

Haus & Grund[®]
Rheinland

Wohnkostenbericht 2017

Was kostet das Wohnen für
Mieter und Eigentümer?

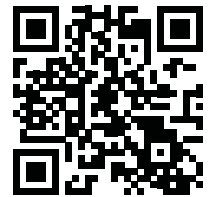


Unsere Immobilie?

Dafür haben wir jemanden!



Haus & Grund®
Rheinland



Wohnkostenbericht 2017 I

Was kostet das Wohnen für Mieter und Eigentümer?

Impressum

Haus & Grund Rheinland
Verband Rheinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

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

Autoren: Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Fabian Licher, M.A.
Layout/Grafik: Sandra van Helden

Telefon: 0211 / 41 63 17 60
Telefax: 0211 / 41 63 17 89

info@HausundGrund-Rheinland.de
www.HausundGrund-Rheinland.de

facebook.com/HausundGrund.Rheinland
youtube.com/HausundGrundVerband
twitter.com/HausGrundRhein
plus.google.com/+HausundGrundVerband

Bildquellennachweis: Thinkstock, Haus & Grund Rheinland,
wenn nicht anders angegeben.

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.



Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem vorliegenden Wohnkostenbericht 2017 möchten wir insbesondere auf die sog. 2. Miete aufmerksam machen. Sie umfasst zusammen mit den Stromkosten immerhin 41 Prozent der Gesamtmiete. Schon der Wohnkostenbericht 2014 hat ergeben, dass 70 Prozent der Betriebskosten allein durch politische Entscheidungen wie Gesetze, Verordnungen oder Satzungen beeinflusst sind. Eines sei aus unserem Bericht vorweg genommen: Stärker als die Kaltmieten sind die Betriebskosten gestiegen.

Wichtig ist hierbei zu erwähnen, dass nicht die privaten Vermieter, sondern vielmehr die Politik mit neuen belastenden Maßnahmen die großen Kostentreiber sind. Die Belastungen treffen dabei Mieter wie selbstnutzende Eigentümer gleichermaßen. Statt einer Mietpreisbremse, die in NRW zu Recht aufgehoben wird, sollte eher eine Betriebskostenbremse bei allen neuen Gesetzen, Verordnungen und Satzungen gefordert werden.

In NRW hat sich die neue Landesregierung von CDU und FDP zum Ziel gesetzt, dass Wohnen sowohl für selbstnutzende Eigentümer als auch für Mieter wieder bezahlbar werden soll. Bereits im Januar 2018 soll eine faktische „Grundsteuerbremse“ eingeführt werden, um die Steuererhöhungsspirale der Kommunen zu beenden. Seit unserem letzten Wohnkostenbericht 2016 haben die Städte nämlich vor allem die Grundsteuer stark erhöht.

Unsere Daten basieren hierbei nicht auf Angebotsmieten von Internet-Immobilienportalen. Für den Wohnkostenbericht hat Haus & Grund Rheinland seine 102.000 Mitglieder nach den Nebenkosten ihrer Wohnungen befragt. Dabei wurden sowohl vermietete als auch selbstgenutzte Wohneinheiten mit einbezogen. Die Studie berücksichtigte all jene Kostenpunkte, die ein Vermieter über die Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umlegen darf.

Wir bedanken uns an dieser Stelle außerordentlich bei den Haus & Grund-Mitgliedern, die an dieser Befragung teilgenommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Peter Rasche
Vorsitzender
von Haus & Grund Rheinland

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

Ausstattung der Bestandsimmobilien
Seite 9



Energetischer Zustand der Wohnungen
Seite 11



Entwicklung der Nettokaltmieten
Seite 18



Steuern

Grundsteuer
Seite 23



Stromkosten
Seite 25



Heizkosten
Seite 28



Über Haus & Grund Rheinland
Seite 33



Fazit Seite 30





2. Inhalt

1. Vorwort	3
2. Inhalt	4
3. Untersuchungsrahmen: Was wie gemessen wurde	6
4. Allgemeine Daten zum Wohnungsbestand im Rheinland	8
4.1 Daten zur Ausstattung der Bestandsimmobilien im Rheinland	9
4.2 Der energetische Zustand der Wohnungen	11
5. Die Entwicklung der Nettokaltmieten	18
6. Gesamtschau: Die Wohnnebenkosten steigen weiterhin	20
6.1. Wohnnebenkosten im Detail: Die größten Kostenfaktoren	21
6.2. Aufwärtstrend hält an: Die Grundsteuer	23
6.3. Die Stromkosten	25
6.4. Die Heizkosten	28
7. Fazit	30
8. Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	32
9. Über Haus & Grund Rheinland	33
10. Quellenverzeichnis	34

3. Untersuchungsrahmen: Was wie gemessen wurde

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die Veränderung der Wohnkosten im Rheinland in den zurückliegenden zwei Jahren, also im Zeitraum 2015-2016, zu bestimmen. Dabei geht es neben der öffentlich viel und kontrovers diskutierten Entwicklung der Kaltmieten in dieser Studie darum, die Wohnkosten insgesamt abzubilden. Für die Bevölkerung im Rheinland ist letztlich entscheidend, wie viel Geld sie jeden Monat für ihre Wohnungshaltung ausgeben muss – das gilt für Eigentümer von selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen genauso wie für Mieter von Wohnraum jeglicher Art.

Um die Wohnkosten insgesamt abbilden und ihre Veränderung in den letzten Jahren feststellen zu können, hat die vorliegende Studie alle Kosten untersucht, die regelmäßig zur Miete hinzukommen und landläufig als „Mietnebenkosten“, „2. Miete“ oder „Betriebskosten“ bezeichnet werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wird von „Wohnnebenkosten“ bzw. „Betriebskosten“ gesprochen, da nicht nur die Betriebskostenabrechnungen von Mietern, sondern auch die entsprechenden Kostenaufstellungen von selbstnutzenden Eigentümern einbezogen werden. Die Definition der einzubeziehenden Kosten erfolgte in Anlehnung an die Rechtslage bei einer Vermietung: Alle Kosten, die von einem Vermieter über die Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden können, sind als Wohnnebenkosten im Rahmen dieser Studie betrachtet worden. Im Einzelnen sind das:

- 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

All die in der Untersuchung betrachteten Kostenpunkte hat Haus & Grund Rheinland auf einem Fragebogen abgefragt, der den Mitgliedern der Haus & Grund-Vereine im Landesverband Rheinland im Frühsommer 2017 zugesendet wurde. Bei den Mitgliedern handelt es sich zum überwiegenden Teil um private Kleinvermieter und Eigenheimbesitzer. Diese Eigentümergruppe stellt in Deutschland rund 80 Prozent des Wohnraums zur Verfügung¹.

¹ Haus & Grund Deutschland 2016, S. 2

Kosten und von für

Heizung, Beleuchtung, Gartenpflege, Entwässerung, Müllentsorgung, Warmwasserversorgung, Kabelfernsehen, Gemeinschaftsantennenanlage, Straßenreinigung, Heizkosten, eine Aufzüge, Niederschlagswasser, Wasserversorgung, Ungezieferbekämpfung, Instandhaltung, Heizgeräten, Betrieb, Schornsteinfeger, Abführung, Haftpflichtversicherung, bzw. Grundsteuer, Allgemeinstrom, Sach-



Der Befragungszeitraum dauerte vom 1. Juni bis zum 31. August 2017. Mit den Fragebögen wurden ferner die wichtigsten Eckdaten der betreffenden Immobilien von den jeweiligen Eigentümern in Erfahrung gebracht, etwa die Größe der Wohneinheiten in Quadratmeter oder, sofern es sich um vermieteten Wohnraum handelte, die Höhe der Nettokaltmiete. Die Werte wurden jeweils für die Jahre 2015 und 2016 erhoben. Da viele Vermieter im Sommer 2017 die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2016 erstellt haben, sind dies die aktuellsten derzeit verfügbaren Daten.

Die Erhebung stellt keine einfache Fortschreibung des Wohnkostenberichts aus dem Jahr 2016 dar, sondern eine neue Stichprobe mit verbesserten Fragebögen und weiterentwickelter Methodik. Nur teilweise in die Erhebung eingegangen sind die Stromkosten. Diejenigen Stromkosten, die den persönlichen Verbrauch der Bewohner der Wohnräume innerhalb ihrer Wohneinheit ausmachen, werden im Falle von Mietwohnungen direkt von den Mietern mit einem Stromversorger abgerechnet und waren daher durch die Fragebögen nicht zu ermitteln.

Da die Kosten der Stromversorgung jedoch eine wichtige Größe in der Diskussion um die Kosten des Wohnens darstellen, sind sie im Rahmen dieser Untersuchung dennoch soweit als möglich berücksichtigt worden (vgl. Kap. 6.3).

Der regionale Umfang der Studie lässt sich wie folgt abgrenzen: Der Landesverband Haus & Grund Rheinland verfügt zum Zeitpunkt der Untersuchung über 43 Mitgliedsvereine mit mehr als 102.000 Mitgliedern in den Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf. Diese Ortsvereine decken sowohl die Metropolen Köln und Düsseldorf ab, als auch Großstädte wie Aachen, Leverkusen oder Mönchengladbach und nicht zuletzt den ländlichen Raum zwischen Kleve und Euskirchen, Heinsberg und Waldbröl. Die Ergebnisse der Untersuchung bilden daher die aktuelle Situation der Wohnkosten in den rheinischen Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf insgesamt ab. Die untersuchten Wohneinheiten weisen eine durchschnittliche Größe von 85,1 m² auf. Das entspricht ziemlich genau der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85,4 m², die IT.NRW als amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2016 für den Regierungsbezirk Düsseldorf ermittelt hat.

4. Allgemeine Daten zum Wohnungsbestand im Rheinland

Bei den im Rahmen dieser Erhebung untersuchten Wohneinheiten handelt es sich zu 82 Prozent um vermietete Etagenwohnungen in Mietshäusern oder Wohnungseigentumsanlagen und zu 3 Prozent um selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Mithin gehören 85 Prozent der Wohneinheiten zur Gruppe der Etagenwohnungen. Die verbleibenden 15 Prozent entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei haben vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen Anteil von 9 Prozent an der Gesamterhebung, selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser kommen auf 6 Prozent.

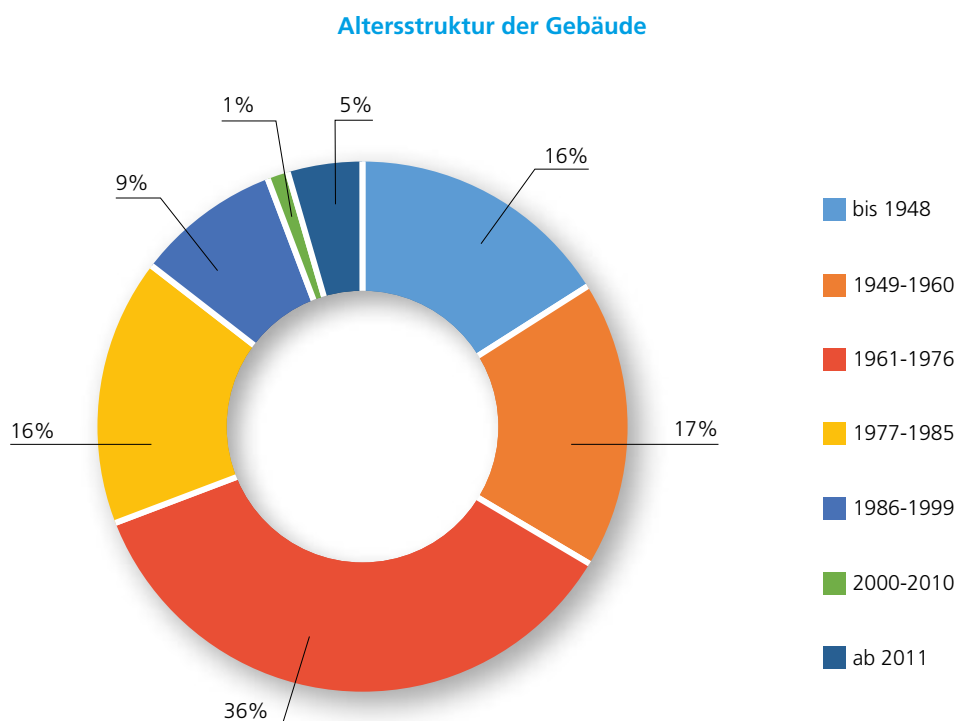


Abb. 1: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

Von all diesen untersuchten Wohneinheiten war nur 1 Prozent dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzurechnen. 20 Prozent des Bestandes waren einmal im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet worden, sind jedoch inzwischen aus der Preisbindung gefallen. In dieser Zahl spiegelt sich der allgemeine Trend wieder: In Nordrhein-Westfalen fallen jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus, als im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus neu gebaut werden². Hintergrund ist die Tatsache, dass insbesondere in den 1970er-Jahren sehr viele öffentlich geförderte Wohnungen entstanden sind.

Auch die Altersstruktur der in der vorliegenden Erhebung erfassten Wohneinheiten spiegelt den Bau-Boom der Nachkriegszeit wider. 18 Prozent der Wohnungen in dieser Studie sind zwischen 1949 und 1960 entstanden, 36 Prozent zwischen 1961 und 1976. Älter als 1948 sind 16 Prozent der untersuchten Wohneinheiten. Das bedeutet: 70 Prozent des Gebäudebestandes sind vor dem Jahr 1977 entstanden. Der Zensus 2011 gibt einen Anteil von 70,6 Prozent für Wohnungen an, die im Regierungsbezirk Düsseldorf vor 1979 gebaut worden sind³. Insofern kann

² Landtag Nordrhein-Westfalen 2016, [1]

³ IT.NRW 2017, [2]

die Altersstruktur der betrachteten Gebäude als repräsentativ angesehen werden; die befragten privaten Kleinvermieter und Eigenheimbesitzer nennen also weder einen überdurchschnittlich alten, noch einen überdurchschnittlich neuen Wohnungsbestand ihr Eigen. Auskunft über die genaue Altersstruktur der betrachteten Wohneinheiten gibt Abb. 1.

4.1 Daten zur Ausstattung der Bestandsimmobilien im Rheinland

Auch zur Ausstattung der Wohnimmobilien im Rheinland konnte die vorliegende Untersuchung interessante Daten zusammentragen. So zeigte sich, dass 92 Prozent der Wohneinheiten über einen Keller bzw. Kelleranteil verfügen. Zwei Drittel der Wohnungen und Häuser haben einen Balkon (66 Prozent). Jede vierte Wohneinheit (25,5 Prozent) verfügt über eine Terrasse. Ein Garten gehört zu 43 Prozent der Wohneinheiten, wobei allerdings in der Umfrage nicht unterschieden wurde, ob es sich um einen exklusiv genutzten Garten oder um ein Mitbenutzungsrecht an einem gemeinschaftlichen Garten handelt.

Über einen Aufzug erreichbar sind dem Befragungsergebnis zufolge 16,6 Prozent der Wohnungen. Der relativ geringe Anteil wirkt sich positiv auf die Wohnkosten aus, denn Aufzüge sind in Betrieb und Unterhalt teuer. Im Schnitt schlug sich der Posten „Aufzug“ bei entsprechend ausgestatteten Wohnungen im Jahr 2016 mit 220,49 Euro auf der Betriebskostenabrechnung nieder. Als „seniorengerecht“ weisen die Eigentümer 4,7 Prozent der untersuchten Wohneinheiten aus. Etwa 4 Prozent der Wohnungen sind rollstuhlgerecht gestaltet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind 9,3 Prozent der deutschen Gesamtbevölkerung schwerbehindert. Davon leiden 38 Prozent an geistig-seelischen Behinderungen, Suchtkrankheiten oder haben einen Grad der Behinderung von unter 25. Klammert man diese Gruppe, der mit Maßnahmen am Wohnungsbau nicht geholfen werden kann, aus, ergibt sich eine Quote von 3,5 Prozent der Gesamtbevölkerung, die mit einer schweren Behinderung leben muss. In diese Gruppe fallen all jene Menschen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen. Die aktuell in der Erhebung ermittelte Quote von 4 Prozent rollstuhlgerechter Wohnungen deutet mithin auf eine im Rheinland gegenwärtig ausreichende Versorgung mit solchen Wohnungen hin.

Ausstattung der Wohnungen bzw. Häuser

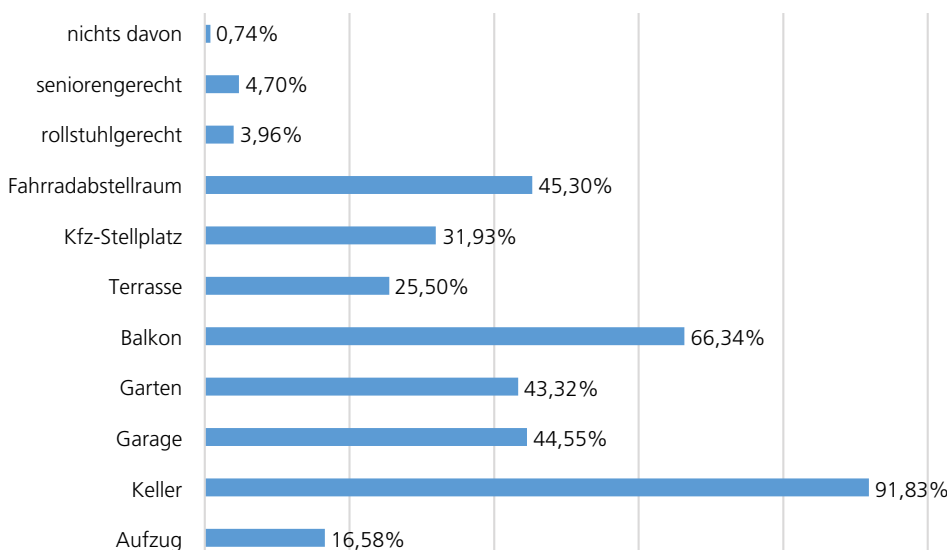


Abb. 2: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen im Rheinland

⁴ DeStatis 2013, [2]

⁵ DeStatis 2013, [2]

Interessant ist die Fahrradfreundlichkeit der rheinischen Hauseigentümer: Gute 45 Prozent der Gebäude verfügen über einen Fahrradabstellraum. Das ist ein sehr guter Wert angesichts der Tatsache, dass bei der Ausstattung mit Garagen eine Quote von 44,5 Prozent erreicht wird und gerade einmal 32 Prozent der Wohneinheiten über einen eigenen Kfz-Abstellplatz verfügen. Diese Feststellung lässt einen Aspekt der beschlossenen und durch Moratorium von der neuen Landesregierung um ein Jahr verschobenen Landesbauordnung erneut ins Blickfeld rücken: In § 50 der neuen Bauordnung ist vorgesehen, dass die Kommunen eine Stellplatzsatzung erlassen können⁶. Darin können die Gemeinden Bauherren vorschreiben, für ihre Objekte eine gewisse Anzahl an Kfz- oder Fahrradstellplätzen zu schaffen. Die Neuerung gegenüber der bisherigen Bauordnung ist neben der Zuständigkeit der Kommunen für diesen Regelungsbereich auch die Möglichkeit, Fahrradstellplätze vorzuschreiben.

Angesichts der empirischen Beobachtung, dass Fahrradabstellmöglichkeiten bereits in großer Anzahl vorhanden sind und die Schaffung solcher Fahrradparkplätze offensichtlich attraktiv für Bauherren ist, scheint die Neuregelung überflüssig zu sein. Immerhin sind bereits bisher mehr Fahrrad- als Pkw-Stellplätze geschaffen worden, obwohl es für die Schaffung von Pkw-Stellplätzen vielerorts hohe Ausgleichsabgaben für nicht geschaffene Stellplätze gibt. Es könnte also vielmehr bürokratischer Aufwand vermindert werden, wenn der Passus gestrichen würde. In diesem Falle könnten Kommunen nicht mehr von Bauherren verlangen, sich bei evtl. nicht geschaffenen Stellplätzen von der Verpflichtung zum Stellplatzbau freikaufen zu müssen. Dadurch würden Kosten vermieden, die letztendlich Gebäude verteuern und damit auch zu höheren Mieten führen. Wenn die Pflicht zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen wegfiel, könnten Bauherren in Innenstadtlagen, wo eine Kfz-Nutzung für die Hausbewohner ohnehin unattraktiv ist, das Geld, das nicht mehr für eine Stellplatzabgabe aufgewendet werden muss, teilweise dazu verwenden, auf freiwilliger Basis noch mehr als bisher schon moderne Fahrradstellplätze zu schaffen und damit kostengünstig zu einer modernen und klimaschonenden urbanen Mobilität beitragen.

⁶Landtag Nordrhein-Westfalen 2016, [2]





4.2 Der energetische Zustand der Wohnungen

Im Rahmen der Erhebung zum Wohnkostenbericht 2017 wurden gegenüber der Untersuchung des Vorjahres verstärkt Informationen zum energetischen Zustand zusammengetragen. Sie ermöglichen eine gute Einschätzung des Standards, der aktuell im Rheinland anzutreffen ist. Aus den vorliegenden Daten ergibt sich, dass 75 Prozent der Wohneinheiten über eine Zentralheizung mit Wärme versorgt werden. In 20 Prozent der Fälle gibt es eine Etagenheizung. Nachtspeicheröfen waren noch in 3 Prozent der Fälle anzutreffen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist in der Region eher die Ausnahme. Ein Blockheizkraftwerk ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht genannt worden. Das mag daran liegen, dass die Befragten privaten Eigentümer vorwiegend Kleinvermieter oder selbstnutzende Eigentümer sind, wohingegen sich ein Blockheizkraftwerk eher für größere Wohnanlagen lohnt.

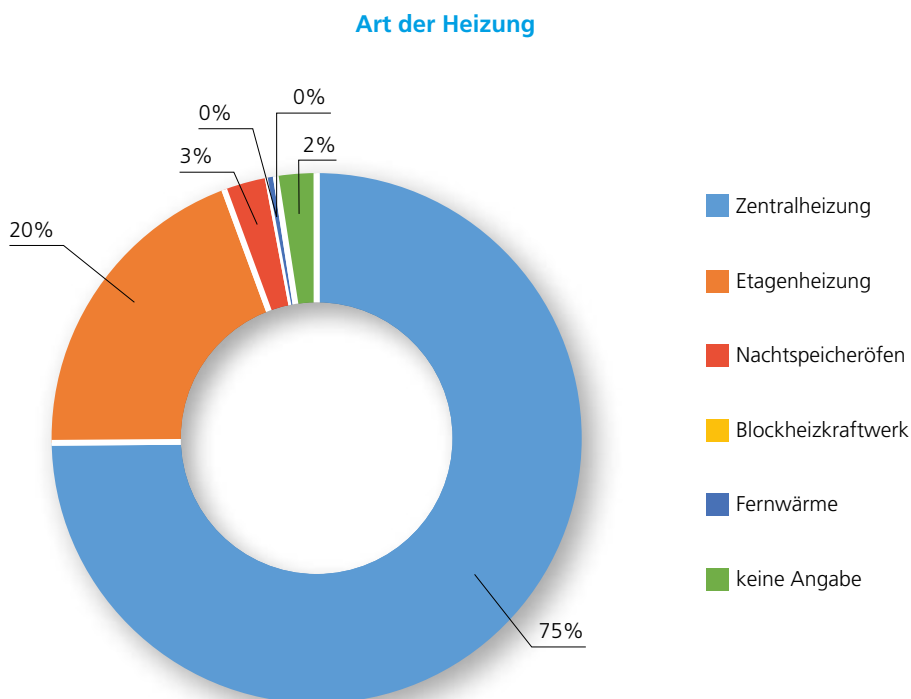


Abb. 3: Drei Viertel der Wohnungen im Rheinland werden mit einer Zentralheizung beheizt.



Bei der Art des Energieträgers gibt es mehr Vielfalt, allerdings lässt sich auch hier eine überragende Größe feststellen: Erdgas heizt 68 Prozent der untersuchten Wohnungen und erreicht damit den mit Abstand größten Anteil am Energiemix. Ölheizungen landen mit einem Anteil von 18 Prozent nach wie vor auf dem 2. Platz. Alle anderen Energieträger schaffen es nur auf einen Anteil im niedrigen einstelligen Bereich. So kommt Strom gerade noch auf 5 Prozent, Holz auf 3 Prozent. Pellets wurden gesondert erfasst und brachten es in der Erhebung auf einen Anteil von einem Prozent, genauso wie die Wärmepumpe. Zu diesem Zahlen sei allerdings angemerkt, dass in der Befragung zu diesem Punkt ausdrücklich Mehrfachnennungen erlaubt waren. Schließlich werden alternative Formen der Wärmeerzeugung teilweise als Ergänzung zu bestehenden, konventionellen Anlagen eingesetzt. In knapp 7 Prozent der Wohneinheiten ist solch eine Nutzung mehrerer Energieträger tatsächlich von den Eigentümern angegeben worden.

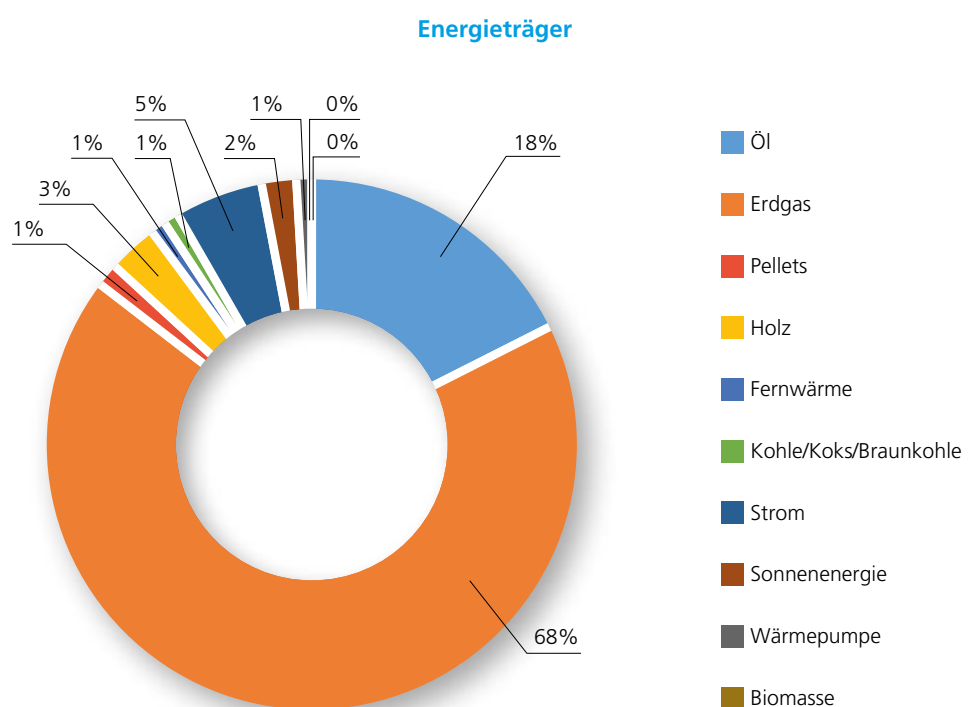


Abb. 4: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung

Neben der Art der Wärmeerzeugung für die Beheizung der Wohnräume wurde in der Erhebung auch nach der Art der Bereitstellung von warmem Wasser gefragt. Hier zeigten sich tatsächlich deutliche Abweichungen zur Beheizung. In jeder zweiten Wohneinheit (genau 50 Prozent) übernehmen ein oder mehrere elektrische Durchlauferhitzer die Erzeugung des warmen Wassers. Nur in 30 Prozent der Fälle kommt das warme Wasser aus der Zentralheizung. In weiteren 15 Prozent der Haushalte sorgt die Etagenheizung für die Erwärmung des Wassers. In den beiden Ausnahmefällen, in denen Wohneinheiten mit Fernwärme versorgt sind, liefert die Fernwärme auch das warme Wasser an die Wasserhähne. Alternative Energie spielt jedoch ebenfalls eine gewisse Rolle: 5 Prozent der Haushalte erwärmen das Leitungswasser mit Hilfe von Solarthermie. Allerdings geschieht das meist zusätzlich zu einer anderen, witterungsresistenten Form der Warmwassererzeugung – auch an diesem Punkt des Erhebungsbogens waren entsprechende Mehrfachnennungen erlaubt. Der hohe Anteil an elektrischen Durchlauferhitzern ist aus Kostensicht problematisch, weil die Nutzung von elektrischem Strom zur Warmwassererzeugung den Stromverbrauch erheblich in die Höhe treibt (s. Kap. 6.3 mit Erläuterungen zur Abbildung der Stromkosten in der vorliegenden Untersuchung).

Art der Warmwasserversorgung

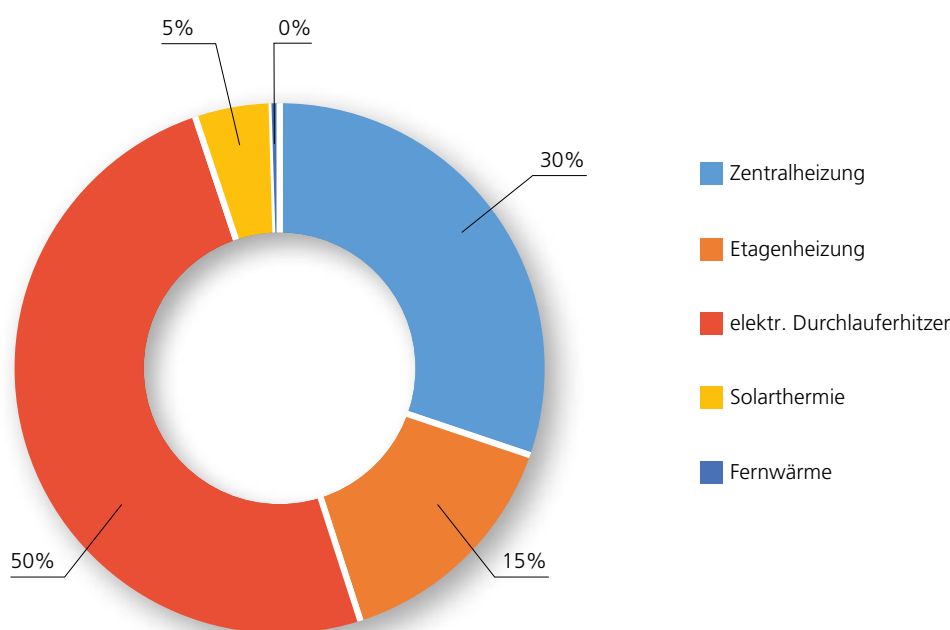


Abb. 5: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung

Für die Beurteilung des energetischen Zustandes ebenfalls von hoher Bedeutung ist die Frage, ob und wenn ja in welcher Form Modernisierungen bzw. energetische Sanierungen am Bestand vorgenommen werden. Das gilt umso mehr, als wir es mit einem relativ alten Wohnraumbestand zu tun haben (vgl. Kap. 4.: 70 Prozent der Wohneinheiten sind älter als 1977). Die vorliegende Erhebung zeigt, dass die privaten Eigentümer im Rheinland das Thema der energetischen Modernisierung ernst nehmen. So sind bei 67,8 Prozent der Immobilien zumindest einmal die Fenster ausgetauscht worden. Gezählt wurde hierbei jeweils nur die jüngste Modernisierung; aus den Angaben der Befragten ergibt sich jedoch, dass die Eigentümer alter Gebäude oft auch schon die zweite Fenstermodernisierung hinter sich haben. Noch öfter werden Heizungen ausgetauscht. In 72 Prozent der untersuchten Wohneinheiten ist nicht mehr die ursprüngliche Heizungsanlage am Werk. Außerdem hat jede zweite Wohnimmobilie (49,5 Prozent) eine neue Dämmung für Dach bzw. Geschossdecke erhalten. Eine Neudämmung der Fassade hat in 22 Prozent der Gebäude stattgefunden. Lediglich in 14,1 Prozent der Wohnimmobilien ist nach



der vorliegenden Erhebung noch gar nichts modernisiert worden. Das ist kein schlechter Wert, wenn man bedenkt, dass 14,3 Prozent der Wohneinheiten in dieser Untersuchung jünger als 1986 sind. Naturgemäß nimmt der Modernisierungsbedarf ab, je jünger eine Immobilie ist; gerade beim Thema Wärmedämmung war in den 1980er Jahren, nach den gesetzlichen Änderungen des Jahres 1977, schon ein deutlicher Fortschritt erreicht worden.

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen

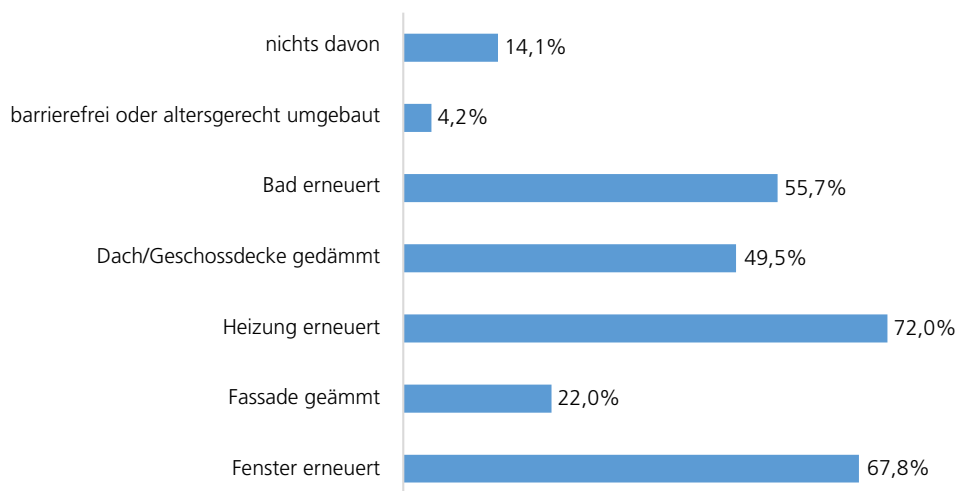
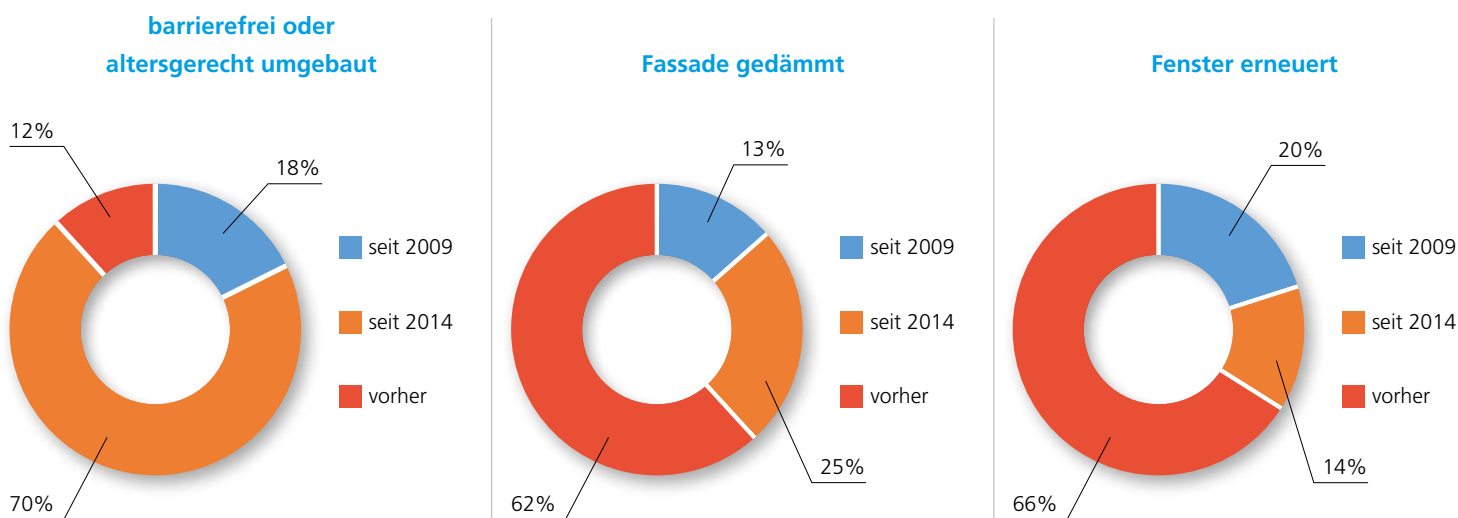


Abb. 6: Die Häufigkeit verschiedener, typischer Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

Die vorliegenden Daten erlauben außerdem eine weitere zeitliche Einschätzung der Modernisierungsmaßnahmen. Beispielsweise zeigte sich, dass das Thema des barrierefreien bzw. altersgerechten Umbaus erst in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen hat. Nur 0,7 Prozent dieser Maßnahmen sind zwischen den Jahren 2009 und 2014 umgesetzt worden; 70,6 Prozent der Umbauten fanden seit 2014 statt. Grund für diesen Boom dürfte das Zuschussprogramm des Bundes sein, das im Oktober 2014 wieder eingeführt wurde und sich seither großer Beliebtheit erfreut. Die Fördermittel sind regelmäßig schon deutlich vor Jahresende ausgeschöpft. Im Jahr 2017 waren die Mittel des Programms am 9. August aufgezehrt, obwohl das Budget gegenüber dem Vorjahr um 15 Millionen Euro vergrößert worden war⁷. Insofern erscheint es sinnvoll, wenn eine weitere Erhöhung der Mittel für dieses Programm durch das zuständige Bundesministerium geprüft würde.

Ein weiteres Thema, das in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen hat, ist die Fassadendämmung. Von allen in der Untersuchung festgestellten Neudämmungen von Fassaden haben 13,5 Prozent zwischen den Jahren 2009 und 2014 stattgefunden. Im deutlich kürzeren Zeitraum seit 2014 waren es dagegen 24,7 Prozent. Die mit der Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2014 verschärfte Effizienzangaben in Energieausweisen könnten ein Grund für diese Entwicklung sein. Ein ganz ähnliches Bild zeigt sich bei der Erneuerung von Fenstern. In den Jahren 2009-2014 fanden noch 20,1 Prozent der gesamten Fenstermodernisierungen statt. Für den Zeitraum seit 2014 wäre daher bei konstantem Modernisierungstempo ein Anteil von weiteren 12 Prozent zu erwarten gewesen; tatsächlich sind es jedoch mit 13,9 Prozent etwas mehr Projekte geworden, die in diesem Zeitraum umgesetzt wurden.

⁷ BMUB 2017, [1]



Ganz sicher mit der neuen EnEV des Jahres 2014 hängt ein anderer Trend zusammen: Es werden verstärkt Dächer bzw. oberste Geschossdecken gedämmt. Die bisher realisierten Projekte dieser Art fanden zu 21,5 Prozent zwischen den Jahren 2009 und 2014 statt. Wenn mit gleichbleibender Geschwindigkeit weiter saniert worden wäre, hätten in den Jahren 2014-2017 weitere 13 Prozent der Projekte stattgefunden haben müssen. Tatsächlich waren es jedoch stattdessen 18 Prozent. Die verschärfte Vorschriften zur Dämmung der obersten Geschossdecke in der EnEV 2014 haben also zu einem gewachsenen Sanierungsdruck geführt, der sich in den empirischen Beobachtungen niederschlägt.

All die genannten Punkte, die verstärkte Modernisierungstätigkeit hervorgebracht haben, kosten Geld, das nicht unbegrenzt zur Verfügung steht. Die Möglichkeiten, Modernisie-

Abb. 7: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau

Abb. 8: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung

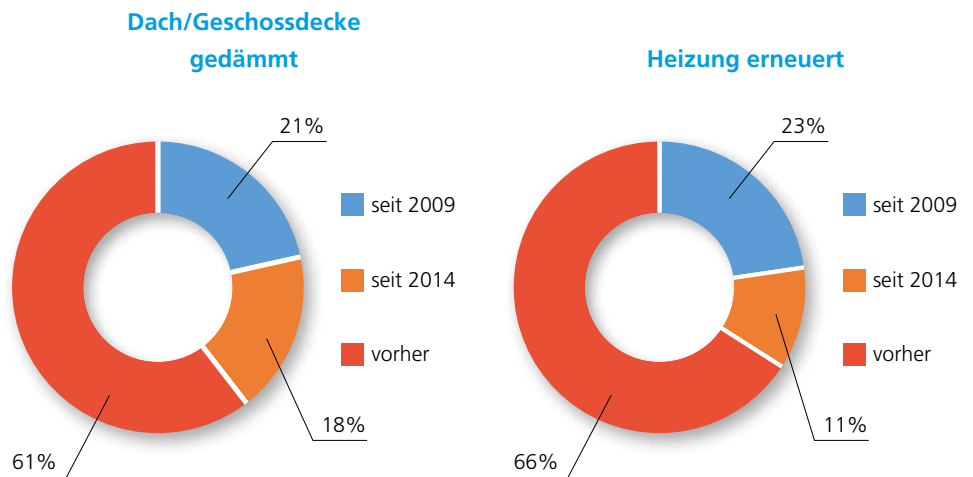
Abb. 9: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern



rungskosten durch Modernisierungsmieterhöhungen wieder zu refinanzieren sind schließlich begrenzt. Deswegen ist es nicht verwunderlich, dass in einigen Teilbereichen weniger stark modernisiert wird als zuvor. So fanden zwischen 2009 und 2014 22,7 Prozent der bisher vorgenommenen Heizungserneuerungen statt. Bei konstantem Modernisierungstempo wäre für die Jahre 2014-2017 ein Anteil von 13,6 Prozent zu erwarten gewesen, tatsächlich erreicht wurden jedoch nur 11,3 Prozent.

Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

Abb. 11: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen



All diese Betrachtungen zeigen zweierlei. Zum einen achten die privaten Eigentümer schon immer auf eine gute energetische Effizienz ihrer Immobilien. Schließlich haben die EnEV von 2009 und ihre Novelle von 2014 zwar eine Steigerung bei den Modernisierungsmaßnahmen gebracht, die Mehrheit der bisher umgesetzten Modernisierungsprojekte hat jedoch vorher schon stattgefunden – das gilt sehr deutlich für alle Teilbereiche der Modernisierungen, die mit energetischen Aspekten zu tun haben. Zum anderen zeigt das Beispiel der Heizungserneuerungen, dass es für den Modernisierungsprozess im Wohnungsbestand auch Grenzen gibt, die inzwischen hier und da erreicht werden.

Wie hoch die investierten Summen waren, wurde im Rahmen der Datenerhebung nicht erfragt; bauliche Unterschiede im Einzelfall erzeugen hierbei zu große Unterschiede. Zugleich ist festzustellen, dass die privaten Eigentümer nicht nur aus energetischen Gründen Geld für die Modernisierung ihrer Immobilien in die Hand nehmen. Die Wohnungen sollen auch durch eine zeitgemäße Ausstattung attraktiv bleiben. Diese Motivation zeigt sich ebenfalls in den vorliegenden Zahlen. So haben 49,5 Prozent der Wohneinheiten eine Badezimmererneuerung erfahren. Weitere 4,2 Prozent der Wohnungen sind darüber hinaus barrierefrei oder altersgerecht umgebaut worden. Auch solche Maßnahmen sind wichtig, um einen attraktiven und marktadäquaten Wohnungsbestand vorhalten zu können. Da Eigentümer allerdings jeden Euro nur einmal ausgeben können, konkurrieren diese Modernisierungen mit Maßnahmen zur energetischen Sanierung.

Aus Sicht der Mieter ist es dabei nicht unbedingt als negativ zu bewerten, wenn energetische Modernisierungen nur sparsam durchgeführt werden. Denn immerhin darf nach aktueller Rechtslage die Miete dauerhaft um bis zu 11 Prozent erhöht werden, um die Modernisierungskosten wenigstens ein Stück weit auszugleichen, so dass die energetischen Sanierungen die Kosten des Wohnens unmittelbar erhöhen. Gleichzeitig kann die Einsparung bei den Heizkosten die Mieterhöhung in der Regel nicht kompensieren. Nach Berechnungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. aus dem Jahr 2009 hat

eine energetische Modernisierung durchschnittlich eine Mieterhöhung um 2,54 Euro pro Quadratmeter und Monat zur Folge⁸. Wenn davon ausgegangen wird, dass die Maßnahme eine Reduzierung der Heizkosten um 50 Prozent herbeiführt, was ausgesprochen optimistisch geschätzt ist, bedeutet das bei den von der vorliegenden Studie ermittelten Heizkosten (0,79 Euro pro Quadratmeter und Monat) eine Ersparnis von knapp 40 Cent pro Quadratmeter im Monat. Dem Mieter bleiben also unter dem Strich Mehrkosten von 2,14 Euro pro Quadratmeter im Monat. Angesichts sehr schwacher, sinkender Öl- und Gaspreise ist der Nutzen durch energetische Modernisierungen in den letzten Jahren zusätzlich geschmälert worden (vgl. zu diesem Thema auch die detaillierten Ausführungen im Kap. 6.5 zu den Heizkosten).

Die Zahlen zeigen jedoch: Auch wenn die Energiekosten weiter anziehen ist es noch ein sehr weiter Weg, bis energetische Sanierungen sich wirklich rechnen. Damit bleibt der Klimaschutz als Motivation der energetischen Sanierungen weiterhin ein deutlicher Widerspruch zu günstigem Wohnen. Die im Herbst 2016 eilig verschärften Klimaziele für Gebäude im Rahmen des Klimaschutzplans 2050 drohen diesen Widerspruch zu verschärfen und die Wohnkosten in die Höhe zu treiben. Der Plan sieht für Gebäude schon bis 2030 eine Reduzierung der Emissionen um 40 Prozent gegenüber dem Jahr 2014 vor⁹. Angesichts des hohen bereits erreichten Niveaus – zwischen 1990 und 2014 ist der CO²-Ausstoß von Gebäuden bereits um 43 Prozent gesenkt worden¹⁰ – können weitere erhebliche Verbesserungen nur mit sehr hohem Aufwand und entsprechend hohen Kosten erreicht werden. Dabei bringt der Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und Wohnkosten die Eigentümer schon heute teilweise in eine schwierige Situation: Wer ein älteres Gebäude kernsaniert, kommt seiner Verantwortung für den Klimaschutz nach. Wenn er die neuwertigen Wohnungen dann wieder vermietet und dafür einen marktüblichen Mietpreis verlangt, wird er jedoch dafür kritisiert, dass die Miete viel höher liegt als die vorher verlangten, teils viele Jahre alten Bestandsmieten. Wer nicht saniert und die Mieten niedrig hält, gerät dagegen aus Gründen des Klimaschutzes in die Kritik. Für diese Zwickmühle ist die Politik bislang eine Lösung schuldig geblieben.



⁸ DVWW 2009

⁹ Haus & Grund Rheinland 2016

¹⁰ ebd.

5. Die Entwicklung der Nettokaltmieten

Bei den Mietpreisen zeigt sich für die letzten beiden Jahre eine recht verhaltene Entwicklung. Im Jahr 2015 ergibt sich aus der vorliegenden Erhebung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,70 Euro pro Quadratmeter. Im Folgejahr waren es 6,77 Euro, was einen Anstieg um knapp 1,1 Prozent bedeutet. Wichtig bei dieser Zahl: Es handelt sich hierbei nicht um Angebotsmieten, wie sie von vielen Studien zum Thema Mietpreisentwicklung aus den großen Immobilienportalen im Internet gewonnen werden. Diese Untersuchungen kommen regelmäßig zu deutlich höheren Mieten und deutlich größeren Steigerungsraten. Das ist kein Wunder: Die meisten Mietwohnungen (rund 60 Prozent) im Land sind im Besitz privater Kleinvermieter¹¹ – und die erhöhen die Miete in bestehenden Mietverhältnissen in der Regel nur sehr zögerlich, oftmals über viele Jahre gar nicht¹². Für diese Vermieter ist Verlässlichkeit besonders wichtig, weswegen sie sich scheuen, mit einer Mieterhöhung womöglich einen angestammten Mieter zu vergraulen, der die Miete seit Jahren immer pünktlich gezahlt hat und gut mit seinen Nachbarn auskommt. Wenn es dann jedoch nach vielen Jahren zu einer Neuvermietung kommt, ist eine etwas kräftigere Erhöhung durchaus angemessen. Insofern sind Untersuchungen, die sich nur auf Angebots- bzw. Neuvermietungsmieten beziehen, grundsätzlich verzerrend, wenn man beurteilen möchte, wie teuer oder wie günstig die Bevölkerung insgesamt wohnt. Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf die 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 des gesamten Rheinlandes mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab. Dabei sei angemerkt, dass bei der Befragung auch die Postleitzahlen der Objekte erhoben wurden. Das hatte Bedeutung etwa für die Stadt Düsseldorf, in der es neben

¹¹ IW Köln 2017

¹² ebd.



sehr teuren auch ziemlich preisgünstige Wohnquartiere gibt. Anhand der Postleitzahlen zeigte sich, dass die Düsseldorfer Werte eine ziemlich bunte Mischung darstellen, so dass die Mieten in der Landeshauptstadt, die in die Untersuchung Eingang gefunden haben, insgesamt weder besonders über- noch unterschätzt sein dürften. Je nach Region zeigen sich – wie zu erwarten – deutliche Unterschiede. So findet sich in den Datensätzen eine 86-Quadratmeter-Wohnung in Düsseldorf-Unterrath für 11,63 Euro monatliche Kaltmiete ebenso, wie eine 56-Quadratmeter große Wohnung in Duisburg-Rheinhausen, die für 3,16 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter vermietet ist.

Entwicklung der Kaltmieten

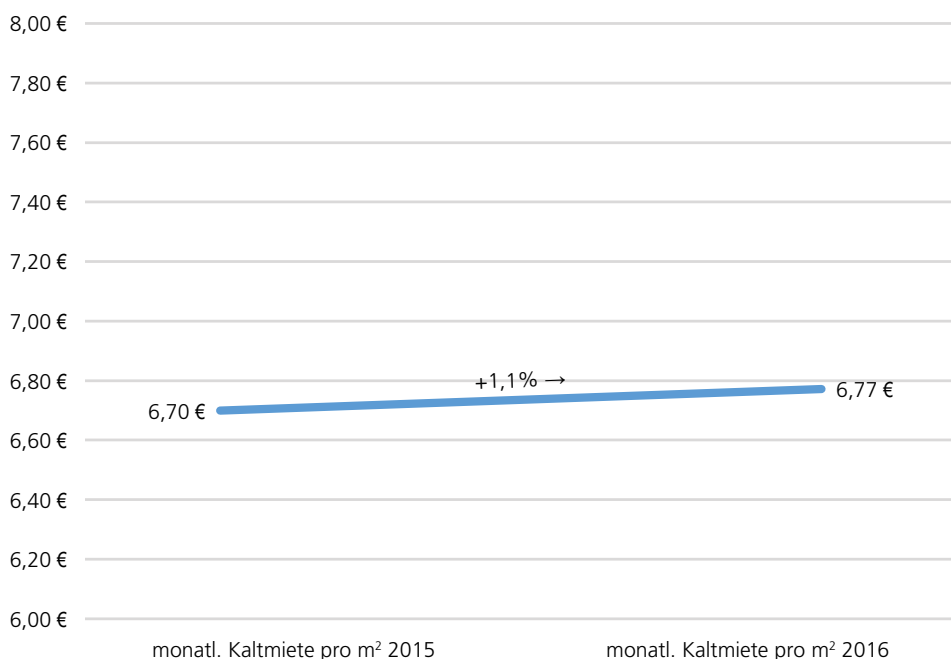


Abb. 12: Die Nettokaltmieten sind nur geringfügig gestiegen.

Bei der Entwicklung der Kaltmieten ist ein weiterer Faktor zu bedenken. Teilweise werden heutzutage auch objektiv gesehen günstige Quadratmeter-Mieten als teuer empfunden, weil kleine Ein- oder Zweipersonenhaushalte in vergleichsweise großen Wohnungen leben. Dieser Wohnkostenbericht, der mit diesem Exemplar erst seine 3. Auflage erfährt, kann die Entwicklung noch nicht über einen entsprechend langen Zeitraum abbilden, aber Zahlen des Umweltbundesamtes zeigen, dass die Wohnfläche des Durchschnittsdeutschen zwischen den Jahren 2000 und 2014 um 7 Quadratmeter von 39,5 auf 46,5 gestiegen ist. Besonders groß ist demnach die durchschnittliche Wohnfläche von Einpersonenhaushalten (68,3 m²). Das erklärt, warum sich viele Menschen durch die Wohnkosten zunehmend stärker belastet fühlen, obwohl die Quadratmeter-Kaltmieten gar nicht so stark steigen. Hintergrund der Entwicklung ist die immer geringere Haushaltsgröße – nach aktuellen Zahlen leben im Regierungsbezirk Düsseldorf durchschnittlich 1,9 Personen in einer Wohnung, im Regierungsbezirk Köln sind es 2,0. Der Wohnungsbestand hat aber vergleichsweise wenig Wohnungen zu bieten, die für diese kleinen Haushalte entworfen wurden, so dass viele Singles und Paare in Wohnungen leben, die für ihren Bedarf eigentlich zu groß sind. In diesem Zusammenhang sei auch an das vorangegangene Kapitel erinnert: Wenn die Belastung jedes Einzelnen durch die Miete steigt, weil die Wohnfläche zunimmt, sinkt selbst bei geringem Anstieg der Mieten sehr deutlich die Fähigkeit, weitere Kosten zu tragen, die etwa durch energetische Modernisierungen auf Eigentümer und Mieter zukommen (vgl. Kap. 4.2).

¹³ Umweltbundesamt, 2016

¹⁴ IT.NRW 2017, [1]



6. Gesamtschau: Die Wohnnebenkosten steigen weiterhin

Die Auswertung der vorliegenden Daten zeigt, dass die Betriebskosten auch vom Jahr 2015 zum Jahr 2016 wieder stärker gestiegen sind als die Nettokaltmieten. Während die Mieten um 1,1 Prozent zulegten (vgl. Kap. 5), kletterten die Wohnnebenkosten im rheinischen Durchschnitt um 4,3 Prozent. Der Anteil der Wohnnebenkosten an den Wohnkosten insgesamt ist dadurch ebenfalls erneut um einen Prozentpunkt gewachsen. Hatten die Betriebskosten im Jahr 2015 noch einen Anteil von 35 Prozent an den gesamten Wohnkosten, waren es im Jahr 2016 nunmehr 36 Prozent. Das unterstreicht einmal mehr die Bedeutung der nicht umsonst sogenannten „zweiten Miete“ für die Kosten des Wohnens und mithin die Problematik einer Wohnkostendebatte, die sich nach wie vor in weiten Teilen auf die Höhe von Nettokaltmieten beschränkt.

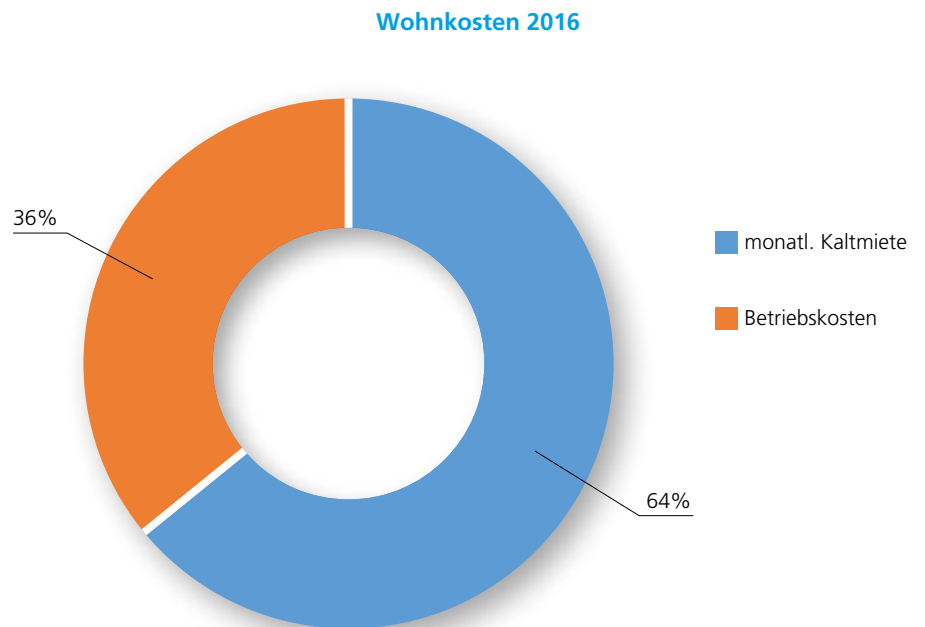


Abb. 13: Zusammensetzung der Wohnkosten 2016. Die Miete macht nur 64 Prozent der Gesamtrechnung aus.

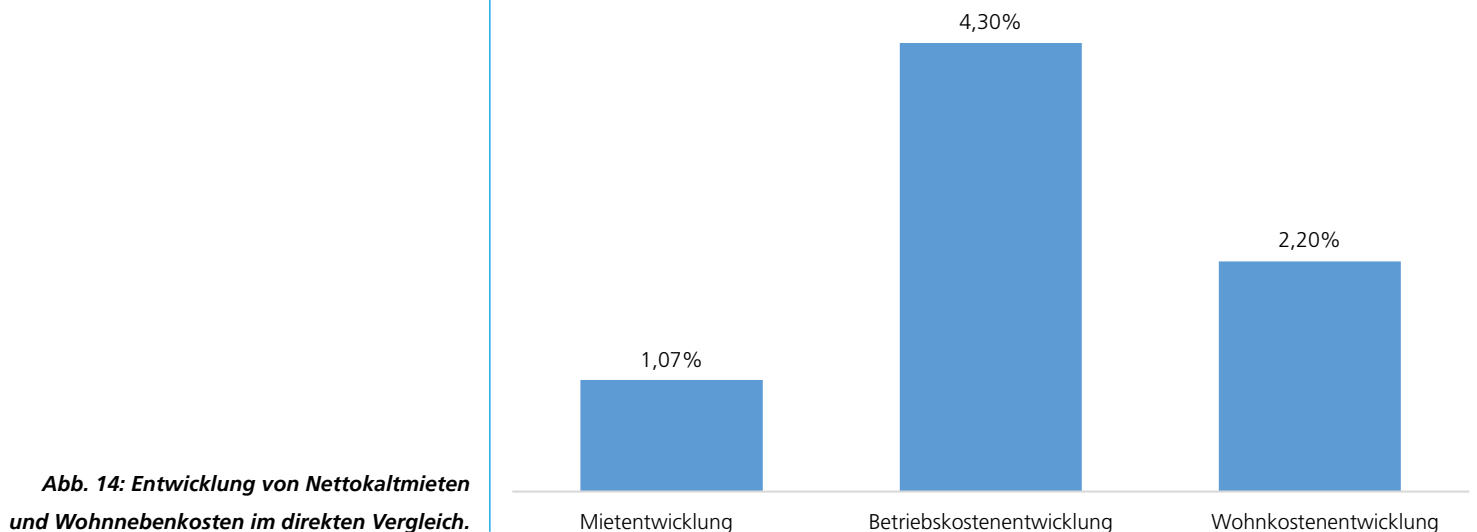


Abb. 14: Entwicklung von Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten im direkten Vergleich.

Am Ende ist für den Bürger die entscheidende Frage die nach der Höhe seiner Gesamtwohnkosten im Monat. Hier zeigt sich ein deutlicher Anstieg: Im Jahr 2015 gab der durchschnittliche Rheinländer nach der vorliegenden Erhebung 10,33 Euro für das Wohnen aus. Im Folgejahr waren es 10,56 Euro, was einem Anstieg um 2,2 Prozent entspricht. Dieser Anstieg liegt deutlich über der Inflationsrate, die vom Statistischen Bundesamt für das Jahr 2016 insgesamt mit 0,5 Prozent angegeben wird¹⁵. Da dieser relativ kräftige Anstieg bei den Wohnkosten wie eingangs festgestellt vorwiegend aus gestiegenen Wohnnebenkosten resultiert, wird im Folgenden ein genauerer Blick auf die einzelnen Kostenfaktoren geworfen werden.

6.1 Wohnnebenkosten im Detail: Die größten Kostenfaktoren

Was den Anteil der einzelnen Betriebskostenpunkte an der Nebenkostenrechnung insgesamt betrifft, zeigen sich ziemlich stabile Werte. Es sind weiterhin die Heizkosten, die den mit Abstand größten Kostenpunkt ausmachen und ihr Anteil an den Wohnnebenkosten liegt wie schon im Vorjahr bei 21 Prozent. Auf Platz 2 folgen die Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung, die 8 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. An dritter Stelle folgen die Grundsteuer sowie die Sach- und Haftpflichtversicherung des Wohngebäudes mit einem Anteil von jeweils 7 Prozent. Die untenstehende Grafik gibt eine genaue Übersicht über die einzelnen Kostenpunkte und ihren Anteil an den gesamten Betriebskosten.

Die größten Kostenfaktoren 2016

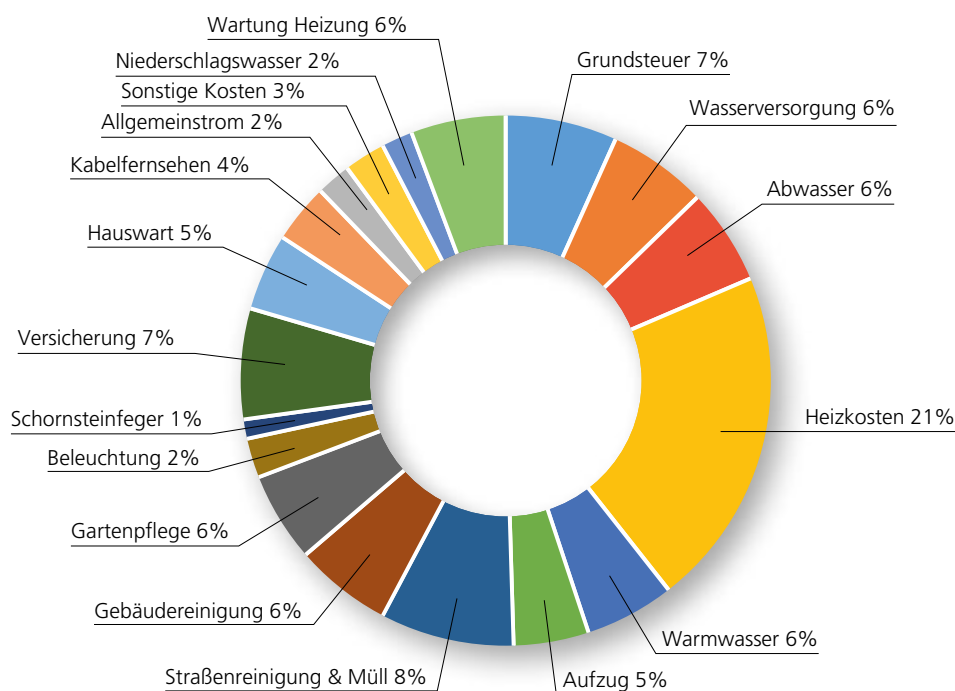


Abb. 15: Der Anteil der einzelnen Kostenpunkte an der durchschnittlichen Betriebskostenabrechnung rheinischer Haushalte im Jahr 2016.

Details liefert der Blick auf die Veränderungen bei den einzelnen Nebenkostenpunkten von 2015 zu 2016 (s. Abb. 16). Bei zahlreichen Werten fiel die Veränderung gegenüber dem Vorjahr gering aus, so dass sie sich in den Werten pro Monat und Quadratmeter nicht in vollen Centbeträgen bemerkbar macht. Einen Anstieg gab es bei den Heizkosten, bei der Gebäudereinigung und Ungezieferbeseitigung, der Gartenpflege, den Gemeinschaftsantennenanlagen bzw. dem Kabelfernsehen, dem Allgemeinstrom, der Wartung der Heizgeräte und bei den sonstigen Kosten.

¹⁵ DeStatis 2017, [1]



Ebenfalls leicht angestiegen sind die Aufwendungen für die Grundsteuer. Allerdings ist dieser Anstieg in den monatlichen Kosten pro Quadratmeter aufgrund der Rundung auf ganze Centbeträge nicht sichtbar. Der Anstieg zeigt sich dagegen, wenn man die jährlichen Kosten pro Quadratmeter betrachtet: Im Jahr 2015 musste der durchschnittliche Rheinländer 2,97 Euro pro Quadratmeter an Grundsteuer abführen, im Jahr 2016 waren es 3,06 Euro. Bei diesen relativ kleinen Zahlen ist jedoch zu bedenken, dass es sich um einen rheinlandweiten Durchschnittswert handelt. Da es bei der Grundsteuer erheblich lokale Unterschiede gibt, sind die Bürger stellenweise sehr wohl von starken Steigerungen betroffen. Deswegen wird dieses Thema in Kap. 6.2 eine spezielle Betrachtung erfahren.

Veränderungen bei den Betriebskosten von 2015 auf 2016

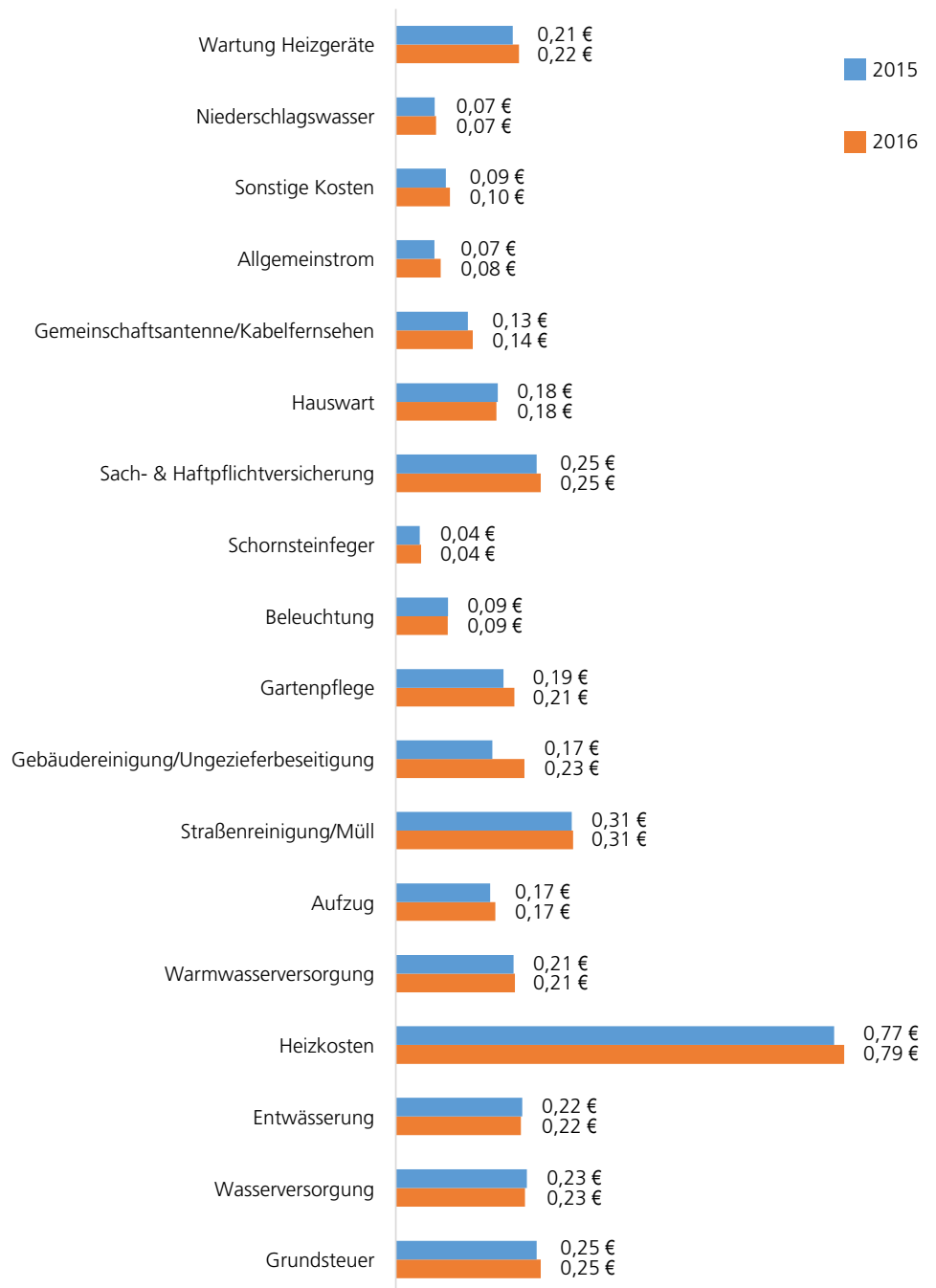


Abb. 16: Die Veränderungen bei den Betriebskosten von 2015 auf 2016 im Detail aufgeschlüsselt, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

6.2 Aufwärtstrend hält an: Die Grundsteuer

Bei der Grundsteuer ist ein leicht abgeflachter Aufwärtstrend festzustellen. Positiv hat sich gezeigt, dass 78 der 165 rheinischen Städte und Gemeinden im Jahr 2016 den Grundsteuerhebesatz nicht angehoben haben¹⁶. Gesenkt hat den Hebesatz allerdings niemand. In ganz Nordrhein-Westfalen hat das nur eine Kommune getan: Ahlen ging um – eher symbolische – 3 Prozentpunkte runter von 564 auf 561 Prozent¹⁷. Viele der Kommunen, die keine weitere Erhöhung der Grundsteuer vorgenommen haben, liegen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Unter den 8 Orten mit der höchsten Grundsteuer in NRW liegen 5 im Rheinland¹⁸. Den höchsten Hebesatz veranschlagt weiterhin das oberbergische Bergneustadt mit nunmehr 959 Prozent, gefolgt von Duisburg mit weiterhin 855 Prozent. Dahinter folgen Aldenhoven, Nideggen und Overath mit je 850 Prozent¹⁹.

Demgegenüber liegen unter den 25 Kommunen mit den günstigsten Hebesätzen nur 3 im Rheinland.²⁰Die „rheinschen Champions“ heißen Langenfeld mit einem Hebesatz von 380 Prozent, Monheim mit 385 Prozent (beide Kreis Mettmann) und Wassenberg (Kreis Heinsberg) mit 413 Prozent²¹. All das ist noch relativ viel im Vergleich mit der günstigsten Gemeinde in NRW: Harsewinkel hat den Hebesatz auf 260 Prozent festgelegt²².

¹⁶ DeStatis 2017, [3]

¹⁷ ebd.

¹⁸ ebd.

¹⁹ ebd.

²⁰ ebd.

²¹ ebd.

²² ebd.

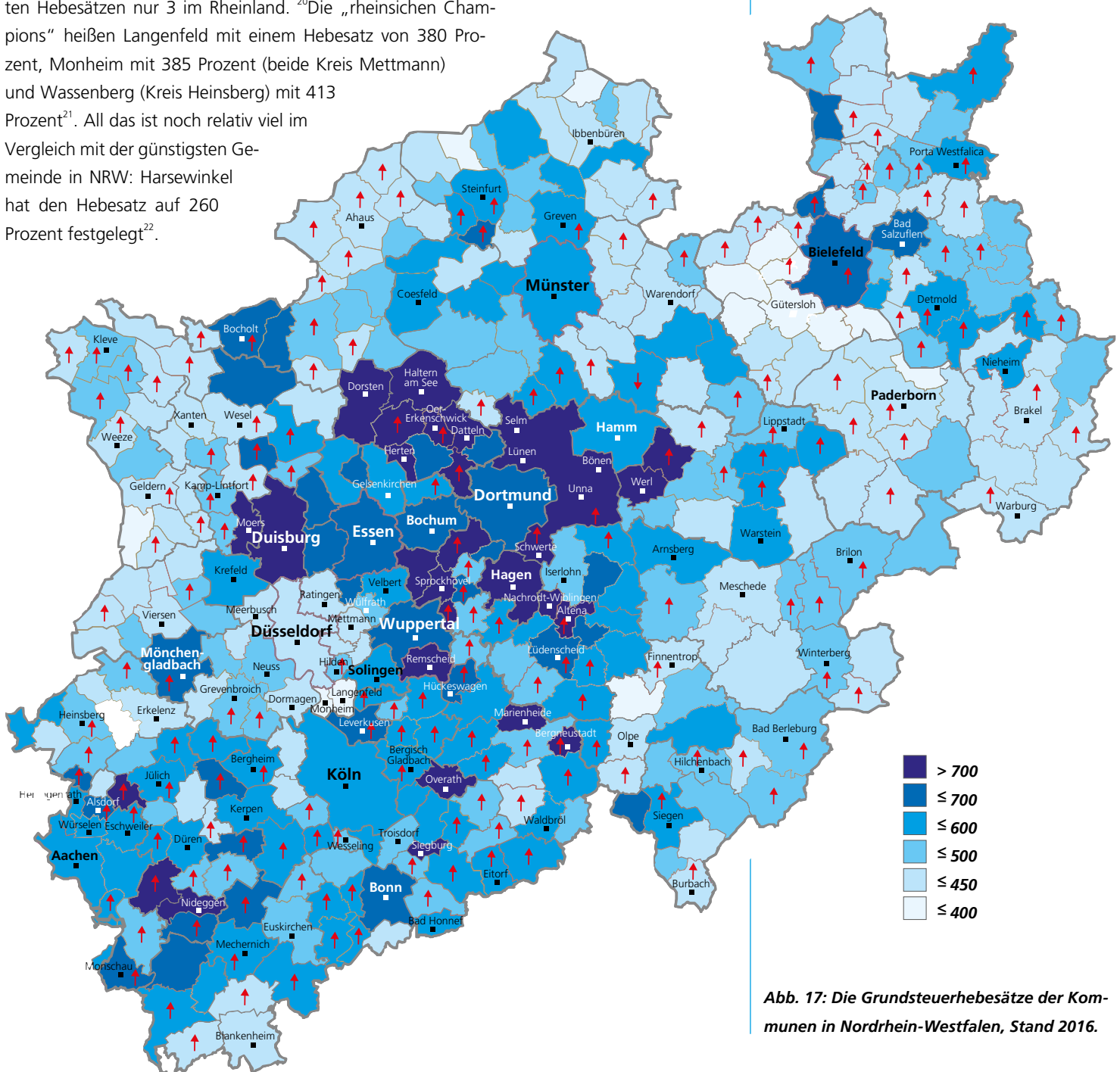


Abb. 17: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2016.



Steuern



Diese großen Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen – in Bergneustadt liegt der Hebesatz zweieinhalbmal so hoch wie in Langenfeld – spiegeln sich in den Durchschnittswerten, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelt wurden, naturgemäß nicht gut wider (vgl. Kap. 6.1). Das mindert jedoch nicht die Bedeutung des Problems, besonders nicht für die Menschen, die in einer der maßlos überteuerten Kommunen leben müssen. Denn: Die Grundsteuer macht – selbst im landesweiten Durchschnitt gesehen – 7 Prozent an den gesamten Wohnnebenkosten eines Haushalts aus. Davon sind selbstnutzende Eigentümer und Mieter gleichermaßen betroffen. Mit den immer weiter gehenden Erhöhungen der Grundsteuer hat die Politik daher in den vergangenen Jahren auch die Wohnnebenkosten immer weiter in die Höhe getrieben. So zeigte sich im Wohnkostenbericht 2014, dass die Grundsteuer im Jahr 2004 durchschnittlich 20 Cent pro Quadratmeter und Monat betrug. 2013 waren es 23 Cent. Die nachfolgende Studie ermittelte für das Rheinland für 2014 eine durchschnittliche Grundsteuer von 24 Cent pro Monat, im Jahr 2015 waren es monatlich 25 Cent. Es gibt also einen seit vielen Jahren anhaltenden Aufwärtstrend bei den Hebesätzen der Grundsteuer B, der bis heute im Wesentlichen ungebrochen ist.

Entwicklung Grundsteuer

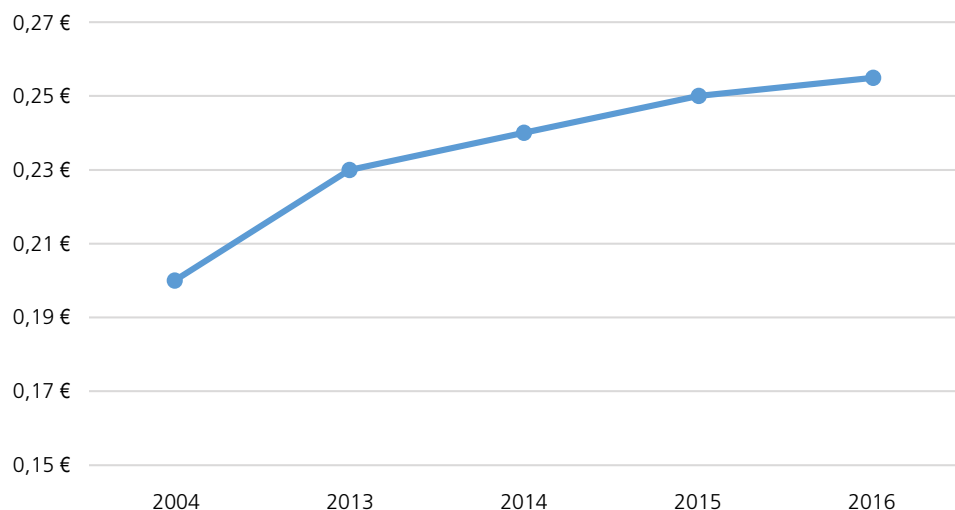


Abb. 18: Die durchschnittliche Belastung durch die Grundsteuer im Rheinland ist gestiegen, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat

Auch im Jahr 2016 zeigte sich wieder, dass eine ganze Reihe an Kommunen zu teils sehr deutlichen Steuererhöhungen gegriffen hat. So hat Aldenhoven den Hebesatz um 215 Prozentpunkte angehoben, Brühl um 150 Prozentpunkte²³. Hilden, Nörvenich und Mönchengladbach setzten die Steuersätze jeweils um 100 Punkte nach oben²⁴. Damit hat sich Hilden aus dem Kreis der günstigsten rheinischen Kommunen verabschiedet und liegt nunmehr mit 480 Prozent nur noch im Mittelfeld²⁵.

Der Grund für diese Entwicklung liegt in der Bedeutung der Grundsteuer für die kommunalen Finanzen. Die Grundsteuer ist für Städte und Gemeinden neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle. Im Jahr 2016 hatten die Kommunen in Deutschland insgesamt Einkünfte aus der Grundsteuer in Höhe von 13,3 Milliarden Euro zu verzeichnen, was einem Plus von 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht²⁶. Wie im Wohnkostenbericht 2016 empirisch nachgezeichnet werden konnte, gibt es einen klaren Zusammenhang zwischen der kommunalen Finanzlage und der Grundsteuer. Je schwieriger die finanzielle Situation einer Kommune, desto höher der Grundsteuerhebesatz.

Die neue nordrhein-westfälische Landesregierung hat angekündigt, hier Verbesserungen herbeiführen zu wollen. Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP heißt es: „Mit der Einführung einer faktischen ‚Grund- und Gewerbesteuerbremse‘ durch das Einfrieren der fiktiven Hebesätze im Gemeindefinanzierungsgesetz wird die finanzielle Anreizwirkung zu kommunalen Steuererhöhungen direkt gemindert. Parallel dazu wollen wir auch im Stärkungspakt den einseitigen Zwang für die betroffenen Kommunen zu Steuererhöhungen beenden.“ Die Notwendigkeit einer solchen politischen Maßnahme zur Begrenzung des Anstiegs der Wohnkosten ist nach den Ergebnissen aller bisherigen Wohnkostenberichte von Haus & Grund Rheinland offensichtlich.

6.3 Die Stromkosten

Die Stromkosten spielen in der vorliegenden Datenerhebung – wie eingangs erwähnt – nur eine Nebenrolle, weil hier nur die umlagefähigen Betriebskosten abgefragt werden konnten. Der Hauptteil des Stromverbrauchs wird eben nicht vom Vermieter auf den Mieter umgelegt, sondern vom Mieter direkt mit dem Stromversorger abgerechnet. Zwar kann in Fällen einer Nutzung von Mieterstrom auch der Vermieter zum Stromversorger werden, die rechtlichen Grundlagen dafür sind jedoch noch sehr neu, so dass Mieterstrom gegenwärtig für die Entwicklung der Betriebskosten noch keine Rolle spielt. So fanden die Stromkosten in die vorliegende Datenerhebung lediglich in Form des Allgemeinstroms und der Beleuchtung des Gebäudes Eingang.

²³ Eigene Auswertung auf Grundlage von:

DeStatis 2016, [1] sowie DeStatis 2017, [3].

²⁴ ebd.

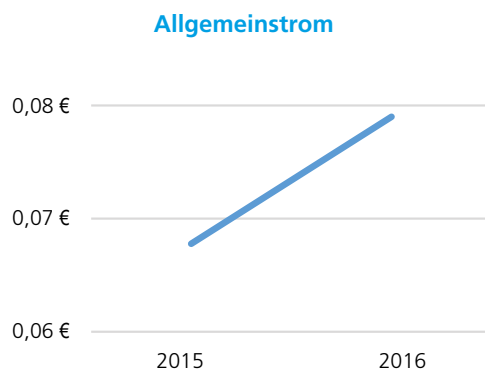
²⁵ ebd.

²⁶ DeStatis 2017, [3]



Es zeigt sich, dass die Ausgaben für den Allgemeinstrom im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr von 0,07 auf 0,08 Euro pro Monat und Quadratmeter gestiegen sind. Bei der Beleuchtung war ein konstanter Wert von 0,09 Euro pro Quadratmeter im Monat zu verzeichnen. Allerdings wird die Beleuchtung in vielen Betriebskostenabrechnungen nicht getrennt aufgeführt und dementsprechend auch in vielen der Erhebungsbögen der vorliegenden Untersuchung nicht genannt. Vermutlich subsumieren viele Vermieter diesen Kostenpunkt einfach unter Allgemeinstrom.

Abb. 19: Die Kosten für den Allgemeinstrom sind 2016 gestiegen. Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.



Der leichte Anstieg der Ausgaben für den Allgemeinstrom hat auf die Wohnnebenkosten insgesamt nur geringe Auswirkungen. Der Anteil des Allgemeinstroms an den Nebenkosten betrug im Jahr 2016 gerade einmal 2 Prozent, die Beleuchtung kommt ebenfalls auf zwei Prozent. Mit zusammen 4 Prozent ist der Anteil des Stroms aber auch wieder nicht unter den kleinsten Kostenpunkten. Hinzu kommt, dass die Stromrechnung, die der Wohnungsinhaber für seinen persönlichen Verbrauch an den Energieversorger zu bezahlen hat, ein weiterer ganz erheblicher Kostenfaktor für die Lebenshaltungskosten ist, der die Fähigkeit, steigende Ausgaben für die im

Rahmen dieser Studie untersuchten Wohnkosten zu tragen, empfindlich einschränken kann. In dieser Stromrechnung wiederum schlägt es sich durch einen deutlichen Mehrverbrauch nieder, wenn das warme Wasser in der Wohnung mit Hilfe elektrischer Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Wie in Kap. 4.2 bereits festgestellt, ist das im Rheinland in jeder zweiten Wohneinheit der Fall. Das bedeutet: In jeder zweiten Wohneinheit werden die Kosten für die Bereitstellung warmen Wassers von der Betriebskostenabrechnung des Vermieters auf die Stromrechnung des Mieters verlagert und gehen daher an der vorliegenden Untersuchung zunächst vorbei. Deswegen sei an dieser Stelle ein Blick auf die Entwicklung der Stromkosten anhand anderer verfügbarer Statistiken gestattet.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der durchschnittliche Strompreis im Laufe des Jahres 2016 von 29,69 Cent/kWh im ersten Halbjahr auf 29,77 Cent/kWh im zweiten Halbjahr gestiegen. Im zweiten Halbjahr 2015 hatte der Preis noch bei 29,46 Euro gelegen. Die Strompreise steigen also weiterhin deutlich an und erhöhen damit die Kosten des Wohnens. Dieser Trend ist nicht neu, seit dem Jahr 2000 ist der Strompreis im Bundesdurchschnitt um 92 Prozent gestiegen. Der Stromverbrauch des durchschnittlichen deutschen Zweipersonenhaushalts lag im Jahr 2015 bei 3.343 kWh. Das bedeutete im Jahr 2015 eine Stromrechnung von 82,07 Euro pro Monat. Im Jahr 2016 waren es 82,93 Euro monatlich. Wenn man diese Zahl neben den in dieser Studie berechneten Wohnnebenkosten und der Nettokaltmiete zur Darstellung der gesamten Wohnkosten hinzurechnet, betragen diese statt 10,56 Euro pro Monat und Quadratmeter im Jahr 2016 nunmehr 11,29 Euro. Von diesen 11,29 Euro, die der angenommene Zweipersonenhaushalt im Monat pro Quadratmeter für das Wohnen ausgibt, entfallen 8 Prozent allein auf die Stromkosten.

**Wohnkosten 2016 inkl. Strom
(Zweipersonenhaushalt)**

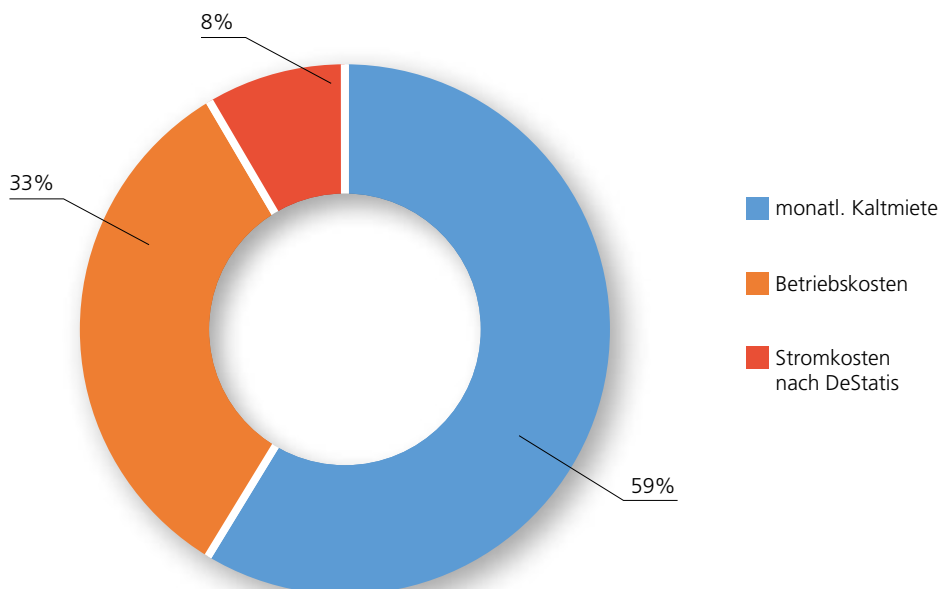


Abb. 20: Monatliche Wohnkosten pro Quadratmeter inklusive Stromkosten.

Strom bleibt also teuer und angesichts der Herausforderungen durch die Energiewende, deren Kosten von der Politik zu großen Teilen auf die Verbraucher umgelegt werden, ist langfristig mit einem weiteren Anstieg der Strompreise zu rechnen. Es ist daher eine Aufgabe der Politik, bei den Stromkosten zusätzliche Belastungen für die Bürger zu vermeiden, wenn die Wohnkosten in Zukunft bezahlbar sein sollen.

²⁷ DeStatis 2017, [2]

²⁸ ebd.

²⁹ DeStatis 2016, [2]

³⁰ DeStatis 2017, [4]



6.4 Die Heizkosten

Die Heizkosten sind im Jahr 2016 gegenüber dem Jahr 2015 nach der vorliegenden Erhebung im Rheinland leicht angestiegen. Zahlten die Rheinländer im Jahr 2015 pro Monat noch durchschnittlich 0,77 Euro Heizkosten pro Quadratmeter, waren es im Jahr 2016 0,79 Euro. Die Ursache dafür muss in einem leicht angestiegenen Verbrauch begründet liegen, denn die einschlägigen Energiekosten sind zeitgleich gesunken. Das zeigt ein Blick auf die Zahlen, die das Statistische Bundesamt für die beiden dominierenden Energieträger Erdgas und Heizöl ermittelt hat (wie in Kap. 4.2 dargestellt, heizen 86 Prozent der Rheinländer mit Erdgas oder Heizöl). Demnach lag der Durchschnittspreis für Erdgas bei der Abgabe an Privathaushalte im ersten Halbjahr 2015 bei 6,76 Cent/kWh. Im zweiten Halbjahr 2015 waren es 6,81 Cent/kWh. Diese Preise fielen im Jahr 2016 deutlich auf 6,61 Cent/kWh im ersten und 6,42 Cent/kWh im zweiten Halbjahr. Vergleicht man die zweiten Halbjahre, ist Erdgas in Deutschland also um 5,7 Prozent preiswerter geworden. Alle diese Angaben sind inklusive Steuern.

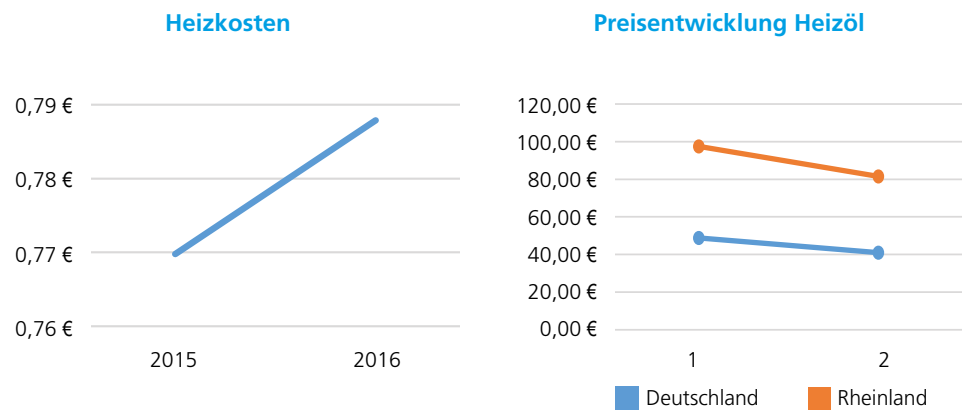


Abb. 21: Die Entwicklung der Heizkosten im Rheinland in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 22: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

Auch für Heizöl zeigt sich ein vergleichbarer Trend. Der Hektoliter leichtes Heizöl kostete den Endverbraucher – inklusive Steuern und Lieferung per Tankwagen – im Jahr 2015 in Deutschland durchschnittlich 48,79 Euro. Für die Rheinschiene nennt das Statistische Bundesamt einen Wert von 48,68 Euro. Im Jahr 2016 fiel der Durchschnittspreis deutschlandweit auf 40,94 Euro pro Hektoliter, im Rheinland sogar auf 40,50 Euro. Das bedeutet: Wer mit Öl heizt, hat im Rheinland im Jahr 2016 durchschnittlich 16,8 Prozent weniger für den flüssigen Brennstoff ausgegeben.

Natürlich sind Schwankungen bei den Heizkosten von Jahr zu Jahr völlig normal, weil die Witterung jedes Jahr anders ist und damit auch die Heizungen jedes Jahr unterschiedlich weit aufgedreht werden müssen. Zugleich werden in manchen Heizkostenangaben auch Kosten für die Wartung der Heizung oder den Schornsteinfeger mit eingerechnet, so dass auch gestiegene Arbeitskosten im Rahmen dieser Erhebung zu geringfügigen Heizkostensteigerungen beigetragen haben können. Dass die Kosten in diesem Bereich gestiegen sind, ergibt sich tatsächlich aus den vorliegenden Daten, denn viele Eigentümer haben in der Erhebung sehr wohl gesonderte Zahlen für die Kosten durch die Wartung von Heizgeräten genannt. Daraus ergibt sich für das Jahr 2015 ein Durchschnittswert von 0,21 Euro pro Quadratmeter und Monat, der auf die Mieter umgelegt wird. Im Jahr 2016 stieg der Wert auf 0,22 Euro. Das bedeutet einen Anstieg um immerhin rund 5 Prozent.

³¹ DeStatis 2017, [2]

³² ebd.

Trotzdem sind die Zahlen bei den Heizkosten vor allem in einer Hinsicht alarmierend: Wenn der

Wartung Heizgeräte

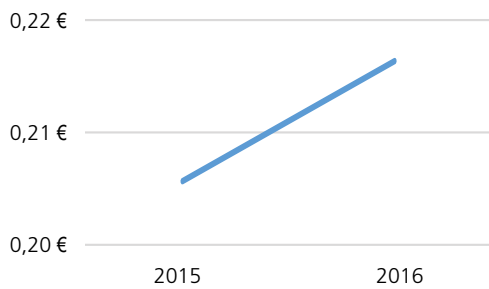


Abb. 23: Auch die Wartung von Heizungsanlagen hat sich verteuert. Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Öl- und Gaspreis auf dem Weltmarkt nicht in den letzten Jahren historisch niedrig gewesen wäre – und die Zahlen für 2015 und 2016 zeigen deutlich, wie stark der Preisverfall war – dann hätten deutlich höhere Heizkosten resultiert. Da die Heizkosten den mit Abstand größten Posten der Betriebskosten ausmachen (vgl. Kap. 6.1), hätten wesentlich höhere Nebenkosten durchaus im Rahmen des Möglichen gelegen. Sollten die Energiepreise in den nächsten Jahren wieder ansteigen, wären kräftig steigende Wohnkosten die Folge. Umso wichtiger ist es für die Bezahlbarkeit des Wohnens insgesamt, bei allen anderen Kostenpunkten, die sich etwa durch politische Maßnahmen beeinflussen lassen, auf eine Begrenzung hinzuwirken.





7. Fazit

Fassen wir die Ergebnisse des Wohnkostenberichts 2017 zusammen. Die Wohnnebenkosten sind im Rheinland in den Jahren 2015 und 2016 erneut angestiegen, und zwar um durchschnittlich 4,3 Prozent. Der Anstieg hätte leicht sehr viel größer ausfallen können, wenn die Öl- und Gaspreise im Untersuchungszeitraum nicht deutlich gefallen wären. Die Nettokaltmieten wuchsen zugleich um nur 1,1 Prozent. Damit bleiben die Nebenkosten die zentrale Ursache für den Anstieg der Kosten des Wohnens. Ihre Zunahme ist im Untersuchungszeitraum auf viele Faktoren zurückzuführen, die alle jeweils einen gewissen Anteil zur Gesamtentwicklung beigesteuert haben. Von besonderer Bedeutung sind dabei diejenigen Kostenpunkte, die den größten Anteil an den Betriebskosten ausmachen: Die Heizkosten (21 Prozent), die Müllgebühren (8 Prozent) und die Grundsteuer (7 Prozent). An diesen Top-3 hat sich im Betrachtungszeitraum nichts geändert.

Der Wohnkostenbericht 2014 kam bereits zu der Feststellung, dass rund 70% der Wohnkosten von der Politik verursacht sind. Der Wohnkostenbericht 2017 hat keinen Anhaltspunkt dafür geliefert, dass sich daran etwas geändert haben könnte. Die politisch beeinflussbaren Kosten-

faktoren haben weiterhin einen hohen Anteil an den Gesamtkosten des Wohnens. Es muss dabei festgestellt werden, dass die Wohnkosten sich von Ort zu Ort deutlich unterscheiden. Der hier als rheinischer Durchschnitt benannte Anstieg der Wohnnebenkosten ist in einigen Städten und Gemeinden schwächer, in anderen stärker ausgefallen. Denn die Höhe der Grundsteuer, der Müll- und Abwassergebühren, aber auch der Kosten für Frischwasser, liegt in der Hand der Kommunen. Damit das stetige Wachstum der Wohnnebenkosten gebremst werden kann, lautet daher eine wichtige Handlungsempfehlung an die Politik: Die Kommunen müssen wieder auf finanziell gesunde Beine gestellt werden, damit sie Handlungsspielräume zurückgewinnen. Nur dann ist ein Ende der Aufwärtsspirale bei den von den Kommunen verantworteten Betriebskosten möglich. Die neue Landesregierung hat sich in ihrem Koalitionsvertrag Maßnahmen vorgenommen, die in diese Richtung zielen. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass eine konsequente Umsetzung dieses Vorhabens sinnvoll ist.

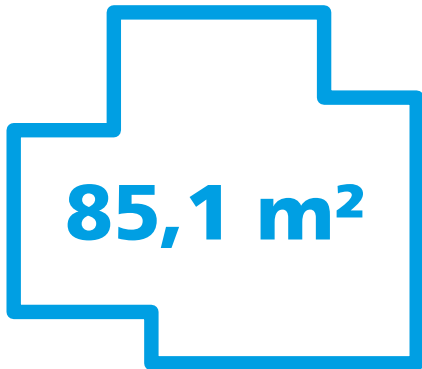
Allerdings darf darüber nicht vergessen werden, dass sich bei den Wohnnebenkosten eben auch viele kleine Kosten zu einem teuren Ganzen zusammenaddieren. Wer das Wohnen preiswerter gestalten möchte, sollte sich deswegen um alle diese Faktoren kümmern, auch wenn im Rahmen dieser Untersuchung nicht jeder einzelne Kostenpunkt näher betrachtet werden konnte. Dabei gibt es Einsparpotentiale teilweise an unerwarteten Stellen. Beispielsweise stellen die Eichfristen von Wasserzählern, die aktuell zu unnötig häufigen Wechseln und damit unnötigen Kosten führen, einen Aspekt dar, an dem die politisch Verantwortlichen mit einer kleinen Maßnahme viel Geld sparen könnten (Näheres dazu findet sich in der Studie des Hamburg Instituts).

Zugleich ist in diesem Wohnkostenbericht deutlich geworden, dass der Immobilienbestand der privaten Eigentümer im Rheinland vergleichsweise alt, aber gut gepflegt ist. Mit 54 Prozent stammt etwas mehr als jedes Zweite Wohngebäude aus der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1977. Die privaten Eigentümer investieren in erheblichem Ausmaß in diese Gebäude, wie in Kap. 4.2 gezeigt werden konnte. Allerdings verschärft sich der Zielkonflikt zwischen dem Klimaschutz und den daraus hervorgehenden immer strenger werdenden energetischen Vorschriften im Gebäudesektor auf der einen Seite und dem bezahlbaren Wohnen auf der anderen Seite. Vermieter können energetische Modernisierungen nur begrenzt an die Mieter weitergeben – und wollen das auch oft nicht, weil sie sich der Tatsache bewusst sind, dass es für die Mieter immer schwieriger wird, die Kosten dieser Modernisierungen mitzutragen. Die Belastung der Mieter steigt schließlich schon deswegen, weil die Wohnnebenkosten stetig wachsen und weil die Haushalte immer kleiner werden, dadurch jedoch angesichts eines Mangels an geeignetem Wohnraum auf immer größerer Wohnfläche leben. Eine Politik, die versucht, im Gebäudebestand immer strengere Klimaziele durchzusetzen, droht insofern Mieter und Vermieter wirtschaftlich zu überfordern.

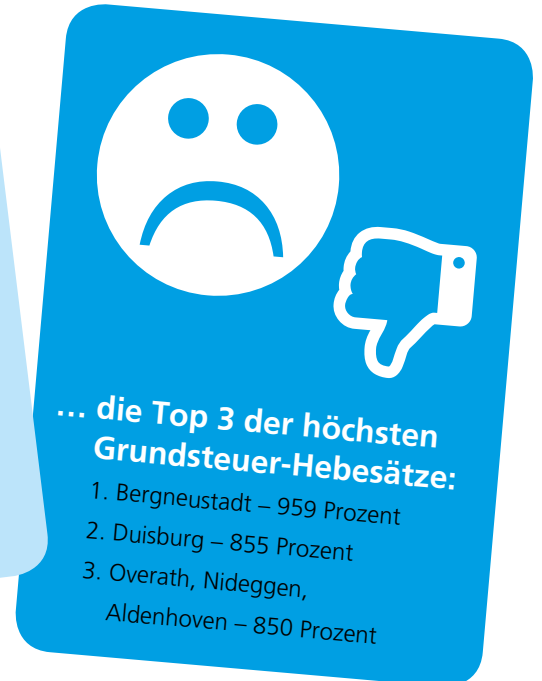
Mit dem Thema Klimaschutz eng verbunden ist auch die Wende in der Stromversorgung. Die vorliegende Untersuchung hat einige Anhaltspunkte herausarbeiten können, die aufzeigen, welche erhebliche Bedeutung die Strompreise für die Höhe der Wohnkosten haben. Die Strompreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen, weil darüber – von der Politik bestimmt – die Kosten für die Energiewende auf den Privatverbraucher abgewälzt wurden. Im Sinne bezahlbaren Wohnens ist auch an dieser Stelle ein Umdenken geboten. In Form des Mieterstroms ist zwar jüngst eine potentiell interessante neue Form der Stromversorgung hinzugekommen, bei der Mieter entlastet werden sollten – ob die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen jedoch für Mieter und Vermieter attraktiv genug sind, um einen dämpfenden Effekt auf die Stromkosten einer großen Zahl von Menschen zu erzielen, ist fraglich. Zukünftige Wohnkostenberichte werden zeigen müssen, ob sich hier in den kommenden Jahren der politisch gewünschte Effekt in befriedigendem Ausmaße einstellen wird oder nicht.

³³ Hamburg Institut 2017

8. Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig



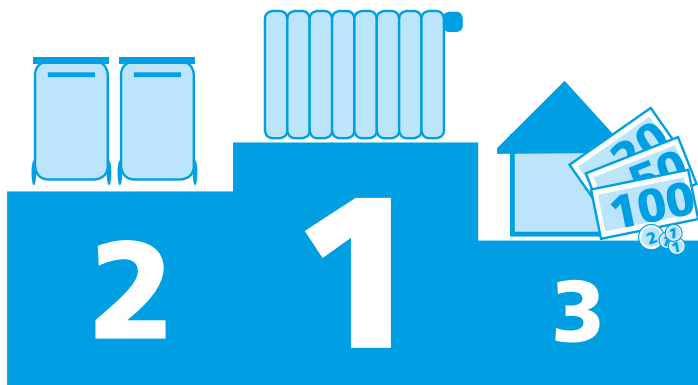
... groß ist die durchschnittliche Wohnung im Rheinland



... 45,3 Prozent der Häuser verfügen über einen Fahrradabstellraum



... 50 Prozent der Wohnungen setzen elektrische Durchlauferhitzer ein



... die höchsten Kostenfaktoren:

1. Platz – die Heizkosten
2. Platz – die Müllgebühren
3. Platz – die Grundsteuer – die Sach- und Haftpflichtversicherung



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

1. Aldenhoven +215 Prozentpunkte
2. Brühl +150 Prozentpunkte
3. Hilden, Nörvenich, Mönchengladbach +100 Prozentpunkte



9. Über Haus & Grund Rheinland:

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.

Der Verband Rheinischer 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 gehören 43 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 102.000 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 im Rheinland 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 Bau- und Wohnungsministeriums. 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 01.06.2017 bis 31.08.2017.

BMUB 2017, [1]: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, online abgerufen im Oktober 2017:
<http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/altersgerecht-wohnen/foerderprogramm-altersgerecht-umbauen/>

DeStatis 2017, [1]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_018_611.html

DeStatis 2017, [2]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF_5619001.pdf?__blob=publicationFile

DeStatis 2017, [3]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern.html> sowie
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern8148001167005.xls?__blob=publicationFile

DeStatis 2017, [4]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Umwelt/UmweltoekonomieGesamtrechnungen/MaterialEnergiefluesse/Tabellen/StromverbrauchHaushalte.html>

DeStatis 2016, [1]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern.html> sowie
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern8148001157005.xls?__blob=publicationFile

DeStatis 2016, [2]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF_5619001.pdf;jsessionid=2990F3C834F983322DFA50B6D9DC3DCD.cae1?__blob=publicationFile

DeStatis 2013, [2]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2017:
<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Behinderte/BehinderteMenschen.html> sowie
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/BehinderteMenschen/Schwerbehinderte2130510139004.pdf?__blob=publicationFile

DVWW 2009: Die Klimaschutzziele der Bundesregierung und der Europäischen Union - Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, S. 140/170

Hamburg Institut 2017: Wasser sinnvoll zählen – und weniger zahlen. Vorschlag zur Vermeidung unangemessen hoher Kosten durch Änderungen des Mess- und Eichrechts für Wasserzähler. Hamburg Institut, Hamburg 2017. Online abrufbar (Oktober 2017) über folgende Website: http://www.hausundgrund.de/presse_1222.html

Haus & Grund Deutschland 2016: Wohneigentum in Zahlen, Ausgabe 2015/2016, Berlin 2016.

Haus & Grund Rheinland 2016: Klimaschutzplan kommt Eigentümer und Mieter teuer zu stehen, online abgerufen im Oktober 2017: <http://www.hausundgrund-rheinland.de/aktuelles/einzelansicht/klimaschutzplan-kommt-eigentuemmer-und-mieter-teuer-zu-stehen-3308/>

IT.NRW 2017, [1]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen, online abgerufen im Oktober 2017: https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2017/pres_263_17.html sowie https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2017/pdf/263_17.pdf

IT.NRW 2017, [2]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen, online abgerufen im Oktober 2017: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=GEBAEUDE;absRel=PRO-ZENT;ags=051,053;agsAxis=X;yAxis=BAUJAHR_10JA:1:2:3:4:5

IW Köln 2017: Perspektiven für private Kleinvermieter. Gutachten für Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e. V. und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Köln 2017. Online einsehbar unter: https://www.iwkoeln.de/_storage/asset/361128/storage/master/file/13634728/download/Gutachten_Perspektiven_fuer_private_Kleinvermieter.pdf

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

Landtag Nordrhein-Westfalen 2016, [2]: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Drucksache 16-229, beschlossen vom Landtag am 16.12.2016.

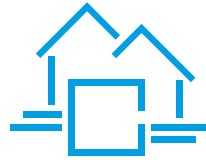
Umweltbundesamt, 2016: Statistische Angaben des Umweltbundesamtes zur Wohnfläche, online abgerufen im Oktober 2017 unter: <http://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/siedlungsflaechenbelegung-fuer-wohnen#textpart-1>

Zensus 2011 [1]: Zensusdatenbank des Zensus 2011, online abgerufen im Oktober 2017: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=GEBAEUDE;absRel=PRO-ZENT;ags=051,053;agsAxis=X;yAxis=BAUJAHR_10JA:1:2:3:4:5

Weitere Quellen:

Haus & Grund Rheinland (2014): Wohnkostenbericht 2014.

Haus & Grund Rheinland (2016): Wohnkostenbericht 2016.



Haus & Grund[®]
Rheinland

Der Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2018 wird Haus & Grund Rheinland wieder einen Wohnkostenbericht veröffentlichen. Dabei freuen wir uns auch über Ihre Mithilfe! Sie besitzen eine Immobilie und haben Interesse, an unserer kommenden Befragung für den Wohnkostenbericht 2018 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
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Fax: 0211 / 41 63 17 89

info@HausundGrund-Rheinland.de

Stichwort: Wohnkostenbericht 2018

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

Haus & Grund Rheinland

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 41 63 17 60
Telefax: 0211 / 41 63 17 89

Öffnungszeiten

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

info@HausundGrund-Rheinland.de
www.HausundGrund-Rheinland.de

facebook.com/HausundGrund.Rheinland
youtube.com/HausundGrundVerband
twitter.com/HausGrundRhein
plus.google.com/+HausundGrundVerband

