



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Der Wohnungswirtschaft laufen die Kosten davon

27.08.2025 Fachinformation

Insbesondere sozial orientierte Wohnungsunternehmen geraten immer stärker unter Kostendruck: Auf der einen Seite steigen die Ausgaben für Neubau, Sanierung, Verwaltung und Personal seit Jahren stark an. Auf der anderen Seite sind die Möglichkeiten, die Mieten im Bestand anzupassen und damit die Einnahmen zu erhöhen, begrenzt. Wie stark die Schere in den nächsten Jahren auseinandergehen wird, hat die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH untersucht.

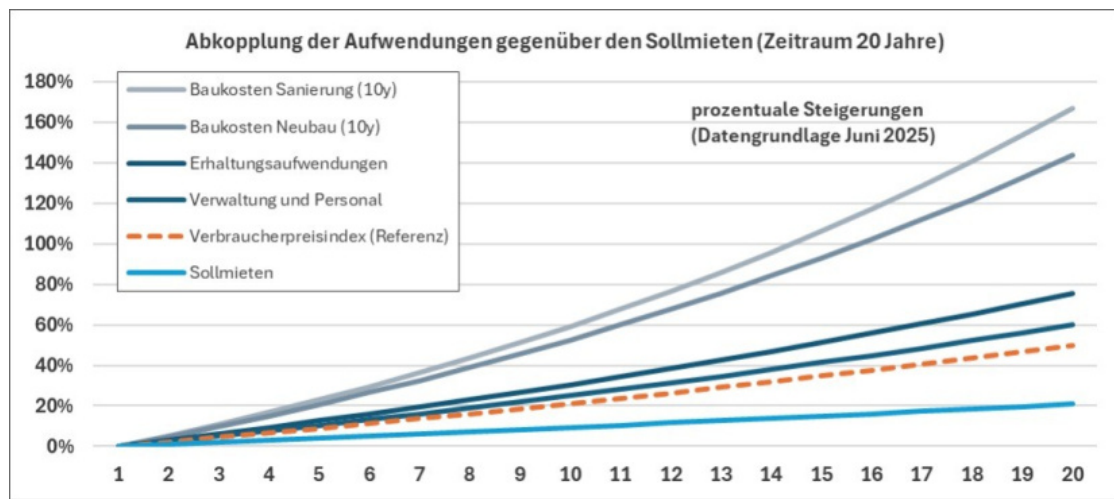
Für ihre Prognose hat DOMUS Consult die Werte aus der Vergangenheit hochgerechnet und auf die Zukunft übertragen. In den letzten zehn Jahren sind die Baukosten für Sanierungen jährlich um 5,3 Prozent gestiegen, beim Neubau um 4,8 Prozent. Erhaltungsaufwendungen wurden im Schnitt jedes Jahr 3 Prozent teurer, Verwaltung und Personal 2,5 Prozent. Alle diese Werte lagen über dem Verbraucherpreisindex. Auf der anderen Seite stiegen die Sollmieten – also die Einnahmen der Wohnungsunternehmen – gemäß dem Standardsatz von DOMUS Consult nur um durchschnittlich 1 Prozent pro Jahr.

Bezogen auf das Jahr 2025 würde demnach aus einem Euro Sollmiete in zehn Jahren 1,09 Euro werden und in 20 Jahren 1,21 Euro. Die Baukosten in der Sanierung würden hingegen von einem Euro auf 1,59 in zehn Jahren bzw. 2,67 Euro in 20 Jahren anwachsen.

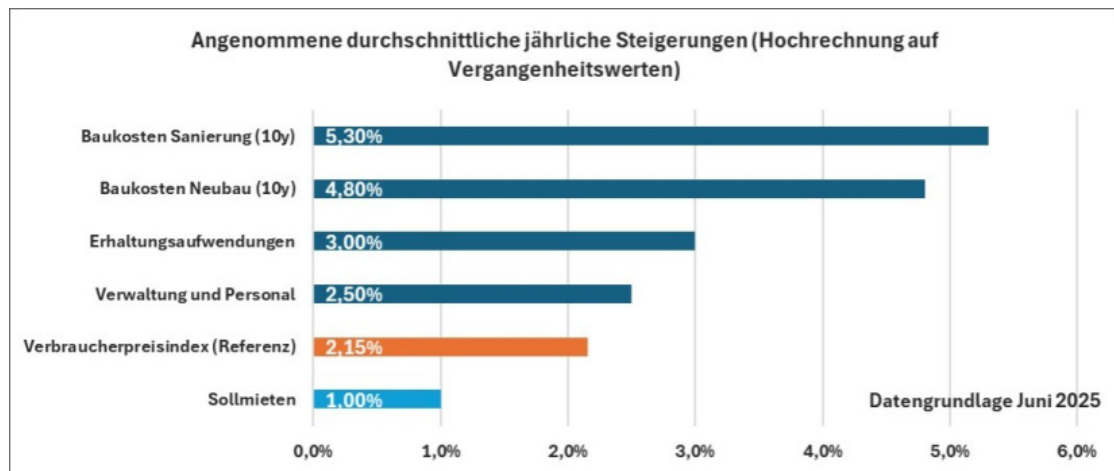
Prozentual würden die Einnahmen aus den Sollmieten nach 20 Jahren um 21 Prozent zunehmen. Demgegenüber stehen Steigerungen von 167 Prozent bei den Baukosten für Sanierungen, 144 Prozent für den Neubau, 75 Prozent für Erhaltungsaufwendungen sowie 60 Prozent für Verwaltung und Personal.

„Unsere Mandanten sind größtenteils kommunale Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften. Für sie es eine Gratwanderung, einerseits kostengünstigen Wohnraum anzubieten und andererseits die Herausforderungen, die zum Beispiel der demografische Wandel und der Klimaschutz mit sich bringen, zu meistern. Denn dem massiven Kostendruck steht eine schwache Einnahmenseite gegenüber“, kommentiert Tobias Kroll aus dem Bereich Finanzen der DOMUS Consult. „Wir ermutigen unsere Mandanten regelmäßig, die Einnahmenseite an die sich wandelnden Bedingungen anzupassen. Interessanterweise nehmen wir an dieser Stelle oftmals Widerwillen wahr. Das spricht für die agierenden Personen. In einer längerfristigen Betrachtung ist es aber so, dass ein wirtschaftlich gutes Ergebnis erforderlich ist, um künftige Aufgaben zu bewältigen. So fließen die höheren Mieten quasi zuletzt wieder an die Mieter zurück“

Quelle: DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH



@DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH



@DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

<https://bbu.de/beitraege/der-wohnungswirtschaft-laufen-die-kosten-davon>