

Auf einen Blick: Analyse und Übersicht zur Kostenmiete

Dieses Dokument gibt einen kompakten Überblick über die wesentlichen Aspekte der Kostenmiete. Anhand der durchschnittlichen Nettokaltmiete aus dem Jahr 2024 werden die prozentuale Kostenverteilung sowie die einzelnen Kostenarten dargestellt und deren Bedeutung für die Mietkalkulation erläutert.

Viele Standardwohnungen in den Beständen unserer Mitglieder sind aufgrund der typisierten Bauweise rund 60 m² groß. Die Durchschnittsnettokaltmiete unserer Wohnungsgenossenschaften in Sachsen betrug 5,62 €, d.h. sie ist bezogen auf das Geschäftsjahr 2024 um 18 Cent angestiegen. Ein wesentlicher Kostenfaktor sind hier die hohen Aufwendungen für eine zeitgemäße Instandsetzung, wenn die Wohnung nach langer Nutzungsdauer neu vermietet wird. Wohnungsgenossenschaften investieren allein rund 31,6 % der Nettokaltmiete in die Instandhaltung um Qualitätsstandards zu halten!

Ausgehend von einer **60 m²-Wohnung mit 5,62 €/m²** teilt sich die Nettokaltmiete wie folgt auf:

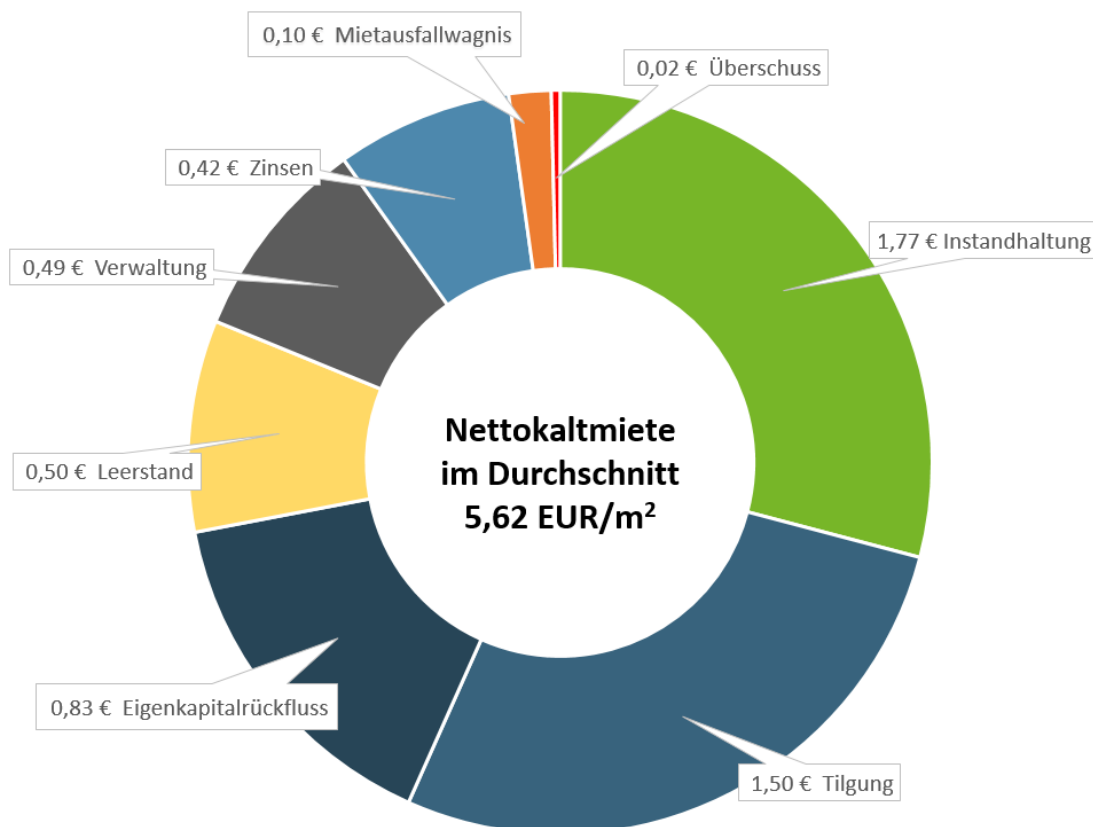


Abbildung: Kostenverteilung der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Jahr 2024

Instandhaltung: 1,77 € pro m² und Monat: Im Jahr 2024 sind die Instandhaltungen pro m² weiter gestiegen und betragen 21,31 Euro/m² jährlich. Im Vorjahr waren es noch 19,85 Euro/m². Das sind etwa 1,54 Euro/m² mehr als im Vorjahr. Gemäß Prognosen wird der Wert im Jahr 2025 noch einmal um rund 2,30 Euro/m² auf 23,61 Euro/m² steigen. In Relation zur Miete geben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 31,6 % der Nettokaltmiete für die Instandhaltung aus.

Tilgung 1,50 € pro m² und Monat: Die Verschuldung der Unternehmen betrug im Schnitt 200 Euro/m² bei 9 % Tilgung. Aktuell ist eine schnelle Entschuldung festzustellen, da hohe Zinsänderungsrisiken bestehen und die wirtschaftlichen Unsicherheiten zum Abbau von Fixkosten führen.

Eigenkapitalrückfluss 0,83 Euro/m² und Monat: Das Eigenkapital ist im Durchschnitt mit 250 Euro/m² in der Bilanz stehend. Eigenkapital muss zurückfließen um Investitionen vornehmen zu können. Der Ansatz liegt hierbei bei ungefähr 4 %. Dies bedeutet aber, dass erst nach 25 Jahren der nächste Investitionszyklus beginnen kann, was wiederum Instandhaltungsinvestitionen bedeutet und nicht unbedingt Modernisierungsinvestition.

Leerstand 0,50 € pro m² und Monat: Bei fast 9 % Leerstand im Schnitt bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften ist dies eine beachtliche Größe. Der Leerstand wird weiter zum wirtschaftlichen Problem. Er kostet die Genossenschaften rund 103 Mio. Euro pro Jahr. Das bedeutet eine Erlösschmälerung von 24,6 Mio. Euro und nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von 78,5 Mio. Euro pro Jahr. Diese Kosten fehlen für wichtige Investitionen in Bestand und Neubau.

Verwaltung 0,49 € pro m² und Monat: Die Kosten für Personal, Digitalisierung usw. stellen aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen eine stetig wachsende Größe dar.

Zinsen 0,42 € pro m² und Monat: Ausgehend von einer durchschnittlichen Verschuldung von 200 Euro/m² und einem Zinssatz von 2,5%. Allerdings hat sich der Zinssatz deutlich auf aktuell 3,5 bis 3,8 % erhöht in der Prolongation. Tendenz dieser Position ist also steigend.

Mietausallwagnis 0,10 € pro m² und Monat: Insgesamt sind die Mietausfälle bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zum Ende des Geschäftsjahres 2024 mit 9 Mio. Euro relativ gering. Im Vergleich zum Vorjahr sind sie nur minimal um 0,1 Mio. Euro gestiegen. Jedoch ist ein Anstieg erkennbar, vor allem auch in Bezug auf die steigenden Betriebskosten. Dennoch betragen die Mietschulden in Bezug auf die Umsatzerlöse nur 0,6 %.

Überschuss 0,02 € pro m² und Monat: Das bedeutet, dass bei einem durchschnittlichen Unternehmen kein Aufbau von Reserven für Investitionen z. B. in energetische Ertüchtigung möglich ist. Dies gilt vor allem für die Regionen in Sachsen, in denen ein großer Leerstand zu verzeichnen ist.