



## Wie bezahlbar sind die Mieten in NRW?

### Haus & Grund Rheinland Westfalen informiert zur Mietbelastungsquote

**Das Wohnen in NRW wird gefühlt immer teurer. Doch das liegt gar nicht an steigenden Kaltmieten: Dank gestiegener Einkommen sind die Kaltmieten in den letzten Jahren vielfach sogar bezahlbarer geworden. Vielmehr sind die Nebenkosten explodiert.**

Düsseldorf. „Die Kaltmieten sind in Nordrhein-Westfalen in den letzten 10 Jahren bezahlbar geblieben – allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen Stadt und Land“, berichtet Konrad Adenauer, Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen aus einer neuen Studie. Demnach musste eine Familie in NRW mit 90-Quadratmeter-Wohnung im Jahr 2014 noch durchschnittlich 14,7 Prozent des Haushaltseinkommens für die Kaltmiete aufbringen, 2023 waren es nur noch 13,8 Prozent. Alleinlebende mit 50-Quadratmeter-Wohnung zahlten in NRW im Jahr 2014 im Schnitt noch 19,1 Prozent ihres Einkommens für die Kaltmiete, 2023 waren es 18,8 Prozent. Das zeigt die Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“, welche das Forschungsinstitut Empirica im Auftrag von Haus & Grund erstellt hat.

Dabei haben die Experten für alle Kreise und kreisfreien Städte in NRW die Entwicklung des Medianeinkommens mit der Entwicklung der Kaltmieten verglichen. Die genannten Zahlen beziehen sich auf die Mietentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen. Die Studie hat aber auch mithilfe von Angebotsmieten die Entwicklung der Mieten für jene Menschen betrachtet, die umziehen mussten. Ergebnis: Wenn eine Familie mit 90-Quadratmeter-Wohnung im Jahr 2014 in NRW umziehen musste, führte das zu einer auf 17,0 Prozent erhöhten Mietbelastungsquote. Im Jahr 2023 waren es dagegen 18,5 Prozent. Bei Alleinstehenden lag die Belastung nach Umzug 2014 bei 22,7 Prozent des Einkommens, 2023 waren es 24,8 Prozent.

„Das ist ein ziemlich kleiner Anstieg auf Werte, die problemlos verkraftbar sind“, stellt Adenauer fest. „Experten gehen davon aus, dass eine Mietkostenbelastung von bis zu 30 Prozent unproblematisch ist.“ Natürlich gibt es deutliche regionale Abweichungen vom Landesdurchschnitt. So ist beispielsweise die Mietbelastung einer Familie in Bottrop bei Umzug in den letzten 10 Jahren um 0,5 Prozent auf 16,1 Prozent des Haushaltseinkommens gesunken. Ohne Umzug ging die Mietbelastung dort sogar um 2,0 Prozent zurück. In Düsseldorf stieg die Mietbelastung der Beispielfamilie dagegen ohne Umzug in den letzten 10 Jahren

um 0,6 auf 19,4 Prozent, während die Belastung bei Wohnungswechsel um 2,4 auf 24,9 Prozent zulegte.

„Ein Wert, den eine Familie stemmen kann“, sagt Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen. „Grenzwertig wird es höchstens bei Alleinlebenden in Großstädten: Bei Umzug stieg deren Mietbelastung in Düsseldorf in den letzten 10 Jahren um 3,8 auf 32,9 Prozent.“ Hier zeige sich ein zentrales Problem der Mietpreisbremse: „Die Mietpreisbremse nimmt keine soziale Differenzierung vor, hilft nicht gezielt Singles“, kritisiert Amaya. „Sie ist nicht sozial gerecht und kann bestehende Ungleichheiten vertiefen.“

Hinzu kommt der sogenannte Lock-in-Effekt: Mieter ziehen trotz veränderter Wohnbedürfnisse oder finanzieller Möglichkeiten nicht um, weil danach ihre Miete höher wäre. Folge ist ein eingeschränktes Wohnungsangebot und ein übermäßiger Pro-Kopf-Flächenverbrauch. Die Mietpreisregulierung verstärkt diesen Effekt zum Leidwesen vieler Mieter.

Die Empirica-Studie zeigt zugleich, warum das Wohnen für viele Mieter trotz weiterhin bezahlbarer Kaltmieten immer teurer wird: Seit 2014 sind die Nebenkosten des Wohnens regelrecht explodiert. Die Energiekosten (Strom, Gas, Heizöl...) wuchsen um rund 60 Prozent. „Auch die Kosten für Wasserversorgung und andere wohnbezogene Dienstleistungen stiegen um etwa 18 Prozent“, berichtet Amaya. Für Vermieter wuchsen im genannten Zeitraum die Instandhaltungskosten um mehr als 45 Prozent. „Hier liegt ein bislang völlig vernachlässigter Ansatzpunkt für die Politik“, stellt Amaya fest. „Bund, Länder und Kommunen sind für 73,6 Prozent der Wohnnebenkosten mit ihren Entscheidungen direkt verantwortlich, wie der NRW-Wohnkostenbericht 2024 gezeigt hat. Sie können hier also für Entlastung sorgen.“

**Hinweis:** Die Studie liefert Daten zur Mietbelastung einzeln aufgeschlüsselt für alle Landkreise und kreisfreien Städte in NRW. Diese Detail-Daten und Grafiken dazu finden Sie hier als [Informationspaket zum Download](#) (Zip-Format). Details zur Entwicklung der Nebenkosten in NRW liefert der [NRW-Wohnkostenbericht 2024](#) von Haus & Grund Rheinland Westfalen.

Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt die Interessen von über 109.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen in Nordrhein-Westfalen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. Haus & Grund Rheinland Westfalen ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband der Haus & Grund-Organisation in Deutschland. Dem Landesverband gehören derzeit 42 Ortsvereine an.

Pressekontakt:  
Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN  
Fabian Licher, M.A.  
info@HausundGrund-Verband.de  
Telefon: 02 11 / 416 317 – 60  
Telefax: 02 11 / 416 317 – 89