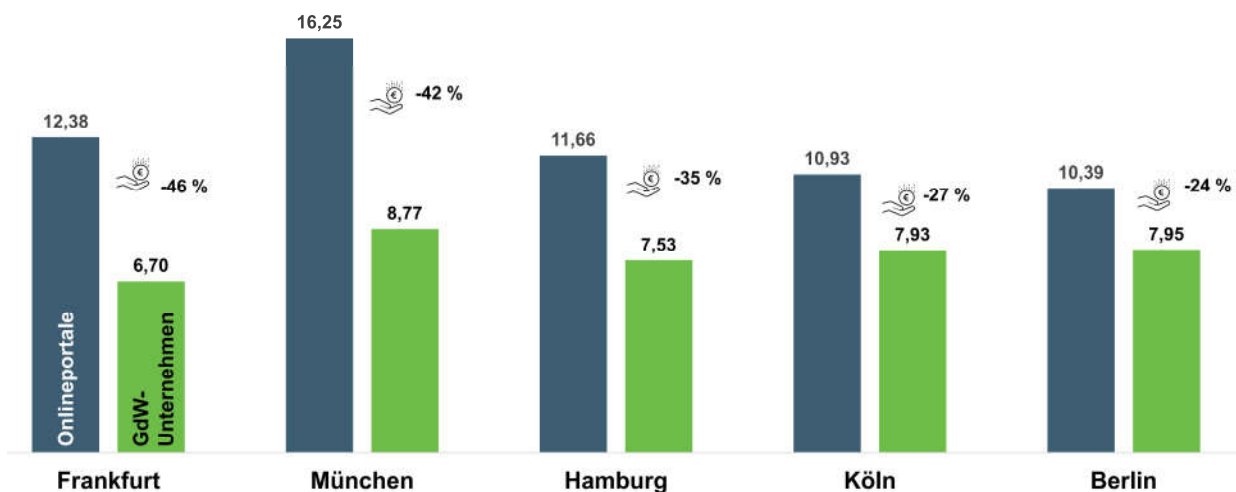




### Neue Daten zeigen: Wohnungswirtschaft dämpft Mietpreisentwicklung mit günstigem Angebot in ganz Deutschland

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. Im ersten und zweiten Quartal 2021 hat der GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen die Neu- und Wiedervermietungsflächen in einer repräsentativen Stichprobe erhoben. Das Ergebnis bestätigt: Die Neu- und Wiedervermietungen bei den GdW Unternehmen sind um 6 bis 9 % günstiger als die in Onlineportalen gehandelten Mietangebote.



Quelle: ImmoScout24, WohnBarometer, Juni 2021 sowie GdW, Sondererhebung zur Erst- und Wiedervermietungsflächen 2. Quartal 2021; für Berlin: BBU Marktmonitor 2020

**Abb. Wiedervermietungsflächen bei den GdW-Unternehmen und in Online-Portalen in den fünf größten Städten im Juni 2021**

#### Deutlicher Mietvorteil bei GdW-Unternehmen in angespannten Märkten

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. Der Preisunterschied zu den Mieten von Online-Vermietungsplattformen ist sehr deutlich: Die Datenquelle "Inserate" berücksichtigt eher einen höherpreisigen Ausschnitt der Neuvermietungen. Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Angebots professionell-gewerblicher Anbieter wird bei dieser Datenquelle in der Regel nicht erfasst.

Insbesondere in den nachgefragten Großstädten ist der Unterschied am auffälligsten: So liegen die Wiedervermietungsflächen der GdW-Unternehmen beispielsweise in Frankfurt und München um 46 % bzw. 42% unterhalb der in Inseraten dargestellten Angebote zur Wiedervermietung von Wohnungen. In Hamburg liegt die Wiedervermietungsflächen der GdW-Unternehmen bei 7,53 EUR/m² im Vergleich zu

11,66 bei Wiedervermietung in den Portalen. Ein Unterschied von 35 %. Auch in Köln und Berlin liegt die Differenz von GdW-Mieten und Portalangaben bei über 2 EUR/m<sup>2</sup>. Damit sind Mietangebote bei GdW Unternehmen auch hier um rund ein Viertel günstiger als die Mietangebote in Online-Portalen.

### **Auch im Bundesschnitt sind GdW-Vermieter günstiger**

Bundesweit betragen die Nettokaltmieten für Bestandswohnungen, die zur Wiedervermietung angeboten werden, betragen bei den Wohnungsunternehmen des GdW im Juni 2021 durchschnittlich 6,61 EUR/m<sup>2</sup> – und sind damit 0,64 EUR oder etwa 9 % günstiger als die von Online-Vermietungsportalen veröffentlichten Durchschnittswerte.

Bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, lagen die Angebotspreise der Wohnungsunternehmen im Bundesmittel bei 9,15 EUR/m<sup>2</sup> – und damit 0,54 Euro oder rund 6 % unter den durchschnittlichen Neubaumieten von Online-Plattformen.

### **Mietniveau der Online-Portale spiegelt nur ein Teil des Marktes**

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 Wohnun-

gen vermitteln diese zudem häufig über Empfehlungen und unter der Hand.

Ein großer Teil der Mietdaten preisgünstiger Wohnungen fließt also nicht in die von den Online-Plattformen allgemeingültig als „Bestandsmieten“ und „Neubaumieten“ titulierten Daten mit ein. Die Darstellung durch Online-Vermietungsplattformen ist dadurch lückenhaft und stellt die Realität auf den Wohnungsmärkten nicht verlässlich dar.

### **Bestandsmiete bei GdW-Unternehmen ebenfalls fair**

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2020 bei 5,98 EUR/m<sup>2</sup>. Damit liegt die GdW Miete rund 16 % unter dem im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung festgestellten Durchschnitt aller Bestandsmieten (7,09 EUR/m<sup>2</sup>).

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

Das zeigt: 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.

## **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, Dezember 2021