Führung / Kommunikation

Das kostet Wohnen in Deutschland! Seit 2000 stiegen Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten um 23 bzw. 25%. Öl, Gas, Strom, Fernwärme bis zu 83 % – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

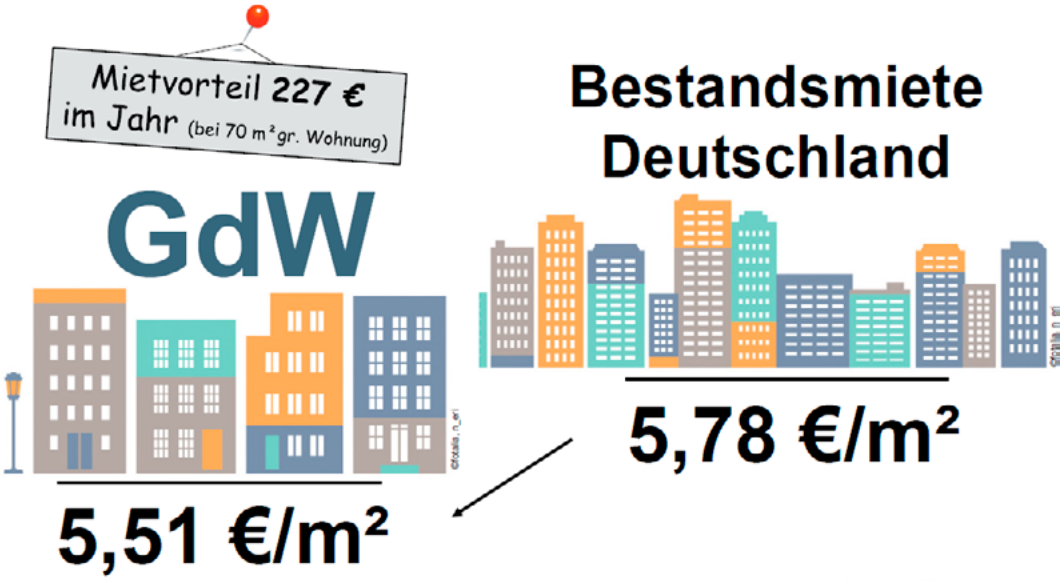
„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter", erklärte Gedaschko. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 23 Prozent gestiegen sind, sind die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 25 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 76 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger sein Anfang 2016 wieder auf leichten Wachstumskurs. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 61 Prozent, Gas um 82 Prozent und Fernwärme sogar um 83 Prozent.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 105 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. „Energetische Modernisierungen auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, sind angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Das zeigt: Die Bundesregierung darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen, sondern muss hier neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO2-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten.

GdW-Mieten liegen bei 5,51 Euro/m2 und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2015 auf 2016 um 15 Cent auf 5,51 Euro/m² gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Verwendung von Daten des Sozio-ökonomischen Panels und den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,78 Euro/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2016 um 1,2 Prozent bzw. um 7 Cent/m² gestiegen.



Mietniveau bei GdW Unternehmen 2016 unter dem bundesweiten Bestandsmietniveau; Quelle GDW

Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 227 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskosten 2016: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2016 durchschnittlich 1,49 Euro/m² vorauszahlen – und damit nur 2 Cent/m2 mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2015 auf 2016 sogar um 1 Cent/m2 gesunken und liegen jetzt bei 1,10 Euro/m².

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 31 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,5 Mio. Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz hoher Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro/m² pro Monat) bei den GdW-Unternehmen Quelle : GdW-Jahresstatistik

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

Nord Art 2017

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 4,9 Prozent

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2016 um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 7,65 Euro/m² nettokalt. „Dieser Anstieg ist höher als im Vorjahr", so Gedaschko. 2015 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten noch um 3,2 Prozent gestiegen. Insbesondere in den kreisfreien Städten zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,6 Prozent an. Die Wohnungssuche ist für viele Mieterhaushalte schwieriger geworden. Die Ursachen liegen in den Angebotsengpässen vieler Städte und Regionen, die trotz steigender Genehmigungs- und Neubauzahlen bisher noch nicht abgebaut werden konnten."

Anderseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter dem aus den Online Plattformen ermittelten Marktmieten lag. In Hamburg liegen die Angebotsmieten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,37 Euro /m². Bei den Online-Portalen liegen sie wiederum bei 10,39 Euro/m². In Berlin liegen die Angebotsmieten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,31 Euro/m², bei den Online-Portalen wiederum bei 9,01 Euro /m². „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweg gegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist", so Gedaschko. „Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen."

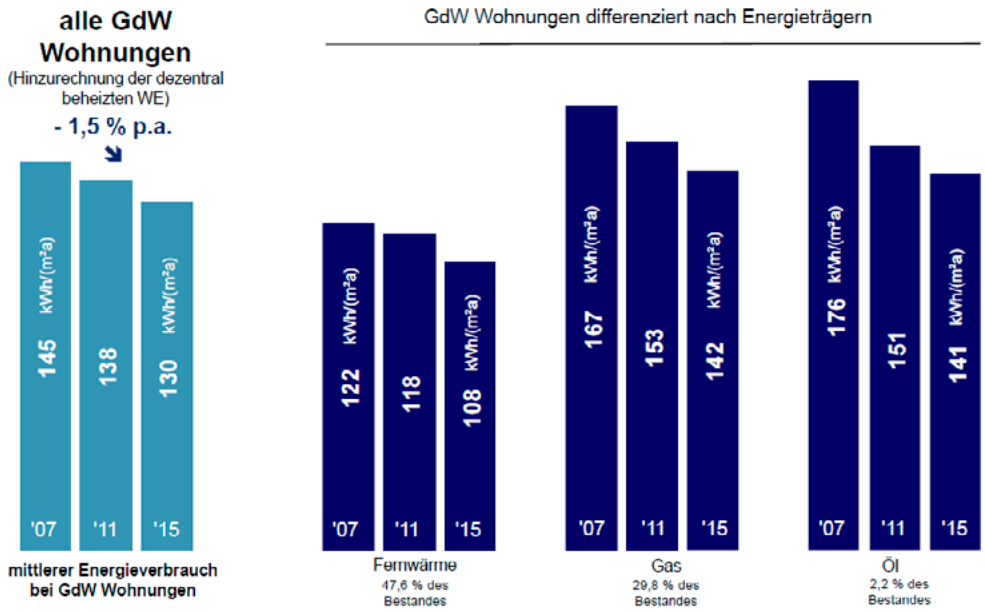
GDW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – WENIGER ENERGIEVERBRAUCH, AKTIVE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen", erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Es dürfen auch zukünftig keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern wir brauchen noch stärkere Anreizsysteme. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.

Bei höheren energetischen Standards im Neubau sollen Energie und damit Energiekosten gespart werden. Die Fördermittel der KfW helfen dabei. Gleichzeitig entstehen aber höhere Investitionskosten, die im vermieteten Wohnungsbau höhere Mieten erforderlich machen. Die zusätzlich einsparbare Energiemenge wird bei der kontinuierlichen Verschärfung von Standards immer kleiner, die Aufwendungen dafür werden größer. „Höhere energetische Standards erhöhen deshalb die Wohnkosten. Dies insbesondere, weil jeder gesetzliche Standard in Deutschland keine Förderung erhält", erklärte Gedaschko. Ein Vergleich zeigt, dass selbst ein Gebäude nach EnEV 2009 im Vergleich zu einem Effizienzhaus-55 trotz etwas höherer Energiekosten auch nach 20 Jahren noch geringere Wohnkosten aufweist.

Eingesparte Energie bei den GdW-Wohnungsunternehmen reicht für 6 Reisen zum Mars und zurück

„Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten beiden Jahren um insgesamt 3 Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Der mittlere, temperaturbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 130 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m²a)), wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2015 ergeben hat. Bundesweit lag dieser Wert 2015 bei 155 kWh/(m²a) und damit um rund 20 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen. Dazu kommt, dass die vermieteten Wohnungen im GdW eine durchschnittliche Wohnfläche von nur 61 m² aufweisen, während die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen in Deutschland 88 m² beträgt.



Energieverbräuche der Gebäude von GdW-Unternehmen; Quelle GdW

Mit der von den GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren eingesparten Energie, umgerechnet in Heizöl bzw. Diesel, könnte man mit einem 5-Liter-Auto insgesamt 2,93 Mrd. Kilometer zurücklegen. Dies bedeutet, man könnte 6 mal zum Mars und wieder zurück fahren. Je nach Fahrweise und Planetenkonstellation würde dann beim 7. Mal auf der Hin- oder Rücktour der Diesel ausgehen.

Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen kaum noch rückläufig

Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2015 auf 2016 um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent durch Sondereffekte leicht gesunken. Die Ursache dafür ist die Zuwanderung aus den EU-Ländern und Fluchtbewegungen aus Kriegsgebieten. Dennoch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2016 149.412 Wohnungen leer. Für 2017 erwartet der GdW einen marginalen Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,3 Prozent auf 8,2 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten ‚Schwarmstädte'. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973-1993 in nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und die Lebensqualität dort langfristig zu sichern, ist eine Reihe von Maßnahmen notwendig. Der GdW hat dazu einen 10-Punkte-Plan veröffentlicht.

Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen: Sachsen-Anhalt mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,3 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 1 Prozent gesunken. Damit ist Sachsen-Anhalt das einzige noch zweistellige Bundesland in diesem Bereich. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,6 Prozent nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz mit stabilen 2,7 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,5 bzw. 1,6 Prozent verfügen Niedersachsen und Hessen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

Katharina Burkardt