



Haus & Grund Rheinland
Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.

Düsseldorf, 27. Juni 2013

Wohnungsnot und Mietpreisexplosion – Fakten entzaubern das Mietenmärchen

Ob Wohnungsnot, Mietpreisexplosion oder Mietpreisbremse – bezahlbares Wohnen ist derzeit eines der zentralen Themen im Bundestagswahlkampf. Zahlen, Daten und Fakten widerlegen allerdings die zahlreichen Behauptungen der Politiker. Haus & Grund Rheinland sorgt für Klarheit in der Wahlkampfretorik.

Die angespannte Wohnungsmarktlage entlang der Rheinschiene wird von Rot-Grün auf das gesamte Land übertragen. Dabei leben dort lediglich zwei der insgesamt fast 18 Millionen Menschen in NRW. Völlig außer Acht gelassen wird, dass NRW sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte hat. Im Ruhrgebiet und in Westfalen gibt es keine angespannten Wohnungsmärkte wie in Köln, Bonn, Düsseldorf oder Münster. Dort haben die Kommunen stattdessen mit hohen Leerständen zu kämpfen. „Viele Haus- und Grundstückseigentümer können die einst zur Altersvorsorge erworbene Immobilie nicht mehr - wenn überhaupt - ohne Verlust veräußern“, sagt der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche.

In der Rheinschiene könnten hingegen neue Wohnungen für Entlastung sorgen. Die von SPD und Grünen verfolgte Mietpreisbremse, wonach Neuvertragsmieten nur noch 10 Prozent über der Vergleichsmiete liegen dürfen, wird den Wohnungs-Neubau allerdings stoppen. Investoren, sowohl Kleinvermieter als auch große Wohnungsunternehmen, werden keine Finanzmittel in die Hand nehmen, um neue Wohnungen zu bauen. Die hohen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung, die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5 Prozent sowie die hohen Grundstückspreise sind schon heute hohe Hemmschwellen, in der Rheinschiene zu investieren. „Die faktischen Kostenmieten liegen bereits bei 9,50 Euro pro Quadratmeter im Neubau, um neue Mietwohnungen überhaupt anbieten zu können“, erklärt der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya. „Klimaschutz oder bezahlbarer Wohnraum - beides zusammen geht nicht“, meint Amaya.

„Eine Mietpreisbremse ist auch nicht erforderlich“, ergänzt Prof. Dr. Peter Rasche. So stellt der aktuelle Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland fest, dass die Mietbelastung, das heißt der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2010 durchschnittlich 22,5 Prozent betrug. „In NRW herrscht zudem keine Wohnungsnot“, sagt Rasche. Nach den aktuellen Zahlen des Zensus hat NRW eine Leerstandsquote von fast 4 Prozent. Selbst in Köln (13.493) und Düsseldorf (9.785) fehlen keine Wohnungen, sondern stehen Wohnungen leer. So kommt auch der aktuelle Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank zu dem Ergebnis, dass es insgesamt als übertrieben scheine, die Situation in der Rheinschiene als Wohnungsnot zu klassifizieren.

Vorstandsvorsitzender Prof. Dr. Peter Rasche
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Sparkasse Krefeld
Konto Nr. 20 90 23
BLZ 320 500 00
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf
Telefon 02 11/416317-60
Telefax 02 11/416317-89
E-Mail info@HausundGrund-Rheinland.de
Homepage www.HausundGrund-Rheinland.de
facebook facebook.com/HausundGrund.Rheinland
youtube youtube.com/HausundGrundVerband
twitter twitter.com/HausGrundRhein

„Die von der Politik beschlossene Aussetzung der Wehrpflicht sowie der doppelte Abiturjahrgang führen in den Universitätsstädten zurzeit zu einer höheren Wohnungsnachfrage“, erklärt Prof. Dr. Peter Rasche. „In Köln herrscht dennoch keine schiefe Marktlage“, so Rasche weiter. Aus dem aktuellen LEG Wohnungsmarktreport geht hervor, dass selbst in der Domstadt preissensible Mietergruppen aktuell zu Quadratmeterpreisen von 5,60 Euro fündig werden. Eine Wohnung im oberen Preissegment kostet derzeit im Schnitt 12,52 Euro pro Quadratmeter in besten Wohnlagen. „In einem Nobel-Restaurant kann man auch keine McDonald’s-Preise verlangen“, ist Erik Uwe Amaya der Auffassung.

Der größte Kostentreiber ist zudem nicht die Kaltmiete, sondern sind die hohen Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Abwasserentsorgung, Müllgebühren), die das Wohnen teurer machen und auf die der Vermieter keinen Einfluss hat. „Nach den jüngsten Daten des Statistischen Bundesamtes sind die Kaltmieten im vergangenen Jahr nicht gestiegen, sondern real um 0,8 Prozent gesunken“, erklärt Verbands-Jurist Amaya. Die Preise für Zentralheizung und Fernwärme hingegen sind um 9,4 Prozent angestiegen. Im 10-Jahresvergleich sind die Heizkosten von 2002 bis 2012 sogar um bis zu 64,3 Prozent gestiegen, die Kosten für die Wasserversorgung um 16,4 Prozent, die Abwasserentsorgung um 15,3 Prozent sowie die Müllgebühren um 9,9 Prozent. „Preisbremsen bei diesen Kosten sucht man in den Wahlprogrammen vergeblich“, stellt Prof. Dr. Peter Rasche abschließend fest.

Quellen:

<https://ergebnisse.zensus2011.de>

<http://www.leg-nrw.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreport/>

<http://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK - Wohnungsmarktbericht NRW 2012.pdf>

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Beate von Zons
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 – 60 / Telefax: 02 11 / 41 63 17 – 89