



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## GdW-Jahrespressekonferenz: Wohnungswirtschaft warnt vor Neubau-Kollaps

Wohn-Investitionen wandern immer stärker in den Bestand statt in den Neubau

07.07.2026      Fachinformation

**Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft warnt: Ihre Investitionskraft fließt immer stärker in Erhalt, Klimaschutz und Umbau des Bestands – und fehlt damit für dringend benötigten bezahlbaren Neubau. Die Zahlen zeigen die Verschiebung deutlich: 2025 investierten die GdW-Unternehmen insgesamt 20,8 Milliarden Euro. Die Bestandsinvestitionen stiegen auf 12,7 Milliarden Euro, die Neubauinvestitionen sanken auf 8,1 Milliarden Euro. Für 2026 droht bei den Neubauinvestitionen ein Einbruch um fast 26 Prozent auf rund 6 Milliarden Euro. Erhalt, Klimaschutz, altersgerechter Umbau und Digitalisierung binden immer mehr Mittel – der Spielraum für neue bezahlbare Wohnungen wird kleiner.**

Deshalb fordert der GdW die Schaffung einer echten „Fast Lane“ für bezahlbaren Wohnungsbau. „Die Lösung der Wohnungsfrage entscheidet sich jetzt an drei Punkten: Baukosten runter, Verfahren beschleunigen, soziale Unterstützung sichern“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der heutigen Jahrespressekonferenz seines Verbandes. „Deutschland braucht jetzt klaren Vorrang für bezahlbares Wohnen und einen klaren Fokus auf Kosteneffizienz beim Bauen und Sanieren. Nicht irgendwann, sondern jetzt.“

„Bezahlbares Wohnen entscheidet über gesellschaftlichen Zusammenhalt, über Chancen für Familien, Fachkräfte und ältere Menschen und damit auch über die Zukunftsfähigkeit Deutschlands“, sagt Gedaschko. „Wenn der Wohnungsbau weiter stockt, gerät die soziale Stabilität in unserem Land immer stärker unter Druck.“

### **Wohnungs-Fertigstellungen gehen weiter auf Talfahrt**

Im laufenden Jahr 2026 dürften in Deutschland nur noch rund 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden, bei einem Neubaubedarf von rund 320.000 pro Jahr. Auch die GdW-Unternehmen müssen den Neubau angesichts zu schlechter Bedingungen zurückfahren: nach gut 24.000 Wohnungen im Jahr 2025 erwarten sie 2026 nur noch rund 16.000. „Wenn selbst unsere Unternehmen, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern, den Neubau massiv zurückfahren müssen, dann stimmt das System nicht mehr“, so Gedaschko.

### **Kostenexplosion macht genehmigte Projekte zu Schubladenprojekten**

Gründe für den Einbruch sind vor allem die stark gestiegenen Kosten: Seit Ende 2019 sind die Baupreise im Wohnungsbau um rund 51 Prozent gewachsen, zugleich haben sich die Zinsen seit 2021 vervielfacht. „Hohe Baupreise, hohe Finanzierungskosten und immer neue Anforderungen machen aus genehmigten Projekten Schubladenprojekte“, sagt Gedaschko.

Der GdW fordert schnellere Verfahren, niedrigere Baukosten, einen Push für serielles und modulares Bauen, verlässliche Förderung und gezielte Zinsverbilligung. Der Beschluss des Koalitionsausschusses ist dafür ein starkes Signal, auch mit seiner Absage an Verstaatlichungs-Experimente. „Jetzt muss aus dem politischen Beschluss sehr schnell konkrete Entlastung auf den Baustellen und in den Quartieren werden“, so Gedaschko.

### **Praxispfad statt Förderdschungel**

Auch beim Klimaschutz setzt sich der GdW für einen realistischen und effizienten Kurs ein. „Wir brauchen einen konsequenten Fokus auf einen kosteneffizienten Praxispfad statt einen anhaltenden Förderdschungel. Klimaschutz beim Wohnen darf nicht gegen die Bezahlbarkeit ausgespielt werden“, sagt Gedaschko. Für ein neues Fördersystem ist dabei entscheidend, dass die Unterstützung dort ansetzt, wo jeder Euro möglichst viel CO2 einspart und weder die sozial orientierten Wohnungsunternehmen noch ihre Mieterinnen und Mieter überfordert.

### **Sozial orientierte Wohnungsunternehmen bleiben Mietendämpfer – geraten aber immer stärker unter Druck**

Die GdW-Unternehmen bleiben bei allen gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen Garant für bezahlbares Wohnen: Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2025 bei 6,93 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 7,76 Euro pro Quadratmeter. Auch bei Neu- und Wiedervermietungen liegen sie in den größten Städten klar unter den Angebotsmieten der Online-Portale.

„Unsere Unternehmen wirken weiter als Mietendämpfer. Der Mietvorteil ist überall dort intensiv zu sehen, wo der Wohnraummangel die Preise am sonstigen Mietmarkt stark nach oben treibt“, sagt Gedaschko. Die GdW-Unternehmen tun alles dafür, bezahlbares Wohnen zu sichern – dieser Anspruch gerät aber massiv unter Druck: Klimaschutz, Instandhaltung, altersgerechter Umbau, Baukosten, Zinsen und Betriebskosten lassen sich nicht dauerhaft allein durch Einsparungen auffangen. Von einem sehr niedrigen Mietniveau kommend, müssten die Unternehmen zunehmend auch auf der Einnahmeseite maßvoll nachsteuern, damit Wohnungen erhalten, modernisiert und bezahlbar bleiben.

### **Sozialwohnungen und Wohngeld sichern**

Der GdW warnt deshalb vor einschneidenden Kürzungen beim Wohngeld. „Wer hier kürzt, riskiert mehr Mietschulden, mehr soziale Härten und mehr Druck in angespannten Quartieren“, sagt Gedaschko. Auch der soziale Wohnungsbau bleibt kritisch: Trotz 27.300 neu gebauter Sozialwohnungen bundesweit sank der Bestand 2025 auf rund 1,026 Millionen Wohnungen. „Mehr Geld allein reicht nicht, wenn steigende Baukosten und komplizierte Vorgaben die Wirkung der Förderung auffressen“, sagt Gedaschko.

„Mit einer echten Fast Lane für bezahlbares Wohnen und schnellen, praxistauglichen Maßnahmen für kostengünstiges Bauen muss die Politik jetzt dagegenhalten. Ebenso wichtig sind bezahlbarer Klimaschutz, ein sicheres Wohngeld und starker sozialer Wohnungsbau. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht für das Meistern dieser Herausforderungen bereit“, sagt Gedaschko.

*Quelle: GdW*

Präsentation zur Pressekonferenz:

<https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/wohnungswirtschaft-warnt-vor-neubau-kollaps-wohn-investitionen-wandern-immer-staerker-in-den-bestand-statt-in-den-neubau/>

<https://bbu.de/beitraege/gdw-jahrespressekonferenz-wohnungswirtschaft-warnt-vor-neubau-kollaps>