



UpDate
Donnerstag, den 13.08.2026





Fehlende Wohnungen

Mieten in Deutschland steigen d

Für Mieter gibt es weiter kaum eine Atempause. Wo den Immobilienpreisen geht es nach oben. Die regio

Empirica-Index warnt

Immobilienblase: Wann kippt das fragile Gleichgewicht?

Knapper Wohnraum dämpft das Risiko einer Immobilienblase – noch. Steigen die Zi bleibt die Unsicherheit bei Jobs und Sanierungspflichten, könnte der Markt kippen, | rica-Index. Was Eigentümer und Käufer jetzt wissen müssen.

News 11.08.2026 | 10:00 Uhr



Haufe Online Redaktion

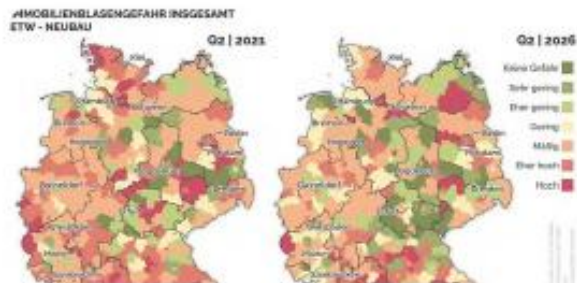


Bild: Empirica-Preisdatenbank (Value Marktdaten)
Der Empirica-Biasindex zeigt die regionale Verbreitung der Blasegefahr am deutschen Wohnungsmarkt



Hamburg und Köln Spitzenreiter: Mietwohnungen werden teurer Foto: Andreas Arnold /

Immobilien

Werden Häuser durch die Baby-Boomer bald günstiger?

Studien sagen fallende Immobilienpreise voraus, wenn sich die bevölkerungsstarken Jahrgänge in den nächsten Jahren von ihren Immobilien trennen. Wie realistisch sind die Prognosen?

Carsten Herz, Tanja Kuchenbecker

11.08.2026 - 07:07 Uhr

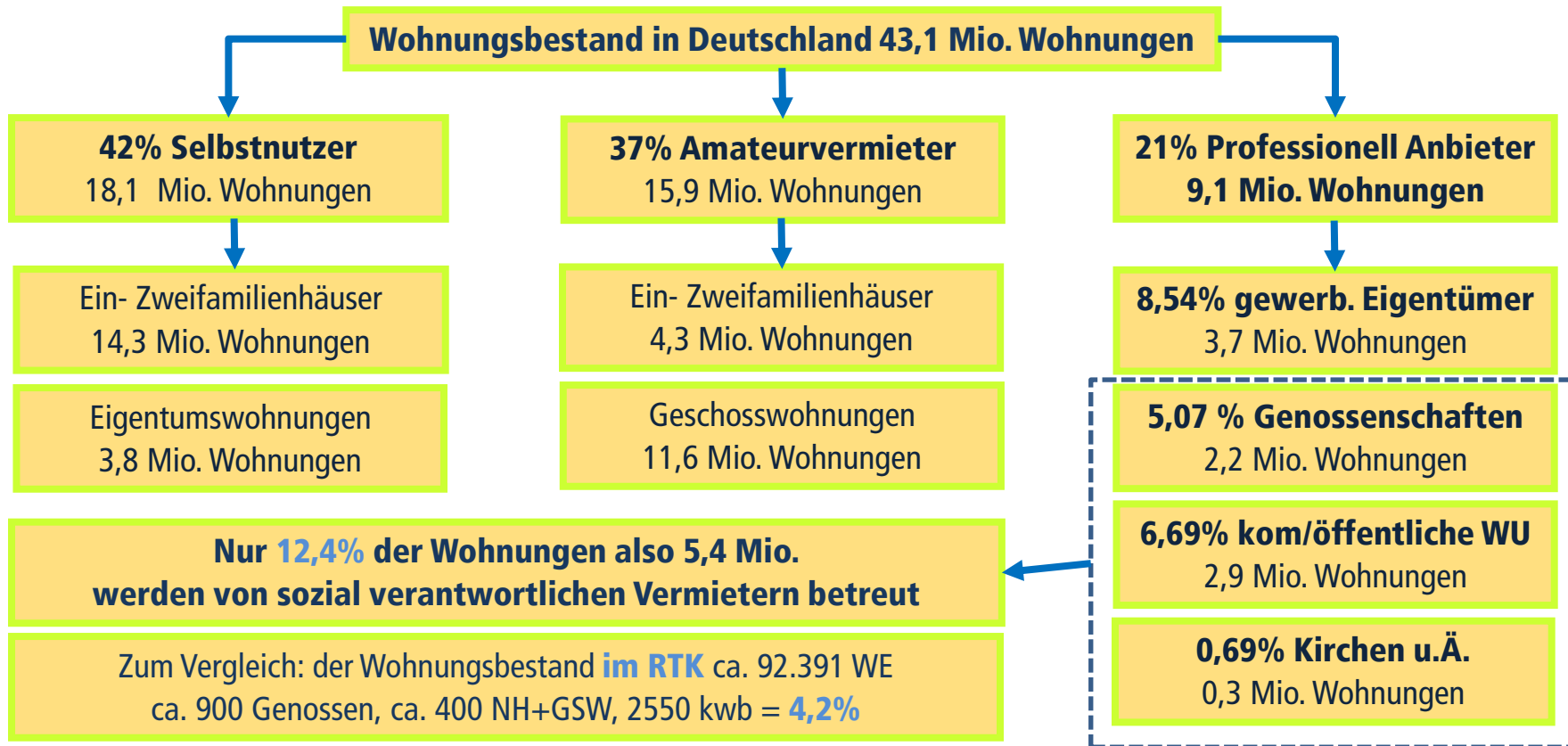


Wohneigentum von Babyboomern: Viele Häuser und Wohnungen gehören der Generation der zwischen 1946 bis 1964 Geborenen. Foto: E+/Getty Images



Der Wohnungsmarkt **Grundlagen**

Struktur des Wohnungsmarktes



Zahl der „Sozialwohnungen“

Bund Bevölkerung Stand **2002**
82,53 Mio. Einwohner =
1 Wohnung auf **33** Einwohner

Bund Bevölkerung Stand **2026**
83,5 Mio. Einwohner =
1 Wohnung auf **83,5** Einwohner

RTK Bevölkerung Stand **2026** - 185.359
Sozialwohnungen 940 kwb
+ 300 Andere (geschätzt)
1 Wohnung auf **150** Einwohner

Wien – Bevölkerung Stand **2026**
2,042 Mio. Einwohner
Sozialwohnungen 475.720,0
1 Wohnung auf **4,3** Einwohner

E 2 *kwb*-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung

Flächen in m²

	31.12.2025			31.12.2024		
	Anzahl	Fläche	Anteil	Anzahl	Fläche	Anteil
Gesamtwohnungsbestand	2.589	170.678	100%	2.569	168.838	100%
Wohnungen mit Belegungsbindung	900	61.871	36%	902	61.732	37%
Wohnungen ohne Belegungsbindung	1.689	108.807	64%	1.667	107.106	63%

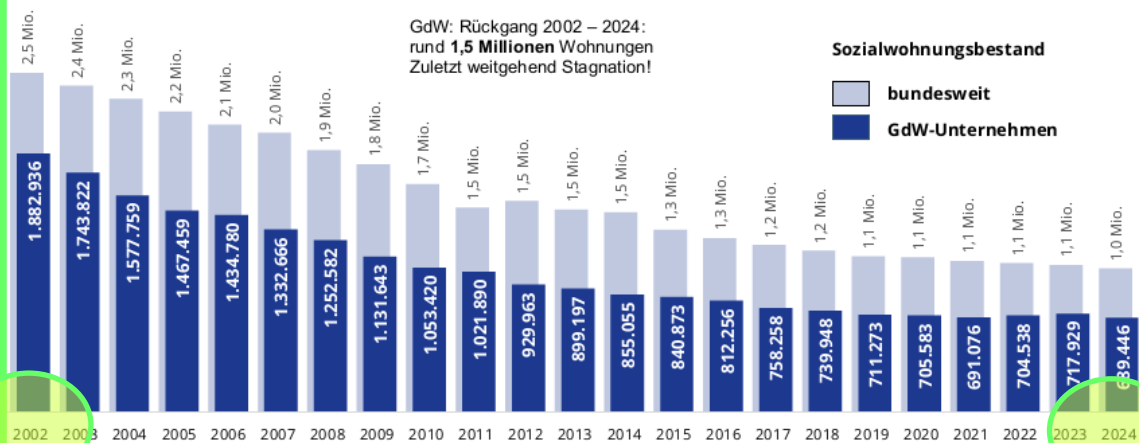
Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW sowie in Deutschland gesamt

Wohnungen

GdW: Rückgang 2002 – 2024:
rund **1,5 Millionen** Wohnungen
Zuletzt weitgehend Stagnation!

Sozialwohnungsbestand

■ bundesweit
■ GdW-Unternehmen



Mietpreissteigerungen 1

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

— Index Januar 2000 = 100

Veränderung
01/2000 bis
06/2025

Verbraucherpreise
für Gas, Heizöl und
andere Haushalts-
energie (ohne Strom)

+203 %

Strompreis

+176 %

Allg. Inflation

+62 %

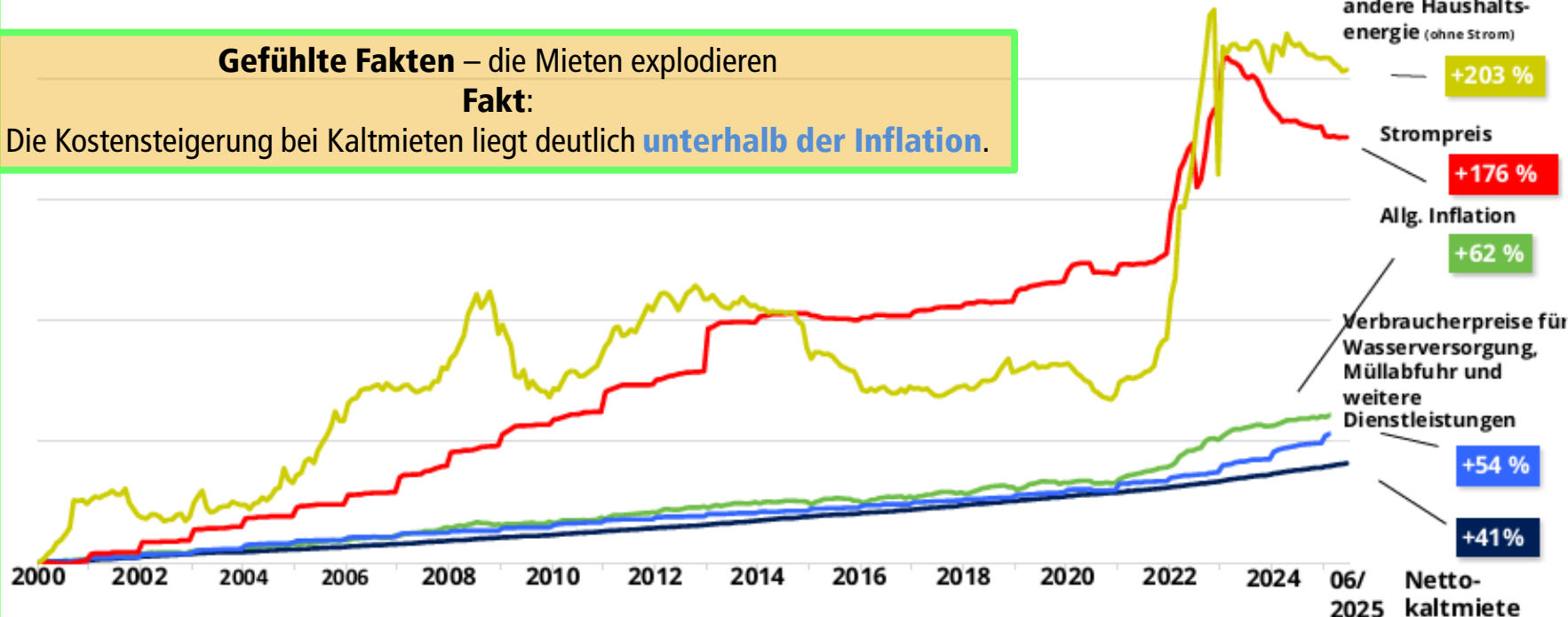
Verbraucherpreise für
Wasserversorgung,
Müllabfuhr und
weitere
Dienstleistungen

+54 %

+41 %

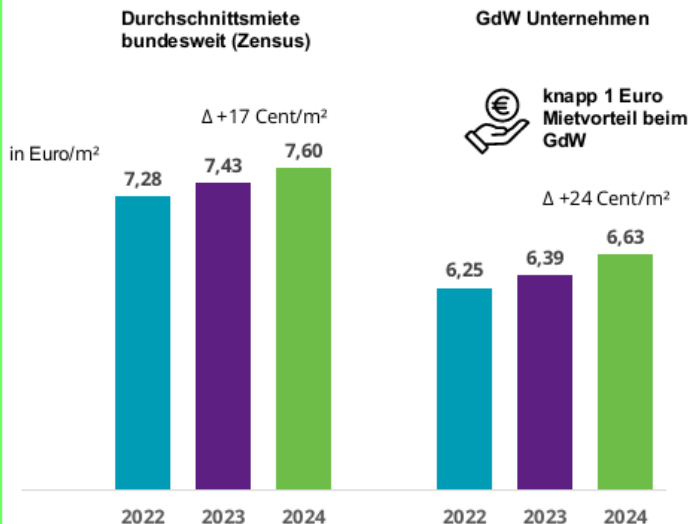
Netto-
kaltmiete

Gefühlte Fakten – die Mieten explodieren
Fakt:
Die Kostensteigerung bei Kaltmieten liegt deutlich **unterhalb der Inflation**.



Mietpreissteigerungen 2

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

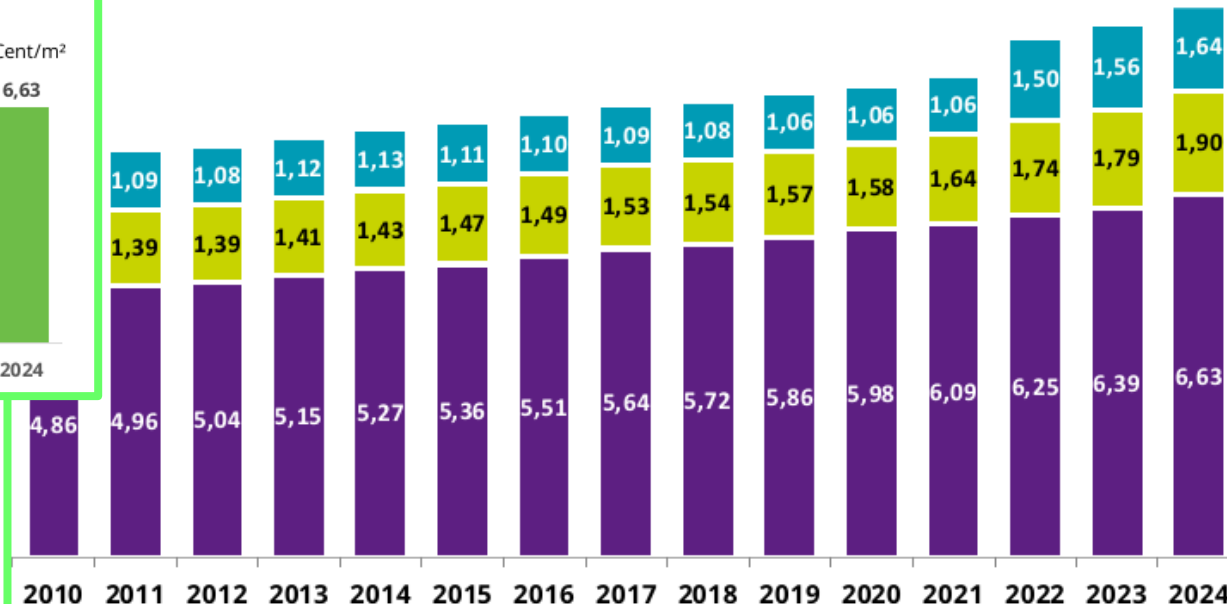


Im Vergleich spart jeder Mieter eines GdW Unternehmens 3,04 €/qm mtl. Also bei einer 75 qm Wohnung 2.736,00 € im Jahr

- Heizkosten – 75,9% in 15 Jahren – 5,06 % jährl.
- Nebenkosten – 39,7% in 15 Jahren – 2,6 % jährl.
- Kaltmiete – 36,42% in 15 Jahren – 2,4 % jährl.

Kaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

Unternehmen im GdW 2010 – 2024



Erst- und Wiedervermietungsmieten 2024

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

Online Portale				Online Portale			
Euro/m²		GdW	Differenz in	Euro/m²		GdW	Differenz in
Euro/m²		Euro/m²	%	Euro/m²		Euro/m²	%
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%

Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage

Frage 1: Wie viele Personen wollen in einer eigenen Wohnung leben?

Frage 2: Wieviel Wohnfläche beansprucht eine Person?

17. Wohnungsbau-Tag 2026

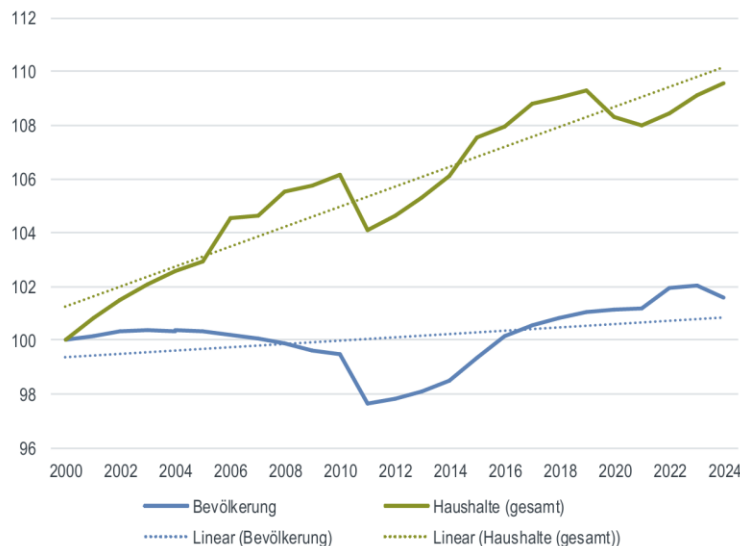
Regio
Kontext

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Haushalte bestimmen die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

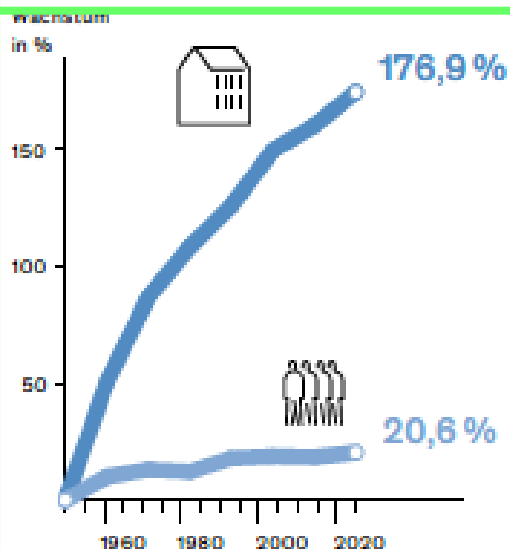
- Bevölkerungsentwicklung: nur mittelbar Determinante für Wohnungsmarktnachfrage
- Nachfrager am Wohnungsmarkt sind die **Haushalte**.
- Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten: sehr unterschiedlich!
- Wesentliche Ursache: sinkende mittlere Haushaltsgrößen
- Ergebnis: Selbst bei stagnierender Bevölkerung steigende Haushaltszahl! (in veränderter Struktur)

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte, 2000-2024, indiziert (2000 = 100)



Wohnungsbau von 1950 bis 2024 in Deutschland

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu dem Bau von Wohnungen

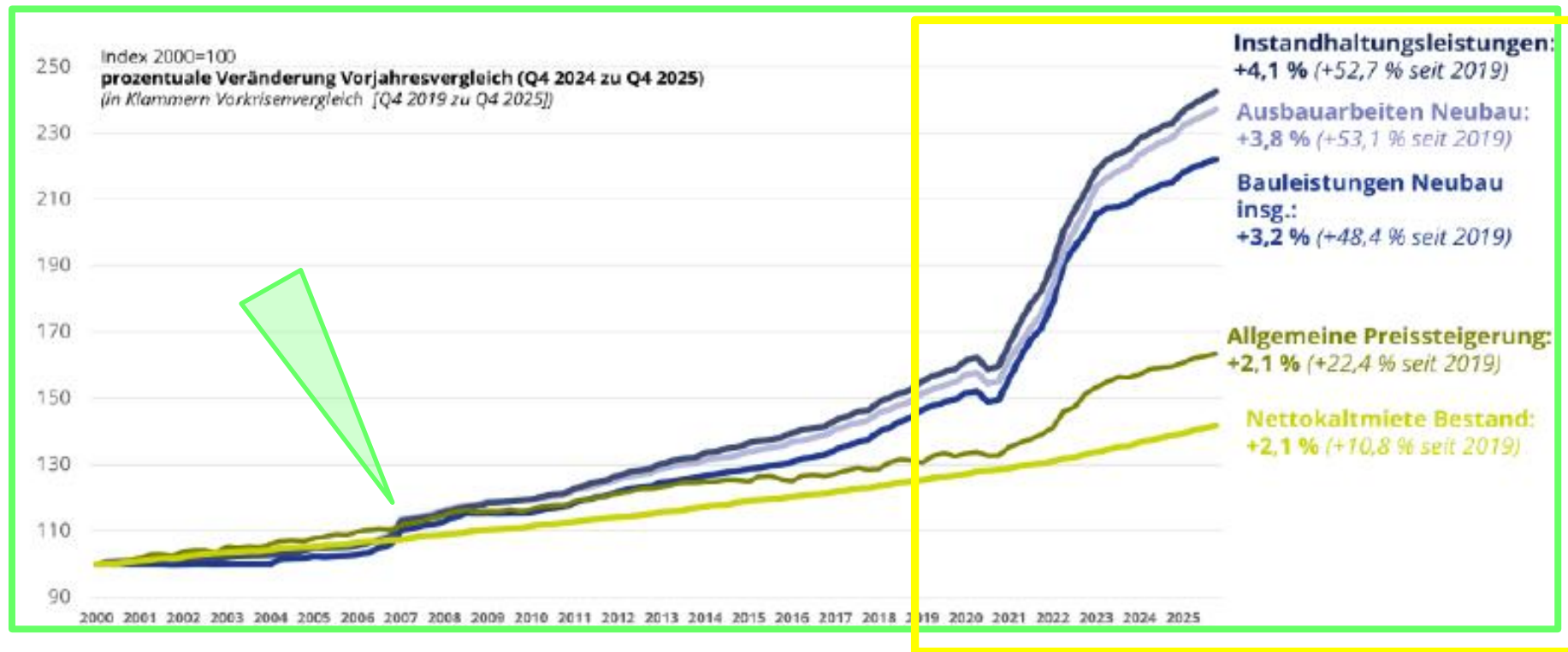


- Anstieg Wohnungszahl
- Bevölkerungswachstum

Tabelle 2: Menschen in überbelegten Wohnungen in Deutschland von 2015 bis 2024

Jahr	Anteil in v.H.	Millionen Einwohner
2015	7,00	5,7
2016	7,20	5,9
2017	7,20	5,9
2018	7,40	6,1
2019	7,80	6,4
2020	10,20	8,4
2021	10,60	8,7
2022	11,20	9,3
2023	11,40	9,5
2024	11,50	9,6

Baukosten 1





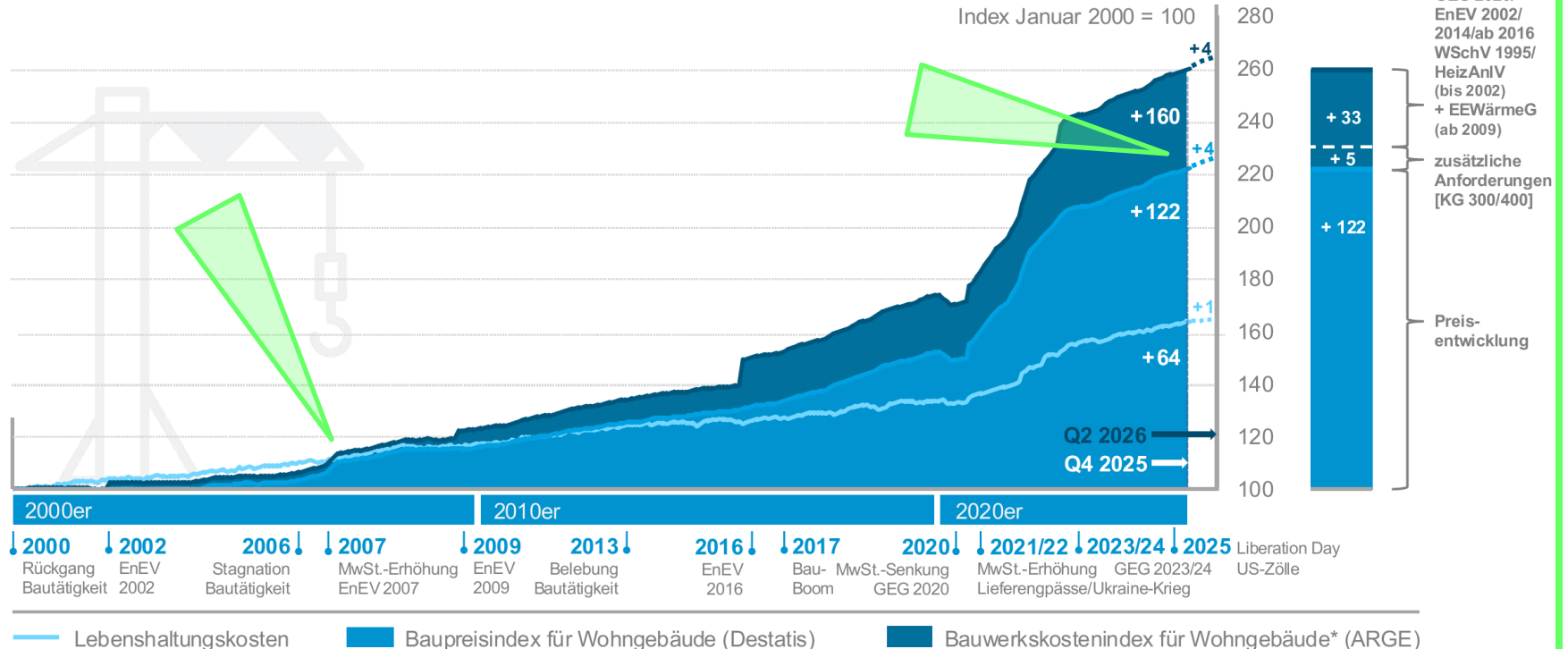
Baukosten 2

Baupreise diktiert der Markt.

Bauwerkskosten diktiert Politik, Rechtsprechung und Nutzeransprüche

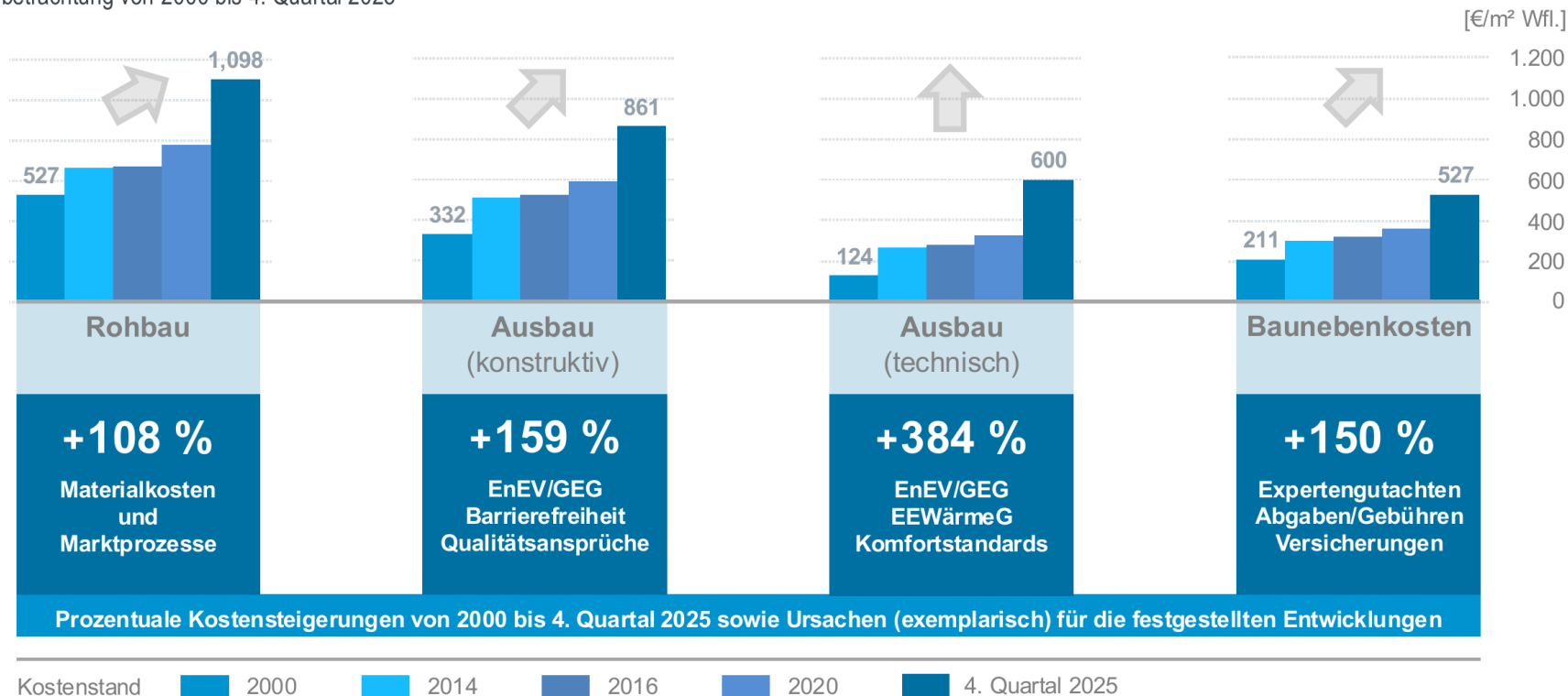
Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000

Bauwerkskosten von 2000 bis 4. Quartal 2025 + Prognose 2. Quartal 2026



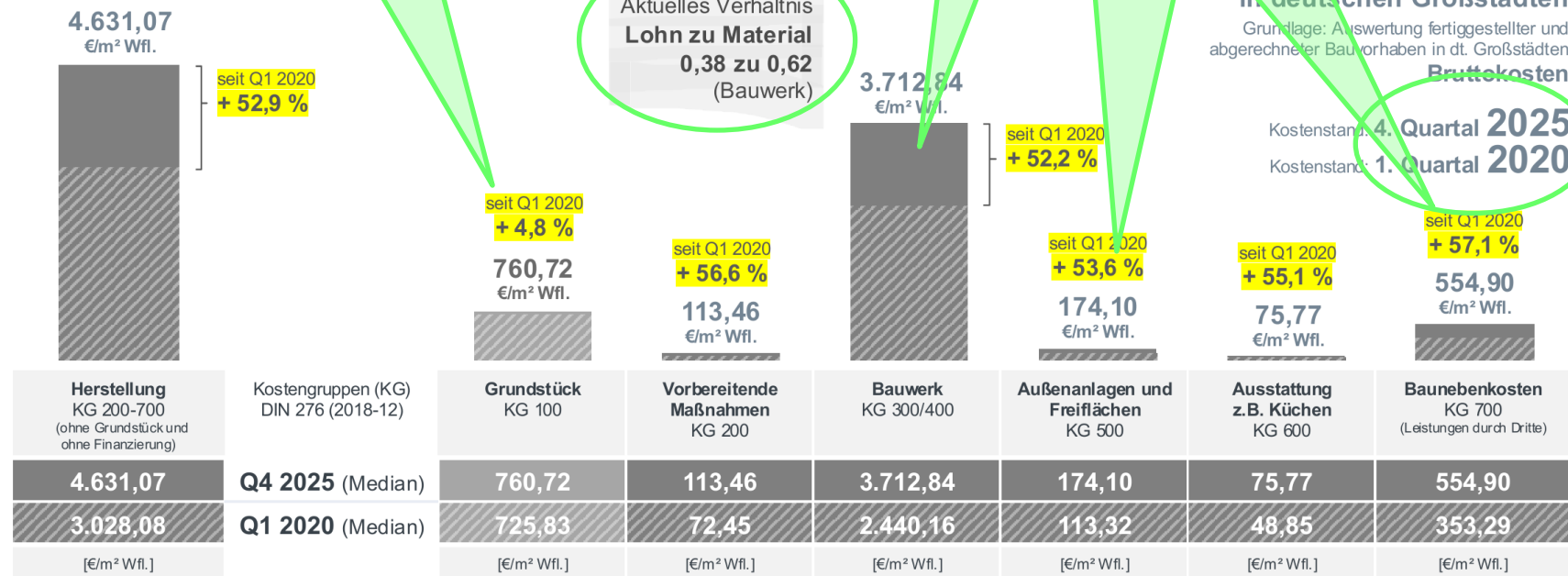
Kostenentwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung von 2000 bis 4. Quartal 2025



Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau



Baukosten vs. Miete

Grundstückswert je Quadratmeter Boden
einschl. Erschließungskosten,
Grunderwerbsteuer und Kosten der
Herrichtung des Grundstücks

unter 300 Euro

300 Euro bis unter 400 Euro

400 Euro bis unter 500 Euro

Darlehen je Quadratmeter
Wohnfläche (Grundbetrag)

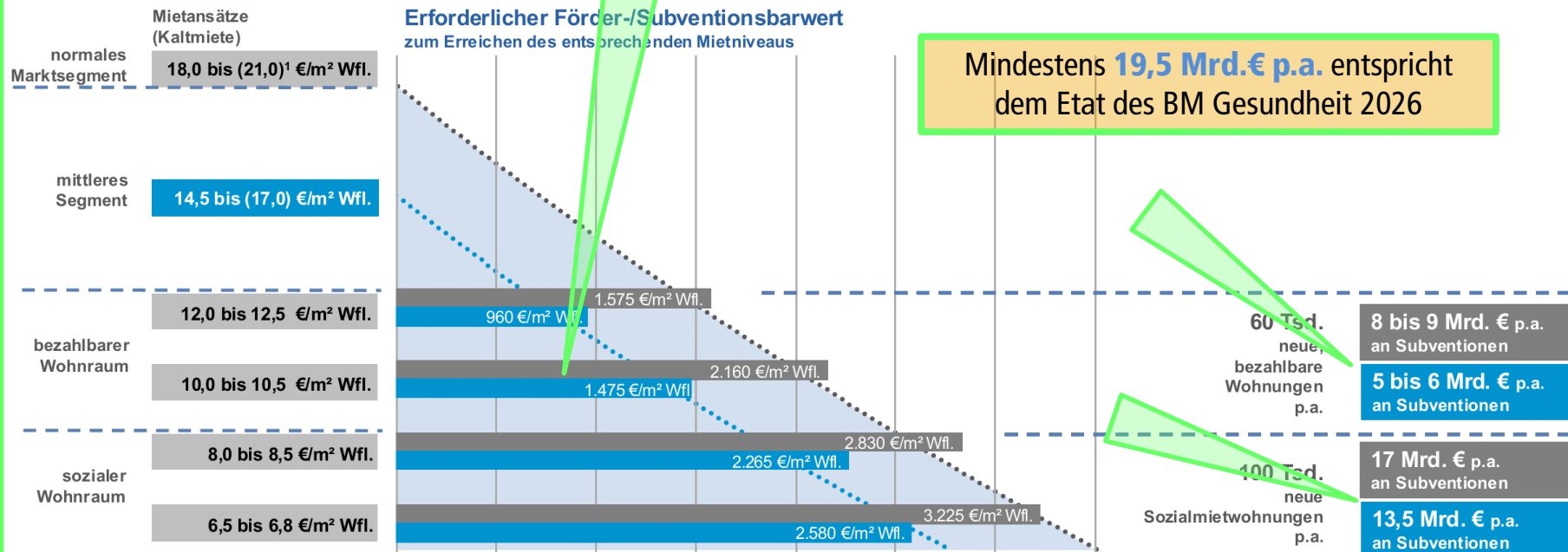
1.700 Euro

1.900 Euro

2.100 Euro

Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Bezahlbaren Wohnraum

Förder-/Subventionsbarwert bei Investitionskosten von 5.000 €/m² Wfl. und 4.000 €/m² Wfl.

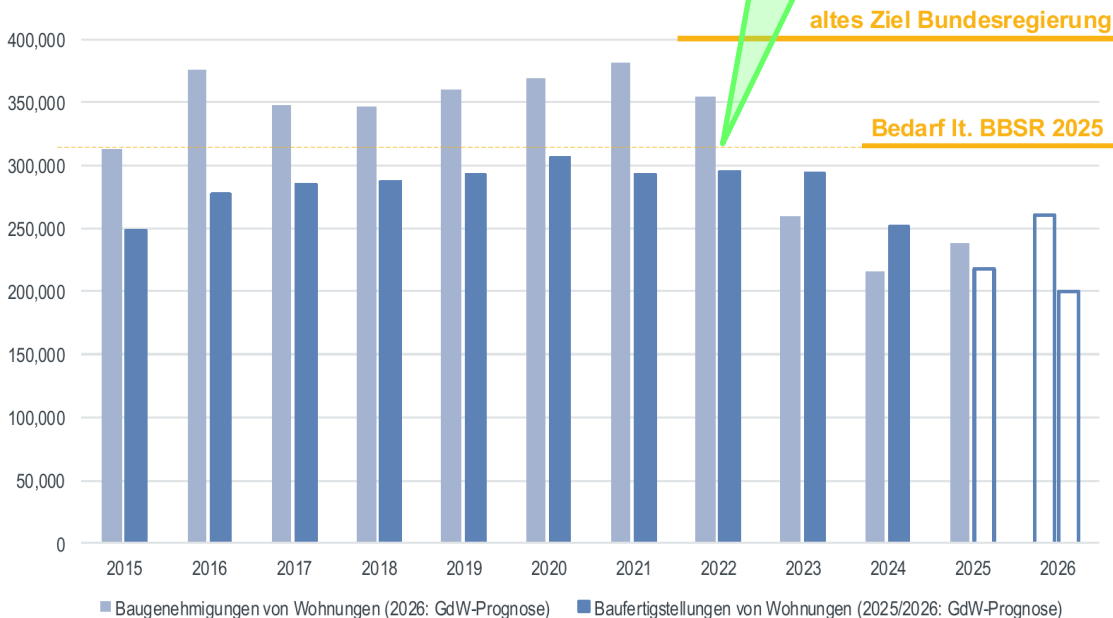


Genehmigungen und Fertigstellungen im Rückwärtsgang

„Wir leben bei den
Fertigstellungen weiterhin
vom Überhang“

- Einbruch der Genehmigungen seit 2021 (- 43 % 2024 zu 2021)
- Talsohle 2024 erreicht?
- Von 2024 auf 2025 Zuwachs in den Genehmigungen um 10,7 %
- Nachhaltige Erholung der Fertigstellungen indes nicht zu erwarten.

Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland von 2015 bis 2026





Der Wohnungsmarkt **Lösungen**



GdW-Arbeitshilfe Nr. 99

Kosteneinsparpotenziale im Wohnungsbau

Ein Leitsatz fehlt:

Low tech – nur notwendig und einfache Technik



Überblick Einfach Bauen I - III

Die Wohnungswirtschaft
südwest



Ergebnisse aus den
Forschungsberichten

Vier Leitsätze
des
Einfachen und
Erleichterten
Bauens

Robust

Instandhaltungsarm

Bezahlbar

Komponentenarm

Abbildung 32: Konsens der bundesweiten Akteure des Erleichterten und Einfachen Bauens Workshop „Hindernisse des Einfachen Bauens“ am 10.02.2025, BBR Berlin

Die neuen Ansätze sind dem Versuchsstadium längst entwachsen.
Insbesondere die nördlichen Bundesländer sind bereits in der Umsetzung

Neue Ansätze (Erprobung neuer Bau- und Wohnformen)

MBO-Einführung von Innovationsklauseln durch die Länder



Hamburg



Initiative
kostenreduziertes
Bauen

Der neue Hamburg- Standard



Schleswig-Holstein

Regelstandard Erleichtertes Bauen
Der Förderstandard der Sozialen
Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein



Freistaat Bayern

19 landesweite Pilotprojekte
Evaluation Uni Braunschweig

Modellhäuser in Bad Aibling von
Prof. Florian Nagler



Bremer Weg

Bremer Weg zum kosteneffizienten
und zukunftsfähigen Bauen

Einfluss von DIN-Normen auf die Gestaltung

Quelle: Umfrage bei den planenden Berufen
zum Baukulturbericht 2026/27



Für **92%** der Planenden stehen die
bestehenden rechtlichen und
normativen Rahmenbedingungen
einer guten Gestaltung eher
entgegen.

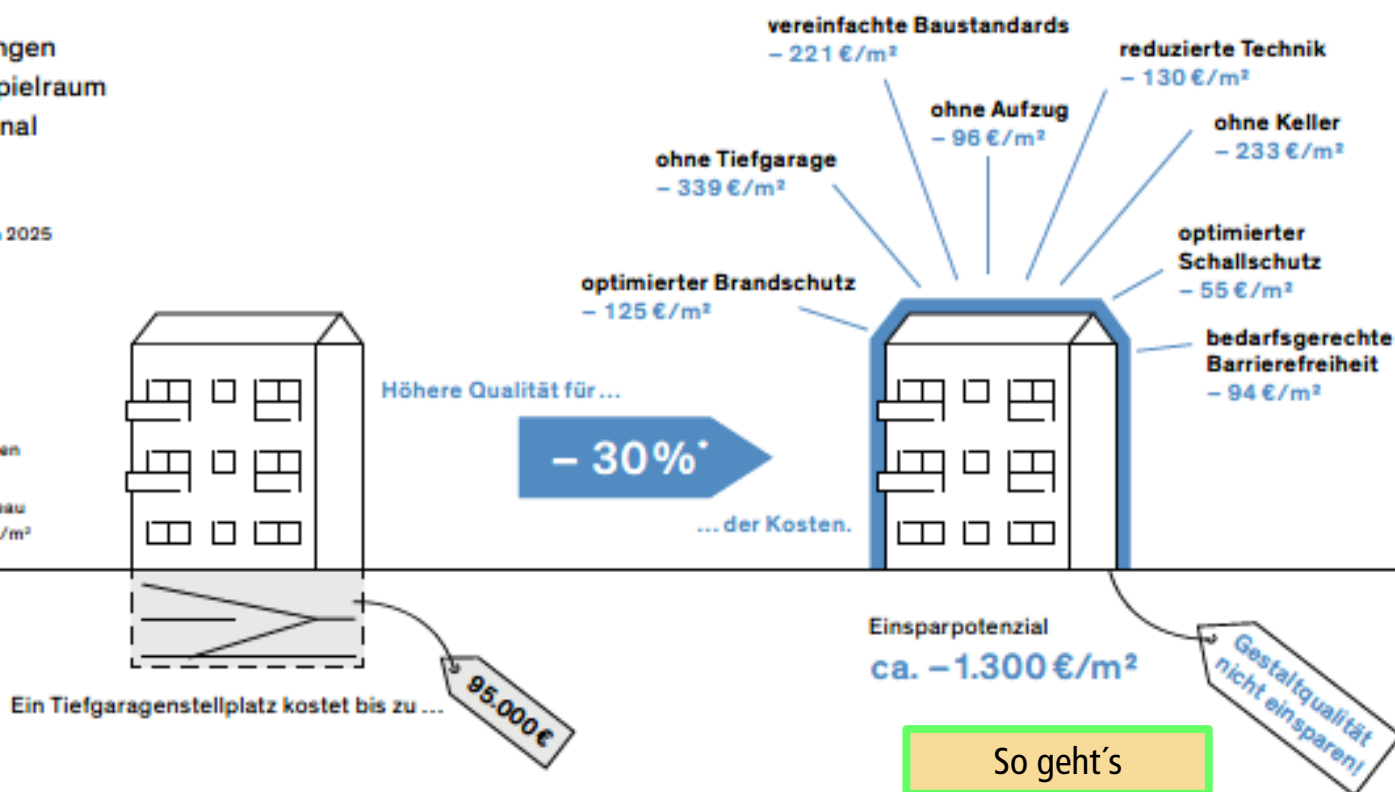


Kosten senken, Qualität steigern

Bedarfsgerechte Lösungen
schaffen Gestaltungsspielraum
und langlebige, funktional
bessere Bauwerke.

Quellen: ARGE 2025; BKI 2025;
Initiative kostenreduziertes Bauen 2025

* Angaben beziehen sich auf
Herstellungskosten (Kostengruppen
200–700) pro m² Wohnfläche bei
einem angenommenen Kostenniveau
für Wohnungsneubau von 4.600 €/m²



Das ist der Effekt

Herausforderungen:

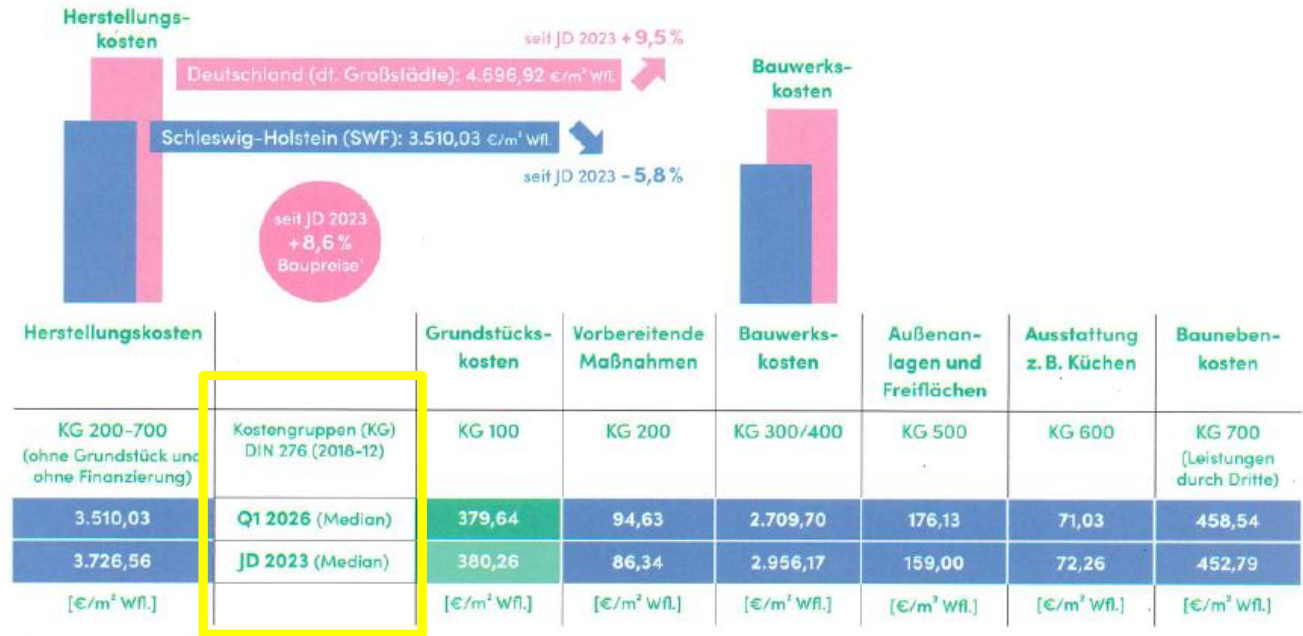
1. Rechtssichere Bauverträge

2. Rechtssichere Mietverträge

3. MindSet von Baubeteiligten

Herstellungs- und Grundstückskosten im Vergleich

Kostenentwicklung des Wohnungsneubaus in Schleswig-Holstein (Soziale Wohnraumförderung, SWF) und in deutschen Großstädten



¹ Baupreise/Preisindex (Destatis): Betrachtung ohne Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich

Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Medianwerte (Median) und der jeweiligen prozentualen Kostenentwicklung;

Bezug: Geschosswohnungsneubau; Angaben in €/m² Wfl., inkl. MwSt. (Bruttokosten), Stand 1. Quartal 2026



Der Wohnungsmarkt
***kwb* Rheingau-Taunus**

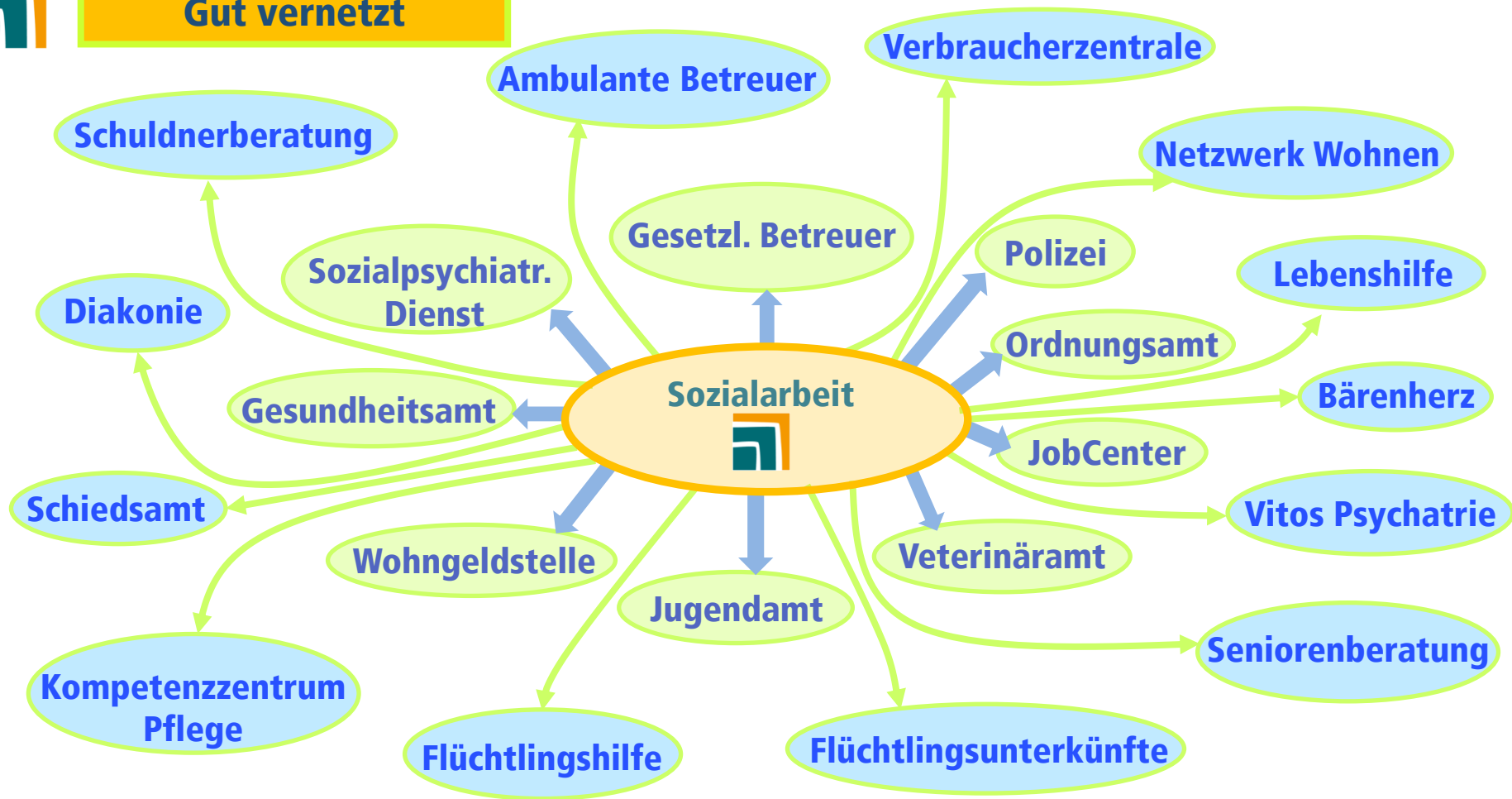


Gut vernetzt





Gut vernetzt



E 1 *kwb*-Wohnungsbestand Gesamt (Teil 1)

E 2 *kwb*-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung

E 3 Miethöhen Gesamtbestand

S 1 Anzahl der Mitarbeiter:innen

E 6 Mietdauer

E 7 CO₂-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2025

Operative Kennzahlen

	2025	2024
Anzahl der Immobilien	349	347
Anzahl der Wohneinheiten	2.589	2.569
Gewerbeeinheiten	40	40
Nettokaltmiete Ø	6,89 €/m ²	6,71 €/m ²
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,77 €/m ²	3,70 €/m ²
Leerstandsquote	3,15%	3,26%

G 2 Geschäftskennzahlen

BILANZ zum 31. Dezember 2025

E 9 Energieeffizienzklassen

E 10 Energieträger Heizung

E 11 Klimapfad der *kwb*

S 5 Frauen in Führungspositionen

S 10 Löhne und Gehälter

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	<i>kwb</i> **	Delta <i>kwb</i> /GdW Hessen
Nettokaltmiete Ø	6,63 €/m ²	7,30 €/m ²	6,89 €/m ²	-0,41 €/m ²
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,54 €/m ²	3,92 €/m ²	3,77 €/m ²	-0,15 €/m ²
Leerstandsquote	3,6%	1,60%	3,15%	+1,55%

*Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 von 11.2025; Kennzahlen für 2024 S.97 und S.100.

** *kwb* Stand 12.2025



Serielle Sanierung 3 Wohngebäude Idstein

kwb Rheingau-Taunus GmbH,
Ditmar Joest Dipl.-Ing. Architekt

2025  



Quartier „Hahner Mitte“ Taunusstein

planquadrat Elfers Geskes Krämer
GmbH Architekten und Stadtplaner

2025     



Wohnquartier in der Wörsbachaue Idstein

Traut Architekten, Michael Traut
Dipl.-Ing Architekt

2025 



Der Wohnungsmarkt *kwb* aktuelle Projekte

Projekte 1

VE 318 IV BA Wörsbachaue

18 Wohnungen, 1.300 qm Wfl - Diakonie 374,57 qm
Fördervolumen 3.014.700,00 € - Baubeginn 12 / 2026



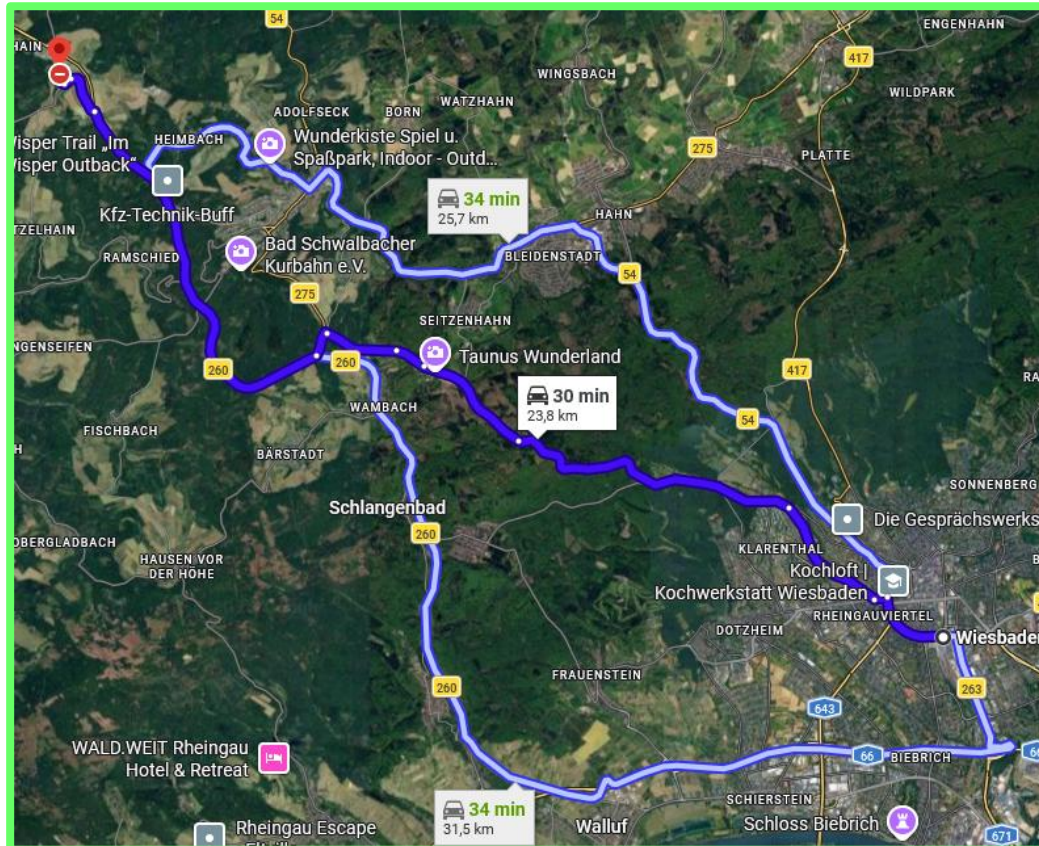


Projekte 2

VE 320 Kemel, Duftekloppergasse

22 Wohnungen, 1.570 qm Wohnfläche

Entwurf 7/2025 - Wohnungsbauförderung 7/2026
12 Monate = 5,0% Preissteigerung
Fördervolumen 3.028.000,00 € Baubeginn 2027



Projekte 3



Bahr und Fischer



Grabowski und Spork



Planquadrat



ansicht

Traut Architekten



Projekte 4

MPlus4





Der Wohnungsmarkt *kwb* Innovationen



Wohnen jetzt 1

Neubau ist **keine** Antwort auf die aktuelle Wohnungsnachfrage kurzfristig helfen kann:

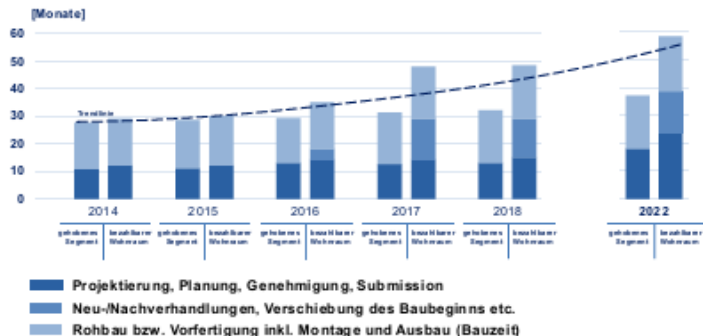
- die Anbindung ländlicher Räume durch ÖPNV
- die Aktivierung von Leerständen und vorhandenen Raumpotenzialen

plus Landkreis Rheingau-Taunus

Wir sind VRM

Zensus: Knapp 3500 leere Wohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis

Entwicklung der Brutto-Bauzeit Projektierung bis Baufertigstellung



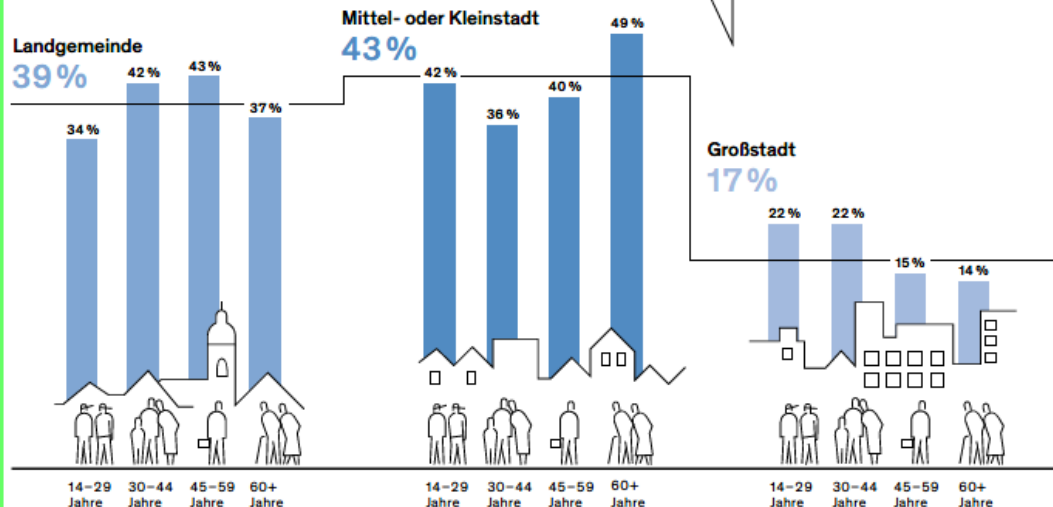
Wohnpräferenzen der Bevölkerung in Deutschland

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2026/27

B2

Wo würden Sie am liebsten wohnen?

... unabhängig von Ihrer finanziellen Situation oder anderen Rahmenbedingungen und wenn Sie es sich aussuchen könnten?





Wohnen jetzt 2

Ausgangslage

- Aufwendungen für Miete in Hessen: 11,58 €/qm
- Fluktuationsquote 2025 in Hessen: 5,9%
- Kostenmiete im Neubau 2025: 20,0 €/qm
- 14,4% weniger Wohnungsneubau als im Vorjahr
- 10% verlängerte Dauer Genehmigung / Fertigstellung 2024
- Baukostenindex Wohngebäude seit 2021 um 22% gestiegen
- 29.000 Baugenehmigungen erloschen

Deshalb müssen wir unseren Blick auf den Bestand lenken: ca. 3.500, leerstehenden Wohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis + verborgene Leerstände. Zum Beispiel Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen, ungenutzte Dachgeschosse und Souterrains.

Grund für die Leerstände: **Eigentümer fürchten die Vermietung**

- Restriktives Mietrecht - die Wohnung ist Quasi Eigentum
- Risiko des Mietausfalles
- Handwerker finden, beauftragen und Leistung überwachen
- Risiko der rechtssicheren Miet- und Nebenkostenabrechnung
- Sachbeschädigung der Mietsache
- Kein Zugang zu Behörden / Hilfeinrichtungen / Leistungen
- Schäden: Wohngebäudeversicherung / Hausrat / Haftpflicht
- Rechtsstreit mit Mietern



Abstimmungsphase

- Abstimmung mit Kommunen, Kreis, Wirtschaft
- Rechtliche Prüfung
- Finanzieller Rahmen

Bis 6/2026

Konkretisierungsphase

- Erarbeiten Gesellschaftsvertrag
- Erarbeiten Organigramm
- Wer macht was (RTK/Kommunen/Holding/kwb...)
- Firmengründung / Handelsregister
- Onboarding: Personalgewinnung
- Ausstattung: Räumlichkeiten, Büroausstattung, Fahrzeuge
- Verträge vorbereiten und juristisch prüfen
- Markteintritt vorbereiten

Bis 9/2026

Markteintrittsphase

- Aktive Öffentlichkeitsarbeit: Presse, social media, Homepages
- Auftaktveranstaltungen im RTK mit Ortsbürgermeister, Landrat
- Internetauftritt mit Möglichkeit zur Onlinebewerbung für Interessenten
- Online Eingabemöglichkeit für Eigentümer (Angebot Haus, Wohnung, Grundstück, andere Immobilie)

Bis 12/2026

Arbeitsphase

- Projektentwicklung und Umsetzung Einzelvorhaben
- Bau von Werkswohnungen
- Bau von Wohnheimen
- Darstellung der Projekte (best practice)
- Regelmäßiger Bericht an den Aufsichtsrat

Abwicklungsphase

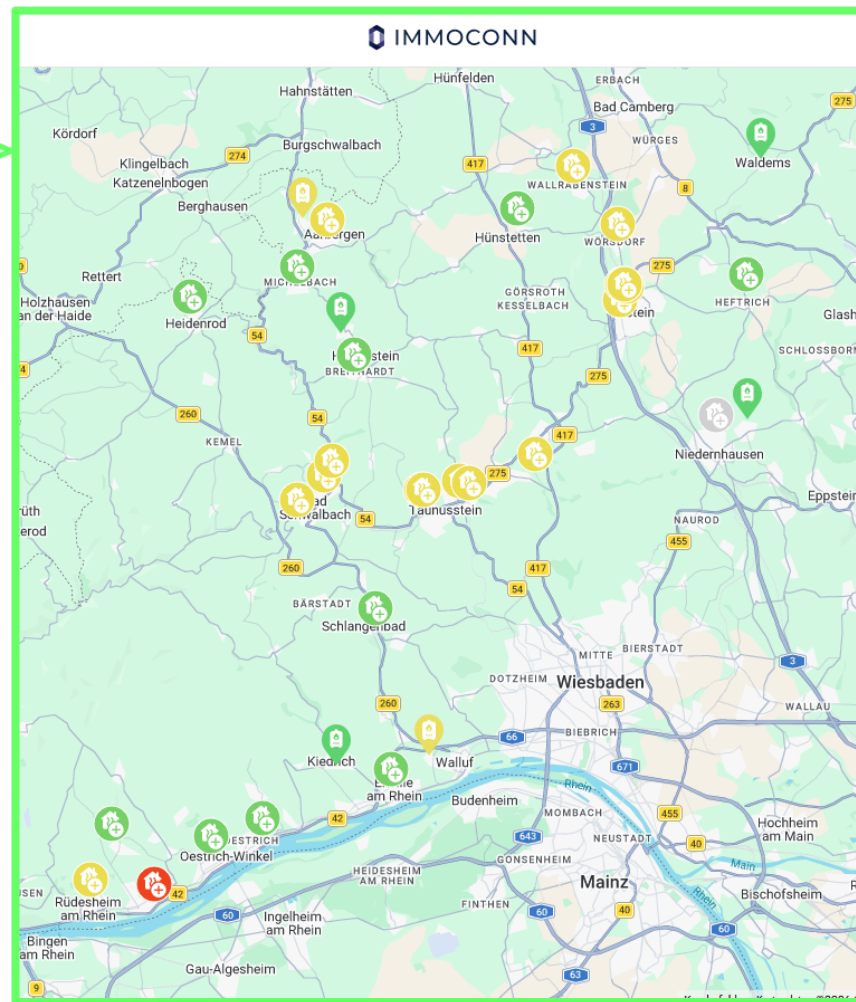
- Jährliche Überprüfung des Bedarfs
- Abwicklung bei Erfolglosigkeit
- Ausbau / Umbau des Unternehmens

Energieeffizienter Anlagenbetrieb 1

Element 1: Heizungskeller transparent machen

Element 2: performanceorientierte Wartungsverträge

1. Heizungsmonitoring: Wöchentliche Kontrolle der Anlagenperformance
2. Heizungswartung jährlich: Überprüfung der Heizungsanlage vor Ort
3. Die jährliche Wartung der Anlage gem. Pos. 3.2 ist vor Beginn der Heizperiode, frühestens im Juli spätestens im September durchzuführen. Bei einer Wartung außerhalb des vereinbarten Zeitraumes ist der AG berechtigt das vereinbarte Honorar um 40% zu kürzen.
4. Jährliches Strategiegelgespräch zur Heizungsoptimierung
Der AN hat nach Ablauf jeder Heizperiode, spätestens bis Ende Juni, ein Strategiegelgespräch mit Vertreten der kwb zu führen.
5. Vor-Ort-Kontrolle der Anlage auf Grund einer Störungsmeldung des Jucon-Systems.
6. Notdienst



Energieeffizienter Anlagenbetrieb 2

Am Doosberg 24-26, Oestrich-Winkel, 65375

Außentemperatur 26,7 °C | Sonnenstrahlung (DNI) 777 W/m²

Betrieb ok

Sensordaten

Schema

Informationen

Logbuch

Meldungen

Einsparpotenzial

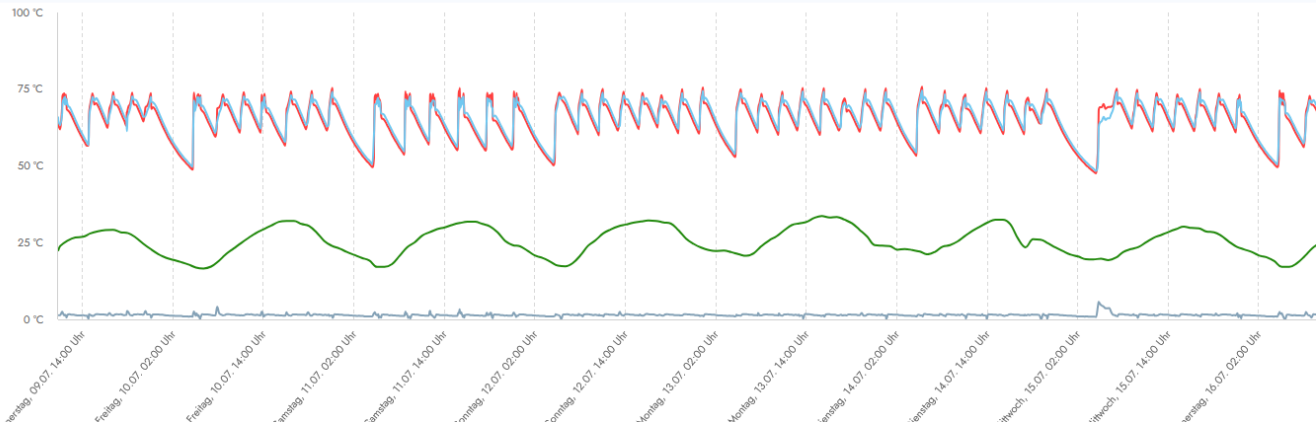
Raumheizung Warmwasser Solar Pumpen Zähler Druck Licht Kontakt Potentialfreier Kontakt Leckage

☐ Zeitauswahl synchronisieren

Temperaturen Kesselkreis Primär

Am Doosberg 24-26, Oestrich-Winkel

1 Woche



Kesselkreis Primär Vorlauftemperatur

Aktuell	62,1 °C
Minimum	47,6 °C
Maximum	75,8 °C
Durchschnitt	66,5 °C

Kesselkreis Primär Rücklauftemperatur

Aktuell	63,5 °C
Minimum	48,4 °C
Maximum	74,6 °C
Durchschnitt	66,6 °C

Kesselkreis Primär Spreizung

Aktuell	1,4 °C
Minimum	0 °C

20.01.2026

Deutsche Strompreise an der Börse EPEX Spot im Jahr 2025

- Das deutsche Strompreisniveau ist im Jahr 2025 wieder gestiegen. Der Aufwärtstrend hatte sich im Vorjahresverlauf bereits abgezeichnet.
- Mit beinahe 575 Stunden mit negativen Preisen wird 2025 der historische Rekord aus dem letzten Jahr (459) erneut deutlich übertroffen.



Das Konzept

- **kwb** stattet 2022 fünf Liegenschaften mit neuen Nachtspeicheröfen aus
- Versorgung mit „Grünem Strom“ Auftragnehmer Electric Green Heating GmbH
- EnergyCloud Foundation, gemeinnützige Stiftung zur fairen sozialen Nutzung überschüssiger erneuerbarer Energie schließt Vertrag mit kwb + Green Heating
- Zweck: Mieter bekommen Verbräuche in Zeiträumen mit negativen Stromgroßhandelspreisen erstattet.
- Mittel werden von Amazon Deutschland zur Verfügung gestellt.

EnergyCloud Germany Launches

March, 2026

amazon

energycloud
GERMANY

Green Heating

kwb



EnergyCloud Germany Launches Project to Turn Surplus Renewable Energy into Free Heating for Households in the Frankfurt Region

EnergyCloud Germany has launched a new project in partnership with Amazon to turn surplus renewable energy into free heating for families in the Frankfurt Region. As Germany accelerates its transition to renewable energy, a new challenge is becoming increasingly visible: at times of high wind and solar generation, large volumes of clean electricity cannot be used and must be curtailed. At the same time, millions of people struggle with rising energy and heating costs and energy poverty. Addressing this paradox lies at the heart of the mission of EnergyCloud Germany, which is to redirect surplus renewable energy that would otherwise go to waste and use it to support households in need.



Gesprächsrunde