

# Pressemitteilung

Nr. 07/23 vom 29.03.2023

Anzahl der Anschläge: 8.264

Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Mieten bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen deutlich günstiger

- **Wohnungen der GdW-Unternehmen sind bei Erst- und Wiedervermietung teils über ein Drittel preiswerter als Inserate in Online-Vermietungsportalen**

10 **Berlin** – Wer eine bezahlbare Wohnung sucht, sollte die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im Blick haben. Denn die Mietangebote der Wohnungsunternehmen im GdW und seinen Regionalverbänden, die überwiegend nicht auf Internet-Plattformen beworben werden, sind bis über ein Drittel günstiger als Inserate auf den gängigen Online-Vermietungsportalen. Das zeigt die aktuelle Auswertung, die der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt hat. Dafür wurden die Erst- und Wiedervermietungs-

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Zuge eines Mieterwechsels wiedervermietet werden, waren bei den GdW-Unternehmen im ersten Halbjahr 2022 mit monatlich durchschnittlich 7,09 Euro pro Quadratmeter um 28 Prozent günstiger als vergleichbare Inserate auf Online-Vermietungsplattformen mit durchschnittlich 9,78 Euro pro Quadratmeter. Bei erstmals vermieteten Wohnungen in Neubauten waren die Wohnungsunternehmen im GdW mit durchschnittlich 9,51 Euro pro Quadratmeter um 24 Prozent preiswerter als die in Internetportalen inserierten Neubauwohnungen mit durchschnittlich 12,56 Euro pro Quadratmeter.

20 Am größten ist der Preisvorteil bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen in den großen kreisfreien Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnern. Dort waren die GdW-Mieten bei Wiedervermietung mit durchschnittlich 7,94 Euro pro Quadratmeter und Monat um 34 Prozent günstiger als die Portalmieten von durchschnittlich 12,07 Euro pro Quadratmeter. Noch deutlicher fällt der Unterschied in den Großstädten bei Erstvermietungen aus: Die GdW-Neubauwohnungen waren dort mit monatlich durchschnittlich 9,89 Euro pro Quadratmeter um ganze 36 Prozent preiswerter als die in Internetportalen angebotenen Wohnungen mit durchschnittlich 15,34 Euro pro Quadratmeter.

30 „Die Wohnungsunternehmen bieten im Schnitt die mit Abstand günstigsten Mieten in Deutschland und sind damit die sozialen Vermieter. Unsere Wohnungsunternehmen sind gelebte soziale Marktwirtschaft. Denn ob Wohnungsgenossenschaft, kommunales, privates oder kirchliches Wohnungsunternehmen – die Unternehmen in der GdW-Familie eint, dass sie in Deutschland die bezahlbarsten Wohnungen für alle Menschen bereitstellen“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

„Allerdings können auch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht zaubern: Die günstigen Angebotsmieten sind das Resultat einer über lange Jahre verlässlichen und auskömmlichen Förderpolitik für bezahlbaren Wohnungsbau. Damit hat die Bundesregierung im vergangenen Frühjahr gebrochen. Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus müssen seitdem reihenweise abgesagt werden, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Die Menschen in Deutschland werden also künftig deutlich schwieriger eine Wohnung finden und die Preise werden angesichts allseits explodierender Kosten ohne wirksames Fördersystem weiter nach oben gehen“, sagt der GdW-Präsident.

40 Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ruft die Bundesregierung deshalb erneut mit Nachdruck dazu auf, angesichts der riesigen klimapolitischen und gesellschaftlichen Herausforderungen alle Hebel für bezahlbaren Wohnungsbau in Bewegung zu setzen. Dazu gehört neben der Unterstützung innovati-

ver Technologien wie dem seriellen und modularen Wohnungsbau auch die Beschleunigung und Digitalisierung von Verfahren sowie ein verlässliches, zeitgemäßes und finanzstarkes Fördersystem zur Versorgung aller Einkommensgruppen mit bezahlbarem Wohnraum.

Mieten unter 13 Euro pro Quadratmeter und Monat sind im Neubau oder nach umfassender Modernisierung nur mit Förderung möglich. Die Kostenmieten bei Erstbezug lagen 2022 bei mindestens 14 Euro. Für Neubauten, die sich derzeit in der Planung befinden, müssen Kostenmieten von nicht unter 15 bis 18 Euro angesetzt werden.

### **Sozial orientierte Wohnungsunternehmen wirken marktberuhigend**

50 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:

Extrem deutlich ist der Abstand in **München**. Hier lagen die Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen im ersten Halbjahr 2022 mit durchschnittlich 8,20 Euro pro Quadratmeter um 57 Prozent unter den Portalmieten von im Schnitt 19,10 Euro pro Quadratmeter. Die Erstvermietungs-mieten der GdW-Unternehmen lagen in der bayerischen Landeshauptstadt mit 10,61 Euro pro Quadratmeter um 51 Prozent unterhalb der in Inseraten dargestellten Angebote von 21,60 Euro pro Quadratmeter.

60 In **Hamburg** lag die Wiedervermietungs-miete der GdW-Unternehmen mit durchschnittlich 7,82 Euro pro Quadratmeter um 40 Prozent unter den Portalmieten von im Schnitt 12,94 Euro pro Quadratmeter. Bei den Erstvermietungs-mieten ist die Differenz in der Hansestadt noch größer: Die GdW-Neubau-mieten erstmals vermieteter Wohnungen liegen mit 7,98 Euro pro Quadratmeter um 48 Prozent unter den Portalmieten von 15,28 Euro pro Quadratmeter.

Auch in **Köln** ist die Differenz groß: Hier lagen die GdW-Wiedervermietungs-mieten mit durchschnittlich 7,80 Euro pro Quadratmeter um 37 Prozent unter den Portalangeboten von im Schnitt 12,46 Euro pro Quadratmeter. Die Erstvermietungs-mieten liegen hier bei den GdW-Unternehmen mit 9,64 Euro pro Quadratmeter um 34 Prozent unter den Portalmieten von 14,69 Euro pro Quadratmeter.

70 In der Bundeshauptstadt **Berlin** beträgt die Differenz zwischen den durchschnittlichen GdW-Wieder-vermietungs-mieten von 7,69 Euro pro Quadratmeter und den Portalmieten von 11,60 Euro pro Quadratmeter 34 Prozent. Ähnlich groß ist die Differenz mit 32 Prozent bei den Erstvermietungs-mieten: Bei den GdW-Unternehmen liegen sie mit 10,98 Euro pro Quadratmeter um 32 Prozent unter den Portal-mieten von 16,04 Euro pro Quadratmeter.

„Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen können insbesondere in den Großstädten auch als die gelebte Mietpreisbremse bezeichnet werden. Denn die Wohnungswirtschaft dämpft mit ihren günstigen Mieten die Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

### **Verzerrte Mietendiskussion: Oft zitierte Daten von Online-Vermietungsportalen spiegeln eher höherpreisigen Marktteil**

80 Die Diskussion um die Entwicklung der Mietpreise in Deutschland ist verzerrt, denn sie basiert bislang nahezu ausschließlich auf Angebotsmieten aus online veröffentlichten Inseraten. Diese spiegeln die allgemeine Mietpreisentwicklung aber nur unvollständig wider. Denn ein guter Teil der preisgünstigen Mietwohnungen in Deutschland wird neu vermietet, ohne dass diese in der Statistik sichtbar werden. Dazu zählt 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 vollständig 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.“

90 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 günstiger Wohnungen vermitteln diese zudem häufig über Empfehlungen unter der Hand.

Um die Realität auf den Wohnungsmärkten besser abbilden zu können und die Lücken in der Datenerhebung zu schließen, hat der GdW deshalb in Kooperation mit dem BBSR die Erst- und Wiedervermietungen der gängigen Online-Portale und der GdW-Unternehmen verglichen.

100 Hinweis: Um eine Vergleichbarkeit mit der Datenerhebung des GdW zu sichern, liegt den Mietdaten des BBSR bezüglich Wohnfläche, Ausstattungsgrad und Wohnlage eine veränderte Abgrenzung zugrunde. Daher kann es Abweichungen zu an anderer Stelle veröffentlichten Angebotsmieten des BBSR geben, bei denen eine engere Abgrenzung der ausgewerteten Portal- und Zeitungsdaten zugrunde liegt.

#### Über den GdW:

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.