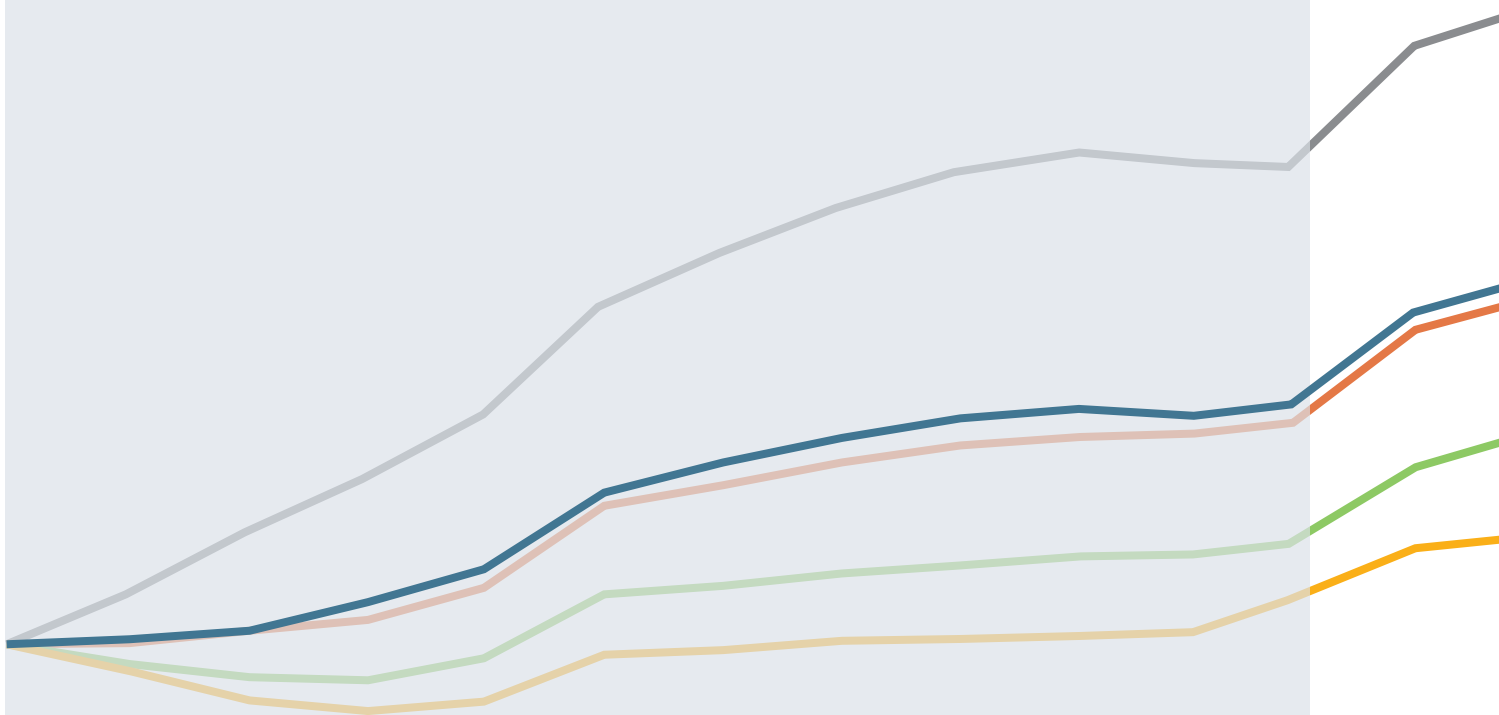


# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025

Zahlen und Analysen  
aus der Jahresstatistik des GdW



Schwerpunkt:  
**So wohnt Deutschland – Ergebnisse des Zensus 2022  
zur Wohnsituation**

November 2024

Herausgeber:  
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](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Redaktion:  
Klaus Schrader  
Andreas Schichel  
Christian Gebhardt

Bearbeitung:  
Klaus Schrader

Gestaltung:  
design alliance  
Büro Roman Lorenz  
Gestaltung  
visueller Kommunikation  
München

Druck:  
DCM Druck Meckenheim GmbH

© GdW 2024  
1. Auflage (500)

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

Diese Broschüre ist zum Preis von  
35,- Euro zu beziehen bei  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg  
Telefon: 0180 5555691  
E-Mail: [immobilien@haufe-lexware.com](mailto:immobilien@haufe-lexware.com)

ISBN: 978-3-648-18467-7  
Bestell-Nr. 06656-0016

# **Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025**

Zahlen und Analysen  
aus der Jahresstatistik  
des GdW



<b>Vorwort</b>	5
<b>1 Kurzfassung</b>	7
<b>2 Schwerpunkt: So wohnt Deutschland – Ergebnisse des Zensus 2022 zur Wohnsituation</b>	11
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	25
<b>4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage</b>	35
<b>5 Wohnungsangebot</b>	45
<b>6 Mieten und Nebenkosten</b>	53
<b>7 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Ertragskraft der Unternehmen und Fremdkapitalkosten</b>	59
<b>8 Tabellenanhang</b>	61



# Vorwort

Die bevorstehende Bundestagswahl 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, und das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft brauchen wir eine politische Kehrtwende – weg von veralteten Denkmustern und hin zu klugen, integrativen Ansätzen, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.

Die bisherigen Versuche, die Klimaziele im Gebäudesektor voranzutreiben, haben eine Schwachstelle offengelegt: Eine einseitige Fokussierung auf Gebäudeeffizienz bringt nicht die erhofften Erfolge. Stattdessen setzen wir 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 smarterer Technologien – beispielsweise zur Heizungssteuerung – kombiniert mit einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung bringt nicht nur finanzielle Entlastung, sondern auch nachhaltige Vorteile für das Klima.

Die vorliegenden wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends legen erneut einen kundigen Überblick zum Stand der Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft vor. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Basisdaten aus der vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 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 gerecht zu werden.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der *Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2024/2025*.

Berlin, im November 2024



Axel Gedaschko

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





# 1 Kurzfassung

## Ergebnisse des Zensus 2022

- Laut Zensus 2022 gab es rund 2,5 Mio. Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Die Zahl der Wohnungen lag insgesamt bei 43,1 Mio. Davon sind 23,1 Mio. vermietet. 1,9 Mio. Wohnungen stehen leer. Die Mieterquote stieg seit 2011 um 0,9 % auf 56 %. Die Eigentumsquote sank entsprechend auf 44 %.
- Professionell-gewerbliche Anbieter bewirtschaften in Deutschland 9,1 Mio. Wohnungen. Dies entspricht einem Marktanteil von 36 % des Mietwohnungsbestandes.
- Bundesweit liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei 7,28 Euro. 70 % aller Miethaushalte in Deutschland zahlen eine Quadratmetermiete von unter 8 Euro. Bei Genossenschaften sind es sogar 90 %.
- Drei Viertel aller Wohnungen in Deutschland werden mit Gas oder Öl beheizt. Bei neueren Wohnungen ist eine Zunahme von Wärmepumpen und ein Rückgang von Ölheizungen zu beobachten. Im Gesamtbestand haben Wärmepumpen einen Anteil von 3 %.

## Rahmenbedingungen

- Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche. 2024 dürfte das Bruttoinlandsprodukt wie im Vorjahr leicht zurückgehen. Für 2025 wird nur ein geringes Wachstum von deutlich weniger als 1 % erwartet.
- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2023 einen Wertschöpfungsbeitrag von 377 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 19 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung waren auch 2023 auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hoher Zinsen sowie fortbestehender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen, fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2023 rund 19,4 Mrd. Euro. Damit waren die Investitionen im zweiten Jahr in Folge rückläufig. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Für das Jahr 2024 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um 17 %. Insgesamt dürften die Investitionen 2024 dann bei 17,3 Mrd. Euro liegen.

- Der Anstieg der Baukosten übertrifft die allgemeine Teuerungsrate auch 2023 in nahezu allen Feldern. Während die allgemeine Inflation im 2. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich 2,4 % betrug, stiegen die Preise für Ausbauarbeiten um 4,1 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten legten um 3,7 % ebenfalls deutlich zu. Die Preise für den Einbau von Heizungsanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen legten in Jahresfrist gar um 6 % zu.
- 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 3,65 % gesenkt. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge bereits wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

### **Wohnungsnachfrage**

- Im Jahr 2023 lebten rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Gegenüber 2022 ist die Zahl der Einwohner um gut 300.000 Personen gestiegen. Im Vorjahr hatte der Zuwachs, bedingt durch die starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine, noch bei 1,1 Mio. Menschen gelegen.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung; vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein Niveau von 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 wachsenden kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 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 152 Kreisen schrumpft die Zahl der Einwohner.

## **Wohnungsangebot**

- Die Zielmarke der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen wurde auch 2023 deutlich verfehlt. Wie schon in den Jahren 2021 und 2022 lagen die Fertigstellungen erneut knapp unter 300.000. 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 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Ein Rückgang der Fertigstellungen um 12 %. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen weiteren Einbruch beim Neubau um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich noch 23.000 Wohnungen gebaut werden.
- Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.
- Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Allein unter den GdW-Unternehmen deutet sich seit nunmehr zwei Jahren eine leichte Trendwende an: Erstmals seit vielen Jahren nahm der Bestand an Sozialwohnungen leicht zu.

## **Mieten und Betriebskosten**

- Die Mieten im Bestand sind 2023 bundesweit um 2,1 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,43 Euro/m<sup>2</sup>.
- Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,39 Euro/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Mieten bei den GdW-Vermietern 1,04 Euro/m<sup>2</sup> unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2023 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben.
- Ergebnis: Wiedervermietungsmiten bei den Unternehmen des GdW liegen im Schnitt 25 % unter dem Schnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten fällt dieser Unterschied noch deutlicher aus.
- Insetierte Wiedervermietungsmiten repräsentieren ein eher höherpreisiges Marktsegment. Gerade in angespannten Märkten wird ein erheblicher Anteil der neuvermieteten Wohnungen in dieser Datenquelle nicht erfasst. Mangels einer amtlichen Statistik zu Neuvermietungsmiten, bezieht sich die Berichterstattung zu Neuvermietungsmiten 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 im Jahr 2023 war die Betriebskostenanpassung mit 4,0 % erneut höher als in den Jahren vor der Energiekrise. Durchschnittlich erreichten die warmen Betriebskostenvorauszahlungen bei den GdW-Unternehmen damit 1,56 Euro/m<sup>2</sup>.
- 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 212 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 39 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+59 %).