



Haus & Grund Rheinland
Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.

Düsseldorf, 09. September 2014

Wohnkostenbericht: 70 Prozent der Miet-Nebenkosten von der Politik verursacht

Haus & Grund Rheinland hat heute erstmalig den Wohnkostenbericht 2014 vorgelegt. Der Bericht befasst sich mit den Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Höhe der Miete und der Nebenkosten. Das Bochumer Forschungsinstitut InWIS, das sonst Gutachten für das NRW-Bauministerium erstellt, wurde hierzu beauftragt. Bund, Land und Kommunen sind für 70 Prozent der Miet-Nebenkosten allein verantwortlich. Während die Angebotsmieten in NRW seit 2005 um 7,2 Prozent gestiegen sind, haben sich die Miet-Nebenkosten um 12,7 Prozent erhöht. Die durchschnittliche Miete in NRW liegt deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts und ist im Vergleich zum Verbraucherpreisindex real sogar gesunken. Haus & Grund Rheinland fordert statt einer Mietpreis- eine Betriebskostenbremse.

Die Höhe der Wohnkosten und deren Entwicklung befinden sich seit längerem in Fokus der Öffentlichkeit. Der zuständige Landesminister für Bauen und Wohnen, Michael Groschek (SPD), hat mit Ausführungen zu „Luxusghettos“, „Mietpreisexplosion“ und „Wohnungsnot“ private Vermieter dafür verantwortlich gemacht, dass Wohnen in NRW nicht mehr bezahlbar sein soll. Die Folge war, dass die Kappungsgrenzenverordnung zur Begrenzung von Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 Prozent in drei Jahren beschlossen worden ist. Die Mietpreisbremse wird derzeit im Bundestag behandelt und sieht vor, dass Mieten maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. „Ein genauer Blick auf die Kostenverursachung kommt aber zu dem Ergebnis, dass die Politik den größten Einfluss auf die Gesamtmiete hat“, erklärt der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche.

Der Landesverband Haus & Grund Rheinland hat unter Beteiligung von Haus & Grund Westfalen das Bochumer Forschungsinstitut InWIS beauftragt, zu ermitteln, welche Auswirkungen politische Entscheidungen auf die Höhe der Miete und der Nebenkosten haben. Zusammengefasst sind die Ergebnisse im Wohnkostenbericht, den Haus & Grund Rheinland ab sofort jährlich veröffentlichen wird.

Fest steht, dass die Nebenkosten, die mittlerweile als zweite Miete bezeichnet werden, zu 70 Prozent durch Gesetze, Verordnungen und Satzungen von Bund, Ländern und Kommunen allein bestimmt werden. Hier lassen sich die größten Kostensteigerungen festmachen. So sind seit 2005 die Kosten für Trinkwasser um 14,9 Prozent, für die Abwasserentsorgung um 20 Prozent, die Straßenreinigung um 17,6 Prozent, die Stromkosten um 66,6 Prozent sowie Heizung und Warmwasser um 37 Prozent gestiegen. Vor allem die Grundsteuer ist enorm angestiegen. Hier konnte eine Steigerung um 68 Prozentpunkte ermittelt werden. „Auffällig ist, dass insbesondere in den Kommunen, in denen SPD und Grüne die Mehrheiten haben, hohe Hebesätze beschlossen worden sind“, sagt der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya. „Jede Grundsteuererhöhung ist zugleich eine Mieterhöhung, da sie

Vorstandsvorsitzender Prof. Dr. Peter Rasche
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11/416317-60
Telefax 02 11/416317-89
E-Mail info@HausundGrund-Rheinland.de
Internet www.HausundGrund-Rheinland.de
Facebook facebook.com/HausundGrund.Rheinland
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband

auf die Mieter umlegbar ist“, ergänzt Verbandsjurist Amaya. Allein die Grundsteuer kann wie in der Kommune Selm bis zu 0,22 Euro/m² ausmachen.

Während die Betriebskosten deutlich gestiegen sind, sind die Angebotsmieten nicht nur deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt, sondern im Vergleich zur Inflationsrate sogar real gesunken. Seit 2005 ist die durchschnittliche Miete in NRW von 6,13 Euro/m² auf 6,76 Euro/m² und somit um 7,2 Prozent gestiegen. Bundesweit ist die gleiche Miete von 6,34 Euro/m² auf 7,30 Euro/m² um 15,2 Prozent deutlich stärker angestiegen. Seit Januar 2005 ist das allgemeine Preisniveau – gemessen am Verbraucherpreisindex – in Nordrhein-Westfalen um 15,4 Prozent gestiegen. Die Netto-Kaltmiete hat sich seit 2005 jährlich um 1,3 Prozent erhöht und liegt damit unterhalb der Inflationsrate von 1,6 Prozent jährlich. Hinzu kommen 14,9 Prozent höhere Nebenkosten. Allein die Hälfte ist in NRW durch die Anhebung der Grundsteuer, der Rauchwarnmelderpflicht, der Legionellenprüfung oder dem Einbau von Wärmemengenzählern verursacht.

Die Baupreise sind seit 2005 in NRW um 21,8 Prozent gestiegen, bedingt durch höhere Material- und Arbeitskosten. Mittelbar wirkt sich der Anstieg der Kosten für Bauleistungen auf die Höhe von Mieten aus, weil höhere Herstellungskosten durch eine höhere Anfangsmiete kompensiert werden müssen. Die von SPD und Grünen beschlossene Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5 Prozent in NRW ist bei für ein höheres Mietenniveau von 0,46 Euro/m² verantwortlich. Baunebenkosten, insbesondere Planungskosten, die zwischen 15 und 20 Prozent eines Bauvorhabens ausmachen können, sind ebenfalls gestiegen. Seit 2005 haben sich die Kosten für Architekten um 58,5 Prozent und für Ingenieure um 45 Prozent erhöht. Der zusätzliche Kostenaufwand von der in 2013 vom Bund beschlossenen neuen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure schlägt sich mit 0,27 Euro/m² in der Anfangsmiete nieder. „Gerade für Familien, die ein Haus bauen wollen, stellen diese Kostensteigerungen ein großes Hindernis dar“, sagt Prof. Dr. Rasche.

Die verschärften Anforderungen für energetische Modernisierungen durch die Energieeinsparverordnung 2014 erfordern eine Anpassung der Netto-Kaltmiete um 0,64 Euro/m². „Die Politik muss sich entscheiden: Entweder ein Betrag für den Klimaschutz oder bezahlbares Wohnen. Beides zusammen geht nicht“, ist sich Erik Uwe Amaya sicher. Sollte die barrierefreie Errichtung von Wohnraum verpflichtend werden, so würde dies eine Steigerung um 0,84 Euro/m² verursachen.

„Statt einer Mietpreisbremse muss eine Betriebskostenbremse her“, fordert der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche. „Die Politik kann durch eigenes Handeln im eigenen Verantwortungsbereich einen großen Beitrag für bezahlbares Wohnen leisten“, so Rasche. „Jedes Gesetz muss die finanziellen Auswirkungen auf die Wohnkosten berücksichtigen, denn bezahlbares Wohnen ist nicht nur Sache der Mieter, sondern auch der Eigentümer“, meint der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya.

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Beate von Zons
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 - 60
Telefax: 02 11 / 41 63 17 - 89