsen	127	58	64	37	17	6	309
Sachsen-Anhalt	73	35	32	36	8	3	187
Schleswig-Holstein	32	8	10	9	6	2	67
Thüringen	66	29	34	33	6	2	170
Deutschland	1.212	481	468	371	130	53	2.715
Alte Länder	793	289	259	193	75	32	1.641
Neue Länder	419	192	209	178	55	21	1.074

Entwicklung der Wohnungsbestände

Bewirtschaftete Wohnungen

	Wohnungsunternehmen insgesamt	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	davon	
			eigene Wohnungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
Jahr	Alte Länder			
2015	1.611	3.350.975	2.920.804	430.171
2016	1.577	3.477.672	3.016.521	461.151
2017	1.594	3.552.253	3.088.370	463.883
2018	1.649	3.473.235	2.988.833	484.402
2019	1.633	3.486.426	3.001.350	485.076
2020	1.583	3.537.720	3.062.961	474.759
2021	1.606	3.511.513	3.041.377	470.136
2022	1.601	3.463.475	3.095.551	367.924
2023	1.632	3.517.020	3.125.628	391.392
2024	1.641	3.494.001	3.121.201	372.800
	Neue Länder			
2015	1.123	2.486.305	2.339.008	147.297
2016	1.116	2.353.395	2.221.766	131.629
2017	1.123	2.344.121	2.211.804	132.317
2018	1.095	2.453.387	2.329.027	124.360
2019	1.107	2.508.679	2.376.259	132.420
2020	1.102	2.541.154	2.393.253	147.901
2021	1.111	2.514.749	2.374.691	140.058
2022	1.073	2.496.607	2.366.975	129.632
2023	1.091	2.510.348	2.374.625	135.723
2024	1.074	2.515.045	2.380.738	134.307
	Deutschland			
2015	2.734	5.837.280	5.259.812	577.468
2016	2.693	5.831.067	5.238.287	592.780
2017	2.717	5.896.374	5.300.174	596.200
2018	2.663	5.926.622	5.317.860	608.762
2019	2.740	5.995.105	5.377.609	617.496
2020	2.685	6.078.874	5.456.214	622.660
2021	2.717	6.026.262	5.416.068	610.194
2022	2.674	5.960.082	5.462.526	497.556
2023	2.723	6.027.368	5.500.253	527.115
2024	2.715	6.009.046	5.501.939	507.107

Verwaltung fremder Wohnungen

am 31.12.2024

	Verwaltete fremde Wohnungen insgesamt	davon	
		Verwaltete Eigentumswohnungen	Sonstige für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl		
Baden-Württemberg	92.994	47.848	45.146
Bayern	60.340	34.043	26.297
Berlin	23.738	4.366	19.372
Brandenburg	13.902	4.222	9.680
Bremen	19.161	17.974	1.187
Hamburg	8.738	2.430	6.308
Hessen	57.180	9.956	47.224
Mecklenburg-Vorpommern	29.704	18.036	11.668
Niedersachsen	25.624	13.598	12.026
Nordrhein-Westfalen	62.360	32.564	29.796
Rheinland-Pfalz	11.386	8.756	2.630
Saarland	2.043	1.740	303
Sachsen	38.405	21.980	16.425
Sachsen-Anhalt	13.528	5.617	7.911
Schleswig-Holstein	32.974	19.387	13.587
Thüringen	15.030	8.427	6.603
Deutschland	507.107	250.944	256.163
Alte Länder	372.800	188.296	184.504
Neue Länder	134.307	62.648	71.659

Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen

am 31.12.2024

Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresab- schluss (ohne Vorstände und Geschäftsführer)	darunter			Vorstände/ Geschäfts- führer	darunter ehren- bzw. nebenamtlich
	Teilzeitbe- schäftigte, geringfügig Beschäftigte	Arbeiter, Handwerker, Hausmeister/ Hauswarte	Auszu- bildende		

nach Ländern

Baden-Württemberg	7.114	2.396	1.301	283	501	199
Bayern	9.174	2.931	2.377	280	927	526
Berlin	10.417	1.532	2.278	469	197	48
Brandenburg	3.114	612	605	187	327	115
Bremen	1.262	296	429	68	24	8
Hamburg	3.893	644	1.083	147	97	18
Hessen	5.241	1.142	1.474	216	271	133
Mecklenburg-Vorpommern	2.818	495	809	147	213	62
Niedersachsen	4.505	1.169	1.064	260	256	89
Nordrhein-Westfalen	15.639	2.948	3.685	678	828	408
Rheinland-Pfalz	1.564	515	278	60	120	58
Saarland	299	64	73	8	18	3
Sachsen	6.415	1.154	2.051	278	487	169
Sachsen-Anhalt	3.061	635	590	168	266	81
Schleswig-Holstein	2.560	544	828	137	131	67
Thüringen	2.502	586	455	110	325	124
Deutschland	79.578	17.663	19.380	3.496	4.988	2.108
Alte Länder	51.251	12.649	12.592	2.137	3.173	1.509
Neue Länder	28.327	5.014	6.788	1.359	1.815	599

nach Rechtsformen

Wohnungsbau- genossenschaften	24.677	7.170	6.145	983	3.863	1.949
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	53.431	10.159	12.959	2.495	1.030	126
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.470	334	276	18	95	33

nach Unternehmenssparten

Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	25.408	7.255	6.364	1.015	3.914	1.962
Kommunale Wohnungsunternehmen	32.564	7.297	6.125	1.549	828	93
Öffentliche Wohnungsunternehmen	2.062	379	416	49	22	0
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	17.604	2.205	6.329	786	144	32
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.940	527	146	97	80	21

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden

Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresabschluss (ohne Vorstände und Geschäftsführer)	darunter		
	Auszubildende	darunter	
		zum/r Immobilienkaufmann/-frau bzw. zu Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Anteil an allen Auszubildenden
Anzahl	Anzahl	Anzahl	%

Jahr	Alte Länder			
2015	41.282	1.990	1.361	68,4
2016	44.150	2.141	1.515	70,7
2017	43.997	2.093	1.478	70,6
2018	46.424	2.183	1.421	65,1
2019	46.455	2.061	1.452	70,5
2020	47.018	2.198	1.493	67,9
2021	47.884	2.154	1.513	70,2
2022	49.078	2.205	1.577	71,5
2023	52.093	2.246	1.560	69,5
2024	51.251	2.137	1.583	74,1

Neue Länder				
2015	22.942	1.059	788	74,4
2016	20.799	968	758	78,3
2017	21.522	1.015	805	79,3
2018	23.864	1.152	906	78,6
2019	24.579	1.186	887	79,3
2020	24.043	1.144	897	78,4
2021	25.298	1.170	861	73,6
2022	25.586	1.171	861	73,5
2023	26.793	1.162	860	74,0
2024	28.327	1.359	946	69,6

Deutschland				
2015	64.224	3.049	2.149	70,5
2016	64.949	3.109	2.273	73,1
2017	65.519	3.108	2.283	73,5
2018	70.288	3.335	2.327	69,8
2019	71.034	3.247	2.339	72,0
2020	71.061	3.342	2.390	69,8
2021	73.182	3.324	2.374	71,4
2022	74.664	3.376	2.438	72,2
2023	78.886	3.408	2.420	71,0
2024	79.578	3.496	2.529	72,3

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

am 31.12.2024

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon	
		1. Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungs- bindungen*
nach Ländern			
Baden-Württemberg	59.364	22.287	37.077
Bayern	122.758	62.527	60.231
Berlin	62.170	34.936	27.234
Brandenburg	15.490	5.111	10.379
Bremen	4.364	977	3.387
Hamburg	67.802	34.274	33.528
Hessen	66.308	28.676	37.632
Mecklenburg-Vorpommern	5.885	742	5.143
Niedersachsen	32.715	13.230	19.485
Nordrhein-Westfalen	181.309	85.246	96.063
Rheinland-Pfalz	16.821	8.747	8.074
Saarland	763	0	763
Sachsen	10.495	3.694	6.801
Sachsen-Anhalt	8.059	1.611	6.448
Schleswig-Holstein	21.439	7.485	13.954
Thüringen	13.720	3.396	10.324
Deutschland	689.462	312.939	376.523
Alte Länder	573.643	263.449	310.194
Neue Länder	115.819	49.490	66.329
nach Rechtsformen			
Wohnungsbaugenossenschaften	150.183	67.635	82.548
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	530.715	241.343	289.372
Unternehmen anderer Rechtsformen	8.564	3.961	4.603

* einschl. Belegungsbindungsgesetz (Vereinbarungen, AHG etc.)

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Bestandes

Deutschland

	Wohnungsbestand mit Miet- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon	
		Sozial-Wohnungen*	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen**
Jahr			
2010	1.053.420	504.871	548.549
2011	1.021.890	446.522	575.368
2012	929.963	401.633	528.330
2013	899.197	374.001	525.196
2014	855.055	400.888	454.167
2015	840.873	405.332	435.541
2016	812.256	377.252	435.004
2017	758.258	344.405	413.853
2018	739.948	358.480	381.468
2019	711.273	344.623	366.650
2020	704.938	328.161	376.777
2021	691.076	318.267	372.809
2022	704.538	322.344	382.194
2023	717.929	321.691	396.238
2024	689.462	312.939	376.523

* Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nach II. WoBauG sowie WoFG, bis 2002 einschließlich Modernisierung und § 5 a Wohnungsbindungsgesetz

** einschl. Belegungsbindungsgesetz (Vereinbarungen, AHG etc.), ab 2003 zusätzlich Modernisierung und § 5 a Wohnungsbindungsgesetz

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes

Wohnungen in Gebäuden, die seit 1990 ...				
teilweise energetisch modernisiert wurden	vollständig energetisch modernisiert wurden	darunter		vollständig oder teilweise energetisch modernisiert wurden
		vollständig modernisiert ohne Niedrigenergiehausstandard	Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard oder besser	
% des insgesamt bewirtschafteten Bestandes				

Jahr	Alte Länder				
2005	22,4	13,0	10,7	2,3	35,4
2007	22,8	18,4	15,3	3,2	41,2
2009	23,6	19,9	15,2	4,7	43,5
2011	24,7	22,2	16,5	5,7	46,9
2013	25,7	24,5	17,8	6,6	50,2
2015	26,7	25,7	18,6	7,1	52,4
2017	28,3	27,3	19,7	7,5	55,6
2019	30,0	28,8	20,8	7,9	58,8
2021	31,2	29,9	21,6	8,2	61,1
Neue Länder					
2005	26,9	45,9	43,3	2,6	72,8
2007	30,5	49,9	48,0	2,0	80,4
2009	31,1	51,4	45,6	5,9	82,6
2011	31,8	52,9	46,3	6,6	84,7
2013	32,3	54,4	47,4	7,1	86,7
2015	32,5	54,9	47,7	7,2	87,4
2017	33,1	56,3	48,8	7,6	89,5
2019	33,5	57,8	49,9	7,9	91,3
2021	34,0	58,9	50,8	8,1	92,8
Deutschland					
2005	24,2	26,2	23,7	2,4	50,4
2007	25,9	31,0	28,4	2,7	56,9
2009	26,6	32,5	27,3	5,2	59,1
2011	27,5	34,4	28,4	6,0	62,0
2013	28,3	36,4	29,6	6,8	64,7
2015	28,9	37,3	30,2	7,1	66,2
2017	30,1	38,8	31,3	7,5	68,9
2019	31,3	40,2	32,4	7,9	71,5
2021	32,3	41,5	33,3	8,2	73,8

Eigener Wohnungsbestand 2023 nach Energieeffizienzklassen und Ländern

in % aller klassifizierbaren WE im eigenen Bestand

Wohnungen in Gebäuden der Energieeffizienzkategorie ...									nachrichtlich: nicht zugeordnete WE
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
in % aller klassifizierbaren eigenen WE									in % aller eigenen WE

nach Ländern

Baden-Württemberg	2,8	4,2	16,3	26,9	25,2	13,1	7,0	2,9	1,6	7,8
Bayern	1,3	4,2	14,3	21,1	25,2	17,1	9,6	4,6	2,6	13,6
Berlin	0,3	2,2	17,8	33,8	23,7	12,7	6,8	1,9	0,9	5,4
Brandenburg	0,4	1,6	18,9	43,4	25,8	7,3	2,1	0,4	0,1	14,7
Bremen	0,4	1,3	7,8	24,9	34,4	19,7	8,0	2,4	1,1	1,3
Hamburg	0,4	2,5	10,3	18,6	26,5	23,4	13,2	4,2	0,8	5,6
Hessen	1,0	4,0	10,8	19,9	27,2	17,6	10,6	6,4	2,5	10,7
Mecklenburg-Vorpommern	0,6	2,6	27,5	44,1	17,7	5,4	1,6	0,3	0,1	8,4
Niedersachsen	1,5	2,7	10,1	23,7	28,4	19,7	9,8	3,1	1,1	8,2
Nordrhein-Westfalen	1,2	2,3	11,7	24,1	27,3	17,7	9,7	3,7	2,3	7,8
Rheinland-Pfalz	0,8	2,5	8,0	21,9	26,2	19,1	11,1	6,9	3,5	12,3
Saarland	1,9	4,9	21,6	21,9	24,1	7,6	9,6	7,5	0,8	4,5
Sachsen	0,1	0,9	23,3	42,4	23,2	6,9	2,4	0,7	0,2	12,6
Sachsen-Anhalt	0,8	3,2	16,5	40,8	26,6	8,6	2,5	0,7	0,3	9,7
Schleswig-Holstein	0,9	2,8	15,7	23,2	23,3	17,3	10,8	4,3	1,6	14,2
Thüringen	2,4	5,3	23,2	39,0	23,4	5,1	1,2	0,3	0,1	10,0
Deutschland	0,9	2,7	16,1	30,5	25,2	13,7	7,0	2,6	1,2	9,2
Alte Länder	1,3	3,0	12,2	22,8	26,7	18,1	10,0	4,1	1,9	9,8
Neue Länder	0,6	2,3	20,6	39,3	23,5	8,7	3,6	1,0	0,4	10,5

Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes

in den Jahren 2002, 2007, 2012, 2018 und 2022

Alte Länder					Neue Länder					Deutschland				
2002	2007	2012	2018	2022	2002	2007	2012	2018	2022	2002	2007	2012	2018	2022
%					%					%				

nach Ländern

Ofenheizung (Einzelöfen)	12,7	6,7	3,6	3,0	1,6	6,4	3,0	1,4	0,6	0,3	9,9	5,3	2,7	2,0	1,1
Etagenheizung bzw. Gastherme	18,0	17,5	18,2	15,5	12,2	5,8	5,6	5,6	5,3	4,1	12,5	12,8	13,2	11,4	9,0
Gaskessel zentral im Gebäude	33,7	37,3	40,5	40,0	40,7	13,1	14,5	16,6	17,0	19,8	24,4	28,2	30,9	30,8	32,3
Ölkessel zentral im Gebäude	7,0	5,7	2,8	1,8	1,7	1,1	0,9	1,5	1,3	0,8	4,3	3,8	2,3	1,6	1,3
Blockheiz- kraftwerke	1,0	1,4	1,5	1,6	1,7	2,0	1,3	0,9	1,8	1,0	1,5	1,4	1,2	1,7	1,4
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	3,8	3,1	2,7	1,5	0,9	0,6	0,6	0,7	0,4	0,4	2,3	2,1	1,9	1,1	0,7
Fern-/Nahwärme	23,6	27,3	28,8	34,0	37,7	70,9	73,8	70,7	72,2	71,2	45,0	45,9	45,5	49,3	51,1
Wärmepumpen- system	0,2	0,1	0,2	0,8	0,8	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4	0,1	0,1	0,2	0,6	0,6
zentrale Biomas- senbeheizung (z.B. Pellets)	n.E.	0,7	0,7	1,1	0,7	n.E.	0,2	0,4	0,2	0,1	n.E.	0,5	0,6	0,8	0,5
Sonstige	n.E.	n.E.	1,0	0,5	2,1	n.E.	n.E.	2,2	1,0	1,9	n.E.	n.E.	1,5	0,7	2,0
Summe Wohneinheiten	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Thermische und fotovoltaische Solaranlagen 2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

	Solarthermie		Fotovoltaik			
	Anzahl der thermischen Solaranlagen	Kollektorfläche der thermischen Solaranlagen	fotovoltaische Solaranlagen vom Unternehmen betrieben	Summe der kWp-Leistungen dieser Anlagen	fotovoltaische Solaranlagen von Dritten über die Vermietung/Verpachtung o. ä. von Dachflächen betrieben	Summe der kWp-Leistungen dieser Anlagen
	Anzahl	m²	Anzahl	kWp	Anzahl	kWp
Deutschland	4.456	165.741	3.554	969.261	2.821	2.894.312
Alte Länder	3.584	88.760	2.631	941.685	1.812	2.846.015
Neue Länder	872	76.981	923	27.576	1.009	48.297
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	1.959	59.233	1.197	353.254	944	446.127
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.450	103.839	2.332	615.329	1.868	2.447.853
Unternehmen anderer Rechtsformen	47	2.669	25	678	9	332

8.2.2

Bautätigkeit und Investitionen im Bestand

Investitionen 2024 in Neubau und Bestand

Investitionen insgesamt	davon für		
	Neubau	Instandhaltung/-setzung	Modernisierung
Millionen Euro			

nach Ländern

Baden-Württemberg	1.957	1.114	512	332
Bayern	2.632	1.595	662	375
Berlin	2.874	1.407	942	525
Brandenburg	801	177	342	282
Bremen	308	94	110	104
Hamburg	1.147	410	409	328
Hessen	1.363	550	467	346
Mecklenburg-Vorpommern	594	156	303	135
Niedersachsen	991	316	341	334
Nordrhein-Westfalen	3.961	1.581	1.189	1.191
Rheinland-Pfalz	281	88	124	68
Saarland	74	42	15	17
Sachsen	1.204	170	631	403
Sachsen-Anhalt	557	75	267	216
Schleswig-Holstein	482	153	178	151
Thüringen	503	50	247	206
Deutschland	19.730	7.981	6.737	5.012
Alte Länder	13.197	5.945	4.006	3.245
Neue Länder	6.533	2.036	2.731	1.766

nach Rechtsformen

Wohnungsbaugenossenschaften	5.886	1.670	2.450	1.766
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	13.365	5.914	4.227	3.224
Unternehmen anderer Rechtsformen	480	398	61	21

nach Unternehmenssparten

Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.854	1.676	2.430	1.748
Kommunale Wohnungsunternehmen	9.131	4.389	2.810	1.932
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.011	746	142	122
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	3.206	901	1.225	1.080
Kirchliche Wohnungsunternehmen	529	270	129	130

Entwicklung der Investitionstätigkeit

Investitionen insgesamt	davon			
	in den Neubau	in den Bestand	davon	
			Instandhaltung/ Instandsetzung	Modernisierung
Millionen Euro				

Jahr	Alte Länder				
2015	7.973	3.301	4.672	2.672	2.001
2016	9.854	4.621	5.233	2.965	2.268
2017	10.560	5.142	5.418	3.061	2.357
2018	11.639	5.831	5.808	3.297	2.511
2019	11.983	5.914	6.070	3.177	2.893
2020	13.073	6.622	6.451	3.595	2.857
2021	13.790	7.181	5.945	2.973	2.973
2022	13.274	6.719	6.555	3.783	2.772
2023	13.211	6.586	6.626	3.760	2.866
2024	13.197	5.945	7.252	4.006	3.245
	Neue Länder				
2015	3.934	881	3.052	1.695	1.357
2016	3.970	1.063	2.908	1.663	1.244
2017	4.367	1.217	3.150	1.722	1.428
2018	5.294	1.714	3.579	2.188	1.392
2019	5.964	2.061	3.902	2.067	1.836
2020	5.921	2.178	3.743	2.034	1.709
2021	6.636	2.684	3.952	2.237	1.714
2022	6.326	2.317	4.009	2.393	1.616
2023	6.170	1.946	4.224	2.480	1.743
2024	6.533	2.036	4.497	2.731	1.766
	Deutschland				
2015	11.907	4.182	7.725	4.367	3.358
2016	13.825	5.684	8.141	4.628	3.512
2017	14.927	6.359	8.568	4.783	3.785
2018	16.933	7.545	9.388	5.485	3.903
2019	17.947	7.975	9.972	5.244	4.728
2020	18.994	8.800	10.194	5.629	4.566
2021	20.426	9.865	10.560	5.874	4.687
2022	19.600	9.036	10.564	6.176	4.388
2023	19.381	8.531	10.849	6.240	4.609
2024	19.730	7.981	11.749	6.737	5.012

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2024
nach Bundesländern und Rechtsformen

fertig- gestellte Woh- nungen insgesamt	davon in				darunter	nachricht- lich: mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Mietwoh- nungen
	Ein- und Zwei- familien- häusern	Mehr- familien- häusern	davon in			
			Mietwoh- nungen	Eigen- tums- woh- nungen	Zum Verkauf bestimm- te Woh- nungen	

nach Ländern

Baden-Württemberg	4.084	94	3.990	3.414	576	614	834
Bayern	3.939	341	3.598	3.402	196	205	1.690
Berlin	6.338	141	6.197	4.831	1.366	1.366	1.492
Brandenburg	694	12	682	536	146	146	130
Bremen	276	0	276	244	32	32	105
Hamburg	1.393	0	1.393	1.338	55	55	864
Hessen	2.163	0	2.163	2.008	155	155	697
Mecklenburg-Vorpommern	718	1	717	717	0	0	217
Niedersachsen	1.337	90	1.247	1.148	99	101	419
Nordrhein-Westfalen	5.307	102	5.205	4.797	408	448	1.608
Rheinland-Pfalz	177	0	177	177	0	0	118
Saarland	452	0	452	61	391	391	0
Sachsen	914	0	914	698	216	216	208
Sachsen-Anhalt	371	25	346	346	0	0	0
Schleswig-Holstein	814	0	814	745	69	69	239
Thüringen	327	0	327	327	0	0	129
Deutschland	29.304	806	28.498	24.789	3.709	3.798	8.750
Alte Länder	19.942	627	19.315	17.334	1.981	2.070	6.574
Neue Länder	9.362	179	9.183	7.455	1.728	1.728	2.176

nach Rechtsformen

Wohnungsbaugenossenschaften	6.918	219	6.699	6.468	231	247	1.663
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	21.238	587	20.651	17.182	3.469	3.542	6.996
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.148	0	1.148	1.139	9	9	91

nach Unternehmenssparten

Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	6.945	219	6.726	6.495	231	247	1.657
Kommunale Wohnungsunternehmen	12.279	205	12.074	11.789	285	299	5.338
Öffentliche Wohnungsunternehmen	2.923	295	2.628	2.590	38	38	776
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	5.965	55	5.910	3.009	2.901	2.928	522
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.192	32	1.160	906	254	286	457

Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten

fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon			
	Ein- und Zwei- familienhäusern	Mehrfamilien- häusern	davon	
			Mietwohnungen	Eigentums- wohnungen
Millionen Euro				

Jahr	Alte Länder				
2015	13.386	432	12.954	11.447	1.507
2016	15.708	651	15.057	13.480	1.577
2017	18.182	562	17.620	15.394	2.226
2018	18.576	874	17.702	16.340	1.362
2019	22.081	985	21.096	18.543	2.553
2020	21.520	1.157	20.363	18.706	1.657
2021	20.528	497	20.031	18.511	1.520
2022	21.935	799	21.137	18.159	2.978
2023	19.712	423	19.289	17.694	1.595
2024	19.942	627	19.315	17.334	1.981

	Neue Länder				
2015	3.996	23	3.973	3.947	26
2016	4.286	51	4.235	4.226	9
2017	5.692	90	5.602	5.597	5
2018	6.258	77	6.181	6.040	141
2019	8.606	149	8.457	8.025	432
2020	10.330	84	10.246	9.406	840
2021	8.169	113	8.056	7.126	930
2022	10.193	60	10.132	9.383	749
2023	8.519	105	8.414	7.236	1.178
2024	9.362	179	9.183	7.455	1.728

	Deutschland				
2015	17.382	455	16.927	15.394	1.533
2016	19.994	702	19.292	17.706	1.586
2017	23.874	652	23.222	20.991	2.231
2018	24.834	951	23.883	22.380	1.503
2019	30.687	1.134	29.553	26.568	2.985
2020	31.850	1.241	30.609	28.112	2.497
2021	28.697	610	28.087	25.637	2.450
2022	32.128	859	31.269	27.542	3.727
2023	28.231	528	27.703	24.930	2.773
2024	29.304	806	28.498	24.789	3.709

Entwicklung der Bautätigkeit

	fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon		
		in eigener Bauherrenschaft	darunter	Eigentumswohnungen
			Sozialwohnungen*	
Jahr	Alte Länder			
2015	13.386	12.797	3.189	589
2016	15.708	15.298	5.073	410
2017	18.182	17.102	5.700	1.080
2018	18.576	17.809	7.054	767
2019	22.081	21.199	7.782	882
2020	21.520	20.856	7.473	664
2021	20.528	19.688	8.315	840
2022	21.935	21.086	7.528	849
2023	19.712	19.354	7.367	358
2024	19.942	17.872	6.574	2.070
	Neue Länder			
2015	3.996	3.993	481	3
2016	4.286	4.277	224	9
2017	5.692	5.692	488	0
2018	6.258	6.258	830	0
2019	8.606	8.552	2.345	54
2020	10.330	9.934	2.189	396
2021	8.169	8.003	1.981	166
2022	10.193	10.116	2.847	77
2023	8.519	7.407	2.092	1.112
2024	9.362	7.634	2.176	1.728
	Deutschland			
2015	17.382	16.790	3.670	592
2016	19.994	19.575	5.297	419
2017	23.874	22.794	6.188	1.080
2018	24.834	24.067	7.884	767
2019	30.687	29.751	10.127	936
2020	31.850	30.790	9.662	1.060
2021	28.697	27.691	10.296	1.006
2022	32.128	31.202	10.375	926
2023	28.231	26.761	9.459	1.470
2024	29.304	25.506	8.750	3.798

* in eigener Bauherrenschaft fertiggestellte, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Wohnungen

Quelle: GdW-Jahresstatistik

8.2.3

Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

im Dezember 2024

	Wohnfläche je Mietwohnung	Monatliche Sollmiete* (nettokalt)	Kalte Betriebskostenvorauszahlung*	Warme Betriebskostenvorauszahlung*
	m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
nach Ländern				
Baden-Württemberg	68,0	7,66	1,63	1,64
Bayern	63,5	7,22	1,84	1,88
Berlin	62,9	6,97	2,12	1,57
Brandenburg	58,8	5,89	1,69	1,65
Bremen	60,1	6,59	2,13	1,49
Hamburg	62,5	7,62	1,96	1,56
Hessen	63,8	7,30	2,13	1,79
Mecklenburg-Vorpommern	56,8	5,82	1,69	1,62
Niedersachsen	63,1	6,60	1,97	1,84
Nordrhein-Westfalen	65,3	6,55	2,14	1,53
Rheinland-Pfalz	67,1	6,42	1,75	1,49
Saarland	66,3	5,97	1,90	1,58
Sachsen	59,1	5,54	1,63	1,60
Sachsen-Anhalt	58,0	5,62	1,50	1,53
Schleswig-Holstein	61,1	7,05	2,04	1,80
Thüringen	58,2	5,62	1,49	1,69
Deutschland	62,4	6,63	1,90	1,64
Alte Länder	64,4	7,01	1,98	1,67
Neue Länder	59,9	6,15	1,79	1,60
nach Rechtsformen				
Wohnungsbaugenossenschaften	62,8	6,32	1,65	1,51
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	62,0	6,83	2,05	1,71
Unternehmen anderer Rechtsformen	66,8	7,03	1,67	1,54
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,8	6,31	1,65	1,51
Kommunale Wohnungsunternehmen	61,4	6,56	1,93	1,65
Öffentliche Wohnungsunternehmen	65,2	6,77	1,96	1,60
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	63,4	7,87	2,31	1,83
Kirchliche Wohnungsunternehmen	65,3	7,53	1,95	1,84

Die dargestellten Durchschnittsmieten sind eine kalkulatorische Größe und berechnen sich aus der monatlich veranschlagten Sollmiete sowie der entsprechenden Wohnfläche.

* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich

	Durchschnittswerte		
	Monatliche Sollmiete (nettokalt)*	Kalte Betriebskostenvorauszahlung*	Warme Betriebskostenvorauszahlung*
	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Jahr	Alte Länder		
2015	5,60	1,58	1,13
2016	5,78	1,60	1,10
2017	5,93	1,64	1,09
2018	6,03	1,67	1,10
2019	6,20	1,71	1,08
2020	6,31	1,70	1,07
2021	6,45	1,75	1,06
2022	6,58	1,82	1,54
2023	6,76	1,88	1,58
2024	7,01	1,98	1,67
	Neue Länder		
2015	5,05	1,33	1,09
2016	5,12	1,34	1,10
2017	5,24	1,37	1,08
2018	5,33	1,37	1,06
2019	5,42	1,39	1,04
2020	5,54	1,41	1,05
2021	5,65	1,52	1,06
2022	5,82	1,54	1,47
2023	5,93	1,66	1,54
2024	6,15	1,79	1,60
	Deutschland		
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10
2017	5,64	1,53	1,09
2018	5,72	1,53	1,08
2019	5,86	1,57	1,06
2020	5,98	1,58	1,06
2021	6,09	1,64	1,06
2022	6,25	1,74	1,50
2023	6,39	1,79	1,56
2024	6,63	1,90	1,64

Die dargestellten Durchschnittsmieten sind eine kalkulatorische Größe und berechnen sich aus der monatlich veranschlagten Sollmiete sowie der entsprechenden Wohnfläche.

* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Mietausfälle und Mietschulden 2024

Mietausfälle		Mietschulden	
in Mio. Euro	in % der Sollmiete	in Mio. Euro	in % der Sollmiete

nach Ländern

Baden-Württemberg	46,8	2,7	26,3	1,3
Bayern	50,6	2,2	32,5	1,4
Berlin	77,8	2,1	49,5	1,7
Brandenburg	72,2	6,2	25,8	2,3
Bremen	6,2	2,1	8,8	2,2
Hamburg	23,1	1,4	23,3	1,2
Hessen	31,4	2,4	38,4	2,2
Mecklenburg-Vorpommern	42,6	4,8	18,5	1,8
Niedersachsen	25,6	2,5	17,9	1,2
Nordrhein-Westfalen	101,3	2,7	76,4	1,5
Rheinland-Pfalz	14,0	3,5	6,5	1,4
Saarland	3,5	4,8	5,3	2,3
Sachsen	126,3	8,1	35,9	1,6
Sachsen-Anhalt	92,1	9,7	25,9	2,3
Schleswig-Holstein	8,5	2,1	9,6	1,1
Thüringen	66,0	7,4	27,8	2,3
Deutschland	787,9	3,6	428,3	1,6
Alte Länder	311,0	2,4	244,9	1,4
Neue Länder	476,9	5,2	183,5	1,9

nach Rechtsformen

Wohnungsbaugenossenschaften	277,5	3,3	76,3	0,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	504,1	3,7	349,1	2,1
Unternehmen anderer Rechtsformen	6,2	2,8	2,9	1,6

nach Unternehmenssparten

Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	276,9	3,3	75,5	0,9
Kommunale Wohnungsunternehmen	48,8	1,7	98,8	1,4
Öffentliche Wohnungsunternehmen	12,2	2,7	7,7	1,8
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	431,6	4,3	231,0	2,2
Kirchliche Wohnungsunternehmen	18,3	3,5	15,3	2,1

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern

am 31.12.2024

Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen insgesamt	davon	
			leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl

nach Ländern

Baden-Württemberg	445.202	2,1	9.235	8.884	351
Bayern	533.998	2,3	12.128	11.441	687
Berlin	754.367	1,6	11.752	11.037	715
Brandenburg	317.365	7,1	22.556	21.553	1.003
Bremen	96.793	1,3	1.210	1.202	8
Hamburg	320.409	1,1	3.627	3.485	142
Hessen	363.459	1,6	5.752	5.175	577
Mecklenburg-Vorpommern	273.863	4,8	13.148	12.239	909
Niedersachsen	293.541	2,1	6.112	6.003	109
Nordrhein-Westfalen	1.160.923	2,3	26.511	25.750	761
Rheinland-Pfalz	95.342	2,5	2.365	2.322	43
Saarland	18.244	4,0	729	703	26
Sachsen	596.750	8,4	50.023	49.259	764
Sachsen-Anhalt	309.768	9,2	28.639	27.746	893
Schleswig-Holstein	166.090	1,8	2.921	2.780	141
Thüringen	262.932	8,1	21.416	20.662	754
Deutschland	6.009.046	3,6	218.124	210.241	7.883
Alte Länder	3.494.001	2,0	70.590	67.745	2.845
Neue Länder	2.515.045	5,9	147.534	142.496	5.038

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen

am 31.12.2024

Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen insgesamt	davon	
			leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl

Alte Länder

Wohnungsbaugenossenschaften	1.157.660	1,8	20.679	20.357	322
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.270.020	2,0	44.394	41.962	2.432
Unternehmen anderer Rechtsformen	66.321	8,3	5.517	5.426	91
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.494.001	2,0	70.590	67.745	2.845

Neue Länder

Wohnungsbaugenossenschaften	984.052	5,9	57.695	57.258	437
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.514.295	5,9	88.645	84.051	4.594
Unternehmen anderer Rechtsformen	16.698	7,2	1.194	1.187	7
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.515.045	5,9	147.534	142.496	5.038

Deutschland

Wohnungsbaugenossenschaften	2.141.712	3,7	78.374	77.615	759
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.784.315	3,5	133.039	126.013	7.026
Unternehmen anderer Rechtsformen	83.019	8,1	6.711	6.613	98
Wohnungsunternehmen insgesamt	6.009.046	3,6	218.124	210.241	7.883

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leerstandursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand
am 31.12.2024

Leer stehende Wohnungen im eigenen Bestand			
insgesamt	davon wegen		
	Vermietungs- schwierigkeiten/ mangelnder Nachfrage	Instandsetzung/ Modernisierung	Unbewohnbarkeit infolge baul. Mängel

nach Ländern

Baden-Württemberg	8.884	264	3.833	347
Bayern	11.441	411	4.389	801
Berlin	11.037	412	5.500	816
Brandenburg	21.553	8.780	5.087	1.298
Bremen	1.202	181	426	22
Hamburg	3.485	256	1.590	57
Hessen	5.175	454	2.111	125
Mecklenburg-Vorpommern	12.239	3.037	4.246	569
Niedersachsen	6.003	973	2.600	336
Nordrhein-Westfalen	25.750	2.842	10.542	728
Rheinland-Pfalz	2.322	295	791	181
Saarland	703	25	409	116
Sachsen	49.259	15.400	8.774	1.797
Sachsen-Anhalt	27.746	10.786	6.018	1.575
Schleswig-Holstein	2.780	513	1.046	58
Thüringen	20.662	6.447	4.365	1.877
Deutschland	210.241	51.076	61.727	10.703
Alte Länder	67.745	6.214	27.737	2.771
Neue Länder	142.496	44.862	33.990	7.932

nach Rechtsformen

Wohnungsbaugenossenschaften	77.615	23.916	19.121	2.438
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	126.013	27.013	40.511	7.718
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.613	147	2.095	547

nach Unternehmenssparten

Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	77.434	23.918	19.034	2.438
Kommunale Wohnungsunternehmen	106.437	22.388	33.421	7.550
Öffentliche Wohnungsunternehmen	7.783	345	2.569	479
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	16.745	4.393	6.029	230
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.842	32	674	6

Leerstandursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand (Fortsetzung)
am 31.12.2024

	geplantem Abriss/Rückbau	Mieterwechsel	geplantem Verkauf/ Veräußerung	sonstige Gründe
nach Ländern				
Baden-Württemberg	1.469	2.094	213	664
Bayern	2.370	2.640	160	670
Berlin	105	2.831	279	1.094
Brandenburg	2.401	3.088	268	631
Bremen	76	446	24	27
Hamburg	810	606	20	146
Hessen	437	1.306	130	612
Mecklenburg-Vorpommern	1.097	2.362	226	702
Niedersachsen	392	1.130	68	504
Nordrhein-Westfalen	2.989	3.992	1.102	3.555
Rheinland-Pfalz	288	645	49	73
Saarland	21	110	3	19
Sachsen	3.510	8.316	377	11.085
Sachsen-Anhalt	2.045	3.758	1.034	2.530
Schleswig-Holstein	464	258	39	402
Thüringen	2.326	4.691	370	586
Deutschland	20.800	38.273	4.362	23.300
Alte Länder	9.316	13.227	1.808	6.672
Neue Länder	11.484	25.046	2.554	16.628
nach Rechtsformen				
Wohnungsbaugenossenschaften	8.037	12.795	661	10.647
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	12.059	24.999	3.370	10.343
Unternehmen anderer Rechtsformen	704	479	331	2.310
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	8.026	12.760	662	10.596
Kommunale Wohnungsunternehmen	10.855	20.642	1.985	9.596
Öffentliche Wohnungsunternehmen	647	768	478	2.497
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	1.052	3.394	1.140	507
Kirchliche Wohnungsunternehmen	220	709	97	104

Entwicklung der Zahl der leer stehenden Wohnungen und Leerstandsquote

Bewirtschafteter Wohnungsbestand	davon	Leerstandsquote	Leer stehende Wohnungen am 31.12. insgesamt	davon	
	eigene Wohnungen			leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
Anzahl WE		in %	Anzahl WE		

Jahr

Alte Länder

2015	3.350.975	2.920.804	1,9	62.896	59.086	3.810
2016	3.477.672	3.016.521	1,9	64.853	61.033	3.820
2017	3.552.253	3.088.370	1,7	58.771	56.756	2.015
2018	3.473.235	2.988.833	1,4	49.263	46.725	2.538
2019	3.486.426	3.001.350	2,0	69.461	65.634	3.827
2020	3.537.720	3.062.961	2,0	70.015	66.856	3.159
2021	3.511.513	3.041.377	2,1	74.457	71.503	2.954
2022	3.488.414	3.095.551	2,0	68.687	65.828	2.859
2023	3.517.020	3.125.628	2,0	68.687	65.882	3.000
2024	3.494.001	3.121.201	2,0	70.590	67.745	2.845

Neue Länder

2015	2.486.305	2.339.008	6,8	168.443	159.019	9.424
2016	2.353.395	2.221.766	6,7	157.509	149.056	8.453
2017	2.344.121	2.211.804	6,5	152.481	145.192	7.289
2018	2.453.387	2.329.027	6,4	158.196	150.187	8.009
2019	2.508.679	2.376.259	6,4	160.220	153.686	6.534
2020	2.541.154	2.393.253	6,5	166.135	159.216	6.919
2021	2.514.749	2.374.691	6,6	167.001	160.589	6.412
2022	2.496.607	2.366.975	6,0	150.521	144.984	5.537
2023	2.510.348	2.374.625	5,9	148.787	144.418	4.369
2024	2.515.045	2.380.738	5,9	147.534	142.496	5.038

Deutschland

2015	5.837.280	5.259.812	4,0	231.339	218.105	13.234
2016	5.831.067	5.238.287	3,8	222.362	210.089	12.273
2017	5.896.374	5.300.174	3,6	211.252	201.948	9.304
2018	5.926.622	5.317.860	3,5	207.459	196.912	10.547
2019	5.995.105	5.377.609	3,8	229.681	219.320	10.361
2020	6.078.874	5.456.214	3,9	236.150	226.072	10.078
2021	6.026.262	5.416.068	4,0	241.458	232.092	9.366
2022	5.985.021	5.462.526	3,7	219.208	210.812	8.396
2023	6.027.368	5.500.253	3,6	217.474	210.300	7.369
2024	6.009.046	5.501.939	3,6	218.124	210.241	7.883

Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2024 sowie mittelfristig geplante Abrisse

	Abrisse im Jahr 2024	geplante Abrisse in 2025	geplante Abrisse ab 2026 – mittelfristig in den nächsten 5-6 Jahren
	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Berlin	7	9	47
Brandenburg	936	1.011	2.476
Mecklenburg-Vorpommern	220	338	1.542
Sachsen	647	726	3.296
Sachsen-Anhalt	1.029	543	1.662
Thüringen	71	519	2.458
Neue Länder	2.910	3.146	11.481
nach Rechtsformen			
Wohnungsbaugenossenschaften	1.006	1.167	5.563
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.902	1.978	5.854
Unternehmen anderer Rechtsformen	2	1	64

Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote

Deutschland	davon		Abgangsquote durch Abrisse*		
	Alte Länder	Neue Länder	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
WE	WE	WE	%	%	%

Jahr						
2015	10.442	5.492	4.950	0,2	0,2	0,2
2016	9.814	3.604	6.210	0,2	0,1	0,3
2017	11.313	5.857	5.456	0,2	0,2	0,2
2018	8.234	4.337	3.897	0,2	0,1	0,2
2019	7.056	3.665	3.391	0,1	0,1	0,1
2020	9.077	4.557	4.520	0,2	0,1	0,2
2021	5.990	3.014	2.976	0,1	0,1	0,1
2022	7.324	3.487	3.837	0,1	0,1	0,2
2023	6.358	2.742	3.616	0,1	0,1	0,2
2024	5.104	2.194	2.910	0,1	0,1	0,1

* Abgangsquote bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Fluktuation in den Wohnungsbeständen

Jahr 2023			Jahr 2024		
Mietvertragskündigungen insgesamt	darunter	Fluktuationsrate (Mietvertragskündigungen in % der vermieteten WE)	Mietvertragskündigungen insgesamt	darunter	Fluktuationsrate (Mietvertragskündigungen in % der vermieteten WE)
	Vertragskündigungen durch den Mieter			Vertragskündigungen durch den Mieter	
Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%

nach Ländern

Baden-Württemberg	23.104	22.227	6,8	19.986	19.059	5,8
Bayern	24.719	23.519	5,3	25.186	24.099	5,4
Berlin	32.386	30.592	4,6	36.211	33.839	5,0
Brandenburg	22.077	21.249	7,8	21.499	20.643	7,6
Bremen	6.252	6.153	8,2	6.108	5.673	8,0
Hamburg	18.012	17.255	5,9	17.157	16.018	5,6
Hessen	18.701	18.124	6,2	17.895	17.130	5,9
Mecklenburg-Vorpommern	20.520	19.755	8,9	20.429	19.746	8,8
Niedersachsen	22.342	21.626	8,6	22.165	21.217	8,1
Nordrhein-Westfalen	62.563	60.260	5,8	60.501	57.541	5,6
Rheinland-Pfalz	5.313	5.104	6,6	5.487	5.268	6,7
Saarland	1.317	1.258	8,7	1.293	1.233	8,3
Sachsen	36.127	35.119	7,1	37.204	35.839	7,2
Sachsen-Anhalt	24.963	23.530	9,3	23.650	22.260	8,7
Schleswig-Holstein	10.517	10.303	8,0	9.084	8.488	7,0
Thüringen	21.647	20.721	9,6	21.014	19.975	9,2
Deutschland	350.560	336.795	6,6	344.869	328.028	6,5
Alte Länder	192.840	185.829	6,3	184.862	175.726	6,0
Neue Länder	157.720	150.966	7,1	160.007	152.302	7,1

nach Rechtsformen

Wohnungsbau- genossenschaften	131.405	127.743	6,7	125.773	121.756	6,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	216.856	206.861	6,6	216.256	203.601	6,6
Unternehmen anderer Rechtsformen	2.299	2.191	3,2	2.840	2.671	3,1

Nur Unternehmen mit Angaben zu Mietvertragskündigungen

Quelle: GdW-Jahresstatistik

8.2.4

Betriebliche Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	3,2	3,2	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,7	2,5	2,4	2,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,5	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4	3,1	2,7	2,4	2,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,4	3,4	3,5	3,4	3,2	3,3	3,2	3,0	2,6	2,4	2,2
Neue Länder											
Genossenschaften	2,9	2,9	2,6	2,8	2,6	2,7	2,4	2,4	2,5	2,2	2,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,8	3,0	3,1	3,1	2,9	2,5	2,6	2,5	2,5	2,1	2,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,5	2,5	2,5	2,5	2,1	2,0
Deutschland											
Genossenschaften	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,3	2,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,2	3,4	3,5	3,4	3,2	3,1	3,2	2,9	2,5	2,3	2,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,2	3,2	3,3	3,2	3,0	3,0	3,0	2,8	2,5	2,3	2,1

Gesamtkapitalrentabilität (GKR):

$$\text{GKR} = \frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag} + \text{Zinsen für lgfr. Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Eigenmittelrentabilität

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4	4,5	4,5	4,4	4,3	4,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6	7,2	6,1	5,9	4,6	4,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5	6,2	5,5	5,2	4,4	4,0
Neue Länder											
Genossenschaften	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9	2,6	2,7	2,9	2,5	2,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8	3,3	3,4	3,7	3,0	3,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5	2,9	3,0	3,3	2,8	2,7
Deutschland											
Genossenschaften	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7	3,5	3,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7	6,0	5,1	5,0	4,2	3,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0	5,0	4,4	4,3	3,8	3,5

Eigenmittelrentabilität (EMR):

$$\text{EMR} = \frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}$$

Return on Investment

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,0	2,2	2,4	2,4	2,1	2,7	2,5	1,9	1,9	1,6	1,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,8	2,0	2,2	2,2	2,0	2,4	2,3	1,9	1,8	1,6	1,5
Neue Länder											
Genossenschaften	1,0	1,2	1,0	1,4	1,3	1,6	1,4	1,5	1,6	1,5	1,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	0,9	1,3	1,4	1,4	1,4	1,8	1,4	1,3	1,5	1,5	1,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	0,9	1,3	1,2	1,4	1,4	1,7	1,4	1,4	1,5	1,5	1,3
Deutschland											
Genossenschaften	1,3	1,5	1,4	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,6	1,9	2,2	2,1	1,9	2,3	2,2	1,3	1,7	1,6	1,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,7	1,9	1,9	1,8	2,1	2,0	1,4	1,7	1,6	1,4

Return on Investment (ROI):

$$\text{ROI} = \frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Anlagenintensität

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	87,8	88,0	88,1	87,0	88,6	88,9	89,1	89,7	90,1	89,5	89,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,8	89,1	86,3	89,1	90,2	90,6	90,5	87,0	89,7	90,0	88,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,5	88,8	86,8	88,4	89,4	90,0	90,0	88,0	89,9	89,9	88,9
Neue Länder											
Genossenschaften	88,8	88,8	89,0	89,0	88,9	89,2	89,4	87,6	88,9	88,3	87,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	90,5	89,6	90,1	89,6	89,8	92,1	90,2	90,9	87,1	89,6	90,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	89,7	89,2	89,6	89,3	89,3	91,1	89,8	89,2	87,8	89,0	88,9
Deutschland											
Genossenschaften	88,3	88,4	88,5	87,9	88,7	89,0	89,2	88,8	89,6	89,0	88,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	89,4	89,3	87,2	89,2	90,1	91,2	90,4	88,3	88,6	90,0	89,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	89,0	89,0	87,7	88,7	89,4	90,5	90,0	88,4	89,0	89,6	88,9

Anlagenintensität (AI):

$$AI = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Eigenmittelquote

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1	40,7	40,8	40,8	40,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5	34,1	32,6	33,5	33,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6	36,4	35,9	36,2	36,6
Neue Länder											
Genossenschaften	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0	54,7	56,2	57,4	57,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2	39,7	38,3	39,2	40,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9	46,7	45,3	46,7	48,1
Deutschland											
Genossenschaften	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6	46,7	47,2	46,8	47,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6	35,8	34,7	36,6	35,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5	40,1	39,5	40,6	40,3

Eigenmittelquote (EMQ):

$$EMQ = \frac{\begin{aligned} &\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung} \\ &+ (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 \\ &+ \text{Sonderposten für Investitionszulagen} \end{aligned}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Anlagendeckungsgrad

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	98,1	97,7	96,2	97,0	96,4	96,9	97,3	96,1	96,2	96,0	95,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	99,9	98,8	100,7	98,0	97,3	96,8	97,8	97,0	97,2	98,5	96,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	99,3	98,4	99,4	97,6	97,0	96,8	97,7	96,7	96,9	97,7	96,6
Neue Länder											
Genossenschaften	103,4	102,5	102,1	102,6	103,1	101,8	101,9	103,4	102,5	103,2	103,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,0	100,1	99,7	100,5	101,1	101,2	100,4	100,2	97,2	101,0	99,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	101,5	101,1	100,8	101,6	102,1	101,4	101,1	101,7	99,4	102,2	101,3
Deutschland											
Genossenschaften	100,7	99,9	98,8	99,5	99,3	99,0	99,3	99,2	98,8	98,6	98,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,0	99,3	100,4	98,8	98,4	98,8	98,6	98,0	97,2	99,0	97,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	100,2	99,5	99,9	99,1	98,8	98,9	98,8	98,4	97,8	98,9	98,1

Anlagendeckungsgrad (ADG):

$$\text{ADG} = \frac{\begin{aligned} &\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} \\ &+ (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 \\ &+ \text{Sonderposten für Investitionszulagen} + \text{Igr. Fremdkapital} \end{aligned}}{\text{Anlagevermögen}}$$

Langfristiger Verschuldungsgrad

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	128,7	123,7	127,5	119,5	118,9	118,7	122,0	116,8	116,7	116,2	116,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	174,2	159,9	148,5	163,4	162,3	152,4	153,2	165,0	170,3	166,5	162,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	156,9	147,6	142,7	147,4	146,4	141,1	142,6	146,4	146,3	146,4	142,5
Neue Länder											
Genossenschaften	95,1	93,5	87,3	83,2	78,1	74,4	73,8	68,9	65,9	62,8	60,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	139,9	135,2	121,9	123,9	122,5	115,1	101,7	132,6	103,0	90,9	100,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	117,4	118,8	116,2	122,9	101,6	121,5	89,5	83,2	99,9	81,5	78,7
Deutschland											
Genossenschaften	111,0	108,5	107,6	100,9	98,5	96,3	98,2	92,7	91,7	92,6	90,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	160,3	150,5	141,0	149,5	148,7	134,0	136,8	153,6	141,5	145,8	141,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	139,0	134,2	129,2	128,4	127,1	121,3	121,1	126,3	118,7	121,9	117,7

Langfristiger Verschuldungsgrad (LVG):

$$\text{LVG} = \frac{\text{Igr. Fremdkapital}}{\begin{aligned} &\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} \\ &+ (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 \\ &+ \text{Sonderposten für Investitionszulagen} \end{aligned}}$$

Langfristiger Fremdkapitalanteil

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	48,4	47,6	47,7	47,2	46,7	47,4	48,2	47,0	47,1	46,6	46,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	56,4	54,1	52,4	53,8	54,5	53,2	54,6	53,3	55,3	55,4	55,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	53,6	52,1	51,1	51,7	51,8	51,4	52,6	51,2	52,1	52,4	51,8
Neue Länder											
Genossenschaften	44,9	44,5	42,6	41,3	40,1	38,8	38,7	36,9	36,2	35,2	34,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	52,8	51,9	49,2	49,9	50,1	49,9	46,8	47,2	42,4	43,1	50,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	49,3	48,8	46,7	45,8	45,4	46,5	43,1	42,1	39,9	39,0	43,0
Deutschland											
Genossenschaften	46,7	46,2	45,5	44,6	43,8	43,6	44,2	42,6	42,6	42,5	41,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	55,1	53,3	51,4	52,6	53,2	51,7	52,4	51,6	50,5	52,9	53,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	51,9	50,8	49,6	49,5	49,6	49,3	49,4	48,1	47,4	48,8	48,9

Langfristigen Fremdkapitalanteil (LFA):

$$\text{LFA} = \frac{\text{lgfr. Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Fremdkapitalkostensatz

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	3,5	3,3	3,0	3,0	2,6	2,3	2,5	2,0	1,8	1,9	2,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,0	2,9	2,6	2,6	2,3	2,1	2,3	1,8	1,6	1,8	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,2	3,0	2,7	2,7	2,4	2,2	2,4	1,9	1,6	1,8	1,9
Neue Länder											
Genossenschaften	4,4	4,2	4,0	3,8	3,5	3,0	2,9	2,5	2,2	2,1	2,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,0	3,6	3,5	3,4	3,0	2,5	2,6	2,1	2,0	2,0	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,2	3,8	3,7	3,6	3,2	2,6	2,7	2,3	2,0	2,0	1,9
Deutschland											
Genossenschaften	4,0	3,7	3,5	3,4	3,0	2,6	2,7	2,2	1,9	2,0	2,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,4	3,1	2,8	2,9	2,5	2,3	2,4	1,9	1,7	1,9	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,6	3,3	3,0	3,1	2,7	2,4	2,5	2,0	1,8	1,9	1,9

Fremdkapitalkostensatz (FKK):

$$\text{FKK} = \frac{\text{Zinsen u.ä. Aufwendungen für lgfr. Fremdkapital}}{\text{lgfr. Fremdkapital}}$$

Mietenmultiplikator

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6	8,6	8,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,2	10,4	9,3	9,6	10,4	10,4	9,6	9,7	11,4	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,7	8,6	9,5	8,8	9,0	9,6	9,6	9,2	9,3	10,4	9,4
Neue Länder											
Genossenschaften	9,1	9,0	8,8	8,8	8,6	8,6	8,6	8,4	8,4	8,2	8,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,7	11,1	9,0	9,0	9,4	9,6	9,6	10,7	8,5	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,3	9,4	10,1	8,9	8,8	9,0	9,1	9,0	9,7	8,4	8,9
Deutschland											
Genossenschaften	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3	8,4	8,4	8,5	8,5	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,4	10,6	9,2	9,4	10,0	10,1	9,6	10,1	10,8	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,0	8,9	9,7	8,8	8,9	9,4	9,5	9,1	9,4	9,9	9,2

Mietenmultiplikator (MM):

$$MM = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$$

Tilgungskraft

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0	2,1	2,0	1,9	1,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,2	1,4	1,8	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2	2,0	1,7	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,2	1,6	1,9	2,3	2,2	2,1	2,2	2,2	2,0	1,8	1,8
Neue Länder											
Genossenschaften	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,7	1,6	1,5	1,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5	1,6	1,5	1,9	1,5	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,8	1,5	1,6
Deutschland											
Genossenschaften	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,7	1,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,8	1,4	1,7	2,1	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0	1,7	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,8	1,5	1,8	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	1,7	1,8

Tilgungskraft (TK):

$$TK = \frac{\text{Cash-Flow DVFA/SG}}{\text{Tilgung für langfristiges Fremdkapital}}$$

Kapitaldienstdeckung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	30,4	30,1	28,9	27,8	27,2	27,7	29,0	28,0	28,7	28,5	28,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,3	35,5	32,2	27,6	27,3	30,6	30,9	31,4	31,1	31,2	31,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	31,6	33,3	30,9	27,8	27,3	29,5	30,3	30,2	30,2	30,2	30,6
Neue Länder											
Genossenschaften	41,7	40,0	39,1	37,7	35,9	36,6	35,7	34,4	33,3	31,8	31,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	44,9	43,9	37,2	41,4	39,6	39,4	38,0	36,6	34,5	33,7	33,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	43,4	42,1	38,1	39,6	37,8	38,2	36,9	35,6	33,9	32,7	32,2
Deutschland											
Genossenschaften	35,3	34,4	33,3	32,1	30,8	31,5	31,8	30,8	30,6	29,7	29,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	37,0	38,7	34,0	31,9	31,1	33,9	33,3	33,1	32,4	31,8	32,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	36,3	36,8	33,7	32,0	31,0	32,9	32,7	32,2	31,7	30,9	31,2

Kapitaldienstdeckung (KDD):

$$\text{KDD} = \frac{\text{Zinsen für langfristiges Fremdkapital} + \text{Tilgung für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$$

Zinsdeckung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	15,2	13,7	12,8	12,0	10,9	9,9	9,2	8,2	7,8	7,5	7,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,0	16,9	16,7	13,5	12,4	11,8	11,1	10,2	9,2	9,1	9,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,3	15,7	15,4	12,9	11,9	11,1	10,4	9,5	8,7	8,5	8,7
Neue Länder											
Genossenschaften	20,8	18,7	17,1	15,3	13,4	11,3	9,8	8,6	7,4	6,6	6,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	21,3	20,1	17,6	16,5	15,1	13,1	12,2	11,8	9,6	7,7	9,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	21,1	19,5	17,4	15,9	14,3	12,3	11,0	10,3	8,6	7,1	8,1
Deutschland											
Genossenschaften	17,6	15,9	14,7	13,4	12,0	10,5	9,5	8,4	7,6	7,2	7,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,6	18,1	16,9	14,6	13,3	12,3	11,4	10,7	9,4	8,7	9,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	18,2	17,2	16,1	14,1	12,8	11,6	10,6	9,8	8,6	8,1	8,5

Zinsdeckung (ZD):

$$\text{ZD} = \frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$$

EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	4,9	4,9	5,0	5,0	5,1	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8	4,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,9	6,0	7,1	6,5	7,0	6,9	6,6	5,8	5,6	5,4	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,5	5,6	6,4	5,9	6,3	6,2	6,0	5,4	5,2	5,1	5,1
Neue Länder											
Genossenschaften	5,6	5,7	5,5	5,4	5,3	5,2	4,9	5,0	4,8	4,6	4,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,7	6,3	7,2	6,2	6,0	6,9	6,5	5,4	5,9	5,4	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	6,2	6,1	6,4	5,8	5,7	6,2	5,9	5,2	5,4	5,0	4,9
Deutschland											
Genossenschaften	5,2	5,3	5,2	5,2	5,2	5,0	4,9	4,9	4,8	4,7	4,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,2	6,1	7,2	6,4	6,7	6,9	6,6	5,7	5,7	5,4	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,7	5,8	6,4	5,9	6,1	6,2	5,9	5,3	5,3	5,1	5,1

EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen

$$\text{EBITDA/AV} = \frac{\begin{array}{l} \text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} \\ + \text{Zinsen u.ä. Aufwendungen f. langfr. Fremdkapital} \\ + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen} \end{array}}{\text{Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)} \times 10}$$

EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	11,8	12,1	11,4	12,1	12,0	11,5	11,0	11,5	10,9	10,8	10,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,3	10,2	11,1	11,5	12,2	11,4	10,9	10,2	9,0	8,9	9,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	10,8	10,7	11,1	11,7	12,1	11,4	10,9	10,7	9,7	9,4	9,5
Neue Länder											
Genossenschaften	12,3	13,2	12,9	13,7	13,9	13,9	13,2	14,6	14,6	14,2	14,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	11,4	11,5	14,1	12,5	12,1	9,5	9,6	9,8	9,7	13,8	10,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,8	12,1	13,6	13,0	12,8	10,6	10,9	11,6	11,3	14,0	11,5
Deutschland											
Genossenschaften	12,0	12,6	12,0	12,8	12,7	12,5	11,8	12,6	12,2	11,8	11,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,7	10,6	11,8	11,8	12,2	10,6	10,5	10,1	9,3	9,7	9,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,1	11,2	11,8	12,1	12,3	11,1	10,9	11,0	10,3	10,4	10,1

EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität):

$$\text{EBITDA/FK} = \frac{\begin{array}{l} \text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} \\ + \text{Zinsen u.ä. Aufwendungen f. langfr. Fremdkapital} \\ + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} \\ + \text{Abschreibungen} \end{array}}{\text{langfristiges Fremdkapital}}$$

EBITDA bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	8,2	8,2	8,9	8,4	8,6	8,9	8,8	8,9	8,7	8,5	8,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,0	16,6	17,7	12,0	12,7	14,6	13,5	14,4	14,0	13,8	12,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,6	12,4	13,6	10,5	10,9	12,0	11,1	11,6	11,0	11,1	10,5
Neue Länder											
Genossenschaften	10,3	10,0	9,2	9,1	8,5	8,4	7,6	7,8	7,6	6,7	6,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14,1	14,3	15,3	12,5	12,1	24,8	13,0	11,9	13,0	9,5	11,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,2	12,1	12,1	10,7	10,2	14,9	10,1	9,5	10,0	7,9	8,5
Deutschland											
Genossenschaften	9,1	9,0	9,1	8,7	8,6	8,7	8,2	8,4	8,2	7,7	7,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14,6	15,6	16,8	12,2	12,5	17,8	13,4	13,5	13,5	12,4	12,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,8	12,3	13,0	10,6	10,6	13,1	10,7	10,8	10,6	10,0	9,8

EBITDA bezogen auf eingesetztes Eigenkapital:

$$\text{EBITDA/EK} = \frac{\begin{array}{l} \text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} \\ + \text{Zinsen u.ä. Aufwendungen f. langfr. Fremdkapital} \\ + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} \\ + \text{Abschreibungen} \end{array}}{\text{Sollmieten} \times \text{Mietenmultiplikator} \times 10 - \text{langfristiges Fremdkapital}}$$

EBITDA bezogen auf Eigenmittel

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alte Länder											
Genossenschaften	15,1	14,6	14,2	14,3	14,2	13,5	13,2	12,8	12,5	12,2	11,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,9	16,4	16,5	18,1	19,0	17,3	16,0	16,1	15,3	14,8	14,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,8	15,7	15,8	16,7	17,2	16,0	15,1	14,9	13,7	13,6	13,2
Neue Länder											
Genossenschaften	11,5	11,5	10,9	11,1	10,4	10,2	9,7	9,6	9,0	8,7	8,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,9	15,4	17,1	15,4	14,4	11,1	13,1	12,9	12,1	10,0	12,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	13,7	13,5	13,9	13,0	12,2	10,8	11,6	11,0	10,6	9,4	10,3
Deutschland											
Genossenschaften	13,2	13,0	12,5	12,6	12,3	11,8	11,5	11,2	10,8	10,6	10,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,1	16,0	16,7	17,2	17,5	14,3	14,9	15,0	13,8	12,9	13,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	15,3	14,8	15,1	15,2	15,2	13,4	13,6	13,3	12,3	11,9	12,1

EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen

$$\text{EBITDA/EM} = \frac{\begin{array}{l} \text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} \\ + \text{Zinsen u.ä. Aufwendungen f. langfr. Fremdkapital} \\ + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} \\ + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 \\ + \text{Sonderposten für Investitionszulagen} \end{array}}$$



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0

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

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

ISBN: 978-3-648-19988-6
Bestell-Nr. 06656-0017

