

PRESSEMITTEILUNG

Düsseldorf, den 25. Juni 2025

Private Kleinvermieter in Köln und Düsseldorf vor dem Aus?

Neue IW-Studie offenbart dramatischen Rückzug einer tragenden Säule des Wohnungsmarkts

Die neue Studie des IW Köln im Auftrag von *Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.* sowie dem *Kölner Haus- und Grundbesitzerverein* zeigt alarmierende Entwicklungen: **Private Kleinvermieter, die rund zwei Drittel des Mietwohnungsbestands in Deutschland stellen, ziehen sich zunehmend aus dem Markt zurück.**

In Köln und Düsseldorf – zwei der sieben größten Städte Deutschlands – wird deutlich, wie weitreichend diese Entwicklung bereits ist:

Der Anteil privater Kleinvermieter am Wohnungsmarkt sank von 2011 bis 2022 um 6,7 % – 1,1 % mehr als im Schnitt der Top-7-Städte.

- Gleichzeitig **stieg die absolute Zahl** der privaten Kleinvermieter stieg in Düsseldorf um 14.700.
- Gleichzeitig sank die **durchschnittliche Wohnungszahl pro Vermieter von 5,5 auf 3,7** – ein Zeichen struktureller Verschiebung.
- **63,6 % aller Mietwohnungen** in Düsseldorf werden von privaten Kleinvermietern vermietet – bei einem Mietwohnungsanteil von **78,9 %** des gesamten Wohnungsbestands.
- Der Anteil **selbstgenutzten Wohneigentums liegt bei nur 21,1 %**, rund **6.000 Einheiten weniger** als 2011.
- Die Zahl der genossenschaftlichen Mietwohnungen sank um **2,6 %** – ein zusätzliches Zeichen für fehlende Erfolgchancen im Wohnungsmarkt.
- Öffentliche Anbieter (Kommunen, Genossenschaften, Kirchen) haben in Düsseldorf **nur einen Marktanteil von 9,3 %**, deutlich unter dem Durchschnitt der A7-Städte (**29,7 %**).

Private Vermieter erwirtschaften mit der Vermietung keine Reichtümer:

- Der **durchschnittliche Nettogewinn nach Kosten liegt bei nur 5.465 € pro Jahr.**
- Trotz steigender Immobilienwerte: Die **Eigenkapitalrendite bleibt unterdurchschnittlich**, sodass andere Anlageoptionen an Attraktivität gewinnen

Gründe für den Rückzug privater Vermieter sind u. a.:

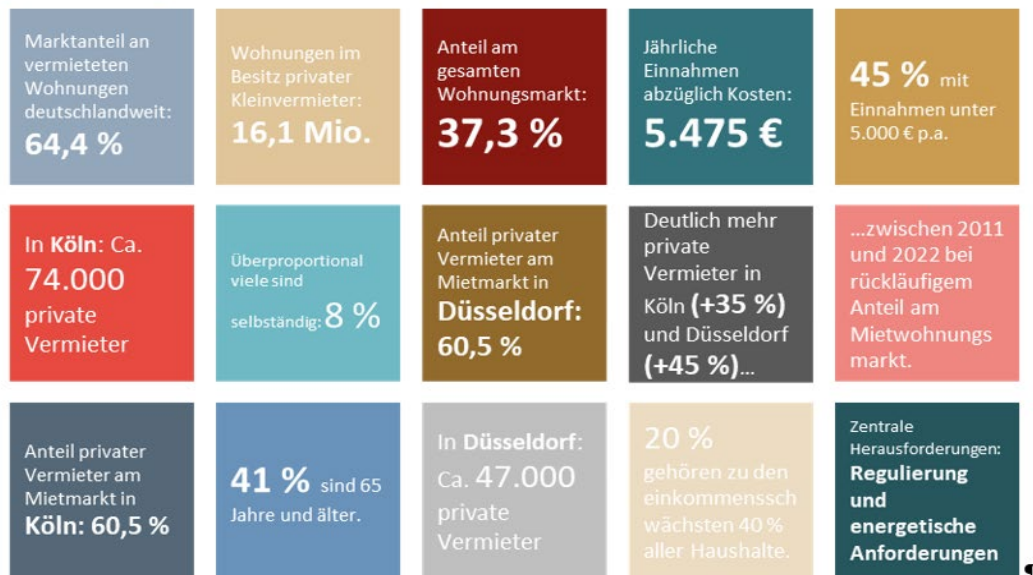
- **Überzogene bauliche Auflagen** bei Nachverdichtung, Dachausbau und Aufstockung (z. B. Brandschutz, Barrierefreiheit).
- **Keine Priorisierung bei Baugenehmigungsverfahren;** im Gegenteil, überzogene Anforderungen an Brandschutz andere Bauauflagen
- **Stellplatzpflicht** verhindert günstigen Wohnraum bei kleinteiligem Ausbau.
- **Unübersichtliche Förder- und Energiepolitik** – Eigentümer wissen nicht, worin sie investieren sollen.
- **Regulatorische Maßnahmen wie soziale Erhaltungssatzungen** schrecken ab.
- **Kommunale Prioritäten setzen Genossenschaften vor private Bauherren** – mit fragwürdigem Erfolg: **Niedrige Mieten resultieren primär aus dem Engagement der privaten Kleinvermieter**, nicht der öffentlichen Anbieter.

Forderungen in Düsseldorf:

1. **Gleichbehandlung privater Bauherren** – keine Diskriminierung bei Genehmigungen und Förderungen.
2. **Vereinfachung bei Modernisierung & Sanierung**, insbesondere bei energetischer Ertüchtigung.
3. **Verzicht auf Stellplatzpflicht beim Dachgeschossausbau.**
4. **Klare kommunale Wärmeplanung**, um Investitionssicherheit zu schaffen.
5. **Gezielte Beratungsangebote und Fördermittel** für private Kleinvermieter.
6. **Verzicht auf nachteilige Symbolpolitik** zu Lasten derer, die über 60 % des Marktes verantworten.

Key facts:

■ Abbildung 1-1: Kernergebnisse der Studie zu privaten Vermietern¶



■ Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft¶

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. ist der Zusammenschluss von über 19.000 Haus- und Grund- und Wohnungseigentümern. Wir vertreten seit 125 Jahren die Interessen des privaten Eigentums gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Entsprechend dieser Zielsetzung beraten wir unsere Mitglieder und setzen uns ihre gegenüber örtlichen Behörden und Institutionen und anderen Vereinigungen für deren Interessen ein.

Pressekontakt:

Dr. Johann Werner Fliescher (Vorstand)

Oststraße 162

40210 Düsseldorf

Telefon: 0211/16905-01

E-Mail: fliescher@hausundgrundddf.de