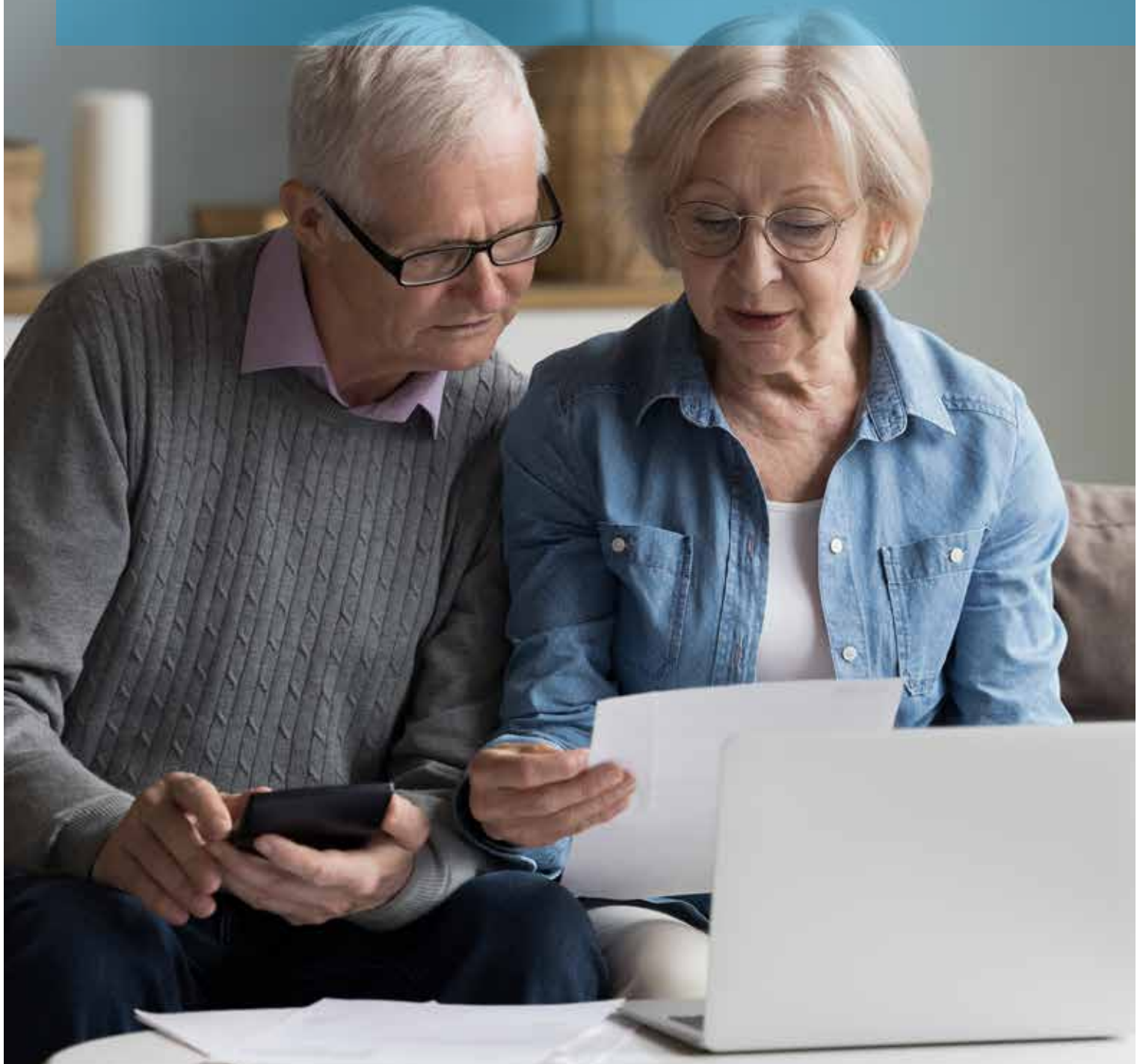




Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

NRW-Wohnkostenbericht 2025

So viel kostet das Wohnen in NRW



Unsere Immobilie? Dafür haben wir jemanden!



Haus & Grund®
RHEINLANDWESTFALEN

Impressum

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Landesverband Rheinisch-Westfälischer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

Präsident: Dipl.-Ing. Walter Eilert
Verbandsdirektor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Autoren: Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Fabian Licher, M.A.

Layout/Grafik: Sandra van Helden
Datenverarbeitung: Rudi Anselm

Hinweis an die Medien:

Die Verwendung der Grafiken aus dem vorliegenden Dokument ist gestattet (honorarfrei). Auf Anfrage können die Grafiken auch als Vektorgrafiken zur Verfügung gestellt werden.



Telefon: 0211 416317-60
Telefax: 0211 416317-89

info@HausundGrund-Verband.de
www.HausundGrund-Verband.de

facebook.com/HausundGrundVerband
youtube.com/HausundGrundVerband
x.com/HausundGrundRW

Bildquellennachweis: iStock, Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN.

In dieser Studie wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Ausdrücklich sind damit alle Geschlechteridentitäten gemeint.



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die amerikanische Filmkomödie „Und täglich grüßt das Murmeltier“ dürfte vielen von Ihnen bekannt sein – sei es aus dem Kino vor über drei Jahrzehnten oder aus einer der zahlreichen Wiederholungen im Fernsehen. Die Hauptfigur des Films steckt in einer Zeitschleife fest und erlebt denselben Tag immer wieder aufs Neue – mit kleinen, aber bedeutungsvollen Variationen.

So ähnlich verhält es sich auch mit unserem diesjährigen NRW-Wohnkostenbericht, den wir Ihnen nun bereits zum elften Mal vorlegen. Jahr für Jahr blicken wir auf die Entwicklung der Wohnkosten – und Jahr für Jahr zeigt sich dasselbe Bild: Sie steigen weiter.

Im aktuellen Berichtszeitraum sind die Wohnkosten erneut um 2,8 Prozent gestiegen. Verglichen mit dem Stand vor fünf Jahren ergibt sich sogar ein Anstieg um 24,4 Prozent. Besonders deutlich ist die Entwicklung bei den Wohnnebenkosten: Sie legten allein 2024 um 4,1 Prozent zu, im Fünfjahresvergleich sogar um beeindruckende 55,2 Prozent.

Ganz anders die Nettokaltmieten: Sie stiegen im vergangenen Jahr lediglich um 1,7 Prozent, in den letzten fünf Jahren um 8,4 Prozent – also nur etwa halb so stark wie die allgemeine Inflationsrate.

Daran zeigt sich einmal mehr: Die privaten Vermieter sind nicht die Kostentreiber auf dem Wohnungsmarkt. Der Hauptanteil der Preissteigerungen – rund 73 Prozent – geht auf das Konto politischer Entscheidungen: neue Gesetze, Verordnungen und Satzungen auf allen Ebenen. Mietpreisbremsen, Kappungsgrenzen und ähnliche Eingriffe setzen daher am falschen Punkt an. Sie lösen die tatsächlichen Ursachen der steigenden Wohnkosten nicht – im Gegenteil, sie verschärfen die Probleme oft noch.

Damit bezahlbares Wohnen für Mieterinnen und Mieter sowie für Eigentümerinnen und Eigentümer auch künftig möglich bleibt, brauchen wir endlich eine Politik mit Realitätssinn: weniger Regulierung, mehr Verantwortung für die wahren Kostentreiber.

Und doch steht in diesem Jahr ein echter Wandel bevor: Damit wir nicht selbst in einer Zeitschleife gefangen bleiben, wird dies der letzte NRW-Wohnkostenbericht von Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) sein. Noch im Dezember planen die Mitgliederversammlungen unseres Landesverbandes und von Haus & Grund Ruhr die Verschmelzung beider Verbände.

Künftig werden wir unter dem Namen Haus & Grund Rheinland Ruhr mit weit über 150.000 Mitgliedern gemeinsam auftreten – aber eines bleibt, ganz sicher: „Und jährlich grüßt der NRW-Wohnkostenbericht.“

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Walter Eilert
Präsident
Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#)

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor
Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#)

**Fakten zum
NRW-Wohnkostenbericht
Seite 6**



**Der energetische Zustand
der Wohnungen
Seite 10**



**Die Entwicklung der
Modernisierungen
Seite 12**



**Die Nettokaltmieten
Seite 16**



**Die Stromkosten
Seite 25**



**Die Kosten
des Fernsehempfangs
Seite 30**



**Fazit
Seite 32**





2. INHALT

1.	Vorwort	3
2.	Inhalt	5
3.	Fakten zum NRW-Wohnkostenbericht	6
4.	Der untersuchte Wohnungsbestand in Zahlen	8
4.1	Der energetische Zustand der Wohnungen	10
4.2	Die Entwicklung der Modernisierungen	12
5.	Die Nettokaltmieten: Anstieg unterhalb der Inflationsrate	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Gemäßigter Anstieg 2024	18
6.1	Die Grundsteuer	22
6.2	Die Stromkosten	25
6.3	Die Kosten der Wärme	28
6.4	Der Einfluss der CO ₂ -Bepreisung	29
6.5	Die Kosten des Fernsehempfangs	30
7.	Die Entwicklung der Wohnkosten seit 2019	31
8.	Fazit	32
9.	Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	34
10.	Über Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN	35
11.	Quellenverzeichnis	36

3. FAKTEN ZUM NRW-WOHNKOSTENBERICHT

Die Frage:

Wie entwickeln sich die Betriebskosten – die sog. „2. Miete“ – im Vergleich zu den Nettokaltmieten in NRW?

Wer wurde befragt?

109.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN – private Eigentümer und Kleinvermieter

➔ Diese Zielgruppe stellt rund zwei Drittel der Mietwohnungen zur Verfügung.

Datenumfang:

3.432 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten aus 82 Kommunen in Nordrhein-Westfalen

Das Besondere:

- Echte Daten realer Wohneinheiten – keine Beispielrechnungen für fiktive Musterhaushalte
- Entwicklung der Bestands- und Neuvermietungsmieten insgesamt erfasst – keine Angebotsmieten aus Immobilienportalen
- Großstädte, Vororte und ländlicher Raum berücksichtigt

Betrachtungszeitraum:

2023-2024

Was wurde abgefragt?

- Zustand und Ausstattung der Gebäude
- Nettokaltmieten
- Höhe der CO₂-Umlage im Mietverhältnis
- umlagefähige Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Abführung von Niederschlagswasser
- Heizkosten
- Warmwasserversorgung
- Wartung von Heizgeräten
- Kosten für Betrieb und Instandhaltung von Aufzügen
- Straßenreinigung und Müllentsorgung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Allgemeinstrom
- Schornsteinfeger
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Kabelfernsehen bzw. Kosten für eine Gemeinschaftsantennenanlage (in unseren Grafiken abgekürzt bezeichnet als „Fernsehempfang“; Entfall der Umlagefähigkeit von Kabel-TV zum 01.07.2024)
- Sonstige Kosten

Befragungszeitraum:

1. Juni bis 31. August 2025



Müllentsorgung

Sach- und Haftpflichtversicherung

Grundsteuer

Gemeinschaftsantennenanlage

Schornsteinfeger

Straßenreinigung

Gartenpflege

Wasserversorgung

Heizkosten

Betrieb und Instandhaltung von Aufzügen

Beleuchtung

Gebäudereinigung

Hauswart

Entwässerung

Kabelfernsehen

Wartung von Heizgeräten

Niederschlagswasser

Ungezieferbekämpfung

Sonstige Kosten

Warmwasserversorgung

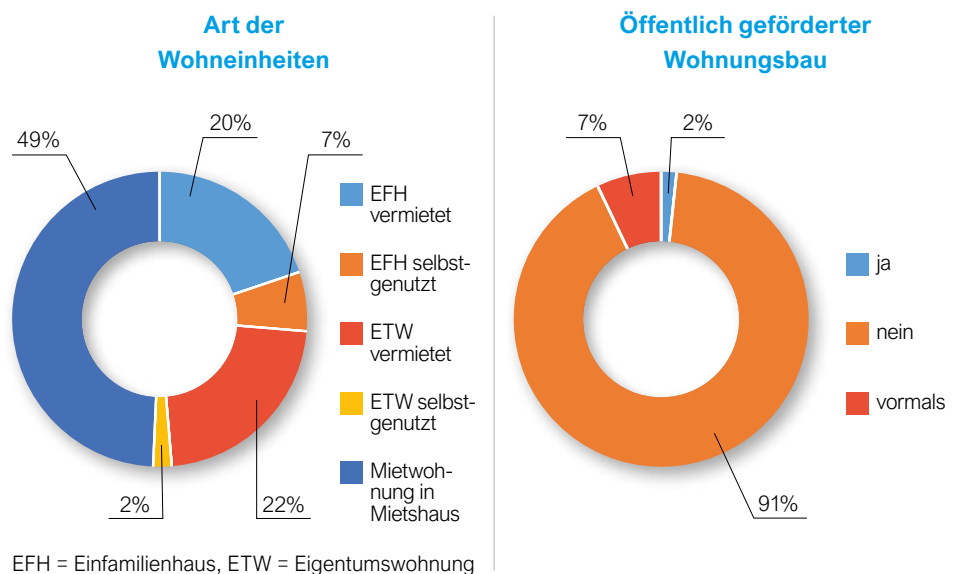
4. DER UNTERSUCHTE WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Bei den untersuchten Wohneinheiten handelt es sich zu 73 % um Etagenwohnungen: 49 % sind vermietete Wohnungen in reinen Mietshäusern, 22 % vermietete Eigentumswohnungen, 2 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen sind im Bestand der privaten Kleinvermieter eher selten. Dem allgemeinen Trend entsprechend sind zudem bereits viele geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen. Die Befragten verfügen insgesamt über deutlich mehr Sozialwohnungen mit ausgelaufener (7 %, Vorjahr: 6 %) als über solche mit noch bestehender Mietpreisbindung (2 %, Vorjahr: 3 %).

Der untersuchte Wohnungsbestand deckt die ganze Bandbreite des nordrhein-westfälischen Immobilienbestandes ab: Die Gebäude stehen in 82 Kommunen, sodass aus rund jeder fünften Gemeinde Daten zur Verfügung stehen. Das älteste Gebäude ist 1776 in Erftstadt erbaut worden, das Jüngste 2021 in Wermelskirchen. Die kleinste Wohnung – ein Objekt in Aachen – hat gerade mal 14,5 Quadratmeter, die größte Wohneinheit in der Studie ist ein Einfamilienhaus in Krefeld mit 379 Quadratmetern.

Abb. 1: Art der Wohneinheiten

Abb. 2: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen



Die Wohnungsgröße 2024	Diese Erhebung	Amtliche Statistik ¹					
		NRW gesamt	Reg.-Bez. Düsseldorf	Reg.-Bez. Köln	Reg.-Bez. Münster	Reg.-Bez. Arnsberg	Reg.-Bez. Detmold
Ø Wohnungsgröße	91 m ²	92 m ²	87 m ²	93 m ²	97 m ²	91 m ²	102 m ²
Ø Bewohner pro WE	2,2	1,9	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0

Kleinste Wohnung in der Erhebung: **14,5 m²** (Mietwohnung in Aachen)

Größte Wohnung in der Erhebung: **379 m²** (Einfamilienhaus in Krefeld)

Der Abgleich der Daten der vorliegenden Untersuchung zu Wohnungsgröße und Bewohnerzahl mit der amtlichen Statistik zeigt eine weitgehende Übereinstimmung und belegt damit die hohe Repräsentativität des untersuchten Wohnungsbestandes in der vorliegenden Erhebung.

¹ IT.NRW 2025 [1]

Die Altersstruktur des untersuchten Wohnungsbestandes zeigt: 14 % der Wohnungen sind älter als 1949. Der größte Teil des Bestandes – 55 % – wurde in den Jahren vor 1977 erbaut und damit noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Immerhin 7 % der untersuchten Wohneinheiten sind seit dem Jahr 2011 entstanden, insgesamt 15 % im laufenden Jahrtausend. Damit sind 84 % der untersuchten Wohneinheiten älter als 24 Jahre. Das ist im Kapitel 4.1 zum energetischen Zustand der Gebäude zu berücksichtigen.

Der Blick auf die Ausstattung der Gebäude zeigt die häufigsten Merkmale auf: 85,9 % der Wohneinheiten verfügen über einen Keller oder ein Kellerabteil, 52,8 % über einen Balkon und 42,7 % über Zugang zu einem Garten. Beim Thema Barrierefreiheit zeigt sich: 8,1 % der untersuchten Wohneinheiten sind seniorengerecht (Vorjahreserhebung: 7,6 %), 5,8 % sogar rollstuhlgerecht (Vorjahreserhebung: 3,0 %), 7,8 % können über einen Aufzug erreicht werden. Angesichts der Tatsache, dass im Jahr 2023 in Deutschland 20 % der Bevölkerung älter als 67 Jahre war², ist es folgerichtig, dass in diesem Bereich investiert wird und es besteht weiterer Bedarf hieran.

² DeStatis 2024

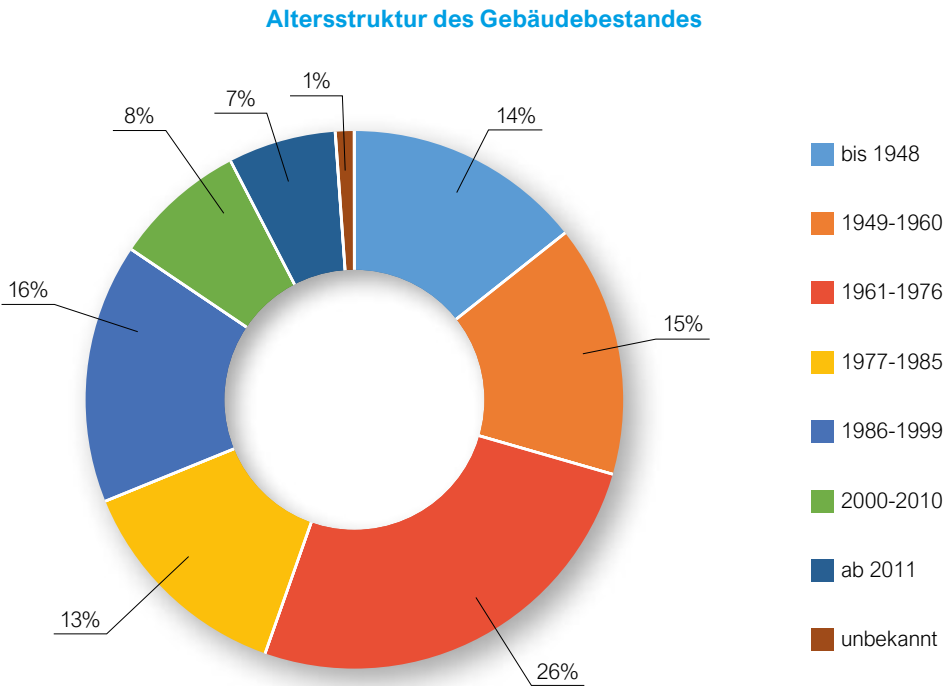


Abb. 3: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

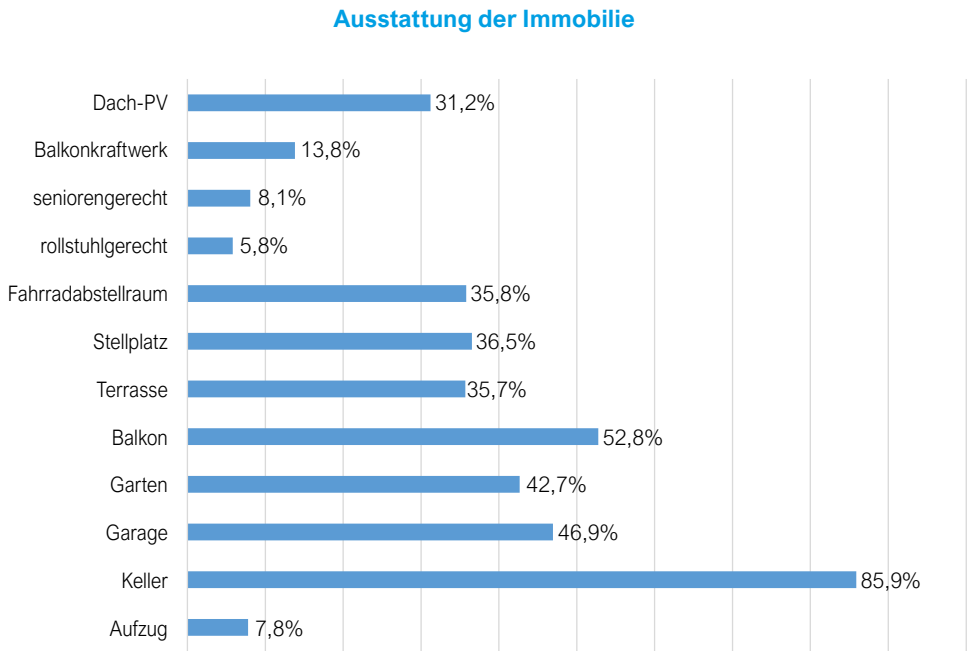


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

4.1 Der energetische Zustand der Wohnungen

Für die Höhe der Energiekosten ist die Frage entscheidend, welche technischen Lösungen und Energieträger zur Beheizung und zur Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden. Im untersuchten Wohnungsbestand in NRW zeigt sich folgendes Bild:

Art der Heizung

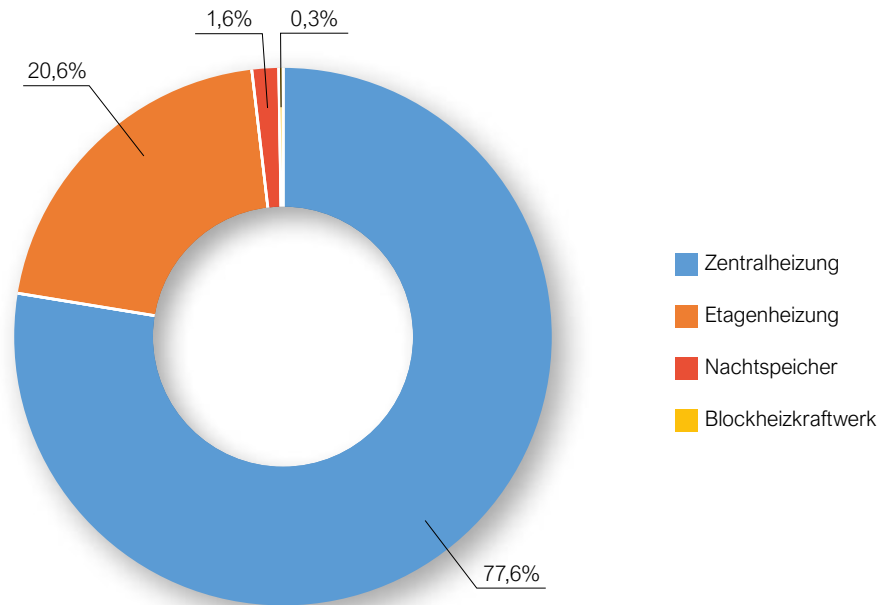


Abb. 5: Mehr als drei Viertel der Wohnungen in NRW werden mit einer Zentralheizung beheizt.

Heizenergieträger

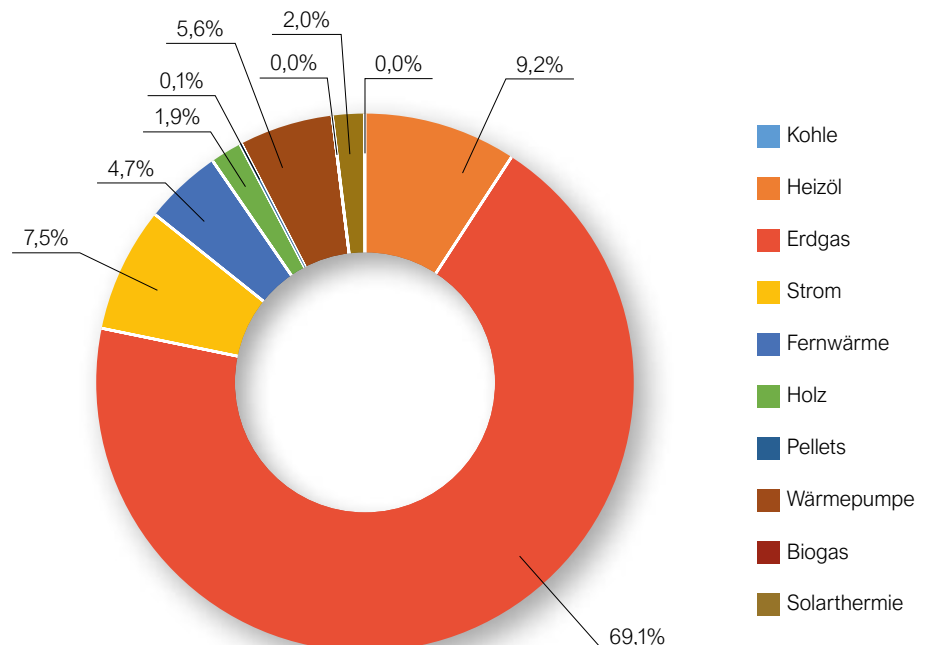


Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung



→ In 10,5 % der erfassten Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem regenerativen Energieträger ergänzt.



Noch wird die große Mehrheit des untersuchten Wohnungsbestands – 78,3 % – mit fossilen Energieträgern beheizt. Dabei entfällt mit 69,1 % der Löwenanteil auf Erdgas. Heizöl wird dagegen mit 9,2 % deutlich weniger genutzt. Kohle spielt für die Beheizung in NRW keine Rolle mehr, der Anteil liegt in der vorliegenden Erhebung bei 0,0 %. Bei 12,2 % der Wohnungen bleibt offen, wie klimafreundlich sie beheizt werden, weil hier mit Strom (7,5 %) oder Fernwärme (4,7 %) geheizt wird. Strom und Fernwärme können schließlich sowohl mit fossilen, als auch mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden. Ähnliches gilt für die Wärmepumpen, die mit Strom betrieben werden, jedoch im Wesentlichen Umgebungsluft- bzw. Erdwärme als Hauptenergiequelle nutzen und daher getrennt gezählt werden. Sie kommen auf einen Anteil von 5,6 % im untersuchten Bestand. Die häufigste voll regenerative Heizenergiequelle ist Solarthermie mit einem Anteil von 2,0 %. Holzpellets spielen mit 0,1 % kaum eine Rolle, andere Holzformen mit 1,9 Prozent schon eher. Biogas wird im untersuchten Bestand nicht genutzt (0,0 %).

Bei der Warmwasseraufbereitung ist vor allem der Anteil elektrischer Durchlauferhitzer von großer Bedeutung für die Betriebskosten, denn Strom ist ein sehr teurer Energieträger für die Erhitzung von Wasser, der zudem in Deutschland besonders teuer ist (s. Kap. 6.2). Mit 51,9 % sind die elektrischen Durchlauferhitzer allerdings noch immer die häufigste Art der Warmwasseraufbereitung. In 7,5 % der Wohneinheiten werden mehrere unterschiedliche Methoden der Warmwasserbereitung kombiniert, meist eine konventionelle mit einer erneuerbaren Methode. Diese hybride Warmwasseraufbereitung zeigt seit Jahren einen ungebrochenen Wachstumstrend, in der Vorjahresehebung kam sie noch auf einen Anteil von 7,0 % (in den Jahren davor 6,9 % und 5,5 %).

Art der Warmwasserversorgung

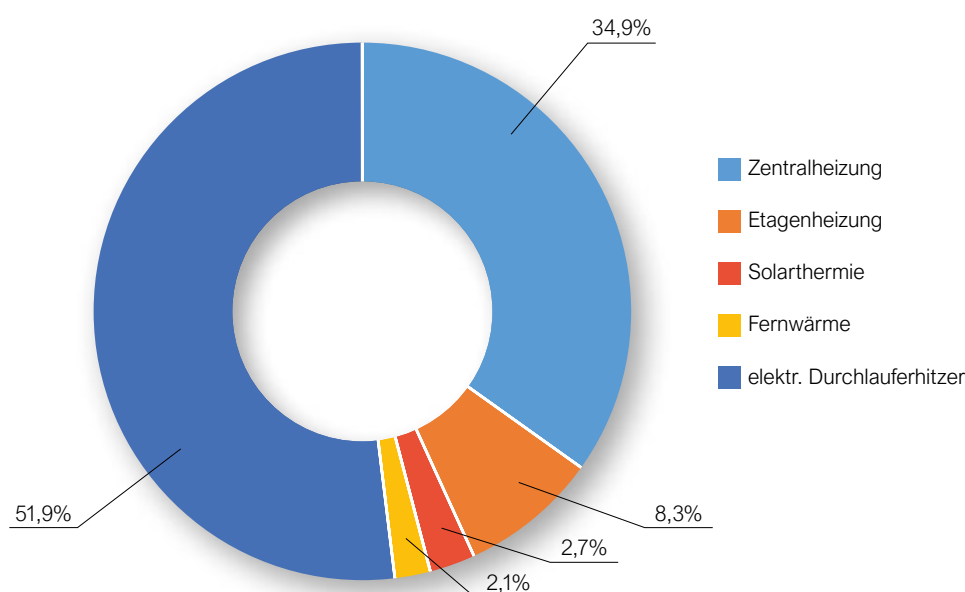


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung

Mit 31,2 % ist schon fast jede dritte Wohneinheit im untersuchten Bestand in einem Gebäude zu finden, das mit einer Dach-Photovoltaik-Anlage ausgestattet ist. An 13,8 % der Wohneinheiten kommt ein Steckersolargerät, also ein sogenanntes Balkonkraftwerk, zum Einsatz.



4.2 Die Entwicklung der Modernisierungen

Bei der Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht wird auch nach Modernisierungen gefragt. Von allen Modernisierungsmaßnahmen, welche von den befragten Eigentümern genannt wurden, betrafen die meisten die Heizung: Bei 27,9 % der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 23,2 % die Fenstermodernisierungen. Bei 21,3 % aller Modernisierungen ging es dagegen um die Erneuerung des Badezimmers. Eine Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke wurde in 17,6 % der Fälle genannt, eine Fassadendämmung in 8,5 % der Fälle. Der Umbau für Barrierefreiheit rangiert mit 1,5 % auf Vorjahresniveau.

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

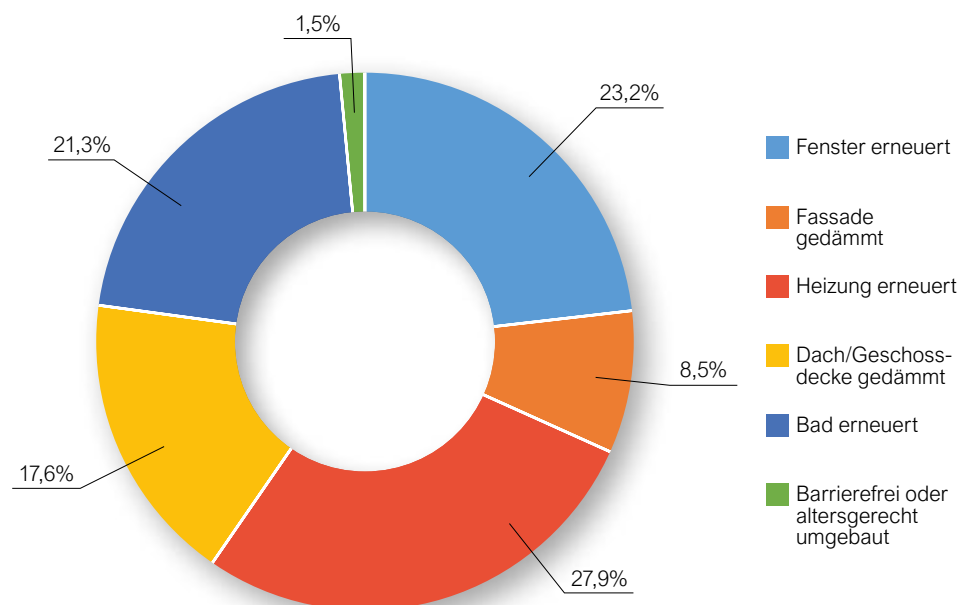


Abb. 8: Übersicht über die Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

Die Daten erlauben auch eine Antwort auf die Frage, wie weitgehend der Wohnungsbestand bereits modernisiert worden ist. In einem Fünftel des untersuchten Wohnungsbestandes (20,5 %) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Selbst wenn man bedenkt, dass 15 % der betrachteten Wohneinheiten erst in diesem Jahrtausend gebaut wurden und damit für größere Modernisierungen vielfach noch gar nicht alt genug sind, ergibt sich hier dennoch ein gewisser Modernisierungsrückstand. Insgesamt haben 68,1 % der untersuchten Wohneinheiten schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen. Auch die Fenster sind oft nicht mehr original, 56,6 % der Wohneinheiten haben hier schon einmal Ersatz bekommen. Bei 52,1 % der Wohneinheiten gab es schon mal eine Baderneuerung, eine Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke wurde bei 42,9 % schon vorgenommen, ein Fünftel (20,9 %) hat eine Fassadendämmung erhalten. Gezählt wurde nur die jüngste Modernisierung je Kategorie. Die oftmals sehr umfangreichen Angaben der Befragten zeigen allerdings, dass alte Gebäude häufig auch schon mehrere Fenster- oder Heizungsmodernisierungen hinter sich haben.

Was wurde an Ihrer Immobilie schon mal modernisiert?

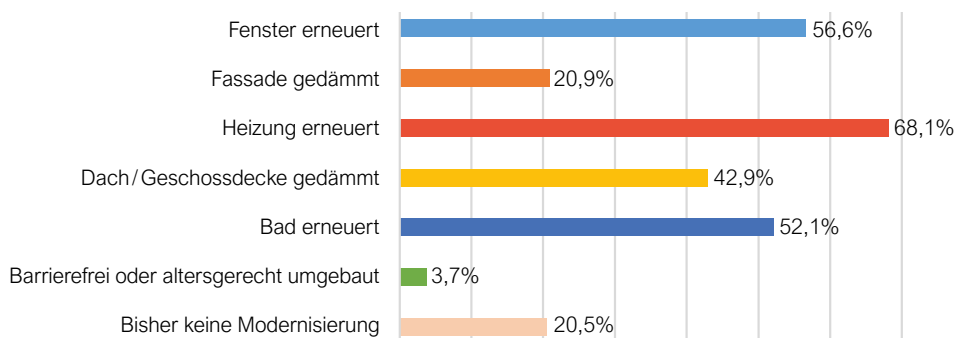
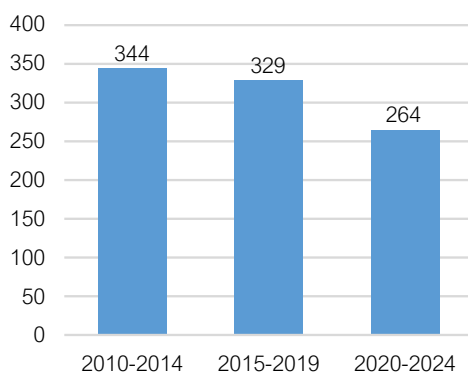


Abb. 9: Die verschiedenen, typischen Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

Wie entwickelt sich das Tempo der Modernisierung?

Die Grafiken zeigen, wie viele Modernisierungen der jeweiligen Art in den letzten 15 Jahren vorgenommen wurden, gestaffelt in 5-Jahres-Abschnitte.

Fenster erneuert



Fassade gedämmt

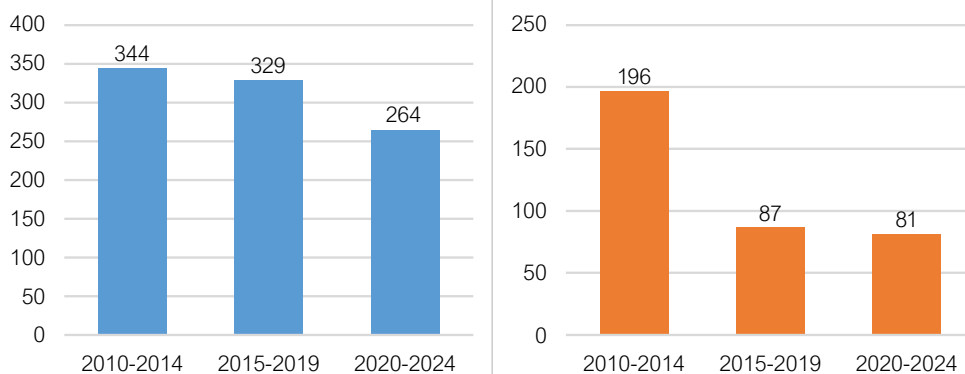


Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

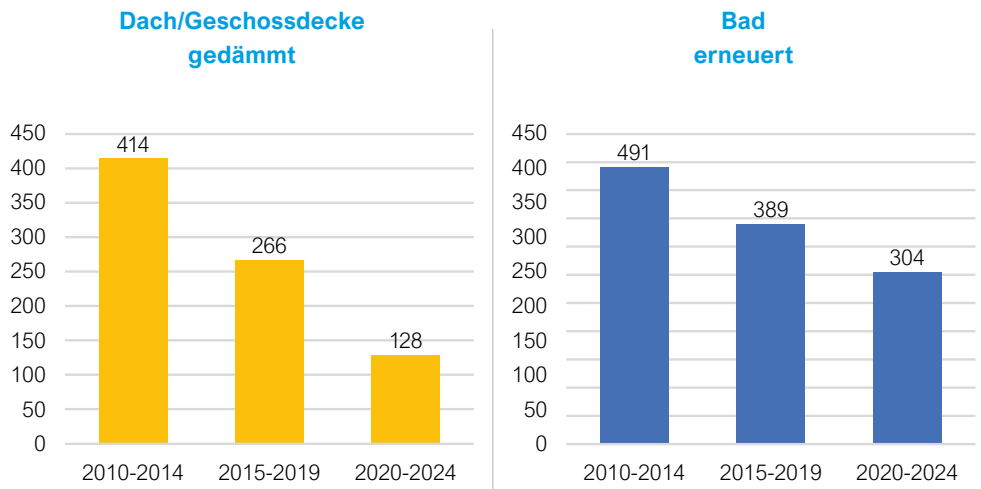
Abb. 11: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung

Die Entwicklung der Modernisierungen in NRW zeigt ein besorgniserregendes Bild. Mit Ausnahme des Heizungsaustausches sind die Modernisierungszahlen in allen Bereichen in den letzten 5 Jahren gesunken. Während im untersuchten Wohnungsbestand in den Jahren 2015-2019 noch 329 Wohneinheiten neue Fenster bekamen, waren es im Zeitraum 2020-2024 nur noch 264. Die Zahl der Fassadendämmungen fiel von 196 im Zeitraum 2010-2014 auf 87 in den folgenden 5 Jahren und

sank dann in den letzten 5 Jahren auf 81. Stark rückläufig war auch die Dämmung von Dächern bzw. obersten Geschossdecken: Wurden im untersuchten Bestand in den Jahren 2010-2014 noch 414 solcher Projekte umgesetzt, waren es in den Jahren 2015-2019 nur noch 266. In der Zeit zwischen 2020 und 2024 fiel die Zahl dann auf nur noch 128 Projekte.

Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

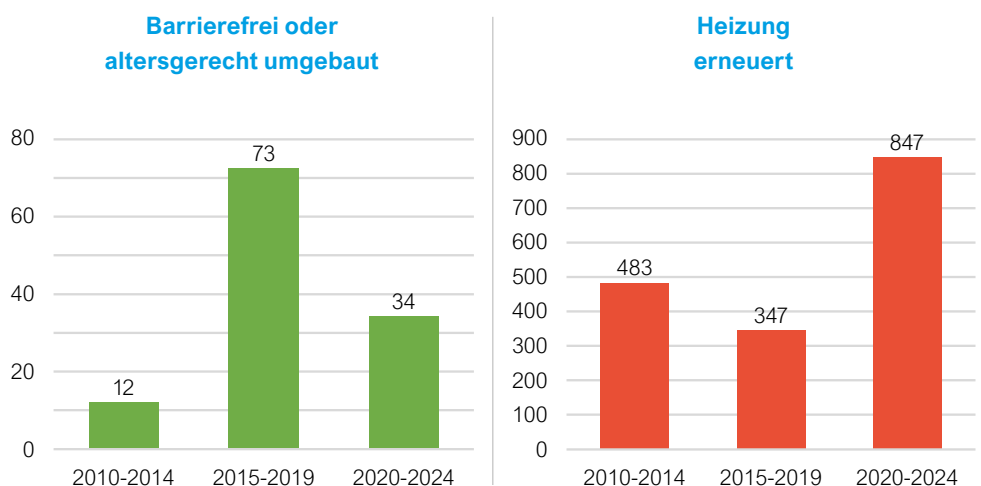
Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung



Vom Rückgang der Modernisierungstätigkeit ist nicht nur die energetische Modernisierung betroffen, sondern auch die zur Sicherstellung der Vermietbarkeit sinnvollen Erneuerungsmaßnahmen. So ist die Zahl der Badezimmererneuerungen von 491 in den Jahren 2010-2014 auf 389 in den Jahren 2015-2019 gesunken. In den letzten 5 Jahren gab es nur noch 304 Badezimmererneuerungen im untersuchten Bestand. Auch der Umbau hin zu einer altersgerechten bzw. barrierefreien Gestaltung hat sich praktisch halbiert (73 Projekte zwischen 2015 und 2019, nur noch 34 in den folgenden 5 Jahren). Lediglich bei der Heizungserneuerung hat sich ein deutliches Plus ergeben.

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau

Abb. 15: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen



Schwierige Rahmenbedingungen für Energetische Modernisierung

Die Zahlen zeigen, dass das Klima für Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestands der privaten Eigentümer in den letzten Jahren schlechter geworden ist. Ursächlich ist eine schwierige Gemengelage aus gestiegenen Kosten für Baumaßnahmen, erschwerten Finanzierungsbedingungen mit nicht mehr ganz so niedrigen Zinsen, Fachkräftemangel im Handwerk und politischen Unsicherheiten. Die letzten 5 Jahre waren zu einem großen Teil durch das Wirken der Ampel-Koalition im Bund geprägt, welche für größere Umwälzungen im Bereich der Förderprogramme gesorgt hat. Hinzu kamen die Diskussionen um die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch das sogenannte „Heizungsgesetz“. Solange Eigentümer sich über zukünftige ordnungsrechtliche Vorgaben und Förderangebote im Unklaren sind, warten sie mit Modernisierungen ab, bis die Rahmenbedingungen geklärt sind. Einzige Ausnahme sind Heizungen: Geht die Heizung kaputt, muss unmittelbar Ersatz her.

Eine verstärkte Modernisierungstätigkeit ist kurzfristig nicht absehbar. Die Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund Deutschland³ zeigt: Unter den Eigentümern vor dem Jahr 2000 errichteter und noch nicht komplett sanierter Gebäude plant rund die Hälfte erstmal keine Sanierung vorzunehmen (Mehrfamilienhaus-Eigentümer: 48,6 %, Wohnungseigentümer: 50,0 %, Ein-/Zweifamilienhauseigentümer: 54,5 %). Die geringe Sanierungsbereitschaft zeigt sich auch darin, dass 82,3 % der Mehrfamilienhauseigentümer bislang keinen individuellen Sanierungsfahrplan haben erstellen lassen, obwohl das stark öffentlich bezuschusst wird (bei Wohnungseigentümern sind es 78,3 %, bei Ein-/Zweifamilienhauseigentümern 87,6 %).⁴ All dies spricht dafür, dass es sich bei den in der vorliegenden Studie beobachteten rückläufigen Modernisierungszahlen nicht um einen einmaligen Sondereffekt handelt, sondern um einen längerfristigen Trend – zumal schon der letztjährige NRW-Wohnkostenbericht zu ähnlichen Ergebnissen gekommen ist.

Besonders schwierig ist die Lage für private Vermieter. Die Vermietung von Wohnraum ist kein Selbstzweck, sondern eine Form der Geldanlage, deren Ziel darin besteht, zumindest eine kleine Rendite zu erwirtschaften. Die Möglichkeiten, die Kosten von Modernisierungen über Mietanpassungen zu refinanzieren, sind jedoch gesetzlich streng begrenzt (max. 8 % Modernisierungsmieterhöhung). Anpassungen der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sind durch die Kappungsgrenze eingeschränkt, welche in sog. angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen auf 15 Prozent abgesenkt ist. Unter diesen Bedingungen sind Modernisierungen oft wirtschaftlich nicht darstellbar. In der Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund Deutschland zeigt sich das sehr deutlich: 64,7 % der Befragten nannten fehlende Rentabilität als Grund gegen eine Modernisierung. Komplizierte Anforderungen im Mietrecht nannten 35,0 % der Eigentümer, 30,2 % verwiesen auf bürokratische Hürden.⁵

Angesichts dessen ist die Politik dringend gefordert, alles zu unternehmen, um die finanziellen Handlungsspielräume der Eigentümer und insbesondere der privaten Kleinvermieter zu verbessern. Das erfordert neben einem Abbau von Bürokratie und praktikablen Förderprogrammen auch einen Verzicht auf regulatorische Eingriffe in die Mietpreisbildung. Sonst kann die Energiewende im Bestand nicht gelingen.

„Die Modernisierung des Wohnungsbestands stockt. Damit die Energiewende gelingen kann, müssen die Investitionsspielräume privater Eigentümer verbessert werden.“

³ Haus & Grund Deutschland 2025

⁴ ebd.

⁵ ebd.





5. DIE NETTOKALTMieten: ANSTIEG UNTERHALB DER INFLATIONSrate

8,13 € pro m² betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2024 in NRW

1,7 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2023 zu 2024 gestiegen

65,9 % der Mietverhältnisse blieben 2023 und 2024 **ohne Mieterhöhung**

2,6 % betrug die durchschnittliche Mieterhöhung

- ➔ Das liegt deutlich unter der abgesenkten Kappungsgrenze (15 % innerhalb von 3 Jahren) und unter der Grenze der Mietpreisbremse (10 % bei Neuvermietung)

19,62 € pro m² betrug 2024 die höchste gemeldete Miete – für ein 130 m² großes Einfamilienhaus in Düsseldorf

3,36 € pro m² betrug 2024 die niedrigste gemeldete Miete – für eine 145 m² große Altbauwohnung in Duisburg

Kaltmiete

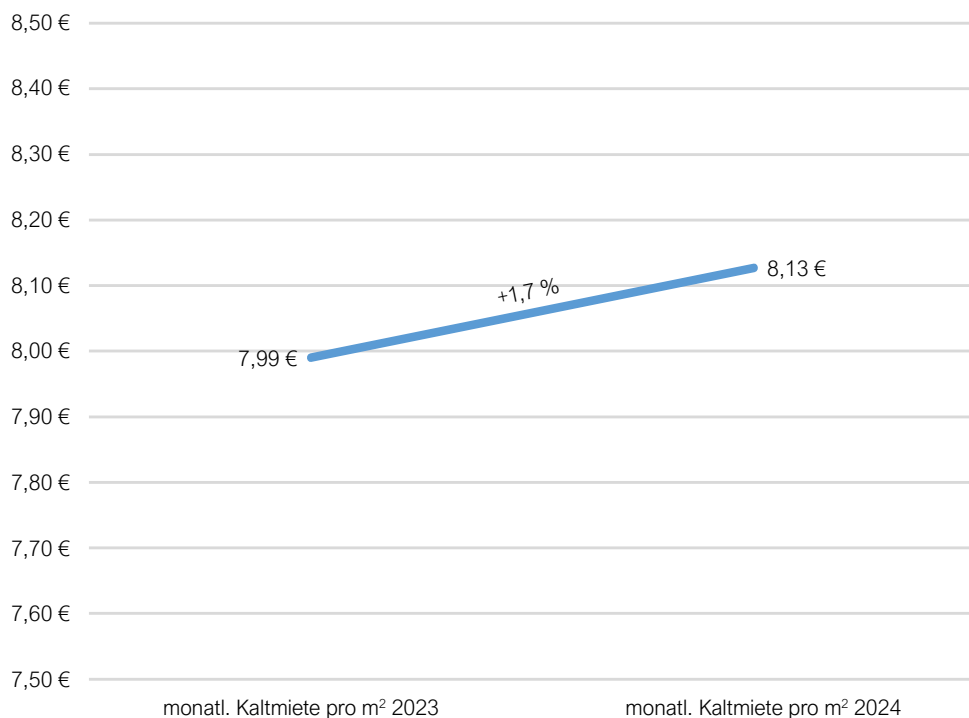


Abb. 16: Die Nettokaltmieten sind nur leicht gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in NRW im Jahr 2024 nach den Daten der vorliegenden Erhebung um 1,7 % gestiegen (die amtliche Statistik von IT.NRW weist +1,6 % aus).⁶ Das ist etwas mehr als im Vorjahr, damals hatte der Anstieg 1,5 % betragen. Damit ist der Anstieg der Nettokaltmieten allerdings erneut deutlich hinter der Inflationsrate zurückgeblieben, die für das Gesamtjahr 2024 in Deutschland 2,2 % betrug.⁷ In zwei Dritteln der Mietverhältnisse gab es im Betrachtungszeitraum gar keine Mieterhöhung, in 34,1 % der Mietverhältnisse wurde die Miete angepasst. Das war mehr als in früheren Jahren. Die Höhe der durchschnittlichen Mietanpassung sank dabei allerdings auf 2,6 % (Vorjahr 3,1 %).

Die privaten Kleinvermieter halten sich mit Mieterhöhungen also weiterhin zurück. Das geht zu ihren eigenen Lasten: Die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Jahr 2025 hat ergeben, dass 44,8 % der Vermieter mit der Vermietung nach Abzug ihrer Kosten gar kein Geld verdienen.⁸ Ein knappes Drittel der privaten Kleinvermieter (30,6 %) verdient durch die Vermietungstätigkeit jährlich weniger als 12.000 Euro, also keine 1.000 Euro im Monat.⁹ Entsprechend gering sind die finanziellen Handlungsspielräume der Vermieter für Modernisierungen (vgl. Kap. 4.2).

Für den NRW-Wohnkostenbericht wurden sowohl Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen als auch solche bei Neuvermietung erfasst. Im Gegensatz dazu finden in den Medien oft Mietpreisstatistiken großen Wiederhall, die sich ausschließlich auf Angebotsmieten von großen Immobilienportalen im Internet stützen und auf dieser Grundlage oft zu deutlich höheren Mietsteigerungen gelangen. Diese Statistiken zeigen ein verzerrtes Bild der realen Preisentwicklung am Mietwohnungsmarkt, schließlich wird nur ein kleiner Teil des Mietwohnungsbestandes pro Jahr neu vermietet.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich demgegenüber auf Angaben, die von den Einsendern – privaten Kleinvermietern – in den Fragebögen zur Nettokaltmiete gemacht wurden und erfasst damit einen repräsentativen Querschnitt des Wohnungsbestandes, der einen realistischen Anteil an Bestandsmieten und Neuvermietungs-mieten enthält. Außerdem bilden diese Zahlen einen Querschnitt Nordrhein-Westfalens mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab. Die hohe Repräsentativität belegt der minimale Unterschied zur amtlichen Statistik von IT.NRW (s.o.).

⁶ IT.NRW 2025 [2]

⁷ DeStatis 2025 [1]

⁸ Haus & Grund Deutschland 2025

⁹ ebd.

6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: GEMÄSSIGTER ANSTIEG 2024

Die Wohnkosten sind in NRW im Jahr 2024 insgesamt um 2,8 % gestiegen und damit etwas stärker als die allgemeine Teuerungsrate von 2,2 %.¹⁰ Im Vorjahr waren es 6,1 % Wohnkostenanstieg gewesen. Während die Mieten mit einem Plus von 1,7 % deutlich unter der Inflationsrate blieben (vgl. Kap. 5), stiegen die Nebenkosten um 4,1 %. Diese Entwicklung ist deutlich verhaltener als jene der Vorjahre, als sich die Energiekrise in Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine mit hohen Anstiegen bei den Energiekosten bemerkbar machte.

Gesunkene Strompreise haben trotz leicht gestiegenem Stromverbrauch dazu geführt, dass die Kosten für den Haushaltsstromverbrauch (-0,7 %), den Allgemeinstrom (-0,7 %) und die Beleuchtung (-1,0 %) leicht zurückgegangen sind. Stark gesunken sind die Kosten für den Fernsehempfang: Das Minus von 34,6 % ist allerdings ein Sondereffekt, weil die Kosten für den Kabelempfang seit Mitte 2024 im Mietverhältnis nicht mehr umlagefähig sind (s. Kap. 6.5).

Den stärksten Kostenanstieg gab es 2024 bei den Sach- und Haftpflichtversicherungen (+11,3 %), bei Aufzügen (+10,3 %) und bei der Gebäudereinigung (+8,0 %).

Unter dem Strich zeigt sich, dass die Nebenkosten weiterhin der wesentliche Kostentreiber bei den Wohnkosten sind. Mehr als ein Drittel der Wohnkosten geht auf die Nebenkosten zurück. Maßnahmen gegen steigende Kaltmieten (NRW-Mieterschutzverordnung) gehen also an der Realität vorbei. Eine Regulierung der Kaltmieten kann die Höhe der Wohnkosten aktuell wenig beeinflussen.

Die Höhe der Nebenkosten unterliegt dagegen zu einem großen Teil direkt dem Einfluss der Politik: Nach den aktuellsten Zahlen sind 72,6 % der Nebenkosten direkt von der Politik beeinflusst. Schon der NRW-Wohnkostenbericht von 2014 war auf einen Wert von 70 % gekommen.

Wohnkosten 2024 inkl. Haushaltsstrom

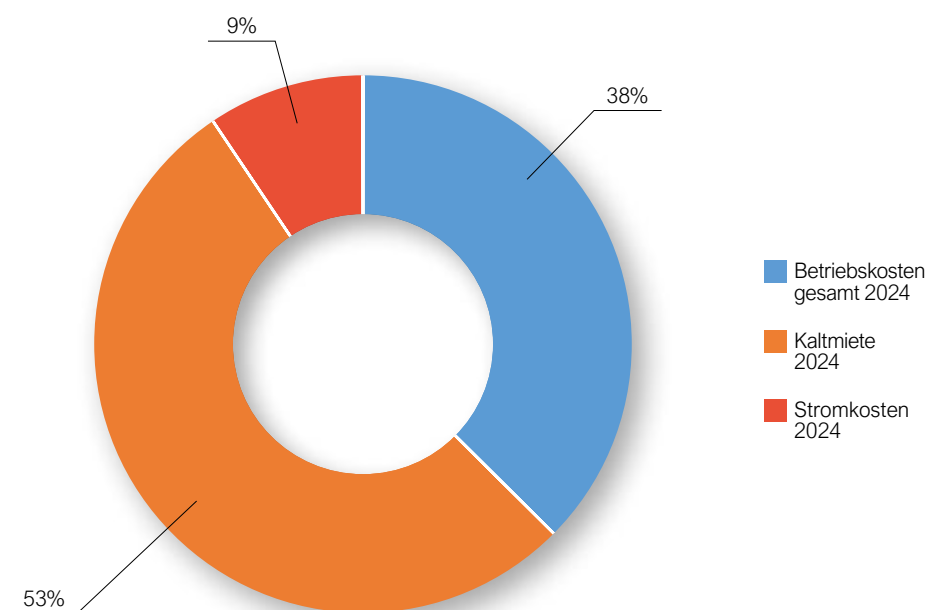


Abb. 17: Zusammensetzung der Wohnkosten 2024. Die Kaltmiete macht nur 53 Prozent der Gesamtrechnung aus.

¹⁰ DeStatis 2025 [1]

Wohnkosten 2023-2024

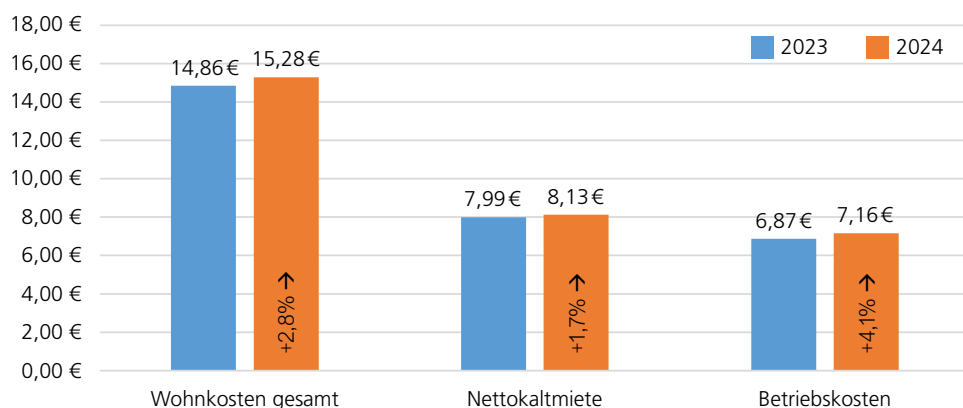


Abb. 18: Das gab der durchschnittliche Mieter pro Monat und Quadratmeter fürs Wohnen aus.

„Die Wohnkosten sind in NRW 2024 um 2,8 % gestiegen. Dabei wuchsen die Kaltmieten nur um 1,7 %, die Nebenkosten jedoch um 4,1 %.“

Methodischer Hinweis: Umlagefähig nach Betriebskostenverordnung sind nur der Allgemeinstrom und Kosten der Beleuchtung, den Stromverbrauch der Wohnung rechnen Mieter dagegen selbst direkt mit ihrem Stromversorger ab. Deswegen erfasst der Betriebskostenwert der vorliegenden Datenerhebung die Stromkosten nur unzureichend. Sie werden daher durch die Haushaltsstromkosten ergänzt, welche aufgrund der Strompreiserhebung des Statistischen Bundesamtes auf Basis des typischen Stromverbrauchs gemäß AEGB-Jahresbericht errechnet werden (vgl. Kap. 6.2).

Die größten Kostensteigerungen 2024

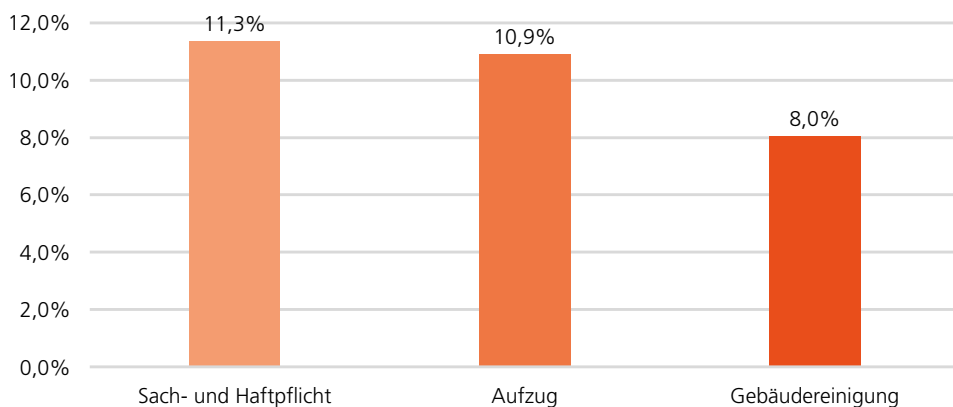


Abb. 19: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Die günstigsten Kostenentwicklungen 2024

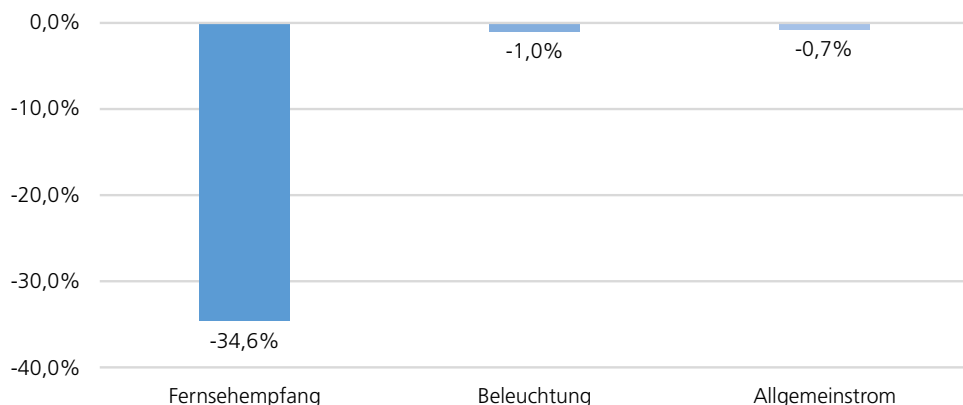
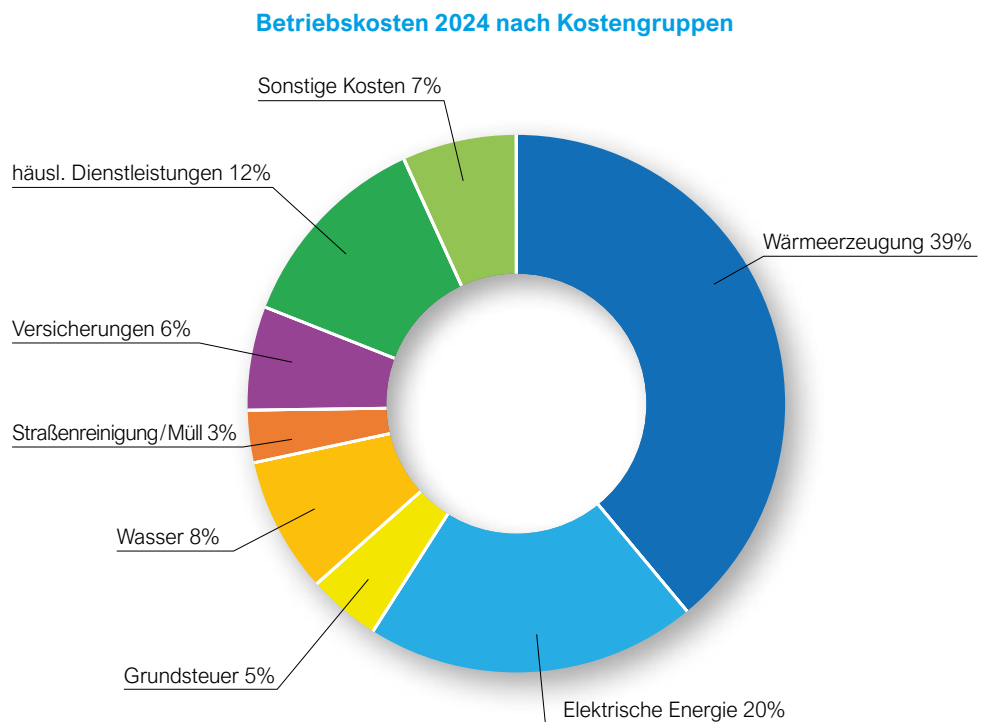


Abb. 20: Die Kostenpunkte mit der günstigsten Kostenentwicklung

Abb. 21: Anteil der Betriebskostenarten am Gesamtvolumen der umlagefähigen Betriebskosten 2024 pro Quadratmeter.



Abb. 22: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.



Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme, hier blau) machen mehr als die Hälfte (59 %) der Betriebskosten aus. Die Grafik enthält umlagefähige Betriebskosten inkl. der nicht umlagefähigen Haushaltsstromkosten (vgl. Kap. 6.2).

Höhe einzelner Betriebskostenarten 2024

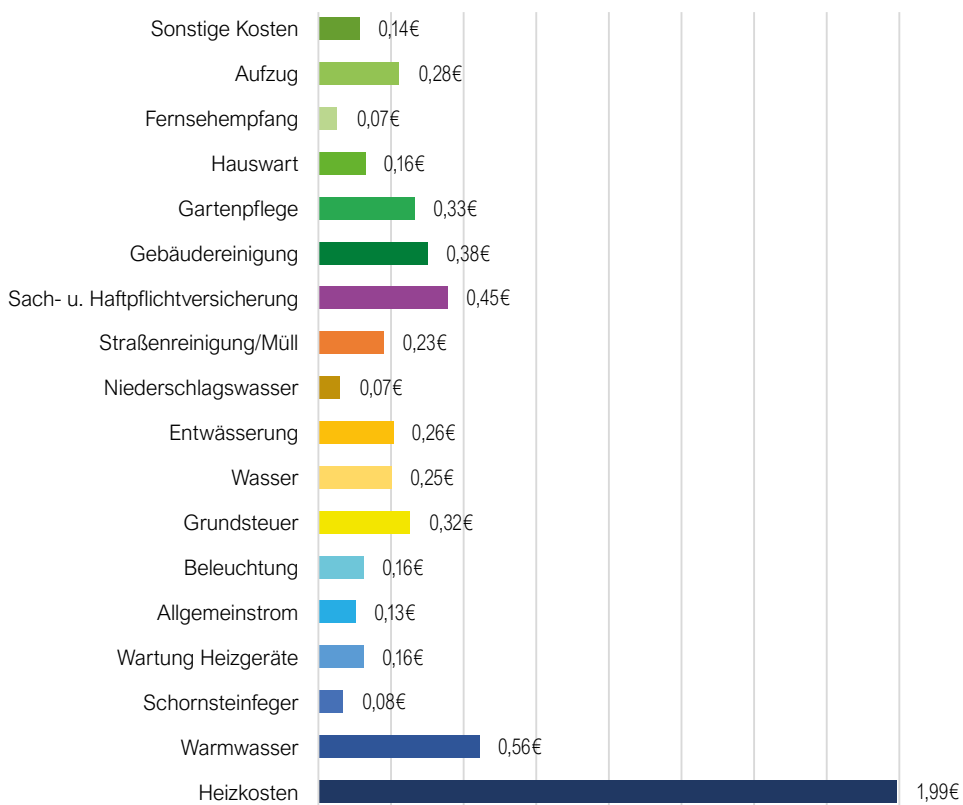


Abb. 23: Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2024 im Einzelnen in absoluten Zahlen. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

Veränderungsraten der Betriebskostenarten

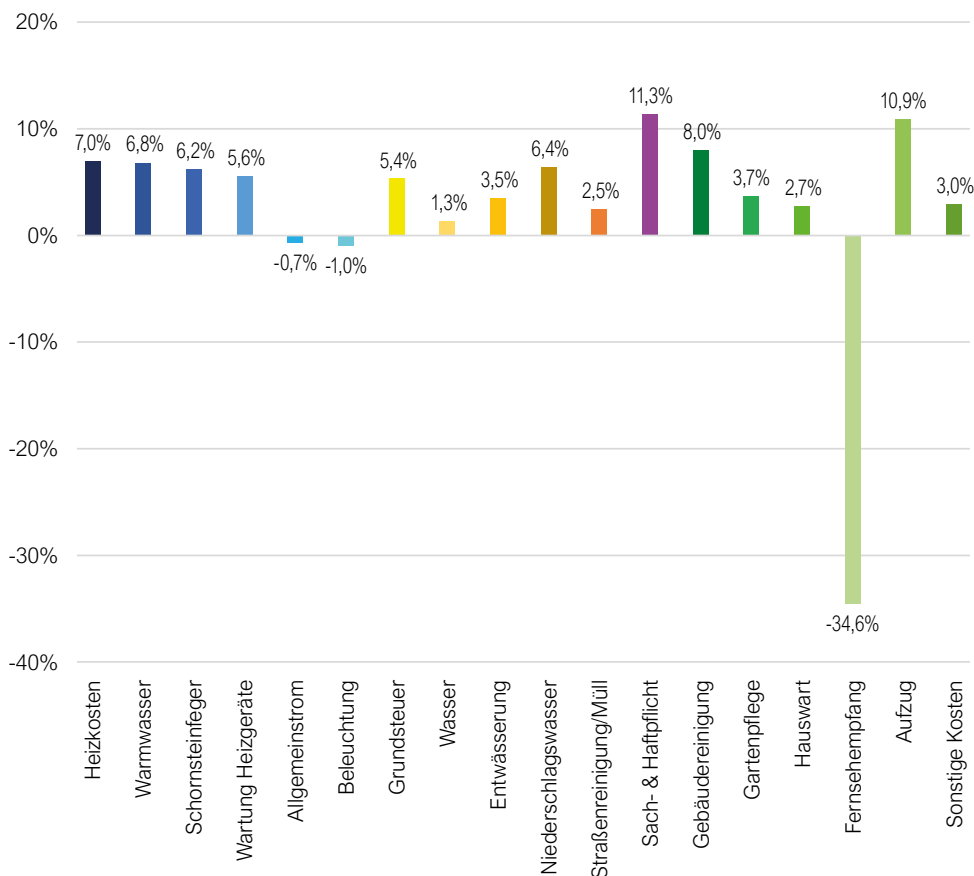
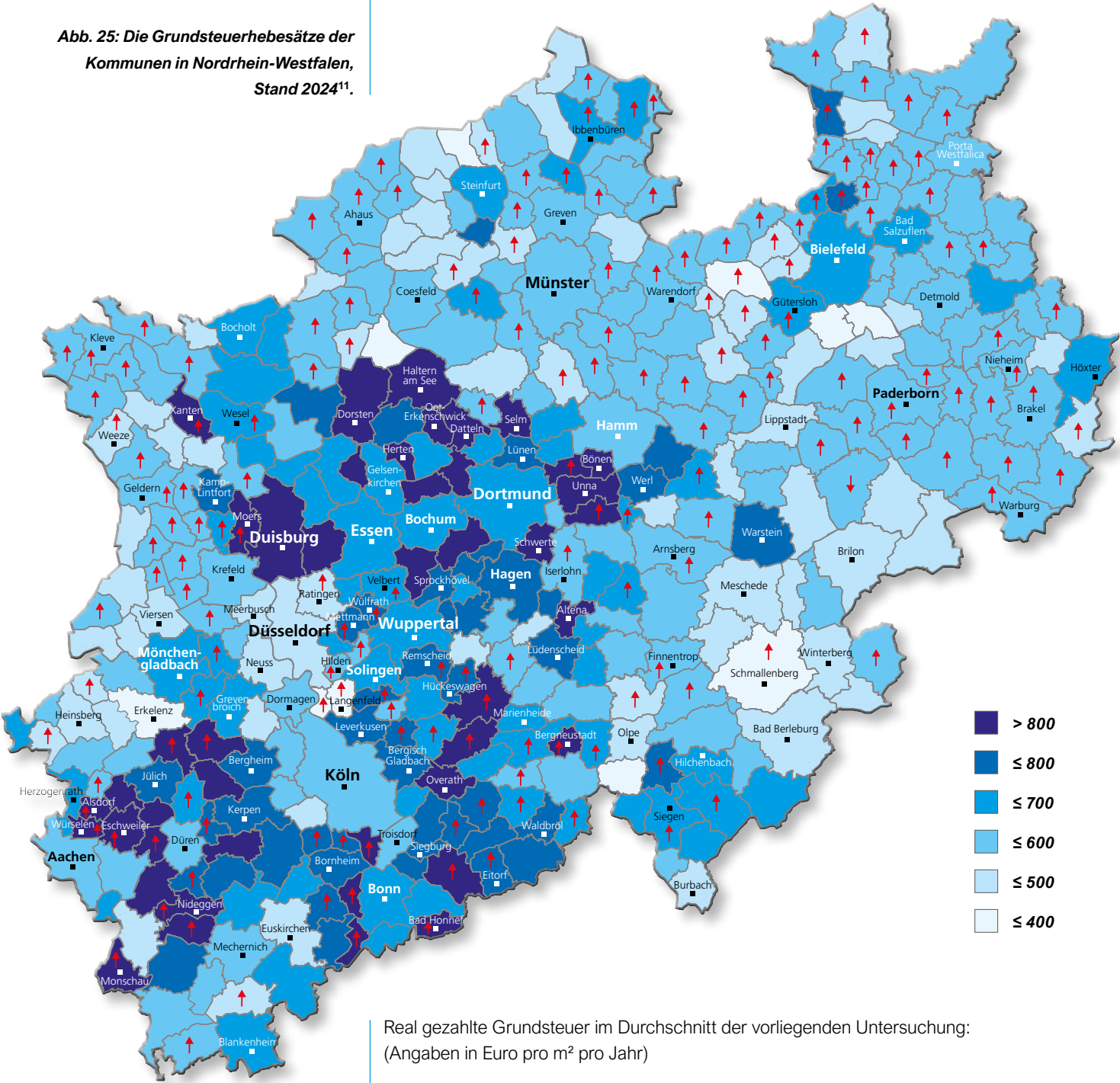


Abb. 24: Die Veränderungsraten der Betriebskostenarten 2024 im Detail.

6.1 Die Grundsteuer

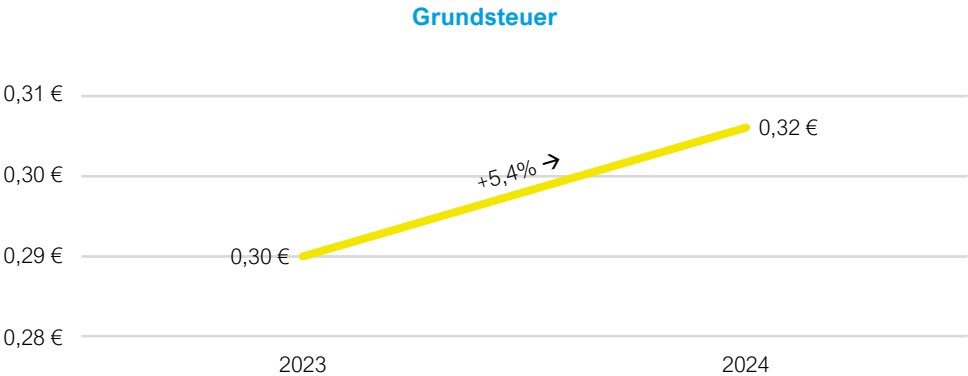
Abb. 25: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2024¹¹.



¹¹ Eigene Darstellung auf Grundlage von IT.NRW 2025 [3].

Abb. 26: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

Real gezahlte Grundsteuer im Durchschnitt der vorliegenden Untersuchung:
(Angaben in Euro pro m² pro Jahr)



„Im Landesdurchschnitt haben die Eigentümer der untersuchten Immobilien letztes Jahr 5,4 % mehr für die Grundsteuer ausgegeben als im Vorjahr. Es gibt dabei große Unterschiede von Ort zu Ort.“

→ Die Steuerbelastung ist von Ort zu Ort sehr unterschiedlich groß. Das verdeutlichen die folgenden Zahlen:

Die TOP-10 in NRW¹²:

Kommunen mit kleinstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Verl	170 %
2	Schloß Holte-Stukenbrock	280 %
3	Monheim am Rhein	282 %
4	Wettringen	340 %
5	Harsewinkel	345 %
6	Reken	350 %
7	Langenfeld	360 %
8	Erkelenz	390 %
9	Schmallenberg Wenden	400 %
10	Schöppingen	413 %

Die FLOP-10 in NRW¹³:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

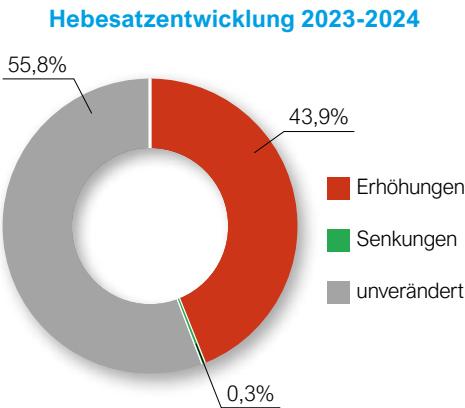
	Kommune	Steuersatz
1	Niederkassel	1.100 %
2	Alfter	995 %
3	Xanten	965 %
4	Bergneustadt	959 %
5	Nideggen Hürtgenwald Heimbach Gladbeck	950 %
6	Langerwehe Kamen Bönen	940 %
7	Inden	930 %
8	Herten	920 %
9	Elsdorf	913 %
10	Witten Nörvenich Altena	910 %

- 43,9 % der Kommunen haben 2024 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 26,8 %).¹⁴
- 55,8 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2024 stabil gehalten (Vorjahr: 71,7%).¹⁵
- 0,3 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 1,5 %).¹⁶

Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2024¹⁷:

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Büren	515 → 514	-1

Angaben in Prozentpunkten



Stärkste Grundsteuererhöhungen in NRW 2024¹⁸:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Niederkassel	495 → 750	+410
2	Eschweiler	475 → 695	+375
3	Xanten	600 → 760	+315
4	Würselen	510 → 650	+275
5	Enger	520 → 652	+255
6	Kamen Kreuztal	790 → 920 790 → 920	+250
7	Lindlar	589 → 699	+238
8	Alfter	810 → 913	+232
9	Wipperfürth	850 → 950	+230
10	Fröndenberg Alsdorf Brühl Wesseling Leichlingen	780 → 870	+200

Angaben in Prozentpunkten

Abb. 27: Die Hebesatzentwicklung 2023-2024.

¹² IT.NRW 2025 [3]
¹³ ebd.
¹⁴ ebd.
¹⁵ ebd.
¹⁶ ebd.
¹⁷ ebd.
¹⁸ ebd.

Die Grundsteuer steigt, 5,4 % mehr haben die Haushalte in der vorliegenden Untersuchung im Jahr 2024 im Schnitt gezahlt. Außergewöhnlich viele Kommunen haben die Grundsteuer 2024 erhöht: In 43,9 % der Städte und Gemeinden ist der Hebesatz für die Grundsteuer B für 2024 angehoben worden, im Vorjahr hatten 26,8 % der Kommunen eine Erhöhung vorgenommen. Dabei gab es im Jahr 2024 außergewöhnlich viele sehr starke Erhöhungen im dreistelligen Bereich, also um mehrere hundert Prozentpunkte.

Es liegt nahe, dass die Kommunen hier im Vorgriff auf die Grundsteuer-Reform, die 2025 in Kraft getreten ist und nach dem Versprechen der Politik aufkommensneutral umgesetzt werden sollte, die Hebesätze angepasst haben, damit „aufkommensneutral“ ein höheres Einnahmen-Niveau bedeutet. Das NRW-Finanzministerium hat am 17.09.2024 veröffentlicht¹⁹, welche Hebesätze die Kommunen jeweils für 2025 wählen müssten, um Aufkommensneutralität gegenüber dem Jahr 2024 zu gewährleisten. Es zeigt sich, dass 77 % der NRW-Kommunen für die Grundsteuer B diese aufkommensneutralen Hebesätze oder teilweise auch leicht darunter liegende Hebesätze eingeführt haben.²⁰ Das vermittelt auf den ersten Blick das Bild eines weit verbreiteten guten Willens, die Reform tatsächlich aufkommensneutral umzusetzen – allerdings oft auf einem höheren Niveau, weil man den Hebesatz für 2024 deutlich erhöht hatte.

Zugleich bedeutet eine aufkommensneutrale Umsetzung der Reform aus Sicht der Gemeindekasse keineswegs Aufkommensneutralität für den einzelnen Steuerzahler. Fast drei Viertel der Kommunen (72 %) haben darauf verzichtet, differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke einzuführen.²¹ Damit haben sie darauf verzichtet, sehr viele in reinen Wohngebäuden lebende Mieter und selbstnutzende Eigentümer vor erheblichen Steigerungen der Steuerlast zu bewahren. Vor diesem Hintergrund wird es sehr interessant, welche Entwicklung der nächstjährige NRW-Wohnkostenbericht bei der Grundsteuer feststellen wird.

¹⁹ NRW-Finanzministerium 2024

²⁰ Eigene Auswertung der Zahlen aus:
Landtag NRW 2025

²¹ Eigene Auswertung der Zahlen aus:
Landtag NRW 2025

Hebesatz-Differenzierung eingeführt?

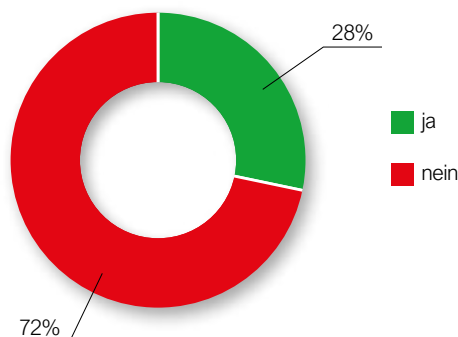


Abb. 28: Wurde die Hebesatz-Differenzierung eingeführt?

Die Hebesatz-Differenzierung im Detail

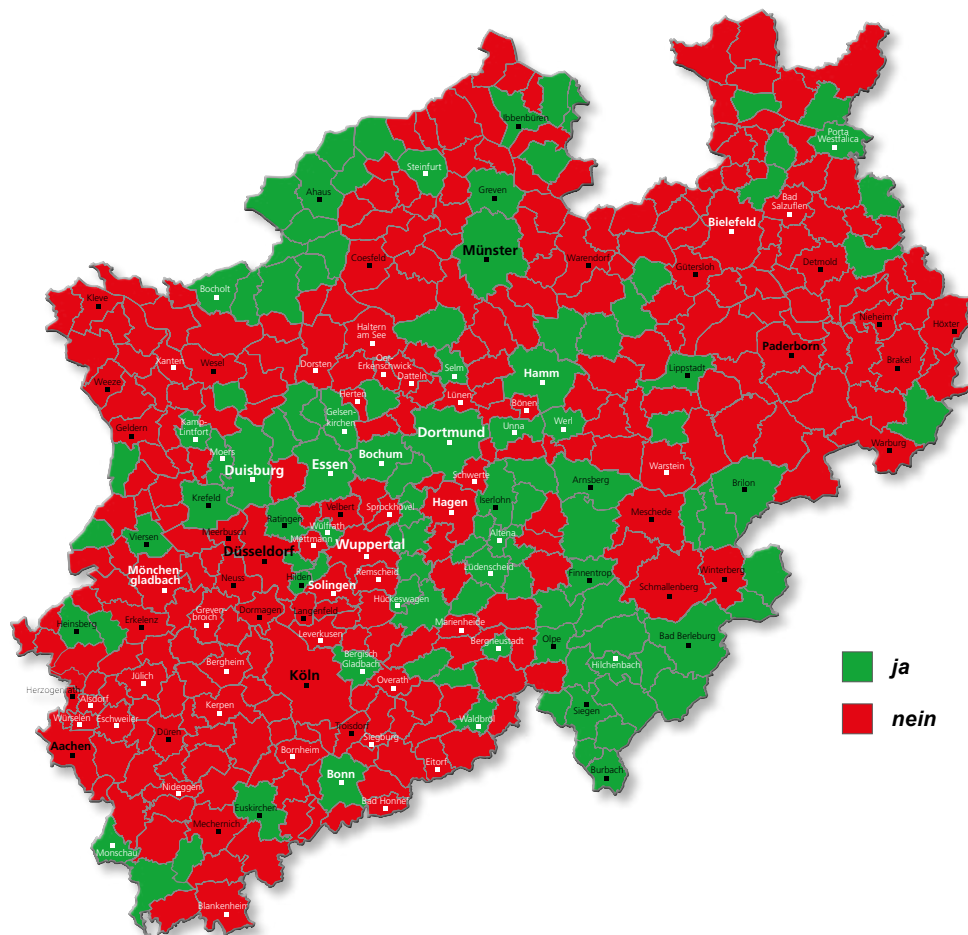


Abb. 29: Die Hebesatz-Differenzierung im Detail.



6.2 Die Stromkosten

Der Stromverbrauch der Deutschen Haushalte ist 2024 um 1,2 % gestiegen²². Zugleich sind die Strompreise um 1,92 % gesunken.²³ Insgesamt hat das bei den untersuchten Haushalten zu leicht rückläufigen Stromkosten geführt: Haushaltsstrom -0,7 %, Allgemeinstrom -0,7 %, Beleuchtung -1,0 %. Dass die Stromkosten nicht weiter gestiegen sondern sogar leicht zurückgegangen sind, bedeutet zwar eine Entspannung der Lage. Die Stromkosten machen allerdings weiterhin einen hohen Anteil der Wohnkosten aus (vgl. Kap. 6). Dabei ist zu bedenken, dass sich in den Stromkosten auch ein hoher Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung verbirgt, denn in jedem zweiten Haushalt werden dazu elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt (s. Kap. 4.1).

Deutschland hatte 2024 die höchsten Strompreise in ganz Europa, sie lagen weit über dem EU-Durchschnitt (s. Grafik auf S. 27). Das liegt nicht in erster Linie an den relativ hohen Produktionskosten für elektrische Energie in Deutschland, sondern vor allem an den sehr hohen Steuern und Abgaben. Diese sind EU-weit nur in Dänemark noch etwas höher. Am günstigsten ist der Strom in Ungarn und Bulgarien.

²² AGEb 2024; AGEb 2025

²³ DeStatis 2025 [2]

Methodischer Hinweis: In der vorliegenden Erhebung wurden Stromkosten direkt über die Kostenpunkte „Allgemeinstrom“ und „Beleuchtung“ auf den Betriebskostenabrechnungen erfasst. Deren Anteil an den gesamten Wohnnebenkosten beträgt 2 bzw. 3 %. Der größte Teil des Stroms – nämlich der in der Wohnung selbst verbrauchte Haushaltsstrom – wird von den Mietern direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Diesen Teil der Gesamtrechnung berücksichtigt die vorliegende Studie in Form der Daten, welche das Statistische Bundesamt zu Strompreisen²³ sowie die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) zum Stromverbrauch bereitstellen²⁴. Anhand des durchschnittlichen Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Privathaushalts sowie der Strompreisstatistik wurden die entsprechenden Stromkosten errechnet.

²³ DeStatis 2025 [2]

²⁴ AGEB 2024; AGEB 2025

Abb. 30: Entwicklung des durchschnittlichen Strompreises für deutsche Haushalte in Cent/kWh gem. DeStatis 2025 [2].

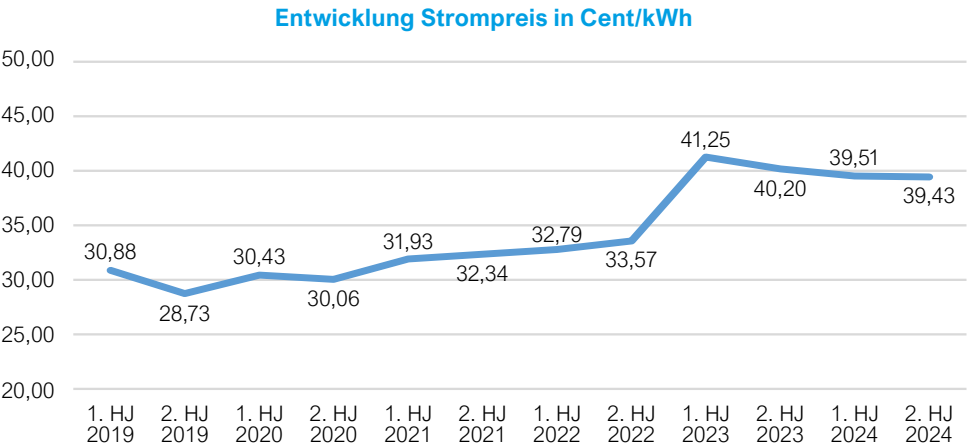


Abb. 31: Ausgaben der Haushalte für Allgemeinstrom. Durchschnittswert pro Quadratmeter.

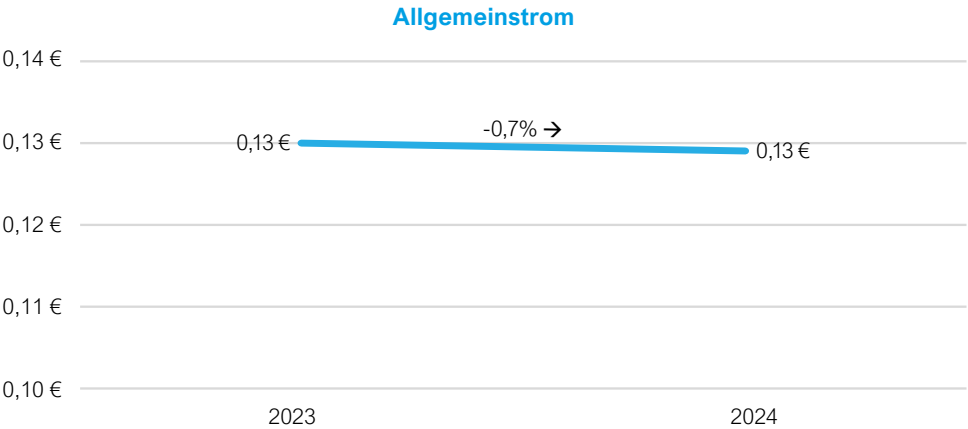
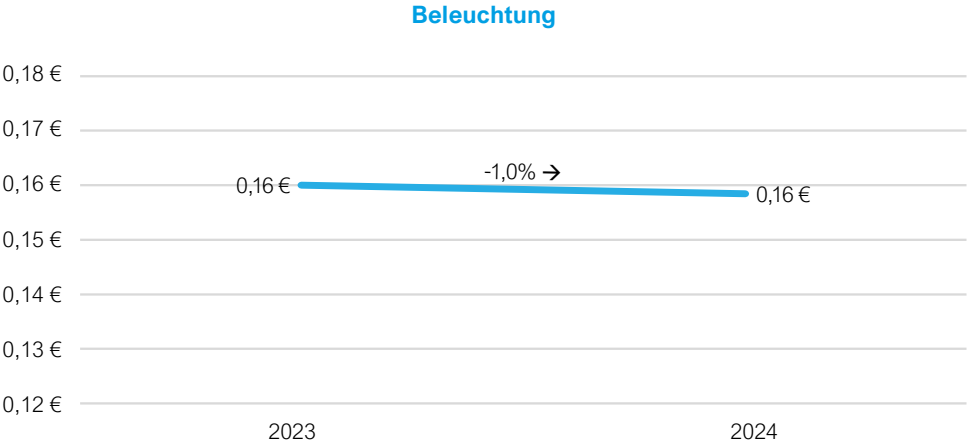


Abb. 32: Ausgaben der Haushalte für Beleuchtung. Durchschnittswert pro Quadratmeter.



Strompreise für Haushalte in Europa (inkl. Steuern und Abgaben)

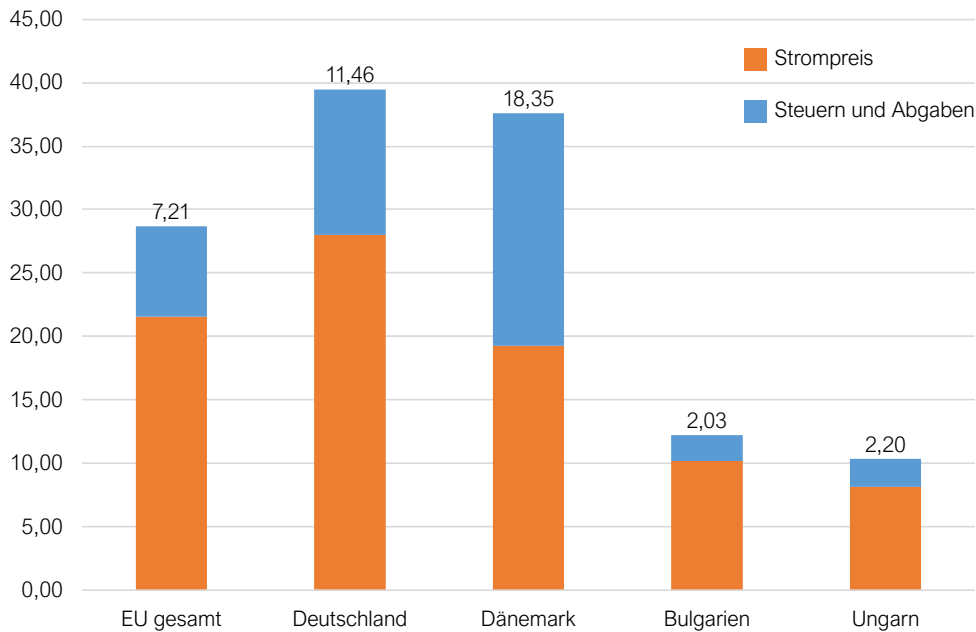


Abb. 33: Preise in Euro pro 100 kWh.²⁵

„Deutschland hat die höchsten Strompreise in Europa. Das liegt vor allem an den hohen Steuern und Abgaben – ist also politisch gewollt.“

Zusammensetzung des Strompreises (2024)

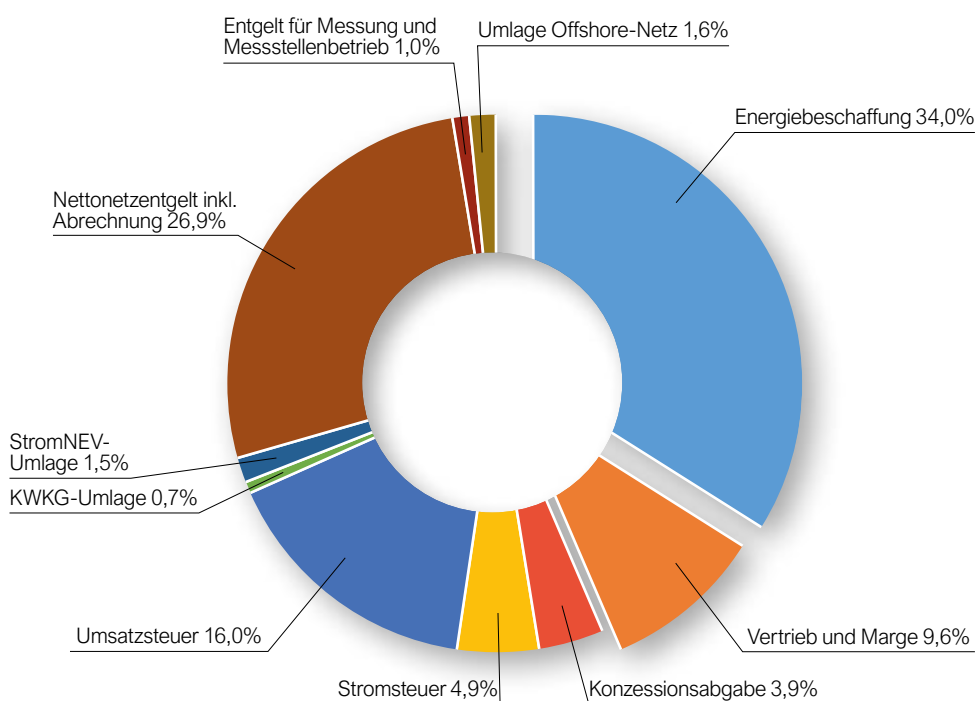


Abb. 34: Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2024 über alle Tarife in Prozent.²⁶

²⁵ Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2025

²⁶ Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur 2025

6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind in NRW im Jahr 2024 zwar weiter gestiegen, allerdings bei weitem nicht mehr so stark wie in den beiden Vorjahren. Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten stiegen um 7,0 %. Am Wetter hat es nicht gelegen: Für die Monate der Heizperiode (Januar bis März und Oktober bis Dezember) ergibt sich bei Auswertung der Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes für das Jahr 2024 eine Durchschnittstemperatur von 5,8 °C, im Jahr 2023 waren es 5,7 °C.²⁷ Der Heizbedarf war also in beiden Abrechnungsjahren ungefähr gleich groß.

So ist die Kostensteigerung maßgeblich auf die Veränderungen der Energiepreise zurückzuführen. Die Gaspreise sind 2024 im Schnitt um 8,1 % gestiegen, Heizöl wurde 4,6 % günstiger. Die Tatsache, dass 69,1 % der im NRW-Wohnkostenbericht betrachteten Wohneinheiten mit Gas und 9,2 % mit Heizöl beheizt werden (vgl. Kap. 4.1), erklärt, warum die steigenden Gaspreise sich stärker auf die durchschnittlichen Heizkosten ausgewirkt haben als die gesunkenen Ölpreise. Zugleich heizen 9,5 % der betrachteten Haushalte mit Strom (bzw. elektrisch betriebenen Wärmepumpen). Die Strompreise sind aber nur geringfügig gesunken und weiterhin auf hohem Niveau (vgl. Kap. 6.2).

Der beobachtete Anstieg der Heizkosten bedeutet eine nicht unerhebliche Belastung für die Haushalte, sind doch die Heizkosten der mit Abstand größte Kostenpunkt auf den Nebenkostenabrechnungen. Der zweitgrößte Kostenpunkt ist die Warmwasserversorgung. Diese ist im Jahr 2024 im untersuchten Wohnungsbestand um 6,8 % teurer geworden. Diese Zahl für die umgelegten Warmwasserkosten bildet allerdings nur einen Teil der Haushalte ab. In 51,9 % der untersuchten Wohnungen dienen elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung (vgl. Kap. 4.1), so dass der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ bei diesen Wohnungen nicht auf der Betriebskostenabrechnung erscheint, sondern auf der Stromrechnung der Bewohner. Bei jenen Haushalten, welche das Wasser über die Therme der Zentral- oder Etagenheizung erwärmen, wird dieses oft nicht getrennt abgerechnet, so dass sich die Kosten der Wassererwärmung einfach unter „Heizkosten“ subsumieren.

Abb. 35: Entwicklung des Gaspreises im Halbjahresdurchschnitt in Euro/Kilowattstunde.

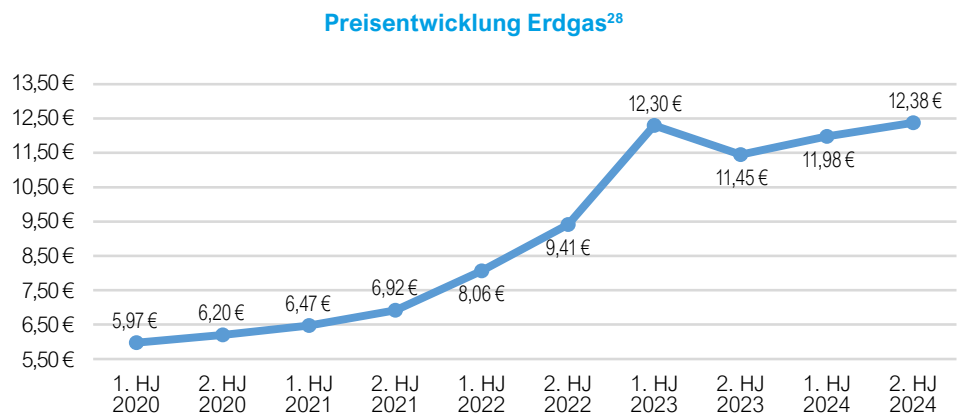
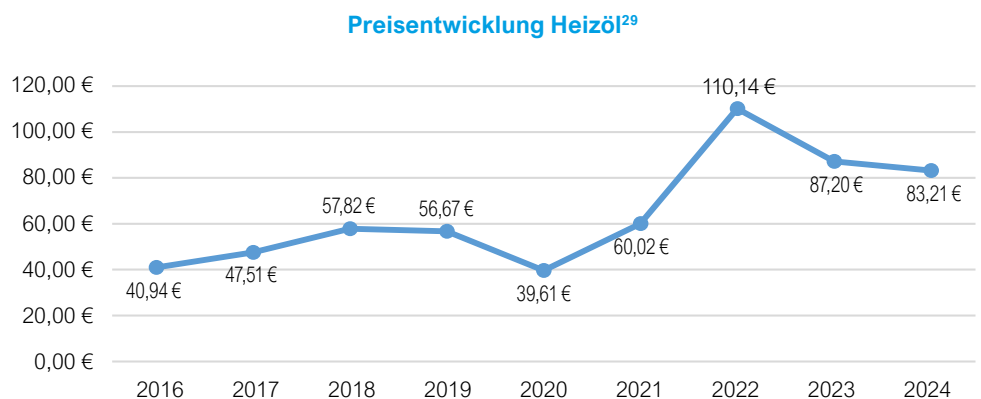


Abb. 36: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.



²⁷ Eigene Auswertung der Daten aus DWD 2025

²⁸ DeStatis 2025 [2]

²⁹ DeStatis 2025 [2]

6.4 Der Einfluss der CO₂-Bepreisung

Die nach wie vor überwiegend zur Beheizung von Wohnraum eingesetzten fossilen Brennstoffe Erdgas und Heizöl (vgl. Kap. 4.1) sind in Deutschland seit dem Jahr 2021 einer CO₂-Bepreisung unterworfen. Der CO₂-Preis startete seinerzeit mit 25 Euro pro Tonne und steigt seither regelmäßig an, lediglich im Jahr 2023 wurde krisenbedingt eine Pause eingelegt. Für das Jahr 2026 sollen es bis zu 65 Euro pro Tonne sein (der genaue Wert mit Stand 10/2025 noch nicht endgültig beschlossen worden). Ab dem Jahr 2027 wird der Preis dann im Zuge des europäischen Emissionshandelssystems am freien Markt bestimmt werden. Mit einem weiteren Anstieg ist insofern zu rechnen, auch wenn die genaue Höhe schwer prognostizierbar ist. Hierin liegt für Vermieter, Mieter und selbstnutzende Eigentümer ein Unsicherheitsfaktor, der zu Investitionszurückhaltung beitragen kann.

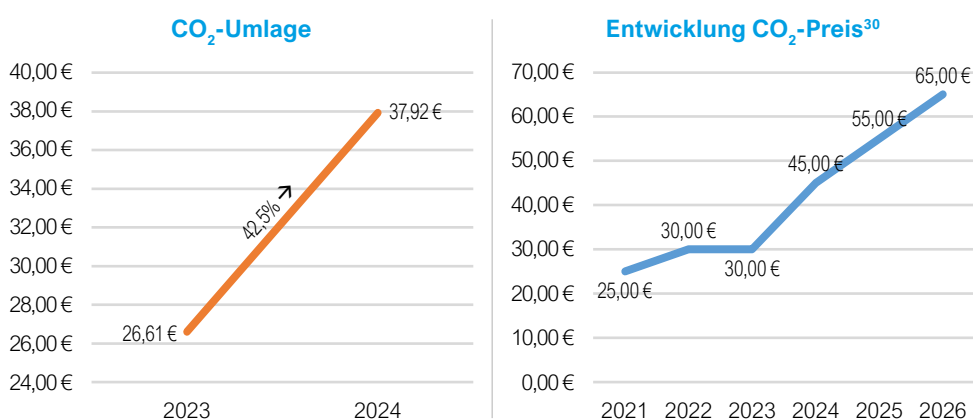


Abb. 37: Durchschnittswert pro Wohneinheit.

Abb. 38: CO₂-Preis in € pro Tonne.

³⁰ BMW 2025

Seit dem Jahr 2023 sind die Kosten für die CO₂-Bepreisung, welche einen Teil der Heizkosten der Mieter bildet, nach einem gestaffelten Modell teilweise von den Vermietern zu tragen. Die prozentuale Aufteilung richtet sich nach dem jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Je höher der CO₂-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes, desto größer fällt der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter aus. Im ersten Abrechnungsjahr unter dieser Praxis hatten die Vermieter dadurch nach den Feststellungen der vorliegenden Erhebung im Durchschnitt 37,92 Euro an CO₂-Kosten für ihre Mieter zu bezahlen. Das sind 42,5 % mehr als im Vorjahr.

Allerdings ist die Schwankungsbreite erheblich: Der Vermieter, der in der vorliegenden Untersuchung die geringste CO₂-Umlage zu leisten hatte, musste seinem Mieter ganze 4 Cent für dessen CO₂-Bepreisung zahlen. Die große Mehrheit der Vermieter lag mit den CO₂-Zahlungen an die Mieter im zweistelligen Bereich. Der Vermieter mit der höchsten Rückzahlung musste dagegen 355,26 Euro an die Mieter geben. Für viele private Kleinvermieter ist ein Betrag in dieser Größenordnung durchaus schmerzhaft. Allerdings ist es dennoch die wirtschaftlichere Lösung, diese Kostenbelastung zu erdulden: Bis die Anschaffung einer 25.000 Euro teuren Wärmepumpe die 355,26 Euro amortisiert hat, würden schließlich gute 70 Jahre ins Land gehen. Diese Zeitspanne wird sich zwar durch die steigenden CO₂-Preise in Zukunft noch verringern. Doch selbst eine Halbierung des Amortisationszeitraums auf 35 Jahre würde keinen nennenswerten Investitionsanreiz bedeuten.

Die CO₂-Umlage stellt damit keinen Sanierungsanreiz dar, sorgt allerdings für einen enormen bürokratischen Aufwand und Mehrkosten bei den Vermietern, welche die Rentabilität der Vermietung schmälern. Sie wird ferner ob der Tatsache, dass der Vermieter auf das Heizverhalten seiner Mieter keinen Einfluss hat, als ungerecht betrachtet und sorgt für entsprechende Verbitterung. Regelungen wie die CO₂-Umlage sind daher dazu geeignet, private Vermieter zunehmend dazu zu motivieren, die Sinnhaftigkeit des Vermietens in Frage zu stellen. Die politischen Handlungsträger provozieren mit dieser Art von Gesetzgebung letztlich eine Reduzierung des Mietwohnungsangebots. Haus & Grund Deutschland bereitet bereits Musterklagen gegen das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vor.

6.5 Die Kosten des Fernsehempfangs

Einen Sonderfall in der diesjährigen Erhebung stellt der Kostenpunkt „Fernsehempfang“ dar. Seit dem 01.07.2024 sind die Kosten für den Kabelfernsehanschluss im Mietverhältnis nicht mehr umlagefähig. Neben den weiterhin umlagefähigen Kosten für den Betriebsstrom und die Wartung einer etwaigen Gemeinschaftsantennenanlage machten die Gebühren für den Kabelfernsehanschluss bisher einen sehr großen Anteil am Kostenpunkt „Fernsehempfang“ aus.

Der Wegfall der Umlagefähigkeit hat dazu geführt, dass die privaten Vermieter sich größtenteils aus der nicht antennengebundenen Fernsehversorgung zurückgezogen haben und diese nunmehr der Eigenverantwortung der Mieter überlassen, um auf den Kabelgebühren nicht sitzen zu bleiben. So zeigt die vorliegende Erhebung, dass im Jahr 2024 nur noch für gut ein Fünftel (22,8%) der Mietobjekte Kosten für den Fernsehempfang abgerechnet wurden. Die Abrechnung für das Jahr 2024 fiel dabei allerdings wesentlich geringer aus als im Vorjahr, weil nur noch für maximal 6 Monate des Jahres Kabelgebühren umgelegt werden durften. So kommt es, dass der Kostenpunkt „Fernsehempfang“ im diesjährigen NRW-Wohnkostenbericht mit -34,6 % eine drastische Kostenreduktion zeigt.

Diese darf jedoch nicht als finanzielle Entlastung von Mietern fehlinterpretiert werden: Sofern sie weiterhin Fernsehen schauen möchten, müssen die Mieter sich jetzt selbst über entsprechende Dienstleister damit versorgen und die Kosten tragen, die durchaus höher ausfallen können, als die bisher vom Vermieter umgelegten Kosten für den Kabelanschluss, welcher durch den Abschluss von Sammelverträgen für ganze Mietshäuser früher mitunter pro Mietpartei günstiger war, als ein Einzelvertrag für eine einzelne Mietpartei. Der Wohnkostenpunkt „Fernsehempfang“ ist also nicht entfallen, er entzieht sich lediglich durch die Abschaffung der Umlagefähigkeit inzwischen weitgehend der Erfassung durch den NRW-Wohnkostenbericht.

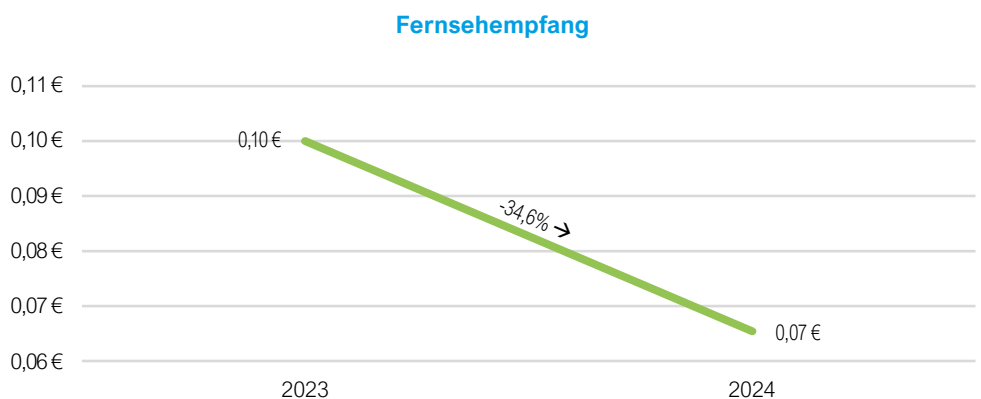


Abb. 39: Durchschnittswert pro Quadratmeter.
Kabel-TV seit 7/2024 nicht mehr umlagefähig.
Nur noch 22,8% der Mietobjekte abgerechnet.



7. DIE ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTEN SEIT 2019

Die Wohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum von 2019 bis 2024 insgesamt im Schnitt um 24,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate, welche im gleichen Zeitraum 19,9 % betrug. Damit ist das Wohnen für die meisten Menschen in NRW auch real teurer geworden: Das Bruttomediangeloh stieg im gleichen Zeitraum nur um 16,1 %³¹, die gesetzliche Rente wurde um 22,8 %³² angehoben. Die Wohnkosten beanspruchten damit bei vielen Haushalten in NRW im Jahr 2024 einen größeren Teil des Einkommens als noch 2019.

Langzeitvergleich 2019-2024

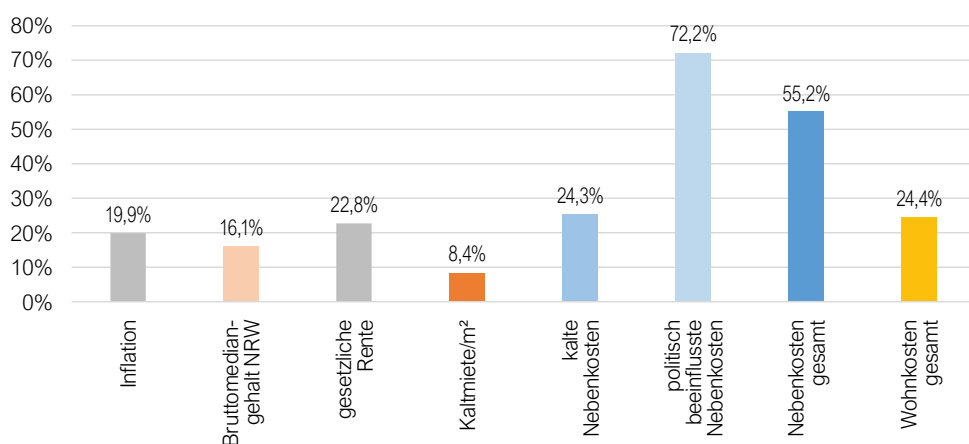


Abb. 40: Langzeitvergleich der Wohnkosten

Dafür verantwortlich ist allein die Entwicklung der Wohnnebenkosten, nicht die Entwicklung der Kaltmieten. Denn die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist in NRW im Zeitraum von 2019 bis 2024 nach den Feststellungen des NRW-Wohnkostenberichts lediglich um 8,4 % gestiegen. Zugleich ist das Bruttomediangeloh in NRW wie bereits erwähnt um 16,1 % gewachsen. Die gesetzliche Rente wurde im gleichen Zeitraum um 22,8 Prozent erhöht. Damit sind die Kaltmieten sowohl für Erwerbstätige als auch für Rentner bezahlbarer geworden. Während Mieter von dieser Entwicklung profitieren, wird die finanzielle Situation für Vermieter immer schwieriger. Wenn die Mieten über lange Zeit nicht mit der Inflation Schritt halten, ist die Vermietung als Geldanlage zunehmend nicht mehr interessant.

Ursache der gestiegenen Wohnkosten und des weniger bezahlbaren Wohnens sind allein die Wohnnebenkosten, die in den letzten fünf Jahren um 55,2 % gestiegen sind. Dieser besonders starke Anstieg geht zwar zu einem großen Teil auf die Energiekrise zurück, welche der im Februar 2022 begonnene, völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ausgelöst hatte. Doch auch die kalten Nebenkosten (Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten herausgerechnet) sind zeitgleich um 24,3 % gestiegen und damit für die Menschen in NRW weniger bezahlbar geworden. Dass dieser Anstieg über die Höhe der Inflation hinausgeht, ist auf das Handeln der Politik zurückzuführen. So sind etwa die Ausgaben der im NRW-Wohnkostenbericht betrachteten Haushalte für die Grundsteuer in den letzten fünf Jahren um 22,9 % gestiegen. Insgesamt sind die politisch beeinflussten Nebenkosten (hier sind auch die gas- und ölabhängigen Kostenpunkte inkludiert) um mehr als 70 % gestiegen.

„Während die Politik gegen steigende Kaltmieten kämpft, verteuern politische Entscheidungen die Wohnnebenkosten stark und sorgen erst damit dafür, dass das Wohnen weniger bezahlbar wird.“

³¹ Bundesagentur für Arbeit 2025

³² Bundesamt für Soziale Sicherung 2025

8. FAZIT

Die Wohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2024 um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Für die letzten Jahre (2019-2024) ergibt das einen Anstieg um 24,4 %. Dafür war der Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, die im Jahr 2024 um 4,1 Prozent und in den Jahren 2019-2024 um 55,2 % zulegten. Dagegen sind die Nettokaltmieten 2024 nur um 1,7 % gestiegen, in den Jahren 2019-2024 waren es 8,4 %. Die Inflationsrate betrug 2024 immerhin 2,2 % und 19,9 % in den letzten Jahren (2019-2024). Mit Blick auf die Entwicklung des Bruttomediangehalts (+16,1 %) und der Renten (+22,8 %) im gleichen Zeitraum lässt sich also feststellen: Die Kaltmieten sind in NRW bezahlbarer geworden. Die Wohnkosten insgesamt waren zugleich jedoch im Jahr 2024 für viele Menschen in NRW weniger bezahlbar als 2019, weil die Wohnnebenkosten so stark gestiegen sind.

Der Anstieg der Wohnnebenkosten liegt auch, aber nicht allein an der kriegsbedingten Energiekrise der Jahre 2022-2023, denn auch die kalten Nebenkosten sind in den letzten fünf Jahren weniger bezahlbar geworden (vgl. Kap. 7). Verantwortlich hierfür ist in erster Linie politisches Handeln. Der NRW-Wohnkostenbericht 2025 konnte in Bestätigung der Ergebnisse aus den Vorjahren feststellen: Rund drei Viertel (73 %) der Wohnnebenkosten sind in ihrer Höhe direkt durch politische Entscheidungen beeinflusst. Kommunal-, Landes- und Bundespolitik haben es also in der Hand, etwas gegen die steigenden Wohnkosten zu unternehmen, indem politische Entscheidungen auch im Hinblick auf ihre Konsequenzen für die Wohnnebenkosten getroffen werden.



Einfluss der Mietpreisregulierung auf die Wohnkosten

Mietrechtliche Maßnahmen zur Regulierung der Entwicklung der Kaltmieten können dagegen das damit verbundene Ziel, das Wohnen bezahlbarer zu machen, gar nicht erreichen. Schließlich sind die Mieten in den letzten fünf Jahren bereits bezahlbarer geworden, die Wohnkosten insgesamt jedoch weiter gestiegen. Zugleich bedrohen die im Sinne ihres politischen Ziels wirkungslosen Maßnahmen der NRW-Mieterschutzverordnung andere wichtige politische Ziele. Die Entwicklung seit Jahren unterhalb der Inflationsrate steigender Mieten führt nämlich zu sinkender Rentabilität der Vermietung und mithin zu verringerten finanziellen Spielräumen der privaten Vermieter, die rund zwei Drittel der Mietwohnungen in NRW anbieten.

Die Folgen dieser Entwicklung konnte der vorliegende NRW-Wohnkostenbericht ebenfalls aufzeigen: Die Renovierungen des Wohnungsbestandes gehen deutlich zurück. Vermieter müssen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung vollständig aus ihren Mieteinnahmen finanzieren. Die Kosten für Maßnahmen der Modernisierung – sei es im Sinne der Wiedervermietbarkeit oder im Sinne energetischer Verbesserungen – lassen sich nur zu einem recht kleinen Teil auf die Mieter umlegen. Damit gefährdet die Mietpreisregulierung den Erhalt des Wohnungsbestandes und die Energiewende im Wohngebäudesektor. Das ist nicht nur schlecht für den Klimaschutz, sondern auch für die Nebenkostenbelastung von Mietern, die in energetisch sanierten Gebäuden von geringeren Energiekosten profitieren.

Zugleich ist die Verfügbarkeit von Mietwohnraum gefährdet, denn mangelnde Rentabilität wird perspektivisch zu einem zunehmenden Rückzug privater Eigentümer aus der Vermietungstätigkeit führen, wodurch Wohnraum durch Verkauf an Selbstnutzer oder Leerstand dem Mietmarkt entzogen wird oder in die Hände gewinnmaximierender Großinvestoren aus dem In- und Ausland fallen kann. Auch die CO₂-Umlage im Mietverhältnis befördert eine solche Entwicklung (s. Kap. 6.4).

Politische Handlungsbedarfe

Das Positive an den genannten Erkenntnissen der vorliegenden Studie ist die Tatsache, dass den politischen Entscheidungsträgern Möglichkeiten offenstehen, um die Verfügbarkeit von Wohnraum zu erhalten und das Wohnen in NRW bezahlbarer zu gestalten. Dazu gehören insbesondere die Abschaffung der NRW-Mieterschutzverordnung, die Abschaffung der CO₂-Umlage im Mietverhältnis sowie die Einlösung des politischen Versprechens, die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung durch ein Klimageld an die Bürger zurückzugeben. Zugleich sind weitere Maßnahmen zur Senkung der Strompreise notwendig. Sinnvoll wäre außerdem die Einführung einer gesetzlichen Vorschrift, wonach alle neuen Gesetze, Verordnungen und kommunalen Satzungen vor ihrem Beschluss auf ihre Folgen für die Entwicklung der Wohnnebenkosten hin zu prüfen sind.

Nicht ganz so einfach umsetzbar, jedoch von besonderer Wichtigkeit und daher jede politische Anstrengung wert sind zwei weitere Maßnahmen: Erstens eine Reform der Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen, welche das sog. Bundesmodell durch ein einfaches, nicht-wertbasiertes Besteuerungsmodell ersetzt und eine übermäßige Belastung von Wohngebäuden verhindert; zweitens eine Neuordnung der Kommunalfinanzen, welche ausreichende finanzielle Spielräume für alle Kommunen wiederherstellt, damit diese die Möglichkeit haben, bei den kommunalen Steuern und Gebühren wohnkostenentlastend zu agieren.

9. FAKTEN-CHECK 2024: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG

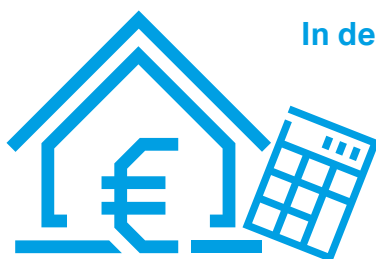


... die Top 3 der größten Grundsteuer-Erhöhrungen:

1. Niederkassel (+410 Prozentpunkte)
2. Eschweiler (+375 Prozentpunkte)
3. Xanten (+315 Prozentpunkte)



- ... 2,8 % sind die Wohnkosten gestiegen
- ... 1,7 % sind die Nettokaltmieten gestiegen
- ... 4,1 % sind die Wohnnebenkosten gestiegen
- ... 2,2 % betrug die Inflationsrate



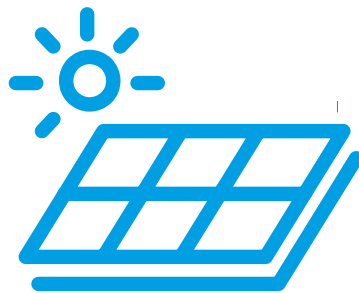
In den 5 Jahren von 2019 bis 2024 sind...

- ... die Wohnkosten um 24,4 % gestiegen
- ... die Nettokaltmieten um 8,4 % gestiegen
- ... die Wohnnebenkosten um 55,2 % gestiegen
- ... die kalten Nebenkosten um 24,3 % gestiegen
- ... das Bruttomediangehalt um 16,1 % und die Renten um 22,8 % gestiegen



... die Top 3 der niedrigsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

1. Verl: 170 %
2. Schloß Holte-Stukenbrock: 280 %
3. Monheim am Rhein: 282 %



... 13,8 % der Wohneinheiten setzen ein Balkonkraftwerk ein



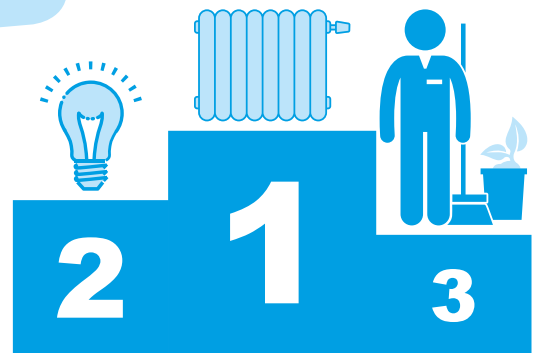
... die CO₂-Bepreisung:

Vermieter mussten Mietern 2024 um 42,5 % mehr CO₂-Kosten erstatten



... die Top 3 der höchsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

1. Niederkassel: 1.100 %
2. Alfert: 995 %
3. Xanten: 965 %



... die teuersten Kostengruppen

1. Platz – Wärmeerzeugung
2. Platz – Elektrische Energie
3. Platz – Häusliche Dienstleistungen



... Anzahl klimaschutzrelevanter Modernisierungen sinkt

1. Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke (-51,9 %)
2. Fenster (-19,8 %)
3. Fassadendämmung (-6,9 %)

10. ÜBER HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund vertritt die Interessen von Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen. Mitglied kann man in einem der bundesweit rund 900 Haus & Grund-Ortsvereine werden.

Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN**, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, ist am 13. Juni 1915 in der Schildergasse in Köln gegründet worden. Unserem Landesverband Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** gehören 42 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 109.000 Mitglieder betreuen. Damit sind wir der mit Abstand größte Haus & Grund NRW-Landesverband sowie nach Bayern zweitgrößter Landesverband in der Haus & Grund Organisation bundesweit.

Wir beraten und unterstützen die uns angeschlossenen Vereine in NRW und unterhalten zur Wahrung der Belange aller Mitglieder ständige Kontakte zur nordrhein-westfälischen Landesregierung und den gesetzgebenden Körperschaften, Ministerien und Verwaltungsbehörden des Landes Nordrhein-Westfalen. Hierzu zählen insbesondere auch Anhörungen des Landtages sowie des Bauministeriums. Wir sind parteipolitisch und wirtschaftlich unabhängig. Die Positionen der privaten Grundeigentümer vertreten wir zudem gegenüber Fernsehen, Rundfunk, Presse und Internet.





11. QUELLENVERZEICHNIS

Sofern nicht weiter angegeben:

Eigene Datenerhebung, vorgenommen vom 01.06.2025 bis 31.08.2025.

AGEB 2024: Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2023. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2024. Online unter:
https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/2024/05/AGEB_Jahresbericht2023_20240529_dt.pdf

AGEB 2025: Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2024. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2025. Online unter:
https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/AGEB_Jahresbericht2024_20250616_dt.pdf

BMWE 2025: Der CO₂-Preis: Wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Berlin, 2025. Online unter:
<https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Dossier/co2-preis.html>

Bundesagentur für Arbeit 2025: Bruttomonatsentgelte (Median) für Vollzeitbeschäftigte der Kerngruppe nach Berufsgruppen (BG) und Anforderungsniveau Deutschland, Dezember 2024. Bundesagentur für Arbeit: Nürnberg, 2025. Online unter:
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Entgelte-Berufe/Entgelte-nach-Berufen-im-Vergleich-Nav.html>

Bundesamt für Soziale Sicherung 2025: Rentenanpassung (in v.H.). Bundesamt für Soziale Sicherung: Bonn, 2025. Online unter:
<https://www.bundesamtsozialesicherung.de/fileadmin/redaktion/Rentenversicherung/Finanzierung/Rentanpassung.pdf>

Bundesnetzagentur 2025: Monitoringbericht 2024, S. 192. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Bundeskartellamt Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Bundeskartellamt: Bonn, 2025. Online unter:
<https://data.bundesnetzagentur.de/Bundesnetzagentur/SharedDocs/Mediathek/Monitoringberichte/MonitoringberichtEnergie2024.pdf>

DeStatis 2024: Bevölkerungspyramide. 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2024. Online unter:
<https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html#!y=2023&a=20,67&g>

DeStatis 2025 [1]: Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 %. Pressemitteilung vom 16.01.2025. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2025. Online unter:
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html

DeStatis 2025 [2]: Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2005 bis Januar 2025. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2025. Online unter:
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/statistischer-bericht-energiepreisentwicklung-5619001.html>

DWD 2025: Monatlicher Klimastatus Deutschland - Rückblick und Vorschau. Deutscher Wetterdienst: Offenbach am Main, 2025. Online unter:
https://www.dwd.de/DE/leistungen/pb1mb_verlag_monat_klimastatus/monat_klimastatus.html

Eurostat 2025: Preise Elektrizität für Haushaltskunde, ab 2007 - halbjährliche Daten. Eurostat Data Browser. Eurostat: Luxemburg, 2025. Online unter:
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_pc_204/default/table?lang=en

Haus & Grund Deutschland 2025: Vermieterbefragung. Ergebnisse der Vermieterbefragung 2025. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2025. Online unter:
<https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/hugbrochurevermieterbefragung2025webeinzelseiten.pdf>

IT.NRW 2025 [1]: Statistische Berichte: Wohnungsbestand in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2025. Online unter:
https://www.it.nrw/system/files/media/document/file/223_25.xlsx

IT.NRW 2025 [2]: Eckdatentabelle Nettokaltmieten (Verbraucherpreise). IT.NRW, Düsseldorf. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2025. Online unter:
<https://statistik.nrw/wirtschaft-und-umwelt/preise/mietpreise/nettokaltmieten-verbraucherpreise>

IT.NRW 2025 [3]: Hebesätze. Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2025. Online unter:
<https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=71517-36i&bypass=true&levelindex=0&levelid=1760105714023#abreadcrumb>

Landtag NRW 2025: Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 6086 vom 16. Juli 2025 des Abgeordneten Ralf Witzel, FDP (Drucksache 18/14812). Drucksache 18/15301 vom 15.08.2025. Landtag Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2025. Online unter:
<https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD18-15301.pdf>

NRW-Finanzministerium 2024: Aufkommensneutrale Hebesätze. Ministerium der Finanzen: Düsseldorf, 2024. Aktualisiert am 17.09.2024. Online unter:
<https://www.finanzeverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>

Weitere Quellen:

Haus & Grund Rheinland (2014): Wohnkostenbericht 2014.
Haus & Grund Rheinland: Düsseldorf, 2014.

Haus & Grund Rheinland (2016): Wohnkostenbericht 2016.
Haus & Grund Rheinland: Düsseldorf, 2016.

Haus & Grund Rheinland (2017): Wohnkostenbericht 2017.
Haus & Grund Rheinland: Düsseldorf, 2017.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2019) [1]: NRW-Wohnkostenbericht 2018.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2019.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2019) [2]: NRW-Wohnkostenbericht 2019.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2019.

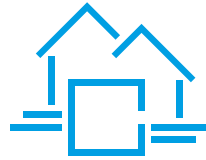
Haus & Grund Rheinland Westfalen (2020): NRW-Wohnkostenbericht 2020.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2020.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2021): NRW-Wohnkostenbericht 2021.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2021.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2022): NRW-Wohnkostenbericht 2022.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2022.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2023): NRW-Wohnkostenbericht 2023.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2023.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2024): NRW-Wohnkostenbericht 2024.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2024.



Der NRW-Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2026 wird Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** wieder einen NRW-Wohnkostenbericht veröffentlichen. Dabei freuen wir uns auch über Ihre Mithilfe! Sie besitzen eine Immobilie und haben Interesse, an unserer kommenden Befragung für den NRW-Wohnkostenbericht 2026 teilzunehmen?

Registrieren Sie sich schon jetzt!

Senden Sie uns dazu eine E-Mail, ein Fax oder eine Postkarte mit Ihrer Anschrift an:

Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN**
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Fax: 0211 416317-89

info@HausundGrund-Verband.de

Stichwort: NRW-Wohnkostenbericht 2026

Wir senden Ihnen den Fragebogen dann rechtzeitig zum Beginn des Befragungszeitraums zu

Hinweis: Aufgrund einer geplanten Verschmelzung führt der Landesverband voraussichtlich ab dem Frühjahr 2026 den Namen Haus & Grund Rheinland Ruhr.



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN



Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf
Telefon: 0211 416317-60
Telefax: 0211 416317-89

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag: 9.00 bis 16.00 Uhr
Freitag: 9.00 bis 15.00 Uhr

info@HausundGrund-Verband.de
www.HausundGrund-Verband.de

facebook.com/HausundGrundVerband
youtube.com/HausundGrundVerband
x.com/HausundGrundRW

