



Neu- und Wiedervermietung bei GdW-Unternehmen in der Regel unter dem Mietpreis inserierter Wohnungsangebote

Die aktuelle Diskussion um die Entwicklung der Mietpreise in Deutschland fokussiert sich in der Regel auf die Steigerung der Miete im Falle von Neu- und Wiedervermietung einer Wohnung. Diese sogenannten Angebotsmieten beruhen auf einer Auswertung zumeist online veröffentlichter Mietangebote. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten, wo die Nachfrage größer ist als das Angebot, wird aber ein erheblicher Anteil neuvermieteter Wohnungen bei dieser Betrachtung nicht erfasst. Dies sind eher die preisgünstigen Angebote, die nicht im Internet inseriert werden. Dazu zählt auch ein Großteil der Neuvermietungen der im GdW vertretenen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Deren Angebote liegen zu fast 90 % unter dem Median der landläufig berichteten Angebotsmieten. Dies ergab die Auswertung einer repräsentativen Stichprobe von rund 300.000 Neu- und Wiedervermietungen von GdW-Unternehmen aus dem Jahr 2019.

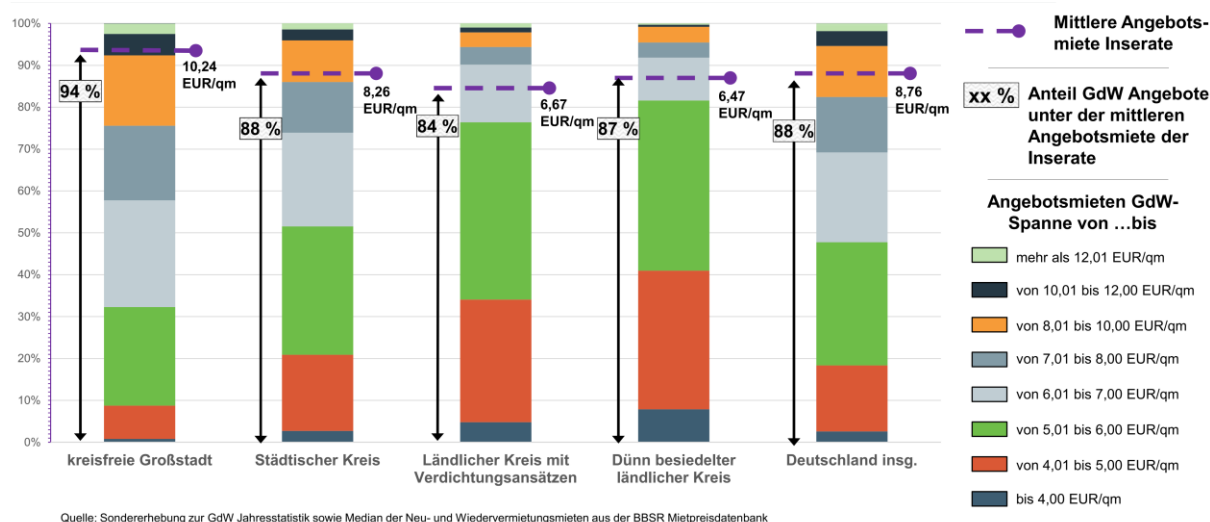


Abb. Neu- und Wiedervermietungsrenten bei den GdW-Unternehmen 2019

Anteil nach Mietpreisspanne in Vergleich zum Median der Angebotsmieten aus Inseratsauswertungen

In Inseraten eher die teureren Wohnungen

Mietpreisdaten auf Grundlage von Inseraten verzerren die reale Mietpreisentwicklung nach oben. Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Angebots professionell-gewerblicher Anbieter wird bei dieser Datenquelle in der Regel nicht erfasst.

Analysen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten stützen sich auf Datenbanken, die deutschlandweit alle Neuvermietungsangebote für Wohnungen sammeln, die regional und überregional in Internetportalen inseriert werden. Allerdings enthalten die Internetportale für Immobilien und Mietwohnungsanzeigen nur einen Teil des

tatsächlich auf dem Markt gehandelten Angebots.

Insbesondere die professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen treten in den Internetportalen unterdurchschnittlich häufig als Anbieter auf, sei es, weil sie ihre Angebote in eigenen Portalen offerieren, sei es, weil sie nur beispielhafte Wohnungsangebote annoncieren und nicht

den vollen Umfang ihrer Offerten. Wohnungsgenossenschaften wiederum verfügen in der Regel über Wartelisten, über die frei werdende Wohnungen vergeben werden.

Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Wohnungsbestandes wird in den Angebotsmietendatenbanken also nicht erfasst.

Mietenentwicklung 2019

Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen aller Vermieter in Deutschland sind laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes 2019 um 1,4 % angestiegen. Dieser Anstieg entspricht relativ genau der Inflationsrate. Die in Inseraten aufgerufenen Angebotsmieten für Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen sind deutschlandweit um 4,2 % gewachsen. Damit hat sich der Mietanstieg im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Segment verlangsamt (2018: +5,2 %). Im Durchschnitt erreichten die Angebotsmieten damit ein Niveau von 8,76 EUR/m².

GdW Unternehmen unter dem Schnitt der Inseratsmieten

Eine Sonderumfrage bei den GdW-Unternehmen zur Höhe der Neu- und Wiedervermietungs-mieten bestätigt, dass die Vermietungsangebote deutlich unter dem Schnitt der in Inseraten aufgerufenen Wohnungsangebote liegen. So liegen 88 % der Angebote für neu- und wiedervermietete Wohnungen bei den GdW-Unternehmen unter dem Median der Angebotsmieten, die sich auf veröffentlichte Inserate stützen.

Unterschied in den Großstädten am deutlichsten

Die Datenquelle "Inserate" berücksichtigt eher einen höherpreisigen Ausschnitt der Neuvermietungen. Insbesondere in den kreisfreien Großstädten ist der Unterschied am auffälligsten. Hier liegen 94 % aller Mietangebote der GdW-Unternehmen unter dem Median-Wert der inserierten Angebote. In ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen ist dieser Anteil am geringsten. Aber auch dort liegen 84 % der GdW-Angebote unter den in Inseraten aufgerufenen Mieten.

Auch Bestandsmiete bei GdW Unternehmen fair

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2019 bei 5,86 EUR/m². Damit liegt die GdW Miete gut 17 % unterhalb des mittleren Mietniveaus, das in Deutschland in Mietspiegeln aufgerufen wird (7,04 EUR/m²).

Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 991 EUR weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

Fazit

Aufgrund des moderaten Mietniveaus wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf die Entwicklung der Mietpreise. Dies gilt sowohl für die Wohnungsmieten in bestehenden Mietverhältnissen als auch für Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen.

Angebotsmieten aus Inseraten spiegeln die gegenwärtige Mietpreisentwicklung nur unvollständig. Ein Teil preisgünstiger Mietwohnungen wird neu vermietet, ohne in der Datenquelle Inserate sichtbar zu werden.

Bei der Beurteilung der Mietentwicklung, die sich aus Inseraten speist, muss berücksichtigt werden, dass diese eher höherpreisige Marktsegmente repräsentiert.



Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöfer Str. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:
gdw.de

© GdW, Januar 2021