

Pressemitteilung

Nr. 65/21 vom 27.12.2021

Anzahl der Anschläge: 4.947

Abrufbar unter: www.gdw.de

Wohnungswirtschaft dämpft Mietpreisentwicklung mit günstigem Wohnraumangebot insbesondere in Hotspots

- **preisgünstige Mietangebote der GdW-Wohnungsunternehmen liegen deutlich unter den Durchschnittswerten von Online-Vermietungsportalen**
- **Mietniveau der Online-Vermietungsportale spiegelt nur einen höherpreisigen Teil des Marktes – dies ist bei der Beurteilung der Mietentwicklung zu berücksichtigen**

10 **Berlin** – Das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen wirkt aufgrund seines moderaten Mietniveaus vor allem in den stark nachgefragten Großstädten beruhigend auf die Entwicklung der Mietpreise. Insbesondere in den sogenannten Hotspots ist der Preisunterschied der GdW-Wohnungsunternehmen zu den Mieten von Online-Vermietungsplattformen eklatant:

Am deutlichsten ist der Abstand in **Frankfurt am Main** und **München**. Hier liegen die Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen um 46 Prozent beziehungsweise 42 Prozent unterhalb der in Inseraten dargestellten Angebote zur Wiedervermietung von Wohnungen. In **Hamburg** liegt die Wiedervermietungs-miete der GdW-Unternehmen bei 7,53 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu 11,66 Euro bei Wiedervermietung in den Portalen. Ein Unterschied von 35 Prozent. Auch **Berlin** liegt die Differenz von GdW-Mieten und Portalangaben bei über 2 Euro pro Quadratmeter. Damit sind Mietangebote bei GdW-Unternehmen auch hier um rund ein Viertel günstiger als die Mietangebote in Online-Portalen.

20 Und selbst in Gebieten mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten, in denen die Durchschnittsmieten deutlich niedriger liegen, sind die Preisunterschiede deutlich. Hier betragen die Nettokaltmieten für Bestandswohnungen, die zur Wiedervermietung angeboten werden, bei den Wohnungsunternehmen des GdW im Juni 2021 durchschnittlich 6,61 Euro pro Quadratmeter – und sind damit 0,64 Euro oder etwa 9 Prozent günstiger als die von Online-Vermietungsportalen veröffentlichten Durchschnittswerte. Bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, liegen die Angebotspreise der Wohnungsunternehmen bei 9,15 Euro pro Quadratmeter – und damit 0,54 Euro oder rund 6 Prozent unter den durchschnittlichen Neubaumieten von Online-Plattformen.

30 „Die Wohnungsunternehmen sind die sozialen Vermieter in Deutschland und die gelebte Mietpreisbremse. Denn die Wohnungswirtschaft dämpft mit ihren günstigen Mieten die Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten“, so Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Um die Realität auf den Wohnungsmärkten besser abbilden zu können und die Lücken in der Datenerhebung zu schließen, hat der GdW die preisgünstigen Angebotsmieten seiner rund 3.000 Mitgliedsunternehmen, die etwa ein Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften, in Umfragen im ersten und im zweiten Quartal 2021 erhoben.

Daten von Online-Vermietungsportalen spiegeln nur höherpreisigen Marktteil

40 Die Diskussion um die Entwicklung der Mietpreise in Deutschland basiert allerdings nahezu ausschließlich auf Angebotsmieten aus online veröffentlichten Inseraten. Diese spiegeln die allgemeine Mietpreisentwicklung aber nur sehr unvollständig wider. Denn ein Teil der preisgünstigen Mietwohnungen in Deutschland wird neu vermietet, ohne dass diese in der Statistik sichtbar werden. Dazu zählt auch ein Großteil der Neuvermietungen der im GdW vertretenen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.

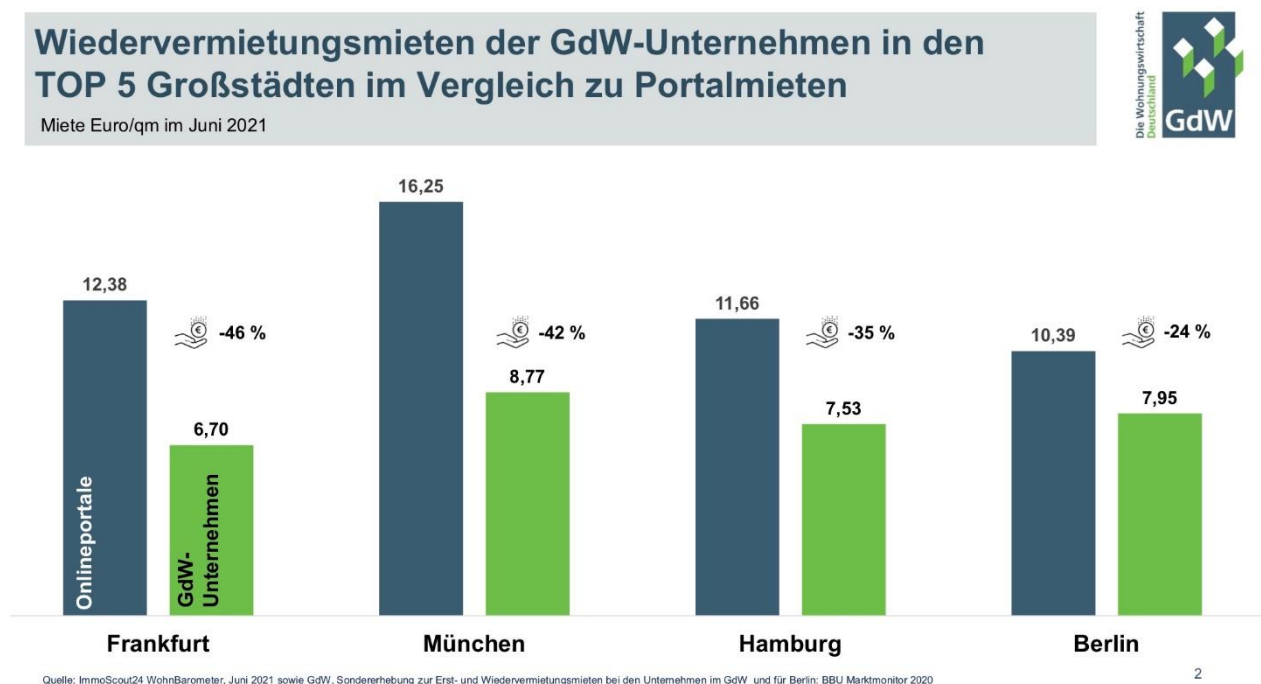
„Ein großer Teil der Mietdaten preisgünstiger Wohnungen fließt nicht in die von den Online-Plattformen allgemeingültig als ‚Bestandsmieten‘ und ‚Neubaumieten‘ bezeichneten Daten mit ein. Die Darstellung durch Online-Vermietungsplattformen ist dadurch lückenhaft und stellt die Realität auf den Wohnungsmärkten nicht verlässlich dar“, sagt Gedaschko. Bei der Beurteilung der Mietentwicklung, die sich aus Online-Inseraten speist, muss deshalb unbedingt berücksichtigt werden, dass diese eher höherpreisige Marktsegmente darstellt.

50 Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen preisgünstiger Anbieter kaum über Online-Plattformen vermittelt. Wohnungsgenossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der bei ihnen vorhandenen Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Privatvermieter preisgünstiger Wohnungen vermitteln diese zudem häufig über Empfehlungen und unter der Hand.

Wohnungswirtschaft ist preisgünstiger und fairer Vermieter auch im Bestand

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2020 bei 5,98 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt die GdW-Miete rund 16 Prozent unter dem im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung festgestellten Durchschnitt aller Bestandsmieten von 7,09 Euro pro Quadratmeter.

60 Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 932 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.