

# Wohnkostenbericht 2014

## Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Höhe der Miete und Betriebskosten

im Auftrag von

Haus & Grund Rheinland

unter Beteiligung von

Haus & Grund Westfalen



**Haus & Grund®**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft  
Rheinland



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Westfalen

InWIS-Gutachten

Bochum, im September 2014

## **Impressum**

Neitzel, Michael / Dylewski, Christoph / Klöppel, Sebastian / Schumacher, Anke

Wohnkostenbericht 2014

Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Höhe der Miete und Betriebskosten

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

## **Auftraggeber:**

Haus & Grund Rheinland

Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Aachener Straße 172

40223 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 41 63 17 60

Fax: 0211 / 41 63 17 89

E-Mail: [info@HausundGrund-Rheinland.de](mailto:info@HausundGrund-Rheinland.de)

Internet: [www.HausundGrund-Rheinland.de](http://www.HausundGrund-Rheinland.de)

Vorsitzender: Prof. Dr. Peter Rasche

Verbandsdirektor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya

## **unter Beteiligung von:**

Haus & Grund Westfalen

Hochstr. 87a

58095 Hagen

Tel.: 02331 / 29 09 6

Fax: 02331 / 18 26 06

E-Mail: [info@haus-und-grund-westfalen.de](mailto:info@haus-und-grund-westfalen.de)

Internet: <http://www.haus-und-grund-westfalen.de>

Vorsitzender: Prof. Dr. Jürgen Ulrich

Geschäftsführer: RA Tim Treude

© Haus & Grund Rheinland, Düsseldorf / Haus & Grund Westfalen, Hagen. Alle Rechte vorbehalten.

## Inhalt

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Entwicklung von Wohnkosten im Überblick .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Wohnkosten bei Erwerb, Neubau und Modernisierung.....</b>	<b>13</b>
3.1. Erwerb von Gebäuden: Anstieg der Grunderwerbsteuer .....	13
3.2. Neubau und Modernisierung von Gebäuden .....	16
3.2.1 Entwicklung der Kosten für Architektur- und Ingenieurleistungen .....	17
3.2.2 Konsequenzen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014).....	18
3.2.3 Errichtung barrierearmer/-freier Wohnungen.....	22
<b>4. Auswirkungen politischer Entscheidungen auf laufende Betriebs- und Bewirtschaftungskosten.....</b>	<b>23</b>
4.1. Überblick über die Entwicklung einzelner Wohnnebenkostenarten.....	23
4.1.1 Entwicklung der kalten Wohnnebenkosten .....	23
4.1.2 Entwicklung der warmen Wohnnebenkosten.....	27
4.2. Auswirkungen einzelner politischer Entscheidungen auf die Höhe der Wohnnebenkosten.....	31
4.2.1 Erhöhung der Grundsteuer B.....	31
4.2.2 Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern.....	35
4.2.3 Regelungen der Trinkwasserverordnung .....	37
4.2.4 Dichtheits- und Funktionsprüfung von Abwasseranlagen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).....	39
4.2.5 Pflicht zum Einbau von Wärmezählern .....	40
<b>5. Fazit.....</b>	<b>41</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>45</b>

## Abbildungen

Abbildung 1:	IS24-Entwicklung der Nettokaltmieten und Nebenkosten in Deutschland und NRW .....	8
Abbildung 2:	Überblick über die Mietenentwicklung in den Städten und Gemeinden in NRW.....	10
Abbildung 3:	Entwicklung der Kosten für Bauleistungen und ausgewählten Kostenarten am Bau.....	12
Abbildung 4:	Erzeugerpreisindizes Architektur- und Ingenieurdienstleistungen 2010=100 .....	18
Abbildung 5:	Verbraucherpreisindizes NRW – Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten im Vergleich .....	23
Abbildung 6:	Verbraucherpreisindizes NRW – Nettokaltmiete und andere Dienstleistungen im Vergleich .....	26
Abbildung 7:	Verbraucherpreisindizes NRW – Nettokaltmiete und Entwicklung der Kosten für Energieträger im Vergleich.....	28
Abbildung 8:	Überblick über die kommunale Verschuldungssituation in NRW und Teilnahme am Stärkungspakt Stadtfinanzen.....	33
Abbildung 9:	Höhe der Hebesätze der Grundsteuer B und Veränderung zwischen 2004 und 2013 .....	34

## Tabellen

Tabelle 1:	Veränderung der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern seit 2007 .....	14
Tabelle 2:	Mehrbelastung durch Grunderwerbsteuer 2014 gegenüber 1997 .....	15
Tabelle 3:	Kosten für unterschiedliche Energieeffizienzstandards in der Modernisierung (EnEV 2009).....	20
Tabelle 4:	Maximale und minimale Grundsteuer-Hebesätze in den NRW-Kommunen.....	32
Tabelle 5:	Veränderung der Grundsteuer B Hebesätze in einzelnen NRW Kommunen .....	35
Tabelle 6:	Kostenüberblick zur orientierenden Legionellenprüfung .....	37
Tabelle 7:	Potentielle Modernisierungskosten für den Austausch von Bleileitungen in MFH .....	38
Tabelle 8:	Auswirkungen politischer Entscheidungen bei Erwerb, Neubau und Modernisierung.....	42
Tabelle 9:	Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die laufenden Betriebskosten.....	42
Tabelle 10:	Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Instandhaltungsaufwendungen.....	43
Tabelle 11:	Auswirkungen der skizzierten politischen Entscheidungen auf die Höhe der kalten Betriebskosten .....	44
Tabelle 12:	Höhe der warmen Betriebskosten und deren errechnete Veränderung .....	44

## 1. Einleitung

In den letzten Monaten wird in der Öffentlichkeit deutschlandweit über den Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten diskutiert. Die Entwicklung verläuft aber nicht einheitlich, sondern unterscheidet sich stark zwischen einzelnen Regionen. Wirtschaftlich prosperierende Groß- und Mittelstädte – wie bspw. in Nordrhein-Westfalen Aachen, Düsseldorf, Köln und Münster – spüren den Preisanstieg sehr deutlich, während Verkaufspreise und Mieten in anderen Landesteilen – wie bspw. im Großteil des Ruhrgebietes – stagnieren oder sich deutlich weniger dynamisch entwickeln. Oft sind von dem Anstieg der Preise auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten nur wenige Teilmärkte und bestimmte Lagen betroffen: Insbesondere das höhere Preissegment mit sehr gut ausgestatteten Wohnungen und die zentralen Innenstadtlagen weisen dynamische Preissteigerungen auf.

**Anstieg der Wohnungs- und Immobilienpreise breit diskutiert**

Diese hohe Dynamik hat viele Ursachen: Vor allem ist es ein Wandel in den Lebensstilen und den Wohnwünschen, die zu einer hohen Nachfrage in vielen Teilmärkten führt. Gerade in Städten mit Universitäten und Hochschulen steigt die Nachfrage aufgrund der hohen Zahl von Studierenden regelmäßig weiter an. Zwar zeigt der Anstieg der Baugenehmigungszahlen in den größeren Zentren, dass über zusätzlichen Neubau eine Entlastung erreicht werden kann; mit einer spürbaren Entspannung der Situation ist allerdings erst mittelfristig zu rechnen.

**Nachfrageanstieg in den Zentren aufgrund eines Wandels der Wohnwünsche**

Der Preisanstieg auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten führt dazu, dass für viele Haushalte – ob auf der Suche nach Eigentum oder einer Mietwohnung – Wohnen immer teurer wird und kaum noch bezahlbar ist. Nach der Bundestagswahl haben die Verhandlungspartner diese Problematik in den Koalitionsgesprächen aufgegriffen und unter dem Stichwort „gutes und bezahlbares Wohnen“ u.a. Änderungen des Mietrechts vorgesehen.<sup>1</sup>

**Bezahlbares Wohnen sicherstellen**

In Nordrhein-Westfalen wurde im letzten Jahr das Bündnis für Wohnen zwischen dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und den drei großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen. Neben Haus & Grund NRW beteiligen sich daran auch der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW RW) und der Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen NRW (BFW LV NRW). Neben der Frage der Steigerung der Energieeffizienz und der Generationengerechtigkeit des Wohnungsbestandes steht die Bezahlbarkeit von Wohnraum als ein wichtiges Ziel im Mittelpunkt des Bündnisses. Das nordrhein-westfälische Bündnis für Wohnen stand auch Pate für ein Bündnis für Wohnen auf Bundesebene, das derzeit aus der Taufe gehoben wird.

**Bündnis für Wohnen NRW: Bezahlbarkeit des Wohnens als wichtiges Ziel**

In der aktuellen Debatte wird häufig auf die Höhe der Immobilienpreise und Mieten abgestellt. Darauf zielt auch das derzeitige Gesetzesvorhaben der Bundesregierung zur sogenannten „Mietpreisbremse“ ab, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen.<sup>2</sup> Dieses Vorhaben ist heftig kritisiert worden, weil damit

<sup>1</sup> CDU/CSU/SPD (2013): Deutschlands Zukunft gestalten – Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode, S. 80 ff.

<sup>2</sup> Vgl. den Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) zum Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG). Der Referentenentwurf sieht zu diesem Sach-

nur die Symptome des Mietenanstieges gemildert werden sollen, aber kein Beitrag geleistet wird, das Problem des fehlenden Wohnraums als wesentliche Ursache für den Mietenanstieg zu beseitigen.

**Bezahlbarkeit des Wohnens hängt auch von der Höhe der Wohnnebenkosten ab**

Angesichts dieser in der Öffentlichkeit prominent platzierten Diskussion ist in den Hintergrund getreten, dass die Kosten für das Wohnen und dessen Bezahlbarkeit nicht nur von der Höhe der Immobilienpreise und der Mieten, sondern maßgeblich von der Entwicklung der Wohnnebenkosten abhängen. In den letzten zehn Jahren sind die Betriebs- und Nebenkosten<sup>3</sup> im Durchschnitt stärker gestiegen als die Mieten. In einigen Regionen haben die Wohnnebenkosten, d.h. die kalten und die warmen Betriebskosten, eine Größenordnung wie die Nettokaltmiete erreicht und stellen eine „zweite Miete“ dar. Immobilienwirtschaftliche Verbände fordern analog zur Mietpreisbremse eine Bremse für Nebenkosten. Das Gleiche gilt auch für die Höhe der Baukosten, die ebenfalls deutlich gestiegen sind. Auf Bundesebene wird sich eine Baukostensenkungskommission demnächst damit befassen, welche Ursachen für den Anstieg der Baukosten verantwortlich sind.

**Politische Entscheidungen sind mitverantwortlich für Wohnkostensteigerung**

Das Preis- und Kostenniveau auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten wird nicht nur durch den Anstieg des allgemeinen Preisniveaus oder durch eine hohe Nachfrage bestimmt – beides nur bedingt beeinflussbare Faktoren. Oft sind es auch politische Entscheidungen auf Ebene der Kommunen, der Länder sowie im Bund bis hin zu europäischen Maßnahmen, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Wohnkosten ausüben und damit einen Teil des Anstiegs der Wohnkosten mit verursachen.

**Beitrag der Politik zur Dämpfung des Kostenanstiegs bzw. zu Kostensenkungsmaßnahmen**

Wenn die politischen Akteure die Bezahlbarkeit des Wohnens als wichtige Forderung in den Mittelpunkt vieler Vorhaben stellen, dann ist es angebracht, dass sie die Auswirkungen der eigenen Entscheidungen auf die Höhe der Wohnkosten transparent vor Augen haben. Die Politik kann zu einer Verringerung der Wohnkosten oder der Dämpfung des Kostenanstiegs beitragen, in dem sie den eigenen Verantwortungsbereich dafür konsequent nutzt. Umgekehrt ist es widersinnig, Maßnahmen zur Kostendämpfung oder -senkung für andere zu beschließen, aber sich selbst davon auszunehmen und damit zu einem Preis- und Kostenanstieg beizutragen, den man bekämpfen möchte.

**Wohnkostenbericht 2014 zeigt Zusammenhänge auf**

Vor diesem Hintergrund setzt sich dieser Wohnkostenbericht 2014 mit der Höhe der Wohnkosten und deren Anstieg auseinander und zeigt auf, inwieweit die Konsequenzen von politischen Entscheidungen auch dazu geführt haben, dass die Wohnkosten gestiegen sind und in welchem Umfang dies geschehen ist bzw. in der näheren Zukunft noch geschehen wird.

**Von dem Wohnkostenanstieg sind Mieter- und selbstnutzende Eigentümerhaushalte gleichermaßen betroffen**

Der Schwerpunkt liegt zwar auf der Entwicklung der Mieten und der Wohnnebenkosten, allerdings wirken Entscheidungen, die sich auf den Erwerb, den Neubau oder die Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden beziehen,

verhält im Kern vor, dass bei Wiedervermietung einer Wohnung die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten darf.

<sup>3</sup> Die Begriffe „Betriebskosten“ und „Nebenkosten“ werden in der Öffentlichkeit oft synonym verwendet. Für Kosten, die in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind, ist der Begriff „Betriebskosten“ die offizielle Bezeichnung. Die Grunderwerbsteuer zählt zu den Anschaffungsnebenkosten eines Gebäudes oder einer Wohnung, Planungsleistungen bspw. von Architekten und Ingenieuren werden auch als Baunebenkosten bezeichnet. Verallgemeinernd werden in diesem Bericht die Begriffe „Betriebskosten“ und „Nebenkosten“ synonym verwendet.

mittelbar auf die Höhe der Wohnkosten, bspw. wenn diese Kosten von den Investoren in der Höhe der Verkaufspreise oder der Mieten berücksichtigt, d.h. „eingepreist“ werden. Von vielen Kostensteigerungen, insbesondere bei den Wohnnebenkosten, sind sowohl Mieter- als auch selbstnutzende Eigentümerhaushalte betroffen.

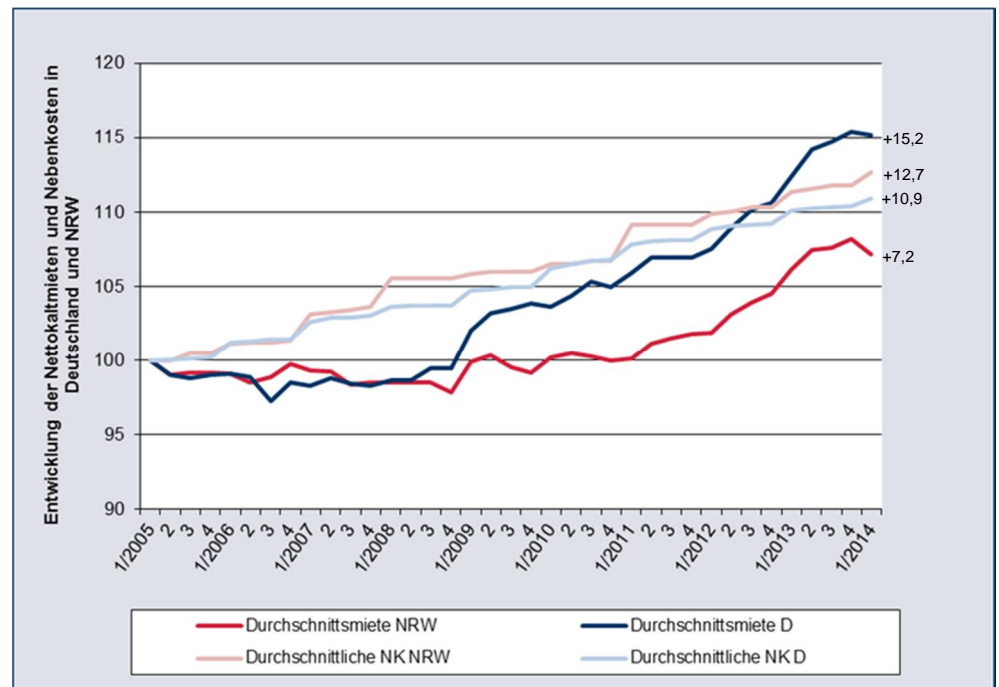
## 2. Entwicklung von Wohnkosten im Überblick

**Mietenanstieg in NRW seit 2005 lediglich bei 0,8 Prozent p.a.**

### Entwicklung von Mieten und Wohnnebenkosten

Die indexbasierte Fortschreibung der Nettokaltmieten (Basis Angebotsmieten)<sup>4</sup> und Nebenkosten im Vergleich zwischen Nordrhein-Westfalen und Deutschland macht deutlich, dass die Mieten in NRW nicht so stark angestiegen sind wie im Bundesdurchschnitt. Die durchschnittliche Miete lag in Nordrhein-Westfalen im 1. Quartal 2005 als Ausgangsjahr bei 6,31 EUR/m<sup>2</sup>. Sie ist bis zum ersten Quartal 2014 auf 6,76 EUR/m<sup>2</sup> im Durchschnitt angestiegen. Dies entspricht einem Gesamtanstieg von 7,2 Prozent. Der jährliche Anstieg betrug 0,8 Prozent p.a.<sup>5</sup>

**Abbildung 1: IS24-Entwicklung der Nettokaltmieten und Nebenkosten<sup>6</sup> in Deutschland und NRW**



Quelle: Immobilienscout24 GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

**Mietenanstieg im Bundesgebiet doppelt so hoch wie in NRW**

Im Bundesgebiet ist die durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,34 EUR/m<sup>2</sup> auf 7,30 EUR/m<sup>2</sup> um 15,2 Prozent deutlich stärker angestiegen. Der durchschnittliche Mietpreisanstieg ist im Bundesgebiet mehr als doppelt so hoch ausgefallen wie in NRW. Im Bundesgebiet betrug der jährliche Mietenanstieg rund 1,6 Prozent p.a.

<sup>4</sup> Die Immobilienscout24-Datenbank weist Angebotsmieten und keine vereinbarten Mieten aus. Damit wird eine marktnahe Betrachtung gewählt, in der nachfragebedingte Preisänderungen besonders gut deutlich werden.

<sup>5</sup> Berechnet als geometrischer Mittelwert für den Betrachtungszeitraum von neun Jahren.

<sup>6</sup> Als Wohnungsnebenkosten werden gemäß der Klassifizierung in der amtlichen Statistik die Kosten für Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteifegebühren, Dienstleistungen für die Gartenpflege und Grundsteuer zusammen aufgeführt (kalte Nebenkosten). Die Kosten für die Beheizung und Warmwasserbereitung sind nicht darunter gefasst. Da die warmen Betriebskosten – je nach Energieträger – stark schwanken und dadurch die Betrachtung verzerren können, wurden diese nicht dargestellt.



Um einen Eindruck von der Entwicklung nicht nur der Angebotsmieten, sondern des gesamten Mietenniveaus zu erhalten, wird häufig auf den Index der Nettokaltmieten zurückgegriffen. In Nordrhein-Westfalen ist das allgemeine Mietenniveau von Januar 2005 bis Anfang 2014 um 12,0 Prozent oder um 1,3 Prozent jährlich gestiegen. Im Bundesgebiet war ein Anstieg von 11,4 Prozent oder um 1,2 Prozent p.a. zu konstatieren. D.h. in Nordrhein-Westfalen sind die Nettokaltmieten auf der Basis des Verbraucherpreisindex stärker als die Angebotsmieten gestiegen, im Bundesgebiet etwas weniger stark.

**Indexierte Nettokaltmieten in NRW um rund 1,3 Prozent p.a. gestiegen**

Seit Januar 2005 ist das allgemeine Preisniveau – gemessen am Verbraucherpreisindex für Deutschland – um 15,9 Prozent oder 1,6 Prozent p.a. gestiegen. In Nordrhein-Westfalen sind die Preise mit einem Zuwachs von 15,4 Prozent ungefähr in der gleichen Größenordnung gestiegen.

**Verbraucherpreise seit 2005 um 15,9 Prozent gestiegen**

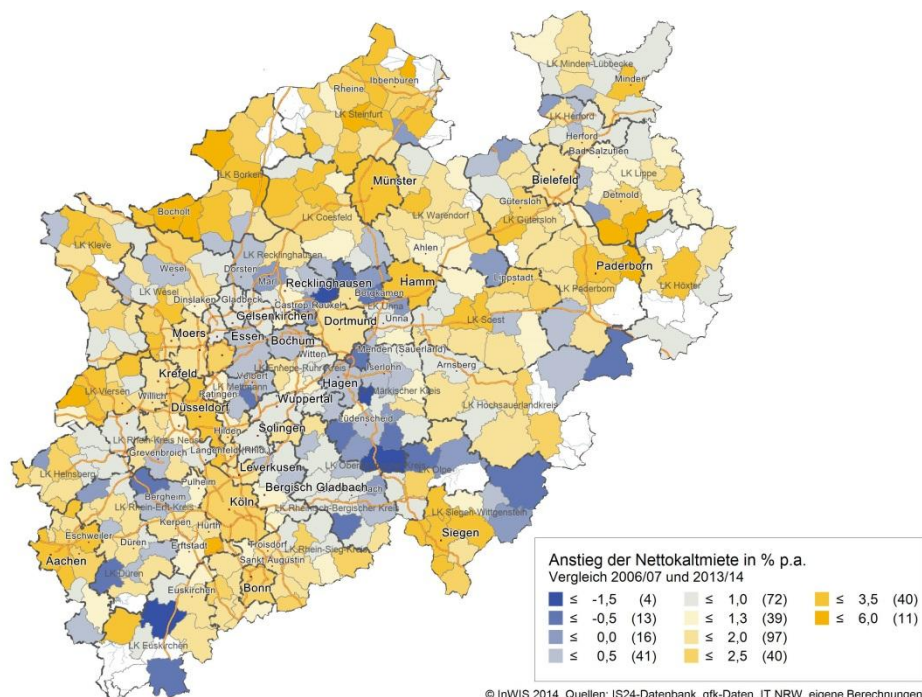
Nimmt man die Nettokaltmiete auf der Grundlage der amtlichen Messung im Verbraucherpreisindex als Basis, so verlief der Mietenanstieg sowohl im Bundesgebiet als auch in Nordrhein-Westfalen deutlich unterhalb der Inflationsrate. Da die durchschnittliche Nettokaltmiete den Preisanstieg nicht nachvollziehen und nicht ausgleichen konnte, ist die reale Miete sogar gesunken. Auf Grundlage der Angebotsmieten konnte der Anstieg des allgemeinen Preisniveaus auf Bundesebene nahezu ausgeglichen werden, nicht jedoch in NRW: Hier klafft eine erhebliche Lücke zwischen dem Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete und dem Anstieg des Preisniveaus.

**Realer Mietpreisrückgang in Nordrhein-Westfalen**

Allerdings verläuft der Anstieg der Mieten nicht einheitlich, sondern von Region zu Region sehr unterschiedlich. In Nordrhein-Westfalen ist es vor allem in Aachen, im Rheinland, im Münsterland sowie in Ostwestfalen in einigen Städten und Gemeinden zu deutlichen Mietensteigerungen gekommen, während sich die durchschnittliche Miete im Ruhrgebiet, im Sauerland, im Oberbergischen und im Teilen des Siegerlandes seit 2006 sogar rückläufig entwickelt hat.

**Regional unterschiedliche Entwicklung in NRW**

**Abbildung 2: Überblick über die Mietenentwicklung in den Städten und Gemeinden in NRW**



Quelle: IS24-Datenbank, Entwicklung der Angebotsmieten, eigene Berechnungen.

**Amtliche Statistik konzentriert sich auf größere Wohnnebenkostenarten**

Als Wohnnebenkosten werden in der Regel die Kostenarten aufgefasst, die in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgezählt sind. Einige dieser Positionen, wie bspw. Betriebskosten für eine Aufzugsanlage, fallen nicht in jedem Gebäude an. In der amtlichen Statistik werden als Einzelkomponenten für die Entwicklung der Verbraucherpreise nur größere Wohnnebenkostenarten ermittelt. Dazu zählen die Kosten für Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für die Gartenpflege und die Grundsteuer. In der Abbildung 1 sind diese Kostenarten als Wohnnebenkosten dargestellt; sie gehören zu den kalten Betriebskosten. Die Begriffe Betriebs- und Nebenkosten werden häufig synonym verwendet.

**Warme Betriebskosten schwanken bedingt durch Preisveränderungen einzelner Energieträger stark**

Darüber hinaus werden die Wohnkosten stark durch die warmen Betriebskosten für die Beheizung von Wohnungen und die Warmwassererwärmung beeinflusst. Ausschlaggebend ist hierfür die Entwicklung der Preise für einzelne Energieträger wie Erdgas oder leichtes Heizöl. Da die Kosten für Energieträger, insbesondere für leichtes Heizöl, sehr stark schwanken, wird die Kostenentwicklung dadurch stark verzerrt. Sie wurden daher in dieser Grafik nicht berücksichtigt.

**Nebenkosten in NRW stärker gestiegen als die Angebotsmieten**

Der Block der in der amtlichen Statistik berücksichtigten Nebenkostenarten ist im Betrachtungszeitraum vom 1. Quartal 2005 bis zum 1. Quartal 2014 in Nordrhein-Westfalen um 12,7 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent. Die Nebenkosten sind daher in Nordrhein-Westfalen deutlich stärker gestiegen als die Angebotsmieten, sie bewegen sich aber in Summe im Rahmen des allgemeinen Anstiegs der Nettokaltmiete. Im Bundesgebiet ist der Anstieg der Nebenkosten mit 10,9 Prozent oder 1,2 Prozent p.a. nur marginal niedriger ausgefallen. Die Nebenkosten befinden sich daher über den langen Zeitraum betrachtet im Gleichklang.

Da unterschiedliche Gebietskörperschaften und sowohl öffentliche als auch kommunale Unternehmen für die Höhe einzelner Nebenkostenarten verantwortlich sind, kann es zu Sprüngen kommen, wenn einzelne Kostenarten herausgegriffen werden. Im Bundesgebiet ist der Anstieg der Nebenkosten etwas gleichförmiger verlaufen als in Nordrhein-Westfalen. Dort sind zu Beginn des Jahres 2008 und zu Beginn des Jahres 2011 größere Sprünge in der Entwicklung des Index zu beobachten: 2008 ist der Anstieg durch eine deutliche Anhebung der Gebühren für die Entsorgung von Abwasser ausgelöst worden. Im Detail ist dies auf eine deutliche Anhebung der Entgelte für die Entsorgung von Niederschlagswasser sowie auf einen Anstieg der Grundentgelte<sup>7</sup> zurückzuführen. Zu Beginn des Jahres 2011 waren wiederum die Entgelte für Abwasserentsorgung sowie eine Anpassung der Grundsteuer für den Preissprung verantwortlich. Straßenreinigungsgebühren sind zwar auch deutlich um sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Aufgrund ihres geringen Gewichts in der Untergruppe Nebenkosten des Index bewirken diese jedoch keinen hohen Anstieg.

**Preissprünge in NRW in 2008 und 2011 wurden durch einen Anstieg der Entgelte für Abwasserentsorgung und 2011 zusätzlich durch die Anpassung der Grundsteuer ausgelöst**

Bei den jährlichen Betriebskostenabrechnungen, die im vermieteten Wohnungsbestand von den Vermietern<sup>8</sup> oder Hausverwaltungen verteilt werden, sind viele Mieter und Hauseigentümer über den Anstieg der Wohnnebenkosten verärgert. Viele Mieter machen auch den Vermieter als einen Verantwortlichen für die Höhe der Betriebskosten aus. Dabei können Vermieter nur einen Anteil von ca. 30 Prozent der Betriebskosten direkt oder indirekt beeinflussen, bspw. durch das Aushandeln von günstigeren Konditionen oder energiesparende Maßnahmen. Der größte Teil der kalten sowie die warmen Betriebskosten sind entweder abhängig vom individuellen Verbrauch oder werden von den Kommunen bzw. von kommunalen Zweckverbänden per Gebührensatzung festgelegt. Gerade diese von der öffentlichen Hand vorgegebenen Preise sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gestiegen.

**Vermieter haben nur begrenzt Einflussmöglichkeit auf die Höhe der Betriebskosten**

## **Entwicklung von Baukosten und einzelnen Bauleistungen**

Im Fokus der öffentlichen Debatte stehen die Entwicklung der Kaufpreise, der Mieten und der Wohnnebenkosten. In der Wertschöpfungskette des Wohnungs- und Immobilienmarktes sind aber auch vorgelagerte Märkte mittelbar dafür verantwortlich, dass bspw. Mieten im Neubau steigen. In der folgenden Abbildung 3 ist daher die Preisentwicklung für Bauleistungen am Bauwerk über den Baupreisindex für Wohngebäude dargestellt. Einzelne Kostenarten sind gesondert in der Grafik abgebildet.

**Entwicklung der Baukosten sorgt für Kostenschub**

Im Betrachtungszeitraum vom 1. Quartal 2005 bis zum 1. Quartal 2014 sind die Baupreise für Leistungen am Bauwerk im Bundesgebiet um 24 Prozent gestiegen – dies entspricht einer jährlichen geometrisch gemittelten Steigerungsrate von 2,4 Prozent. Bei Bauleistungen zeigen sich zum Teil deutliche regionale Unterschiede. In Nordrhein-Westfalen ist der Baupreisindex nur um 21,8 Prozent bzw. um 2,2 Prozent p.a. gestiegen. Während die Arbeitskosten mit einer jährlichen Rate von 1,6 Prozent noch moderat gestiegen sind (Plus

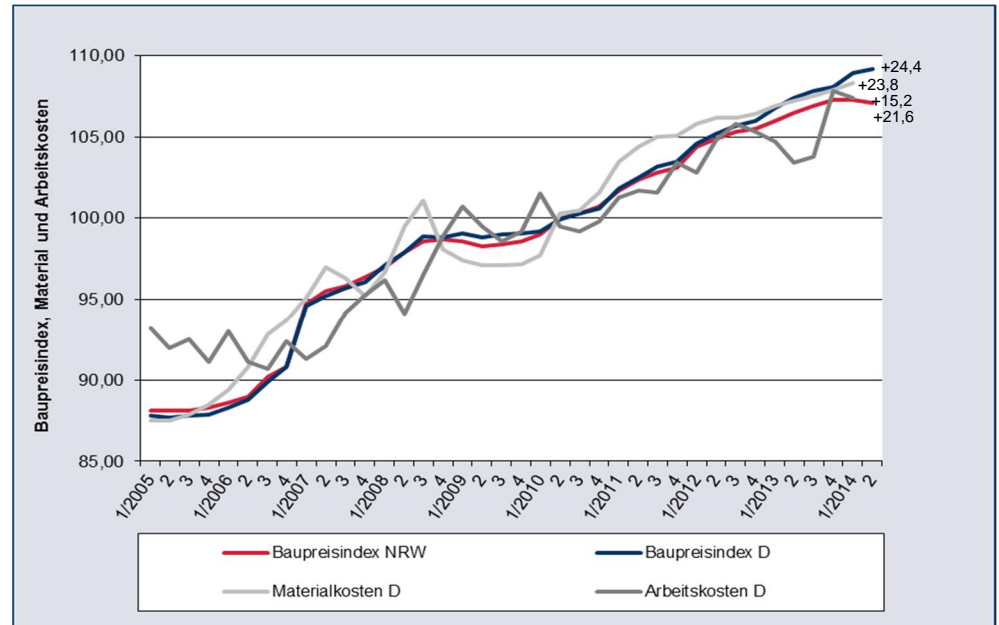
**Anstieg der Kosten für Bauleistungen am Bauwerk (Wohngebäude) in Nordrhein-Westfalen um 21,8 Prozent gestiegen**

<sup>7</sup> Entsorgungsbetriebe wenden unterschiedliche Entgeltmodelle an. Separate Grundentgelte, die mengen- und flächenabhängig zur Deckung von fixen Kosten erhoben werden, sind nicht in jedem Entgeltrahmen vorgesehen.

<sup>8</sup> Bei der Nennung von Personengruppen haben wir der besseren Lesbarkeit wegen auf die Angabe der männlichen und der weiblichen Form verzichtet und verwenden einheitlich die männliche Schreibweise. Immer wenn dies geschieht, gilt diese Formulierung auch für die weibliche Form.

von 15,2 Prozent über den Betrachtungszeitraum), sind vor allem die Kosten für Baumaterial in Deutschland sehr stark gestiegen (Plus 2,4 Prozent p.a. bzw. 23,8 Prozent über den Betrachtungszeitraum).

Abbildung 3: Entwicklung der Kosten für Bauleistungen und ausgewählten Kostenarten am Bau



Quelle: Statistisches Bundesamt, IT.NRW, eigene Berechnungen.

**Anstieg der Baupreise deutlich über der Mietentwicklung und der allgemeinen Inflationsrate**

Auf den vorgelagerten Märkten für Bauleistungen sind die Kosten somit deutlich stärker gestiegen als die Mieten. Die Steigerungsrate überstieg die allgemeine Inflationsdynamik deutlich. Die steigenden Baukosten wirken sich beim Neubau von Gebäuden in vollem Umfang aus – als Hemmnis für zusätzliche Investitionen für die Errichtung neuer Gebäude, die für eine Ausweitung des Angebotes und die Entlastung der Wohnungs- und Immobilienmärkte notwendig wäre. Mittelbar wirkt sich der Anstieg der Kosten für Bauleistungen auch auf die Höhe von Mieten aus, da höhere Herstellungskosten durch eine höhere Anfangsmiete kompensiert werden müssen, um die Renditevorstellungen von Investoren auf dem gleichen Niveau zu erfüllen; vorausgesetzt, am lokalen Markt sind höhere Mieten im Gefolge gesteigener Baukosten durchsetzbar.

### 3. Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Wohnkosten bei Erwerb, Neubau und Modernisierung

In diesem Kapitel wird zunächst darauf eingegangen, wie sich politische Entscheidungen auf die Höhe der Erwerbs-, Neubau- und Modernisierungskosten auswirken. Für selbstnutzende Eigentümer belasten diese Kosten das Wohnkostenbudget unmittelbar, bspw. in Form von höheren Kaufpreiszahlungen oder höheren Herstellungskosten. Bei Inanspruchnahme einer Finanzierung können höhere Zinsaufwendungen entstehen und sich Darlehenslaufzeiten dadurch verlängern. Oft erwarten Kreditinstitute, dass die Nebenkosten vollständig und Teile des Kaufpreises zwischen 20 und 30 Prozent mit Eigenkapital finanziert werden. Abhängig von den individuellen Vermögensverhältnissen eines Haushaltes und der bisherigen Ansparleistung können Finanzierungen aufgrund höherer Kostenbelastungen kritisch und aufgrund zu geringer Eigenkapitalausstattung abgelehnt werden.

**Steigende Wohnkosten durch höhere Kosten bei Erwerb, Neubau und Modernisierung**

Für Mieter wirken sich diese Kosten nur mittelbar aus. Bei höheren Erwerbs-, Neubau- und Modernisierungskosten wird der Erwerber oder der Eigentümer eines Gebäudes versuchen, eine höhere Miete zu Refinanzierung durchzusetzen, um das Renditeniveau zu halten. Ob eine höhere Miete am Markt durchsetzbar ist, hängt von den lokalen Rahmenbedingungen und der verfügbaren Wohnkaufkraft der Mieterhaushalte ab. Im Grundsatz geht mit höheren Kosten aber eine höhere Miete einher.

**Mittelbare Effekte auf die Höhe der Miete im vermieteten Wohnungsbestand**

#### 3.1. Erwerb von Gebäuden: Anstieg der Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstücks oder Grundstücksanteils wird für den Käufer einmalig Grunderwerbsteuer fällig. Grundlage für die Erhebung ist das Grunderwerbsteuergesetz. Bis 1969 war das Grunderwerbsteuerrecht Landesrecht, seit 1970 unterliegt es der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes. 1983 wurde durch den Bund ein einheitliches Bundesgesetz geschaffen, um die zersplitterten Regelungen auf Länderebene abzulösen.<sup>9</sup>

**Seit 1983 bundeseinheitliche Gesetzesgrundlage zur Grunderwerbsteuer**

Seinerzeit wurde der Steuersatz von 7 Prozent des Kaufpreises bundeseinheitlich auf 2 Prozent gesenkt, im Gegenzug sind viele Befreiungstatbestände entfallen. Mit dem Jahressteuergesetz 1997 wurde der Steuersatz auf 3,5 Prozent erhöht. Seit 2006 haben die Bundesländer die Hoheit darüber erhalten, den Steuersatz selbst festzusetzen. Seitdem haben alle Bundesländer – bis auf Bayern und Sachsen – die Grunderwerbsteuersätze angehoben, zum Teil sogar mehrfach.

**Senkung der Grunderwerbsteuer auf 2 Prozent; Hoheit seit 2007 wieder bei den Bundesländern**

Den Anfang hat bereits 2007 der Stadtstaat Berlin gemacht und die Grunderwerbsteuer zunächst um einen Prozentpunkt auf 4,5 Prozent angehoben. Mittlerweile hat Berlin die Grunderwerbsteuer zwei weitere Male angehoben, und zwar 2012 um 0,5 Prozentpunkte auf 5,0 Prozentpunkte und 2014 schließlich

**Erhöhungswelle bei der Grunderwerbsteuer seit 2007**

<sup>9</sup> Vgl. Muhler, Manfred (2009): Grunderwerbsteuerrecht, Mannheim.

auf 6,0 Prozent. In den Jahren 2010 und 2011 sind besonders viele Bundesländer dem Beispiel von Berlin gefolgt und haben die Grunderwerbsteuersätze überwiegend auf ein Niveau von 4,5 bis 5,0 Prozent angepasst.

**Nordrhein-Westfalen hat Grunderwerbsteu-  
er im Jahr 2011 auf 5  
Prozent angehoben.**

Nordrhein-Westfalen hat den Steuersatz in der ersten großen Erhebungswelle zum 1. Oktober 2011 auf 5,0 Prozent angehoben. Ein Satz, der auch heute noch gilt.

**Tabelle 1: Veränderung der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern seit 2007**

Jahr der Anhebung	Bundesland und Grunderwerbsteuersatz nach Erhöhung; in Klammern: Nummer der Anpassungen seit 2007
2007	Berlin (1) 4,5
2009	Hamburg 4,5
2011	Baden-Württemberg 5,0
	Brandenburg 5,0
	Bremen (1) 4,5
	Niedersachsen (1) 4,5
	Nordrhein-Westfalen 5,0
	Thüringen 5,0
2012	Berlin (2) 5,0
	Mecklenburg-Vorpommern 5,0
	Rheinland-Pfalz 5,0
	Saarland (1) 4,5
	Sachsen-Anhalt 5,0
	Schleswig-Holstein (1) 5,0
2013	Hessen (1) 5,0
	Saarland (2) 5,5
2014	Berlin (3) 6,0
	Bremen (2) 5,0
	Hessen (2) 6,0
	Niedersachsen (2) 5,0
	Schleswig-Holstein (2) 6,5

Quelle: Veröffentlichungen der einzelnen Bundesländer, eigene Darstellung und Berechnung

**Niveau von 1983 in einigen  
Bundesländern nahezu wieder  
erreicht**

Schleswig-Holstein hat im Jahr 2014 den höchsten Satz mit 6,5 Prozent erreicht, Berlin und Hessen liegen mit einem Grunderwerbsteuersatz von 6,0 Prozent nur knapp dahinter. Schleswig-Holstein hat damit beinahe das Niveau erreicht, das vor 1983 gegolten hat. Angesichts der Haushaltslage in einzelnen Bundesländern ebbt die Diskussion nicht ab, die Grunderwerbsteuer weiter anzuheben.

**Hohe Grunderwerbsteuersätze  
stellen Transaktionshemmnisse  
dar**

Der deutliche Anstieg der Grunderwerbsteuersätze ist aus mehreren Gründen problematisch. Zum einen ist sie eine Transaktionssteuer, die an den Erwerb- bzw. Veräußerungsvorgang anknüpft. Grundsätzlich sollten auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten, wie allgemein auf allen Märkten, keine Hemmnisse für Transaktionen aufgebaut werden, die einen Eigentümerwechsel behindern könnten. Bei einem Steuersatz von 2 oder 3,5 Prozent – wie bis zum Jahr 2007 bundeseinheitlich angewendet – ist man nur von geringen Hürden ausgegangen.

**Bei Erwerb summieren sich  
Kaufpreisnebenkosten oft auf 10  
Prozent des Kaufpreises und  
mehr**

Aber bei Sätzen von 6,0 bis 6,5 Prozent summieren sich Grunderwerbsteuer und weitere Kaufnebenkosten für die notarielle Beurkundung, die Kosten für Eintragungen ins Grundbuch sowie etwaige weitere Finanzierungskosten auf eine Größenordnung von 10 Prozent und mehr. Das wirkt abschreckend, weil die Immobilie dadurch länger gehalten werden muss, damit die höheren Ne-



benkosten durch Wertsteigerungen kompensiert werden können, um bei Veräußerung keinen Verlust zu erleiden. In vielen Regionen Deutschlands ist aber mit nennenswerten Wertsteigerungen nicht zu rechnen, sodass hier unmittelbar Verluste drohen. Daher ist zu erwarten, dass aufgrund höherer Grunderwerbsteuersätze Verkäufe weniger häufig stattfinden als dies bei einer niedrigeren Grunderwerbsteuer der Fall wäre. Die Flexibilität des Marktes wird damit eingeschränkt.

Gerade in Zeiten einer generell zunehmenden Mobilität, die sich auch auf das Arbeits- und Berufsleben erstreckt, wirkt eine höhere Grunderwerbsteuer kontraproduktiv: Wer einen häufigeren Arbeitsplatzwechsel einkalkuliert oder häufig versetzt wird und sich eine neue Wohnung oder ein Haus suchen muss, wird von einem Eigentumserwerb Abstand nehmen, wenn er befürchten muss, dass die Kaufpreisnebenkosten bei einer berufsbedingten Veräußerung nicht in den Kaufpreis einer Anschlussveräußerung eingerechnet werden können und als Verlust zu Buche schlagen.

Zum anderen führt eine höhere Grunderwerbsteuer für den Erwerber unmittelbar zu höheren Aufwendungen. Unterstellt man einen Kaufpreis bspw. für ein vermietetes Mehrfamilienhaus in einer Größenordnung von 400.000 EUR, so beträgt die zusätzliche Belastung absolut zwischen 4.000 bis 12.000 EUR. Der Mehrbelastung ist in Schleswig-Holstein mit 12.000 EUR am höchsten.

**In Zeiten einer generellen Zunahme der Mobilität wirken höhere Grunderwerbsteuersätze kontraproduktiv**

**Deutlich höhere Anschaffungskosten bei Erwerb eines Gebäudes**

**Tabelle 2: Mehrbelastung durch Grunderwerbsteuer 2014 gegenüber 1997**

Bundesland	Derzeit geltender Steuersatz [%]	Grunderwerbsteuer bei einem fiktiven Kaufpreis von 400.000 EUR		Differenz/Mehrbelastung für Käufer in EUR gegenüber 1997
	2014	1997	2014	1997/2014
Baden-Württemberg	5,0	14.000	20.000	6.000
Bayern	3,5	14.000	14.000	0
Berlin	6,0	14.000	24.000	10.000
Brandenburg	5,0	14.000	20.000	6.000
Bremen	5,0	14.000	20.000	6.000
Hamburg	4,5	14.000	18.000	4.000
Hessen	6,0	14.000	24.000	10.000
Mecklenburg-Vorpommern	5,0	14.000	20.000	6.000
Niedersachsen	5,0	14.000	20.000	6.000
Nordrhein-Westfalen	5,0	14.000	20.000	6.000
Rheinland-Pfalz	5,0	14.000	20.000	6.000
Saarland	5,5	14.000	22.000	8.000
Sachsen	3,5	14.000	14.000	0
Sachsen-Anhalt	5,0	14.000	20.000	6.000
Schleswig-Holstein	6,5	14.000	26.000	12.000
Thüringen	5,0	14.000	20.000	6.000

Quelle: Veröffentlichungen der einzelnen Bundesländer, eigene Darstellung und Berechnung.

**Höherer laufender Mittelabfluss  
bei Finanzierung einer Immobilie**

Bei dem Erwerb einer fiktiven vermieteten Immobilie zu einem Kaufpreis von 400.000 EUR macht sich die zusätzliche Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen mit höheren Anschaffungskosten in Höhe von 6.000 EUR bemerkbar. Wird dieser Betrag nicht durch Eigenkapital erbracht, sondern über ein Immobiliendarlehen finanziert, so erhöhen sich die laufenden Aufwendungen für Zins- und Tilgungsleistungen. Dadurch entsteht jährlich eine um rund 300 EUR höhere Belastung der Liquidität.<sup>10</sup> In Höhe der zu zahlenden Zinsen erhöhen sich die Kosten.

**Investor benötigt 0,13 EUR/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche höhere Miete, um  
Renditeziele aufgrund der Erhö-  
hung zu halten**

In der Kalkulation eines Investors erfordert dies im Beispielfall eine höhere Nettokaltmiete von 0,13 EUR pro m<sup>2</sup>/Monat (Beispiel des Erwerbs eines fertig erstellten Neubaus zur Vermietung, Anfangsmiete 10,00 EUR/m<sup>2</sup>, konstante Rendite von rund 6 Prozent einschließlich Restwert für 30 Jahre unterstellt), damit die Rendite über die Laufzeit nicht sinkt. Dieser Betrag mag womöglich angesichts der Höhe der Gesamtmiete niedrig erscheinen. Jedoch handelt es sich nur um den Effekt, der durch die Erhöhung im Jahr 2011 ausgelöst wird.

**Grunderwerbsteuer von 5,0  
Prozent trägt zu 0,46 EUR/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche pro Monat höheren  
Anfangsmiete bei**

Betrachtet man den Effekt, den die Grunderwerbsteuer von derzeit 5,0 Prozent in diesem Modellfall für die Höhe der anfänglichen Nettokaltmiete insgesamt besitzt, so beläuft sich dieser Anteil auf 0,46 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat.

**Für einen Selbstnutzer macht sich  
die Erhöhung der Grunderwerb-  
steuer mit 3.750 EUR bemerkbar**

Bei Erwerb eines selbstgenutzten Einfamilienhauses zum Preis von 250.000 EUR macht sich die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen mit 3.750 EUR bemerkbar. Dadurch wird das Haushaltsbudget im Falle der Notwendigkeit einer Finanzierung um jährlich rund 180 EUR durch zusätzliche Zins- und Tilgungszahlungen belastet.

### 3.2. Neubau und Modernisierung von Gebäuden

**Neubau und Modernisierung des  
Bestandes an heutige Anforde-  
rungen und Wohnwünsche sind  
wichtige Ziele**

Angesichts der derzeitigen Wohnraumknappheit in den größeren Städten der Ballungsräume ist es ein wichtiges Ziel, den Neubau von Wohngebäuden zu bezahlbaren Mieten und Preisen zu fördern. Ebenso wichtig ist es, die vorhandene Bausubstanz durch Modernisierung an die heutigen Anforderungen und die Wohnwünsche der Haushalte anzupassen. Der Wandel im Zeitgeist sowie erhöhte technische Anforderungen gehen einher mit dem sozialgesellschaftlichen Wandel, den demografischen Veränderungsprozessen wie der zunehmenden Alterung der Gesellschaft sowie den ambitionierten klima- und umweltpolitischen Zielsetzungen im Rahmen der Energiewende.

**Anstieg der Baukosten schlägt  
auf Mieten und Preise im Neubau  
wie in der Modernisierung durch**

Der Neubau und die Modernisierung von Gebäuden benötigen verlässliche Rahmenbedingungen und ein angemessen niedriges Baukostenniveau. Nur dadurch lässt sich sicherstellen, dass Wohnraum zu angemessenen Mieten und vertretbaren Kaufpreisen am Markt angeboten werden kann. In den letzten Jahren sind jedoch die Preise für Leistungen am Bauwerk, insbesondere Materialkosten, erheblich gestiegen (siehe hierzu auch Kapitel 2, S. 11). Ein Teil der Kostensteigerungen ist nicht nur auf die allgemeine Preisentwicklung oder eine Erhöhung der Nachfrage zurückzuführen, sondern hängt auch mit politischen Entscheidungen zusammen. Für sich genommen sind diese Entscheidungen sachlich begründet und gut nachvollziehbar. In der Summe muss kritisch hinterfragt werden, ob dadurch womöglich ein Kostenniveau erreicht wird, das die Belastungsgrenze überschreitet.

<sup>10</sup> Unterstellt wird eine Annuität von 5 Prozent p.a.



In den folgenden Kapiteln werden unterschiedliche Teilaspekte herausgegriffen, die bei Neubau und Modernisierung zu höheren Kosten geführt haben bzw. noch führen werden.

**Beurteilung des Kostenanstiegs  
im Neubau und bei der Be-  
standsmodernisierung**

### 3.2.1 Entwicklung der Kosten für Architektur- und Ingenieurleistungen

Bei der Errichtung und auch der Modernisierung von Gebäuden spielen neben den Kostengruppen, die sich auf das Grundstück und dessen Erschließung, die Baukonstruktion, die technischen Anlagen und die Außenanlagen beziehen (Kostengruppe 100 bis 500 DIN 276), auch Planungsleistungen (Kostengruppe 700 – Baunebenkosten) eine Rolle. Sie können zwischen 15 und 20 Prozent der Baukosten eines Vorhabens ausmachen.

**Baunebenkosten machen zwi-  
schen 15 und 20 Prozent der  
gesamten Baukosten aus**

Baunebenkosten, insbesondere Planungskosten sowie Kosten für unterschiedliche Gutachten, sind für das Bauvorhaben von großer Bedeutung. Eine fach- und sachgerechte Planung ist nicht nur Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens, sondern auch ausschlaggebend dafür, dass bspw. Baukosten auf das notwendige Maß verringert werden. Viele Gutachten sind erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens herzustellen oder bspw. technische Anlagen auf die baulichen Voraussetzungen und Anforderungen abzustimmen. Überdies wird die Höhe der späteren Betriebskosten bereits in der Planungsphase weitgehend festgelegt und kann nachträglich nur noch in engen Grenzen oder nicht mehr angepasst werden. Im Vordergrund steht eine Optimierung der Gesamtkosten eines Gebäudes über dessen gesamten Lebenszyklus, wodurch anfänglich höhere Bau- und Planungskosten anfallen können.

**Planungs- und Gutachtenkosten  
sind für ein Bauvorhaben essen-  
tiell**

Wesentliche Kostenbestandteile der Nebenkosten werden durch die Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) geregelt, die zuletzt im Juli 2013 novelliert worden ist. In der HOAI werden verbindlich Mindest- und Höchstsätze für Planungsleistungen der Architekten und Ingenieure geregelt. Davor ist die HOAI im Jahr 2009 zuletzt geändert worden.

**HOAI regelt Mindest- und  
Höchstsätze von Planungslei-  
stungen der Architekten und  
Ingenieure**

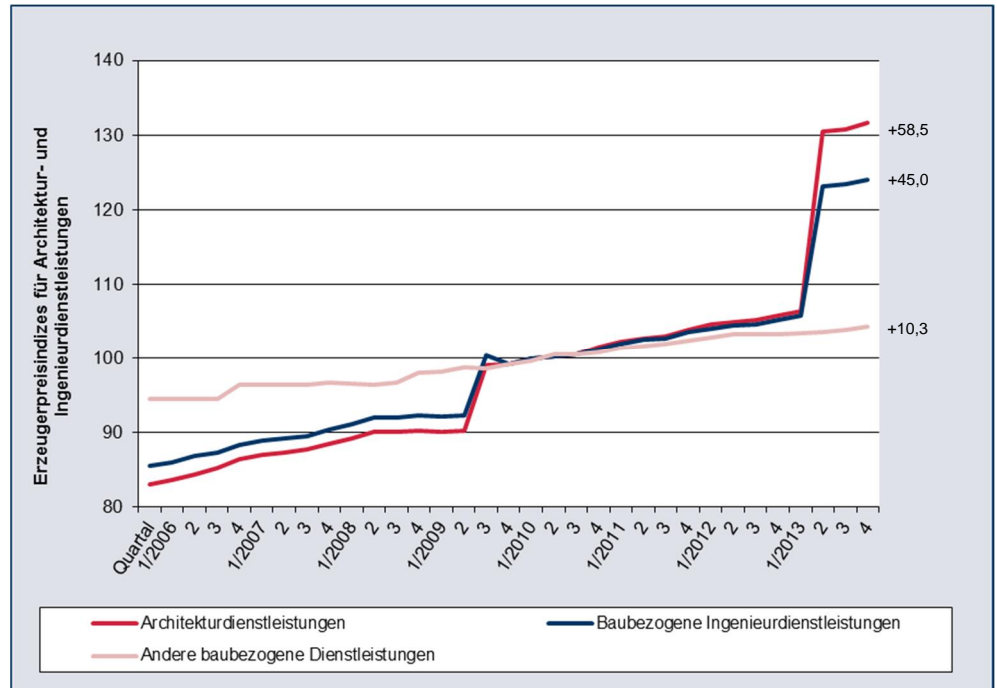
Jeder Novellierung geht auch eine intensive Diskussion über die Höhe des Honorars bzw. des Entgeltrahmens sowie den Umfang der im verbindlichen Teil gefassten Leistungen voraus. Mit der letzten Novellierung im Jahr 2013 hat die Bundesregierung alle von der HOAI umfassten Architekten- und Ingenieurleistungen in baufachlicher Hinsicht grundlegend und vollständig modernisiert und sämtliche Honorarsätze aktualisiert.

**Aktualisierung der Honorarsätze  
im Rahmen einer Novellierung**

Bedingt durch die Novellierungen der HOAI im Jahr 2009 und im Juli 2013 ist ein deutlicher Anstieg der Erzeugerpreisindizes für Architektur- und Ingenieurdienstleistungen zu verzeichnen. Die Erhöhung der beiden Dienstleistungen hat unmittelbaren Einfluss auf die Neubaukosten, aber auch auf wesentliche bauliche Veränderungen im Bestand, bei denen häufig Architekten und Ingenieure eingebunden sind.

**Anstieg der Erzeugerpreisindizes  
für Architektur- und Ingenieur-  
dienstleistungen**

**Abbildung 4: Erzeugerpreisindizes Architektur- und Ingenieurdienstleistungen 2010=100**



Quelle: Statistisches Bundesamt

**In 2013 Anstieg der Erzeugerpreisindizes um bis zu 22,7 Prozent**

Im Jahr 2009 sind die Erzeugerpreisindizes für Architektur- und baubezogene Ingenieurdienstleistungen um 9,9 bzw. um 8,8 Prozent aufgrund der Änderungen in der Honorarordnung angepasst worden. Im Jahr 2013 kam es zu einer Anpassung der Erzeugerpreisindizes für Architekturdienstleistungen um 22,7 Prozent und für baubezogene Ingenieurdienstleistungen um 16,4 Prozent. Hingegen haben sich die Erzeugerpreisindizes für andere baubezogene Dienstleistungen kontinuierlich nur mit jährlichen Steigerungsraten von rund 1,2 Prozent seit 2006 weiterentwickelt.

**Baukostenanstieg von 3 Prozent aufgrund der HOAI-Novelle 2013**

Durch die Änderungen im Zuge der der HOAI-Novellierung wird mit einem durchschnittlichen Anstieg der Baukosten von ca. 3 Prozent gerechnet, die sich in den Baunebenkosten auswirken.<sup>11</sup> Für einen Investor, der ein Gebäude neu errichtet und anschließend vermietet, erfordert der zusätzliche Kostenaufwand eine um 0,27 EUR/m<sup>2</sup> höhere Anfangsmiete.

### 3.2.2 Konsequenzen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014)

**Ambitionierte klimapolitische Ziele**

Die Bundesregierung hat im September 2010 ein Energiekonzept mit den wesentlichen Leitlinien und Zielsetzungen für eine "umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung" beschlossen. Entsprechend den damaligen Vereinbarungen sollen die Emissionen der sechs Treibhausgase nach dem Kyoto-Protokoll – vorrangig die Emissionen von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) – bis zum Jahr 2050 schrittweise um 80 bis 95 Prozent gegenüber dem Basis-

<sup>11</sup> Vgl. Brück, Sabine (2014): Entwicklung von Baukosten als Rahmenbedingung für bezahlbaren Wohnraum, S. 13. Vortrag im Rahmen des 2. Werkstattgesprächs im Bündnis für Wohnen NRW am 27. Mai 2014, Münster.

jahr 1990 verringert werden.<sup>12</sup> Diese Ziele sind von den Koalitionsparteien in ihren Koalitionsvereinbarungen für die derzeitige 18. Legislaturperiode bestätigt worden.<sup>13</sup> Die Bundesregierung setzt sich auch auf europäischer Ebene dafür ein, dass hohe Ziele für den Klimaschutz angestrebt werden. Angesichts der derzeitigen politischen Entwicklung in Osteuropa wird das energiepolitische Teilziel der Versorgungssicherheit zukünftig an Bedeutung gewinnen und eine beschleunigte Umsetzung der Energiewende erforderlich machen.

Der Gebäudebereich besitzt für das Energiekonzept einen hohen Stellenwert: Rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland fallen in Gebäuden an; hier entsteht ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>14</sup> Damit sind sowohl Wohn- als auch gewerblich genutzte Nicht-Wohngebäude erfasst. Die Umsetzung der Ziele im Gebäudebestand führt praktisch zu einer klimaneutralen Energieversorgung und Beheizung des selbigen.

**CO<sub>2</sub>-Emissionen des  
Gebäudebestandes**

Bezieht man die gebäudebezogenen Angaben des Energiekonzeptes auf den reinen Wohnungsbestand, so gelingt dies über die Verwendungsrechnung nach einzelnen Sektoren, hier für private Haushalte. Für Raumheizung wenden private Haushalte rund 18,5 Prozent des gesamtdeutschen Endenergieverbrauchs auf. Dies entspricht 456,3 Terrawattstunden. Auf die Erwärmung von Warmwasser entfallen weitere 77,8 Terrawattstunden, so dass insgesamt rund 21,6 Prozent des Endenergieverbrauchs unmittelbar durch die Nutzung von Wohnungen (zum Wohnen) verursacht werden.<sup>15</sup> Bezogen auf einen Quadratmeter vermieteten Wohnraum belief sich der Endenergieverbrauch für Raumheizung im Jahr auf 127,4 kWh/m<sup>2</sup>a (nicht klimabereinigt) bzw. 155,4 kWh/m<sup>2</sup>a (klimabereinigt).<sup>16</sup>

**Endenergieverbrauch  
von Wohnungen**

Rund 15 Prozent der bundesdeutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen daher auf Raumheizung. Schließt man die Erwärmung von Warmwasser mit ein, so erhöht sich der Anteil der Treibhausgasemissionen, der von privaten Haushalten für die Nutzung von Wohnungen (zum Wohnen) verursacht wird, auf rund 18 Prozent.

**CO<sub>2</sub>-Emissionen des  
Wohnungsbestandes**

<sup>12</sup> Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)/Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.)(2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010, Berlin, S. 3 ff.

<sup>13</sup> Vgl. CDU/CSU/SPD (2013), S. 36 ff.

<sup>14</sup> Vgl. BMWI/BMU, 2010, S. 22.

<sup>15</sup> Der Anteil am Endenergieverbrauch lässt sich aus der Gesamtbilanz des Energieverbrauchs ableiten, wenn die Verbrauchsanteile der privaten Haushalte für die Anwendungsbereiche Raumheizung und Warmwasser zugrunde gelegt werden. Vgl. Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (Hrsg.)(2013): Energiebilanz der Bundesrepublik Deutschland 2011, Stand: 23. April 2013, in Verbindung mit Statistisches Bundesamt (2013): Energie, Rohstoffe, Emissionen. Energieverbrauch der privaten Haushalte (temperaturbereinigt). Internetabruf: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Umwelt/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/EnergieRohstoffeEmissionen/Tabellen/EnergieverbrauchHaushalte.html> am 12. Juni 2013, eigene Berechnungen.

<sup>16</sup> Der flächenbezogene Verbrauchswert ergibt sich aus dem Produkt der vermieteten Wohnungen (41,3 Mio. Wohnungen insgesamt, mit einem Abzug von 4,4 Prozent für Leerstand) und der durchschnittlichen Wohnfläche von 90,7 m<sup>2</sup>. Die Klimabereinigung erfolgte anhand des durchschnittlichen Klimafaktors für den gleitenden Durchschnitt aller Klimafaktoren in Deutschland für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Januar 2011 (Deutscher Wetterdienst, laufende Veröffentlichungen). Vgl. zu den Zensus-Ergebnissen: Eglar, Roderich (2013): Zensus 2011 – Fakten zur Bevölkerung in Deutschland, Presseerklärung zur Veröffentlichung der Zensusergebnisse am 31. Mai 2013.

**Energieeinsparverordnung (EnEV) als wichtiger ordnungsrechtlicher Baustein zur Flankierung der Klimaschutz- und Energieeffizienzziele**

Die Bundesregierung hat in den letzten Jahren mehrere Instrumente etabliert, um das Erreichen der Klimaschutz- und Energieeffizienzziele zu unterstützen bzw. zu flankieren. Zu den Instrumenten zählen die gezielte Förderung von bestimmten Maßnahmen (in der Regel über Förderprogramme der KfW), zusätzliche und detailliert aufbereitete Informationen zur Entscheidungsunterstützung der Akteure, die Förderung der Forschung zu wichtigen Themenstellungen im Feld von Klimaschutz und Energieeffizienz sowie die Schaffung eines ordnungsrechtlichen Rahmens. Wesentliches ordnungsrechtliches Steuerungsinstrument ist darin die Energieeinsparverordnung (EnEV).

**Novellierung der EnEV 2002 bis 2009 mit Verschärfung von energetischen Standards**

Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) ist im Jahr 2002 in Kraft getreten und hat erstmals bauliche und heizungstechnische Anforderungen an Gebäuden (Bestand und Neubau) gemeinsam betrachtet. Damit wurde die Wärmeschutzverordnung (WSchutzVO) aus dem Jahr 1994 abgelöst. Die EnEV ist in den vergangenen Jahren mehrfach novelliert worden, wobei das Anforderungsniveau an den baulichen Standard sowohl von Neubauten als auch im Bestand in der Regel verschärft wurde.

**Höhere Energieeffizienzstandards lösen höhere Kosten aus (Beispiel Modernisierung)**

Bau- und Modernisierungskosten schwanken erheblich in Abhängigkeit des jeweiligen Energiestandards, der erreicht werden soll. In der folgenden Tabelle werden unterschiedliche Energieeffizienzhausstandards in der Modernisierung von typischen Wohngebäuden aus den 1950 bis 1970er Jahren dargestellt. Sie zeigen, in welchem Umfang höhere Kosten aufgewendet werden müssen, um einen höheren Energieeffizienzstandard zu erreichen.

**Tabelle 3: Kosten für unterschiedliche Energieeffizienzstandards in der Modernisierung (EnEV 2009)<sup>17</sup>**

Energieeffizienzniveau (EH) nach EnEV 2009	Kosten in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (KG 300, 400 und 700 DIN 276, Nebenkosten pauschal mit 19 % berücksichtigt) (bzw. Indexwert)				Heizwärmebedarf QH (kWh/m <sup>2</sup> a)	
	Durchschnitt	Abweichung gegenüber EH 100 = 100	Minimum	Maximum	Durchschnitt	Abweichung gegenüber EH 100 = 100
Energieeffizienzhaus 130	361	93	313	437	88	123
Energieeffizienzhaus 115	375	97	326	450	78	109
Energieeffizienzhaus 100	387	100	339	462	71	100
Energieeffizienzhaus 85	420	108	370	495	50	70
Energieeffizienzhaus 70	453	117	405	528	41	58
Energieeffizienzhaus 55	489	126	439	565	20	28

Quelle: Forschungsvorhaben Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung, Architekten Dr. Schulze Darup & Partner, eigene Berechnungen (Preise von 2010).

**Rund 390 EUR/m<sup>2</sup> Kosten für EH 100 erforderlich**

Um den Energieeffizienzhaus-Standard 100 (EH 100) zu erreichen, müssen im Durchschnitt rund 390 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an Modernisierungskosten aufgewendet werden. Damit wird ein Energieeffizienzniveau von rund 70 kWh/m<sup>2</sup> erreicht. Strebt man den höchsten seinerzeit definierten Energieeffizienzstandard EH 55 an, so erhöhen sich die Modernisierungskosten um

<sup>17</sup> Neitzel, Michael / Schulze Darup, Burkhard (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren, Berlin, S. 53 (Forschungsvorhaben unter Federführung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), gefördert mit Mitteln der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU)).

durchschnittlich 26 Prozent. Rein aus dem Blickwinkel der Energieeffizienz hat das Anstreben eines höheren Standards einen Vorteil, weil dadurch in der Regel überproportional Energieeinsparungen erzielt werden.

Ökonomisch ist dies jedoch kritisch, weil sich die höheren Gesamtkosten in der Regel wirtschaftlich nicht refinanzieren lassen. Die Praxis zeigt daher auch, dass nur in geringem Umfang sehr hohe Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt werden. Erfolgreich kann die Energiewende in der Bestandssanierung gemeistert werden, wenn eher in der Breite, aber mit weniger anspruchsvollen Energieeffizienzstandards operiert wird.<sup>18</sup>

**Modernisierungen auf einem hohen Energieeffizienzstandard ökonomisch schwer zu realisieren**

In der Vergangenheit hat sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft darum bemüht, dass bei den Verschärfungen der EnEV mit Augenmaß gehandelt wird, um realistische Rahmenbedingungen zu formulieren. Dies ist nicht immer gelungen. Auch die seit Mai 2014 in Kraft getretene EnEV-Novelle 2014 sieht verschiedene Maßnahmen vor, die sowohl im Bestand als auch im Neubau zu höheren Kosten führen können.

**EnEV-Maßnahmen im Bestand und Neubau führen zu höheren Kosten**

Für Bestandsobjekte wurden vor allem das Instrument der Austausch- und Nachrüstverpflichtungen verwendet, für die bestimmte Befreiungstatbestände bspw. für Ein- und Zweifamilienhausbesitzer angewendet werden können. Die Maßnahmen führen zu einer zeitlichen Vorverlagerung von Kosten (Austauschpflichten) bzw. zu zusätzlichen Kosten durch Nachrüstpflichten. Folgende Anpassungen sieht die EnEV 2014 vor:

**Austausch- und Nachrüstpflichten im Bestand**

- Vor dem 01.10.1978 installierte Öl-/Gas-Standardheizkessel müssen ausgetauscht werden.
- Ab 2015 müssen Kessel, die älter als 30 Jahre sind getauscht werden (gilt für Konstanttemperaturkessel üblicher Größe). Brennwert- oder Niedertemperaturanlagen mit hohem Wirkungsgrad sind davon ausgenommen.
- Dämmung von Warmwasser- und Heizungsrohren in unbeheizten Räumen.
- Bis 2015 Dämmung der obersten Geschosdecke, wenn diese an unbeheizte Dachräume grenzen.

Im Gegensatz zur EnEV 2009 dürfen Nachtspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten weiter betrieben werden, womit den Anforderungen der Energiewende und dem Verbrauch insbesondere von im Netz verfügbarem Strom aus (Off-Shore-)Windkraftanlagen Rechnung getragen wird.

**Austauschpflicht für Nachtspeicherheizungen ist entfallen**

Für Neubauvorhaben werden durch die EnEV 2014 jedoch gegenüber der EnEV 2009 auch höhere Anforderungen formuliert. Die primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) werden bei neugebauten Objekten ab dem Jahr 2016 um 25 Prozent erhöht. Die Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle sind ab 2016 weiter zu reduzieren, wodurch die Anforderungen an die Außenbauteile wie Außenwände um rund 20 Prozent verschärft werden.

**Neubauten: Verschärfung der Anforderungen um 20 bis 25 Prozent**

<sup>18</sup> Vgl. Deutsche Energie-Agentur (dena)(2013): Energiewende erfolgreich gestalten – ein Lösungsansatz für die deutsche Wohnungswirtschaft am Beispiel der Deutschen Annington, Berlin, S. 17.

Die Anforderungen an die Luftdichtheit von großen Wohngebäuden wurden angepasst.

**Höhere Anforderungen der EnEV führen zu einem Kostenanstieg von 6 bis 8 Prozent**

Die höheren primärenergetischen Anforderungen der EnEV 2014 werden ab dem Jahr 2016 zu einem Anstieg der Baukosten um rund 6 bis 8 Prozent führen. Geht man von Neubaukosten in den Kostengruppen 300 und 400 von rund 2.000 bis 2.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche aus, so ist mit Kostensteigerungen von 120,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 176,00 EUR/m<sup>2</sup> zu rechnen.

**Kompensation der höheren Kosten erfordert für einen Investor eine um 0,64 EUR/m<sup>2</sup> höhere Nettokaltmiete**

Für einen Investor, der einen Neubau errichtet und 15 Prozent Baunebenkosten bei seiner Kalkulation berücksichtigt, erfordert dies eine Anpassung der Nettokaltmiete um 0,64 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, um gleichbleibend eine Rendite von rund 6 Prozent einschließlich Restwert nach 30 Jahren Prognosezeitraum zu erzielen (Ausgangsmietenniveau 10,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat; 7 Prozent durchschnittliche Steigerung der Kosten durch EnEV 2014 unterstellt).

### 3.2.3 Errichtung barrierearmer/-freier Wohnungen

**Generationengerechtigkeit in Wohnungsbestand und Neubau sind wichtige Themen**

Angesichts der demografischen Veränderungsprozesse ist es erforderlich, den Wohnungs- und Gebäudebestand und die Wohnquartiere, in denen diese Bestände liegen, an die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft, aber insbesondere generationengerecht anzupassen. Dazu zählen eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungen sowie der Abbau von Barrieren in der Wohnung, im Gebäude und im Wohnumfeld.

**Barrierefreiheit und Barrierearmut im Wohnungsbestand oftmals schwer zu realisieren**

Im Bestand sind solche Anpassungen und insbesondere die Gestaltung einer barrierearmen Wohnumgebung oftmals nicht oder nur zu unverhältnismäßig hohen Kosten umsetzbar; bspw. ist der Anbau eines Aufzuges nur in wenigen Fällen wirtschaftlich tragfähig. Oft bleibt nur die Umgestaltung der Erdgeschosswohnungen als Ausweg, um Barrierearmut oder gar Barrierefreiheit im Bestand realisieren zu können.

**DIN 18040-2 definiert höhere Anforderungen**

Der Neubau ist zentral im Fokus, wenn Barrierefreiheit realisiert werden soll. Hierzu sind in verschiedenen Normen technische Anforderungen formuliert. Durch die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen; Ausgabe 2011-09) sind die bisherigen DIN 18025-1 und 2 abgelöst worden. DIN-Normen sind bei der Errichtung von Neubauten gemäß der jeweiligen Landesbauordnung als technischer Standard zu beachten.

**Anstieg der Baukosten um ca. 8 Prozent erwartet**

Zum Stichwort Barrierefreiheit wird in diesem Zusammenhang mit einer Erhöhung der Baukosten durch die Erhöhung der jeweiligen Flächenanteile von 5 Prozent (3 bis 7 Prozent je nach Gebäudeart) sowie durch die Umsetzung des Leitgedankens der vollständigen Barrierefreiheit (Nullbarriere) um weitere 3 Prozent (1,5 bis 4,5 Prozent je nach Gebäudeart) gerechnet. Insgesamt wird eine Baukostensteigerung von rund 8 Prozent in einer Spanne von 4,5 bis 11,5 Prozent erwartet. Dies würde bei einem Investor ein höheres Niveau der anfänglichen Nettokaltmiete von 0,84 EUR/m<sup>2</sup> erfordern.



## 4. Auswirkungen politischer Entscheidungen auf laufende Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Zunächst wird die Entwicklung der wesentlichen Wohnnebenkostenarten im Überblick dargestellt. Hierbei wird auch auf die Grundlagen ihrer Erhebung und wesentliche Einflussfaktoren überblickartig eingegangen.

Darstellung der Entwicklung einzelner Wohnnebenkostenarten

Im Anschluss daran werden die Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Höhe einzelner Betriebs- und Bewirtschaftungskosten erläutert (Kapitel 4.2).

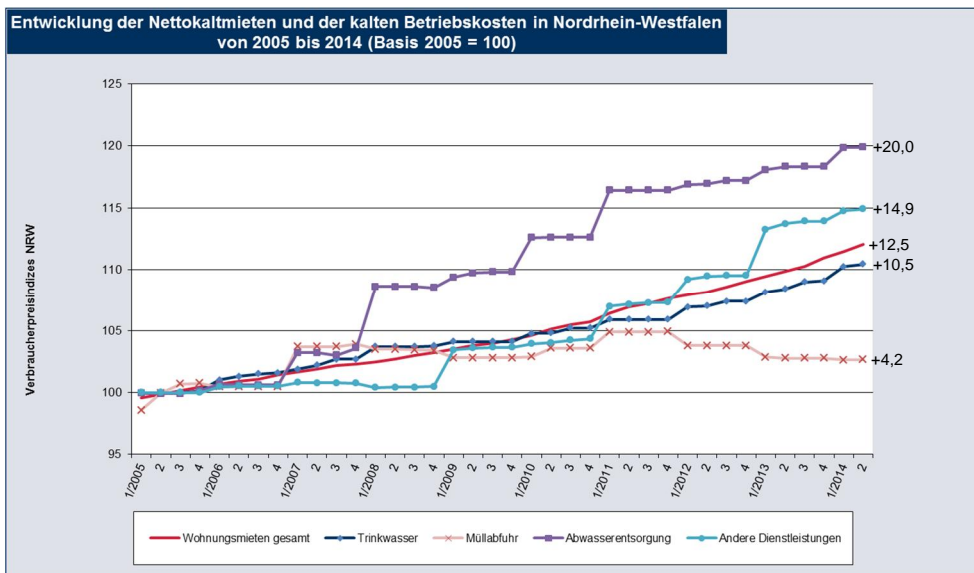
Konsequenzen von einzelnen politischen Entscheidungen

### 4.1. Überblick über die Entwicklung einzelner Wohnnebenkostenarten

#### 4.1.1 Entwicklung der kalten Wohnnebenkosten

Die kalten Betriebskostenarten haben sich in den letzten ca. 10 Jahren im Verhältnis zu den Nettokaltmieten sehr unterschiedlich entwickelt. Während die Nettokaltmiete seit dem 1. Quartal 2005 bis zum 2. Quartal 2014 um rund 12,5 Prozent gestiegen ist, sind einzelne kalte Betriebskostenarten sowohl gestiegen als auch gesunken.

Abbildung 5: Verbraucherpreisindizes NRW – Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten im Vergleich



Quelle: IT NRW; eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Die Entwicklung einzelner kalter Betriebskosten wird im Folgenden kurz skizziert. Auf die für jede einzelne Betriebskostenart zutreffenden Besonderheiten wird dabei kursorisch eingegangen.

## Versorgung mit Trinkwasser

**Regional tätige Versorgungs-  
betriebe stellen Trinkwasserversor-  
gung sicher**

Die Trinkwasserversorgung in NRW wird durch regional tätige Versorgungs-  
betriebe sichergestellt. Der Verbraucherpreisindex für Trinkwasser ist im Be-  
trachtungszeitraum kontinuierlich gestiegen. Die Preisveränderung betrug  
10,5 Prozent; im Vergleich zu den Nettokaltmieten ein etwas schwächerer  
Anstieg.

**Preisanstieg beim Trinkwasser  
wird paradoxerweise auch durch  
rückläufigen Verbrauch ausgelöst**

Als Begründung für den Anstieg der Trinkwasserpreise wird – neben z.B. topo-  
graphischen Besonderheiten, unternehmerischen Entscheidungen der Versor-  
gungsunternehmen oder rechtlichen Anforderungen an die Trinkwasserqualität  
– häufig ein abnehmender Wasserverbrauch der deutschen Haushalte heran-  
gezogen. So ist bspw. lt. IT.NRW der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch  
in NRW von 147,1 Liter/Einwohner und Tag (1995) auf 134,5 Liter/Einwohner  
und Tag (2010) gesunken. Für eine Stadt mit 160.000 Einwohnern bedeutet  
dies, dass sich der tägliche Trinkwasserverbrauch um mehr als zwei Millionen  
Liter reduziert.

**Neuorganisation des Trinkwas-  
serversorgungsnetzes bei rück-  
läufiger Bezugsmenge notwendig**

Um den geänderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden und den Durch-  
fluss im Ver- und Entsorgungsnetz weiter zu gewährleisten, müssen Versor-  
gungsunternehmen ihr komplettes Netzsystem neu organisieren. Dies kann  
z.B. durch den Rückbau großer Leitungsquerschnitte auf kleinere Querschnitte  
erfolgen oder durch die Einleitung von Trinkwasser in das Leitungsnetz (Ver-  
meidung von schädlichen Ablagerungen im Ver- und Entsorgungsnetz),  
wodurch generell höhere Kosten entstehen.

## Entsorgung von Müll (Müllabfuhr)

**Entsorgung der Siedlungsabfälle  
durch Städte oder Kreise**

Die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle bei den Haushalten obliegt  
der jeweiligen kreisfreien Stadt oder dem Kreis. Kreise und kreisfreie Städte  
fungieren dabei als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger. Die wesentlichen  
rechtlichen Grundlagen der Siedlungsabfallwirtschaft sind durch die EG-  
Abfallrahmenrichtlinie, das Kreislaufwirtschaftsgesetz und das Landesabfall-  
gesetz geregelt.

**Müllverbrennung statt Deponie-  
rung gemäß TA Siedlungsabfall  
2005**

Bis zur Umsetzung der TA Siedlungsabfall im Jahr 2005 konnten Hausmüllab-  
fälle in NRW deponiert werden. Seit dem Jahr 2005 werden Siedlungsabfälle in  
NRW nahezu vollständig in einer der 16 NRW-weiten Hausmüllverbrennungs-  
anlagen verbrannt oder nach einer Vorbehandlung in einer der vier mecha-  
nisch-biologischen Abfallbehandlungsanlagen auch der Verbrennung zuge-  
führt. In NRW sind die Betreiber dieser Anlagen die Kommunen selbst, kom-  
munale Gesellschaften oder auch Privatunternehmen, z.B. aus dem Bereich  
Entsorgung oder Energie.

**Kooperationen zwischen Kommu-  
nen und Zweckverbänden not-  
wendig**

Da die Kommunen die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle sicherstel-  
len müssen, hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass der überwiegen-  
de Teil der NRW Kommunen, die über keine eigenen Hausmüllverbrennungsan-  
lagen verfügen, über Beteiligungen, Zweckverbände, Kooperationen sowie  
Ausschreibungen bzw. Beauftragungen Kapazitäten in entsprechenden Anal-  
gen gesichert haben (vgl. LUM NRW, Entwurf Abfallwirtschaftsplan Nordrhein-  
Westfalen Teilplan Siedlungsabfälle).



Die Preisentwicklung bei den Entgelten für die Müllabfuhr ist vergleichsweise positiv. Im Betrachtungszeitraum ist der Anstieg im Vergleich zu allen anderen kalten Betriebskostenarten sehr moderat verlaufen. Zwischen 2006 und 2007 gab es einen deutlichen Anstieg, danach blieben die Gebühren bis Ende 2012 annähernd auf dem gleichen Niveau. Danach konnten die Gebühren sogar gesenkt werden. Der Indexanstieg belief sich insgesamt auf 4,2 Prozent seit dem 1. Quartal 2005.

**Moderater Anstieg im 10-Jahres-Vergleich**

### **Abwasserentsorgung**

Die am 21. Mai 1991 verabschiedete Richtlinie über die Behandlung von kommunalem Abwasser (911/271/EWG) bildet den Rahmen für die Anforderungen zur Reinigung von kommunalem Abwasser in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Die Richtlinie nimmt Bezug auf die Kanalisation, Mischwasserbehandlung sowie industrielles Abwasser und Einleitungen aus kommunalen Kläranlagen. Im nationalen und internationalen Vergleich ist die Abwasserbeseitigung in Nordrhein-Westfalen auf einem hohen Niveau.

**Hohes Niveau der Abwasserbeseitigung in Nordrhein-Westfalen**

Die Anforderungen der EU-Kommunalabwasserrichtlinie konnten in der Vergangenheit flächendeckend erfüllt werden. So wird in NRW zu 98 Prozent das Abwasser über einen Anschluss an die Kanalisation und – verbunden mit einer anschließenden Abwasserbehandlung – in einer Kläranlage entsorgt. Die Kläranlagen befinden sich überwiegend im Eigentum der jeweiligen Kommune (kommunale Kläranlagen), jedoch werden insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten Kleinkläranlagen auch privat betrieben, da ein Anschluss an die kommunale Kanalisation zu kostenintensiv wäre. Die Kosten für die Abwasserentsorgung werden in Form von Abwassergebühren auf die Bürger umgelegt.

**Nahezu flächendeckende Erfüllung der EU-Kommunalabwasserrichtlinie**

Die Gebühren für Abwasserentsorgung sind in NRW in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegen. Seit dem 1. Quartal 2005 betrug der Anstieg rund 20 Prozent und lag damit doppelt so hoch wie der Kostenanstieg bei der Trinkwasserversorgung. Teils verlief der Anstieg kontinuierlich, teils gab es erhebliche Sprünge, die durch eine allgemeine Welle des Entgeltanstiegs ausgelöst wurde.

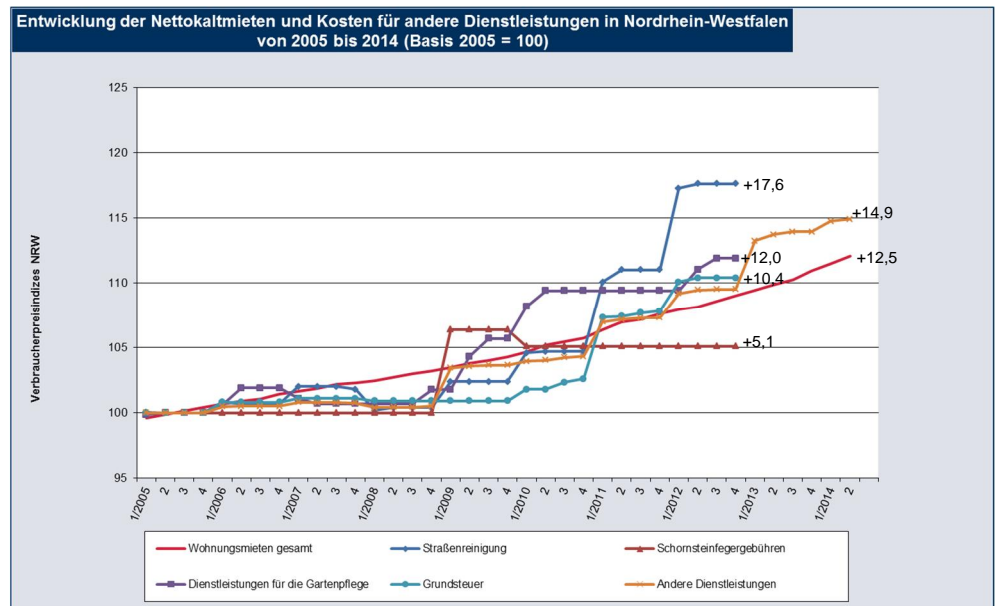
**Stärkster Anstieg der Gebühren für Abwasserentsorgung**

### **Andere Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung**

Neben den bereits genannten Dienstleistungen machen u.a. Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren und Dienstleistungen für die Gartenpflege und Grundsteuer einen weiteren Teil der Wohnnebenkosten aus. In der Berichterstattung über die Verbraucherpreise sind die Indizes für diese Dienstleistungen bis 2012 von IT.NRW separat berichtet worden. Sie wurden ab dem 1. Januar 2013 in der Berichterstattung unter der Position „andere Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung“ zusammengefasst. In der folgenden Grafik sind die einzelnen Kostenarten im Dienstleistungsbereich bis Ende 2012 noch separat ausgewiesen; danach enden die Zeitreihen.

**Neugliederung der Wohnnebenkostenarten in der Berichterstattung seit 2013**

**Abbildung 6: Verbraucherpreisindizes NRW – Nettokaltmiete und andere Dienstleistungen im Vergleich**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

**Straßenreinigung als kommunale Aufgabe**

Laut Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) NRW sind öffentliche Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslagen von den Gemeinden zu reinigen. Die Gemeinden können von den Eigentümern der durch die Straße erschlossenen Grundstücke als Gegenleistung für die Kosten der Straßenreinigung eine Benutzungsgebühr nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes erheben. Die Gebühren für Straßenreinigung sind zwischen dem 1. Quartal 2005 bis Ende 2012 um 17,6 Prozent und damit am stärksten gestiegen. Nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für das Jahr 2013 belaufen sich die Kosten für die Straßenreinigung durchschnittlich auf 0,02 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und spielen damit innerhalb der Gruppe der kalten Betriebskosten eine eher untergeordnete Rolle.

**Leistungen für Schornsteinfeger in der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung geregelt; Liberalisierung des Marktes**

Für die Erhebung der Schornsteinfegergebühren sind lt. Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung (KÜGebO) die Bezirksschornsteinfeger zuständig. Diese erheben für Tätigkeiten nach dem Schornsteinfegergesetz von den Grundstückseigentümern Gebühren und Auslagen. Der Grundstückseigentümer darf seit Januar 2013 jedoch selbst entscheiden, welchen Fachbetrieb er beauftragen will. Die von der EU durchgesetzte Liberalisierung soll den Markt beleben und die Preise senken.

**Veränderung der Arbeitswerte wird in der KÜGebO festgeschrieben**

Die Gebührensätze für die Kehrung und Überprüfung von Anlagen durch den Schornsteinfeger richten sich nach den festgesetzten Arbeitswerten. Entsprechend der KÜGebO vom 1. Januar 2004 betrug das Entgelt für einen Arbeitswert 0,67 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. In der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 16. Juni 2009 (geändert zum 14. Juni 2011) betrug der Arbeitswert in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bereits 0,92 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, in den übrigen Ländern sogar 1,01 EUR. Dieser Sprung ist auch anhand der amtlichen Statistik ablesbar. Die Gebühren sind um rund 6,4 Prozent gestiegen. Im Indexverlauf zeigt sich bis Ende 2012 eine leicht rück-

läufige Tendenz. Durch die Änderung der KÜO vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 2242) wurde der Arbeitswert auf einheitliche 1,05 EUR festgesetzt.

Die Erhebung der Grundsteuer ist eine kommunale Aufgabe. Aus einer Studie der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Ernst & Young zur Entwicklung der kommunalen Realsteuern 2005 bis 2013 geht hervor, dass neun von zehn Kommunen in NRW zwischen 2010 und 2013 mindestens einmal die Grundsteuer B erhöht haben und in Nordrhein-Westfalen der durchschnittliche Grundsteuer-Hebesatz deutschlandweit am Höchsten ist. Zwischen dem 1. Quartal 2005 und Ende 2012 ist der Teilindex für Grundsteuer um 10,4 Prozent gestiegen (zur Grundsteuer siehe im Einzelnen die Ausführungen in Kapitel 4.2.1).<sup>19</sup>

**Grundsteuer in NRW-Kommunen  
in den letzten Jahren deutlich  
angehoben**

Abschließend sei noch auf den Teilindex für Dienstleistungen für die Gartenpflege hingewiesen. Dieser ist im Betrachtungszeitraum um 11,9 Prozent gestiegen. Anderes als bspw. die Grundsteuer, die aufgrund der Steuertatbestände für jedes Gebäude anfällt, kommen Dienstleistungen für Gartenpflege nicht für alle Gebäude bzw. Grundstücke in Betracht. Einerseits verfügen nicht alle Grundstücke über ein Gartenstück, andererseits wird die Pflege im selbstgenutzten Wohnungsbereich oftmals selbst durchgeführt oder im vermieteten Bestand – je nach Größe der Fläche – auch auf einzelne Mieter übertragen. Je nach Größe der zu pflegenden Fläche kann der Anteil an den gesamten Betriebskosten sehr hoch ausfallen. Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes weist für NRW einen Wert von 0,10 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (Bezugsbasis 2013).

**Dienstleistungen für die Garten-  
pflege um 11,9 Prozent gestiegen**

Mit Blick auf die zukünftige Kostenentwicklung einiger kalter Betriebskostenarten wird erwartet, dass die Einführung eines flächendeckenden Mindestlohns, die grundsätzlich als fair und notwendig empfunden wird, zu höheren Kosten führt. Vor allem personalintensive Dienstleistungen im unteren Lohnbereich, wie Grünflächenpflege, Gebäudereinigung und Winterdienst werden davon betroffen sein.

**Kostensteigerungen auch von der  
flächendeckenden Einführung  
eines Mindestlohnes erwartet**

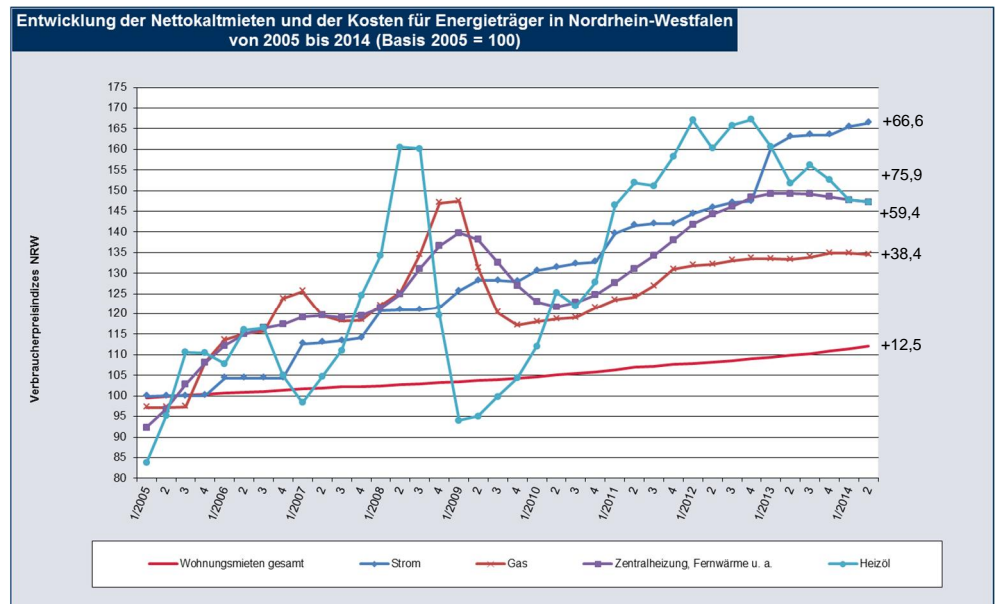
#### 4.1.2 Entwicklung der warmen Wohnnebenkosten

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind die Energiepreise für die Beheizung von Wohnraum und die Bereitstellung von warmem Wasser. Die Verbraucherpreise für Erdgas, leichtes Heizöl und andere Haushaltsenergie sind im längerfristigen Vergleich seit dem Jahr 2000 um mehr als 112 Prozent gestiegen.

**Energiekosten als großer Preis-  
treiber der Wohnnebenkosten**

<sup>19</sup> Zur Darstellung der Entwicklung der Grundsteuer B wird auf unterschiedliche Datenquellen zurückgegriffen. Nach dem Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen, der regelmäßig von IT.NRW berechnet und veröffentlicht wird, ist der Teilindex für Grundsteuer zwischen dem 1. Quartal 2005 und dem letzten Quartal 2012 um 10,4 Prozent gestiegen. Dem Konzept des Verbraucherpreisindex liegt ein Wägungsschema zugrunde. Für den Zeitraum nach Ende 2012 danach wird über diesen Teilindex in den amtlichen Veröffentlichungen nicht mehr separat berichtet. In Kapitel 4.2.1 wird auf die Daten des Statistischen Bundesamtes Bezug genommen, in denen die einzelnen Hebesätze der Kommunen dargestellt sind. Der gemittelte Anstieg von 68 Prozentpunkten ergibt sich durch den Vergleich des durchschnittlichen Hebesatzes im Jahr 2013 (454 Prozent) mit demjenigen im Jahr 2004 (386 Prozent). Die Durchschnittswerte wurden als einfache arithmetische Mittel ohne Anwendung eines Gewichtes ermittelt. Der durchschnittliche Anstieg belief sich damit auf 17,6 Prozent.

Abbildung 7: Verbraucherpreisindizes NRW – Nettokaltmiete und Entwicklung der Kosten für Energieträger im Vergleich



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

**Preisanstieg abhängig von der Art des Energieträgers**

Der Preisanstieg verlief allerdings je Energieträger sehr unterschiedlich: Während Gas sich im betrachteten Zeitraum seit Anfang 2005 um 38 Prozent verteuerte, stiegen die Preise für Fernwärme um 60 Prozent und für leichtes Heizöl gar um 75 Prozent.

**Konjunkturelle Einflüsse und Koppelung der Preise für Energieträger untereinander an der Entwicklung gut ablesbar**

Dabei zeigt sich, dass die Preise für Heizöl stark von konjunkturellen Einflüssen abhängen: Kam es zwischen 2007 und 2008 zu einem extremen Anstieg um über 60 Prozent, so brach der Preis im Zuge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise innerhalb eines Jahres ein und fiel sogar hinter das Niveau von Anfang 2007 zurück. Mit zeitlicher Verzögerung sanken auch die Preise für Erdgas sowie für Zentralheizung/Fernwärmeversorgung. Seit 2009 sind die Heizölpreise wieder kontinuierlich gestiegen und haben sich erst seit Anfang 2013 wieder leicht abgeschwächt. Die absolute Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten wird neben den Preisunterschieden für die einzelnen Energieträger auch durch klimatische Einflüsse und das individuelle Verbrauchsverhalten stark beeinflusst.

Für die einzelnen Energieträger zeigt sich folgendes Bild:

- **Leichtes Heizöl:** Der Verbraucherpreisindex für Heizöl hat sich in den vergangenen zehn Jahren in NRW extrem schwankend entwickelt. Verglichen zum Ausgangswert von 83,7 (1. Quartal 2005) ist der Preisindex bis zum 2. Quartal 2014 (147,2) um 75,9 Prozent gestiegen. Die Preise für Heizöl unterliegen starken Schwankungen; sie können sowohl von der Weltkonjunktur, aber auch von lokalen Krisen und kriegerischen Ereignissen abhängen, wenn davon die Erdölförderung beeinträchtigt werden könnte. Nach einem extremen Anstieg bis Anfang 2013 haben sich die Preise seitdem wieder etwas beruhigt.
- **Erdgas:** Neben Mineralöl ist Erdgas nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) mit einem Anteil von 21,6 Prozent (2012) der zweitwichtigste Primärenergieträger in Deutschland.

Seit Anfang 2005 ist der Preisindex für Erdgas in NRW fortlaufend angestiegen, bis im Juni 2014 ein Höchstwert von 134,6 erreicht wird. Dies entspricht einer Steigerung um 38,4 Prozent. Erdgas wird vor allem in der Wärmeversorgung eingesetzt. Dort ist Erdgas mit einem Anteil von rund 40 Prozent der bedeutendste Energieträger, insbesondere bei der Versorgung von Privathaushalten. Die Preise für Erdgas setzen sich in Deutschland aus den Kosten von Import/Produktion, Transport, Speicherung und Verteilung (71 Prozent), Erdgassteuer (9 Prozent) und Mehrwertsteuer (16 Prozent), einer Konzessionsabgabe (2 Prozent) und einer anteiligen Förderabgabe (2 Prozent) zusammen. Rund ein Drittel des Gaspreises wird durch staatlich determinierte Faktoren bestimmt.

- **Zentralheizung/Fernwärme u.a.:** Verglichen mit Anfang 2005 (92,3) hat sich der Preisindex bis zum 2. Quartal 2014 (147,2) um 59,4 Prozentpunkte erhöht. Seit Anfang 2013 haben sich die Preise im Zusammenhang mit einer rückläufigen Entwicklung des Heizölpreises wieder etwas beruhigt.

## Strom

Mit Blick auf den Wohnbereich ist der Bezug von Strom für die Versorgung der allgemein für alle Bewohner zugänglichen Bereiche eines Gebäudes, z.B. die Außen-, Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Flure, erforderlich, darüber hinaus für den Betrieb von technischen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Aufzug, Heizung, Lüftungsanlagen). Betriebsstrom für technische Geräte wird in der Regel den jeweiligen Kostenarten zugeordnet, d.h. Strom für den Betrieb der Heizungsanlage den Heizkosten. Da Strom aber zu den Energieträgern zählt, behandeln wir diese sonst zu den kalten Betriebskosten gerechnete Kostenart hier bei den warmen Betriebskosten.

**Strom wird für die Beleuchtung von Allgemeinbereichen sowie als Betriebsstrom im Gebäudebestand eingesetzt**

Die Kosten der Beleuchtung, die als eigenständige Betriebskostenart abgerechnet werden, machen rund 1 bis 1,5 Prozent der gesamten kalten Betriebskosten aus. Deren Bedeutung ist vergleichsweise gering. Dennoch sind die Preise für Strom in Zusammenhang mit der sogenannten EEG-Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in die Diskussion geraten. Im Vordergrund stand hierbei die Tatsache, dass viele Haushalte einem Anstieg der Strompreise mit großer Sorge entgegensehen, weil deren Haushaltsbudget zu stark durch steigende Energie- und letztlich auch Strompreise für den Bezug von Haushaltsstrom belastet wird. Vielen Haushalten würde dadurch eine Energiearmut erleiden, weil sie sich den Bezug von Energie in ausreichendem Maße nicht mehr leisten können.

**Kosten für Beleuchtung als Nebenkostenart mit rund 1 bis 1,5 Prozent Anteil an den kalten Betriebskosten von untergeordneter Bedeutung**

Auslöser der Diskussion ist die paradoxe Situation, dass der Anstieg der EEG-Umlage gerade dadurch ausgelöst wird, dass – wie gewollt – mehr und mehr Strom aus regenerativen Quellen wie Wind- und Solarenergie in das Netz eingespeist werden, aber der Börsenhandelspreis für Strom durch den dadurch ausgelösten Angebotsüberschuss sinkt. Durch diesen Mechanismus steigt die EEG-Umlage, da für die Betreiber der Anlagen die Differenz zwischen dem geförderten Strompreis und dem Börsenhandelspreis ausgeglichen wird.

**Hoher Anteil von regenerativ erzeugtem Strom treibt durch die EEG-Umlage den Strompreis**

**Rund die Hälfte der Strompreise  
ist durch staatlich kontrollierte  
Entgelte verursacht**

Die Strompreise für Haushaltskunden setzen sich laut dem aktuellen Monitoring-Bericht 2013 von Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt neben den Kosten für Beschaffung und Vertrieb (28,8 Prozent) aus Netzentgelten (22,2 Prozent), Steuern (22,9 Prozent) sowie Umlagen und Abgaben (26,1 Prozent) zusammen.<sup>20</sup> Am Stichtag 1. April 2013 betrug der Durchschnittspreis für Haushaltskunden 28,38 ct/kWh, was einer Preissteigerung von 12,7 Prozent gegenüber dem Jahr 2012 entspricht. Diese ist im Wesentlichen auf den Anstieg staatlich determinierter Preisbestandteile zurückzuführen. Steuern und Abgaben belaufen sich in Summe auf rund 50 Prozent des durchschnittlichen Strompreises.

**EEG-Umlage macht 20 Prozent  
der Stromkosten aus, sie speist  
ein Aufkommen von rund 1,61  
Mrd. an Umsatzsteuer**

Davon beansprucht die EEG-Umlage inzwischen rund 20 Prozent Anteil. Sie wurde zum 1. Januar 2014 auf 6,24 ct/kWh erhöht. Da auf die EEG-Umlage auch Umsatzsteuer von derzeit 19 Prozent erhoben wird, sind überwiegend Bund und Länder, in geringem Umfang auch die Gemeinden, an dem Aufkommen dieser Gemeinschaftssteuer beteiligt. Das Bundesfinanzministerium erwartet, dass durch diesen Effekt, der auf der EEG-Umlage beruht, bei einem Jahresstromverbrauch von ca. 136 Terawattstunden ein Aufkommensanteil der Umsatzsteuer von insgesamt 1,61 Mrd. EUR entstehen wird, der den drei Gebietskörperschaften entsprechend deren Anteil am Gesamtaufkommen zugeordnet wird.<sup>21</sup>

**Anstieg des Verbraucherpreisindex  
für Strom um rund 27  
Prozent seit 2010**

Der Verbraucherpreisindex für Strom in NRW ist seit Anfang 2005 um insgesamt 66,4 Prozent gestiegen. Die Entgelte haben sich fortlaufend deutlich nach oben entwickelt, während die anderen Energieträger im Gefolge des stark schwankenden Heizölpreises eine Auf- und Ab-Bewegung aufweisen. Zum Jahreswechsel 2012/2013 gab es einen sehr hohen Anstieg des Indexes von 147,4 auf 160,4 Prozentpunkte bzw. um 8,8 Prozent.

<sup>20</sup> Anmerkung: Die Datenerhebung für den Monitoringbericht 2014 ist abgeschlossen. Der Bericht für das Jahr 2014 mit dem Stichtag 1. April 2014 liegt jedoch noch nicht vor.

<sup>21</sup> Vgl. Internetabruf <http://www.welt.de/wirtschaft/article127008010/Staat-verdient-Milliarden-durch-steigende-Strompreise.html>, vom 16. April 2014, Abruf am 18. August 2014. In mehreren Presseartikeln ist unter Berufung auf Michael Meister, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesfinanzministerium davon berichtet worden, dass die Haushaltskasse des Bundes dadurch 1,612 Mrd. EUR einnehmen würde. Besteuert man die durch die EEG-Umlage von 6,24 Ct/kWh ausgelöst zusätzlichen Umsätze mit 19 Prozent, so entspricht die genannte Zahl dem Gesamtaufkommen, das aber Bund, Ländern und Gemeinden anteilig zusteht. Insofern ist die Presseberichterstattung missverständlich.



## 4.2. Auswirkungen einzelner politischer Entscheidungen auf die Höhe der Wohnnebenkosten

In den folgenden Unterkapiteln werden einzelne politische Vorhaben und gesetzliche Regelungen aufgegriffen, die transparent darstellen, wie politische Entscheidungen konkret zu einem Anstieg der Wohnkosten geführt haben bzw. dauerhaft führen. Dazu zählen:

- die Erhöhung der Grundsteuer B;
- die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern;
- zusätzliche Anforderungen aus der Änderung der Trinkwasserverordnung;
- die Durchführung von Dichtheitsprüfungen von Abwasseranlagen/Hausgrundleitungen;
- die Pflicht zum Einbau von Wärmezählern.

### 4.2.1 Erhöhung der Grundsteuer B

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, die von den Städten und Gemeinden erhoben wird. Mit der Grundsteuer A wird das land- und forstwirtschaftliche Vermögen besteuert. Mit der Grundsteuer B werden bebaute und bebaubare Grundstücke erfasst, dazu zählen auch alle Gebäude und Wohnungen. Die Grundsteuer B zählt zu den Betriebskostenarten nach Betriebskostenverordnung (§ 2 Nr.1 BetrKV laufende öffentliche Lasten des Grundstücks).<sup>22</sup>

**Grundsteuer liegt als Gemeindesteuer in der Zuständigkeit von Städten und Gemeinden**

Die Steuer wird vom Eigentümer eines Grundstücks als dem Steuerschuldner erhoben, indem aus dem Einheitswert des Grundstücks ein Steuermessbetrag ermittelt und darauf ein Hebesatz angewendet wird, der von den Kommunen eigenständig festgelegt wird. Im vermieteten Wohnungsbestand wird die Grundsteuer durch mietvertragliche Vereinbarung auf die Mieter umgelegt.

**Steuer wird vom Eigentümer erhoben und im vermieteten Bestand auf den Mieter umgelegt**

Da sich die Erhebung der Grundsteuer auf die Anwendung veralteter Einheitswerte stützt, wird an ihrer Verfassungsmäßigkeit, insbesondere die Einhaltung des allgemeinen Gleichheitssatzes in Bezug auf Vermögenswerte, gezweifelt. In den letzten Jahren sind insbesondere von verschiedenen Bundesländern und Ländergruppen unterschiedliche Reformmodelle entwickelt worden. Der aktuelle Koalitionsvertrag der Regierungsparteien enthält die Vereinbarung, die Grundsteuer unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen zeitnah zu modernisieren.<sup>23</sup> Dieses Vorhaben ist bislang noch nicht in die Tat umgesetzt worden. Eine Abschätzung, inwieweit sich das Aufkommen durch einzelne Modelle verändern wird, gilt als schwierig und muss den jeweiligen Einzelfall berücksichtigen.

**Verfassungsmäßige Zweifel signalisieren seit langem Reformbedarf an der Erhebung der Grundsteuer**

Im Jahr 2013 lag der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B in Nordrhein-Westfalen bei 454 Prozent. Die Spanne der einzelnen Hebesätze ist be-

**Durchschnittlicher Hebesatz lag im Jahr 2013 in Nordrhein-Westfalen bei 454 Prozent**

<sup>22</sup> In diesem Bericht wird – wenn von Grundsteuer ohne den Zusatz A oder B die Rede ist – grundsätzlich auf die Grundsteuer B Bezug genommen.

<sup>23</sup> Vgl. Niespor, Marius (2014): Grundsteuer(-reform). Dokumentation des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, Berlin, 16. Mai 2014, Nr. 14, Fachbereich WD 4 – Haushalt und Finanzen.

achtlich und reicht von 260 Prozent in der Kommune Harsewinkel bis hin zu 825 Prozent in den Kommunen Selm und Haltern am See.

**Tabelle 4: Maximale und minimale Grundsteuer-Hebesätze in den NRW-Kommunen**

Kommune	Einwohnerzahl 2013	Grundsteuer B Hebesatz 2013
<b>Top 5 Kommunen mit den geringsten Grundsteuer B-Hebesätzen</b>		
Harsewinkel	23.808	260
Verl	24.948	265
Schloß Holte-Stukenbrock	26.359	280
Attendorn	24.401	315
Herzebrock-Clarholz	15.925	330
<b>Top 5 Kommunen mit den höchsten Grundsteuer B-Hebesätzen</b>		
Haltern am See	37.629	825
Selm	27.432	825
Werl	32.055	800
Dorsten	80.410	780
Unna	68.051	769

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung

**Kommunale Haushaltssituation erfordert Konsolidierungsmaßnahmen**

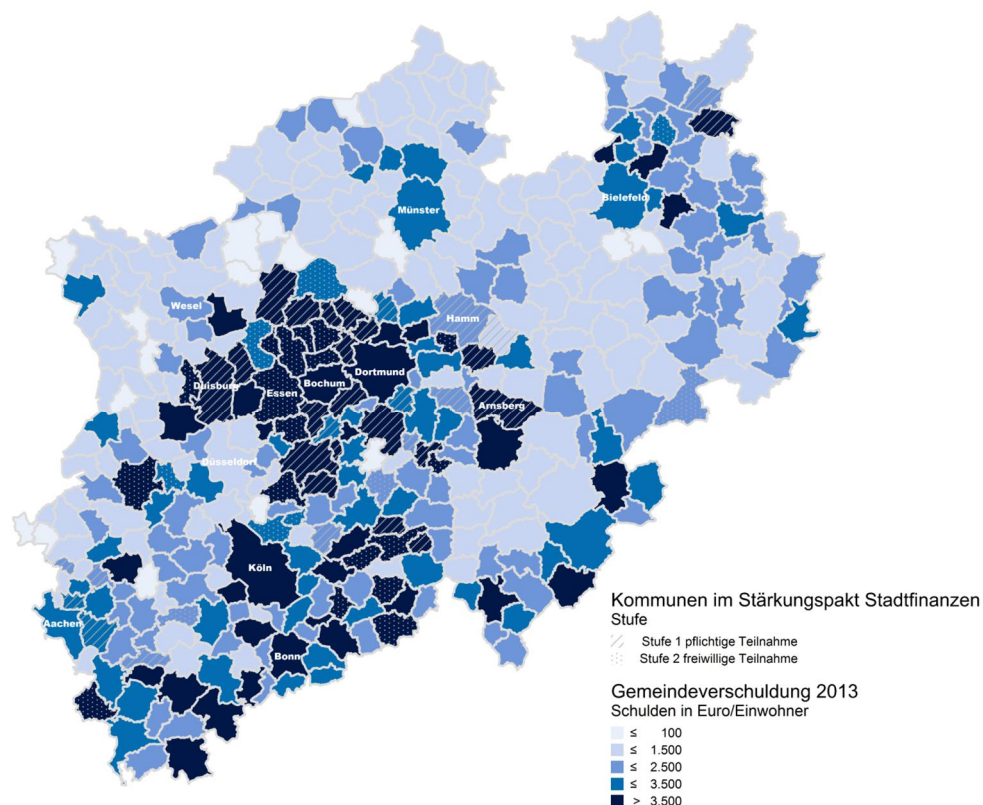
Bei der Festsetzung des Hebesatzes hatten sich die Kommunen ursprünglich zurückgehalten. Je nach Haushaltssituation der jeweiligen Kommune, sind inzwischen zum Teil erhebliche Steigerungen des Hebesatzes zur Erhöhung der kommunalen Einnahmen keine Seltenheit mehr. Um einen Eindruck von der kommunalen Finanzsituation zu erhalten, ist in der folgenden Karte die Verschuldung als Pro-Kopf-Wert je Einwohner abgetragen. In der Einteilung der Klassen weisen 18 Gemeinden eine Verschuldung von weniger als 100 EUR je Einwohner auf, 12 Gemeinden davon sind sogar schuldenfrei. Dazu zählen im Münsterland bspw. Borken, Raesfeld, Reken und Velen sowie Olfen und Senden, am Niederrhein Issum und Sonsbeck, im Rheinland Langenfeld, im Ennepe-Ruhr-Kreis Breckerfeld. Weitere Gemeinden in dieser Kategorie liegen im Grenzgebiet zu Niedersachsen und den Niederlanden.

**69 Kommunen weisen eine Pro-Kopf-Verschuldung von mehr als 3.500 EUR/Einwohner auf**

Insbesondere im Ruhrgebiet, häufiger aber auch im Oberbergischen Kreis sowie im Siegerland, weniger in Ostwestfalen und im Rheinland – dort aber auch in Städten wie Köln und Bonn – beläuft sich die Verschuldung auf mehr als 3.500 EUR/Einwohner. Davon sind insgesamt 69 Kommunen betroffen. Den Spitzenreiter bildet die Stadt Oberhausen mit einem Schuldenstand von 8.700 EUR je Einwohner, gefolgt von Hagen mit 7.800 EUR/Einwohner und Mülheim an der Ruhr mit 7.200 EUR/Einwohner.



**Abbildung 8: Überblick über die kommunale Verschuldungssituation in NRW und Teilnahme am Stärkungspakt Stadtfinanzen**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Landesregierung NRW, eigene Berechnungen und Darstellung.

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt überschuldete Kommunen im Rahmen des Stärkungspaketes Stadtfinanzen finanziell, erwartet dafür allerdings im Gegenzug, dass die teilnehmenden Städte und Gemeinden ihre Haushalte bis zum Jahr 2020 sanieren. Für 34 Städte und Gemeinden, die bereits überschuldet sind, ist die Teilnahme am Stärkungspakt zwingend (Stufe 1). Gemeinden, denen eine Überschuldung bis zum Jahr 2016 droht, konnten sich für eine Teilnahme entscheiden (Stufe 2).

**Stärkungspakt Stadtfinanzen knüpft Landeshilfen an Haushaltskonsolidierung bis 2020**

Für die betroffenen Städte und Gemeinden steigt dadurch unmittelbar der Druck, ihre Einnahmesituation konsequent zu verbessern. Daher hat es schon in den letzten Jahren vielfach Veränderungen hinsichtlich des Hebesatzes gegeben. Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2004 und 2013 ist der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B in NRW von 386 auf 454 Prozent um 68 Prozentpunkte gestiegen. Dies entspricht einem relativen Anstieg von 17,6 Prozent gegenüber dem Ausgangsjahr 2004.<sup>24</sup> Die Spanne der Zu- und Abnahmen auf kommunaler Ebene liegt bei Minus 35 Prozentpunkten in der Kommune Harsewinkel und Plus 425 Prozentpunkten in der Gemeinde Selm.

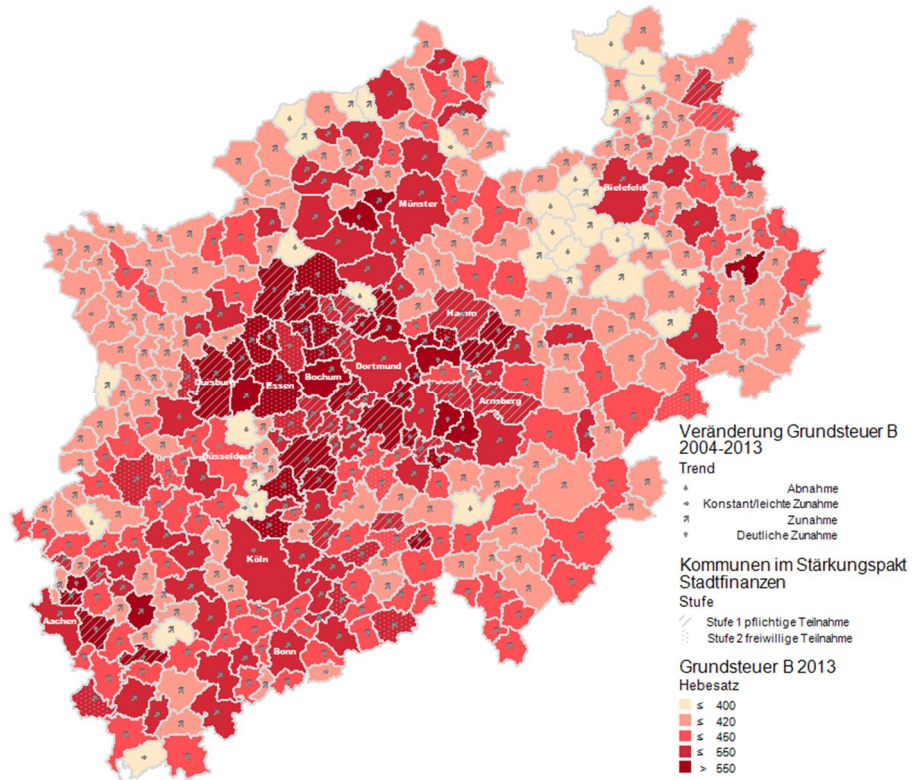
**Veränderung der Hebesätze seit 2004 um 68 Prozentpunkte**

<sup>24</sup> Zu den unterschiedlichen Datenquellen – Teilindex Grundsteuer im Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen sowie einzelne Hebesätze des Statistischen Bundesamtes – vergleiche Fußnote Nr. 19. Für den Teilindex Grundsteuer im Verbraucherpreisindex ergibt sich für den Zeitraum vom 1. Quartal 2005 bis zum 4. Quartal 2012 ein Anstieg von 10,4 Prozent. Bei Betrachtung der einzelnen Hebesätze, die bei der Ermittlung der zu entrichtenden Grundsteuer im Einzelfall zur Anwendung kommen, ergibt sich ein Anstieg von 17,6 Prozent. Die letztgenannte Betrachtung richtet sich an einen (fiktiven) Investor, der eine gleich große Wohnung in jeder Kommune in NRW besitzt und dafür jeweils zur Grundsteuer herangezogen wird.

**Städte und Gemeinden mit hohem  
Schuldenstand weisen hohe  
Hebesätze der Grundsteuer B auf**

In der folgenden Kartendarstellung ist die Höhe der Hebesätze der Grundsteuer B dargestellt. Vergleicht man die Abbildung mit der Karte der Verschuldungssituation, so haben Kommunen, die eine hohe Verschuldung je Einwohner aufweisen, auch die höchsten Hebesätze. In den vergangenen zehn Jahren haben die meisten Kommunen die Hebesätze mehr oder weniger stark angehoben.

**Abbildung 9: Höhe der Hebesätze der Grundsteuer B und Veränderung zwischen 2004 und 2013**



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen und Darstellungen.

**Vier Städte und Gemeinden  
haben die Hebesätze gesenkt, 16  
Städte haben den Hebesatz seit  
2004 unverändert gelassen**

Den Hebesatz gesenkt haben die Städte und Gemeinden Harsewinkel, Düsseldorf, Olfen und Langenfeld (Rheinland). In weiteren 16 Städten und Gemeinden sind die Hebesätze gleichgeblieben. Der Hebesatz liegt in diesen Städten und Gemeinden bei durchschnittlich 377 Prozent. In den anderen 376 Städten und Gemeinden sind die Hebesätze gestiegen. In sechs Städten und Gemeinden sogar um mehr als 300 Prozentpunkte, nämlich Selm, Werl, Haltern am See, Nachrodt-Wiblingwerde, Dorsten und Unna.

**Tabelle 5: Veränderung der Grundsteuer B Hebesätze in einzelnen NRW Kommunen**

Kommune	Grundsteuer B Hebesatz 2004	Grundsteuer B Hebesatz 2013	Veränderung 2004/ 2013 in Prozentpunkten
<b>Top 5 Kommunen mit der stärksten Zunahme der Grundsteuer B Hebesätze</b>			
Selm	400	825	425
Werl	393	800	407
Haltern am See	430	825	395
Nachrodt-Wiblingwerde	330	720	390
Dorsten	430	780	350
<b>Top 5 Kommunen mit schwächsten/rückläufigen Veränderung der Grundsteuer B Hebesätze</b>			
Harsewinkel	295	260	-35
Düsseldorf	470	440	-30
Olfen	381	360	-21
Langenfeld (Rhld.)	381	380	-1
Verl, Attendorn, Herzebrock-Clarholz, Kirchlegern, Reken, Gronau (Westf.), Halle (Westf.), Rheda-Wiedenbrück, Espelkamp, Lübbecke, Stemwede, Ratingen, Hückelhoven, Neukirchen-Vluyn, Viersen, Krefeld	265 bis 475	265 bis 475	0

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung.

Der prozentuale Anstieg der Hebesätze macht sich in gleichem prozentualen Umfang in den Grundsteuerbescheiden und für Mieter in deren Betriebskostenabrechnungen bemerkbar. Da die Grundsteuer neben dem Hebesatz auch vom Einheitswert eines Objektes abhängt, sind die konkreten Auswirkungen nur für den Einzelfall zu bestimmen.

Um einen Eindruck zu vermitteln, können Angaben des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Nordrhein-Westfalen herangezogen werden. Danach belief sich die Grundsteuer im Durchschnitt der erhobenen Abrechnungen auf 0,23 EUR/m<sup>2</sup>. Legt man den durchschnittlichen Hebesatz von 454 Prozent in Nordrhein-Westfalen zu Grunde, so ist der Satz von einem Ausgangsniveau von rund 0,20 EUR/m<sup>2</sup> in 2004 um 0,03 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen.

Überträgt man diese Angaben beispielhaft auf die Stadt Selm, so müsste sich dort die Grundsteuer im Durchschnitt auf 0,42 EUR/m<sup>2</sup> belaufen. Seit 2004 ist die Grundsteuer um 0,22 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen und hat sich etwas mehr als verdoppelt. Diese Konsequenzen des Grundsteueranstieges sind dort deutlich spürbar. Die durchschnittliche Angebotsmiete in Selm liegt für den Zeitraum vom 1. Quartal 2013 bis zum 2. Quartal 2014 bei 5,13 EUR/m<sup>2</sup>. Damit macht der Anstieg der Grundsteuer B in Selm einen Anteil von rund 4,3 Prozent der aktuellen Nettokaltmiete aus.

**Wohnkosten erhöhen sich für selbstnutzende Eigentümer und Mieter proportional**

**Im Durchschnitt ist die Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen zehn Jahren um 0,04 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen**

**In Selm mit dem höchsten Anstieg des Hebesatzes belief sich die Erhöhung auf 0,22 EUR/m<sup>2</sup> bei einer Nettokaltmiete (Angebotsmiete) von 5,13 EUR/m<sup>2</sup> in 2013/14**

## 4.2.2 Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern

In den letzten Jahren ist häufig darüber berichtet worden, dass Bewohner bei einem Wohnungsbrand vor allem durch die entstehenden Rauchgase gestorben sind. In vielen Bundesländern ist daher über eine Pflicht zum Einbau von

**Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern aufgrund von Unfällen mit Todesfolge**

Rauchwarnmeldern diskutiert und in vielen Fällen eingeführt worden. In Nordrhein-Westfalen ist die gesetzliche Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern am 1. April 2013 in NRW in Kraft getreten. In die Landesbauordnung wurde § 49 Abs. 7 (BauO NRW) aufgenommen, wonach folgende Regelung gilt:

**Regelungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW)**

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.“

**Modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei Kauf oder Umlage von Gerätemiete im Rahmen der Betriebskostenabrechnung möglich**

Generell sind zwei Varianten zur Installation von Rauchwarnmeldern möglich, die Miete der Geräte oder ein Kauf. Messdienstleister bieten häufig Miet-Komplettpakete für Rauchwarnanlagen an und übernehmen sämtliche Arbeiten von der Installation bis zur Wartung/Dokumentation der Anlagen. Im Hinblick auf die Umlage der Kosten auf die Mieter zeigt sich beim Kauf und der Ersteinstallation von Rauchwarnmelder, dass Vermieter die Kaltmiete um bis zu elf Prozent der angefallenen Investitionskosten pro Jahr erhöhen können. Dies entspricht der gängigen Modernisierungsmieterhöhung analog § 559 BGB.

**Wartungskosten umlegbar, sofern der Eigentümer die Wartung an sich gezogen an**

Da der Vermieter seiner Verkehrssicherungspflicht – auch im Hinblick auf mögliche Versicherungsschäden – nachkommen muss, müssen Rauchwarnmelder – der DIN 14676 nach zu urteilen – regelmäßig gewartet werden. Zu den Wartungsarbeiten zählen jeweils mindestens einmal im Jahr eine Funktionskontrolle, eine optische Kontrolle der Raucheinlassöffnungen, Kontrolle auf mechanischen Beschädigungen, Batteriewechsel und die Durchführung eines Probealarms. Obwohl in der geltenden Betriebskostenverordnung die Wartung von Rauchwarnmeldern nicht explizit als Betriebskostenart aufgeführt ist, fallen diese unter den Bereich „Sonstige Betriebskosten“. Lt. gängiger Rechtsauffassung gehören sowohl die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern, als auch die jährlich durchzuführende Wartung zu den Betriebskosten und können damit auf die Mieter umgelegt werden. (vgl. Urteil des LG Magdeburg, 27.09.2011 - 1 S 171/11 (O51)). Hat der Eigentümer die Wartung der Geräte in Nordrhein-Westfalen jedoch nicht bis zum 31. März 2013 an sich gezogen, so ist für die Betriebsbereitschaft, d.h. die Wartung, grundsätzlich der Mieter zuständig.

**Kosten für Rauchwarnmelder schwanken je nach Geräteausführung**

Die Kosten für Rauchwarnmelder schwanken je nach Ausführung erheblich. Es ist mit Kosten für einzelne Geräte einschl. Montage von rund 20 bis 40 EUR zu rechnen. Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen müssen – je nach Nutzung der Räume und deren Zuschnitt (Erschließung) mit mindestens zwei bis drei Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

**Mit einer Mehrbelastung von 0,01 bis 0,04 EUR/m<sup>2</sup> je nach Berechnungsmodell, Geräteausführung und Größe der Wohnung ist zu rechnen**

Je nachdem, ob der Eigentümer eine 11-prozentige modernisierungsbedingte Mieterhöhung oder die Anmietung der Geräte mit anschließender Umlage der Mietkosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung in Erwägung zieht, entstehen zwischen 0,01 EUR/m<sup>2</sup> und 0,04 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat an zusätzlichen

Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hat der Mieter die Wartung übernommen, so fallen dafür keine gesonderten Kosten an.

### 4.2.3 Regelungen der Trinkwasserverordnung

#### Orientierende Legionellenuntersuchung

Im Jahr 2011 wurde die geltende Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) geändert und um den Bereich Legionellenuntersuchungen von Trinkwassererwärmungsanlagen ergänzt. Betroffen sind sogenannte Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (§ 3 Nr. 12 TrinkwV).<sup>25</sup>

Die Prüfpflicht wurde später auf den 31. Dezember 2013 verlängert. Im Hinblick auf die Häufigkeit der Prüfintervalle waren ursprünglich jährliche Prüfungen vorgesehen, die allerdings mittlerweile durch den Gesetzgeber auf einen Dreijahres-Turnus geändert wurden.

Um die eigentliche Legionellenprüfung durchführen zu können, sind ggf. im Bereich der Anlage Installationen von Entnahmehähnen notwendig. Die Kosten für die Installation fallen einmalig an und liegen bei rund 75 bis 90 EUR pro Hahn. Sie sind im vermieteten Bestand nicht als Betriebskosten umlagefähig. Da die Einbaukosten aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift entstanden sind, berechtigen sie im vermieteten Bestand zu einer Mieterhöhung nach den Vorschriften des § 559 BGB. Da sich die daraus resultierende Mieterhöhung pro Wohnung auf in der Regel weniger als 0,50 EUR pro Monat und Wohnung bewegen würde, werden viele Vermieter voraussichtlich darauf verzichten.<sup>26</sup>

Durch die eigentliche Legionellenprüfung inkl. Dokumentation, Archivierung und Meldung an das örtliche Gesundheitsamt fallen folgende durchschnittlichen Kosten in Abhängigkeit von der Zahl der Steigstränge und der Probeentnahmestellen an:

**Tabelle 6: Kostenüberblick zur orientierenden Legionellenprüfung**

Kosten	Anzahl Warmwasser-Steigstränge (Beispiele)		
	1	2	3
Min [EUR]	172	205	238
Mittelwert [EUR]	257	285	354
Max [EUR]	345	370	447

Quelle: Eigene Recherche

Im vermieteten Wohnungsbestand sind die Kosten für eine orientierende Legionellenprüfung als Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage auf die Mieter umlegbar. Für ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten und drei Steigsträngen sowie einer Wohnfläche von rund 440 m<sup>2</sup> fallen im Durchschnitt rund 0,07 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat an Kosten im Jahr der

<sup>25</sup> Bei „Großanlagen zur Trinkwassererwärmung“ handelt es sich um Anlagen mit einem Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit jeweils einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder eine Anlage mit mehr als drei Liter Inhalt in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgaben des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Der Inhalt einer Zirkulationsleitung wird nicht berücksichtigt. Praktisch wird durch die drei Liter-Regelung ein Großteil der mit zentraler Trinkwassererwärmung ausgestatteten Gebäude erfasst.

<sup>26</sup> Als Grundlage dient ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 440 m<sup>2</sup>, in das drei Probeentnahmestellen zu je 90 EUR installiert wurden.

**Prüfpflicht auf Legionellen durch Änderung der Trinkwasserverordnung für Betreiber von Großanlagen**

**Dreijähriges Prüfintervall statt jährlicher Prüfung**

**Installation von Probeentnahmehähnen notwendig**

**Kosten hängen von der Zahl der Steigstränge und der Probeentnahmestellen ab**

**Im Durchschnitt entstehen – gemittelt auf den Drei-Jahres-Zeitraum des Prüfintervalls – Kosten in Höhe von 0,02 bis 0,03 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Durchführung an. Gemittelt über einen Drei-Jahres-Zeitraum für das Prüfintervall entstehen somit Kosten von rund 0,02 bis 0,03 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat.

### Austausch von Trinkwasserleitungen aus Blei

#### Verschärfung der Grenzwerte für Trinkwasserleistungen aus Blei

Eine weitere Neuerung der TrinkwV 2001, die am 1. Januar 2003 in Kraft getreten ist, wurde für Gebäudeeigentümer zum 1. Dezember 2013 in Kraft gesetzt. Der Blei-Grenzwert für Trinkwasserleitungen wurde auf 10 Mikrogramm Blei pro Liter Trinkwasser weiter verringert. Um den vorgegebenen Blei-Grenzwert aus der TrinkwV 2001 einzuhalten, ist in der Praxis ein vollständiger Austausch der in einem Gebäude vorhandenen Trinkwasser-Bleileitungen unumgänglich. Bis 2003 waren noch 40 Mikrogramm zulässig, danach wurde der Grenzwert bereits auf 25 Mikrogramm abgesenkt.

#### Datengrundlage zur Ermittlung der Problematik unzureichend

Betroffen von dieser Verordnung sind insbesondere Eigentümer, deren Objekte vor 1970 errichtet wurden. Belastbare Statistiken darüber, in wie vielen Gebäuden Bleileitungen ursprünglich verbaut wurden, getauscht wurden oder noch verbaut sind, konnten weder vom Umweltbundesamt, noch vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen oder einzelnen Verbänden bereitgestellt werden. Daher wurde auf den Zensus 2011 zurückgegriffen um potentielle Annahmen zu treffen. Bezogen auf den Mehrfamilienbestand in Deutschland zeigt sich, dass von den insgesamt rund 3.353.300 Mehrfamilienhäusern (Quelle Zensus 2011; Gebäude mit Wohnraum  $\geq 3$  Wohnungen) rund 2.030.700 Gebäude vor 1970 errichtet wurden – 60,6 Prozent des gesamten Mehrfamilienhausbestandes in Deutschland. In NRW gibt es insgesamt 849.450 Mehrfamilienhausgebäude, von denen rund 546.600 vor 1970 errichtet wurden – 64,3 Prozent des gesamten Mehrfamilienhausbestandes in NRW.

**Tabelle 7: Potentielle Modernisierungskosten für den Austausch von Bleileitungen in MFH**

	Anzahl MFH Baujahr vor 1970	Durchschnittliche Kosten für den Aus- tausch der Wasserlei- tungen 5.000 EUR	Durchschnittliche Kosten für den Aus- tausch der Wasserlei- tungen 10.000 EUR	Durchschnittliche Kosten für den Aus- tausch der Wasserlei- tungen 15.000 EUR
<b>Annahme 35% des Bestandes mit Bleileitungen (unwahrscheinlich)</b>				
<b>Deutschland</b>	710.758	3.553.788.000	7.107.576.000	10.661.364.000
<b>NRW</b>	191.305	956.527.250	1.913.054.500	2.869.581.750
<b>Annahme 10% des Bestandes mit Bleileitungen (hochgerechnet)</b>				
<b>Deutschland</b>	203.074	1.015.368.000	2.030.736.000	3.046.104.000
<b>NRW</b>	54.659	273.293.500	546.587.000	819.880.500

Quelle: IT.NRW, eigene Modellrechnungen.

Der Austausch der Bleileitungen stellt eine Instandsetzungsmaßnahme dar, mit der im vermieteten Wohnungsbestand keine modernisierungsbedingte Mieterhöhung begründet werden kann.

#### 4.2.4 Dichtheits- und Funktionsprüfung von Abwasseranlagen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Auf Bundesebene verpflichtet § 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Betreiber von Abwasseranlagen, den Zustand und die Funktionsfähigkeit der Kanalanlagen zu überprüfen. Auf Landesebene hat bereits im Jahr 1995 die damalige NRW-Landesregierung (SPD) die Dichtheitsprüfung im Rahmen der Bauordnung eingeführt. 2007 wurde die Dichtheitsprüfung in den § 61a Landeswassergesetz (LWG) durch die seinerzeitige Landesregierung (CDU und FDP) übernommen. Die aktuelle Landesregierung (SPD und Grüne) hat im Jahr 2013 den § 61 a LWG NRW aufgehoben und mit dem neuen § 61 Abs. 2 LWG eine Ermächtigung für das Landesumweltministerium erteilt, die Dichtheitsprüfung per Rechtsverordnung zu regeln.

##### Historische Entwicklung der Vorschrift

Wortlaut des § 61 Abs. 2 LWG:

„(2) Die oberste Wasserbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags insbesondere Regelungen zu treffen über:

1. die vom Betreiber zu beobachtenden Einrichtungen und Vorgänge, die Häufigkeit der Beobachtung, die Art und den Umfang der zu ermittelnden Betriebskenndaten und die Häufigkeit ihrer Ermittlung sowie Art und Umfang der Aufzeichnungen über die Beobachtungen und Ermittlungen,
2. die Methoden und Fristen zur Durchführung der Prüfung des Zustands und der Funktionsfähigkeit, die Anerkennung durchgeführter Prüfungen, Notwendigkeit und Fristen der Sanierung, Unterrichtung und Beratung, die Anforderungen an die Sachkunde sowie die Voraussetzungen für die Anerkennung bzw. Aberkennung der Sachkunde durch die zuständige nordrhein-westfälische Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer oder Ingenieurkammer-Bau oder die zuständige Behörde, die Führung einer landesweiten Liste der anerkannten Sachkundigen und Schulungsinstitutionen,
3. den Inhalt, die Aufbewahrung und die Vorlage von Unterlagen, Nachweisen und Prüfbescheinigungen.“

Betroffen von der Regelung sind private und gewerbliche Haus- und Grundstückseigentümer, deren Objekte in einem Wasserschutzgebiet liegen. Private Kanäle, die vor 1965 erbaut wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2015 geprüft werden, Kanäle die nach 1965 errichtet wurden, bis zum 31. Dezember 2020. Abweichend von den gesetzlichen Regelungen können Kommunen durch Ortssatzungen eigene Regelungen beschließen.

##### Betroffen sind Haus- und Grundstückseigentümer von Objekten in Wasserschutzgebieten

Im Rahmen der Dichtheitsprüfung kommen lt. der kontaktierten Unternehmen zwei unterschiedliche Prüfverfahren zum Einsatz. Die Druckdichtheitsprüfung und die Kamerabefahrung. Am häufigsten verbreitet ist die Kamerabefahrung. Bei der Kamerabefahrung wird in einem ersten Schritt das Abwasserrohr gespült, um Hindernisse und grobe Verunreinigungen aus dem Rohr zu entfernen, danach wird eine optische Prüfung auf etwaige Schäden mit einer Kamera durchgeführt.

##### Unterschiedliche Prüfverfahren kommen zu Einsatz



**Kosten für die Dichtheitsprüfung abhängig vom Verfahren zwischen 300 und 1.500 EUR**

Die Kosten für die reine Befahrung und Begutachtung des Kanals können je nach Objekteigenschaften (Kanalverlauf, Länge, Kurven, Hindernisse etc.) und Zugänglichkeit der Revisionsöffnungen stark variieren. Im Großraum Bochum liegen die bei zertifizierten Unternehmen angefragten kostengünstigsten Preise pro Meter Kamerabefahrung bei etwa 10 bis 20 EUR, einige Anbieter bieten auch Pauschalen von rund 500 EUR an, unabhängig davon, wie lang der Kanal ist. Grob sollte mit Kosten zwischen 300 und 1.500 EUR je nach Anbieter und Kanalzustand gerechnet werden.

**Sanierungskosten können sich Beträge von 3.500 bis 6.000, je nach Abwasseranlage auch deutlich darüber hinaus bewegen**

Die Kosten für eine ggf. notwendige Sanierung eines Kanals sind deutlich höher zu veranschlagen und belaufen sich auf 250 bis 300 EUR pro sanierten Meter Abwasserkanal. Je nach Länge des Abwasserkanals ist daher mit unterschiedlich hohen Kosten zu rechnen. Für ein Mehrfamilienhaus in einer Innenstadtlage sind Kosten von 3.500 bis 6.000 EUR zu erwarten. Je nach Grundstückssituation können die Kosten in ländlichen Bereichen deutlich höher ausfallen.

**Kosten sind vom Vermieter bzw. Eigentümer zu tragen**

Sowohl die Kosten für die Prüfung als auch die Kosten für die Sanierung der Grundleitungen sind vom Eigentümer zu tragen und nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig.

#### 4.2.5 Pflicht zum Einbau von Wärmezählern

**Einbau von Wärmezählern zur Berechnung der benötigten Wärme für das Warmwasserbereiten seit dem 31. Dezember 2013 Pflicht**

Eine Änderung hat sich im Wohnungs- und Gebäudebestand zum 31. Dezember 2013 ergeben. Gemäß § 9 Abs. 1 HeizkV sind Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage aufzuteilen, wenn damit sowohl Wärme als auch Warmwasser erzeugt wird. Dazu war es in der Vergangenheit ausreichend, die erzeugte Menge des warmen Wassers mit einem Zwischenzähler zu ermitteln. Seit dem 31. Dezember 2013 muss die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden (§ 9 Abs. 2 HeizkV).

**Kosten für den Einbau von Wärmezählern schwanken, Kauf und Miete sind möglich**

Je nach Art der Heizungsanlage reicht es aus, einen Wärmezähler einzubauen, der alternativ vom Eigentümer erworben oder gemietet werden kann. Je nach Gerätetyp und Anbieter schwanken die Kosten für den Kauf zwischen 250 und 400 EUR pro Gerät, für gemietete Wärmezähler kann die Miete pro Jahr und Gerät bei ca. 90 bis 120 EUR liegen.

**Bei Umlage der Zählermiete im vermieteten Wohnungsbestand fallen 0,01 bis 0,02 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat Mehrkosten an**

Werden die Kosten für die Gerätemiete im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt, so ist bei einem Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 440 m<sup>2</sup> mit monatlichen Mehrkosten von 0,01 EUR bis 0,02 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat auszugehen.

## 5. Fazit

Über die Höhe der Wohnkosten und deren Entwicklung wird in der Öffentlichkeit bereits seit längerem diskutiert. Die politischen Akteure haben begonnen, sich mit der Entwicklung insbesondere der Mieten und Kaufpreise auseinander zu setzen, die in den letzten zwei bis drei Jahren in einigen Regionen zum Teil dynamisch gestiegen sind. In Nordrhein-Westfalen hat das Bündnis für Wohnen das Ziel „Bezahlbarkeit des Wohnens“ mit in die Vereinbarung aufgenommen, die zwischen dem Bauministerium NRW sowie den großen Verbänden Haus & Grund NRW, BFW LV NRW und VdW Rheinland Westfalen im letzten Jahr geschlossen wurde.

Abgesehen von der sehr dynamisch verlaufenden Entwicklung in einigen prosperierenden Städten haben sich die Nettokaltmieten in NRW zwischen 2005 und dem 1. Quartal 2014 jedoch nur um 12 Prozent erhöht, dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent p.a. Der Anstieg liegt damit noch deutlich unterhalb der Inflationsrate, die sich – bezogen auf den Zeitraum seit Anfang 2005 – auf einem Niveau von 1,6 Prozent p.a. befindet. Bezieht man den Vergleich auf die Angebotsmieten, die in Immobilienbörsen dargestellt werden, so haben diese sich aufgrund der generellen Marktsituation in Nordrhein-Westfalen mit jährlich nur 0,8 Prozent in deutlich geringerem Maße als die Inflationsrate entwickeln können.

Die in einem Teilindex zum Verbraucherpreis zusammengefassten Wohnnebenkosten haben sich in NRW mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent parallel zum Anstieg der Nettokaltmieten entwickelt. Für den Betrachtungszeitraum seit 2005 beläuft sich der Gesamtanstieg auf 12,7 Prozent. Die Teuerungsrate der Wohnnebenkosten liegt damit deutlich über derjenigen der Angebotsmieten. Die einzelnen Betriebs- bzw. Nebenkostenarten haben sich jedoch sehr unterschiedlich entwickelt.

Auf der einen Seite betrachtet die Politik den Anstieg der Wohnkosten mit großer Sorge und erwägt Maßnahmen zu ergreifen, mit denen die Bezahlbarkeit des Wohnens sichergestellt werden kann. Auf der anderen Seite muss man vor Augen haben, dass die Höhe der Wohnkosten regelmäßig von der Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene durch unterschiedliche Entscheidungen mitbestimmt wird. Die Auswirkungen politischer Entscheidungen lassen sich auf die Wohnkosten bei Erwerb, Neubau und Modernisierung konkret nachweisen. Politische Entscheidungen wirken sich aber auch auf die Kosten bei der Bewirtschaftung von Wohngebäuden, also auf die Wohnnebenkosten, aus.

Betrachtet man einzelne Entscheidungen, die Politik und Verwaltung in den letzten Jahren getroffen haben bzw. mitbestimmt haben, so sind erhebliche kostensteigernde Effekte zu beobachten. Bei Erwerb und Neubau summieren sich die Kostensteigerungen, die durch die Politik maßgeblich verursacht bzw. beeinflusst wurden, auf rund 1,04 EUR/m<sup>2</sup>. Hierbei rechnen wir die höheren Kosten bei Erwerb oder Neubau auf einen Mietwert um, den ein Investor bei anschließender Vermietung bei gegebener Renditevorstellung zusätzlich vereinbaren müsste. Eine anfänglich höhere Nettokaltmiete ist die Kompensation, um gestiegene Kosten auszugleichen. Für die Umsetzung der Vorschriften

**Höhe der Wohnkosten wird in der Öffentlichkeit und in der Politik breit diskutiert**

**Mieten in NRW steigen in geringerem Maße als die Inflationsrate**

**Wohnnebenkosten sind in NRW mit der gleichen Rate wie die Nettokaltmieten, aber stärker als die Angebotsmieten gestiegen**

**Politische Entscheidungen haben Auswirkungen auf die Höhe von Wohnkosten (Mieten, Preise und Nebenkosten)**

**Kostensteigerungen erfordern unter sonst gleichen Bedingungen eine anfänglich um 1,04 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche höhere Nettokaltmiete**

der DIN 18040 – 2 (Barrierefreies Bauen) würden weitere 0,84 EUR/m<sup>2</sup> anfallen<sup>27</sup>.

**Tabelle 8: Auswirkungen politischer Entscheidungen bei Erwerb, Neubau und Modernisierung**

Entscheidung bei Erwerb, Neubau oder Modernisierung	Auswirkungen auf Höhe der Anfangsmiete (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	Durchschnittliche Steigerung in Prozent der Gesamtkosten
Erhöhung der Grunderwerbsteuer	0,13	1,5
Konsequenzen der HOAI-Novelle	0,27	3,0
Auswirkungen der EnEV 2014 (Neubau)	0,64	7,0
Barrierefreier Wohnungsbau: Konsequenzen von Flächenerhöhung und Nullbarriere	0,84	8,0

Quelle: Eigene Berechnungen.

**Bei den Wohnnebenkosten wiegt im Einzelfall der Anstieg der Hebesätze zur Grundsteuer B schwer**

Betrachtet man im Vergleich hierzu die Wohnnebenkosten, die bei Betrieb bzw. Bewirtschaftung von Wohnungen und Gebäuden anfallen, dann geht ein besonders hoher Einfluss von der Anhebung der Hebesätze zur Grundsteuer B aus, der von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich ausfällt. Aber auch der Einbau von Rauchwarnmeldern, die orientierende Legionellenprüfung nach der TrinkwV und die Pflicht zum Einbau von Wärmemengenzählern führt zu höheren laufenden Betriebskosten.

**Kostenumlage auf einen Mieterhaushalt führt zu monatlich 0,09 EUR/m<sup>2</sup> Kostenanstieg pro Monat**

Werden die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf einen Mieterhaushalt umgelegt, so belaufen sich die dauerhaften Mehr-Kosten im Durchschnitt auf 0,09 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In ungünstigen Fällen, bei einem sehr hohen Anstieg der Grundsteuerhebesätze (z.B. in der Kommune Selm) macht der Anstieg sogar 0,31 EUR/m<sup>2</sup> monatlich aus.

**Tabelle 9: Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die laufenden Betriebskosten**

Entscheidung über laufende Betriebskosten	Auswirkungen auf die Höhe der laufenden Betriebskosten (EUR/m <sup>2</sup> )	
	im Durchschnitt	in der Spitze
Erhöhung der Grundsteuer B	0,04	0,22
Einbau von Rauchwarnmeldern	0,02	0,04
Orientierende Legionellenuntersuchung	0,02	0,03
Pflicht Einbau von Wärmemengenzählern	0,01	0,02
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>0,09</b>	<b>0,31</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.

**Zusätzlich zu höheren Kosten im laufenden Betrieb entstehen auch zum Teil hohe Einmalaufwendungen, z.B. durch den Austausch von Trinkwasserleitungen aus Blei**

Durch politische Entscheidungen werden nicht nur die laufenden Betriebskosten für selbstnutzende Eigentümer oder Mieterhaushalte gesteigert, sondern auf Gebäudeeigentümer kommen weitere einmalige Kosten. So durch den erforderlichen Austausch von Trinkwasserleitungen aus Blei, wenn die verschärfte Grenzwerte überschritten werden. In der Praxis wird aber davon ausgegangen, dass der jetzige Grenzwert in Gebäuden mit Trinkwasserleitungen aus Blei nicht eingehalten werden kann. Somit stellt diese Veränderung zugleich

<sup>27</sup> Die Mietangaben beziehen sich auf ein beispielhaftes Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit rd. 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Wohneinheiten und Baukosten von 2.100 EUR – KG 100 bis 600; Nebenkosten KG 700 mit 15 Prozent pauschal angesetzt.

eine Austauschverpflichtung dar. Die Kosten schwanken stark von den Ausgangsbedingungen des Einzelfalles.

Zusätzliche Kosten entstehen einmalig durch die vorgeschriebenen Dichtheits- und Funktionsprüfung der Abwasseranlage nach dem Landeswassergesetz NRW. Die einmaligen Prüfkosten belaufen sich auf 300 bis 1.500 EUR. Wird bei Diagnose eines Schadens eine Sanierung erforderlich, so können sich die Kosten zwischen 3.500 und 6.000 EUR bewegen, in ländlichen Gebieten mit längerer Kanalisation auch deutlich darüber liegen.

**Für Dichtheits- und Funktionsprüfung der Abwasseranlage fallen Prüfkosten an; hohe Kosten kommen bei notwendiger Sanierung auf Eigentümer zu**

**Tabelle 10: Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Instandhaltungsaufwendungen**

Entscheidung auf laufende Bewirtschaftungskosten	Auswirkungen auf die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen (EUR absolut) (einmaliger Effekt)	
	im Durchschnitt	in der Spitze
Austausch von Trinkwasserleitungen aus Blei	10.000 €	15.000 €
<b>Dichtheits- und Funktionsprüfung Abwasseranlagen</b>		
Prüfkosten	300 €	1.500 €
Sanierungskosten	3.500 €	6.000 €

Quelle: Eigene Berechnungen.

Um die Konsequenzen auf die Höhe der laufenden Betriebskosten anschaulich darzustellen, wurde ein fiktives Beispiel einer kalten Betriebskostenabrechnung berechnet. Hierbei wurden nur solche Betriebskostenarten berücksichtigt, die häufig in Gebäudebeständen vorkommen (nicht öffentlich-beeinflusste Kosten wurden konstant gehalten). Hierbei zeigt sich:

**Konsequenzen lassen sich anhand einer fiktiven Betriebskostenabrechnung aufzeigen**

- Die kalten Betriebskosten sind in dieser fiktiven Abrechnung unter Berücksichtigung der indexbedingten Veränderungen seit 2005 um rund 0,15 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 12,7 Prozent – ausgehend von einem Niveau von rund 1,17 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat.
- Etwas mehr als die Hälfte dieses Anstieges – 0,08 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche – ist in dieser Durchschnittsbetrachtung auf die in Kapitel 4.2 skizzierten Einzelentscheidungen zurückführbar (Anhebung der Grundsteuer B, Einführung der Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern, Notwendigkeit der orientierenden Legionellenprüfung, Einbau von Wärmezähler).

**Tabelle 11: Auswirkungen der skizzierten politischen Entscheidungen auf die Höhe der kalten Betriebskosten**

Beko-Abrechnung (kalte Betriebskosten)* (Angaben in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche für ein Abrechnungsjahr)	2013	2005	Veränderung 3. Q 2013 zu 1. Q 2005
Grundsteuer	0,23	0,20	117,6**
Wasser inkl. Abwasser	0,39	0,34	113,3
Straßenreinigung	0,02	0,02	117,6
Müllbeseitigung	0,21	0,20	104,3
Kosten der Beleuchtung	0,05	0,03	163,7
Schornsteinfeger	0,03	0,03	105,1
Versicherung	0,20	0,18	113,5***
Antenne/Kabel	0,15	0,13	113,5***
Sonstige	0,04	0,04	113,5***
<b>Kalte Betriebskosten insgesamt</b>	<b>1,32</b>	<b>1,17</b>	<b>112,7</b>
Zusätzliche Kosten aufgrund der skizzierten politischen Entscheidungen	0,08		
<b>Kalte Betriebskosten ohne entscheidungsbedingte, zusätzliche Kosten</b>	<b>1,24</b>		

Quelle: Deutscher Mieterbund NRW, Betriebskostenspiegel 2013, Abrechnungsdaten des Jahres 2012, eigene Berechnungen. Rundungsbedingte Abweichungen möglich. \* Es wurden nur solche Betriebskosten herangezogen, die in der überwiegenden Zahl der Gebäude anfallen. Kosten, die nicht in jedem Gebäude anfallen oder in der Höhe stark schwanken, sind nicht berücksichtigt worden. \*\* Für Grundsteuer wurde die Veränderung der durchschnittlichen Hebesätze von 17,6 Prozent zugrunde gelegt, die sich auf den Zeitraum von 2004 bis 2013 bezieht. \*\*\* Zu diesen Kostenarten – es handelt sich überwiegend um privat beeinflusste Kosten – ist kein Indexvergleich möglich. Hier wurde der Anstieg des Verbraucherpreisindex von 1,6 Prozent p.a. herangezogen.

Deutlich stärker sind die warmen Betriebskosten gestiegen. Diese sind nachrichtlich in der folgenden Tabelle zur Orientierung dargestellt:

**Tabelle 12: Höhe der warmen Betriebskosten und deren errechnete Veränderung**

Beko-Abrechnung (warme Betriebskosten)	2013	2005	Veränderung 3. Q 2013 zu 1. Q 2005
Heizung	1,10	0,80	137,7
Warmwasser	0,25	0,18	137,7
Gesamtbetriebskosten	1,35	0,98	

Quelle: Deutscher Mieterbund NRW, Betriebskostenspiegel 2013, Abrechnungsdaten des Jahres 2012, eigene Berechnungen.

**In der Summe entstehen durch politische Entscheidungen erhebliche Mehrkosten**

Die systematische Aufbereitung der politischen Entscheidungen der letzten Jahre zeigt, welche Kosten dadurch für selbstnutzende Eigentümer, für Vermieter und für Mieter ausgelöst werden. Bei jeder einzelnen Entscheidung entstehen mehr oder weniger hohe Mehrkosten, die aber in der Summe betrachtet zu einer deutlichen Mehrbelastung führen. Nimmt man es mit der Aufgabe ernst, die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherzustellen, so muss sich die Politik die Konsequenzen der Entscheidungen sehr genau vor Augen führen und Wert darauf legen, nur solche Maßnahmen zu beschließen, die unbedingt notwendig sind, und dabei den Kostenanstieg durch die Gestaltung der Maßnahmen so gering wie möglich halten.

**Generell hoher Einfluss der Politik auf die Höhe der Betriebskosten zu konstatieren**

Schließlich werden bis zu 70 Prozent der Kostenarten in der beispielhaften kalten Betriebskostenabrechnung von politischen Entscheidungsträgern auf unterschiedlichen Ebenen mit beeinflusst.

## Literaturverzeichnis

- Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (Hrsg.)(2013): Energiebilanz der Bundesrepublik Deutschland 2011, Stand: 23. April 2013.
- Brück, Sabine (2014): Entwicklung von Baukosten als Rahmenbedingung für bezahlbaren Wohnraum, S. 13. Vortrag im Rahmen des 2. Werkstattgesprächs im Bündnis für Wohnen NRW am 27. Mai 2014, Münster.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)/Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.)(2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010, Berlin, 2010.
- CDU/CSU/SPD (2013): Deutschlands Zukunft gestalten – Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode.
- Deutsche Energie-Agentur (dena)(2013): Energiewende erfolgreich gestalten – ein Lösungsansatz für die deutsche Wohnungswirtschaft am Beispiel der Deutschen Annington, Berlin, März 2013.
- Egler, Roderich (2013): Zensus 2011 – Fakten zur Bevölkerung in Deutschland, Presseerklärung zur Veröffentlichung der Zensusergebnisse am 31. Mai 2013.
- Muhler, Manfred (2009): Grunderwerbsteuerrecht, Mannheim, 2009.
- Neitzel, Michael / Schulze Darup, Burkhard (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung. Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von energetisch hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren, Berlin, März 2011 (Forschungsvorhaben unter Federführung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), gefördert mit Mitteln der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU)).
- Niespor, Marius (2014): Grundsteuer(-reform). Dokumentation des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, Berlin, 16. Mai 2014, Nr. 14, Fachbereich WD 4 – Haushalt und Finanzen.
- Statistisches Bundesamt (2013): Energie, Rohstoffe, Emissionen. Energieverbrauch der privaten Haushalte (temperaturbereinigt).

