



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
40/2026

Bestandsinvestitionen 2024

Struktur der Investitionstätigkeit in den
Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen

von

Katrin Klarhöfer
Christopher Kramp
Christian Tiller



Bestandsinvestitionen 2024

Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und
Nichtwohnungsbeständen

Das Projekt des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“
Christian Schmidt
christian.schmidt@bbr.bund.de

Auftragnehmer

Heinze GmbH, Celle
Katrin Klarhöfer
Christopher Kramp
Christian Tiller

Stand

März 2026

Gestaltung

Heinze GmbH, Celle

Bildnachweis

Titelbild: Marjan Paliuškevič – stock.adobe.com

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitiervorschlag

Klarhöfer, K.; Kramp, C.; Tiller, C., 2026: Bestandsinvestitionen 2024: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 40/2026. Bonn. <https://doi.org/10.58007/jmbq-bb87>

DOI 10.58007/ jmbq-bb87
ISSN 1868-0097

Bonn 2026



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

beim Thema Bauen steht häufig die Neubautätigkeit im Fokus des öffentlichen und medialen Interesses. Eine mindestens ebenso wichtige Rolle nimmt die Renovierung und Modernisierung bestehender Gebäude ein. Im Wohnungsbau entfallen fast 80 % der gesamten Bauleistungen auf die Bestandsmaßnahmen. Auch im gewerblichen und im öffentlichen Hochbau übersteigen die Bestandsmaßnahmen das Neubauvolumen deutlich.

Nach Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) wurden im Jahr 2025 nahezu 312 Mrd. € in diese Maßnahmen investiert. Wegen der großen Bedeutung der Bestandsleistungen sind belastbare Daten für diesen Bereich unabdingbar. Das BBSR hat daher zum wiederholten Male eine umfangreiche empirische Erhebung der Bestandsmaßnahmen durchführen lassen. Diese Studie baut auf früheren Erhebungen auf und liefert detaillierte Informationen über den Umfang und die Struktur der Bestandsinvestitionen.

Für den Wohnungsbau insgesamt ergibt sich für das Jahr 2024 ein Bestandsmarktvolumen von 212 Mrd. €. Davon sind über 70 % in Ein- und Zweifamilienhäusern getätigt worden, das übrige Volumen entfällt auf den Geschosswohnungsbau. Im gewerblichen und öffentlichen Bau liegt das Bestandsmarktvolumen bei 68 Mrd. €. Über die Hälfte davon entfallen auf wohnähnliche Betriebsgebäude wie Bürogebäude, Hotels und Gaststätten.

Zudem informiert der Bericht über den Stand der energetischen Sanierung im Gebäudebestand. Sie macht einen bedeutenden Teil der Bestandsleistungen aus. Im Wohnungsbau waren zuletzt ein Drittel aller Maßnahmen energetisch bedingt. Im gewerblichen und öffentlichen Bau entfallen über die Hälfte der Bestandsmaßnahmen auf energetische Maßnahmen.

Das energetische Modernisierungsvolumen hat gegenüber den Vorgängerstudien weiter an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. So gab es besonders starke Zuwächse bei Maßnahmen zur Energieerzeugung. In den Bereichen Photovoltaik und Heizung legten die Investitionen sowohl im Wohnungs- als auch im Nichtwohnungsbau deutlich zu.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre.

Matthias Waltersbacher
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	6
Summary	11
Glossar	16
1 Einführung	18
1.1 Zielsetzung der Studie	18
1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation	18
2 Durchführung der Untersuchung	20
2.1 Zielgruppen	20
2.2 Produktgruppen	20
2.3 Erläuterungen zur Methodik	22
3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise	33
3.1 Wohnungsbau	33
3.2 Nichtwohnungsbau	35
4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse	39
4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau	39
4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau	66
4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt	75
5 Motive der Modernisierer	83
5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau	83
6 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung	91
6.1 GdW-Jahresstatistik zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen	91
6.2 DIW - Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe	93
6.3 BBSR-Studie „Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland“	94
6.4 BBSR-Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen“	97
6.5 Machbarkeitsstudie zum Monitoring der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau	99
6.6 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren	103
7 Ansätze zur Verbesserung der Erhebung	106
7.1 Befragung und Hochrechnung im Nichtwohnbau	106
Literaturverzeichnis	107
Tabellenverzeichnis	108
Abbildungsverzeichnis	111

Kurzfassung

Aufgabenstellung

Ziel des Forschungsvorhabens war – wie bereits bei den früheren Untersuchungen aus den Jahren 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023 – die Erlangung aktueller, belastbarer Daten zu den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Mittels Primärerhebungen wurden die Maßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand nach Voll- und Teilsanierungen, energetischen Maßnahmen sowie in regionaler Hinsicht differenziert untersucht. Das Vorhaben hat sich für den Wohnungsbau methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien orientiert. Für die Hochrechnung des Nichtwohnbauvolumens wurde in diesem Projekt eine neue Methodik angewandt, die im Jahr 2022 in einer Pilotstudie geprüft wurde. Die bei Unternehmen und Institutionen erhobenen Daten wurden für eine Hochrechnung auf Grundlage der Gebäudedatenbank ENOB DataNWG des IWU Darmstadt genutzt. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollten die Bestandsmaßnahmen nach den folgenden Kriterien differenziert werden:

- Untergliederung nach Gebäudeart und Gebäudealter
- Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau
- Untergliederung nach Voll-/Teilmodernisierung und Baureparaturen
- Unterscheidung zwischen energetischen und nicht-energetischen Sanierungsmaßnahmen
- Struktur der Bestandsmaßnahmen nach dem Auftraggeber (Eigentumsverhältnisse)
- Differenzierung der Bestandsmaßnahmen nach dem Umfang der Material- und Lohnkosten
- Regionale Untergliederung: Großregionen und Ortsgrößeklassen, siedlungsstrukturelle Kreistypen

Durchführung

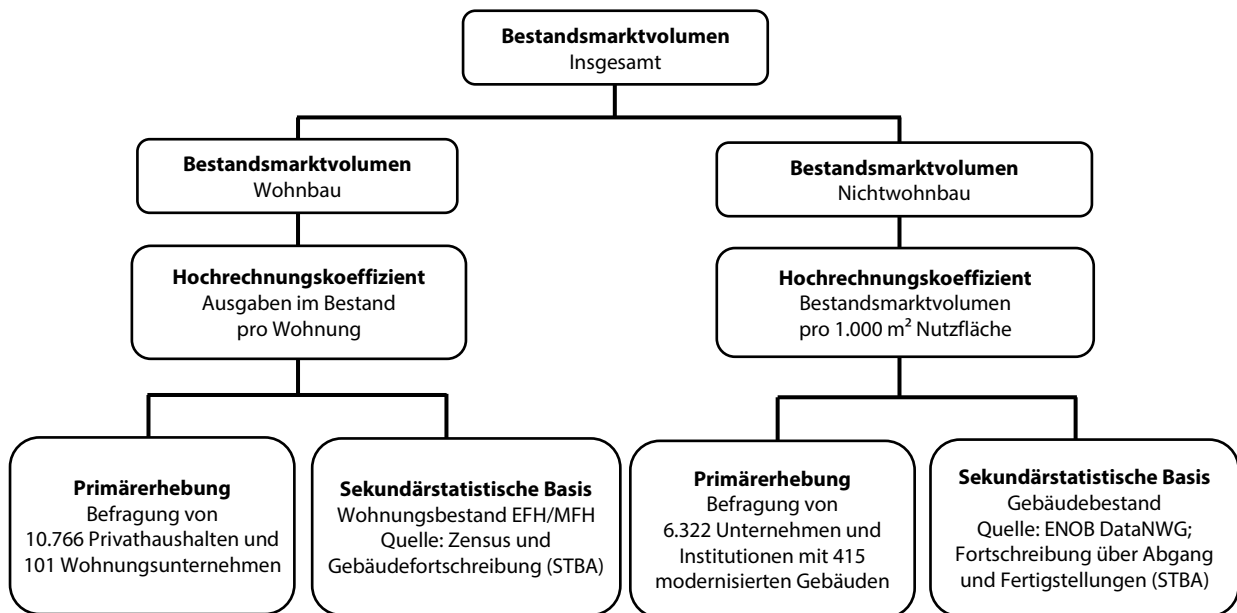
Wie bereits bei den früheren Untersuchungen wurde auch im Rahmen der aktuellen Studie das Bestandsmarktvolumen über die Verknüpfung von sekundärstatistischen Marktdaten mit Befragungsergebnissen bei den relevanten Zielgruppen hochgerechnet. Grundgesamtheit für die Befragung zum Wohnungsbau sind die privaten Haushalte als Bewohnende von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2024. Bei der hier zugrunde gelegten Stichprobe handelt es sich um ein repräsentatives Haushaltspanel. Der Auswertung liegen insgesamt 10.766 Fragebogen zugrunde, die sich auf vier verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen. Außerdem wurden auch Haushalte befragt, die Wohnungen privat vermieten. Über die Haushaltsbefragung können für den Bereich der Mehrfamilienhäuser nur die Maßnahmen der privaten Eigentümer und Eigentümerinnen erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch 101 Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer berücksichtigen zu können.

Für jede der genannten Zielgruppen wurde ein Hochrechnungskoeffizient (Bestandsmarktausgaben in € pro Zielgruppe) berechnet. Aus der Fortschreibung des Zensus des Statistischen Bundesamtes zum Wohnungsbestand liegen die Anzahlen der Wohnungen nach Bewohnergruppen vor. Auf dieser Basis wurde anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für alle Produktbereiche hochgerechnet. Über die Befragung der Wohnungsunternehmen wurden die Bestandsinvestitionen der gewerblichen Vermieter und deren prozentualen Ausgabenanteile in den vorgegebenen Produktbereichen erhoben und den entsprechenden Investitionen der privaten Vermieter gegenübergestellt. Entsprechend der Anbieterstruktur der Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt wurden diese beiden Anteilstabellen gewichtet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Im Bereich Nichtwohnbau war die Befragung von Unternehmen und Institutionen zentraler Baustein für die Hochrechnung der Renovierungsmaßnahmen. Dabei wurden 6.322 Interviews durchgeführt, in denen 415 Modernisierungsobjekte im Nichtwohnbau detaillierter beschrieben wurden. Dieser methodische Ansatz nutzt als Hochrechnungsbasis die Ergebnisse der Gebäudedatenbank ENOB DataNWG des IWU Darmstadt. Der

dort erhobene Gebäudebestand wurde über die Fertigstellungs- und Abgangsstatistik vom Statistischen Bundesamt fortgeschrieben. Über die Befragung bei Unternehmen und Institutionen wurden die Modernisierungsquoten pro Gebäudeart und die Koeffizienten „Bestandsmarktausgaben in Euro pro m² Nutzfläche des Gebäudes“ erhoben. Darüber wurde das Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau hochgerechnet.

Abbildung 1
Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens



Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Ergebnisse

Die Hochrechnung für den **Wohnungsbau und Nichtwohnbau** insgesamt ergab für das Jahr 2024 ein Bestandsmarktvolumen von 279,3 Mrd. €. Damit lag das Ergebnis nominal um 4,0 % höher als in der Studie für das Jahr 2022 und real aufgrund der hohen Preissteigerungen um fast 7 % darunter. Das Volumen für Teilmodernisierungen lag 2024 bei 223,8 Mrd. €. Vollmodernisierungen machten einen Anteil von gut 7 % am Bestandsvolumen aus (20,5 Mrd. €) und der Anteil der Baureparaturen lag mit 35 Mrd. € bei 12,5 %. Das energetische Sanierungsvolumen betrug im Jahr 2024 ca. 102,4 Mrd. € und erreichte damit einen Anteil von 36,7 % an den Bestandsmarktinvestitionen insgesamt. Das entsprach einer deutlichen Steigerung des Anteils sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau. Begründet ist diese vor allem in höheren Investitionen in den Bereich Photovoltaik/Solarthermie.

Im Jahr 2024 entfielen etwa 75,8 % des Bestandsmarktvolumens auf den **Wohnungsbau**. Der Anteil lag somit höher als in den Studien für die Jahre 2022 und 2020, in denen er ca. 70 % betrug. Wichtigste Gebäudeart waren die Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die mit knapp 152 Mrd. € allein 54,3 % des gesamten Bestandsmarktvolumens entfielen. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser lag mit 21,5 % etwa auf dem Niveau von 2022 (21,8 %).

Die Hochrechnung für den Wohnungsbau ergab für das Jahr 2024 ein Bestandsmarktvolumen von 211,6 Mrd. €. Unter dem Bestandsmarktvolumen wird das Investitionsvolumen aller Maßnahmen im Bestand verstanden, unabhängig davon, ob es sich um werterhöhende Maßnahmen oder Instandsetzungs-/Reparaturleistungen handelt. Im Vergleich zur Vorgängerstudie 2022 hat sich das Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nominal um 12,0 % erhöht. Die 211,6 Mrd. Euro Bestandsmarktvolumen verteilten sich mit 151,7 Mrd. € auf Ein- und Zweifamilienhäuser und mit 60,0 Mrd. € auf Mehrfamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern nahm das Bestandsvolumen gegenüber 2022 um 2,5 % zu, während die Veränderungsrate bei Ein- und Zweifamilienhäusern für den gleichen Zeitraum bei +16,2 % lag. Die selbstnutzenden Eigentümer machen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern einen hohen Anteil aus. Diese Gruppe investierte 2024 deutlich mehr in den Bestand als 2022, die Vermieter dagegen waren zurückhaltender.

Die Vollmodernisierungen, bei denen mindestens 11 von 17 Gewerken involviert sind, machten mit 19,3 Mrd. € insgesamt 9,1 % des Bestandsmarktvolumens aus. Den mit 76,0 % höchsten Anteil hatten die investiven Teilmodernisierungen (etwa 161 Mrd. €). Auf Baureparaturen entfielen mit 31,5 Mrd. € 14,9 % der Investitionen im Wohnungsbau.

Die durch den Ukrainekrieg deutlich angestiegenen Energiepreise sind zwar seit 2022 wieder gesunken, liegen aber weiterhin auf einem hohen Niveau und dürften vermutlich eine Auswirkung auf die Bestandsinvestitionen gehabt haben. Dafür spricht, dass die nominalen Ausgaben für energetische Maßnahmen deutlicher zugenommen haben als für die sonstigen Maßnahmen. Zwischen 2010 und 2014 musste das energetische Modernisierungsvolumen im Wohnungsbau einen Rückgang von rund 16 % verkraften. Dabei zeigte sich, dass die energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle wesentlich stärker von den Rückgängen betroffen waren (-20 %) als der Bereich Energieerzeugung (-10 %). Die Untersuchung für das Jahr 2018 zeigte im Vergleich zu 2014 wieder einen Zuwachs um rund 10 %. Zwischen 2018 und 2020 nahm das energetische Modernisierungsvolumen erneut um gut 16 % zu. Die positive Entwicklung verstärkte sich zwischen 2020 und 2022 auf eine Zunahme um 28,3 % und zwischen 2022 und 2024 auf +25,2 %. Die Ausgaben für Maßnahmen zur Energieerzeugung wuchsen dabei mit 14,3 % geringer als für die Maßnahmen an der Gebäudehülle (+38,8 %). Im Jahr 2024 stieg der Anteil der energetischen Sanierung am gesamten Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau auf 31,7 %. In 2022 waren es 28,3 % und in den Jahren 2020 und 2018 nur etwa 26 %. Der Anteil der energetischen Sanierung lag 2024 somit fast wieder auf dem Niveau des Jahres 2010 (35,6 %).

Die Entwicklung des energetischen Sanierungsvolumens – die auch Preiseffekte beinhaltet – bedeutet nicht zwangsläufig die gleiche Entwicklung bei der Sanierungsrate. Unter der energetischen Sanierungsrate verstehen wir den Anteil der Wohnungen, bei denen mindestens in einem der energetisch relevanten

Produktbereiche eine Modernisierung durchgeführt wurde. Dazu zählen die werterhöhenden Bestandsmaßnahmen in den Bereichen Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.), Austausch von Fenstern und Außentüren, Heizung, Solarthermie/Photovoltaik und Klima/Kühlung/Lüftung. Im Rahmen dieser Untersuchung werden drei Stufen der energetischen Sanierungsrate unterschieden:

- Einzelmaßnahmen (nur einer der fünf energetisch relevanten Produktbereiche wurde saniert)
- Zwei und mehr Produktbereiche wurden saniert
- Drei und mehr Produktbereiche wurden saniert.

Ein Vergleich der Angaben von Eigentümern und privaten Vermietern in den Jahren 2022 und 2024 macht deutlich, dass die Sanierungsrate der energetischen Einzelmaßnahmen von 12,5 % auf 16,1 % gestiegen ist. Die durchschnittlichen Ausgaben bei Einzelmaßnahmen lagen im Jahr 2024 mit knapp 5.100 € niedriger als im Jahr 2022. Bezieht sich die Sanierung auf zwei und mehr Maßnahmen, so stieg die berechnete Sanierungsrate von 4,8 % auf 9,6 %. Die durchschnittlichen Ausgaben für diese energetischen Sanierungsmaßnahmen lagen dagegen mit gut 11.300 € niedriger als in den bisherigen Studien. Auch bei den Sanierungen mit drei und mehr involvierten Produktbereichen lag die Quote in 2024 mit 4,4 % über dem Niveau von 2022 (1,6 %). Es handelte sich aber auch hier bezogen auf das Volumen um kleinere Maßnahmen als in den Vorjahren, so dass die durchschnittlichen Ausgaben bei ca. 13.300 € lagen.

Die Hochrechnung für den **Nichtwohnbau** ergab für das Jahr 2024 ein nominales Bestandsmarktvolumen von 67,7 Mrd. €. Es lag damit um 11,9 Mrd. Euro bzw. um knapp 15 % unter dem Ergebnis der Untersuchung von 2022, welche noch auf dem bisherigen Befragungs- und Hochrechnungsmodell basierte. Differenziert man das Bestandsmarktvolumen nach den Gebäudearten, so decken die wohnähnlichen Betriebsgebäude mit 35,5 Mrd. € etwa 52,4 % ab (2022: 54,6 %). Diese Gebäudeart umfasst Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Gaststätten sowie sonstige Nichtwohngebäude (wie z. B. Schulen, Museen, Sportgebäude).

Auf energetische Maßnahmen entfielen mit 35,4 Mrd. € etwa 52,3 % des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau. Damit wurde das Niveau von 2022 um 9,1 Mrd. € übertroffen. Der Anteil der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau lag 2024 mit 52,3 % gegenüber 33,0 % in 2022 deutlich höher. Beim Vergleich mit den bisherigen Studienergebnissen ist aber auch die geänderte Methodik der Erhebung und Hochrechnung zu berücksichtigen. Am deutlichsten unterscheiden sich die Ergebnisse der beiden unterschiedlichen Studienansätze im Nichtwohnbau in der Unterteilung der Investitionen nach Vollmodernisierungen, Teilmodernisierungen und Baureparaturen. Durch die neue Befragungsmethodik ergaben sich deutlich weniger umfassende Vollmodernisierungen als bisher. Der Grund liegt darin, dass in der Vergangenheit Architekturbüros zu den von ihnen betreuten Projekten befragt wurden. Architekturbüros sind aber in der Regel erst bei umfangreichen Modernisierungen involviert. Die jetzt befragten Unternehmen beschreiben alle von ihnen durchgeführten bzw. beauftragten Maßnahmen, also auch viele Einzelmaßnahmen, bei denen kein Architekt benötigt wurde. Daher sind jetzt auch keine Befragungen von Handwerksbetrieben mehr erforderlich, die früher zur Kalibrierung der Architekten-Angaben genutzt wurden. Aufgrund der früheren Hochrechnungsmethodik über die Angaben der Architekturbüros waren die Ergebnisse der Studien bis 2022 tendenziell eher überschätzt.

Tabelle 1

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024 – Ergebnisse in Mrd. € im Überblick

	2024	2022	2020	2018	2014	2010
Wohnungsbau	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €
Bestandsmarktvolumen insgesamt	211,6	189,0	158,0	136,8	118,2	108,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	151,7	130,5	105,9	81,3	72,6	72,4
Mehrfamilienhäuser	60,0	58,5	52,1	55,6	45,6	36,4
Teilmodernisierung	160,9	148,7	122,2	114,7	100,6	92,3
Vollmodernisierung	19,3	16,8	13,0	8,1	7,2	7,3
Baureparaturen	31,5	23,5	22,9	13,9	10,5	9,2
energetisch	67,0	53,5	41,7	35,8	32,5	38,8
nicht-energetisch	144,6	135,5	116,4	101,0	85,7	70,0
Nichtwohnbau	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €
Bestandsmarktvolumen insgesamt	67,7	79,5	67,0	63,6	55,0	55,4
Teilmodernisierung	62,9	46,7	25,6	33,7	32,1	30,8
Vollmodernisierung	1,2	23,5	31,7	20,7	15,2	15,6
Baureparaturen	3,6	9,4	9,7	9,2	7,7	9,0
energetisch	35,4	26,3	19,5	18,4	16,9	16,6
nicht-energetisch	32,3	53,3	47,4	45,2	38,1	38,8

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell.

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024

Tabelle 2

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024 – Anteile in % im Überblick

	2024	2022	2020	2018	2014	2010
Wohnungsbau	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ein-/Zweifamilienhäuser	71,7	69,1	67,0	59,4	61,4	66,6
Mehrfamilienhäuser	28,3	30,9	33,0	40,6	38,6	33,4
Teilmodernisierung	76,0	78,7	77,3	83,9	85,1	84,8
Vollmodernisierung	9,1	8,9	8,2	6,0	6,1	6,7
Baureparaturen	14,9	12,4	14,5	10,2	8,8	8,4
energetisch	31,7	28,3	26,4	26,2	27,5	35,6
nicht-energetisch	68,3	71,7	73,6	73,8	72,5	64,4
Nichtwohnbau	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Bestandsmarktvolumen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Teilmodernisierung	92,9	58,7	38,2	53,1	58,4	55,6
Vollmodernisierung	1,8	29,6	47,3	32,5	27,6	28,1
Baureparaturen	5,3	11,8	14,4	14,4	14,0	16,2
energetisch	52,3	33,0	29,2	28,9	30,8	30,0
nicht-energetisch	47,7	67,0	70,8	71,1	69,2	70,0

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell.

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024

Summary

Task

The goal of the research project, as in earlier analyses in 2011, 2015, 2019, 2021 and 2023, was to gain up-to-date and sound data on building stock measures in residential and non-residential construction. Using primary data collection, the analysis of measures in residential and non-residential construction was differentiated by full and partial renovation, energy efficiency measures, and region. Regarding method and contents, for residential construction the project followed previous studies. For the non-residential construction volume, a new methodology was applied in this project, which was tested in a pilot study in 2022. The data collected from companies and institutions were used for an extrapolation based on the ENOB DataNWG building database of the IWU Darmstadt. Based on primary data collection, building stock measures was differentiated according to the following criteria:

- Subcategorization by type of building and building age
- Differentiation of the building stock market volume by residential and non-residential construction
- Subcategorization by full and partial modernisation and building repairs
- Distinction between energy efficiency renovations and other renovations
- Structure of the stock measure differentiated by customer (ownership structures)
- Differentiation of stock measures by material and labour costs
- Regional subcategorization: greater regions, city size classification, settlement-structural types

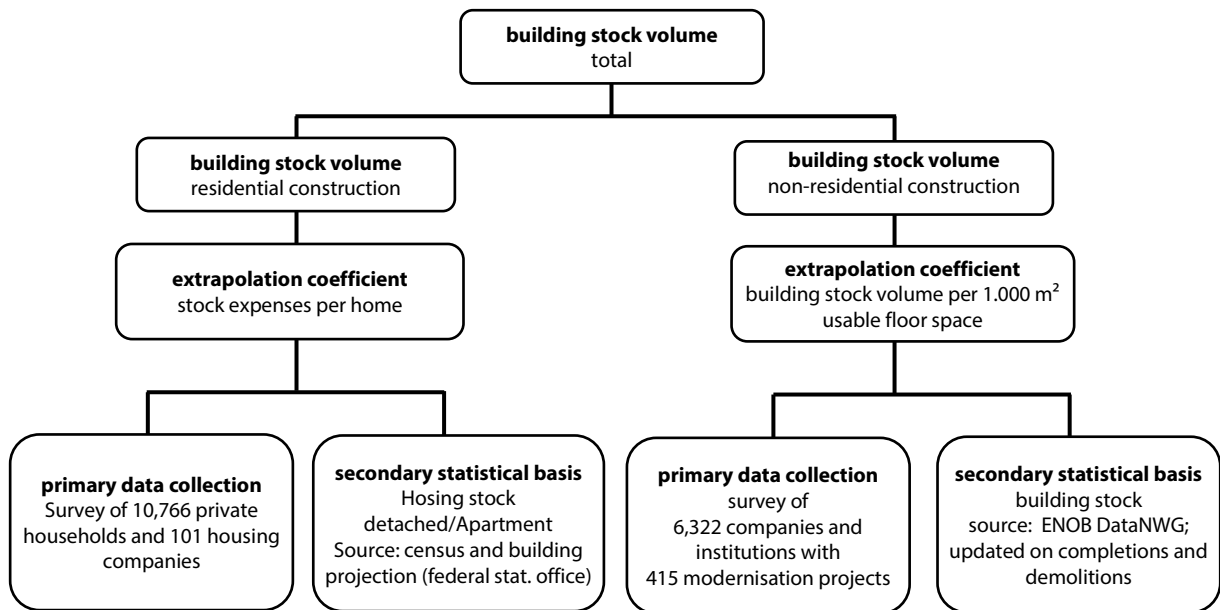
Execution

As in the previous studies, the market volume of the building stock was also extrapolated in this study by linking secondary statistical market data with the results of surveys among the relevant target groups. The statistical population for the survey on residential construction consisted of private households as residents of housing units in the Federal Republic of Germany in 2024. The underlying sample was a representative household panel. The evaluation is based on 10,766 questionnaires, which cover a total of four different resident target groups. In addition to residents, private landlords were also surveyed. For apartment buildings, the household surveys can only collect data about measures, carried out by private apartment building owners. That is why, additionally, 101 housing companies were surveyed, to take into account the specific stock measures of commercial apartment building owners.

For each target group, an extrapolation coefficient (building stock market expenses in € per target group) was calculated. The number of homes by resident groups is available from the Federal Statistical Office's census and building projection. Based on this, the market volume for all product sectors was extrapolated using the coefficients. With the survey of the housing companies, data on the building stock investments of commercial landlords and their share of expenses in percent was collected and contrasted with the corresponding investments by private landlords. The resulting two charts of shares was weighted according to the structure of the German housing provider market and merged into an overall result.

In non-residential construction, the survey of companies and institutions was a central pillar of the extrapolation of renovation measures. The study involved 6,322 interviews, in which 415 modernisation projects in non-residential buildings were described in detail. The method uses the results of the ENOB DataNWG building database from the IWU Darmstadt as a basis for extrapolation. The building stock reported there was updated using completion and demolition statistics from the Federal Statistical Office. Modernisation rates per building type and the coefficients „building stock market expenses in euros per m² of usable floor space" were determined through surveys of companies and institutions. The building stock market volume in non-residential construction was then extrapolated from this data.

Abbildung 2
Extrapolation data and procedure for the building stock volume



Source: Heinze GmbH; data basis: Investments structure in residential and non-residential building stocks, household survey 2025, survey of companies and institutions 2025

Results

The extrapolation results for **residential construction and non-residential construction** in 2024 were at a total building stock market volume of 279.3 billion €. Compared to 2022, the result was nominally 4.0% higher than in the study for 2022, but in real terms approximately 7% lower due to the high price increases. In 2024, the volume for partial modernisation was at 223.8 billion €. Full modernisations accounted for approximately 7% of the total building volume (20.5 billion €), while building repairs accounted for approximately 12.5% at 35 billion €. The energy efficiency renovation volume was at 102.4 billion € in 2024, which was a 36.7% share of building stock market investments total. This represented a significant increase in the share in both residential and non-residential construction. This is primarily due to higher investments in the photovoltaic/solar thermal sector.

About 75.8% of the volume was contributed to residential construction. The share was therefore higher than in the studies for the years 2022 and 2020, in which it was approximately 70%. The most important building types were one- and two-family houses, which at almost 151.7 billion € alone accounted for 54.3% of the total renovation and modernisation market volume. The share of apartment buildings was 21.5%, roughly the same as in 2022 (21.8 %).

The extrapolation for **residential construction** resulted at a building stock market volume of 211.6 billion € for 2024. Building stock market volume is understood to be the investment volume of all stock measures, whether they are value-enhancing measures or repair works. Compared to the previous study of 2022, the building stock market volume in residential construction has increased by 12.0%. The 211.6 billion € building stock market volume were distributed among one- and two-family houses at 151.7 billion € and apartment buildings at 60.0 billion €. The stock volume of apartment buildings increased by 2.5% compared to 2022 while the change rate for spending on stock measures in one- and two-family houses for the same time period was at +16.2%. Owner-occupiers make up a large proportion of one- and two-family homes. This group invested significantly more in their properties in 2024 than in 2022, while landlords were more hesitant.

Full modernisations that involve at least 11 of 17 trades added up to a total of 9.1% of the building stock volume at 19.3 billion €. At 76.0%, partial modernisation investment measures made up the greatest share (about 161 billion €). Building repairs accounted for 31.5 billion € or 14.9% of investments in residential construction.

Although energy prices, which rose sharply due to the war in Ukraine, have fallen again since 2022, they remain at a high level and have likely had an impact on building stock investments. This is supported by the fact that spending on energy-related measures has increased more significantly than spending on other measures. Between 2010 and 2014, the volume of energy efficiency modernisation in residential construction dropped by about 16%. It became apparent that building envelope energy efficiency measures were much more affected by the decrease (-20%) than the sector of energy production (-10%). The 2018 analysis showed another increase of +10% compared to 2014. From 2018 to 2020, the volume of energy efficiency modernisation once again increased by just over +16%. The positive trend intensified between 2020 and 2022 to an increase of +28.3% and between 2022 and 2024 to +25.2%. At 14.3%, measures related to energy production increased less than building envelope measures (+38.8%). The share of energy efficiency renovations in the total building stock market volume in 2024 rose to 31.7%. In 2022, it was 28.3% and in 2020 and 2018 about 26%. The share of energy-efficient renovations in 2024 was therefore almost back to the level of 2010, when it was 35.6%.

The development of the volume of energy efficiency modernisation – which can also include price effects – does not necessarily result in the same development of the energy efficiency modernisation rate. By energy efficiency modernisation rate, we mean the share of housing in which at least one energy efficiency-relevant product sector has been modernised. This includes value-increasing measures in the areas of thermal insulation (on the roof, facade, etc.), replacement of windows and external doors, heating, solar thermal energy/photovoltaics and air conditioning/cooling/ventilation. This study distinguishes between three stages of the energy efficiency modernisation rate:

- Individual measures (only one of five energy efficiency-relevant product sectors was modernised)
- 2 and more product sectors were modernised
- 3 and more product sectors were modernised.

A comparison of information given by owner and private landlords in the year 2022 and 2024 makes it clear, that the modernisation rate of individual energy efficiency measures has risen from 12.5% to 16.1%. Average expenses on individual measures in 2024 was just under €5,100, lower than in 2022. If two or more product sectors have been modernised, the calculated modernisation rate increased from 4.8% to 9.6%. In contrast, the average expenses for these energy-efficient renovation measures was just over €11,300, lower than in previous studies. Modernisation of three or more product sectors was 4.4%, exceeding 2022's level (1.6%). However, in terms of volume, these were smaller measures than in previous years, so that average expenditures were around 13,300€.

The extrapolation for **non-residential construction** resulted at a nominal building stock market volume of 67.7 billion € in 2024. The volume was therefore 11.9 billion € lower than the result of the study 2022, which was still based on the previous survey and projection model. Differentiated by building types, residential-like commercial buildings had a share of about 52.4% (2022: 54.6%) of the building stock market volume at 35.5 billion €. This subsumes building types such as institutional buildings, office and administration buildings, hotels and restaurants, and other non-residential buildings (e.g., schools, museums, sports facilities).

Energy efficiency measures made up 52.3% of the total building stock market volume in non-residential construction. This amounted to 35.4 billion € at any rate, which means that the level of 2022 was surpassed by about 9.1 billion €. The share of energy-efficient modernisation in non-residential buildings was significantly higher in 2024 at 52.3% compared to 33.0% in 2022. However, when comparing these figures with previous study results, the changed methodology for data collection and projection must also be taken into account. The most significant difference between the two study approaches in non-residential buildings lies in the breakdown of investments into full modernisations, partial modernisations, and building repairs. As a result of the new survey methodology, the reported number of comprehensive full modernizations is significantly lower than in the past. The reason for this lies in the fact that, previously, architectural firms were surveyed regarding the projects they managed; however, architectural firms are typically involved only in extensive modernisation projects. The companies now being surveyed report on all measures they have carried out or commissioned, including numerous individual measures for which an architect is not required. Consequently, surveys of skilled trades firms, which were previously used to calibrate the data provided by architectural firms, are no longer necessary. Due to the previous methodological design, which relied on data from architectural firms, the results of studies conducted up until 2022 tended to be somewhat overestimated.

Tabelle 3

Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 and 2024 – overview of results in billion €

residential construction	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in billion €	in billion €	in billion €	in billion €	in billion €	in billion €
Total building stock market volume	211,6	189,0	158,0	136,8	118,2	108,8
One- and two-family houses	151,7	130,5	105,9	81,3	72,6	72,4
Apartment buildings	60,0	58,5	52,1	55,6	45,6	36,4
Partial modernisation	160,9	148,7	122,2	114,7	100,6	92,3
Full modernisation	19,3	16,8	13,0	8,1	7,2	7,3
Building repairs	31,5	23,5	22,9	13,9	10,5	9,2
Energy efficiency	67,0	53,5	41,7	35,8	32,5	38,8
Not related to energy efficiency	144,6	135,5	116,4	101,0	85,7	70,0
non-residential construction	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in billion €	in billion €	in billion €	in billion €	in billion €	in billion €
Total building stock market volume	67,7	79,5	67,0	63,6	55,0	55,4
Partial modernisation	62,9	46,7	25,6	33,7	32,1	30,8
Full modernisation	1,2	23,5	31,7	20,7	15,2	15,6
Building repairs	3,6	9,4	9,7	9,2	7,7	9,0
Energy efficiency	35,4	26,3	19,5	18,4	16,9	16,6
Not related to energy efficiency	32,3	53,3	47,4	45,2	38,1	38,8

¹ The results for 2024 are based on the new projection model.

Source: Heinze GmbH; data basis: Investments structure in residential and non-residential building stocks 2010, 2014, 2018, 2020, 2022, 2024

Tabelle 4

Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 and 2024 – overview of results in %

residential construction	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Total building stock market volume	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
One- and two-family houses	71,7	69,1	67,0	59,4	61,4	66,6
Apartment buildings	28,3	30,9	33,0	40,6	38,6	33,4
Partial modernisation	76,0	78,7	77,3	83,9	85,1	84,8
Full modernisation	9,1	8,9	8,2	6,0	6,1	6,7
Building repairs	14,9	12,4	14,5	10,2	8,8	8,4
Energy efficiency	31,7	28,3	26,4	26,2	27,5	35,6
Not related to energy efficiency	68,3	71,7	73,6	73,8	72,5	64,4
non-residential construction	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Total building stock market volume	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Partial modernisation	92,9	58,7	38,2	53,1	58,4	55,6
Full modernisation	1,8	29,6	47,3	32,5	27,6	28,1
Building repairs	5,3	11,8	14,4	14,4	14,0	16,2
Energy efficiency	52,3	33,0	29,2	28,9	30,8	30,0
Not related to energy efficiency	47,7	67,0	70,8	71,1	69,2	70,0

¹ The results for 2024 are based on the new projection model.

Source: Heinze GmbH; data basis: Investments structure in residential and non-residential building stocks 2010, 2014, 2018, 2020, 2022, 2024

Glossar

Baureparaturquote:

Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparaturmaßnahme der Bewohner und Bewohnerinnen oder Vermieter und Vermieterinnen

Bestandsmarktvolumen:

Investitionsvolumen aller Maßnahmen im Bestand, unabhängig davon, ob es sich um werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungs-/Reparaturleistungen handelt

Energetische Modernisierung:

werterhöhende Bestandsmaßnahmen in den Bereichen

- Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik
- Klima/Kühlung/Lüftung

Industrielle Betriebsgebäude:

- Fabrik- und Werkstattgebäude
- Handels- und Lagergebäude (Markt- und Messehallen, Einzelhandelsgebäude, Warenlagergebäude)
- Verkehrsgebäude (Parkhäuser, Bahnhofs-/Flughafengebäude, Fernsehtürme)

Modernisierung:

werterhöhende Bestandsmaßnahmen

Modernisierungsquote:

Anteil der Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit mindestens einer Modernisierungsmaßnahme durch Bewohner und Bewohnerinnen oder Vermieter und Vermieterinnen

Reparaturen:

bestandserhaltende Maßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen

Teilmodernisierung:

Die Teilmodernisierung umfasst alle werterhöhenden Maßnahmen, bei denen in weniger als elf Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden.

Vollmodernisierung:

Die Vollmodernisierung umfasst alle werterhöhenden Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens elf Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden. In dieser Studie wurde der Schwellenwert sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau angepasst. Erstmals wurde der Bereich Photovoltaik/Solarthermie vom Bereich Dach getrennt. Dadurch hat sich die Gesamtanzahl der Bereiche erhöht. Für den Nichtwohnbau wurde diese Anpassung zudem vorgenommen, um beide Bereiche methodisch anzugleichen. Außerdem ergaben sich durch die neue Befragungsmethodik deutlich weniger umfassende Vollmodernisierungen als bisher, so dass der Schwellenwert runtergesetzt wurde.

Wohnähnliche Betriebsgebäude:

- Anstaltsgebäude (Krankenhäuser, Heime, Kasernen, Strafanstalten, Ferienheime)
- Büro- und Verwaltungsgebäude (Amtsgebäude, Bürogebäude, Bankgebäude, Gerichtsgebäude, Regierungsgebäude)
- Hotels und Gaststätten
- Sonstige Nichtwohngebäude (Schulgebäude, Kindertagesstätten, Museen, Theater, Bibliotheken, Kirchen, medizinische Institute, Sportgebäude, Freizeit-/Gemeinschaftshäuser)

1 Einführung

1.1 Zielsetzung der Studie

Ziel des Forschungsvorhabens war die Erlangung aktueller, belastbarer Daten zu den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Mittels Primärerhebungen wurden die Maßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbestand nach Voll- und Teilsanierungen, energetischen Maßnahmen sowie in regionaler Hinsicht differenziert untersucht. Das Vorhaben hat sich für den Wohnungsbau methodisch und inhaltlich an den Vorgängerstudien orientiert. Für die Hochrechnung des Nichtwohnbauvolumens wurde in diesem Projekt eine neue Methodik angewandt, die im Jahr 2022 in einer Pilotstudie geprüft wurde. Die bei Unternehmen und Institutionen erhobenen Daten wurden für eine Hochrechnung auf Grundlage der Gebäudedatenbank ENOB DataNWG des IWU Darmstadt genutzt. Auf der Grundlage von Primärerhebungen sollten die Bestandsmaßnahmen nach den folgenden Kriterien differenziert werden:

- Untergliederung nach Gebäudeart (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamiliengebäude, wohnähnliche sowie industrielle inklusive landwirtschaftliche Betriebsgebäude) und Gebäudealter
- Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau
- Untergliederung nach der Art der Bestandsmaßnahme: Voll- oder Teilmodernisierung, Baureparaturen
- Unterscheidung zwischen energetischen und nicht-energetischen Sanierungsmaßnahmen, differenziert nach Gebäudehülle und Energieerzeugung, diversen Strukturmerkmalen sowie nach Ausgabengrößenklassen
- Struktur der Bestandsmaßnahmen nach dem Auftraggeber (Eigentumsverhältnisse): privat, gewerblich, Wohnungsgesellschaften bzw. dem Bewohner (Mieter/selbstgenutzt)
- Differenzierung der Bestandsmaßnahmen nach dem Umfang der Materialkosten und Lohnkosten
- Regionale Untergliederung der Bestandsmaßnahmen in sechs Großregionen sowie im Wohnungsbau nach Ortsgrößenklassen bzw. siedlungsstrukturellen Kreistypen

1.2 Bestandsmarkt: Aktuelle Datensituation

Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen im Bestand

Die regelmäßige Erfassung von Bestandsmaßnahmen erfolgt über die Baugenehmigungsstatistik. Diese Statistik hat jedoch den Nachteil, dass nur solche Bestandsmaßnahmen erfasst werden, die genehmigungspflichtig sind. Dabei handelt es sich um alle größeren Bestandsmaßnahmen, wie zum Beispiel Umbauten, Anbauten, Veränderungen der Gebäudenutzung, der Statik oder der Außenansicht. Somit unterliegen ca. 90 % der Maßnahmen nicht der Genehmigungspflicht. Zudem werden für Bestandsmaßnahmen nicht immer Genehmigungen beantragt, selbst wenn dies erforderlich wäre. Aus diesem Grunde sagt die Baugenehmigungsstatistik über das tatsächliche Volumen des Bestandsmarktes nur wenig aus.

Die amtliche Statistik der Baufertigstellungen erfasst sowohl genehmigungspflichtige Bestandsmaßnahmen als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Das Volumen der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau betrug 2024 ca. 8,1 Mrd. €. Damit hatten diese Baumaßnahmen einen Anteil von 15,1 % an den veranschlagten Baukosten im Wohnungsbau insgesamt. Außerdem wurden 2024 in bestehenden Gebäuden etwa 31.300 neue Wohnungen errichtet. Dies entsprach einem Anteil von 12,4 % an den fertiggestellten Wohnungen insgesamt. Bei den Baufertigstellungen im Nichtwohnbau ist der Anteil der genehmigungspflichtigen Bestandsmaßnahmen an den veranschlagten Baukosten insgesamt deutlich höher. Die Baumaßnahmen im Bestand hatten im Jahr 2024 bei einem Volumen von 7,9 Mrd. € einen Anteil von 18,5 % der Baukosten.

Bauvolumenrechnung des DIW

Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind. Die DIW-Bauvolumenrechnung beschränkt sich damit nicht allein auf das Baugewerbe im engeren Sinne; einbezogen sind auch angrenzende Branchen wie der Stahl- und Leichtmetallbau, die Bauschlosserei und spezielle Sparten anderer Produktionsbereiche, die zum Baugeschehen beitragen, bis hin zu den Planungsleistungen und anderen Dienstleistungen. Hier folgt die Abgrenzung weitgehend der bei den Bauinvestitionen im Rahmen der VGR. Allerdings besteht ein wichtiger Unterschied darin, dass als Bauvolumen die gesamte Bauproduktion betrachtet wird, also ohne eine Kürzung um die nicht werterhöhenden Reparaturen und Instandhaltungen. Um das Ziel einer konsistenten und differenzierten Erfassung des Baugeschehens zu erreichen, nutzt die Bauvolumenrechnung die Input-Output-Beziehungen. Die Produzierenden erstellen Bauleistungen, die von Baubereichen nachgefragt werden. Die Berechnungen zum Bauvolumen stellen die Entwicklung des Baugeschehens in den wichtigsten Bereichen sowohl auf der Entstehungsseite als auch auf der Verwendungsseite dar und führen sie in einer abgestimmten Matrix zusammen (vgl. DIW 2025). Ein Vergleich der Ergebnisse dieser Studie mit der DIW-Bauvolumenrechnung erfolgt in Kapitel 6.2.

Studien des BBSR zu Investitionsentscheidungen im Bestand

Es liegen zahlreiche Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vor, die bereits zum Teil in den Vorgängerstudien vorgestellt wurden. In der Studie 2020 wurden die Ergebnisse der Studien zu den Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen und kommunalen Wohnungsanbieter für das Jahr 2018 dargestellt. Für beide Studien gibt es mittlerweile nachfolgende Untersuchungen, auf die in Kapitel 6 Bezug genommen wird.

Weitere Studien/Daten zum Bestandsmarkt

Ebenfalls im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau haben das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und das Bremer Energie Institut (BEI) mit einer Datenerhebung zum Gebäudebestand die energetische Qualität und Modernisierungstrends im Wohngebäudebestand erhoben. Auf diese Untersuchungen wurde bereits in unserer Studie von 2011 genauer eingegangen. Die Fortsetzungsstudie „Datenerhebung im Wohngebäudebestand 2016“ wurde vom IWU im April 2018 veröffentlicht und in unserer Studie von 2019 behandelt.

Im Kapitel 6.5 der Studien 2020 und 2022 wurde das bereits angesprochene Projekt „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ vorgestellt und jeweils in Bezug zu den Studien gesetzt.

Der GdW-Jahresstatistik 2024 (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) lassen sich Strukturdaten zum Wohnungsbestand der gewerblichen Unternehmen und zu deren Investitionen im Bestand entnehmen (vgl. Kapitel 6.1).

2 Durchführung der Untersuchung

2.1 Zielgruppen

Private Haushalte

Grundgesamtheit für diese Untersuchung sind die privaten Haushalte als Bewohnende von Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2024. Dabei wird einerseits zwischen Bewohnenden in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigenheimen) und Mehrfamilienhäusern sowie andererseits zwischen Eigentümern/Eigentümerinnen und Mietern/Mieterinnen unterschieden.

Wohnungsunternehmen

Über die Haushaltsbefragung können für Mehrfamilienhäuser ausschließlich Bestandsmaßnahmen der privaten Eigentümer und Eigentümerinnen erhoben werden. Zusätzlich wurden deshalb auch Wohnungsunternehmen befragt, um die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer berücksichtigen zu können.

Unternehmen und Institutionen

Der neue Untersuchungsansatz dieser Studie sieht vor, durch repräsentative telefonische Befragungen von Unternehmen und Institutionen je Wirtschaftszweig ausreichend viele Informationen zu Modernisierungsprojekten im Nichtwohnbau zu erhalten. Die gewonnenen Erkenntnisse zu Gebäuden und Maßnahmen werden anschließend nach den Gebäudetypen der Gebäudedatenbank ENOB DataNWG des IWU Darmstadt zusammengefasst und dargestellt. Die Hochrechnung erfolgt über die in den Stichproben gesammelten Gebäudedaten auf Basis der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude.

Für das Projekt wurde auf die Datenbank der Dun & Bradstreet Deutschland GmbH zugegriffen, welche die Adressen – und viele Tiefendaten – sämtlicher gewerblicher und öffentlicher Unternehmen, Behörden und Institutionen (ausgenommen Privatadressen) enthält. Diese ca. 4,5 Mio. telefonisch kontaktierbaren Adressen sind nach dem amtlichen WZ 2008-Schlüssel klassifiziert. Das bedeutet, jede Adresse hat einen eindeutigen Branchenschlüssel.

2.2 Produktgruppen

Im Rahmen der oben genannten Zielgruppenbefragungen wurden Informationen zu folgenden Produktbereichen erhoben. Die Unterpunkte wurden nicht direkt abgefragt; sie dienen zur Beschreibung der Produktbereiche.

Rohbau-Arbeiten

- Grundrissänderung durch Anbau
- neue oder umgesetzte Innenwände
- Gebäudeaufstockung
- Rückbau

Dach

- komplett neue Dachdeckung
- Ausbesserung, Renovierung der Dachdeckung

- neue Dachwohnraumfenster/Dachgauben, neue Lichtkuppeln/RWA-Anlage

Photovoltaik/Solarthermie

- Installation Solarkollektoren
- Installation Photovoltaikanlage
- Installation Warmwasserspeicher
- Installation Stromspeicher

Außenwand

- Außenanstrich
- Außenputz
- Wärmedämmverbundsystem/sonstige außenseitige Dämmung
- Außenwandbekleidung

Wärmedämmung

- am Dach
- an Außen-/Innenwänden
- an Decken
- an Böden

Fenster

- neue Fenster
- neue Verglasung
- Fenster neu gestrichen
- neue Dichtungen, Schlösser, Beschläge

Sonnen-/Sichtschutz

- neuer Sonnenschutz außen/innen
- Elektrische Antriebe

Türen

- neue Innentüren
- neue Türzargen
- neuer Anstrich
- neue Schlösser, Beschläge
- neue Außentüren

Tore/Toranlagen**Treppen**

- neue Treppe innen/außen
- Treppenhaussanierung

Aufzüge**Sanitär**

- Rohre, Installationen
- Sanitärobjekte
- Armaturen

Heizung

- Brenner, Kessel, Wärmepumpe
- Heizkörper/Fußbodenheizung
- Heizungsregelung

Klima-/Lüftungstechnik**Trockenbau**

- Gipskartonplatten/Gipsfaserplatten/Spanplatten

Bodenbeläge

- neue Bodenbeläge (Teppich, Parkett, Laminat, Keramik, PVC etc.)

Wand-/Deckenbekleidung

- neuer Anstrich, Tapeten/Rauhfaser, Sichtputz etc.
- neue Wandbekleidung (Paneele, Kork, Keramik etc.)
- neue Deckenbekleidung (Paneele, Profilholz etc.)

Elektrische Anlagen

- Schalter, Steckdosen, Leitungen
- Außen-/Innenleuchten
- Alarmanlagen
- Telefonanlagen
- Zutrittskontrollsysteme
- EDV-Netzwerktechnik

Sonstiges

- Kellersanierung
- Balkonsanierung
- Wintergarten
- Sauna/Schwimmbad
- Garage/Carport
- Außenanlagen (Wege/Pflasterungen, Einfriedungen/Zäune)
- Regenwassernutzungsanlage
- Abfallentsorgung

2.3 Erläuterungen zur Methodik

Wohnungsbau: Stichprobe

Die Befragung der **privaten Haushalte** erfolgte über das repräsentative Haushaltspanel der Firma Cint, das die knapp 41 Mio. Privathaushalte (Statistisches Bundesamt 2024) Deutschlands nach den soziodemographischen Merkmalen repräsentativ abbildet. Die Repräsentanz der Stichprobe wird nach Kriterien erster und zweiter Ordnung gesteuert.

Kriterien erster Ordnung:

- Regionen (Nielsengebiete)
- Ortsgrößenklassen
- Altersgruppen (Haushaltsvorstand)
- Haushaltsgößen
- Einkommensklassen (monatliches Haushaltsnettoeinkommen)

Als zusätzliche Kontrollmerkmale werden herangezogen:

- Berufsgruppen
- Soziale Schichten
- Kinderzahl
- Besitzstand im Haushalt

Es stehen zu allen Teilnehmenden des Access Panels soziodemographische Daten, ebenso wie Basis-Informationen zu Besitzständen, Einstellungen und Verhalten zur Verfügung. Das Haushaltspanel wird von der Heinze Marktforschung seit vielen Jahren auch sehr erfolgreich zur permanenten Marktbeobachtung für die Sanitärbranche eingesetzt.

Gerade bei dem komplexen Umfang dieser Studie ist es von Vorteil, wenn der oder die Befragte die Fragen zu einem selbst gewählten Zeitpunkt beantworten, sich Zeit nehmen oder auch Unterlagen zur Beantwortung heranziehen kann. Speziell die Möglichkeit des Heranziehens von Unterlagen ist für die korrekte Beantwortung der Fragestellungen dieser Untersuchung sehr wichtig. Den Befragten wurden insgesamt etwa 80 Fragen zu ihren Bestandsmaßnahmen gestellt. Die Befragungseinladung wurde im Dezember 2024 an die Panel-Teilnehmenden versendet. Einsendeschluss war Ende Januar 2025. Die Fragen bezogen sich auf alle Bestandsmaßnahmen im Jahr 2024.

Das für diese Studie genutzte Panel basiert, wie bereits in den Studien 2021 und 2023, auf einer Online-Befragung. In den Vorgängerstudien wurde die Befragung schriftlich durchgeführt. Grund für die Umstellung auf ein reines Onlinepanel im Jahr 2021 waren die im Jahr 2020 massiv verteuerten Portokosten für den Postversand schriftlicher Fragebögen. Der Datenrücklauf hat gezeigt, dass wegen der Umstellung der Befragungsmethode ausgiebigere Datenbereinigungen und Plausibilitätsprüfungen notwendig geworden sind, da die Befragten im Gegensatz zur schriftlichen Befragung nicht den gesamten Fragebogen vor sich liegen haben, sondern immer nur Teilbereiche des Fragebogens sehen.

Der Auswertung liegen insgesamt 10.766 Fragebogen zugrunde, die sich auf fünf verschiedene Bewohner-Zielgruppen aufteilen. Es wurden 3.274 Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 1.325 Mieter und Mieterinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern befragt. Insgesamt enthält die Stichprobe somit 4.599 Bewohner und Bewohnerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinzu kommen 5.051 Bewohner und Bewohnerinnen von Mehrfamilienhäusern. Darunter sind 4.301 Mieter und Mieterinnen und 750 Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung.

Tabelle 5
Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?

	absolut	in %		absolut	in %	
Stichprobe (n)			Bruttostichprobe (N)			Rücklauf- quote
insgesamt	10.766	100	insgesamt	16.285	100	
davon:			davon:			
selbstnutzender Eigentümer/-in Einfamilienhaus	2.765	26	Wohnt im eigenen Haus	6.088	37	45%
selbstnutzender Eigentümer/-in Zweifamilienhaus	509	5				
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus	750	7	Wohnt in eigener Eigentumswohnung	1.788	11	70%
Mieter/-in in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.325	12				
Mieter/-in in einem Mehrfamilienhaus	4.301	40	Wohnt zur Miete	7.696	47	73%
keine Angabe	1.116	10	keine Angabe	713	4	

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025

Zieht man von den 10.766 Befragten die 1.116 Haushalte ohne Angabe der Bewohnergruppe ab, bleiben 9.560 Haushalte mit einer Angabe übrig. Der Anteil der Eigentümer und Eigentümerinnen an diesen Haushalten beträgt 41,7 % und liegt damit geringfügig unter dem Niveau der im Zensus 2022 ausgewiesenen Eigentumsquote von 44,1 % (bezogen auf die bewohnten Wohneinheiten in Wohngebäuden). Auch die Struktur der Mieter und Mieterinnen nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist in der Stichprobe gut abgebildet. Aber auch eine stärkere Abweichung dieser Quoten wäre für die Repräsentativität der Ergebnisse methodisch unproblematisch, da die Hochrechnung nicht über die Gesamtgruppe der Bewohner und Bewohnerinnen, sondern über die Untergruppen direkt durchgeführt wird. Für die Hochrechnung der Bestandsinvestitionen werden zudem auch die leerstehenden Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden berücksichtigt, denn auch in diesen Wohnungen können Bestandsmaßnahmen stattfinden. Aufgrund der Komplexität der Befragungen, wurde eine zusätzliche Aufgliederung für diese Wohnungsgruppe nicht angelegt. Die Erfahrung zeigt bei Befragungen eine abnehmende Antwortbereitschaft, je komplexer ein Fragebogen aufgebaut ist. Daher wurden die leerstehenden Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden wie die anderen Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

Tabelle 6

Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie? Vergleich mit der Grundgesamtheit

	absolut	in %		absolut in Tsd.	in %
Stichprobe (n)			Zensus 2022		
insgesamt	10.766	100	insgesamt	43.107	100
davon:			davon in bewohnten Wohngebäuden:		
selbstnutzender Eigentümer/-in Ein-/Zweifamilienhaus	3.274	30	vom Eigentümer bewohnt in einem Ein-/Zweifamilienhaus	13.750	32
selbstnutzender Eigentümer/-in in einem Mehrfamilienhaus	750	7	vom Eigentümer bewohnt in einem Mehrfamilienhaus	3.493	8
Mieter/-in in einem Ein-/Zweifamilienhaus	1.325	12	zu Wohnzwecken vermietet in einem Ein-/Zweifamilienhaus	3.864	9
Mieter/-in in einem Mehrfamilienhaus	4.301	40	zu Wohnzwecken vermietet in einem Mehrfamilienhaus	17.998	42
keine Angabe	1.116	10	leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen, Wohnungen in Nichtwohngebäuden	4.002	9

Quelle: Heinze GmbH: Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025; Zensusdatenbank

Im Rahmen dieser Erhebung wurden auch 1.116 private Vermieter und Vermieterinnen befragt. Die Gruppe der Eigenheim-Vermietenden umfasst 949 Haushalte und die Gruppe der privaten Mehrfamilienhaus-Vermietenden 167 Haushalte.

Grundlage für die schriftliche Befragung der **Wohnungsunternehmen** war die Heinze-Zielgruppendatei. Sie umfasst etwa 3.000 genossenschaftliche, privatwirtschaftliche, kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen. Nach der Abstimmung des Fragebogens mit einer Vertretung des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurden im Februar 2025 alle Unternehmen aus der Heinze-Datei angeschrieben. Die Fragestellungen nach den Aktivitäten der Wohnungsunternehmen bezogen sich auf das Jahr 2024. Rücklaufziel für die genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen waren ca. 75 Fragebögen. Von den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wurden 25 Fragebögen angestrebt. Das gewünschte Rücklaufziel von 100 Fragebögen wurde mit 101 ausgefüllten Fragebogen erreicht. Davon sind 74 von genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen und 27 von privatwirtschaftlichen Wohnungs- und anderen Unternehmen. Damit wurde das angestrebte Ziel von 75 genossenschaftlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen zu 99 % erreicht. Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen lag die Quote mit 108 % über dem Ziel. Im Vergleich zu den Studien 2023 (84 %) und 2021 (72 %) konnte die Quote signifikant gesteigert werden.

Tabelle 7

Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?

	absolut	in %
insgesamt	101	100
davon:		
Wohnungsbaugenossenschaft	43	43
Kommunale Wohnungsgesellschaft	17	17
Öffentliche Wohnungsgesellschaft des Bundes/der Länder	0	0
Wohnungsgesellschaft der gewerblichen Wirtschaft/Industrie	1	1
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	26	26
Kirchliches Wohnungsunternehmen	1	1
Sonstiges Wohnungsunternehmen	13	13

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Wohnungsunternehmen 2025

Daten zur Struktur der Unternehmen erhält man über die Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Deshalb werden neben den Zensusergebnissen auch diese Daten zur Plausibilisierung der Stichprobe der befragten Wohnungsunternehmen herangezogen (siehe Kapitel 6.1). Durch den Zensus ist die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern bekannt und damit auch der Wohnungsbestand nach den verschiedenen Sparten der Wohnungsunternehmen.

Tabelle 8

Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich mit der Grundgesamtheit

	Stichprobe, Unternehmen		Stichprobe, Wohnungen		Zensus 2022, Wohnungen	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	27	26,7	33.735	27,7	3.496.830	39,3
Öffentliche Wohnungsunternehmen	17	16,8	23.861	19,6	2.864.780	32,2
Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen	57	56,4	64.109	52,7	2.540.293	28,5
insgesamt	101	100,0	121.705	100,0	8.901.903	100,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Wohnungsunternehmen 2025, Zensusdatenbank

Beim Vergleich der Stichprobe mit der Grundgesamtheit der Wohnungen fällt auf, dass die privaten und die öffentlichen Wohnungsunternehmen deutlich unterrepräsentiert sind. Außerdem weisen die Befragungsergebnisse nach den drei Gruppen Unterschiede aus. So liegt der Anteil der Wohnungen mit Maßnahmen zur Bestandserhaltung bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit knapp 38 % am höchsten. Wohnungsgenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen haben mit etwa 23 % einen niedrigeren Anteil. Auch bei den durchschnittlichen Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung unterscheiden sich die Gruppen. Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegen die Ausgaben mit 1.297 € am niedrigsten. Die öffentlichen Wohnungsunternehmen weisen ähnlich hohe durchschnittliche Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung aus wie die Wohnungsgenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen (etwa 1.700 €).

Tabelle 9

Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich der Merkmale

	Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen pro Unternehmen	Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen pro Gebäude	Anteil der Wohnungen mit Maßnahmen zur Bestandserhaltung	Bestandsinvestitionen pro bewirtschafteter Wohnung
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	1.249	16,8	37,7%	1.297 €
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.404	11,0	27,0%	1.738 €
Wohnungsbaugenossenschaften und Sonstige Wohnungsunternehmen	1.125	11,7	22,7%	1.717 €

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Wohnungsunternehmen 2025

Da die privatwirtschaftlichen und die öffentlichen Wohnungsunternehmen in der Befragung im Vergleich zum Zensus unterrepräsentiert sind und es zudem zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Angaben der drei Gruppen gibt, ist eine gewichtete Hochrechnung der durchschnittlichen Ausgaben pro bewirtschafteter Wohneinheit nach den Untergruppen der Wohnungsunternehmen sinnvoll. Aufgrund der geringen Fallzahl in den genannten Untergruppen sind die ermittelten Durchschnittswerte aber mit einer höheren Unsicherheit in den durchschnittlichen angegebenen Ausgaben pro Wohnung behaftet. Der gewichtete Durchschnittswert ist jedoch immer noch exakter, als ein grober, ungewichteter Durchschnitt. Eine höhere Fallzahl wäre daher weiterhin wünschenswert, um in den Untergruppen ein stabileres Ergebnis zu erhalten. Allerdings haben wir schon bei den letzten Studien festgestellt, dass es sehr schwierig ist, einen stärkeren Rücklauf zu generieren.

Nichtwohnbau: Stichprobe

Für die Befragung der **Unternehmen und Institutionen** wurde auf die Datenbank der Dun & Bradstreet Deutschland GmbH zugegriffen, welche die Adressen - und viele Tiefendaten - sämtlicher gewerblicher und öffentlicher Unternehmen, Behörden und Institutionen (ausgenommen Privatadressen) enthält. Diese ca. 4,5 Mio. telefonisch kontaktierbaren Adressen sind nach dem amtlichen WZ 2008-Schlüssel klassifiziert. Das bedeutet, jede Adresse hat einen eindeutigen Branchenschlüssel.

Die telefonische Befragung von Unternehmen und Institutionen wurde im April 2025 abgeschlossen. Insgesamt wurden 6.322 Interviews durchgeführt, aus denen 417 weiterführende Interviews zu einem modernisierten Gebäude generiert werden konnten. Insgesamt lag die Quote der Interviews mit einer konkreten Gebäudebeschreibung bei 6,6 % und somit höher als bei der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022. Eine besonders hohe Quote konnte im Wirtschaftszweig „O Öffentliche Verwaltung“ erzielt werden (12,2 %). Die geringsten Quoten wurden in den Wirtschaftszweigen „L Grundstücks- und Wohnungswesen“ (4,6 %) und „J Information und Kommunikation“ (5,2 %) erzielt.

Tabelle 10
Anzahl der durchgeführten Interviews nach Wirtschaftszweigen

	Anteil Interviews Stufe 2	Interviews Stufe 1	Interviews Stufe 2
	in %	absolut	absolut
insgesamt	6,6%	6.322	417
A Land- und Forstwirtschaft	8,5%	247	21
B Bergbau	8,7%	254	22
C Verarbeitendes Gewerbe	5,9%	370	22
D Energieversorgung	6,5%	336	22
E Wasserversorgung; Abwasser-Abfallentsorgung	8,0%	301	24
F Baugewerbe	5,5%	401	22
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen	5,5%	400	22
H Verkehr und Lagerei	5,7%	370	21
I Gastgewerbe	7,7%	297	23
J Information und Kommunikation	5,2%	401	21
K Erbringung Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	7,7%	297	23
L Grundstücks- und Wohnungswesen	4,6%	475	22
M Erbringung von freiberuflichen Dienstleistungen	6,0%	350	21
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	5,9%	375	22
O Öffentliche Verwaltung	12,2%	172	21
P Erziehung und Unterricht	6,6%	335	22
Q Gesundheits- und Sozialwesen	5,6%	390	22
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	7,6%	276	21
S Erbringung sonstige Dienstleistungen	8,4%	275	23

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Etwa zwei Drittel der 6.322 Befragten nutzen Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude und etwa 30 % Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude. Alle anderen Gebäudearten werden von maximal 5,5 % der Befragten genutzt. Knapp 1 % der befragten Unternehmen haben ihren Firmensitz in Wohngebäuden. Diese Gebäude werden statistisch den Wohngebäuden zugerechnet und sind daher für die Hochrechnung der Bestandsinvestitionen im Nichtwohnbau nicht relevant.

Tabelle 11

Welche Gebäudearten werden von Ihrem Unternehmen genutzt? An welchen Gebäuden wurde renoviert/saniert/modernisiert?
Ergebnisse aus Stufe 1 der Befragung

	genutzte Gebäude	Anteil in %	modernisierte Gebäude	Modernisierungsquote in %
Nichtwohngebäude insgesamt	7.944	100,0	694	8,7
Wohnähnliche Betriebsgebäude	5.348	67,3	503	9,4
Gebäude für Gesundheit u. Pflege (z.B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Arztpraxen)	278	3,5	25	9,0
Schule, Kindertagesstätte und sonstiges Betreuungsgebäude	170	2,1	31	18,2
Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude	4.200	52,9	360	8,6
Beherbergungs- o. Unterbringungs-, Gastronomie- o. Verpflegungsgebäude	341	4,3	54	15,8
Gebäude für Forschung und Hochschullehre	41	0,5	4	9,8
Gebäude für Kultur und Freizeit	154	1,9	13	8,4
Sportgebäude	148	1,9	15	10,1
Sonstige wohnähnliche Gebäude	16	0,2	1	6,3
Industrielle Betriebsgebäude	2.477	31,2	184	7,4
Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude	1.911	24,1	137	7,2
Handelsgebäude (z.B. Supermärkte, Kaufhäuser, Möbelhäuser)	349	4,4	34	9,7
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude, Technikgebäude)	217	2,7	13	6,0
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	75	0,9	5	6,7
im Wohngebäude	44	0,6	2	0,6

Quelle: Heinze GmbH: Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Die verschiedenen Gebäudearten weisen sehr unterschiedliche Modernisierungsquoten auf. Am höchsten sind diese mit 18,2 % bei Schulen, Kindertagesstätten und sonstigen Betreuungsgebäuden. Danach folgen Beherbergungs- und Gastronomiegebäude mit 15,8 %. Die niedrigsten Quoten bei den Nichtwohngebäuden weisen die Technikgebäude (5,9 %) und Verkehrsgebäude (6,1 %) auf.

In den weiterführenden Befragungen (Stufe 2) wurde von den Unternehmen das jeweils zuletzt renovierten Gebäude detaillierter beschrieben. Insgesamt liegen 417 von diesen Interviews vor, von denen zwei dem Wohnbau zuzuordnen sind, so dass für die Analysen für den Nichtwohnbau 415 Gebäude genutzt werden konnten. Etwa die Hälfte hiervon sind Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude (210 Fälle) und rund 22 % sind Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude (90 Fälle).

Tabelle 12

Um was für eine Art von Gebäude handelte es sich bei Ihrem jüngsten Modernisierungsprojekt im Jahr 2024?

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	417	100
Wohnähnliche Betriebsgebäude	293	70
Gebäude für Gesundheit u. Pflege (z.B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Arztpraxen)	16	4
Schule, Kindertagesstätte und sonstiges Betreuungsgebäude	15	4
Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude	210	50
Beherbergungs- o. Unterbringungs-, Gastronomie- o. Verpflegungsgebäude	30	7
Gebäude für Forschung und Hochschullehre	2	0
Gebäude für Kultur und Freizeit	8	2
Sportgebäude	11	3
Sonstige wohnähnliche Gebäude	1	0
Industrielle Betriebsgebäude	118	28
Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude	90	22
Handelsgebäude (z.B. Supermärkte, Kaufhäuser, Möbelhäuser)	22	5
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude, Technikgebäude)	6	1
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	4	1
im Wohngebäude	2	0

Quelle: Heinze GmbH: Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Für die Hochrechnung wurden diese Gebäudearten zu folgenden fünf Gruppen zusammengefasst, um in den einzelnen Kategorien höhere Fallzahlen zu erreichen. Sowohl die Büro- und Verwaltungsgebäude als auch die Hotels und Gaststätten bilden weiterhin eine eigenständige Gruppe. Alle weiteren Gebäudeunterarten der wohnähnlichen Gebäude werden zu den sonstigen wohnähnlichen Gebäuden zusammengefasst. Die Produktions-, Lager- und Technikgebäude und die landwirtschaftlichen Gebäude werden mit den sonstigen industriellen Gebäuden zu einer Gruppe zusammengefügt. Die Handelsgebäude bleiben eigenständig.

Tabelle 13

Zusammenfassung der Modernisierungsprojekte nach den Hochrechnungsgruppen

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	415	100
Wohnähnliche Betriebsgebäude	293	71
Büro-, Verwaltungsgebäude	210	51
Hotels- und Gaststätten	30	7
Sonstige wohnähnliche Gebäude	53	13
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	122	29
Handelsgebäude	22	5
Sonstige industrielle und landwirtschaftliche Gebäude	100	24

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Eine Analyse der Stichprobe hinsichtlich des Gebäudealters zeigt, dass fast 30 % der Nichtwohngebäude mit einer Bestandsmaßnahme zwischen 1990 und 2009 erbaut wurden. Ein weiterer Schwerpunkt der Bestandsmaßnahmen zeigt sich in der Gruppe der Gebäude, die zwischen 1970 und 1989 fertiggestellt wurden (26 %). Der hochgerechnete Gebäudebestand der Forschungsdatenbank Nichtwohnbau ergibt eine ähnliche Verteilung. Wie auch bei den modernisierten Gebäuden macht die Altersklasse von 1970 bis 2009 dort etwa 55 % vom gesamten Bestand aus. Gebäude mit Baujahr vor 1949 entsprechen ca. 15 %. Einen Unterschied gibt es in der Gebäudealtersklasse von 1950 bis 1969. Im IWU-Bestand haben diese Gebäude einen Anteil von 24 %, während die modernisierten Gebäude nur zu 13 % in dieser Altersklasse lagen. Dagegen wurden anteilig mehr modernisierte Gebäude beschrieben, die 2010 und später gebaut wurden, als im Bestand vorhanden sind (knapp 5 %).

Tabelle 14

Wann wurde das Gebäude errichtet?

	absolut	in %
Nichtwohngebäude insgesamt	415	100
Baujahr		
bis 1918	37	9
1919 - 1949	22	5
1950 - 1969	55	13
1970 - 1989	108	26
1990 - 2009	120	29
nach 2010	73	18
ohne Angabe	0	0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Eine Analyse der Stichprobe hinsichtlich der Großregionen zeigt, dass 30 % der beschriebenen Gebäude in der Region Süd liegen. Gut 20 % der angegebenen Bestandsmaßnahmen sind jeweils im Nord-Westen und in Nordrhein-Westfalen angesiedelt. Der hochgerechnete Gebäudebestand der Forschungsdatenbank

Nichtwohnbau ergibt eine ähnliche Verteilung nach den Großregionen. Der Süden hat mit 32 % den höchsten Anteil, gefolgt von der Region Nord-West mit 20 %. Eine Verschiebung gibt es zwischen den Regionen Nordrhein-Westfalen und Mitte-West. Nordrhein-Westfalen hat am IWU-Gebäudebestand einen geringeren Anteil (15 %), die Region Mitte-West dafür einen Anteil von 13 %. Die Verteilung im Osten dreht sich bei den IWU-Daten auf 8 % Nord-Ost zu 11 % Mitte-Ost um.

Tabelle 15

In welchem Bundesland steht das modernisierte Gebäude?

	absolut	in %
Deutschland	415	100
Großregion		
Nord-West	92	22
Nordrhein-Westfalen	87	21
Mitte-West	36	9
Süd	126	30
Nord-Ost	40	10
Mitte-Ost	30	7
keine Angabe	4	1

Quelle: Heinze GmbH: Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Lösung von Problemen bei der Datenerhebung

Ein immer wiederkehrendes Problem bei Befragungen sind die „non response“, das heißt der Antwortausfall bzw. Stichprobenausfall. Dabei wird zwischen vollständigem Antwortausfall (unit non response) und partiellem Antwortausfall unterschieden, bei dem nur bestimmte Fragen unvollständig beantwortet werden. Den letzteren Fall wollen wir zunächst betrachten.

Fehlende Angaben treten insbesondere bei umfangreichen, quantitativen Untersuchungen auf, in denen Mengen oder Volumina zu unterschiedlichen Produktbereichen abgefragt werden. Diese Problematik betrifft sowohl die Haushalts- als auch die Unternehmensbefragung. Konkret gab es bei diesen Befragungen mehrere Möglichkeiten von partiellen Antwortausfällen. An einem Beispiel aus dem Haushaltsfragebogen sollen die Möglichkeiten dargestellt werden.

Abbildung 3
Fragebogensauszug zur Wärmedämmung

Wand-/Deckenbekleidung

63. Haben Sie im Jahr 2024 Renovierungsmaßnahmen im Bereich Wand-/Deckenbekleidung durchgeführt?
(z. B. neuer Anstrich, neue Tapete/Raufaser, Sichtputz, Paneele, Fliesen)
☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 66
64. Wie hoch waren die Ausgaben für die Wand- und Deckenbekleidung insgesamt?
ca. EURO gesamt (inkl. MwSt.)
65. Wie verteilen sich diese Ausgaben auf Handwerkerrechnungen (unterteilt nach Lohn- u. Materialkosten) und eigene Materialeinkäufe?
Handwerkerrechnung:
davon ca. € Lohnkosten
davon ca. € Materialkosten
Eigene Materialeinkäufe: ca. €

Quelle: Heinze GmbH

Die erste Möglichkeit: Der oder die Befragte hat zwar bei Frage 63 „ja“ angekreuzt, bei Frage 64 aber keinen Wert eingetragen. Wenn er bei Frage 65 aber zum Beispiel Lohnkosten und Materialkosten eingetragen hat, kann auch diese Lücke gut gefüllt werden.

- Maßnahme: Die Summe der Angaben aus Frage 65 wird im Datensatz ergänzt.

Die zweite Möglichkeit ist der umgekehrte Fall: Frage 64 ist ausgefüllt, aber Frage 65 nicht.

- Maßnahme: Für die Fragebögen, die komplette Angaben in Frage 65 haben, wird die durchschnittliche prozentuale Verteilung zwischen Lohn- und Materialkosten berechnet. Über diese Prozentverteilung wird der Wert aus Frage 64 auf Lohn- und Materialkosten verteilt.

Die dritte Möglichkeit – die Summe der Angaben aus Frage 65 ist leider nicht identisch mit der Antwort auf Frage 64. Unterstellt wird hier, dass der Wert in Frage 64 stimmt unter der Annahme, es gibt keine Antworten bei Frage 65.

- Maßnahme: Für die Fragebögen, die komplette Angaben in Frage 65 haben, wird die durchschnittliche prozentuale Verteilung zwischen Lohn- und Materialkosten berechnet. Über diese Prozentverteilung wird der Wert aus Frage 64 auf Lohn- und Materialkosten verteilt.

Die vierte Möglichkeit ist der schlechteste Fall: Es wurde bei Frage 63 das „ja“ angekreuzt, bei Frage 64 und 65 wurden aber keine Werte eingetragen.

- Maßnahme: Für die Fragebögen, die komplette Angaben in Frage 65 haben, wird die durchschnittliche prozentuale Verteilung zwischen Lohnkosten- und Materialkosten berechnet. Der Median aller Eintragungen bei Frage 64 wird über diese Prozentverteilung auf Lohn- und Materialkosten verteilt.

3 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Vorgehensweise

3.1 Wohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Die sekundärstatistische Hochrechnungsbasis im Wohnungsbau ist der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand, denn die Maßnahmen im Bestand werden für die einzelnen Wohneinheiten abgefragt. Erhebungsjahr für die Bestandsmaßnahmen ist das Jahr 2024. Im Rahmen des Zensus wurde der Bestand an Wohneinheiten zuletzt für das Jahr 2022 erhoben. Bestandszahlen für das Jahr 2024 liegen daher nur als Fortschreibungen der Zensusergebnisse vor. Die Fortschreibung erfolgt über die jährliche Fertigstellungs- und Abgangstatistik.

In der Bestandsstatistik wird lediglich nach den beiden Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohnheime) differenziert. Nicht fortgeschrieben wird das Merkmal Eigentümer/Mieter. Diese Strukturinformationen vom Statistischen Bundesamt wurden für die Hochrechnung aus dem Zensus übernommen. Das Eigentümer/Mieter-Verhältnis wird auf die fortgeschriebenen Ergebnisse des Jahres 2024 übertragen, so dass für unsere Untersuchungen die Informationen zur weiteren Differenzierung des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes nach den folgenden beiden Gruppen zur Verfügung stehen:

Bewohner

- Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Mieter und Mieterinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Eigentümer und Eigentümerinnen von Eigentumswohnungen
- Mieter und Mieterinnen von Mehrfamilienhauswohnungen

Private Vermieter

- Vermieter und Vermieterinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Vermieter und Vermieterinnen von Mehrfamilienhäusern/Eigentumswohnungen

Eine bedeutende Rolle im Bestandsmarkt spielen neben den privaten Bauherren auch die gewerblichen Bauherren. Nach Berechnungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) verwalten die gewerblichen Wohnungsunternehmen etwa 9 Mio. Wohneinheiten. Das entspricht etwas mehr als einem Fünftel des gesamten Wohnungsmarktes.

Hochrechnung der Ausgaben im Bestandsmarkt von Bewohnern und privaten Vermietern

Über die repräsentative Befragung bei ca. 10.800 privaten Haushalten werden für die oben genannten sechs Zielgruppen (Bewohner und private Vermieter) die Bestandsmaßnahmen in den ausgewählten Produktbereichen erhoben.

Die Hochrechnungskoeffizienten für die genannten Zielgruppen und Produktbereiche werden wie folgt berechnet (Beispiel: Ausgaben im Bestandsmarkt für Wärmedämmung bei Eigentümern und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern):

Ausgaben im Bestandsmarkt für Dämmmaßnahmen in € Anzahl Eigentümer/Eigentümerinnen Ein- und Zweifamilienhäuser

Da über die Zensus- und Fortschreibungsergebnisse des Statistischen Bundesamtes Zahlen für den Wohnungsbestand für die sechs Zielgruppen ermittelt werden können, wird anhand der Koeffizienten das Marktvolumen für die Produktbereiche hochgerechnet.

Konkret bedeutet dies im oben genannten Beispiel, dass von knapp 2.750 Eigentümer/Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern 253 Haushalte eine Maßnahme im Bereich Wärmedämmung durchgeführt haben. Das ergibt eine Quote von 9,2 %. Bezieht man diese Quote nun auf den Wohnungsbestand dieser Bewohnergruppe (ca. 15,1 Mio. Wohnungen), so ergeben sich daraus knapp 1,4 Mio. Dämmmaßnahmen. Im Durchschnitt gab diese Bewohnergruppe etwa 4.900 € pro Maßnahme aus, so dass das Bestandsvolumen für Wärmedämmung für die Gruppe der Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern bei etwa 6,8 Mrd. € lag.

Über die Haushaltsbefragung können nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Mehrfamilienhaus-Eigentümer und -Eigentümerinnen erhoben werden. Um jedoch auch die spezifischen Bestandsaktivitäten der gewerblichen Wohnungseigentümer einschätzen zu können, wurden außerdem etwa 100 Wohnungsunternehmen befragt.

Einbeziehung der Ausgaben im Bestandsmarkt von gewerblichen Vermietern (Wohnungsunternehmen) in die Hochrechnung

Im Rahmen der Befragung machten die 101 Wohnungsunternehmen Angaben zu ihrem aktuellen Wohnungsbestand sowie zu ihren Investitionen in diesen Bestand im Jahr 2024. In einer weiteren Frage sollten sie diese Investitionen auf die vorgegebenen Produktbereiche verteilen. Diese Verteilung der gewerblichen Vermieter wird den prozentualen Ausgabeanteilen der über das Haushaltspanel (s. o.) erhobenen privaten Vermieter und Vermieterinnen gegenübergestellt. Hierbei wird bei den gewerblichen Vermietern in dieser Studie erneut nach den drei Untergruppen (privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, öffentliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen) unterschieden. Entsprechend der Anbieterstruktur der Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. nach Zensus 2022) werden diese Anteilstabellen gewichtet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt.

Methodische Grenzen der Hochrechnung im Wohnungsbau

Die methodischen Grenzen werden im Folgenden auf Basis der statistischen Genauigkeit der Ergebnisse bewertet. Ferner wird geprüft, inwieweit bestimmte Merkmalsdifferenzierungen modelltechnisch realistisch abzubilden sind.

Wenn wir an dieser Stelle über den Stichprobenfehler sprechen, sind wir uns darüber im Klaren, dass wir als Datenbasis eine quotierte Panelstichprobe haben und keine Zufallsstichprobe, die für eine Berechnung des Stichprobenfehlers vom methodischen Standpunkt her eigentlich erforderlich wäre. Zur besseren Einordnung der Ergebnisgenauigkeit hinsichtlich der Teilgruppen (zum Beispiel Gebäudealtersgruppe vor 1918) wird auf den statistischen Fehler unter den obigen Einschränkungen für einige Teilgruppen beispielhaft hingewiesen. Wir greifen dafür auf ein konkretes Ergebnis aus Kapitel 4.1 vor.

Von den mehr als 10.000 Gebäuden wurden ca. 940 vor 1918 gebaut. 41 % der Bewohner einer Wohnung dieser Gebäudealtersgruppe führten im Jahr 2024 mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durch (Modernisierungsquote). Der statistische Fehler liegt bei ± 3 Prozentpunkten, das heißt unter Berücksichtigung dieses Fehlers liegt die tatsächliche Modernisierungsquote zwischen 38 und 44 %. Diese Teilgruppe ist eine der kleinsten Teilgruppen. In den übrigen Teilmengen ist der Stichprobenfehler kleiner. Bei größeren Teilgruppen mit Stichprobengrößen von 4.000 und mehr Fällen wie zum Beispiel den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Stichprobenfehler nur noch bei gut einem Prozentpunkt.

Darüber hinaus gibt es auch zielgruppenspezifische Einschränkungen. Während mit Hilfe des Haushaltspanels die Ausgaben im Bestandsmarkt der Bewohner und Privaten Vermieter mit insgesamt 55 Fragen in feiner Differenzierung und großer Fallzahl erhoben und hochgerechnet werden können, unterliegt die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens für die gewerblichen Vermieter Einschränkungen bzgl. des möglichen Fragenumfangs. Eine Befragung im Differenzierungsgrad der Haushaltsbefragung ist bei der Zielgruppe Wohnungsunternehmen nicht möglich. Nur mit erheblichen Anreizen und einem kurz gefassten einseitigen Fragebogen war der Rücklauf von gut 100 Fragebögen überhaupt möglich.

Während über die Haushaltsbefragung für jedes Gebäude Einzelmaßnahmen erfasst werden, liefern die Wohnungsunternehmen zusammengefasste Informationen zu Bestandsmaßnahmen in ihrem gesamten Wohnungsbestand. Aufgrund dieser kompakten Erhebungsform ist auch eine getrennte Hochrechnung nach Regionen nicht möglich, da zahlreiche Unternehmen Wohnungen in unterschiedlichen Regionen haben.

3.2 Nichtwohnungsbau

Sekundärstatistische Hochrechnungsbasis

Während es für den Bestandsmarkt im Wohnungsbau ausreichend sekundärstatistische Daten und Studien gibt, sind vergleichbare Daten für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau kaum verfügbar. Entscheidendes Manko ist die fehlende amtliche Gebäudebestandsstatistik. Die einzige amtliche Statistik zu Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau sind die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Bestand. Allerdings sind diese Zahlen als Merkmal für eine Hochrechnung unbrauchbar, da sie nur einen Bruchteil des tatsächlichen Bestandsmarktvolumens ausweisen.

Diese Lücke sollte von der Studie „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ (ENOB:dataNWG) gefüllt werden. Im Rahmen dieser Studie wurde mit Hilfe eines mehrstufigen Verfahrens über eine Primärdatenerhebung die Struktur und die energetische Qualität des Nichtwohngebäudebestandes erfasst. Eine ausführliche Beschreibung des Projektes Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude erfolgte bereits in der Studie zu den Bestandsinvestitionen des Jahres 2022 (vgl. BBSR 2024: 109 ff.). Das Forschungsprojekt wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bietet einen Datenabruf zum Gebäudebestand des Nichtwohnbaus an. Für den Vergleich von grundlegenden Gebäudegrößen (zum Beispiel „Oberirdisches Brutto-Volumen der Gebäude in m³“) kann zu einigen Gebäudearten eine Gesamtaussage über den Datenabruf getroffen werden. So können beispielsweise Lagerhallen als funktional relevante Gebäude, mit thermisch konditionierten, thermisch gering konditionierten und thermisch nicht konditionierten Anteilen, auf nationaler Ebene vollständig über bestimmte Gebäudegrößen beschrieben werden. In einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2022

wurde die Verwendung der Daten der Forschungsdatenbank für Nichtwohngebäude (EnOB:data-NWG) für infrage kommende Gebäudearten als Hochrechnungsgrundlage für die Studie zu den Bestandsinvestitionen untersucht.

Für eine trennscharfe Gegenüberstellung zwischen den Daten des Gebäudebestands und den Daten der Bestandsinvestitionen müssen die Gebäudegruppen in beiden Studien klar und lückenlos abgrenzbar sein. Um einen überschneidungsfreien Vergleich zu erzielen, müssen die Gebäudearten gegenübergestellt und in inhaltlich harmonische Gruppen zugeordnet werden. Dabei wird deutlich, dass teilweise auch nicht funktional relevante Nichtwohngebäude wie zum Beispiel Ställe, Scheunen oder Sakralbauten den Gruppen dazugestellt werden müssen, um eine Gruppenbildung inhaltlich abzuschließen. In diesem Fall ist ein Vergleich der Gruppen durch die abrufbaren Daten nicht möglich, da für funktional nicht relevante Nichtwohngebäude keine Daten zu Gebäudegrößen vorliegen. Daher müssen für die Hochrechnung weiterhin folgende Annahmen getroffen werden:

- Die Nutzflächen der Grundgesamtheit von Sakralbauten und historischen Gebäuden ist nicht durch Daten aus der IWU-Studie belegt. Für die Hochrechnungen in dieser Studie wurde die durchschnittliche Nutzfläche der anderen sonstigen wohnähnlichen Gebäude auch für diese Teilgruppe angesetzt.
- Für die Ställe, Scheunen und Gewächshäuser der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude waren nur wenige Beobachtungen in der Stichprobe enthalten. Daher wurden diese für die Hochrechnung mit den Industriellen Betriebsgebäuden zusammengefasst. Für die fehlende Nutzflächenangabe zu der Grundgesamtheit in der IWU-Studie wurde für die Hochrechnung die durchschnittliche Nutzfläche pro landwirtschaftlichem Gebäude aus den Fertigstellungen der Jahre 1980 bis 2024 angesetzt.

Für die Anwendung der im Rahmen dieser Studie erhobenen Koeffizienten auf die m^2 Nutzfläche der Grundgesamtheit muss der Datenstand der IWU-Auswertungen zum Nichtwohngebäudebestand zunächst vom Erhebungsjahr 2015 auf das Jahr 2024 fortgeschrieben werden. Dies erfolgt über die verfügbaren Daten zu Fertigstellungen und Gebäudeabgängen aus der amtlichen Statistik. Der Nichtwohnbaubestand aus dem Jahr 2015 wird mithilfe der Zu- und Abgänge aus der Fertigstellungs- und Abgangsstatistik bis 2024 fortgeschrieben. Dazu werden die Fertigstellungszahlen ab 2015 hinzuaddiert und die Abgangszahlen ab 2015 vom Bestand abgezogen. So berechnet sich der angenäherte Gebäudebestand für 2024 sowohl für die Anzahl der Gebäude als auch für die Nutzfläche.

Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens über die Befragung der Unternehmen und Institutionen

Im Rahmen der Befragung von Unternehmen und Institutionen wurden zuerst die Modernisierungsquoten nach den Gebäudearten für das Jahr 2024 ermittelt. Darauf folgend wurde das letzte Gebäude, das im Jahr 2024 modernisiert wurde, hinsichtlich einiger Gebäudemerkmale wie der Nutzfläche des Gebäudes, der Region und des Gebäudealters genauer beschrieben. Im Anschluss folgte die Beschreibung der konkreten Modernisierungsmaßnahme, inklusive der dafür getätigten Ausgaben. Daraus lassen sich für die verschiedenen Produktbereiche Koeffizienten ermitteln wie zum Beispiel

Ausgaben im Bestandsmarkt für Dämmmaßnahmen in € m^2 Nutzfläche des Gebäudes

Auf Basis der Nutzflächen der Nichtwohngebäudebestände unter Berücksichtigung der spezifischen Modernisierungsquoten sowie der Hochrechnungskoeffizienten werden dann je Gebäudeart die Bestandsmarktvolumina berechnet.

Zum Beispiel lag die Modernisierungsquote der Büro- und Verwaltungsgebäude bei 8,6 %. Bezieht man diese Quote nun auf den fortgeschriebenen Bestand dieser Gebäudegruppe, so ergibt sich eine Nutzfläche für die modernisierten Büro- und Verwaltungsgebäude von ca. 70 Mio. m². Davon entfielen 6,1 Mio. m² (8,7 %) auf Gebäude, in denen Dämmmaßnahmen durchgeführt wurden. Pro m² des modernisierten Gebäudes wurden in dieser Gebäudegruppe im Durchschnitt knapp 84 € für die Dämmmaßnahmen ausgegeben. Das Bestandsvolumen für Wärmedämmung für die Gruppe der Büro- und Verwaltungsgebäude betrug somit etwa 512 Mio. €.

Wie bereits in den Vorgängerstudien wurde in Abstimmung mit dem BBSR im Fragebogen zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden. Für einige Produktbereiche gelten grundsätzlich alle Maßnahmen als werterhöhend, so dass dort keine Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgte. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| ■ Rohbau-Arbeiten | ■ Wand-/Deckenbekleidung |
| ■ Photovoltaik/Solarthermie | ■ Treppen |
| ■ Außenwand | ■ Klima/Lüftung |
| ■ Wärmedämmung | ■ Tore/Toranlagen |
| ■ Trockenausbau | ■ Aufzüge |
| ■ Bodenbeläge | |

Bei diesen Produktbereichen wurden auch Baureparaturen/Instandsetzungen erhoben:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ■ Dach | ■ Innentüren |
| ■ Sanitär | ■ Sonnen-/Sichtschutz |
| ■ Heizung | ■ Elektrische Anlagen |
| ■ Fenster/Außentüren | |

Methodische Grenzen der Hochrechnung im Nichtwohnbau

Die Stichprobengröße der Befragung der Unternehmen und Institutionen ist mit den etwa 400 beschriebenen modernisierten Gebäuden im Vergleich zum Wohnbau deutlich geringer. Für die Ermittlung der Modernisierungsquoten im Nichtwohnbau kann auf alle 6.322 Befragten zurückgegriffen werden. Der Stichprobenfehler ist hier somit geringer als für die differenzierteren Auswertungen zu den ca. 400 konkret beschriebenen Maßnahmen. Dennoch liegen für die wesentlichen Differenzierungen zum Beispiel nach Großregionen und nach energetischer Modernisierung ausreichende Fallzahlen vor. So läge die Fehlerbandbreite zum Beispiel bei einer Ermittlung einer Modernisierungsquote von 10 % für n=150 bei knapp ±5 Prozentpunkten; bei n= 400 reduziert sich der Stichprobenfehler auf knapp ±3 Prozentpunkte. Wir halten daher eine Stichprobengröße von ca. 400 für einen akzeptablen Wert, da allein eine Verdopplung der Stichprobengröße eine Vervielfachung der Kosten bedeutet, wodurch sich aber der Stichprobenfehler nur geringfügig auf gut ±2 Prozentpunkte reduzieren würde.

Inhaltlich konnten nicht alle Datensätze verwendet werden und weitere Datensätze zeigten fehlende Daten. Durch eine systematische Datensichtung, -bereinigung und -aufbereitung konnten ungeeignete Datensätze eliminiert, strukturelle Fehler bereinigt und fehlende Daten mit Hilfe des validen Teils des Datensatzes geschätzt werden. Von den 415 beschriebenen Modernisierungsprojekten konnten aufgrund fehlender Angaben zu den konkreten Einzelmaßnahmen nur 389 Projekte für die Berechnung der Koeffizienten genutzt werden.

Durch die neue Befragungsmethodik im Nichtwohnbau ergaben sich deutlich weniger umfassende Vollmodernisierungen als bisher. Der Grund liegt darin, dass früher Architekturbüros zu den von ihnen betreuten Projekten befragt wurden. Architekturbüros sind aber in der Regel erst bei umfangreichen Modernisierungen involviert. Die jetzt befragten Unternehmen beschreiben alle von ihnen durchgeführten

bzw. beauftragten Maßnahmen, also auch viele Einzelmaßnahmen, bei denen kein Architekt benötigt wird. Daher sind jetzt auch keine Befragungen von Handwerksbetrieben mehr erforderlich, die früher zur Kalibrierung der Architekten-Angaben genutzt wurden. Aufgrund der früheren Hochrechnungsmethodik waren die Ergebnisse der Studien bis 2022 tendenziell eher überschätzt.

Allerdings sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen für die interviewten Personen am Telefon schwerer und aufwendig zu beantworten. Möglicherweise sind die Vollmodernisierungen in der neuen Methodik dadurch auch etwas unterrepräsentiert. Auch zeigt sich, dass bei der telefonischen Befragung der Unternehmen und Institutionen im Bereich Verschiedenes deutlich weniger Angaben gemacht wurden als bei den bisherigen schriftlichen Befragungen von Architekten. Mögliche Ansätze zu einer Optimierung des Befragungskonzeptes für zukünftige Untersuchungen werden in Kapitel 7.1 vorgeschlagen.

4 Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens: Ergebnisse

4.1 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau

Modernisierungs- und Baureparaturquote

In Abstimmung mit dem BBSR und dem DIW wurde, wie bereits in den Vorgängerstudien, im Fragebogen zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden.

Für einige Produktbereiche gelten grundsätzlich alle Maßnahmen als werterhöhend, so dass dort keine Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgte. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

- Rohbau-Arbeiten
- Photovoltaik/Solarthermie
- Außenwand
- Wärmedämmung
- Trockenausbau
- Bodenbeläge
- Wand-/Deckenbekleidung
- Treppen
- Tore/Toranlagen
- Aufzüge

Bei den folgenden Produktbereichen wurden hingegen auch Baureparaturen/Instandsetzungen separat erhoben:

- Dach
- Sanitär
- Heizung
- Fenster/Außentüren
- Innentüren
- Sonnen-/Sichtschutz
- Elektrische Anlagen

Die Tabelle 16 zeigt die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Bewohnern und privaten Vermietern. Da die Ergebnisse für Bewohner und private Vermieter je Zielgruppe hochgerechnet werden, müssen die Ergebnisse auch getrennt ausgewiesen werden, um Doppelzählungen zu vermeiden. So kann es in einer Wohnung schnell zu Doppelmaßnahmen von Bewohnern (zum Beispiel Austausch eines Lichtschalters) und Vermietern (zum Beispiel Erneuerung der Heizung) kommen.

Tabelle 16
Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2024

	Wohnungsbau	
	Bewohner	private Vermieter
Modernisierungsquote* in %	38,5	40,6
Baureparaturquote** in %	34,5	31,5
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024		
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024		

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

In 38,5 % der Wohnungen wurde durch die Bewohner (Eigentümer/Eigentümerinnen oder Mieter/Mieterinnen) mindestens eine werterhöhende Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Bei den privaten Vermietern lag die Quote bei 40,6 %. Die Baureparaturquote lag für die Bewohner bei 34,5 % und für die Vermieter bei 31,5 %. In der Modernisierungsquote der Bewohner sind auch Mieter und Mieterinnen enthalten, die deutlich weniger modernisierungsaktiv sind. Berücksichtigt man innerhalb der Bewohnergruppe nur die Eigentümerwohnungen, erhöht sich die Modernisierungsquote auf 50,4 % und die Baureparaturquote auf 46,4 %.

Bestandsmarktvolumen nach Voll-, Teilmodernisierung und Baureparaturen

Bevor wir auf die Ergebnisse in der Differenzierung nach Baureparaturen, Voll- und Teilmodernisierung eingehen, möchten wir zunächst die drei Begriffe voneinander abgrenzen. Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierungen für die werterhöhenden Maßnahmen wurde erstmals in der Bestandsstudie für das Jahr 2010 vorgenommen. Dabei wurden alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens zehn Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, als Vollmodernisierung behandelt. Der Schwellenwert von zehn Produktbereichen wurde in der Befragung 2010 ausgewählt, weil bei diesen Projekten über 70 % (10 von 14) aller möglichen Produktbereiche von der Modernisierung betroffen waren. Außerdem zeigte der Vergleich zu Projekten mit nur neun involvierten Produktbereichen einen deutlichen Sprung von durchschnittlich ca. 36.000 € auf ca. 63.000 € je Projekt. Die Abgrenzung wurde für die Studien 2014, 2018, 2020 und 2022 beibehalten. In der aktuellen Studie für das Jahr 2024 wurde der Schwellenwert angepasst, da erstmals der Bereich Photovoltaik/Solarthermie aus dem Bereich Dach rausgetrennt wurde und sich die Gesamtanzahl der Bereiche dadurch erhöht hat. Da zudem in den meisten dieser Fälle sowohl Maßnahmen am Dach als auch im Bereich Photovoltaik/Solarthermie gemacht wurden, hätte sich sonst der Anteil der Vollmodernisierungen allein durch die Trennung der beiden Bereiche deutlich erhöht. In dieser Studie umfassen die Vollmodernisierungen die werterhöhenden Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens elf Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden.

Die Hochrechnungsergebnisse auf Basis dieser Definition zeigt Tabelle 17. Die Teilmodernisierungen kommen auf einen Anteil von 76,0 % am gesamten Bestandsmarktvolumen. Das entspricht einem Wert von 160,9 Mrd. €. Gegenüber 2022 ist das ein Zuwachs von etwa +12,2 Mrd. € und entspricht einer Zuwachsrate von +8,2 %. Etwas stärker zulegen konnten die Vollmodernisierungen mit einer Zunahme um +14,9 % (von 16,8 Mrd. € auf 19,3 Mrd. €). Die Baureparaturen nahmen von 23,5 Mrd. € auf 31,5 Mrd. € ebenfalls deutlich zu (um +34,1 %).

Tabelle 17

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Wohnbau	211.638	100,0	67.001	31,7
Vollmodernisierung	19.296	9,1	6.150	31,9
Teilmodernisierung	160.889	76,0	60.850	37,8
Baureparaturen	31.453	14,9	---	---

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Bei den Teilmodernisierungen haben energetische Maßnahmen einen Anteil von 37,8 %. Bei Vollsanierungen ist ihr Anteil mit 31,9 % etwas niedriger. Für Teilmodernisierungen gaben Bewohner und Bewohnerinnen im Durchschnitt rund 7.500 € aus. Damit liegen Teilmodernisierungen etwas über dem Durchschnittsniveau aller Maßnahmen im Bestand, welches durch die Baureparaturen verringert wird. Durchschnittlich werden von Bewohnern für Baureparaturen und Instandsetzungen nur 1.560 € ausgegeben. Zu dieser Maßnahmengruppe gehören auch die bereits angesprochenen Kleinstreparaturen wie zum Beispiel das Austauschen einer Steckdose.

Energetische Sanierungsrate und -volumen – Begriffsdefinition und Ergebnisse

Die energetische Sanierungsrate gehört vielleicht zu den am häufigsten benutzten Kennziffern, um die Sanierungsaktivität und -notwendigkeit zu beschreiben. Meistens gehen die Aussagen in die Richtung, die Sanierungsrate müsse mindestens verdoppelt werden, um die Klimaziele zu erreichen. Häufig wird der Begriff „energetische Sanierungsrate“ genutzt, ohne dass jedoch die Quote eindeutig definiert bzw. abgegrenzt wird.

Die aktuelle Studie, bei der zum sechsten Mal über 10.000 Privathaushalte hinsichtlich ihrer Modernisierungsmaßnahmen befragt wurden, wurde genutzt, um auf dieser Datenbasis die Sanierungsrate für die Vergleichsjahre 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024 zu ermitteln. Die Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach energetischen und sonstigen Maßnahmen erfolgt über die bei den Interviews abgefragten Produktbereiche. Zur energetischen Modernisierung werden folgende Maßnahmen gezählt:

- Wärmedämmung an der Fassade
- Sonstige Wärmedämmung
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Heizung (inkl. Klima/Lüftung)
- Solarthermie/Photovoltaik

Der Bereich Klima/Kühlung/Lüftung wurde nur im Nichtwohnbau getrennt abgefragt, da dieser Bereich bei den Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau noch eine untergeordnete Rolle spielt. Im Rahmen des Klimawandels kann dieser Bereich aber zunehmend wichtiger werden, so dass bei zukünftigen Studien möglicherweise eine Trennung der Bereiche Heizung und Klima/Lüftung sinnvoll werden kann.

Im Rahmen der Untersuchung wurde ausgewertet, ob überhaupt eine energetische Maßnahme durchgeführt wurde und wenn ja, wie viele der energetischen Produktbereiche betroffen waren. Die Auswertung macht deutlich, dass die Eigentümer und privaten Vermieter im Jahr 2024 bei etwa jeder sechsten Wohnung eine energetische Einzelmaßnahme durchgeführt haben und die Maßnahmen mit drei oder mehr energetischen Bereichen eine Quote von 4,4 % erreichen. Alle Quoten haben sich im Vergleich zu den bisherigen Studien erhöht. In allen energetischen Produktbereichen ist die Anzahl der durchgeführten Maßnahmen gestiegen. Vor allem die Bereiche Photovoltaik/Solarthermie und Fassade haben im Vergleich zu den Vorgängerstudien deutlich zugenommen.

Tabelle 18

Energetische Modernisierungsquoten und durchschnittliche Ausgaben im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen

	energetische Maßnahmen 2024		2022	2020	2018	2024	2010
	Quote*	Ø-Ausgabe	Quote*	Quote*	Quote*	Quote*	Quote*
	in %	in €	in %	in %	in %	in %	in %
1 Maßnahme	16,1	5.053	12,5	10,6	14,1	14,2	12,2
2 und mehr Maßnahmen	9,6	11.330	4,8	6,3	2,8	3,2	3,5
3 und mehr Maßnahmen	4,4	13.306	1,6	2,4	0,6	0,7	0,7

* Anteil der Wohnungen von Eigentümern und privaten Vermietern mit mindestens einer energetischen Bestandsmaßnahme im Jahr 2024, 2022, 2020, 2018, 2014 bzw. 2010

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Diese Auswertungen zeigen aber dennoch, dass es nicht nur energetische Komplettmodernisierungen gibt, sondern die energetischen Sanierungen auch stark von den Einzelmaßnahmen profitieren und oftmals kleinteilig sind. Nachdem die Quote von Einzelmaßnahmen in 2010 noch bei 12,2 % lag, hatte sie in den Jahren 2014 und 2018 ein Niveau von ca. 14 % erreicht. Für 2020 zeigte sich ein Rückgang auf 10,6 %. Gleichzeitig war die Quote bei den Maßnahmen mit zwei und mehr betroffenen energetischen Sanierungsbereichen, nach

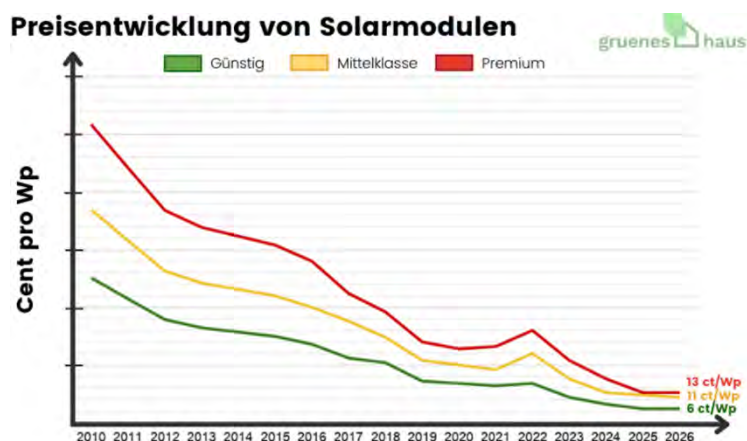
einem Rückgang von 3,5 % über 3,2 % auf 2,8 %, im Jahr 2020 sogar auf 6,3 % angewachsen. In der Studie für 2022 erhöhte sich die Quote der Einzelmaßnahmen auf 12,5 % und in den aktuellen Auswertungen für 2024 weiter auf 16,1 %. Im Jahr 2022 reduzierten sich die Quoten für Mehrfachmaßnahmen dagegen, sie blieben aber noch über dem Niveau der Jahre 2018, 2014 und 2010. Insgesamt war also in der Untersuchung für 2020 eine Verschiebung von Einzelmaßnahmen hin zu mehreren energetischen Maßnahmen pro Wohnung zu beobachten. In der Studie für 2022 entwickelte sich diese jedoch zugunsten der Einzelmaßnahmen wieder zurück. 2024 gewannen die Mehrfachmaßnahmen wieder stärker an Bedeutung.

Wenn man die Quoten für die Durchführung mindestens einer energetischen Maßnahme vergleicht, so lag diese in den Studien zwischen 2014 und 2022 relativ konstant bei etwa 17 % und erhöhte sich im Jahr 2024 deutlich auf 25,7 %.

Betrachtet man bei der Analyse nicht nur die Häufigkeit, sondern auch die durchschnittliche Ausgabenhöhe der Maßnahmen, so lag diese für die Einzelmaßnahmen mit knapp 5.100 € etwas unter dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 2010 bis 2022 (5.800 €). Sie waren damit niedriger als im Jahr 2022, denn zwischen 2014 und 2022 nahmen die durchschnittlichen Ausgaben für Einzelmaßnahmen kontinuierlich zu. Von 2010 zu 2014 waren sie noch um rund -8 % zurückgegangen. Auch bei den Modernisierungen, bei denen mindestens zwei Maßnahmen durchgeführt wurden, lag die durchschnittliche Ausgabensumme im Jahr 2024 mit etwa 11.300 € unter dem bisherigen Niveau. In den Jahren 2014, 2018 und 2020 wurden durchschnittlich ca. 15.000 € investiert. Die Jahre 2010 und 2022 lagen mit knapp 21.000 € auf einem höheren Niveau. Bei den Modernisierungsmaßnahmen mit drei und mehr energetischen Sanierungen zeigten sich 2024 mit etwa 13.300 € ebenfalls geringere durchschnittliche Ausgaben als in den Vorgängerstudien. 2022 lagen sie mit knapp 24.200 € deutlich höher, im Jahr 2020 wurden mit durchschnittlich 16.250 € aber nur ca. 3.000 € mehr investiert als im Jahr 2024.

Zusammenfassend lässt sich für das Jahr 2024 also sagen, dass zwar deutlich mehr energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, diese aber ein geringeres durchschnittliches Ausgabenvolumen aufwiesen. Im Vergleich zum Jahr 2022 haben sich vor allem die durchschnittlichen Ausgaben für die Bereiche Photovoltaik/Solarthermie, Dämmung von Außenwänden und Heizung reduziert. Für die letzten beiden Bereiche nahmen die durchschnittlichen Ausgaben im Jahr 2022 im Vergleich zu 2020 deutlich zu. Die geringeren Durchschnittsausgaben im Jahr 2024 lassen sich zum einen durch gesunkene Preise im Bereich Photovoltaik/Solarthermie erklären (siehe Abbildung 4). Hohe Lagerbestände aufgrund von Überproduktion führten in den Jahren 2023 und 2024 zu niedrigeren Preisen. Zusätzlich kam die Senkung der Mehrwertsteuer auf 0 % als steuerlicher Anreiz den Endkunden zugute. Denkbar ist aber auch, dass die Haushalte den Umfang der energetischen Maßnahmen reduziert oder günstigere statt höherwertige Produkte ausgewählt haben.

Abbildung 4
Preisentwicklung von Solarmodulen bis März 2026



Quelle: gruenes Haus, pvxchange.com

Betrachtet man die gesamten Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer und privaten Vermieter, so ist die Quote der Modernisierungen, bei denen drei und mehr Maßnahmen durchgeführt wurden, 2024 auf 19,5 % gestiegen. 2022 war sie im Vergleich zu 2010 leicht gesunken (von 14,2 % auf 12,5 %). Die durchschnittlichen Ausgaben in dieser Gruppe haben - anders als bei den energetischen Mehrfachmaßnahmen – zugenommen (von ca. 16.400 € in 2010 auf ca. 29.900 € in 2022 sowie auf ca. 30.600 € in 2024). Vermutlich liegt das daran, dass der Anteil der Vollmodernisierungen in 2024 und 2022 im Vergleich zu 2010 deutlich zugenommen hat.

Bestandsmarktvolumen nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

Im Jahr 2014 hatte das energetische Sanierungsvolumen insgesamt im Vergleich zum Untersuchungsjahr 2010 wertmäßig deutliche Verluste hinnehmen müssen. Mit einem Anteil von 36 % und einem Volumen von 38,8 Mrd. € deckte die energetische Modernisierung im Jahr 2010 mehr als ein Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens im Wohnungsbau ab. Im Jahr 2014 war der Anteilswert bereits auf 27,5 % zurückgegangen und im Jahr 2018 rutschte der Marktanteil weiter auf 26,2 % ab. Das wertmäßige Volumen konnte dagegen von 32,5 Mrd. € in 2014 auf 35,8 Mrd. in 2018 zulegen (+10 %), während das gesamte Bestandsmarktvolumen um fast +16 % zunahm. Die energetische Modernisierung erreichte im Jahr 2020 mit 26,4 % fast den gleichen Marktanteil wie im Jahr 2018. Das Volumen stieg auf 41,7 Mrd. € an. Im Jahr 2022 erhöhte sich das Bestandsmarktvolumen der energetischen Modernisierung auf 53,5 Mrd. € und der Anteil damit auf 28,3 %. 2024 wurde erneut mehr in die energetische Sanierung investiert. Das Volumen erreichte 67,0 Mrd. € und mit 31,7 % einen Anteil, der sich dem Niveau aus dem Jahr 2010 wieder annähert.

Tabelle 19

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen

	Bestandsmarktvolumen					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Wohnbau	211.638	188.959	158.034	136.828	118.197	108.805
energetische Maßnahmen	67.001	53.499	41.683	35.831	32.468	38.761
Gebäudehülle	33.102	23.847	21.442	19.297	17.810	22.389
Energieerzeugung	33.898	29.652	20.241	16.534	14.657	16.372
sonstige Maßnahmen	144.638	135.460	116.351	100.996	85.730	70.044

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Tabelle 20

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen - Anteile

	Bestandsmarktvolumen					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Wohnbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
energetische Maßnahmen	31,7	28,3	26,4	26,2	27,5	35,6
Gebäudehülle	15,6	12,6	13,6	14,1	15,1	20,6
Energieerzeugung	16,0	15,7	12,8	12,1	12,4	15,0
sonstige Maßnahmen	68,3	71,7	73,6	73,8	72,5	64,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

In den voranstehenden Tabellen werden die energetischen Maßnahmen nach zwei Bereichen unterschieden. Unter Gebäudehülle werden die Bereiche Wärmedämmung und Austausch von Fenstern und Außentüren zusammengefasst, Energieerzeugung beinhaltet umfassende Maßnahmen im Bereich der Heizung inklusive Klima/Lüftung und Photovoltaik/Solarthermie. Von den insgesamt 67 Mrd. € Bestandsmarktvolumen entfielen im Jahr 2024 etwa 33,1 Mrd. € auf die Gebäudehülle und knapp 33,9 Mrd. € auf die Energieerzeugung. Damit ist der Anteil der Gebäudehülle am Bestandsmarktvolumen insgesamt von 12,6 % im Jahr 2022 auf 15,6 % im Jahr 2024 gestiegen. Der Bereich Energieerzeugung ist von 15,7 % auf 16,0 % gestiegen. Die Zunahme in den beiden Kategorien kommt vor allem aus den Bereichen Photovoltaik/Solarthermie und Wärmedämmung, während der Bereich Heizung/Klima/Lüftung Einbußen zu verzeichnen hatte.

Marktdaten aus der Solarbranche und von der Bundesnetzagentur stützen die positiven Entwicklungen für Photovoltaik/Solarthermie. Laut dem Bundesverband Solarwirtschaft e.V. ist der Zubau von Photovoltaik von 7,6 GWp im Jahr 2022 auf 17,7 GWp im Jahr 2024 gestiegen. Diese Daten beinhalten allerdings auch den Zubau im Rahmen von Neubauten, dem Nichtwohnbau sowie auf Freiflächen. Laut der Publikation „Erneuerbare Energien in Zahlen“ vom Bundesministerium für Wirtschaft und entfielen rund 57 % des Zubaus auf gebäudegebundene Anlagen, weitere 36 % auf Freiflächenanlagen Energie (vgl. BMWF 2025). Die übrigen 7 % stammten größtenteils aus Balkonkraftwerken. Betrachtet man nur die neu installierten Photovoltaikanlagen <15 kWp, um sich dem Wohnbau anzunähern, so nahm die Bruttonennleistung laut Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur zwischen 2022 und 2024 um +116 % zu, bei Anlagen <20 kWp stieg die neu installierte Leistung um +128 %. Auch der Zubau von Batteriespeichern insgesamt nahm von 2,5 GWh in 2022 auf 6,2 GWh in 2024 zu. Bei Speichern <15 kW wurden 2024 +184 % mehr Kapazität installiert als im Jahr 2022. Zudem hat sich die Anzahl der Neuinstallationen von Balkonkraftwerken von knapp 68.800 im Jahr 2022 auf fast 446.000 erhöht. Diese machen bezogen auf das Investitionsvolumen aufgrund der geringeren Anlagengröße aber nur einen geringen Anteil am Gesamtvolumen aus.

In den Jahren 2023 und 2024 gab es hohe Förderanreize für Photovoltaik. Neben steuerlichen Entlastungen (Nullsteuersatz auf Photovoltaik-Anlagen) und Anpassungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), wie die Abschaffung der 70%-Regelung (Wirkleistungsbegrenzung) und erhöhte Einspeisevergütungen, trat Mitte 2024 das Solarpaket 1 in Kraft mit Vereinfachungen von Austauschregeln und schnelleren Genehmigungsverfahren. Für Solarthermie stand die Förderung durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Fokus, oft gekoppelt an den Heizungstausch, um den Ausbau zu fördern.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten: Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime), Mehrfamilienhäuser

Bei der Befragung wurde zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden. Analysiert man die Modernisierungs- und Baureparaturquoten nach Gebäudearten hinsichtlich der Maßnahmen der Bewohner, so liegen beide Quoten bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern. Das erklärt sich durch die wesentlich höhere Eigentümerquote. Ins eigene Heim investiert man bereitwillig viel mehr als in eine nur gemietete Wohnung.

Tabelle 21

Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2024 nach Gebäudearten

	Modernisierungsquote* in %		Baureparaturquote** in %	
	Bewohner	private Vermieter	Bewohner	private Vermieter
Wohnbau	38,5	40,6	34,5	31,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	50,7	66,2	46,0	54,9
Mehrfamilienhäuser	28,5	30,3	25,2	22,1

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024
 ** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Tabelle 22

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Wohnbau	211.638	188.959	158.034	136.828	118.197	108.805
Ein- und Zweifamilienhäuser	151.676	130.478	105.947	81.264	72.580	72.450
Mehrfamilienhäuser	59.963	58.481	52.087	55.564	45.617	36.356

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Tabelle 23

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile

	Bestandsmarktvolumen					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Wohnbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	71,7	69,1	67,0	59,4	61,4	66,6
Mehrfamilienhäuser	28,3	30,9	33,0	40,6	38,6	33,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Aus der Tabelle 23 wird deutlich, dass es zwischen den beiden Gebäudearten von 2010 zu 2018 Strukturverschiebungen gegeben hat. Entfielen in 2010 noch etwa zwei Drittel des Bestandsmarktvolumens auf die Ein- und Zweifamilienhäuser, so waren es in 2018 nur noch 59 %. Im Jahr 2020 konnten die Ein- und

Zweifamilienhäuser ihren Anteil dagegen wieder auf 67 % erhöhen und im Jahr 2022 weiter auf 69 % steigern. 2024 erreichte der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser fast 72 %.

Das absolute Bestandsmarktvolumen der Mehrfamilienhäuser hatte bereits 2014 gegenüber 2010 um gut 25 % zugenommen und legte zwischen 2014 und 2018 nochmals um +22 % zu. Hier zeigte sich deutlich eine Parallelentwicklung zum Wohnungsneubau, der in den entsprechenden Jahren auch ein deutliches Wachstum im Bereich der Mehrfamilienhäuser verzeichnen konnte. Im Jahr 2020 lag das Bestandsmarktvolumen um 3,5 Mrd. € unter dem Volumen von 2018. Von 2020 auf 2022 konnte wieder ein Wachstum um gut +12 % verzeichnet werden. Im Jahr 2024 stieg das Volumen um 2,5 %.

Die Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2020 wurde durch mehrere Faktoren positiv beeinflusst: Zum einen waren dies finanzielle Aspekte wie das Baukindergeld, welches auch für gekaufte Bestandsimmobilien beantragt werden konnte. Es sollte ursprünglich bis zum 31.12.2020 gelten, wurde aber dann wegen der Corona-Pandemie noch bis zum 31.03.2021 verlängert. Dennoch wird die Förderung im Jahr 2020 positiv auf die Bestandsinvestitionen gewirkt haben. Auch zunehmende Mietpreissteigerungen und die Befürchtung, dass die Niedrigzinsphase bald zu Ende gehen könnte, steigerten die Attraktivität von Eigentum. Ein wesentlicher Aspekt während der Corona-Pandemie war der Substitutionseffekt in Kombination mit einem Einkommenseffekt. Staatlich veranlasst oder aus Sorge fielen Produkte weg, die normalerweise das Nutzenniveau erhöhen. Das Einkommen ist im Vergleich dazu nicht so stark gefallen. Es fand eine Nachfrageumlenkung (Substitution) auf andere Güter statt, weg von Freizeit, Gastronomie und Urlaub hin zu materiellen Dingen und schönerem Wohnen. Auch war, gemessen am Güterangebot, mehr Einkommen verfügbar als sonst.

Der Trend zum Homeoffice hat einerseits einen Einfluss auf die Schaffung von Büroräumen in Wohngebäuden und bietet darüber hinaus die Chance, den Radius der Wohnraumsuche zu erweitern. Ein Eigenheim im Umland gewinnt also gegenüber der Wohnung in der Stadt an Attraktivität. Dieser Effekt wirkte auch in den Jahren 2022 und 2024 noch fort.

Die negative Entwicklung der Bestandsinvestitionen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2020 könnte unter anderem durch die ungeklärten Rahmenbedingungen der Sonder-AfA gebremst worden sein. Hier war der Geltungsbereich nicht genau abgegrenzt und damit unsicher, ob auch die Nichtwohnfläche der Objekte berücksichtigt wird. Das wird zu einer gewissen Zurückhaltung beim Kauf von Bestandsimmobilien geführt haben. Durch das verstärkte Homeoffice und auch Homeschooling vieler Mieterhaushalte hat sich eine Modernisierung bei vollbesetzten Wohnungen vermutlich nicht angeboten. Außerdem hatte sich durch geschlossene Grenzen auch der Arbeitskräftemangel zeitweise noch verstärkt. Dies wirkte zwar auch auf die Eigenheime, aber dort wurde dies möglicherweise durch einen erhöhten Do-It-Yourself-Anteil ausgeglichen. Zusätzlich wirkten bei den Mehrfamilienhäusern aber auch methodische Verbesserungen, die in der Studie 2020 zur Steigerung der Qualität der Datengrundlage vorgenommen wurden. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen und der Bereinigung der Ausreißer wurde eine Deckelung der Mieterausgaben auf die Höhe von etwa zwei Monatsgehältern (5.000 €) vorgenommen. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass ein Mieterhaushalt in seine Wohnung deutlich höhere Summen investiert. Laut Mikrozensus, Zusatzerhebung 2018 vom Statistischen Bundesamt, lag das Durchschnitts-Nettoeinkommen von Mieterhaushalten monatlich bei knapp 2.400 €. Die laufenden Wirtschaftsrechnungen des Bundesamtes wiesen für 2020 für Haushalte in Mietwohnungen ein Bruttoeinkommen aus Erwerbstätigkeit in Höhe von 2.174 € aus. Obwohl im Fragebogen ausdrücklich nur nach den Maßnahmen gefragt wurde, die der Mieterhaushalt selbst bezahlt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Maßnahmen angegeben wurden, die der Vermieter oder die Vermieterin durchgeführt hat. Diese Unsicherheit sollte damit bereinigt werden. In den folgenden Studien für die Jahre 2022 und 2024 wurde die Obergrenze für die Deckelung der Ausgaben von Mieterhaushalten entsprechend der Entwicklung der verfügbaren Einkommen angehoben.

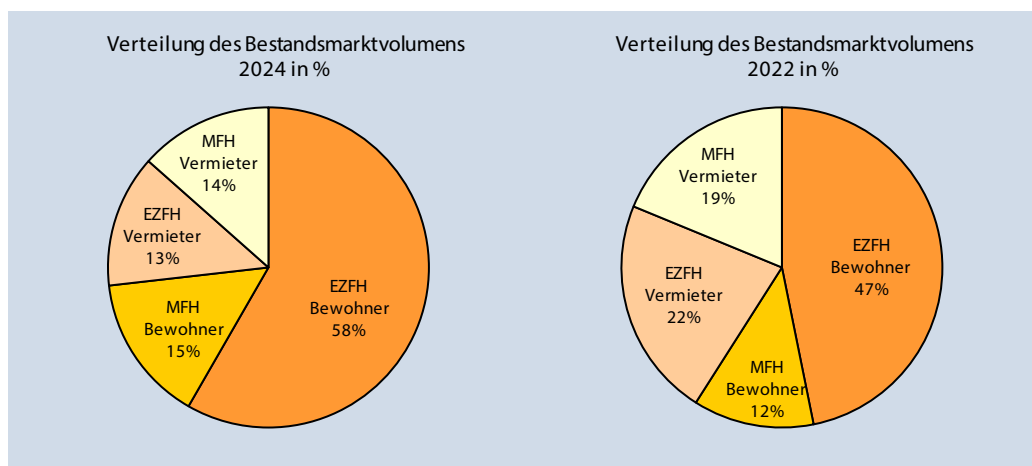
Die Zunahme der Bestandsinvestitionen im Jahr 2022 war zu einem großen Teil durch die Preisentwicklung zu erklären. Materialpreise und Preise für Bauleistungen nahmen so deutlich zu, so dass der nominale Zuwachs der Bestandsinvestitionen - real betrachtet - eher ein Absatzrückgang war. Besonders zurückhaltend waren die privaten Vermieter und Vermieterinnen von Mehrfamilienhauswohnungen.

Im Jahr 2024 waren die Preise für Bauleistungen im Bestand weiterhin hoch, auch wenn die Steigerung nicht mehr so stark war wie in den Jahren 2022 und 2023. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Instandhaltungsleistungen bei Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahm in 2022 um +15,7 % zu. 2023 lag die Preissteigerung noch bei +9,7 % und im Jahr 2024 reduzierte sich der Zuwachs auf +3,9 %. Zwischen 2022 und 2024 nahmen die Preise somit um +13,9 % zu. Der Preisindex für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung erhöhte sich ebenfalls um +13,2 %. Die Zunahme der Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau von 2022 zu 2024 in Höhe von +12,0 % ist also ebenfalls zu einem großen Teil durch die Preissteigerungen zu erklären.

Im Jahr 2024 hatten die Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 58 % einen deutlich höheren Anteil am Bestandsmarktvolumen als im Jahr 2022 (47 %). Auffällig ist, dass beide privaten Vermietergruppen Anteile verloren haben (siehe Abbildung 4).

Abbildung 5

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 und 2024 nach Gebäudearten und Bewohnergruppen



Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2023 und 2025 und eigene Berechnungen

Betrachtet man die Entwicklung des energetischen Modernisierungsvolumens nach den Gebäudearten so sieht man, dass die Rückgänge der energetischen Sanierung zwischen 2010 und 2018 im Wesentlichen durch die Ein- und Zweifamilienhäuser verursacht wurden. Hier ging der Anteil des energetischen Modernisierungsvolumens um rund 10 Prozentpunkte zurück. Bei den Mehrfamilienhäusern waren es -7 Prozentpunkte. Diese Entwicklung hatte sich im Jahr 2020 gedreht. Das energetische Bestandsvolumen der Ein- und Zweifamilienhäuser lag um 7,4 Mrd. € über dem Wert des Jahres 2018 und sogar etwa 2 Mrd. € über dem Niveau von 2010.

Tabelle 24

Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten

	energetisches Bestandsmarktvolumen und der Anteil am Gesamtvolumen in %					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Wohnbau	67.001	53.499	41.683	35.831	32.468	38.762
Ein-/Zweifamilienhäuser	51.691	35.930	28.812	21.405	19.255	26.741
Mehrfamilienhäuser	15.309	17.568	12.872	14.426	13.213	12.020

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Im Jahr 2022 trugen beide Gebäudearten zum Wachstum des energetischen Bestandsvolumens bei. Der Anteil am gesamten Bestandsvolumen nahm bei den Mehrfamilienhäusern deutlich zu, während er bei den Ein- und Zweifamilienhäusern etwa auf dem Niveau von 2020 verharrte. Die deutliche Steigerung des energetischen Bestandsvolumens bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2024 hob den Anteil am Gesamtvolumen auf 31,7 % an, während sich dieser bei den Mehrfamilienhäusern wieder auf 25,5 % reduzierte.

Tabelle 25

Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile

	energetisches Bestandsmarktvolumen und der Anteil am Gesamtvolumen in %					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Wohnbau	31,7	28,3	26,4	26,2	27,5	35,6
Ein-/Zweifamilienhäuser	34,1	27,5	27,2	26,3	26,5	36,9
Mehrfamilienhäuser	25,5	30,0	24,7	26,0	29,0	33,1

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Zielgruppen: Bewohner, Eigentümer, Vermieter

Nach dem für den Bestandsmarkt wichtigen Merkmalspaar Ein- und Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt die Ergebnisse für das Merkmalspaar Bewohner/Vermieter dargestellt. Die Tabelle 26 zeigt, dass rund 155 Mrd. € des Bestandsmarktvolumens auf die Bewohner entfielen. Das sind 73,2 % des Gesamtvolumens. Innerhalb der Gruppe der Bewohner spielten die Eigentümer und Eigentümerinnen, die in ihrem eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben, die wichtigste Rolle. Mit 135,6 Mrd. € gaben sie fast zwei Drittel des gesamten Bestandsmarktvolumens aus. Die privaten Vermieter und Vermieterinnen hatten nur einen Anteil von knapp 20 %.

Tabelle 26
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen

	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	211.638	100,0
Bewohner	154.907	73,2
Mieter	19.287	9,1
Eigentümer	135.619	64,1
Vermieter	56.732	26,8
privat	41.680	19,7
gewerblich	15.052	7,1

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Abbildung 6
Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen



Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Die Vermieter investierten 56,7 Mrd. €. Das entsprach knapp 27 % des Gesamtvolumens. 15,1 Mrd. € entfielen dabei auf gewerbliche Vermieter. Rund 41,7 Mrd. € wurden von privaten Vermietern investiert, die damit die zweitwichtigste Zielgruppe für den Bestandsmarkt im Wohnungsbau darstellten. Davon flossen 28,3 Mrd. € in Ein- und Zweifamilienhäuser und 13,4 Mrd. € in Mehrfamilienhäuser.

Tabelle 27

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen

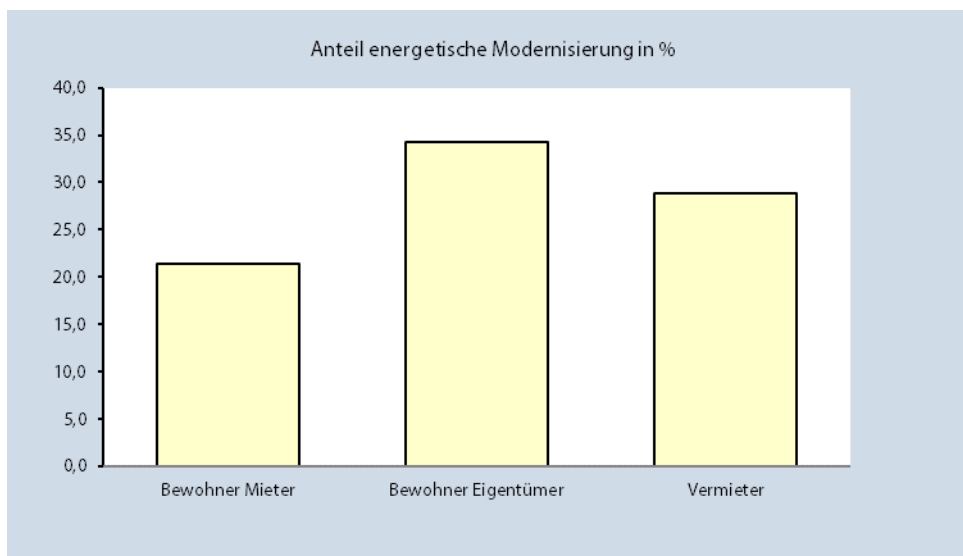
	Bestandsmarktvolumen	
	in Mio. €	in %
Wohnungsbau	211.638	100,0
Eigentümer	192.351	90,9
Selbstnutzer	135.619	64,1
Vermieter	56.732	26,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	28.292	13,4
Mehrfamilienhäuser	28.440	13,4
private Vermieter	13.389	6,3
gewerbliche Vermieter	15.052	7,1
Mieter	19.287	9,1

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertung der energetischen Sanierungen nach Zielgruppen zeigt, dass der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens mit 34,3 % bei den Eigentümern am höchsten ist. Die Vermieter verzeichnen mit 28,8 % einen geringeren Anteil. Bei den Mietern liegt der Anteil mit 21,4 % erwartungsgemäß darunter.

Abbildung 7

Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen



Quelle: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen, Ortsgrößenklassen,

Siedlungsstrukturelle Kreistypen

In dieser Untersuchung sollen die Bestandsmarktvolumina für die sechs Regionen ausgewertet werden, die auch im Rahmen der DIW-Bauvolumenrechnung abgegrenzt werden. Dabei handelt es sich um die **sechs Großregionen**

- Nord-West (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hamburg und Bremen)
- Nordrhein-Westfalen
- Mitte-West (Hessen, Saarland, Rheinland-Pfalz)
- Süd (Bayern, Baden-Württemberg)
- Nord-Ost (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin)
- Mitte-Ost (Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen)

Diese Regionalauswertung ist nur für die Ausgaben der Bewohner darstellbar, da für die privaten und gewerblichen Vermieter nur Angaben zur Region der eigenen Wohnung bzw. dem Standort des Wohnungsunternehmens zur Verfügung stehen. Die geographische Lage der modernisierten Wohnungen ist nicht bekannt.

Die folgende Tabelle zeigt, dass die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen im Süden mit knapp 9.700 € und in der Region Mitte-West mit etwa 10.300 € pro Maßnahme mit Abstand am höchsten waren. Die Regionen Nord-West, Nord-Ost und Nordrhein-Westfalen lagen dagegen bei den Durchschnittsausgaben mit ca. 6.000 € bis 6.600 € deutlich unter dem Deutschlandwert. Bei den Baureparaturen waren die durchschnittlichen Ausgaben ebenfalls in den Regionen Mitte-West und Süd am höchsten.

Tabelle 28
Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
Deutschland	38,5	7.945	34,5	1.560
Nord-West	41,5	5.976	36,3	1.347
Nordrhein-Westfalen	38,3	6.587	34,0	1.182
Mitte-West	39,3	10.271	36,5	1.815
Süd	40,5	9.653	36,1	1.908
Nord-Ost	30,8	6.074	30,2	1.272
Mitte-Ost	34,9	7.806	30,4	1.623
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024				
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024				

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Tabelle 29

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Deutschland	154.907	100,0	50.647	32,7
Nord-West	21.095	13,6	6.972	33,1
Nordrhein-Westfalen	26.939	17,4	8.189	30,4
Mitte-West	26.566	17,1	10.452	39,3
Süd	54.519	35,2	17.601	32,3
Nord-Ost	9.902	6,4	3.194	32,3
Mitte-Ost	15.885	10,3	4.239	26,7

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Die Tabelle 29 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd für den Bestandsmarkt. Etwa 35 % des gesamten deutschen Bestandsmarktvolumens wurde im Jahr 2024 in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg verbaut. Im Vergleich zu 2022 ist der Anteil des Südens weiter leicht gestiegen. Der Anteil des energetischen Bestandsvolumens am Gesamtvolumen war 2024 in der Region Mitte-West besonders hoch. Beim absoluten Volumen hatte jedoch auch hier die Region Süd den größten Anteil.

Die nächste geographische Kategorie, die hinsichtlich Bestandsmaßnahmen und Bestandsmarktvolumen genauer betrachtet wird, sind folgende **Ortsgrößenklassen**:

- unter 20.000 Einwohner (ländliche Gemeinden, Kleinstädte)
- 20.000 bis unter 100.000 Einwohner (Mittelstädte)
- 100.000 und mehr Einwohner (statistische Großstädte)

Die Modernisierungsquote in der Ortsgrößenklasse 100.000 Einwohner und mehr lag 2024 mit 32,4 % etwas unter dem Niveau der Studie 2022 (33,2 %). Auch in der mittleren Ortsgrößenklasse nahm die Modernisierungsquote im Vergleich zu 2022 leicht ab (von knapp 41 % auf gut 38 %). Eine deutliche Zunahme der Quote von 37,6 % auf 44,1 % war in der kleinsten Ortsgrößenklasse bis 20.000 Einwohner zu verzeichnen. Generell kann man feststellen, dass sowohl die Modernisierungsquote als auch die Baureparaturquote mit zunehmender Ortsgröße abnimmt.

Tabelle 30

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	38,5	7.945	34,5	1.560
bis 20.000 Einwohner	44,1	9.510	40,2	1.857
20.000 bis unter 100.000 EW	38,3	7.855	33,4	1.232
100.000 Einwohner und mehr	32,4	5.604	29,2	1.394

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

In ländlichen Gemeinden und Kleinstädten bis 20.000 Einwohnern ist bei 44,1 % der Wohnungen mindestens eine Modernisierungsmaßnahme und bei etwa 40 % eine Baureparaturmaßnahme durchgeführt worden. Die durchschnittlichen Ausgaben bei den investiven Bestandsmaßnahmen lagen in dieser Ortsgrößenklasse bei etwa 9.500 €, bei den Reparaturen betrugen sie ca. 1.900 €. In Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern lag die Modernisierungsquote bei 38,3 %, auch waren die Durchschnittsausgaben für die Modernisierungen mit 7.855 € geringer. Am niedrigsten sind die Quoten und Durchschnittsausgaben jedoch in den Großstädten.

Tabelle 31

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamt- volumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
bis 20.000 Einwohner	82.161	53,0	29.966	36,5
20.000 bis unter 100.000 EW	40.324	26,0	11.621	28,8
100.000 Einwohner und mehr	32.422	20,9	9.060	27,9

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

53 % des Bestandsmarktvolumens entfielen auf Maßnahmen der Bewohner in Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern. Der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens war mit 36,5 % in dieser Ortsgrößenklasse höher als in Mittelstädten und Großstädten, die nur auf einen Anteil von 28,8 % bzw. 27,9 % kamen. Diese Ergebnisse lassen sich über die strukturellen Gegebenheiten der Bewohner erklären. Die Eigentümerquote ist in den ländlichen Bereichen wesentlich höher als in den Ballungsräumen. Da Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich mehr in ihre Wohnungen investieren als Mieterinnen und Mieter und weil zudem der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Bereichen viel höher ist, kommt es zu diesen ausgeprägten regionalen Unterschieden zwischen Stadt und Land.

Tabelle 32

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen

	Bestandsmarktvolumen					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	154.907	111.503	82.447	77.385	64.773	73.874
bis 20.000 Einwohner	82.161	57.791	34.457	33.764	31.180	36.357
20.000 bis unter 100.000 EW	40.324	28.259	22.217	21.258	19.323	20.074
100.000 Einwohner und mehr	32.422	25.453	25.772	22.363	14.270	17.444

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Zwischen 2010 und 2020 konnten Großstädte durch die positive Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern ihren Anteil an den Bestandsinvestitionen von 24 % auf 31 % ausbauen. Der Anteil der ländlichen Gemeinden und Kleinstädte nahm kontinuierlich ab. Im Jahr 2022 drehte sich die Entwicklung zugunsten der Orte bis 20.000 Einwohner. Mit einem Anteil von knapp 52 % lagen sie sogar leicht über dem Niveau von 2010 (49 %). Durch den Trend zur Arbeit im Homeoffice dürfte das ländliche Umfeld für Wohnungssuchende interessanter geworden sein. Auch im Jahr 2024 lag der Anteil der ländlichen Gemeinden und Kleinstädte mit 53 % auf diesem hohen Niveau.

Tabelle 33

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen - Anteile

	Bestandsmarktvolumen					
	2024	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
bis 20.000 Einwohner	53,0	51,8	41,8	43,6	48,1	49,2
20.000 bis unter 100.000 EW	26,0	25,3	26,9	27,5	29,8	27,2
100.000 Einwohner und mehr	20,9	22,8	31,3	28,9	22,0	23,6

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2011, 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Die regionalen Unterschiede zwischen Stadt und Land lassen sich noch genauer über die **Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR** darstellen. Wir nutzen dafür die aktuelle Gliederung mit vier Strukturtypen. Für die aktuell gültigen Siedlungsstrukturtypen liefert das BBSR folgende Beschreibung:

Die räumliche Ebene zur Bildung der Kreistypen sind nicht die 401 Stadt- und Landkreise selbst, sondern die 361 Kreisregionen. Für die Typenbildung werden folgende Siedlungsstrukturmerkmale herangezogen:

- Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten
- Einwohnerdichte der Kreisregion
- Einwohnerdichte der Kreisregion ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte

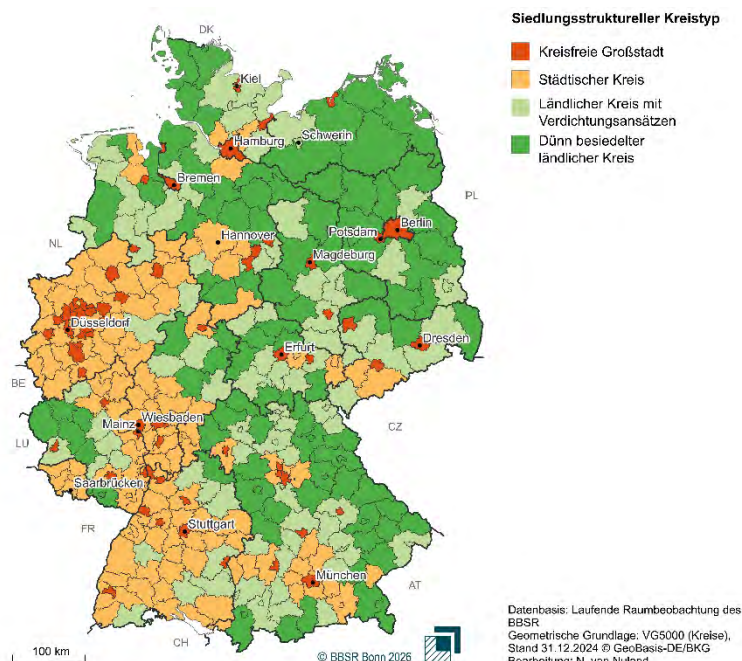
Auf diese Weise können vier Gruppen unterschieden werden:

1. **Kreisfreie Großstädte:** Kreisfreie Städte mit mind. 100.000 Einwohner
2. **Städtische Kreise:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50% und einer Einwohnerdichte von mind. 150 E./km²; sowie Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 150 E./km²
3. **Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50%, aber einer Einwohnerdichte unter 150 E./km², sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50% mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 100 E./km²
4. **Dünnbesiedelte ländliche Kreise:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50% und Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 E./km²

Die regionale Verteilung dieser strukturellen Kreistypen zeigt die folgende Karte.

Abbildung 8

Verteilung der strukturellen Kreistypen 2024



Die Tabelle 34 zeigt, dass die Modernisierungsquote der Bewohner in den „Kreisfreien Großstädten“ mit knapp 31 % deutlich niedriger war als in den ländlicheren Regionen. Auch die durchschnittlichen Ausgaben in den „Kreisfreien Großstädten“ waren mit etwa 5.200 € vergleichsweise niedrig. Die höchsten Durchschnittsausgaben wurden mit ca. 8.900 € in den „dünnbesiedelten ländlichen Kreisen“ erzielt. Aber auch die Städtischen Kreise wiesen im Jahr 2024 eine hohe Modernisierungsquote und hohe Durchschnittsausgaben auf. Bei den Baureparaturen zeigte sich ein ähnliches Bild. Die Quote in den „Kreisfreien Großstädten“ lag deutlich unter den Quoten in den anderen Kreistypen. Bei den durchschnittlichen Ausgaben gab es hier aber nur geringe Unterschiede.

Tabelle 34

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	38,5	7.945	34,5	1.560
1 - Kreisfreie Großstädte	30,9	5.167	27,2	1.255
2 - Städtische Kreise	41,5	8.839	37,6	1.668
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	43,1	8.023	36,6	1.640
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	37,9	8.905	36,1	1.537
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024				
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024				

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Diese Ergebnisse lassen sich wie bei den Ortsgrößenklassen plausibel über die strukturellen Gegebenheiten der Bewohner erklären. Die Eigentümerquote ist in ländlichen Regionen wesentlich höher als in den Ballungsräumen. Da Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich mehr in ihre Wohnungen investieren als Mieterinnen und Mieter und zudem der Anteil der Eigenheime in ländlichen Regionen deutlich höher ist, kommt es zu diesen regionalen Unterschieden zwischen Stadt und Land.

Bei den Siedlungsstrukturtypen fehlen die Ausgaben der Vermieter, da keine Angabe über die Lage des modernisierten Hauses gemacht wurde. Weil von privaten Vermietern jedoch deren Wohnadresse bekannt ist, möchten wir - um die Auswirkungen deren Investitionen auf die Großstädte zumindest ansatzweise herausarbeiten zu können - folgende Modellrechnung vornehmen: Wir treffen dabei die Annahme, dass die modernisierte Wohnung im Wohnort des Vermieters liegt.

Tabelle 35

Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Verteilung der Ausgaben der privaten Vermieter	
	Ein- und Zwei- familienhäuser in %	Mehrfamilien- häuser in %
insgesamt	100,0	100,0
1 - Kreisfreie Großstädte	31,1	18,3
2 - Städtische Kreise	41,1	47,7
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	17,0	17,0
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	10,8	17,0

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Die Auswertung zeigt, dass der regionale Modernisierungsschwerpunkt bei den privaten Vermietern eindeutig in den städtischen Kreisen lag. Bei den Mehrfamilienhäusern entfielen rund 66 % der Bestandsinvestitionen auf die städtischen Kreise und Großstädte. Auch wenn die Modell-Annahme (Wohnort des Vermieters = Modernisierungsort) unter Umständen zu einer Vergrößerung dieses Anteilswertes geführt hat, ist die Stadtorientierung der Vermieter-Ausgaben eindeutig.

Betrachtet man die Ausgaben der Bewohner (siehe Tabelle 36), so lag der Anteil der städtischen Kreise und Großstädte am Bestandsmarktvolumen bei 62,2 %. Die Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen zeigt mit mehr als 34 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil bei den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen und den städtischen Kreisen. Der Anteil der energetischen Sanierungen lag mit 24 % in den kreisfreien Großstädten – wie bereits in der letzten Studie – deutlich unter dem Durchschnitt.

Tabelle 36

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
1 - Kreisfreie Großstädte	20.898	13,5	5.015	24,0
2 - Städtische Kreise	75.440	48,7	27.227	36,1
3 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	31.756	20,5	10.855	34,2
4 - Dünn besiedelte ländliche Kreise	26.813	17,3	7.550	28,2

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Rahmen des Haushaltspanels wurden die Modernisierenden gefragt, ob für die durchgeführte Maßnahme eine Handwerkerrechnung oder eine Rechnung über eigene Materialeinkäufe vorliegt. In letzterem Fall wird die Rechnung für das angeschaffte Material direkt von den Haushalten bezahlt. Dies muss aber nicht bedeuten, dass das eingekaufte Material in Eigenleistung verarbeitet wird. Ein großer Teil der eigenen Materialeinkäufe kann durchaus auch von Handwerkern eingebaut werden. Wer die Arbeit ausführt, wurde mit dieser Studie nicht untersucht, sondern nur wer die Rechnung bezahlt. Dennoch ist der Anteil der eigenen Materialeinkäufe auch ein wichtiges Indiz für die Art der Ausführung.

In den Fällen, in denen eine Handwerkerrechnung vorlag, sollte der Haushalt diese Rechnung nach Lohn- und Materialkosten unterscheiden. Erwartungsgemäß wurden diese differenzierten Angaben nicht von allen befragten Bauherren gemacht. Wie diese fehlenden Angaben methodisch behandelt worden sind, haben wir bereits im Kapitel 2.4 erläutert. Auch diese Hochrechnung wird ausschließlich für die Gruppe der Bewohner durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen im Vergleich zu 2022 leichte Verschiebungen. Der Anteil der Handwerker Lohnkosten lag 2024 mit 35,4 % nur einen Prozentpunkt über dem Ergebnis von 2022, der Anteil der Handwerker-Materialkosten hat sich auf 40,1 % reduziert. Die eigenen Materialeinkäufe erreichten mit 24,5 % einen um 2,8 Prozentpunkte höheren Anteil als im Jahr 2022.

Tabelle 37

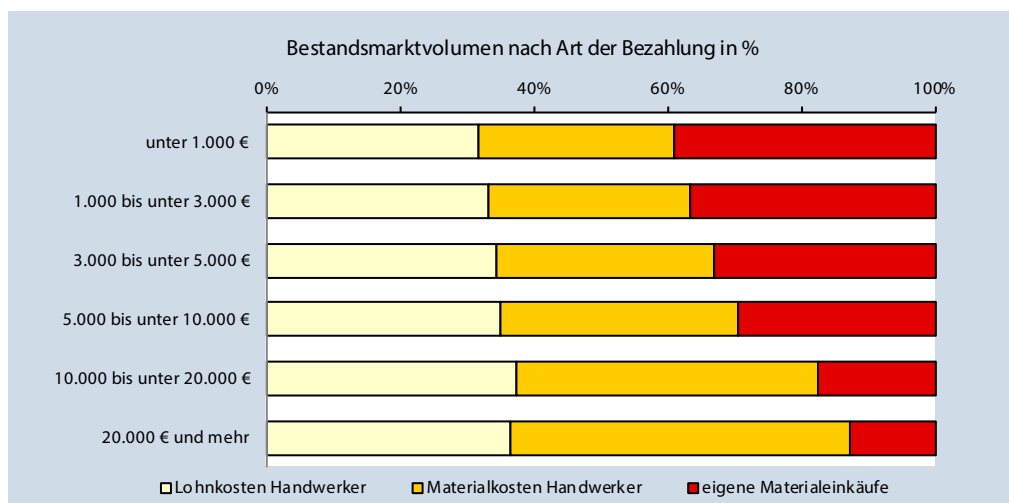
Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Handwerker Lohnkosten	Handwerker Materialkosten	Eigene Materialeinkäufe
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	48.740	55.292	33.838
	in %	in %	in %
insgesamt	35,4	40,1	24,5
unter 1.000 €	31,6	29,4	39,1
1.000 bis unter 3.000 €	33,2	30,1	36,7
3.000 bis unter 5.000 €	34,4	32,6	33,0
5.000 bis unter 10.000 €	35,1	35,3	29,6
10.000 bis unter 20.000 €	37,3	45,1	17,6
20.000 € und mehr	36,4	51,0	12,6

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Abbildung 9

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Lohn- und Materialkosten¹¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Insgesamt hängen diese Anteilswerte jedoch sehr stark von der Ausgabenklasse ab. Bei kleineren Instandsetzungen oder Renovierungen unter 1.000 € Ausgabensumme, lagen für fast 40 % der Ausgaben Rechnungen über eigene Materialeinkäufe vor. Je höher die Ausgabensumme ist, desto geringer wird dieser Anteil.

In der Studie aus 2010 wurde festgestellt, dass die „Nachbarschaftshilfe“ oder auch der Do-it-Yourself-Bereich bei den großen Bestandsmaßnahmen (über 20.000 €) keine große Rolle spielt, denn auf die eigenen Materialeinkäufe entfielen nur 6 % des Volumens. Bereits in der Studie für das Jahr 2014 ließen sich jedoch signifikante Veränderungen erkennen. Der Anteil der eigenen Materialeinkäufe hatte sich bei den großen Bestandsmaßnahmen auf 11,4 % erhöht und damit fast verdoppelt. Für 2018 konnten wir eine Stabilisierung dieses Anteils auf 12,2 % messen. Unter anderem, da der DIY-Bereich aufgrund der Kapazitätsengpässe bei den

Handwerkern auch bei den kostenintensiven Bestandsmaßnahmen Marktanteile gewonnen hat. Im Jahr 2020 stieg dieser Anteil sogar auf 16,9 % an. Für 2022 lag die Quote bei 15,3 %, 2024 reduzierte sie sich wieder auf 12,6 %. Tendenziell galt nach wie vor: Je kostenintensiver eine Maßnahme war, desto höher war der Handwerkeranteil. Schaut man sich nun die Anteile von Material- und Lohnkosten bei den Handwerkerrechnungen an, so überwogen in den beiden höheren Ausgabenklassen die Materialkosten. In der Ausgabenklasse 20.000 € und mehr machten sie mit 51 % etwas mehr als die Hälfte des Volumens aus.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Wie bereits in der letzten Studie wurden auch 2024 am häufigsten die Gebäude modernisiert, die ab 1990 gebaut wurden. Die Modernisierungsquote lag in den beiden jüngsten Gebäudealtersklassen bei 42,8 % bzw. 40,6 %. In diesen Gebäudealtersklassen sind die selbstnutzenden Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern überdurchschnittlich vertreten. Da in dieser Bewohnergruppe die Modernisierungsquoten am höchsten waren, wirkt sich dies auch auf die Gesamtquoten in diesen Altersklassen aus. Doch auch in den Altersklassen bis 1949 waren die Modernisierungsquoten auf einem ähnlichen Niveau. Die durchschnittlichen Modernisierungsausgaben waren bei den beiden jüngsten Gebäudealtersklassen mit Baujahr ab 1990 am höchsten. Fasst man diese Gebäude in eine Gruppe mit Baujahr ab 1990 zusammen, so lag die Durchschnittsausgabe bei 9.540 €. Im Jahr 2022 wurden in dieser Altersgruppe nur 7.182 € investiert. Das ergibt eine Erhöhung der Durchschnittsausgaben um +32,8 %. Für alle Gebäude insgesamt lag die Steigerung bei +34,3 %. Die hohen durchschnittlichen Ausgaben in den Gebäuden ab 1990 ergeben sich dadurch, dass im Jahr 2024 überdurchschnittlich häufig auch kostenintensivere Produktbereiche modernisiert wurden (Anbau/Rohbau, Photovoltaik/Solarthermie und Dach). Ähnliche Ergebnisse wurden auch bereits in der Studie für das Jahr 2022 ermittelt.

Die Baureparaturquote war in den Gebäuden am höchsten, die bis 1949 und zwischen 1990 und 2009 fertiggestellt wurden. Für die Baureparaturen wurde bei den Gebäuden von 1990 bis 2009 mit 1.859 € durchschnittlich am meisten ausgegeben.

Tabelle 38

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Gebäudealter

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	38,5	7.945	34,5	1.560
bis 1918	41,2	7.358	36,7	1.181
1919 - 1949	39,1	7.108	35,8	1.453
1950 - 1969	36,0	6.368	32,4	1.485
1970 - 1989	35,9	7.766	33,4	1.536
1990 - 2009	42,8	8.355	37,9	1.859
ab 2010	40,6	12.675	32,5	1.539

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Eine Kreuzauswertung zwischen Gebäudealter und energetischem Bestandsmarktvolumen zeigt, dass der Großteil des energetischen Sanierungsvolumens in den Gebäudealtersgruppen 1970 bis 1989 und 1990 bis 2009 angefallen war. 13,6 Mrd. € entfielen dabei auf die Gebäude, die zwischen 1970 und 1989 fertiggestellt wurden, und 11,8 Mrd. € auf die Gebäudealtersklasse von 1990 bis 2009. Das entsprach einem Anteil von knapp

32 % der gesamten Wohnbau-Bestandsinvestitionen in diesen beiden Gebäudealtersgruppen. Bei den Gebäuden mit Baujahr ab 2010 lag der Anteil der energetischen Sanierungen am Gesamtvolumen mit 28,8 % am niedrigsten. In der Gruppe der Gebäude mit einem Baujahr von 1950 bis 1969 erreichte der Anteil mit knapp 38 % den höchsten Wert.

Tabelle 39

Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
bis 1918	13.335	8,6	4.628	34,7
1919 - 1949	11.652	7,5	3.618	31,0
1950 - 1969	28.971	18,7	10.977	37,9
1970 - 1989	40.007	25,8	13.605	34,0
1990 - 2009	39.977	25,8	11.778	29,5
ab 2010	20.964	13,5	6.041	28,8

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits aufgezeigt, dass bei den Baumaßnahmen im Bestand die Höhe der Investitionssumme stark von der Art der Maßnahme abhängt. So gibt es auf der einen Seite vergleichsweise kleinere Investitionssummen (unter 1.000 €) bei Baureparaturen und Instandsetzungen, auf der anderen Seite bei energetischen Modernisierungen oder Vollmodernisierungen sogar sechsstellige Investitionssummen. Um diese Konzentration genauer darstellen zu können, wurde für die Bewohner eine Kreuzauswertung zwischen Maßnahme und Ausgabensumme vorgenommen. Die Maßnahmen wurden in insgesamt sechs Ausgabenklassen unterteilt. Die unterste Klasse umfasst alle Ausgaben im Bestandmarkt unter 1.000 €, die oberste Klasse alle Ausgaben ab 20.000 €.

Insgesamt wurden durch die Bewohner gut 21 Mrd. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Bei 46,6 % der Maßnahmen lag die Ausgabensumme unter 1.000 €. Allerdings machten diese vielen Maßnahmen nur ein Volumen von 3,3 Mrd. € aus. Das entsprach lediglich 2,1 % des gesamten Bestandsmarktvolumens. Die Marktkonzentration der Baumaßnahmen im Bestand wird deutlich, wenn man sich im Vergleich die Werte für die Ausgabenklasse über 20.000 € ansieht. Es gaben zwar nur 8,9 % der Bewohner für ihre Bestandsmaßnahme 20.000 € und mehr aus, insgesamt waren das aber über 90 Mrd. €. Dies entspricht 58,5 % des Gesamtvolumens. Die Maßnahmen mit einer Ausgabensumme von 10.000 € und mehr decken 76,8 % des Marktvolumens ab. Dieser Konzentrationsprozess wird sehr anschaulich durch die folgende Tabelle verdeutlicht.

Tabelle 40

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Ausgabenklassen

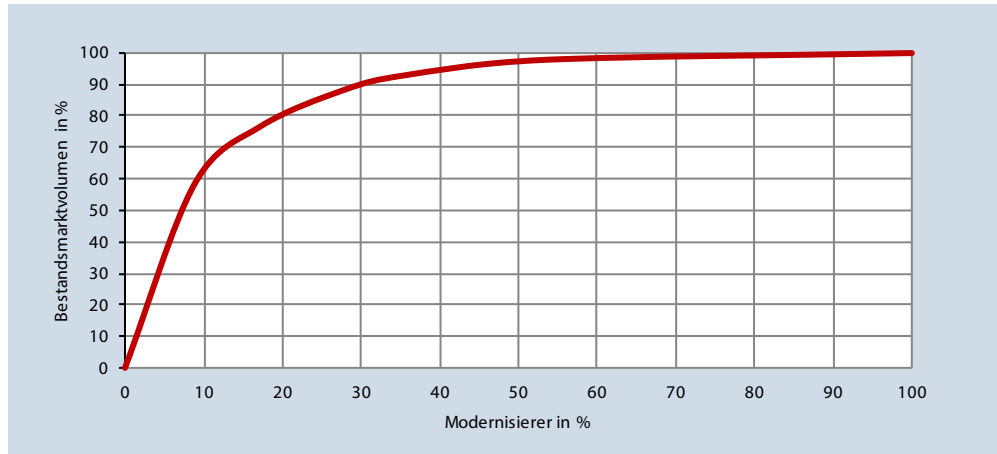
	Anzahl Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen		Durchschnittliche Ausgabe
	absolut	in Mio. €	in %	in €
insgesamt	21.313.723	154.907	100,0	7.268
	in %	in Mio. €	in %	in €
unter 1.000 €	46,6	3.318	2,1	334
1.000 bis unter 3.000 €	17,8	7.623	4,9	2.006
3.000 bis unter 5.000 €	7,6	7.048	4,5	4.338
5.000 bis unter 10.000 €	10,7	17.947	11,6	7.894
10.000 bis unter 20.000 €	8,4	28.372	18,3	15.805
20.000 € und mehr	8,9	90.598	58,5	47.953

Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Im Vergleich zu 2022 gab es Verschiebungen in Richtung der höheren Ausgabenklassen. Ausgaben unter 5.000 € ergaben 2022 16,2 % des Gesamtvolumens. In 2024 machte diese Ausgabengruppe nur noch 11,6 % des Gesamtvolumens aus. In den früheren Studien lag der Anteil noch etwas höher (zwischen 18 % und 22 %). Betrachtet man die größeren Ausgabenklassen, so verschiebt sich der Anteil zugunsten der Ausgabenklasse mit 20.000 € und mehr (von 53,5 % in 2020 auf 57,5 % in 2022 und 58,5 in 2024). 2010 lag der Anteil bei 48,6 %, 2014 und 2018 nur bei gut 43 %.

Abbildung 10

Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2024



Quelle: Heinze GmbH. Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Die Abbildung sagt aus, dass nur 20 % der Bestandsprojekte schon etwa 80 % des Bestandsmarktvolumens ausmachen. Anders gesagt, vier Fünftel des Volumens entfallen auf nur etwa ein Fünftel aller Maßnahmen.

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Alter

Das Alter gehört zu den soziodemographischen Merkmalen, die einen starken Einfluss auf die Bauaktivitäten der Bewohner haben. Basis für diese Hochrechnung ist das Alter des Haushaltsvorstandes. Vergleicht man zunächst die Altersgruppen hinsichtlich der Modernisierungsquote miteinander, so nahm die Quote tendenziell mit dem Alter ab. In der Altersgruppe 60 Jahre und älter lag sie aber mit 37,3 % etwas höher als bei

den 50- bis 60-Jährigen. In der Studie für 2020 war die Modernisierungsquote bei den 50- bis 60-Jährigen mit 38,6 % am höchsten. In 2022 wurde in den beiden jüngeren Altersklassen mehr modernisiert. Dies zeigte sich auch in der aktuellen Untersuchung für das Jahr 2024. Ursache für das häufigere Modernisieren ist oft eine Änderung in der Lebenszyklusphase.

Auch die Durchschnittsausgaben sind in den beiden jüngeren Altersgruppen überdurchschnittlich hoch. Zum Teil dürften sich die höheren Ausgaben dadurch erklären, dass in diesen Altersgruppen gebrauchte Immobilien bzw. von den Eltern geerbte Häuser übernommen werden und vor dem Einzug umfassende bzw. sogar Komplettmodernisierungen durchgeführt werden.

Bei den Baureparaturquoten zeigte sich ein ähnliches Bild. Tendenziell nahm die Quote mit dem Alter ab, mit Ausnahme der Altersgruppe ab 60 Jahren. Hier erreichte die Baureparaturquote mit 36,2 % sogar den größten Wert. Die durchschnittlichen Ausgaben allerdings waren – wie bei den Modernisierungen – bei den beiden jüngeren Altersgruppen am höchsten.

Bei den Quoten für die energetischen Maßnahmen verzeichnete die Altersgruppe der über 60-Jährigen den niedrigsten Wert. Die Quote war in der jüngsten Altersgruppe mit 19,3 % am höchsten, während die durchschnittlichen Ausgaben in dieser Altersgruppe am niedrigsten waren. Die 40- bis 50-Jährigen gaben durchschnittlich am meisten für ihre energetischen Maßnahmen aus.

Tabelle 41

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe	Modernisierungs- quote* energetisch	Durchschnitts- ausgabe energetisch
	in %	in €	in %	in €	in %	in €
insgesamt	38,5	7.945	34,5	1.560	14,7	8.019
unter 40 Jahre	42,2	10.048	34,8	1.819	19,3	7.174
40 bis unter 50 Jahre	39,0	9.996	33,2	1.990	16,1	9.411
50 bis unter 60 Jahre	35,5	6.865	32,3	1.558	12,7	8.816
60 Jahre und älter	37,3	5.831	36,2	1.197	11,9	7.339

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Tabelle 42

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
unter 40 Jahre	46.985	30,3	13.231	28,2
40 bis unter 50 Jahre	41.702	26,9	13.887	33,3
50 bis unter 60 Jahre	23.819	15,4	9.206	38,7
60 Jahre und älter	42.401	27,4	14.323	33,8

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Wie bereits erwähnt, waren die Ausgaben unter 40-Jährigen überdurchschnittlich hoch. Dies wirkte sich auch auf das absolute Bestandsmarktvolumen aus, von dem sich 30,3 % auf diese Altersgruppe konzentrierten. Als Grund hatten wir bereits den Kauf gebrauchter Immobilien bzw. von den Eltern geerbte Häuser genannt, die umfassende Modernisierungen nach sich ziehen. Etwa 27 % des Bestandsmarktvolumens entfielen jeweils auf die Altersgruppe der 40- bis 50-Jährigen und die Gruppe „60 Jahre und älter“.

Eine Kreuzauswertung zwischen Alter des Haushaltsvorstandes und energetischem Bestandsmarktvolumen macht deutlich, dass die energetische Modernisierung bei den unter 40-Jährigen trotz der hohen Modernisierungsquote bezogen auf das Gesamtvolumen mit einem Anteil von 28,2 % die geringste Bedeutung hat. Im Rahmen von großen Modernisierungsvorhaben können die energetischen Modernisierungen häufig nicht so einen hohen Anteil erreichen. Bei den 50- bis 60-Jährigen war der Anteil des energetischen Volumens am Bestandsvolumen am höchsten, jedoch machte diese Gruppe mit 18,2 % den geringsten Anteil am energetischen Bestandsmarktvolumen insgesamt aus.

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Haushaltsgröße

Die Art und Größe der Wohnung wird neben dem Alter sehr stark auch von der Haushaltsgröße beeinflusst. Jeder Haushalt stellt abhängig von seiner Größe unterschiedliche Anforderungen an seine Wohnung. Die aktuelle Auswertung zeigt, wie schon bei den vorangegangenen Untersuchungen, eine Korrelation zwischen der Haushaltsgröße und der Häufigkeit der Bestandsmaßnahmen. Sowohl die Modernisierungs- als auch die Baureparaturquoten nahmen mit der Größe der Haushalte kontinuierlich zu. Dieser Zusammenhang galt auch für die Durchschnittsausgaben bei den werterhöhenden Modernisierungen und bei den Baureparaturen.

Tabelle 43

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Modernisierungs- quote*	Durchschnitts- ausgabe	Baureparatur- quote**	Durchschnitts- ausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	38,5	7.945	34,5	1.560
1 Person	31,6	4.973	27,3	973
2 Personen	38,2	7.536	37,1	1.503
3 Personen	46,2	9.226	42,8	2.065
4 und mehr Personen	54,5	12.880	43,4	2.342
* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024				
** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024				

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Bei den energetischen Sanierungen fällt auf, dass der Anteil am Gesamtvolumen bei den Haushalten mit vier und mehr Personen mit 37,6 % am höchsten war und bei den Haushalten mit drei Personen am niedrigsten (26,9 %). Dies lässt sich unter anderem durch den höheren Anteil an Eigenheimbewohnern bei den Haushalten mit vier und mehr Personen begründen. Auch die Zweipersonenhaushalte wiesen eine leicht überdurchschnittliche Quote auf. Die Zweipersonenhaushalte war zudem die Gruppe, die den größten Anteil am absoluten Bestandsmarktvolumen beisteuerte, so dass diese Gruppe fast 35 % des gesamten energetischen Bestandvolumens investierte. Die Haushalte mit vier und mehr Personen erreichten mit gut 33 % einen ähnlich hohen Anteil am absoluten energetischen Volumen.

Tabelle 44

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
1 Person	30.949	20,0	8.809	28,5
2 Personen	51.775	33,4	17.618	34,0
3 Personen	27.296	17,6	7.354	26,9
4 und mehr Personen	44.886	29,0	16.866	37,6

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Bestandsmarktvolumen nach soziodemographischen Merkmalen der Bewohner: Einkommen

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde auch das monatliche Haushaltsnettoeinkommen abgefragt. Die Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens nach dem Einkommen wird ebenfalls auf Basis der Bewohner-Angaben durchgeführt, da das Kriterium für die gewerblichen Vermieter nicht vorliegt. Die Tabelle 45 zeigt hinsichtlich der Modernisierungsquote und der durchschnittlichen Ausgaben einen eindeutigen statistischen Zusammenhang zwischen Einkommen und Modernisierungsausgaben.

Tabelle 45

Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Modernisierungsquote*	Durchschnittsausgabe	Baureparaturquote**	Durchschnittsausgabe
	in %	in €	in %	in €
insgesamt	38,5	7.945	34,5	1.560
unter 2.500 €	31,1	4.877	27,0	1.163
2.500 bis unter 3.500 €	41,0	8.245	40,0	1.601
3.500 € und mehr	57,1	12.090	50,5	2.087

* Anteil der Wohnungen mit mindestens einer werterhöhenden Bestandsmaßnahme im Jahr 2024

** Anteil der Wohnungen mit mindestens einer Baureparatur im Jahr 2024

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Sowohl die Häufigkeit der Modernisierungsaktivitäten der Bewohner als auch die durchschnittlichen Ausgaben nehmen mit der Höhe des Einkommens deutlich zu. Bei den Baureparaturen kann man einen ähnlich starken Zusammenhang erkennen. Zusätzlich wurde untersucht, wie stark der Zusammenhang zwischen Einkommen und energetischen Bestandsmaßnahmen ist. Hier konnte im Gegensatz zur letzten Studie festgestellt werden, dass auch der Anteil der energetischen Sanierung mit der Höhe des Einkommens zunahm. Die Haushalte mit einem Einkommen von 3.500 € und mehr haben einen Anteil von gut 47 % am gesamten Bestandsmarktvolumen der Bewohner. Vom energetischen Volumen entfällt etwa die Hälfte auf diese Gruppe.

Tabelle 46

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
unter 2.500 €	43.962	28,4	13.101	29,8
2.500 bis unter 3.500 €	37.918	24,5	11.957	31,5
3.500 € und mehr	73.027	47,1	25.589	35,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Tabelle 47

Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen und Alter des Haushaltsvorstandes

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	154.907	100,0	50.647	32,7
unter 40 Jahre	46.985	30,3	13.231	28,2
unter 2.500 €	15.242	9,8	3.778	24,8
2.500 bis unter 3.500 €	12.735	8,2	3.591	28,2
3.500 € und mehr	19.008	12,3	5.862	30,8
40 bis unter 50 Jahre	41.702	26,9	13.887	33,3
unter 2.500 €	8.736	5,6	2.289	26,2
2.500 bis unter 3.500 €	9.520	6,1	3.134	32,9
3.500 € und mehr	23.446	15,1	8.464	36,1
50 bis unter 60 Jahre	23.819	15,4	9.206	38,7
unter 2.500 €	5.883	3,8	2.084	35,4
2.500 bis unter 3.500 €	4.594	3,0	1.501	32,7
3.500 € und mehr	13.342	8,6	5.622	42,1
60 Jahre und älter	42.401	27,4	14.323	33,8
unter 2.500 €	14.101	9,1	4.951	35,1
2.500 bis unter 3.500 €	11.070	7,1	3.733	33,7
3.500 € und mehr	17.229	11,1	5.640	32,7

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Erweitert man die Kreuzauswertung noch um das Alter des Haushaltsvorstandes, so erkennt man, dass die Haushalte mit einem Einkommen von 3.500 € und mehr in jeder Altersgruppe den größten Anteil am jeweiligen Bestandsmarktvolumen der Bewohner haben. In den beiden Altersgruppen unter 50 Jahren nimmt der Anteil der energetischen Maßnahmen mit zunehmender Einkommensklasse zu. In den beiden höheren Altersklassen haben dagegen auch die Haushalte mit niedrigem Einkommen eine etwas höhere energetische Modernisierungsquote als die Haushalte aus der mittleren Einkommensklasse.

4.2 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau

Modernisierungsquoten

Die Fortschreibung des Gebäudebestandes auf Basis der Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude und der Fertigstellungs- und Abgangsstatistik vom Statistischen Bundesamt ergibt eine Zahl in Höhe von 7,2 Mio. Gebäuden mit einer Nutzfläche von knapp 7 Mrd. m². Kombiniert man diesen Gebäudebestand nach den fünf Hochrechnungsgruppen mit den ermittelten Modernisierungsquoten aus der Studie, ergibt sich für das Jahr 2024 eine Zahl von knapp 592.000 modernisierten Gebäuden mit einer Nutzfläche von fast 609 Mio. m². Für den Nichtwohnbau insgesamt ergibt sich daraus eine Modernisierungsquote von 8,2 %, wobei die Quote bei den Wohnähnlichen Betriebsgebäuden mit 11,5 % höher lag als bei den Industriellen und Landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit 7,2 %.

Tabelle 48
Modernisierungsquoten und Nutzfläche der modernisierten Gebäude 2024

	Modernisierungs- quote in %	Nutzfläche der modernisierten Gebäude in 1.000 m ²
Nichtwohngebäude insgesamt	8,2	608.707
Wohnähnliche Betriebsgebäude	11,5	281.714
Büro-, Verwaltungsgebäude	8,6	70.032
Hotels- und Gaststätten	15,8	50.608
Sonstige wohnähnliche Gebäude	11,0	161.075
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	7,2	326.993
Handelsgebäude	9,7	74.238
Sonstige industrielle und landwirtschaftliche Gebäude	7,0	252.755

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Bestandsmarktvolumen: Darstellung der Ergebnisse

Die Differenzierung des Bestandsmarktvolumens nach energetischen und sonstigen Maßnahmen erfolgt wie im Wohnungsbau über die in den Interviews abgefragten Produktbereiche.

Zur energetischen Modernisierung werden folgende Maßnahmen gezählt:

- Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik
- Klima/Kühlung/Lüftung

Alle anderen Maßnahmen wurden den sonstigen Maßnahmen zugeordnet.

Bestandsmarktvolumen insgesamt und nach den Gebäudearten

Aufgrund geringerer Fallzahlen in einzelnen Gebäudearten wie den Hotels- und Gaststätten und den Handelsgebäuden werden die hochgerechneten Ergebnisse und Kreuzauswertungen im Folgenden nur nach

den Obergruppen Wohnähnliche Betriebsgebäude und Industrielle inklusive Landwirtschaftliche Betriebsgebäude dargestellt.

Tabelle 49

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2024 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen			Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	Durchschnittliche Ausgabe in €	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Nichtwohnbau	67.696	100,0	114.443	35.377	52,3
Wohnähnliche Betriebsgebäude	35.501	52,4	179.777	15.926	44,9
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	32.195	47,6	81.701	19.450	60,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

Die Hochrechnung für den Bestandmarkt im Nichtwohnbau ergab für 2024 ein Volumen von 67,7 Mrd. €. Tabelle 49 zeigt, dass 52,4 % des Bestandsmarktvolumens auf die Wohnähnlichen Betriebsgebäude entfielen. Dazu gehören Bürogebäude, Hotels und Krankenhäuser, aber auch Schulen, Theater und Museen. Damit lag das Bestandsmarktvolumen dieser Gebäudegruppe knapp 8 Mrd. € unter dem Niveau der Vorgängerstudie. Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude verzeichneten im Jahr 2024 einen höheren Anteil am Bestandsmarktvolumen als in den bisherigen Studien, wobei der Anteil mit 45,4 % im Jahr 2022 bereits ein ähnliches Niveau erreicht hatte. Pro Maßnahme wurden durchschnittlich knapp 114.500 € ausgegeben. Die Durchschnittsausgaben bei den Wohnähnlichen Betriebsgebäuden waren mit 179.800 € deutlich höher als bei den Industriellen und Landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

Bei der Betrachtung der Ergebnisse im Vergleich zu den bisherigen Untersuchungen ist zu beachten, dass die Befragungs- und Hochrechnungsmethodik für den Nichtwohnbau in der aktuellen Studie geändert wurde. Dennoch ist interessant, die Ergebnisse und Strukturen der verschiedenen Modelle miteinander zu vergleichen.

Tabelle 50

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen					
	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nichtwohnbau	67.696	79.550	66.982	63.569	55.011	55.422
Wohnähnliche Betriebsgebäude	35.501	43.465	47.448	41.010	36.955	36.194
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	32.195	36.085	19.535	22.559	18.056	19.228

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell

Tabelle 51

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile

	Bestandsmarktvolumen					
	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Nichtwohnbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	52,4	54,6	70,8	64,5	67,2	65,3
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	47,6	45,4	29,2	35,5	32,8	34,7

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell

Schaut man sich die Ergebnisse der Vorgängerstudien von 2010 bis 2022 im Zeitvergleich an, fällt einerseits das Corona-Jahr 2020 ins Auge. Die Wohnähnlichen Betriebsgebäude konnten deutlich zulegen, während in den Bestand Industrieller Betriebsgebäude weniger investiert wurde als noch 2018. Eine Vermutung war, dass sich dadurch möglicherweise ein gewisser Nachholbedarf aufgebaut hat, der im Jahr 2022 abgebaut wurde. Daher betrachten wir im Folgenden auch die Art der Maßnahmen. Bei den industriellen Gebäuden wiesen im Jahr 2022 die Bereiche Dach (sowohl Photovoltaik/Solarthermie als auch andere Dachmaßnahmen), Sanitär und Heizung besonders hohe Zuwächse im Vergleich zu 2020 auf. Hierbei handelte es sich um kostenintensive Produktbereiche. In allen drei Bereichen hat sich im Vergleich zu 2020 die Anzahl der Maßnahmen deutlich erhöht. In den Bereichen Dach und Heizung wurden etwa 80 % mehr Maßnahmen durchgeführt als 2020, im Bereich Sanitär erhöhte sich die Anzahl sogar noch stärker. Zusätzlich kam es in den Bereichen Dach und Heizung noch zu deutlichen Steigerungen der durchschnittlichen Ausgaben. Aber auch in anderen Produktbereichen wie zum Beispiel Fenster/Außentüren, Klima/Lüftung oder Außenwand erhöhten sich sowohl die hochgerechneten Maßnahmen als auch die durchschnittlichen Ausgaben. Insgesamt nahmen die durchschnittlichen Ausgaben um +18,5 % zu und die Anzahl der Einzelmaßnahmen um knapp 56 %. Beides gemeinsam führte zu dem außergewöhnlich starken Anstieg der Investitionen in dieser Gebäudeart. Im Vergleich des Jahres 2022 zu 2018 nahm die Anzahl der Einzelmaßnahmen dagegen um -12,6 % ab, aber die durchschnittlichen Ausgaben summen erhöhten sich sehr deutlich.

Der hohe Anteil der Industriellen und Landwirtschaftlichen Gebäude am Bestandsmarktvolumen hat sich nun auch mit der neuen Hochrechnungsmethodik für das Jahr 2024 bestätigt. Die aktuelle Studie ergab für die Industriellen und Landwirtschaftlichen Gebäude einen überdurchschnittlichen Anteil der Bereiche Photovoltaik/Solarthermie, Wärmedämmung und Elektrische Anlagen an den hochgerechneten Ausgaben.

Knapp 45 % des Bestandsmarktvolumens der Wohnähnlichen Betriebsgebäude entfielen im Jahr 2024 auf energetische Sanierungen. In den Vorgängerstudien lag der Anteil in dieser Gebäudeart leicht schwankend zwischen 30 % und 33 %. Bei den Industriellen und Landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden lag der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens 2024 sogar bei gut 60 %. In den bisherigen Untersuchungen lag dieser zwischen 26,3 % und 33,4 % und somit deutlich niedriger. Für den Nichtwohnbau insgesamt ergibt sich für 2024 ein Anteil der energetischen Ausgaben am Bestandsvolumen in Höhe von 52,3 %. Wie auch im Wohnbau ist der höhere Anteil des energetischen Volumens vor allem auf den Bereich der Photovoltaik/Solarthermie zurückzuführen. Zu beachten ist, dass auch der Wechsel der Befragungsmethode einen Einfluss auf die Ergebnisse haben kann. Das bisherige Modell basierte hauptsächlich auf Befragungen von Architektur- und Planungsbüros, die überwiegend in umfassenden Modernisierungen involviert sind. Dadurch war der Anteil der energetischen Ausgaben an den Gesamtausgaben niedriger. Zusätzlich wurden Handwerksbetriebe befragt, um die Ergebnisse marktgerecht zu kalibrieren.

Schon im Jahr 2022 kam es zu einem Anstieg der energetischen Ausgaben im Vergleich zu 2020. Dies war vermutlich auf die gestiegenen Energiekosten im Jahr 2022 zurückzuführen, aber auch der Umbau der

Energieversorgung auf regenerative Energien dürfte einen großen Anteil daran gehabt haben. Seit dem 1. Januar 2021 hatten sich durch das EEG 2021 einige Spielregeln gerade für neue Photovoltaik-Anlagen, aber auch Randbedingungen für bestehende und vor allem für Anlagen, die älter als 20 Jahre sind, geändert, die zuvor die Nutzung von selbst erzeugtem Solarstrom bei Gewerbeimmobilien stark behindert hatten.

Für Nichtwohnbauten gab es in den Jahren 2023/2024 in vielen Bundesländern neue Solarpflichten, die Photovoltaik oder Solarthermie auf gewerblichen Neubauten und teilweise auch bei Dachsanierungen vorschreiben.¹ Außerdem wurden Photovoltaik-Anlagen durch Steuerbefreiungen und EEG-Änderungen attraktiver.

Tabelle 52

Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten

	energetisches Bestandsmarktvolumen und Anteil am Gesamtvolumen in %											
	2024 ¹		2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	35.377	52,3	26.255	33,0	19.536	29,2	18.391	28,9	16.946	30,8	16.621	30,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	15.926	44,9	14.209	32,7	13.915	29,3	12.450	30,4	12.130	32,8	10.925	30,2
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	19.450	60,4	12.046	33,4	5.621	28,8	5.940	26,3	4.816	26,7	5.695	29,6

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Bei der Differenzierung der Hochrechnungsergebnisse nach Baureparaturen, Voll- und Teilmodernisierung gelten für die Begriffe grundsätzlich die gleichen Abgrenzungskriterien wie im Wohnungsbau.

Im Fragebogen wird ebenfalls zwischen Baureparaturen/Instandsetzungen und werterhöhenden Modernisierungen unterschieden. Für einige Produktbereiche gelten die Maßnahmen grundsätzlich als werterhöhend, so dass dort keine zusätzliche Abfrage der Baureparaturen/Instandsetzungen erfolgt ist. Dabei handelt es sich um folgende Produktbereiche:

- Rohbau-Arbeiten
- Außenwand
- Wärmedämmung
- Trockenausbau
- Bodenbeläge
- Wand/Deckenbekleidung
- Treppen
- Klima-/Lüftung
- Tore/Toranlagen
- Aufzüge

Baureparaturen/Instandsetzungen wurden bei den folgenden Produktbereichen direkt abgefragt:

- Dach
- Sanitär
- Heizung
- Fenster/Außentüren
- Innentüren
- Sonnen/Sichtschutz
- Elektrische Anlagen

¹ Laut Übersicht über die Solarpflichten in den deutschen Bundesländern vom Bundesverband Solarwirtschaft e. V. gelten in Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein bereits seit 2023 bzw. 2024 Solarpflichten bei grundlegenden Dachsanierungen bei gewerblichen und/oder öffentlichen Gebäuden. Eine Solarpflicht für Bestandsgebäude auch ohne Sanierung besteht für öffentliche Gebäude in Bayern, Berlin, Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierungen wurde auch im Nichtwohnbau nicht über eine direkte Abfrage vorgenommen. Wie im Wohnbau werden in dieser Studie alle Bestandsmaßnahmen, bei denen in mindestens 11 Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, als Vollmodernisierung behandelt. Die Abgrenzung lag in den früheren Untersuchungen bei 15 Produktbereichen, was beim Vergleich mit den Ergebnissen der früheren Studien berücksichtigt werden muss.

Für den Nichtwohnbau wurde diese Anpassung zudem vorgenommen, um beide Bereiche methodisch anzugleichen. Außerdem ergaben sich durch die neue Befragungsmethodik deutlich weniger umfassende Vollmodernisierungen als bisher. Der Grund liegt darin, dass früher Architekturbüros zu den von ihnen betreuten Projekten befragt wurden. Architekturbüros sind aber in der Regel erst bei umfangreichen Modernisierungen involviert. Die jetzt befragten Unternehmen kennen alle von ihnen beauftragten Maßnahmen. Daher sind jetzt auch keine Befragungen von Handwerksbetrieben mehr erforderlich, die früher zur Kalibrierung der Architekten-Angaben genutzt wurden.

In 2024 wurden im Nichtwohnbau knapp 93 % der Bestandsinvestitionen über Teilmodernisierungen realisiert. Das entsprach einem Volumen von 62,9 Mrd. €. Pro Maßnahme wurden dabei durchschnittlich 106.500 € ausgegeben. Nur 1,8 % des Bestandsmarktvolumens entfielen auf Vollmodernisierungen, für Baureparaturen wurden 3,6 Mrd. € ausgegeben. Die durchschnittliche Ausgabensumme lag bei den Vollmodernisierungen bei 1,97 Mio. € und bei Baureparaturen bei 29.600 €. Nach dem bisherigen Hochrechnungsmodell hatten die Vollmodernisierungen aufgrund der oben beschriebenen Gründe einen deutlich höheren Anteil am Gesamtvolumen. Vergleicht man die Studien zwischen 2010 und 2022, so gab es im Jahr 2020 eine deutliche Verschiebung von Teilmodernisierungen zur Vollmodernisierung. Das lag vermutlich an einer Sonderentwicklung im Corona-Jahr 2020. Leere Gastronomiegebäude und Hotels in Zeiten des Lockdowns, Kurzarbeit und Produktionsengpässe, die den Betrieb verlangsamt haben, und leerstehende Büros durch vermehrtes Homeoffice hatten den Unternehmen möglicherweise die Gelegenheit geboten, umfassendere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. 2022 lag der Anteil der Vollmodernisierungen wieder etwa auf dem Niveau der älteren Studien. Während die Ausgaben für Vollmodernisierungen in Wohnähnlichen Betriebsgebäuden in 2022 um fast -34 % zurückgingen, nahmen sie bei den Industriellen Betriebsgebäuden um etwa +23 % zu.

Tabelle 53

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	Bestandsmarktvolumen											
	2024 ¹		2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	67.696	100,0	79.550	100,0	66.982	100,0	63.569	100,0	55.011	100,0	55.422	100,0
Vollmodernisierung	1.206	1,8	23.519	29,6	31.716	47,3	20.679	32,5	15.175	27,6	15.600	28,1
Teilmodernisierung	62.915	92,9	46.676	58,7	25.605	38,2	33.738	53,1	32.125	58,4	30.841	55,6
Baureparaturen	3.575	5,3	9.355	11,8	9.662	14,4	9.152	14,4	7.711	14,0	8.980	16,2

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell

Tabelle 54

Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

	energetisches Bestandsmarktvolumen und Anteil am Gesamtvolumen in %											
	2024 ¹		2022		2020		2018		2014		2010	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau	35.377	52,3	26.255	33,0	19.536	29,2	18.391	28,9	16.946	30,8	16.427	29,6
Vollmodernisierung	471	39,0	8.238	35,0	9.083	28,6	6.738	32,6	4.299	28,3	4.172	26,7
Teilmodernisierung	34.906	55,5	18.017	38,6	10.453	40,8	11.653	34,5	12.647	39,4	12.255	39,7

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell

Mit der Sonderentwicklung war im Jahr 2020 auch eine Reduzierung des Anteils energetischer Modernisierungen an den Vollmodernisierungen auf knapp 29 % (2018: 32,6 %) verbunden. Dieser Anteil war 2022 auf 35 % angestiegen. Der Anteil der energetischen Maßnahmen an den Teilmodernisierungen nahm von 40,8 % in 2020 auf 38,6 % im Jahr 2022 leicht ab. Ihr absolutes Volumen ist jedoch deutlich angestiegen. Die neue Befragungsmethodik für das Jahr 2024 ergab sowohl bei den Vollmodernisierungen als auch bei den Teilmodernisierungen einen höheren Anteil des energetischen Volumens am gesamten Bestandsmarktvolumen. Bei den Teilmodernisierungen lag dieser mit 55,5 % deutlich höher als bei den Vollmodernisierungen. Das ist nachvollziehbar, da bei den Vollmodernisierungen viele Produktbereiche gleichzeitig modernisiert werden und somit auch ein höherer Anteil nicht energetischer Bereiche.

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Im Wohnungsbau wurde das Bestandsmarktvolumen hinsichtlich der drei Kostenkomponenten Lohn- und Materialkosten (Handwerkerrechnungen) sowie eigene Materialeinkäufe untergliedert. Im Nichtwohnbau wurde sich auf die Differenzierung zwischen Lohn- und Materialkosten beschränkt.

Tabelle 55

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 und 2024 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nichtwohnbau 2022	30.068	46,0	35.269	54,0
Nichtwohnbau 2024	27.091	42,6	36.523	57,4

¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2023 und Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Die Hochrechnungsergebnisse in Tabelle 55 zeigen, dass die Materialkosten im Jahr 2024 mit 57,4 % über dem Anteil der Lohnkosten von 42,6 % lagen. Dieses Übergewicht der Materialkosten zeigte sich auch bereits in der Studie des Jahres 2022, die auf den Angaben der Befragungen der Architektur- und Planungsbüros und der Verarbeiter basierte. Mit 54 % lag der Anteil der Materialkosten in 2022 nur etwas niedriger als nach dem neuen Befragungskonzept für das Jahr 2024. Auch für das Jahr 2020 ergab die bisherige Methodik einen Anteil der Materialkosten in Höhe von knapp 56 %.

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Die Hochrechnungen des Bestandsmarktvolumens nach Altersklassen für die Jahre 2010, 2014, 2018, 2020 und 2022 zeigten deutliche Investitionsschwerpunkte bei den Nichtwohngebäudebeständen der 1950er- und 1960er- sowie der 1970er- und 1980er-Jahre. 58 % des gesamten Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau entfielen im Jahr 2022 auf diese Gebäudealtersgruppen. Aber auch die Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1990 und 2009 hatten einen Anteil von fast 15 % am Bestandsmarktvolumen. Für das Jahr 2024 ergab diese Studie dagegen einen deutlich höheren Anteil in der Altersklasse 1990 bis 2009 (34,3 %; Tabelle 55). Die Ausgaben pro Maßnahme in dieser Gebäudealtersgruppe waren mit knapp 134.000 € überdurchschnittlich. Bestandsinvestitionen in Gebäude mit einem Baujahr von 1950 bis 1969 machten trotz der hohen Durchschnittsausgaben nur einen Anteil von gut 12 % am Gesamtvolumen aus, inklusive der Gebäudealtersklasse bis 1989 lag der Anteil bei etwa 39 %.

Bei der Kreuzauswertung nach energetischen Maßnahmen fallen einerseits die Fertigstellungsjahre bis 1918, von 1970 bis 1989 und ab 2010 mit einem geringeren Anteil – sowie die Gebäude von 1919 bis 1949 – mit einem hohen Anteil ins Auge. Die Gebäudealtersklassen von 1950 bis 1969 und von 1990 bis 2009 wiesen ebenfalls einen überdurchschnittlichen Anteil an energetischem Bestandsvolumen aus. Bei dem hohen Anteil in der Gruppe der Gebäude mit Baujahr 1919 bis 1949 ist zu beachten, dass es sich hier um eine kleine Teilgruppe der Stichprobe handelt, bei der einzelne Angaben stärker zum Tragen kommen können. Fasst man alle Gebäude mit einem Baujahr bis 1949 in einer Gruppe zusammen, so liegt der Anteil des energetischen Volumens mit 52,7 % ungefähr auf dem Durchschnittswert.

Tabelle 56

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2024 nach Gebäudealter

	Bestandsmarktvolumen			Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	Durchschnittliche Ausgabe in €	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	67.696	100,0	114.443	35.377	52,3
bis 1918	5.741	8,5	144.908	2.697	47,0
1919 - 1949	2.940	4,3	115.087	1.876	63,8
1950 - 1969	8.261	12,2	139.284	4.906	59,4
1970 - 1989	18.194	26,9	94.405	8.647	47,5
1990 - 2009	23.207	34,3	133.925	13.304	57,3
ab 2010	9.353	13,8	92.560	3.946	42,2

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Die Regionalauswertung für den Nichtwohnbau wird nach **sechs Großregionen** vorgenommen:

- Nord-West (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hamburg und Bremen)
- Nordrhein-Westfalen
- Mitte-West (Hessen, Saarland, Rheinland-Pfalz)
- Süd (Bayern, Baden-Württemberg)
- Nord-Ost (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin)
- Mitte-Ost (Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen)

Tabelle 57

Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen			Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	Durchschnittliche Ausgabe in €	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
Deutschland	67.696	100,0	114.443	35.377	52,3
Nord-West	17.265	25,5	122.000	10.947	63,4
Nordrhein-Westfalen	10.621	15,7	92.095	4.780	45,0
Mitte-West	4.414	6,5	104.018	2.823	64,0
Süd	21.999	32,5	115.987	10.395	47,3
Nord-Ost	7.456	11,0	144.610	2.965	39,8
Mitte-Ost	5.941	8,8	116.443	3.467	58,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Die Tabelle 57 zeigt die große Bedeutung der Wirtschaftsregion Süd für den Bestandsmarkt im Nichtwohnbau. Fast 33 % des gesamten Bestandsmarktvolumens wurde 2024 in dieser Region verbaut. Die Region Nord-West erreichte mit 25,5 % den zweithöchsten Anteil. Nordrhein-Westfalen kam auf ein Bestandsmarktvolumen von 10,6 Mrd. € und einen Anteil von 15,7 %. Die Wirtschaftsregionen Mitte-West (6,5 %) und Mitte-Ost (8,8 %) hatten im Jahr 2024 die geringsten Anteile am Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau.

Die durchschnittlichen Ausgaben pro Maßnahme waren in der Region Nord-Ost am höchsten. Die niedrigsten Durchschnittsausgaben wurden in Nordrhein-Westfalen realisiert.

Der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens am Gesamtvolumen lag in den Regionen Nord-West und Mitte-West deutlich über dem Durchschnitt. Auch die Region Mitte-Ost erreichte mit 58,4 % einen hohen Wert. Deutlich unter dem durchschnittlichen Anteil lagen die Regionen Nord-Ost, Nordrhein-Westfalen und Süd.

Bestandsmarktvolumen nach Ausgabenklassen

In der Auswertung des Bestandsmarktvolumens nach Ausgabenklassen entspricht die Anzahl der Maßnahmen der Anzahl der hochgerechneten modernisierten Gebäude. Bei einer Maßnahme können also mehrere Produktbereiche modernisiert worden sein. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Maßnahme lagen im Jahr 2024 bei knapp 114.500 €.

Auch in dieser Auswertung in Tabelle 58 wird deutlich, dass mit dem neuen Befragungskonzept weniger umfangreiche Maßnahmen beschrieben wurden als von den Architekten und Architektinnen in den vorherigen Studien. Bei den für das Jahr 2022 von Architekten beschriebenen Bestandsmaßnahmen lagen die durchschnittlichen Kosten pro Maßnahme bei etwa 165.000 €. Lag der Anteil der über Architekten abgewickelten Maßnahmen mit 500.000 € und mehr in der Studie 2022 noch bei knapp 8 %, so liegt er in der aktuellen Studie nur bei 4,1 %. Dadurch hat das Bestandsmarktvolumen in der Ausgabenklasse ab 500.000 € nur noch einen Anteil von gut 36 % gegenüber 52 % nach der früheren Befragungsmethodik.

Die kleineren Maßnahmen unter 25.000 € machten 2024 nur gut 3 % des gesamten Bestandsmarktvolumens aus, obwohl 37,4 % der Maßnahmen in diese Ausgabenklasse fielen. Bei etwa 25 % der Maßnahmen umfassten diese ein Volumen von 100.000 € bis unter 500.000 € und mehr. Diese Maßnahmen machten aber 46 % des Bestandsmarktvolumens aus.

Tabelle 58

Bestandsmaßnahmen und Volumen im Nichtwohnbau 2024 nach Ausgabenklassen

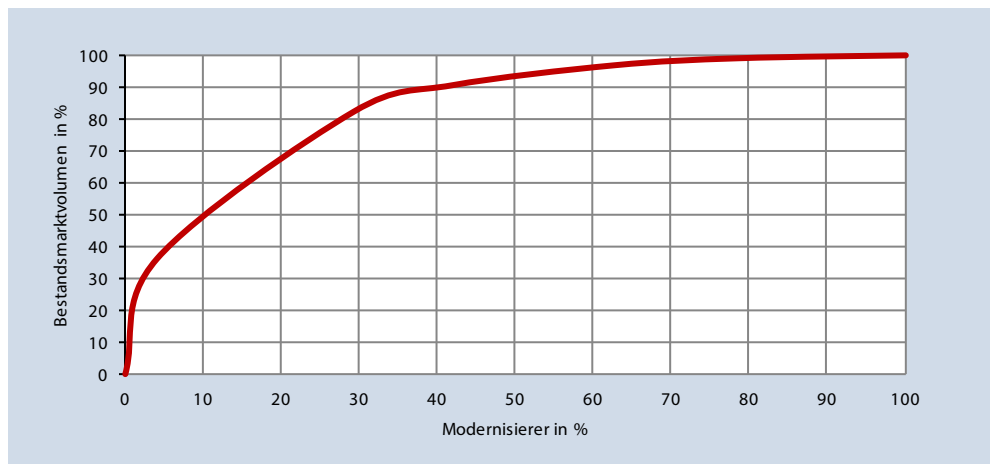
	Anzahl Maßnahmen	Bestandsmarktvolumen	Durchschnittliche Ausgabe
	in %	in %	in €
insgesamt	100,0	100,0	114.443
	in %	in %	in €
unter 10.000 €	21,3	0,9	4.839
10.000 bis unter 25.000 €	16,0	2,2	15.842
25.000 bis unter 50.000 €	20,7	6,2	34.499
50.000 bis unter 100.000 €	12,7	8,3	75.153
100.000 bis unter 500.000 €	25,2	46,1	209.455
500.000 € und mehr	4,1	36,2	1.018.043

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Die starke Marktkonzentration wird durch die folgende Grafik anschaulich dargestellt. 20 % der Maßnahmen machten demnach fast 70 % des Bestandsmarktvolumens aus.

Abbildung 11

Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau 2024



Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

4.3 Bestandsmarktvolumen im Hochbau insgesamt

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudearten und energetischen Maßnahmen

Die Verteilung des gesamten Bestandsmarktvolumens im Hochbau auf die Gebäudearten zeigen die Tabellen 59 und 60. Insgesamt betrug das hochgerechnete Bestandsmarktvolumen für das Jahr 2024 rund 279 Mrd. €. Davon entfielen allein auf Ein- und Zweifamilienhäuser 54,3 %. Das Bestandsvolumen insgesamt lag um +4 % über dem Ergebnis der Studie im Jahr 2022. Die Wohnähnlichen und die Industriellen/Landwirtschaftlichen Betriebsgebäude haben in 2024 etwas an Bedeutung verloren. Bei allen Vergleichen der Ergebnisse mit den bisherigen Studien ist allerdings die geänderte Methodik im Nichtwohnbau zu berücksichtigen.

Tabelle 59

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten

	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
insgesamt	279.334	268.509	225.016	200.397	173.208	164.227
Ein- und Zweifamilienhäuser	151.676	130.478	105.947	81.264	72.580	72.450
Mehrfamilienhäuser	59.963	58.481	52.087	55.564	45.617	36.356
Wohnähnliche Betriebsgebäude	35.501	43.465	47.448	41.010	36.955	36.194
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	32.195	36.085	19.535	22.559	18.056	19.228

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und 2025, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell.

Tabelle 60

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile

	2024 ¹	2022	2020	2018	2014	2010
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	54,3	48,6	47,1	40,6	41,9	44,1
Mehrfamilienhäuser	21,5	21,8	23,1	27,7	26,3	22,1
Wohnähnliche Betriebsgebäude	12,7	16,2	21,1	20,5	21,3	22,0
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	11,5	13,4	8,7	11,3	10,4	11,7

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und 2025, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell.

Das absolute Volumen für energetische Maßnahmen hatte im Jahr 2024 mit 102,4 Mrd. € einen Anteil am gesamten Sanierungsvolumen von 36,7 %. Im Jahr 2022 lag das Ergebnis für das energetische Volumen bei 79,8 Mrd. € und machte 29,7 % am Gesamtvolumen aus. Während der Anteil bei den Mehrfamilienhäusern im

Vergleich zu 2022 (30 %) gesunken ist, ist er bei den Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich gestiegen. Im Nichtwohnbau können die Ergebnisse aufgrund des Methodenwechsels nicht direkt verglichen werden, das Niveau hat sich in der aktuellen Studie gegenüber dem bisherigen Modell aber deutlich erhöht.

Im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2014 zeigten die Studien der Jahre 2018 und 2020 noch einen Bedeutungsverlust der energetischen Sanierung im Hochbau. 2010 betrug das energetische Sanierungsvolumen 55,4 Mrd. €. Das entsprach damals einem Drittel der gesamten Bestandsinvestitionen. Dieser Anteil wurde im Jahr 2024 sogar übertroffen.

Tabelle 61

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Gebäudearten

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	279.334	100,0	102.377	36,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	151.676	54,3	51.691	34,1
Mehrfamilienhäuser	59.963	21,5	15.309	25,5
Wohnähnliche Betriebsgebäude	35.501	12,7	15.926	44,9
Industrielle und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	32.195	11,5	19.450	60,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Die Ein- und Zweifamilienhäuser blieben mit einem Volumen von knapp 152 Mrd. € die mit Abstand wichtigste Gebäudeart für den Bestandmarkt insgesamt. In Mehrfamilienhäuser wurden 21,4 % des Volumens investiert. Etwa 13 % des Bestandmarktvolumens verteilte sich auf die wohnähnlichen Betriebsgebäude (Bürogebäude, Krankenhäuser, Hotels/Gaststätten, Schulen/Hochschulen etc.). In dieser Gebäudeart erreichten die energetischen Investitionen einen Anteil von knapp 45 % am Bestandsvolumen. Bei den Industriellen und Landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden machte das energetische Volumen sogar gut 60 % aus.

Bestandsmarktvolumen nach Wohnbau/Nichtwohnbau

Mit knapp 76 % entfielen gut drei Viertel des Bestandmarktvolumens im Jahr 2024 auf den Wohnungsbau. Das entsprach einem Volumen von etwa 212 Mrd. €. Knapp 68 Mrd. € Bestandmarktvolumen entfielen auf den Nichtwohnbau.

Tabelle 62

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Wohnbau/Nichtwohnbau

	Bestandsmarktvolumen		Bestandsmarktvolumen energetische Maßnahmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtvolumen in %
insgesamt	279.334	100,0	102.377	36,7
Wohnungsbau	211.638	75,8	67.001	31,7
Nichtwohnbau	67.696	24,2	35.377	52,3

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Die Kreuzauswertungen zu den energetischen Maßnahmen zeigen, dass wie schon 2014, 2018, 2020 und 2022 das energetische Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau einen höheren Anteilswert hat als im Wohnungsbau. Im Vergleich zur Studie 2022 ist der Anteil aber in beiden Bereichen gestiegen.

Bestandsmarktvolumen nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen

Die getrennte Bewertung von Voll- und Teilmodernisierungen sowie Instandsetzung/Reparaturen nach Wohnungs- und Nichtwohnbau in den Kapiteln 4.1 und 4.2 machte bereits deutlich, dass Teilmodernisierungen in beiden Bereichen das volumenstärkste Segment sind. Sie erreichten 2024 ein Volumen von fast 224 Mrd. € und hatten somit einen Anteil von 80 % am Gesamtvolumen.

Die Hochrechnung von Instandsetzungen/Reparaturen ergab für Deutschland ein Volumen von 35 Mrd. €. Dieses verteilte sich etwa im Verhältnis von 90:10 auf Wohn- und Nichtwohnbau. Im Wohnbau kamen Baureparaturen auf einen Marktanteil von ca. 15 %, während der Anteil im Nichtwohnbau mit gut 5 % deutlich geringer war. Insgesamt erreichten die Instandsetzungen/Reparaturen somit einen Anteil am gesamten Bestandsvolumen von 12,5 %. Im Jahr 2022 lag der Anteil im Hochbau ebenfalls bei ca. 12 %, im Wohnbau lag er mit 12,4 % etwas unter dem Niveau der aktuellen Studie. Im Nichtwohnbau lag der Anteil der Baureparaturen im Jahr 2022 auf Basis des bisherigen Berechnungsmodells mit 11,8 % deutlich höher als nach der neuen Methodik.

Tabelle 63
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024

	Hochbau		Wohnbau		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	279.334	100,0	211.638	100,0	67.696	100,0
Vollmodernisierung	20.502	7,3	19.296	9,1	1.206	1,8
Teilmodernisierung	223.804	80,1	160.889	76,0	62.915	92,9
Baureparaturen	35.029	12,5	31.453	14,9	3.575	5,3

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Vollmodernisierungen erreichten im Jahr 2024 einen Anteil von 7,3 % und damit ein Volumen von 20,5 Mrd. €. In den bisherigen Studien lag dieser Anteil deutlich höher (2022: 15 %). Dies lag vor allem am Nichtwohnbau, in dem die Vollmodernisierungen bisher ein deutlich stärkeres Gewicht hatten. Wie schon im Kapitel 4.2 beschrieben, hat die Verschiebung der Anteile von Voll- und Teilmodernisierung im Nichtwohnbau von 2022 zu 2024 überwiegend methodische Gründe. Sie stellt daher nicht die reale Marktentwicklung dar. Über die Befragung der Unternehmen und Institutionen werden mehr Teilmodernisierungen beschrieben als von den Architektur- und Planungsbüros, die eher bei umfangreicheren Modernisierungen zum Einsatz kommen. Auch die Instandhaltungen/Reparaturen, die von den Architekten beschrieben wurden, waren eher von größerem Umfang als die Reparaturen aus der aktuellen Befragung. Lagen die durchschnittlichen Ausgaben pro Maßnahme im Jahr 2022 noch bei fast 55.000 €, so waren diese in der aktuellen Befragung mit unter 30.000 € deutlich geringer.

Die Kreuzauswertung in Tabelle 64 zwischen Voll-/Teilmodernisierung und energetischer/nicht energetischer Modernisierung zeigt, dass die energetischen Modernisierungen bei den Vollmodernisierungen in 2024 insgesamt einen Anteil von 32,3 % ausmachten. Bei den Teilmodernisierungen fiel dieser Anteil mit fast 43 % deutlich höher aus. Im Nichtwohnbau hatte die energetische Modernisierung mit einem Anteil von 55,5 % eine

größere Bedeutung an den Teilmodernisierungen als im Wohnungsbau. Dort machte die energetische Modernisierung 37,8 % des Bestandsmarktvolumens in diesem Bereich aus.

Vergleicht man die absoluten Ergebnisse im Wohnungsbau zwischen 2010 und 2024 so zeigt sich, dass die energetische Vollmodernisierung in 2014 gegenüber 2010 um 33 % (von 2,9 auf 1,9 Mrd. €) zurückgegangen war. Seit 2018 erhöhte sich dieser Wert bei jeder Studie und in 2024 konnte eine weitere Steigerung auf 6,2 Mrd. € verzeichnet werden. Auch bei den Teilmodernisierungen hat das energetische Volumen im Wohnbau 2024 im Vergleich zu 2022 erneut um 25 % zulegen können. Bereits zwischen 2014 und 2018 gab es eine Steigerung um rund +8 %, zwischen 2018 und 2020 um +15 % und zwischen 2020 und 2022 um +27 %. Von 2010 zu 2014 war das Volumen noch deutlich zurückgegangen.

Im Nichtwohnbau konnten sich die energetischen Investitionen bei den Vollmodernisierungen von 2010 zu 2022 etwa verdoppeln, obwohl sie im Vergleich zur 2020 und 2018 rückläufig waren. Das energetische Volumen bei den Teilmodernisierungen hatte sich, nach einem Einbruch im Jahr 2018, in den Studien 2020 und 2022 wieder deutlich erhöht und lag damit im Jahr 2022 wieder über dem Niveau des Jahres 2010. Die Ergebnisse für das Jahr 2024 sind aufgrund des Methodenwechsels nicht im Zeitverlauf vergleichbar.

Tabelle 64

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens

	Vollmodernisierung 2024 ¹			Teilmodernisierung 2024 ¹		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	6.621	20.502	32,3	95.756	223.804	42,8
Wohnbau	6.150	19.296	31,9	60.850	160.889	37,8
Nichtwohnbau	471	1.206	39,0	34.906	62.915	55,5
	Vollmodernisierung 2022			Teilmodernisierung 2022		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	13.171	40.318	32,7	66.583	195.381	34,1
Wohnbau	4.933	16.799	29,4	48.566	148.706	32,7
Nichtwohnbau	8.238	23.519	35,0	18.017	46.676	38,6
	Vollmodernisierung 2020			Teilmodernisierung 2020		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	12.563	44.671	28,1	48.657	147.782	32,9
Wohnbau	3.479	12.956	26,9	38.204	122.177	31,3
Nichtwohnbau	9.083	31.716	28,6	10.453	25.605	40,8
	Vollmodernisierung 2018			Teilmodernisierung 2018		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	14.833	45.104	32,9	37.944	132.804	28,6
Wohnbau	2.703	8.149	33,2	33.128	114.748	28,9
Nichtwohnbau	12.130	36.955	32,8	4.816	18.056	26,7
	Vollmodernisierung 2014			Teilmodernisierung 2014		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	6.200	22.351	27,7	43.213	132.686	32,6
Wohnbau	1.902	7.176	26,5	30.566	100.560	30,4
Nichtwohnbau	4.299	15.175	28,3	12.647	32.125	39,4
	Vollmodernisierung 2010			Teilmodernisierung 2010		
	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %	energetisch in Mio. €	insgesamt in Mio. €	energetisch in %
insgesamt	7.049	22.910	30,8	48.140	123.157	39,1
Wohnbau	2.877	7.310	39,4	35.885	92.316	38,9
Nichtwohnbau	4.172	15.600	26,7	12.255	30.841	39,7

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Haushaltsbefragung 2011, 2015, 2019, 2021, 2023 und 2025, Befragung von Architektur-/Planungsbüros 2011, 2015, 2019, 2021 und 2023, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell.

Bestandsmarktvolumen nach Lohn- und Materialkosten

Die Differenzierung der in Rechnung gestellten Kosten erfolgte im Wohn- und Nichtwohnbau unterschiedlich, da im Wohnungsbau neben den Lohn- und Materialkosten laut Handwerkerrechnung auch die eigenen Materialeinkäufe der privaten Bauherren abgefragt wurden. Für die Zusammenfassung zum Hochbau wurden die eigenen Materialeinkäufe im Wohnungsbau zu den Materialkosten hinzugerechnet. In Tabelle 65 wird somit nur zwischen Lohn- und Materialkosten unterschieden.

Tabelle 65
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Lohn- und Materialkosten¹

	Lohnkosten	Lohnkosten	Materialkosten	Materialkosten
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Hochbau	75.831	37,6	125.652	62,4
Wohnbau	48.740	35,4	89.130	64,6
Nichtwohnbau	27.091	42,6	36.523	57,4
¹ ohne die Ausgaben für sonstige Maßnahmen und Baureparaturen				

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Der Anteil der Lohnkosten lag im Jahr 2024 bei 37,6 % und damit leicht unter dem Anteil im Jahr 2022 (39 %). Bei der Bewertung dieser Ergebnisse müssen wir jedoch berücksichtigen, dass den „eigenen Materialeinkäufen“ im Wohnbau keine entsprechenden Lohnkosten entgegengesetzt werden. Diese besondere Datensituation erklärt z. T. auch, warum im Wohnungsbau der Anteil der Materialkosten mit 64,6 % höher ist als im Nichtwohnbau (57,4 %).

Bestandsmarktvolumen nach Gebäudealter

Im Jahr 2024 zeigten sich bei den Analysen nach dem Gebäudealter gewisse Parallelen zwischen Wohn- und Nichtwohnbau. Die Investitionen in Gebäude mit Baujahren bis 1949 machten in beiden Bereichen weniger als 17 % aus und die Gebäude mit Baujahren ab 2010 erreichten jeweils knapp 14 %. Der Schwerpunkt des Bestandsmarktvolumens lag im Wohnbau bei den Gebäuden aus den 70er- und 80er-Jahren und den Gebäuden aus den 90er- und 2000er-Jahren mit einem Anteil von jeweils knapp 26 %. Im Nichtwohnbau ist der Schwerpunkt der 90er- und 2000er-Jahre mit einem Anteil von 34,3 % deutlicher ausgeprägt als im Wohnbau. Die Baualtersklasse von 1990 bis 2009 erreichte im Hochbau somit einen Anteil von 28,4 % und die Altersklasse von 1970 bis 1989 einen Anteil von 26,1 %. An dritter Stelle folgt mit etwas Abstand die Baualtersklasse der Jahre 1950 bis 1969.

Tabelle 66

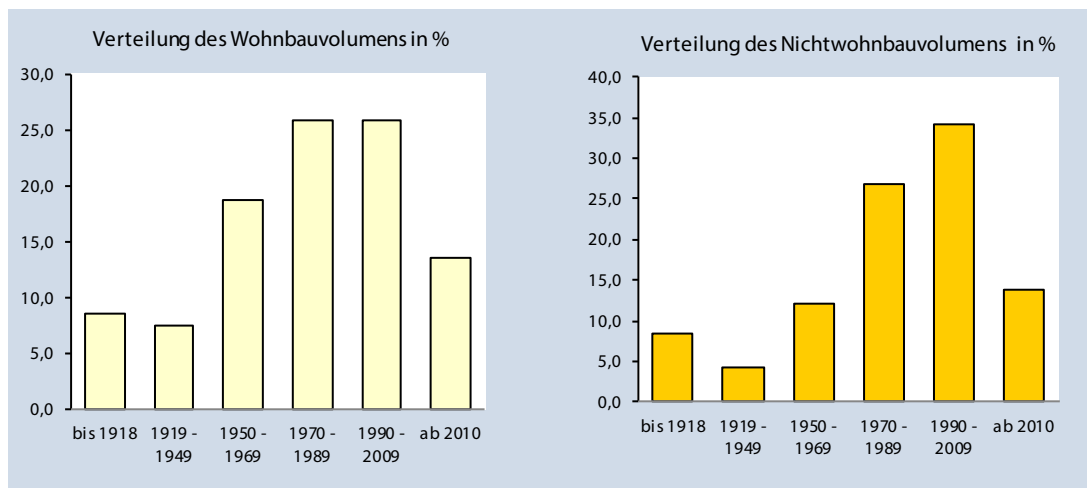
Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Gebäudealter

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
insgesamt	222.602	100,0	154.907	100,0	67.696	100,0
bis 1918	19.076	8,6	13.335	8,6	5.741	8,5
1919 - 1949	14.592	6,6	11.652	7,5	2.940	4,3
1950 - 1969	37.232	16,7	28.971	18,7	8.261	12,2
1970 - 1989	58.201	26,1	40.007	25,8	18.194	26,9
1990 - 2009	63.185	28,4	39.977	25,8	23.207	34,3
ab 2010	30.317	13,6	20.964	13,5	9.353	13,8
* Bestandsmarktvolumen der Bewohner						

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Abbildung 12

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Gebäudealter



Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Bestandsmarktvolumen nach geographischer Gliederung: Regionen

Tabelle 67

Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Hochbau		Wohnbau*		Nichtwohnbau	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	229.002	100,0	161.306	100,0	67.696	100,0
Nord-West	39.697	17,3	22.432	13,9	17.265	25,5
Nordrhein-Westfalen	38.380	16,8	27.758	17,2	10.621	15,7
Mitte-West	32.428	14,2	28.014	17,4	4.414	6,5
Süd	78.544	34,3	56.545	35,1	21.999	32,5
Nord-Ost	17.846	7,8	10.390	6,4	7.456	11,0
Mitte-Ost	22.108	9,7	16.167	10,0	5.941	8,8
* Bestandsmarktvolumen der Bewohner						

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2025

Für die Region Süd wurde für den Hochbau insgesamt mit gut 34 % der höchste Marktanteil ermittelt. 2022 lag der Anteil dieser Region ebenfalls bei etwa 34 %, nach gut 31 % im Jahr 2020. Im Wohnbau war der hohe Anteil des Südens etwas deutlicher ausgeprägt als im Nichtwohnbau, wo auch die Region Nord-West große Anteile am Bestandsvolumen erreichte.

Das Gesamtergebnis für den Hochbau zeigt die Regionen Nord-West und Nordrhein-Westfalen mit 38,4 bzw. 37,6 Mrd. € Bestandsinvestitionen an den Positionen 2 und 3. Die Region Nord-Ost war mit 17,4 Mrd. € Volumen wie bereits in den Jahren 2022, 2020, 2018 und 2014 Schlusslicht unter den sechs Regionen. Zusammen erreichte der Osten im Hochbau einen Anteil von 17,6 %. Die Bedeutung im Nichtwohnbau war mit knapp 20 % im Nichtwohnbau höher als im Wohnbau mit 16,6 %.

5 Motive der Modernisierer

5.1 Motive der Modernisierer im Wohnungsbau

Im Rahmen der durchgeführten Haushaltsbefragung wurden nicht nur die Bestandsmaßnahmen der privaten Modernisierer erhoben, sondern auch die Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahme abgefragt. Die Frage enthielt folgende Antwortvorgaben:

Abbildung 13
Fragestellung nach den Motiven

Aus welchen Motiven haben Sie die Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

(Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Reparatur/Beseitigung von Schäden
- ☐ Energieeinsparung
- ☐ Werterhalt
- ☐ Komforterhöhung
- ☐ Wunsch nach barrierefreiem/altersgerechtem Wohnen
- ☐ Erhöhung der Wohngesundheit
- ☐ Beitrag zum Umweltschutz
- ☐ Gestiegener Platzbedarf
- ☐ Wohnungswechsel
- ☐ Kauf einer Immobilie
- ☐ Immobilie geerbt
- ☐ aktuelles Zinsniveau
- ☐ Geldmittel wurden frei
- ☐ attraktive Förderprogramme
- ☐ Sonstiges

Quelle: Heinze Marktforschung

Insgesamt haben 5.108, also knapp 49 %, der privaten Haushalte mindestens eine Bestandsmaßnahme durchgeführt. Bei diesen Maßnahmen kann es sich um kleinste Reparaturen, wie das Auswechseln eines Lichtschalters oder auch um umfassende Komplettisanierungen handeln.

Motive: Ergebnis für alle Modernisierungsmaßnahmen

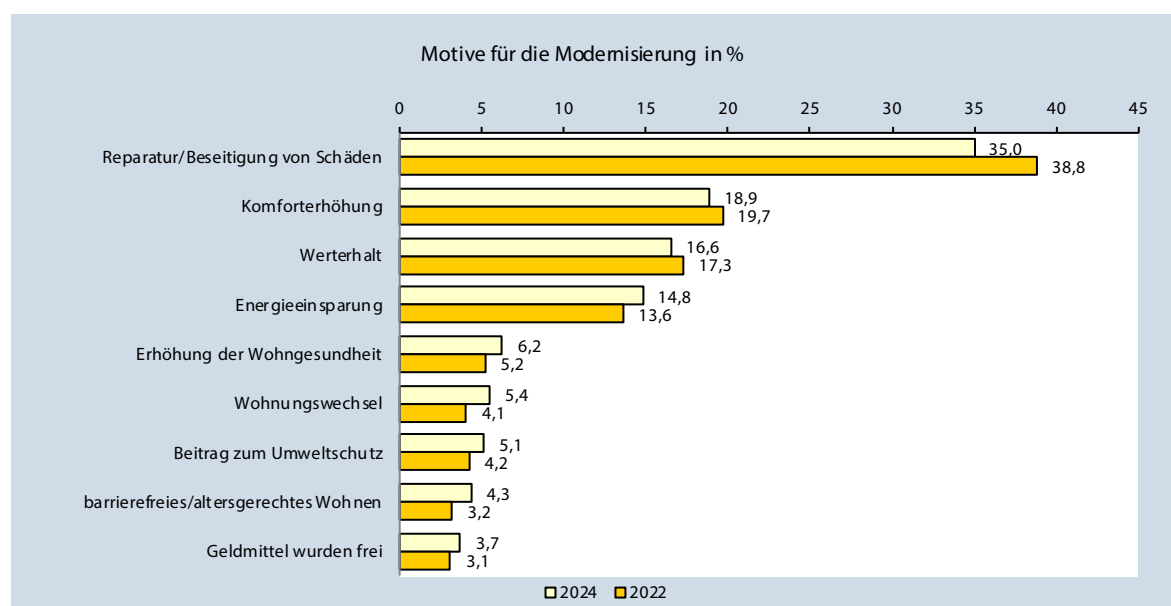
Der mit Abstand häufigste Anlass war die Reparatur und die Beseitigung von Schäden. 35 % der Modernisierer gaben diesen Grund für ihre Bestandsmaßnahme an. Komforterhöhung und Werterhalt wurden am zweit- bzw. dritthäufigsten genannt (18,9 % bzw. 16,6 %). 14,8 % der befragten Modernisierer gaben Energieeinsparung als Anlass für ihre Maßnahme an. Mit deutlichem Abstand folgen als weitere Motive die Erhöhung der Wohngesundheit, der Wohnungswechsel und der Beitrag zum Umweltschutz.

Tabelle 68
Motive für die Modernisierung

Motive für die Modernisierung	Modernisierungsmaßnahme durchgeführt									
	2024		2022		2020		2018		2014	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Angaben der Modernisierer insgesamt	8.012	156,8	9.004	151,2	11.600	167,0	10.822	154,1	8.959	157,1
Reparatur/Beseitigung von Schäden	1.788	35,0	2.313	38,8	3.113	44,8	3.140	44,7	2.320	40,7
Energieeinsparung	758	14,8	812	13,6	609	8,8	667	9,5	554	9,7
Werterhalt	846	16,6	1.032	17,3	1.437	20,7	1.525	21,7	1.363	23,9
Komforterhöhung	964	18,9	1.172	19,7	1.630	23,5	1.721	24,5	1.350	23,7
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	221	4,3	189	3,2	249	3,6	130	1,9	126	2,2
Erhöhung der Wohngesundheit	319	6,2	308	5,2	348	5,0	302	4,3	159	2,8
Beitrag zum Umweltschutz	260	5,1	251	4,2	226	3,2	171	2,4	151	2,6
gestiegener Platzbedarf	166	3,2	166	2,8	204	2,9	145	2,1	126	2,2
Wohnungswechsel	278	5,4	241	4,1	293	4,2	297	4,2	166	2,9
Kauf einer Immobilie	147	2,9	135	2,3	209	3,0	131	1,9	95	1,7
Immobilie geerbt	117	2,3	67	1,1	124	1,8	40	0,6	23	0,4
aktuelles Zinsniveau	73	1,4	82	1,4	84	1,2	33	0,5	41	0,7
Geldmittel wurden frei	188	3,7	184	3,1	250	3,6	153	2,2	116	2,0
attraktive Förderprogramme	107	2,1	98	1,6	94	1,4	55	0,8	38	0,7
sonstiges	423	8,3	440	7,4	1.078	15,5	751	10,7	540	9,5
keine Angabe	1.356	26,5	1.513	25,4	1.652	23,8	1.561	22,2	1.791	31,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2015, 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Abbildung 14
Motive für die Modernisierung



Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragungen 2023, 2025 und eigene Berechnungen

In den Studien von 2014 bis 2020 wurde Energieeinsparung nur von etwa jedem zehnten Modernisierer als Motiv für die Maßnahme genannt. Dies zeigte, dass sich in dieser Zeit am Energiesparbewusstsein nichts geändert hatte. Da sich die Energiepreise in 2022 durch den Ukraine-Krieg deutlich verteuert hatten, hatte dieses Motiv bereits in der letzten Studie an Bedeutung gewonnen. 2024 hat sich der Anteil nun weiter erhöht. Auch die CO₂-Bepreisung wird kontinuierlich erhöhend auf die Energiepreise wirken und vermutlich zukünftig zu stärkeren energetischen Modernisierungsbestrebungen führen. Etwa 5 % der Modernisierer gaben an, dass der Beitrag zum Umweltschutz ein Motiv für die Modernisierungsmaßnahme war. Im Vergleich zu den letzten Untersuchungen konnte erneut eine leichte Steigerung des Anteils gemessen werden (2022: 4,2 %, 2020: 3,2 %, 2018: 2,4 %, 2014: 2,6 %). Nur 2,1 % der Modernisierer haben sich durch Förderprogramme motivieren lassen eine Bestandsmaßnahme durchzuführen (2022: 1,6 %, 2020: 1,4 %, 2018: 0,8 %, 2014: 0,7 %). Allerdings muss man bei der Erklärung dieser geringen Anteilswerte berücksichtigen, dass die Investitionssumme bei knapp zwei Drittel der Modernisierungsmaßnahmen unter 3.000 € lag. Zudem hat dennoch ein höherer Anteil der Modernisierer eine Förderung in Anspruch genommen (vgl. Tabelle 71).

Tabelle 69
Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter

Motive für die Modernisierung	Bewohner	Vermieter
	in %	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	35,0	35,4
Energieeinsparung	14,3	20,6
Werterhalt	15,9	24,0
Komforterhöhung	18,2	26,4
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	3,6	12,3
Erhöhung der Wohngesundheit	5,6	13,3
Beitrag zum Umweltschutz	4,5	11,1
gestiegener Platzbedarf	2,6	10,0
Wohnungswechsel	4,6	14,3
Kauf einer Immobilie	2,3	9,1
Immobilie geerbt	1,6	9,6
aktuelles Zinsniveau	1,2	4,1
Geldmittel wurden frei	3,4	6,4
attraktive Förderprogramme	2,0	3,3
sonstiges	8,5	6,1
keine Angabe	28,3	7,6

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Die Kreuzauswertung nach Bewohnern und Vermietern hinsichtlich des Modernisierungsmotivs zeigt einige Unterschiede. Bei den Vermietern gab es häufigere Mehrfachnennungen, die für eine größere Anzahl an Motiven für die Bestandsmaßnahmen sprechen. Hauptmotivation ist bei beiden Gruppen die Reparatur und die Beseitigung von Schäden. Die Komforterhöhung steht bei beiden Gruppen an zweiter Stelle. Der Anlass Werterhalt wurde bei den Vermietern mit 24 % häufiger genannt als bei den Bewohnern (15,9 %). Bewohner sind zu einem großen Teil Mieter, für diese ist der Werterhalt kein wichtiges Motiv. Auch die Motive Energieeinsparung, Beitrag zum Umweltschutz und barrierefreies/altersgerechtes Wohnen wurden von den Vermietern häufiger genannt als von Bewohnern. Attraktive Förderprogramme wurden von beiden Gruppen nur zu einem geringen Anteil als Motiv angegeben.

In einer weiteren Kreuzauswertung wurden die Motive derjenigen untersucht, deren Modernisierungsausgabe mindestens 10.000 € betrug. Bei einer Modernisierungsmaßnahme in dieser Größenordnung werden häufig mehrere Gewerke gleichzeitig modernisiert. Hierbei zeigt sich – ähnlich wie bei den Vermietern – eine wesentlich höhere Zahl von Mehrfachnennungen, nicht nur bei den Maßnahmen, sondern auch bei den Motiven. Im Rahmen von zwingend erforderlichen Reparaturen erfolgen zum Beispiel oft auch Maßnahmen zur Komforterhöhung. Im Vergleich zu den Modernisierern insgesamt sieht man, dass bei hohen Ausgaben vor allem die Motive Energieeinsparung, Werterhalt, Beitrag zum Umweltschutz und barrierefreies Wohnen an Bedeutung gewinnen. Auch die Motive Komforterhöhung, Kauf einer Immobilie und gestiegener Platzbedarf wurden bei diesen Modernisierungen häufiger genannt.

Tabelle 70
Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €

Motive für die Modernisierung	Modernisierer insgesamt	Modernisierer mit Ausgaben über 10.000 €
	in %	in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	35,0	31,8
Energieeinsparung	14,8	26,8
Wererhalt	16,6	25,6
Komforterhöhung	18,9	24,9
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	4,3	11,3
Erhöhung der Wohngesundheit	6,2	11,3
Beitrag zum Umweltschutz	5,1	13,0
gestiegener Platzbedarf	3,2	8,5
Wohnungswechsel	5,4	8,9
Kauf einer Immobilie	2,9	8,8
Immobilie geerbt	2,3	6,0
aktuelles Zinsniveau	1,4	3,6
Geldmittel wurden frei	3,7	6,8
attraktive Förderprogramme	2,1	5,3
sonstiges	8,3	4,7
keine Angabe	26,5	10,4

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Nutzung von Fördermitteln

Tabelle 71 gibt Auskunft darüber, wie sich die genutzten Fördermittel auf die einzelnen Angebote verteilen. Auffällig ist, dass über alle Modernisierungsmaßnahmen gesehen 17 % der Befragten Fördermittel genutzt haben, aber nur 2,1 % der Befragten angaben, dass die Fördergelder ein Motiv für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme waren. Im Vergleich zu den Studien für die Jahre 2022 und 2020 hat sich der Anteil derer, die Fördermittel genutzt haben, deutlich erhöht, sowohl bei den KfW-Darlehen als auch bei den Zuschüssen der KfW. In der aktuellen Studie wurden aber auch zusätzliche Förderprogramme aufgenommen, wie zum Beispiel das Wohneigentum für Familien oder die Heizungsförderung für Privatpersonen.

Tabelle 71
Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln

Fördermittel	Modernisierer insgesamt	mind. 2 energ. Maßnahmen	Modernisierer insgesamt	mind. 2 energ. Maßnahmen	Modernisierer insgesamt	mind. 2 energ. Maßnahmen
	2024	2024	2022	2022	2020	2020
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
ja, und zwar	17,0	63,5	9,7	60,8	10,0	64,7
KfW-Darlehen	11,8	42,2	6,8	46,1	6,4	50,7
Energieeffizient Sanieren	2,3	9,4	1,9	14,5	1,3	11,3
Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit	2,0	7,9	---	---	---	---
erneuerbare Energien und Photovoltaik	3,4	12,9	2,5	18,8	2,0	18,1
altersgerecht Umbauen	3,1	11,2	1,6	10,6	1,9	14,4
Wohneigentum für Familien (Jung kauft alt)	2,6	10,0	---	---	---	---
Zuschuss der KfW	4,5	19,8	2,1	11,3	2,9	15,6
Heizungsförderung für Privatpersonen	2,0	8,8	---	---	---	---
Barrierereduzierung - Investitionszuschuss	0,8	3,7	---	---	---	---
Zuschuss der BAFA	0,8	3,8	1,5	15,1	1,4	10,9
andere öffentliche Zuschüsse/Darlehen	0,8	2,7	0,8	0,9	1,3	7,1

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2019, 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Bei der Durchführung von mind. zwei energetischen Maßnahmen wurden Fördermittel deutlich häufiger in Anspruch genommen (63,5 %). Dieser Anteil lag auf einem ähnlich hohen Niveau wie in den Jahren 2022 und 2020. Am häufigsten wurden 2024 KfW-Darlehen (42,2 %) genannt. Im Unterschied zu den Vorgängerstudien wurden Zuschüsse der KfW (19,8 %) deutlich häufiger genutzt als die Zuschüsse der BAFA (3,8 %).

Motive: Ergebnis für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Im Kapitel 4.1 wurde festgestellt, dass der Anteil des energetischen Sanierungsvolumens im Vergleich zu 2022 deutlich gestiegen ist. Das klimapolitische Ziel ist weiterhin, die energetische Modernisierung stärker voranzutreiben. Da stellt sich die Frage, wie sehen die Motive bei denjenigen aus, die tatsächlich energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben?

Zu den energetischen Maßnahmen gehören:

- Wärmedämmung an der Fassade
- Sonstige Wärmedämmung (z. B. Dach)
- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung der Heizung
- Solarthermie/Photovoltaik

Die Tabelle 72 zeigt, dass bei Haushalten mit energetischen Maßnahmen von etwa 28 % Energieeinsparung als Motiv genannt wurde. Dieses Motiv hat im Vergleich zur letzten Studie (36 %) deutlich an Bedeutung verloren, lag aber noch über dem Anteil im Jahr 2020 (25,2 %). Die im Jahr 2022 stark angestiegenen Heizenergiepreise und der in 2021 eingeführte CO₂-Preis zeigten 2022 ihre Wirkung. Im Jahr 2024 war nur die Reparatur/Beseitigung von Schäden mit 33,5 % häufiger der Anlass für die Modernisierung als die Energieeinsparung. Die Komforterhöhung mit 23,0 % und der Werterhalt mit 21,0 % lagen etwas unter dem Niveau der Vorgängerstudie.

Tabelle 72
Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahmen durchgeführt)

Motive für die Modernisierung	Energetische Maßnahmen durchgeführt in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	33,5
Energieeinsparung	27,7
Werterhalt	21,0
Komforterhöhung	23,0
barrierefreies/altersgerechtes Wohnen	8,0
Erhöhung der Wohngesundheit	9,5
Beitrag zum Umweltschutz	10,8
gestiegener Platzbedarf	6,6
Wohnungswechsel	7,8
Kauf einer Immobilie	6,4
Immobilie geerbt	4,1
aktuelles Zinsniveau	3,1
Geldmittel wurden frei	4,6
attraktive Förderprogramme	4,4
sonstiges	5,0
keine Angabe	16,9

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

Nutzung der steuerlichen Förderung

Seit dem 1. Januar 2020 gibt es im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung eine steuerliche Förderung für folgende Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung an selbst genutztem Wohneigentum:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern oder Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen

Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, für die es technische Mindestanforderungen gibt, wird als Teil der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt geltend gemacht. Im Rahmen der Studie für das Jahr 2020 wurde zum ersten Mal untersucht, inwieweit diese Fördermöglichkeit bereits bei den Haushalten bekannt ist. In den Studien für 2022 und 2024 wurde diese Frage wiederholt. Knapp 39 % der in 2024 befragten privaten Haushalte war die mögliche steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bekannt. Dieser Wert wurde aber auch von den Mieterhaushalten beeinflusst, für die diese Förderung gar nicht

relevant ist. Betrachtet man nur die Haushalte, die selbst in ihrem Eigentum wohnen, so stieg der Anteil auf knapp 51 %. Von den privaten Vermietern hatten fast 59 % Kenntnis von der Fördermöglichkeit. Berücksichtigt man nur die Haushalte, die im Jahr 2024 eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt haben, lag die Bekanntheit der steuerlichen Förderung bei gut 45 %. Bei den Haushalten mit einer energetischen Maßnahme erhöhte sich der Anteil auf etwa 51 %. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Studie 2022 hat die Bekanntheit dieser Fördermöglichkeit außer bei den Vermietern in allen betrachteten Gruppen abgenommen.

Tabelle 73

Bekanntheit der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen 2024

Bekanntheit der steuerlichen Förderung	Haushalte insgesamt	Eigentümer	Vermieter	Modernisierer insgesamt	Modernisierer energetisch
	in %	in %	in %	in %	in %
ja	38,9	50,7	58,8	45,1	51,4
nein	61,1	49,3	41,2	54,9	48,6
keine Angabe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Des Weiteren wurden die Haushalte gefragt, ob sie für eine der oben genannten energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine steuerliche Förderung über ihre Einkommenssteuer geltend machen werden. Bezogen auf alle Modernisierer lag der Anteil 2024 bei 17,3 %, bezogen auf die Haushalte mit energetischen Maßnahmen bei 38,0 %. Damit haben mehr Modernisierer geplant, diese Möglichkeit zu nutzen als im Jahr 2022. Hier lag der Anteil insgesamt bei 12,4 % und bezogen auf die Haushalte mit energetischen Maßnahmen bei 31,4 %. Am häufigsten wurde 2024 geplant, die Förderung für die Erneuerung von Fenstern und Außentüren in Anspruch zu nehmen (6,0 % bzw. 13,8 %). Jeweils etwa jeder zehnte energetische Modernisierer hat angegeben, die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken geltend zu machen. Für die Optimierung bestehender Heizungsanlagen planten dies 5,8 %. Dieser Anteil hat im Vergleich zu den bisherigen Studien abgenommen.

Tabelle 74

Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen

Nutzung der Steuerlichen Förderung	Modernisierer 2024		Modernisierer 2022		Modernisierer 2020	
	insgesamt	energetisch	insgesamt	energetisch	insgesamt	energetisch
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
ja, und zwar für	17,3	38,0	12,4	31,4	10,9	37,3
Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken	4,6	10,5	3,7	9,1	3,5	10,3
Erneuerung von Fenstern und Außentüren	6,0	13,8	4,5	13,1	4,4	13,7
Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage	3,6	8,3	1,9	3,8	2,0	7,1
Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung	3,2	6,6	1,8	4,5	1,9	6,2
Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind	2,8	5,8	2,8	7,6	3,2	10,1
nein	82,7	62,0	87,6	68,6	89,0	62,7
keine Angabe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass zwar gut 51 % der energetischen Modernisierer von der Fördermöglichkeit wussten, aber nur 38,0 % die Förderung auch tatsächlich in Anspruch nehmen wollten. Gründe dafür könnten sein, dass nur ein Teil der innerhalb dieser Studie als energetisch definierten Maßnahmen auch gefördert werden kann und dass nicht alle durchgeführten Maßnahmen den technischen Mindestanforderungen entsprechen.

Verzicht auf geplante Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen

In der Studie für das Jahr 2022 wurden die Haushalte erstmals befragt, ob sie auf eigentlich geplante Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen verzichtet haben und falls ja, welches die Gründe dafür waren. Die Ergebnisse unterschieden sich nach Bewohnern und Vermietern deutlich. Auch in der aktuellen Studie für das Jahr 2024 ergibt sich ein ähnliches Bild, wobei sich der Anteil der zurückgenommenen Maßnahmen im Vergleich zu 2022 besonders bei den Vermietern deutlich erhöht hat.

Im Jahr 2022 gaben etwa die Hälfte der Vermieter an, geplante Maßnahmen nicht durchgeführt zu haben, 2024 waren es sogar fast zwei Drittel. Die Gründe dafür waren in beiden Studien vor allem fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern und das Warten auf niedrigere Preise. Die Materialknappheit und fehlende finanzielle Mittel wurden in 2022 von ca. 14 % der Vermieter als Grund genannt. In der aktuellen Studie sank der Anteil der Materialknappheit leicht auf 12,5 %, während die fehlenden finanziellen Mittel nun von 16,5 % der Vermieter genannt wurden.

Bei den Bewohnern hatten im Jahr 2022 13,4 % auf eine geplante Modernisierungsmaßnahme verzichtet. 2024 erhöhte sich der Anteil leicht auf knapp 16 %. Hier waren in beiden Studien die fehlenden finanziellen Mittel der am häufigsten genannte Grund, gefolgt vom Warten auf niedrigere Preise. Beide Anteile haben sich im Vergleich zu 2022 leicht erhöht. Die Knappheit bei Material und bei Handwerkern spielte bei den Bewohnern eine etwas geringere Rolle. Während die Materialknappheit von 2,4 % auf 1,6 % etwas abgenommen hat, blieben die fehlenden Kapazitäten bei Handwerkern auf dem Niveau des Jahres 2022. Bei beiden Zielgruppen fielen fehlende Fördermöglichkeiten nicht so stark ins Gewicht.

Tabelle 75
Gründe für die Zurücknahme von geplanten Bestandsmaßnahmen im Jahr 2024

Hatten Sie für Ihre Wohnung bzw. bei den von Ihnen vermieteten Objekten im Jahr 2024 Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant, die Sie dann doch nicht durchgeführt haben?	Bewohner	Vermieter
	in %	in %
ja, und zwar aus folgenden Gründen	15,9	66,2
Materialknappheit	1,6	12,5
fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern	3,2	21,7
Warten auf niedrigere Preise	5,3	20,5
fehlende finanzielle Mittel	7,5	16,5
fehlende Fördermöglichkeiten	0,9	4,1
sonstige Gründe	1,1	1,3
nein	80,9	33,8
keine Angabe	3,2	0,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025 und eigene Berechnungen

6 Vergleich der Ergebnisse vorliegender Studien mit den Ergebnissen dieser Untersuchung

6.1 GdW-Jahresstatistik zur Investitionstätigkeit bei den GdW-Mitgliedsunternehmen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist der mit Abstand größte Verband der Wohnungswirtschaft. Mit etwa 6 Mio. Wohnungen verwalten die Unternehmen dieses Verbandes fast 70 % der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter. Von den gut 2.800 Mitgliedsunternehmen gehören 1.831 Unternehmen zu den Wohnungsgenossenschaften (64,9 %).

Tabelle 76
Art des Wohnungsunternehmens, Stand 31.12.2024

	Anzahl Mitgliedsunternehmen	
	insgesamt	berichtende
GdW insgesamt	2.823	2.715
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.831	1.776
Kommunale Wohnungsunternehmen	781	770
Öffentliche Wohnungsunternehmen	20	20
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	148	107
Kirchliche Wohnungsunternehmen	43	42

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2024

Das Investitionsvolumen der berichtenden GdW-Unternehmen betrug im Jahr 2022 insgesamt 19,6 Mrd. €. Davon wurden rund 9 Mrd. € in den Neubau investiert. Auf Bestandsmaßnahmen entfielen 10,6 Mrd. € und damit etwa 54 % des Investitionsvolumens. In 2024 lagen die Investitionen insgesamt bei 19,7 Mrd. €. Das Neubauvolumen betrug rund 8 Mrd. € und die Bestandsinvestitionen lagen bei 11,7 Mrd. €. Damit entfielen in 2024 knapp 60 % des Investitionsvolumens auf die Bestandsinvestitionen. Diese lagen in 2024 um 11,2 % höher als im Jahr 2022. Die Ausgaben für Modernisierungen nahmen dabei um +14,2 % zu, während die Ausgaben für Instandhaltung/Instandsetzung um +9,1 % zunahmen.

Unter der Annahme, dass in die 30 % der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter, die nicht im GdW vertreten sind, in gleichem Maße in die Modernisierung investiert wurde, ergäbe sich für das Jahr 2022 ein Gesamtvolumen von 15,1 Mrd. € und für 2024 ein Volumen von 16,8 Mrd. €. Damit lägen die über diese Studie hochgerechneten Ergebnisse für die gewerblichen Vermieter (15,1 Mrd. €) etwas unterhalb der unter dieser Annahme geschätzten Größenordnung.

Vergleicht man die Entwicklung der Bestandsinvestitionen des GdW mit den aktuellen Hochrechnungen der Heinze Marktforschung, so zeigt sich, dass diese von 2022 zu 2024 eine unterschiedliche Entwicklung aufweisen (Tabelle 77). Aber auch beim Vergleich der älteren Studienergebnisse zeigten sich bereits Abweichungen in den Entwicklungen.

Tabelle 77

Vergleich Heinze und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2014 - 2024

	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen Heinze	Bestandsmarktvolumen GdW
	private Vermieter Mehrfamilienhäuser	gewerbliche Vermieter Mehrfamilienhäuser	GdW-Unternehmen*
2014 (in Mrd. €)	20,4	13,0	7,1
2018 (in Mrd. €)	20,9	14,2	9,4
2020 (in Mrd. €)	22,1	13,4	10,2
2022 (in Mrd. €)	19,7	15,8	10,6
2024 (in Mrd. €)	13,4	15,1	11,7
Entw. 2014/2018 (in %)	2,6	8,8	31,9
Entw. 2018/2020 (in %)	5,8	-5,3	8,6
Entw. 2020/2022 (in %)	-10,9	17,5	3,6
Entw. 2022/2024 (in %)	-32,0	-4,6	11,2

* Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2021, 2023, 2025 GdW Jahresstatistik 2024 und eigene Berechnungen

Hinsichtlich der durchschnittlichen Investitionssumme pro Wohnung liegt das gewichtete Ergebnis unserer Stichprobe mit 1.559 € pro Bestandsmaßnahme unterhalb des Wertes der GdW-Unternehmen (1.955 € pro Wohnung). Im Jahr 2022 lagen die durchschnittlichen Ausgaben unserer Stichprobe oberhalb der GdW-Investitionen und im Jahr 2020 lagen die Werte dicht beieinander. Dies erklärt die stärkere Zunahme des Marktvolumens in der Heinze-Studie im Jahr 2022 und die Abnahme in 2024.

Die GdW-Statistik enthält auch eine Verteilung der Neubau- und Bestandsinvestitionen nach Bundesländern. Die Heinze-Marktforschung hat im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Regionalisierung der Bestandsinvestitionen nach sechs Großregionen vorgenommen. Ein Vergleich der Regionalergebnisse zeigt, dass die GdW-Unternehmen in den neuen Ländern historisch bedingt überdurchschnittlich hohe Marktanteile haben. Besonders hoch sind die GdW-Bestandsinvestitionen in den Regionen Nord-Ost (21,5 %) und Nordrhein-Westfalen (20,3 %). Deutlich niedriger als in der Studie sind die Anteile in den Regionen Mitte-West und Süd.

Tabelle 78

Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2024 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen

	Bestandsmarktvolumen der Bewohner		Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	154.907	100,0	11.752	100,0
Nord-West	21.095	13,6	1.955	16,6
Nordrhein-Westfalen	26.939	17,4	2.380	20,3
Mitte-West	26.566	17,1	1.037	8,8
Süd	54.519	35,2	1.881	16,0
Nord-Ost	9.902	6,4	2.529	21,5
Mitte-Ost	15.885	10,3	1.970	16,8

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Haushaltsbefragung 2025, GdW Jahresstatistik 2024 und eigene Berechnungen

6.2 DIW - Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe

Auf Basis der Berechnungen des DIW entfielen auf Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau im Jahr 2024 etwa 236 Mrd. Euro (Tabelle 79). Die Hochrechnungen im Rahmen dieser Studie ergaben für den Wohnungsbau einen Wert von 211,6 Mrd. Euro. Im Jahr 2022 wurden laut DIW ca. 213 Mrd. € in den Bestand investiert, die Studienergebnisse lagen bei 189 Mrd. €. Für 2020 wies die Bauvolumenrechnung ein Bestandsvolumen im Wohnungsbau von 180,5 Mrd. Euro aus, die Hochrechnungen auf der Basis von Befragungsergebnissen erreichten 2020 158 Mrd. Euro. Im Jahr 2018 berechnete das DIW ein Bestandsvolumen von 157 Mrd. Euro und die Studie ergab knapp 137 Mrd. Euro.

Die Ergebnisse des Top-down-Modells des DIW Berlin lagen im Wohnungsbau demnach in allen vier Jahren über den Werten der Bottom-up-Hochrechnungen der Heinze Marktforschung. Dies galt auch für die Studien der Jahre 2010 und 2014. Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen durch die methodischen Unterschiede. Der DIW-Ansatz beinhaltet – analog zum Vorgehen in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung – auch Schätzungen zu den Eigenleistungen und zur Schwarzarbeit. Die Berechnungen in dieser Studie schließen dagegen die auf diese Bereiche entfallenden Arbeitsleistungen explizit aus. Die Abweichungen zwischen beiden Berechnungsmethoden lagen in allen vier Jahren relativ stabil bei etwa 10 bis 12 %.

Auf Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnbau entfielen 2024 nach den aktuellen DIW-Berechnungen rund 78 Mrd. Euro. Die Hochrechnungen dieser Studie ergaben für das Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau mit 67,7 Mrd. Euro einen um 13 % niedrigeren Wert. In den vorangegangenen Studien nach der bisherigen Berechnungsmethodik lag das Bestandsvolumen oberhalb der Ergebnisse des DIW. Die Differenz lag in den drei letzten Studien im Durchschnitt bei etwa +9 %. In der Summe für den Hochbau lag das über die Befragungen ermittelte Bestandsvolumen im Durchschnitt um etwa 7 % niedriger als das DIW-Volumen.

Die Entwicklung der Bestandsvolumina aus den Heinze-Studien bildet im Wohnbau die Entwicklung der DIW-Ergebnisse gut ab. Für den Nichtwohnbau ist aufgrund des Methodenwechsels keine tatsächliche Marktentwicklung von 2022 zu 2024 zu ermitteln.

Tabelle 79

DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich

	Bestandsmarktvolumen Heinze in Mrd. €			Bestandsmarktvolumen DIW in Mrd. €		
	Wohnungsbau	Nichtwohnbau	Hochbau	Wohnungsbau	Nichtwohnbau	Hochbau
2018 (in Mrd. €)	136,8	63,6	200,4	157,0	58,0	214,9
2020 (in Mrd. €)	158,0	67,0	225,0	180,5	64,0	244,6
2022 (in Mrd. €)	189,0	79,5	268,5	213,1	70,1	283,2
2024 (in Mrd. €) ¹	211,6	67,7	279,3	236,1	78,2	314,2
Entw. 2018/2020 (in %)	15,5	5,4	12,3	15,0	10,5	13,8
Entw. 2020/2022 (in %)	19,6	18,8	19,3	18,0	9,5	15,8
Entw. 2022/2024 (in %) ¹	12,0	---	---	10,8	11,5	11,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen 2019, 2021, 2023 und 2025, DIW Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2024 und eigene Berechnungen

¹ Die Ergebnisse im Nichtwohnbau für das Jahr 2024 basieren auf dem neuen Hochrechnungsmodell. Daher bildet der Vergleich zu den Vorgängerstudien nicht die tatsächliche Marktentwicklung ab.

6.3 BBSR-Studie „Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland“

Im folgenden Auszug aus der behandelten BBSR-Studie „Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland (2025)“ beschreiben die Autoren Aufbau und Ziel der Studie:

„Die Studie verfolgte das Ziel, Informationen zum Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten sowie grundlegende Strukturmerkmale der privatwirtschaftlichen Unternehmen bzw. des von ihnen gehaltenen Wohnungsbestandes zu erheben. Ein besonderer Fokus lag dabei auf Fragen zum Mietpreissetzungs- und -erhöhungsverhalten sowie zur energetischen Modernisierung. Hierzu wurde eine bundesweite Unternehmensbefragung durchgeführt. Informationen auf Unternehmensebene wurden auf Basis eines Papierfragebogens erhoben. Mit Hilfe dieses Unternehmensfragebogens sollten Merkmale, die etwa grundlegende Strukturen und Unternehmensziele betreffen, beleuchtet werden. Durch einen zusätzlichen Wohnungsfragebogen, der als Excel-basierte Abfrage gestaltet war, wurden Informationen auf Ebene von Mietverhältnissen, Wohnungen und Gebäuden erfasst. Für eine vorgegebene Adressstichprobe mit insgesamt 200.000 Anschriften in den 40 größten Städten sollten die entsprechenden Unternehmen Informationen zu wohnungsspezifischen Fragestellungen bereitstellen. Dieser zweiteilige Erhebungsansatz ermöglichte eine spezifische Analyse der im Forschungsprojekt verfolgten Fragestellungen, die insbesondere auch den räumlichen Kontextfaktoren Rechnung tragen sollte.“ (Krapp et al. 2025: 5).

„Insgesamt konnte nur ein geringer Rücklauf seitens der befragten Unternehmen festgestellt werden. So liegen Befragungsergebnisse für 26 Wohnungsunternehmen vor. Trotz dieser geringen Teilnahme werden über die ausgefüllten Unternehmensfragebögen über 900.000 Wohneinheiten bzw. ca. 28 % des Segments der privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Mietwohnungsbestand abgedeckt. Mit den ausgefüllten Wohnungsfragebogen konnten Informationen für 76.765 Wohnungen erfasst werden. Dieser relativ hohe Abdeckungsgrad ist auf die starke Konzentration des Mietwohnungsbestandes auf große und sehr große Unternehmen zurückzuführen. Auch wenn bei diesen beiden Unternehmensgrößenklassen jeweils lediglich vier Unternehmen an der Befragung teilgenommen haben, decken insbesondere die sehr großen Unternehmen das Gros des Bestands dieser Unternehmensgrößenklasse ab. Bei den kleinen bzw. mittleren Unternehmen ist der Rücklauf hingegen anteilig sehr gering, sodass die Auswertungsergebnisse für diese Unternehmensgrößenklasse nur sehr beschränkt aussagekräftig sind.“ (Krapp et al. 2025: 5).

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen

Von den vom BBSR befragten Unternehmen mit Angaben zu Bestandsinvestitionen hat die überwiegende Mehrheit zwischen 2019 und 2021 investive Maßnahmen durchgeführt. „Lediglich zwei Unternehmen aus der Kategorie kleine/mittlere Unternehmen geben an, in den letzten drei Jahren nicht in den Wohnungsbestand investiert zu haben. Alle großen und sehr großen Unternehmen, die auf die Frage geantwortet haben, geben an, den Wohnungsbestand durch Investitionen instand zu halten, zu erneuern oder zu modernisieren.“ (Krapp et al. 2025: 76).

In der aktuellen Studie des BBSR wurde nicht weiter differenziert, zu welchem Anteil die Unternehmen in ihren Wohnungsbestand investiert haben. Daher vergleichen wir unsere Ergebnisse im Folgenden mit der BBSR Studie zu den Jahren 2015 bis 2017.

Im Rahmen der aktuellen Heinze-Studie wurden auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zu ihren Bestandsmaßnahmen befragt. Die Fallzahl ist mit 27 Unternehmen (2022: 21 und 2020: 18 Unternehmen) allerdings ebenfalls gering, daher sind die Aussagen nur bedingt belastbar. Der Anteil der Unternehmen, die bei maximal einem Drittel ihrer Wohnungen Bestandsmaßnahmen durchgeführt haben, lag im Jahr 2024 mit 52,0 % niedriger als bei der Befragung aus dem Jahr 2022 (57,9 %) und der BBSR-Befragung (59,8 %). Im Jahr 2020 lag er mit 53,3 % in ähnlicher Größenordnung. Der Anteil Unternehmen, die bei mehr als zwei Drittel Maßnahmen im Bestand durchgeführt haben, lag bei allen Studien bei etwa 20 %.

Tabelle 80

Vergleich Heinze und BBSR: Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

	Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen am Gesamtbestand des Unternehmens			
	Heinze 2020 in %	Heinze 2022 in %	Heinze 2024 in %	BBSR in %*
bis zu einem Drittel	53,3	57,9	52,0	59,8
mehr als ein Drittel bis zu zwei Drittel	26,7	21,1	28,0	18,5
mehr als zwei Drittel	20,0	21,1	20,0	21,7

* Periode 2015 – 2017

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023, 2025 und eigene Berechnungen, BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Art der Bestandsmaßnahmen

Die BBSR-Befragung hat drei Maßnahmenbereiche der Bestandsinvestitionen unterschieden. Diese umfassten allgemeine Maßnahmen, wozu beispielweise die Erneuerung von Hauseingang, Fluren und Treppenhaus sowie von Leitungssystemen der Wasser, Abwasser- sowie der Stromversorgung zählen, aber auch Investitionen in den einzelnen Wohnungen wie die Erneuerung von Fußböden und Bädern. Außerdem wurden Investitionen zur energetischen Sanierung und zur Barrierereduzierung abgefragt. Im Zeitraum von 2019 bis 2021 haben die befragten Unternehmen in 19 % ihrer Wohnungen allgemeine Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung vorgenommen. 12 % des Wohnungsbestandes wurden energetisch saniert, bei 8 % der Wohnungen wurden Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt.

Für die Bestandsmarktstudien 2020, 2022 und 2024 wurden die Wohnungsunternehmen dagegen nach der Verteilung ihrer Bestandsinvestitionen auf die verschiedenen Maßnahmen gefragt. Wertet man hier die Angaben der privatwirtschaftlichen Unternehmen aus, so machen die Investitionen zur Barrierereduzierung

auch hier den geringsten Anteil aus. Der Anteil für Ausgaben für energetische Maßnahmen hat sich im Vergleich zu 2020 und 2022 deutlich erhöht. Dagegen hat sich der Anteil der sonstigen Modernisierungen deutlich reduziert. Auch der Anteil der Reparaturen geht weiter zurück.

Tabelle 81

Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nach Art der Maßnahmen

	Verteilung der Bestandsinvestitionen nach Art der Maßnahme (Mittelwerte der Angaben)		
	2020 in %	2022 in %	2024 in %
energetische Modernisierung	19,7	24,4	40,9
barrierereduzierende Modernisierung	4,7	2,0	2,8
sonstige Modernisierung	17,1	25,2	15,0
Reparaturen, Bestandserhaltung	58,5	48,4	41,4
Bestandsinvestitionen gesamt	100,0	100,0	100,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023 und 2025

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Motive für die Bestandsmaßnahmen

In der BBSR-Befragung wurden der Erhalt der Gebäudesubstanz und die Verbesserung der Vermietbarkeit als wichtigste Gründe für ihre Bestandsinvestitionen genannt. Weitere wichtige Motive waren die Verbesserung der energetischen Qualität der Wohnungen, die Wertsteigerungen im Bestand und die Reduzierung der Betriebskosten. Günstige Fördermöglichkeiten waren nur für die größeren Unternehmen ein entscheidender Grund für Investitionen. Die kleineren und mittleren Unternehmen gaben an, Bestandsinvestitionen größtenteils aus Eigenkapital zu finanzieren. Daher werden von ihnen sowohl die Nutzung günstiger Finanzierungskonditionen wie auch günstiger Fördermöglichkeiten als weniger bedeutsam für Bestandsinvestitionen bewertet.

In der Befragung der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Bestandsmarktstudie 2020 wurden Instandhaltung/Werterhalt, Beseitigung von Schäden und Erhöhung der Attraktivität des Mietraums mit Abstand als wichtigste Motive genannt (siehe Tabelle 82). Die Förderprogramme spielten auch hier eine eher untergeordnete Rolle. Die Einsparung der Energiekosten und der Beitrag zum Umweltschutz gaben jeweils nur gut 5 % als Hauptmotiv an.

Bei der Befragung 2022 blieben Instandhaltung/Werterhalt und die Beseitigung von Schäden die am häufigsten genannten Motive. Auffällig ist aber, dass nun ein Drittel der Unternehmen die Wirtschaftlichkeit (Einsparung Energiekosten) als Motiv angab. Dies lässt sich durch die deutlich gestiegenen Energiepreise im Jahr 2022 erklären. Außerdem zeigt sich in den Ergebnissen auch die Auswirkung der gestiegenen Zinsen.

Auch in 2024 änderte sich bei den wichtigsten Motiven für die Bestandsmaßnahmen nichts. Der Anteil der Angaben für das Motiv der Wirtschaftlichkeit (Einsparung Energiekosten) steigerte sich erneut leicht auf 37 %. Der Grund „Erhöhung der Attraktivität des Mietraums“ nahm dagegen weiter deutlich ab. Das Zinsniveau wurde in 2024 wieder von 7,4 % der Befragten genannt. Der Beitrag zum Umweltschutz und die attraktiven Förderprogramme lagen etwa auf dem Niveau der Befragung aus dem Jahr 2022. Neu aufgenommen wurde als Motiv die CO₂-Bepreisung, die von 3,7 % als Beweggrund angegeben wurden.

Beim Vergleich der vorliegenden Heinze-Studie mit der BBSR-Studie ist zu beachten, dass die Motive auf unterschiedliche Weise abgefragt wurden. In der BBSR-Befragung konnte die Bedeutung einzelner Beweggründe auf einer Skala von sehr groß bis sehr gering bewertet werden. Alternativ konnte angegeben

werden, dass ein Aspekt überhaupt keine Bedeutung hat. In der Befragung für die Bestandsmarktstudie konnten die jeweils wichtigsten Motive angekreuzt werden, wobei Mehrfachnennungen möglich waren.

Tabelle 82

Motive für die Bestandsmaßnahmen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

	Haupt-Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahmen		
	2020 in %	2022 in %	2024 in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	72,2	81,0	81,5
Instandhaltung/Werterhalt	88,9	85,7	81,5
Erhöhung der Attraktivität des Mietraums	72,2	66,7	48,1
aktuelles Zinsniveau	22,2	0,0	7,4
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)	5,6	33,3	37,0
aktiver Beitrag zum Umweltschutz	5,6	14,3	14,8
attraktive Förderprogramme	5,6	14,3	14,8
CO ₂ -Bepreisung	---	---	3,7
Sonstiges	0,0	4,8	0,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023 und 2025

6.4 BBSR-Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen“

Seit 2009 führt das BBSR alle drei Jahre bundesweite Erhebungen zum kommunalen Wohnungsbestand durch, um Informationen über die Entwicklung des Bestandes und die wohnungspolitischen Strategien der Kommunen zu gewinnen. Einer der Schwerpunkte der letzten veröffentlichten Befragung für das Jahr 2022 war die Mietengestaltung (vgl. BBSR 2025). Weitere Themen waren die lokale Wohnungsmarktsituation, die Bedeutung der kommunalen Bestände und strukturelle Merkmale der Wohnungen. Im Rahmen der Studie wurde aber auch das Thema „Investive Maßnahmen in den kommunalen Wohnungsbestand“ untersucht. Hier ging es um die Anzahl und Art der investiven Maßnahmen, die Gründe für und gegen Bestandsinvestitionen und auch um die Investitionssummen.

Die bundesweite Befragung aller Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern sowie aller Landkreise zu ihren kommunalen Wohnungsbeständen fand im Herbst 2022 schriftlich statt. Alternativ konnte der Fragebogen digital über ein PDF-Formular beantwortet werden. Von den insgesamt 1.894 Kommunen haben 790 Städte, Gemeinden und Landkreise an der Kommunalbefragung 2022 teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 41,7 % entspricht.

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Motive für die Bestandsmaßnahmen

Etwa 64 % der kommunalen Wohnungsanbieter gaben an, im Zeitraum 2019 bis 2021 Investitionen in ihren Bestand getätigt zu haben (Instandsetzungen, Instandhaltungen und Modernisierungen). Auch für die kommunalen Wohnungsanbieter stehen Gründe wie der Erhalt der Gebäudesubstanz vorhandener oder neu erworbener Bestände und die Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen im Vordergrund. Aber auch die Verbesserung der energetischen Qualität und die Reduzierung der Betriebskosten hatten eine hohe Bedeutung.

Im Rahmen der Bestandsmarktstudien 2020, 2022 und 2024 wurden auch kommunale Wohnungsanbieter zu ihren Bestandsmaßnahmen befragt. Die Fallzahl ist im Jahr 2024 mit 17 Anbietern (2020: 15 Anbieter, 2022: 12

Anbieter) allerdings sehr gering und daher sind die Aussagen nur bedingt belastbar. In allen drei Befragungen wurden Instandhaltung/Werterhalt, Beseitigung von Schäden und Erhöhung der Attraktivität des Mietraums mit Abstand als wichtigste Motive genannt. Im Jahr 2022 hatte sich der Anteil der Einsparung der Energiekosten als Hauptmotiv im Vergleich zu 2020 deutlich erhöht. Im Jahr 2024 nahm dieser Anteil deutlich ab. Dabei ist aber zu beachten, dass in der aktuellen Befragung die CO₂-Bepreisung als zusätzliches Motiv aufgenommen wurde.

Tabelle 83
Motive für die Bestandsmaßnahmen von kommunalen Wohnungsanbietern

	Haupt-Motive für die Durchführung der Bestandsmaßnahmen		
	2020 in %	2022 in %	2024 in %
Reparatur/Beseitigung von Schäden	86,7	83,3	82,4
Instandhaltung/Werterhalt	100,0	91,7	94,1
Erhöhung der Attraktivität des Mietraums	80,0	83,3	76,5
aktuelles Zinsniveau	6,7	8,3	0,0
Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (Einsparung Energiekosten)	33,3	58,3	23,5
aktiver Beitrag zum Umweltschutz	20,0	33,3	29,4
attraktive Förderprogramme	33,3	16,7	5,9
CO ₂ -Bepreisung	---	---	11,8
Sonstiges	0,0	8,3	17,6

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023 und 2025

Vergleich der Ergebnisse mit der Bestandsmarktstudie – Art der Bestandsmaßnahmen und Höhe der Investitionen

Die BBSR-Befragung hat drei Maßnahmenbereiche der Bestandsinvestitionen unterschieden. Diese umfassten allgemeine Maßnahmen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Maßnahmen zur Barrierereduzierung. In fast jeder fünften Wohnung wurden im Zeitraum 2019 bis 2021 investive Maßnahmen durchgeführt (18,7 %). In 70,6 % der Fälle handelte es sich um allgemeine Maßnahmen, in 21,5 % um energetische Maßnahmen und in 7,9 % um barrierereduzierende Maßnahmen. Betrachtet man die Investitionen getrennt nach den Bereichen, dominieren die allgemeinen Maßnahmen. Etwas mehr als die Hälfte des investierten Geldes wird dafür ausgegeben (53,6 %). Weitere 39,5 % der Ausgaben flossen in die energetische Sanierung. Nur 6,9 % machen die Investitionen zur Reduzierung von Barrieren aus.

Auch die Befragungen im Rahmen der Bestandsmarktstudien für die Jahre 2020 und 2022 ergaben, dass sonstige Modernisierungen und Reparaturen/Bestandserhaltung mehr als die Hälfte der Investitionen ausmachen (etwa 59 %). Im Jahr 2024 hat sich der Anteil sogar auf knapp 76 % erhöht. Die Investitionen zur Barrierereduzierung hatten in allen drei Studien den geringsten Anteil an den Investitionen. Der Anteil schwankt allerdings deutlich und lag im Jahr 202 lag nur bei 4,6 %. Mit etwa einem Drittel hatten die Ausgaben für energetische Maßnahmen in 2020 allerdings eine etwas geringere Bedeutung als in der BBSR-Befragung. In 2022 fiel der Anteil sogar unter 30 % und im Jahr 2024 weiter auf knapp 20 %.

Tabelle 84

Bestandsinvestitionen der kommunalen Wohnungsanbieter nach Art der Maßnahmen

	Verteilung der Bestandsinvestitionen nach Art der Maßnahme (Mittelwerte der Angaben)		
	2020 in %	2022 in %	2024 in %
energetische Modernisierung	33,1	26,3	19,7
barrierereduzierende Modernisierung	7,7	14,8	4,6
sonstige Modernisierung	20,5	16,5	30,3
Reparaturen, Bestandserhaltung	38,7	42,4	45,4
Bestandsinvestitionen gesamt	100,0	100,0	100,0

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung der Wohnungsunternehmen 2021, 2023 und 2025

6.5 Machbarkeitsstudie zum Monitoring der energetischen Modernisierung im Nichtwohnbau

Das BBSR ermittelt im Rahmen dieses Projektes regelmäßig die Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnbeständen. Das Volumen der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegt auch im Nichtwohnbau (gewerblicher und öffentlicher Hochbau) deutlich über dem Neubauvolumen. Daten zum Umfang und zur Struktur der Bestandsmaßnahmen sind aber in der amtlichen Statistik kaum verfügbar. Daher wurden die Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) bereits mehrfach durch empirische Erhebungen ergänzt. Deren Ergebnisse werden in die Bauvolumenrechnung integriert, wo ein Abgleich der „bottom-up“ ermittelten Befragungsergebnisse mit den „top-down“ berechneten gesamtwirtschaftlichen Kennziffern erfolgt.

Bisher fehlen sekundärstatistische Daten zur Hochrechnung der repräsentativen Untersuchungsergebnisse auf die Grundgesamtheit aller Nichtwohngebäude. Insbesondere fehlt eine amtliche Gebäudebestandsstatistik, die alle bestehenden Nichtwohngebäude umfassen sollte. Daher wurde bei den bisherigen Erhebungen zu den Bestandsinvestitionen bis zum Jahr 2022 eine Architektenbefragung kombiniert mit einer Befragung von bauausführenden Unternehmen verwendet. Diese Erhebungsergebnisse können jedoch nicht mit einer repräsentativen Grundgesamtheit hochgerechnet werden. Das Defizit der fehlenden Gebäudebestandsstatistik konnte mittlerweile zwar durch die Studie „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ des IWU Darmstadt reduziert werden, jedoch konnte mit dem bisherigen Befragungsdesign noch keine direkte Verknüpfung und keine Hochrechnung erfolgen.

Ziel des Pilotprojektes im Jahr 2022 war es, zu prüfen und zu testen, ob eine Anpassung des bisherigen Befragungsdesigns oder ggfs. andere Wege gute Alternativen zum bisherigen Hochrechnungsverfahren darstellen könnten und belastbare Ergebnisse für die Investitionen in den Nichtwohngebäudebestand möglich sind. Im Ergebnis sollten Wege aufgezeigt werden, wie ein künftiges Forschungs- bzw. Befragungsdesign ausgestaltet sein sollte, um für den Bestand der Nichtwohngebäude verlässliche Hochrechnungsergebnisse zu liefern. Die Machbarkeitsstudie hatte den Zweck, die Auskunftsbereitschaft und Auskunftsfähigkeit der zu befragenden Unternehmen und Institutionen zu testen sowie die Qualität der getätigten Angaben zu prüfen. Sie hatte das Ziel, den optimalen Weg sowie die voraussichtlichen Kosten für regelmäßige, umfangreiche Feldstudien zu ermitteln. Das übergeordnete Ziel war, in den zukünftigen Untersuchungen, beginnend mit dieser Studie für das Jahr 2024, die erhobenen Informationen zu aktuellen Modernisierungsmaßnahmen mit dem vom IWU Darmstadt ermittelten Nichtwohngebäudebestand zu verknüpfen und damit die in dem untersuchten Jahr getätigten Bestandsinvestitionen hochzurechnen.

Durchführung

Je Wirtschaftszweig wurden 3.000 Adressen per Zufall selektiert. Diese waren die Basis für die zunächst angestrebten je 100 Telefon-Interviews der Stufe 1 bzw. je 10 Interviews der Stufe 2. Im Projektverlauf zeigte es sich, dass die Auskunftsbereitschaft der Befragten besser war als vorab geschätzt. Das bedeutet, es konnten für das geplante Budget mit nur 1.325 Interviews der Stufe 1 bereits 256 Interviews der Stufe 2 erreicht werden. Ursprünglich wurde erwartet, dass 1.900 Interviews der Stufe 1 benötigt werden, um 190 Interviews der Stufe 2 zu erhalten.

Für die Ermittlung einer Modernisierungsquote wurden in mehr als 23.000 Anwohnen 1.325 Interviews der Stufe 1 geführt, in der die grundlegenden Informationen zur Gebäudeart und zu Modernisierungsvorhaben der letzten drei Jahre abgefragt worden sind. Für die Detailinformationen zu tatsächlich durchgeführten Modernisierungen wurden die laufenden Interviews in eine zweite Phase geführt, in der genauer auf das jeweilige Gebäude und die entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen eingegangen wurde.

Aus 1.325 Interviews ergaben sich also 256 Rohdatensätze, die nach Datenvalidierung, Datenbereinigung und Datensatzaufbereitung auf einen auswertbaren Datenbestand von 154 Beobachtungen mit detaillierten Modernisierungsangaben reduziert werden mussten. Die erfolgreichen Interviews sowie der letztendliche Datenbestand zeigen eine sehr unterschiedliche Häufigkeit der Gebäudegruppen. „Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude“ (74 Fälle) sowie „Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude“ (37 Fälle) wurden relativ häufig modernisiert. Auf sie entfielen sowohl bei den Beobachtungen als auch bei der Anzahl der Modernisierungsmaßnahmen der Großteil der Angaben. Die weiteren 9 Gebäudegruppen waren mit 12 Fällen bei den Hotels („Beherbergungs-, Unterbringungs-, Gastronomie-, Verpflegungsgebäude“) und ansonsten deutlich weniger Beobachtungen, lediglich schwach vertreten. Auf Basis der validen 154 Beobachtungen wurden Auswertungen zur Voll- und Teilmodernisierung und zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen erstellt. Für eine folgende Hochrechnung wurden gebäudegruppenspezifische Modernisierungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Gebäudegröße berechnet. Zusammen mit den vorab ermittelten Modernisierungsquoten und den Informationen zur Nutzfläche der Grundgesamtheit des Nichtwohnbaus, konnte bereits testweise eine Hochrechnung auf das Modernisierungsvolumen des Nichtwohnbaus durchgeführt werden.

Ergebnisse

Die Hochrechnungskoeffizienten wiesen zwischen den Gebäudegruppen eine Spanne zwischen 19 €/m² und 1.719 €/m² Nutzfläche auf. Die Koeffizienten wurden durch die durchschnittlichen Gebäudegrößen einzelner Gebäudegruppen und die dazugehörigen Maßnahmenumfänge beeinflusst. Im gewichteten Durchschnitt über alle Gebäudegruppen hinweg lag der Koeffizient zur Modernisierung von Nichtwohngebäuden bei 147 €/m² Nutzfläche. Die Modernisierungsquote konnte aus der Fragestellung des Pilotprojektes heraus lediglich als Dreijahresdurchschnitt festgelegt werden. Sie wies je nach Gebäudegruppe eine Spanne zwischen sechs und neunzehn Prozent auf. Über alle Nichtwohngebäude hinweg betrug die Modernisierungsquote acht Prozent. Für die Fortschreibung der Nutzfläche des Nichtwohngebäudebestandes aus dem Jahr 2015 bis in das Jahr 2021 konnte mittels Aggregationsebenen der Gebäudegruppen und der amtlichen Statistik ein Gebäudebestand in m² Nutzfläche angegeben werden, der dem Bezugsjahr 2021 entsprach. Zusammen mit der Nutzfläche, der Modernisierungsquote und dem Modernisierungskoeffizienten wäre es möglich, das Modernisierungsvolumen im Nichtwohnbau zu berechnen. Probeweise ist diese Hochrechnung im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgt. Hierbei zeigte sich, dass das Hochrechnungskonzept auch mit wenigen Fällen ein Ergebnis erzielen konnte, welches in ähnlicher Größenordnung wie das DIW-Ergebnis und auch das Ergebnis der bisherigen Studien lag. Für die zukünftigen Untersuchungen wurde deutlich, dass es einer erheblichen Steigerung der Fallzahlen bedarf, um einen möglichst vollständigen Koeffizientensatz zu erzeugen. Dies ist erforderlich, um fehlende Werte mit berechneten Daten zu ergänzen und um die Belastbarkeit der Aussagen zu erhöhen.

Die Detailangaben zu den Modernisierungen wurden in dieser Teststudie im Rahmen der geringeren Fallzahl bereits recht gut beantwortet. Auswertungen zu Voll- und Teilmodernisierungen und zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen wären damit möglich. Auch Angaben zur Aufteilung der Lohn- und Materialkosten wurden plausibel ausgefüllt und könnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Daher kam man zu dem Schluss, dass die erhobenen Daten und die darauf aufgebauten Ergebnisse die Anforderungen erfüllen, um sie zukünftig als Berechnungsgrundlage für das Bestandsvolumen zu nutzen.

Vergleich mit der aktuellen Studie

Betrachtet man die Verteilung der von den befragten Unternehmen und Institutionen genutzten Gebäude in beiden Studien, so ergibt sich eine ähnliche Verteilung. Wohngebäude und Gebäude, die nicht eindeutig zuzuordnen sind, werden in diesem Vergleich nicht berücksichtigt. Etwa zwei Drittel der genutzten Gebäude sind Wohnähnliche Betriebsgebäude und etwa ein Drittel Industrielle Betriebsgebäude. Den höchsten Anteil von mehr als 50 % hatten in beiden Studien die Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude, gefolgt von den Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäuden.

Tabelle 85

Vergleich der Gebäudearten 2024 mit der Machbarkeitsstudie 2021 – von den Unternehmen genutzte Gebäude

	genutzte Gebäude 2024	Anteil in % 2024	genutzte Gebäude 2021	Anteil in % 2021
Nichtwohngebäude insgesamt (ohne Wohngebäude und sonstige)	7.900	100,0	1.810	100,0
Wohnähnliche Betriebsgebäude	5.348	67,7	1.195	66,0
Gebäude für Gesundheit u. Pflege (z.B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Arztpraxen)	278	3,5	81	4,5
Schule, Kindertagesstätte und sonstiges Betreuungsgebäude	170	2,2	47	2,6
Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude	4.200	53,2	942	52,0
Beherbergungs- o. Unterbringungs-, Gastronomie- o. Verpflegungsgebäude	341	4,3	53	2,9
Gebäude für Forschung und Hochschullehre	41	0,5	10	0,6
Gebäude für Kultur und Freizeit	154	1,9	38	2,1
Sportgebäude	148	1,9	24	1,3
Sonstige wohnähnliche Gebäude	16	0,2	---	---
Industrielle Betriebsgebäude	2.477	31,4	610	33,7
Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude	1.911	24,2	499	27,6
Handelsgebäude (z.B. Supermärkte, Kaufhäuser, Möbelhäuser)	349	4,4	65	3,6
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrsgebäude, Technikgebäude)	217	2,7	46	2,5
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	75	0,9	5	0,3

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2022, 2025

Bei den modernisierten Gebäuden erhöhte sich der Anteil der Wohnähnlichen Betriebsgebäude in beiden Studien auf knapp 73 %. Auch die Verteilung innerhalb der Gebäudearten war nahezu gleich. Sowohl in der aktuellen Untersuchung als auch in der Machbarkeitsstudie waren bei den Wohnähnlichen Betriebsgebäuden höhere Modernisierungsquoten zu verzeichnen als bei den Industriellen Betriebsgebäuden. Schwerpunkte bei den Modernisierungsquoten waren in den Gebäudearten Schulen, Kindertagesstätten und sonstige Betreuungsgebäude und in Beherbergungs-, Unterbringungs-, Gastronomie- und Verpflegungsgebäude zu erkennen. Insgesamt waren die Modernisierungsquoten 2024 etwas höher als in der Machbarkeitsstudie.

Tabelle 86

Vergleich der Gebäudearten 2024 mit der Machbarkeitsstudie 2021 – modernisierte Gebäude und Modernisierungsquoten

	modernisierte Gebäude 2024	Anteil in % 2024	Modernisie- rungsquote 2024 in %	modernisierte Gebäude 2019 - 2021	Anteil in % 2019 - 2021	Modernisie- rungsquote 2019 - 2021 in %*
Nichtwohngebäude insgesamt	692	100,0	8,8	391	100,0	7,2
Wohnähnliche Betriebsgebäude	503	72,7	9,4	285	72,9	7,9
Gebäude für Gesundheit u. Pflege	25	3,6	9,0	14	3,6	5,8
Schule, Kindertagesstätte u. sonstiges Betreuungsgebäude	31	4,5	18,2	19	4,9	13,5
Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude	360	52,0	8,6	205	52,4	7,3
Beherbergung, Unterbringung, Gastronomie, Verpflegung	54	7,8	15,8	27	6,9	17,0
Gebäude für Forschung und Hochschullehre	4	0,6	9,8	3	0,8	10,0
Gebäude für Kultur und Freizeit	13	1,9	8,4	9	2,3	7,9
Sportgebäude	15	2,2	10,1	8	2,0	11,1
Sonstige wohnähnliche Gebäude	1	0,1	6,3	---	---	---
Industrielle Betriebsgebäude	184	26,6	7,4	106	27,1	5,8
Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude	137	19,8	7,2	89	22,8	5,9
Handelsgebäude (z. B. Supermärkte, Kauf- und Möbelhäuser)	34	4,9	9,7	12	3,1	6,2
Sonstige industrielle Gebäude (Verkehrs-, Technikgebäude)	13	1,9	6,0	5	1,3	3,6
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	5	0,7	6,7	---	---	---

* In der Machbarkeitsstudie wurde nach Bestandsmaßnahmen der letzten drei Jahre gefragt, um mehr Fälle für die differenzierte Beschreibung der Maßnahme zu erhalten. Für die bessere Vergleichbarkeit wird daher die Quote durch drei geteilt, um sie auf ein Jahr anzunähern.

Quelle: Heinze GmbH; Datengrundlage: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Befragung von Unternehmen und Institutionen 2022, 2025

Im gewichteten Durchschnitt über alle Gebäudegruppen hinweg lag der Koeffizient zur Modernisierung von Nichtwohngebäuden in der Machbarkeitsstudie mit 147 €/m² Nutzfläche höher als in der Studie zu den Bestandsinvestitionen 2024. Hier lag der Koeffizient bei etwa 111 €/m² modernisierter Nutzfläche. Das Modernisierungsvolumen erreichte in der Testhochrechnung der Machbarkeitsstudie mit 78,9 Mrd. € somit einen höheren Wert als die aktuelle Studie, deren Ergebnis bei 67,7 Mrd. € liegt. Die Industriellen und Landwirtschaftlichen Betriebsgebäude erreichten in der Studie für 2021 einen Anteil von gut 41 % am Modernisierungsvolumen, die Studie für 2024 ergab einen Anteil von 47,6 %. Die Wohnähnlichen Betriebsgebäude hatten somit in der Machbarkeitsstudie mit 59 % einen etwas höheren Anteil am Bestandsvolumen als 2024 (52,4 %).

In der Machbarkeitsstudie wurde aufgrund der geringeren Fallzahlen nur der Anteil der energetischen Maßnahmen ermittelt und keine Hochrechnung des energetischen Volumens vorgenommen. Demnach wurden durch die 154 Gebäudebeobachtungen insgesamt 318 Modernisierungsmaßnahmen beschrieben. Davon waren 167 und somit etwa 53 % aller beschriebenen Einzelmaßnahmen energetische Modernisierungen. Im Jahr 2024 wurden bei 50 % der Gebäude, die modernisiert haben, energetische Modernisierungen durchgeführt. Bezogen auf das hochgerechnete Bestandsvolumen ergibt sich für 2024 ein Anteil des energetischen Volumens von 52,3 % am Gesamtvolumen.

Die Differenzierung der Stichprobe nach Voll- und Teilmodernisierungen ergab in der Machbarkeitsstudie einen geringen Anteil von nur knapp 2 % der Gebäude, bei denen 11 oder mehr Produktbereiche modernisiert wurden. Für 2024 lag das Ergebnis trotz der höheren Fallzahl der Stichprobe mit 0,8 % ebenfalls auf sehr

niedrigem Niveau. Besonders bei umfangreichen Modernisierungen ist die vollständige Beantwortung am Telefon möglicherweise schwierig. Das könnte darauf hindeuten, dass Vollmodernisierungen durch die Art der Datenerhebung leicht unterrepräsentiert sind. Hier wäre zu überlegen, wie die Untersuchungsmethodik verbessert werden kann, um diese mögliche Untererfassung bei zukünftigen Erhebungen zu prüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.

6.6 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren

Zwischen 2020 und 2022 gab es bereits deutliche Anpassungen bei den Förderprogrammen. Folgende Förderprodukte konnten seit dem 01.07.2021 nicht mehr beantragt werden:

- Energieeffizient Bauen (153)
- Energieeffizient Sanieren – Kredit (151, 152)
- Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430) – für Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus
- Energieeffizient Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (431)
- Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit (167)

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude – kurz BEG – fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik. Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Die Antragstellung im Förderprogramm BEG EM ist zum 1. Januar 2021 in der Zuschussvariante beim BAFA gestartet. Die BEG WG und BEG NWG (Zuschussförderung für Kommunen und Kreditvariante) sowie BEG EM (Anlagen zur Wärmeerzeugung, außer Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes) werden durch die KfW administriert (vgl. BAFA 2024).

Die BEG Förderung für den KfW-55-Standard bei Neubau oder Modernisierung entfiel ab dem 01.02.2022. Zum 28.7.2022 wurden die bestehenden BEG Förderungen Kredit Einzelmaßnahmen und Zuschuss Effizienzhaus eingestellt. Die BEG Förderungen Kredit Effizienzhaus gab es weiterhin. Im August 2022 wurden dann die BEG Förderungen Kredit Einzelmaßnahmen angepasst, um im Bereich der Sanierung einen noch stärkeren Klimaschutzeffekt zu erreichen und die Abhängigkeit von russischem Gas und Öl zu verringern. Die Anpassungen bezogen sich bei den Einzelmaßnahmen insbesondere auf zwei Bereiche: Erstens wurde die Förderung von allen gasverbrauchenden Anlagen aufgehoben sowie ein erweitertes Austauschprogramm für fossile Heizungen (sog. Heizungs-Tausch-Bonus) eingeführt. Zweitens wurden die Fördersätze für Einzelmaßnahmen angepasst, um eine attraktive Förderung für einen breiten Antragstellerkreis zu erhalten (vgl. BAFA 2024).

Am 1. Januar 2024 trat die überarbeitete Förderrichtlinie zu der BEG EM in Kraft. Mit dem Gesetz für Erneuerbares Heizen (Gebäudeenergiegesetz – GEG) leitet Deutschland die Energiewende im Gebäudebereich ein. Seit 1. Januar 2024 ist der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Zeitgleich startete mit dem Jahreswechsel die neue Förderung: Die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM) (vgl. BAFA 2025).

Mit der neuen BEG EM gilt für die Antragstellung: Die Zuschüsse für den Heizungstausch (wie bspw. Wärmepumpen, solarthermische Anlagen oder Biomasseheizungen) können künftig nur noch bei der KfW

beantragt werden. Anträge für die Errichtung, Erweiterung und den Umbau von Gebäudenetzen können seit 1. Januar 2024 beim BAFA gestellt werden. Außerdem fördert das BAFA weiterhin Effizienz-Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise die Dämmung der Gebäudehülle, Anlagentechnik oder Heizungsoptimierung. Auch hier ist die Antragstellung seit dem 1. Januar 2024 möglich (vgl. BAFA 2025).

Im Jahr 2024 gab es zudem Änderungen bei der KfW-Förderung. Es kamen neue, einkommensabhängige Kredite für junge Familien (Programm „Jung kauft Alt“), eine stark angehobene Heizungsförderung, die Förderung der Baubegleitung und Materialkosten bei Eigenleistung (Programm 261) sowie Zinsvergünstigungen hinzu, die aber oft mit höheren Effizienzstandards (z. B. 70 EE) und der Einbindung eines Energieeffizienzexperten verbunden sind.

Die Anpassungen und veränderten Zuständigkeiten bei den Förderprogrammen sind bei der Bewertung der Zahlen aus den KfW-Förderreporten zu berücksichtigen.

Tabelle 87
KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren im Zeitvergleich

Energieeffizient Sanieren	Fördervolumen insgesamt	Effizienzhaus	Einzelmaßnahmen	Zuschuss/ Ergänzungskredit*
	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €	in Mrd. €
2010	5,1	3,3	1,7	0,1
2014	3,7	1,8	1,7	0,2
2018	4,3	2,4	1,4	0,5
2020	5,4	3,0	1,0	1,4
2022	25,8	13,9	0,4	11,4
2024	9,0	5,5	0,3	3,1

* in 2010 ohne Ergänzungskredit, in 2022 und 2024 nur Zuschuss

Quelle: KfW Förderreport 2010, 2014, 2018, 2020, 2022, 2024 und eigene Berechnungen

Im Rahmen unserer Studie zu den Bestandsmarktinvestitionen des Jahres 2014 hatten wir darauf hingewiesen, dass das in Anspruch genommene KfW-Fördervolumen für energetische Sanierungen zwischen 2010 und 2014 stark abgenommen hat. So lag das Zusagevolumen beim KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ in 2014 bei 3,7 Mrd. € und damit um 27 % unter dem Volumen von 2010 (5,1 Mrd. €). Der Rückgang war hier sogar noch etwas stärker als beim energetischen Sanierungsvolumen. Im Jahr 2018 betrug das KfW-Fördervolumen insgesamt 4,3 Mrd. € und lag damit um rund 17 % über dem Wert von 2014, aber noch deutlich unter dem Zusagevolumen des Jahres 2010. In 2020 konnte das Fördervolumen im Vergleich zu 2018 um 25,4 % zunehmen. Mit 5,4 Mrd. € übertraf es sogar den Wert aus 2010 um 6,5 %. Für das Jahr 2022 wies der KfW Förderreport im Bereich Effizienzhaus und im Bereich Zuschuss deutlich höhere Fördersummen aus. Auch im Jahr 2021 lagen die Fördersummen bereits bei 18,4 Mrd. €. Diese teilten sich auf in 12 Mrd. € Effizienzhaus, 0,8 Mrd. € Einzelmaßnahmen und 5,6 Mrd. € Zuschuss/Ergänzungskredit. 2023 lag das Fördervolumen bei 6,7 Mrd. € und im Jahr 2024 bei 9 Mrd. €. Davon entfielen 5,5 Mrd. € auf den Bereich Effizienzhaus und 3,1 Mrd. € auf den Bereich Zuschuss.

Das von der Heinze Marktforschung hochgerechnete energetische Sanierungsvolumen für die Jahre 2010, 2014, 2018 und 2020 zeigt in seiner Entwicklung durchaus Parallelen zu der Entwicklung des KfW-Fördervolumens. Der starke Rückgang von 2010 zu 2014 wird durch den leichten Zuwachs in 2018 bei weitem nicht ausgeglichen. Das energetische Sanierungsvolumen im Wohnungsbau lag in 2018 um rund 8 %, das KfW-Fördervolumen sogar um rund 15 % unter dem Niveau von 2010. Aber auch das energetische Sanierungsvolumen im Wohnungsbau 2020 wuchs im Vergleich zu 2018 deutlich und konnte sogar den Wert aus 2010 um 7,5 % übertreffen. Die außergewöhnliche Steigerung des Fördervolumens der KfW im Jahr 2022

konnte das ermittelte energetische Sanierungsvolumen der Studie nicht abbilden. Dennoch wurde auch in der Studie ein kräftiger Zuwachs des energetischen Volumens um 28,3 % im Vergleich zu 2020 festgestellt. Den deutlichen Rückgang für das Jahr 2024 im Vergleich zu 2022 kann die aktuelle Studie allerdings nicht abbilden. Vergleicht man aber die Entwicklung in Bezug auf das Jahr 2020 so weisen sowohl die Bestandsinvestitionen der Studie (+33,9 %) als auch das KfW-Fördervolumen (+65,1 %) deutliche Steigerungsraten auf.

7 Ansätze zur Verbesserung der Erhebung

7.1 Befragung und Hochrechnung im Nichtwohnbau

Verbesserung des Befragungsdesigns für die Erhöhung der Belastbarkeit der Ergebnisse

Die Hochrechnung im Nichtwohnbau auf Basis der neuen Befragungsmethodik und der fortgeschriebenen Ergebnisse der IWU-Datenbank Nichtwohngebäude hat folgende Ansatzpunkte für mögliche Verbesserungen ergeben.

Stichprobe

Bei einer Fortsetzung der Untersuchungen sollte angestrebt werden, mehr Fälle in den schwach besetzten Gebäudearten zu erreichen, um die Hochrechnungsbasis in diesen Gruppen belastbarer zu machen. Dazu könnten die in der aktuellen Studie gemachten Erfahrungen zum Rücklauf genutzt werden, um die Wirtschaftszweige für die zukünftigen Befragungen anders zu quotieren. Statt nach den Wirtschaftszweigen ausgeglichen zu befragen, sollte versucht werden, mehr Interviews in den Wirtschaftszweigen durchzuführen, aus denen Beschreibungen für die schwach besetzten Gebäude generiert wurden.

Fragebogen

Die Bereitschaft an der Befragung teilzunehmen, hängt nicht nur vom guten Willen der Angerufenen ab, oft ist Zeitdruck der entscheidende Hinderungsgrund für ein längeres Interview. Um zu überprüfen, ob die deutlich geringe Quote der Vollmodernisierungen davon beeinflusst ist, könnte im Fragebogen folgende Frage zu dem zuletzt modernisierten Gebäude ergänzt werden, bevor die Gesamtkosten und die detaillierten Bereiche abgefragt werden: Handelte es sich bei dieser Maßnahme um eine umfangreiche Modernisierung, bei der mehr als 10 Gewerke betroffen waren? Mit den Antwortmöglichkeiten: ja / nein

Die Ergebnisse können dazu beitragen, die Angaben aus den ausführlichen Interviews zu validieren.

Der Bereich Verschiedenes erreichte in der aktuellen Studie ein niedrigeres Volumen als in den bisherigen Studien. Möglicherweise lag dies daran, dass die Architekturbüros bei umfassenderen Maßnahmen beteiligt sind, bei denen auch mehr Maßnahmen aus den sonstigen Bereichen umgesetzt werden. Um sicherzustellen, dass in der aktuellen Methodik keine Untererfassung vorliegt, sollten im Fragebogen zukünftig weitere Beispiele für sonstige Maßnahmen ergänzt werden.

Literaturverzeichnis

BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, 2024: Förderprogramm im Überblick. Zugriff: https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html [abgerufen am 04.01.2024].

BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, 2025: Förderprogramm im Überblick. Zugriff: https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html [abgerufen am 15.12.2025].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.), 2011: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Endbericht. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 03/2016. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.), 2019: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 07/2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.), 2021: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 39/2022. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.), 2025: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland: Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022. Bonn.

BMWE – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2025: Erneuerbare Energien in Zahlen, Nationale und internationale Entwicklung im Jahr 2024. Berlin.

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), 2025: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Endbericht zu den Berechnungen für das Jahr 2024. Berlin.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.), 2025: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

KfW Bankengruppe (Hrsg.), 2011–2025: Förderreporte der Jahre 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024. Frankfurt am Main.

Krapp, M.-C.; Cischinsky, H.; Daub, N.; Eisfeld, R.; Lohmann, G.; Nuss, G.; Schäfer, H.; Deschermeier, P., Vaché, M., 2025: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 30/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/0epc-425>

IWU – Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.), 2021: ENOB:dataNWG – Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude. Darmstadt.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2023: Statistischer Bericht. Mikrozensus – Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2025: Zensusdatenbank 2022. Zugriff: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/> [abgerufen am 18.06.2025].

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024 – Ergebnisse in Mrd. € im Überblick	10
Tabelle 2 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 und 2024 – Anteile in % im Überblick	10
Tabelle 3 Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 and 2024 – overview of results in billion €	15
Tabelle 4 Building stock market volume in building construction 2010, 2014, 2018, 2020, 2022 and 2024 – overview of results in %	15
Tabelle 5 Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie?	23
Tabelle 6 Zu welcher Bewohnergruppe gehören Sie? Vergleich mit der Grundgesamtheit	24
Tabelle 7 Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen?	25
Tabelle 8 Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich mit der Grundgesamtheit	25
Tabelle 9 Um welche Art von Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Ihrem Unternehmen? Vergleich der Merkmale	26
Tabelle 10 Anzahl der durchgeführten Interviews nach Wirtschaftszweigen	27
Tabelle 11 Welche Gebäudearten werden von Ihrem Unternehmen genutzt? An welchen Gebäuden wurde renoviert/saniert/modernisiert? Ergebnisse aus Stufe 1 der Befragung	28
Tabelle 12 Um was für eine Art von Gebäude handelte es sich bei Ihrem jüngsten Modernisierungsprojekt im Jahr 2024?	29
Tabelle 13 Zusammenfassung der Modernisierungsprojekte nach den Hochrechnungsgruppen	30
Tabelle 14 Wann wurde das Gebäude errichtet?	30
Tabelle 15 In welchem Bundesland steht das modernisierte Gebäude?	31
Tabelle 16 Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2024	39
Tabelle 17 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	40
Tabelle 18 Energetische Modernisierungsquoten und durchschnittliche Ausgaben im Wohnungsbau nach Anzahl der Maßnahmen	41
Tabelle 19 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen	43
Tabelle 20 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau nach energetischen und sonstigen Maßnahmen - Anteile	44
Tabelle 21 Modernisierungsquoten und Baureparaturquoten im Wohnungsbau 2024 nach Gebäudearten	45
Tabelle 22 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten	45
Tabelle 23 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile	45
Tabelle 24 Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten	48
Tabelle 25 Energetisches Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile	48
Tabelle 26 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen	49
Tabelle 27 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen	50
Tabelle 28 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen	51
Tabelle 29 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen	52
Tabelle 30 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	53
Tabelle 31 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	53

Tabelle 32 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen	54
Tabelle 33 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2010 bis 2024 nach geographischer Gliederung: Ortsgrößenklassen - Anteile	54
Tabelle 34 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	56
Tabelle 35 Ausgaben der privaten Vermieter im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	56
Tabelle 36 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach geographischer Gliederung: Siedlungsstrukturelle Kreistypen	57
Tabelle 37 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Lohn- und Materialkosten ¹	58
Tabelle 38 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Gebäudealter	59
Tabelle 39 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Gebäudealter	60
Tabelle 40 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Ausgabenklassen	61
Tabelle 41 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes	62
Tabelle 42 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Alter des Haushaltsvorstandes	62
Tabelle 43 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße	63
Tabelle 44 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Haushaltsgröße	64
Tabelle 45 Modernisierungsquoten und Ausgaben der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen	64
Tabelle 46 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen	65
Tabelle 47 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach soziodemographischen Merkmalen: Einkommen und Alter des Haushaltsvorstandes	65
Tabelle 48 Modernisierungsquoten und Nutzfläche der modernisierten Gebäude 2024	66
Tabelle 49 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2024 nach Gebäudearten	67
Tabelle 50 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten	67
Tabelle 51 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile	68
Tabelle 52 Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten	69
Tabelle 53 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	70
Tabelle 54 Energetisches Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2010 bis 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung und Baureparaturen	71
Tabelle 55 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2022 und 2024 nach Lohn- und Materialkosten ¹	71
Tabelle 56 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2024 nach Gebäudealter	72
Tabelle 57 Bestandsmarktvolumen im Nichtwohnbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen	73
Tabelle 58 Bestandsmaßnahmen und Volumen im Nichtwohnbau 2024 nach Ausgabenklassen	74
Tabelle 59 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten	75
Tabelle 60 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2024 nach Gebäudearten - Anteile	75
Tabelle 61 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Gebäudearten	76
Tabelle 62 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Wohnbau/Nichtwohnbau	76
Tabelle 63 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024	77
Tabelle 64 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2010 bis 2024 nach Teilmodernisierung, Vollmodernisierung - Anteil des energetischen Volumens	79
Tabelle 65 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Lohn- und Materialkosten ¹	80

Tabelle 66 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Gebäudealter	81
Tabelle 67 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen	82
Tabelle 68 Motive für die Modernisierung	84
Tabelle 69 Motive für die Modernisierung nach Bewohner und Vermieter	85
Tabelle 70 Motive für die Modernisierung bei Maßnahmen über 10.000 €	86
Tabelle 71 Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln	87
Tabelle 72 Motive für die Modernisierung (Energetische Maßnahmen durchgeführt)	88
Tabelle 73 Bekanntheit der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen 2024	89
Tabelle 74 Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen	89
Tabelle 75 Gründe für die Zurücknahme von geplanten Bestandsmaßnahmen im Jahr 2024	90
Tabelle 76 Art des Wohnungsunternehmens, Stand 31.12.2024	91
Tabelle 77 Vergleich Heinze und GdW: Entwicklung des Bestandsmarktvolumens 2014 - 2024	92
Tabelle 78 Anteil des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2024 und Anteil der Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen 2024 nach geographischer Gliederung: Großregionen	93
Tabelle 79 DIW-Bestandsvolumen und Heinze-Bestandsmarktvolumen im Vergleich	94
Tabelle 80 Vergleich Heinze und BBSR: Anteil der Wohnungen mit Bestandsmaßnahmen bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	95
Tabelle 81 Bestandsinvestitionen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nach Art der Maßnahmen	96
Tabelle 82 Motive für die Bestandsmaßnahmen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	97
Tabelle 83 Motive für die Bestandsmaßnahmen von kommunalen Wohnungsanbietern	98
Tabelle 84 Bestandsinvestitionen der kommunalen Wohnungsanbieter nach Art der Maßnahmen	99
Tabelle 85 Vergleich der Gebäudearten 2024 mit der Machbarkeitsstudie 2021 – von den Unternehmen genutzte Gebäude	101
Tabelle 86 Vergleich der Gebäudearten 2024 mit der Machbarkeitsstudie 2021 – modernisierte Gebäude und Modernisierungsquoten	102
Tabelle 87 KfW-Zusagen beim Förderschwerpunkt Energieeffizient Sanieren im Zeitvergleich	104

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Datenbasis und Vorgehensweise bei der Hochrechnung des Bestandsmarktvolumens	7
Abbildung 2 Extrapolation data and procedure for the building stock volume	12
Abbildung 3 Fragebogenauszug zur Wärmedämmung	32
Abbildung 4 Preisentwicklung von Solarmodulen bis März 2026	42
Abbildung 5 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2022 und 2024 nach Gebäudearten und Bewohnergruppen	47
Abbildung 6 Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen	49
Abbildung 7 Anteil des energetischen Volumens am Bestandsmarktvolumen im Wohnungsbau 2024 nach Zielgruppen	50
Abbildung 8 Verteilung der strukturellen Kreistypen 2024	55
Abbildung 9 Bestandsmarktvolumen der Bewohner im Wohnungsbau 2024 nach Lohn- und Materialkosten ¹	58
Abbildung 10 Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens der Bewohner im Wohnungsbau 2024	61
Abbildung 11 Marktkonzentration des Bestandsmarktvolumens im Nichtwohnbau 2024	74
Abbildung 12 Bestandsmarktvolumen im Hochbau 2024 nach Gebäudealter	81
Abbildung 13 Fragestellung nach den Motiven	83
Abbildung 14 Motive für die Modernisierung	84