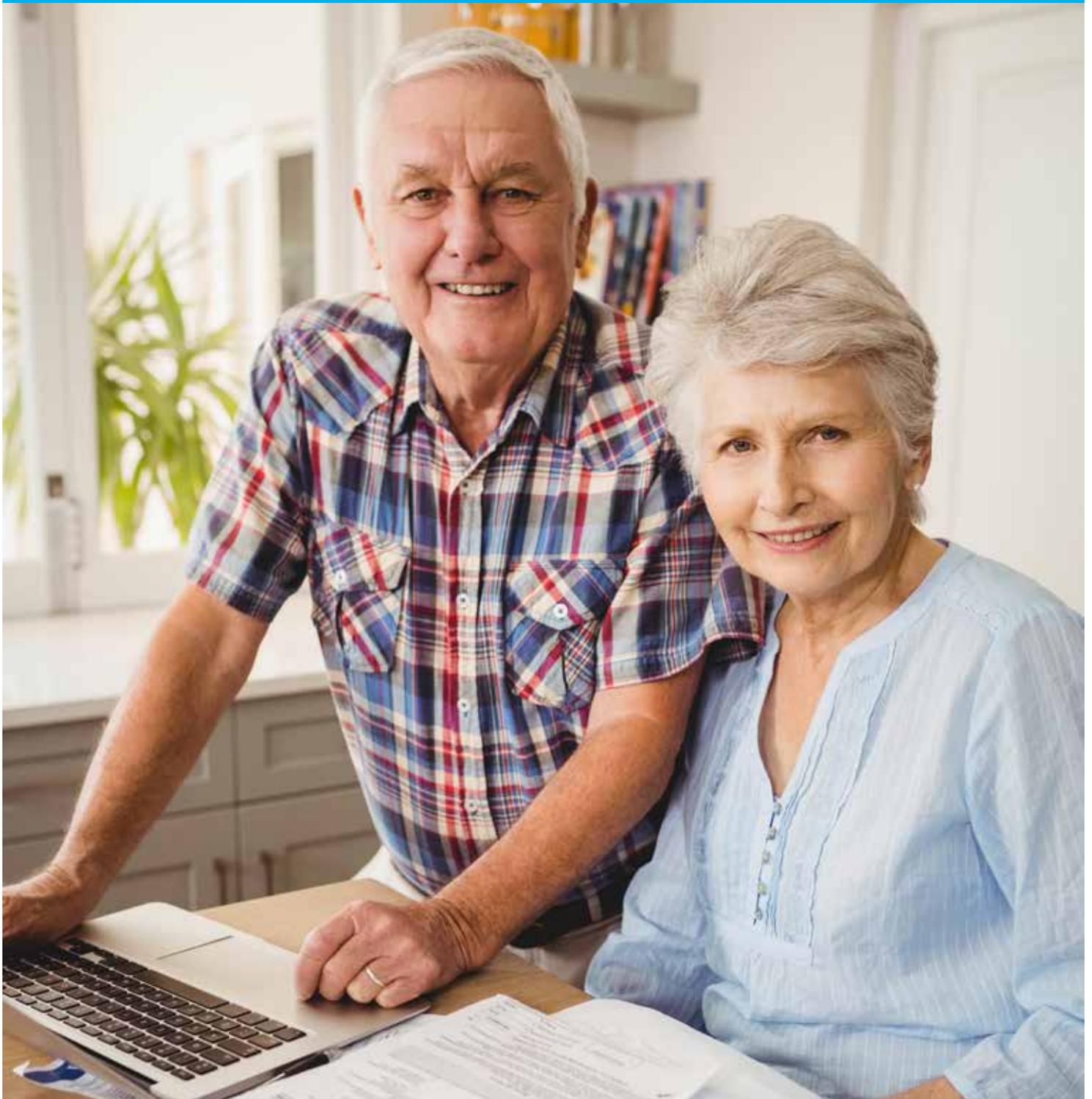




Haus & Grund[®]
Rheinland Westfalen

NRW-Wohnkostenbericht 2019

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: RA Konrad Adenauer
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 416317-60
Telefax: 0211 416317-89

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,

Umwelt- und Klimapolitik war das beherrschende Thema in diesem Jahr. Die Parteien versuchen sich mit neuen Vorschlägen zu überbieten. Eines ist klar. Es wird am Ende eine große finanzielle Herausforderung sein. Im Visier sind insbesondere der Verkehrs- und Gebäudesektor. Zwar kommen lediglich 14 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland (120 Millionen Tonnen) aus dem Gebäudesektor. Trotzdem dürfen es im Jahre 2030 in diesem Bereich nur noch 72 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr sein. 94 Prozent der Wohngebäude in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen.

Dabei sind die Privatpersonen ihrer Verantwortung für den Klimaschutz in besonderer Weise nachgekommen. So hat der Gebäudesektor seinen CO₂-Ausstoß gegenüber 1990 um immerhin 43 Prozent gesenkt. Im Verkehrssektor wurde der CO₂-Ausstoß hingegen im gleichen Zeitraum nur um zwei Prozent gesenkt.

Im vorliegenden NRW-Wohnkostenbericht haben wir ermitteln können, dass auch in Nordrhein-Westfalen viele Wohngebäude verstärkt modernisiert worden sind. So sind von den bisher vorgenommen Fenstermodernisierungen allein 39 Prozent erst in den letzten zehn Jahren erfolgt. Bei der Fassadendämmung waren es 53 Prozent und bei der Heizungserneuerung sogar 59,8 Prozent. Das führte auch zu notwendigen Mietanpassungen. Aber trotzdem sind nicht die Kaltmieten, sondern vor allem die Nebenkosten stärker gestiegen. Und auf die Wohnkosten, die sowohl selbstnutzende Eigentümer wie Mieter über die Betriebskosten zu zahlen haben, haben die privater Vermieter keinen Einfluss. Gesetze, Verordnungen und Satzungen, die politische Entscheidungsträger zu verantworten haben, sind für 70 Prozent der Wohnkosten ursächlich.

Unabhängig von den ehrgeizigen Zielen des Klimaschutzplans der Großen Koalition, er zugleich das mittelfristige Aus von Ölheizungen und eine neue Kostenbelastung von betroffenen Eigentümern vor allem in ländlichen Regionen zur Konsequenz hat, werden vor allem die Betriebskosten weiter steigen. Die Neuregelung der Grundsteuer wird das Wohnen noch teurer machen, trotz aller Bekenntnisse der Aufkommensneutralität. Jede Grundsteuererhöhung ist durch die Umlagefähigkeit zugleich eine Erhöhung der Gesamtmiete.

Die Politik sollte ehrlich sein und den Bürgerinnen und Bürgern klar vor Augen führen, dass Bauen und Wohnen im Sinne des Klimaschutzes nicht zum Nulltarif zu haben sind und dass für steigende Wohn- bzw. Betriebskosten einer nichts kann: der private Vermieter.

Mit freundlichen Grüßen

RA Konrad Adenauer
Präsident
Haus & Grund Rheinland Westfalen

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



Fakten zum
Wohnkostenbericht
Seite 6



Der energetische Zustand
der Wohnungen
Seite 10



Die Nettokaltmieten
Seite 16



Die Wohnnebenkosten
Seite 18



Die Grundsteuer
Seite 22



Die Stromkosten
Seite 26





2. INHALT

1.	Vorwort	3
2.	Inhalt	4
3.	Fakten zum Wohnkostenbericht	6
4.	Der untersuchte Wohnungsbestand in Zahlen	8
4.1	Die Ausstattung der Wohngebäude	9
4.2	Der energetische Zustand der Wohnungen	10
5.	Die Nettokaltmieten: Leichter Anstieg	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Weiter auf hohem Niveau	18
6.1	Die Grundsteuer	22
6.2	Die Stromkosten	26
6.3	Die Kosten der Wärme	28
7.	Fazit	30
8.	Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	32
9.	Über Haus & Grund Rheinland Westfalen	33
10.	Quellenverzeichnis	34

3. FAKTEN ZUM WOHNKOSTENBERICHT

Die Frage:

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

Wer wurde befragt?

108.000 Mitglieder der 44 Vereine von Haus & Grund Rheinland Westfalen – private Eigentümer und Kleinvermieter

➔ Diese Zielgruppe stellt rund 60 Prozent der Mietwohnungen zur Verfügung.

Datenumfang:

6.215 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen

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:

2017-2018

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
- Allgemiestrom
- Schornsteinfeger
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Kabelfernsehen bzw. Kosten für eine Gemeinschaftsantennenanlage
- Sonstige Kosten



Befragungszeitraum:

1. Juni bis 31. August 2019

4. DER UNTERSUCHTE

WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Die untersuchten Wohneinheiten sind zu 88 % Etagenwohnungen: 82 % sind vermietete Wohnungen, 6 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen sind im Bestand der Haus & Grund-Mitglieder eher selten. Dem allgemeinen Trend entsprechend sind bereits sehr viele geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Gegenüber dem NRW-Wohnkostenbericht 2018 ist der Anteil der Sozialwohnungen an der Erhebung um gut die Hälfte von 1,6 % auf nur noch 0,75 % gesunken. Es fallen also weiterhin mehr Wohnungen aus der Sozialbindung heraus, als neue hinzukommen.

Abb. 1: Art der untersuchten Wohneinheiten

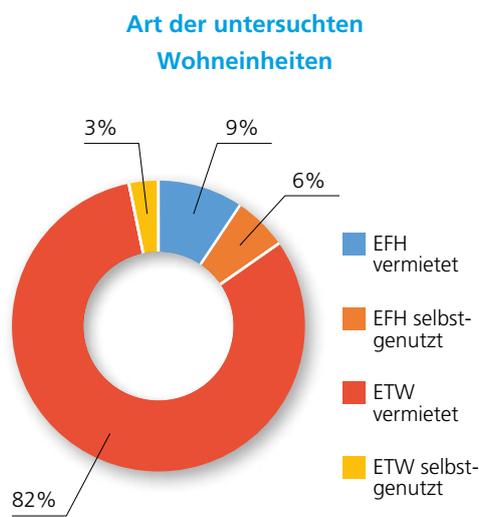
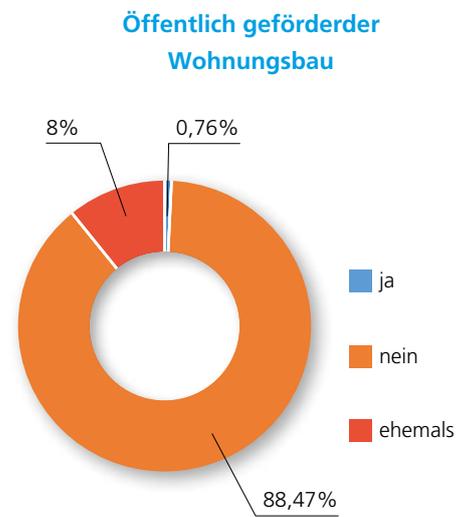


Abb. 2: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen



EFH = Einfamilienhaus, ETW = Etagenwohnung



Info: Wohnungsgröße

Größe der Durchschnittswohnung in der Erhebung: **87,6 m²**

Zum Vergleich:

Durchschnittliche Wohnungsgröße in NRW nach amtlicher Statistik¹: **90,5 m²**

Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Regierungsbezirken nach amtlicher Statistik²:

Düsseldorf: **85,5 m²** | Köln: **91,6 m²** | Münster: **94,9 m²**

Arnsberg: **88,5 m²** | Detmold: **99,2 m²**

Kleinste Wohnung in der Erhebung: **18 m²** (Mietwohnung in Aachen)

Größte Wohnung in der Erhebung: **260 m²** (Mietwohnung in Mönchengladbach)

Bewohner pro Wohnung (2018)³:

NRW-Landesdurchschnitt: **2,0**

Regierungsbezirk Düsseldorf: **1,9**

Regierungsbezirk Köln: **2,0**

Regierungsbezirk Münster: **2,1**

Regierungsbezirk Arnsberg: **1,9**

Regierungsbezirk Detmold: **2,1**

¹IT.NRW 2019 [1]

²ebd.

³ebd.

Altersstruktur des Gebäudebestandes

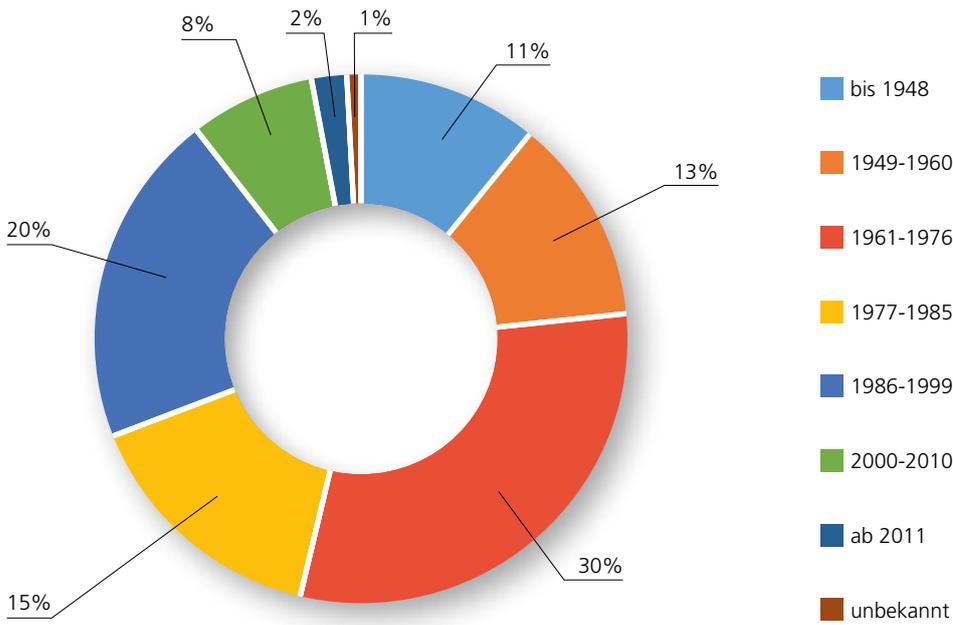


Abb. 3: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

➔ Deutlich mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes (58 %) ist in den Jahren 1949-1985 entstanden.

4.1 Die Ausstattung der Wohngebäude

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich bei der Ausstattung der Wohngebäude ein klarer Trend zu weniger Barrieren. Hatten im Vorjahr noch 7 % der Eigentümer im Land angegeben, die Wohneinheit sei seniorengerecht, waren es in diesem Jahr bereits 7,7 %. Noch deutlicher war der Zuwachs bei den rollstuhlgerechten Wohneinheiten: Während im Vorjahr noch 4,4 % der untersuchten Wohnungen dieses Merkmal trugen, waren es in diesem Jahr bereits 6,2 %. In diesem Zusammenhang verwundert es wenig, dass auch die Zahl der Wohneinheiten zugenommen hat, die mit einem Aufzug erreichbar sind. Ihr Anteil stieg von 10,4 % auf 11,7 %.

Angesichts einer alternden Bevölkerung ist das eine erfreuliche Entwicklung. Dabei bedurfte es keiner bauordnungsrechtlichen Eingriffe. Die Nachfrage auf dem Markt ist da, das Angebot zieht mit, soweit das Kapital für die Investitionen verfügbar ist. Sicherlich hilfreich ist dabei die KfW-Förderung⁴ für altersgerechten und barrierefreien Wohnungsbau sowie das entsprechende Programm der NRW.Bank⁵.

Ausstattung der Wohnungen bzw. Häuser

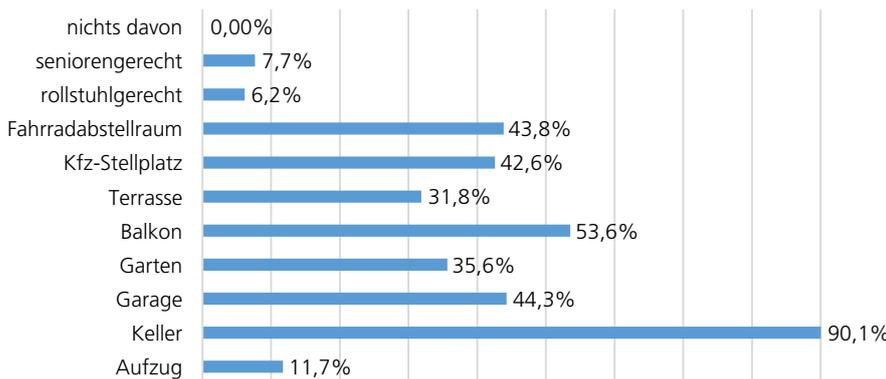


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

⁴ KfW 2018

⁵ NRW.Bank 2019

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:

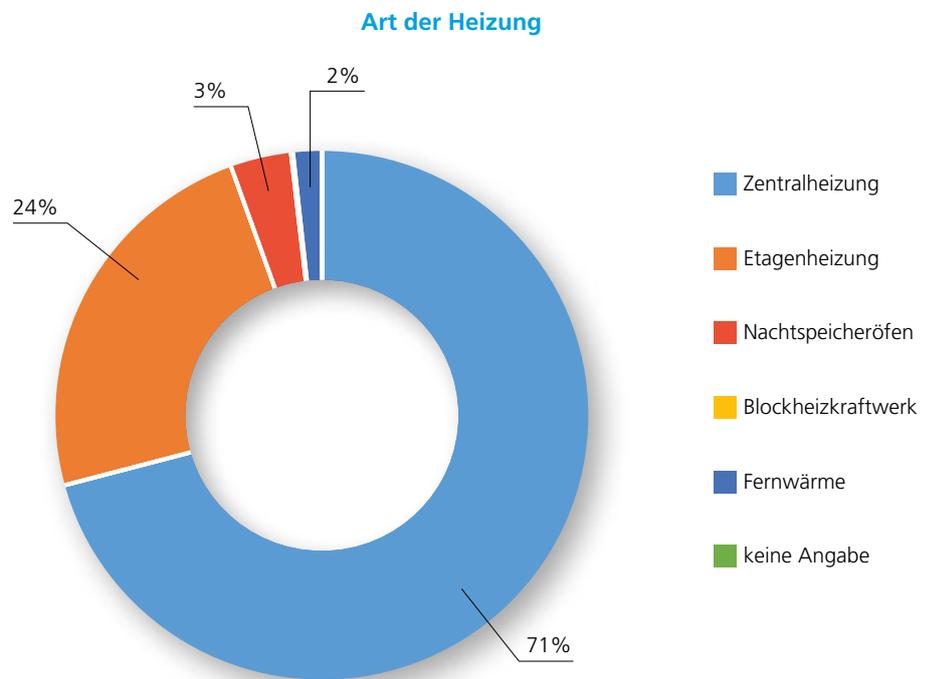


Abb. 5: Fast drei Viertel der Wohnungen im Rheinland werden mit einer Zentralheizung beheizt.



Energieträger

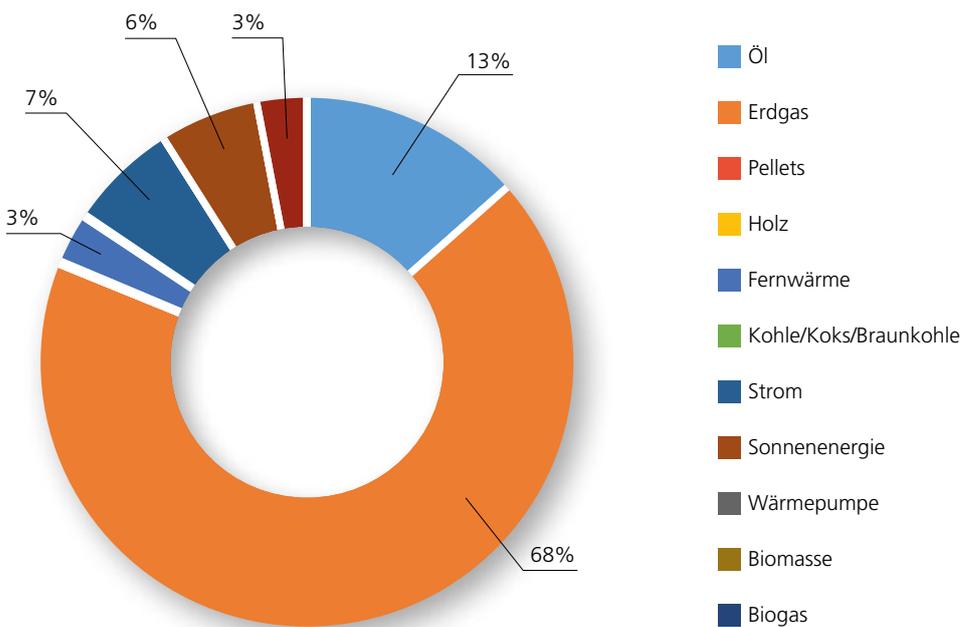


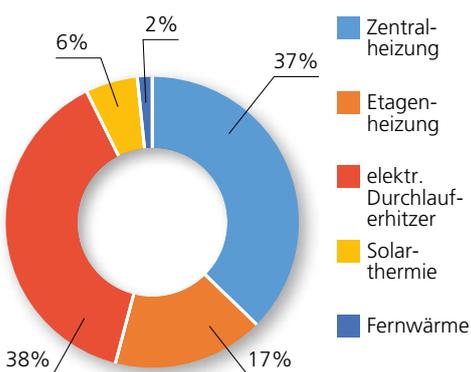
Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung

→ In knapp 10,7 % der Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem zusätzlichen, regenerativen Energieträger ergänzt. In der Vorjahresbefragung waren es noch knapp 5 % gewesen.

Regenerative Energie spielt zwar noch keine große Rolle im Wohnungsbestand – 68 % der Wohneinheiten werden mit Gas und 13 % mit Öl beheizt. Aber die Erneuerbaren sind stark auf dem Vormarsch: In der Vorjahresbefragung hatte Gas noch einen Anteil von 70 % und Heizöl lag bei 17 %. Die Nutzung fossiler Energieträger geht also zurück. Zugleich hat sich der Anteil von Sonnenenergie von 3 % im Vorjahr auf 6 % verdoppelt. Auch die Wärmepumpe konnte von 2 % auf 3 % zulegen. Damit hat sie schon den gleichen Anteil erreicht, bei dem die Fernwärme stagniert.

Auch die Warmwasseraufbereitung wird zunehmend regenerativ: Der Anteil elektrischer Durchlauferhitzer ist erneut gesunken, von 45 % auf 38 %. Das hat große Bedeutung für die Betriebskosten, denn Strom ist ein sehr teurer Energieträger für die Erhitzung von Wasser, der zudem seit Jahren starke Preisanstiege zu verzeichnen hat (s. Kap. 6.2). Im Gegenzug ist die Solarthermie von 3 % auf 5 % gewachsen. Außerdem wird die Warmwasseraufbereitung zunehmend auf die Zentralheizung übertragen: Der Anteil ist von 34 % auf 37 % gestiegen.

Art der Warmwasserversorgung



Art der Warmwasserversorgung (Vorjahreserhebung)

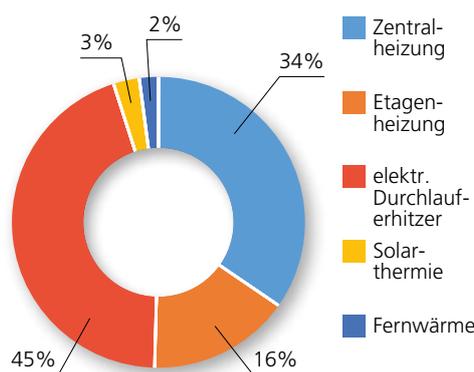


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung

Abb. 8: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung im Vorjahr



Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen

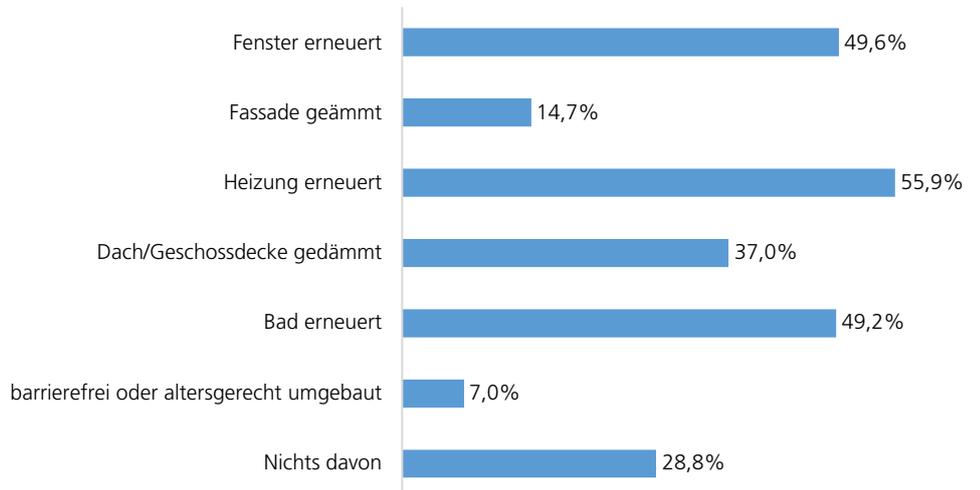


Abb. 9: Die Häufigkeit verschiedener, typischer Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

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

Insgesamt wird zuletzt deutlich weniger modernisiert. Im Vorjahr gaben die Eigentümer für 22,9 % der Wohneinheiten an, dass noch nichts modernisiert worden ist. In der jüngsten Erhebung waren es dagegen 28,8 %. Mit einer vermeintlichen Verjüngung des untersuchten Gebäudebestands hat das nichts zu tun: Der Neubau hält sich in Grenzen,

nur 11 % der untersuchten Wohneinheiten waren jünger als 18 Jahre (Baujahr 2000 und jünger). Hier wirken sich vielmehr Handwerkmangel, steigende Kosten und die eingeschränkten Umlagemöglichkeiten im Mietverhältnis aus. Die zu Jahresbeginn 2019 auf 8 % gesenkte Modernisierungsumlage wird die Problematik in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Es ist außerdem anzunehmen, dass Verschärfungen bei der Mietpreisbremse, Debatten über Mietendeckel und Enteignungen diesen Effekt in Zukunft noch verstärken. Ein Erreichen der ehrgeizigen Klimaziele des Klimaschutzplans 2030 ist vor diesem Hintergrund nur denkbar, wenn eine wirkungsvolle Modernisierungsförderung aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt wird.

Entwicklung der Modernisierungen in den letzten Jahren

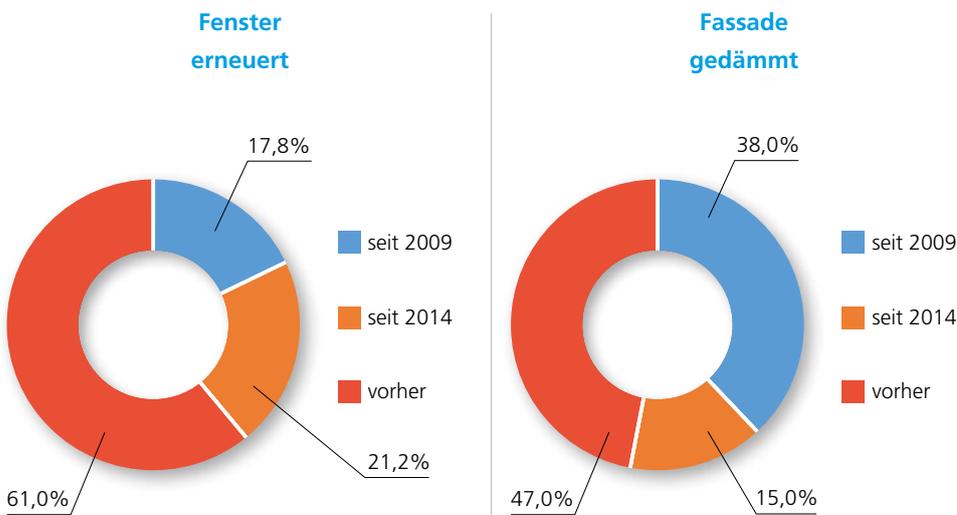


Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

Abb. 11: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung

In den 5 Jahren von 2009 bis einschließlich 2013 wurden 17,8 % der bisher geschehenen Fenstererneuerungen vorgenommen. In den 5 Jahren von 2014 bis einschließlich 2018 waren es 21,2 %. Fenstermodernisierungen haben also zugenommen. Ebenfalls deutlich zugenommen haben Heizungsmodernisierungen, von 27,3 % in der 5-Jahres-Periode ab 2009 auf 32,5 Prozent in der folgenden 5-Jahres-Periode. Auch bei Badezimmererneuerungen zeigt sich ein leichtes Plus in den letzten 5 Jahren. Ganz massiv zugenommen haben barrierefreie und altersgerechte Umgestaltungen. Dämmungen von Dächern, obersten Geschossdecken und Fassaden sind dagegen deutlich zurückgegangen.

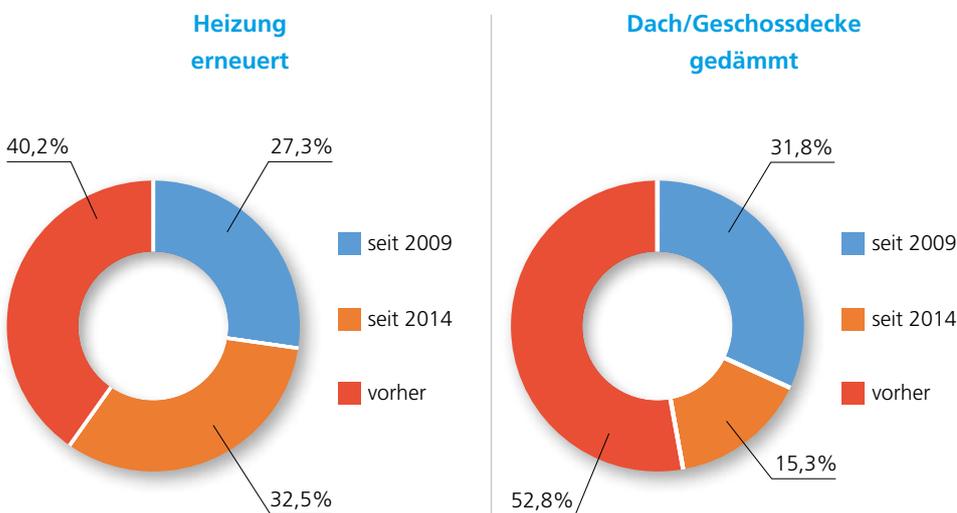


Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen

Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung

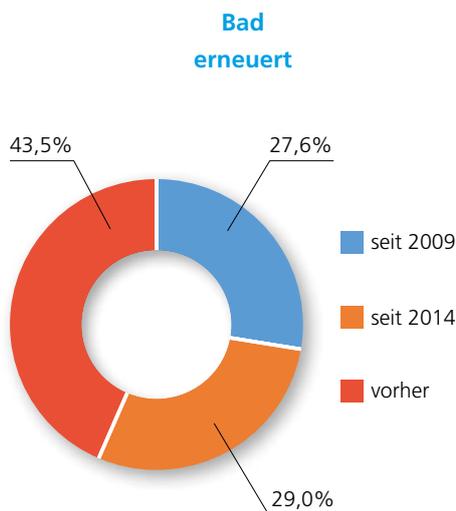
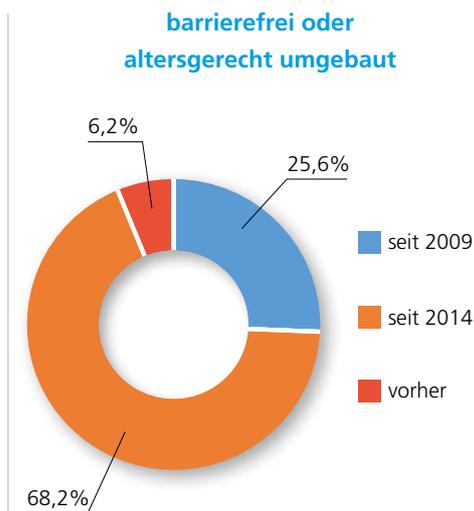


Abb. 15: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau



Die Grafiken zeigen, zu welchen Anteilen die jeweiligen Modernisierungen vor der EnEV 2009, nach der EnEV 2009 und nach der EnEV 2014 vorgenommen wurden.



Hintergrund:

Nicht abgefragt wurde im Rahmen der Datenerhebung die genaue Höhe der investierten Summen. Im Einzelfall verursachen bauliche Unterschiede hierbei zu große Differenzen. Die Zahlen zeigen jedoch, dass die privaten Eigentümer auf einen guten energetischen Zustand ihrer Immobilien achten und seit Jahren verstärkt modernisieren. Allerdings müssen sie dabei auch Modernisierungen vornehmen, die nicht dem energetischen Zustand zugutekommen, sondern nötig sind, um die weitere Vermietbarkeit sicherzustellen. Das zeigt die hohe Zahl der Badezimmermodernisierungen, aber auch der Barrieren reduzierenden Umbauten. Hierfür investierte Beträge stehen für weitere Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung. Die finanzielle Leistungsfähigkeit privater Vermieter, einen Beitrag zur Energiewende im Gebäudebestand zu leisten, darf insofern nicht überschätzt werden.







5. DIE NETTOKALTMIETEN: LEICHTER ANSTIEG

7,35 € pro m² beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2018 in NRW

1,29 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2017 zu 2018 gestiegen⁶

72 % der Mietverhältnisse blieben 2017 und 2018 **ohne Mieterhöhung**

4,59 % betrug die durchschnittliche Mieterhöhung

➔ Das liegt unter der abgesenkten Kappungsgrenze (15 % innerhalb von 3 Jahren) – was die Überflüssigkeit dieser Regelung unterstreicht.

20,45 € pro m² betrug 2018 die höchste gemeldete Miete – für eine 22 m²-Wohnung in der Kölner Südstadt

3,28 € pro m² betrug 2018 die niedrigste gemeldete Miete – für ein 183 m² großes, unrenoviertes Einfamilienhaus in Kreuzau (Eifel)

⁶Fast die gleiche Zahl (1,3 %) hat die amtliche Statistik für NRW als Jahresdurchschnittswert für 2018 errechnet, vgl. IT.NRW 2019 [2]

Entwicklung der Kaltmieten

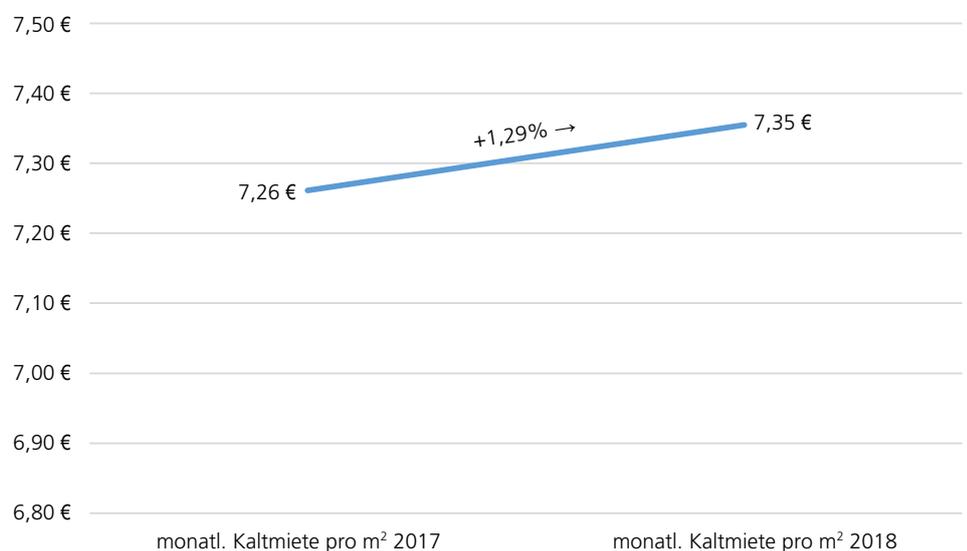


Abb. 16: Die Nettokaltmieten sind nur geringfügig gestiegen.

Bei den Nettokaltmieten ist ein mäßiger Anstieg zu verzeichnen, der weiterhin unterhalb der amtlichen Inflationsrate liegt. Diese betrug im Jahr 2018 im Jahresdurchschnitt +1,9 %⁷. Inflationsbereinigt sind die Mieten im Schnitt also sogar rückläufig. Die vorliegende Erhebung hat dabei die Gesamtheit an Bestandsmieten inklusive dem normalen jährlichen Aufkommen an Neuvermietungen gemessen. Im Gegensatz dazu finden in den Medien oft Mietpreisstatistiken großen Wiederhall, die sich ausschließlich auf Angebotsmieten von großen Immobilienportalen im Internet stützen und anhand dessen zu deutlich höheren Mietsteigerungen gelangen. Diese Statistiken zeigen mithin ein verzerrtes Bild der realen Preisentwicklung am Mietwohnungsmarkt. Jedes Jahr wird nur ein kleiner Teil des Mietwohnungsbestandes neu vermietet.

Außerdem sind die meisten Mietwohnungen – rund 60 % – im Besitz privater Kleinvermieter⁸. Sie erhöhen die Miete in bestehenden Mietverhältnissen nur sehr zögerlich, verzichten oft über viele Jahre ganz auf Mietanpassungen⁹. 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 Neuvermietungsmieten enthält. Außerdem bilden diese Zahlen einen Querschnitt Nordrhein-Westfalens mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab.

⁷ DeStatis 2019 [1]

⁸ IW Köln 2017

⁹ ebd.



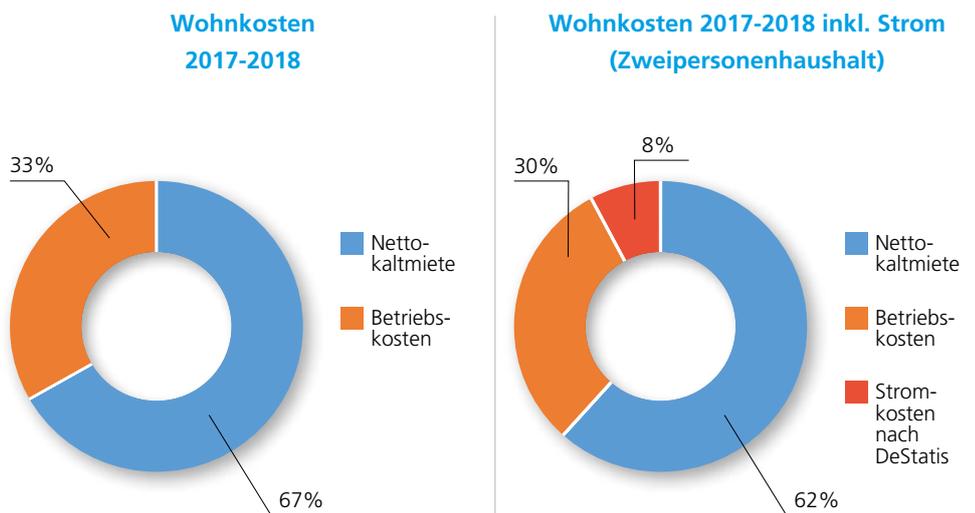
6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Die Wohnkosten sind in NRW von 2017 auf 2018 um 1,3 % gestiegen. Im Vergleich mit früheren Jahren ist das ein moderater Anstieg. Die Betriebskosten sind dabei im Untersuchungszeitraum erneut – wie in den Vorjahren – stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 1,33 % zulegten, stiegen die Nettokaltmieten um 1,29 %. Die sogenannte „2. Miete“ bleibt also der größere Kostentreiber, der weiterhin ein gutes 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 68 Prozent der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Dieses Niveau von rund 70 Prozent hatte schon der erste Wohnkostenbericht im Jahr 2014 ermittelt. Die aktuellen Zahlen belegen erneut, dass sich daran nichts geändert hat.

Abb. 17: Zusammensetzung der Wohnkosten 2017-2018. Die Miete macht nur 67 Prozent der Gesamtrechnung aus.

Abb. 18: Zusammensetzung der Wohnkosten 2017-2018 inkl. Strom



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).

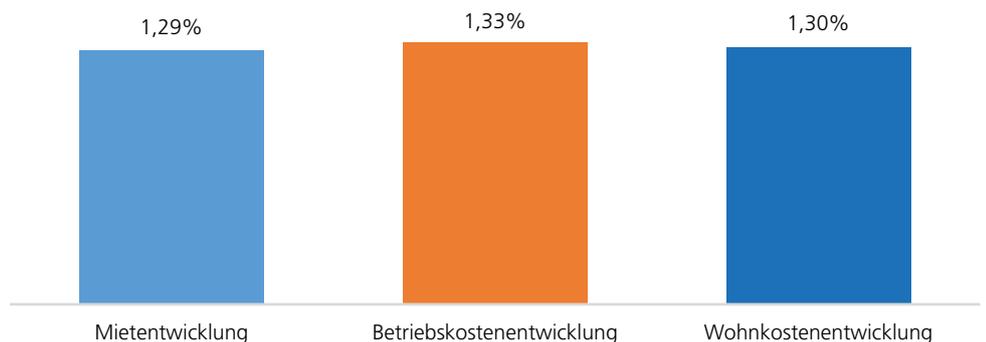


Abb. 19: Entwicklung von Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten im direkten Vergleich.

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

2017: 2018:
11,77 € **11,93 €** ↗ **+1,30 %**

Davon Betriebskosten:
3,60 € **3,65 €** ↗ **+1,33 %**

Die größten Kostensteigerungen 2018

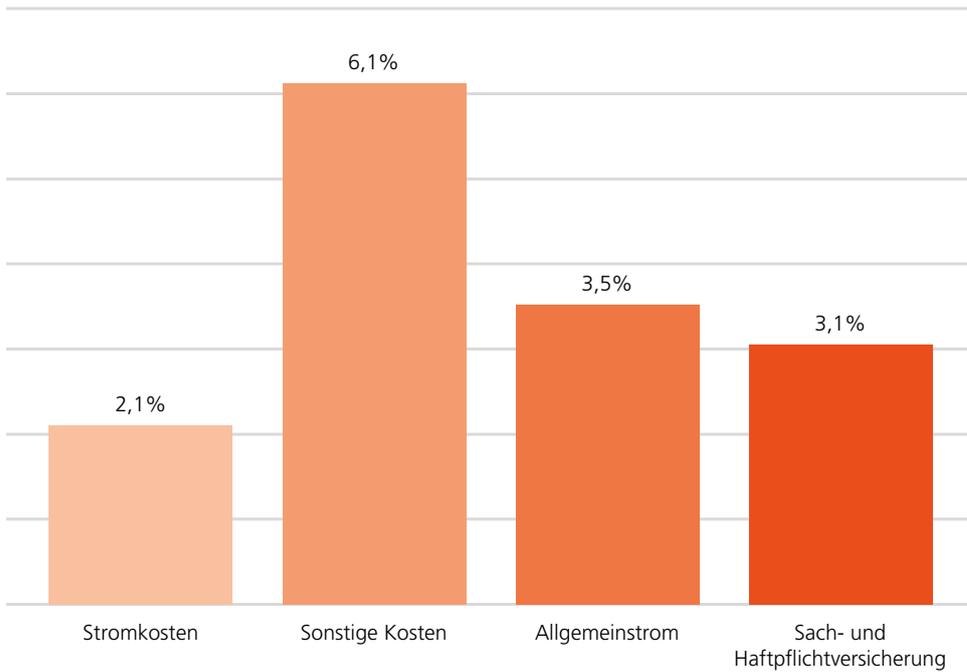


Abb. 20: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Die Kostensenkungen 2018

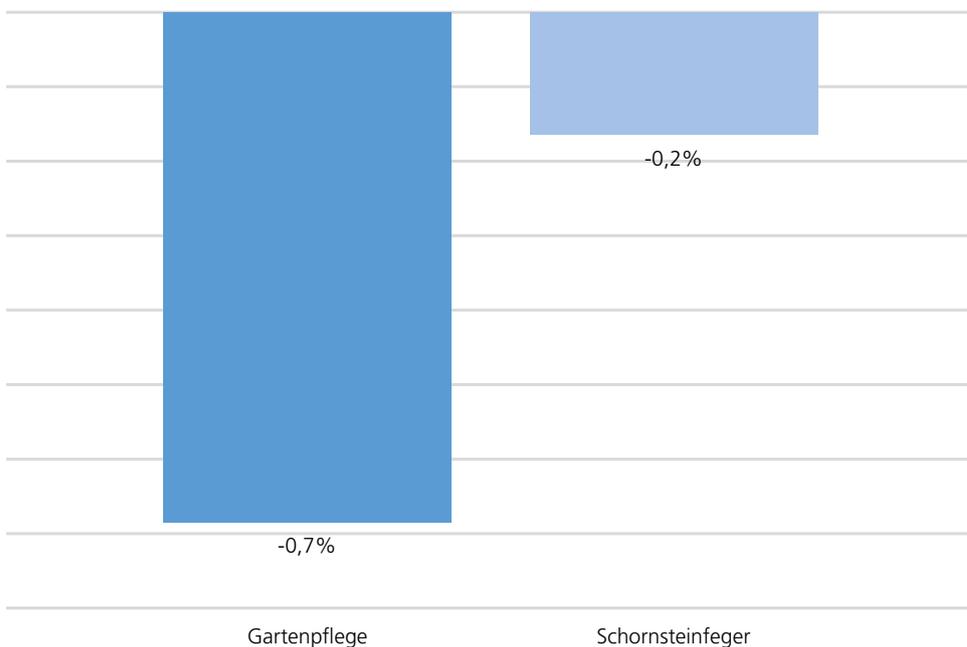


Abb. 21: Die Kostenpunkte mit dem größten Kostenrückgang

Die größten Kostenfaktoren 2018

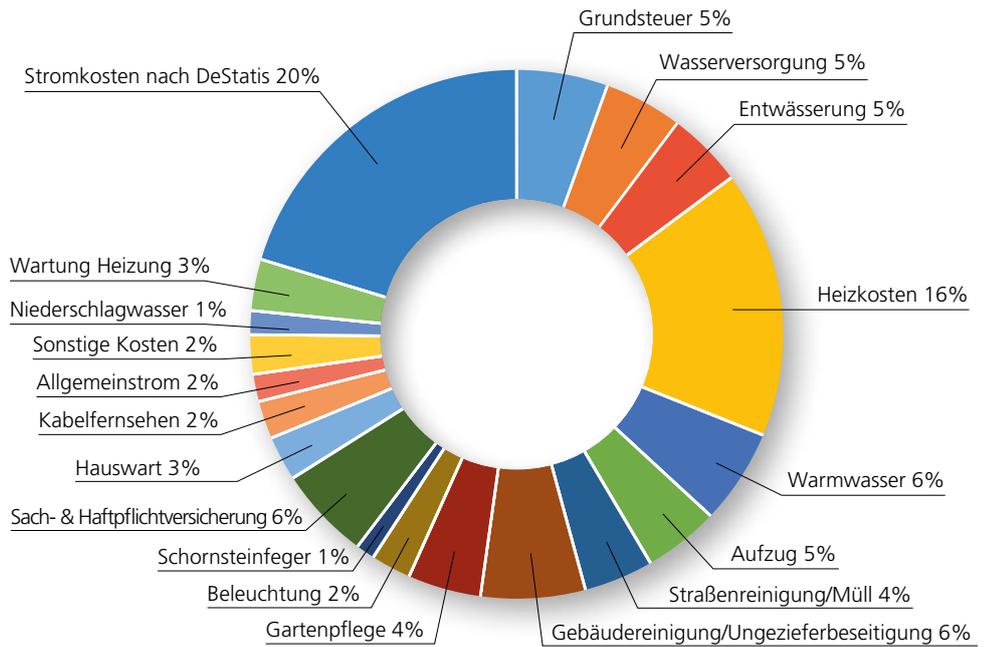


Abb. 22: Der Anteil der einzelnen Kostenpunkte an der durchschnittlichen Betriebskostenabrechnung der Haushalte im Jahr 2018.

Betriebskosten 2018 nach Kostengruppen

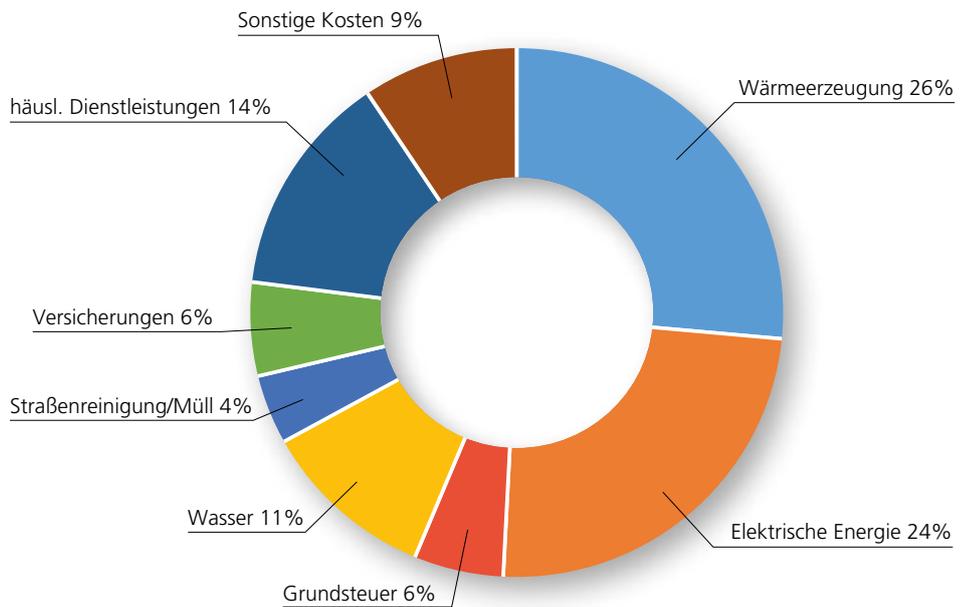


Abb. 23: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.

Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme) machen die Hälfte der Betriebskosten aus.



Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2018 im Einzelnen in absoluten Zahlen:

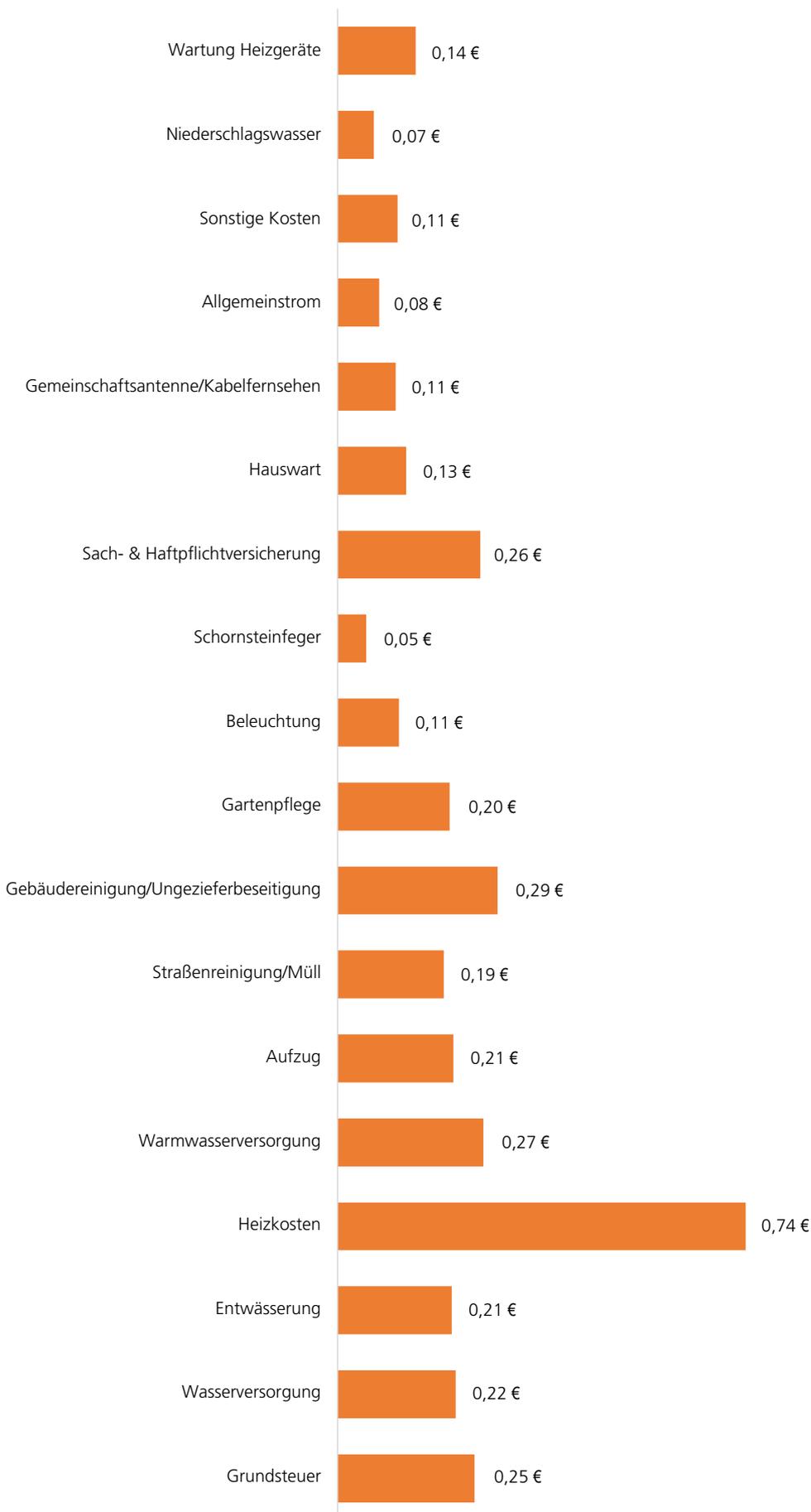
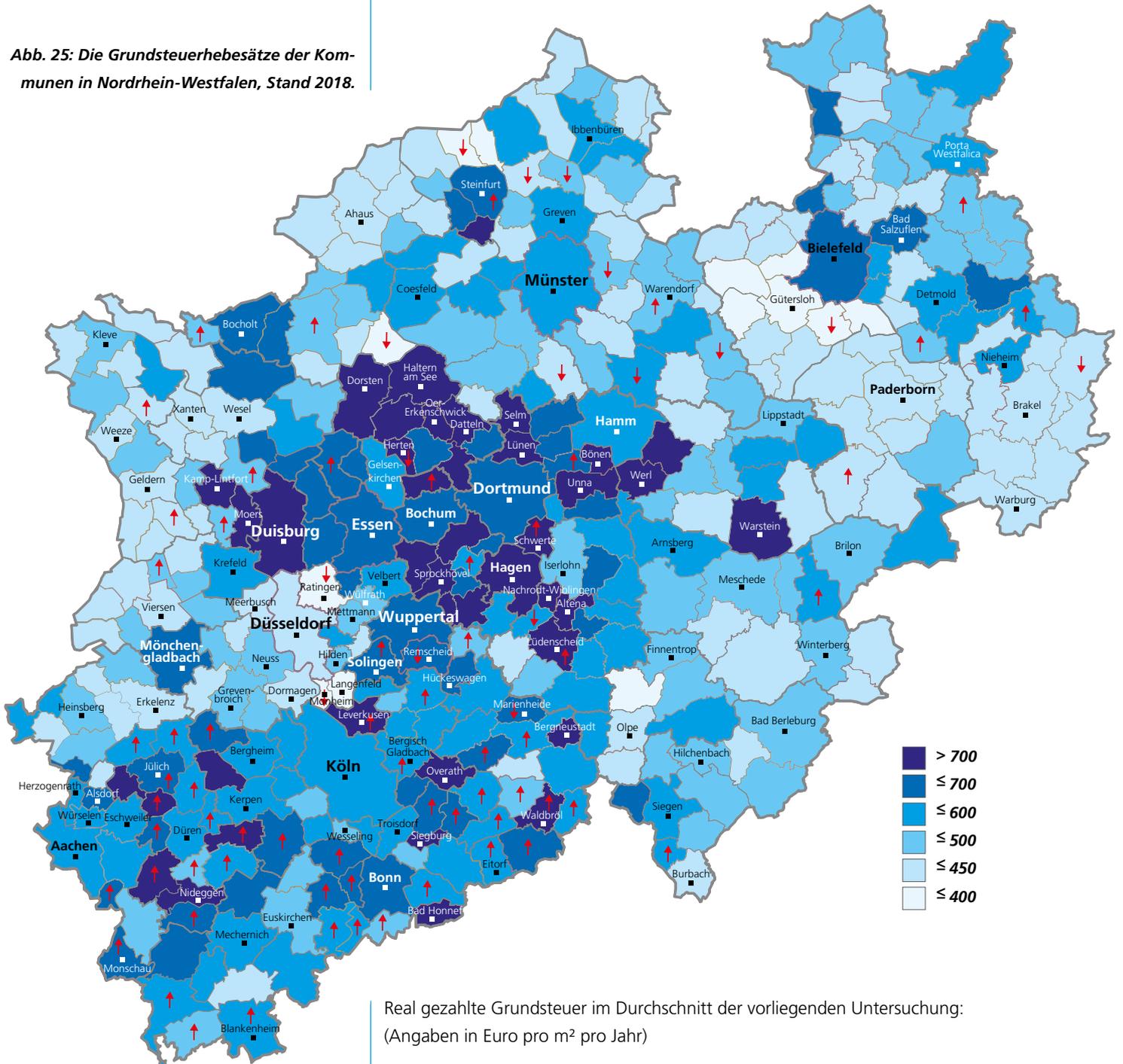


Abb. 24: Die Betriebskosten 2018 im Detail aufgeschlüsselt, Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

6.1 Die Grundsteuer

Abb. 25: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2018.



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

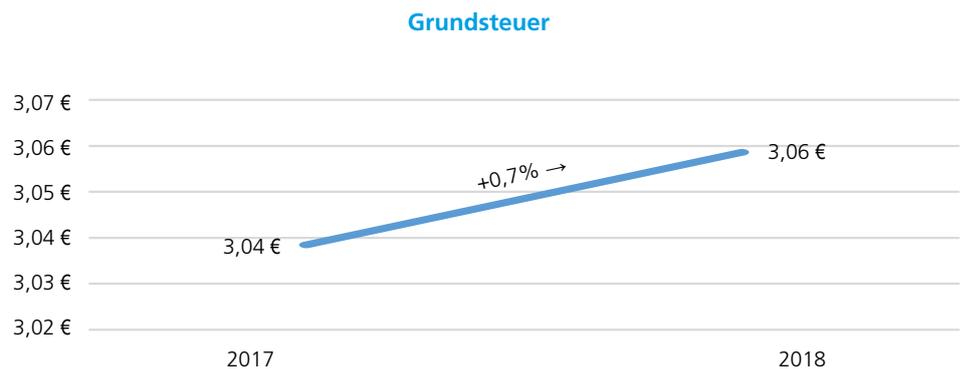


Abb. 26: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

→ Die Steuerbelastung ist 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	Verl	230 %
2	Monheim am Rhein	250 %
3	Harsewinkel	260 %
4	Schloß Holte-Stukenbrock	280 %
5	Attendorn	315 %
6	Wettringen	340 %
7	Reken	350 %
8	Steinhagen Neuenkirchen Langenfeld (Rhld.) Herzebrock-Clarholz	380 %
9	Gütersloh	381 %
10	Ratingen	400 %

Die FLOP-10 in NRW¹¹:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Bergneustadt	959 %
2	Hürtgenwald	950 %
3	Bönen	940 %
4	Nörvenich Altena Witten	910 %
5	Aldenhoven	880 %
6	Hattingen	875 %
7	Duisburg	855 %
8	Schwerte Nideggen Overath	850 %
9	Castrop-Rauxel Datteln Haltern am See Oer-Erkenschwick Selm	825 %
10	Werl	800 %

- Nur noch 15,7 % der Kommunen haben 2018 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 26 %).¹²
- Stolz 80,3 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2018 stabil gehalten (Vorjahr: 73 %).¹³
- Immerhin 4 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 1 %).¹⁴ Insgesamt sank die Grundsteuer damit in 16 Städten und Gemeinden.



¹⁰ DeStatis 2019 [2] im Vergleich zu DeStatis 2018

¹¹ ebd.

¹² ebd.

¹³ ebd.

¹⁴ ebd.



Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2018¹⁴:

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Remscheid	784 → 640	-144
2	Monheim am Rhein	385 → 250	-135
3	Emsdetten	495 → 429	-66
4	Marienheide	735 → 699	-36
5	Verl	265 → 230	-35
6	Ascheberg	460 → 429	-31
7	Saerbeck	490 → 460	-30
	Telgte	500 → 470	
	Oelde	504 → 474	
	Schalksmühle	575 → 545	
8	Ratingen	423 → 400	-23
9	Wettringen	360 → 340	-20
10	Höxter	456 → 442	-14
11	Reken	360 → 350	-10
12	Herten	795 → 790	-5
13	Ahlen	552 → 550	-2

Angaben in Prozentpunkten

Die stärksten Erhöhungen der Grundsteuer in NRW 2018¹⁵:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Inden	580 → 780	+200
2	Waldbröl	590 → 765	+175
3	Herne	600 → 745	+145
4	Nörvenich	790 → 910	+120
5	Kamen	580 → 690	+110
6	Blankenheim	450 → 550	+100
7	Leverkusen	700 → 790	+90
	Bottrop	590 → 680	
	Niederzier	430 → 520	
8	Langerwehe	620 → 700	+80
9	Solingen	590 → 665	+75
10	Heimbach	630 → 700	+70
	Linnich	490 → 560	

Angaben in Prozentpunkten

Die Belastung der Haushalte durch die Grundsteuer bleibt hoch, wobei es von Ort zu Ort sehr große Unterschiede gibt. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle der Kommunen, ihre Höhe hängt damit unmittelbar mit der Kassenlage der Städte und Gemeinden zusammen. Dank guter Konjunktur verzeichneten die Kommunen zuletzt auch solide Einnahmen aus der Gewerbesteuer, was den Druck zu Grundsteuererhöhungen ebenfalls gemildert haben dürfte. Die Zahl der Kommunen, welche die Steuern erhöht haben, ist jedenfalls tatsächlich gesunken. Eine deutlich gestiegene Zahl von Kommunen hat ihre Hebesätze sogar gesenkt – wenn auch teilweise in eher symbolischem Ausmaß.

¹⁵ ebd.

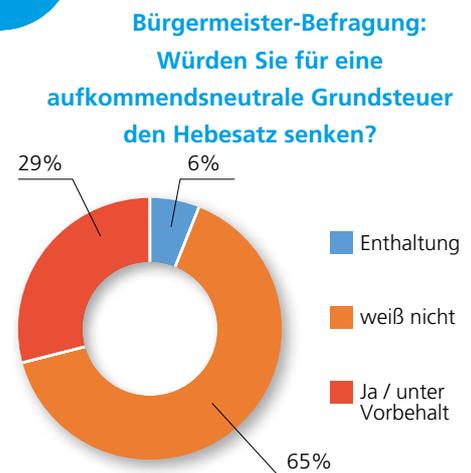
¹⁶ ebd.

Die Zeit der großen Hebesatzsteigerungen ist aber noch nicht gänzlich vorbei. Noch immer gibt es Kommunen, in denen kräftige Steigerungen vorkommen. Noch nicht absehbar ist derzeit (Stand: November 2019), wie sich die Reform der Grundsteuer auswirken wird. Nordrhein-Westfalen hat durch die Neuregelung die Möglichkeit bekommen, eine eigene Berechnungsmethode für die Grundsteuer einzuführen. Von der Nutzung dieser Möglichkeit wird es entscheidend abhängen, ob die Bürgerinnen und Bürger in Zukunft wieder mit stark steigenden Grundsteuern konfrontiert werden oder nicht. Haus & Grund Rheinland Westfalen empfiehlt für NRW vor diesem Hintergrund die Einführung einer Grundsteuer, die sich nur an der Grundstücks- und Gebäudefläche orientiert. Ein solches Modell wäre administrativ einfach und ohne hohe Kosten umsetzbar. Zugleich wäre es gerecht, weil ein Jeder zu dem Maße, in dem er Flächen in der Kommune belegt, zur Finanzierung der kommunalen Daseinsfürsorge beitrüge. Eine regelmäßige Neubewertung, wie sie bei einem wertabhängigen Modell verfassungsrechtlich unabdingbar ist, würde sich beim Flächenmodell erübrigen.

Info: Das sagen die Kommunen

Die Grundsteuer-Reform überlässt den Kommunen weiterhin die Möglichkeit, durch lokale Hebesätze die Steuerhöhe vor Ort zu bestimmen. Ob es für Eigentümer und Mieter ab 2025, wenn die neue Berechnung greift, teurer wird oder nicht hängt also davon ab, ob die Kommunen im Zweifel bereit sind, ihre Hebesätze zu senken, um für eine aufkommensneutrale Reform zu sorgen. Die Verlockung, durch nicht angetastete Hebesätze eine Steuererhöhung durch die Hintertür zu erzielen, könnte gerade bei klammen Kommunen groß sein.

Haus & Grund hat 69 Bürgermeistern in NRW die Frage gestellt, ob sie bereit wären, im Zweifel den Hebesatz zu senken, damit die Grundsteuerreform aufkommensneutral bleibt. Die Antwort lässt tief blicken: 65 % der Bürgermeister antworteten mit „weiß nicht“, weitere 6 % enthielten sich bzw. antworteten gar nicht. Nur 29 % antworteten mit „ja“, teilweise unter Vorbehalt – schließlich trifft die Entscheidung letztlich der Gemeinderat.



6.2 Die Stromkosten

Aktuelle Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat zeigen (s. Grafik¹⁷): Deutschland hat europaweit die zweithöchsten Strompreise. Nur in Dänemark ist elektrische Energie noch etwas teurer. Am günstigsten ist Strom dagegen in Bulgarien. Der deutsche Strompreis liegt weit über dem europäischen Durchschnitt. Dafür sind vor allem die hohen Steuern und Abgaben verantwortlich.

In der vorliegenden Erhebung wurden Stromkosten direkt über die Kostenpunkte „Allgemeinstrom“ und „Beleuchtung“ auf den Betriebskostenabrechnungen erfasst. Deren Anteil an den gesamten Wohnnebenkosten beträgt allerdings nur jeweils 2 %. 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 bereitstellt¹⁸. 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 groß: Mit insgesamt 24 % sind sie aktuell der zweithöchste Nebenkostenpunkt für Eigentümer und Mieter, nur die Wärmeerzeugung ist noch etwas kostenintensiver. In den Stromkosten versteckt sich allerdings auch ein hoher Anteil der Kosten für die Warmwasserversorgung, bedenkt man, dass nach wie vor in 38 % der Haushalte das Leitungswasser mit elektrischen Durchlauferhitzern erwärmt.

Unter dem Strich steigen die Stromkosten seit Jahren kräftig – trotz einem seit Jahren rückläufigen Stromverbrauch.¹⁹ Die Stromeinsparungen der Haushalte – etwa durch die Anschaffung sparsamerer Elektrogeräte oder LED-Beleuchtung – werden durch die kräftigen Preisanstiege offensichtlich überkompensiert. Die Verbraucher schultern die Kosten der Energiewende – auf Wunsch der Politik. Damit sind steigende Wohnkosten unausweichlich und eindeutig von der Politik verursacht.

¹⁷ Eurostat 2019

¹⁸ DeStatis 2019 [3]

¹⁹ ebd.

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

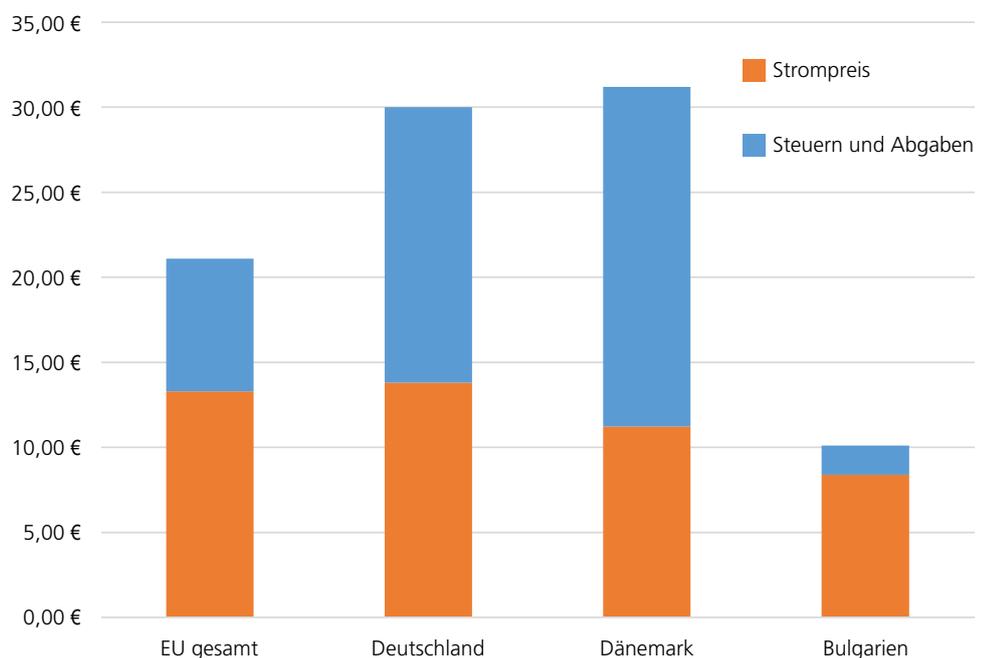


Abb. 27: Preise in Euro pro 100 kWh,
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage
der Zahlen von Eurostat 2018.

Zusammensetzung des Strompreises (2018)

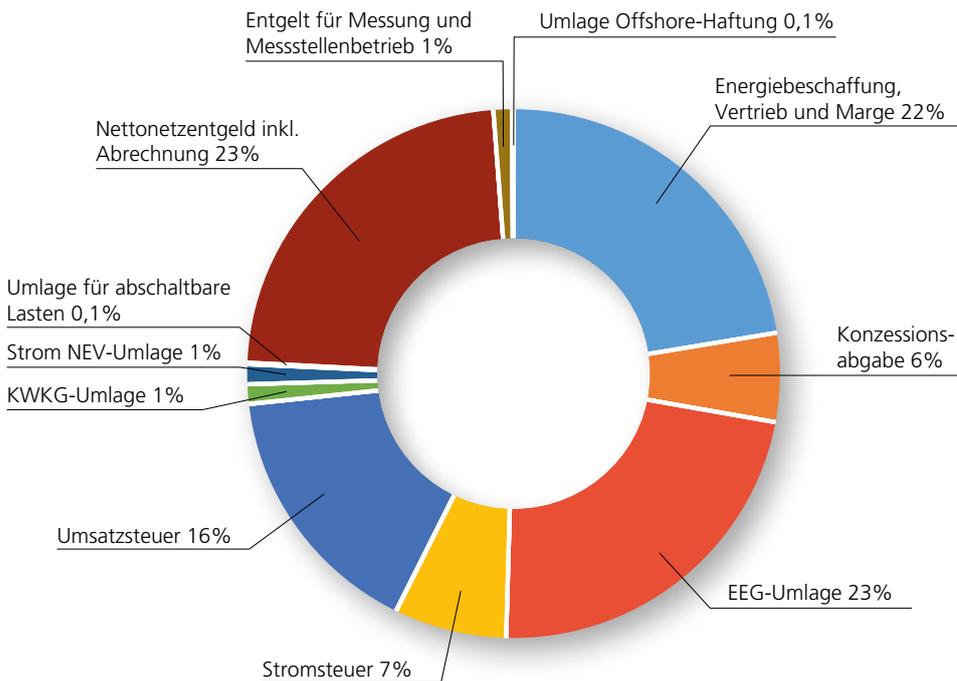


Abb. 26: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur²⁰. Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2018 über alle Tarife in Prozent.

Entwicklung Strompreis in Cent/kWh

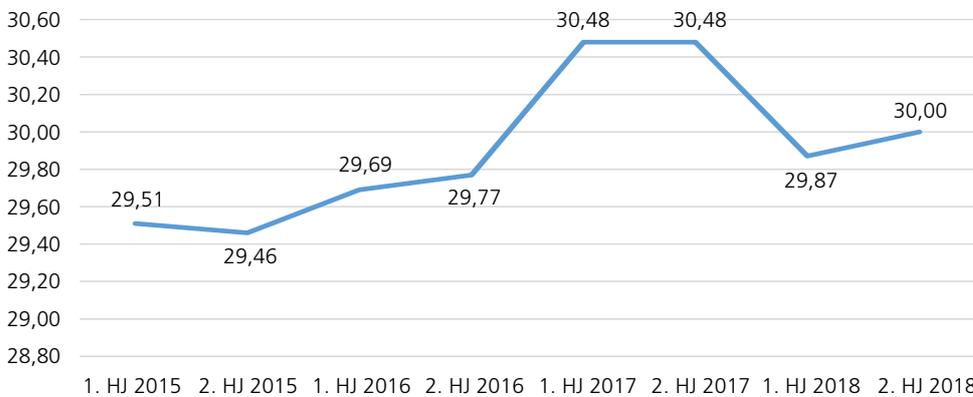


Abb. 27: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von DeStatis 2018 [1].

Der Strompreis ist 2018 zunächst etwas geringer ausgefallen als im Vorjahr, unter anderem weil die EEG-Umlage sank. Allerdings stellte sich sogleich wieder ein Aufwärtstrend ein. Gegenüber dem Basisjahr 2015 ist der Strompreisindex für Deutschland 2018 im Jahresdurchschnitt um 40 % geklettert.

In der vorliegenden Befragung zeigten sich folgende Entwicklungen:

Ausgaben der Haushalte für Allgemenstrom: **▲ +0,8 %**

Ausgaben der Haushalte für Beleuchtung: **▲ +1,4 %**

Wie den Medien zu entnehmen ist²¹, steigt die EEG-Umlage im Jahr 2020 um 5,5 % von 6,405 Cent/kWh auf 6,756 Cent/kWh. Zugleich werden die Netzentgelte anziehen. Das Online-Vergleichsportal Verivox rechnet mit +6 %, der Wettbewerber Check24 mit +7 %. Laut Medienberichten steigen außerdem die Strom-Einkaufspreise der Versorger. Das lässt insgesamt für die Zukunft weiter steigende Stromkosten erwarten.

²⁰ Bundesnetzagentur 2018

²¹ WAZ 2019

6.3 Die Kosten der Wärme

Heizen ist im Jahr 2018 deutlich teurer geworden. Im Schnitt sind die Kosten in NRW um 1,8 % gestiegen. Pro Jahr und Quadratmeter kletterten die Heizkosten von 73 auf 74 Cent für die Durchschnittswohnung in Nordrhein-Westfalen. Ursache ist vor allem ein deutlich gestiegener Heizölpreis. Auch die Gaspreise haben ab Mitte 2018 angezogen, allerdings haben die meisten Versorger erst ab Anfang 2019 damit begonnen, die gestiegenen Preise an die Verbraucher weiterzugeben. Im Jahr 2018 blieben die Gaspreise daher noch stabil (s. Grafik S. 29). Der Anstieg der Heizkosten wurde dadurch gebremst, dass Gasheizungen in NRW einen sehr hohen Anteil am Gebäudebestand haben (s. Kap. 4.2).

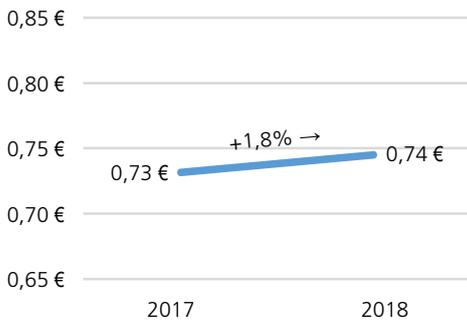
Die Kosten der Warmwasserversorgung sind mit einem Plus von 0,3 % relativ stabil. Allerdings bildet diese Zahl auch nur einen gewissen Teil der Haushalte ab. In 38 % der Wohnungen dienen elektrische Durchlauferhitzer der Warmwasseraufbereitung, so dass der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ bei diesen Wohnungen nicht auf der Betriebskostenabrechnung erscheint. Hier wird vielmehr die Stromrechnung der Bewohner belastet.

Die Ausgaben für den Schornsteinfeger sind im Durchschnitt mit -0,2 % ebenfalls stabil geblieben. Zugleich haben allerdings die Wartungskosten für die Heizgeräte um 1,3 % zugelegt. Da die Preise für die häufigsten Heizenergieträger Öl und Gas weiterhin eine steigende Tendenz zeigen und seit dem Jahr 2019 auch vermehrt steigende Gaspreise auf dem Weltmarkt von den Versorgern an die Verbraucher weitergegeben werden, dürften die Wärmekosten im nächsten NRW-Wohnkostenbericht weiter zulegen. Verstärkt wird der Aufwärtstrend perspektivisch durch die Einbeziehung von Öl und Gaslieferungen an Privathaushalte in den Emissionshandel im Rahmen des Klimaschutzplanes 2030 der Bundesregierung.





Heizkosten



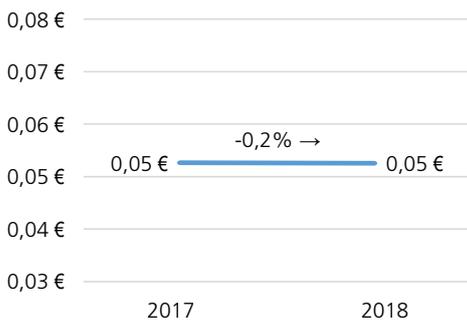
Warmwasserversorgung/m²



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

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

Schornsteinfeger



Wartung Heizgeräte

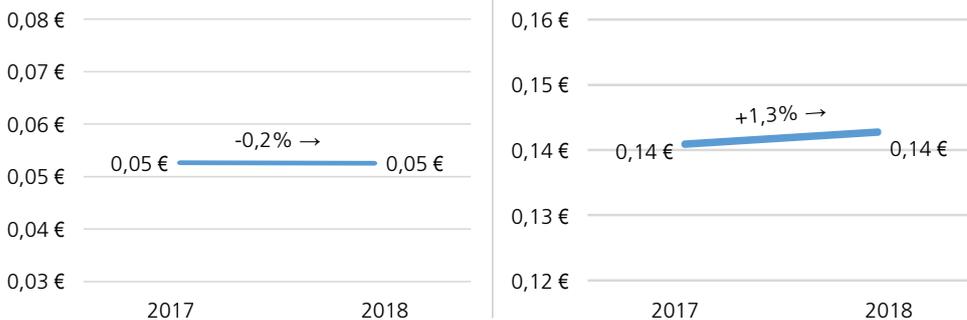
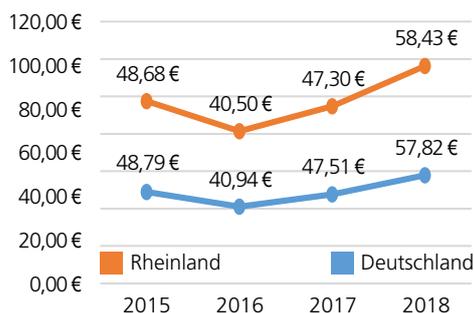


Abb. 32: Die Entwicklung der Schornsteinfegerkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 33: Auch die Wartung von Heizungsanlagen hat sich verteuert. Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Preisentwicklung Heizöl



Preisentwicklung Erdgas

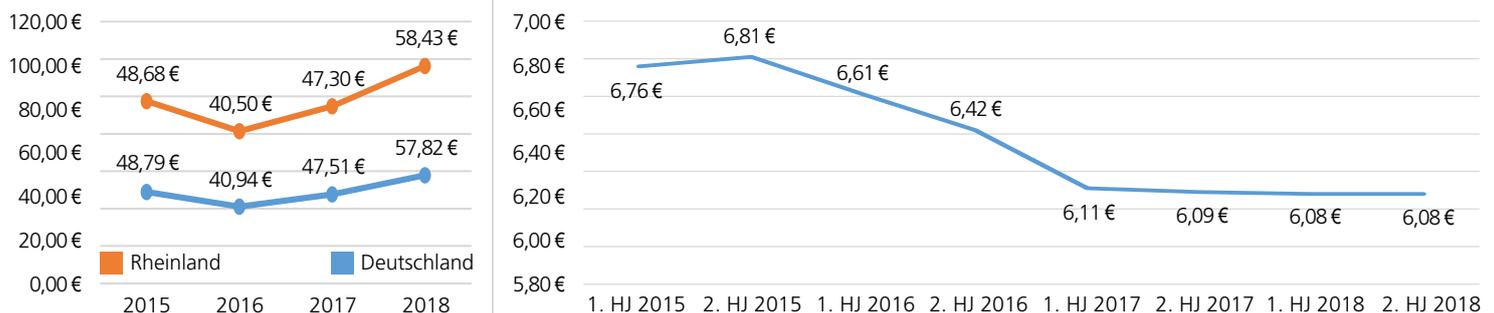


Abb. 34: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

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

7. FAZIT

Die akkumulierten Wohnkosten sind im Jahr 2018 in Nordrhein-Westfalen um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Betriebskosten leisteten zu diesem Anstieg einen größeren Beitrag als die Entwicklung der Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 1,33 % wuchsen, stiegen die Nettokaltmieten um 1,29 %. Damit bestätigt sich weiterhin der in den vergangenen Ausgaben des NRW-Wohnkostenberichts festgestellte Trend, dass die Nebenkosten des Wohnens der größere Kostentreiber sind als die Nettokaltmieten. Eine öffentliche Diskussion über die Wohnkosten, welche sich nur auf die Entwicklung der Kaltmieten konzentriert, geht mithin an den Realitäten vorbei. Wer sich für bezahlbares Wohnen einsetzen möchte, der kommt nicht daran vorbei, sich der stetig ansteigenden Nebenkosten anzunehmen.

Dabei hat die Politik gute Chancen, etwas zu verändern: Nach wie vor sind rund 70 % der Wohnnebenkosten in ihrer Höhe durch politische Entscheidungen beeinflusst. Dabei sind alle politischen Entscheidungsebenen betroffen. Das beginnt bei den Kommunen, welche die Höhe der Grundsteuer ebenso in der Hand haben wie ein sparsames Wirtschaften im Bereich der Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung oder der Straßenreinigung. Die Landespolitik hat es in der Hand, den Kommunen die nötigen finanziellen Spielräume für Entlastungen der Bürger zu verschaffen und eine einfache wie gerechte Erhebungsmethode für die Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen einzuführen. Die Bundespolitik hat es dagegen in der Hand, ob beispielsweise die Stromkosten steigen, welche Klimaziele für den Gebäudesektor definiert werden und wie deren Erreichung finanziert werden soll.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei nunmehr 24 % liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock schließlich ist die häusliche Wärmeerzeugung. Sie kommt auf einen Anteil von 26 % an den gesamten Betriebskosten – dabei stammen 16 Prozentpunkte aus den reinen Heizkosten und 6 Prozentpunkte aus der Warmwasseraufbereitung, einen Prozentpunkt tragen die Gebühren der Schornsteinfeger bei und 3 Prozentpunkte die Wartungskosten für die Heizanlagen.

Angemerkt sei dazu, dass eine trennscharfe Abgrenzung hierbei nicht möglich ist: Einerseits erwärmen noch immer 38 % der Haushalte ihr Wasser mit elektrischen Durchlauferhitzern, so dass die Kosten des warmen Wassers auf der Stromrechnung landen. Andererseits nutzen 37 % der Haushalte die Zentralheizung zur Warmwassererzeugung, hier subsumieren sich die Kosten für das warme Wasser also unter die Heizkosten. Eindeutig lässt sich aber feststellen: Der Energiebedarf der Haushalte ist zusammengenommen für 50 % der Betriebskosten verantwortlich. Das zeigt die hohe finanzielle Verwundbarkeit der Haushalte durch steigende Kosten für Energie. Die Einführung der CO₂-Bepreisung wird sich daher in stark steigenden Wohnkosten bemerkbar machen, auch wenn der CO₂-Preis zu Beginn moderat ausfällt.

Verbrauchseinsparungen durch energetische Modernisierungsmaßnahmen können dem zwar entgegenwirken. Die hohen Investitionskosten müssen allerdings auch irgendwie finanziert werden. Bei selbstnutzenden Eigentümern schlagen sich diese Kosten sofort auf die Wohnkosten nieder. Im Mietverhältnis können sie nur begrenzt auf die Mieter umgelegt werden, daher belasten die Modernisierungskosten sowohl Mieter als auch die Vermieter, welche selbst von den erzielten Einspareffekten gar nicht profitieren. Hinzu kommt, dass energetische

²⁸ IW Köln 2017



Modernisierungen nicht die einzigen notwendigen Investitionen in den Gebäudebestand darstellen. Die Schaffung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum auch im Bestand ist angesichts des demographischen Wandels eine ebenso wichtige Zukunftsaufgabe. Aus diesem Grund ist diese Art von Modernisierungen auch politisch gewollt, wird mit öffentlichen Mitteln gefördert und gerade auch von privaten Eigentümern immer stärker in Angriff genommen, wie die vorliegende Untersuchung zeigt. Zur Erhaltung der Vermietbarkeit müssen zudem auch von Zeit zu Zeit Modernisierungen vorgenommen werden, die keinen energetischen oder barriereverringenden Zweck verfolgen – etwa die Erneuerung von Badezimmern.

Angesichts dessen droht der Klimaschutz im Gebäudesektor Eigentümer und Mieter finanziell zu überfordern. Eine umfangreiche und effizient gestaltete staatliche Förderung für energetische Modernisierungen ist daher von enormer Wichtigkeit. Haus & Grund Rheinland Westfalen empfiehlt, ein Drittel der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung in ein Förderprogramm für energetische Modernisierungen im Gebäudebestand zu investieren und dabei insbesondere Mietwohnungen zu fördern, damit bezahlbares Wohnen und Klimaschutz kein Widerspruch werden. Die verbleibenden beiden Drittel der Einnahmen sollten den Bürgern zurückgegeben werden. Ferner sollten alle energie- und klimapolitisch motivierten ordnungsrechtlichen Regelungen für den Gebäudesektor gestrichen werden, um kontraproduktive Wirkungen zu verhindern. Zugleich muss der Staat an anderer Stelle Maß halten und die Bürger etwa bei der Grundsteuer entlasten. Haus & Grund Rheinland Westfalen spricht sich deswegen dafür aus, dass Nordrhein-Westfalen eine Grundsteuer nach dem gerechten und einfachen Flächenmodell einführt.

8. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG



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

1. Inden +200 Prozentpunkte
2. Waldbröl +175 Prozentpunkte
3. Herne +145 Prozentpunkte



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

1. Verl – 230 %
2. Monheim am Rhein – 250 %
3. Harsewinkel – 260 %

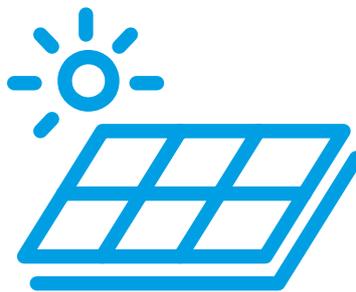


... die Top 3 der höchsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

1. Bergneustadt – 959 %
2. Hürtgenwald – 950 %
3. Bönen – 940 %



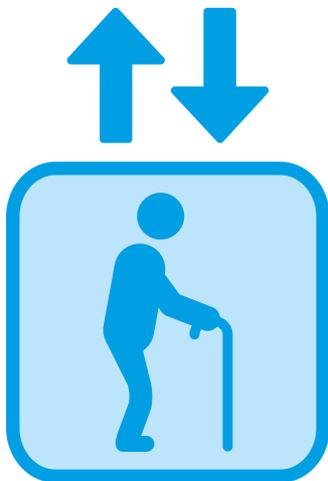
... 38 % der Wohnungen haben Durchlauferhitzer (Vorjahr: 45%)



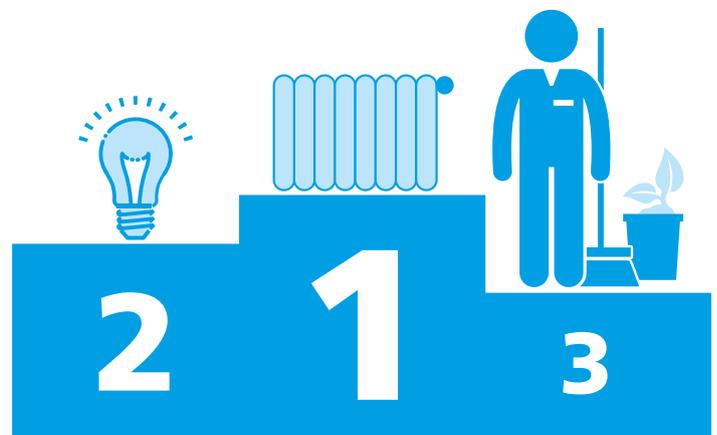
... 6 % der Häuser nutzen Solarthermie (Vorjahr: 3%)



... ist die durchschnittliche Wohnung groß



... 7 % der Wohnungen sind 2018 barrierefrei oder altersgerecht umgebaut worden (Vorjahr: 2,8%)



... die teuersten Kostengruppen

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

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 44 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 108.000 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 01.06.2019 bis 31.08.2019.

Bundesnetzagentur 2018: Bundesnetzagentur: Wie setzt sich der Strompreis zusammen?
Online eingesehen im Juni 2019:

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

DeStatis 2019 [1]: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2019, online abgerufen im November 2019:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_019_611.html

DeStatis 2019 [2]: Statistisches Bundesamt: Hebesätze der Realsteuern – Ausgabe 2018.
Online abgerufen im November 2019:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001187005.xls?__blob=publicationFile

DeStatis 2019 [3]: Statistisches Bundesamt: Material- und Energieflüsse: Stromverbrauch der privaten Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen, Datensammlung, fortlaufend aktualisiert, online abgerufen im November 2019:

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Umwelt/Materialfluesse-Energiefluesse/Tabellen/stromverbrauch-haushalte.html>

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

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

Eurostat 2019: Eurostat: Energiepreise für Haushalte in der EU gegenüber 2017 gestiegen. Pressemitteilung Nr. 88/2019 vom 21.05.2019, online abgerufen im November 2019:
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/9802437/8-21052019-AP-DE.pdf/e9cf-c6b0-a280-4942-89d0-98811db8fb4e>

IT.NRW 2019 [1]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen: Erstmals mehr als neun Millionen Wohnungen in NRW, Pressemitteilung sowie Datensammlung vom 05.07.2019, online abgerufen im November 2019:
<https://www.it.nrw/erstmals-mehr-als-neun-millionen-wohnungen-nrw-96690>

IT.NRW 2019 [2]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen: Miet- und Immobilienpreise – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise), Datensammlung (Index), fortlaufend aktualisiert, online abgerufen im November 2019:
<https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/miet-und-immobilienpreise-nrw-1954>

IW Köln 2017: Institut der deutschen Wirtschaft Köln: 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 abgerufen im November 2019:
https://www.iwkoeln.de/_storage/asset/361128/storage/master/file/13634728/download/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 abgerufen im November 2019:
https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_482624.html

NRW.Bank 2019: NRW.Bank: Merkblatt. NRW.BANK.Gebäudesanierung. Zinsgünstige Darlehen für private Hauseigentümer/-innen. Online abgerufen im November 2019:
<https://www.nrwbank.de/foerderlotse-dokumente/Binary-nrw-bank-gebaeudesanierung-merkblatt.pdf.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/2/1/6621/>

WAZ 2019: Westdeutsche Allgemeine Zeitung: Strom wird im kommenden Jahr so teuer wie nie zuvor. WAZ am Sonntag, 20.09.2019, S. 9.

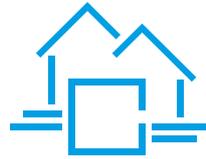
Weitere Quellen:

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

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

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

Haus & Grund Rheinland Westfalen: Wohnkostenbericht 2018. Düsseldorf, 2019.



Haus & Grund[®]
Rheinland Westfalen

Der Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2020 wird Haus & Grund Rheinland Westfalen 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 2020 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 416317-89

info@HausundGrund-Verband.de

Stichwort: NRW-Wohnkostenbericht 2020

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

Haus & Grund Rheinland Westfalen

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
twitter.com/HausundGrundRW

