



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

# NRW-Wohnkostenbericht 2020

Wie teuer wohnen Mieter  
und Eigentümer in NRW?



# Meine Immobilie?

## Dafür habe ich jemanden!



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

### Impressum

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

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

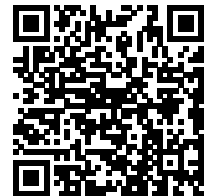
Präsident: RA Konrad Adenauer  
Verbandsdirektor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya

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 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 RHEINLANDWESTFALEN.

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



## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

jedes Jahr, wenn wir den NRW-Wohnkostenbericht veröffentlichen, spiegelt der Bericht die Situation des jeweiligen Vorjahres wieder. Während im vergangenen Jahr vor allem die Umwelt- und Klimapolitik die Schlagzeilen beherrschte, gab es im Jahre 2020 kein anderes Thema als die Bekämpfung von Corona. Auswirkungen konnte die Covid-19-Krise auf die Wohnkosten im Jahre 2019 noch nicht haben. Das wird sich in 2020 aber ändern. Viele private Vermieter haben Stundungen oder Minderungen von Mietzahlungen mit von Corona-Maßnahmen betroffenen Mietern vereinbart. Die temporäre Schließung von Schulen und Kindergärten, Quarantäne-Anordnungen oder auch das Home-Office in einigen Branchen werden dazu führen, dass sich die Betriebskosten erhöhen werden. Wir sind schon jetzt gespannt, wie konkret sich diese Entwicklungen auf die Wohnkosten bemerkbar machen.

Richten wir unser Augenmerk aber zunächst auf den aktuellen NRW-Wohnkostenbericht. Es konnten die Daten von über 8.880 vermieteten und selbstgenutzten Wohneinheiten bearbeitet werden. Das ist eine beachtliche Zahl. Vor allem sind es Zahlen, die aus tatsächlichen Wohnsituationen stammen. Viele Wohnungsmarktprognosen stützen sich vor allem auf Datenmaterial, das von Immobilienportalen zur Verfügung gestellt wird, wohlwissend, dass es sich z. B. nicht um bestehende Mietverhältnisse handelt, sondern lediglich um Angebotsmieten für neue Vertragsabschlüsse. Dabei deckt das vielfach nicht die reale Wohnkostensituation für die überwältigende Mehrheit der Wohnverhältnisse ab. Daraus folgt, dass die Nettokaltmieten mit einem Anstieg um 1,9 % weniger stark steigen als die Betriebskosten, die ein Plus von 5,4 % verbuchen. Dabei haben insbesondere Vermieter überwiegend keinen Einfluss auf die Nebenkosten, weil sie schlicht durch politische Entscheidungen von Bund, Ländern oder Kommunen resultieren. Es ist bedauerlich, dass Entscheidungsträger diese Verantwortung nicht erkennen und munter weiter an der Preisschraube drehen. Der nächste Kostenschub steht unmittelbar bevor: Die Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung ab 2021.

Einen Lichtblick gibt es allerdings. Im Durchschnitt gab laut Auskunft des Statistischen Bundesamtes der Bundesbürger letztes Jahr 26 Prozent seines verfügbaren Haushaltseinkommens entweder zur Zahlung der Gesamtmiete oder zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum aus. Denn nicht nur die Wohnkosten sind gestiegen. Auch die Einkommen steigen. Hoffen wir, dass es so bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

RA Konrad Adenauer

Präsident

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Verbandsdirektor

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN



Fakten zum  
Wohnkostenbericht  
Seite 6



Der untersuchte  
Wohnungsbestand  
Seite 8



Die Entwicklung der  
Modernisierungen  
Seite 14



Die Nettokaltmieten  
Seite 18



Die Wohnnebenkosten  
Seite 20



Die Grundsteuer  
Seite 24



Die Kosten der Wärme  
Seite 30



Fazit  
Seite 34



## 2. INHALT

1.	Vorwort	3
2.	Inhalt	5
3.	Fakten zum Wohnkostenbericht	6
4.	Der untersuchte Wohnungsbestand in Zahlen	8
4.1	Die Ausstattung der Wohngebäude	12
4.2	Der energetische Zustand der Wohnungen	12
4.3	Die Entwicklung der Modernisierungen	14
5.	Die Nettokaltmieten: Leichter Anstieg	18
6.	Die Wohnnebenkosten: Deutlicher Anstieg	20
6.1	Die Grundsteuer	24
6.2	Die Stromkosten	27
6.3	Die Kosten der Wärme	30
6.4	Die Kosten der Fernsehversorgung	32
7.	Fazit	34
8.	Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	36
9.	Über Haus & Grund <b>RHEINLANDWESTFALEN</b>	37
10.	Quellenverzeichnis	38

# 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 43 Vereine von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN – private Eigentümer und Kleinvermieter

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

## Datenumfang:

8.883 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:

2018-2019

## 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 2020



# 4. DER UNTERSUCHTE WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Die untersuchten Wohneinheiten sind zu 76 % Etagenwohnungen: 46 % sind vermietete Wohnungen in ausschließlichen Mietshäusern, 21 % vermietete Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften, 9 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen sind im Bestand der Haus & Grund-Mitglieder eher selten. Dem allgemeinen Trend entsprechend sind zudem bereits viele geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Die Befragten verfügen insgesamt über deutlich mehr Sozialwohnungen mit ausgelaufener als über solche mit noch bestehender Mietpreisbindung.

Abb. 1: Art der untersuchten Wohneinheiten

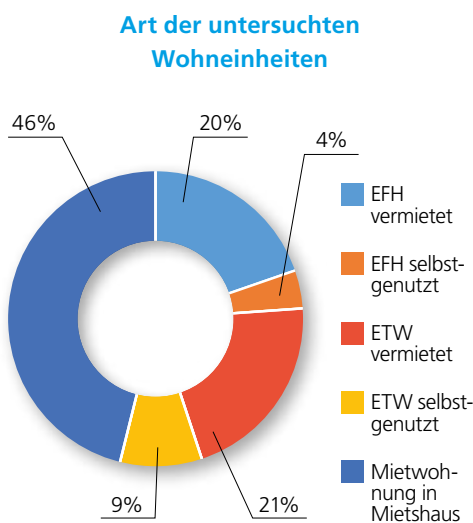
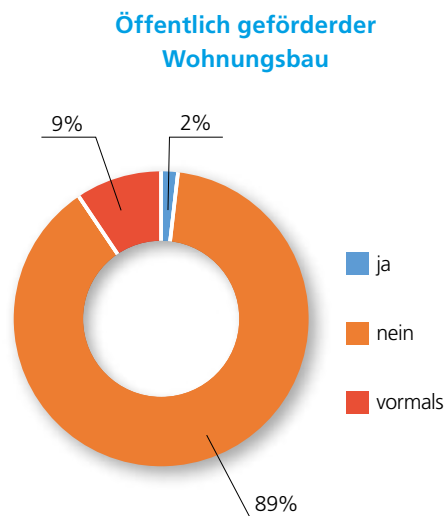


Abb. 2: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen



EFH = Einfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung

Die Wohnungsgröße	Diese Erhebung	Amtliche Statistik <sup>1</sup>					
		NRW gesamt	Reg.-Bez. Düsseldorf	Reg.-Bez. Köln	Reg.-Bez. Münster	Reg.-Bez. Arnberg	Reg.-Bez. Detmold
Ø Wohnungsgröße	85,5 m <sup>2</sup>	90,5 m <sup>2</sup>	85,6 m <sup>2</sup>	91,7 m <sup>2</sup>	94,9 m <sup>2</sup>	88,65 m <sup>2</sup>	99,35 m <sup>2</sup>
Ø Bewohner pro WE	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	1,9	2,1
Ø Fläche pro Bewohner	48,3 m <sup>2</sup>	45,8 m <sup>2</sup>	44,4 m <sup>2</sup>	45,7 m <sup>2</sup>	46,4 m <sup>2</sup>	45,9 m <sup>2</sup>	48,2 m <sup>2</sup>

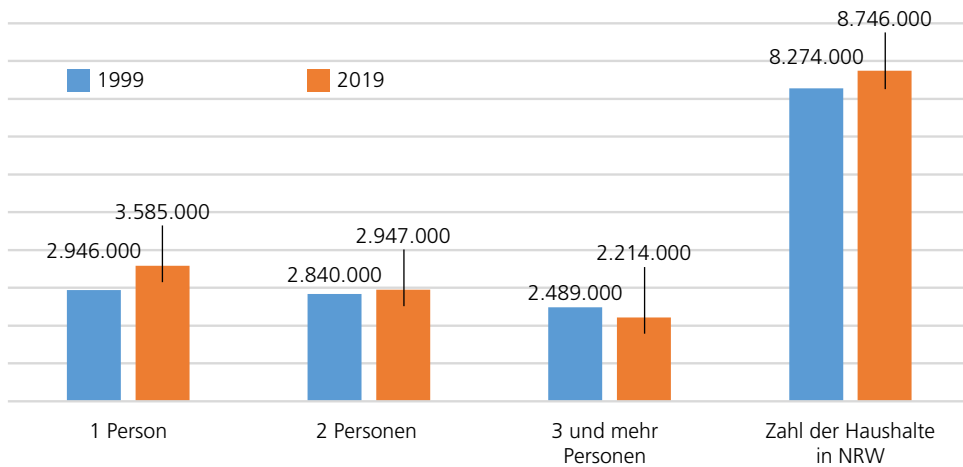
Kleinste Wohnung in der Erhebung: **36 m<sup>2</sup>** (Mietwohnung in Aachen)  
 Größte Wohnung in der Erhebung: **260 m<sup>2</sup>** (Einfamilienhaus in Kleve)

<sup>1</sup> IT.NRW 2020 [1]

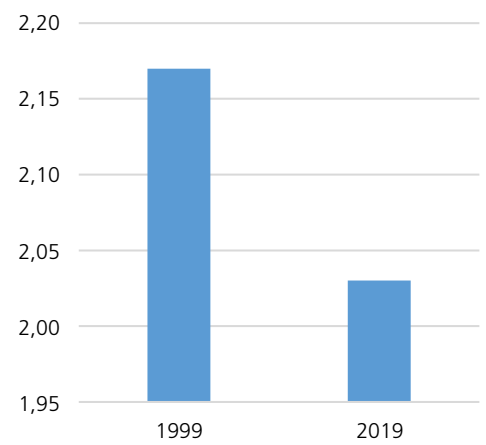


## BLICKPUNKT: Die Haushaltsgröße

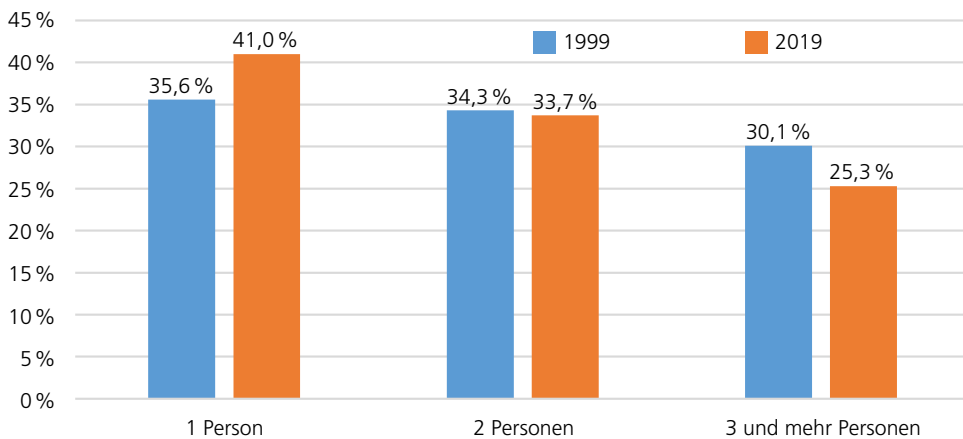
### Häufigkeit der Haushaltstypen<sup>2</sup>



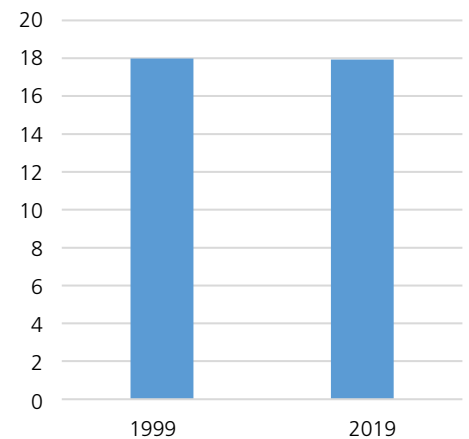
### Größe Durchschnittshaushalt<sup>3</sup>



### Anteil der Haushaltstypen<sup>4</sup>



### Einwohnerzahl NRW in Mio.<sup>5</sup>



Die Größe der Haushalte in Nordrhein-Westfalen hat in den letzten 10 Jahren deutlich abgenommen. Zugleich hat sich die Einwohnerzahl des Landes kaum verändert. Single-Haushalte machen inzwischen 41 % aller Haushalte in NRW aus. In der Folge steigt die Anzahl der Haushalte seit Jahren deutlich an. Dies ist der wesentliche Grund dafür, dass die Nachfrage nach Wohnraum ansteigt, denn jeder Haushalt benötigt auch eine eigene Wohnung.

Verstärkt wird der Effekt dadurch, dass der Trend zum Single-Haushalt dort besonders stark ist, wo Wohnraum wegen fehlender Grundstücke nur in geringem Maß neu geschaffen werden kann: In den Großstädten. Die höchsten Quoten an Single-Haushalten erreichen in NRW die beliebtesten Universitätsstädte Köln (50,7 Prozent), Münster (55,9 Prozent) und Aachen (58,2 Prozent)<sup>6</sup>. Dort hat also mehr als jeder zweite Haushalt nur einen einzigen Bewohner.

**Abb. 3: Häufigkeit der Haushaltstypen**

**Abb. 4: Größe Durchschnittshaushalt**

**Abb. 5: Anteil der Haushaltstypen**

**Abb. 6: Einwohnerzahl NRW in Mio.**

<sup>2</sup> IT.NRW 2020 [2]

<sup>3</sup> IT.NRW 2020 [2]

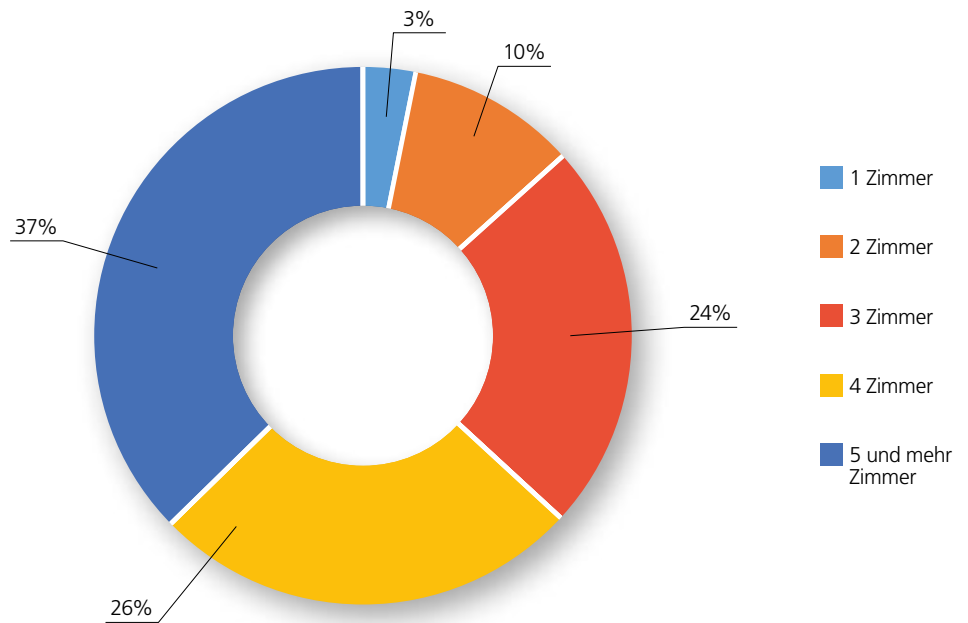
<sup>4</sup> IIT.NRW 2020 [2]

<sup>5</sup> IT.NRW 2001, IT.NRW 2019

<sup>6</sup> IT.NRW 2020 [2]

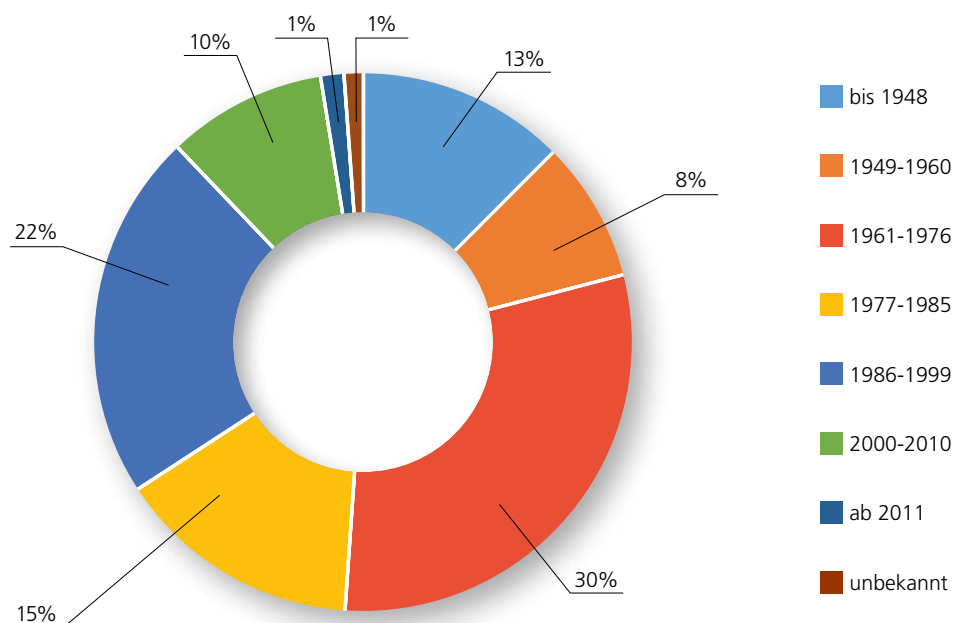
Die hohe Zahl der Single- bzw. Kleinhaushalte trifft auf einen Wohnungsbestand, der zum größten Teil zu einer Zeit entstanden ist, als größere Haushalte üblich waren (s.u.: 52 % der Wohnungen in der vorliegenden Erhebung sind älter als 1977). Daher sind kleine Wohnungen selten. Nach aktuellen Zahlen der amtlichen Statistik gab es Ende 2019 in NRW rund 9 Millionen Wohnungen, davon gut 284.000 Einzimmerwohnungen und knapp 922.000 Zweizimmerwohnungen. Dem standen 2,1 Millionen Dreizimmerwohnungen, 2,3 Millionen Vierzimmerwohnungen und 3,4 Millionen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern gegenüber.<sup>7</sup>

**Bestandswohnungen in NRW nach Größe**



**Abb. 7: Bestandswohnungen in NRW nach Größe**

**Altersstruktur des Gebäudebestandes**

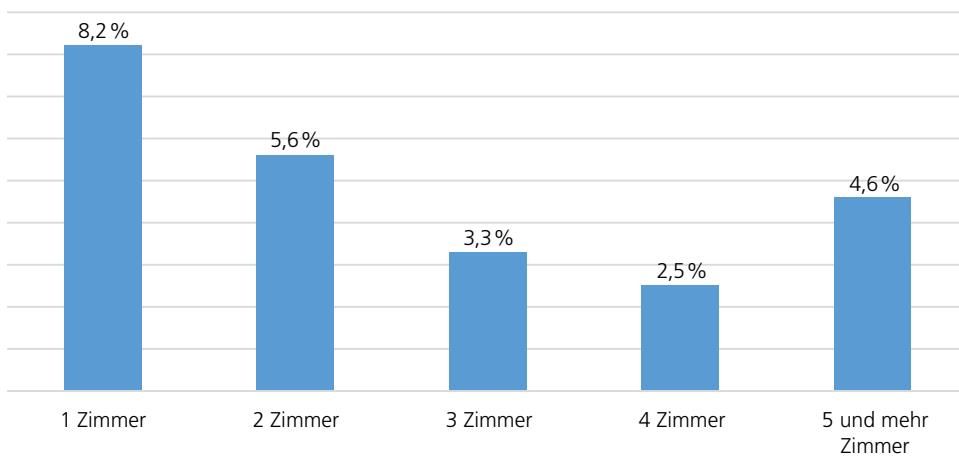


**Abb. 8: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien**

<sup>7</sup> IT.NRW 2020 [1]



### Neubau nach Wohnungsgröße<sup>8</sup>



**Abb. 9: Zuwachsrate 2019 im jeweiligen Marktsegment gegenüber dem Jahr 2010 in Prozent.**

Die Wohnungen in NRW verfügen zu 63 % über 4 oder mehr Zimmer.<sup>9</sup> Auch die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche steigt in NRW seit Jahren kontinuierlich an.<sup>10</sup> Sie lag im Landesdurchschnitt im Jahr 2010 noch bei 89,7 Quadratmetern, 2019 waren es 90,5 Quadratmeter.<sup>11</sup> Viele kleine Haushalte wohnen in Folge dieser Entwicklung in größeren Wohnungen als nötig. Angesichts gestiegener Ansprüche beklagen sich Viele sicher nicht darüber, genießen den vielen Platz. Zugleich ist aber nicht erstaunlich, dass die Belastung durch die Wohnkosten selbst bei moderaten Mieten als hoch empfunden wird.

*„Viele Bürger wohnen in zu großen Wohnungen. Sie werden noch auf lange Sicht eine hohe Wohnkostenbelastung spüren, selbst wenn der Anstieg von Kaltmieten und Nebenkosten abflacht.“*

Der Markt reagiert auf diese Situation so, wie es zu erwarten ist: Es werden vor allem kleinere Wohnungen neu gebaut. Zwischen 2010 und 2019 ist die Zahl der Wohnungen in NRW insgesamt um 4 % gestiegen.<sup>12</sup> Bei den Einzimmerwohnungen lag der Zuwachs mit 8,2 % aber mehr als doppelt so hoch, bei Vierzimmerwohnungen mit 2,5 % dagegen unterdurchschnittlich niedrig. Dennoch sind die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ein langsamer Prozess, so dass Angebot und Nachfrage noch für lange Zeit auseinanderklaffen werden. Deswegen werden viele Bürger auch weiterhin eine hohe Wohnkostenbelastung spüren. Das zeigt, wie wichtig es ist, gerade bei den Nebenkosten des Wohnens größere Steigerungen zu vermeiden.

<sup>8</sup> IT.NRW 2020 [1]

<sup>9</sup> Ebd.

<sup>10</sup> Ebd.

<sup>11</sup> Ebd.

<sup>12</sup> IT.NRW 2020 [1]

## 4.1 Die Ausstattung der Wohngebäude

Der untersuchte nordrhein-westfälische Wohnungsbestand enthält eine zunehmende Zahl seniorengerechter Wohnungen. Vor zwei Jahren hatten die Eigentümer in 7 % der Fälle angegeben, die Wohneinheit sei seniorengerecht gestaltet. Im vergangenen Jahr waren es 7,7 %, inzwischen ist der Wert auf 8,5 % gestiegen. Die Zahl der rollstuhlgerechten Wohnungen lag vor zwei Jahren bei 4,4 % der untersuchten Wohneinheiten, in der jüngsten Erhebung wurde ein Wert von 5,0 % ermittelt.

Dabei kommt der Zuwachs zu einem großen Teil nicht durch den Neubau senioren- oder rollstuhlgerechter Wohnungen zustande, sondern vielmehr durch den Umbau bestehender Wohnungen. Denn im untersuchten Wohnungsbestand wurden 5,4 % der Wohneinheiten irgendwann einmal barrierefrei oder altersgerecht umgebaut (s. Kap. 4.3). 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. Das zeigt, wie erfolgreich, aber auch wie wichtig die öffentliche Förderung solcher Umbauprojekte ist.

Ausstattung der Immobilie

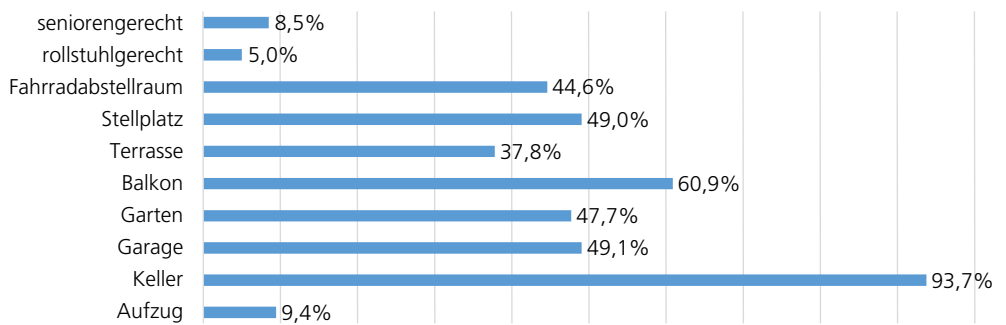


Abb. 10: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

## 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. Im untersuchten Wohnungsbestand in NRW zeigt sich folgendes Bild:

Art der Heizung

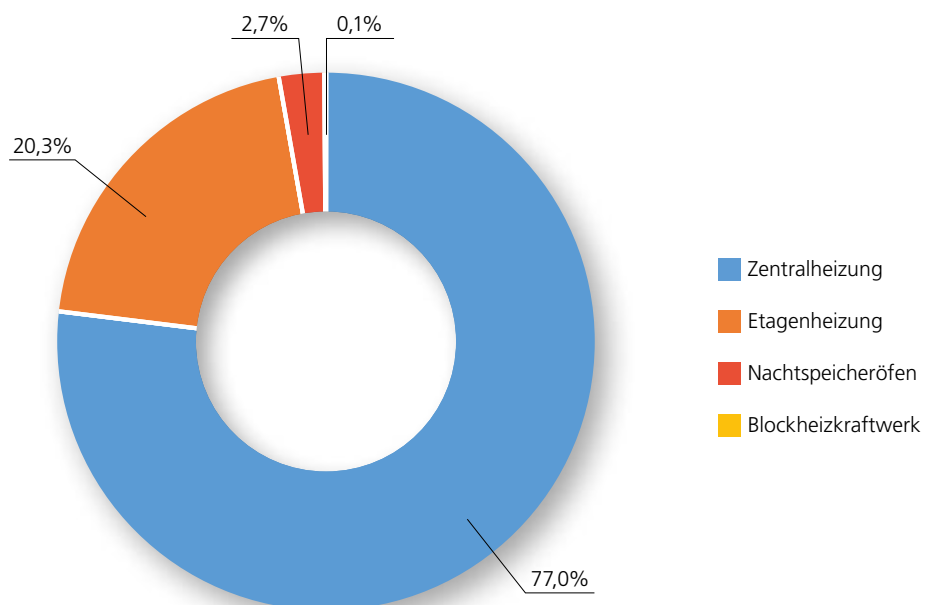
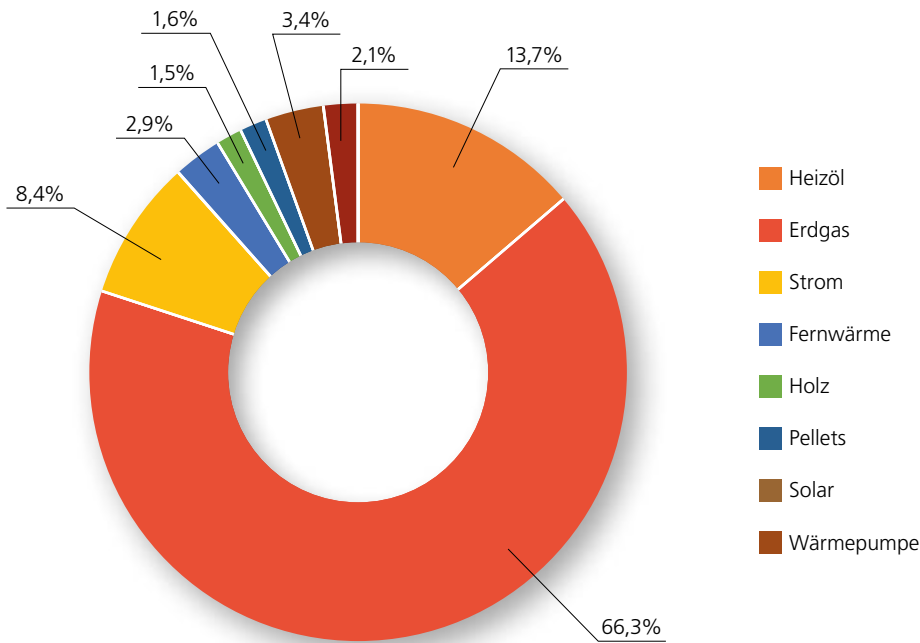


Abb. 11: Fast drei Viertel der Wohnungen in NRW werden mit einer Zentralheizung beheizt.

### Energieträger



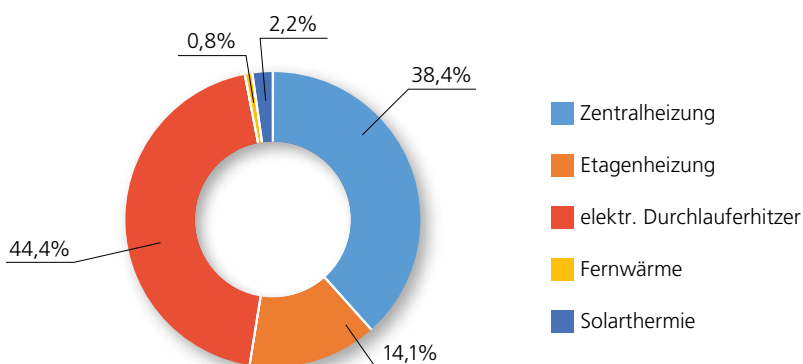
**Abb. 12: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung**

➔ In 10,3 % der Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem regenerativen Energieträger ergänzt.

Noch wird die große Mehrheit der Wohneinheiten in NRW – genau 80 % – mit fossilen Energieträgern beheizt: 66,3 % mit Erdgas, 13,7 % mit Heizöl. In der Vorjahreserhebung kam Erdgas noch auf 68 %, hier ist also ein Rückgang feststellbar. Hinzu kommen 11,3 % der Wohnungen, bei denen offen ist, wie „grün“ sie beheizt werden, weil hier mit Strom (8,4 %) oder Fernwärme (2,9 %) geheizt wird. Strom und Fernwärme können sowohl mit fossilen, als auch mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden. Eindeutig regenerative Energieträger sind für die Beheizung der Wohnungen allerdings auf dem Vormarsch, kommen schon heute auf einen Anteil von zusammen 8,6 %. Mit 3,4 % ist dabei die Solarthermie in NRW besonders beliebt.

Bei der Warmwasseraufbereitung ist vor allem der Anteil elektrischer Durchlauferhitzer von großer Bedeutung für die Betriebskosten, denn Strom ist ein sehr teurer Energieträger für die Erhitzung von Wasser, der zudem seit Jahren starke Preisanstiege zu verzeichnen hat (s. Kap. 6.2). Mit 44,4 % sind die elektrischen Durchlauferhitzer allerdings noch immer die häufigste Art der Warmwasseraufbereitung. In 3,8 % der Wohneinheiten werden mehrere unterschiedliche Methoden der Warmwasseraufbereitung kombiniert.

### Art der Warmwasserversorgung



**Abb. 13: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwasseraufbereitung**



### 4.3 Die Entwicklung der Modernisierungen

Bei der Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht wird auch nach Modernisierungen gefragt. Von allen Modernisierungsmaßnahmen, welche von den Eigentümern angeführt wurden, betrafen die Meisten die Heizung: Bei 25,3 % der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 22,1 % die Erneuerungen von Badezimmern. Bei 22,0 % aller Modernisierungen ging es dagegen um einen Austausch der Fenster.

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

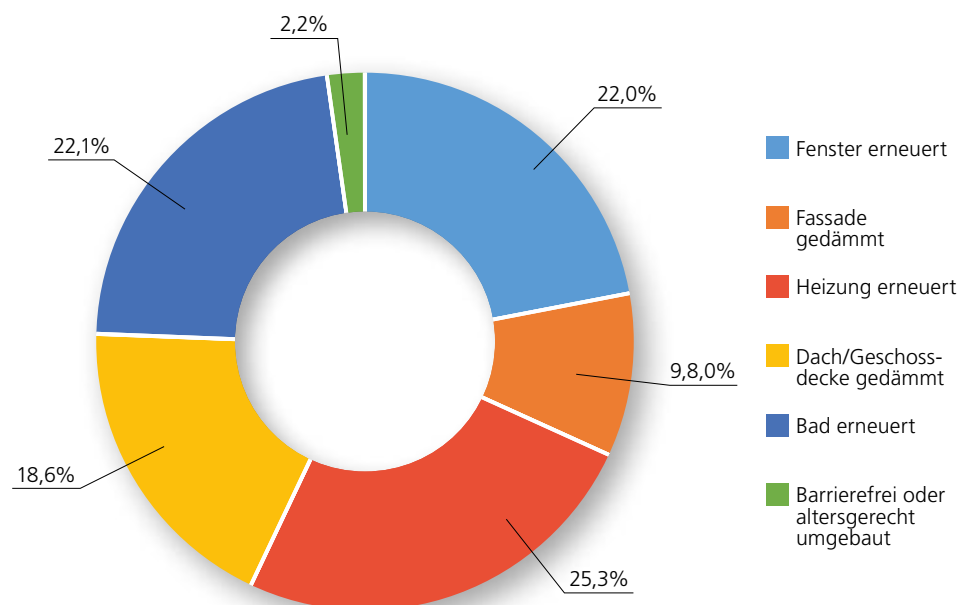
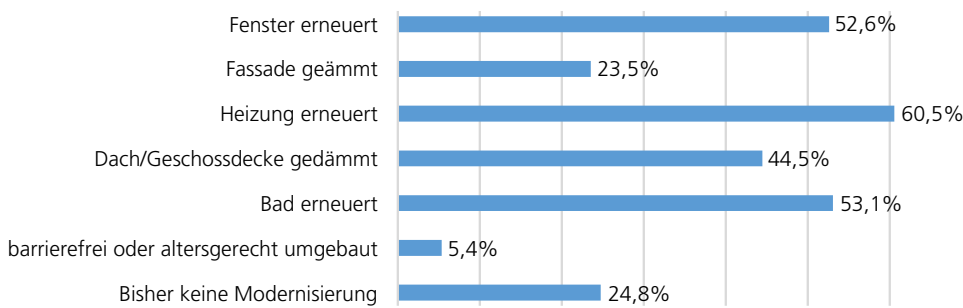


Abb. 14: Übersicht über die Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

## Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

Die Daten erlauben auch eine Antwort auf die Frage, wie weitgehend der Wohnungsbestand bereits modernisiert worden ist. Nur in einem knappen Viertel des untersuchten Wohnungsbestandes (24,8 %) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Das ergibt keinen sehr großen Modernisierungsrückstand, wenn man bedenkt, dass 12 % der betrachteten Wohneinheiten erst in diesem Jahrtausend gebaut wurden und damit für größere Modernisierungen noch gar nicht alt genug sind. Demgegenüber haben 60,5 % der untersuchten Wohnungen schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen, in 53,1 % der Wohneinheiten wurde das Bad erneuert. Mehr als jede zweite Wohneinheit (52,6 %) hat nicht mehr die ursprünglichen Fenster eingebaut. Gezählt wurde nur die jüngste Modernisierung je Kategorie. Die oftmals sehr umfangreichen Angaben der Befragten zeigen allerdings, dass alte Gebäude oft auch schon mehrere Fenster- oder Heizungsmodernisierungen hinter sich haben.

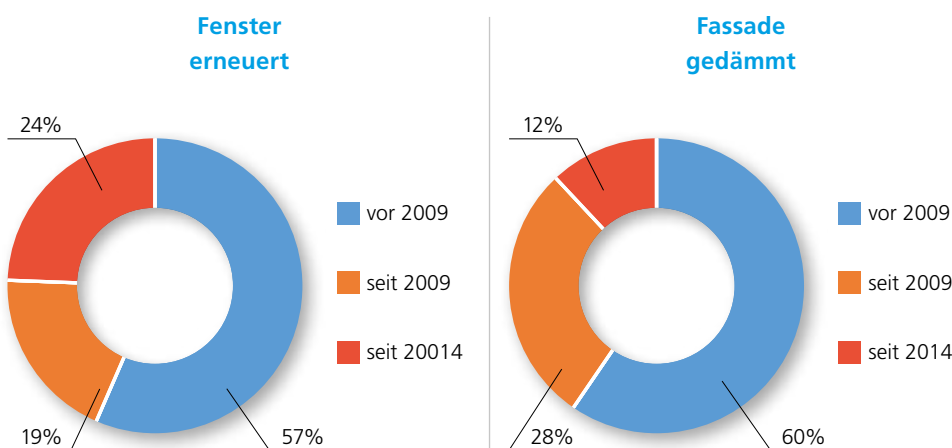
### Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?



**Abb. 15: Die verschiedenen, typischen Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand**

## Steigt das Tempo bei der Modernisierung?

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



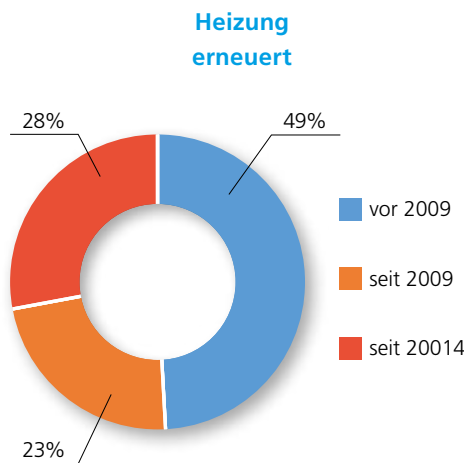
**Abb. 16: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern**

**Abb. 17: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung**

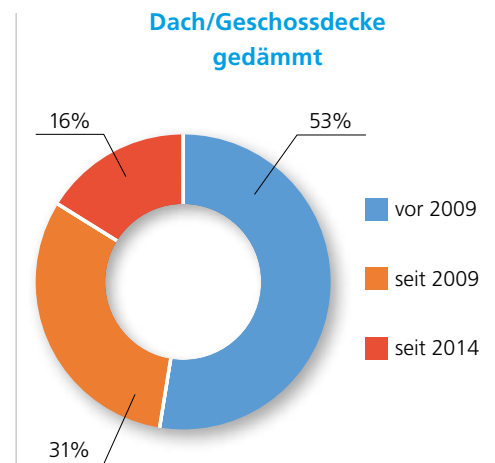
In den 5 Jahren von 2009 bis einschließlich 2013 wurden 19 Prozent aller bisherigen Fenstererneuerungen vorgenommen. In den 6 Jahren von 2014 bis einschließlich 2019 waren es 24 %. Bei konstantem Modernisierungstempo wären eigentlich nur 23 % zu erwarten gewesen. Die Modernisierung von Fenstern hat sich also seit der EnEV 2014 tatsächlich etwas beschleunigt. Ähnlich bei Heizungen: Bei konstanter Modernisierungsgeschwindigkeit hätten 27 % der Heizungserneuerungen seit dem Jahr 2014 vorgenommen worden sein müssen. In der Tat waren es 28 %, auch hier investierten die Eigentümer also verstärkt.

Ganz anders ist das Bild bei der Fassadendämmung: Hier gab es einen Boom zwischen 2009 und 2014. Wäre das Tempo beibehalten worden, hätten bis 2019 nochmal 34 % der Fassadensanierungen stattfinden müssen, in der Tat waren es aber nur 12 %. Ein möglicher Grund: Heizungen und Fenster werden nicht nur deswegen erneuert, weil inzwischen modernere Varianten auf dem Markt sind, mit denen sich Energie sparen lässt, sondern auch deswegen, weil sie einem Verschleiß unterliegen. Das ist bei Fassadendämmungen so nicht gegeben. Ist eine Fassade gedämmt, dauert es sehr lange, bis eine so viel bessere Dämmung auf dem Markt ist, dass sich eine Neudämmung lohnt. Umso mehr Häuser eine Fassadendämmung erhalten, desto weniger Gebäude verbleiben für weitere Modernisierungen dieser Art. Die abnehmende Sanierungsgeschwindigkeit zeugt hierbei also auch davon, wie viel schon geschafft worden ist. Mit 60 % der Fassadendämmungen, die vor 2009 schon passiert sind, hat außerdem keine andere Modernisierungsmaßnahme schon so früh so große Popularität erreicht.

**Abb. 18: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen**

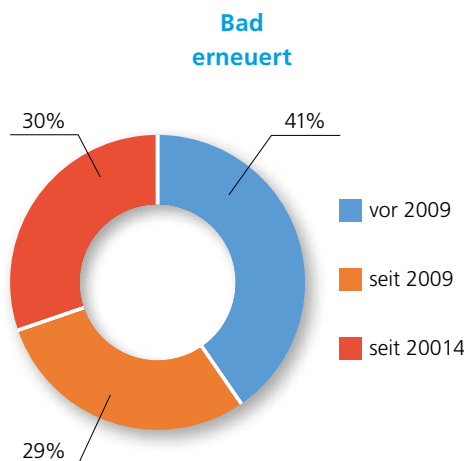


**Abb. 19: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken**

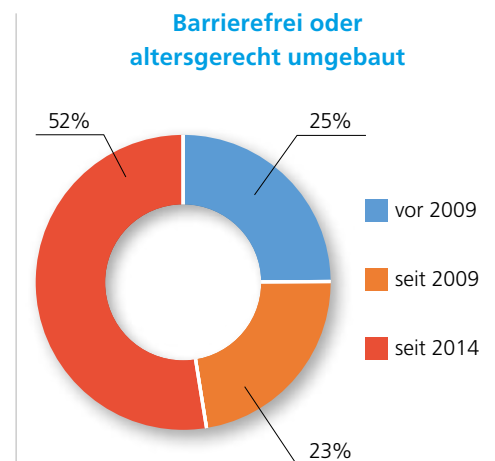


Bei konstantem Modernisierungsfortschritt wie im Zeitraum 2009 bis 2014, hätten seit 2014 38 % der Projekte zur Wärmedämmung von Dächern oder obersten Geschossdecken erfolgt sein müssen. In der Tat waren es nur 16 Prozent. Bei der Modernisierung von Badezimmern wäre bei konstanter Geschwindigkeit zu erwarten gewesen, dass 35 % in die letzten 6 Jahre fallen, es waren jedoch nur 30 %. In diesen beiden Kategorien haben die Eigentümer in den letzten Jahren also deutlich weniger modernisiert. Ein umgekehrtes Bild zeigt sich jedoch bei den barrierefreien oder altersgerechten Umbauten: Bei konstantem Tempo wären hier 27 % der Maßnahmen auf die letzten 6 Jahre entfallen, tatsächlich waren es jedoch 52 %. Nicht abgefragt wurde im Rahmen der Datenerhebung übrigens die genaue Höhe der investierten Summen. Im Einzelfall verursachen bauliche Unterschiede hierbei zu große Differenzen.

**Abb. 20: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung**



**Abb. 21: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau**





## Fazit Modernisierung: Hohe Kostenlast führt zu alarmierender Entwicklung

Die privaten Eigentümer haben ihre Immobilien in den letzten sechs Jahren seit der EnEV 2014 langsamer modernisiert als noch im Fünf-Jahres-Abschnitt davor. Bei Fenstern und Heizungen gab es lediglich ein kleines Plus, Dämmungen von Fassaden, Dächern und obersten Geschossdecken sowie die Erneuerung von Badezimmern verloren an Momentum. Nur beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau gibt es einen Boom, weil hier eine starke Nachfrage vorhanden ist und staatliche Fördergelder für die notwendigen Mittel zur Umsetzung der Projekte sorgen.

Der Trend kann insgesamt als Alarmsignal eingestuft werden: Einerseits kommt die Energiewende im Gebäudesektor nicht voran, weil energetische Modernisierungen zögerlicher vorgenommen werden. Andererseits ist es ein bedenkliches Zeichen, dass die Modernisierung von Badezimmern zunehmend vernachlässigt wird, obwohl sie wichtig ist, um die Wiedervermietbarkeit der Objekte zu erhalten. Handwerkerangel, steigende Kosten und die gleichzeitig eingeschränkten Umlagemöglichkeiten im Mietverhältnis beginnen offenbar, den Erhalt des Bestandes zu gefährden.

Die zu Jahresbeginn 2019 auf 8 % gesenkte Modernisierungsumlage hat hier deutlich messbar ihren Beitrag geleistet und wird die Problematik in den kommenden Jahren weiter verstärken. Die Verschärfungen der Mietpreisbremse, die durch die NRW-Mieterschutzverordnung inzwischen auch noch verlängert wurde, Debatten über Mietendeckel und Enteignungen kamen erschwerend hinzu. Vermietern fehlen für Modernisierungen zunehmend der wirtschaftliche Spielraum und das Vertrauen in die politische Lage. Ein Erreichen der ehrgeizigen Klimaziele des Klimaschutzplans 2030 ist vor diesem Hintergrund nur denkbar, wenn eine wirkungsvolle Modernisierungsförderung aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt wird.

*„Vermieter verlieren zunehmend den wirtschaftlichen Spielraum für Modernisierungen und das Vertrauen in die Politik. Das gefährdet den Erhalt des Wohnungsbestands und die Energiewende.“*





## 5. DIE NETTOKALTMIETEN: LEICHTER ANSTIEG

**7,49 € pro m<sup>2</sup>** beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2019 in NRW

**1,9 %** sind die Kaltmieten im Schnitt von 2018 zu 2019 gestiegen

**80,3 %** der Mietverhältnisse blieben 2018 und 2019 **ohne Mieterhöhung**

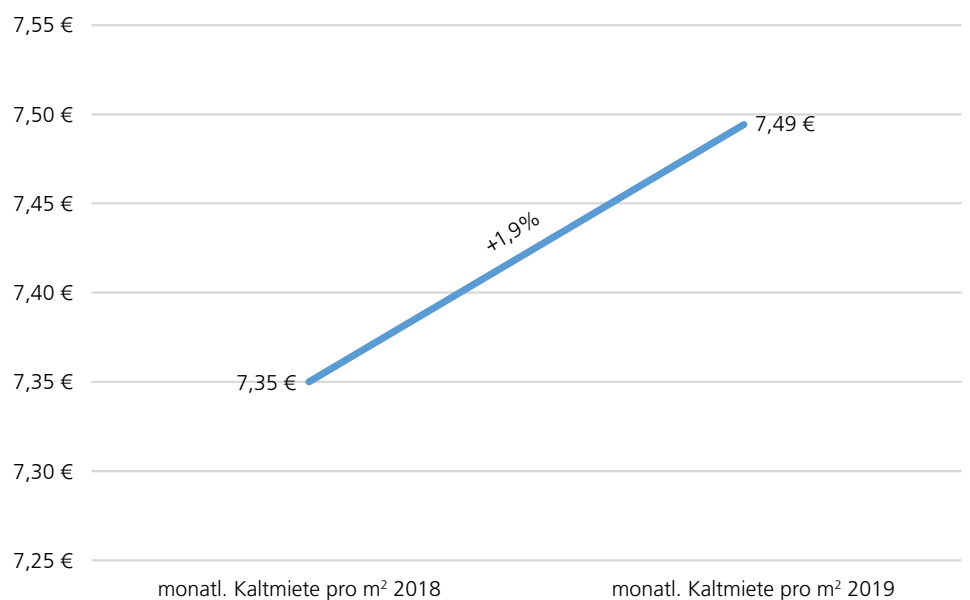
**8,75 %** betrug die durchschnittliche Mieterhöhung

- ➔ Das liegt unter der abgesenkten Kappungsgrenze (15 % innerhalb von 3 Jahren) und unter der Grenze der Mietpreisbremse (10 % bei Neuvermietung) – was die Nutzlosigkeit dieser Regelungen belegt.

**19,38 € pro m<sup>2</sup>** betrug 2019 die höchste gemeldete Miete – für eine 77 m<sup>2</sup> große Wohnung in Düsseldorf

**3,10 € pro m<sup>2</sup>** betrug 2019 die niedrigste gemeldete Miete – für eine 91 m<sup>2</sup> große Altbau-Wohnung in Aachen

### Entwicklung der Kaltmieten



**Abb. 22:** Die Nettokaltmieten sind nur mäßig gestiegen.

Bei den Nettokaltmieten ist mit 1,9 % ein mäßiger Anstieg zu verzeichnen. Mit 7,49 Euro liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittswert von 8,97 Euro, den die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Jahr 2019 ermittelt hat<sup>13</sup>. In NRW zahlen Mieter also im Bundesvergleich unterdurchschnittlich kleine Mieten.

Erfasst wurden dabei sowohl Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen als auch solche bei Neuvermietung. 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 ein verzerrtes Bild der realen Preisentwicklung am Mietwohnungsmarkt. Jedes Jahr wird schließlich nur ein kleiner Teil des Mietwohnungsbestandes neu vermietet.

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 Nordrhein-Westfalens mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab.

Die meisten Mietwohnungen – rund zwei Drittel – sind im Besitz privater Kleinvermieter<sup>14</sup>. Sie erhöhen die Miete in bestehenden Mietverhältnissen nur sehr zögerlich, verzichten oft über viele Jahre ganz auf Mietanpassungen<sup>15</sup>. 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. Die vorliegende Studie belegt das: In 80,3 % der Mietverhältnisse gab es von 2018 auf 2019 keine Mieterhöhung. Die langfristigen Folgen dessen hat die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland aufgezeigt: Je länger ein Mietverhältnis dauert, desto weiter fällt die Miete unter die örtliche Vergleichsmiete. Langzeitmieter bei privaten Kleinvermietern wohnen also besonders günstig.

#### Entwicklung von Bestandsmieten<sup>16</sup>



**Abb. 23: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete, Alle Angaben in Mietdauer in Jahren.**

Läuft ein Mietverhältnis 5 bis 10 Jahre lang, liegt die Nettokaltmiete im Schnitt um 1,0 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

*„Private Vermieter erhöhen die Miete selten, sehr häufig nur bei Neuvermietung. So gab es 2019 in 80,3 % der Mietverhältnisse keine Mieterhöhung.“*

<sup>13</sup> Haus & Grund Deutschland 2020

<sup>14</sup> IW Köln 2017

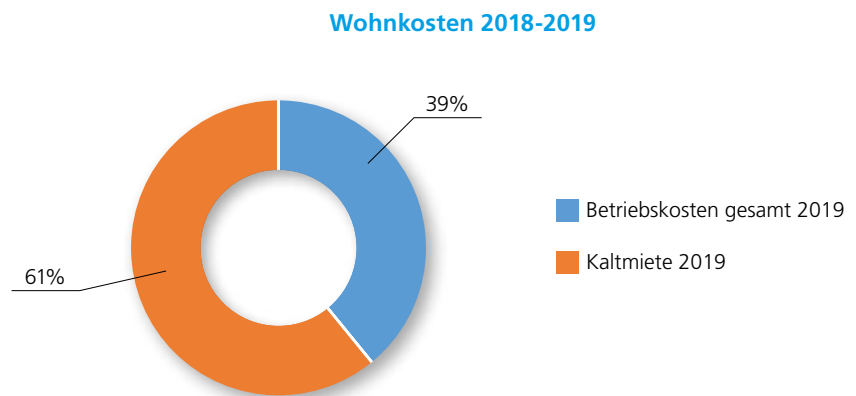
<sup>15</sup> ebd.

<sup>16</sup> Haus & Grund Deutschland 2020

## 6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: DEUTLICHER ANSTIEG

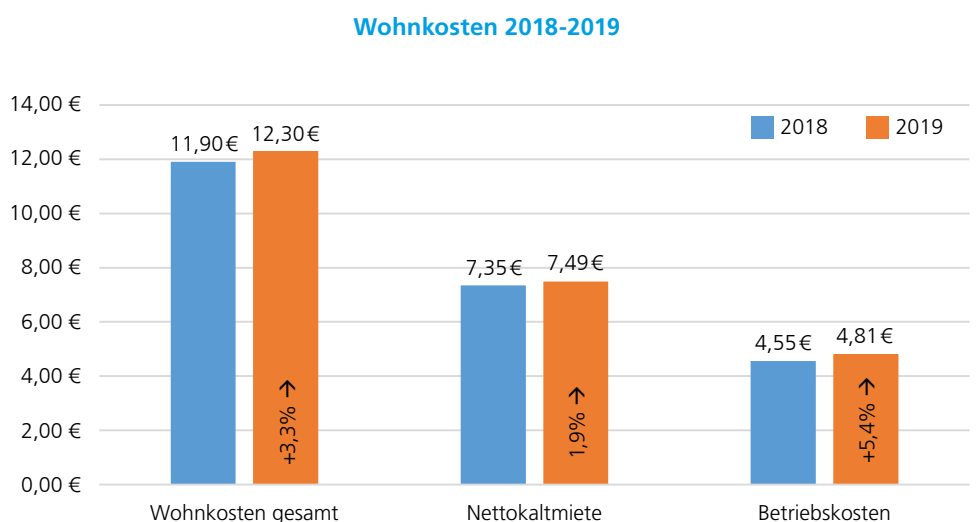
Die Wohnkosten sind in NRW von 2018 auf 2019 insgesamt um 3,3 % gestiegen. Das ist deutlich mehr als in den letzten Jahren. Grund sind vor allem die deutlich gestiegenen Betriebskosten. Sie sind insgesamt im Untersuchungszeitraum erneut – wie in den Vorjahren – deutlich stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 5,4 % zulegten, stiegen die Nettokaltmieten nur um 1,9 %. Die sogenannte „2. Miete“ bleibt also der größere Kostentreiber. Ein gutes Drittel der Wohnkosten geht auf die Nebenkosten zurück. Eine Wohnkostendebatte, die sich nur auf die Nettokaltmieten fokussiert, lässt also einen wichtigen Teil der Realität außer Betracht.

Die Höhe der Betriebskosten unterliegt direkt dem Einfluss der Politik: Nach den aktuellsten Zahlen sind 68,3 % der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Dieses Niveau von rund 70 % hatte schon der erste Wohnkostenbericht im Jahr 2014 ermittelt. Die aktuellen Zahlen belegen erneut, dass sich daran nichts geändert hat.



**Abb. 24: Zusammensetzung der Wohnkosten 2018-2019. Die Miete macht nur 61 Prozent der Gesamtrechnung aus.**

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



**Abb. 25: Das gab der durchschnittliche Mieter pro Monat und Quadratmeter fürs Wohnen aus.**

### Die größten Kostensteigerungen 2019

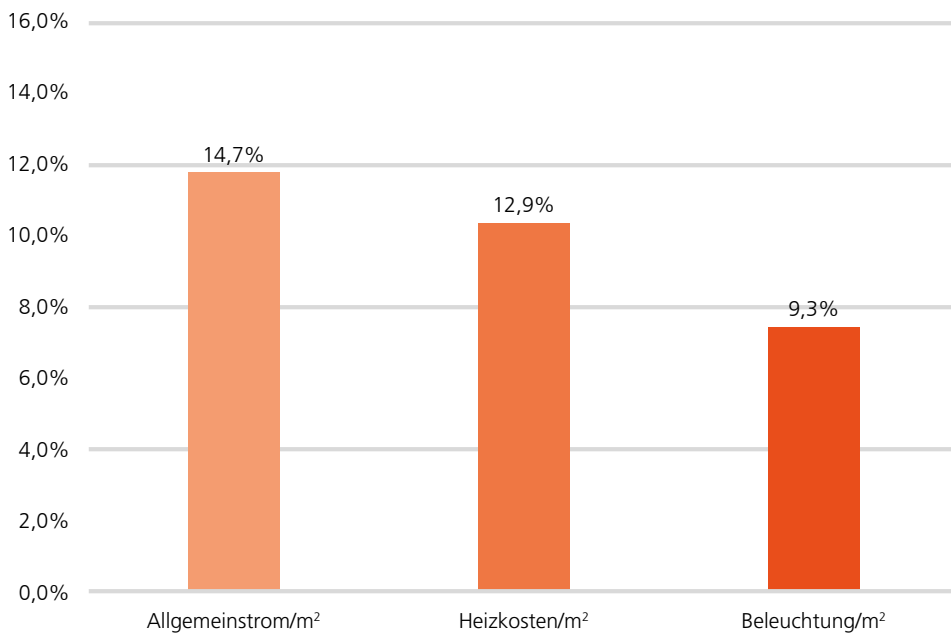


Abb. 26: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

### Die günstigsten Kostenentwicklungen 2019

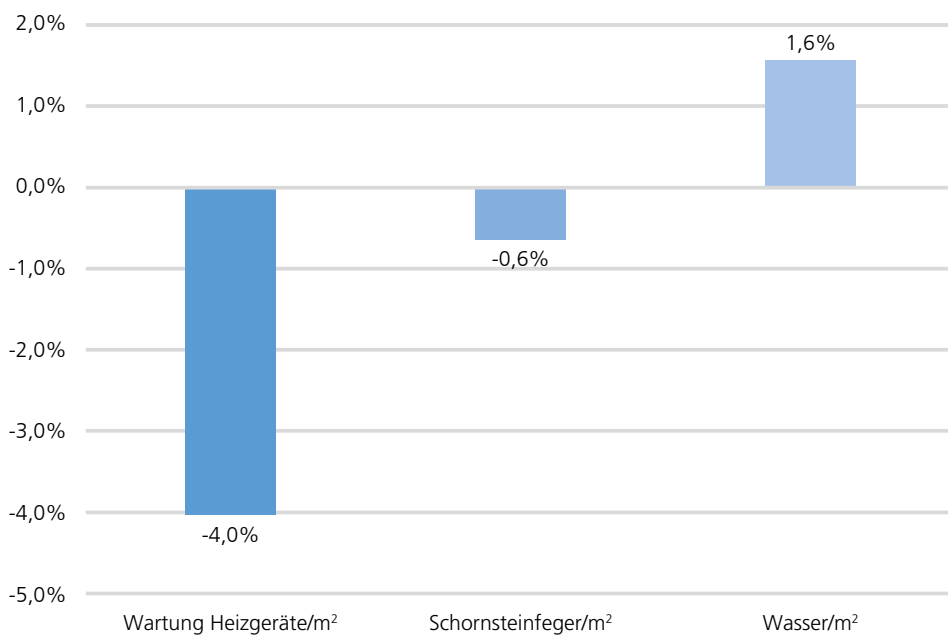
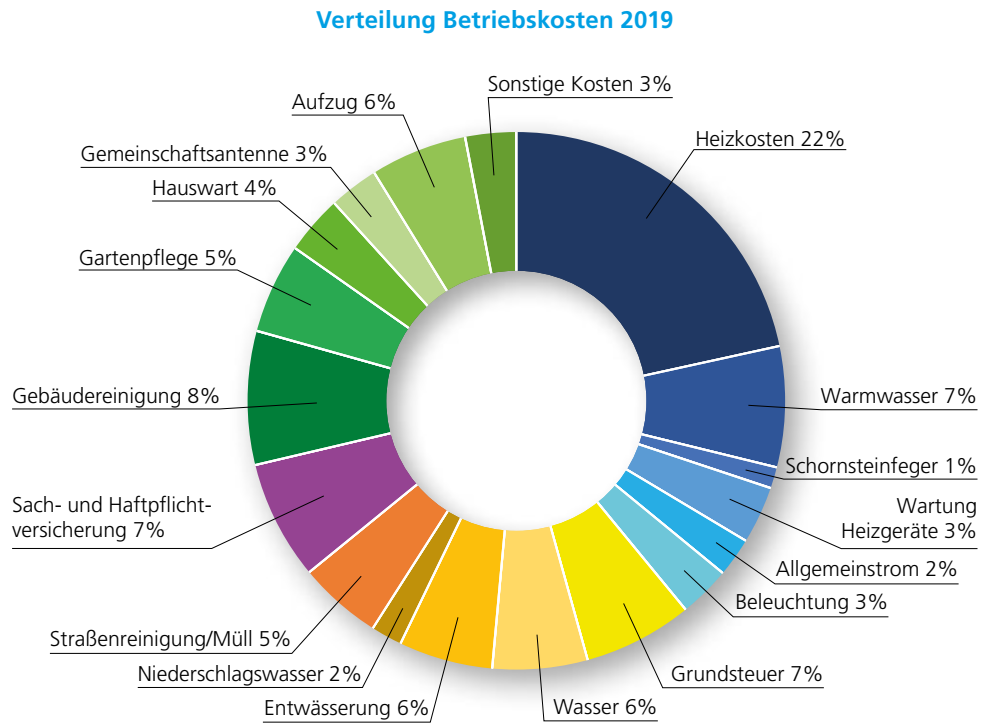


Abb. 27: Die Kostenpunkte mit der günstigsten Kostenentwicklung

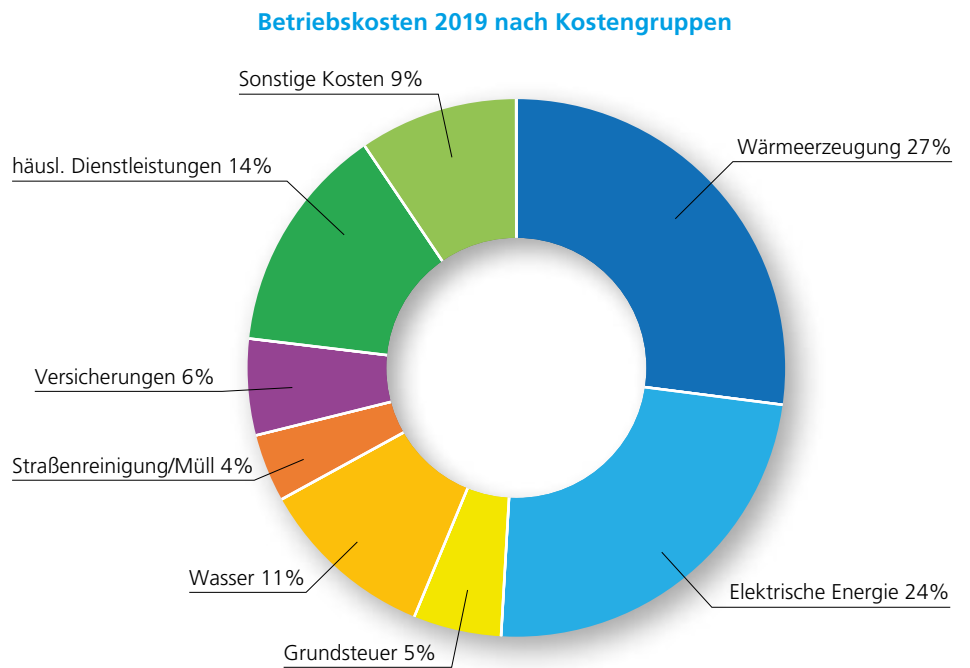
Die Wartungsmaßnahmen an Heizgeräten sind wahrscheinlich nicht preiswerter geworden. Es ist eher davon auszugehen, dass viele Eigentümer angesichts der insgesamt hohen Kostenbelastung an dieser Stelle Geld einsparen. Dabei hilft die Tatsache, dass in den letzten Jahren viele Heizungen modernisiert wurden. Eine neue Heizung wirkt sich auch positiv auf die Wartungskosten aus.

*„Im Jahr 2019 gaben die Menschen in NRW für fast alle Betriebskostenarten mehr Geld aus als 2018, ausgenommen lediglich die Wartung von Heizgeräten und die Schornsteinfeger.“*

**Abb. 28: Anteil der Betriebskostenarten am Gesamtvolumen der Betriebskosten 2019 pro Quadratmeter.**



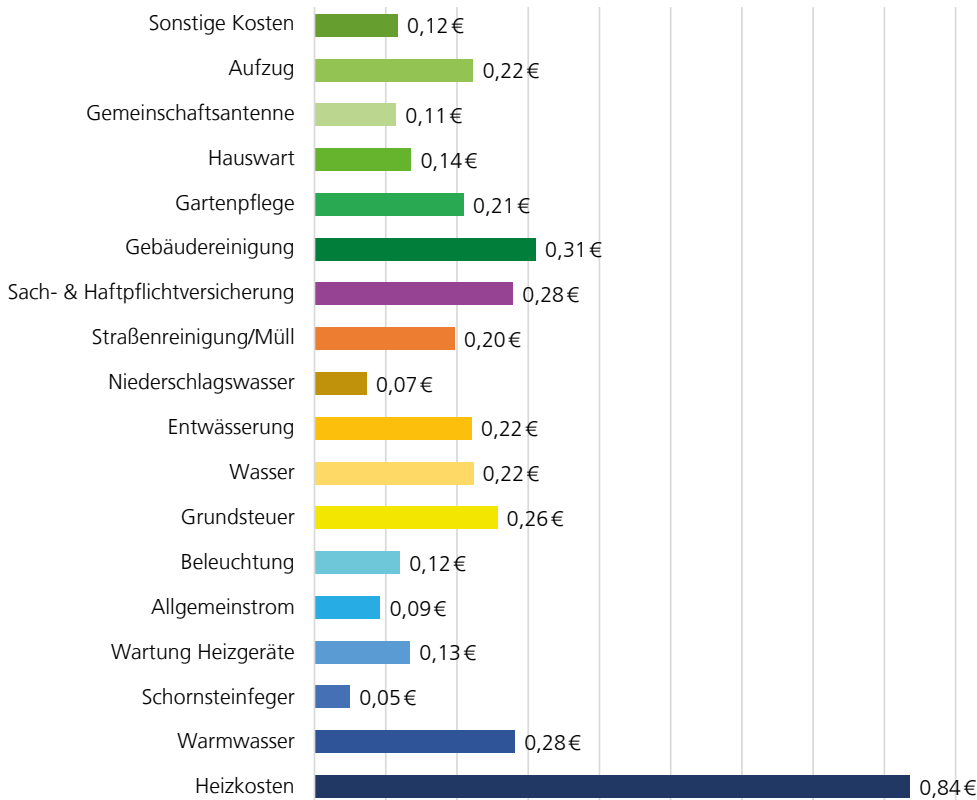
**Abb. 29: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.**



Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme, hier blau) machen die Hälfte (51 %) der umlagefähigen Betriebskosten aus.

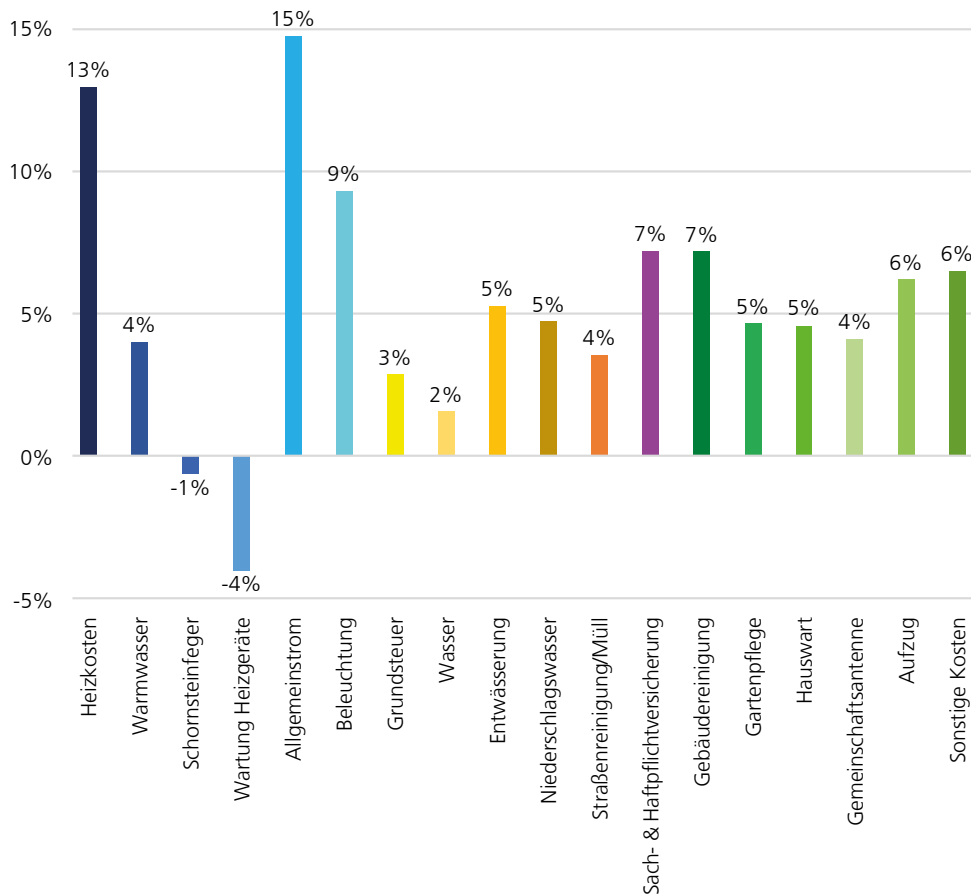


### Höhe einzelner Betriebskostenarten 2019



**Abb. 30:** Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2019 im Einzelnen in absoluten Zahlen, Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

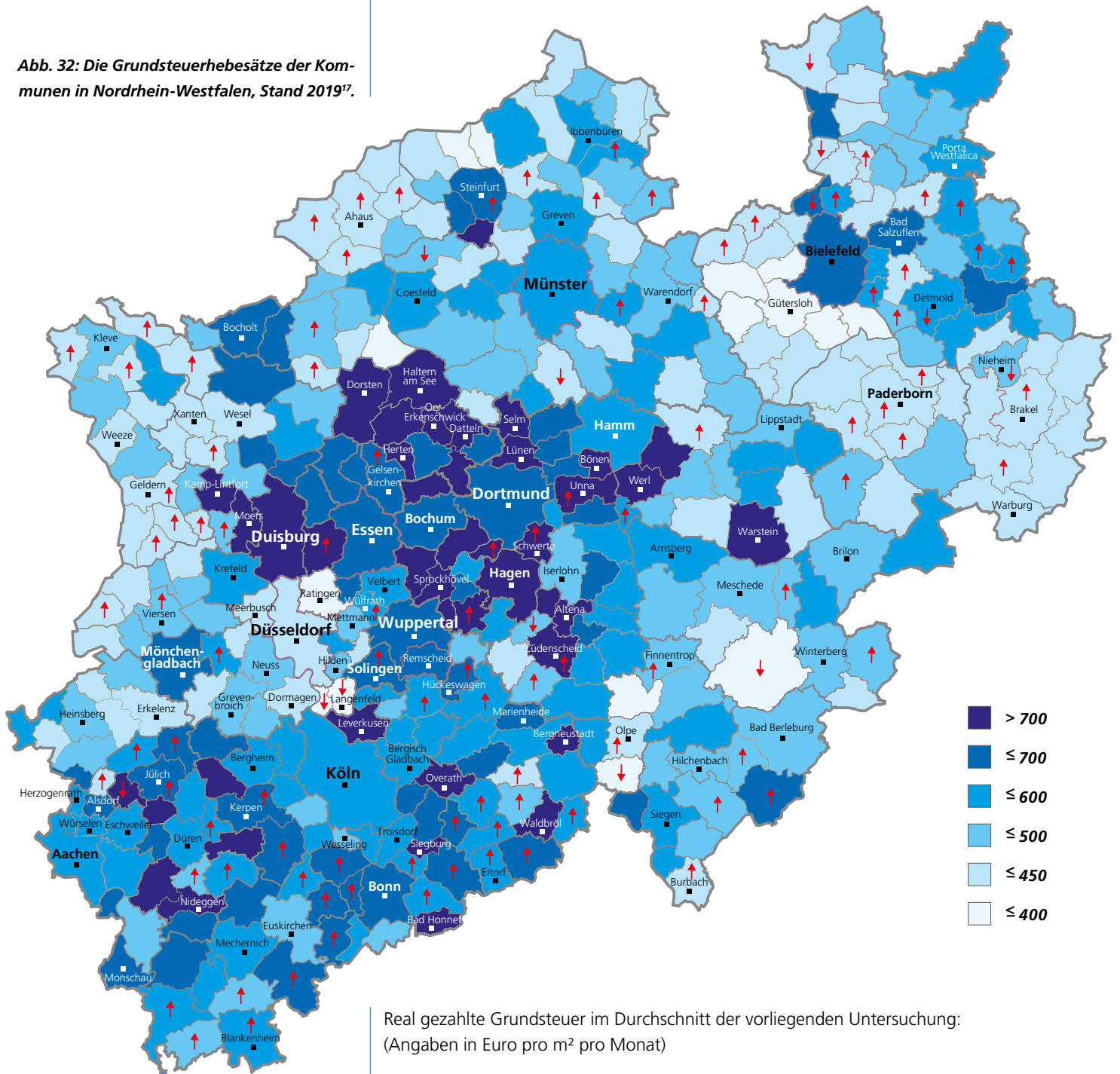
### Veränderungsraten der Betriebskostenarten



**Abb. 31:** Die Veränderungsraten der Betriebskostenarten 2019 im Detail, Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

## 6.1 Die Grundsteuer

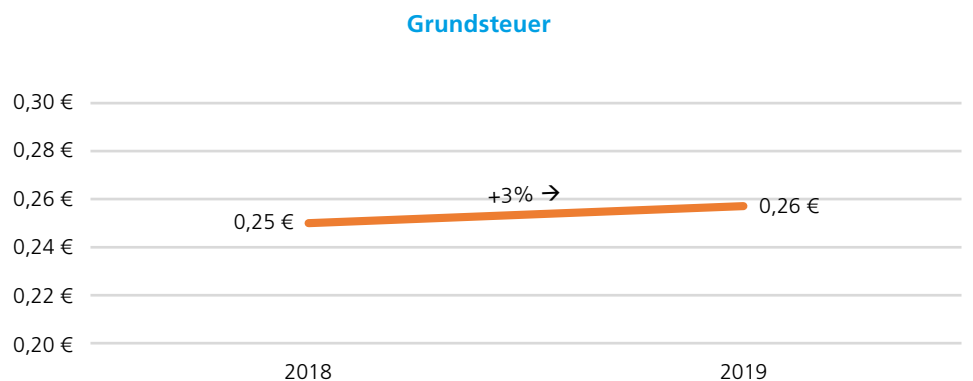
Abb. 32: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2019<sup>17</sup>.



<sup>17</sup> Eigene Darstellung auf Grundlage von DeStatis 2020 [1] im Vergleich zu DeStatis 2019.

Abb. 33: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

Real gezahlte Grundsteuer im Durchschnitt der vorliegenden Untersuchung:  
(Angaben in Euro pro m<sup>2</sup> pro Monat)





„Die Grundsteuer macht 7 Prozent der gesamten Wohnnebenkosten aus – im Landesdurchschnitt. Durch die lokal sehr unterschiedlichen Hebesätze kann es in vielen Kommunen deutlich mehr sein.“

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

#### Die TOP-10 in NRW<sup>18</sup>:

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	Langenfeld (Rhld.)	330 %
7	Wettringen	340 %
8	Reken	350 %
9	Steinhagen Neuenkirchen Herzebrock-Clarholz	380 %
10	Gütersloh	381 %

#### Die FLOP-10 in NRW<sup>19</sup>:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Bergneustadt	959 %
2	Hürtgenwald	950 %
3	Bönen	940 %
4	Nörvenich Altena Witten	910 %
5	Mülheim an der Ruhr	890 %
6	Schwerte	880 %
7	Hattingen	875 %
8	Duisburg	855 %
9	Nideggen Overath	850 %
10	Unna	843 %

- 24,5 % der Kommunen haben 2019 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 15,7 %).<sup>20</sup>
- 72,5 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2019 stabil gehalten (Vorjahr: 80,3 %).<sup>21</sup>
- Immerhin 3 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 4,0 %).<sup>22</sup> Insgesamt sank die Grundsteuer damit in 12 Städten und Gemeinden (Vorjahr: 16).



<sup>18</sup> DeStatis 2020 [1] im Vergleich zu DeStatis 2019

<sup>19</sup> ebd.

<sup>20</sup> ebd.

<sup>21</sup> ebd.

<sup>22</sup> ebd.

**Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2019<sup>23</sup>:**

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Schalksmühle	545 → 480	-65
2	Aldenhoven	880 → 820	-60
3	Langenfeld (Rhld.)	380 → 330	-50
4	Wenden	429 → 390	-39
5	Spenge	650 → 320	-30
6	Stemwede	473 → 443	-30
7	Rödinghausen	465 → 443	-22
8	Nieheim	516 → 495	-21
9	Schmallenberg	421 → 400	-21
10	Rosendahl	510 → 495	-15
11	Detmold	550 → 540	-10
12	Ascheberg	429 → 423	-6

**Angaben in Prozentpunkten**

**Die stärksten Erhöhungen der Grundsteuer in NRW 2019<sup>24</sup>:**

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Mülheim an der Ruhr	640 → 890	+250
2	Bad Laasphe	495 → 650	+155
3	Gelsenkirchen	545 → 675	+130
4	Korschenbroich	480 → 590	+110
5	Unna Everswinkel	762 → 843 429 → 510	+81
6	Wermelskirchen	527 → 600	+73
7	Lienen	429 → 495	+66
8	Wülfrath Augustdorf	465 → 530 429 → 494	+65
9	Herdecke St. Augustin	685 → 745 490 → 550	+60
10	Lüdenscheid Rheinbach	730 → 786 585 → 641	+70

**Angaben in Prozentpunkten**

Die Grundsteuer stellt für die Haushalte in NRW weiterhin einen erheblichen Kostenfaktor dar. Mit 7 % Anteil an den umlagefähigen Nebenkosten gehört sie zu den drei größten Nebenkostenpunkten. Allerdings unterscheidet sich die Belastung der Bürger von Ort zu Ort sehr deutlich, wie die hohen Unterschiede zwischen den teuersten und den günstigsten Kommunen zeigen. Neben der Gewerbesteuer ist die Grundsteuer die wichtigste Einnahmequelle der Kommunen, ihre Höhe hängt unmittelbar mit der Kassenlage der Städte und Gemeinden zusammen.

Die zukünftige Entwicklung bei der Grundsteuer ist völlig ungewiss. Einerseits ändert sich durch die vom Bund beschlossene Reform ab 2025 die Berechnungsmethode der Steuer. Das wertabhängige Bundesmodell würde gerade in solchen Kommunen, in denen die Grundstückspreise in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen sind, zu einem explosionsartigen Wachstum der Steuerlast führen, falls die Kommunen ihre Hebesätze nicht soweit absenken, dass die Reform für sie aufkommensneutral bleibt. Andererseits droht die Corona-Pandemie gewaltige Defizite in den kommunalen Kassen zu erzeugen, welche die Kommunen dazu zwingen könnten, die Hebesätze nicht zu senken, sondern die durch die Reform ausgelöste, drastische Steuererhöhung durch Untätigkeit geschehen zu lassen.

<sup>23</sup> ebd.

<sup>24</sup> ebd.

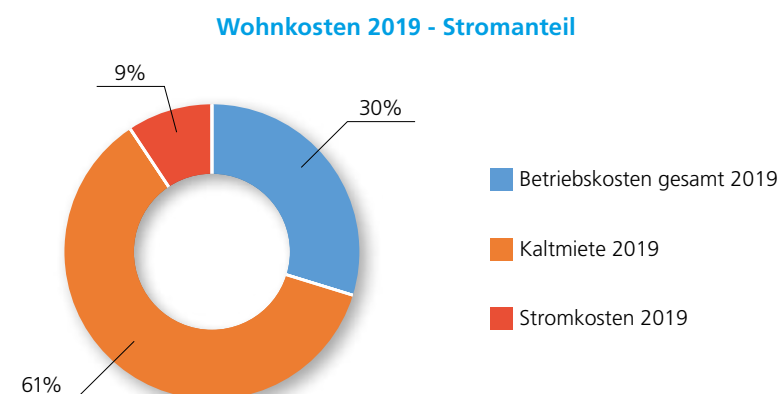




Vor diesem Hintergrund ist es dringend anzuraten, dass Nordrhein-Westfalen von seinem Recht Gebrauch macht, ein eigenes Berechnungsmodell einzuführen. Das Land sollte eine wertunabhängige, rein an der Grundstücks- und Gebäudefläche bemessene Grundsteuer einführen. Ein solches Modell wäre administrativ 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. Zugleich trägt das Land die Verantwortung, dafür zu sorgen, dass die Kommunen auch nach der Corona-Pandemie ihre finanzielle Handlungsfähigkeit behalten, ohne zu massiven Steuererhöhungen greifen zu müssen. Anderenfalls würden sich für die Bürger erheblich steigende Wohnkosten ergeben.

## 6.2 Die Stromkosten

Die Stromkosten machen mit 9 % einen großen Anteil der gesamten Wohnkosten aus (s. Grafik). Mit 1,13 Euro pro Monat und Quadratmeter (Stromverbrauch der Wohnung plus Beleuchtung und Allgemeinstrom des Gebäudes) lagen die Stromkosten im Jahr 2019 auf dem zweiten Platz der teuersten Betriebskostenpunkte. Nur die Kosten für die Wärmeerzeugung (Heizkosten plus Kosten für Warmwasseraufbereitung, Schornsteinfeger und Wartung der Heizgeräte) sind mit 1,30 Euro noch höher. Allerdings versteckt sich in den Stromkosten auch ein hoher Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung, denn in 44,4 % der Haushalte werden dazu elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt (s. Kap. 4.2). Die Stromkosten steigen seit Jahren unaufhörlich (s. Grafik) und belasten die Wohnkosten der Haushalte damit zunehmend.



**Abb. 34: Die Stromkosten machen einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten aus.**

Deutschland hat nach aktuellen Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat (s. Grafik<sup>25</sup>) europaweit die zweithöchsten Strompreise. Nur in Dänemark müssen die Verbraucher noch etwas mehr für Strom bezahlen. Der Strompreis in Deutschland liegt weit über dem EU-Durchschnitt, was fast ausschließlich an den hohen Steuern und Abgaben auf Strom liegt, die in Deutschland verlangt werden und auf politischen Entscheidungen beruhen. Die Politik hätte es also in der Hand, den Bürger von den hohen Stromkosten zu entlasten. Geplant ist immerhin, die Einnahmen aus dem Verkauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten in eine Deckelung der EEG-Umlage zu investieren.<sup>26</sup> Die EEG-Umlage ist mit 20,8 Prozent derzeit immerhin für ein Fünftel des Strompreises verantwortlich (s. Grafik). Sie beträgt aktuell (2020) 6,756 Cent pro Kilowattstunde und soll 2022 auf 6 Cent begrenzt werden.<sup>27</sup> Eine große Entlastung ist das nicht.

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 2 bzw. 3 %. Der größte Teil des Stroms – nämlich der Verbrauch in der Wohnung selbst – wird von den Mietern direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Diesen Teil der Gesamtrechnung berücksichtigt die vorliegende Studie in Form der Daten, welche der BDEW sowie die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen zum Stromverbrauch bereitstellen<sup>28</sup>. Anhand des durchschnittlichen Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Privathaushalts sowie der Strompreisstatistik wurden die entsprechenden Stromkosten errechnet.

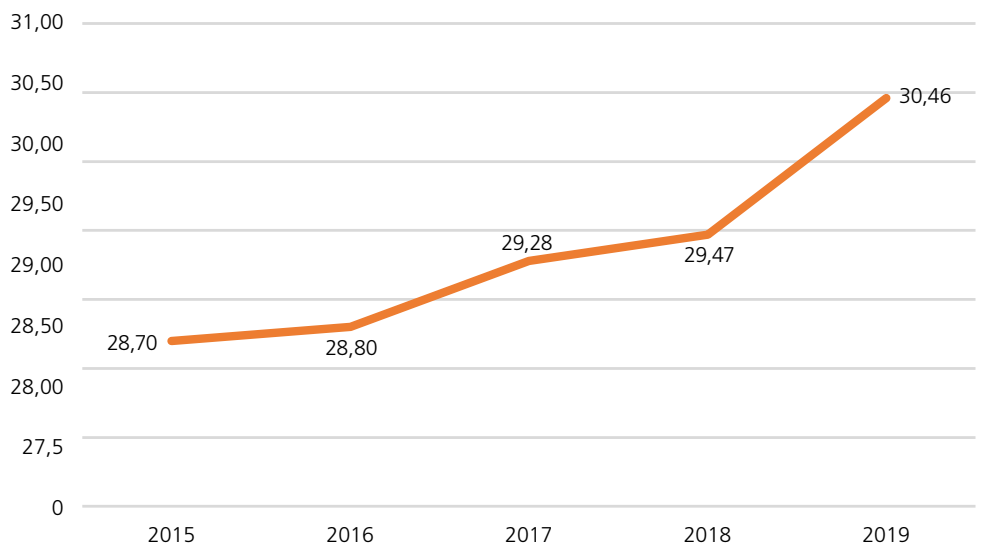
<sup>25</sup> Eurostat 2019

<sup>26</sup> Bundesrat 2020

<sup>27</sup> Rheinische Post 2020

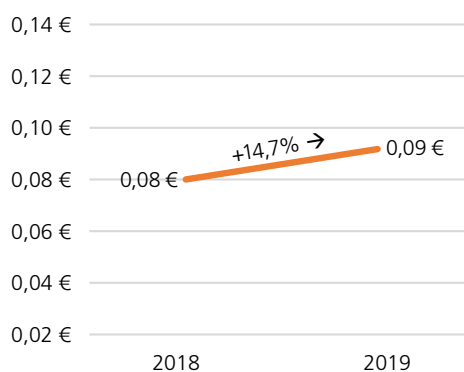
<sup>28</sup> BDEW 2020; AGEB 2019; AGEB 2020

### Entwicklung Strompreis in Cent/kWh



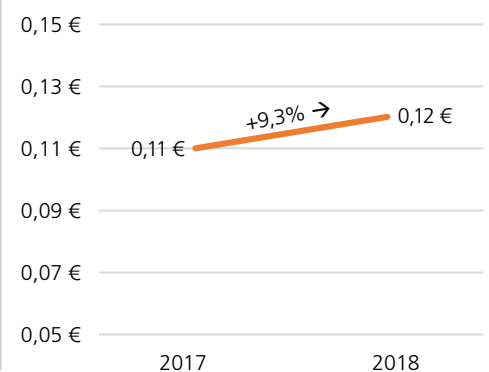
**Abb. 35: Entwicklung des durchschnittlichen Strompreises für deutsche Haushalte in Cent/kWh gem. BDEW 2020.**

### Allgemeinstrom



**Abb. 36: Ausgaben der Haushalte für Allgemeinstrom.**

### Beleuchtung



**Abb. 37: Ausgaben der Haushalte für Beleuchtung.**

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

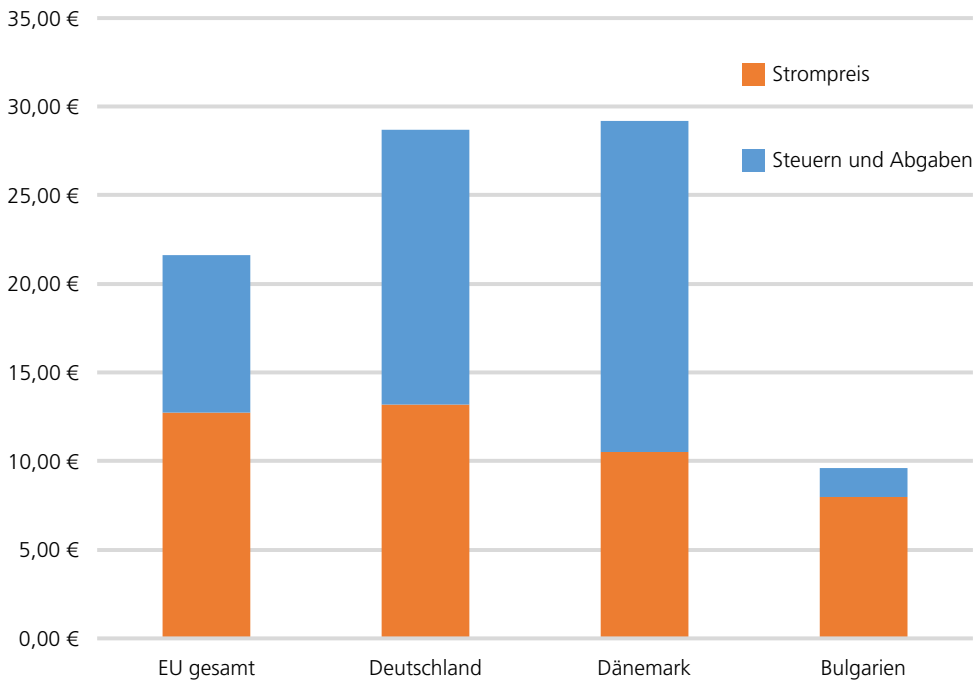


Abb. 38: Preise in Euro pro 100 kWh<sup>29</sup>.

„Deutschland hat die zweithöchsten Strompreise in der EU. Die Stromkosten machen hierzulande 9 % der gesamten Wohnkosten aus.“

### Zusammensetzung des Strompreises (2019)

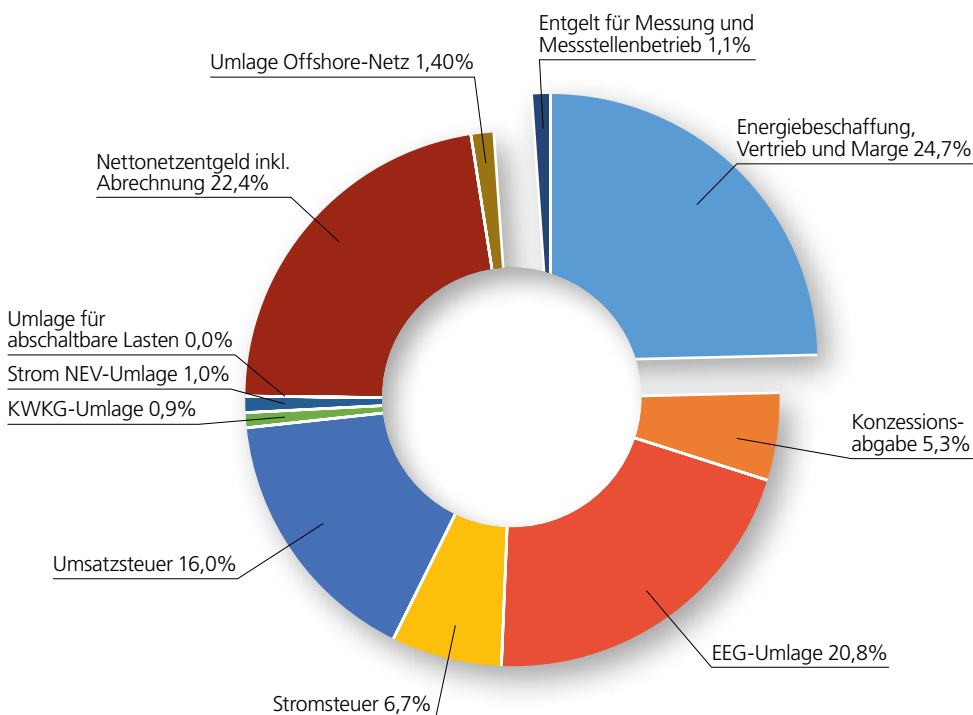


Abb. 39: Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2019 über alle Tarife in Prozent<sup>30</sup>. 74,2 Prozent des Strompreises sind auf politische Entscheidungen zurück zu führen.

<sup>29</sup> Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2019.

<sup>30</sup> Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur<sup>31</sup>.

<sup>31</sup> Bundesagentur 2020



### 6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind 2019 in NRW deutlich gestiegen, im Schnitt um 12,9 %. Pro Jahr und Quadratmeter kletterten die Heizkosten um 10 Cent von 74 auf 84 Cent für die Durchschnittswohnung. So kommt eine 70 Quadratmeter große Wohnung im Schnitt auf Heizkosten von 705,60 Euro im Jahr. Damit steht NRW gut da: Laut Heizspiegel 2020 lagen die Heizkosten für eine 70-Quadratmeter-Wohnung im Bundesdurchschnitt im Jahr 2019 bei 720 Euro.<sup>32</sup> In NRW wird also sparsamer geheizt als im Bundesdurchschnitt, die zahlreichen Heizungsmodernisierungen (vgl. Kap. 4.3) haben sich ausgezahlt.

Zu den Gründen für den Anstieg der Heizkosten ist festzustellen: Das Jahr 2019 war in Deutschland das Zweitwärmste seit Beginn der Wetteraufzeichnungen, auch die Wintermonate waren allesamt im langjährigen Vergleich betrachtet zu warm.<sup>33</sup> Es musste also weniger geheizt werden. Der Anstieg der Heizkosten ist insofern im Wesentlichen auf das Marktgeschehen auf dem Markt für Erdgas und Heizöl zurückzuführen, wobei dem Erdgas die weitaus größere Bedeutung zukommt, da es in 66,3 % der untersuchten Wohneinheiten als Heizenergieträger dient (Heizöl kommt nur auf 13,7 %). Ausgerechnet die Gaspreise zogen 2019 allerdings deutlich an und stiegen auf den höchsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Die Heizölpreise sind 2019 zwar im Jahresdurchschnitt leicht zurückgegangen, lagen aber nach deutlichen Steigerungen 2017 und 2018 immer noch weit über den Preisen von 2015.

Die umgelegten Kosten für die Warmwasserversorgung sind im Beobachtungszeitraum um 4,0 % gestiegen. Diese Zahl bildet gleichwohl nur einen gewissen Teil der Haushalte ab. In 44,4 % der Wohnungen dienen elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung, so dass der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ bei diesen Wohnungen nicht auf der Betriebskostenabrechnung erscheint. Hier wird vielmehr die Stromrechnung der Bewohner belastet. Die vom Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ tatsächlich erfassten Haushalte erwärmen das Wasser fast alle über die Heiztherme, sei es eine Zentral- oder Etagenheizung, wobei allerdings häufig das Warmwasser nicht getrennt abgerechnet wird und sich dann unter „Heizkosten“ subsummiert. Dennoch ist es vor diesem Hintergrund verständlich, dass bei steigenden Heizkosten auch die Kosten für die getrennt abgerechnete Warmwasserversorgung zunehmen.

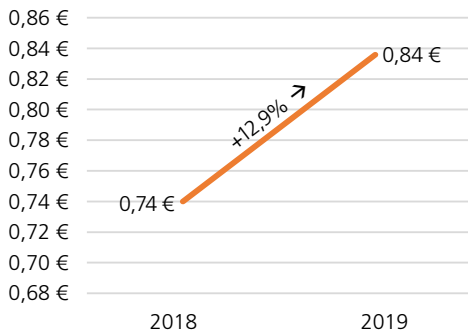
Die Ausgaben für den Schornsteinfeger sind im Durchschnitt mit -0,6 % relativ stabil geblieben. Die umgelegten Kosten für die Wartung von Heizgeräten sind leicht zurückgegangen. Wie bereits in Kap. 6 erwähnt, sind die Wartungsmaßnahmen an Heizgeräten wahrscheinlich jedoch nicht preiswerter geworden. Es ist eher davon auszugehen, dass viele Eigentümer angesichts der insgesamt hohen Kostenbelastung an dieser Stelle Geld einsparen. Dabei hilft die Tatsache, dass in den letzten Jahren viele Heizungen modernisiert wurden. Eine neue Heizung braucht erstmal auch weniger Wartung.

Insgesamt ist die Wärmeerzeugung mit 27 % weiterhin klar der größte Kostenpunkt unter den umlagefähigen Betriebskosten. Der deutliche Kostenanstieg in diesem Bereich ist der wesentliche Grund für die insgesamt so deutlich angestiegenen Wohnkosten in den Jahren 2018-2019. Die Einführung des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels im Bereich der Wärmeenergieträger zum 1. Januar 2021 wird hier einen weiteren, drastischen Kostenanstieg zur Folge haben.

<sup>32</sup> DMB 2020

<sup>33</sup> DWD 2019; DWD 2020

### Heizkosten



### Warmwasserversorgung

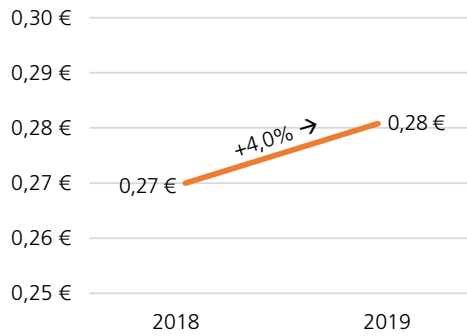
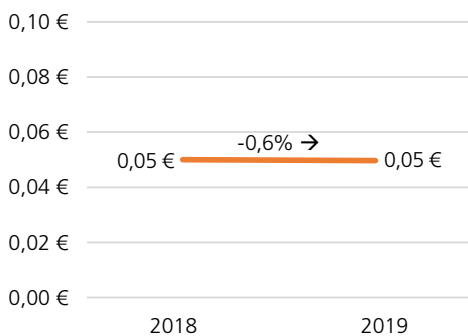


Abb. 40: Die Entwicklung der Heizkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 41: Die Entwicklung der Warmwasserversorgung in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

### Schornsteinfeger



### Wartung Heizgeräte

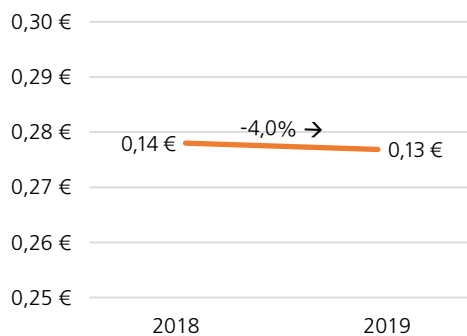


Abb. 42: Die Entwicklung der Schornsteinfegerkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 43: Entwicklung der Kosten für die Wartung von Heizungsanlagen, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

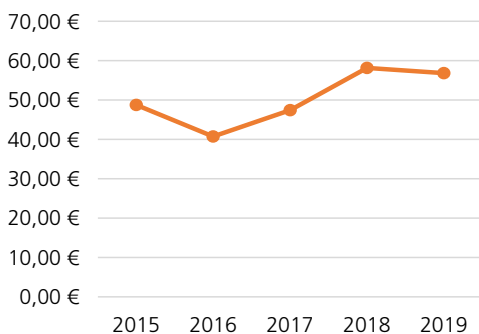
Abb. 44: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

Abb. 45: Entwicklung des Gaspreises im Halbjahresdurchschnitt in Euro/Kilowattstunde.

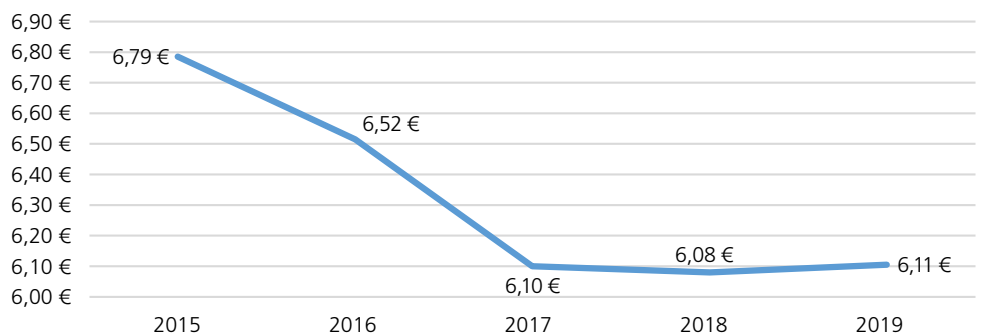
<sup>34</sup> DeStatis 2020 [2].

<sup>35</sup> DeStatis 2020 [2].

### Preisentwicklung Heizöl<sup>34</sup>



### Preisentwicklung Erdgas<sup>35</sup>



## Info: Das bedeuten die Preisschwankungen für Verbraucher



Die Graphen zur Preisentwicklung spiegeln das Marktgeschehen wieder. Sie geben nicht wieder, wie viel die Verbraucher wirklich für ihre Brennstoffe gezahlt haben. Die Heizölpreise sind ständigen Schwankungen unterworfen. Wenn viele Verbraucher zu einem Zeitpunkt eingekauft haben, zu dem der Preis deutlich über dem Jahresdurchschnittspreis lag, können trotz gesunkenem Jahresdurchschnittspreis die Heizölausgaben der Verbraucher gestiegen sein.

Die Erdgaspreise sind zwar im Einkauf der Gasversorger ebenfalls täglichen Schwankungen unterworfen. Die Preisveränderungen werden aber nur sehr langsam mit seltenen Preisanpassungen an die Verbraucher weitergegeben. Anders als Ölverbraucher lagern Gasverbraucher ihren Brennstoff zudem nicht, sondern beziehen im Winter viel und im Sommer wenig Gas. Wenn im Winter der Preis über dem Jahresdurchschnittswert lag und im Sommer darunter, dann kann es sein, dass die Verbraucher in Realität mehr für ihr Gas ausgegeben haben, als der Jahresdurchschnittswert vermuten lässt, je nachdem, wann der Versorger seine Preise angepasst hat. All dies erklärt, warum die Heizkosten deutlich stärker angestiegen sind, als es die Preisentwicklung auf den ersten Blick vermuten lässt.

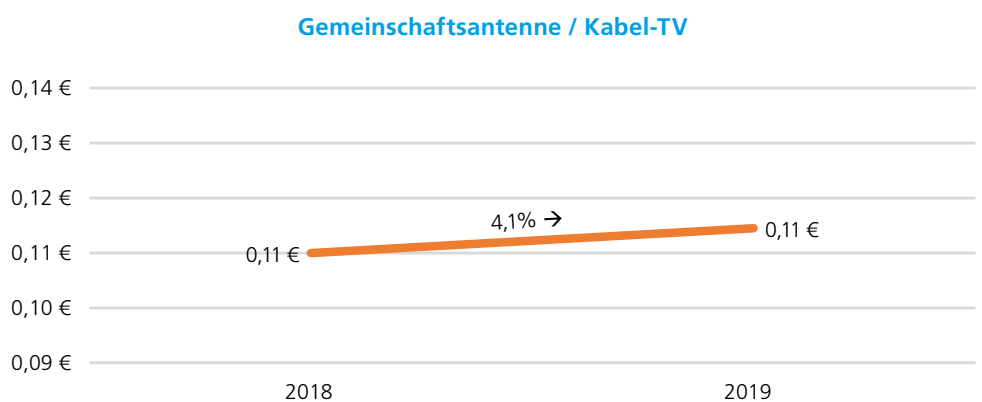
## 6.4 Die Kosten der Fernsehversorgung

Vollkommen unauffällig in der Liste der umlagefähigen Betriebskosten sind die Kosten der Fernsehversorgung, d.h. für „Kabelfernsehen bzw. Kosten für eine Gemeinschaftsantennenanlage“, wie es die Betriebskostenverordnung nennt. Mit 0,11 Euro pro Quadratmeter und Monat waren die Kosten im Jahr 2019 nicht hoch. Mit einem Anteil von gerade mal 3 % an den umlagefähigen Betriebskosten gehören sie zu den vier Betriebskostenarten, welche die geringsten Kosten verursachen. Rund 8,80 Euro im Monat zahlt der Durchschnittsbürger in NRW nach der vorliegenden Erhebung für die Fernsehversorgung seiner 80-Quadratmeter-Wohnung.

Zwar sind die Kosten von 2018 auf 2019 um 4,1 % gestiegen. Einerseits hat sich jedoch die Gegenleistung in den letzten Jahren verbessert – Kabelkunden bekommen heutzutage hunderte digitale TV- und Hörfunkprogramme in HD-Qualität. Andererseits gehört diese Betriebskostenart damit immer noch zu den fünf Betriebskostenarten mit dem geringsten Anstieg im Betrachtungszeitraum. Demnach gibt es bei den Kosten der Fernsehversorgung aktuell keinen ernsthaften Grund zu Beanstandungen. Dennoch müssen sie an dieser Stelle gesondert Erwähnung finden, weil die Politik hier droht, ein Problem zu schaffen, das es bislang nicht gab.

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) möchte im Zuge der Überarbeitung des Telekommunikationsgesetzes die Umlagefähigkeit der Kosten für die Fernsehversorgung aus der Betriebskostenverordnung streichen.<sup>36</sup> Dann könnten Vermieter nicht mehr für alle ihre Wohneinheiten Rahmenverträge mit den Kabelfernsehanbietern aushandeln. Bisher ist genau das üblich; dabei können hohe Mengenrabatte erzielt werden. Diese Rabatte sind dafür verantwortlich, dass die Kosten für die Fernsehversorgung bislang so wenig ins Gewicht fallen.

Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit würde dagegen dazu führen, dass jeder Mieter einen Einzelvertrag mit einem Kabelanbieter abschließen müsste. Das würde durch Wegfall des Mengenrabatts eine erhebliche Verteuerung gegenüber der heutigen Situation bedeuten. Die Frage der Fernsehversorgungskosten ist insofern ein gutes Beispiel dafür, wie die Politik mit unbedachten Maßnahmen die Wohnnebenkosten in die Höhe treiben kann. Der Bundeswirtschaftsminister argumentiert damit, er wolle den Mietern eine freie Auswahl des Anbieters ermöglichen, um so den Wettbewerb zu beleben.<sup>37</sup> Allerdings existiert ein Wettbewerb schon heute: Die Vermieter handeln jeweils nach Ablauf der Vertragslaufzeit mit den Anbietern neue Verträge aus. Offensichtlich funktioniert das nicht schlecht, die Mieter profitieren bislang von niedrigen Kosten. Die Politik hat es hier also in der Hand, durch Untätigkeit einen vorteilhaften Status Quo zu erhalten und Mietern weitere Kostensteigerungen zu ersparen.



*„Die Kosten für Kabelfernsehen sind bislang nur eine kleine Nummer unter den Betriebskosten. Das darf nicht durch eine Abschaffung der Umlagefähigkeit und das damit verbundene Ende der Mengenrabatte gefährdet werden.“*

<sup>36</sup>WAZ 2020

<sup>37</sup>ebd.







## 7. FAZIT

Die Gesamtwohnenkosten sind im Jahr 2019 in Nordrhein-Westfalen gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % gestiegen. Die Betriebskosten leisteten zu diesem Anstieg einen weit größeren Beitrag als die Entwicklung der Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 5,4 % wuchsen, stiegen die Nettokaltmieten um 1,9 %. Eine öffentliche Diskussion über bezahlbares Wohnen darf sich mithin nicht allein auf die Nettokaltmieten fokussieren, sondern muss insbesondere die steigenden Betriebskosten berücksichtigen.

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 Allgemiestrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock schließlich ist die häusliche Wärmeerzeugung. Sie kommt auf einen Anteil von 27 % an den gesamten Betriebskosten.

Wärmeerzeugung und Stromkosten lassen sich nicht ganz trennscharf voneinander abgrenzen, weil teilweise auch mit Strom geheizt oder Wasser erwärmt wird. Fest steht jedoch: Der Energiebedarf der Haushalte ist zusammengenommen für 51 % der Betriebskosten verantwortlich. Das zeigt die hohe finanzielle Verwundbarkeit der Haushalte durch steigende Kosten für Energie. Die Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung wird sich daher in stark steigenden Wohnkosten bemerkbar machen, wenn nicht an anderer Stelle Entlastung geschaffen wird.

Schon 2018-2019 waren es die Energiekosten, die für den starken Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich waren. Die Heizkosten wuchsen um 12,9 %, die Kosten der Warmwasseraufbereitung um 4,0 Prozent, die Kosten für den Allgemeinstrom um 15 % und für die Beleuchtung um 9 %. Abgesehen von den Kosten für Schornsteinfeger und Heizungswartungen sind zwar auch alle anderen Betriebskostenarten teurer geworden. Mit 2 bis 6 % lagen die Zuwachsraten jedoch deutlich unterhalb der Steigerungsraten bei den Energiekosten. Auch Gebäudereinigung und Versicherungen verteuerten sich mit je 7 % zwar noch etwas deutlicher, blieben jedoch weit hinter den Energiekosten.

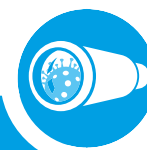
### Handlungsempfehlungen an die Politik:

Die politischen Entscheidungsträger müssen sich dessen bewusst sein, dass sie die Entwicklung der Betriebskosten und damit eines guten Drittels der Wohnkosten zu rund 70 % in ihren Händen halten. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben. Das bedeutet etwa: Die Kosten der Fernsehversorgung müssen umlagefähig bleiben (vgl. Kap. 6.4).

Die Grundsteuer muss in Nordrhein-Westfalen künftig nach einem wertunabhängigen Flächenmodell berechnet werden, um explosionsartige Kostensteigerungen zu vermeiden. Die Städte und Gemeinden sind gefordert, die Gestaltung der Hebesätze verantwortungsvoll wahrzunehmen und für eine aufkommensneutrale Reform zu sorgen. Zugleich muss die öffentliche Förderung energetischer Modernisierungen ausgebaut werden, um eine finanzielle Überlastung von Eigentümern und Mietern zu verhindern. Durch den CO<sub>2</sub>-Preis Anreize für Modernisierungen zu setzen, wird ins Leere führen, wenn entsprechende Modernisierungen nicht finanzierbar sind.

### Ausblick: Corona-Pandemie wird Problematik verschärfen

Der Ausblick auf die Entwicklung im kommenden Jahr fällt angesichts der Corona-Pandemie sorgenvoll aus. Die Pandemie hat mit Lockdown und dem starken Trend zum Home-Office dazu geführt, dass sehr viele Menschen sehr viel mehr Zeit zuhause verbracht haben als zuvor. Dadurch werden sie zuhause auch deutlich mehr Strom und Wasser verbraucht haben. Wer tagsüber zuhause ist, heizt die Wohnung auch stärker als jemand, der die Zeit im Büro verbringt. Die Pandemie dürfte vor diesem Hintergrund zu einem weiteren, deutlichen Anstieg der Betriebskosten führen. Nicht nur steigert der erhöhte Verbrauch die Rechnungen, sondern die gestiegene Nachfrage wird zugleich auch die Preise etwa für Strom und Gas steigen lassen. Erste statistische Erhebungen zeigen das bereits<sup>38</sup>. Vielen Mietern wird die Jahresabrechnung für 2020 wohl eine Nachzahlung bescheren. Wenn der Trend zum Arbeiten von zuhause auch nach Corona anhält, könnte ein gewisses Maß der Betriebskostensteigerung sogar längerfristig erhalten bleiben. Das erhöht die Wichtigkeit, auf weitere politische Schritte zu verzichten, welche die Nebenkosten steigern.



<sup>38</sup> Der Spiegel 2020

# 8. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG



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

1. Mülheim a. d. R. +250 Prozentpunkte
2. Bad Laasphe +155 Prozentpunkte
3. Gelsenkirchen +130 Prozentpunkte

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

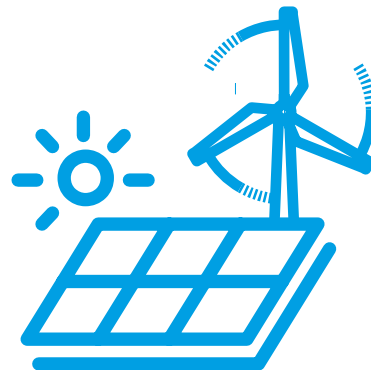
1. Verl – 230 %
2. Monheim am Rhein – 250 %
3. Harsewinkel – 260 %

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

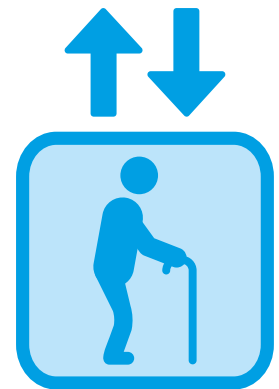
1. Bergneustadt – 959 %
2. Hürtgenwald – 950 %
3. Bönen – 940 %

... die teuersten Kostengruppen

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



... 8,6 % der Häuser nutzen regenerative Energie



... 8,5 % der Wohnungen sind seniorengerecht gestaltet (Vorjahr: 7,7 %)

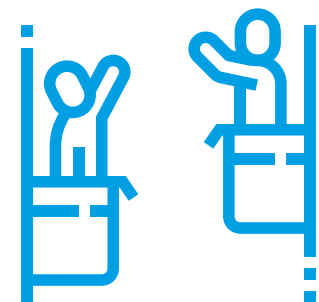


... die häufigsten Modernisierungsmaßnahmen

1. Heizung
2. Bad
3. Fenster



... 41,0 % der Haushalte sind Singlehaushalte (1999: 35,6 %)



**Beliebte Ausstattungsmerkmale**

...60,9 % der Wohnungen haben einen Balkon  
 ...49,1 % der Wohneinheiten haben eine Garage  
 ...47,7 % der Wohneinheiten haben einen Garten

# 9. ÜBER HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN

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

Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN**, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, ist am 13. Juni 1915 in der Schildergasse in Köln gegründet worden. Unserem Landesverband Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** gehören 44 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 108.000 Mitglieder betreuen. Damit sind wir der mit Abstand größte Haus & Grund NRW-Landesverband sowie nach Bayern zweitgrößter Landesverband in der Haus & Grund Organisation bundesweit.

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





## 10. QUELLENVERZEICHNIS

### Sofern nicht weiter angegeben:

Eigene Datenerhebung, vorgenommen vom 01.06.2020 bis 31.08.2020.

**AGEB 2019:** Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2018. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2019. Online unter:

[https://ag-energiebilanzen.de/index.php?article\\_id=29&fileName=ageb\\_jahresbericht2018\\_20190326\\_dt.pdf](https://ag-energiebilanzen.de/index.php?article_id=29&fileName=ageb_jahresbericht2018_20190326_dt.pdf)

**AGEB 2020:** Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2019. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2020. Online unter:

[https://ag-energiebilanzen.de/index.php?article\\_id=29&fileName=ageb\\_jahresbericht2019\\_20200325\\_dt.pdf](https://ag-energiebilanzen.de/index.php?article_id=29&fileName=ageb_jahresbericht2019_20200325_dt.pdf)

**BDEW 2020:** BDEW-Strompreisanalyse Januar 2020. Haushalte und Industrie. BDEW – Bundesverband der Energie und Wasserwirtschaft e.V.: Berlin, 2020. Online unter:

[https://www.bdew.de/media/documents/20200107\\_BDEW-Strompreisanalyse\\_Januar\\_2020.pdf](https://www.bdew.de/media/documents/20200107_BDEW-Strompreisanalyse_Januar_2020.pdf)

**Bundesnetzagentur 2020:** Monitoringbericht 2019. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Bundeskartellamt Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Bundeskartellamt: Bonn, 2020. Online unter:

[https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2019/Monitoringbericht\\_Energie2019.pdf;jsessionid=66798DAC098565BDFBC42567E81E0726?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2019/Monitoringbericht_Energie2019.pdf;jsessionid=66798DAC098565BDFBC42567E81E0726?__blob=publicationFile&v=6)

**Bundesrat 2020:** 994. Sitzung des Bundesrates am 9. Oktober 2020. Erhöhung der Zertifikatspreise gebilligt. In: Bundesrat Kompakt. Bundesrat: Berlin, 2020. Online unter:

<https://www.bundesrat.de/DE/plenum/bundesrat-kompakt/20/994/48.html?view=renderNewsletterHtml>

**Der Spiegel 2020:** Amtliche Statistik: Strom wird in Coronakrise fast sieben Prozent teurer. In: Der Spiegel (online): Donnerstag, 22.10.2020, online unter:  
<https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/strom-und-gaspreise-steigen-in-corona-krise-laut-statistischem-bundesamt-deutlich-a-ddf001c6-7778-478b-812e-9c98e7923ec7>

**DeStatis 2019:** Hebesätze der Realsteuern. Ausgabe 2018. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Düsseldorf, 2019. Online unter:  
[https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuerereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001187005.xlsx?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuerereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001187005.xlsx?__blob=publicationFile)

**DeStatis 2020 [1]:** Hebesätze der Realsteuern. Ausgabe 2019. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Düsseldorf, 2020. Online unter:  
[https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuerereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001197005.xlsx;jsessionid=8D3BA0C-5F883A0CB21F1CE48826B0A32.internet8741?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuerereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001197005.xlsx;jsessionid=8D3BA0C-5F883A0CB21F1CE48826B0A32.internet8741?__blob=publicationFile)

**DeStatis 2020 [2]:** Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2005 bis September 2020. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2020. Online unter:  
[https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf?__blob=publicationFile)

**DMB 2020:** Heizspiegel für Deutschland 2020 veröffentlicht: Heizkosten steigen – Sanierung und Umstieg auf Erneuerbare bieten Sparpotenzial. Pressemitteilung, Deutscher Mieterbund: Berlin, 2020. Online unter:  
<https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/58484-heizspiegel-fuer-deutschland-2020-veroeffentlicht-heizkosten-steigen-sanierung-und-umstieg-au.html>

**DWD 2019:** Deutschlandwetter im Winter 2018/19. Ein sehr milder und niederschlagsreicher Winter mit viel Sonnenschein. Deutscher Wetterdienst: Offenbach, 2019. Online:  
[https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2019/20190227\\_deutschlandwetter\\_winter2018\\_2019\\_news.html](https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2019/20190227_deutschlandwetter_winter2018_2019_news.html)

**DWD 2020:** Deutschlandwetter im Winter 2019/20. In Deutschland zweitwärmster Winter seit Aufzeichnungsbeginn 1881. Deutscher Wetterdienst: Offenbach, 2020. Online:  
[https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2020/20200228\\_deutschlandwetter\\_winter2019\\_2020\\_news.html](https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2020/20200228_deutschlandwetter_winter2019_2020_news.html)

**Eurostat 2019:** Energiepreise im Jahr 2019. Energiepreise für Haushalte in der EU gegenüber 2018 gestiegen. Pressemitteilung, Eurostat: Luxemburg, 2020. Online:  
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10826611/8-07052020-AP-DE.pdf/dd69b744-6ecf-9499-0fac-7cf7d27f6168>

**Haus & Grund Deutschland 2020:** Vermieterbefragung. Ergebnisse 2020 Deutschland. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2020. Online:  
<https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/2020-10/Vermieterbefragung%20Deutschland%202020%20V3.pdf>

**IT.NRW 2001:** Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 1999. Bevölkerungsstand, Bevölkerungsbe-  
wegung. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (heute: IT.NRW):  
Düsseldorf, 2001. Online unter:  
[https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/NWHeft\\_derivate\\_00000309/a102199900.pdf](https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/NWHeft_derivate_00000309/a102199900.pdf)

**IT.NRW 2019:** NRW-Einwohnerzahl lag auch Mitte dieses Jahres bei 17,9 Millionen. Pressemit-  
teilung, Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2019. Online:  
<https://www.it.nrw/nrw-einwohnerzahl-lag-auch-mitte-dieses-jahres-bei-179-millionen-97556>

**IT.NRW 2020 [1]:** Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2020. Online:

<https://webshop.it.nrw.de/gratis/F249%20201900.pdf>

**IT.NRW 2020 [2]:** 41 Prozent der NRW-Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Pressemitteilung, Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2020. Online:

<https://www.it.nrw/node/100818/pdf>

**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](https://www.iwkoeln.de/_storage/asset/361128/storage/master/file/13634728/download/Gutachten_Perspektiven_fuer_private_Kleinvermieter.pdf)

**Rheinische Post 2020:** Konzept für mehr erneuerbare Energien: SPD will Solar-Pflicht für Dächer. In: RP-Online, Mittwoch, 28.10.2020, online unter:

[https://rp-online.de/wirtschaft/konzept-fuer-mehr-erneuerbare-energien-spd-will-solar-pflicht-fuer-daecher\\_aid-54271025](https://rp-online.de/wirtschaft/konzept-fuer-mehr-erneuerbare-energien-spd-will-solar-pflicht-fuer-daecher_aid-54271025)

**WAZ 2020:** Kabel-TV: Kritik an Reformplänen. In: Westdeutsche Allgemeine Zeitung, Montag, 19.10.2020, S. 1 und S. 8.

## Weitere Quellen:

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

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

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

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

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







**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

## Der NRW-Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2021 wird Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN wieder einen NRW-Wohnkostenbericht veröffentlichen. Dabei freuen wir uns auch über Ihre Mithilfe! Sie besitzen eine Immobilie und haben Interesse, an unserer kommenden Befragung für den NRW-Wohnkostenbericht 2021 teilzunehmen?

### Registrieren Sie sich schon jetzt!

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

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN  
Aachener Straße 172  
40223 Düsseldorf

Fax: 0211 416317-89

[info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)

Stichwort: NRW-Wohnkostenbericht 2021

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

### **Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN**

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

### **Öffnungszeiten**

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

[info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
[www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)

[facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
[youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
[twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

