



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

NRW-Wohnkostenbericht 2023

So viel kostet das Wohnen in NRW



Unsere Immobilie? Dafür haben wir 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,

und täglich grüßt das Murmeltier, könnte man meinen, wenn die Lage nicht zu ernst wäre. Nach der überstandenen Corona-Pandemie folgte vor mittlerweile 1,5 Jahren der russische Angriffskrieg auf die Ukraine. Im Oktober blickte die Welt nunmehr auf den Terrorangriff der Hamas auf Israel. Hoffen wir alle darauf, dass sich daraus nicht noch ein größerer Nahostkonflikt entwickelt.

Jede Krise in der Ferne hat konkrete Auswirkungen auf das Leben und damit auch das Wohnen vor Ort. Noch müssen wir mit Folgen von Covid-19 leben. Nicht nur in gesundheitlicher Sicht, sondern vor allem in Bezug auf Fachkräftemangel und Materialmangel. Die Baukosten steigen seit Jahren unaufhörlich. Damit nicht genug. Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins in kurzer Zeit auf 4,5 Prozent angehoben. Damit handelt es sich um das höchste Niveau seit der Währungsunion 1999. Der dringend benötigte (Miet-)Wohnungsneubau ist infolgedessen eingebrochen. Große Wohnungsunternehmen haben angekündigt, dass wegen der Kostenexplosion vorerst nicht gebaut wird. Breite Teile der Bevölkerung können kein Wohneigentum mehr erwerben. Zahlreiche Bauunternehmen mussten inzwischen sogar Insolvenz anmelden. Bei der Grunderwerbsteuer sind Freibeträge für selbstgenutztes Wohneigentum in weiter Ferne, weil sämtliche Landesfinanzminister eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes blockieren. Es drängen damit noch mehr Interessenten auf den Mietwohnungsmarkt. Die Inflation ist weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Der Wohnungsmarkt steht damit von mehreren Seiten massiv unter Druck. Und dennoch zeigen wieder die privaten Kleinvermieter, dass sie die sozialen Vermieter sind. Mit den Einnahmen durch die Nettokaltmiete müssen Instandsetzungsarbeiten finanziert werden. Im Gegensatz zu Modernisierungen können Kosten für Instandsetzungen nicht als Mieterhöhung weitergegeben werden. Mietanpassungen sind nur im Rahmen der Kappungsgrenzen möglich – und das auch nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Unser NRW-Wohnkostenbericht hat aber gezeigt, dass die Mietanpassungen deutlich unter der Inflationsrate liegen. Viele Kleinvermieter haben in erster Linie nicht die Steigerung der Rendite im Blick, sondern ein gutes Mietverhältnis mit den Mietern.

Auf die Höhe der Betriebskosten hat der Vermieter leider keinen Einfluss. Mittlerweile sind mehr als 71 Prozent der Nebenkosten durch politische Entscheidungen vorgegeben. Auch hier sind wir weit von Kostensenkungen entfernt. Im Gegenteil. Die Betriebskosten steigen und steigen und steigen. Die Grundsteuer, die mit der Reform eigentlich aufkommensneutral sein sollte, wird bereits vor Inkrafttreten durch die Kommunen deutlich erhöht. Ob sich das aber auszahlen wird, bleibt abzuwarten. Denn ab 2025 gilt nicht nur die Grundsteuerreform. Im gleichen Jahr finden in NRW auch die Kommunalwahlen statt. Dann entscheiden Eigentümer und Mieter, ob Wahlergebnisse gleichermaßen steigen.

Wir werden den politischen Entscheidungsträgern in Bund, Land und den Kommunen immer wieder deutlich machen, dass nicht die privaten Vermieter die Kostentreiber bei den Wohnkosten sind, sondern manche in der Politik selbst, die damit bezahlbares Wohnen für Mieterinnen und Mieter und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer verhindern.

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



Die Kosten der Wärme
Seite 28



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: Etwas stärker gestiegen, aber weit unter Inflationsrate	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Außergewöhnlicher Anstieg	18
6.1	Die Grundsteuer	22
6.2	Die Stromkosten	25
6.3	Die Kosten der Wärme	28
7.	Einflüsse der Energiekrise	31
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:

3.873 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten aus 74 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:

2021-2022

Was wurde abgefragt?

- Zustand und Ausstattung der Gebäude
- Nettokaltmieten
- Vermieter-Reaktionen auf Energiekrise
- Betriebskosten-Nachzahlungen/-Guthaben
- 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. August 2023



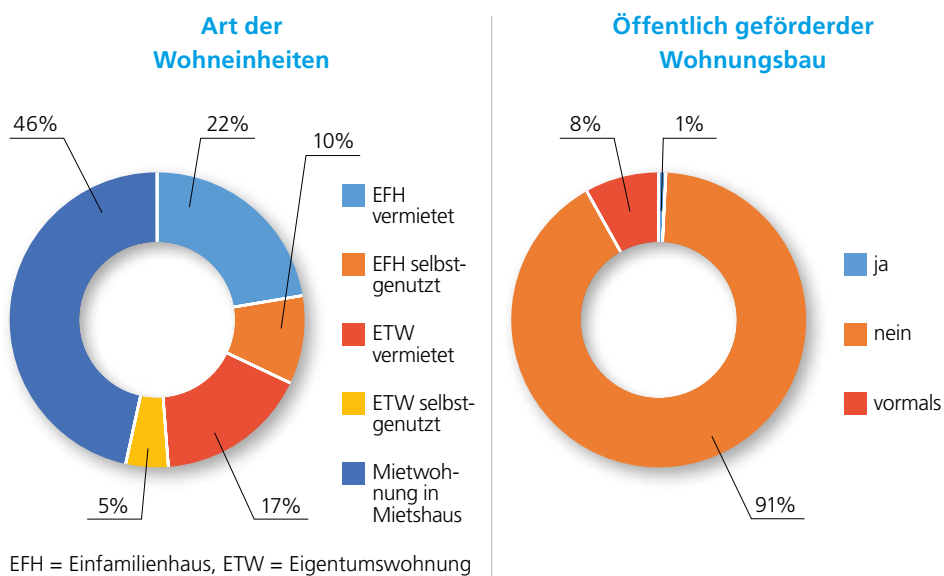
4. DER UNTERSUCHTE WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Bei den untersuchten Wohneinheiten handelt es sich zu 68 % um Etagenwohnungen: 46 % sind vermietete Wohnungen in reinen Mietshäusern, 17 % vermietete Eigentumswohnungen, 5 % 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 (8 %) als über solche mit noch bestehender Mietpreisbindung (1 %). Vor zwei Jahren 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 74 Kommunen, sodass aus rund jeder fünften Gemeinde Daten zur Verfügung stehen. Das älteste Gebäude ist um 1700 in Morsbach erbaut worden, das Jüngste 2021 in Bergisch Gladbach. Die kleinste Wohnung – ein Objekt in Aachen – hat gerade mal 14,5 Quadratmeter, die größte Wohneinheit in der Studie ist ein Einfamilienhaus in Mechernich mit 257 Quadratmetern.

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	86,6 m ²	90,7 m ²	85,8 m ²	91,9 m ²	95,1 m ²	88,8 m ²	99,4 m ²
Ø Bewohner pro WE	1,8	2,0	1,9	2,0	2,0	1,9	2,0
Ø Fläche pro Bewohner	52,8 m ²	46,0 m ²	44,5 m ²	46,0 m ²	46,7 m ²	46,3 m ²	48,6 m ²

Kleinste Wohnung in der Erhebung: **14,5 m²** (Mietwohnung in Aachen)

Größte Wohnung in der Erhebung: **257 m²** (Einfamilienhaus in Mechernich)

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

¹ IT.NRW 2023

Die Altersstruktur des untersuchten Wohnungsbestandes zeigt: 16 % der Wohnungen sind älter als 1949. Der größte Teil des Bestandes – 58 % – wurde in den Jahren vor 1977 erbaut und damit noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Immerhin 11 % der untersuchten Wohneinheiten sind seit dem Jahr 2011 entstanden, insgesamt 15 % im laufenden Jahrtausend. Damit sind 85 % der untersuchten Wohneinheiten älter als 23 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, 88,9 % der Wohneinheiten verfügen darüber. Das sind allerdings etwas weniger als in der letztjährigen Erhebung (89,7 %), womit sich inzwischen ein deutlicher Abwärtstrend zeigt (Vor zwei Jahren waren es noch 90,6 %). Hintergrund: Gerade bei Einfamilienhäusern gibt es in den letzten Jahren vermehrt Bauherren, die aus Kostengründen auf eine Unterkellerung verzichten.

Mit 55,2 % ist der Balkon auf dem zweiten Platz der häufigsten Ausstattungsmerkmale, dicht gefolgt von der Garage (52,1 %) und dem Garten (48,2 %). Dabei sind Kfz-Stellplätze offenbar nicht mehr so oft vorhanden, die aktuelle Erhebung fand bei 43,2 % der Wohneinheiten einen solchen vor, in den vorigen Jahren waren Werte über 50 % zu verzeichnen.

Positiv ist die Entwicklung bei der Barrierefreiheit. Der Anteil der seniorengerechten Wohnungen liegt inzwischen bei 13,4 %, in der Vorjahreserhebung waren es noch 9,3 % gewesen. Immerhin 4,3 % der Wohneinheiten sind sogar rollstuhlgerecht, letztes Jahr waren es noch 3,7 %. Beide Zahlen steigen seit Jahren, weil es einen hohen, bei weitem noch nicht gedeckten und aufgrund der demographischen Entwicklung weiter wachsenden Bedarf nach solchen Wohnungen gibt. Hinzu kommt eine staatliche Förderung für Umbauten zur Reduzierung von Barrieren, die seit Jahren sehr gut angenommen wird. Insbesondere die privaten Eigentümer investieren offensichtlich rege in diesem Bereich. Ausdruck dessen ist auch die steigende Beliebtheit von Aufzügen: Aktuell sind 9,9 % der erfassten Wohneinheiten damit ausgestattet, in der Vorjahreserhebung waren es noch 6,5 %

Altersstruktur des Gebäudebestandes

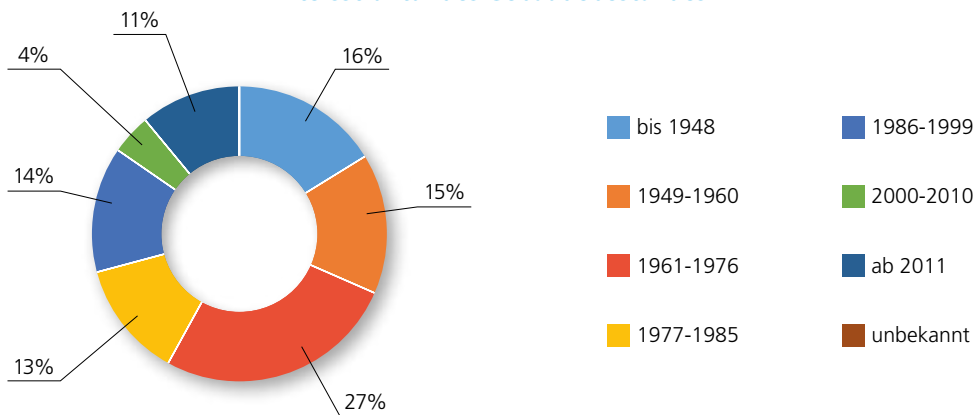


Abb. 3: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

Ausstattung der Immobilie

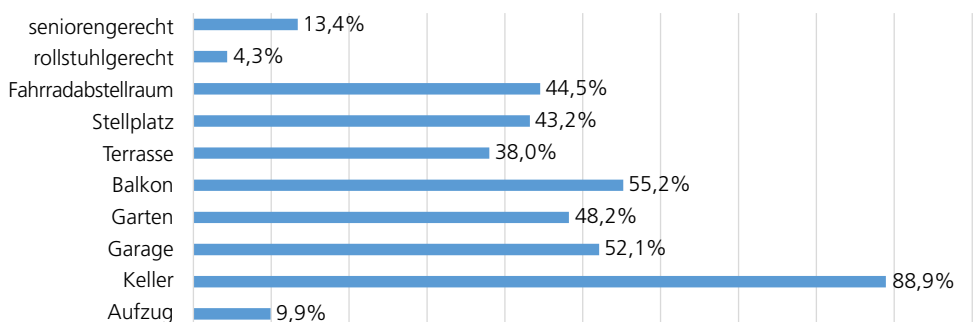


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

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:

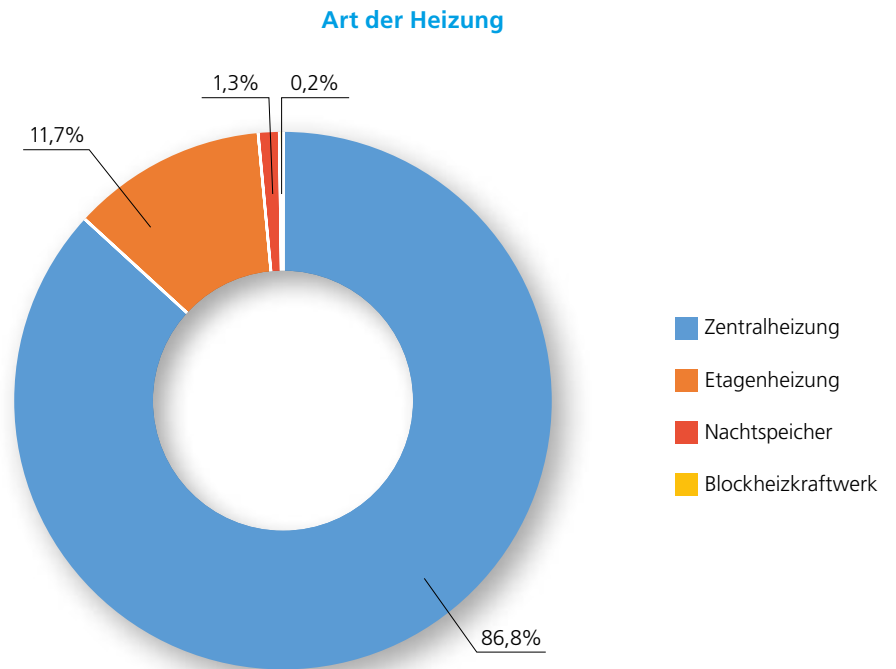


Abb. 5: Mehr als drei Viertel der Wohnungen in NRW werden mit einer Zentralheizung beheizt.

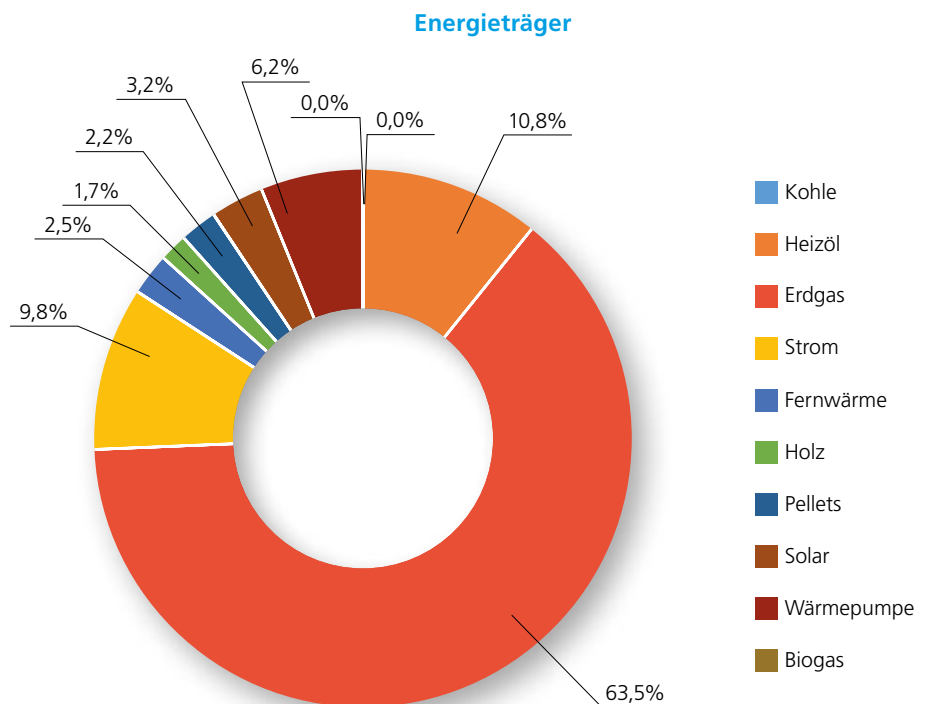


Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung



→ In 17,6 % der erfassten Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem regenerativen Energieträger ergänzt. Die Tendenz ist dabei seit Jahren steigend.



Noch wird die große Mehrheit der Wohneinheiten in NRW – 74,3 % – mit fossilen Energieträgern beheizt. Hier zeigt sich allerdings ein rückläufiger Trend, im vergangenen Jahr waren es noch 75,8 % und im Jahr davor 77,7 %. Dabei entfällt mit 63,5 % auf Erdgas ein sehr hoher Anteil. Heizöl wird dagegen mit 10,8 % deutlich weniger genutzt. Kohle spielt für die Beheizung in NRW keine Rolle mehr, der Anteil liegt bei 0,0 %. Bei 12,3 % der Wohnungen bleibt offen, wie klimafreundlich sie beheizt werden, weil hier mit Strom (9,8 %) oder Fernwärme (2,5 %) geheizt wird. Strom und Fernwärme können sowohl mit fossilen, als auch mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden. Der Anteil an Wärmepumpen ist deutlich gestiegen: Von 3,5 % in der Vorjahresehebung auf nunmehr 6,2 %. Es folgen Solarthermie mit 3,2 %, Pellets mit 2,2 % und andere Holzformen wie Scheitholz oder Hackschnitzel (2,2 %).

Von besonderer Bedeutung für die Wärmewende sind außerdem die gasbetriebenen Etagenheizungen, da es hierfür bislang keine CO₂-neutrale Ersatztechnologie gibt. Mit 11,7 % ist ihr Anteil an den Heizungen in NRW nicht besonders groß, aber auch bei weitem nicht vernachlässigbar klein.

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 46,7 % sind die elektrischen Durchlauferhitzer allerdings noch immer die häufigste Art der Warmwasseraufbereitung. In 6,9 % 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 Vorjahresehebung kam sie noch auf einen Anteil von 5,5 % (im Jahr davor 4,9 %).

Art der Warmwasserversorgung

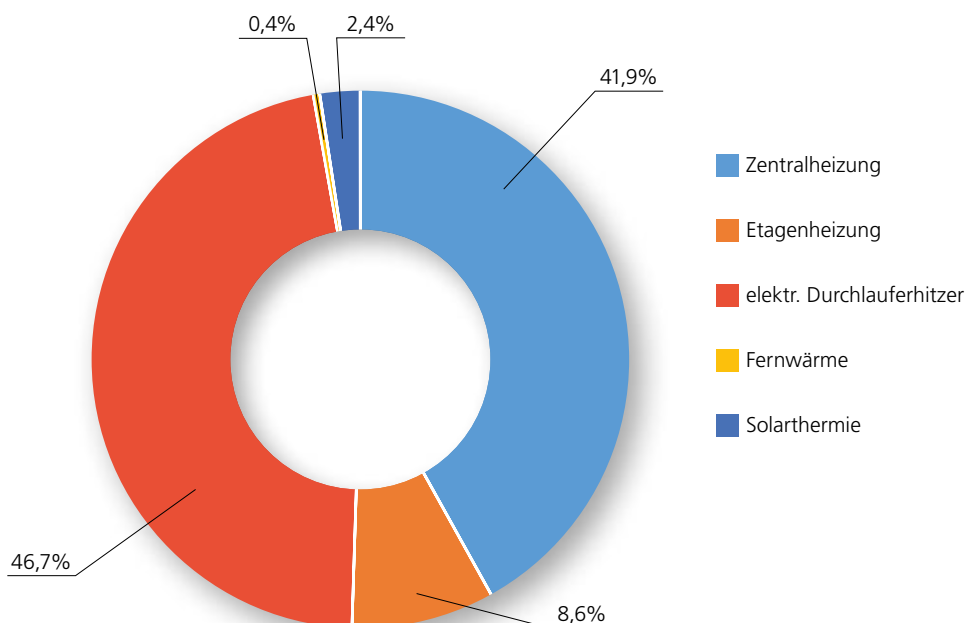


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwasseraufbereitung

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 26,7 % (Vorjahr: 29,4 %) der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 22,7 % die Fenstermodernisierungen. Bei 19,1 % aller Modernisierungen ging es dagegen um die Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke, bei 10,5 % um die Fassadendämmung. Der Umbau für Barrierefreiheit hat von 0,9 auf 2,4 % zugelegt. All das ging auch auf Kosten der Badezimmer, deren Modernisierung hatte zuletzt nur noch einen Anteil von 18,6 % an den Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahreserhebung: 22,0 %).

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

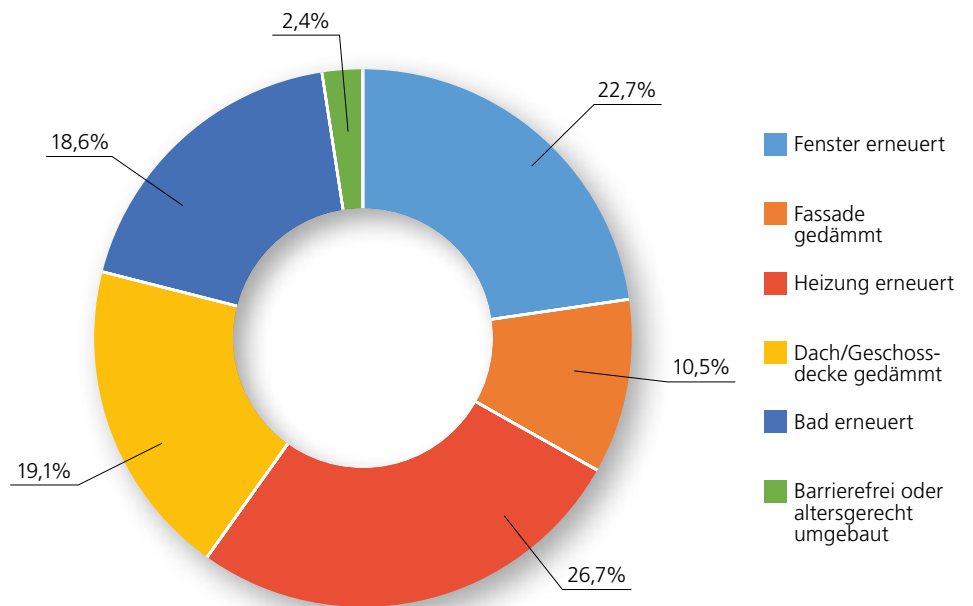


Abb. 8: Übersicht über die Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand



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 etwas mehr als einem Fünftel des untersuchten Wohnungsbestandes (22,0 %) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Das ist etwas weniger als in der Vorjahresbefragung, damals waren es 24,5 % gewesen. Wenn man bedenkt, dass 15 % 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 67,1 % der untersuchten Wohnungen schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen, also gute zwei Drittel der Wohneinheiten. Mehr als jede zweite Wohneinheit (57,1 %) hat nicht mehr die ursprünglichen Fenster eingebaut. Bei fast jedem zweiten Objekt (48,2 %) sind Dach oder oberste Geschossdecke bereits gedämmt worden. Ein neues Bad haben 46,8 % 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?

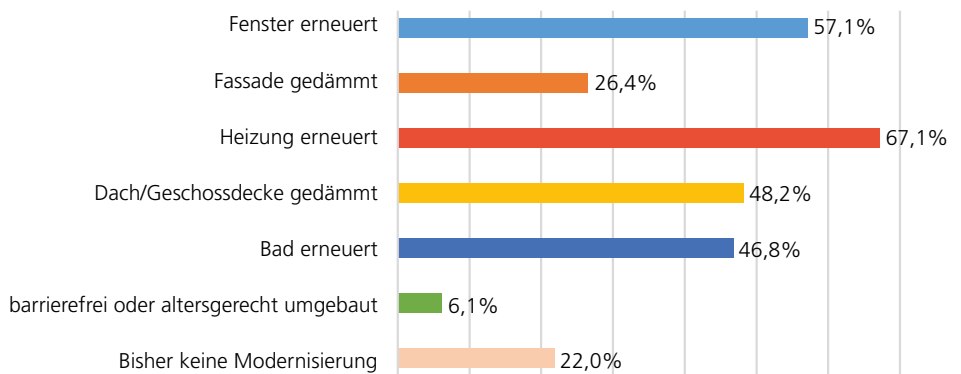


Abb. 9: Die verschiedenen, typischen Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

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.

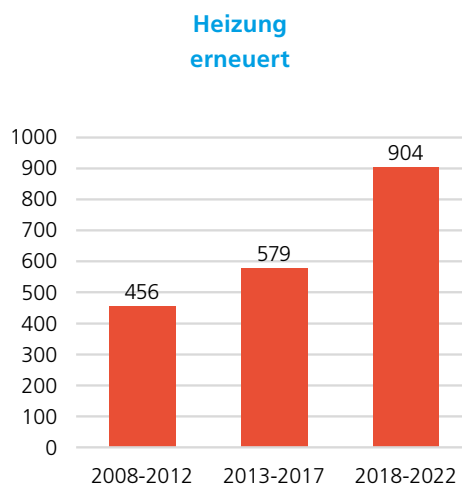
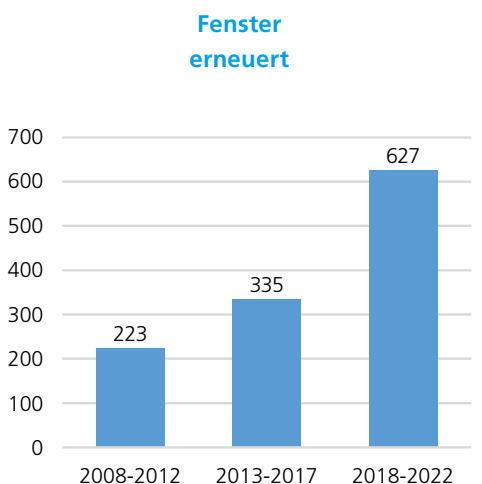


Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

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: 627 Wohneinheiten in der vorliegenden Erhebung haben in den letzten 5 Jahren neue Fenster bekommen. Im vorangegangenen 5-Jahres-Abschnitt waren es nur 335 gewesen, in den 5 Jahren davor 223. Immer weiter an Momentum gewonnen hat auch der Heizungsaustausch. Wurden von 2008-2012 noch 456 Heizungen erneuert, waren es im Zeitraum 2013-2017 schon 579 Stück und in den letzten 5 Jahren dann sogar 904. Auch der Umbau zu barrierefreiem bzw. altersgerechtem Wohnraum hat deutlich zugelegt.

Stark rückläufig waren dagegen die Dämmungen von Dächern bzw. obersten Geschossdecken: Wurden im untersuchten Bestand in den Jahren 2008-2012 noch 332 solcher Projekte umgesetzt, waren es in den Jahren 2013-2017 mit 334 fast gleich viele, in den letzten 5 Jahren fiel die Zahl dann jedoch auf 285. Auch bei der Fassadendämmung gab es in den letzten 5 Jahren einen deutlichen Rückgang von 270 auf nur noch 95 Projekte im untersuchten Bestand. Bei den Badezimmern zeigte sich ebenfalls ein Rückgang, wenn auch nicht ganz so kräftig: Nach 502 Badezimmer-Modernisierungen im Zeitraum 2013-2017 waren es in den folgenden 5 Jahren nur noch 450 solcher Projekte.

Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung beim barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau

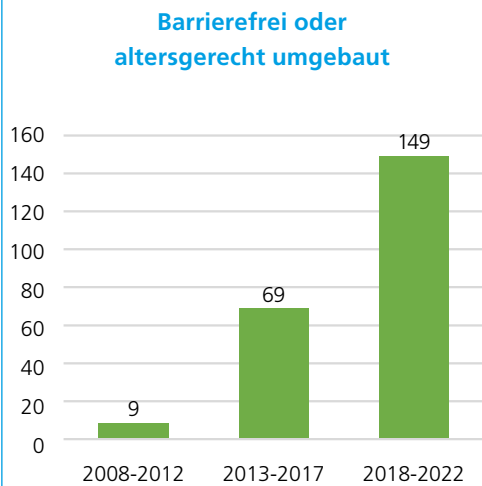
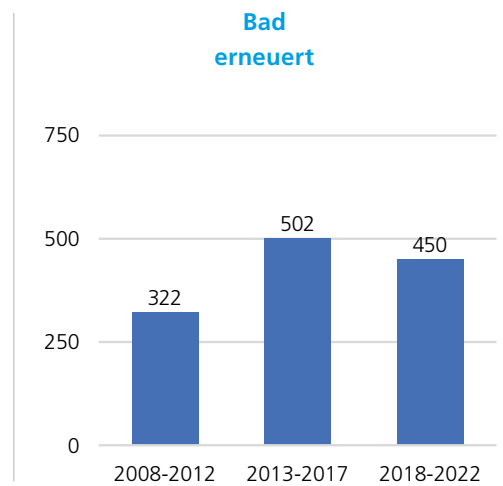


Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung



Energetische Modernisierung: Verhaltene Entwicklung

Die Zahlen zeigen: 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, wobei jedoch anzumerken ist, dass die vorliegende Untersuchung den Zeitraum der Jahre 2021-2022 betrachtet, also noch die Zeit vor der großen öffentlichen Debatte über das sogenannte Heizungsgesetz.

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken

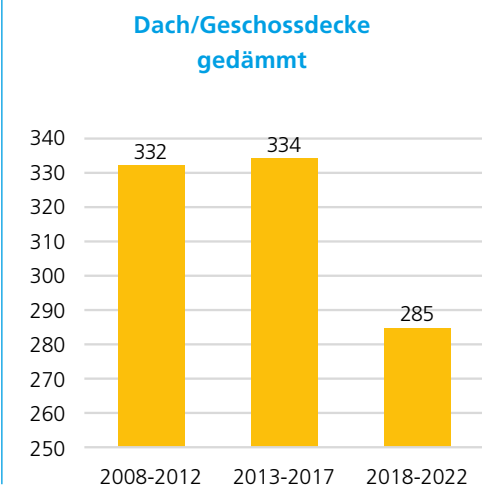
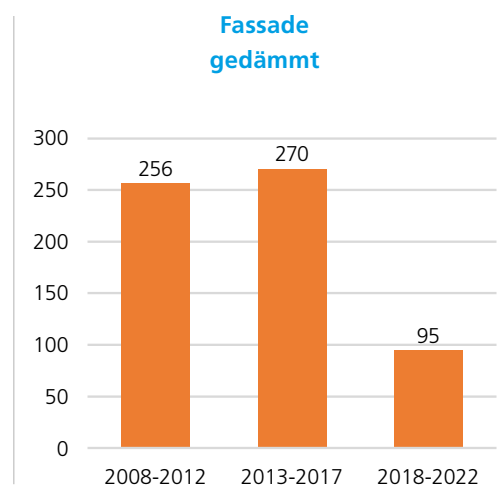


Abb. 15: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung



Inwiefern die Verunsicherung der Eigentümer durch diese Debatte im Jahr 2023 die Modernisierung von Heizungen beeinflusst hat, das wird erst aus dem nächstjährigen NRW-Wohnkostenbericht abzulesen sein. Klar ist jedoch, dass die zahlreichen modernisierten Heizungen und Fenster die Eigentümer im Berichtszeitraum erhebliches Geld gekostet haben. Die Möglichkeiten zur Umlage auf die Mieter sind begrenzt.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass bei Badezimmer-Renovierungen sowie der Dämmung von Dächern, Fassaden und obersten Geschossdecken 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: Letzteres gilt besonders für Badezimmer. Veraltete Bäder senken die Attraktivität der Wohnungen für Mietinteressenten, doch Badezimmermodernisierungen sind für die privaten Eigentümer offenbar nicht mehr auf dem bisherigen Niveau finanzierbar. Mit Blick auf die sehr schwierige Gemengelage aus hoher Inflation, Fachkräftemangel im Handwerk und stark gestiegenen Baukosten ist zu befürchten, dass das bisherige Modernisierungstempo in Zukunft nicht ohne weiteres wird aufrechterhalten werden können.

Jedoch gilt weiterhin: Sowohl die Klimaziele, als auch die außenpolitische Notwendigkeit, unabhängig von ausländischen Brennstoffimporten zu werden, erfordern eine noch schnellere Modernisierungstätigkeit. Die Politik ist insofern dringend gefordert, alles zu unternehmen, um den Fachkräftemangel und die Inflation zu bekämpfen und finanzielle Investitionsspielräume der Eigentümer zu erhalten bzw. auszuweiten. Sonst kann die Energiewende im Bestand nicht gelingen.





5. DIE NETTOKALTMIETEN: ETWAS STÄRKER GESTIEGEN, ABER WEIT UNTER INFLATIONSRATE

7,88 € pro m² betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2022 in NRW

2,6 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2021 zu 2022 gestiegen

65,2 % der Mietverhältnisse blieben 2021 und 2022 **ohne Mieterhöhung**

8,1 % 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)

19,75 € pro m² betrug 2022 die höchste gemeldete Miete – für eine 20 m² kleine Wohnung in Köln

3,36 € pro m² betrug 2022 die niedrigste gemeldete Miete – für eine 145 m² große Altbauwohnung in Duisburg

Kaltmiete

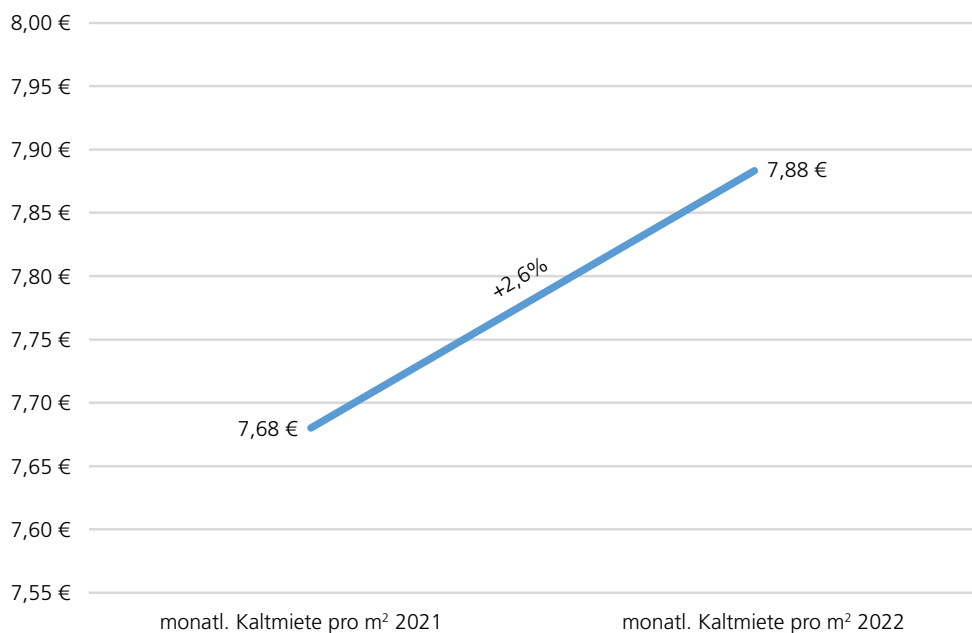


Abb. 16: Die Nettokaltmieten sind etwas stärker gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in NRW im Jahr 2022 um 2,6 % gestiegen. Das ist etwas mehr als im Vorjahr, damals hatte der Anstieg 1,7 % betragen. Damit ist der Anstieg der Nettokaltmieten erneut sehr deutlich hinter der Inflationsrate zurückgeblieben, die für das Gesamtjahr 2022 in Deutschland 7,9 % betrug.² In zwei Dritteln der Mietverhältnisse gab es im Betrachtungszeitraum gar keine Mieterhöhung, in 34,8 Prozent der Mietverhältnisse wurde die Miete angepasst. Das ist deutlich mehr als in früheren Jahren, wo Werte um die 20 % zu verzeichnen waren. Die Höhe der durchschnittlichen Mietanpassung stieg von 7,6 % auf 8,1 %.

Die Zahlen zeigen zweierlei: Einerseits sind die privaten Kleinvermieter weiterhin sehr zurückhaltend, wenn es um Mieterhöhungen geht. Sie können weiterhin als die Garanten stabiler Mieten schlechthin betrachtet werden. Andererseits stehen aber auch sie wie alle anderen Anbieter auf dem Wohnungsmarkt in Zeiten enorm gestiegener Kosten, insbesondere für Bau- und Handwerkerleistungen, allgemein hoher Inflation und stark gestiegener Zinsen unter einem großen Kostenruck. Die gesetzliche Verpflichtung, die CO₂-Bepreisung für die Heizkosten der Mieter anteilig zu übernehmen, kommt als neue Belastung erschwerend hinzu. Die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Jahr 2022 hat ergeben, dass 52,6 % der Vermieter mit der Vermietung nach Abzug ihrer Kosten gar kein Geld verdienen.³ Entsprechend gering sind die finanziellen Investitionsspielräume der vermietenden Eigentümer, was sich insbesondere mit Blick auf Modernisierungen negativ bemerkbar macht (vgl. Kap. 4.2).

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 Neuvermietungsmieten enthält. Außerdem bilden diese Zahlen einen Querschnitt Nordrhein-Westfalens mit seinen Großstädten, Kleinstädten im Speckgürtel und Dörfern in der ländlichen Peripherie ab.

² DeStatis 2023 [3]

³ Haus & Grund Deutschland 2022

6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: AUSSERGEWÖHNLICHER ANSTIEG

Die Wohnkosten sind in NRW im Jahr 2022 insgesamt um 6,3 % gestiegen. Im Vorjahr waren es 5,0 % gewesen. Grund für den Anstieg sind die massiv gewachsenen Betriebskosten. Während die Mieten mit einem Plus von 2,6 % bei weitem nicht die Inflation ausgeglichen haben, sind die Betriebskosten um 11,1 % gestiegen. Ihr Wachstum übertraf die allgemeine Teuerungsrate von 7,9%⁴ sehr deutlich. Das hat vor allem mit stark gestiegenen Kosten für Heizung (+36,5 %) und Warmwasser (+18,9 %) zu tun.

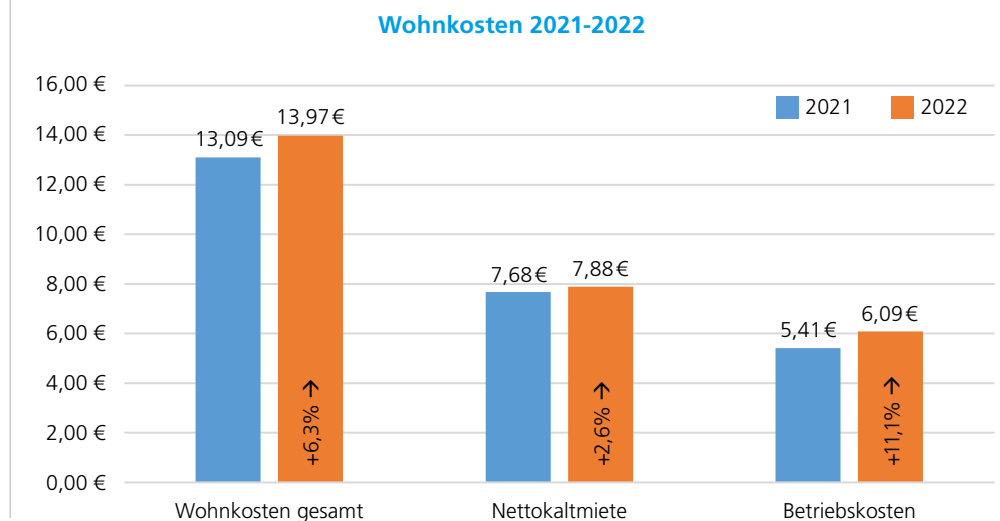
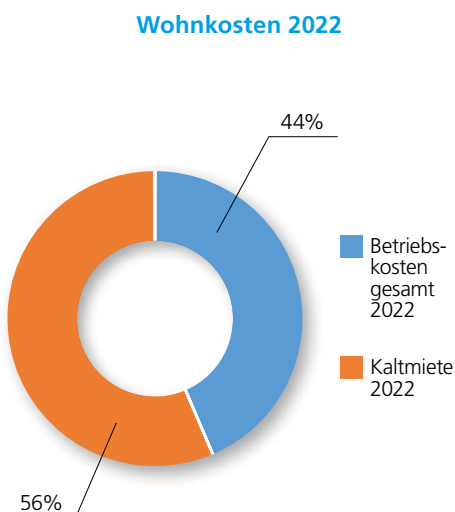
Hier machte sich die Energiekrise bemerkbar, welche durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ausgelöst wurde. Stark gestiegene Brennstoff- und Strompreise waren die Folge, welche durch Einsparmaßnahmen der Verbraucher und staatliche Hilfsmaßnahmen wie die Energiepreiskontrollen nur ein Stück weit aufgefangen werden konnten.

Diese krisenhaften Entwicklungen dürfen zugleich allerdings nicht den Blick für die Tatsache verstellen, dass auch fast alle anderen Betriebskostenarten teurer geworden sind. Hinter Heizung und Warmwasser liegen beispielsweise die Kosten für die personalintensive Gartenpflege mit einem Plus von 15,9 % auf dem dritten Platz der am stärksten gestiegenen Betriebskostenarten. Auch für Sach- und Haftpflichtversicherungen mussten die Eigentümer 2022 viel mehr Geld ausgeben, das Plus betrug 9,4 Prozent.

Die Zahlen machen deutlich: Die sogenannte „2. Miete“ bleibt der wesentliche Kostentreiber bei den Wohnkosten. 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 einfrieren würde, könnte damit an der Entwicklung der Wohnkosten kaum etwas ändern.

Abb. 17: Zusammensetzung der Wohnkosten 2022. Die Kaltmiete macht nur 56 Prozent der Gesamtrechnung aus.

Abb. 18: Das gab der durchschnittliche Mieter pro Monat und Quadratmeter fürs Wohnen aus.



Wichtig ist außerdem: Die Höhe der Betriebskosten unterliegt zu einem großen Teil direkt dem Einfluss der Politik: Nach den aktuellsten Zahlen sind 71,5 % der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Schon der Wohnkostenbericht von 2014 war auf einen Wert von 70 Prozent gekommen, der über viele Jahre hinweg stabil war und sich jetzt mit dem starken Anstieg der Energiekosten nunmehr noch etwas erhöht hat.

⁴DeStatis 2023 [3]

„Die Wohnkosten sind in NRW 2022 um 6,3 % gestiegen. Während die Kaltmieten nur um 2,6 % zulegten, wuchsen die Nebenkosten um 11,1 %.“

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 der vorliegenden Datenerhebung 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 2022

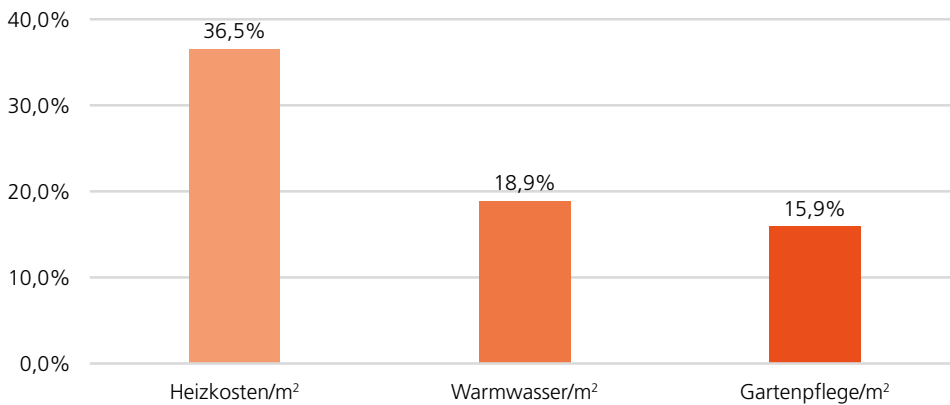


Abb. 19: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Die günstigsten Kostenentwicklungen 2022

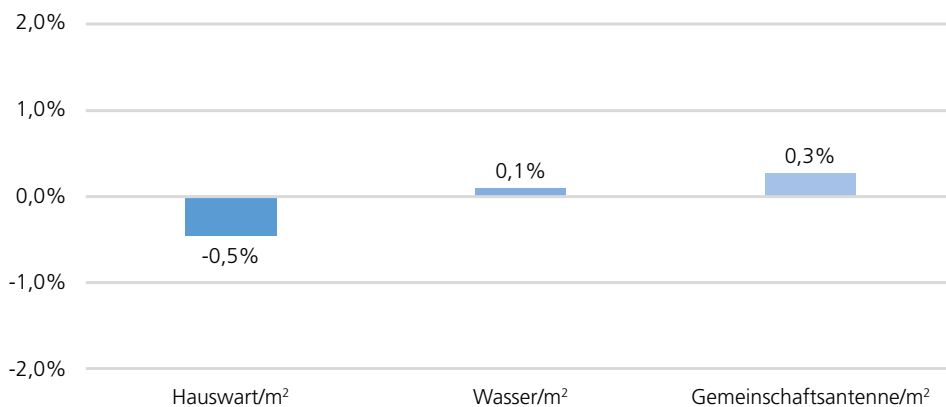


Abb. 20: Die Kostenpunkte mit der günstigsten Kostenentwicklung

„Fast alle Betriebskostenarten sind in NRW im Jahr 2022 teurer geworden. Nur für die Hausmeisterdienste wurde weniger Geld ausgegeben, Kosten für Wasser und Fernsehversorgung stagnierten weitestgehend.“

Hinweis: Ab dem 1.6.2024 können Vermieter die Kosten der Fernsehversorgung nicht mehr auf die Mieter umlegen. Daher ziehen sich die Vermieter aktuell aus dieser Leistung zurück und überlassen die Fernsehversorgung der Eigenverantwortung der Mieter. In der vorliegenden Erhebung hat nur noch jeder Fünfte Eigentümer (21 %) solche Kosten angeführt. Durch diese politisch gewollte Maßnahme wird sich dieser Wohnkostenpunkt in Zukunft der statistischen Erfassung durch den NRW-Wohnkostenbericht entziehen. Für Mieter wird es dadurch jedoch nicht preiswerter, sofern sie weiterhin Fernsehen schauen.



Verteilung Betriebskosten 2022

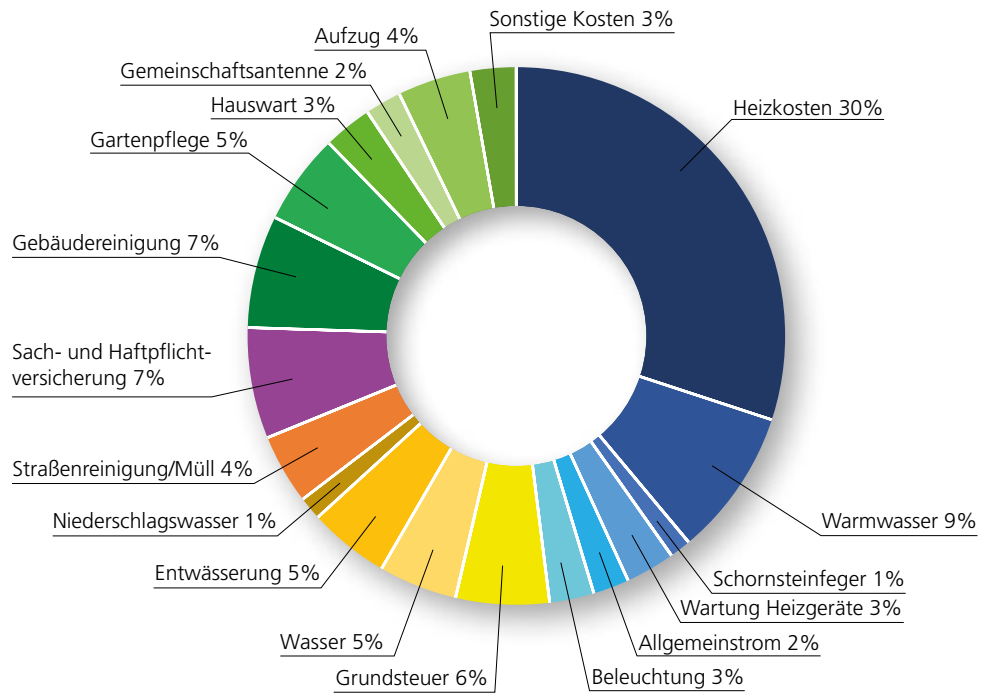


Abb. 21: Anteil der Betriebskostenarten am Gesamtvolumen der umlagefähigen Betriebskosten 2022 pro Quadratmeter.

Betriebskosten 2022 nach Kostengruppen

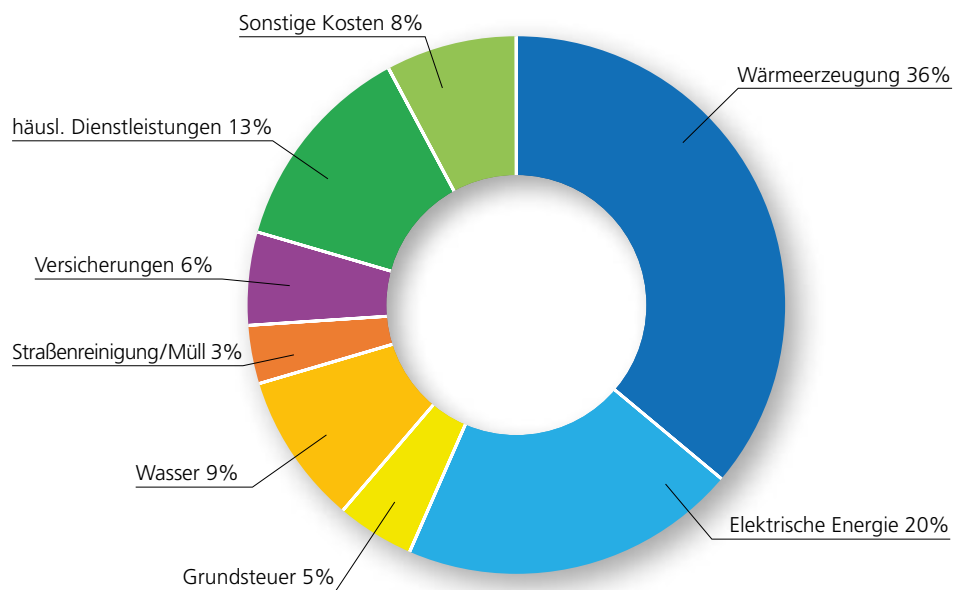


Abb. 22: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.

Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme, hier blau) machen mehr als die Hälfte (56 %) der umlagefähigen Betriebskosten aus. Die Grafik enthält umlagefähige Betriebskosten inkl. nicht umlagefähigen Haushaltsstromkosten (vgl. Kap. 6.2).

Höhe einzelner Betriebskostenarten 2022

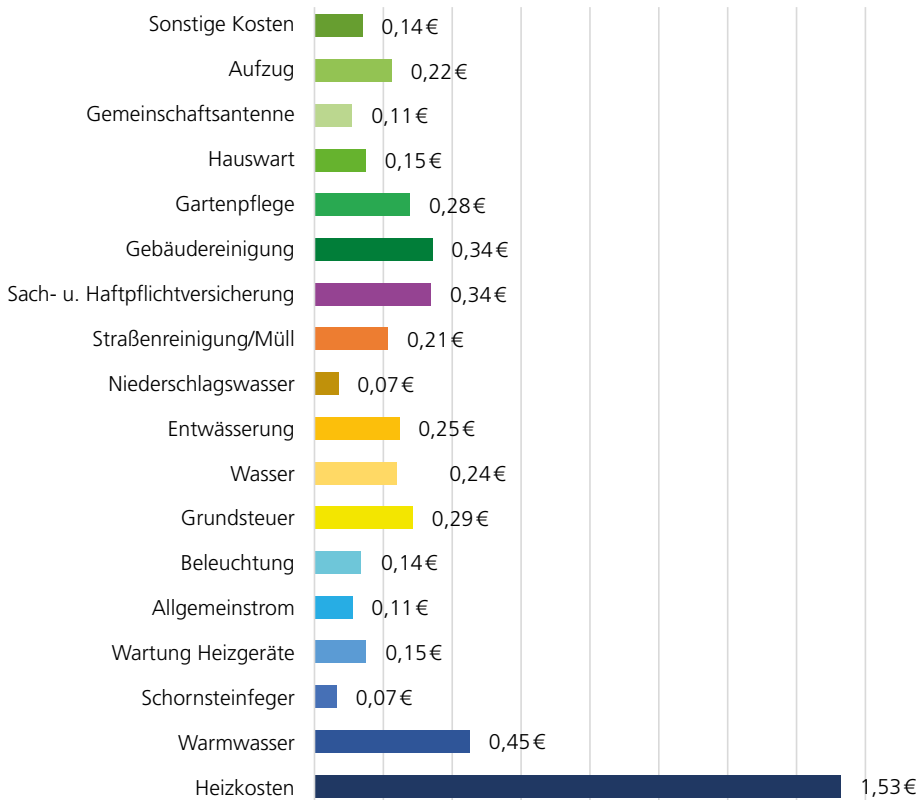


Abb. 23: Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2022 im Einzelnen in absoluten Zahlen. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

Veränderungsraten der Betriebskostenarten

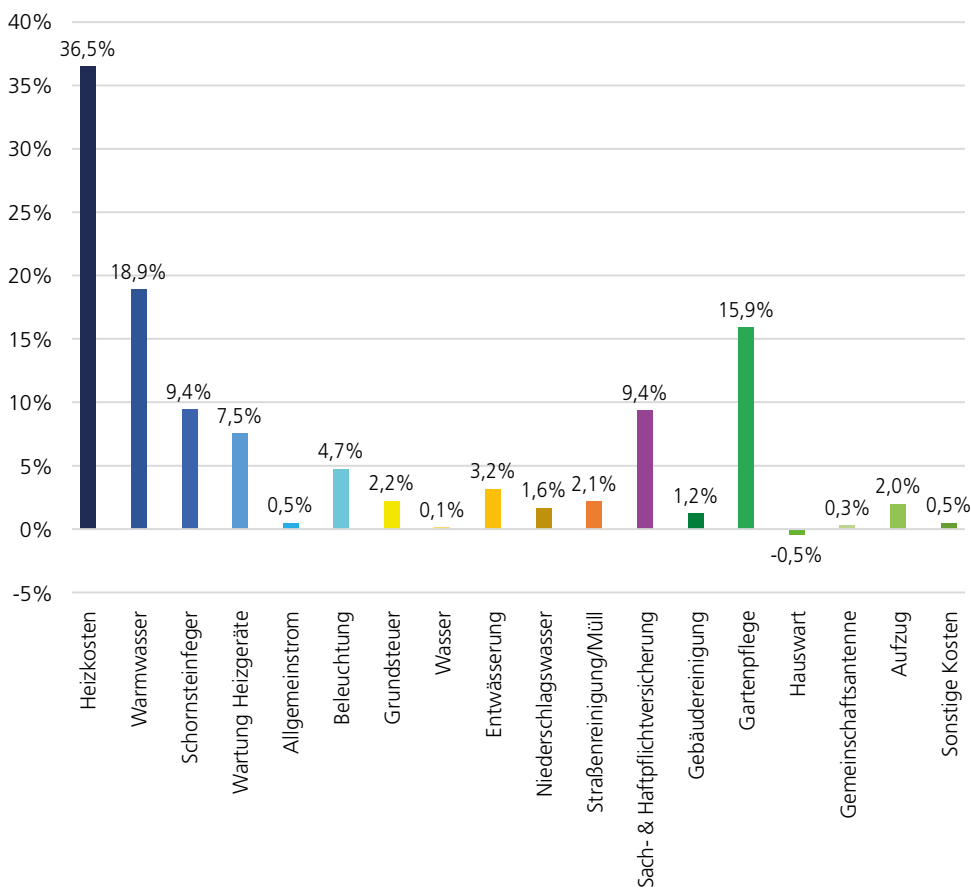
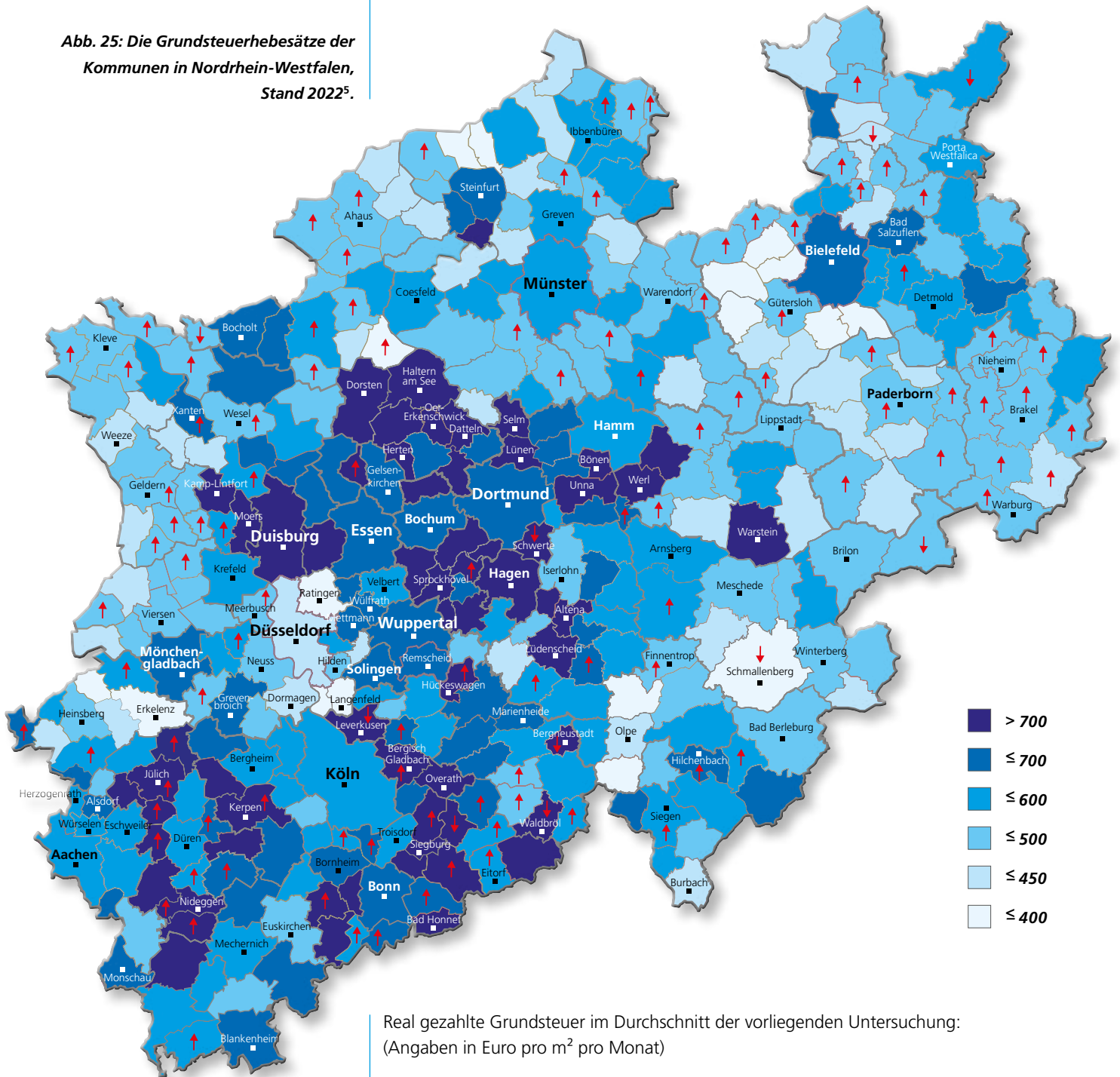


Abb. 24: Die Veränderungsraten der Betriebskostenarten 2021 im Detail. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

6.1 Die Grundsteuer

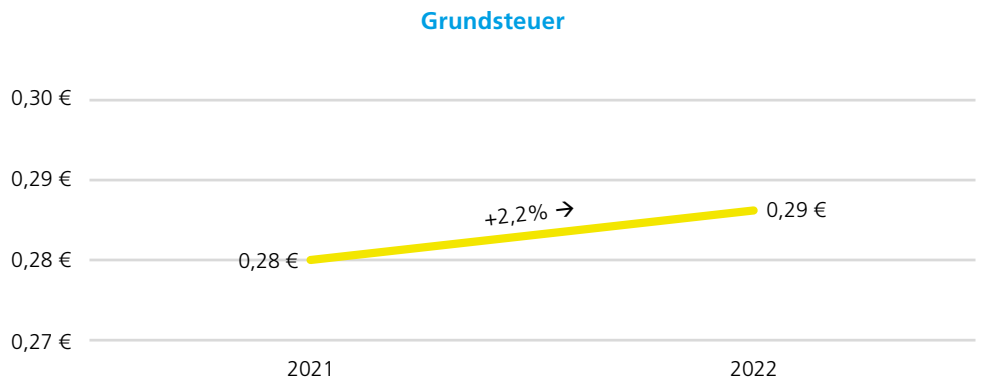
Abb. 25: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2022⁵.



⁵ Eigene Darstellung auf Grundlage von DeStatis 2023 [1] im Vergleich zu DeStatis 2022.

Abb. 26: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

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



„Im Landesdurchschnitt haben die Eigentümer der untersuchten Immobilien letztes Jahr 2,2 % 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 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	Langenfeld (Rhld.)	299 %
6	Attendorn	315 %
7	Wettringen	340 %
8	Reken	350 %
9	Schmallenberg	360 %
10	Wassenberg	375 %

Die FLOP-10 in NRW⁷:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Hürtgenwald	950 %
2	Bönen	940 %
3	Witten Nörvenich Altena	910 %
4	Heimbach	900 %
5	Bergneustadt	895 %
6	Nideggen Mülheim an der Ruhr	890 %
7	Schwerte Inden	880 %
8	Hattingen	875 %
9	Duisburg	855 %
10	Overath	850 %

→ 26,0 % der Kommunen haben 2022 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 10,3 %).⁸

→ 72,0 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2022 stabil gehalten (Vorjahr: 88,4 %).⁹

→ 2,0 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 1,3 %).¹⁰

Insgesamt sank die Grundsteuer damit in 8 Städten und Gemeinden (Vorjahr: 5).

Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2022¹¹:

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Marsberg	600 → 484	-116
2	Bergneustadt	959 → 895	-64
3	Hüllhorst	497 → 443	-54
4	Schmallenberg	400 → 360	-40
5	Isselburg	483 → 453	-30
6	Waldbröl	765 → 755	-10
7	Schwerte	890 → 880	-10
8	Neunkirchen-Seelscheid	725 → 717	-8

Angaben in Prozentpunkten

Die stärksten Grundsteuererhöhungen in NRW 2022¹²:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Wachtberg	480 → 695	+215
2	Heimbach Xanten	700 → 900 450 → 650	+200
3	Lohmar	620 → 790	+170
4	Bergisch Gladbach	570 → 731	+161
5	Hilchenbach	490 → 640	+150
6	Hennef (Sieg)	640 → 785	+145
7	Odenthal	540 → 680	+140
8	Königswinter Herscheid Selfkant	560 → 690 550 → 680 530 → 660	+130
9	Geilenkirchen	486 → 600	+114
10	Gladbeck Kerpen Wesseling	750 → 850 620 → 720 495 → 595	+100

Angaben in Prozentpunkten

⁶ DeStatis 2023 [1] im Vergleich zu DeStatis 2022

⁷ ebd.

⁸ ebd.

⁹ ebd.

¹⁰ ebd.

¹¹ ebd.

¹² ebd.



Nachdem sich die Kommunen während der Corona-Jahre mit Erhöhungen der Grundsteuer-Hebesätze sehr zurückgehalten hatten, sind im Jahr 2022 wieder deutlich mehr Steuererhöhungen festzustellen. Etwas mehr als jede vierte Kommune (26 %) hat 2022 den Hebesatz erhöht (im Vorjahr waren es nur 10,3 % gewesen). Darunter waren auch wieder auffällig viele sehr deutliche Erhöhungen um mehr als 100 Prozentpunkte, insgesamt gab es 15 solcher dreistelligen Erhöhungen.

Es liegt nahe, dass dies mit der ab 2025 greifenden Reform der Grundsteuer zu tun hat: Bundes- und Landespolitik haben den Bürgern versprochen, die Reform werde für die Kommunen aufkommensneutral gestaltet. Einlösen müssen dieses Versprechen jedoch die Kommunen, indem sie die Hebesätze an die neuen Realitäten anpassen. Das NRW-Finanzministerium hat angekündigt, den Kommunen mitzuteilen, auf welchen Hebesatz sie jeweils gehen müssen, damit die Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgt. Diese Mitteilung wird das Ministerium jedoch erst im Sommer 2024 machen. Wer vorher noch den Hebesatz kräftig erhöht, kann seine Steuereinnahmen deutlich steigern und das Versprechen der Aufkommensneutralität pro forma dennoch einhalten, weil die Aufkommensneutralität dann von einem größeren Ausgangswert aus errechnet wird. Auf diese Weise werden die Wohnkosten für selbstnutzende Eigentümer und Mieter gleichermaßen von der Politik in die Höhe getrieben und zugleich die politische Verantwortung für die Steuererhöhung systematisch verschleiert.

Für die Zeit nach 2025 birgt die neue Berechnungsmethode die Gefahr langfristig weiter 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. Wie lange sie in dieser Form Bestand haben wird, ist allerdings ungewiss, da die neue Grundsteuer wegen erheblicher verfassungsrechtlicher Zweifel am Berechnungsmodell bereits beklagt wird mit dem Ziel, eine Überprüfung vor dem Bundesverfassungsgericht herbeizuführen.

6.2 Die Stromkosten

Die Verbraucher haben sich 2022 beim Stromverbrauch zurückgehalten: Der Stromverbrauch der Deutschen Haushalte stieg nur noch um 0,6 %, im Jahr davor waren es noch 2,2 % gewesen.¹³ Dennoch: Die Stromkosten haben mit 9 % weiterhin einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten (s. Grafik). Mit 1,25 Euro pro Monat und Quadratmeter (Stromverbrauch der Wohnung plus Beleuchtung und Allgemeinstrom des Gebäudes) lagen die Stromkosten im Jahr 2022 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 2,20 Euro noch höher. Allerdings versteckt sich in den Stromkosten auch ein hoher Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung, denn in 46,7 % der Haushalte werden dazu elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt (s. Kap. 4.1).

¹³ AGEB 2023, AGEB 2022

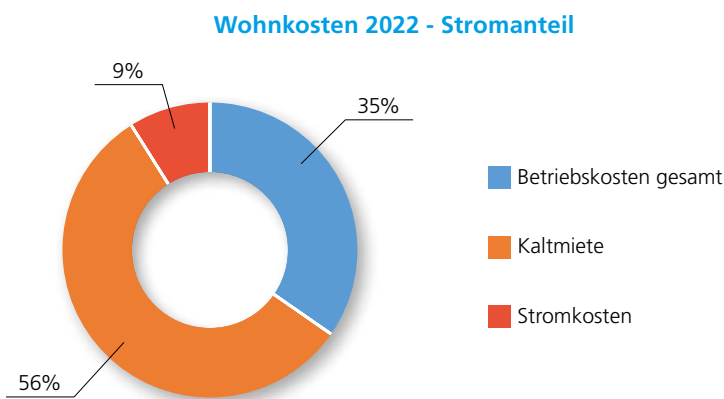


Abb. 27: Die Stromkosten machen einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten aus.



Die Strompreise steigen seit Jahren unaufhörlich (s. Grafik), woran auch die Absenkung der EEG-Umlage 2021 wenig geändert hat. Im Jahr 2022 waren es in Deutschland nach Zahlen des BDEW¹⁴ +20,6 %. Die Stromkosten erhöhen die Wohnkosten der Haushalte damit erheblich. Diese grundsätzliche Tendenz wurde im Jahr 2022 europaweit durch die Energiekrise und die politischen Gegenmaßnahmen durcheinander gewirbelt. Deutschland hat eine Strompreisbremse erlassen, in vielen anderen Ländern gab es ähnliche Maßnahmen, Steuersenkungen oder Subventionen. Die Niederlande und Estland, Griechenland und Irland haben die Bürger beim Strompreis gar so stark entlastet, dass sich in der Statistik rechnerisch eine negative Steuerbelastung auf den Strompreis ergeben hat.

Die Rangfolge der europäischen Länder nach der Höhe ihrer Stromkosten hat sich insofern nach aktuellen Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat (s. Grafik) komplett verschoben. Bislang lag Deutschland seit Jahren immer auf dem zweiten Platz der Länder mit den höchsten Stromkosten in Europa, aktuell liegt die Bundesrepublik auf Platz 6 von 27. Damit ist Strom in Deutschland weiterhin teurer als im EU-Durchschnitt und das liegt weiterhin im Wesentlichen an den Steuern und Abgaben und ist mithin politisch verursacht – die Stromerzeugung ist in Deutschland preislich ziemlich genau auf EU-Durchschnittsniveau.

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 bereitstellen.¹⁵ Anhand des durchschnittlichen Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Privathaushalts sowie der Strompreisstatistik wurden die entsprechenden Stromkosten errechnet.

¹⁴ BDEW 2023

¹⁵ BDEW 2023; AGEb 2022; AGEb 2023

Abb. 28: Entwicklung des durchschnittlichen Strompreises für deutsche Haushalte in Cent/kWh gem. BDEW 2022.

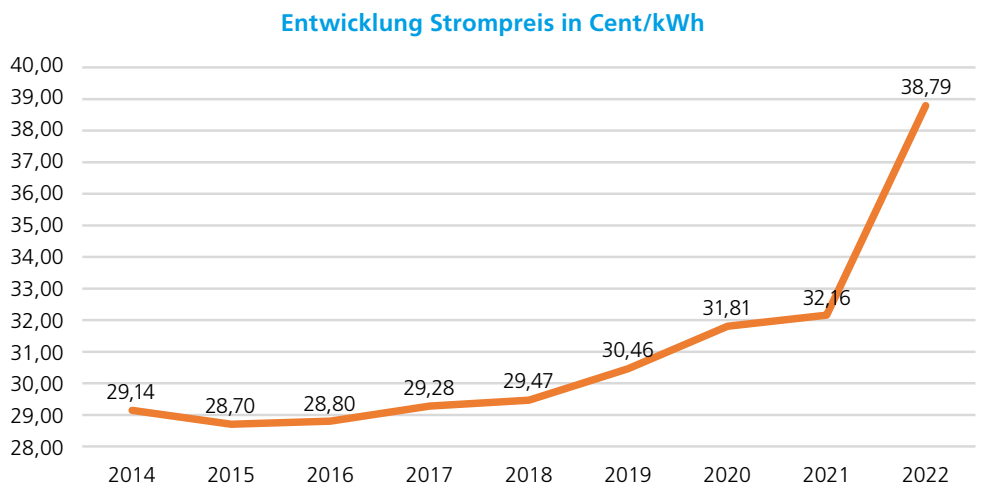


Abb. 29: Ausgaben der Haushalte für Allgemeinstrom.

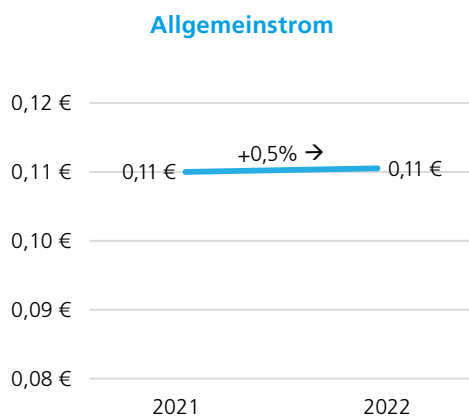
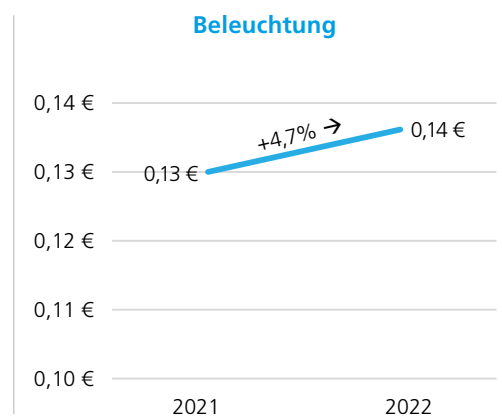


Abb. 30: Ausgaben der Haushalte für Beleuchtung.



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

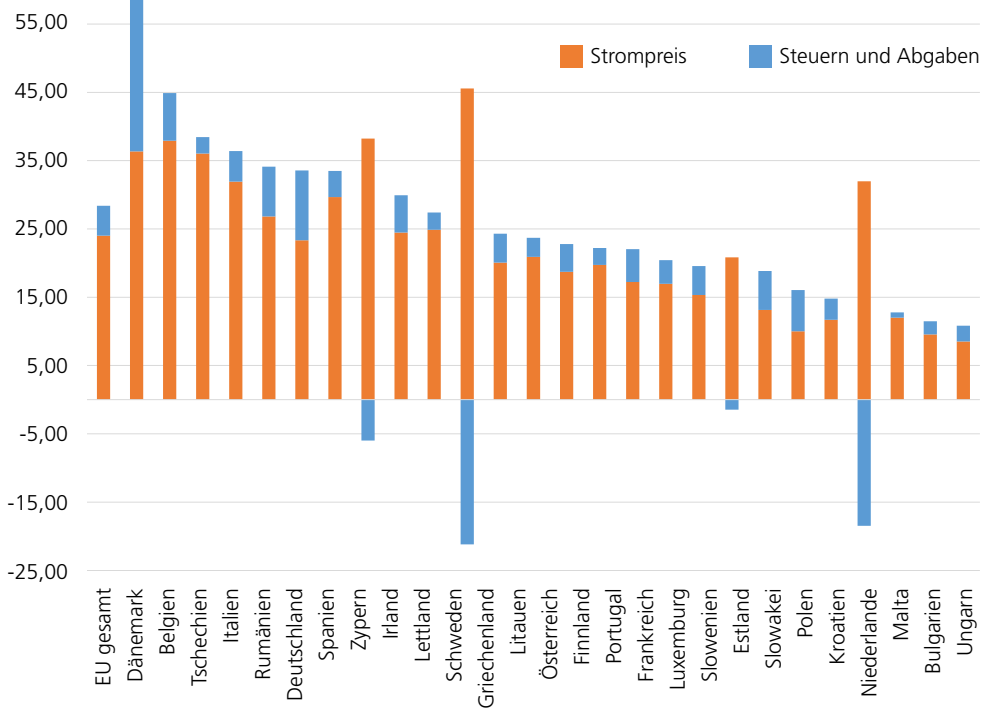


Abb. 31: Preise in Euro pro 100 kWh.¹⁶

„Deutschland hat im europäischen Vergleich überdurchschnittlich hohe Stromkosten, was vor allem auf die hohen Steuern und Abgaben zurückzuführen ist.“

Zusammensetzung des Strompreises (2022)

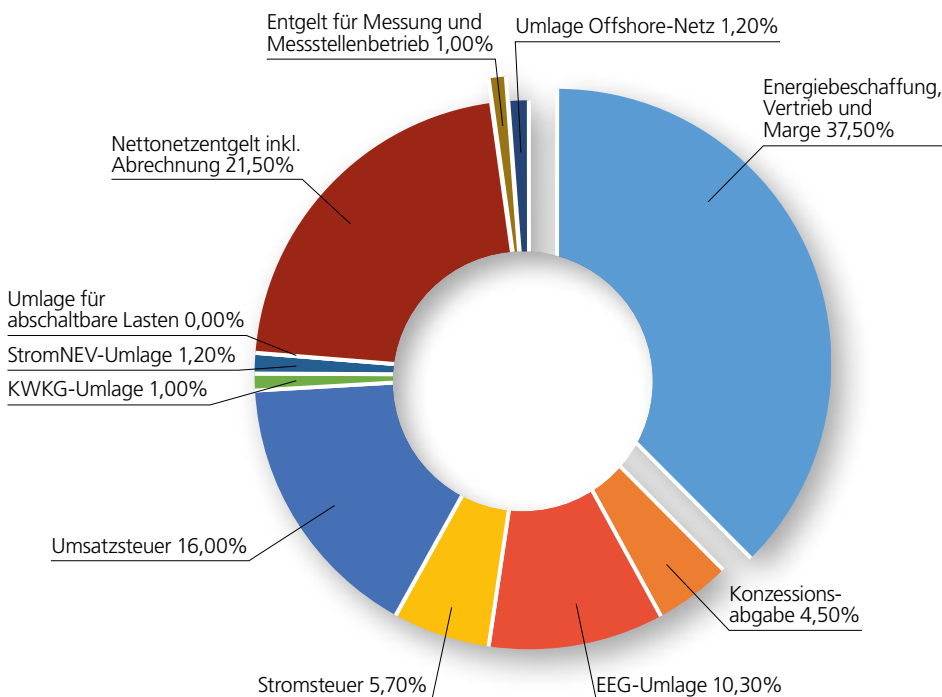


Abb. 32: Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2022 über alle Tarife in Prozent. Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur.¹⁷

¹⁶ Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2023 für das 2. Halbjahr 2022.

¹⁷ Bundesagentur 2023

6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind in NRW im Jahr 2022 deutlich stärker angestiegen als im Vorjahr. Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten stiegen um 36,5 %. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung wurden damit im Jahr 2022 im Schnitt Heizkosten in Höhe von 1.285 Euro fällig. Im Vorjahr waren es noch 940,80 Euro gewesen. Die Gaspreise sind gleichzeitig nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 45,4 % gestiegen, die Heizölpreise sogar um 83,5 %.¹⁸ Dass die Heizkosten weniger stark gestiegen sind, hat verschiedene Gründe. Der starke Preisanstieg beim Heizöl wirkte sich nicht so stark auf die Heizkosten aus, weil einerseits mit 10,8 Prozent nur ein recht kleiner Teil der Wohneinheiten noch mit Öl beheizt wird. Andererseits wird Öl punktuell ein oder zweimal im Jahr eingekauft und die Tage mit den höchsten Preisen müssen nicht unbedingt jene Tage gewesen sein, an denen besonders viele Verbraucher Heizöl gekauft haben. Die amtliche Statistik verarbeitet nur die Höhe der verlangten Preise, aber nicht die Anzahl der Kunden, die zu diesen Preisen auch wirklich geordert hat.

Dass die Heizkosten mit ihrem Wachstum auch noch um 8,5 Prozentpunkte hinter dem Gaspreisanstieg zurückgeblieben sind, obwohl 63,5 % der Wohnungen mit Gas beheizt werden, ist dagegen bemerkenswert. Das liegt einerseits daran, dass die Gasversorger bei Bestandskunden Preisanpassungen im Einkauf nur mit einer gewissen Zeitverzögerung weitergeben, sodass viele Verbraucher im Jahr 2022 zunächst noch relativ lange vergleichsweise günstiges Gas beziehen konnten. Andererseits macht sich hier auch ein vergleichsweise geringer Gasverbrauch bemerkbar, bedingt durch den milden Winter und die Einsparbemühungen der Verbraucher angesichts der krisenhaften Entwicklung bei den Energiepreisen. Der Wärmemonitor, der alljährlich vom DIW Berlin auf Grundlage von Ablesedaten des großen Ablesedienstleisters Ista erstellt wird, kommt zu dem Schluss, dass die Verbraucher in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 temperaturbereinigt 7,2 % Heizenergie eingespart haben.¹⁹

Ebenfalls eine gewisse bremsende Wirkung auf den Heizkostenanstieg hatte die Tatsache, dass 9,8 % der Haushalte mit Strom und 6,8 % mit (elektrisch betriebenen) Wärmepumpen heizen. Strom hat sich 2022 mit 20,6 % zwar erheblich verteuert, aber eben bei weitem nicht so stark wie Gas und Heizöl (vgl. Kap. 6.2). Auch wenn all diese Gründe dafür gesorgt haben, dass die Heizkosten in NRW im Jahr 2022 bei weitem nicht so stark gestiegen sind, wie es die Entwicklung der Öl- und Gaspreise befürchten ließ: Der Anstieg der Heizkosten um mehr als ein Drittel bedeutet eine massive Belastung für die Haushalte und einen starken Anstieg der Wohnkosten.

Die umgelegten Kosten für die Warmwasserversorgung sind im Untersuchungszeitraum ebenfalls stark gestiegen. Mit einem Plus von 18,9 % war ihr Anstieg allerdings bei weitem nicht so groß, wie jener der Heizkosten. Beim Warmwasser sind die Einsparmöglichkeiten der Verbraucher besser als bei der Heizung: Schließlich ist es ohne weiteres möglich, beim Duschen, Spülen oder Händewaschen das Wasser nicht ganz so heiß zu stellen und auch durch selteneres oder kürzeres Duschen können Kosten gespart werden, ohne die Bausubstanz des Gebäudes zu gefährden. Bei der Heizung dagegen muss ein Verschimmeln der Wohnung vermieden und daher ein gewisses Temperaturniveau gehalten werden, so dass das Einsparpotential begrenzter ist. Die Zahl für die Warmwasserkosten bildet im Übrigen nur einen gewissen Teil der Haushalte ab. In 46,7 % 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. Bei jenen Haushalten, welche das Wasser über die Therme der Zentral- oder Etagenheizung erwärmen, wird dieses oft nicht getrennt abgerechnet, so dass sich die Kosten der Wassererwärmung einfach unter „Heizkosten“ subsumieren.

Bei den Ausgaben für die Schornsteinfeger war im Jahr 2022 ein Anstieg um 9,4 % zu verzeichnen. 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 mit 7,5 % recht deutlich gestiegen. Insgesamt ist die Wärmeerzeugung mit 36 % (Vorjahr: 31 %)

¹⁸DeStatis 2023 [2]

¹⁹Wärmemonitor 2022

mehr denn je der größte Kostenpunkt unter den Betriebskosten. Nicht zu vergessen ist dabei, dass der starke Kostenanstieg 2022 auf bereits sehr hohe Preise traf, welche von der Politik durch die Einführung der CO₂-Bepreisung künstlich herbeigeführt worden sind. Trotz des Krieges gegen die Ukraine könnten die Heizkosten in Deutschland deutlich kleiner sein, wenn die Politik es wollte und etwa die CO₂-Bepreisung ausgesetzt hätte.

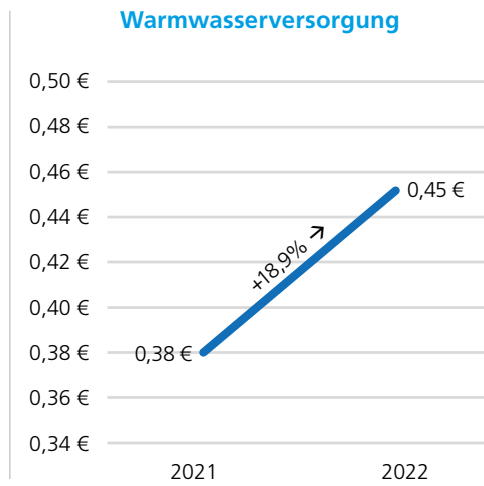
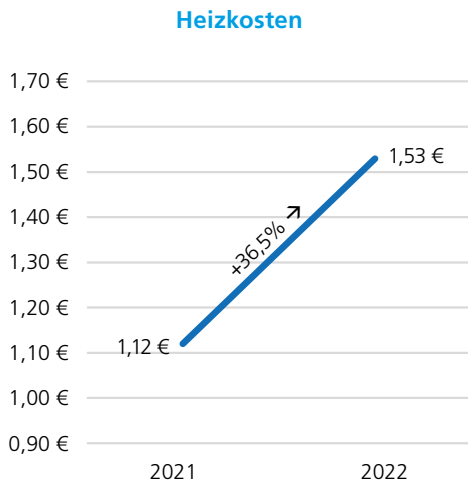


Abb. 33: Die Entwicklung der Heizkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

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



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

Schornsteinfeger

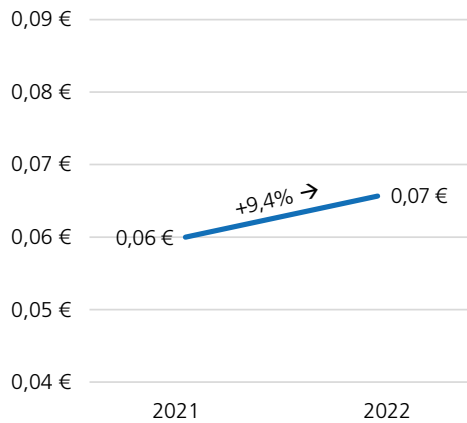


Abb. 36: Die Entwicklung der Kosten für die Wartung von Heizungsanlagen, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Wartung Heizgeräte

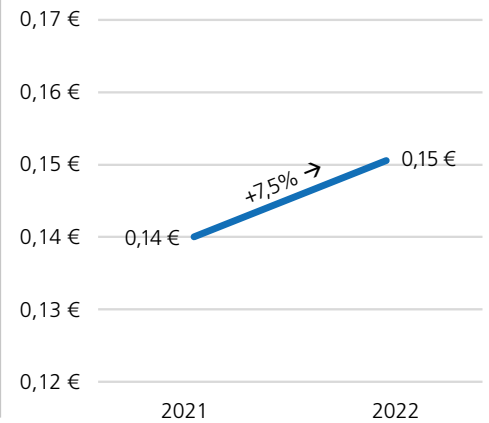
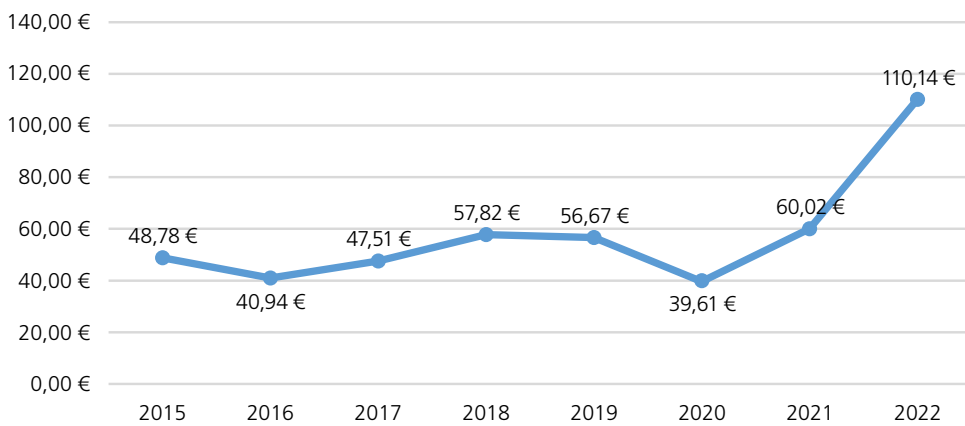


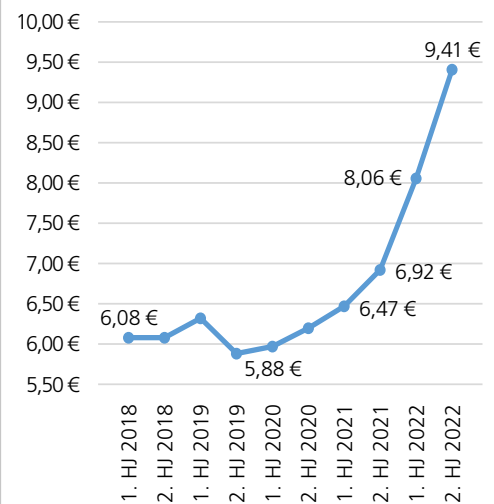
Abb. 37: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

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

Preisentwicklung Heizöl²⁰



Preisentwicklung Erdgas²¹



Info: Kostenvergleich

Der von der Bundesregierung geförderte und von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online erstellte Heizspiegel 2023²² hat für Deutschland insgesamt um bis zu 81 % gestiegene Heizkosten errechnet und diese Zahl in der Öffentlichkeit kommuniziert.²³ Allerdings wurden nach Auskunft von co2online zur Erstellung nur Verbrauchsdaten erhoben und mit den Durchschnittspreisen multipliziert. Die Preise wiederum entnahm man nicht der amtlichen Statistik des Statistischen Bundesamtes, sondern einer Erhebung des BDEW, welche allerdings nur Neukundentarife betrachtet, die im Jahr 2022 überdimensional stark gestiegen sind. Zugleich verwendet der Heizspiegel zu 65 % Daten von Einfamilienhäusern und ist insofern hinsichtlich des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland nicht repräsentativ.

Der Wärmemonitor des DIW Berlin, der nur die Ablesedaten des großen Ablesedienstes Ista berücksichtigt und damit gar keine Einfamilienhäuser betrachtet, für die es ja keine Wärmezähler braucht, hat für NRW auf Basis real gezahlter Heizkosten einen Heizkostenanstieg um 21,1 % ermittelt.²⁴ Die Wahrheit liegt naturgemäß zwischen diesen beiden Erhebungen, die jeweils nur Teilbereiche abdecken. Der vorliegende NRW-Wohnkostenbericht stützt sich auf die Daten einer Mischung aus vermieteten und selbstgenutzten Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie deren real gezahlten Heizkosten und bildet damit die tatsächlichen Kostenentwicklungen treffsicherer ab.

²⁰ DeStatis 2023 [2].

²¹ DeStatis 2023 [2].

²² Heizspiegel 2023 [1]

²³ Heizspiegel 2023 [2]

²⁴ Wärmemonitor 2022

7. EINFLÜSSE DER ENERGIEKRISE

Die Energiekrise mit ihren extrem hohen Preisanstiegen bei den typischen Heizbrennstoffen stellte Vermieter vor eine Herausforderung: Sie mussten den Mietern Heizkosten vorstrecken, die unter Umständen deutlich über den vereinbarten monatlichen Abschlagszahlungen lagen. Die Abschläge können aber erst nach erfolgter Abrechnung, nicht jedoch unterjährig durch den Vermieter angehoben werden. Insofern drohten den Vermietern finanzielle Engpässe zu entstehen. Der NRW-Wohnkostenbericht hat vor diesem Hintergrund die Vermieter danach gefragt, wie sie auf diese Situation reagiert haben. Etwas mehr als die Hälfte, 54,1 % der Vermieter, ergriff keine Maßnahmen. Sie verließen sich darauf, dass die vereinbarten Abschläge ausreichend hoch wären, um in Verbindung mit den staatlichen Preiseingriffen eine Kostenbelastung zu vermeiden, die für sie persönlich untragbar hoch wäre. Mehr als ein Drittel der Vermieter – 37,0 % – einigte sich mit ihren Mietern auf eine unterjährige Anpassung des Betriebskostenabschlags. Was der Vermieter von sich aus nicht einfach durchsetzen kann, ist als einvernehmliche Einigung sehr wohl umsetzbar und auch viele Mieter dürften kein Interesse an einer hohen Nachzahlung gehabt haben, die auf einen Schlag zu begleichen gewesen wäre. In 6,1 Prozent der Mietverhältnisse behelfen sich die Vermieter, indem sie ihre Liquidität durch ein Ausschöpfen noch vorhandener Spielräume zur Erhöhung der Kaltmiete verbesserten. Nur ein kleiner Teil von 2,8 % der Vermieter hatte am Ende durch die Energiekrise bedingte Verluste zu beklagen.

Wegen der Energiekrise habe ich 2022 ...

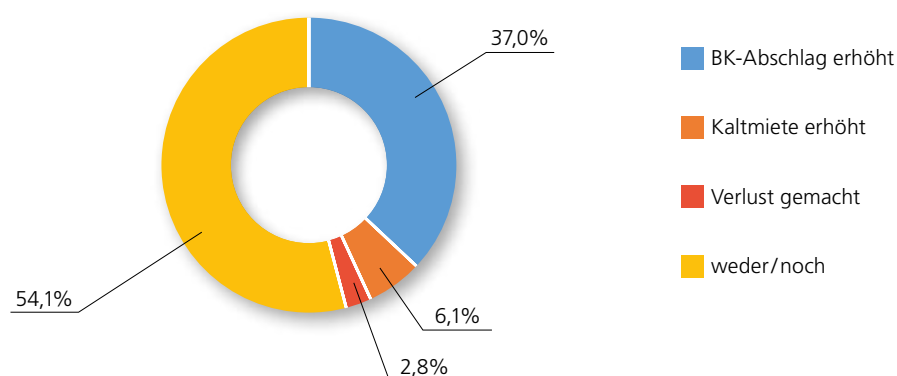


Abb. 39: Die Reaktionen der Vermieter auf die Energiekrise.

Mit 39,9 % musste etwas mehr als jeder dritte Mieterhaushalt für das Jahr 2022 auf die Betriebskostenabrechnung hin eine Nachzahlung begleichen. Mit 162,76 Euro war diese Nachzahlung zumindest im Durchschnitt allerdings nicht außergewöhnlich hoch. Bei 46 % der Mieter ergab sich trotz der Energiekrise letztlich noch ein Guthaben in Höhe von durchschnittlich 149,66 Euro.

Zu bedenken ist bei all diesen Betrachtungen allerdings, dass in das Abrechnungsjahr 2022 nur die erste Hälfte der letzten Heizperiode fällt, welche die erste Heizperiode unter dem Einfluss des Krieges gegen die Ukraine war, der am 24. Februar 2022 und damit kurz vor Ende der Heizperiode 2021-2022 begann. Der folgende NRW-Wohnkostenbericht wird zeigen, wie es in der zweiten Hälfte der Heizperiode, also in den Monaten Januar, Februar und März 2023 ausgesehen hat.

„Das besonnene Handeln von Mietern und Vermietern sowie die Entlastungsmaßnahmen der Politik haben die befürchteten finanziellen Engpässe durch die Energiekrise erfolgreich vermieden.“

8. FAZIT

Die Wohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,1 %, die Nettokaltmieten um 2,6 %. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Kaltmieten, 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 20 % liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 36 % an den gesamten Betriebskosten, was fünf 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 (56 %) der Wohnnebenkosten verantwortlich. Entsprechend verwundbar sind die Haushalte durch steigende Kosten für Energie. Die kriegsbedingte Energiekrise hat 2022 zu einem starken Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten geführt (+36,5 % bzw. +18,9 %). Einsparbemühungen der Verbraucher von rund 7 % (temperaturbereinigt), politische Subventionen (sog. Energiepreismotoren) und ein milder Winter haben hier noch Schlimmeres verhindert, schließlich sind die Gaspreise im Schnitt um 45 % und die Heizölpreise um 83,5 % gestiegen. Außerdem bilden die Zahlen für 2022 nur die erste Hälfte (Oktober, November, Dezember) der ersten Krisen-Heizsaison ab. Doch all das ändert nichts daran, dass die Energiekrise das Wohnen in außergewöhnlichem Maße sprunghaft verteuert hat.

Politische Schlussfolgerungen:

Die politischen Entscheidungsträger halten die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu 71,5 % 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. Angesichts der jüngsten kriegsbedingten Preisentwicklung ist das eine große Herausforderung. Die Bundespolitik hat zwar durch Entlastungsmaßnahmen das Ausmaß der Verteuerung ein Stück weit begrenzt. Eine wichtige Maßnahme wurde jedoch unterlassen: 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.

Auch das bei der Einführung der CO₂-Bepreisung abgegebene Versprechen, den Bürgern das Geld in Form eines Klimageldes zurückzugeben, ist bis heute nicht eingelöst worden. Vielmehr wurde ein Teil der CO₂-Bepreisung von Mietern auf die Vermieter abgewälzt. Das schmälert deren finanzielle Spielräume für Investitionen in die energetische Modernisierung ihrer Gebäude. Diese kommt nicht in allen Bereichen gut voran, wie die vorliegende Untersuchung gezeigt hat. Das Dämmen von Fassaden, Dächern und obersten Geschossdecken ist rückläufig. Dabei ist das Jahr 2023, das mit der Debatte um das sogenannte Heizungsgesetz viele Eigentümer tief verunsichert hat, in diesem NRW-Wohnkostenbericht noch gar nicht berücksichtigt. Die Energiewende im Gebäudesektor wird scheitern, wenn die Bezahlbarkeit notwendiger Maßnahmen für die Eigentümer nicht gegeben ist.

Die privaten Kleinvermieter, von denen die Daten für die vorliegende Studie stammen, haben

die Mieten einmal mehr bestmöglichst stabil gehalten. Trotz einer Inflation von 7,9 % gab es für 65 % der Mieterhaushalte keine Mieterhöhung, insgesamt stiegen die Mieten in NRW nur um 2,6 %. Damit das so bleiben kann und die privaten Kleinvermieter weiterhin Garanten bezahlbarer Mieten sind, dürfen sie von der Politik nicht mit immer weiteren Regulierungen und Anforderungen belastet werden. Weitere Verschärfungen im Mietrecht müssen unterlassen werden. Die Lage ist durchaus prekär: Gut jeder zweite private Vermieter verdient an der Vermietung kein Geld mehr.

Angesichts der Tatsache, dass die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom auf lange Sicht sehr hoch bleiben werden, kommt den anderen Nebenkostenarten eine hohe Bedeutung zu, wenn der Anstieg der Wohnnebenkosten zumindest gedämpft werden soll. Stichwort 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. Eine Verantwortung, der die Kommunen nur gerecht werden können, wenn Land und Bund ihnen dabei helfen, ihre Finanzen in den Griff zu bekommen. Es braucht tragfähige Lösungen für kommunale Altschulden und einen Verzicht auf immer neue, teure Aufgabenzuweisungen an die Kommunen.

Auch die kommunalen Gebühren für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung und Straßenreinigung dürfen nicht aus dem Blickfeld geraten. 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 durch intelligentes Wirtschaften zu senken, damit die Bürger mit niedrigeren Gebühren entlastet werden können.

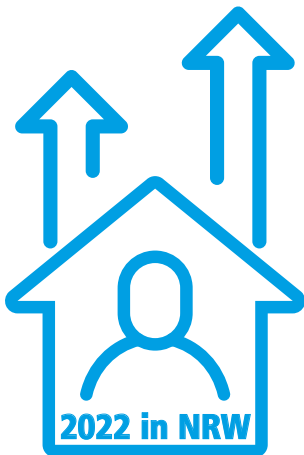


9. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG

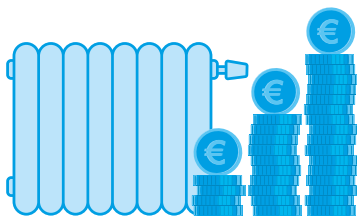


... die Top 3 der größten Grundsteuer-Erhöhungen:

1. Wachtberg (+215 Prozentpunkte)
2. Heimbach, Xanten (+200 Prozentpunkte)
3. Lohmar (+170 Prozentpunkte)



- ... 6,3 % sind die Wohnkosten gestiegen
- ... 2,6 % sind die Nettokaltmieten gestiegen
- ... 11,1 % sind die Wohnnebenkosten gestiegen
- ... 7,9 % betrug die Inflationsrate



... 36,5 % betrug der Anstieg der Heizkosten 2022

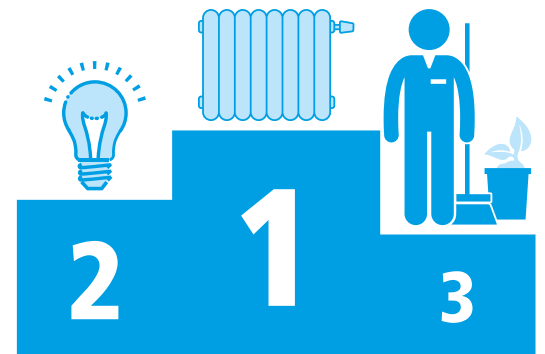


... die häufigsten Modernisierungsmaßnahmen

1. Heizung
2. Fenster
3. Dämmung von Dach/ oberster Geschossdecke



... 15,9 % höhere Ausgaben für die Gartenpflege 2022



... die teuersten Kostengruppen

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



Energiekrise:

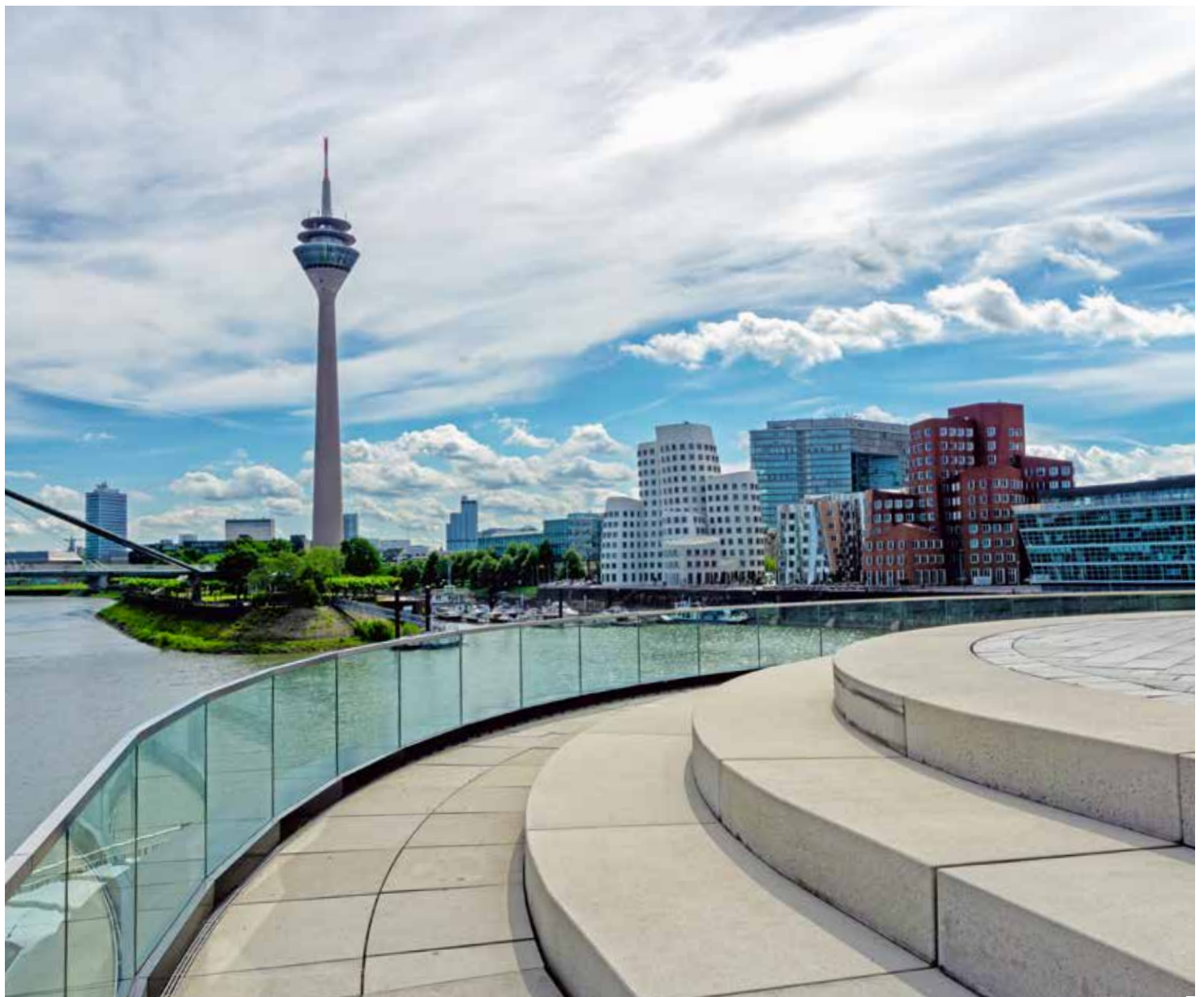
- ... 2,8 % der Vermieter machten wegen der gestiegenen Energiepreise Verluste
- ... 39,9 % der Mieter mussten 2022 eine Nachzahlung für die Betriebskosten leisten
- ... 162,72 € betrug die durchschnittliche Betriebskosten-Nachzahlung

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 rund 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 01.05.2023 bis 31.08.2023.

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

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

AGEB 2023: Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2022. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2023. Online unter:

https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/2023/06/AGEB_Jahresbericht2022_20230615_dt.pdf

BDEW 2023: BDEW-Strompreisanalyse Februar 2023. Haushalte und Industrie. BDEW – Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.: Berlin, 2023.

Bundesnetzagentur 2023: Monitoringbericht 2022. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Bundesnetzagentur: Bonn, 2023. Online unter:

https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Monitoringberichte/MonitoringberichtEnergie2022.pdf?__blob=publicationFile&v=6

DeStatis 2022: 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?__blob=publicationFile

DeStatis 2023 [1]: Hebesätze der Realsteuern. Ausgabe 2022. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Düsseldorf, 2023. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/hebesaetze-realsteuern-8148001227005.xlsx?__blob=publicationFile

DeStatis 2023 [2]: Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2005 bis Januar 2023. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2023. Online unter:

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

DeStatis 2023 [3]: Inflationsrate im Jahr 2022 bei +7,9 %. Pressemitteilung vom 17.01.2023. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2023. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

Eurostat 2022: Preise Elektrizität für Haushaltskunde, ab 2007 - halbjährliche Daten. Eurostat Data Browser. Online unter:

<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/5919e393-7f28-45d6-9d00-059c7f19b-5d8?lang=de>

Heizspiegel 2023 [1]: Heizspiegel für Deutschland 2023. Heizspiegel 2023: Kosten, Verbrauch und CO₂-Emissionen. Abrechnungsjahr 2022. CO₂online, Berlin. Online unter:

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

Heizspiegel 2023 [2]: Heizspiegel 2023: Heizkosten bis zu 81 Prozent höher. Pressemitteilung vom 26.09.2023. CO₂online, Berlin. Online unter:

<https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/news/beitrag/25052/>

Haus & Grund Deutschland 2022: Vermieterbefragung. Ergebnisse 2022 Deutschland. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2022. Online:

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

IT.NRW 2023: Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2023. Online:

https://www.it.nrw/system/files/media/document/file/222_23.pdf

Wärmemonitor 2022: Private Haushalte sparen fünf Prozent Heizenergie und CO₂-Emissionen ein. DIW Berlin: Berlin, 2023. Online:

https://www.diw.de/de/diw_01.c.881678.de/publikationen/wochenberichte/2023_39_1/waermemonitor_2022__private_haushalte_sparen_fuenf_prozent_heizenergie_und_co2-emissionen_ein.html

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 Rheinland Westfalen (2022): NRW-Wohnkostenbericht 2022.

Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2022.



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Der NRW-Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2024 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 2024 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 2024

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

