

P R E S S E M I T T E I L U N G

Wohnungsmieten in Düsseldorf

Teils 10 Prozent höhere Wohnungsmieten in Düsseldorf

(Düsseldorf, 14.6.2012) Die Düsseldorfer Wohnungskaltmieten kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. In manchen Stadtteilen kletterten sie in den vergangenen zwölf Monaten um zehn Prozent. Betrachtet man den Zeitraum von 2002 bis 2011 kommt man im Schnitt auf 32 Prozent Steigerung. Im Vergleich zu anderen NRW-Städten ist dies ein trauriger Rekord.

Ein Ausweg ist die Schaffung preisgünstigen Wohnraums. Durch welche Maßnahmen dies möglich ist.

Die Landeshauptstadt ist ein teures Pflaster – für Immobilienkäufer wie für Mieter. In den besonders begehrten Stadtteilen wie Friedrichstadt, Flingern-Nord und Altstadt stiegen die Wohnungskaltmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten zwischen sieben und zehn Prozent. Musste man in Flingern-Nord vor einem Jahr noch 9,10 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche einrechnen, so sind es heute zehn Euro (+10%). Im Stadtteil Friedrichstadt stiegen die Mieten um sieben Prozent auf 9,60 Euro, in Derendorf um acht Prozent auf 9,90 Euro.

Diese Zahlen basieren auf Untersuchungen des Rings Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Düsseldorf, sowie des Portals Immobilien-scout24.de (siehe Grafik). Dabei handelt es sich um aktuelle Angebotsmieten, nicht um Mieten seit Jahren laufender Verträge.

Laut einer Untersuchung der Bulwien-Gesa AG stiegen die Kaltmieten in Düsseldorf zwischen 2002 und 2011 im Schnitt um rund 32 Prozent. Dies ist absoluter Rekord in NRW, durchschnittlich kletterten hier die Mieten um

rund sechs Prozent. Zum Vergleich: In Köln stiegen sie in diesem Zeitraum um 16 Prozent, so die Statistiker.

Im Stadtgebiet fehlen etwa 10.000 Wohnungen

Düsseldorf ist eine Zuzugsregion, die Einwohnerzahl soll bis 2030 von 592.000 auf 645.600 steigen (+9%). Diese Zahlen veröffentlichte die NRW-Statistikbehörde „Information und Technik“ Anfang April.

„Diese hohe Nachfrage nach Mietwohnungen ist also keine Eintagsfliege. Wir brauchen in Düsseldorf langfristig mehr Wohnraum, wenn wir verhindern wollen, dass noch mehr Menschen ins Umland abwandern, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können“, meint RDM-Vorsitzender Jörg Schnorrenberger. Nach Berechnungen des RDM-Düsseldorf fehlen derzeit etwa 10.000 Wohnungen, pro Jahr müssten etwa 1.200 gebaut werden. Im vergangenen Jahr wurden Baugenehmigungen für 467 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bewilligt, 4,7 Prozent mehr als 2010. Gleichzeitig wurden Genehmigungen für 4.139 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt, die allerdings in der Regel von Eigentümern bewohnt und nicht vermietet werden.

Zu Trendvierteln mit explodierenden Mieten haben sich laut Schnorrenberger Friedrichstadt und Flingern-Nord entwickelt. Hier kletterten Wohnungsmieten und -preise in den letzten fünf Jahren um teilweise 30 Prozent. „Die Viertel liegen zentral und verfügen über zahlreiche Altbauten, von denen viele aufwändig saniert wurden“, beobachtet der RDM-Sprecher, der Geschäftsführer der gleichnamigen Düsseldorfer Makler- und Verwalterfirma ist. Im Gegenzug können sich viele ältere Mieter, die hier teilweise seit Jahrzehnten leben, diese Viertel nicht mehr leisten.

Mehr Wohnungen schaffen durch Bürorumwandlung, ...

Eine Chance für mehr Wohnraum sieht Schnorrenberger in der Umnutzung leer stehender Bürogebäude in Wohnungen. „In der Landeshaupt-

stadt stehen etwa zwölf Prozent der Büros leer. Das entspricht einer Million Quadratmeter. Viele Gebäude sind veraltet und nicht vermittelbar. Wenn die Lage stimmt, sollte eine Umnutzung in Wohnraum geprüft werden.“

Zudem sollte die Stadt mehr Kulanz bei den geforderten Pkw-Stellplätzen zeigen: Wenn diese aus baulichen Gründen nicht geschaffen werden können, müssen die Bauherren pro Stellplatz eine Ablöse von bis zu 12.270 Euro zahlen. Dies würde viele Entwickler abschrecken, weiß der RDM-Vertreter.

...günstigen Verkauf kommunaler Grundstücke...

Zudem könnte die schuldenfreie Stadt ihre kommunalen Grundstücke zu einem Preis an Entwickler verkaufen, der unterhalb des Marktpreises von durchschnittlich 500 Euro pro Quadratmeter Bauland liegt. Im Gegenzug müssten sich diese verpflichten, eine gewisse Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen für Berufsanfänger, Rentner, Studierende, Auszubildende und junge Familien zu bauen.

In diesem Zusammenhang erinnert Schnorrenberger an die Olympia-Bewerbung vor zehn Jahren. Damals sollte in Lörick das Olympische Dorf mit Wohnungen für mehrere tausend Athleten entstehen: „Was spricht dagegen, wenn die Stadt diese nachträglich als Mietwohnungen baut?“

... Verpflichtungen der Gewerbe-Entwickler zu Sozialwohnungsbau

Zur Schaffung geförderter Mietwohnungen könnte die Kommune auf sogenannte städtebauliche Vereinbarungen zurückgreifen. Städte wie Frankfurt am Main und München verpflichten Investoren von Bürogebäuden häufig dazu, mit dem Erwerb städtischer Grundstücke an anderer Stelle solche Wohnungen zu errichten. Dies könnte auch in Düsseldorf geschehen. In München entstanden in den zurückliegenden Jahren auf diese Weise über 8.000 Wohnungen, wie die Empirica AG ermittelte.

Gewährt die Stadt beispielsweise einem Bauherrn die Möglichkeit, ein Bürohochhaus auf einem Filetgrundstück zu errichten, womit dieser auf Jahre

hinaus hohe Mieten erzielt, hat sie gute Gründe, ihn auf der Gegenseite zum Bau von Wohnungen zu verpflichten. Alternativ könnte in einen Fonds eingezahlt werden, dessen Gelder für geförderten Wohnraum verwendet wird.

Im Übrigen tat dieses Modell der Nachfrage nach Gewerbeneubauten an Main und Isar keinen Abbruch. „Warum sollte dies in Düsseldorf anders sein?“, gibt der Immobilienexperte zu bedenken.

Zum RDM Bezirksverband Düsseldorf

Der Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Düsseldorf e.V. ist eine berufsständische Interessensvertretung von Dienstleistern rund um die Immobilie. In dem Berufsverband sind unter anderem Immobilienmakler, Verwalter, Finanzierer und Sachverständige vertreten. Die 129 Mitglieder sind im Ballungsraum Düsseldorf in den Städten und Kreisen Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, Mettmann, Neuss und Viersen tätig. Wer Mitglied werden will muss Fachkenntnisse nachweisen und über eine mehrjährige Berufserfahrung verfügen.

Abdruck honorarfrei. Grafik als PDF-Datei angehängt. Sie können diese gerne als offene Datei (Eps- oder Jpeg-Format) erhalten.

Pressekontakt:

Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Düsseldorf e.V.
Dipl.-Kfm. Jörg Schnorrenberger, Vorsitzender des Vorstandes
Kaiserstraße 25, 40479 Düsseldorf
Tel. (0211) 580 50 50
E-Mail: info@rdm-duesseldorf.de