



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

NRW-Wohnkostenbericht 2021

Wie teuer wohnen Mieter
und Eigentümer 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,

in unserem letzten NRW-Wohnkostenbericht haben wir bereits vorhergesagt, dass die Covid-19-Pandemie in 2020 auch Auswirkungen auf die Wohnkosten haben wird. Und tatsächlich zeigt sich, dass die Anpassungen der Kaltmieten mit 0,8 Prozent moderat ausgefallen sind, weil viele private Vermieter wegen Corona auf Mieterhöhungen verzichtet haben. Außerdem haben sie Stundungen oder Minderungen von Mietzahlungen mit von Corona-Maßnahmen betroffenen Mietern vereinbart. Im Gegenzug haben sich die Betriebskosten um 3,3 Prozent erhöht. Dabei haben Corona-bedingt gesunkene Öl- und Gaspreise einen noch größeren Anstieg verhindert. Die Nebenkosten sind somit viermal so stark gestiegen wie die Kaltmieten. In der Summe haben sich die Wohnkosten in NRW um 1,8 Prozent erhöht. Ein Ende der Kostenspirale ist nicht in Sicht. Im nächsten NRW-Wohnkostenbericht wird sich die Einführung der CO₂-Bepreisung zu Beginn dieses Jahres deutlich bemerkbar machen. Ein gutes Beispiel dafür, dass insbesondere Vermieter überwiegend keinen Einfluss auf die Nebenkosten haben, sondern Kostensteigerungen durch politische Entscheidungen von Bund, Ländern oder Kommunen verursacht werden. Es ist bedauerlich, dass Entscheidungsträger diese Verantwortung nicht erkennen und munter weiter an der Preisschraube drehen. Doch halt! Die neue Ampelkoalition hat in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, dass zum 1. Juni 2022 die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis hälftig zwischen Vermieter und Mieter geteilt werden sollen. Das soll „eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises“ sein. Vielmehr ist diese Regelung aber im hohen Maße ungerecht. „Die CO₂-Abgabe ist keine zusätzliche Steuer, soll also keine zusätzlichen Einnahmen für den Staat erbringen, sondern eine Lenkungswirkung für mehr Klimaschutz haben“, steht in der SPD-Zeitung „Vorwärts“. Aber dann hat das Verursacherprinzip zu gelten. Ein Vermieter hat keinen Einfluss auf das Heizverhalten des Mieters. Selbst wenn ein Vermieter seine Wohnung energetisch saniert, heißt das doch lange nicht, dass der Mieter sein Heizverhalten anpasst. Die politisch Verantwortlichen sollten aufpassen, den mit Abstand größten Anbieter von Mietwohnungen in Deutschland nicht zu vergraulen: Denn das sind die privaten Vermieter.

Mit freundlichen Grüßen

RA Konrad Adenauer

Präsident

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Verbandsdirektor

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN



Fakten zum
Wohnkostenbericht
Seite 6



Der untersuchte
Wohnungsbestand
Seite 8



Die Entwicklung der
Modernisierungen
Seite 12



Die Nettokaltmieten
Seite 16



Die Wohnnebenkosten
Seite 18



Die Grundsteuer
Seite 22



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: Nahezu Stagnation	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Erneut deutlicher 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?

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:

3.363 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen

Das Besondere:

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

Betrachtungszeitraum:

2019-2020

Was wurde abgefragt?

- Zustand und Ausstattung der Gebäude
- Nettokaltmieten
- Corona-bedingte Mietausfälle
- Höhe von 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. Juni bis 31. August 2021

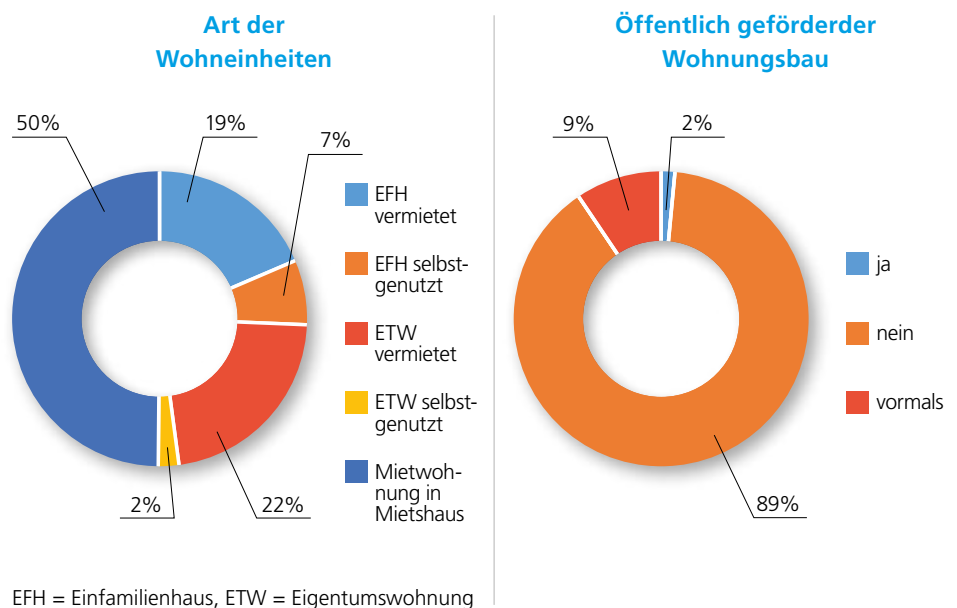


4. DER UNTERSUCHTE WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Zu 74 % handelt es sich bei den untersuchten Wohneinheiten um Etagenwohnungen: 50 % sind vermietete Wohnungen in reinen Mietshäusern, 22 % vermietete Eigentumswohnungen, 2 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen sind im Bestand der Haus & Grund-Mitglieder eher selten. Dem allgemeinen Trend entsprechend sind zudem bereits viele geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Die Befragten verfügen insgesamt über deutlich mehr Sozialwohnungen mit ausgelaufener (9 %) als über solche mit noch bestehender Mietpreisbindung (2 %). Beide Zahlen sind gegenüber der Vorjahreserhebung konstant geblieben.

Abb. 1: Art der Wohneinheiten

Abb. 2: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen



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	89,4 m ²	90,6 m ²	85,6 m ²	91,8 m ²	95,0 m ²	88,7 m ²	99,3 m ²
Ø Bewohner pro WE	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	1,9	2,0
Ø Fläche pro Bewohner	50,3 m ²	46,0 m ²	44,6 m ²	46,0 m ²	46,7 m ²	46,2 m ²	48,6 m ²

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

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 2021

Die Altersstruktur des untersuchten Wohnungsbestandes zeigt: Nur 15 % der Wohnungen sind älter als 1949. Der größte Teil des Bestandes – 40 % – wurde in den Jahren 1949 bis 1976 erbaut und damit noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Nur 4 % der untersuchten Wohneinheiten sind seit dem Jahr 2011 entstanden, insgesamt 11 % im laufenden Jahrtausend. Damit sind 89 % der untersuchten Wohneinheiten älter als 20 Jahre. Das gilt es im Kapitel 4.2 zum energetischen Zustand der Gebäude zu berücksichtigen. Die Ausstattung der Gebäude ist nur geringen Veränderungen unterworfen. Ein Keller(abteil) ist quasi Pflicht, 90,6 % der Wohneinheiten verfügen darüber. Mit 58,6 Prozent ist der Balkon auf dem zweiten Platz der beliebtesten Ausstattungsmerkmale.

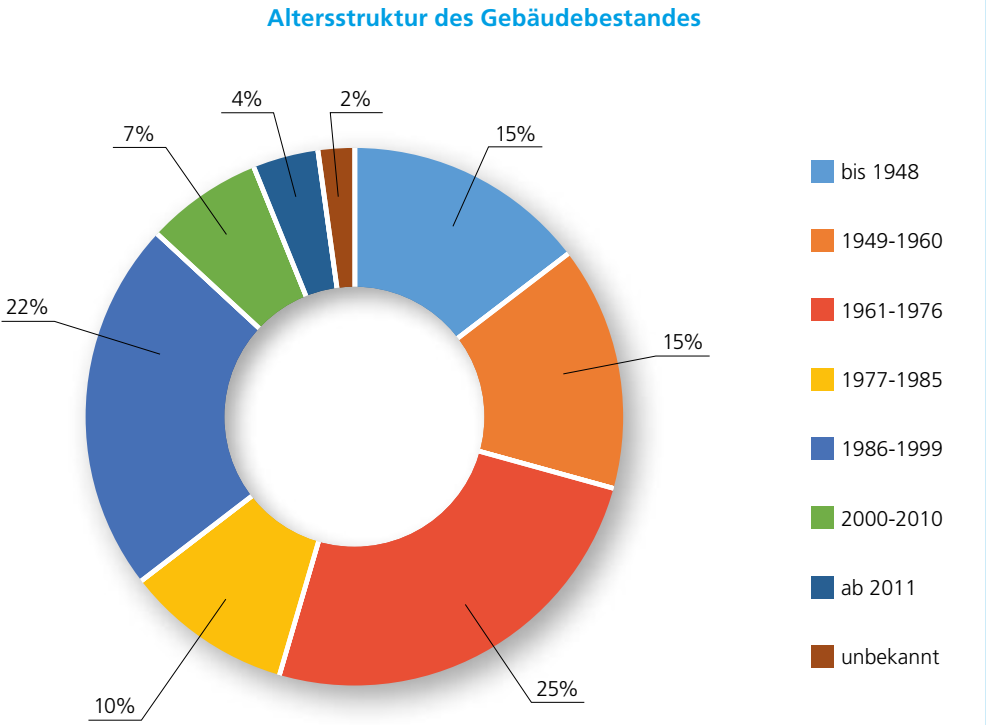


Abb. 3: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

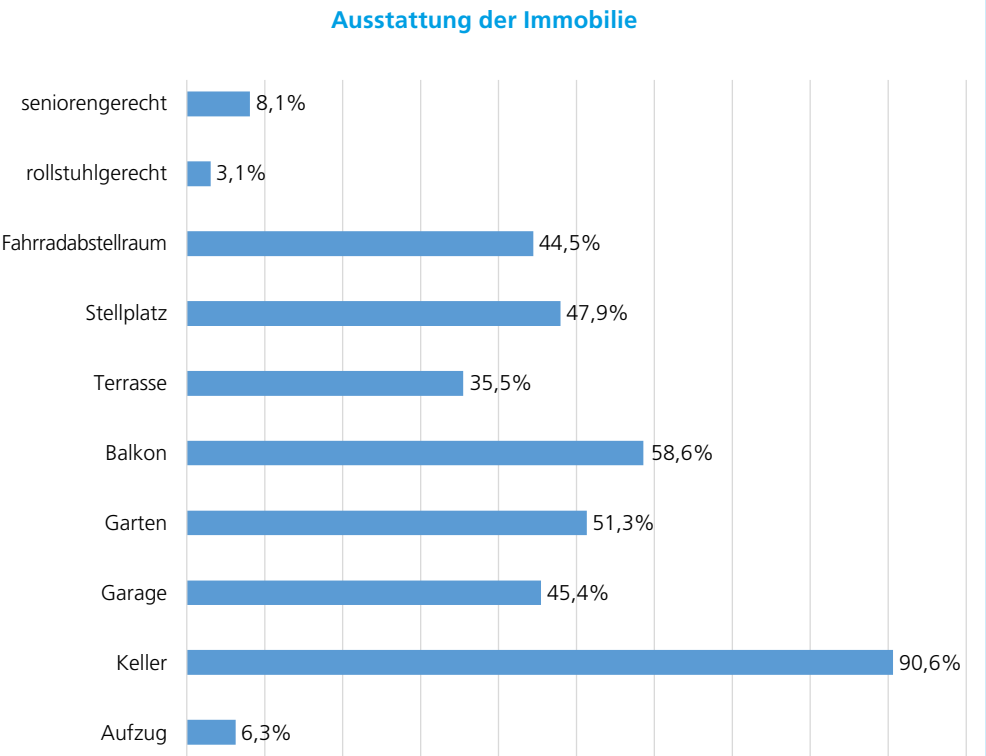


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

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:

Art der Heizung

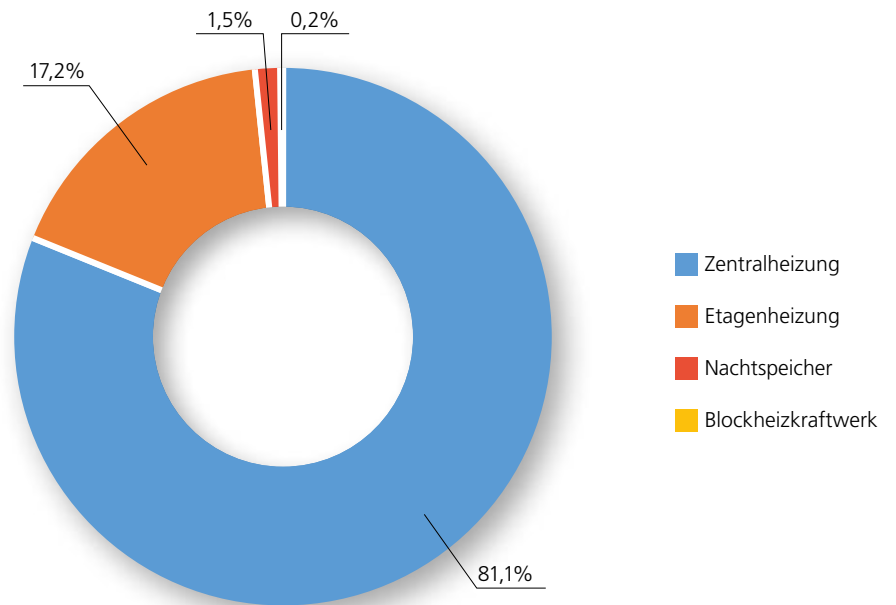


Abb. 5: Mehr als drei Viertel der Wohnungen in NRW werden mit einer Zentralheizung beheizt.

Energieträger

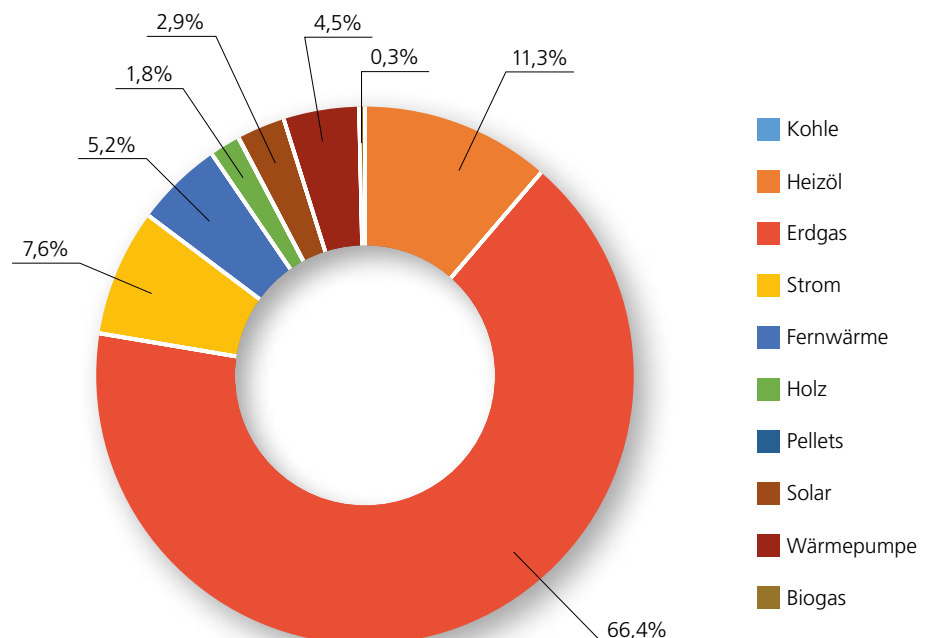


Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung



➔ In 10,9 % der Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem regenerativen Energieträger ergänzt – Tendenz seit Jahren steigend (Vorjahreswert: 10,3 %).

Noch wird die große Mehrheit der Wohneinheiten in NRW – 77,7 % – mit fossilen Energieträgern beheizt. Hier zeigt sich allerdings ein rückläufiger Trend, im vergangenen Jahr waren es noch 80,0 %. Dabei entfällt mit 66,4 % auf Erdgas ein so hoher Anteil wie schon im Vorjahr, Heizöl wird dagegen mit 11,3 % deutlich weniger genutzt (Vorjahreserhebung: 13,7 %). Kohle spielt für die Beheizung in NRW keine Rolle mehr, der Anteil liegt bei 0,0 %. Bei 12,8 % der Wohnungen bleibt offen, wie „grün“ sie beheizt werden, weil hier mit Strom (7,6 %) oder Fernwärme (5,2 %) geheizt wird. Strom und Fernwärme können sowohl mit fossilen, als auch mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden. Mit 4,5 % 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 9,5 % – in der Vorjahreserhebung waren es noch 8,6 %. Besonders beliebt ist dabei Solarthermie (2,9 %), Biogas spielt mit einem Anteil von 0,3 % 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 42,0 % sind die elektrischen Durchlauferhitzer allerdings noch immer die häufigste Art der Warmwasseraufbereitung. Der Trend ist jedoch seit Jahren rückläufig. In der Vorjahreserhebung hatten die elektrischen Durchlauferhitzer noch einen Anteil von 44,4 %. In 4,9 % der Wohneinheiten werden mehrere unterschiedliche Methoden der Warmwasseraufbereitung kombiniert, meist eine konventionelle mit einer erneuerbaren Methode. Diese hybride Warmwasseraufbereitung zeigt einen deutlichen Wachstumstrend, in der Vorjahreserhebung kam sie noch auf einen Anteil von 3,8 %.

Art der Warmwasserversorgung

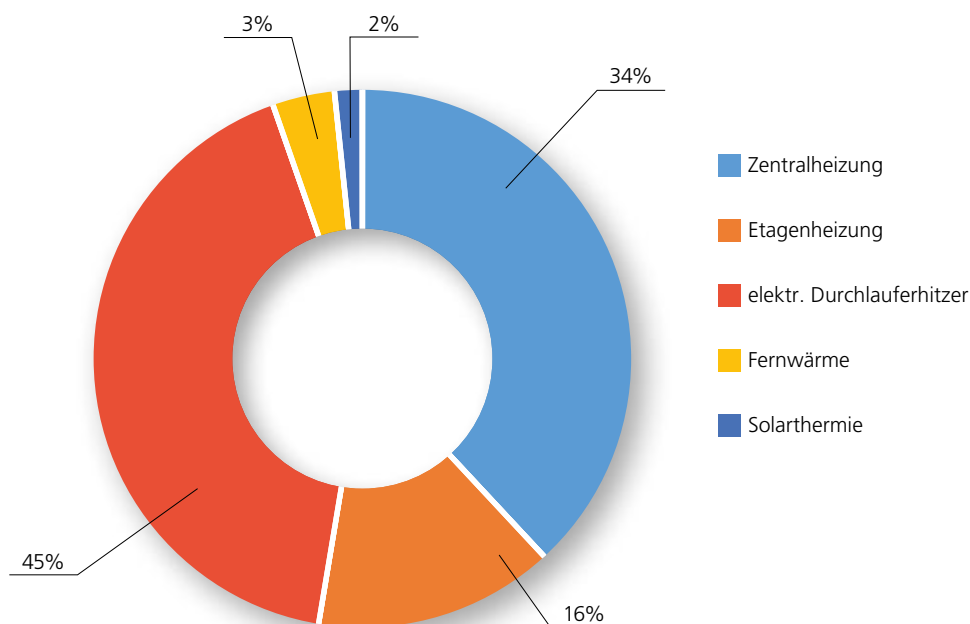


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung





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 25,8 % der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 23,2 % die Fenstermodernisierungen. Bei 22,8 % aller Modernisierungen ging es dagegen um die Erneuerung des Badezimmers.

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

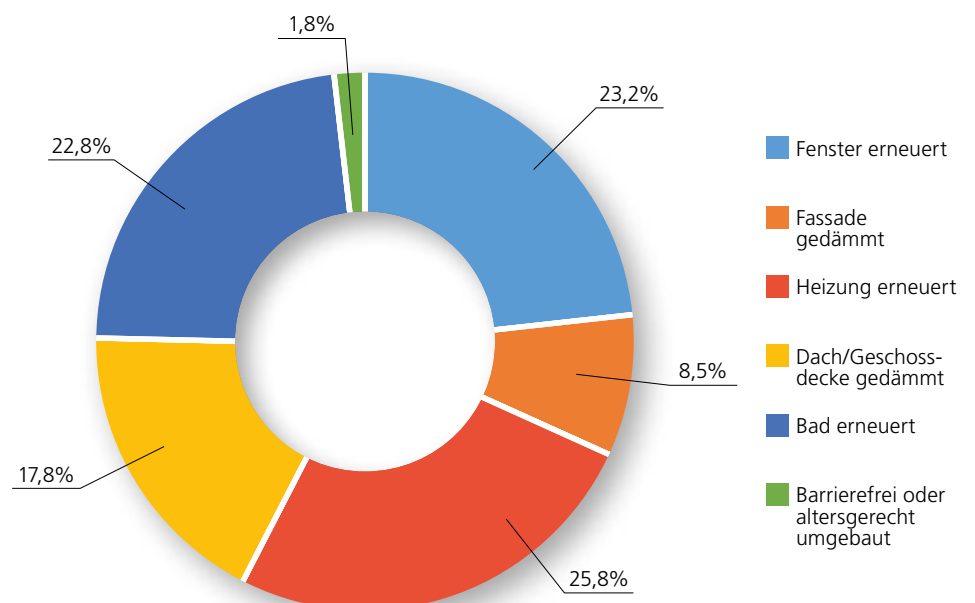


Abb. 8: Übersicht über die Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

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 guten Viertel des untersuchten Wohnungsbestandes (26,2 %) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Das ergibt einen gewissen Modernisierungsrückstand, wenn man bedenkt, dass nur 11 % der betrachteten Wohneinheiten erst in diesem Jahrtausend gebaut wurden und damit für größere Modernisierungen noch gar nicht alt genug sind. Insgesamt haben 57,2 % der untersuchten Wohnungen schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen, mehr als jede zweite Wohneinheit (51,5 %) hat nicht mehr die ursprünglichen Fenster eingebaut. Ein neues Bad hat die Hälfte (50,5 %) 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?

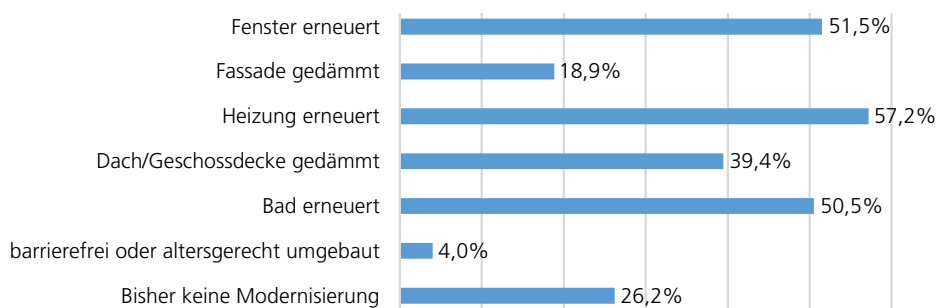


Abb. 9: Die verschiedenen, typischen Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

Wie entwickelt sich das Tempo der Modernisierung?

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

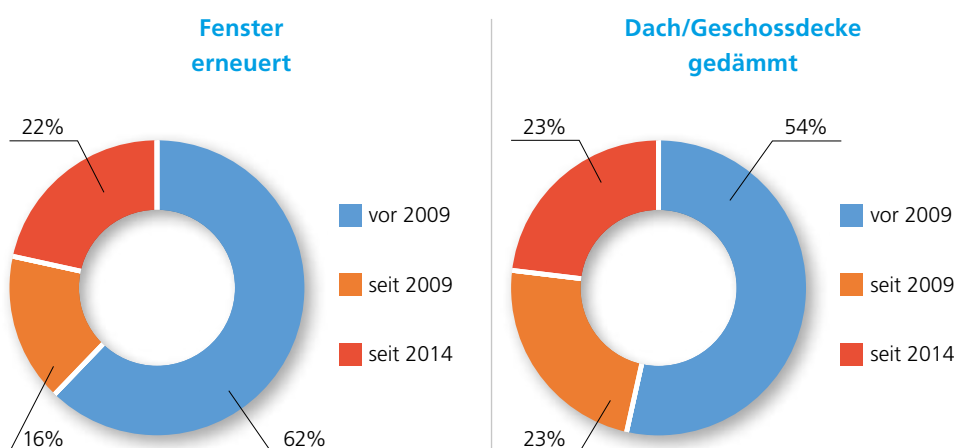


Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

Abb. 11: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

Die Entwicklung der Modernisierungen in NRW zeigt ein zwiespältiges Bild. In der Hälfte der abgefragten Kategorien zeigte sich zuletzt eine Verlangsamung der Modernisierungsgeschwindigkeit. So fanden in den 5 Jahren von 2009 bis 2014 16 % der bisher vorgenommenen Fenstererneuerungen statt. Wäre dieses Tempo beibehalten worden, müsste der Zeitraum von 2014 bis 2020 auf einen Anteil von 23 % kommen, tatsächlich sind es nur 22 %. Noch deutlicher ist der Trend bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken. Bei konstantem Tempo hätten es seit 2014 nochmal 33 % sein müssen, tatsächlich waren es nur 23 %. Am

stärksten ist der Rückgang im Bereich der Fassadendämmungen. Zwischen 2009 und 2014 boomte das Thema, 32 % der bisher erfolgten Fassadendämmungen fallen in diesen Zeitraum. Bei konstantem Fortschritt hätten es zwischen 2014 und 2020 nochmal 45 % sein müssen, tatsächlich waren es 15 %.

Eine Beschleunigung zeigt sich dagegen im Bereich der Heizungsmodernisierung. Bei konstanter Geschwindigkeit wäre zu erwarten gewesen, dass seit 2014 rund 33 % der Heizungserneuerungen passiert sind, in der Tat waren es sogar 36 %. Etwas stärker noch war der Zuwachs im Bereich der Badezimmermodernisierungen. Hier wäre bei konstantem Tempo zu erwarten gewesen, dass 30 % der Maßnahmen auf die letzten 7 Jahre entfallen. Tatsächlich waren es 35 %. Am stärksten ist der Zuwachs im Bereich der Barrierefreiheit. Hätte man mit der Geschwindigkeit der Jahre 2009 bis 2014 weitergemacht, hätten 10 % der Barrieren reduzierenden Umbauten auf die letzten 7 Jahre seit 2014 entfallen müssen. In der Tat waren es jedoch 46 %.

Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung

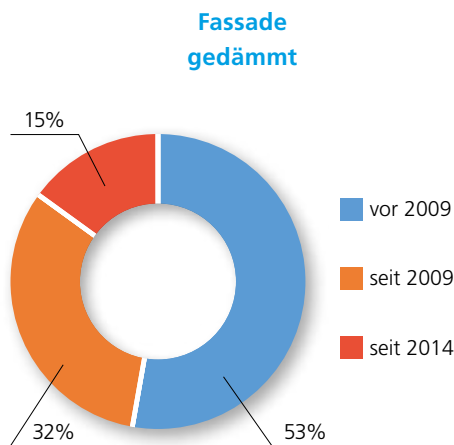
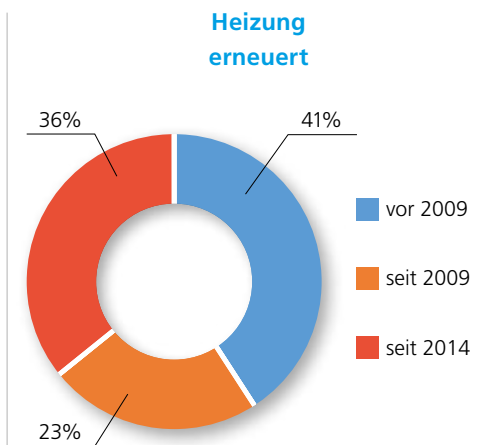


Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen



Der Bereich des barrierefreien Umbaus zeigt, was hohe Nachfrage bei zu geringem Angebot und gleichzeitig attraktiver staatlicher Förderung bewirken kann: Es wird investiert. Die Modernisierung von Badezimmern ist aus Vermieter-Sicht unumgänglich, um die Vermietbarkeit der Wohnung zu erhalten – ein altmodisches Bad wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Wohneinheit aus. So kommen die Eigentümer hier von Zeit zu Zeit um eine Erneuerung nicht herum. Zugleich zeigen die vorliegenden Zahlen: Im Bereich der energetischen Sanierung gibt es aktuell eine sich abschwächende Dynamik und damit das Gegenteil dessen, was politisch gewollt ist. Ein Corona-Effekt mag zwar dazu beigetragen haben: Im Jahr 2020 sind sicher viele nicht unbedingt notwendige Handwerkerarbeiten aufgeschoben worden. Doch das allein kann die zum Teil deutlichen Rückgänge über die letzten sieben Jahre hinweg betrachtet nicht erklären.

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung

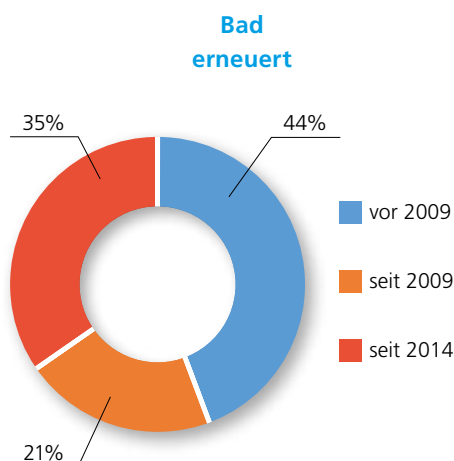
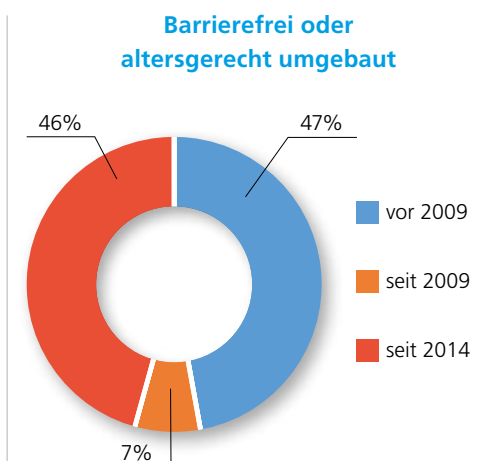


Abb. 15: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau



Alarmierende Entwicklung: Weniger energetische Modernisierung

Nachdem der NRW-Wohnkostenbericht im Vorjahr schon eine abnehmende Modernisierungsgeschwindigkeit bei Dämmungen von Fassaden, Dächern und obersten Geschossdecken feststellte, sind jetzt auch die Fenstermodernisierungen ins Minus gedreht. Als einziger klimaschutzrelevanter Modernisierungsbereich ist die Erneuerung von Heizungen noch mit steigender Tendenz gemessen worden. Dieser Trend ist insgesamt ein Alarmsignal. Handwerkermangel, Materialmangel, steigende Kosten und die gleichzeitig eingeschränkten Umlagemöglichkeiten im Mietverhältnis gefährden den Fortschritt bei den energetischen Modernisierungen.

Im NRW-Wohnkostenbericht 2020 stand dazu geschrieben: „Die zu Jahresbeginn 2019 auf 8 % gesenkte Modernisierungsumlage hat hier deutlich messbar ihren Beitrag geleistet und wird die Problematik in den kommenden Jahren weiter verstärken.“ Diese Einschätzung wird durch die vorliegende Erhebung klar bestätigt. Debatten über Mietendeckel und Enteignungen kamen erschwerend hinzu. Vermietern fehlen für Modernisierungen zunehmend der wirtschaftliche Spielraum und das Vertrauen in die politische Lage. Ein Erreichen der ehrgeizigen Klimaziele des Klimaschutzgesetzes ist vor diesem Hintergrund nur denkbar, wenn eine wirkungsvolle Modernisierungsförderung aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt wird. Zugleich müssen Fachkräftemangel im Handwerk und Störungen von Lieferketten behoben werden, sonst können selbst die sanierungswilligsten Eigentümer wenig ausrichten.

„Vermietern fehlt zunehmend der wirtschaftliche Spielraum für Modernisierungen, es mangelt an Handwerkern und Material, die Kosten steigen. So wird die Energiewende im Gebäudesektor nicht gelingen.“



5. DIE NETTOKALTMieten: NAHEZU STAGNATION

7,55 € pro m² beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2020 in NRW

0,8 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2019 zu 2020 gestiegen

77,8 % der Mietverhältnisse blieben 2019 und 2020 **ohne Mieterhöhung**

5,65 % 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) – was die Überflüssigkeit dieser Regelungen belegt.

18,42 € pro m² betrug 2020 die höchste gemeldete Miete – für eine 25 m² kleine Wohnung in Köln

2,72 € pro m² betrug 2020 die niedrigste gemeldete Miete – für ein 121 m² großes Einfamilienhaus in Leverkusen

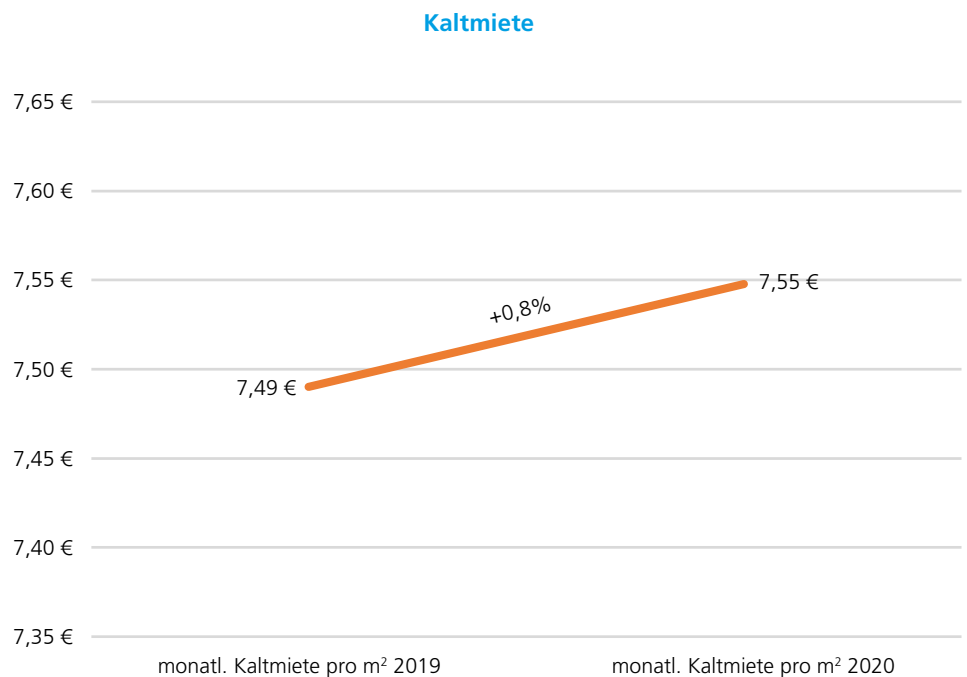


Abb. 16: Die Nettokaltmieten sind nur mäßig gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in NRW im Jahr 2020 im Schnitt nur um 0,8 % gestiegen. Das entspricht fast einer Stagnation. Angesichts der Corona-Pandemie haben offensichtlich die meisten Vermieter auf Mieterhöhungen im Bestand verzichtet. Das geringe Plus dürfte vor allem auf Neuvermietungen und auf jene Mietanpassungen zurückzuführen sein, die schon Ende 2019 für 2020 vereinbart worden waren. Mit 7,55 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 2020 ermittelt hat². In NRW zahlen Mieter also im Bundesvergleich unterdurchschnittlich kleine Mieten.

Erfasst wurden dabei sowohl Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen als auch solche bei Neuvermietung. Im Gegensatz dazu finden in den Medien oft Mietpreisstatistiken großen Wiederhall, die sich ausschließlich auf Angebotsmieten von großen Immobilienportalen



im Internet stützen und anhand dessen 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 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 Kleinvermieter³. 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 Mietanpassungen⁴. 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 (%)⁵



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 77,8 % der Mietverhältnisse gab es von 2019 auf 2020 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 2020 gab es in rund 78 % der Mietverhältnisse keine Mieterhöhung.“

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

² Haus & Grund Deutschland 2021

³ IW Köln 2017

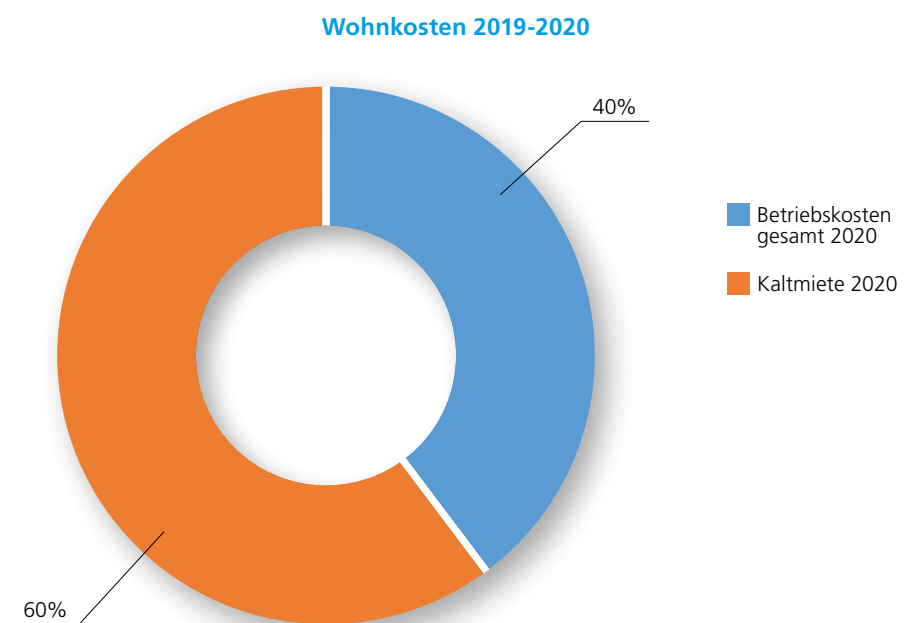
⁴ ebd.

⁵ Haus & Grund Deutschland 2021

6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: ERNEUT DEUTLICHER ANSTIEG

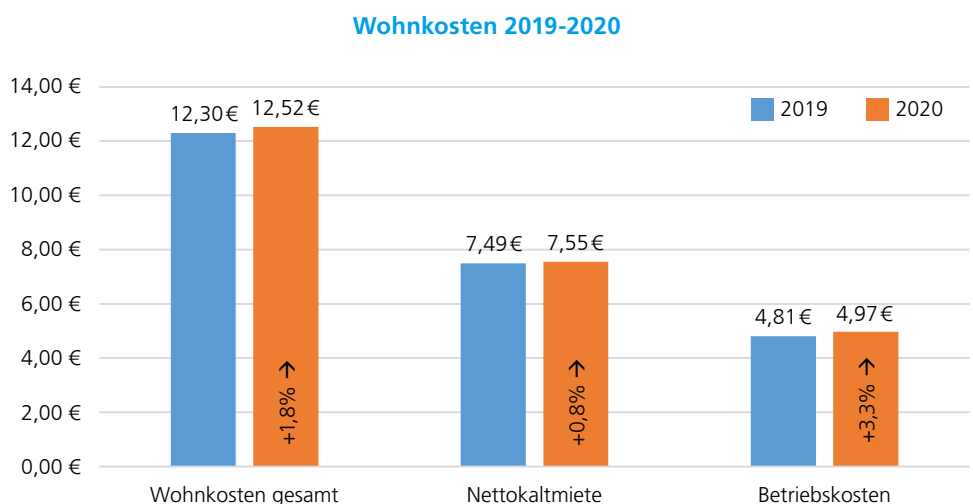
Die Wohnkosten sind in NRW von 2019 auf 2020 insgesamt um 1,8 % gestiegen. Das ist weniger als im Vorjahr. Grund sind einerseits die mit +0,8 % fast stagnierenden Mieten. Andererseits sind die Betriebskosten mit 3,3 % zwar einmal mehr deutlich stärker gestiegen als die Kaltmieten. Zugleich war ihr Anstieg jedoch etwas kleiner als im Vorjahr: 2019 waren die Betriebskosten um 5,4 % gestiegen. Coronabedingt waren zwar viele Menschen mehr zuhause, aber die Pandemie führte zugleich zu einem Zusammenbruch der Weltwirtschaft und damit zu einer stark gesunkenen Öl- und Gasnachfrage. Die Öl- und Gaspreise sanken, was sich auf die Wohnkosten entlastend auswirkte. Die Kosten der Wärmeerzeugung stellen schließlich den größten Kostenpunkt auf den Nebenkostenabrechnungen dar.

Abb. 18: Zusammensetzung der Wohnkosten 2019-2020. Die Miete macht nur 60 Prozent der Gesamtrechnung aus.



Fest steht in jedem Fall: Die sogenannte „2. Miete“ bleibt der wesentliche Kostentreiber. Ein gutes Drittel der Wohnkosten geht auf die Nebenkosten zurück. Eine Wohnkostendebatte, die sich nur auf die Nettokaltmieten fokussiert, lässt also einen wichtigen Teil der Realität außer Betracht – zumal in dieser Diskussion meist allein mit steigenden Angebotsmieten argumentiert wird, welche die Marktrealität nicht annähernd abbilden.

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 68,4 % der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Dieses Niveau von rund 70 % hatte schon der erste Wohnkostenbericht im Jahr 2014 ermittelt. Die aktuellen Zahlen belegen einmal mehr, dass sich daran nichts geändert hat.

„Die Wohnkosten sind in NRW 2020 um 1,8 % gestiegen. Während die Kaltmieten nur um 0,8 % zulegten, wuchsen die Nebenkosten um 3,3 %.“

Die größten Kostensteigerungen 2020

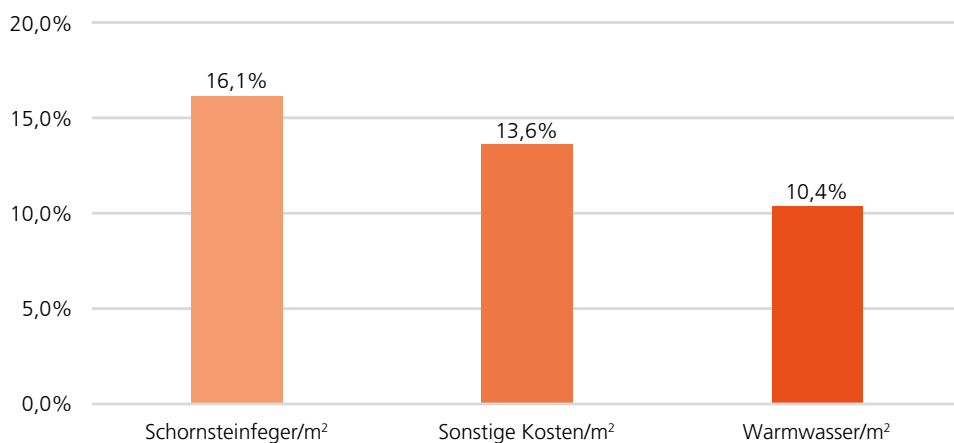


Abb. 20: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Die günstigsten Kostenentwicklungen 2020

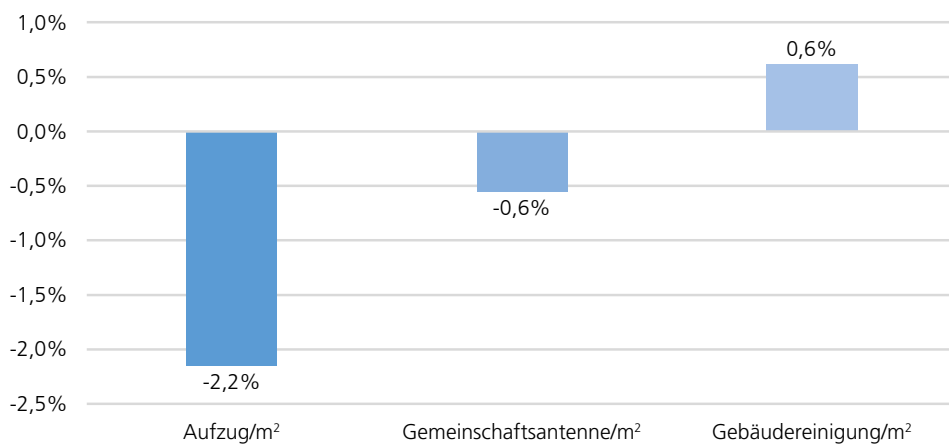


Abb. 21: Die Kostenpunkte mit der günstigsten Kostenentwicklung

Methodischer Hinweis: Umlagefähig nach Betriebskostenverordnung sind nur der Allgemeinstrom und die 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).

„Fast alle Betriebskostenarten sind in NRW im Jahr 2020 teurer geworden, ausgenommen lediglich die Unterhaltskosten von Aufzügen und die Fernsehversorgung.“



Verteilung Betriebskosten 2020

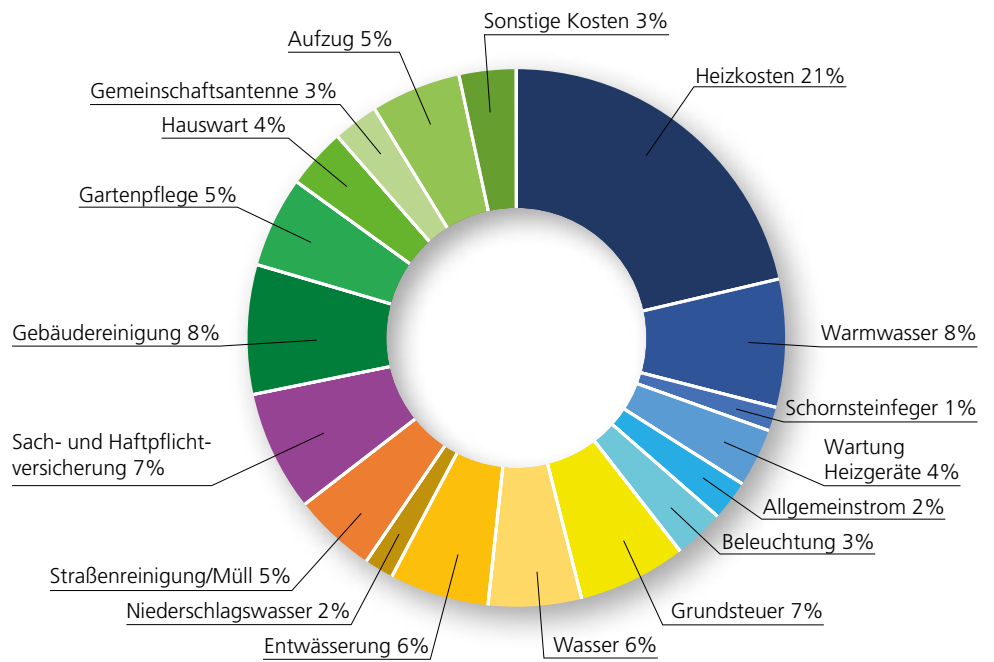


Abb. 22: Anteil der Betriebskostenarten am Gesamtvolumen der umlagefähigen Betriebskosten 2020 pro Quadratmeter.

Betriebskosten 2020 nach Kostengruppen

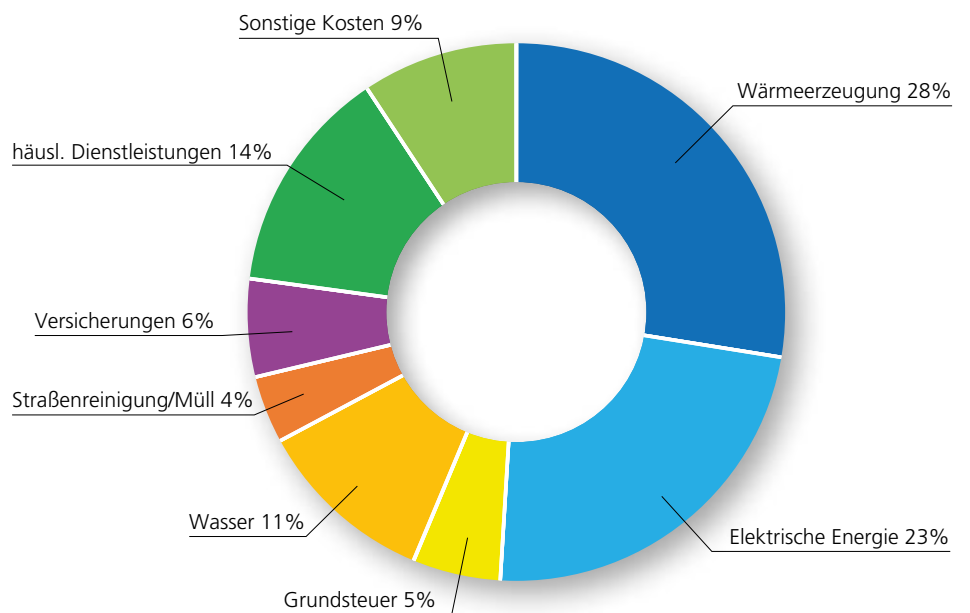


Abb. 23: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.

Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme, hier blau) machen gut die Hälfte (51 %) der Betriebskosten aus. Grafik enthält umlagefähige Betriebskosten inkl. nicht umlagefähiger Haushaltsstromkosten.

Höhe einzelner Betriebskostenarten 2020

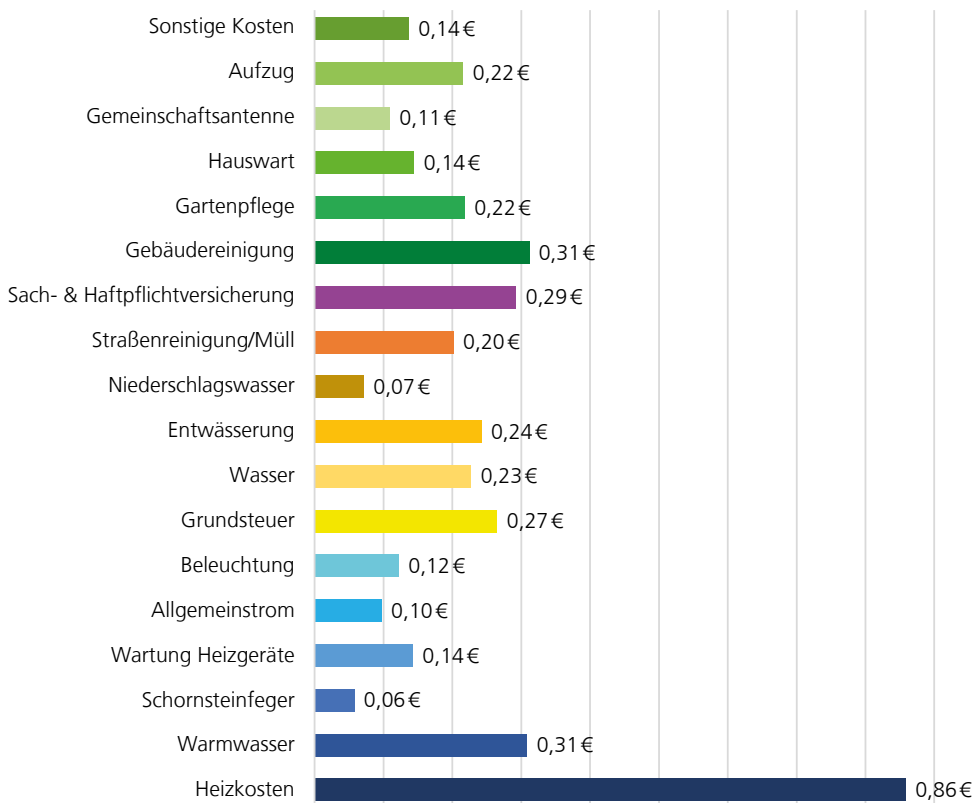


Abb. 24: Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2020 im Einzelnen in absoluten Zahlen. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

Veränderungsraten der Betriebskostenarten

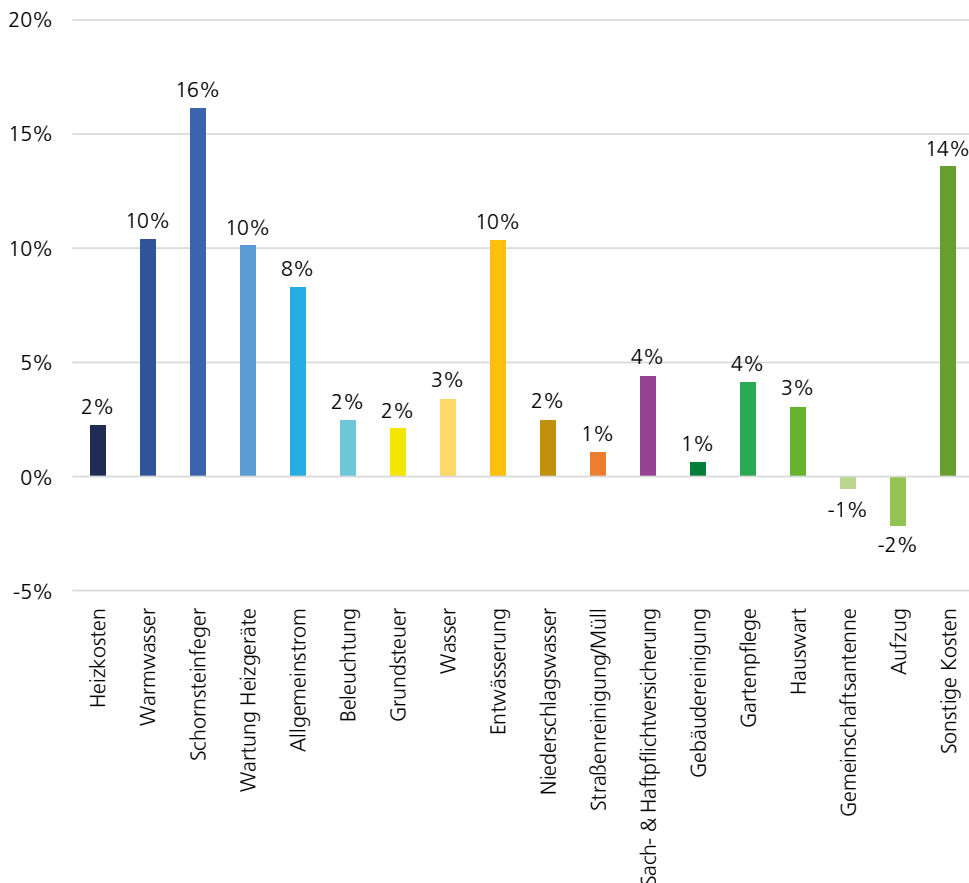
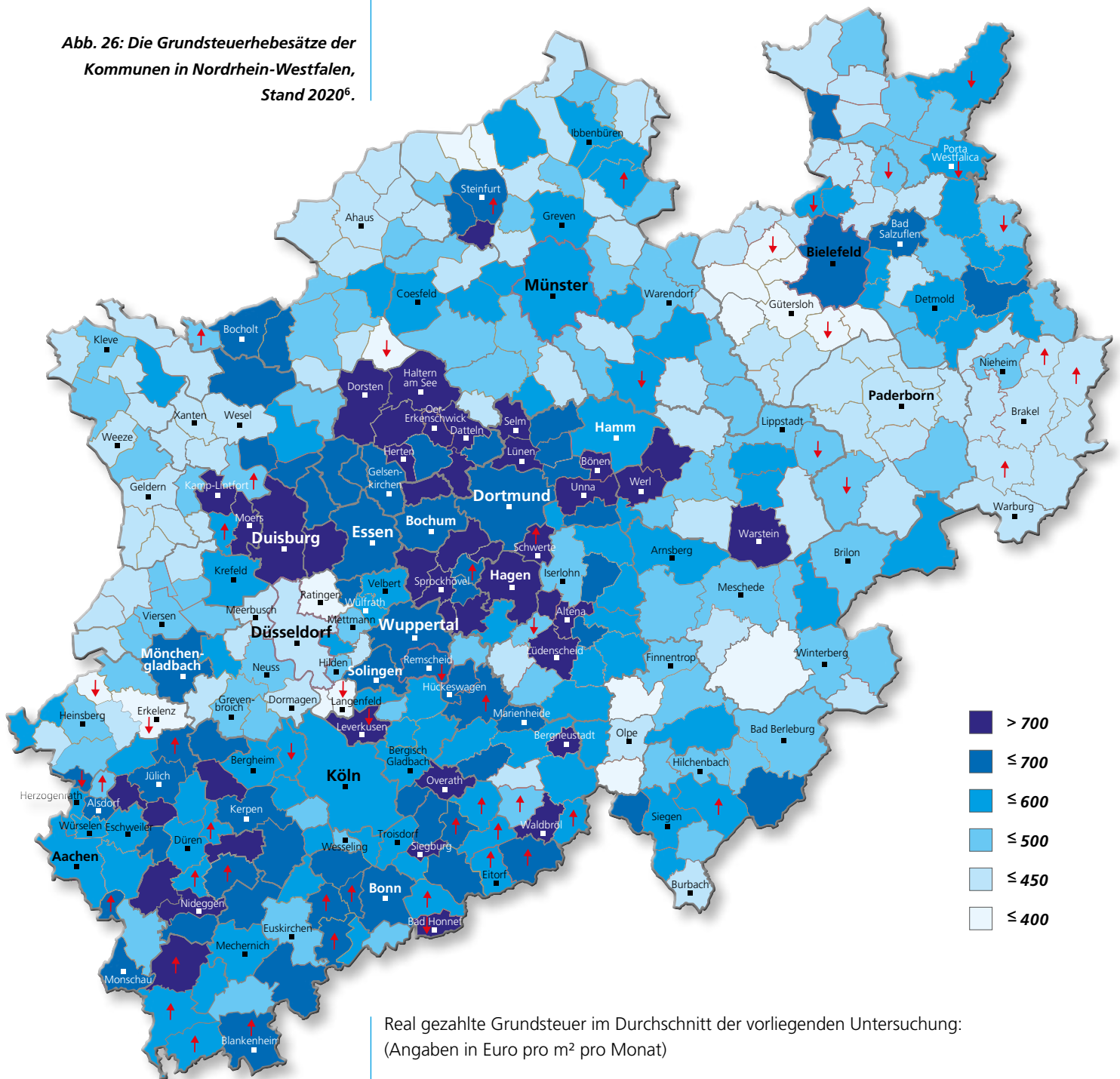


Abb. 25: Die Veränderungsraten der Betriebskostenarten 2020 im Detail. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

6.1 Die Grundsteuer

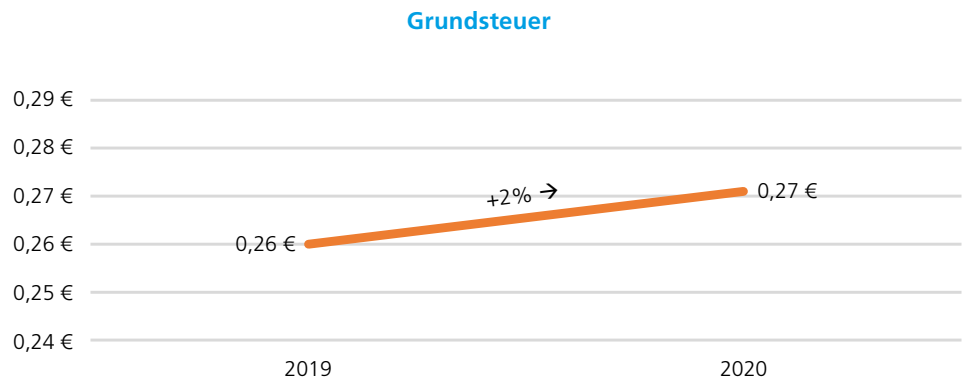
Abb. 26: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2020⁶.



⁶ Eigene Darstellung auf Grundlage von DeStatis 2021 [1] im Vergleich zu DeStatis 2020.

Abb. 27: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

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





„Im Landesdurchschnitt hat die Grundsteuer einen Anteil von 7 % an den umlagefähigen Wohnnebenkosten. In vielen Kommunen kann es deutlich mehr sein, weil die Hebesätze lokal stark unterschiedlich ausfallen.““

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

Die TOP-10 in NRW⁶:

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.)	310 %
7	Attendorn	315 %
8	Wettringen	340 %
9	Wassenberg	375 %
10	Steinhagen Neuenkirchen Herzebrock-Clarholz	380 %

Die FLOP-10 in NRW⁷:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

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

→ 8,1 % der Kommunen haben 2020 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 24,5 %).⁸

→ 72,5 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2020 stabil gehalten (Vorjahr: 72,5 %).⁹

→ Immerhin 5,0 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 3,0 %).¹⁰ Insgesamt sank die Grundsteuer damit in 20 Städten und Gemeinden (Vorjahr: 12).¹¹

⁷ DeStatis 2021 [1] im Vergleich zu DeStatis 2020

⁸ ebd.

⁹ ebd.

¹⁰ ebd.

¹¹ ebd.

Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2020¹²:

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Porta Westfalica	590 ➔ 530	-60
2	Reken	350 ➔ 297	-53
3	Petershagen	600 ➔ 550	-50
4	Halle	429 ➔ 381	-48
5	Verl	230 ➔ 190	-40
6	Wassenberg	413 ➔ 375	-38
7	Erkelenz	420 ➔ 390	-30
8	Geseke	520 ➔ 490	-30
9	Spence	620 ➔ 590	-30
10	Schalksmühle	480 ➔ 455	-25
11	Langenfeld	330 ➔ 310	-20
12	Remscheid	640 ➔ 620	-20
13	Übach-Palenberg	695 ➔ 680	-15
14	Bad Honnef	730 ➔ 715	-15
15	Löhne	490 ➔ 480	-10
16	Extertäl	495 ➔ 485	-10
17	Pulheim	565 ➔ 555	-10
18	Leverkusen	790 ➔ 780	-10
19	Büren	460 ➔ 456	-4
20	Ahlen	550 ➔ 547	-3

Angaben in Prozentpunkten

Die stärksten Erhöhungen der Grundsteuer in NRW 2020¹³:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Wetter (Ruhr)	540 ➔ 670	+130
2	Rheinbach	641 ➔ 697	+56
3	Blankenheim	600 ➔ 650	+50
4	Schleiden	695 ➔ 735	+40
	Titz	640 ➔ 680	+40
	Roetgen	620 ➔ 660	+40
	Wipperfürth	590 ➔ 630	+40
	Merzenich	549 ➔ 589	+40
	Netphen	495 ➔ 535	+40
5	Alfter	650 ➔ 685	+35
6	Lengerich	497 ➔ 528	+31
7	Windeck	660 ➔ 690	+30
	Swisttal	632 ➔ 662	+30
8	Vettweiß	579 ➔ 608	+29
9	Isselburg	453 ➔ 479	+26
10	Meckenheim	531 ➔ 551	+20
	Rheinberg	470 ➔ 490	+20

Angaben in Prozentpunkten

Wohl vor dem Eindruck der hohen Belastung der Bürger durch die Corona-Pandemie haben sich viele Kommunen im Jahr 2020 mit Erhöhungen der Grundsteuer zurückgehalten. Die Zahl der konstanten Hebesätze war so hoch wie schon lange nicht mehr. Auch starke Erhöhungen kamen selten vor, die Zahl der gesenkten Hebesätze lag sogar deutlich über dem Vorjahr (5 statt 3 %). Ein Trend dürfte sich daraus nicht ablesen lassen: Angesichts der hohen Pandemie-kosten dürften sich viele Kommunen gezwungen sehen, in den nächsten Jahren ihre Steuerein-nahmen wieder zu vergrößern.

Die Reform der Grundsteuer, die in NRW nach dem Bundesmodell erfolgen soll, bietet ihnen dafür eine Steilvorlage. Sie brauchen die Hebesätze einfach nur unangetastet zu lassen, dann wird das Bundesmodell bei seiner Einführung zu einer drastischen Mehrbelastung der Steuer-erzahler zu Gunsten der Kommunen führen. Für eine aufkommensneutrale Reform wäre da-gegen eine Senkung der Hebesätze nötig. Hier ist das Land in der Verantwortung, dafür zu sorgen, dass die Kommunen auch nach der Corona-Pandemie ihre finanzielle Handlungsfähig-keit behalten, ohne zu massiven Steuererhöhungen greifen zu müssen. Anderenfalls werden sich für die Bürger erheblich steigende Wohnkosten ergeben.

¹² ebd.

¹³ ebd.



Vor diesem Hintergrund wäre es umso mehr empfehlenswert, dass Nordrhein-Westfalen von seinem Recht Gebrauch macht, ein eigenes Berechnungsmodell für die Grundsteuer einzuführen. Das Land sollte eine wertunabhängige, rein an der Grundstücks- und Gebäudefläche bemessene Grundsteuer einführen. Ein solches Modell wäre administrativ einfach und ohne hohe Kosten umsetzbar. Zugleich wäre es gerecht, weil ein Jeder zu dem Maße, in dem er Flächen in der Kommune belegt, zur Finanzierung der kommunalen Daseinsfürsorge beitrüge. Eine regelmäßige Neubewertung, wie sie bei einem wertabhängigen Modell verfassungsrechtlich unabdingbar ist, würde sich beim Flächenmodell erübrigen.



6.2 Die Stromkosten

Die Stromkosten haben mit 9 % einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten (s. Grafik). Mit 1,16 Euro pro Monat und Quadratmeter (Stromverbrauch der Wohnung plus Beleuchtung und Allgemeinstrom des Gebäudes) lagen die Stromkosten im Jahr 2020 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 1,37 Euro noch höher. Allerdings versteckt sich in den Stromkosten auch ein hoher Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung, denn in 42,0 % der Haushalte werden dazu elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt (s. Kap. 4.1). Die Stromkosten steigen seit Jahren unaufhörlich (s. Grafik) und belasten die Wohnkosten der Haushalte damit zunehmend.

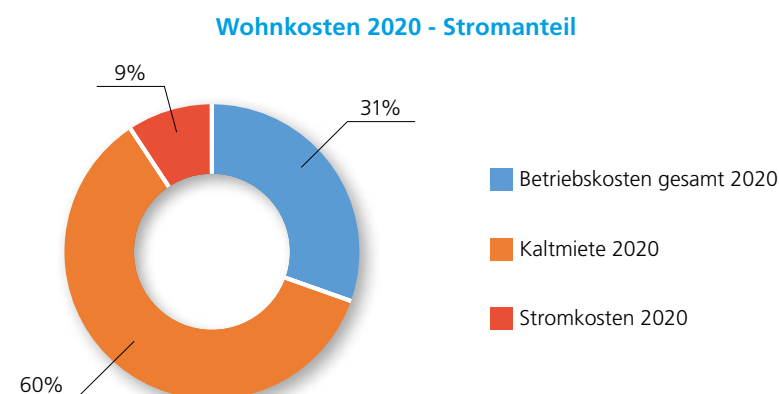


Abb. 28: Die Stromkosten machen einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten aus.

Deutschland hat nach aktuellen Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat (s. Grafik¹⁴) die höchsten Strompreise in Europa. Zugleich gehören die deutschen Strompreise zu den Höchsten weltweit.¹⁵ Der Strompreis in Deutschland liegt weit über dem EU-Durchschnitt, was fast ausschließlich an den hohen Steuern und Abgaben auf Strom liegt, die in Deutschland verlangt werden und auf politischen Entscheidungen beruhen. Die Politik hätte es also in der Hand, die 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.

¹⁴ Eurostat 2020

¹⁵ Spiegel 2021

¹⁶ BDEW 2021; AGEb 20209; AGEb 2021

Abb. 29: Entwicklung des durchschnittlichen Strompreises für deutsche Haushalte in Cent/kWh gem. BDEW 2021.

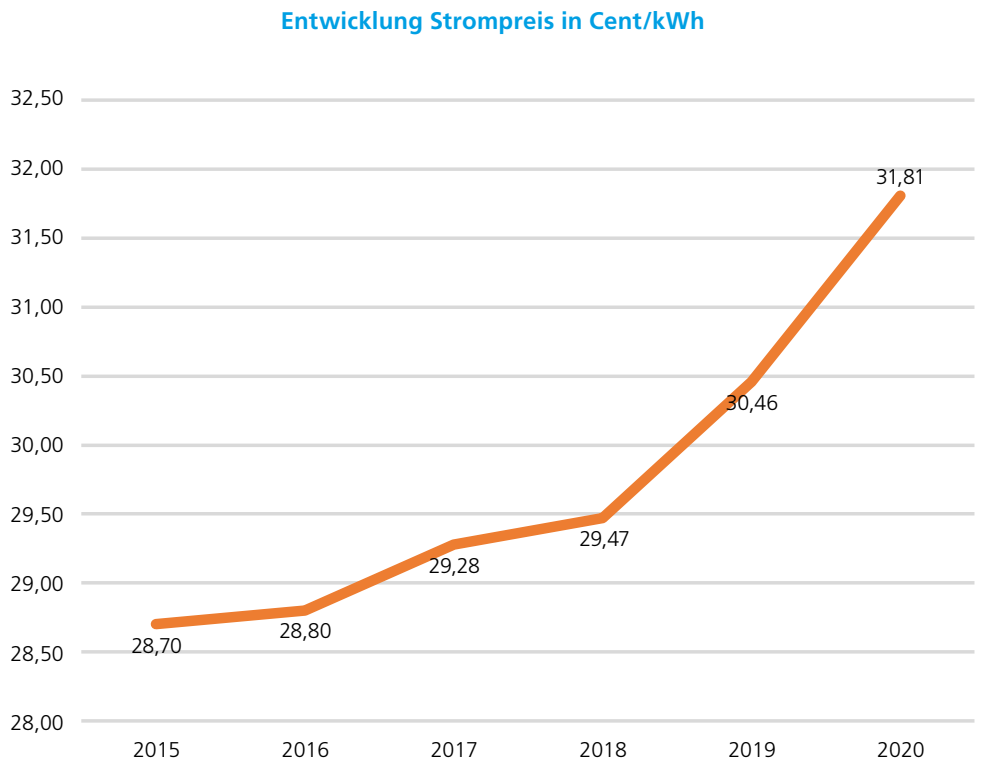
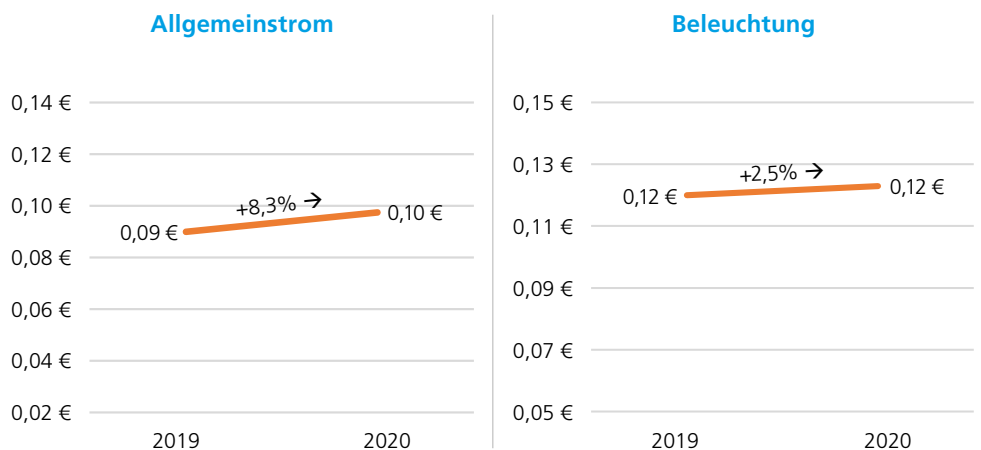


Abb. 30: Ausgaben der Haushalte für Allgemiestrom.

Abb. 31: Ausgaben der Haushalte für Beleuchtung.



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

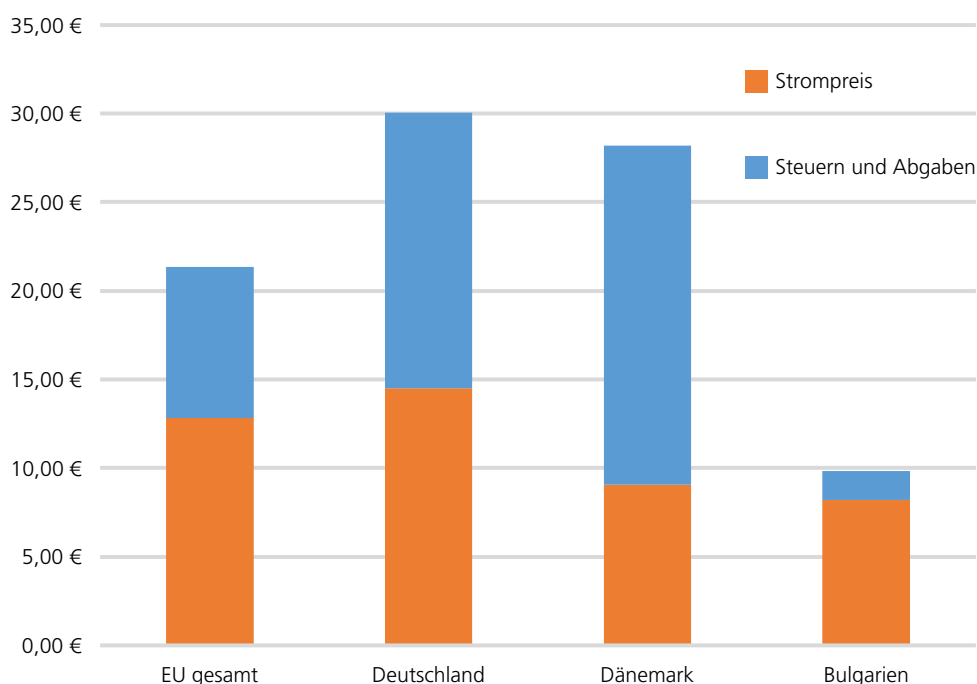


Abb. 32: Preise in Euro pro 100 kWh¹⁷.

„Deutschland hat die höchsten Strompreise in Europa und liegt damit auch weltweit in der Spitzengruppe. Die Stromkosten machen hierzulande 9 % der gesamten Wohnkosten aus.“

Zusammensetzung des Strompreises (2020)

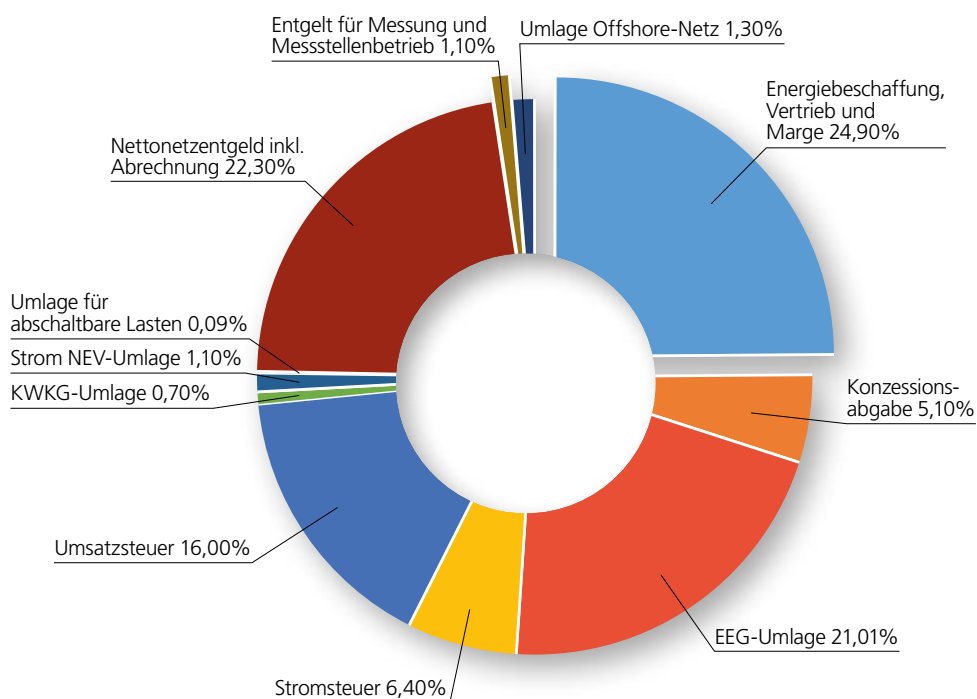


Abb. 33: Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2020 über alle Tarife in Prozent¹⁸.

¹⁷ Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2020.

¹⁸ Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur ¹⁹.

¹⁹ Bundesagentur 2020



6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind 2020 in NRW deutlich weniger stark gestiegen als im Vorjahr. Im Schnitt lag das Plus 2020 bei 2,3 % (Vorjahr: 12,9 %). Pro Jahr und Quadratmeter kletterten die Heizkosten damit um 2 Cent von 84 auf 86 Cent für die Durchschnittswohnung. So kommt eine 70 Quadratmeter große Wohnung im Schnitt auf Heizkosten von 722,40 Euro im Jahr. Damit sind die Kosten in NRW etwas überdurchschnittlich: Laut Heizspiegel 2021 lagen die Heizkosten für eine erdgasbeheizte 70-Quadratmeter-Wohnung im Bundesdurchschnitt im Jahr 2020 bei 685 Euro.²⁰

Grund für den vergleichsweise geringen Anstieg der Heizkosten dürfte die Corona-Pandemie sein. Sie hat zwar dazu geführt, dass viele Menschen viel mehr Zeit zuhause verbracht haben als in einem typischen Winter. Allerdings sind viele Menschen es nicht gewöhnt, bei Abwesenheit tagsüber die Heizung herunter zu regeln. So haben viele Menschen wohl in den Vorjahren auch nicht weniger geheizt als 2020 im Lockdown. Vor allem aber hat die Pandemie zu einem Zusammenbruch der Weltwirtschaft geführt. Die Nachfrage nach fossilen Brennstoffen sank stark. In der Folge sanken die Preise für Heizöl und Erdgas, was sich erheblich auf die Abrechnungen der Verbraucher auswirkte.

Die umgelegten Kosten für die Warmwasserversorgung sind im Beobachtungszeitraum um 10,4 % gestiegen. Diese Zahl bildet gleichwohl nur einen gewissen Teil der Haushalte ab. In 42,0 % der Wohnungen dienen elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung, so dass der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ bei diesen Wohnungen nicht auf der Betriebskostenabrechnung erscheint. Hier wird vielmehr die Stromrechnung der Bewohner belastet. Die vom Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ tatsächlich erfassten Haushalte erwärmen das Wasser fast alle über die Heiztherme, sei es eine Zentral- oder Etagenheizung, wobei allerdings häufig das Warmwasser nicht getrennt abgerechnet wird und sich dann unter „Heizkosten“ subsummiert.

Dass die Warmwasserkosten, die getrennt erfasst werden konnten, deutlich stärker gestiegen sind als die Heizkosten, dürfte an der Corona-Pandemie liegen. Wer ins Restaurant 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 ein deutlicherer Mehrverbrauch zeigt, als bei der Heizung.

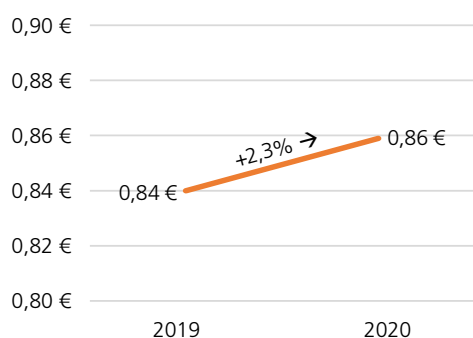
Die Ausgaben für den Schornsteinfeger sind im Durchschnitt mit 16,1 % in die Höhe geschnellt. Das geht direkt auf eine politische Maßnahme zurück. Der Bund hatte im Jahr 2020 eine erneuerte Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) erlassen. Damit wurden die Gebühren

²⁰ Heizspiegel 2021

für die Schornsteinfeger erhöht. Der für die Höhe der Gebühren maßgebliche Arbeitswert für sämtliche hoheitlichen Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger kletterte um mehr als 14 % von 1,05 Euro auf 1,20 Euro. Die umgelegten Kosten für die Wartung von Heizgeräten sind mit 10,1 % ebenfalls deutlich gestiegen.

Insgesamt ist die Wärmeerzeugung mit 28 % weiterhin klar der größte Kostenpunkt unter den Betriebskosten. Der geringe Anstieg bei ihrer größten Teilmenge, den Heizkosten, ist der wesentliche Grund dafür, dass die Wohnnebenkosten im Jahr 2020 nicht so stark gestiegen sind wie im Vorjahr. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine kurze Verschnaufpause für die Verbraucher. Mit der Erholung der Weltwirtschaft gehen auch steigende Öl- und Gaspreise einher. Die Einführung des CO₂-Emissionshandels im Bereich der Wärmeenergieträger zum 1. Januar 2021 wird für das Jahr 2021 einen drastischen Kostenanstieg zur Folge haben. Dabei wird es in den folgenden Jahren auch bleiben, weil der CO₂-Preis von Jahr zu Jahr steigen wird. Der Anstieg der Wärmekosten – und damit der Wohnkosten insgesamt – ist explizit politisch gewollt.

Heizkosten



Warmwasserversorgung

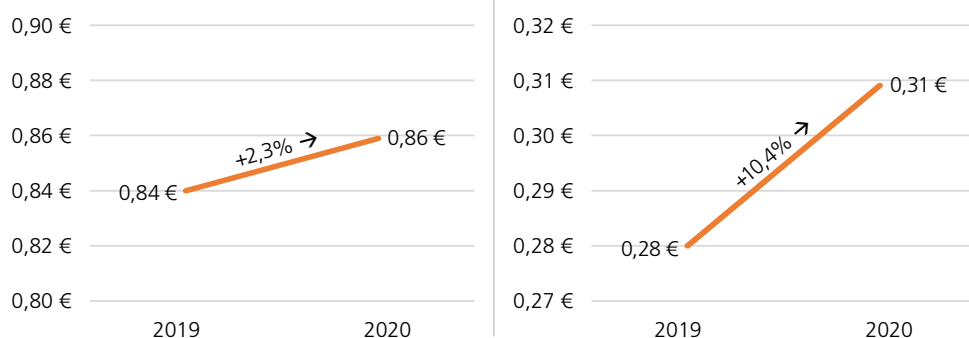
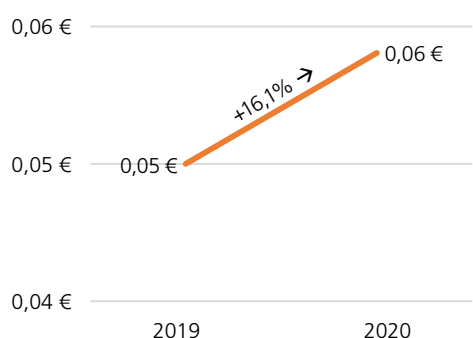


Abb. 34: Die Entwicklung der Heizkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

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

Schornsteinfeger



Wartung Heizgeräte

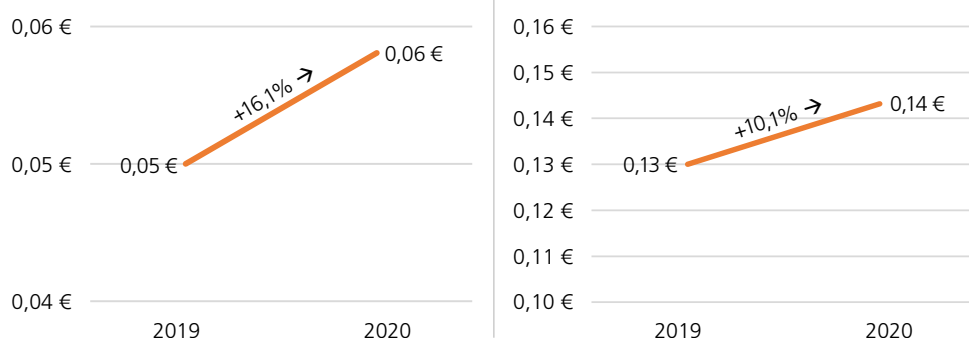


Abb. 36: Die Entwicklung der Schornsteinfegerkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

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

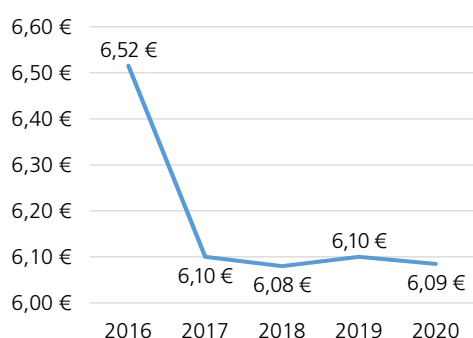
Abb. 38: Entwicklung des Gaspreises im Halbjahresdurchschnitt in Euro/Kilowattstunde.

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

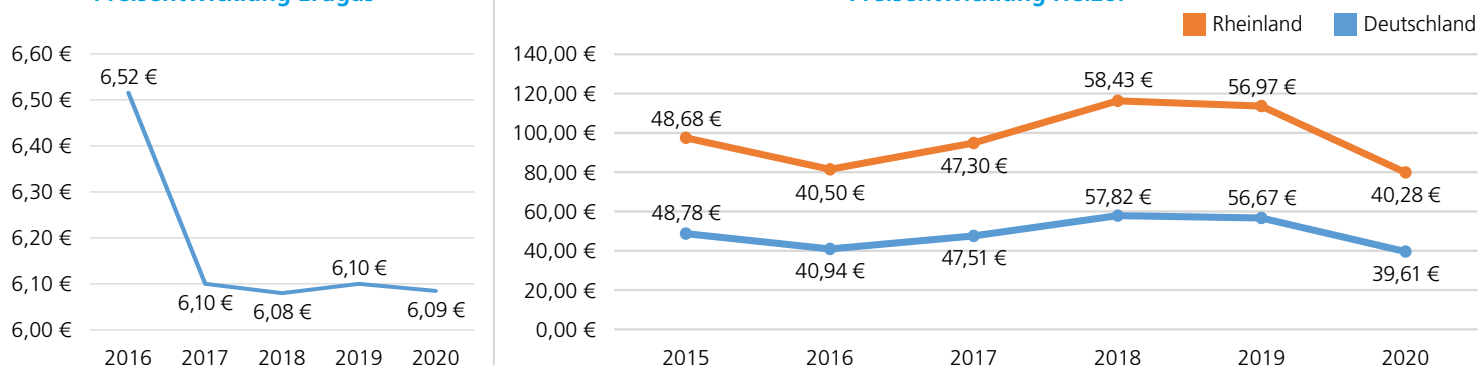
²¹ DeStatis 2021 [2].

²² DeStatis 2021 [2].

Preisentwicklung Erdgas²¹



Preisentwicklung Heizöl²²



7. EINFLÜSSE DER CORONA-PANDEMIE

Die Corona-Pandemie sorgte im Jahr 2020 für große Befürchtungen: Kommt es im großen Stil zu Mietausfällen? Steigen die Betriebskosten durch den Lockdown stark an? Der NRW-Wohnkostenbericht 2021 kann auch zu den Einflüssen der Pandemie auf die Wohnkosten Antworten liefern. Um das Ergebnis vorweg zu nehmen: Es gab messbare Auswirkungen, aber sie fielen bei weitem nicht so schwerwiegend aus, wie befürchtet.

Insgesamt kam es in 1,6 % der untersuchten Mietverhältnisse zu Mietausfällen aufgrund von Corona. In jedem zweiten Fall (50 %) haben dabei die Vermieter selbst einen Mietverzicht angeboten, um ihren Mietern durch die Krise zu helfen. Der durchschnittliche Mietausfall durch Corona betrug dabei 2.911,62 Euro. Bei der Wohnraumvermietung spielten Mietausfälle also keine große Rolle in der Corona-Zeit. Das liegt nicht zuletzt daran, dass das Wohngeld als Hilfe bereitstand und das Land NRW die Beantragung einfach online möglich gemacht hat. In der Tat ist sowohl die Anzahl der Empfängerhaushalte von Wohngeld (+22,6 %), als auch die durchschnittliche Höhe der Wohngeldzahlungen im Jahr 2020 deutlich gestiegen. Das ausgezahlte Wohngeldvolumen wuchs insgesamt um 38 %.²³ Das Mietenmoratorium, das im Frühjahr 2020 verhängt wurde, war rückblickend betrachtet unnötig.

Mietausfall: Hat Mieter Zahlung eingestellt oder Vermieter Stundung angeboten?

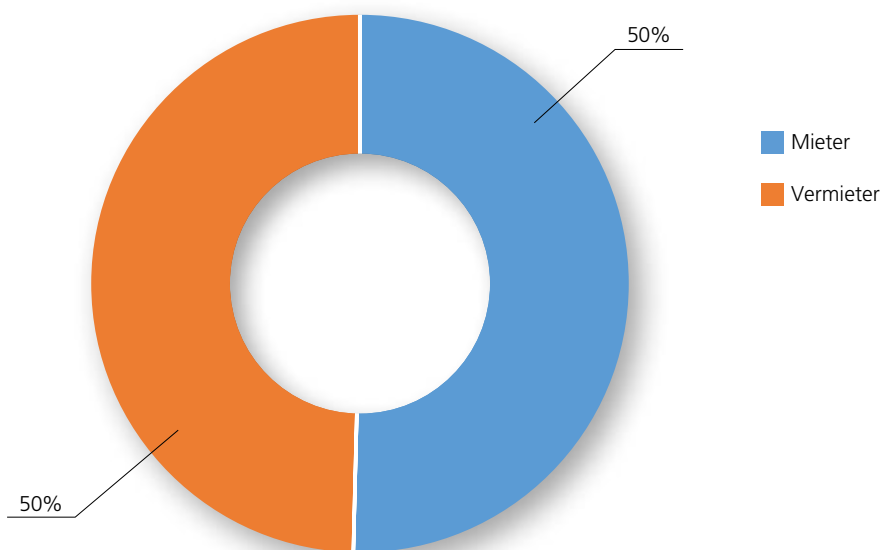


Abb. 40: Gezählt wurden nur Mietausfälle, die unmittelbar durch die Corona-Pandemie entstanden sind.

Die Wohnnebenkosten sind insgesamt im Jahr 2020 sogar weniger stark gestiegen als noch 2019, weil die gesunkenen Preise für Heizöl und Erdgas einem Mehrverbrauch von Heizenergie und dem deutlichen Mehrverbrauch von Warmwasser in den Haushalten stark entgegengewirkt haben (s. Kap. 6.3). Angesichts dieser Kostenentwicklung verwundert es auch nicht, dass die Anzahl jener Mieter, die eine Betriebskosten-Nachzahlung für 2020 leisten mussten, trotz der Pandemie um 6,2 % zurückgegangen ist. Allerdings kann diese Entwicklung auch darin begründet sein, dass viele Vermieter nach dem starken Anstieg der Betriebskosten im Jahr 2019 die Abschläge nach oben hin angepasst haben. Wo eine Nachzahlung von Betriebskosten fällig wurde, war sie allerdings auch höher als im Vorjahr. Insgesamt stieg die Höhe der durchschnittlichen Nachzahlung um 37,1 % auf 127,88 Euro.

²³ DeStatis 2021 [3]



Höhe Betriebskosten-Nachzahlungen 2019-2020

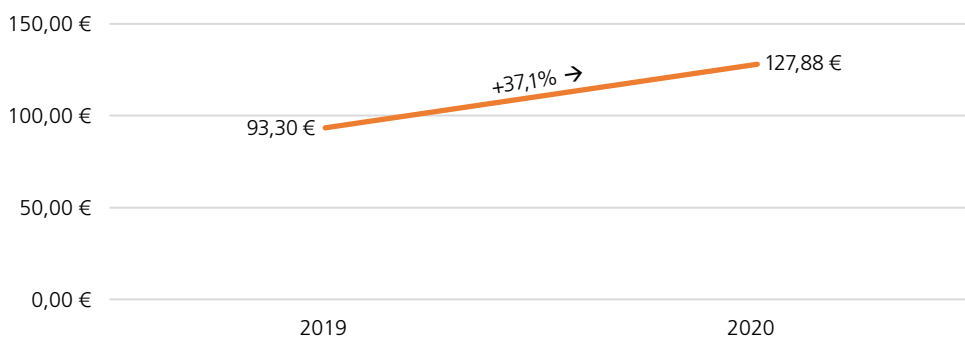


Abb. 41: Höhe der Betriebskosten-Nachzahlungen 2019-2020

Anzahl Betriebskosten-Nachzahlungen 2019-2020

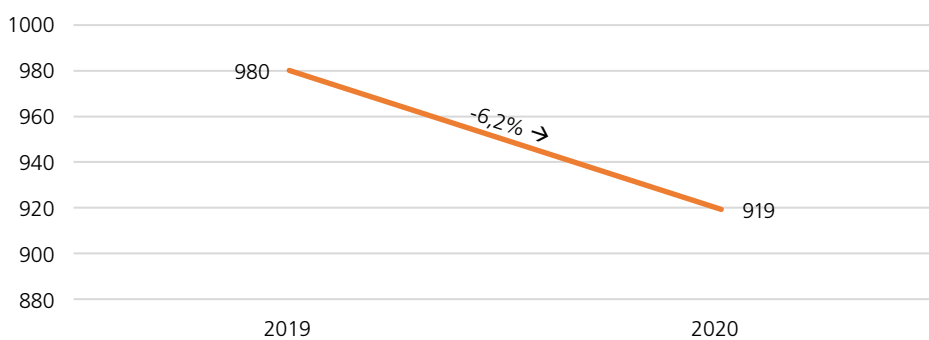


Abb. 42: Anzahl der Betriebskosten-Nachzahlungen 2019-2020



8. FAZIT

Die Gesamtwohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 1,8 % gestiegen. Die Betriebskosten leisteten zu diesem Anstieg einen deutlich größeren Beitrag als die Entwicklung der Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 3,3 % wuchsen, stiegen die Nettokaltmieten um nur 0,8 %. Eine öffentliche Diskussion über bezahlbares Wohnen, die sich auf die Nettokaltmieten fokussiert, geht mithin an der Realität vorbei. Vielmehr gehört der seit Jahren unaufhörlich voranschreitende Anstieg der Wohnnebenkosten ins Zentrum der Aufmerksamkeit.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei nunmehr 23 % liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte

Kostenblock schließlich ist die häusliche Wärmeerzeugung. Sie kommt auf einen Anteil von 28 % an den gesamten Betriebskosten.

Wärmeerzeugung und Stromkosten lassen sich nicht ganz trennscharf voneinander abgrenzen, weil teilweise auch mit Strom geheizt oder Wasser erwärmt wird. Fest steht jedoch: Der Energiebedarf der Haushalte ist zusammengenommen für 51 % der Betriebskosten verantwortlich. Entsprechend verwundbar sind die Haushalte durch steigende Kosten für Energie. Umgekehrt ist in diesem Bereich aber auch das Entlastungspotenzial bei sinkenden Preisen etwa für Öl und Gas besonders groß. Das hat sich im Jahr 2020 aufgrund der schwachen weltwirtschaftlichen Konjunktur bemerkbar gemacht. Die Einführung der CO₂-Bepreisung wird sich daher im Jahr 2021 in stark steigenden Wohnkosten bemerkbar machen, wenn nicht an anderer Stelle Entlastung geschaffen wird, zumal auch die Preise der fossilen Energieträger im Zuge der weltwirtschaftlichen Erholung wieder anziehen.

Insgesamt sind abgesehen von den Kosten für Aufzüge und die Fernsehversorgung alle Betriebskostenarten im Jahr 2020 teurer geworden. Am stärksten war mit 16,1 % der Anstieg bei den Kosten für die Schornsteinfeger. Das ist direkt auf die politische Entscheidung zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) im Jahr 2020 zurückzuführen. Dabei hat die Politik die Gebühren unmittelbar erhöht, die der Bezirksschornsteinfeger verlangen darf. Nur ein Jahr später legt man mit einer weiteren Anpassung nach, macht die Kaminkehrer noch teurer. Außerdem wurde beschlossen, die Kosten der Fernsehversorgung ab 2024 aus der Umlagefähigkeit herauszunehmen. Mieter müssen dann selbst Einzelverträge mit dem Kabelversorger abschließen und dafür mehr zahlen, als es bisher durch die Sammelverträge der Vermieter zu erreichen war.

Handlungsempfehlungen an die Politik:

Solange die politisch Verantwortlichen weiter unverdrossen an den Preisschrauben drehen, werden auch die Wohnkosten weiter steigen. Die politischen Entscheidungsträger halten die Entwicklung der Betriebskosten und damit eines guten Drittels der Wohnkosten 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.

Die Gesetzgebung in Deutschland sollte sich einen Betriebskosten-TÜV geben: Eine Vorschrift, die jede Gesetzesänderung daraufhin überprüfen lässt, ob sie zu steigenden Wohnnebenkosten führen wird. Zugleich darf sich das Land Nordrhein-Westfalen nicht darauf einlassen, die Grundsteuer nach dem Bundesmodell zu reformieren. Die Grundsteuer sollte in Nordrhein-Westfalen künftig nach einem wertunabhängigen Flächenmodell berechnet werden, um explosionsartige Kostensteigerungen zu vermeiden. Das Land muss den Gemeinden die finanziellen Spielräume geben, um die Belastungen ihrer Budgets durch die Corona-Krise ohne Steuererhöhungen schultern zu können.

Besonders wichtig ist das Thema der Energiewende im Gebäudebestand. Der vorliegende Bericht zeigt, dass sich die Zahlen bei den energetischen Modernisierungen nicht in die gewünschte Richtung entwickeln. Daher muss die öffentliche Förderung energetischer Modernisierungen ausgebaut werden, um eine finanzielle Überlastung von Eigentümern und Mietern zu verhindern. Durch den CO₂-Preis Anreize für Modernisierungen zu setzen, wird ins Leere führen, wenn entsprechende Modernisierungen nicht finanzierbar sind. Auf keinen Fall darf jedoch die CO₂-Bepreisung von Mietern auf die Vermieter umgelegt werden – auch nicht anteilig. Das würde den Mietern den Anreiz zum sparsamen Umgang mit Heizenergie nehmen und den Vermietern den finanziellen Spielraum für energetische Modernisierungen noch weiter einengen. Eine Lösung braucht es zudem auch für die Probleme mit gestörten Lieferketten und Fachkräftemangel, sonst können energetische Modernisierungen am Ende vielleicht finanziert, aber gar nicht in die Tat umgesetzt werden.

9. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG



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

1. Wetter (Ruhr) +130 Prozentpunkte
2. Rheinbach +56 Prozentpunkte
3. Blankenheim +50 Prozentpunkte



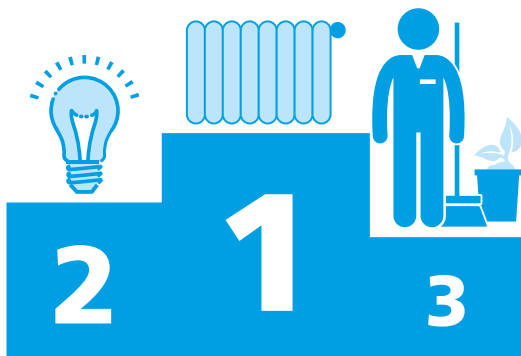
... die Top 3 der niedrigsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

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



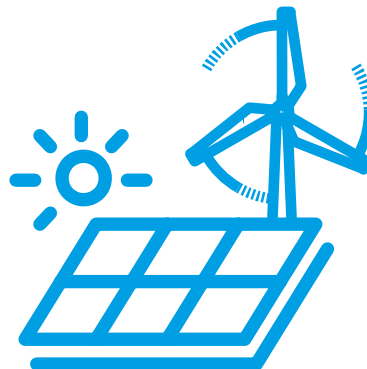
... die Top 3 der höchsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

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

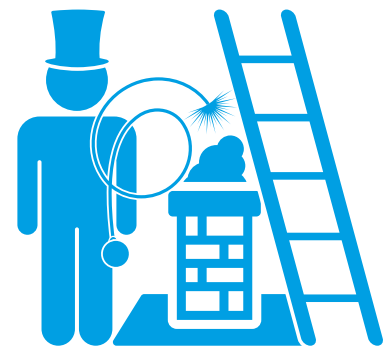


... die teuersten Kostengruppen

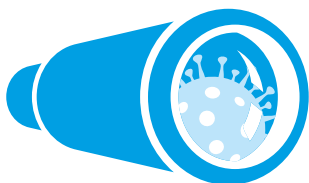
1. Platz – Wärmeerzeugung
2. Platz – Elektrische Energie
3. Platz – Häusliche Dienstleistungen



... 9,5 % der Häuser nutzen regenerative Energie



... 16,1 % betrug der Anstieg der Schornsteinfegerkosten 2020



Corona-Folgen:

- ... 1,6 % der Mietverhältnisse hatten Mietausfälle wegen Corona
- ... 2.911,62 Euro betrug der durchschnittliche Mietausfall wegen Corona
- ... 37,1 % höher waren die Betriebskosten-Nachzahlungen im Corona-Jahr 2020



... die häufigsten Modernisierungsmaßnahmen

1. Heizung
2. Fenster
3. Bad



- ... 1,8 % sind die Wohnkosten gestiegen
- ... 0,8 % sind die Nettokaltmieten gestiegen
- ... 3,3 % sind die Wohnnebenkosten gestiegen

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 01.06.2021 bis 31.08.2021.

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

https://ag-energiebilanzen.de/index.php?article_id=29&fileName=ageb_jahresbericht2019_20200325_dt.pdf

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

BDEW 2021: BDEW-Strompreisanalyse Juni 2021. Haushalte und Industrie. BDEW – Bundesverband der Energie und Wasserwirtschaft e.V.: Berlin, 2021. Online unter:

https://www.hausundgrund-rheinland.de/fileadmin/root/media/downloads/2021/BDEW-Strompreisanalyse_Juni_2021.pdf

Bundesnetzagentur 2021: Monitoringbericht 2020. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Bundesnetzagentur: Bonn, 2021. Online unter:

https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2020/Monitoringbericht_Energie2020.pdf?__blob=publicationFile&v=8

DeStatis 2020: Hebesätze der Realsteuern. Ausgabe 2019. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Düsseldorf, 2020. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001197005.xlsx;jsessionid=8D3BA0C-5F883A0CB21F1CE48826B0A32.internet8741?__blob=publicationFile

DeStatis 2021 [1]: 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 2021 [2]: Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2005 bis August 2021. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2021. Online unter:
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf?__blob=publicationFile

DeStatis 2021 [3]: 22,6 % mehr Haushalte bezogen im Jahr 2020 Wohngeld. Pressemitteilung vom 15. November 2021. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2021. Online unter:
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_517_22311.html

Eurostat 2020: Preise Elektrizität für Haushaltskunde, ab 2007 - halbjährliche Daten. Eurostat Data Browser. Online unter:
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NRG_PC_204__custom_1476194/default/table?lang=de

Heizspiegel 2021: Heizspiegel für Deutschland 2021. Heizspiegel 2021: Kosten, Verbrauch und CO₂-Emissionen. Abrechnungsjahr 2020. 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 2021: Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2021. Online:
https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/260_21.pdf

IW Köln 2017: Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Perspektiven für private Kleinvermieter. Gutachten für Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e. V. und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Köln 2017. Online abgerufen im November 2019:
https://www.iwkoeln.de/_storage/asset/361128/storage/master/file/13634728/download/Gutachten_Perspektiven_fuer_private_Kleinvermieter.pdf

Spiegel 2021: Ländervergleich: Deutsche zahlen global fast die höchsten Strompreise. Spiegel online, erschienen am 08.11.2021 unter:
<https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/strompreis-deutsche-zahlen-weltweit-fast-die-hoechsten-preise-a-efd023db-3036-4f02-9948-ed6ae5c5bdfe>

Weitere Quellen:

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

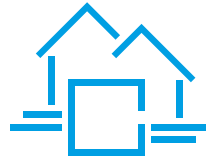
Haus & Grund Rheinland (2016): Wohnkostenbericht 2016. Haus & Grund Rheinland: Düsseldorf, 2016.

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[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Der NRW-Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2022 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 2022 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 2022

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

