

Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

NRW-Wohnkostenbericht 2022

So viel kostet das Wohnen in NRW





Meine Immobilie?

Dafür habe ich jemanden!



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Impressum

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

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

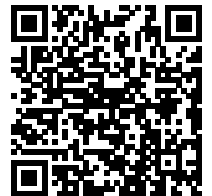
Präsident: RA Konrad Adenauer
Verbandsdirektor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Autoren: Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Fabian Licher, M.A.

Layout/Grafik: Sandra van Helden
Datenverarbeitung: Susanne Heßmer

Hinweis an die Medien:

Die Verwendung der Grafiken aus dem vorliegenden Dokument ist gestattet (honorarfrei). Auf Anfrage können die Grafiken auch als Vektorgrafiken zur Verfügung gestellt werden.



Telefon: 0211 416317-60
Telefax: 0211 416317-89

info@HausundGrund-Verband.de
www.HausundGrund-Verband.de

facebook.com/HausundGrundVerband
youtube.com/HausundGrundVerband
twitter.com/HausundGrundRW

Bildquellennachweis: istock, Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN.

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



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

nach der Krise ist vor der Krise. Nachdem sich Corona von einer Pandemie zu einer Endemie entwickelt hat und sich die Lage in der Welt halbwegs wieder entspannen konnte, sorgte der diesjährige russische Angriffskrieg auf die Ukraine für eine neue schwere Krise mit weltweiten Auswirkungen. Schon Covid-19 hat die wichtigen Lieferketten durcheinander gewirbelt. Neben dem schon vorher vorherrschenden Fachkräftemangel kam nun Materialmangel hinzu. Folge war, dass es zu erheblichen Verzögerungen beim Bauen neuer Wohnungen gekommen ist. Auch hier bestimmt der Markt die Preise, so dass die ohnehin schon hohen Baukosten weiter massiv gestiegen sind.

Der Ukraine-Krieg sorgte wiederum für eine große Energiekrise, deren Folgen noch nicht abzusehen sind. Massive Preissteigerungen beim Heizen und beim Strom kommen auf die Menschen und Unternehmen zu. Die Inflation steigt enorm an. Zu „guter“ Letzt steigen auch noch die Zinsen. Konsequenz ist, dass sowohl private Investoren als auch die öffentliche Hand Investitionen einstellen und geplante Bauprojekte stoppen. Das hat massive Auswirkungen auf den Bau neuer Wohnungen, sowohl im Eigentum als auch zur Miete. Dabei sind diese Wohnungen in den angespannten Wohnungsmärkten so dringend erforderlich. Neben den hohen Kaufpreisen und entsprechenden Kaltmieten sind die stark steigenden Heiz- und Energiekosten für die hohen Wohnkosten ursächlich.

Schon zu Corona-Zeiten hat sich gezeigt, dass die Betriebskosten davon galoppieren. Sowohl Eigentümer als auch Mieter sind die Leidtragenden. Einfluss haben sie darauf keinen. Es sind letztendlich politische Entscheidungen durch neue Gesetze, Verordnungen und kommunale Satzungen. Ein Ende ist nicht in Sicht. Ein kleiner Lichtblick sind allenfalls die geplanten Strom- und Gaspreisbremsen. Bei der CO₂-Bepreisung bleibt es aber bei der ungerechten Vorgabe, dass Vermieter für das Nutzerverhalten der Mieter finanziell mit aufkommen sollen. Die privaten Vermieter haben schon in der Corona-Pandemie gezeigt, dass kein Mieter vor die Tür gesetzt wird. Stattdessen sind Stundungen oder Mietminderungen vereinbart worden.

Die privaten Vermieter sind sich in Krisenzeiten ihrer großen Verantwortung bewusst. Das wird sich bei den Heizkosten nicht ändern. „Et hätt noch immer joot jejeange“, wie man in Köln zu sagen pflegt. Und es wird auch in Zukunft so gehen. Die künftigen Herausforderungen meistern wir – gemeinsam.

Mit freundlichen Grüßen

RA Konrad Adenauer

Präsident

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Verbandsdirektor

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN



**Fakten zum
Wohnkostenbericht
Seite 6**



**Der energetische Zustand
der Wohnungen
Seite 10**



**Die Entwicklung der
Modernisierungen
Seite 12**



**Die Wohnnebenkosten
Seite 18**



**Die Grundsteuer
Seite 22**



**Die Stromkosten
Seite 25**



**Einflüsse der
Corona-Pandemie
Seite 30**



**Fazit
Seite 32**



2. INHALT

1.	Vorwort	3
2.	Inhalt	5
3.	Fakten zum Wohnkostenbericht	6
4.	Der untersuchte Wohnungsbestand in Zahlen	8
4.1	Der energetische Zustand der Wohnungen	10
4.2	Die Entwicklung der Modernisierungen	12
5.	Die Nettokaltmieten: Mietanstieg hält nicht mit Inflation Schritt	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Starker Anstieg	18
6.1	Die Grundsteuer	22
6.2	Die Stromkosten	25
6.3	Die Kosten der Wärme	28
7.	Einflüsse der Corona-Pandemie	30
8.	Fazit	32
9.	Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	34
10.	Über Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN	35
11.	Quellenverzeichnis	36

3. FAKTEN ZUM WOHNKOSTENBERICHT

Die Frage:

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

Wer wurde befragt?

108.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN – private Eigentümer und Kleinvermieter

➔ Diese Zielgruppe stellt rund zwei Drittel der Mietwohnungen zur Verfügung.

Datenumfang:

10.044 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten aus 96 Kommunen in NRW

Das Besondere:

- Echte Daten realer Wohneinheiten – keine Beispielrechnungen für fiktive Musterhaushalte
- Entwicklung der Bestandsmieten insgesamt erfasst – nicht nur Angebotsmieten aus Immobilienportalen
- Großstädte, Vororte und ländlicher Raum berücksichtigt

Betrachtungszeitraum:

2020-2021

Was wurde abgefragt?

- Zustand und Ausstattung der Gebäude
- Nettokaltmieten
- Corona-bedingte Mietausfälle
- Betriebskosten-Nachzahlungen
- umlagefähige Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Abführung von Niederschlagswasser
- Heizkosten
- Warmwasserversorgung
- Wartung von Heizgeräten
- Kosten für Betrieb und Instandhaltung von Aufzügen
- Straßenreinigung und Müllentsorgung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Allgemeinstrom
- Schornsteinfeger
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Kabelfernsehen bzw. Kosten für eine Gemeinschaftsantennenanlage
- Sonstige Kosten

Befragungszeitraum:

1. Mai bis 31. Juli 2022



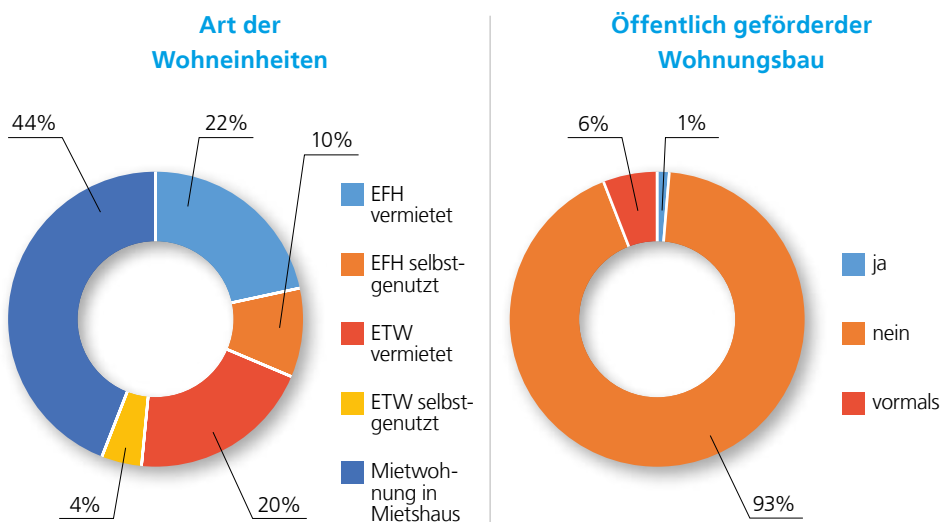
4. DER UNTERSUCHTE WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Bei den untersuchten Wohneinheiten handelt es sich zu 68 % um Etagenwohnungen: 44 % sind vermietete Wohnungen in reinen Mietshäusern, 20 % vermietete Eigentumswohnungen, 4 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen sind im Bestand der privaten Kleinvermieter eher selten. Dem allgemeinen Trend entsprechend sind zudem bereits viele geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen. Die Befragten verfügen insgesamt über deutlich mehr Sozialwohnungen mit ausgelaufener (6 %) als über solche mit noch bestehender Mietpreisbindung (1 %). In der Vorjahreserhebung lag der Anteil der aktuell noch mietpreisgebundenen Wohnungen noch bei 2 %.

Der untersuchte Wohnungsbestand deckt die ganze Bandbreite des nordrhein-westfälischen Immobilienbestandes ab: Die Gebäude stehen in 96 Kommunen, sodass aus rund jeder vierten Gemeinde Daten zur Verfügung stehen. Das älteste Gebäude ist um 1700 erbaut worden, das jüngste 2020. Die kleinste Wohnung – ein Objekt in Leichlingen – hat gerade mal 15 Quadratmeter, das größte Objekt in der Studie ist ein Einfamilienhaus in Kleve mit 260 Quadratmetern.

Abb. 1: Art der Wohneinheiten

Abb. 2: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen



EFH = Einfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung

Die Wohnungsgröße	Diese Erhebung	Amtliche Statistik ¹					
		NRW gesamt	Reg.-Bez. Düsseldorf	Reg.-Bez. Köln	Reg.-Bez. Münster	Reg.-Bez. Arnsberg	Reg.-Bez. Detmold
Ø Wohnungsgröße	87,1 m ²	90,7 m ²	85,7 m ²	91,8 m ²	95,0 m ²	88,8 m ²	99,4 m ²
Ø Bewohner pro WE	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	1,9	2,0
Ø Fläche pro Bewohner	50,4 m ²	46,4 m ²	44,9 m ²	46,3 m ²	47,0 m ²	46,5 m ²	49,0 m ²

Kleinste Wohnung in der Erhebung: **15 m²** (Mietwohnung in Leichlingen)

Größte Wohnung in der Erhebung: **260 m²** (Einfamilienhaus in Kleve)

Der Abgleich der Daten der vorliegenden Untersuchung zu Wohnungsgröße und Bewohnerzahl mit der amtlichen Statistik zeigt eine sehr große Übereinstimmung und belegt damit die hohe Repräsentativität des untersuchten Wohnungsbestandes in der vorliegenden Erhebung.

¹ IT.NRW 2022

Die Altersstruktur des untersuchten Wohnungsbestandes zeigt: 18 % der Wohnungen sind älter als 1949. Der größte Teil des Bestandes – 54 % – wurde in den Jahren vor 1977 erbaut und damit noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Nur 5 % der untersuchten Wohneinheiten sind seit dem Jahr 2011 entstanden, insgesamt 14 % im laufenden Jahrtausend. Damit sind 86 % der untersuchten Wohneinheiten älter als 20 Jahre. Das ist im Kapitel 4.1 zum energetischen Zustand der Gebäude zu berücksichtigen.

Die Ausstattung der Gebäude ist nur geringen Veränderungen unterworfen. Ein Keller(abteil) ist quasi Pflicht, 89,7 % der Wohneinheiten verfügen darüber. Das sind allerdings etwas weniger als in der letztjährigen Erhebung (90,6 %). Gerade bei Einfamilienhäusern gibt es in den letzten Jahren vermehrt Bauherren, die aus Kostengründen auf eine Unterkellerung verzichten. Mit 52,5 % ist der Kfz-Stellplatz auf dem zweiten Platz der beliebtesten Ausstattungsmerkmale, dicht gefolgt von Garten (52,3 %) und Balkon (47,7 %). Positiv ist die Entwicklung bei der Barrierefreiheit. Der Anteil der seniorengerechten Wohnungen liegt inzwischen bei 9,3 %, in der Vorjahreserhebung waren es noch 8,1 % gewesen. Immerhin 3,7 % der Wohneinheiten sind sogar rollstuhlgerecht, letztes Jahr waren es noch 3,1 %. Auch der Fahrradabstellraum gewinnt an Bedeutung, 45,6 % der Wohnungen haben inzwischen Zugang zu solch einer Einrichtung. Im Vorjahr waren es noch 44,5 %.

Altersstruktur des Gebäudebestandes

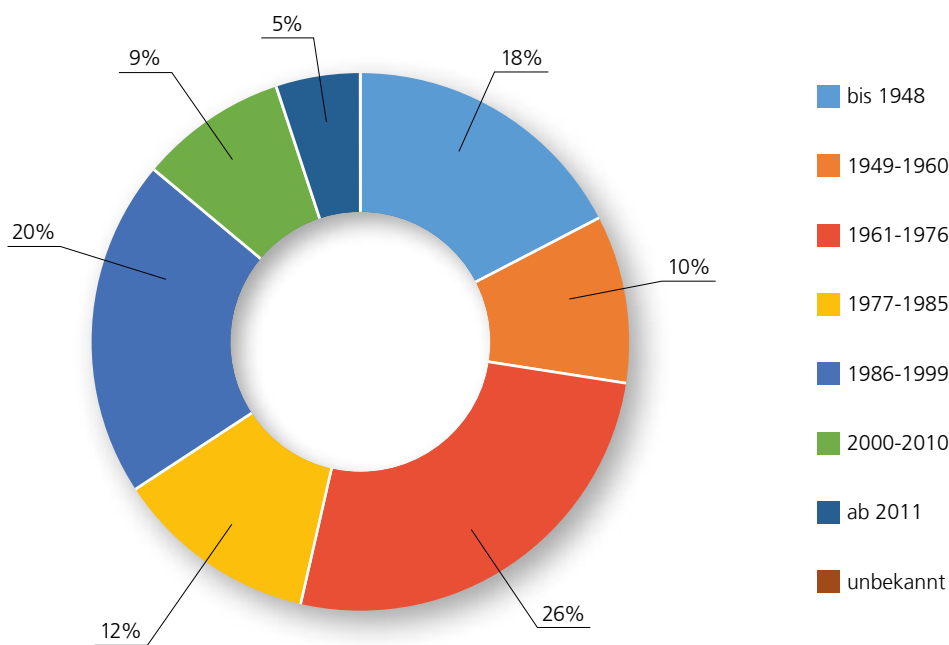


Abb. 3: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

Ausstattung der Immobilie

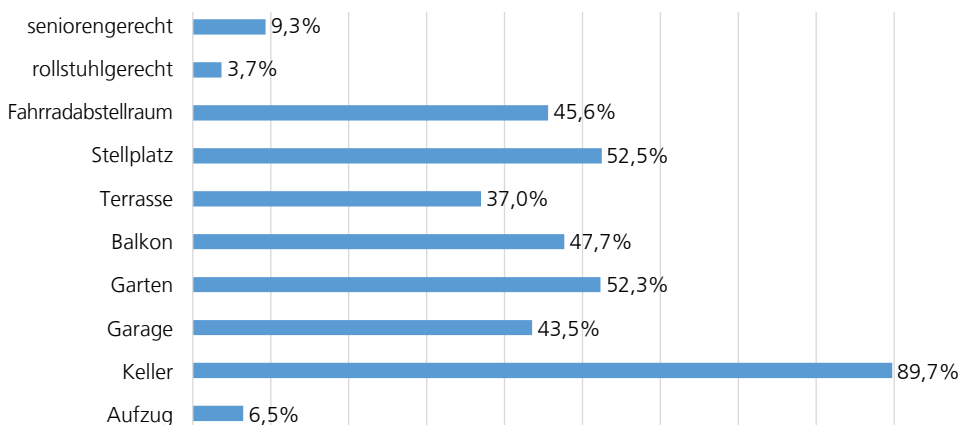


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

4.1 Der energetische Zustand der Wohnungen

Für die Höhe der Energiekosten ist die Frage entscheidend, welche technischen Lösungen und Energieträger zur Beheizung und zur Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden. Im untersuchten Wohnungsbestand in NRW zeigt sich folgendes Bild:

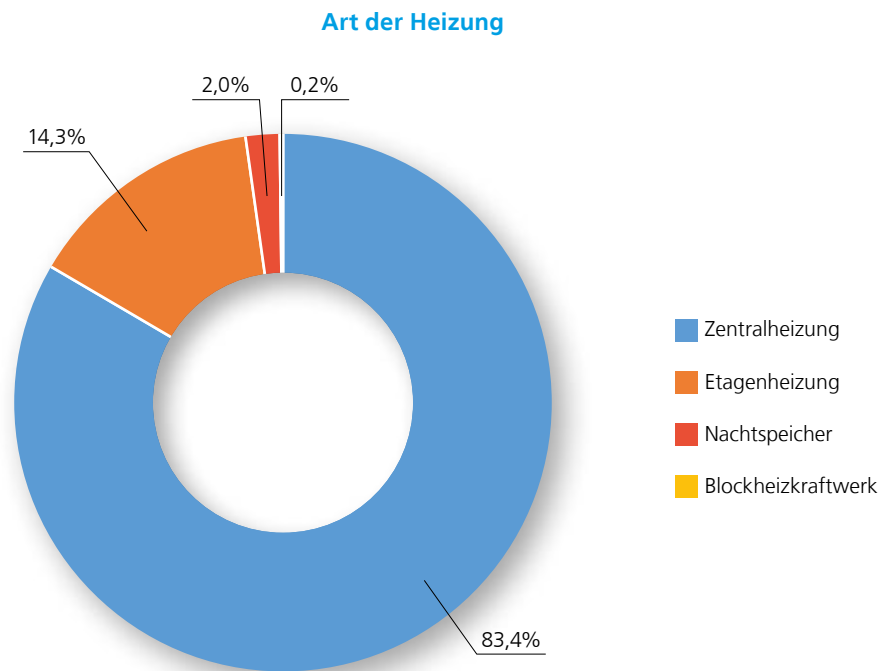


Abb. 5: Mehr als drei Viertel der Wohnungen in NRW werden mit einer Zentralheizung beheizt.

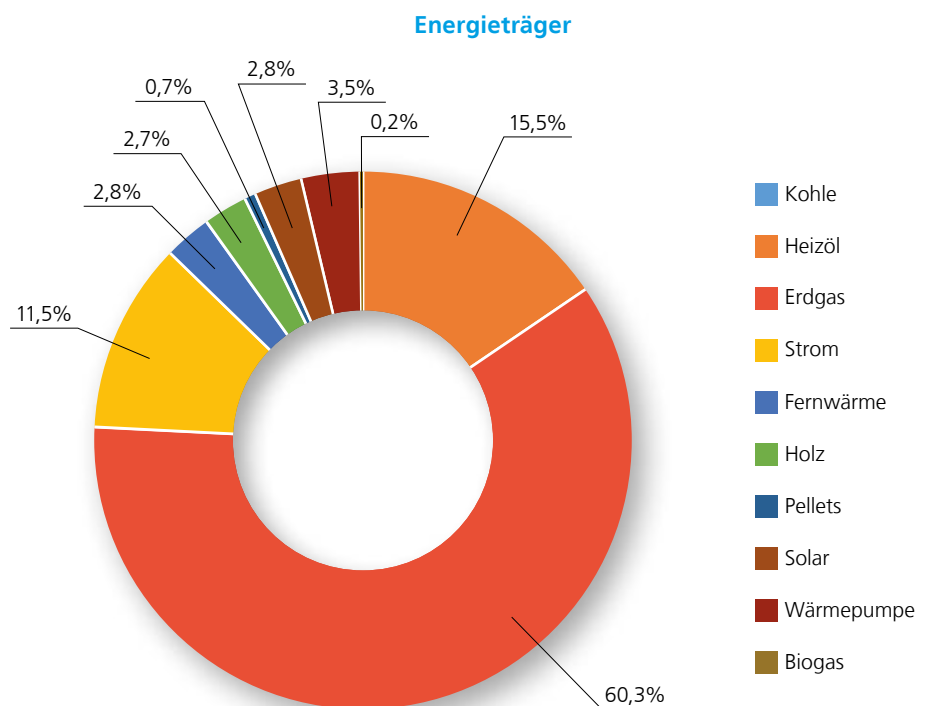


Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung



→ In 18,4 % der Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem regenerativen Energieträger ergänzt. Die Tendenz ist dabei seit Jahren steigend, zuletzt hat der Trend sich noch beschleunigt (Vorjahreswert: 10,9 %).

Noch wird die große Mehrheit der Wohneinheiten in NRW – 75,8 % – mit fossilen Energieträgern beheizt. Hier zeigt sich allerdings ein rückläufiger Trend, im vergangenen Jahr waren es noch 77,7 %. Dabei entfällt mit 60,3 % auf Erdgas ein sehr hoher Anteil. Heizöl wird dagegen mit 15,5 % deutlich weniger genutzt. Kohle spielt für die Beheizung in NRW keine Rolle mehr, der Anteil liegt bei 0,0 %. Bei 14,3 % der Wohnungen bleibt offen, wie „grün“ sie beheizt werden, weil hier mit Strom (11,5 %) oder Fernwärme (2,8 %) geheizt wird. Strom und Fernwärme können sowohl mit fossilen, als auch mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden. Mit 3,5 % ist dabei die Wärmepumpe in NRW besonders beliebt. Eindeutig regenerative Energieträger sind für die Beheizung der Wohnungen allerdings auf dem Vormarsch, kommen schon heute auf einen Anteil von zusammen 6,4 %. Besonders beliebt ist dabei Solarthermie (2,8 %), Biogas spielt mit einem Anteil von 0,2 % die geringste Rolle.

Bei der Warmwasseraufbereitung ist vor allem der Anteil elektrischer Durchlauferhitzer von großer Bedeutung für die Betriebskosten, denn Strom ist ein sehr teurer Energieträger für die Erhitzung von Wasser, der zudem seit Jahren starke Preisanstiege zu verzeichnen hat (s. Kap. 6.2). Mit 49,8 % sind die elektrischen Durchlauferhitzer allerdings noch immer die häufigste Art der Warmwasseraufbereitung. In 5,5 % der Wohneinheiten werden mehrere unterschiedliche Methoden der Warmwasseraufbereitung kombiniert, meist eine konventionelle mit einer erneuerbaren Methode. Diese hybride Warmwasseraufbereitung zeigt seit Jahren einen ungebrochenen Wachstumstrend, in der Vorjahreserhebung kam sie noch auf einen Anteil von 4,9 %.

Art der Warmwasserversorgung

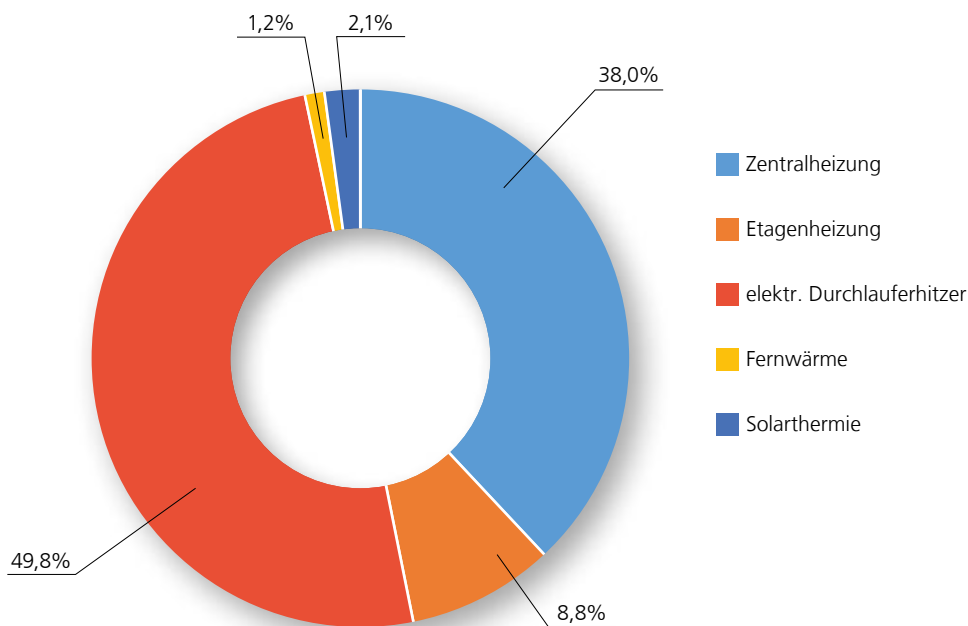


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung



4.2 Die Entwicklung der Modernisierungen

Bei der Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht wird auch nach Modernisierungen gefragt. Von allen Modernisierungsmaßnahmen, welche von den befragten Eigentümern genannt wurden, betrafen die Meisten die Heizung: Bei 28,4 % (Vorjahr: 25,8 %) der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 22,2 % die Fenstermodernisierungen. Bei 22,0 % aller Modernisierungen ging es dagegen um die Erneuerung des Badezimmers.

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

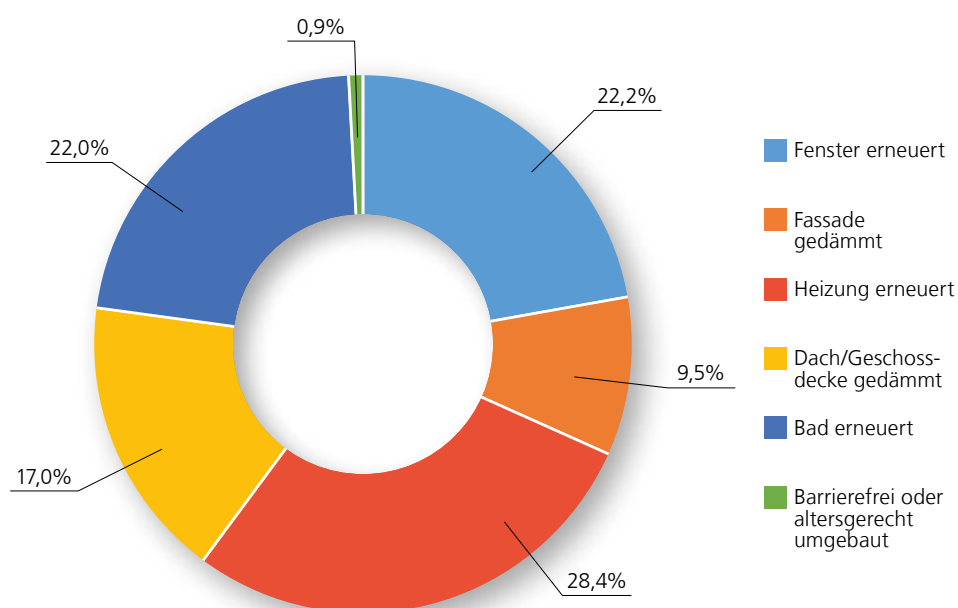


Abb. 8: Übersicht über die Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand



Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

Die Daten erlauben auch eine Antwort auf die Frage, wie weitgehend der Wohnungsbestand bereits modernisiert worden ist. In einem knappen Viertel des untersuchten Wohnungsbestandes (24,5 %) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Das ist etwas weniger als in der Vorjahresbefragung, damals waren es 26,2 % gewesen. Wenn man bedenkt, dass nur 14 % der betrachteten Wohneinheiten erst in diesem Jahrtausend gebaut wurden und damit für größere Modernisierungen noch gar nicht alt genug sind, ergibt sich jedoch ein gewisser Modernisierungsrückstand. Insgesamt haben 64,8 % der untersuchten Wohnungen schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen, also knapp zwei Drittel der Wohneinheiten. Mehr als jede zweite Wohneinheit (50,5 %) hat nicht mehr die ursprünglichen Fenster eingebaut. Ein neues Bad hat die Hälfte (50,1 %) der Wohnungen schon mal bekommen. Gezählt wurde nur die jüngste Modernisierung je Kategorie. Die oftmals sehr umfangreichen Angaben der Befragten zeigen allerdings, dass alte Gebäude oft auch schon mehrere Fenster- oder Heizungsmodernisierungen hinter sich haben.

Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

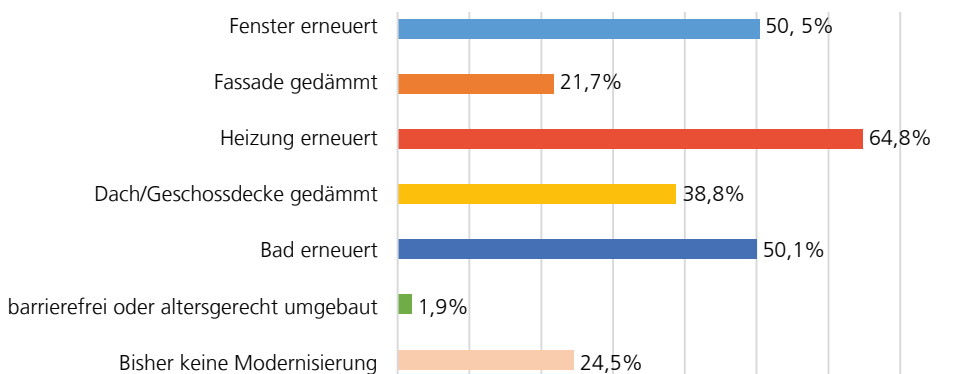


Abb. 9: Die verschiedenen, typischen Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

Wie entwickelt sich das Tempo der Modernisierung?

Die Grafiken zeigen, wie viele Modernisierungen der jeweiligen Art in den letzten 15 Jahren vorgenommen wurden, gestaffelt in 5-Jahres-Abschnitte.

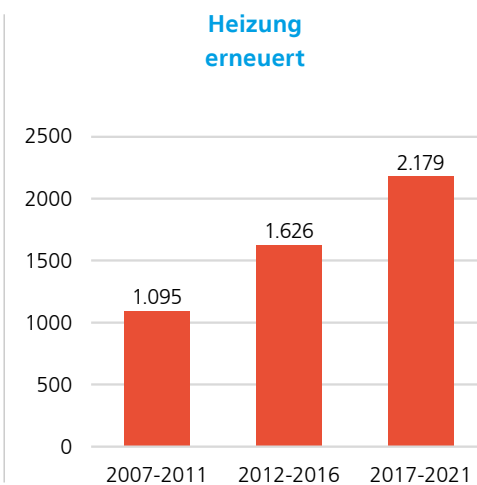
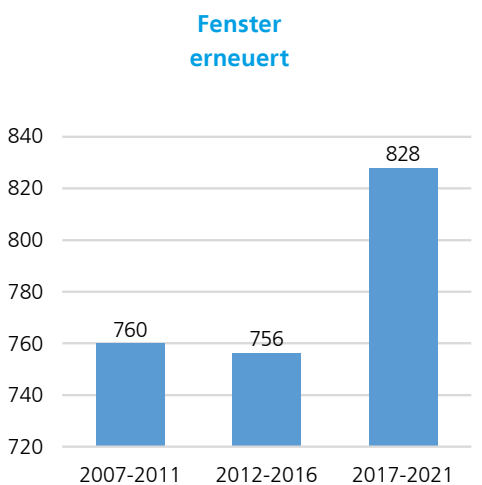


Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

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

Die Entwicklung der Modernisierungen in NRW zeigt ein zwiespältiges Bild. In einigen Segmenten ist über die letzten 15 Jahre hinweg eine beschleunigte Modernisierungsaktivität zu beobachten, in anderen Bereichen dagegen eine gebremste Entwicklung. So hat die Zahl der Fenstermodernisierungen in den letzten 5 Jahren deutlich zugenommen: 828 Wohneinheiten

in der vorliegenden Erhebung haben in den letzten 5 Jahren neue Fenster bekommen. Im vorangegangenen 5-Jahres-Abschnitt waren es nur 756 gewesen, in den 5 Jahren davor mit 760 fast gleich viele. Immer weiter an Momentum gewonnen hat auch der Heizungs-austausch. Wurden von 2007-2011 noch 1.095 Heizungen erneuert, waren es im Zeitraum 2012-2016 schon 1.626 Stück und in den letzten 5 Jahren dann sogar 2.179.

Einen sich abflachenden Aufwärtstrend zeigt die Dämmung von Dächern und oberen Geschossdecken. Nach 784 solcher Projekte im Zeitraum 2007-2011 gab es 2012-2016 mit 923 deutlich mehr dieser Modernisierungen, in den letzten 5 Jahren dann mit 956 aber nur ein wenig mehr. Noch kleiner war der Zuwachs bei den Badezimmererneuerungen. Hier wurden 2017-2021 nur 10 Projekte mehr umgesetzt als in den 5 Jahren davor, was nahezu einer Stagnation gleichkommt. Allerdings auf recht hohem Niveau: 1.344 Badezimmererneuerungen bei insgesamt 10.044 untersuchten Wohneinheiten bedeuten, dass 13 % der Wohnungen in den letzten 5 Jahren ein neues Badezimmer bekommen haben, insgesamt 26 Prozent in den letzten 10 Jahren.

Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

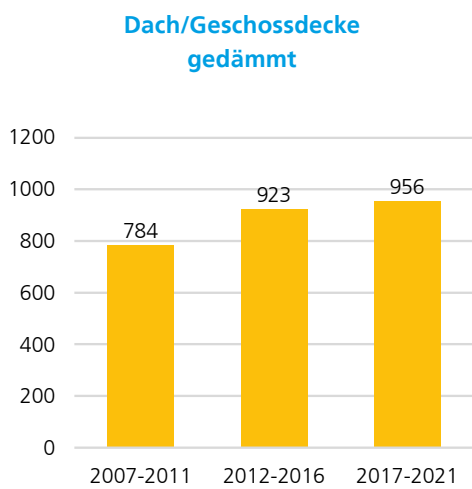
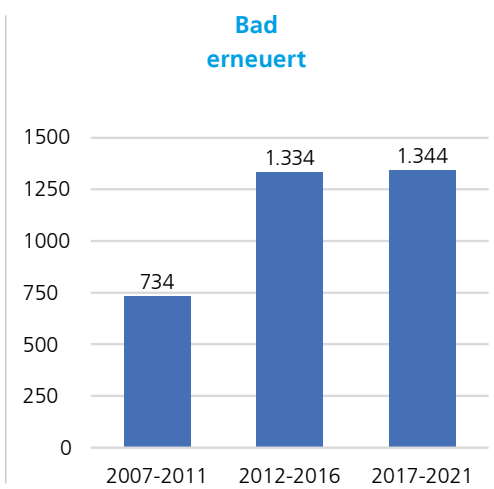


Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung



Stark rückläufig waren dagegen die Fassadendämmungen: Wurden im untersuchten Bestand in den Jahren 2007-2011 noch 356 solcher Projekte umgesetzt, waren es in den Jahren 2012-2016 nur noch 315, in den letzten 5 Jahren fiel die Zahl gar auf 149. Leicht rückläufig war der altersgerechte bzw. barrierefreie Umbau. Nach 30 solcher Umbauten im Zeitraum von 2007-2011 gab es einen großen Sprung auf 72 in den folgenden 5 Jahren. Mit 65 Umbauten konnte dieser Wert in den letzten 5 Jahren nicht mehr ganz erreicht werden. Das waren aber immer noch mehr als doppelt so viele Barrierereduzierungen wie vor 15 Jahren.

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau

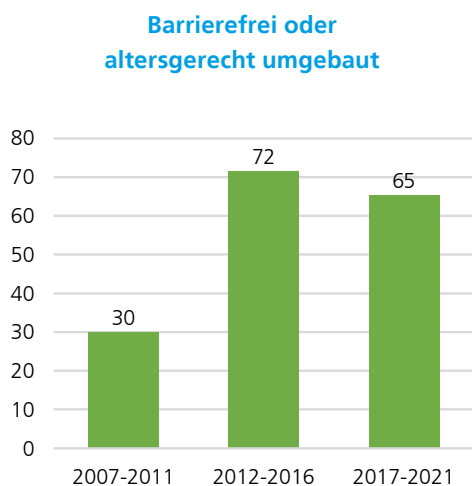
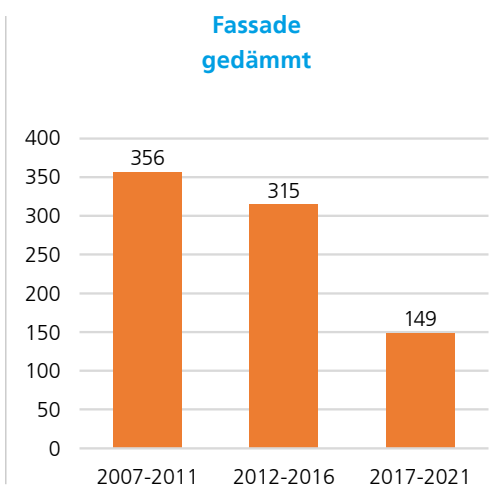


Abb. 15: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung





Energetische Modernisierung schwächelt

Die Zahlen zeigen deutlich: Die Eigentümer in NRW investieren im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiterhin in die Modernisierung ihrer Immobilien. Dabei richtet sich ihr Augenmerk derzeit verstärkt auf die Erneuerung von Fenstern und vor allem Heizungen. Rund 22 % – also ein gutes Fünftel – der untersuchten Wohneinheiten hat in den letzten 5 Jahren eine neue Heizung bekommen. Das ist eine sehr hohe Zahl, hinter der sich enorme Kosten für die Eigentümer verbergen. Zugleich wurde die Modernisierungumlage im Mietverhältnis auf 8 % gesenkt, die Preise für Handwerkerleistungen sind stark gestiegen und die geringen Anstiege der Kaltmieten begrenzen die finanziellen Spielräume zusätzlich.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass bei Badezimmer-Renovierungen und barrierefreien Umbauten das Momentum verloren gegangen ist. Die privaten Eigentümer können jeden Euro nur einmal ausgeben. Insofern kollidieren Investitionen in den Klimaschutz mit jenen in die Barrierefreiheit und solchen, die für die Wiedervermietbarkeit wichtig sind (v.a. Badezimmer). Mit Blick auf die sehr schwierige Gemengelage aus hoher Inflation, Fachkräftemangel im Handwerk, Lieferschwierigkeiten der Industrie und Rohstoffmangel aufgrund gestörter Lieferketten ist zu befürchten, dass das bisherige Modernisierungstempo trotz allen guten Willens in naher Zukunft in immer mehr der untersuchten Kategorien kaum wird aufrecht erhalten werden können.

Sowohl die Klimaziele, als auch die außenpolitische Notwendigkeit, unabhängig von ausländischen Brennstoffimporten zu werden, erfordern jedoch eine noch schnellere Modernisierungstätigkeit. Die Politik ist hier dringend gefordert, alles zu unternehmen, um Lieferketten wiederherzustellen, den Fachkräftemangel zu bekämpfen und finanzielle Investitionsspielräume der Eigentümer zu erhalten bzw. zu schaffen. Sonst kann die Energiewende im Bestand nicht gelingen.

5. DIE NETTOKALTMIETEN: MIETANSTIEG HÄLT NICHT MIT INFLATION SCHRITT

7,68 € pro m² betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2021 in NRW

1,7 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2020 zu 2021 gestiegen

78,9 % der Mietverhältnisse blieben 2020 und 2021 **ohne Mieterhöhung**

7,56 % betrug die durchschnittliche Mieterhöhung

- ➔ Das liegt deutlich unter der abgesenkten Kappungsgrenze (15 % innerhalb von 3 Jahren) und unter der Grenze der Mietpreisbremse (10 % bei Neuvermietung)

21,96 € pro m² betrug 2021 die höchste gemeldete Miete – für eine 25 m² kleine Wohnung in Aachen

3,00 € pro m² betrug 2021 die niedrigste gemeldete Miete – für eine 50 m² große Wohnung in Köln

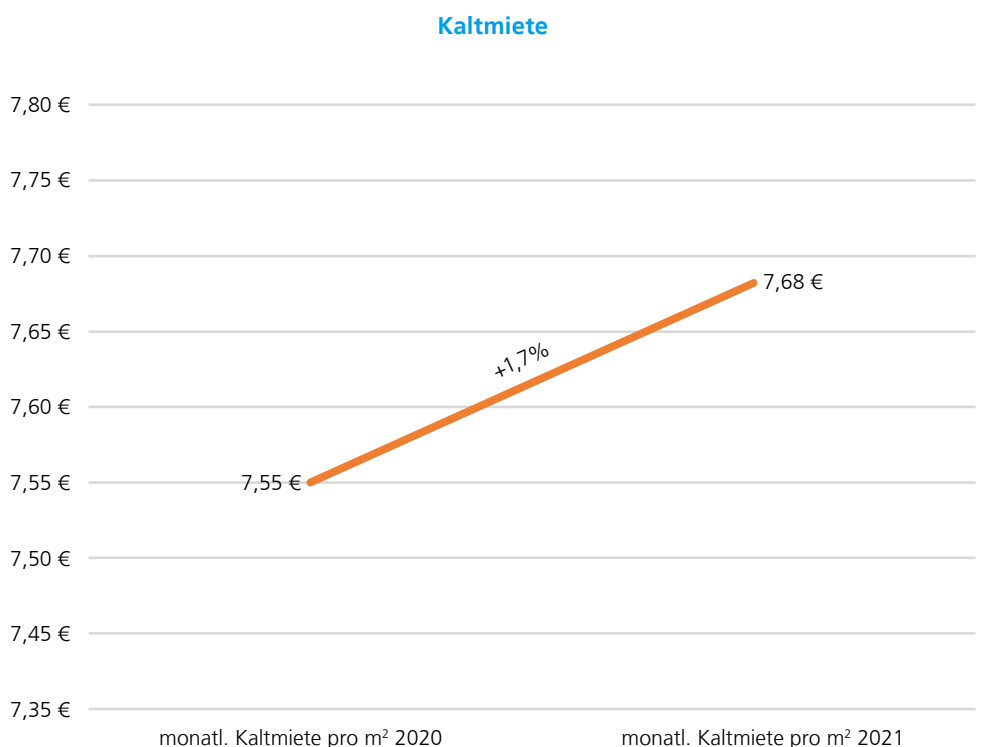


Abb. 16: Die Nettokaltmieten sind nur mäßig gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in NRW im Jahr 2021 im Schnitt um 1,7 % gestiegen. Damit ist der Anstieg der Nettokaltmieten deutlich hinter der Inflationsrate zurückgeblieben, die für das Gesamtjahr 2021 in Deutschland 3,1 % betrug². Die schwierige wirtschaftliche Lage durch die Corona-Pandemie hat sicherlich dazu beigetragen, dass Vermieter auf Mieterhöhungen verzichteten bzw. bei Neuvermietungen keine nennenswerten Erhöhungen am Markt verlangen konnten. In vier Fünfteln der Mietverhältnisse gab es im Betrachtungszeitraum gar keine Mieterhöhung. Zugleich sind die Ausgaben der Vermieter – etwa für Handwerkerleistungen – mit der Inflation gestiegen. Ihre finanziellen Spielräume sind also geschmolzen, was sich insbesondere mit Blick auf anstehende Modernisierungen negativ bemerkbar machen wird (vgl. Kap. 4.2).

²DeStatis 2022 [3]

Mit 7,68 Euro liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittswert von 8,81 Euro, den die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Jahr 2021 ermittelt hat³. In NRW zahlen Mieter also im Bundesvergleich unterdurchschnittlich kleine Mieten.

Erfasst wurden für den NRW-Wohnkostenbericht sowohl Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen als auch solche bei Neuvermietung. Im Gegensatz dazu finden in den Medien oft Mietpreisstatistiken großen Wiederhall, die sich ausschließlich auf Angebotsmieten von großen Immobilienportalen im Internet stützen und auf dieser Grundlage in den letzten Jahren oft zu deutlich höheren Mietsteigerungen gelangten. Diese Statistiken zeigen ein verzerrtes Bild der realen Preisentwicklung am Mietwohnungsmarkt. Jedes Jahr wird schließlich nur ein kleiner Teil des Mietwohnungsbestandes neu vermietet.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich demgegenüber auf Angaben, die von den Einsendern – privaten Kleinvermietern – in den Fragebögen zur Nettokaltmiete gemacht wurden und erfasst damit einen repräsentativen Querschnitt des Wohnungsbestandes, der einen realistischen Anteil an Bestandsmieten und Neuvermietungs-mieten enthält. Außerdem bilden diese Zahlen einen Querschnitt Nordrhein-Westfalens mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab.

Die meisten Mietwohnungen – rund zwei Drittel – sind im Besitz privater Kleinvermieter⁴. Damit sind sie der mit Abstand größte Anbieter von Mietwohnungen – nicht etwa Wohnungskonzerne. Sie erhöhen die Miete in bestehenden Mietverhältnissen nur sehr zögerlich, verzichten oft über viele Jahre ganz auf Mietanpassungen⁵. Verlässlichkeit ist ihnen wichtiger, weswegen sie sich scheuen, mit einer Mieterhöhung womöglich einen angestammten Mieter zu vertreiben, der die Miete seit Jahren immer pünktlich gezahlt hat.

Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete (%)⁶



Abb. 17: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete. Alle Angaben zur Mietdauer in Jahren.

Läuft ein Mietverhältnis 5 bis 10 Jahre lang, liegt die Nettokaltmiete im Schnitt um 4,2 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die vorliegende Studie belegt das: In 78,9 % der Mietverhältnisse gab es von 2020 auf 2021 keine Mieterhöhung. Die langfristigen Folgen dessen hat die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland aufgezeigt: Je länger ein Mietverhältnis dauert, desto weiter fällt die Miete unter die örtliche Vergleichsmiete. Langzeitmieter bei privaten Kleinvermietern wohnen also besonders günstig.

„Private Vermieter erhöhen die Miete oftmals nur bei Neuvermietung. Im Jahr 2021 gab es in rund 79 % der Mietverhältnisse keine Mieterhöhung.“

³ Haus & Grund Deutschland 2021

⁴ IW Köln 2017

⁵ ebd.

⁶ Haus & Grund Deutschland 2021

6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: STARKER ANSTIEG

Die Wohnkosten sind in NRW von 2020 auf 2021 insgesamt um 5,0 % gestiegen, was deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate von 3,1 %⁷ im Gesamtjahr 2021 liegt. Der Anstieg der Wohnkosten ist zugleich deutlich größer als die im Vorjahr gemessene Steigerungsrate von 1,8 %.

Grund sind die Betriebskosten. Während die Mieten mit einem Plus von 1,7 % nicht einmal die Inflation ausgeglichen haben, sind die Betriebskosten um 9,7 % gestiegen. Ihr Wachstum übertraf die allgemeine Teuerungsrate um ein Vielfaches. Das hat vor allem mit stark gestiegenen Kosten für Heizung (+30,5 %) und Warmwasser (+21,3 %) zu tun.

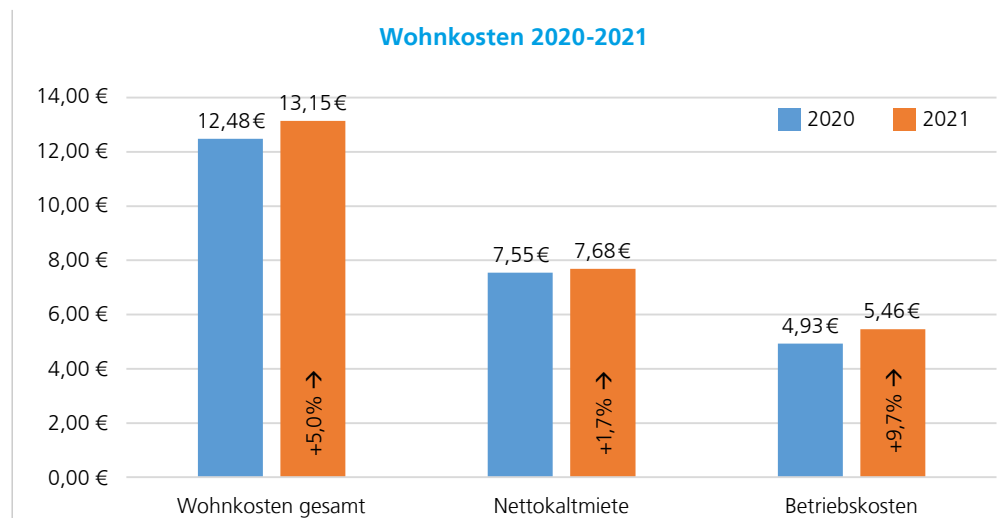
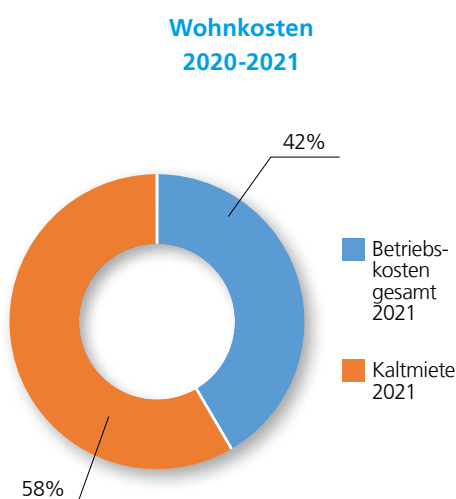
Die starken Kostenanstiege bei Heizung und Warmwasser sind zunächst darin begründet, dass im Pandemie-Jahr 2020 Heizöl und Erdgas sehr preiswert geworden waren. Mit sich erholender Nachfrage auf dem Weltmarkt zogen die Preise 2021 wieder deutlich an. Ein einmaliger Sondereffekt, der allerdings durch den Krieg in der Ukraine im nächsten NRW-Wohnkostenbericht noch weit übertroffen werden dürfte.

Für die aktuelle Diskussion über die kriegsbedingte Energiekrise bedeuten die Zahlen: Die massiven Preiserhöhungen, die jetzt auf die Verbraucher zukommen, treffen keine Menschen, die bisher niedrige Preise gezahlt hätten, sondern vielmehr Verbraucher, die im letzten Jahr schon starke Preisanstiege zu verkraften hatten. Umso wichtiger ist es, bei allen anderen Wohnnebenkosten weitere Steigerungen zu vermeiden. Wie sich die Zahlen dort entwickelt haben, wird auf den nächsten Seiten deutlich werden.

Fest steht in jedem Fall: Die sogenannte „2. Miete“ bleibt der wesentliche Kostentreiber. Mehr als ein Drittel der Wohnkosten geht auf die Nebenkosten zurück. Die von Seiten der Mieterlobby weiterhin geforderten Maßnahmen gegen steigende Kaltmieten (Kampagne „Mietenstopp“) gehen also an der Realität vorbei. Wer in der aktuellen Gemengelage die Kaltmieten einfriert, wird an der Entwicklung der Wohnkosten praktisch nichts verändern.

Abb. 18: Zusammensetzung der Wohnkosten 2020-2021. Die Kaltmiete macht nur 58 Prozent der Gesamtrechnung aus.

Abb. 19: Das gab der durchschnittliche Mieter pro Monat und Quadratmeter fürs Wohnen aus.



Die Höhe der Betriebskosten unterliegt zu einem großen Teil direkt dem Einfluss der Politik: Nach den aktuellsten Zahlen sind genau 70,0 % der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Dieses Niveau hatte schon der erste Wohnkostenbericht im Jahr 2014 ermittelt. Die aktuellen Zahlen belegen einmal mehr, dass sich daran nichts geändert hat.

⁷ DeStatis 2022 [3]



„Die Wohnkosten sind in NRW 2021 um 5 % gestiegen. Während die Kaltmieten nur um 1,7 % zulegten, wuchsen die Nebenkosten um 9,7 %.“

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

Die größten Kostensteigerungen 2021

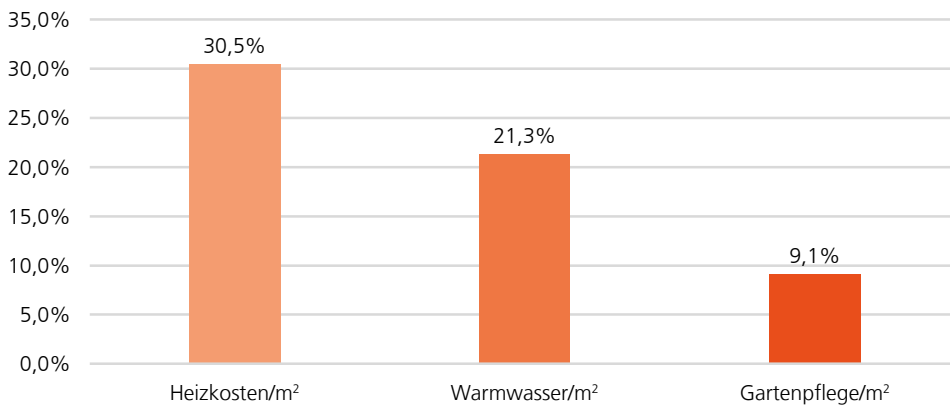


Abb. 20: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Die günstigsten Kostenentwicklungen 2021

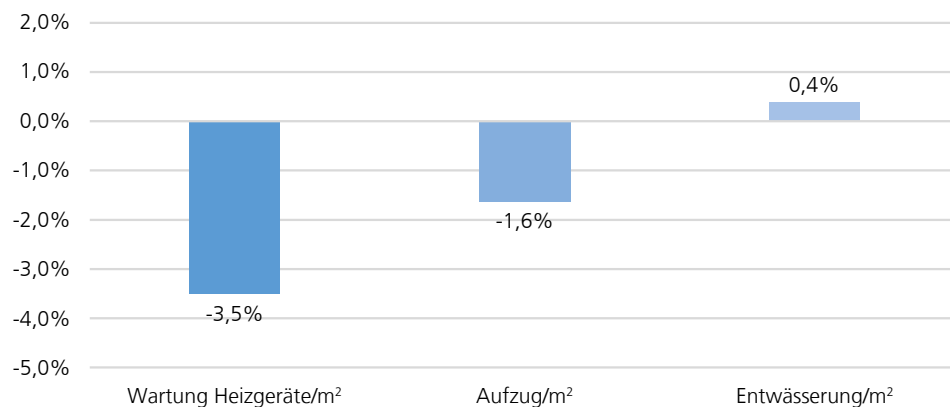


Abb. 21: Die Kostenpunkte mit der günstigsten Kostenentwicklung

„Fast alle Betriebskostenarten sind in NRW im Jahr 2021 teurer geworden, ausgenommen lediglich die Wartung von Heizgeräten und die Unterhaltskosten von Aufzügen.“

Verteilung Betriebskosten 2021

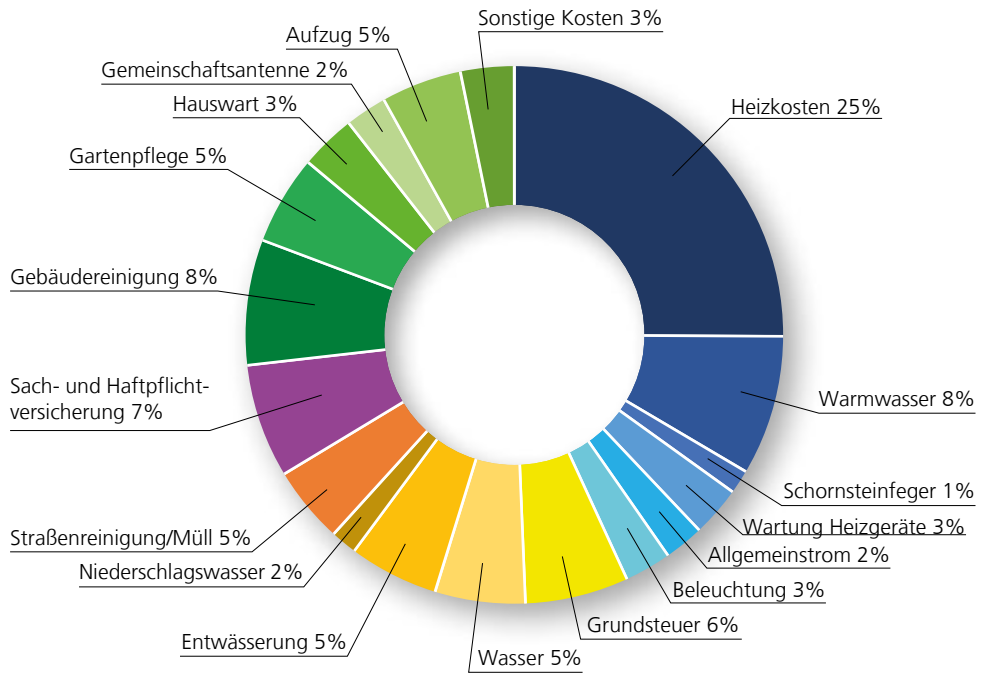


Abb. 22: Anteil der Betriebskostenarten am Gesamtvolumen der umlagefähigen Betriebskosten 2021 pro Quadratmeter.

Betriebskosten 2021 nach Kostengruppen

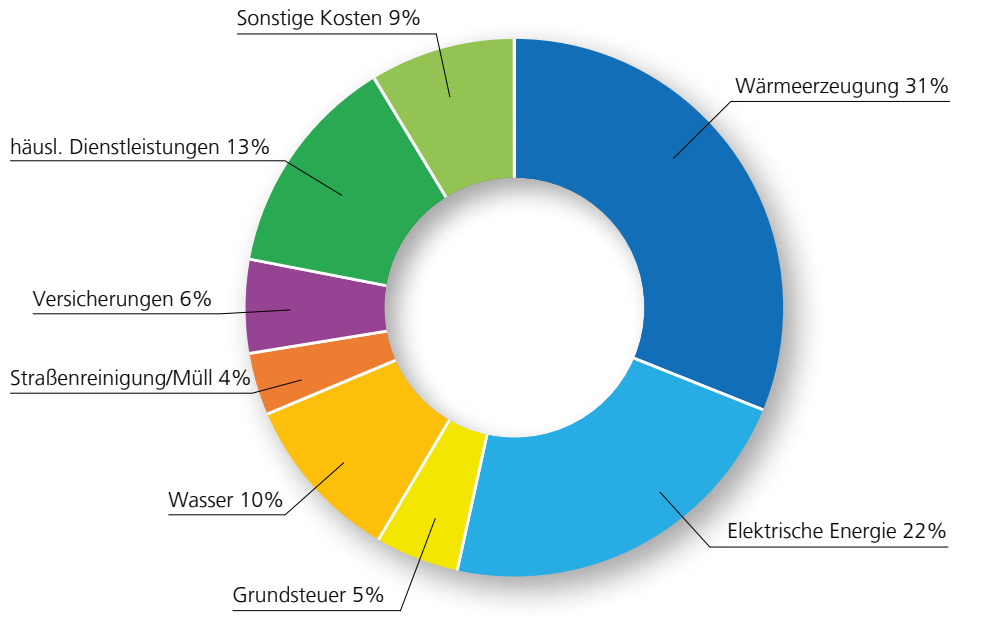


Abb. 23: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.

Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme, hier blau) machen mehr als die Hälfte (53 %) der umlagefähigen Betriebskosten aus. Die Grafik enthält umlagefähige Betriebskosten inkl. nicht umlagefähigen Haushaltsstromkosten (vgl. Kap. 6.2).

Höhe einzelner Betriebskostenarten 2020

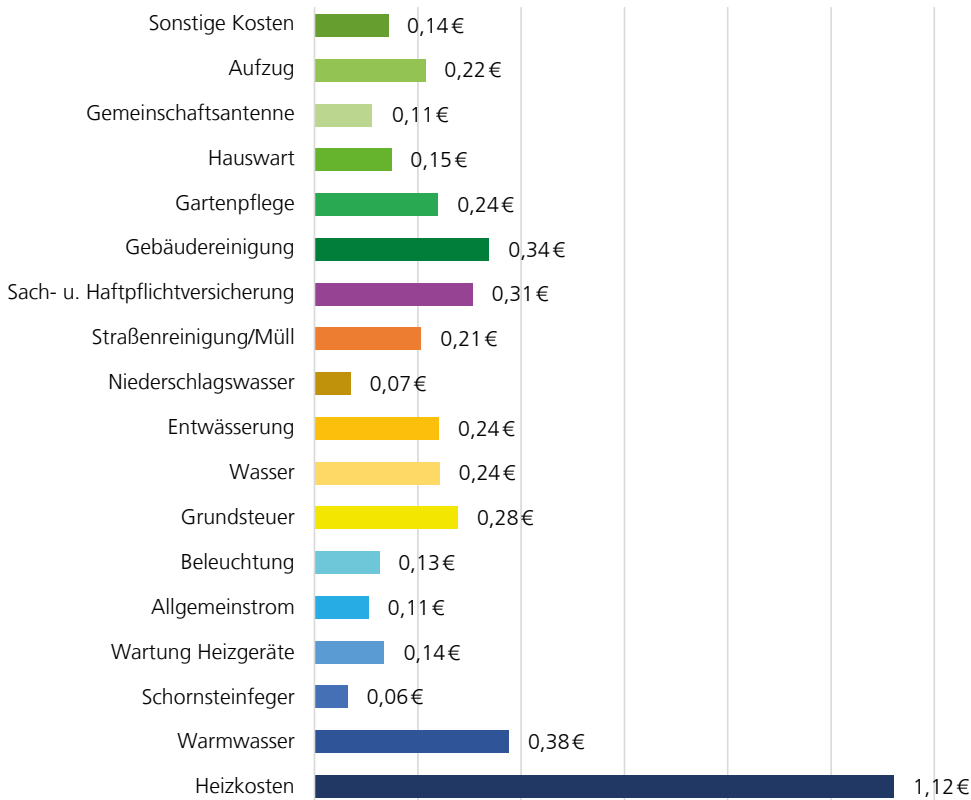


Abb. 24: Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2021 im Einzelnen in absoluten Zahlen. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

Veränderungsraten der Betriebskostenarten

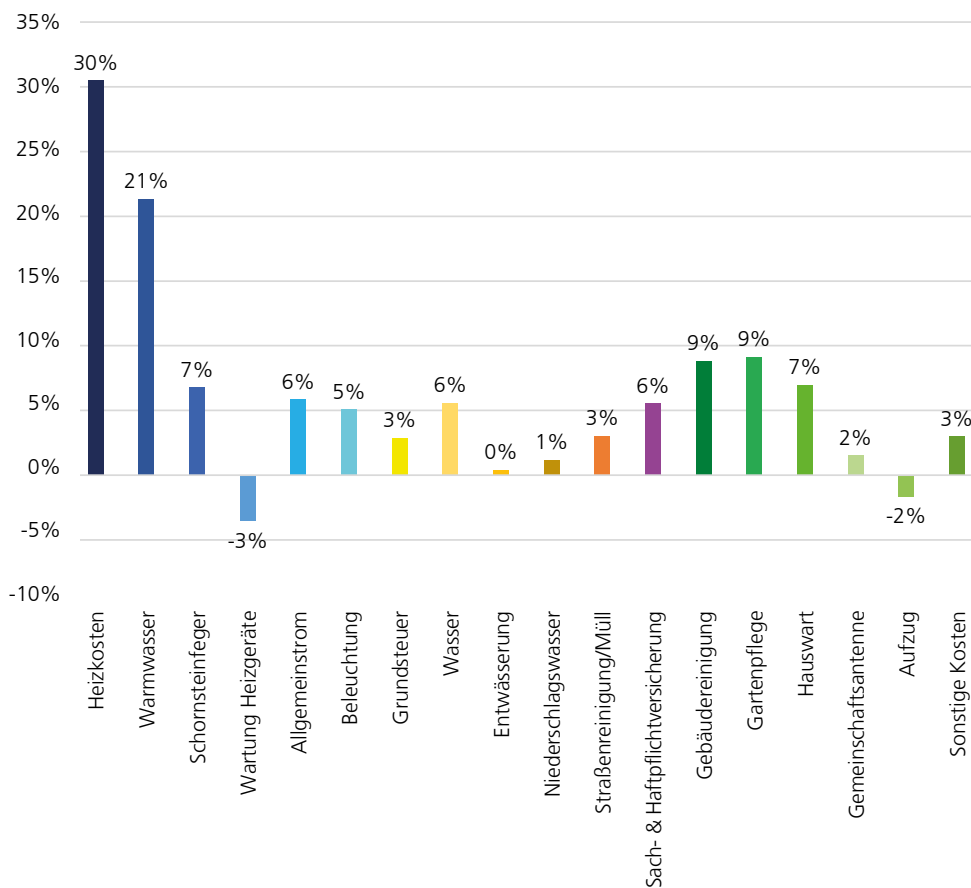
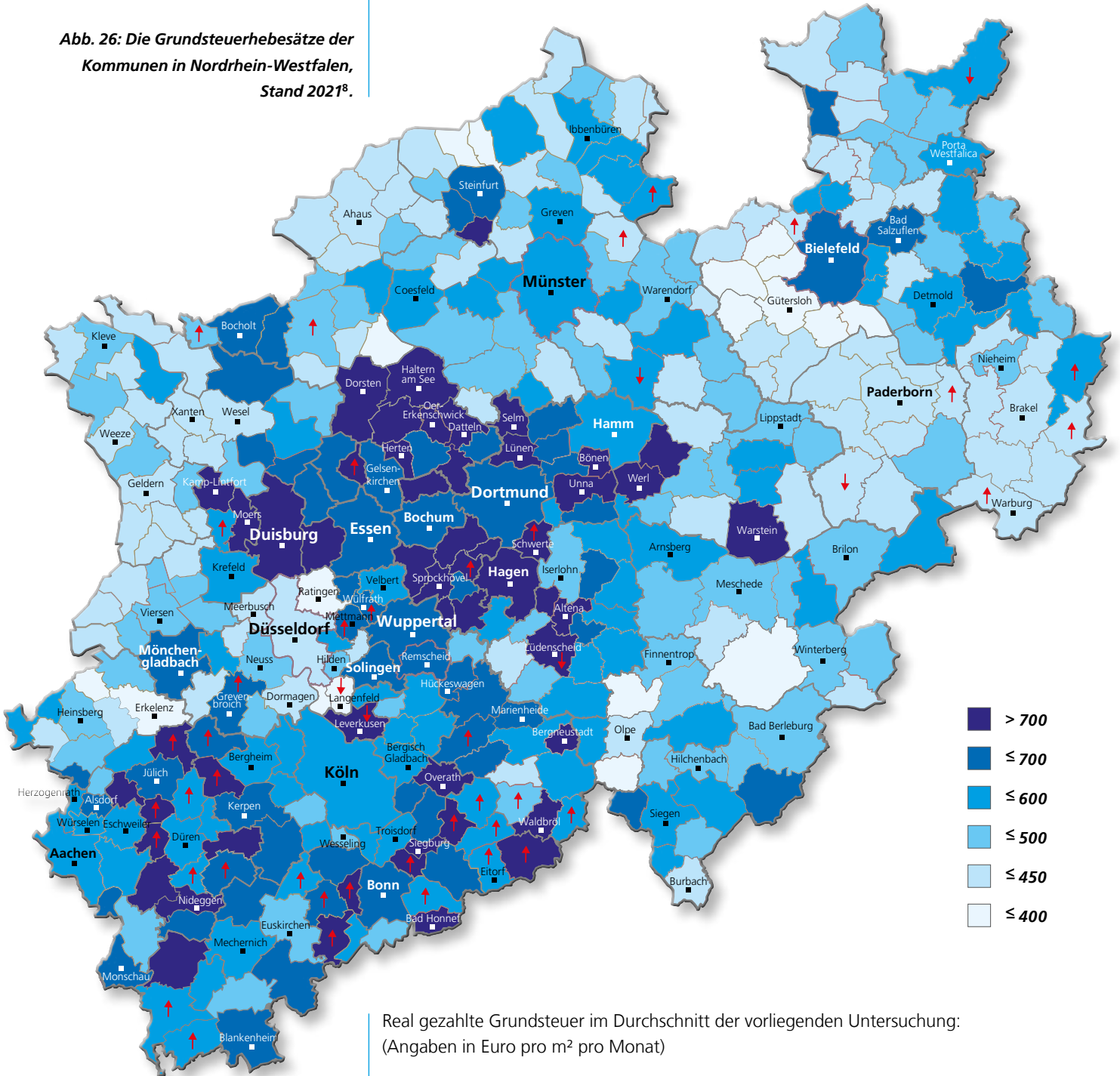


Abb. 25: Die Veränderungsraten der Betriebskostenarten 2020 im Detail. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

6.1 Die Grundsteuer

Abb. 26: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2021⁸.



⁸ Eigene Darstellung auf Grundlage von DeStatis 2022 [1] im Vergleich zu DeStatis 2021.

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

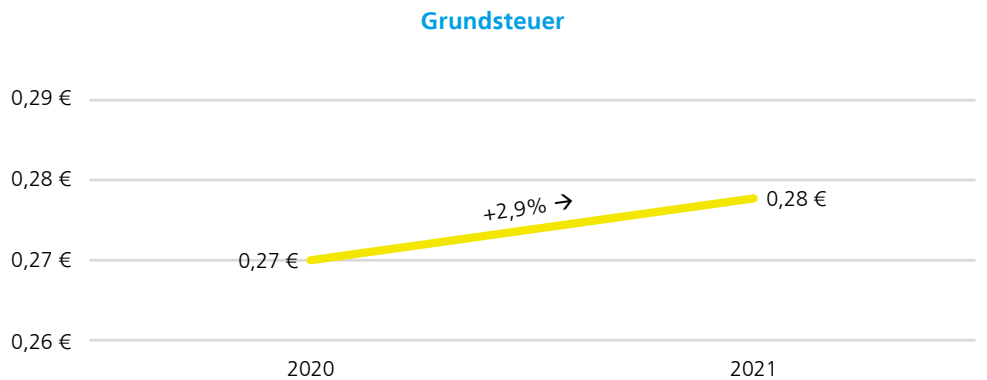


Abb. 27: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

„Im Landesdurchschnitt haben die Eigentümer der untersuchten Immobilien letztes Jahr 2,9 % mehr für die Grundsteuer ausgegeben als im Vorjahr. Es gibt dabei aber große Unterschiede von Ort zu Ort.“

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

Die TOP-10 in NRW⁹:

Kommunen mit kleinstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Verl	190 %
2	Monheim am Rhein	250 %
3	Harsewinkel	260 %
4	Schloß Holte-Stukenbrock	280 %
5	Reken	297 %
6	Langenfeld (Rhld.)	299 %
7	Attendorn	315 %
8	Wettringen	340 %
9	Wassenberg	375 %
10	Steinhagen Neuenkirchen Herzebrock-Clarholz	380 %

Die FLOP-10 in NRW¹⁰:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Bergneustadt	959 %
2	Hürtgenwald	950 %
3	Bönen	940 %
4	Nörvenich Altena Witten	910 %
5	Schwerte Mülheim an der Ruhr	890 %
6	Hattingen	875 %
7	Duisburg	855 %
8	Nideggen Overath	850 %
9	Unna	843 %
10	Inden	830 %

- 10,3 % der Kommunen haben 2021 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 8,1 %).¹¹
 - 88,4 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2021 stabil gehalten (Vorjahr: 86,9 %).¹²
 - 1,3 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 5,0 %).¹³
- Insgesamt sank die Grundsteuer damit in 5 Städten und Gemeinden (Vorjahr: 20).

Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2021¹⁴:

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Leverkusen	780 → 750	-30
2	Lüdenscheid	786 → 766	-20
3	Ahlen	547 → 532	-15
4	Langenfeld	310 → 299	-11
5	Büren	456 → 450	-6

Angaben in Prozentpunkten

Die stärksten Grundsteuererhöhungen in NRW 2021¹⁵:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	St. Augustin	550 → 750	+200
2	Mettmann	480 → 675	+195
3	Grevenbroich	500 → 625	+125
4	Elsdorf	715 → 810	+95
5	Wülfrath	530 → 615	+85
6	Lindlar	595 → 665	+70
7	Alfter	685 → 750	+65
8	Langerwehe Gladbeck Niederzier Höxter	700 → 760 690 → 750 520 → 580 450 → 510	+60 +60 +60 +60
9	Neunkirchen-Seelscheid	668 → 725	+57
10	Rheinbach	697 → 753	+56

Angaben in Prozentpunkten

⁹ DeStatis 2022 [1] im Vergleich zu DeStatis 2021

¹⁰ ebd.

¹¹ ebd.

¹² ebd.

¹³ ebd.

¹⁴ ebd.

¹⁵ ebd.

Die Kommunen haben sich zuletzt mit Erhöhungen der Grundsteuer-Hebesätze sehr zurückgehalten. Mit 88,4 % der Kommunen ließen so viele den Hebesatz konstant wie schon lange nicht mehr. Die Zahl ist gegenüber dem bereits hohen Vorjahreswert von 86,9 noch einmal gestiegen. Bei den Kommunen, die Anpassungen vorgenommen haben, ist aber wieder die Zahl jener gestiegen, die zu Erhöhungen gegriffen haben, Senkungen der Grundsteuer gab es kaum noch. Wenn, dann lagen sie meist im niedrigen Bereich von maximal 30 Prozentpunkten. Dagegen waren, anders als im Vorjahr, auch wieder einige Kommunen mit großen Erhöhungen zu verzeichnen. Die in den letzten Jahren relativ hohe Stabilität der Hebesätze könnte sich allerdings als Ruhe vor dem Sturm erweisen, wenn ab 2025 die Grundsteuer nach der neuen Berechnungsmethode erhoben wird.

Die Reform der Grundsteuer, die in NRW nach dem Bundesmodell erfolgt, bietet den Kommunen eine Steilvorlage für Steuererhöhungen. Sie brauchen die Hebesätze einfach nur unangetastet zu lassen, dann wird das Bundesmodell bei seiner Einführung zu einer drastischen Mehrbelastung der Steuerzahler zu Gunsten der Kommunen führen. Für eine aufkommensneutrale Reform wäre dagegen eine Senkung der Hebesätze nötig. Ob die Städte und Gemeinden das wirklich umsetzen, ist zumindest in vielen Fällen zu bezweifeln.

Die neue Berechnungsmethode birgt zudem langfristig die Gefahr steigender Wohnkosten, weil sie sich auf den – alle sieben Jahre neu zu bestimmenden – Wert der Immobilien stützt. Alle sieben Jahre, wenn die Neubewertung erfolgt ist und höhere Immobilienwerte ergeben hat, wird die Grundsteuerbelastung der Eigentümer und ihrer Mieter also automatisch zunehmen. Angesichts der wohl auf lange Sicht sehr hohen Energiekosten müssen die Bürger bei den Wohnkosten an anderer Stelle so gut es geht entlastet werden. Eine Grundsteuer mit automatischer regelmäßiger Erhöhung ist vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht.





6.2 Die Stromkosten

Die Stromkosten haben mit 9 % einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten (s. Grafik). Mit 1,22 Euro pro Monat und Quadratmeter (Stromverbrauch der Wohnung plus Beleuchtung und Allgemeinstrom des Gebäudes) lagen die Stromkosten im Jahr 2021 auf dem zweiten Platz der teuersten Betriebskostenpunkte. Nur die Kosten für die Wärmeerzeugung (Heizkosten plus Kosten für Warmwasseraufbereitung, Schornsteinfeger und Wartung der Heizgeräte) sind mit 1,70 Euro noch höher. Allerdings versteckt sich in den Stromkosten auch ein hoher Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung, denn in 49,8 % der Haushalte werden dazu elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt (s. Kap. 4.1). Die Stromkosten steigen seit Jahren unaufhörlich (s. Grafik), woran auch die Absenkung der EEG-Umlage 2021 wenig geändert hat. Die Stromkosten erhöhen die Wohnkosten der Haushalte damit immer weiter.

Wohnkosten 2021 - Stromanteil

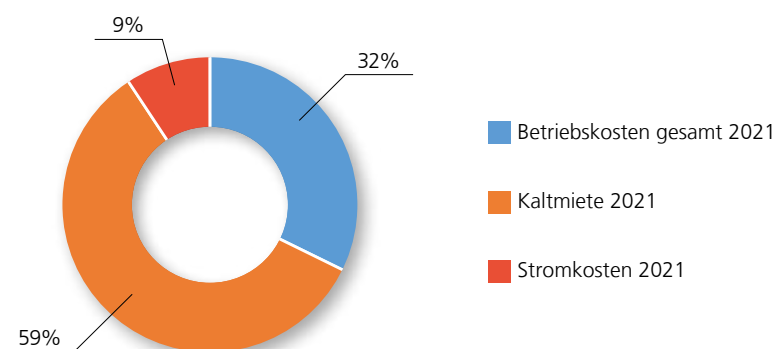


Abb. 28: Die Stromkosten machen einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten aus.

Deutschland hat nach aktuellen Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat (s. Grafik) nach Dänemark die zweithöchsten Strompreise in Europa. Der Strompreis in Deutschland liegt weit über dem EU-Durchschnitt, was fast ausschließlich an den hohen Steuern und Abgaben auf Strom liegt, die in Deutschland verlangt werden und auf politischen Entscheidungen beruhen (s. Grafik). Die Politik hätte es also in der Hand, den Bürger von den hohen Stromkosten zu entlasten.

In der vorliegenden Erhebung wurden Stromkosten direkt über die Kostenpunkte „Allgemeinstrom“ und „Beleuchtung“ auf den Betriebskostenabrechnungen erfasst. Deren Anteil an den gesamten Wohnnebenkosten beträgt allerdings nur 2 bzw. 3 %. Der größte Teil des Stroms – nämlich der Verbrauch in der Wohnung selbst – wird von den Mietern direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Diesen Teil der Gesamtrechnung berücksichtigt die vorliegende Studie in Form der Daten, welche der BDEW sowie die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen zum Stromverbrauch bereitstellen¹⁶. Anhand des durchschnittlichen Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Privathaushalts sowie der Strompreisstatistik wurden die entsprechenden Stromkosten errechnet.

¹⁶ BDEW 2022; AGEB 2021; AGEB 2022

Entwicklung Strompreis in Cent/kWh

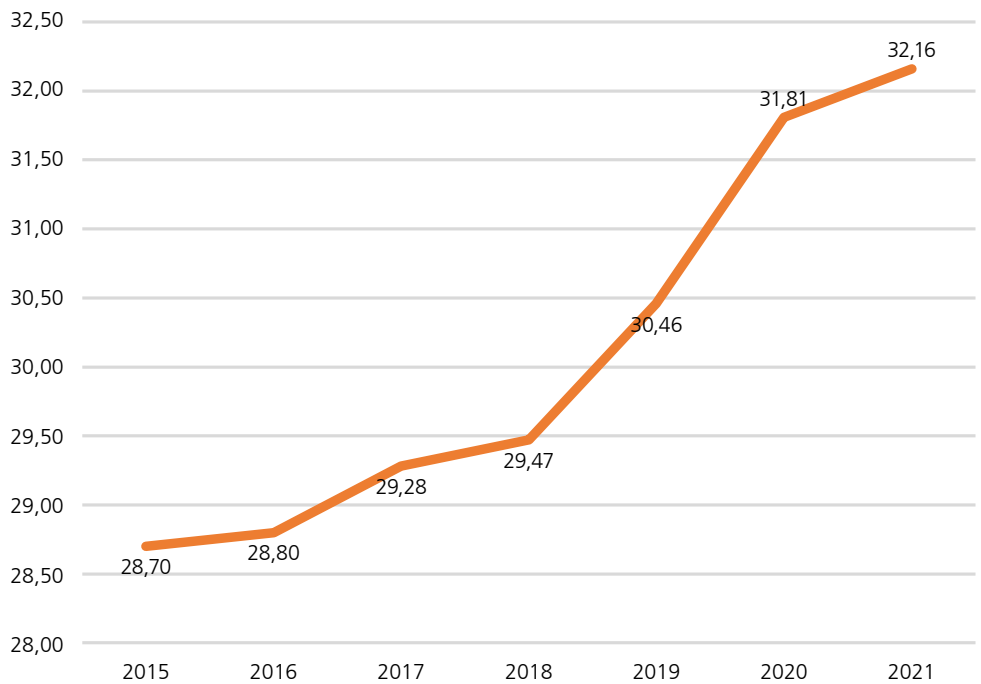


Abb. 29: Entwicklung des durchschnittlichen Strompreises für deutsche Haushalte in Cent/kWh gem. BDEW 2022.

Allgemeinstrom

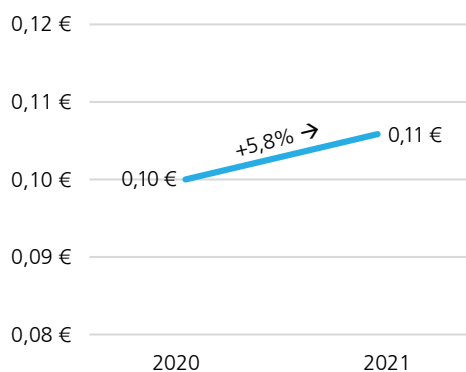


Abb. 30: Ausgaben der Haushalte für Allgemeinstrom.

Beleuchtung

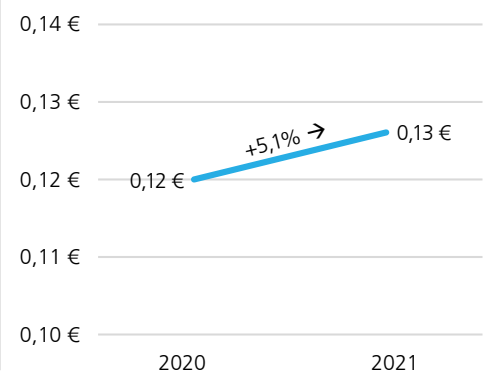


Abb. 31: Ausgaben der Haushalte für Beleuchtung.

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

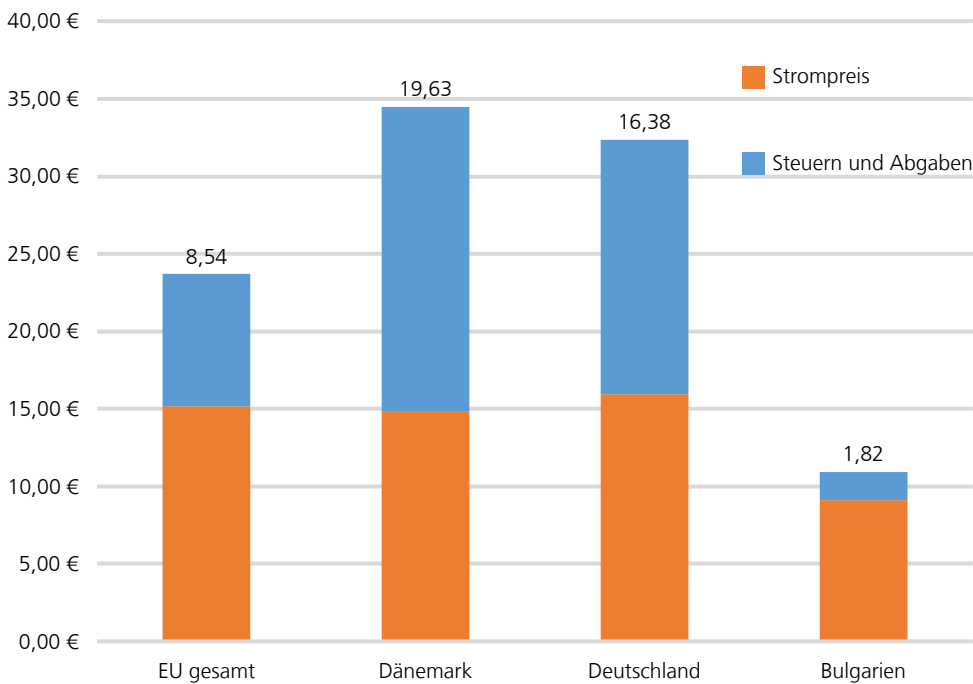


Abb. 32: Preise in Euro pro 100 kWh¹⁷.

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

Zusammensetzung des Strompreises (2021)

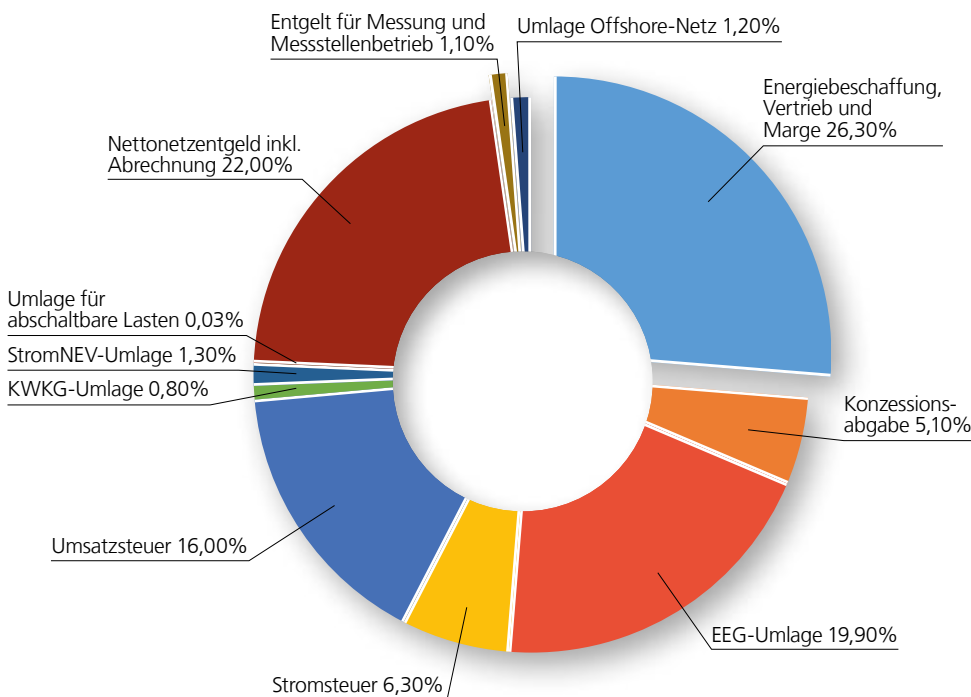


Abb. 33: Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2021 über alle Tarife in Prozent. Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur¹⁸.

¹⁷ Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2022 für das 2. Halbjahr 2021.

¹⁸ Bundesagentur 2022

6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind in NRW im Jahr 2021 deutlich stärker angestiegen als im Vorjahr. Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten kletterten von 86 Cent auf 1,12 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einem Plus von 30,5 % (Vorjahr: +2,3 %). Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung wurden damit im Jahr 2021 Heizkosten in Höhe von 940,80 Euro fällig. Im Vorjahr waren es noch 722,40 Euro gewesen. Laut Heizspiegel 2022 lagen die Heizkosten für eine erdgasbeheizte 70-Quadratmeter-Wohnung im Bundesdurchschnitt im Jahr 2021 zwischen 545 und 1.185 Euro, im Durchschnitt waren das 820 Euro.¹⁹ Im Jahr 2020 waren es noch 685 Euro gewesen.²⁰ Bei Beheizung mit Heizöl sind es laut Heizkostenspiegel sogar 945 Euro.²¹ Der untersuchte Wohnungsbestand in NRW rangiert damit wie in den vergangenen Jahren im oberen Bereich der Spanne.

Die Gaspreise sind in Deutschland im Jahr 2021 um 10 % gestiegen, die Preise für Heizöl im bundesweiten Schnitt sogar um 51,5 %.²² Das erklärt angesichts des Energiemixes bei der Beheizung von Wohngebäuden (vgl. Kap. 4.1) den hohen Anstieg der Heizkosten trotz nicht außergewöhnlich kalter Wintermonate. Die dynamische Preisentwicklung bei Öl und Gas im Jahr 2021 hatte wiederum zwei Gründe. Einerseits war im Pandemie-Jahr 2020 die weltweite Nachfrage nach Öl und Gas wegen der schwachen Konjunktur eingebrochen, was zu sehr niedrigen Preisen geführt hatte. Mit der wieder anziehenden Konjunktur stieg im Jahr 2021 auch die Nachfrage und mit ihr das Preisniveau wieder deutlich an. Andererseits wird in Deutschland seit dem 1. Januar 2021 ein CO₂-Preis auf Öl und Gas erhoben, der von den Versorgern bzw. Händlern voll an die Kunden weitergegeben wird. Neben der allgemeinen weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung ist also auch eine politische Entscheidung in Deutschland für den Preisanstieg verantwortlich. Die hohen Preise sind explizit von einer parlamentarischen Mehrheit politisch gewollt.

Die umgelegten Kosten für die Warmwasserversorgung sind im Untersuchungszeitraum ebenfalls stark gestiegen. Mit einem Plus von 21,3 % war ihr Anstieg allerdings nicht ganz so groß, wie jener der Heizkosten. Diese Zahl bildet allerdings nur einen gewissen Teil der Haushalte ab. In 49,8 % der untersuchten Wohnungen dienen elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung, so dass der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ bei diesen Wohnungen nicht auf der Betriebskostenabrechnung erscheint. Hier wird vielmehr die Stromrechnung der Bewohner belastet. Die vom Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ tatsächlich erfassten Haushalte erwärmen das Wasser fast alle über die Heiztherme, sei es eine Zentral- oder Etagenheizung, wobei allerdings häufig das Warmwasser nicht getrennt abgerechnet wird und sich dann unter „Heizkosten“ subsumiert.

Dass die Warmwasserkosten, die getrennt erfasst werden konnten, nicht so stark gestiegen sind wie die Heizkosten, dürfte mit der Corona-Pandemie zu tun haben. Wer ins Restaurant oder die Betriebskantine geht, macht zuhause kein Geschirr schmutzig und muss daher auch keines spülen. Wer dagegen im Lockdown zuhause kochen und essen muss, spült mehr und verbraucht mehr Wasser zum Kochen. Außerdem haben die Menschen sich sicher auch öfter die Hände gewaschen als früher. All das verbraucht Warmwasser, so dass sich hier im Jahr 2020 ein deutlicherer Mehrverbrauch zeigte, als bei der Heizung. Daher waren die Warmwasserkosten 2020 deutlich stärker gestiegen als die Heizkosten. Von diesem hohen Niveau aus gab es 2021 keinen mit den Heizkosten vergleichbaren Anstieg mehr, weil die Gründe für den Mehrverbrauch im Laufe des Jahres 2021 weitgehend entfallen sind.

Bei den Ausgaben für die Schornsteinfeger war im Jahr 2021 ein Anstieg um 6,8 % zu verzeichnen, was sich pro Monat und Quadratmeter allerdings in weniger als einem Cent Verteuerung bemerkbar gemacht hat. Verglichen mit den Brennstoffkosten sind die Kosten für die Kaminkehrer insgesamt nicht hoch. Die Ausgaben für die Wartung von Heizgeräten sind schon etwas höher und um 3,5 % zurückgegangen. Das dürfte zwei Ursachen haben: Einerseits boomt die Erneuerung von Heizungsanlagen (vgl. Kap. 4.2) und neue Thermen brauchen erstmal keine teure Wartung. Andererseits sind die Eigentümer angesichts der stark

¹⁹ Heizspiegel 2022

²⁰ ebd.

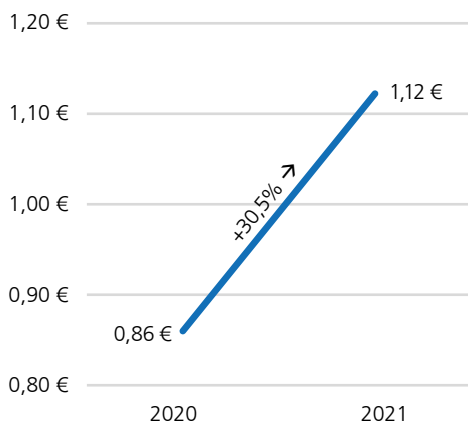
²¹ ebd.

²² DeStatis 2022 [2]

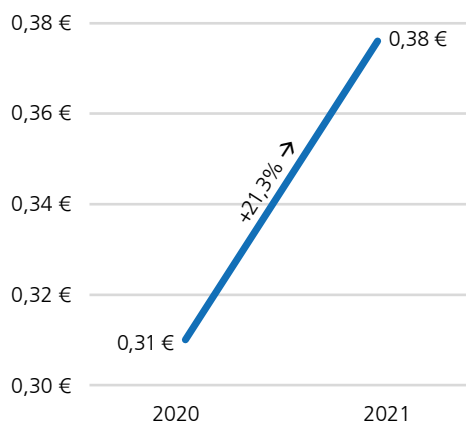
steigenden Kosten in anderen Bereichen vermutlich auch etwas sparsamer geworden und neigen dazu, Wartungsintervalle zu verlängern.

Insgesamt ist die Wärmeerzeugung mit 31 % (Vorjahr: 28 %) mehr denn je der größte Kostenpunkt unter den Betriebskosten. Der befürchtete Preis-Schock durch die Einführung der CO₂-Bepreisung bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Erholung ist eingetreten. Die Entwicklung im Jahr 2021 ist problematisch, denn die starken kriegsbedingten Preisanstiege treffen 2022 auf bereits sehr hohe Preise. Hieraus folgt die dringende Handlungsempfehlung an die Politik, die CO₂-Bepreisung auszusetzen. Ein hoher Anreiz zu sparsamem Verbrauch ist durch die Gaskrise ohnehin gegeben.

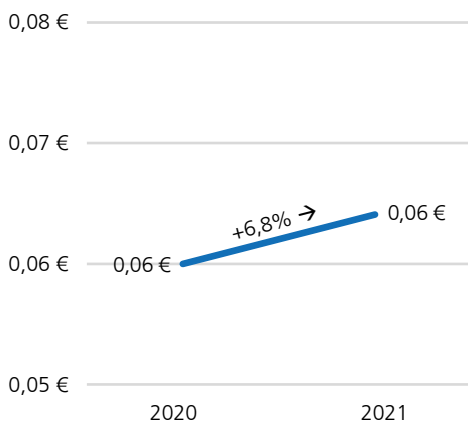
Heizkosten



Warmwasserversorgung



Schornsteinfeger



Wartung Heizgeräte

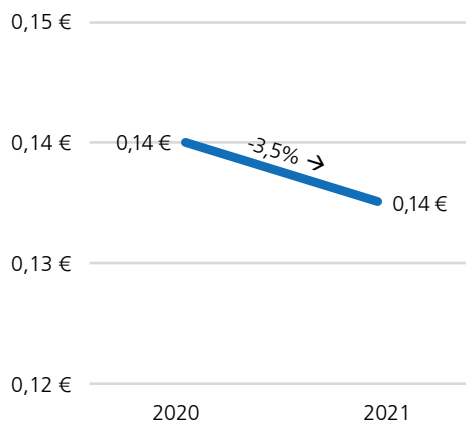


Abb. 34: Die Entwicklung der Heizkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 35: Die Entwicklung der Warmwasserversorgung in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 36: Die Entwicklung der Schornsteinfegerkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Abb. 37: Die Entwicklung der Kosten für die Wartung von Heizungsanlagen, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

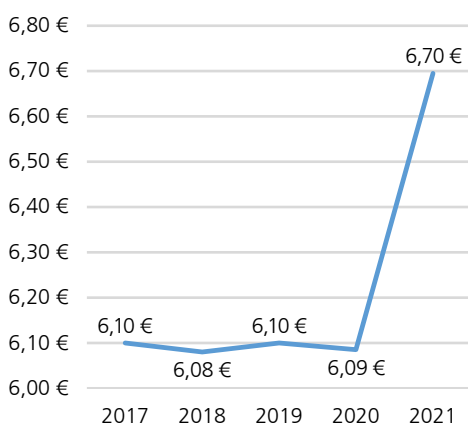
Abb. 38: Entwicklung des Gaspreises im Halbjahresdurchschnitt in Euro/Kilowattstunde.

Abb. 39: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

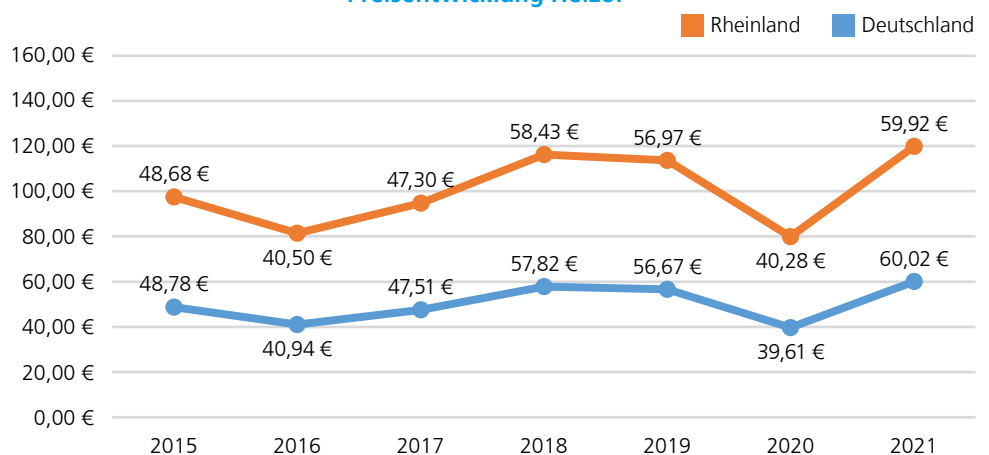
²³ DeStatis 2022 [2].

²⁴ DeStatis 2022 [2].

Preisentwicklung Erdgas²³



Preisentwicklung Heizöl²⁴



7. EINFLÜSSE DER CORONA-PANDEMIE

Die Corona-Pandemie sorgte im Jahr 2020 für große Befürchtungen, dass es zu Mietausfällen kommen könnte. Der NRW-Wohnkostenbericht 2021 konnte zeigen, dass die Befürchtungen sich als übertrieben herausgestellt hatten. Das bestätigt auch die vorliegende Erhebung für den Zeitraum 2020-2021. Insgesamt wurden in der Erhebung nur 5 Fälle erfasst, bei denen es wegen der Pandemie zu Mietausfällen kam. Das entspricht 0,6 % der untersuchten Mietverhältnisse (Vorjahr: 1,6 %). Der durchschnittliche Mietausfall betrug dabei 2.257 Euro. Im Vorjahr waren es rund 2.912 Euro gewesen. Die Lage hat sich also noch weiter entspannt. In der Mehrzahl der Fälle gingen die Mietausfälle darauf zurück, dass die Mieter nicht einfach ihre Zahlungen eingestellt hatten, sondern die Vermieter ihnen mit dem Angebot gestundeter Zahlungen entgegen gekommen waren.

Mietausfall: Hat Mieter Zahlung eingestellt oder Vermieter Stundung angeboten?

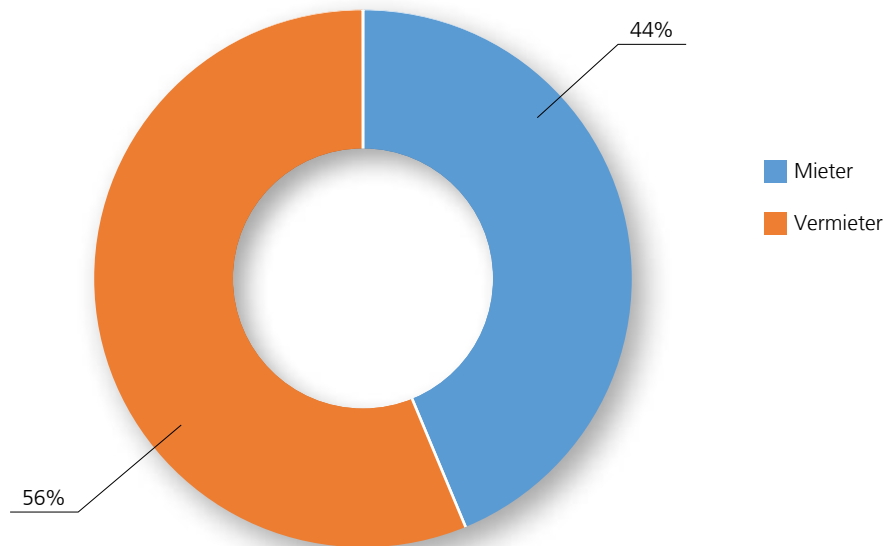


Abb. 40: Gezählt wurden nur Mietausfälle, die unmittelbar durch die Corona-Pandemie entstanden sind.

Anteil Mietverhältnisse mit Nachzahlungen

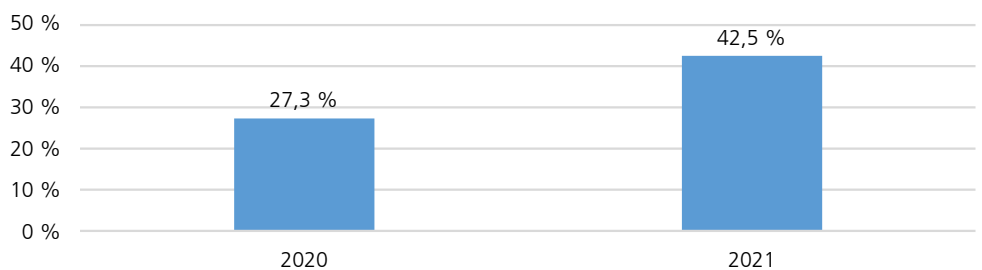
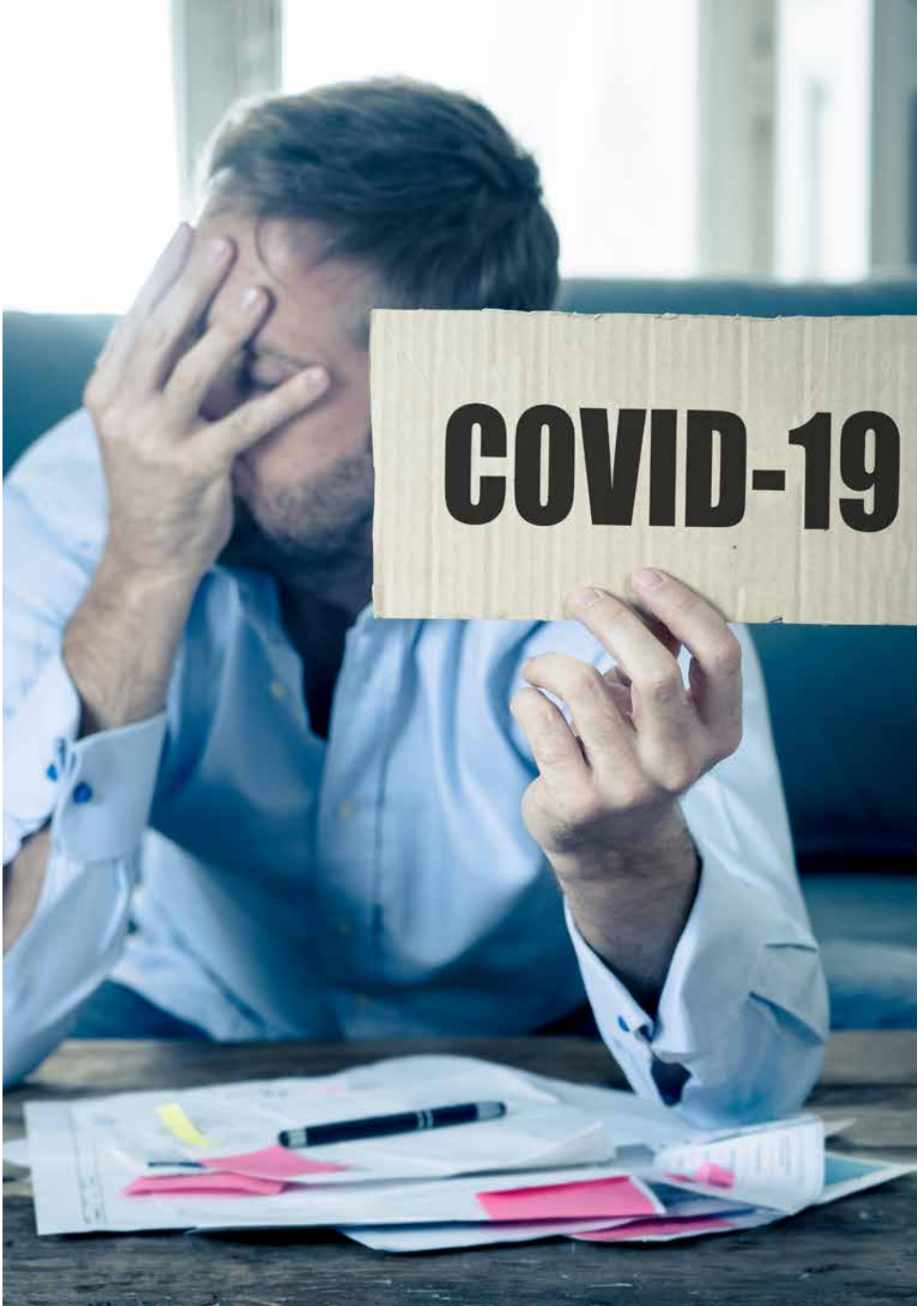


Abb. 41: Notwendigkeit einer Betriebskosten-Nachzahlung 2020-2021

Einen interessanten Effekt gab es darüber hinaus allerdings noch zu beobachten: Bei der Jahresabrechnung der Nebenkosten für das Jahr 2020 ergab sich für 27,3 % der Mietparteien die Notwendigkeit einer Nachzahlung. Im Jahr 2021 waren es mit 42,5 % sogar noch deutlich mehr. Das liegt natürlich daran, dass die Nebenkosten insgesamt deutlich gestiegen sind, vor allem wegen der 2021 viel höheren Heiz- und Warmwasserkosten (vgl. Kap. 6.3). Die vereinbarten Abschläge konnten die gestiegenen Kosten also in sehr vielen Fällen nicht mehr decken. Sofern Vermieter daraufhin zunächst auf Anpassungen der Abschläge verzichtet haben, könnte das die im Jahr 2022 durch die starken, kriegsbedingten Kostensteigerungen drohenden Nachzahlungserfordernisse noch stärker von den Abschlagszahlungen entfernen und damit die Finanzierungslücke für Vermieter vergrößern.



COVID-19

8. FAZIT

Die Wohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2021 um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 9,7 %, die Nettokaltmieten um 1,7 %. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Mieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei 22 % liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 31 % an den gesamten Betriebskosten, was drei Prozentpunkte mehr sind, als im Vorjahr.

Wärmeerzeugung und Stromkosten lassen sich nicht ganz trennscharf voneinander abgrenzen, weil teilweise auch mit Strom geheizt oder Wasser erwärmt wird. Fest steht jedoch: Der Energiebedarf der Haushalte ist zusammengenommen für mehr als die Hälfte (53 %) der Wohnnebenkosten verantwortlich. Entsprechend verwundbar sind die Haushalte durch steigende Kosten für Energie. So haben die weltwirtschaftliche Erholung und die Einführung der CO₂-Bepreisung im Jahr 2021 zu einem starken Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten geführt (+30,5 % bzw. +21,3 %). Auf diese stark gestiegenen Kosten werden sich im Jahr 2022 durch die kriegsbedingte Preisentwicklung und Verknappung bei Öl, Gas und alternativen Brennstoffen wie Holz noch einmal massive Steigerungen hinzuaddieren. Die Herausgeber des Heizspiegels rechnen für 2022 für eine durchschnittliche, gasbeheizte 70-Quadratmeter-Wohnung mit jährlichen Heizkosten von 1.370 Euro, was einem Plus von 67 Prozent entspricht.²⁵

Handlungsempfehlungen an die Politik:

Die politischen Entscheidungsträger halten die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu rund 70 % in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben. Das gilt angesichts der aktuellen kriegsbedingten Preisentwicklung umso mehr: Die extrem starke Verteuerung der Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten ist in dieser Situation aus außen- und sicherheitspolitischen Gründen im Wesentlichen nicht abwendbar. Die Bundespolitik kann hier kurzfristig nur durch Entlastungspakete das Ausmaß der Verteuerung begrenzen. Eine wichtige Maßnahme dazu wäre außerdem ein Aussetzen der CO₂-Bepreisung. Sie soll einen Anreiz zum Energiesparen setzen, der durch die aktuelle Entwicklung der Brennstoffpreise jedoch ohnehin in weit mehr als ausreichendem Maße gegeben ist.

In einer solchen Situation ist es umso wichtiger, ein Augenmerk auf alle anderen politisch beeinflussbaren Nebenkostenpunkte zu legen: Hier darf es zu keinen weiteren Kostensteigerungen kommen. Zugleich muss über Entlastungen gesprochen werden. Das gilt einerseits für die Grundsteuer: Hier sind alle Kommunen in der Verantwortung, von Erhöhungen der Hebesätze abzusehen und die Hebesätze für die Zeit ab 2025, wenn die Reform greift, so anzupassen, dass die Reform zumindest aufkommensneutral bleibt.

Dringender Handlungsbedarf besteht außerdem bei den kommunalen Gebühren für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung und Straßenreinigung. Hier dürfen die Kommunen durch die Gebühren ihre Kosten decken, nicht mehr und nicht weniger. Jede Kommune sollte untersuchen, welche Möglichkeiten es gibt, die Kosten in diesem Bereich

²⁵ Vgl. Heizspiegel 2022

durch intelligentes Wirtschaften zu senken, damit die Bürger mit niedrigeren Gebühren entlastet werden können.

Die Landespolitik ist gefragt, die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen, dass die kommunalen Gebühren nicht mehr zur Gemeindefinanzierung durch die Hintertür genutzt werden können. Die Gebühren dienen der Refinanzierung ausgelegter Kosten, nicht dem Stopfen von Haushaltslöchern. Wenn Kommunen Haushaltslöcher haben, kann darauf mit Sparmaßnahmen und/oder Steuererhöhungen reagiert werden. Die Steueranpassungen müssen dabei nicht bei der Grundsteuer, sondern können auch bei der Gewerbesteuer vorgenommen werden. Um die Spielräume dafür zu verbessern, sollte das Gewerbesteuerdumping einzelner Kommunen in NRW durch das Land unterbunden werden. Auf diesem Wege wäre eine Entlastung der Bürger bei den hohen Wohnkosten möglich. Dazu braucht es nur den politischen Willen im Bund, im Land, wie auch in jeder einzelnen Kommune.



9. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG



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

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



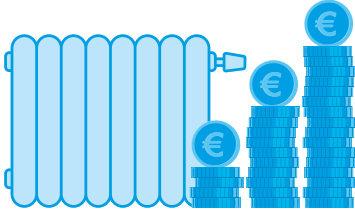
... die Top 3 der niedrigsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

1. Verl: 190 %
2. Monheim am Rhein: 250 %
3. Harsewinkel: 260 %

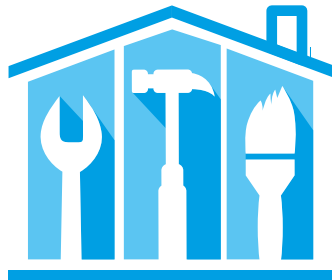


... die Top 3 der größten Grundsteuer-Erhöhungen:

1. Sankt Augustin +200 Prozentpunkte
2. Mettmann +195 Prozentpunkte
3. Grevenbroich +125 Prozentpunkte

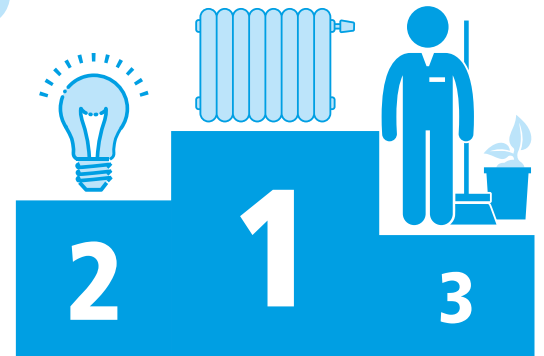


... 30,5 % betrug der Anstieg der Heizkosten 2021



... die häufigsten Modernisierungsmaßnahmen

1. Heizung
2. Fenster
3. Bad

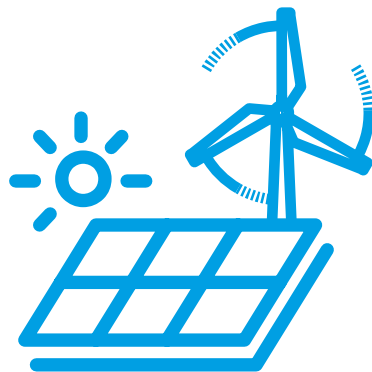


... die teuersten Kostengruppen

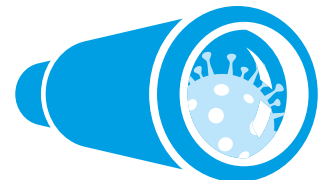
1. Platz – Wärmeerzeugung
2. Platz – Elektrische Energie
3. Platz – Häusliche Dienstleistungen



... 5,0 % sind die Wohnkosten gestiegen
... 1,7 % sind die Nettokaltmieten gestiegen
... 9,7 % sind die Wohnnebenkosten gestiegen
... 3,1 % betrug die Inflationsrate



... 18,4 % der Häuser nutzen regenerative Energie



Corona-Folgen:

... 0,6 % der Mietverhältnisse hatten 2021 Mietausfälle wegen Corona
... 2.257 Euro betrug der durchschnittliche Mietausfall wegen Corona
... 42,5 % der Mieter mussten 2021 eine Nachzahlung für die Betriebskosten leisten (Vorjahr: 27,3 %)

10. ÜBER HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN

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

Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN**, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, ist am 13. Juni 1915 in der Schildergasse in Köln gegründet worden. Unserem Landesverband Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** gehören 42 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 108.000 Mitglieder betreuen. Damit sind wir der mit Abstand größte Haus & Grund NRW-Landesverband sowie nach Bayern zweitgrößter Landesverband in der Haus & Grund Organisation bundesweit.

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





11. QUELLENVERZEICHNIS

Sofern nicht weiter angegeben:

Eigene Datenerhebung, vorgenommen vom 01.05.2022 bis 31.07.2022.

AGEB 2021: Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2020. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2020. Online unter:

https://ag-energiebilanzen.de/index.php?article_id=29&fileName=ageb_jahresbericht2020_20210406b_dt.pdf

AGEB 2022: Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2021. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2021. Online unter:

https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/2022/03/AGEB_Jahresbericht2020_20220325_dt.pdf

BDEW 2022: BDEW-Strompreisanalyse Januar 2022. Haushalte und Industrie. BDEW – Bundesverband der und Wasserwirtschaft e.V.: Berlin, 2022.

Bundesnetzagentur 2022: Monitoringbericht 2021. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Bundeskartellamt Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Bundeskartellamt: Bonn, 2022. Online unter:

https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Monitoringberichte/Monitoringbericht_Energie2021.pdf;jsessionid=9DD15FA8278EC051C3C38F18EED092E5?__blob=publicationFile&v=7

DeStatis 2021: Hebesätze der Realsteuern. Ausgabe 2020. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Düsseldorf, 2021. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001207005.xlsx;jsessionid=F984D38FE41CE9F-904D8ACA1173F3CB6.live732?__blob=publicationFile

DeStatis 2022 [1]: Hebesätze der Realsteuern. Ausgabe 2021. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Düsseldorf, 2022. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001217005.xlsx;jsessionid=DB1BF0CE415EAA-77989F31E44AD1FACC.live722?__blob=publicationFile

DeStatis 2022 [2]: Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2005 bis August 2022. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2022. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf?__blob=publicationFile

DeStatis 2022 [3]: Inflationsrate 2021: +3,1 % gegenüber dem Vorjahr. Pressemitteilung vom 19.01.2022. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2022. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html

Eurostat 2021: Preise Elektrizität für Haushaltskunde, ab 2007 - halbjährliche Daten. Eurostat Data Browser. Online unter:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NRG_PC_204__custom_3261989/default/table?lang=de

Heizspiegel 2022: Heizspiegel für Deutschland 2022. Heizspiegel 2022: Kosten, Verbrauch und CO₂-Emissionen. Abrechnungsjahr 2021. Online unter:

<https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>

Haus & Grund Deutschland 2021: Vermieterbefragung. Ergebnisse 2021 Deutschland. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2021. Online:

<https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung>

IT.NRW 2022: Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2022. Online:

<https://webshop.it.nrw.de/download.php?id=23698>

IW Köln 2017: Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Perspektiven für private Kleinvermieter. Gutachten für Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e. V. und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Köln 2017. Online abgerufen im November 2019:

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

Weitere Quellen:

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

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

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

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

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

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2020): NRW-Wohnkostenbericht 2020. Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2020.

Haus & Grund Rheinland Westfalen (2021): NRW-Wohnkostenbericht 2021. Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2021.



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Der NRW-Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2023 wird Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN wieder einen NRW-Wohnkostenbericht veröffentlichen. Dabei freuen wir uns auch über Ihre Mithilfe! Sie besitzen eine Immobilie und haben Interesse, an unserer kommenden Befragung für den NRW-Wohnkostenbericht 2023 teilzunehmen?

Registrieren Sie sich schon jetzt!

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

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Fax: 0211 416317-89

info@HausundGrund-Verband.de

Stichwort: NRW-Wohnkostenbericht 2023

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

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

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

Öffnungszeiten

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

info@HausundGrund-Verband.de
www.HausundGrund-Verband.de

facebook.com/HausundGrundVerband
youtube.com/HausundGrundVerband
twitter.com/HausundGrundRW

