

Führung / Kommunikation

Neue Zahlen zeigen: Mietangebote der GdW-Unternehmen liegen mit im Schnitt 5,86 Euro deutlich unter den Werten von Online-Vermietungsportalen

Die sozial orientierten Vermieter der Wohnungswirtschaft dämpfen mit ihren günstigen Mieten die Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten in ganz Deutschland. Die Nettokaltmieten in den vermieteten Wohnungen der Wohnungswirtschaft lagen im ersten Quartal 2021 deutschlandweit bei durchschnittlich 5,86 Euro pro Quadratmeter und Monat.



Die **Stadtbau Würzburg** hat in nur acht Wochen zwei viergeschossige unterkellerte Gebäudekomplexe mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Den Häusern konnte man beim Wachsen zusehen: Woche für Woche kam jeweils ein Geschoss dazu. Die neu entstandenen Wohnungen werden zu 100 % gefördert und kosten die zukünftigen Bewohner, je nach Einkommen, **zwischen 5,10 € und 7,50 € pro Quadratmeter**. Wichtig ist hier: Da diese Wohnungen öffentlich gefördert sind, müssen sich Interessenten vorab selbst um die Bewilligung dieser Förderung bemühen. Foto: Dennert [Sozialer Wohnungsbau in Hybridbauweise - Stadtbau Würzburg baut bezahlbar zwei mehrgeschossige Gebäude in nur acht Wochen - Wohnungswirtschaft-heute](#)

Dieses günstige Preisniveau zeigt sich auch bei den Mietangeboten der Wohnungsunternehmen.

Das veranschaulicht eine aktuelle Umfrage unter den rund 3.000 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, die etwa ein Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften: Die Nettokaltmieten für Bestandswohnungen, die zur Wiedervermietung angeboten werden, lagen bei den Wohnungsunternehmen im ersten Quartal 2021 bei durchschnittlich 6,37 Euro pro Quadratmeter und Monat – und sind damit 0,81 Euro oder 11,3 Prozent günstiger als die von Online-Vermietungsportalen veröffentlichten Durchschnittswerte. Bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, lagen die Angebotspreise der Wohnungsunternehmen bei 8,31 Euro pro Quadratmeter und Monat – und damit 1,27 Euro oder 13,3 Prozent unter den durchschnittlichen Neubaumieten von Online-Plattformen.

Wohnungswirtschaft dämpft Mietpreisentwicklung

„Die Wohnungsunternehmen in Deutschland sind die sozialen Vermieter und die gelebte Mietpreisbremse“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Wer in den deutschen Großstädten eine Wohnung sucht, findet bei der Wohnungswirtschaft **selbst in den beliebtesten und nachgefragtesten Städten ein attraktives Zuhause und günstige Mietpreise von durchschnittlich unter sieben Euro pro Quadratmeter und Monat**. Und selbst in Neubauwohnungen der Wohnungsunternehmen sind die Mieten mit monatlichen Quadratmeterpreisen von unter 10 Euro beispielsweise in Hamburg oder Köln und etwas über 10 Euro in Städten wie München oder Frankfurt unschlagbar günstig.

Nettokaltmieten der GdW-Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland

(in Euro/qm), 1. Quartal 2021:

vermieteter Wohnungsbestand	Angebotsmieten für wieder zu vermietende Wohnungen	Angebotsmieten für erstmals zu vermietende Neubauwohnungen
5,86	6,37	8,31

Quelle: Schnellabfrage Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen im 1. Quartal 2021

Nettokaltmieten sozial orientierter Wohnungsunternehmen in ausgewählten

Großstädten, 1. Quartal 2021:

Mieten in Euro/qm	vermieteter Wohnungsbestand	Angebotsmieten für wieder zu vermietende Wohnungen	Angebotsmieten für erstmals zu vermietende Neubauwohnungen
Frankfurt am Main	6,87	7,14	11,92
Hamburg	7,00	7,65	9,65
Köln	6,62	8,08	9,50
München	7,37	8,17	10,15

Region Hannover	6,24	6,66	8,37
Braunschweig	5,98	6,52	9,64
Wolfsburg	6,14	7,10	9,05
Göttingen	5,82	6,20	7,00
Wilhelmshaven	5,70	5,94	8,78
Bremen	6,06	7,06	7,67
Bremerhaven	4,74	5,43	8,75

Quelle: Schnellabfrage Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen im 1. Quartal 2021 (Daten zu Berlin im [BBU-Marktmonitor](#))

In **Hamburg** liegt bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, derzeit die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 9,65 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandswohnungen, die wieder vermietet werden, beträgt die Durchschnittsmiete 7,65 pro Quadratmeter und bei bestehenden Mietverträgen sieben Euro pro Quadratmeter.

Die durchschnittlichen Mieten für wieder zu vermietende Wohnungen liegen in Hamburg um 3,94 Euro oder 34 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mieten für erstmals vermietete Neubauwohnungen. Hier liegen die Mieten in Hamburg um 3,90 Euro oder 28,8 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte.

In **Schleswig-Holstein** liegt bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, derzeit die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 7,72 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandswohnungen, die wieder vermietet werden, beträgt die Durchschnittsmiete 5,84 pro Quadratmeter und bei bestehenden Mietverträgen 6,22 Euro pro Quadratmeter. In Schleswig-Holstein liegen die durchschnittlichen Erstvertragsmieten in Kiel (9,50 Euro pro Quadratmeter) und in Lübeck (8,88 Euro pro Quadratmeter) am höchsten.

In **Mecklenburg-Vorpommern** liegt bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, derzeit die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,38 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandswohnungen, die wieder vermietet werden, beträgt die Durchschnittsmiete 5,74 Euro pro Quadratmeter und im Bestand 5,18 Euro pro Quadratmeter.

Die durchschnittlichen Erstvertragsmieten liegen in Rostock (10,52 Euro pro Quadratmeter) und in Vorpommern-Greifswald (8,79 Euro pro Quadratmeter) am höchsten.

An der Umfrage, die im 1. Quartal 2021 durchgeführt wurde, hatten sich in den drei Bundesländern 76 im VNW organisierte Wohnungsunternehmen beteiligt. Diese Unternehmen bieten insgesamt rund 240.000 Wohnungen zur Miete an.

„Die VNW-Unternehmen sind die gelebte Mietprelsbremse“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Selbst in besonders nachgefragten Städten finden Wohnungssuchende bei diesen Unternehmen eine bezahlbare Wohnung. Auch bei Neubauwohnungen sind die durchschnittlichen Mieten mit monatlichen Quadratmeterpreisen von unter zehn Euro bezahlbar.“

Wie die aktuelle GdW-Umfrage in Bezug auf ausgewählte Städte zeigt, lagen die Angebotsmieten für wieder zu vermietende Bestandswohnungen der befragten Wohnungsunternehmen im ersten Quartal 2021 in Frankfurt am Main um ganze 4,98 Euro oder 41 Prozent niedriger, in Hamburg um 3,94 Euro oder 34 Prozent niedriger, in Köln um 2,62 Euro oder 24,5 Prozent niedriger und in München um ganze 49 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte.

Ein sehr ähnliches Bild zeichnet sich bei den Angebotsmieten für erstmals zu vermietende Neubauwohnungen. Hier lagen die Mieten bei den befragten Wohnungsunternehmen im ersten Quartal 2021 in Frankfurt am Main um 1,33 Euro oder 10 Prozent niedriger, in Hamburg um 3,90 Euro oder 28,8 Prozent niedriger, in Köln um 2,62 Euro oder 21,6 Prozent niedriger und in München um 8,25 Euro oder 44,8 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte.

Günstige Mietangebote von Wohnungsunternehmen sind nur teilweise in Plattform-Daten enthalten – bundesweit verlässliche Erhebung der Mietenentwicklung überfällig

Die Wohnungsunternehmen veröffentlichen häufig lediglich Beispielangebote auf Online-Plattformen, bieten aber viele weitere ähnliche Wohnungen an und übernehmen die Vermittlung selbst. **Deshalb sind ihre Durchschnittsmieten nur zum Teil in den von Vermietungsportalen veröffentlichten Daten enthalten.** Bei den **rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften** gibt es zudem **lange Wartelisten**, so dass deren Wohnungen ebenfalls nicht in den Statistiken der Vermietungsplattformen auftauchen. Kommunale Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Diese lückenhafte Situation einer **generellen Mietpreiserhebung für Deutschland könne zu falschen politischen Schlussfolgerungen infolge der Veröffentlichung überhöhter Durchschnittsmieten und -anstiege führen**, warnt der GdW-Präsident. Gerade deshalb sei der zusätzliche Blick auf die dauerhaft günstigen Mieten der Wohnungswirtschaft so wichtig.

Eine eindeutige und verlässliche Erhebung von Daten zur Mietpreisentwicklung sei überfällig, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Wohnungswirtschaft arbeite deshalb mit Partnern daran, künftig eine hieb- und stichfeste Erhebung von bundesweiten Daten zu den Wohnungsmärkten zu ermöglichen.

Günstigere Baugrundstücke, digitalisierte und damit schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren, weniger statt mehr Bauauflagen

Für eine Verbesserung der Situation für viele Wohnungssuchende sowie Mieterinnen und Mieter in Deutschland sei eines aber ganz klar: „**Es muss weiterhin mit Nachdruck für Entspannung auf den Wohnungsmärkten gesorgt werden. Das funktioniert aber nur, wenn Bund, Länder und Kommunen alle Hebel für mehr bezahlbaren Wohnungsbau und mehr Sozialwohnungen in Bewegung setzen**“, sagt Axel Gedaschko. Dafür seien mehr und günstigere Baugrundstücke, digitalisierte und damit schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren sowie künftig weniger statt mehr Bauauflagen notwendig.

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.

Andreas Schichel
Oliver Schirg
Carsten Ens