

Haus & Grund[®]
Rheinland

Wohnkostenbericht 2016

Soviel kostet das Wohnen im Rheinland



Unsere Immobilie?

Dafür haben wir jemanden!



Haus & Grund®
Rheinland

Wohnkostenbericht 2016 | Schwerpunkt Rheinland

Impressum

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

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

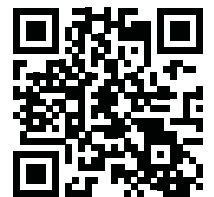
Vorsitzender: Prof. Dr. Peter Rasche
Verbandsdirektor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya

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

Layout/Grafik: Katrin Gröters
Datenerfassung: Silvia Delgado

Hinweis an die Medien:

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



Telefon: 0211 / 41 63 17 60

Telefax: 0211 / 41 63 17 89

info@HausundGrund-Rheinland.de

www.HausundGrund-Rheinland.de

facebook.com/HausundGrund.Rheinland

youtube.com/HausundGrundVerband

twitter.com/HausGrundRhein

plus.google.com/+HausundGrundVerband

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



Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem vorliegenden Wohnkostenbericht 2016 halten Sie die Fortsetzung aus dem Jahre 2014 in den Händen. Unser Schwerpunkt liegt dieses Mal auf dem Rheinland. Unsere Daten basieren hierbei nicht auf Angebotsmieten von Internet-Immobilienportalen, die vorrangig Grundlage für andere Wohnungsmarktberichte sind. Relevant sind für uns vielmehr tatsächlich vereinbarte Mieten. Die Daten von 600 Wohnungen und Häusern aus dem Rheinland sind berücksichtigt worden – sowohl selbstgenutzt als auch vermietet. Wir bedanken uns an dieser Stelle außerordentlich bei den Haus & Grund-Mitgliedern, die an dieser Befragung teilgenommen haben. Zahlen des Wohnungsmarktberichtes der NRW.Bank, des LEG Wohnungsmarktberichtes, des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes sowie der Statistischen Ämter des Bundes und des Landes NRW sind zum Abgleich hinzugezogen worden, so dass unsere Ergebnisse plausibel sind.

Überwiegend befassen wir uns nicht mit den Nettokaltmieten, sondern vielmehr mit den Betriebskosten. Die sog. „2. Miete“ umfasst immerhin 35 Prozent der Gesamtmiete. Schon der Wohnkostenbericht 2014 hat ergeben, dass 70 Prozent der Betriebskosten allein durch politische Entscheidungen wie Gesetze, Verordnungen oder Satzungen beeinflusst sind. In einer seriösen Debatte über bezahlbares Wohnen gehört von daher die Auseinandersetzung mit den Nebenkosten genauso dazu, wie über die Kaltmieten.

Wichtig ist hierbei zu erwähnen, dass nicht die privaten Vermieter, sondern vielmehr die Politik mit neuen belastenden Maßnahmen die großen Kostentreiber sind. Die Belastungen treffen dabei Mieter wie selbstnutzender Eigentümer gleichermaßen. Anstatt die gescheiterte Mietpreisbremse zu verschärfen, sollte eher eine Betriebskostenbremse bei allen neuen Gesetzen, Verordnungen und Satzungen gefordert werden. Jede Maßnahme für sich allein ist für Mieter und Eigentümer verkraftbar. Die Summe aller gesetzlichen Vorgaben, die beachtet werden müssen, ist jedoch das kostspielige Problem, das bezahlbares Wohnen erschwert.

Wir werden fortan den Wohnkostenbericht jährlich veröffentlichen.

Mit freundlichen Grüßen

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

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

Untersuchungsrahmen:
Was wie gemessen wurde
Seite 6



Gesamtschau Seite 8



Grundsteuer
Seite 12



Wohnnebenkosten im Detail:
Die größten Kostenfaktoren
Seite 12



Stromkosten
Seite 18



Müllentsorgung Seite 16



Haus & Grund Rheinland
Seite 21



Fazit Seite 19





2. Inhalt

1. Vorwort	3
2. Inhalt	4
3. Untersuchungsrahmen: Was wie gemessen wurde	6
4. Gesamtschau: Die Wohnnebenkosten steigen weiterhin	8
4.1 Wohnnebenkosten im Detail: Die größten Kostenfaktoren	12
4.2 Tendenz steigend: Die Grundsteuer	14
4.3 Große kommunale Unterschiede: Die Müllentsorgung	16
4.4 Stromkosten	18
5. Fazit	19
6. Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig	20
7. Über Haus & Grund Rheinland	21
8. Quellenverzeichnis	22

3. Untersuchungsrahmen: Was wie gemessen wurde

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die Veränderung der Wohnkosten im Rheinland in den zurückliegenden zwei Jahren, also im Zeitraum 2014–2015, zu bestimmen. Dabei geht es neben der öffentlich viel und kontrovers diskutierten Entwicklung der Kaltmieten in dieser Studie darum, die Wohnkosten insgesamt abzubilden. Für die Bevölkerung im Rheinland ist letztlich entscheidend, wie viel Geld sie jeden Monat für ihre Wohnungshaltung ausgeben muss – das gilt für Eigentümer von selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen genauso wie für Mieter von Wohnraum jeglicher Art.

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

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

All die in der Untersuchung betrachteten Kostenpunkte hat Haus & Grund Rheinland auf einem Fragebogen abgefragt, der den Mitgliedern der Haus & Grund-Vereine im Landesverband Rheinland im Frühsommer 2016 zugesendet wurde. Der Befragungszeitraum dauerte vom 2. Mai bis zum 31. Juli 2016. Mit den Fragebögen wurden ferner die wichtigsten Eckdaten der betreffenden Immobilien von den jeweiligen Eigentümern in Erfahrung gebracht, etwa die Größe



der Wohneinheiten in Quadratmetern oder, sofern es sich um vermieteten Wohnraum handelte, die Höhe der Nettokaltmiete. Die Werte wurden jeweils für die Jahre 2014 und 2015 erhoben. Da viele Vermieter im Sommer 2016 die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2015 erstellt haben, sind dies die aktuellsten derzeit verfügbaren Daten. Die Erhebung ermöglicht damit eine Fortschreibung des im Jahr 2014 von Haus & Grund Rheinland vorgelegten Wohnkostenberichts mit den aktuellsten Zahlen. Dabei werden die Kosten der einzelnen Positionen im vorliegenden Bericht der Vergleichbarkeit wegen stets auf den Quadratmeter Wohnfläche umgelegt.

Nicht in die Untersuchung eingegangen sind dementsprechend die Stromkosten, die den persönlichen Verbrauch der Bewohner der Wohnräume innerhalb ihrer Wohneinheit ausmachen. Diese Kosten werden im Falle von Mietwohnungen direkt von den Mietern mit einem Stromversorger abgerechnet und waren daher durch unsere Fragebögen nicht zu ermitteln.

Der regionale Umfang der Studie lässt sich wie folgt abgrenzen: Der Landesverband Haus & Grund Rheinland verfügt zum Zeitpunkt der Untersuchung über 43 Mitgliedsvereine mit mehr als 100.000 Mitgliedern in den Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf. Diese Ortsvereine decken sowohl die Metropolen Köln und Düsseldorf ab, als auch Großstädte wie Wuppertal, Leverkusen oder Mönchengladbach und nicht zuletzt den ländlichen Raum zwischen Kleve und Euskirchen, Heinsberg und Waldbröl. Die Ergebnisse der Untersuchung bilden daher die aktuelle Situation der Wohnkosten in den rheinischen Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf ab.

Insgesamt hat Haus & Grund Rheinland für die vorliegende Untersuchung die Fragebögen zu rund 600 Wohneinheiten ausgewertet. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht bei allen Kostenpunkten auch diese hohe Zahl von Werten in die Berechnung einfließen konnte. Da beispielsweise bei weitem nicht jede Wohneinheit über einen Aufzug erschlossen ist, erscheint dieser Posten naturgemäß nur auf einem Teil der Betriebskostenaufstellungen. In die Studie Eingang gefunden haben nicht nur die Betriebskostenabrechnungen von vermieteten Wohnungen und Häusern. Die untersuchten fast 600 Wohneinheiten weisen eine durchschnittliche Größe von 89,63 m² auf. Damit liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Rheinland nur knapp unter den 90,3 m², die IT.NRW als amtliche Statistikstelle für Nordrhein-Westfalen insgesamt im Durchschnitt in der aktuellsten Erhebung von September 2016 ermittelt hat¹.

¹IT.NRW 2016, [1]



4. Gesamtschau: Die Wohnnebenkosten steigen weiterhin

Die Auswertung der Daten zeigt zunächst die hohe Bedeutung der Betriebskosten für die Wohnkosten insgesamt. Der Anteil der Betriebskosten an den Wohnkosten lag demnach im Jahr 2015 bei 35 Prozent, die Nettokaltmiete trägt zu 65 Prozent zu den Gesamtkosten des Wohnens bei (vgl. Abb. 1). Dabei hat sich gezeigt, dass die Mieten im Rheinland im Durchschnitt gestiegen sind: Waren 2014 noch 6,56 Euro im Monat für den Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlen, so mussten Mieter im Jahr 2015 6,68 Euro monatlich aufbringen. Das bedeutet einen Anstieg von 1,8 Prozent (vgl. Abb. 2).

Zusammensetzung der Wohnkosten 2015

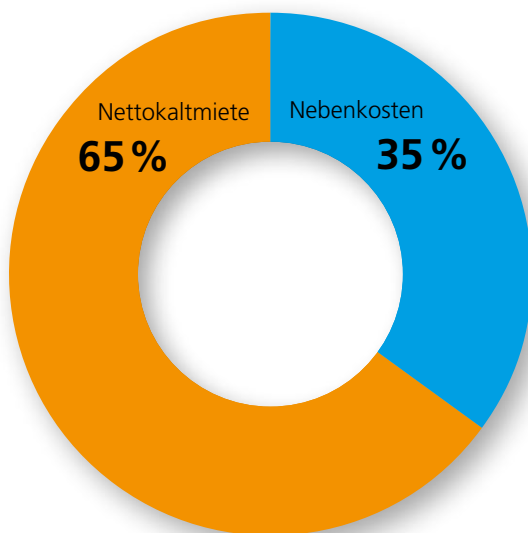


Abb. 1: Zusammensetzung der Wohnkosten 2015.
Die Miete macht nur 65 Prozent der Gesamtrechnung aus.

Entwicklung Gesamtkosten

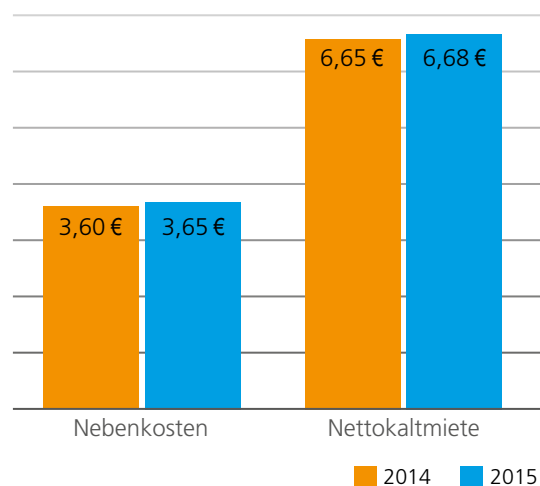


Abb. 2: Entwicklung von Wohnnebenkosten und Nettokaltmieten im Vergleich.

Einschränkend ist an dieser Stelle allerdings festzuhalten, dass die Entwicklung 2015 durch die Einführung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenverordnung verzerrt worden sein dürfte. Es ist davon auszugehen, dass viele Vermieter vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse bzw. der Kappungsgrenzenverordnung die Miete noch einmal angepasst haben. Gleichwohl gelten die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzenverordnung auch im Rheinland nicht flächendeckend, so dass sich Vorzieheffekte nicht flächendeckend auf die vorliegende Erhebung ausgewirkt haben.

Allerdings ist das Rheinland von der Mietpreisbremse überproportional stark betroffen: Von den 22 nordrhein-westfälischen Städten, in denen die Mietpreisbremse gilt, liegen 18 in den Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf. Auch bei der Kappungsgrenzenverordnung ist das Rheinland speziell im Fokus: 41 der 59 Städte, in denen die Kappungsgrenzenverordnung gilt, liegen in den Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf. Entsprechend deutlich dürften sich die Vorzieheffekte dieser Regelungen auf die Mieten in der Region ausgewirkt haben.

Die Wohnnebenkosten sind insgesamt in den Jahren 2014 und 2015 erneut angestiegen. Während 2014 noch 3,60 Euro im Monat an Betriebskosten für jeden Quadratmeter Wohnfläche anfielen, waren es ein Jahr später 3,65 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 1,4 Prozent. Dieser Wert kommt allerdings vor allem auf Grund der deutlich gesunkenen Heizkosten zustande. Diese betragen 2014 noch 0,79 Euro pro Quadratmeter und Monat, im Jahr 2015 waren es dagegen 0,77 Euro. Die solcherart zurückgegangenen Heizkosten sind insbesondere dem Ölpreisverfall der jüngeren Vergangenheit geschuldet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes kostete ein Hektoliter Heizöl im Rheinland im Jahresdurchschnitt 2013 noch 69,98 Euro. 2014 sank der Preis auf 64,00 Euro, 2015 waren es nur noch 48,68 Euro².

Auch die Kosten für Erdgas sind im gleichen Zeitraum zurückgegangen, allerdings in weit geringerem Maße: Der Preis ist seit 2013 von 68,9 auf 68,1 Euro pro 100 kWh gefallen³. Die beiden Hauptenergieträger für die Beheizung von Wohnräumen sind damit zusammengekommen in den letzten 3 Jahren um fast 16 Prozent günstiger geworden (vgl. Abb. 3). Das hat sich selbstverständlich in den Heizkostenabrechnungen niedergeschlagen. Auch die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind nach der vorliegenden Studie von 2014 auf 2015 zurückgegangen – aber nur in relativ geringem Maße, von 2,53 auf 2,50 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Hier macht sich bemerkbar, dass Warmwasser oft noch über elektrische Durchlauferhitzer bereitgestellt wird, so dass sich die gesunkenen Preise für Erdgas und Heizöl hier weniger stark auswirken konnten.

Entwicklung der Energiekosten

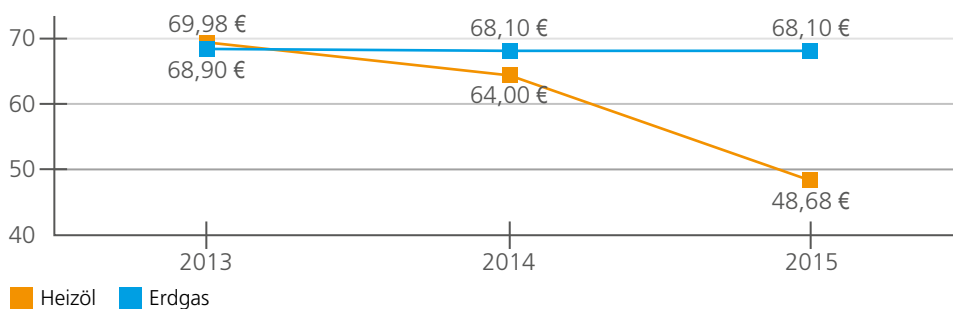


Abb. 3: Entwicklung der Energiekosten 2013–2015. Die wichtigsten Energieträger für Wohngebäude sind insgesamt preiswerter geworden.

Die Entwicklung der Heizkosten beeinflusst die Wohnkosten deutlich, denn die Heizkosten stellen den mit Abstand größten Kostenpunkt unter den Betriebskosten dar – der Anteil beträgt aktuell 21 Prozent (vgl. Kap. 4.1, insb. Abb. 4). Daraus lässt sich ableiten: Der festgestellte Anstieg der Wohnnebenkosten um 1,4 Prozent wäre deutlich höher ausgefallen, wenn die Ölpreise nicht gesunken wären. Geht man für die Jahre 2014 und 2015 auch nur von konstanten Heizkosten aus, ergibt sich für die Betriebskosten insgesamt ein Anstieg von 1,9 Prozent. Dieser liegt damit über der Wachstumsrate der Nettokaltmieten.

Angesichts der Tatsache, dass bei den Mieten in den kommenden Jahren keine Vorzieheffekte aufgrund einer Einführung von Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzenverordnung mehr zu erwarten sind, während zugleich im Herbst 2016 erneut steigende Ölpreise aufgrund von Beschlüssen der Erdölförderländer zu einer Reduktion der Fördermengen beobachtet werden, ist davon auszugehen, dass die Wohnnebenkosten in den kommenden Jahren sogar noch stärker steigen könnten, als es in 2014/2015 zu beobachten war.

² DeStatis 2016, [1]

³ ebd.

Diese Überlegungen zeigen vor allen Dingen, dass der im Wohnkostenbericht 2014 identifizierte Trend ungebrochen ist, nach dem die Nebenkosten stärker wachsen als die Nettokaltmieten. Damit stellt sich unmittelbar die Frage, welche Kostenfaktoren dafür verantwortlich sind. Im folgenden Kapitel sollen diese Kostenpunkte identifiziert werden.

Zuvor sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Heizkosten nicht nur Schwankungen unterliegen, die mit der Entwicklung der Preise für die Energieträger zusammenhängen. Vielmehr hängt die Höhe der Heizkosten auch davon ab, wie gut die Wärmedämmung der Wohnräume ist. Aus diesem Grund soll das Thema der Sanierung von Bestandsimmobilien an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Studie hat Haus & Grund Rheinland auch Daten zum Alter der untersuchten Immobilien erhoben. Es zeigt sich, dass der Altbau-Bestand in der Region ausgesprochen groß ist. So sind 68 Prozent der Gebäude in der vorliegenden Untersuchung vor dem Jahr 1977 errichtet worden (vgl. Abb. 4). Zum Vergleich: Der Zensus 2011 kam für den Regierungsbezirk Düsseldorf auf einen Wert von 71,1 Prozent, für den Regierungsbezirk Köln auf 66,6 Prozent, wobei allerdings Gebäude mit Baujahr bis 1979 erfasst wurden⁴.

Im Rheinland insgesamt hat sich der Anteil der Altbauten von vor 1977 also in den letzten fünf Jahren nur unwesentlich verändert. Das ist insofern wichtig, als diese Häuser damit noch vor der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 entstanden sind. Bei diesen Bauten besteht ein Bedarf einer energetischen Sanierung.

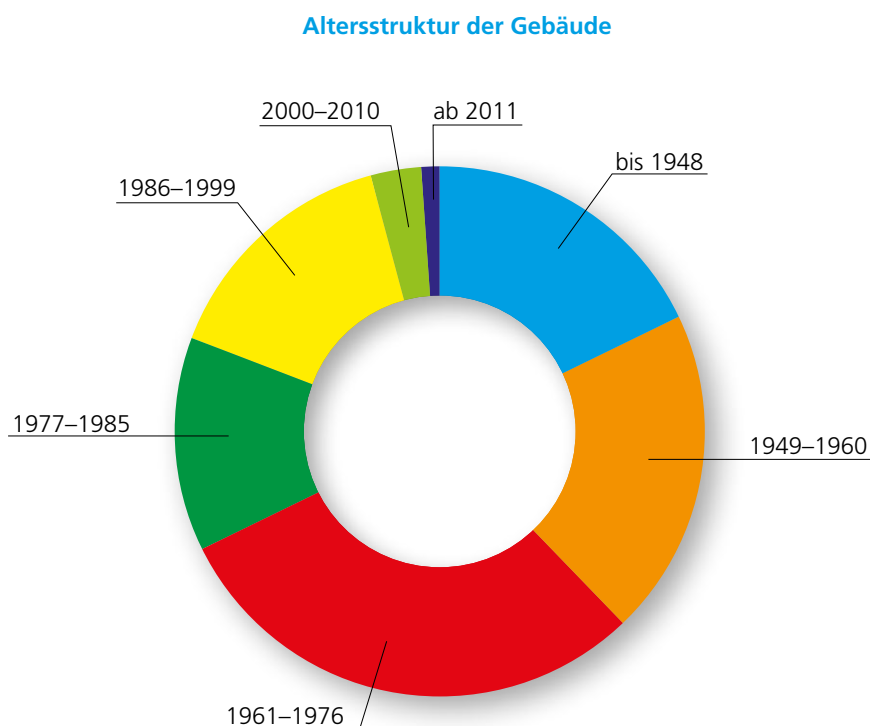


Abb. 4: Die Gebäude der vorliegenden Untersuchung nach Baualterklassen.

Die Altersstruktur des Gebäudebestands verdeutlicht, warum energetische Modernisierungen ein Thema sind, das eine sehr breite Masse der Eigentümer von Wohnraum betrifft. Wer eine vermietete Immobilie einer energetischen Modernisierungsmaßnahme unterzieht, darf die Kosten im Rahmen einer energetischen Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umlegen. Dabei darf nach aktueller Rechtslage die Miete dauerhaft um bis zu 11 Prozent erhöht werden, so dass die energetischen Sanierungen die Kosten des Wohnens erhöhen. Gleichzeitig sinken die Heizkosten in den sanierten Wohnungen und damit die Betriebskostenabrechnungen.

⁴Zensus 2011, [1]



Allerdings kann die Einsparung bei den Heizkosten die Mieterhöhung in der Regel nicht kompensieren. Nach Berechnungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. aus dem Jahr 2009 hat eine energetische Modernisierung durchschnittlich eine Mieterhöhung um 2,54 Euro pro Quadratmeter und Monat zur Folge⁵. Wenn davon ausgegangen wird, dass die Maßnahme eine Reduzierung der Heizkosten um 50 Prozent herbeiführt, was ausgesprochen optimistisch geschätzt ist, bedeutet das bei den von der vorliegenden Studie ermittelten Heizkosten (0,77 Euro pro Quadratmeter und Monat) eine Ersparnis von knapp 39 Cent im Monat. Dem Mieter bleiben also unter dem Strich Mehrkosten von 2,15 Euro im Monat.

Der Klimaschutz als Motivation der energetischen Sanierungen steht damit weiterhin in einem deutlichen Widerspruch zu günstigem Wohnen. Zwar wirkt die Einsparung angesichts der aktuell niedrigen Energiekosten besonders gering; doch auch bei stark steigenden Energiekosten wird die energetische Sanierung noch in vielen Jahren zu steigenden Kosten des Wohnens führen. Der Bundesjustizminister plant gegenwärtig im Rahmen des 2. Mietrechtsänderungsgesetzes, das derzeit als Referentenentwurf im Bundeskabinett liegt, eine Absenkung der Umlage von energetischen Sanierungskosten von 11 auf 8 Prozent. Dabei sind zwei Kappungsgrenzen zu beachten. Zum einen darf die Miete infolge der Modernisierung nur um höchstens 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 8 Jahren erhöht werden. Desweiteren darf die Miete einschließlich Heizkosten nicht mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens ausmachen, da ansonsten ein Härtefall vorliegen würde. Da dieser Reformentwurf bis auf weiteres im Bundeskabinett auf Eis liegt, ist unklar, ob das Vorhaben in dieser Form umgesetzt wird. Falls es dazu käme, würde die Bereitschaft der Eigentümer, energetische Sanierungen vorzunehmen, allerdings deutlich verringert, was wiederum dem Klimaschutz entgegenliefe.

⁵ DVWW 2009



4.1 Wohnnebenkosten im Detail: Die größten Kostenfaktoren

Die Wohnnebenkosten werden am stärksten durch die Heizkosten beeinflusst. Mit 21 Prozent machen sie den größten Kostenpunkt aus. Auf Rang 2 folgt mit deutlichem Abstand der Kostenpunkt „Straßenreinigung und Müllbeseitigung“. Immerhin 8 Prozent der gesamten Betriebskosten entfallen auf diesen Aspekt. Den dritten Platz teilen sich die Grundsteuer und die Versicherung des Gebäudes (Sach- und Haftpflichtversicherung) mit jeweils 7 Prozent der Gesamtkosten. Eine detaillierte Übersicht der großen und kleineren Kostenfaktoren unter den Betriebskosten gibt die folgende Darstellung (Abb. 5).

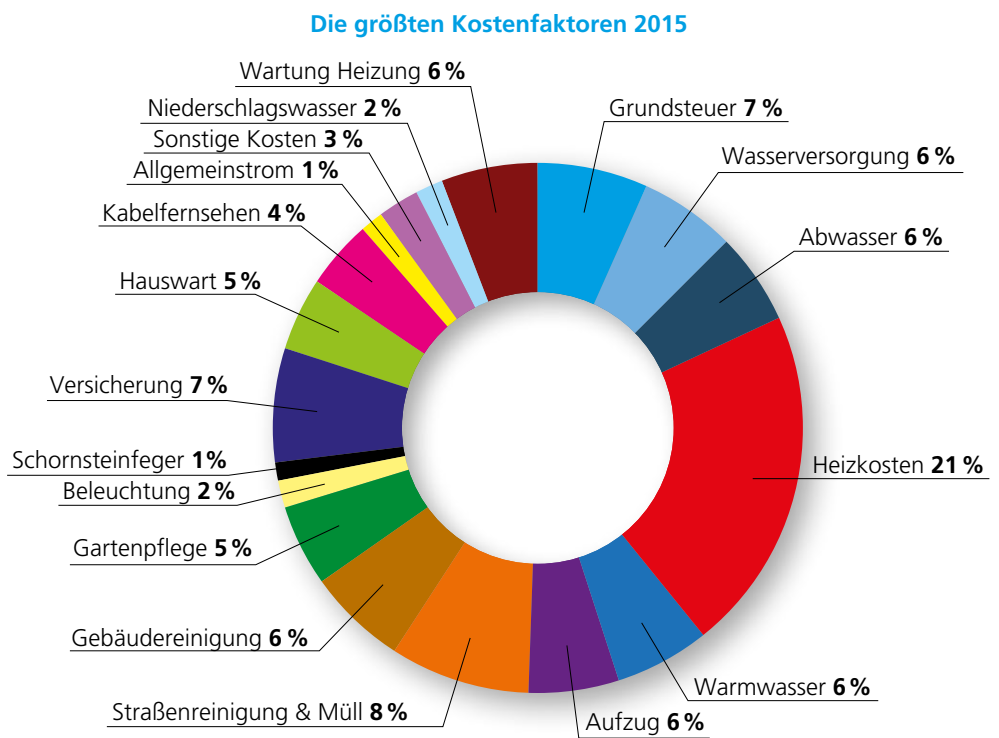
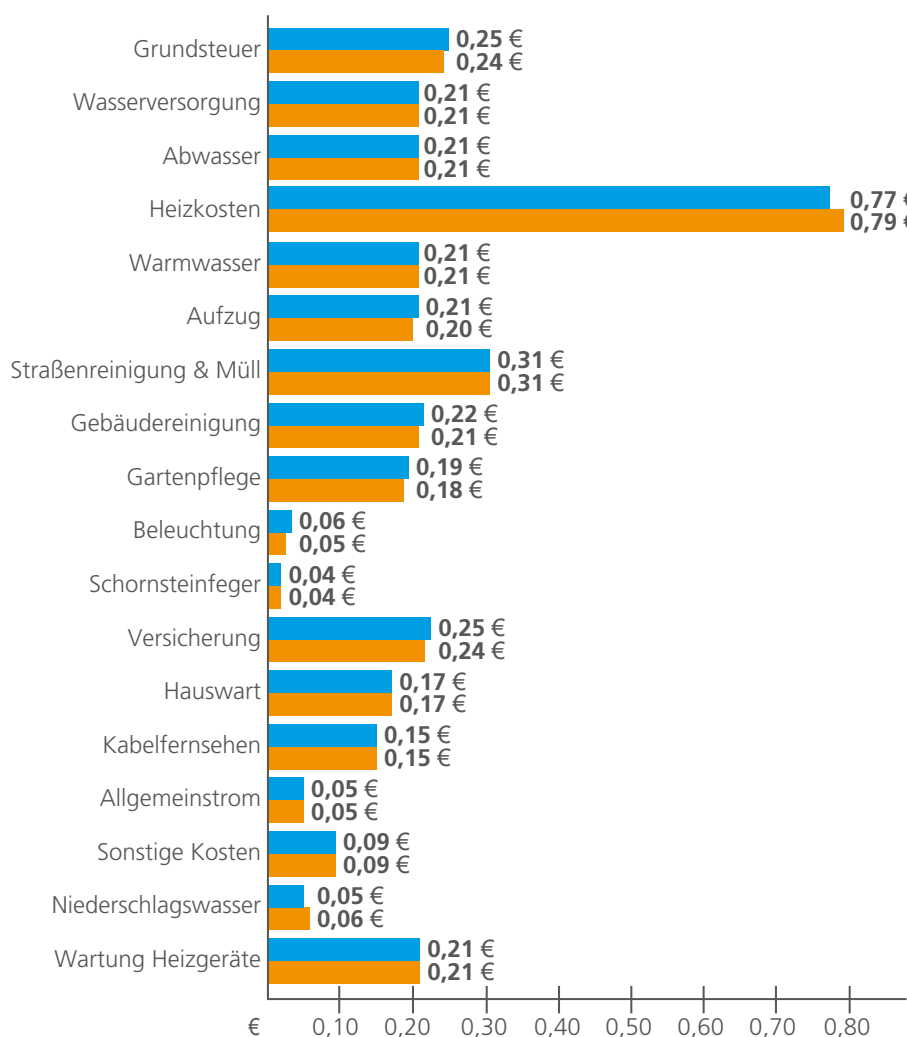


Abb. 5: Der Anteil der einzelnen Kostenpunkte an der durchschnittlichen Betriebskostenabrechnung rheinischer Haushalte im Jahr 2015.

Die folgende Darstellung gibt einen detaillierten Überblick über die Veränderung der einzelnen Betriebskosten in den Jahren 2014 und 2015 (Abb. 6). Bei zahlreichen Werten fiel die Veränderung zum Jahr 2015 gering aus, so dass sie sich in den Werten pro Monat und Quadratmeter nicht in vollen Centbeträgen bemerkbar macht. Einen Anstieg gab es bei der Grundsteuer, den Betriebskosten von Aufzügen, der Gebäudereinigung, der Gartenpflege, der Beleuchtung sowie bei der Sach- und Haftpflichtversicherung der Gebäude zu verzeichnen. Er betrug jeweils rund einen Cent pro Monat und Quadratmeter, was zunächst wenig erscheint, sich jedoch angesichts der Anzahl der gestiegenen Werte auf die Gesamtkosten recht deutlich auswirkt. Die Wesentlichsten unter den genannten, angestiegenen Kostenpunkten werden in den folgenden Kapiteln näher betrachtet.

Veränderung der Wohnnebenkosten 2014–2015



Angaben in Euro pro m² und Monat.
■ 2014 ■ 2015

Abb. 6: Die Veränderungen bei den Betriebskosten von 2014 auf 2015 im Detail aufgeschlüsselt.





4.2 Tendenz steigend: Die Grundsteuer

Die Grundsteuer ist für die Kommunen eine der wichtigsten Einnahmequellen – rund 13 Milliarden Euro nahmen die Städte und Gemeinden im Jahr 2015 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit dieser Steuer ein⁶. Kein Wunder, dass gerade diejenigen Kommunen die Hebesätze erhöhen, deren Finanzen sich in einer schwierigen Lage befinden – in der Regel aufgrund einer sehr hohen kommunalen Schuldenlast. Die unmittelbare Folge ist teures Wohnen – sowohl für Eigentümer, als auch für Mieter. Denn die Grundsteuer wird vom Vermieter über die Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt (vgl. Kap 2).

Im Wohnkostenbericht von Haus & Grund Rheinland sind steigende Grundsteuern schon in der Vergangenheit festzustellen gewesen. So zeigte sich im Wohnkostenbericht 2014, dass die Grundsteuer im Jahr 2004 durchschnittlich 20 Cent pro Quadratmeter und Monat betrug. 2013 waren es 23 Cent. Die vorliegende Studie ermittelte für das Rheinland für 2014 eine durchschnittliche Grundsteuer von 24 Cent pro Monat, im Jahr 2015 waren es monatlich 25 Cent. Es gibt also einen seit vielen Jahren anhaltenden Aufwärtstrend bei den Hebesätzen der Grundsteuer. Bei einer Durchschnittswohnung (90 m²) macht es einen Unterschied von 10,80 Euro im Jahr, ob die Grundsteuer 24 oder 25 Cent pro Quadratmeter beträgt. Mit einem Anteil von 7 Prozent an den Wohnnebenkosten liegt die Grundsteuer auf dem 3. Rang der höchsten Nebenkosten des Wohnens.

Da die Grundsteuer von den einzelnen Kommunen individuell festgelegt wird, gehen wir in der vorliegenden Untersuchung über den durchschnittlichen Wert für das Rheinland insgesamt hinaus. Die folgende Karte (Abb. 8) zeigt, dass es bei den Hebesätzen in der Tat erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen gibt.

Grundsteuer pro m² Wohnfläche

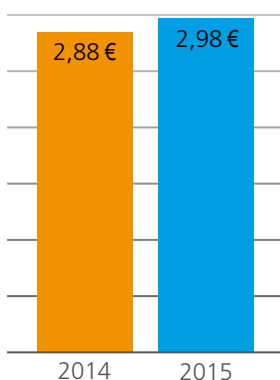


Abb. 7: Die durchschnittliche Belastung durch die Grundsteuer im Rheinland ist gestiegen (Angaben in Euro pro m² und Jahr).

⁶ DeStatis 2016, [2]

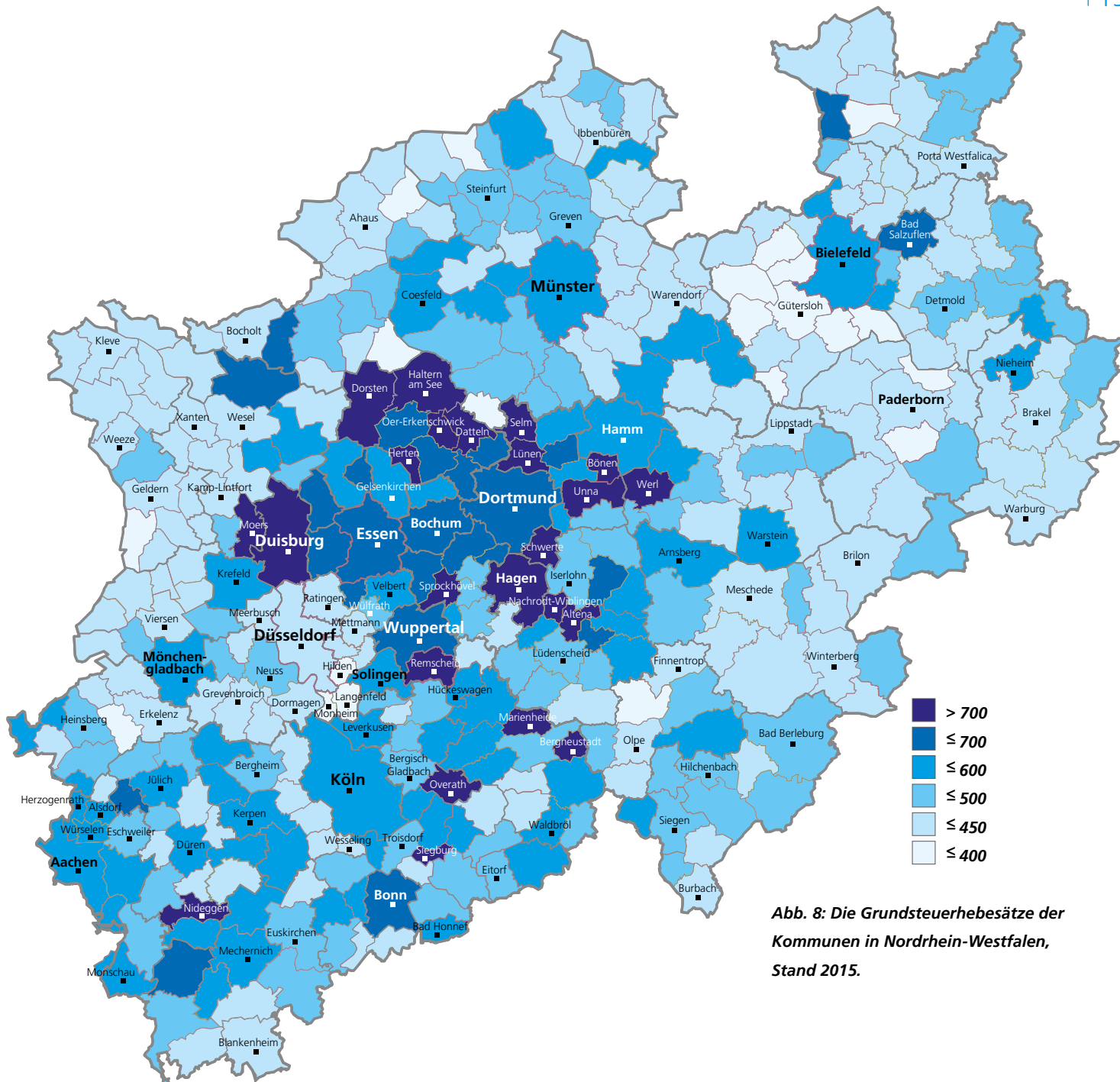


Abb. 8: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2015.

Insbesondere die unterschiedliche Kassenlage der Städte und Gemeinden macht sich hier bemerkbar. So liegen die Städte Monheim und Langenfeld, denen es finanziell sehr gut geht, ganz am unteren Ende der Hebesätze. Langenfeld ist seit 2008 schuldenfrei und verlangt einen Hebesatz von 380 Prozent⁷. Im benachbarten Monheim hatte die Stadt zum Jahresende 2015 sogar 124,6 Millionen Euro an liquiden Mitteln auf der hohen Kante⁸ – und berechnet die Grundsteuer zu einem Hebesatz von 385 Prozent⁹. Am anderen Ende des Spektrums bewegen sich Duisburg mit stolzen 855 Prozent sowie Nideggen und Overath mit jeweils 850 Prozent¹⁰. Die Parallele zur Kassenlage der Kommunen ist offensichtlich: So hat die Stadt Duisburg einen Schuldenstand von knapp 1,2 Milliarden Euro vorzuweisen¹¹. In Overath steht die öffentliche Hand mit 70 Millionen Euro in der Kreide¹². So belastet – oder entlastet – die Kassenlage der Städte und Gemeinden über die Grundsteuer die Kosten des Wohnens für jeden einzelnen Einwohner.

Eine verantwortungsbewusste Finanzpolitik einer jeden Kommune kann demnach dazu beitragen, die Wohnkosten ihrer Bürger zu senken. Dieser Aspekt findet allerdings bislang in der gegenwärtigen Diskussion um bezahlbares Wohnen nicht die ihm gebührende Aufmerksamkeit.

⁷ IT.NRW 2016, [2]; DeStatis 2016, [3]

⁸ IT.NRW weist in der Landesdatenbank NRW (IT.NRW 2016, 2) Schulden von 58,1 Millionen Euro für die Stadt Monheim aus, da die Kommune einen Kredit noch nicht abgelöst hat. Unter dem Strich ist die Kommune dank der hohen Haushaltsüberschüsse jedoch rechnerisch schuldenfrei.

⁹ IT.NRW 2016, 2; DeStatis 2016, [3]

¹⁰ Ebd.

¹¹ Ebd.

¹² Ebd.



Wie groß die Belastung in den Gemeinden in Nordrhein-Westfalen jeweils ist und wie stark sich teilweise direkt benachbarte Gemeinden unterscheiden zeigt die Karte in Abb. 8.

Mit Erhöhungen der Grundsteuer tragen viele Kommunen immer wieder dazu bei, dass Wohnen teurer wird. Daran wird sich durch die geplante Reform der Grundsteuer vermutlich auch nichts ändern: Zwar würden nach den derzeit diskutierten Vorschlägen einige Immobilien höher und anderen niedriger besteuert werden; unter dem Strich soll die Reform aber aufkommensneutral erfolgen. Sprich: Die Kommunen wollen sich ihre Einnahmen nicht entgehen lassen. Solange es bei dieser Haltung bleibt, ist bezahlbares Wohnen kaum erreichbar.

Haus & Grund Rheinland fordert daher schon seit geraumer Zeit die Einführung einer **Grundsteuerbremse**: Immerhin enthält § 26 Grundsteuergesetz die Ermächtigung für die Länder, festzulegen, welche Höchstsätze für die Grundsteuer zulässig sein sollen. Haus & Grund Rheinland hatte schon im Februar 2015 die Landespolitik aufgefordert, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und damit Auswüchsen wie etwa in Duisburg einen Riegel vorzuschieben. Die Grundsteuerbremse könnte so ausgestaltet sein, dass die Grundsteuer-Hebesätze den Bundesdurchschnitt nicht überschreiten dürfen. Alternativ könnte ein fester Höchstsatz festgelegt werden.

4.3 Große kommunale Unterschiede: Die Müllentsorgung

Mit 8 Prozent machen die Kosten für Müllentsorgung und Straßenreinigung einen der größten Kostenpunkte auf der Betriebskostenrechnung aus – sie belegen den zweiten Rang hinter den Heizkosten. Im Jahr 2014 zahlten Mieter und selbstnutzende Eigentümer im Rheinland durchschnittlich 3,68 Euro pro Quadratmeter und Jahr für die Abfallbeseitigung. Im Jahr 2015 waren es 3,72 Euro – ein Plus von einem guten Prozent. Noch deutlicher fällt der Anstieg aus, wenn der Vergleich zum Wohnkostenbericht von 2014 gezogen wird. Für das Jahr 2013 ermittelte Haus & Grund Rheinland damals noch einen Durchschnittswert von 2,76 Euro im Jahr (vgl. Abb. 9).



Bei der Müllentsorgung handelt es sich allerdings – ähnlich wie auch bei der Grundsteuer – um einen Kostenpunkt, bei dem sich erhebliche Unterschiede von Kommune zu Kommune zeigen. So muss ein Vierpersonenhaushalt in Leverkusen 909 Euro jährlich für die Müllentsorgung bei 7-tägigem Volls-service aufwenden¹³. Das ist bundesweiter Negativ-Rekord. In Moers werden dafür 666 Euro fällig¹⁴. Auch Düren und Bergisch Gladbach sind mit 457 bzw. 488 Euro recht hochpreisig¹⁵. Diese vier rheinischen Städte liegen damit unter den 10 teuersten Kommunen bei der Müllentsorgung in Deutschland. Das ist das Ergebnis einer Studie von Haus & Grund Deutschland¹⁶, die im August 2016 veröffentlicht wurde. In Solingen sind die Gebühren dagegen sehr günstig: Dort fallen nur 172 Euro an. Abb. 10 zeigt die Gebühren für einige rheinische Städte im Vergleich.

Auf die Ursachen für die sehr unterschiedlichen Gebühren kann an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Sie sind allerdings Gegenstand laufender Untersuchungen des Bundeskartellamtes. Angesichts des hohen Anteils, den die Müllgebühren an den Wohnkosten insgesamt haben, scheint es gleichwohl von hoher Bedeutung zu sein, dass die Verantwortlichen feststellen, warum einige Städte und Gemeinden so viel teurer sind als andere und wie sich die Kosten in diesen Hochpreisorten senken lassen.

Straßenreinigung & Müll

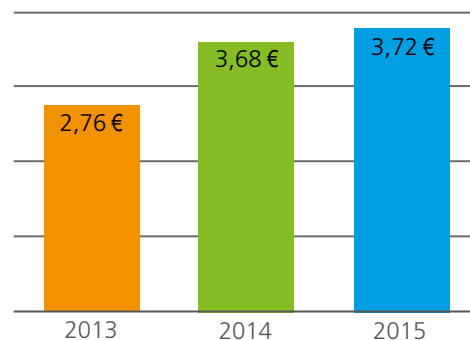


Abb. 9: Entwicklung der Kosten für Straßenreinigung und Müllentsorgung (Angaben in Euro pro m² und Jahr).

Müllgebühren

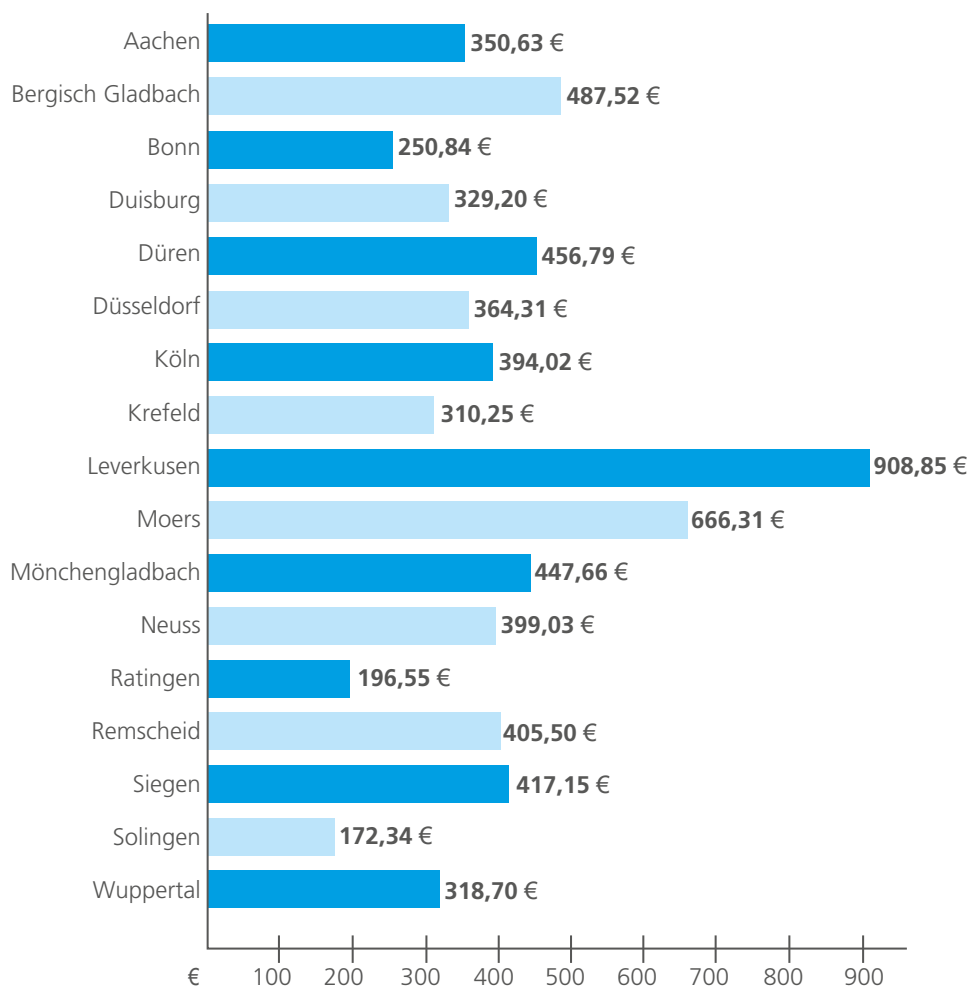


Abb. 10: Die Gebühren für den 7-tägigen Volls-service eines Vierpersonenhaushalts durch die Müllabfuhr auf Grundlage des Müllgebührenrankings 2016 von Haus & Grund Deutschland.

¹³ Haus & Grund, 2016

¹⁴ Ebd.

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Ebd.



4.4 Stromkosten

Die Stromkosten sind in der vorliegenden Studie nur in ihrer umlagefähigen Form als Kosten der Beleuchtung bzw. des Allgemeinstroms repräsentiert (vgl. Kap. 2). Diese Kosten sind zwischen 2014 und 2015 gestiegen: Die Beleuchtung verteuerte sich von 0,65 Euro auf 0,66 Euro pro Quadratmeter und Jahr, der Allgemeinstrom wurde um 3 Cent teurer: Die Kosten pro Quadratmeter und Jahr stiegen von 0,61 auf 0,64 Euro. Das bedeutet: die umlagefähigen Stromkosten sind um 1,5 bzw. 4,7 Prozent gestiegen.

Das hat auf die Wohnkosten insgesamt nur vergleichsweise geringe Auswirkungen, weil die Kosten für die Beleuchtung nur 2 und die Allgemeinstromkosten nur 1 Prozent der gesamten umlagefähigen Betriebskosten ausmachen. Allerdings ist der Anstieg dieser Kosten einem allgemeinen Anstieg der Stromkosten geschuldet, der die Bewohner der untersuchten Wohneinheiten in Form ihrer Stromrechnung für ihre Wohneinheit, die sie direkt mit dem Versorgungsunternehmen abrechnen, viel härter trifft. Diese Stromrechnung ist ein großer Kostenfaktor, der, wenn auch in der vorliegenden Untersuchung nicht abgebildet, als wesentlicher Teil der Wohnkosten nicht außer Acht gelassen werden darf. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat der durchschnittliche deutsche Zweipersonenhaushalt im Jahr 2014 3.297 Kilowattstunden (kWh) Strom verbraucht¹⁷. Der Preis für diesen Strom ist im Bundesdurchschnitt seit dem Jahr 2000 um 92 Prozent teurer geworden¹⁸. Anfang 2014 kostete die Kilowattstunde durchschnittlich 29,81 Cent, Ende 2015 waren es mit 29,46 Cent etwas weniger¹⁹.



Trotz dieses Rückgangs um 1,2 Prozent bleibt Strom teuer: Der vorgenannte durchschnittliche Zweipersonenhaushalt kommt demnach im Jahr 2015 bei gleichem Verbrauch auf eine Stromrechnung von 80,94 Euro im Monat. Angesichts der Herausforderungen durch die Energiewende, deren Kosten von der Politik zu großen Teilen auf die Verbraucher umgelegt werden, ist langfristig mit einem weiteren Anstieg der Strompreise zu rechnen. Es ist daher eine Aufgabe der Politik, bei den Stromkosten zusätzliche Belastungen für die Bürger zu vermeiden, wenn die mit der eigenen Wohnung zusammenhängenden Kosten in Zukunft bezahlbar sein sollen.

¹⁷ DeStatis 2016, [1]

¹⁸ Ebd.

¹⁹ Ebd.



5. Fazit

Der Wohnkostenbericht 2016 zeigt: An der im ersten Wohnkostenbericht 2014 aufgezeigten Sachlage hat sich nichts grundsätzlich geändert. Die Wohnnebenkosten, die zu 70 Prozent allein durch politische Entscheidungen herbeigeführt worden sind, stellen weiterhin den größeren Kostentreiber dar als die Nettokaltmieten. Zwar sind die Nettokaltmieten im Jahr 2015 um 1,8 und die Wohnnebenkosten insgesamt um 1,4 Prozent gewachsen. Verantwortlich für das scheinbar geringe Wachstum der Nebenkosten waren jedoch gesunkene Heizkosten aufgrund eines historisch niedrigen Ölpreises. Hätten die Heizkosten lediglich stagniert, hätte sich für die Wohnkosten ein Wachstum von 1,9 Prozent ergeben – eine größere Steigerungsrate als bei den Nettokaltmieten.

Hinzu kommt, dass die Nettokaltmieten stärker gestiegen sind, als es in den nächsten Jahren zu erwarten sein dürfte, da 2014 vor der Einführung der Mietpreisbremse 2015 und der Kappungsgrenzenverordnung zahlreiche Vermieter noch einmal die Mieten angepasst haben dürften, wenngleich sich das genaue Ausmaß dessen nicht exakt beziffern lässt. Angesichts der Tatsache, dass im Lichte andauernder Bemühungen der Ölförderländer um eine Drosselung der Fördermengen für die Zukunft eher wieder steigende Ölpreise zu erwarten sein dürften, muss davon ausgegangen werden, dass die Wohnnebenkosten auch in den nächsten Jahren weiter steigen, wenn der Gesetzgeber nicht handelt.

Insbesondere bei der Grundsteuer muss ein Umdenken der Politik einsetzen. Das ungebrochene Wachstum der Hebesätze in einigen Kommunen Nordrhein-Westfalens kann in der Form nicht länger hingenommen werden. Hier ist die Landespolitik gefragt, mit einer Grundsteuerbremse den größten Auswüchsen ein Ende zu setzen. Gleichzeitig müssen die Verantwortlichen in zahlreichen Kommunen die horrenden Müllgebühren überdenken. Auch auf die Bedeutung des Strompreises sei an dieser Stelle noch einmal verwiesen. Insbesondere der weitere Anstieg der Ökostromumlage stellt eine politisch gewollte Vergrößerung der Wohnkosten dar, die dem politischen Ziel, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, zuwiderläuft.

6. Fakten-Check: Zahlen kurz und bündig



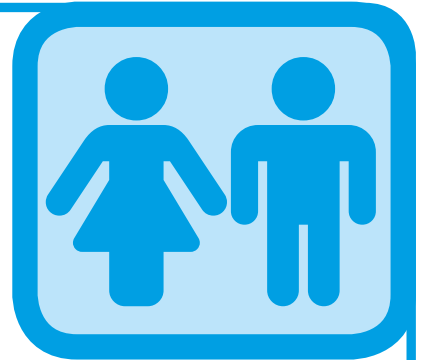
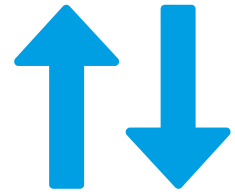
...die Top 5 der niedrigsten Grundsteuer-Hebesätze im Rheinland:

1. Straelen – 345 Prozent
2. Langenfeld, Hilden – 380 Prozent
3. Monheim am Rhein – 385 Prozent
4. Hückelhoven – 400 Prozent
5. Weeze – 409 Prozent



...die Top-5 der höchsten Grundsteuer-Hebesätze:

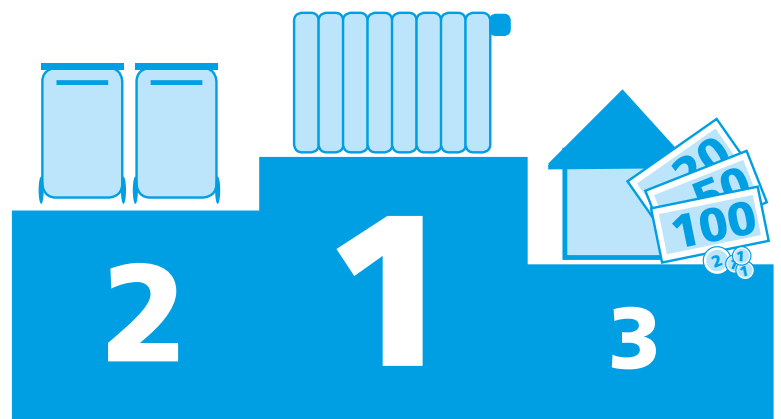
- ... 1. Bergneustadt – 876 Prozent
- ... 2. Duisburg – 855 Prozent
- ... 3. Overath, Nideggen – 850 Prozent
- ... 4. Siegburg – 790 Prozent
- ... 5. Remscheid – 784 Prozent



Aufzug:

14,15 %

...der Mehrfamilienhäuser verfügen über einen Aufzug



...die höchsten Kostenfaktoren:

1. Platz – die Heizkosten
2. Platz – die Müllgebühren
3. Platz – die Grundsteuer



8. Über Haus & Grund Rheinland:

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

Der Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ist am 13. Juni 1915 in der Gaststätte „Zum Alten Präsidium“ in der Schildergasse in Köln gegründet worden. Unserem Landesverband Haus & Grund Rheinland gehören 43 Mitgliedsvereine an, die insgesamt mehr als 100.000 Mitglieder betreuen. Damit sind wir der mit Abstand größte Haus & Grund NRW-Landesverband sowie zweitgrößter Landesverband in der Haus & Grund Organisation bundesweit.

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

Die Organisation der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer kann in Deutschland schon auf ein mehr als 100-jähriges Bestehen zurückblicken. Der Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. in Berlin – Haus & Grund Deutschland – vertritt auf Bundesebene die Interessen von knapp 900.000 Einzelmitgliedern. Er zählt damit zu den mitgliederstärksten Verbänden der Bundesrepublik Deutschland.

7. Quellenverzeichnis

Sofern nicht weiter angegeben:

Eigene Datenerhebung, vorgenommen vom 02.05.2016 bis 31.07.2016.

DeStatis 2016 [1]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2016:
www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/Energiepreisentwicklung-PDF_5619001.pdf;jsessionid=2990F3C834F983322DFA50B6D9DC3DCD.cae1?__blob=publicationFile

DeStatis 2016 [2]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2016:
www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern.html

DeStatis 2016 [3]: Statistisches Bundesamt, online abgerufen im Oktober 2016:
www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern.html

IT.NRW 2016 [1]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen, online abgerufen im Oktober 2016:
www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2016/p244_16.pdf

IT.NRW 2016 [2]: Amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen, online abgerufen im Oktober 2016:
www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=DECF3ED7F46F31C3EB511DF-65120B5B6?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1476277061279&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=71327-01iz&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf

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

Haus & Grund 2016: Müllranking 2016. Online abgerufen im Oktober 2016:
www.hausundgrund.de/muellranking-2016.html

Zensus 2011 [1]: Zensusdatenbank des Zensus 2011, online abgerufen im Oktober 2016:
www.ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=GEBAEUDE;absRel=PRO-ZENT;ags=051,053;agsAxis=X;yAxis=BAUJAHR_10JA:1:2:3:4:5

Weitere Quellen:

Haus & Grund Rheinland (2014): Wohnkostenbericht 2014.

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (2016): Betriebskostenspiegel 2014.

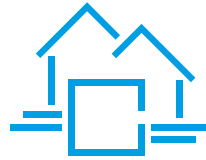
Online abgerufen im Oktober 2016:

www.mieterbund-nrw.de/startseite/news-details/neuer-betriebskostenspiegel-fuer-nordrhein-westfalen/

LEG (2016): LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016. Online abgerufen im August 2016 unter:

www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2016/

NRW.Bank (2016): Wohnungsmarktbericht NRW 2015.



Haus & Grund[®]
Rheinland

Der Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2017 wird Haus & Grund Rheinland wieder einen Wohnkostenbericht veröffentlichen. Dabei freuen wir uns auch über Ihre Mithilfe! Sie besitzen eine Immobilie und haben Interesse, an unserer kommenden Befragung für den Wohnkostenbericht 2017 teilzunehmen?

Registrieren Sie sich schon jetzt!

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

Haus & Grund Rheinland
Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf

Fax: 02 11 / 416 317 – 89

info@HausundGrund-Rheinland.de

Stichwort: Wohnkostenbericht 2017

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

Haus & Grund Rheinland

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

Öffnungszeiten

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

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

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

