

Haus & Grund[®]
Rheinland Westfalen

NRW-Wohnkostenbericht 2018

Was kostet das Wohnen für
Mieter und Eigentümer?



Meine Immobilie?

Dafür habe ich jemanden!



Haus & Grund[®]
Rheinland Westfalen

Impressum

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

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

Präsident: Prof. Dr. Peter Rasche
Verbandsdirektor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya

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

Layout/Grafik: Sandra van Helden
Datenverarbeitung: Susanne Heßmer

Hinweis an die Medien:

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



Telefon: 0211 / 416 317 60

Telefax: 0211 / 416 317 89

info@HausundGrund-Verband.de

www.HausundGrund-Verband.de

facebook.com/HausundGrundVerband

youtube.com/HausundGrundVerband

twitter.com/HausundGrundRW

Bildquellennachweis: istock, Haus & Grund Rheinland Westfalen.

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

seit dem Jahre 2014 veröffentlichen wir den NRW-Wohnkostenbericht. Mittlerweile liegt Ihnen der vierte Bericht vor. Und immer noch sind die Wohnkosten, die selbstnutzende Eigentümer und Mieter über die Betriebskosten zu zahlen haben, sehr hoch. Und sie steigen weiter. Die Politik hat es hierbei ganz eindeutig in der Hand. Denn 70 Prozent der Wohnkosten sind alleine verursacht durch politische Entscheidungen, sei es durch Gesetze, Verordnungen oder Satzungen.

Die Grundsteuer hat hierbei einen hohen Anteil an den Wohnkosten. Die jüngsten Pläne des Bundesfinanzministers Olaf Scholz (SPD) zur Reform der Grundsteuer, wonach u. a. auch die Höhe der Miete für die Berechnung der Grundsteuer maßgeblich sein soll, wird das Wohnen noch teurer machen. Jede Grundsteuererhöhung ist insofern auch eine Erhöhung der Gesamtmiete. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer über die Betriebskosten an den Mieter kann als Konsequenz aber nicht zur Disposition stehen, schließlich werden die Einnahmen für die kommunale Daseinsvorsorge verwendet, die von jedem Bewohner einer Stadt in Anspruch genommen wird.

Weitere Kostenbelastungen stehen bevor. Die Energiekonzerne haben bereits Strompreiserhöhungen angekündigt. Trotzdem beinhaltet der Strompreis überwiegend Steuern und Abgaben. Die Bundesumweltministerin plant zudem die Einführung einer CO₂-Steuer. Das wird vor allem Eigentümer und Mieter betreffen, die auf Heizöl angewiesen sind.

In der politischen Debatte zeigt sich immer wieder, dass einerseits bezahlbarer Wohnraum eingefordert wird, aber andererseits der Erlass neuer Gesetze, Verordnungen und kommunaler Satzungen hiermit nicht im Einklang steht. Stattdessen wird der Vermieter als „Buh-Mann“ an den Pranger gestellt und von ihm erwartet, dass er die Mieten senken soll. Der vorliegende Wohnkostenbericht zeigt aber deutlich, dass nicht die Kaltmieten besonders stark steigen, sondern die sog. 2. Miete, auf die der Vermieter nur bedingt Einfluss hat. Hier steht die Politik mit ihren eigenen Entscheidungen in der Verantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Peter Rasche
Präsident
Haus & Grund Rheinland Westfalen

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor
Haus & Grund Rheinland Westfalen



Fakten zum Wohnkostenbericht
Seite 6

Leizkosten

Grundsteuer

Schornste



Energetischer Zustand der
Wohnungen
Seite 10



Die Nettokaltmieten
Seite 16



Die Wohnnebenkosten
Seite 18



Die Grundsteuer
Seite 22



Die Stromkosten
Seite 24



Die Kosten
der Wärme
Seite 27



Fazit
Seite 28





2. INHALT

1.	Vorwort	3
2.	Inhalt	4
3.	Fakten zum Wohnkostenbericht	6
4.	Der Wohnungsbestand in Zahlen	8
4.1	Die Ausstattung der Wohngebäude	9
4.2	Der energetische Zustand der Wohnungen	10
5.	Die Nettokaltmieten: Stabile Verhältnisse	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Weiter auf hohem Niveau	18
6.1	Schwerpunkt-Thema: Die Grundsteuer	22
6.2	Die Stromkosten	24
6.3	Die Kosten der Wärme	27
7.	Fazit	28
8.	Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	30
9.	Über Haus & Grund Rheinland Westfalen	31
10.	Quellenverzeichnis	32

3. FAKTEN ZUM WOHNKOSTENBERICHT

Die Frage:

Was kostet das Wohnen für Mieter und Eigentümer?

Wer wurde befragt?

103.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund Rheinland Westfalen – private Eigentümer und Kleinvermieter

→ Diese Zielgruppe stellt 60 Prozent der Mietwohnungen zur Verfügung.

Datenumfang:

5.398 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten aus 77 Kommunen

Das Besondere:

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

Betrachtungszeitraum:

2016-2017

Was wurde abgefragt?

- Zustand und Ausstattung der Gebäude
- Nettokaltmieten
- 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
- Sonstige Kosten

Befragungszeitraum:

1. Juni bis 31. August 2018

Die Erhebung stellt keine einfache Fortschreibung des Wohnkostenberichts aus dem Jahr 2017 dar, sondern eine neue Stichprobe mit verbesserten Fragebögen und weiterentwickelter Methodik.



4. DER WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Bei den untersuchten Wohneinheiten handelt es in der großen Mehrheit um vermietete Etagenwohnungen. Darunter sind sowohl Eigentumswohnungen als auch Wohnungen in Mietshäusern. Bei den Selbstnutzern kommen Etagenwohnungen und Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ungefähr gleich oft vor. In der Vermietung sind dagegen Etagenwohnungen deutlich häufiger. Der soziale Wohnungsbau spielt für die privaten Kleinvermieter bislang keine große Rolle. Trotzdem spiegelt sich hier der allgemeine Trend wieder: Es gibt deutlich mehr ehemalige als noch aktuelle Sozialwohnungen. In Nordrhein-Westfalen fallen jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus, als im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus neu gebaut werden¹. Hintergrund ist die Tatsache, dass insbesondere in den 1970er-Jahren sehr viele öffentlich geförderte Wohnungen entstanden sind. Überhaupt zeigt die Altersstruktur der Erhebung klar den Bau-Boom der Nachkriegszeit. Deutlich mehr als 60 % des Gebäudebestandes sind vor dem Jahr 1977 entstanden.

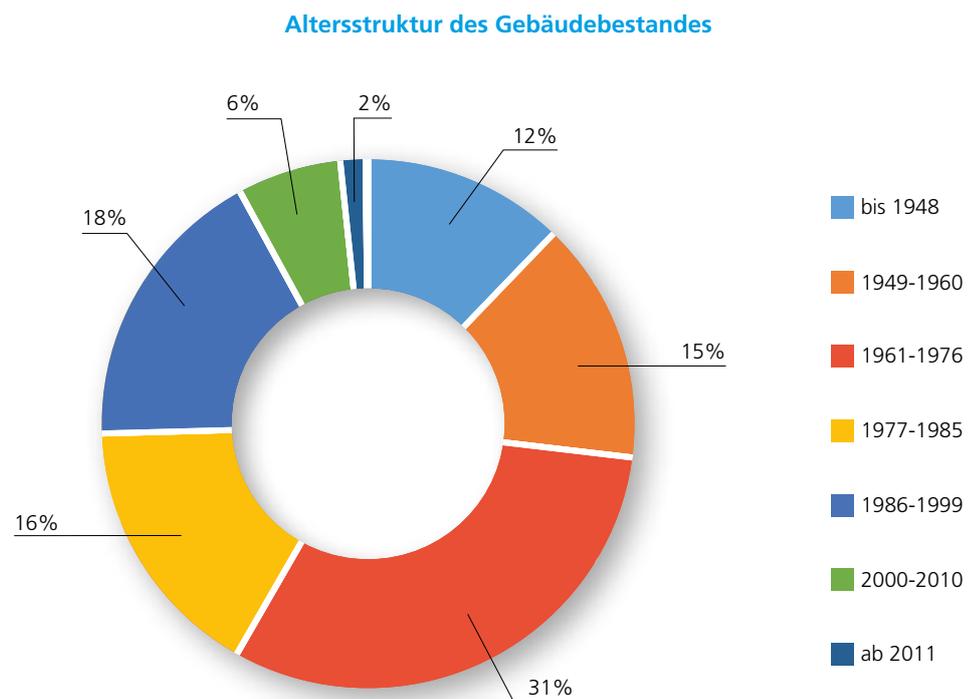
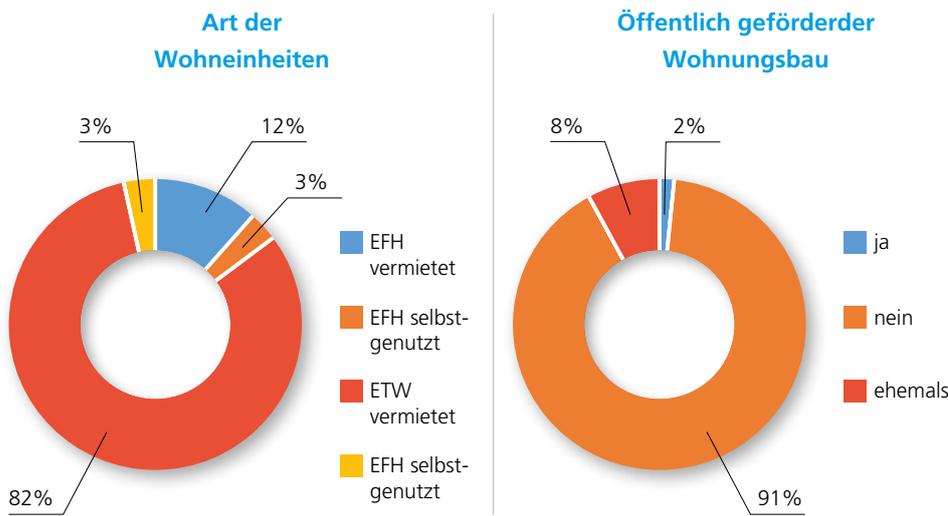


Abb. 1: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

87,6 m² hat die Durchschnittswohnung nach unserer Erhebung (laut IT.NRW: 85,4 m² im Regierungsbezirk Düsseldorf, 91,6 m² im Regierungsbezirk Köln)²

¹ Landtag Nordrhein-Westfalen 2016, [1]

² IT.NRW 2018, [1]



EFH = Einfamilienhaus, ETW = Etagenwohnung

Abb. 2: Art der Wohneinheiten
Abb. 3: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen

4.1 Die Ausstattung der Wohngebäude

Der Keller ist ein Muss in NRW – rund 91 Prozent der Wohnungen haben zumindest einen eigenen Kelleranteil. Knapp 47 % der Wohneinheiten verfügen über eine Garage – 43 % immerhin über einen Stellplatz für ein Auto. Noch beliebter sind Fahrradabstellräume: Jede zweite Wohneinheit kann auf solch eine Einrichtung zurückgreifen. Das zeigt: Den privaten Eigentümern ist es offenbar wichtig, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine zeitgemäße Mobilität zu schaffen.

Das gilt auch, wenn es um die Mobilität innerhalb der eigenen vier Wände geht. Die Eigentümer im Land gaben in 4,4 Prozent der Fälle an, die Wohneinheit sei rollstuhlgerecht; in weiteren 7 % der Fälle wurde „seniorengerecht“ angekreuzt. Das sind Spitzenwerte, wenn man liest, was das Bundesamt für Bau, Stadt- und Raumplanung (BBSR) in einer Studie zum Bestand altersgerechter Wohnungen schreibt: „Eine amtliche Statistik zur Anzahl von barrierefreien und -armen Wohnungen besteht derzeit leider nicht. Experten schätzen, dass lediglich 1 bis 2 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland altersgerecht ist.“³

Ausstattung der Wohnungen bzw. Häuser

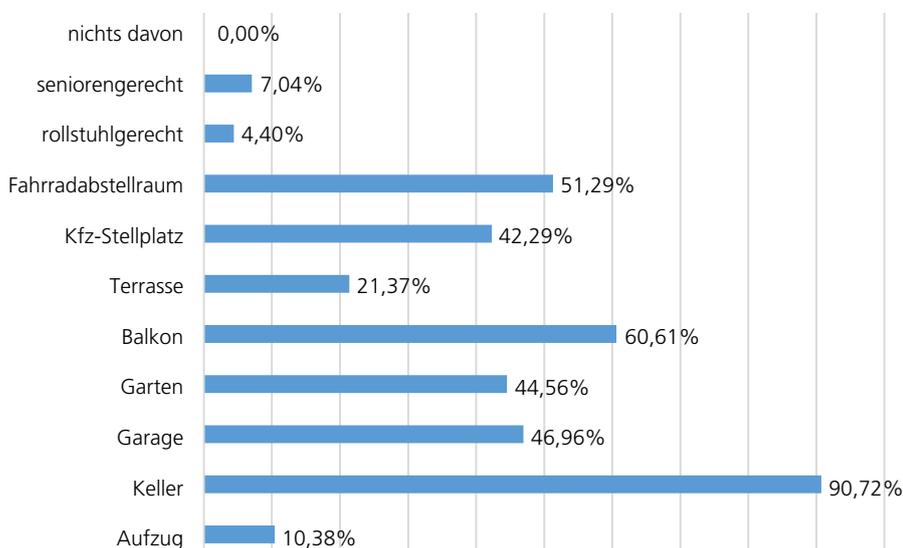


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

³ BBSR 2013

4.2 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. In NRW ist das Bild eindeutig: 75 % der Haushalte haben eine Zentralheizung, 70 % der Gebäude werden mit Erdgas beheizt. Weitere 17 % der Haushalte nutzen eine Ölheizung. Alle anderen Energieträger spielen aktuell keine nennenswerte Rolle.

In 45 % der Haushalte erzeugt ein Durchlauferhitzer das warme Wasser. Der hohe Anteil an elektrischen Durchlauferhitzern ist aus Kostensicht problematisch, weil die Nutzung von elektrischem Strom zur Warmwassererzeugung den Stromverbrauch erheblich in die Höhe treibt (s. Kap. 6.2 mit Erläuterungen zur Abbildung der Stromkosten in der vorliegenden Untersuchung). Insofern ist es ein positiver Trend, dass seit der letzten Erhebung im Jahr 2017 der Anteil der Durchlauferhitzer um 5 Prozentpunkte gesunken ist – stattdessen haben die Eigentümer in Zentral- oder Etagenheizungen investiert.

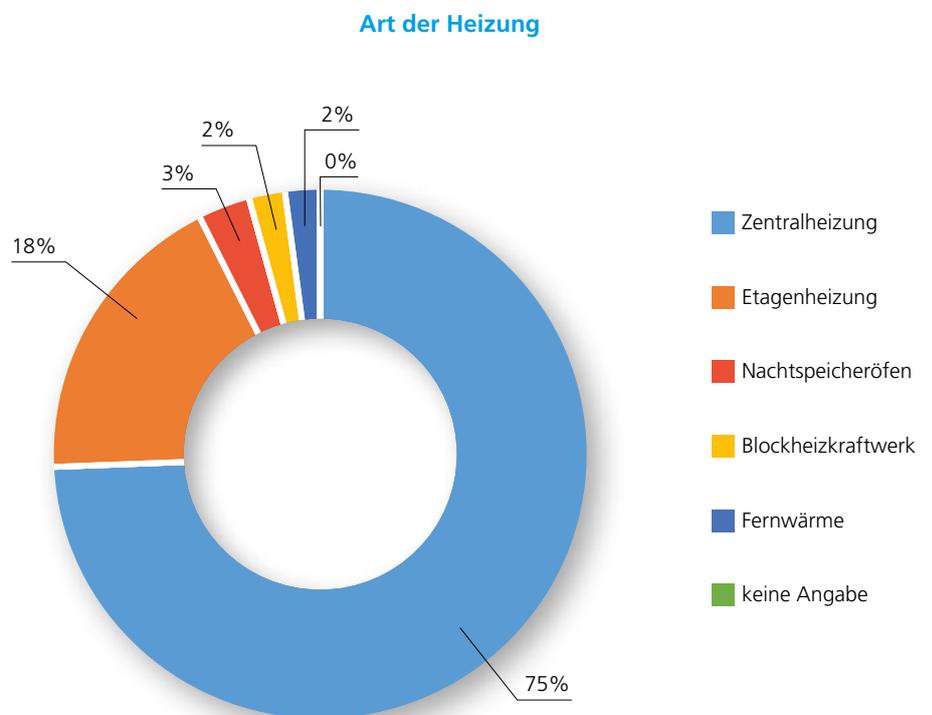


Abb. 5: Drei Viertel der Wohnungen im Rheinland werden mit einer Zentralheizung beheizt.



Energieträger

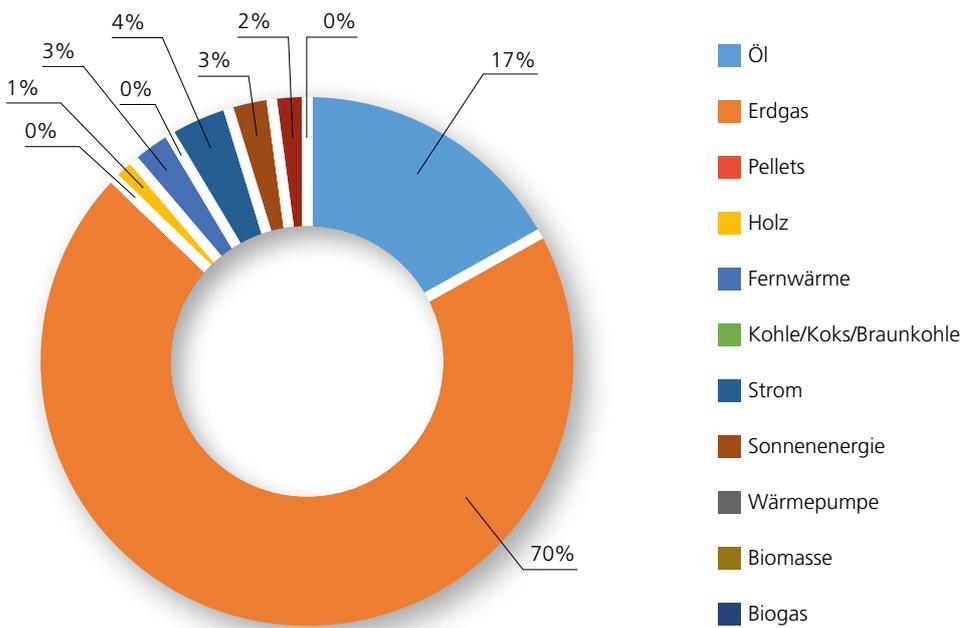


Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung

➔ In knapp 5 % der Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem zusätzlichen, regenerativen Energieträger ergänzt.

Die Zahl der Durchlauferhitzer geht zurück:

Art der Warmwasserversorgung

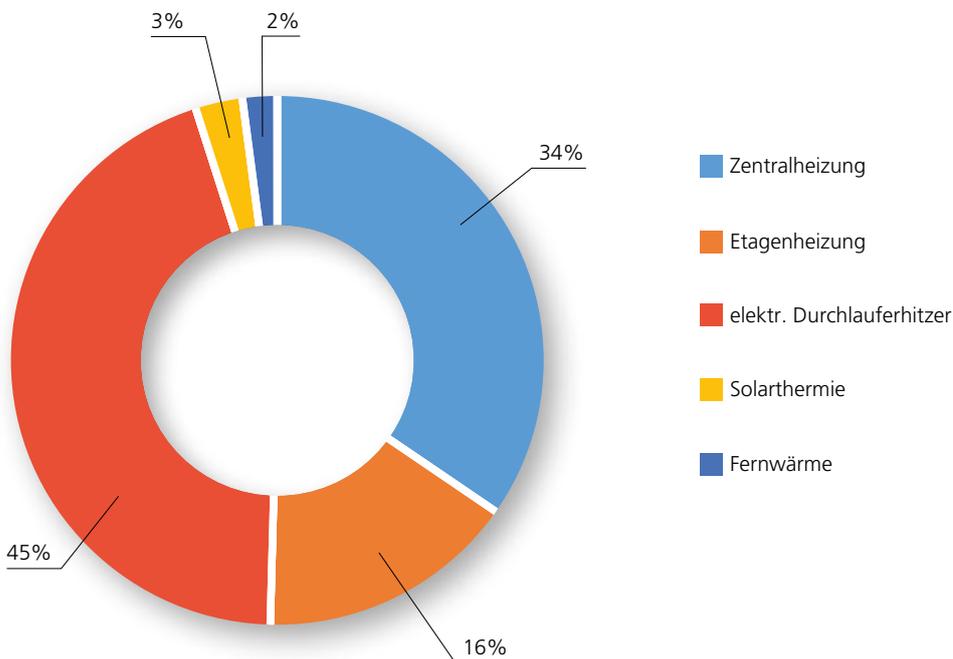


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung



Was wurde an Ihrer Immobilie schon erneuert?

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen

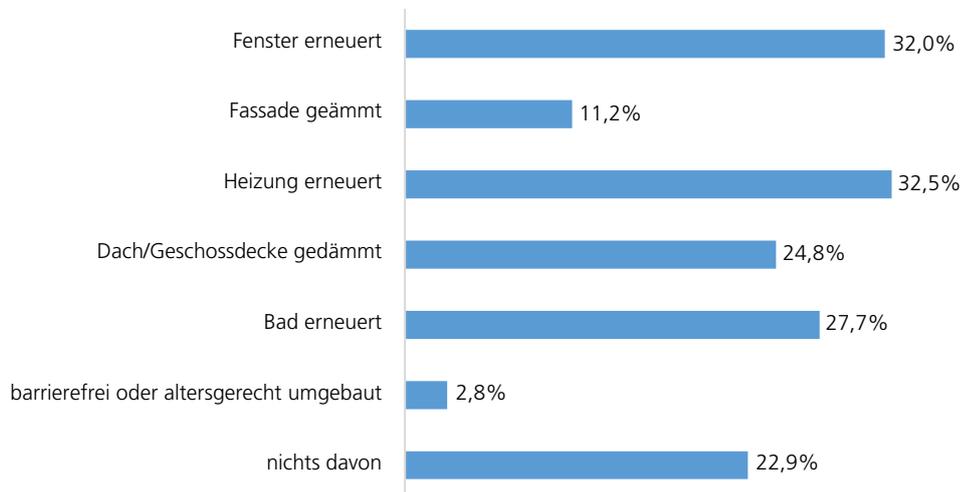


Abb. 8: Die Häufigkeit verschiedener, typischer Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

Gezählt wurde nur die jüngste Modernisierung. Die Angaben der Befragten zeigen aber, dass alte Gebäude oft auch schon mehrere Fenster- oder Heizungsmodernisierungen hinter sich haben.

Lediglich in 22,9 % der Wohnimmobilien ist noch gar nichts modernisiert worden. Das ist kein schlechter Wert, wenn man bedenkt, dass 25,4 % der Wohneinheiten in dieser Untersuchung jünger als 1986 sind. Naturgemäß nimmt der Modernisierungsbedarf ab, je jünger eine Immobilie ist.

Welche Modernisierungen liegen im Trend?

- Der barrierefreie oder altersgerechte Umbau boomt – seit wenigen Jahren. Grund: Stetig steigender Bedarf – und das Zuschussprogramm des Bundes, das im Oktober 2014 wieder eingeführt wurde und sich seither großer Beliebtheit erfreut. Die Fördermittel sind regelmäßig schon deutlich vor Jahresende ausgeschöpft⁴.
- Fassadendämmung: Fast jede zweite Maßnahme ist erst seit dem Jahr 2009 erfolgt. Das Thema hat seither kaum an Bedeutung verloren.
- Die Dämmung von Dächern oder obersten Geschossdecken hat seit 2009 an Bedeutung gewonnen. Wenn das Tempo der Jahre 2009-2014 beibehalten worden wäre, hätten zwischen 2014 und 2017 9,8 % der Sanierungen passieren müssen. Tatsächlich waren es 14,1 % – es wird also in diesem Bereich beschleunigt modernisiert. Grund: Die verschärften Vorschriften zur Dämmung der obersten Geschossdecke in der EnEV 2014.

⁴ KfW 2018

Abb. 9: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau

Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung

Abb. 11: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

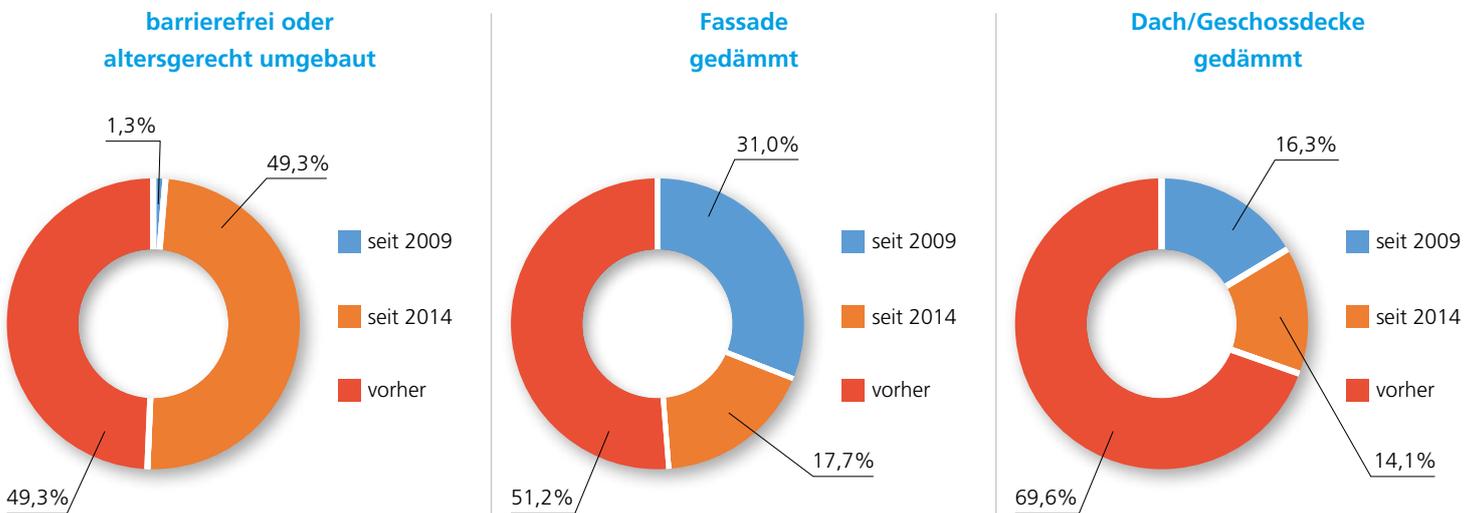


Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

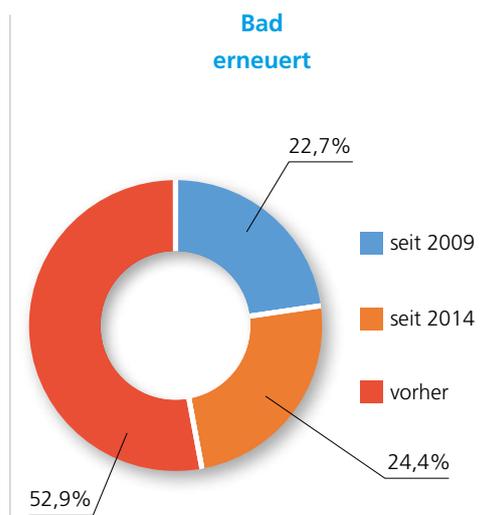
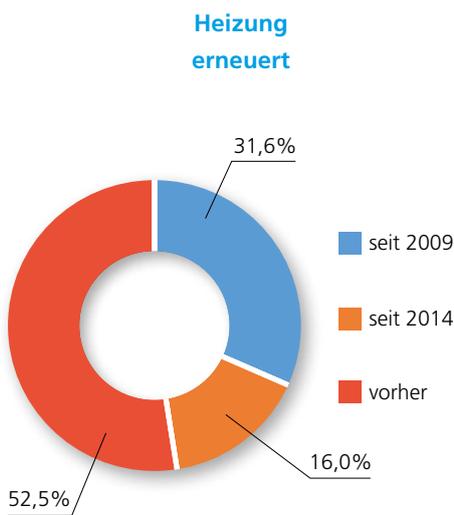
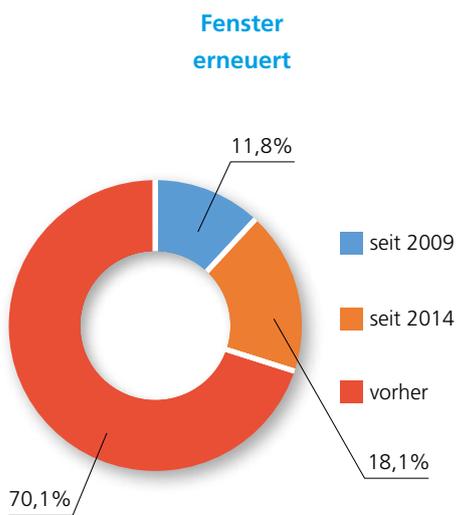
Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Bädern

→ Eine deutlich beschleunigte Modernisierung zeigt sich auch bei Fenstern.

→ Neue Heizung: In den letzten Jahren schwächt sich der Trend zur Heizungsmodernisierung etwas ab. Möglicher Grund: Die in den letzten Jahren niedrigen Öl- und Gaspreise haben dazu geführt, dass sich teure Neuinvestitionen nicht mehr so gut rechnen wie zuvor.

→ Auch Bäder müssen ab und zu erneuert werden – ein veraltetes Bad senkt die Vermietbarkeit der Immobilie. Das hierfür ausgegebene Geld steht für energetische Modernisierungen nicht mehr zur Verfügung. Die Refinanzierungsmöglichkeit über eine Modernisierungsmieterhöhung ist begrenzt.



Die genaue Höhe der investierten Summen wurde bei der Datenerhebung nicht abgefragt. Bauliche Unterschiede im Einzelfall erzeugen hierbei zu große Unterschiede. Dennoch zeigen die Zahlen: Die privaten Eigentümer achten auf einen guten energetischen Zustand ihrer Immobilien und modernisieren seit Jahren verstärkt. Dabei sind die Mittel allerdings begrenzt – aus ihnen müssen auch für die Vermietbarkeit wichtige Modernisierungen bestritten werden, die nicht energetischen Aspekten dienen (z.B. Badezimmererneuerung, barrierefreier Umbau). Die Möglichkeiten, Modernisierungen zu finanzieren, haben sich durch die Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung von 11 % auf 8 % – bundesweit – im Mietrechtsanpassungsgesetz zum 1. Januar 2019 erheblich verschlechtert. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren deutlich weniger modernisiert wird. Die Zwickmühle „Mieten stabil halten oder Klimaschutz voranbringen“ wird von der Politik offenbar zugunsten der Mieten und zulasten der Umwelt entschieden. Die privaten Vermieter können mit ihrem Geld nicht beides zugleich bewerkstelligen.







5. DIE NETTOKALTMIETEN: STABILE VERHÄLTNISS

7,26 € pro m² beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2017 im Rheinland

1 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2016 zu 2017 gestiegen

82 % der Mietverhältnisse blieben 2016 und 2017 **ohne Mieterhöhung**

6,86 % betrug die durchschnittliche Mieterhöhung

- ➔ Das liegt weit unter den Grenzwerten der Mietpreisbremse (10 %) sowie der Kappungsgrenzenverordnung (15 %) – was die Überflüssigkeit dieser Regelungen unterstreicht.

15,42 € pro m² betrug 2017 die höchste gemeldete Miete – für eine Neubauwohnung in Bergisch-Gladbach

1,63 € pro m² betrug 2017 die niedrigste gemeldete Miete – für ein Einfamilienhaus in Bergisch-Gladbach (vermutlich an Familienangehörige vermietet)

Entwicklung der Kaltmieten

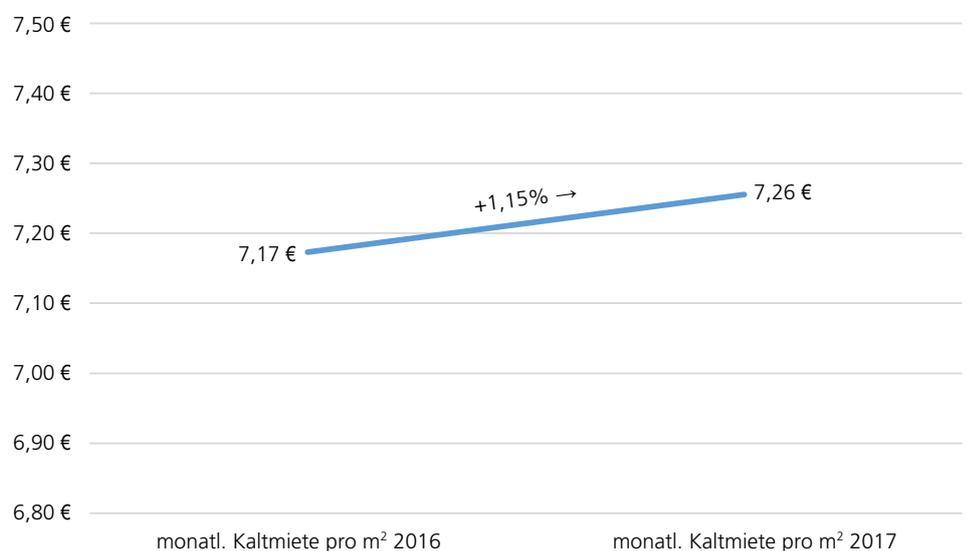


Abb. 15: Die Nettokaltmieten sind nur geringfügig gestiegen.

Die Mietpreise steigen nur mäßig. Gemessen wurden keine Angebotsmieten, wie sie viele Studien zum Thema aus den großen Immobilienportalen im Internet gewinnen. Diese Untersuchungen kommen regelmäßig zu deutlich höheren Mieten und deutlich größeren Steigerungsraten. Aber nur ein kleiner Teil der Wohnungen wird im Jahr neu vermietet. Die meisten Mietwohnungen (rund 60 %) sind im Besitz privater Kleinvermieter⁶. Sie erhöhen die Miete in bestehenden Mietverhältnissen nur sehr zögerlich, oft über viele Jahre gar nicht⁷. Verlässlichkeit ist ihnen wichtiger, weswegen sie sich scheuen, mit einer Mieterhöhung womöglich einen angestammten Mieter zu vertreiben, der die Miete seit Jahren immer pünktlich gezahlt hat und gut mit seinen Nachbarn auskommt. Die vorliegende Untersuchung stützt sich 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 des gesamten Landes mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab.

Wichtig: Es gibt immer mehr Single- und Zweipersonenhaushalte. So leben im Regierungsbezirk Düsseldorf durchschnittlich 1,9 Personen in einer Wohnung, im Regierungsbezirk Köln sind es 2,0⁸. Der Wohnungsmarkt stellt nicht genügend angemessen kleine Wohnungen zur Verfügung. Viele Singles leben daher in eigentlich zu großen Wohnungen. Dort zahlen sie natürlich gemessen an ihren Bedürfnissen zu viel Miete – selbst bei günstigen Quadratmeterpreisen. Zahlen des Umweltbundesamtes zeigen, dass die Wohnfläche des Durchschnittsdeutschen zwischen den Jahren 2000 und 2014 um 7 Quadratmeter von 39,5 auf 46,5 gestiegen ist. Einpersonenhaushalte leben im Schnitt sogar auf 68,3 Quadratmetern⁹. Das erklärt, warum sich viele Menschen durch die Wohnkosten zunehmend stärker belastet fühlen, obwohl die Quadratmeter-Kaltmieten gar nicht so stark steigen.

⁶ IW Köln 2017

⁷ ebd.

⁸ IT.NRW 2018, [1]

⁹ Umweltbundesamt 2016



6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Die Wohnkosten sind von 2016 auf 2017 um insgesamt 1,22 % gestiegen. Im Vergleich mit den Vorjahren ist das ein sehr moderater Anstieg. Grund sind nahezu stabile Heizkosten. Zwar hatten die Heizölpreise ihre Talsohle erreicht und tendierten wieder etwas nach oben. Doch die Gaspreise sanken 2016 und 2017 noch einmal deutlich (vgl. Kap. 6.3). Da 70 % der Menschen in der Region mit Gas heizen (vgl. Kap. 4.2) und der Winter 2016/2017 nicht besonders kalt war, fielen die Heizkosten um 0,7 %. Die Entwicklung der Heizkosten fällt wiederum besonders stark ins Gewicht, weil diese Kosten einen Anteil von 16 % an den Betriebskosten insgesamt ausmachen.

Die Betriebskosten sind im Untersuchungszeitraum erneut – wie in den Vorjahren – stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 1,33 % zulegten, stiegen die Nettokaltmieten um 1,15 %. Die sogenannte „2. Miete“ bleibt also der größere Kostentreiber, der ein Drittel der Wohnkosten ausmacht. Eine Wohnkostendebatte, die sich nur auf die Nettokaltmieten fokussiert, lässt damit weiterhin einen wichtigen Teil der Realität außer Betracht.

Die Höhe der Betriebskosten unterliegt direkt dem Einfluss der Politik: Nach den aktuellsten Zahlen sind etwas mehr als 68 % der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Dieses Niveau von rund 70 % hatte schon der erste Wohnkostenbericht im Jahr 2014 ermittelt. Die aktuellen Zahlen belegen, dass sich daran nichts geändert hat.

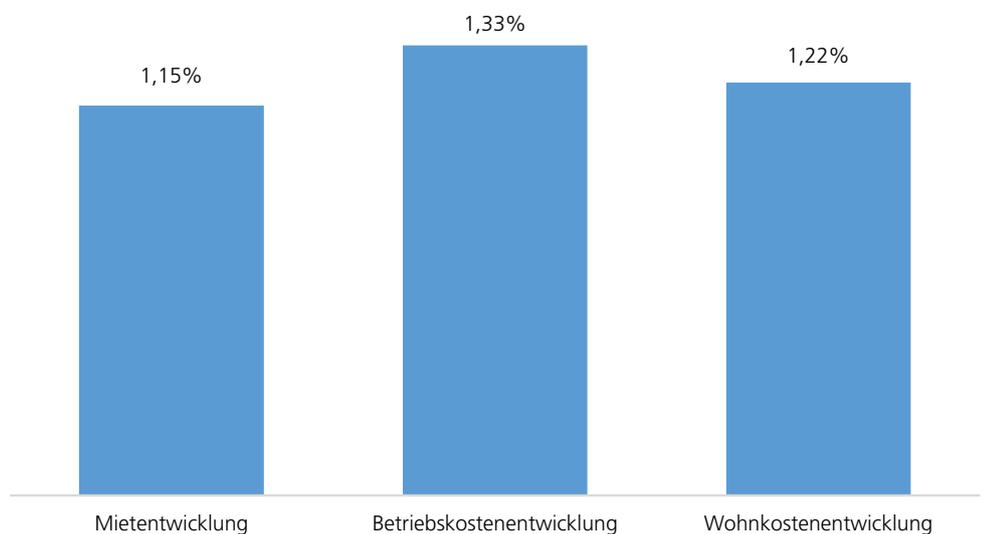
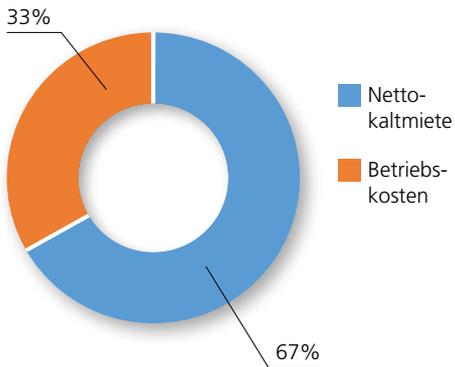


Abb. 16: Entwicklung von Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten im direkten Vergleich.

Umlagefähig nach Betriebskostenverordnung ist nur der Allgemeinstrom, die Stromrechnung der Wohnung rechnen Mieter selbst direkt mit ihrem Stromversorger ab. Deswegen erfasst der Betriebskostenwert dieser Umfrage die Stromkosten nur unzureichend. Sie werden daher durch die Strompreiserhebung des Statistischen Bundesamtes (DeStatis) ergänzt (rechte Grafik; vgl. Kap. 6.2).

Wohnkosten 2016-2017



Wohnkosten 2016-2017 inkl. Strom

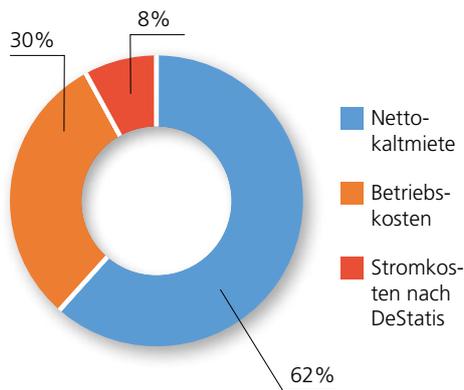


Abb. 17: Zusammensetzung der Wohnkosten 2016-2017. Die Miete macht nur 67 Prozent der Gesamtrechnung aus.

Abb. 18: Zusammensetzung der Wohnkosten 2016-2017 inkl. Strom

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

2016:	2017:	
11,64 €	11,76 €	↗ +1,22 %

Die drei größten Betriebskostenpunkte:

1. Stromkosten
2. Heizkosten
3. Grundsteuer, Warmwasserversorgung, Versicherung, Gebäudereinigung/Ungezieferbeseitigung

Die größten Kostenfaktoren 2017

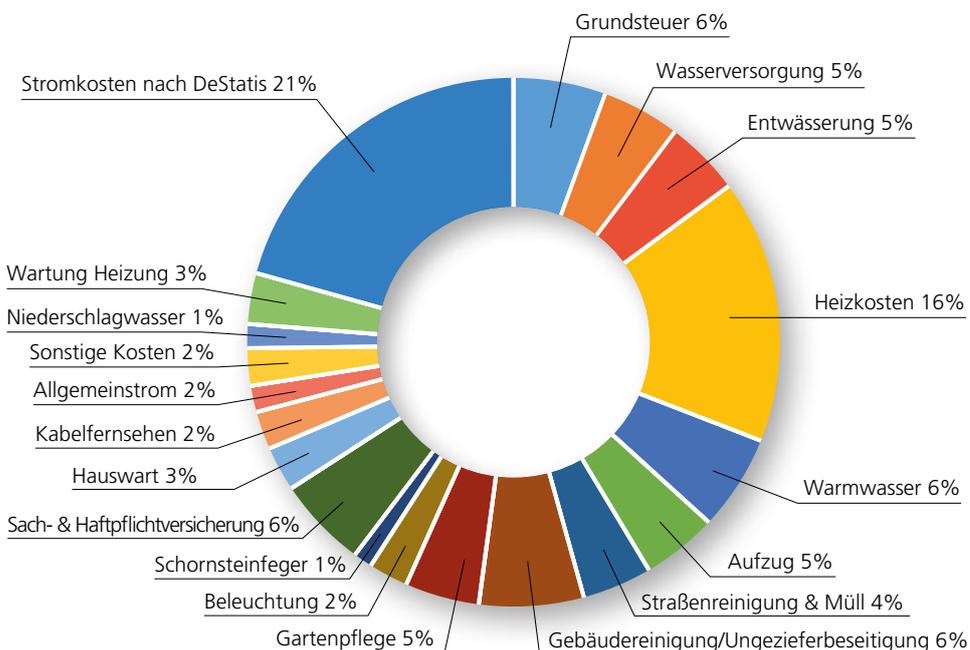
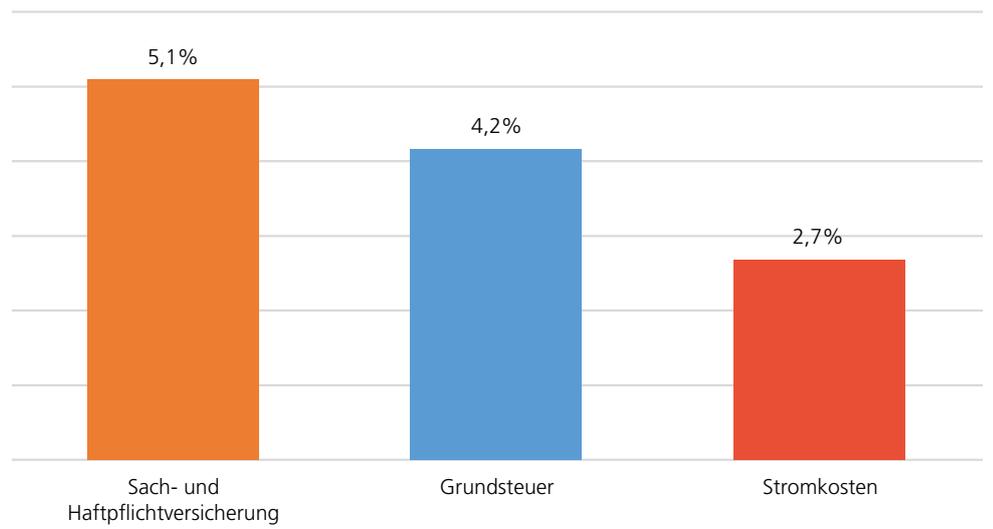


Abb. 19: Der Anteil der einzelnen Kostenpunkte an der durchschnittlichen Betriebskostenabrechnung rheinischer Haushalte im Jahr 2017.

Die größten Kostensteigerungen 2017



Die größten Kostensenkungen 2017

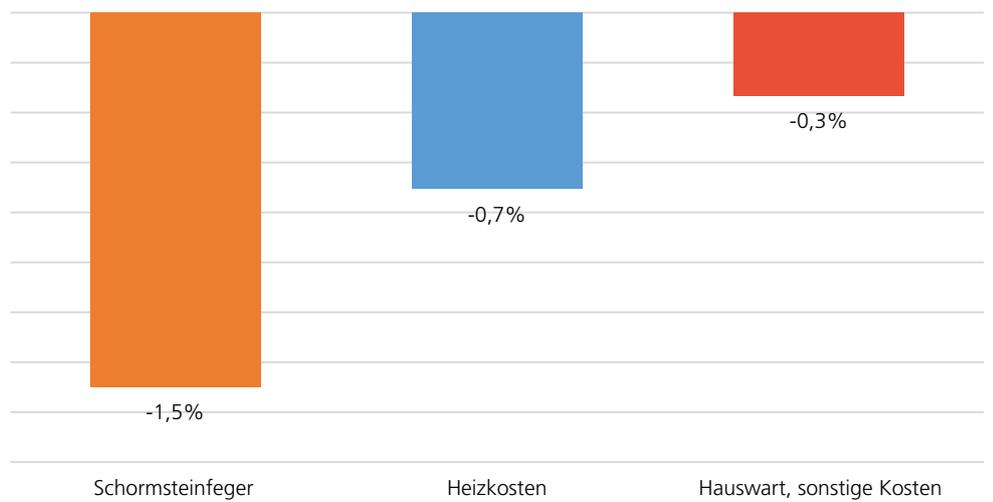


Abb. 20: Die drei Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Abb. 21: Die drei Kostenpunkte mit dem größten Kostenrückgang



Die Betriebskosten 2017 im Detail

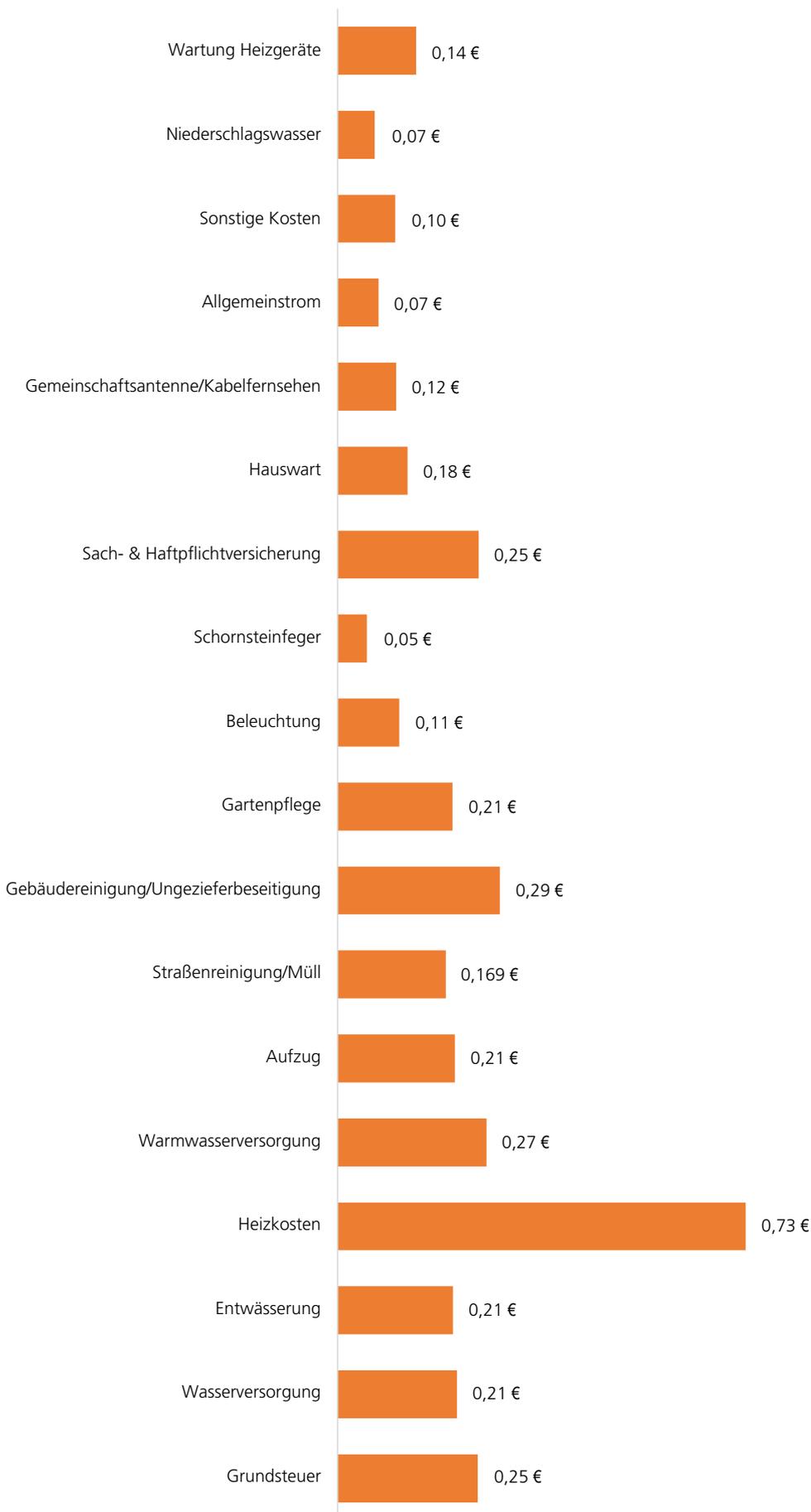


Abb. 22: Die Betriebskosten 2017 im Detail aufgeschlüsselt, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

6.1 Schwerpunkt-Thema: Die Grundsteuer

Abb. 23: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2017.

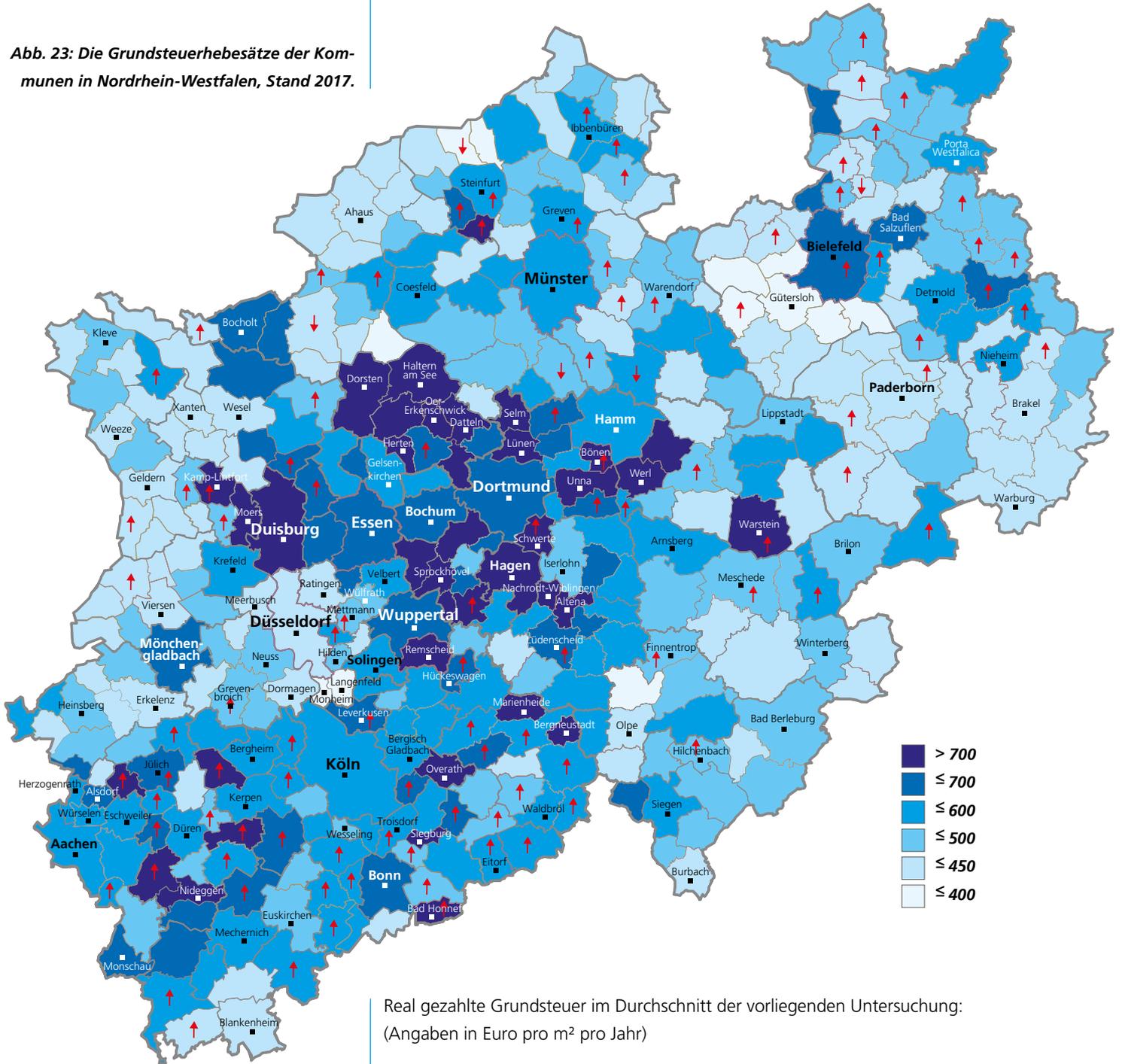


Abb. 24: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

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

Die TOP-10 in NRW¹⁰:

Kommunen mit kleinstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Harsewinkel	260 %
2	Verl	265 %
3	Schloß Holte-Stukenbrock	280 %
4	Attendorn	315 %
5	Reken Wettringen	360 %
6	Langenfeld (Rhld.) Neuenkirchen Herzebrock-Clarholz Steinhagen	380 %
7	Gütersloh	381 %
8	Monheim	385 %
9	Borchen	405 %
10	Olfen	410 %

Die FLOP-10 in NRW¹¹:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Bergneustadt	959 %
2	Bönen	940 %
3	Hürtgenwald	926 %
4	Altena Witten	910 %
5	Aldenhoven	880 %
6	Hattingen	875 %
7	Duisburg	855 %
8	Overath Nideggen	850 %
9	Selm Oer-Erkenschwick Haltern Datteln Castrop-Rauxel	825 %
10	Schwerte	810 %

Die stärksten Erhöhungen der Grundsteuer in NRW 2017¹²:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Kamp-Lintfort	470 → 765	+295
2	Ennepetal	485 → 712	+227
3	Bad Honnef Warstein	520 → 730 520 → 730	+210
4	Bönen Dinslaken	790 → 940 498 → 648	+150
5	Pulheim	420 → 565	+145
6	Hürtgenwald Laer	786 → 926 650 → 790	+140
7	Blomberg	495 → 620	+125
8	Kalkar	429 → 550	+121
9	Inden	460 → 580	+120
10	Marsberg	484 → 600	+116

Angaben in Prozentpunkten

- Unter den NRW-TOP-10 der niedrigsten Hebesätze sind 14 Kommunen, davon nur zwei (!) aus dem Rheinland. Alle anderen liegen im ländlichen Westfalen.
- Unter den NRW-FLOP-10 der höchsten Hebesätze sind 16 Kommunen, darunter sechs aus dem Rheinland.
- Jede vierte Kommune (26 %) hat 2017 die Grundsteuer erhöht¹³.
- Immerhin fast drei Viertel der Kommunen (73 %) haben die Grundsteuer 2017 stabil gehalten¹⁴.
- Genau 5 Kommunen (1 %) haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt¹⁵:
 - Ascheberg (-40 Prozentpunkte)
 - Hiddenhausen (-40 Prozentpunkte)
 - Wettringen (-15 Prozentpunkte)
 - Ahlen (-9 Prozentpunkte)
 - Borken (-6 Prozentpunkte)
- Die Erhöhungen fielen oftmals drastisch aus. Die 10 größten Erhöhungen in NRW entfielen auf 13 Kommunen, davon 5 im Rheinland. In allen Fällen war die Erhöhung dreistellig¹⁶.



¹⁰ DeStatis 2018 [1], DeStatis 2017

¹¹ ebd.

¹² ebd.

¹³ ebd.

¹⁴ ebd.

¹⁵ ebd.

¹⁶ ebd.



Die Belastung der Haushalte durch die Grundsteuer bleibt unverändert hoch – mit sehr großen Unterschieden von Ort zu Ort. Während finanziell gutsituierte Kommunen die Grundsteuer auf niedrigem Niveau stabil halten, schrauben überschuldete Städte und Gemeinden die Hebesetze immer weiter in die Höhe. Davon sind selbstnutzende Eigentümer und Mieter gleichermaßen betroffen. Mit den immer weiter gehenden Erhöhungen der Grundsteuer hat die Politik daher in den vergangenen Jahren auch die Wohnnebenkosten immer weiter in die Höhe getrieben. Der landesweite Durchschnittswert kletterte von 20 Cent pro Quadratmeter und Monat im Jahr 2004 auf inzwischen 25 Cent. Das bedeutet eine Kostensteigerung um 25 %.

Seit das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form für verfassungswidrig erklärt hat¹⁷, arbeitet die Bundespolitik an einer Reform. Dabei kommt starker Druck von den Kommunen, eine aufkommensneutrale Regelung zu finden: Die Grundsteuer ist für Städte und Gemeinden neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle. Im Jahr 2016 verbuchten die Kommunen in Deutschland insgesamt Einkünfte aus der Grundsteuer in Höhe von 13,3 Milliarden Euro¹⁸. Im Sinne des politischen Ziels, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, zeigen die vorliegenden Zahlen jedoch ganz eindeutig: Eine noch weitere Belastung von Eigentümern und Mietern durch eine reformierte Grundsteuer muss unbedingt verhindert werden.

6.2 Die Stromkosten

Nirgendwo in Europa sind die Stromkosten höher als in Deutschland – was maßgeblich an den hohen Steuern und Abgaben liegt, wie aktuelle Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat belegen (s. Grafik¹⁹). In der vorliegenden Untersuchung wurden Stromkosten direkt über die Kostenpunkte „Allgemeinstrom“ und „Beleuchtung“ auf den Betriebskostenabrechnungen erhoben. Diese machen allerdings nur einen Anteil von jeweils 2 % an den gesamten Wohnnebenkosten aus.

Der größte Teil des Stroms 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 zum Stromverbrauch bereitstellt²⁰. Da im durchschnittlichen NRW-Haushalt zwei Personen leben, wurde der durchschnittliche Stromverbrauch eines Zweipersonenhaushalts laut Statistischem Bundesamt ermittelt und die Stromkosten anhand der amtlichen Strompreisstatistik errechnet. Die Bedeutung der Stromkosten ist hoch: Sie machen mit 21 % den höchsten Betriebskostenpunkt aus. Zu bedenken ist dabei, dass diese Zahl auch

¹⁷ Bundesverfassungsgericht 2018

¹⁸ DeStatis 2018 [1], DeStatis 2017

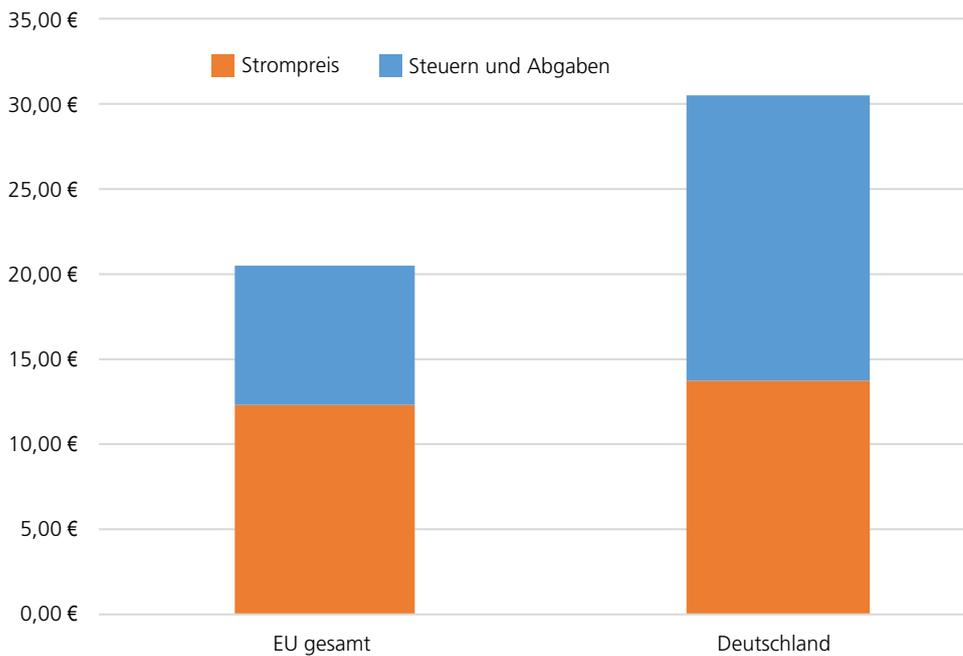
¹⁹ Eurostat 2018

²⁰ DeStatis 2018 [2]

einen erheblichen Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung enthält. Denn in 45 % der Haushalte wird das Leitungswasser von elektrischen Durchlauferhitzern erwärmt.

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Die Stromkosten steigen in NRW unaufhörlich – und das trotz einem seit Jahren stetig sinkenden Stromverbrauch. Alle Investitionen in LED-Beleuchtung und Energiesparende Haushaltsgeräte können offensichtlich nicht Schritt halten mit dem Anstieg der Preise für Elektrizität. Die Kosten der Energiewende tragen die Verbraucher. Solange es dabei bleibt, werden auch die Wohnkosten weiter ansteigen.

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



Zusammensetzung des Strompreises (2017)

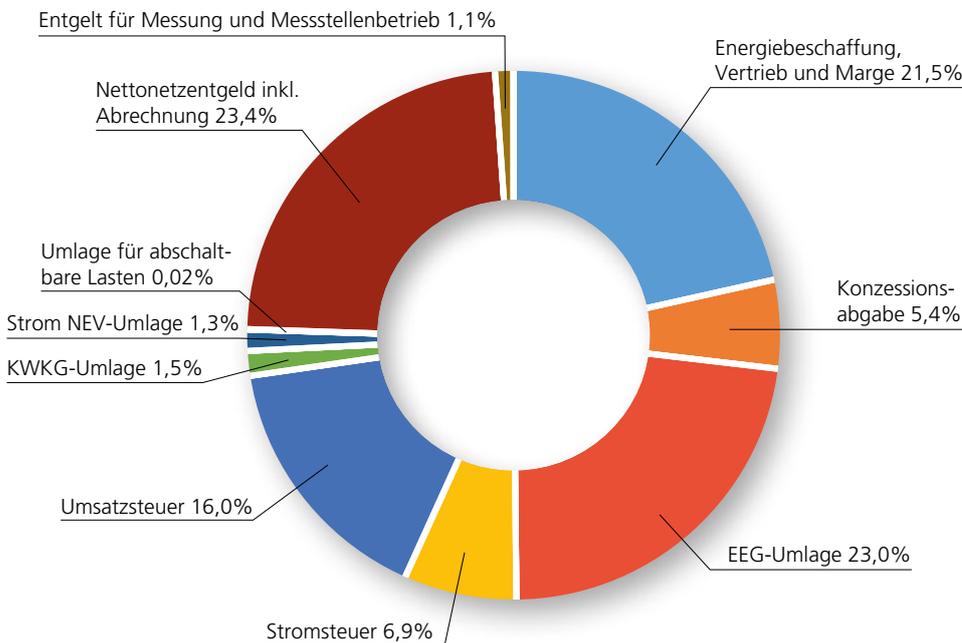


Abb. 25: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2018.

Abb. 26: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetz-Agentur²¹. Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2017 über alle Tarife in Prozent.

²¹ Bundesnetzagentur 2017

Die Energieversorger verlangen in vielen Ländern Europas höhere Preise als in Deutschland – Steuern und Abgaben machen die Bundesrepublik aber zum teuersten EU-Land für Stromverbraucher.

²² ebd.

²³ ebd.

²⁴ ebd.

²⁵ Haus & Grund Deutschland 2018

²⁶ DeStatis 2018 [2]

2,4 % ist der durchschnittliche Strompreis in Deutschland 2017 gegenüber 2016 gestiegen²²

Strompreis Deutschland 2016: 29,77 Cent/kWh²³

Strompreis Deutschland 2017: 30,48 Cent/kWh²⁴

109 % ist der durchschnittliche Strompreis in Deutschland im Zeitraum 2000-2016 gestiegen²⁵

3.216 kWh im Jahr betrug 2017 der Stromverbrauch des durchschnittlichen deutschen Zweipersonenhaushalts (+0,1 % zum Vorjahr, -9,1 % zum Jahr 2010)²⁶

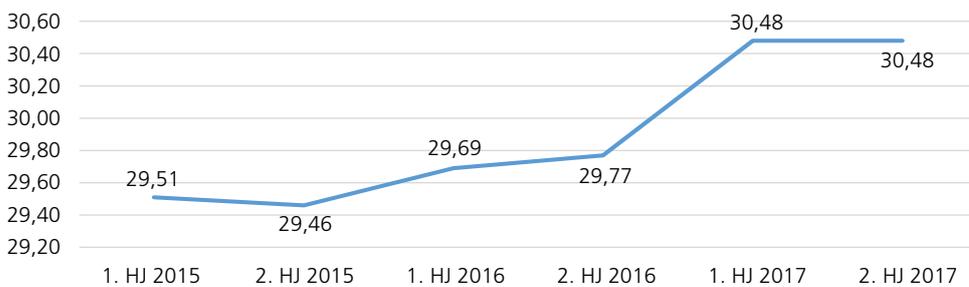
→ Die monatliche Stromrechnung des durchschnittlichen Zweipersonenhaushalts kletterte von 79,55 € im Jahr 2016 auf 81,69 € im Jahr 2017:

2,68 % mehr Stromkosten 2017

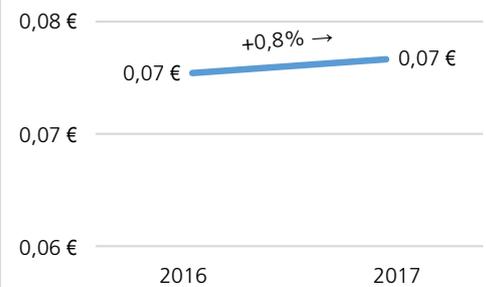
Abb. 27: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von DeStatis 2018 [1].

Abb. 28: Die Kosten für den Allgemeinstrom sind 2017 gestiegen. Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Entwicklung Strompreis in Cent/kWh



Allgemeinstrom



6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind im Beobachtungszeitraum weitgehend stabil geblieben. Das Minus von 0,7 % drückt sich – pro Monat und Quadratmeter gemessen – nicht in vollen Centbeträgen aus. So musste der Durchschnittshaushalt im Jahr 2017 genauso 73 Cent im Monat für die Beheizung eines Quadratmeters Wohnfläche ausgeben wie auch im Jahr 2016. Der Grund: Nach dem ungewöhnlich warmen Winter 2015/2016 war es in der Heizperiode 2016/2017 wieder etwas kälter. Zugleich hatten die Ölpreise ihre Talsohle durchschritten und zeigten wieder nach oben; wer rechtzeitig getankt hatte, konnte aber dennoch weiterhin mit günstigem Öl heizen. Drei Viertel der Eigentümer in der vorliegenden Untersuchung heizen allerdings mit Gas – und die Preise für Erdgas sind von 2016 auf 2017 deutlich gesunken²⁷. So erklärt sich unter dem Strich das geringfügige Minus bei den Heizkosten.

Auch die Kosten der Warmwasserversorgung blieben mit einem Minus von 0,2 % stabil. Diese Zahl erfasst allerdings nur einen Teil der Haushalte: In 45 % der Wohnungen arbeiten elektrische Durchlauferhitzer, so dass hier der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ auf keiner Betriebskostenabrechnung auftaucht. Während die Ausgaben für die Schornsteinfeger um 1,5 % gesunken sind, haben die Wartungskosten für die Heizungsanlagen mit 0,5 % leicht zugelegt. Die Kosten des warmen Wassers subsumieren sich dagegen auf die Stromrechnung der Bewohner. Für die nächsten Jahre sind angesichts deutlich steigender Preise für die fossilen Energieträger wieder deutlich anziehende Heizkosten zu erwarten – falls es im Winter nicht ungewöhnlich warm wird.

²⁷ DeStatis 2018 [2]

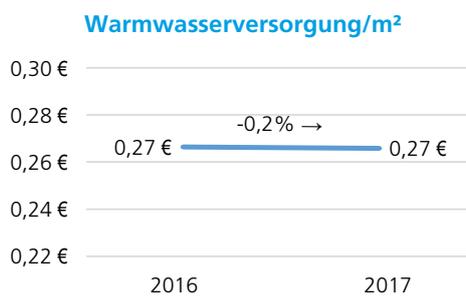
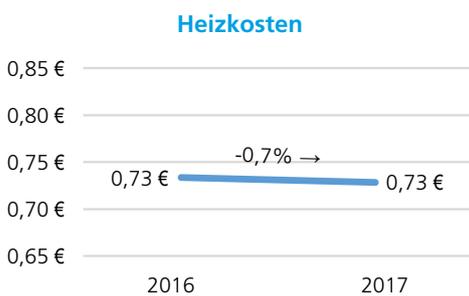


Abb. 29: Die Entwicklung der Heizkosten im Rheinland in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

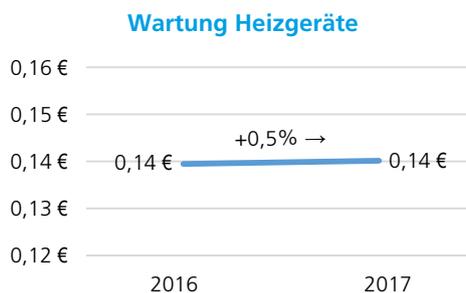
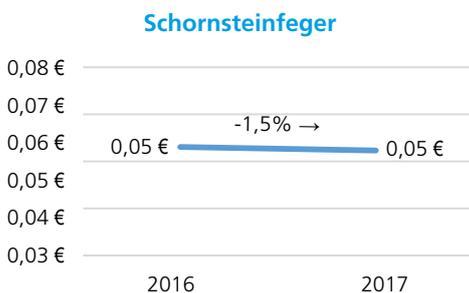


Abb. 30: Die Entwicklung der Warmwasserversorgung im Rheinland in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 31: Die Entwicklung der Schornsteinfegerkosten im Rheinland in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 32: Auch die Wartung von Heizungsanlagen hat sich verteuert. Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

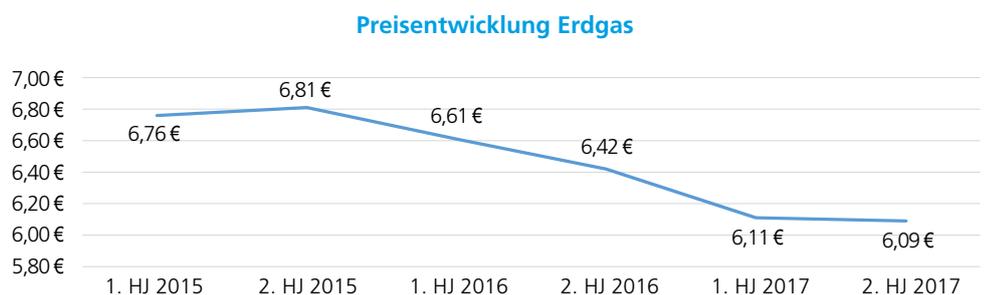
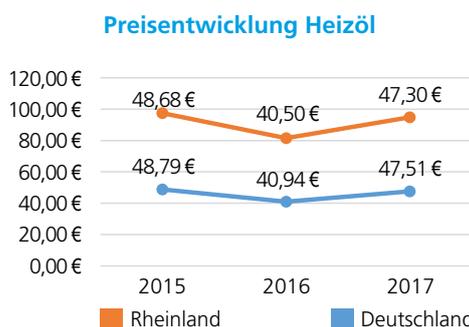


Abb. 33: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

Abb. 34: Entwicklung des Gaspreises im Halbjahresdurchschnitt in Euro/Kilowattstunde.

7. FAZIT

Die Wohnkosten sind in NRW im Jahr 2017 um 1,22 % höher gewesen als im Vorjahr. Dabei sind erneut die Betriebskosten mit 1,33 % stärker gestiegen als die Nettokaltmieten, die um 1,15 % zulegten. Damit setzt sich ein Trend fort, den schon die Wohnkostenberichte der Jahre 2014, 2016 und 2017 beobachtet hatten. Das macht deutlich: Wer über immer teureres Wohnen spricht, muss vor allem über die unaufhörlich steigenden Betriebskosten sprechen. Dabei hätte der Anstieg der Nebenkosten noch größer ausfallen können, wenn nicht die Heizkosten aufgrund fallender Gaspreise weitgehend stabil geblieben wären. Inzwischen ist die Trendwende beim Ölpreis vollzogen, die fossilen Energieträger werden in den nächsten Jahren deutlich teurer sein. Das wird den Anstieg der Betriebskosten wieder beschleunigen.

Die größten Kostenpunkte sind weiterhin die Stromkosten (21 %), die Heizkosten (16 %) und auf dem dritten Platz die Grundsteuer – zusammen mit Warmwasserversorgung, Versicherung, Gebäudereinigung/Ungezieferbeseitigung (je 6 %). Schon im Wohnkostenbericht 2014 zeigte sich, dass rund 70 % der Wohnnebenkosten durch politische Entscheidungen bestimmt sind. Daran hat sich nichts geändert. Die Beeinflussung erfolgt dabei maßgeblich auch durch die Kommunalpolitik, was zu enormen Kostenunterschieden zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden führt. Hierbei sind vor allem die Gebühren für Frisch- und Abwasser, für Müllentsorgung und Straßenreinigung, für Niederschlagswasser und die Grundsteuer zu nennen.

Für bezahlbares Wohnen lautet daher eine wesentliche Handlungsempfehlung an die Politik: Einerseits müssen die Kommunen ein verstärktes Bewusstsein dafür entwickeln, dass ein möglichst kostensparendes Wirtschaften für bezahlbares Wohnen vor Ort wichtig ist. Andererseits muss die Landespolitik den Kommunen helfen, wieder die nötigen finanziellen Handlungsspielräume zu gewinnen. Tatsächlich hat die NRW-Koalition von CDU und FDP sich dieses Ziel gesteckt und bereits erste Schritte in dieser Richtung unternommen. Allerdings können diese Maßnahmen natürlich keine kurzfristige Wirkung entfalten. Die Verbesserung der kommunalen Finanzen ist ein Großprojekt, an dem über viele Jahre intensiv gearbeitet werden muss, bevor sich erste Erfolge einstellen.

Wichtige Handlungsempfehlungen ergeben sich aus dem vorliegenden Wohnkostenbericht für die Arbeit der Bundespolitik. Da ist zuallererst die anstehende Reform der Grundsteuer zu nennen: Hierbei muss unbedingt darauf geachtet werden, dass eine reformierte Grundsteuer für selbstnutzende Eigentümer und Mieter keine zusätzlichen Belastungen mit sich bringt. Denn die Steuerlast durch die Grundsteuer ist schon heute groß und hat in so mancher Kommune längst absurde Höhen erreicht. Zugleich muss ein ausufernder bürokratischer Aufwand durch die Reform vermieden werden. Haus & Grund Rheinland Westfalen empfiehlt deswegen, eine rein flächenbasierte Grundsteuer einzuführen.

Unter allen Umständen muss die Umlagefähigkeit der Grundsteuer erhalten bleiben. Denn die Zahlen des vorliegenden Berichts vermitteln einen Eindruck davon, welche immense Zusatzbelastung andernfalls auf die Eigentümer zukäme. Wer ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten besitzt, die jeweils die durchschnittlichen 87 Quadratmeter groß sind, stünde mit rund 2.200 Euro Mehrbelastung im Jahr dar – vorausgesetzt, die Grundsteuer liegt in seiner Kommune im aktuellen Landesdurchschnitt. In einer Kommune mit hohem Hebesatz sind ohne weiteres auch mehr als 4.000 Euro denkbar. Dabei liegen die Einkünfte aus der Vermietung bei mehr als 42 % der privaten Kleinvermieter unterhalb von 5.000 Euro im Jahr²⁸. Das Vermieten von Wohnraum wäre unter diesen Umständen also finanziell nicht mehr darstellbar.

²⁸ IW Köln 2017

In der Folge würden private Vermieter ihre Mietwohnungen als Eigentumswohnungen ver-



kaufen und sie damit dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Den angespannten Mietwohnungsmärkten wäre so ein großer Bärendienst erwiesen.

Ein anderer Wohnkostentreiber der letzten Jahre ist die Energiewende. Der vorliegende Bericht zeigt deutlich, wie gravierend sich der unaufhaltsame Anstieg der Stromkosten auf die Wohnkosten auswirkt. Wenn die Bundespolitik es ernst meint mit dem Streben nach bezahlbaren Wohnkosten, dann muss eine Trendwende bei den Strompreisen angestrebt werden. Zugleich stellen immer strengere Anforderungen an den energetischen Zustand der Wohngebäude die privaten Kleinvermieter vor eine schwierige Situation: Sie können energetische Modernisierungen nur begrenzt an die Mieter weitergeben – und wollen das auch oft nicht, weil sie wissen, dass es für die Mieter immer schwieriger wird, die Kosten zu tragen. Die Belastung der Mieter steigt schließlich schon deswegen, weil die Wohnnebenkosten stetig wachsen und weil die Haushalte immer kleiner werden, dadurch jedoch mangels geeignetem Wohnraum auf immer größerer Wohnfläche leben. Eine Politik, die versucht, im Gebäudebestand immer strengere Klimaziele durchzusetzen, droht insofern Mieter und Vermieter zugleich wirtschaftlich zu überfordern.

8. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG



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

1. Kamp-Lintfort +295 Prozentpunkte
2. Ennepetal +227 Prozentpunkte
3. Bad Honnef, Warstein +210 Prozentpunkte



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

1. Harsewinkel – 260 %
2. Verl – 265 %
3. Schloß Holte-Stukenbrock – 280 %



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

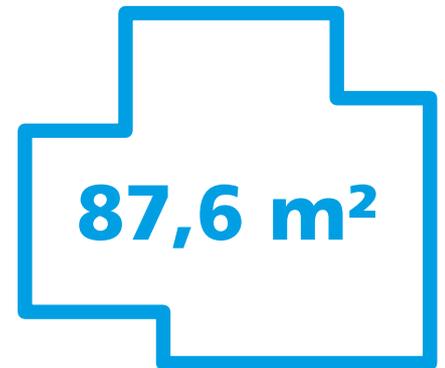
1. Bergneustadt – 959 %
2. Bönen – 940 %
3. Hürtgenwald – 926 %



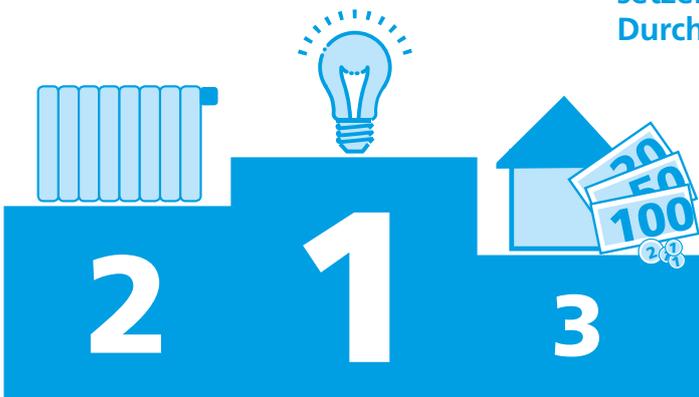
... 2,4 % Strompreisanstieg von 2016 zu 2017



... 45 % der Wohnungen setzen elektrische Durchlauferhitzer ein



... groß ist die durchschnittliche Wohnung



... die höchsten Kostenfaktoren:

1. Platz – Stromkosten
2. Platz – Heizkosten
3. Platz – Grundsteuer
 - Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Warmwasserversorgung
 - Gebäudereinigung/Ungezieferbeseitigung



... 51,3 % der Häuser verfügen über einen Fahrradabstellraum

9. ÜBER HAUS & GRUND RHEINLAND WESTFALEN

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

Haus & Grund Rheinland Westfalen, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, ist am 13. Juni 1915 in der Gaststätte „Zum Alten Präsidium“ in der Schildergasse in Köln gegründet worden. Unserem Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen gehören 42 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 103.000 Mitglieder betreuen. Damit sind wir der mit Abstand größte Haus & Grund NRW-Landesverband sowie 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.

Die Organisation der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer kann in Deutschland schon auf ein mehr als 100-jähriges Bestehen zurückblicken. Der Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. in Berlin – Haus & Grund Deutschland – vertritt auf Bundesebene die Interessen von knapp 900.000 Einzelmitgliedern. Er zählt damit zu den mitgliederstärksten Verbänden der Bundesrepublik Deutschland.





10. QUELLENVERZEICHNIS

Sofern nicht weiter angegeben:

Eigene Datenerhebung, vorgenommen vom 01.06.2018 bis 31.08.2018.

BBSR 2013: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Verena Lihs: Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2.2013. Bonn, 2013. Online abgerufen im Oktober 2018 unter:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Bundesnetzagentur 2017: Wie setzt sich der Strompreis zusammen? Online eingesehen im November 2018 unter:

<https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/FAQs/DE/Sachgebiete/Energie/Verbraucher/PreiseUndRechnungen/WieSetztSichDerStrompreisZusammen.html>

Bundesverfassungsgericht 2018: Urteil vom Urteil vom 10.04.2018, Az.: 1 BvL 11/14 - Rn. (1-181)

DeStatis 2017: Statistisches Bundesamt: Hebesätze der Realsteuern – Ausgabe 2016. Online abgerufen im Oktober 2018:

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern8148001167005.xls?__blob=publicationFile

DeStatis 2018 [1]: Statistisches Bundesamt: Hebesätze der Realsteuern – Ausgabe 2017. Online abgerufen im Oktober 2018:

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern.html>

DeStatis 2018 [2]: Statistisches Bundesamt: Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2000 bis Juni 2018. Online abgerufen im Oktober 2018 unter:

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF_5619001.pdf?__blob=publicationFile

Eurostat 2018: Energiepreise für Haushalte in der EU gegenüber 2016 nahezu stabil. Pressemitteilung Nr. 88/2018 vom 30.05.2018, online abgerufen im Oktober 2018 unter:
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8929358/8-30052018-AP-DE.pdf/48be8e-af-7603-4440-81b6-c038b676f56c>

Haus & Grund Deutschland 2018: Wohnen in Zahlen. Ausgabe 2017-2018, S. 6. Berlin, 2018.

IT.NRW 2018, [1]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen: Zahl der Wohnungen in NRW auf neuem Höchststand, Pressemitteilung sowie Datensammlung, online abgerufen im Oktober 2018:
https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/188_18.pdf
<https://www.it.nrw/zahl-der-wohnungen-nrw-auf-neuem-hoechststand-90785>

IW Köln 2017: Perspektiven für private Kleinvermieter. Gutachten für Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e. V. und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Köln 2017. Online einsehbar unter:
https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2017/Gutachten_Perspektiven_fuer_private_Kleinvermieter.pdf

KfW 2018: „Bundesinnenministerium und KfW: Wieder Zuschüsse für den Abbau von Barrieren und Aufstockung der Mittel für den Einbruchschutz“, KfW-Pressemitteilung vom 09.08.2018, online abrufbar unter:
https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_482624.html

Landtag Nordrhein-Westfalen 2016, [1]: Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 5084 vom 29. August 2016 zum Thema „Entwicklungen des Bestandes an Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen“, Drucksache 16/13110.

Umweltbundesamt, 2016: Statistische Angaben des Umweltbundesamtes zur Wohnfläche, online abgerufen im Oktober 2017 unter:
<http://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/siedlungsflaechenbelegung-fuer-wohnen#textpart-1>

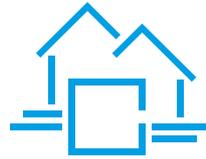
Weitere Quellen:

Haus & Grund Deutschland 2016: Wohneigentum in Zahlen, Ausgabe 2016/2017, Berlin 2017.

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

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

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



Haus & Grund[®]
Rheinland Westfalen

Der Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2019 wird Haus & Grund Rheinland Westfalen wieder einen Wohnkostenbericht veröffentlichen. Dabei freuen wir uns auch über Ihre Mithilfe! Sie besitzen eine Immobilie und haben Interesse, an unserer kommenden Befragung für den Wohnkostenbericht 2019 teilzunehmen?

Registrieren Sie sich schon jetzt!

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

Haus & Grund Rheinland Westfalen
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Fax: 0211 / 416 317 89

info@HausundGrund-Verband.de

Stichwort: Wohnkostenbericht 2019

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

Haus & Grund Rheinland Westfalen

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 416 317 60
Telefax: 0211 / 416 317 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
twitter.com/HausundGrundRW

