Aktuelle Kostenentwicklung - Mieterhöhungen

Warum eine Anpassung der Mieten notwendig ist

Als öffentliche Wohnungsgesellschaft im Ennepe-Ruhr-Kreis ist es unser Ziel, Ihnen - unseren Mietern dauerhaft guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit diesem ambitionierten Auftrag tragen wir gleichzeitig die Verantwortung dafür, unsere Wohnungen, Gebäude, Garagen und Stellplätze langfristig zu erhalten und notwendige Modernisierungen, Instandsetzungen, Instandhaltung sowie Quartiersentwicklungs-maßnahmen für Sie durchzuführen.

In den vergangenen Jahren sind die Kosten, für Bauleistungen, Materialien, Handwerksarbeiten und allgemeine Energiekosten deutlich gestiegen. Innerhalb von nur fünf Jahren haben sich die Baukosten im Durchschnitt um über 50 % erhöht. Diese Preisentwicklungen stellen auch unsere Wohnungsgesellschaft vor große Herausforderungen.

Zwei konkrete Beispiele machen die Kostensteigerung besonders deutlich:

1. Die umfassende Einzelmodernisierung einer Wohnung kostete im Jahr 2020 durchschnittlich 32.000 € brutto. In diesem Betrag waren auch die Bodenbeläge enthalten. Im Jahr 2025 lagen die Kosten für eine vergleichbare Modernisierung bereits bei rund 47.000 € brutto – und das sogar ohne neue Bodenbeläge. Werden die heute zusätzlich anfallenden Kosten für Bodenbeläge berücksichtigt, fällt der tatsächliche Anstieg noch höher aus.

2. Bei der aktuellen Vollmodernisierungs-maßnahme einer Siedlung in der Stadt Wetter (Ruhr) haben wir eine Kostenentwicklung von rund 2 Mio. € auf rund 3,5 Mio. € Euro zu verzeichnen.

Damit sind die Modernisierungskosten innerhalb von fünf Jahren um mindestens 15.000 € pro Wohnung bzw. für eine Siedlung um 1,5 Mio. Euro gestiegen.

Neben den Kosten für die Modernisierung von Wohnungen sind auch viele weitere Ausgaben gestiegen.

Dazu gehören unter anderem Reparaturen, die Pflege und Instandhaltung unserer Gebäude sowie Arbeiten an Garagen, Stellplätzen und Außenanlagen.



Diese Kosten können wir auf Dauer nicht vollständig aus den bisherigen Einnahmen finanzieren. Deshalb ist eine Anpassung der Wohnungsmieten sowie der Entgelte für Garagen und Stellplätze zwingend notwendig.

Uns ist bewusst, dass jede Erhöhung eine zusätzliche finanzielle Belastung bedeutet. Diese Entscheidung treffen wir daher nicht leichtfertig. Die Anpassungen dienen nicht der kurzfristigen Gewinnsteigerung, sondern sollen dazu beitragen, die wirtschaftlich Stabilität und die Investitionsfähigkeit unserer Gesellschaft zu sichern und unsere Wohnungsbestände auch in Zukunft in einem guten Zustand zu erhalten.

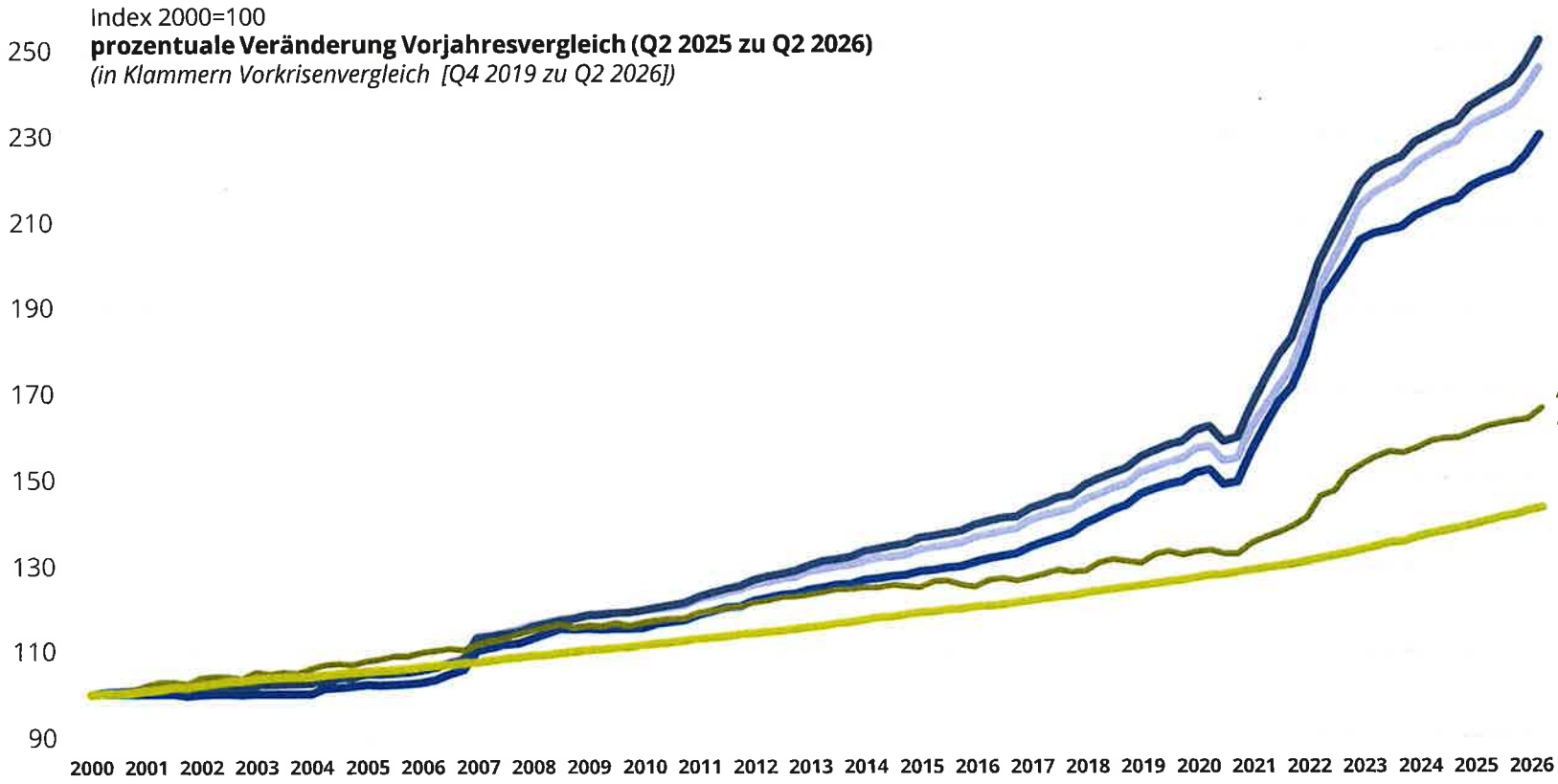
Als öffentliche Wohnungsgesellschaft fühlen wir uns weiterhin verpflichtet Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen und unseren Mietern ein gutes und bezahlbares Wohnen bieten zu können. Nur wenn unsere Einnahmen die tatsächlich entstehenden Kosten angemessen berücksichtigen, können wir auch künftig notwendige Reparaturen, Modernisierungen und Investitionen durchführen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und für das Vertrauen, dass Sie unserer Gesellschaft entgegenbringen.

Schwelm, im Oktober 2026

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2026



prozentuale Veränderung Vorjahresvergleich (Q2 2025 zu Q2 2026)
(in Klammern Vorkrisenvergleich [Q4 2019 zu Q2 2026])

Instandhaltungsleistungen:
+5,6 % *(+58,8 % seit 2019)*

Ausbauarbeiten Neubau:
+5,1 % *(+58,8 % seit 2019)*

Bauleistungen Neubau insg.:
+5,0 % *(+54,2 % seit 2019)*

Allgemeine Preissteigerung:
+2,6 % *(+25,6 % seit 2019)*

Nettokaltmiete Bestand:
+2,2 % *(+13,2 % seit 2019)*

GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex,
eigene Berechnung, Umbasierung auf 1.Quartal 2000=100.