



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

NRW-Wohnkostenbericht 2024

So viel kostet das Wohnen in NRW



Meine Immobilie? Dafür hab ich jemanden!



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Impressum

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

eingetragener Verein Amtsgericht Düsseldorf VR 9914

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

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

Layout/Grafik: Sandra van Helden
Datenverarbeitung: Susanne Heßmer

Hinweis an die Medien:

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



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

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

facebook.com/HausundGrundVerband
youtube.com/HausundGrundVerband
x.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,

im September vor zehn Jahren haben wir den ersten NRW-Wohnkostenbericht veröffentlicht. Wenige Monate, bevor der Deutsche Bundestag Anfang 2015 die sog. Mietpreisbremse beschlossen hat, wollten wir mit dem Wohnkostenbericht 2014 aufzeigen, dass nicht die privaten Vermieter die großen „Preistreiber“ bei der Miete sind. Wenn von der Miete die Rede ist, wird meist nicht zwischen der Kaltmiete und den Nebenkosten unterschieden, sondern allgemein die Gesamtmiete genannt. Dabei ist für eine ehrliche Debatte eine Differenzierung erforderlich.

Wir hatten damals schon den Eindruck, dass vielmehr die Nebenkosten, die seit jeher als „2. Miete“ bezeichnet werden, stark steigen. Unser erster Wohnkostenbericht, der damals vom Bochumer Forschungsinstitut InWIS in unserem Auftrag erstellt worden ist, hat ermittelt, dass 70 Prozent der Betriebskosten allein durch politische Entscheidungen wie Gesetze, Verordnungen oder Satzungen beeinflusst sind. Inzwischen ist dieser Anteil auf 73,6 Prozent angewachsen.

Vor zehn Jahren lagen die Steigerungsraten für die Kaltmieten und die Wohnnebenkosten in NRW jeweils bei 1,3 Prozent. Das hat sich in der letzten Dekade verändert. Nunmehr haben die Kaltmieten um moderate 1,5 Prozent zugelegt und sind damit immer noch unterhalb der Inflationsrate von 5,9 Prozent. Deutlich stärker sind erneut aber die Nebenkosten um 11,3 Prozent gestiegen – ein Trend, den wir seit Jahren feststellen können.

Damals wie heute gilt: Jede Maßnahme für sich allein ist für Mieter und Eigentümer verkraftbar, wie vor zehn Jahren z. B. die Einführung der Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW. Die Summe aller gesetzlichen Vorgaben, die beachtet werden müssen, ist jedoch das kostspielige Problem, das bezahlbares Wohnen erschwert. Deshalb ist die Forderung einer Betriebskostenbremse und einer Grundsteuerbremse, die wir erstmals in unserem Wohnkostenbericht 2016 gefordert haben, aktueller denn je.

In den vergangenen Jahren hat sich der NRW-Wohnkostenbericht von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN etabliert. Er findet bundesweit eine mediale Beachtung. Auch in Plenardebatten und Sachverständigen-Anhörungen des Landtages werden die Ergebnisse zitiert. So erreichen wir die politischen Entscheidungsträger, die einen großen Beitrag für bezahlbares Wohnen leisten können.

Wir werden auch in Zukunft unseren NRW-Wohnkostenbericht jährlich veröffentlichen – im gemeinsamen Interesse der Mieterinnen und Mieter und der selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer.

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 Nettokaltmieten
Seite 16**



**Die Stromkosten
Seite 25**



**Die Kosten der Wärme
Seite 28**



**Einflüsse von Energiekrise
und CO₂-Bepreisung
Seite 31**



**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: Anstieg erneut weit unter der Inflationsrate	16
6.	Die Wohnnebenkosten: Starker Anstieg	18
6.1	Die Grundsteuer	22
6.2	Die Stromkosten	25
6.3	Die Kosten der Wärme	28
7.	Einflüsse von Energiekrise und CO ₂ -Bepreisung	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:

2.699 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten aus 82 Kommunen in Nordrhein-Westfalen

Das Besondere:

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

Betrachtungszeitraum:

2022-2023

Was wurde abgefragt?

- Zustand und Ausstattung der Gebäude
- Nettokaltmieten
- Betriebskosten-Nachzahlungen/-Guthaben
- Höhe der CO₂-Umlage im Mietverhältnis
- 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 (in unseren Grafiken abgekürzt bezeichnet als „Fernsehversorgung“)
- Sonstige Kosten

Befragungszeitraum:

1. Mai bis 31. August 2024



Müllentsorgung

Sach- und Haftpflichtversicherung

Grundsteuer

Gemeinschaftsantennenanlage

Schornsteinfeger

Gartenreinigung

Gartenpflege

Strassenstrom

Wasserversorgung

Allgemeinstrom

Heizkosten

Betrieb und Instandhaltung von Aufzügen

Belichtung

Kabelfernsehen

Entwässerung

Gebäudereinigung

Wartung von Heizgeräten

Hauswart

Niederschlagswasser

Ungezieferbekämpfung

Sonstige Kosten

Warmwasserversorgung

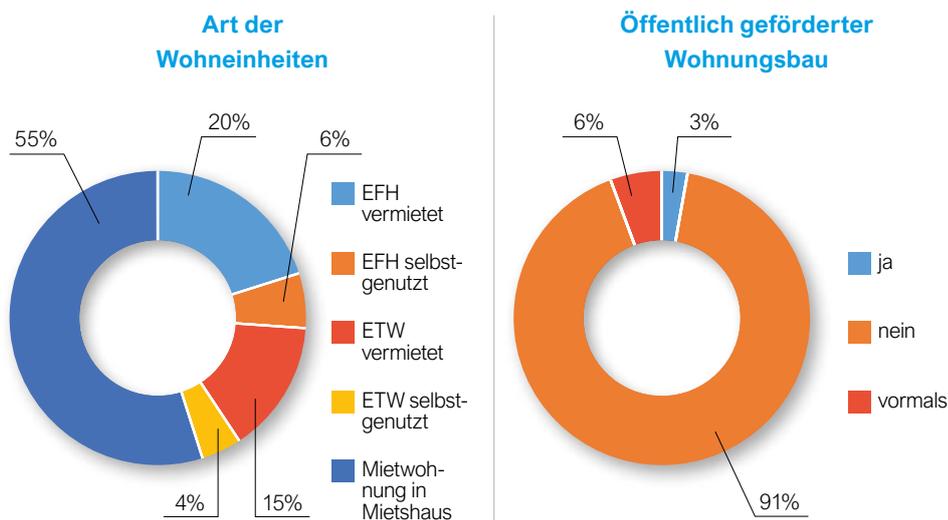
4. DER UNTERSUCHTE WOHNUNGSBESTAND IN ZAHLEN

Bei den untersuchten Wohneinheiten handelt es sich zu 74 % um Etagenwohnungen: 55 % sind vermietete Wohnungen in reinen Mietshäusern, 15 % vermietete Eigentumswohnungen, 4 % selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen sind im Bestand der privaten Kleinvermieter eher selten. Dem allgemeinen Trend entsprechend sind zudem bereits viele geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen. Die Befragten verfügen insgesamt über deutlich mehr Sozialwohnungen mit ausgelaufener (6 %) als über solche mit noch bestehender Mietpreisbindung (3 %).

Der untersuchte Wohnungsbestand deckt die ganze Bandbreite des nordrhein-westfälischen Immobilienbestandes ab: Die Gebäude stehen in 82 Kommunen, sodass aus rund jeder fünften Gemeinde Daten zur Verfügung stehen. Das älteste Gebäude ist 1835 in Lohmar erbaut worden, das Jüngste 2020 in Herzogenrath. Die kleinste Wohnung – ein Objekt in Aachen – hat gerade mal 14,5 Quadratmeter, die größte Wohneinheit in der Studie ist ein Einfamilienhaus in Köln mit 230 Quadratmetern.

Abb. 1: Art der Wohneinheiten

Abb. 2: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen



EFH = Einfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung

Die Wohnungsgröße	Diese Erhebung	Amtliche Statistik ¹					
		NRW gesamt	Reg.-Bez. Düsseldorf	Reg.-Bez. Köln	Reg.-Bez. Münster	Reg.-Bez. Arnberg	Reg.-Bez. Detmold
Ø Wohnungsgröße	88 m ²	91 m ²	86 m ²	92 m ²	95 m ²	89 m ²	100 m ²
Ø Bewohner pro WE	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	1,9	2,0
Ø Fläche pro Bewohner	53,1 m ²	46,3 m ²	44,6 m ²	46,3 m ²	47,0 m ²	46,5 m ²	48,9 m ²

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

Größte Wohnung in der Erhebung: **230 m²** (Einfamilienhaus in Köln)

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.

¹IT.NRW 2024

Die Altersstruktur des untersuchten Wohnungsbestandes zeigt: 15 % 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 6 % der untersuchten Wohneinheiten sind seit dem Jahr 2011 entstanden, insgesamt 14 % im laufenden Jahrtausend. Damit sind 86 % der untersuchten Wohneinheiten älter als 24 Jahre. Das ist im Kapitel 4.1 zum energetischen Zustand der Gebäude zu berücksichtigen.

Der Blick auf die Ausstattung der Gebäude zeigt die häufigsten Merkmale auf: 84,3 % der Wohneinheiten verfügen über einen Keller oder ein Kellerabteil, 55,5 % über einen Balkon und 47,6 % über Zugang zu einem Garten. Beim Thema Barrierefreiheit zeigt sich: 7,6 % der untersuchten Wohneinheiten sind seniorengerecht, 3,0 % sogar rollstuhlgerecht, 6,9 % können über einen Aufzug erreicht werden. Angesichts der Tatsache, dass im Jahr 2023 in Deutschland 20 % der Bevölkerung älter als 67 Jahre war², besteht in diesem Bereich Bedarf für weitere Investitionen.

² DeStatis 2024 [3]

Altersstruktur des Gebäudebestandes

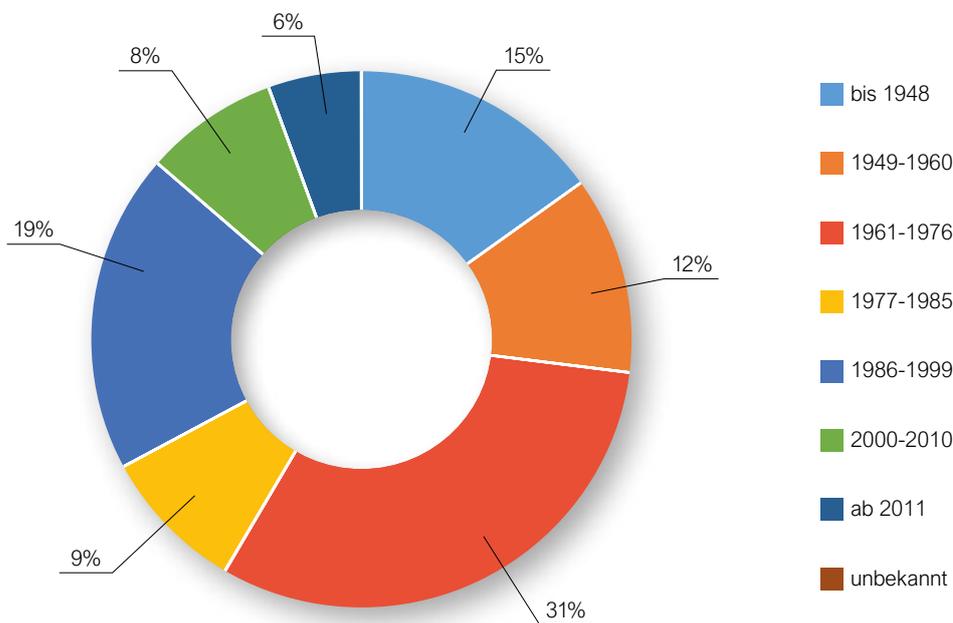


Abb. 3: Die Altersstruktur der untersuchten Wohnimmobilien

Ausstattung der Immobilie

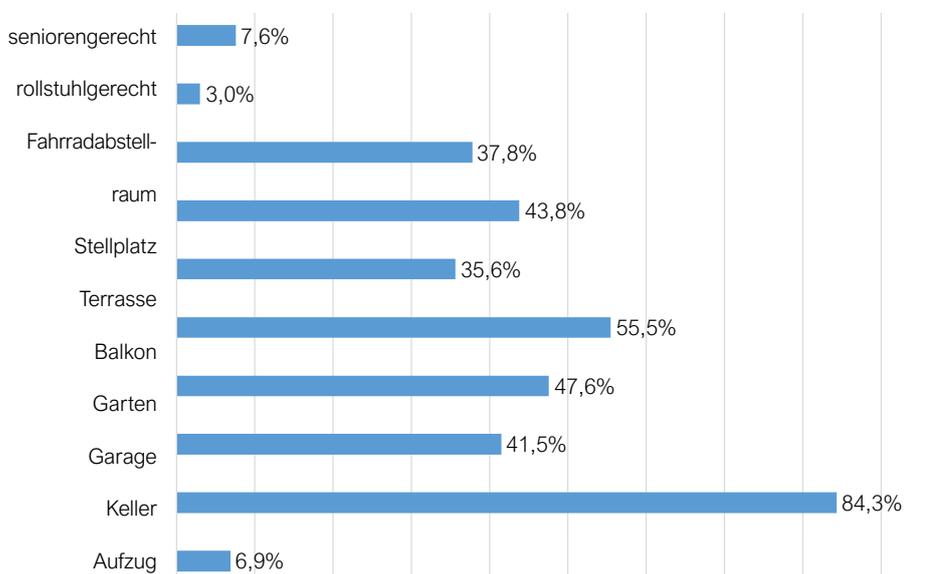


Abb. 4: Die Häufigkeit unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

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:

Art der Heizung

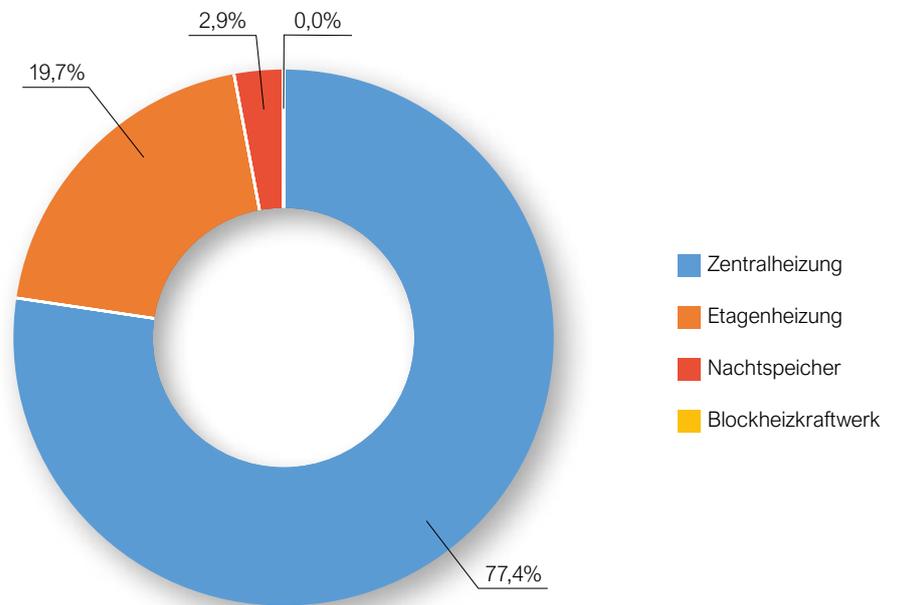


Abb. 5: Mehr als drei Viertel der Wohnungen in NRW werden mit einer Zentralheizung beheizt.

Energieträger

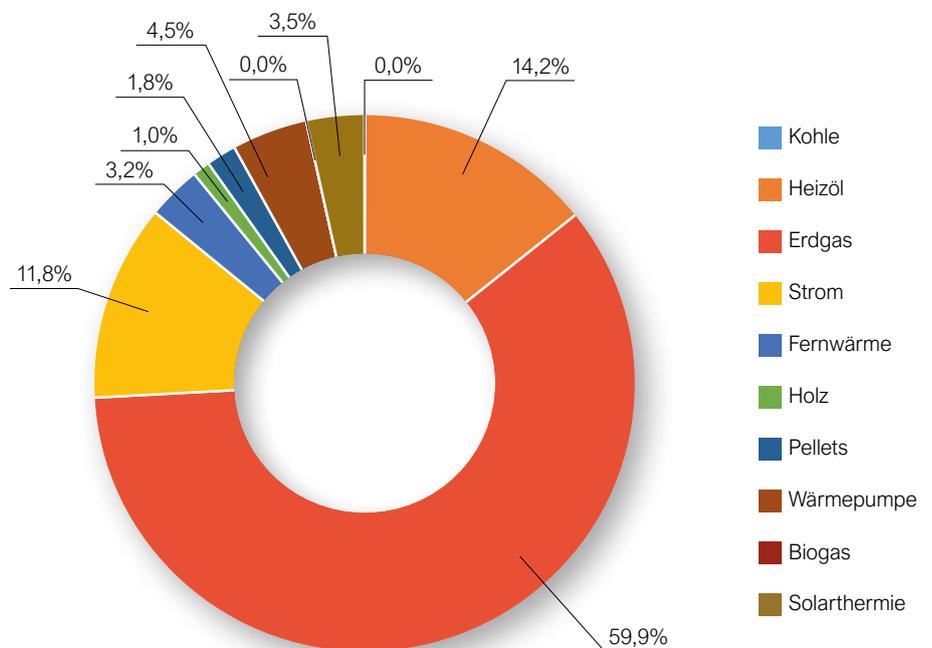


Abb. 6: Übersicht über die beliebtesten Energieträger für die Heizung



→ In 11,3 % der erfassten Wohneinheiten wird ein konventioneller Energieträger mit einem regenerativen Energieträger ergänzt.



Noch wird die große Mehrheit der Wohneinheiten in NRW – 74,1 % – mit fossilen Energieträgern beheizt. Hier zeigt sich allerdings ein rückläufiger Trend, im Jahr 2020 waren es noch 77,7 %. Dabei entfällt mit 59,9 % der Löwenanteil auf Erdgas. Heizöl wird dagegen mit 14,2 % deutlich weniger genutzt. Kohle spielt für die Beheizung in NRW keine Rolle mehr, der Anteil liegt in der vorliegenden Erhebung bei 0,0 %. Bei 15,0 % der Wohnungen bleibt offen, wie klimafreundlich sie beheizt werden, weil hier mit Strom (11,8 %) oder Fernwärme (3,2 %) geheizt wird. Strom und Fernwärme können sowohl mit fossilen, als auch mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden. Ähnliches gilt für die Wärmepumpen, die mit Strom betrieben werden, jedoch im Wesentlichen Umgebungsluft- bzw. Erdwärme als Hauptenergiequelle nutzen und daher getrennt gezählt werden. Sie kommen auf einen Anteil von 4,5 % im untersuchten Bestand. Die häufigste voll regenerative Heizenergiequelle ist Solarthermie mit einem Anteil von 3,5 %. Biogas wird im untersuchten Bestand nicht genutzt (0,0 %).

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 43,1 % sind die elektrischen Durchlauferhitzer allerdings noch immer die häufigste Art der Warmwasseraufbereitung, Tendenz allerdings rückläufig (Vorjahr: 46,7 %). In 7,0 % der Wohneinheiten werden mehrere unterschiedliche Methoden der Warmwasseraufbereitung kombiniert, meist eine konventionelle mit einer erneuerbaren Methode. Diese hybride Warmwasseraufbereitung zeigt seit Jahren einen ungebrochenen Wachstumstrend, in der Vorjahreserhebung kam sie noch auf einen Anteil von 6,9 % (im Jahr davor 5,5 %).

Art der Warmwasserversorgung

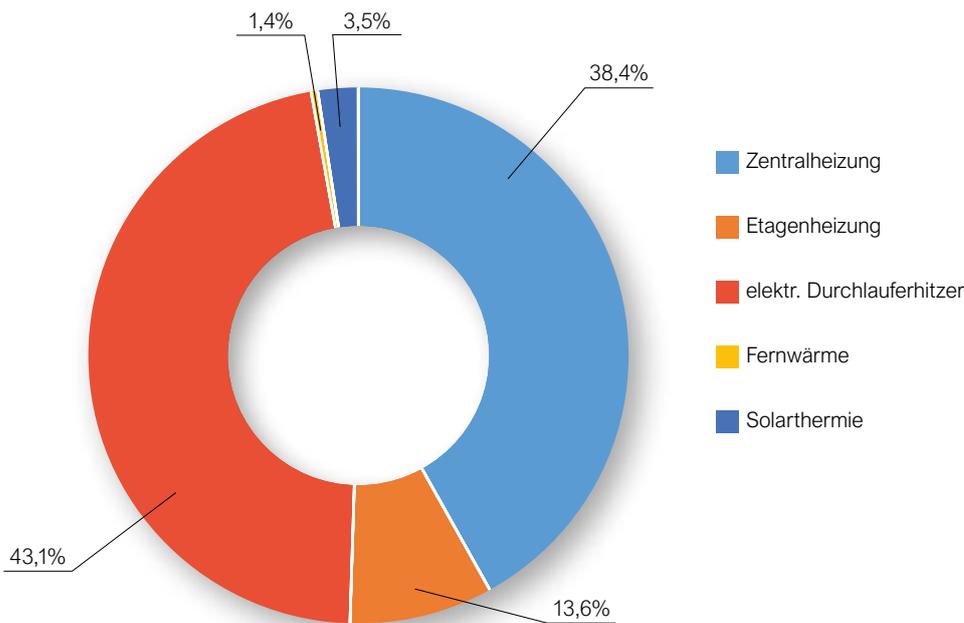


Abb. 7: Anteile der einzelnen Methoden zur Warmwassererzeugung

Photovoltaik kommt auf 3,4 % der untersuchten Wohngebäude zum Einsatz. Stecker-PV-Anlagen (sog. „Balkonkraftwerke“) kommen auf einen Anteil von 0,1 %.

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 % der Modernisierungsmaßnahmen ging es um deren Austausch. Auf Rang zwei liegen mit 22,0 % die Fenstermodernisierungen. Bei 19,4 % aller Modernisierungen ging es dagegen um die Erneuerung des Badezimmers. Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke wurden in 18,1 % der Fälle genannt, eine Fassadendämmung in 12,3 % der Fälle. Der Umbau für Barrierefreiheit rangiert mit 1,5 % im Mittelfeld der Vorjahre (2021: 0,9 %, 2022: 2,4 %).

Häufigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

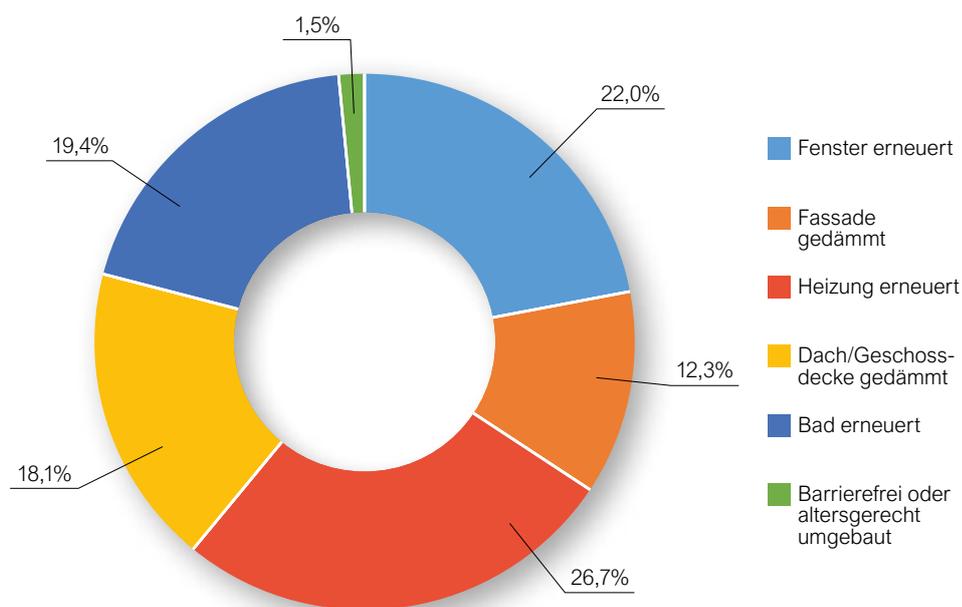


Abb. 8: Übersicht über die Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand



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 Drittel des untersuchten Wohnungsbestandes (35,1 %) hat es bisher noch gar keine Modernisierung gegeben. Selbst wenn man bedenkt, dass 14 % der betrachteten Wohneinheiten erst in diesem Jahrtausend gebaut wurden und damit für größere Modernisierungen noch gar nicht alt genug sind, ergibt sich hier ein gewisser Modernisierungsrückstand. Insgesamt haben 53,6 % der untersuchten Wohneinheiten schon mindestens einmal eine neue Heizung bekommen. Auch die Fenster sind oft nicht mehr original, 44,2 % der Wohneinheiten haben hier schon einmal Ersatz bekommen. Bei 39,0 % der Wohneinheiten gab es schon mal eine Baderneuerung, eine Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke kam bei mehr als einem Drittel der Wohneinheiten (36,4 %) schon einmal vor, ein knappes Viertel (24,7 %) hat eine Fassadendämmung erhalten. Gezählt wurde nur die jüngste Modernisierung je Kategorie. Die oftmals sehr umfangreichen Angaben der Befragten zeigen allerdings, dass alte Gebäude häufig auch schon mehrere Fenster- oder Heizungsmodernisierungen hinter sich haben.

Was wurde an Ihrer Immobilie schon modernisiert?

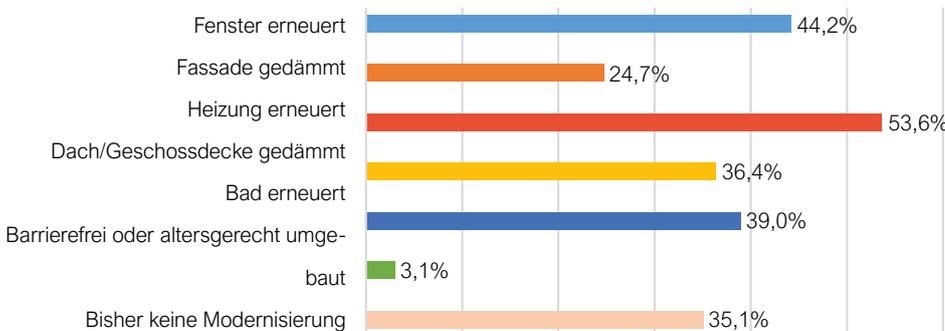


Abb. 9: Die verschiedenen, typischen Modernisierungsmaßnahmen im untersuchten Wohnungsbestand

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.

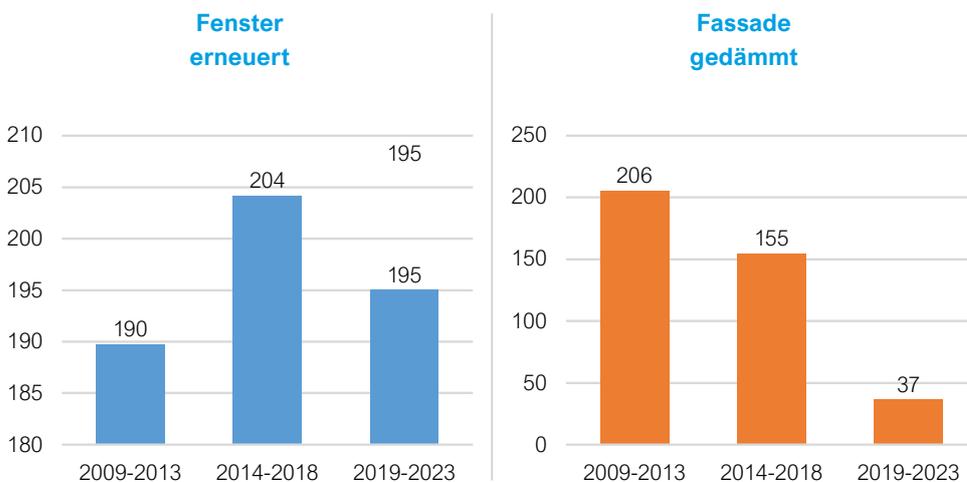


Abb. 10: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Fenstern

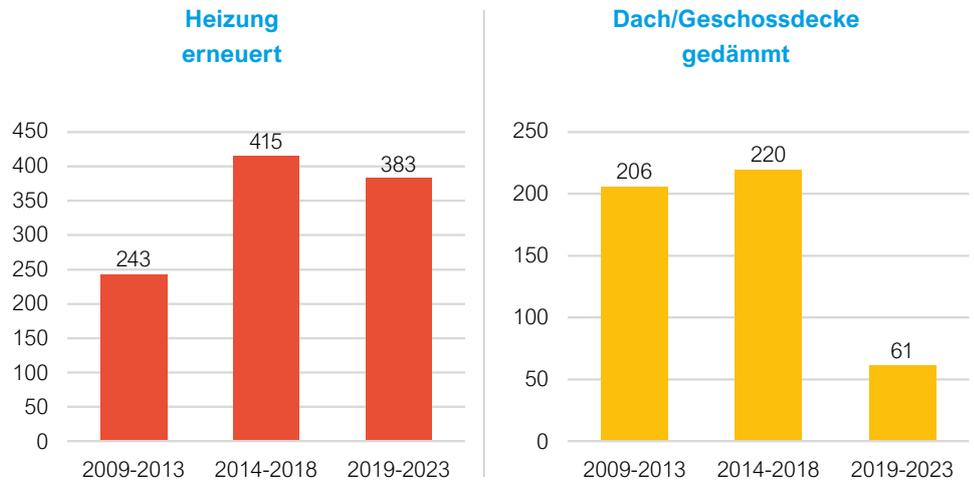
Abb. 11: Die zeitliche Entwicklung bei der Fassadendämmung

Die Entwicklung der Modernisierungen in NRW zeigt ein besorgniserregendes Bild. Mit Ausnahme des Barrieren reduzierenden Umbaus sind die Modernisierungszahlen in allen Bereichen in den letzten 5 Jahren gesunken. Während im untersuchten Wohnungsbestand in den Jahren 2014-2018 noch 204 Wohneinheiten neue Fenster bekamen, waren es im Zeitraum

2019-2023 nur noch 195. Die Zahl der Fassadendämmungen sank von 206 im Zeitraum 2009-2013 auf 155 in den folgenden 5 Jahren und fiel dann auf 37 im den letzten 5 Jahren. Die Zahl der Heizungsmodernisierungen im untersuchten Bestand betrug zwischen 2014 und 2018 noch 415, in den letzten 5 Jahren waren es dagegen nur noch 383.

Abb. 12: Die zeitliche Entwicklung bei der Erneuerung von Heizungen

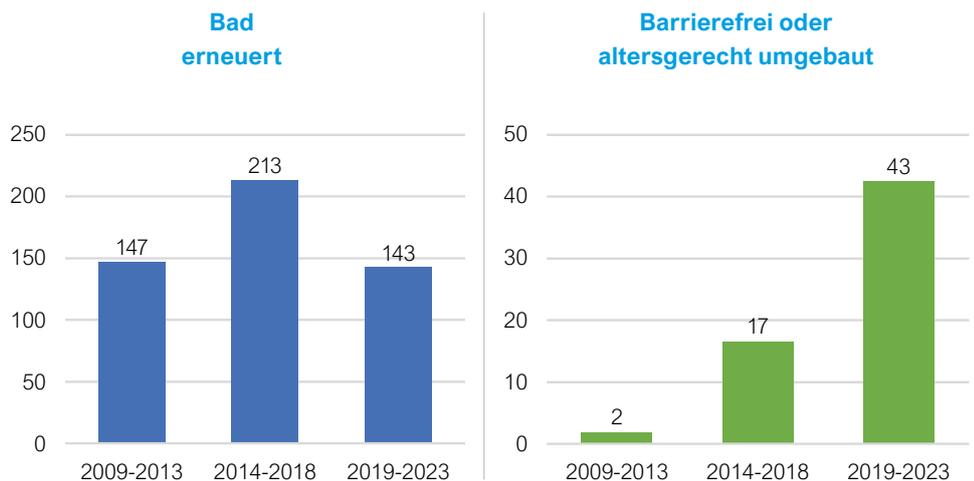
Abb. 13: Die zeitliche Entwicklung bei der Dämmung von Dächern und obersten Geschossdecken



Stark rückläufig war auch die Dämmung von Dächern bzw. obersten Geschossdecken: Wurden im untersuchten Bestand in den Jahren 2014-2018 noch 220 solcher Projekte umgesetzt, waren es in den Jahren 2019-2023 nur noch 61. Die Zahl der Badezimmererneuerungen sank von 213 in den Jahren 2014-2018 auf nur noch 143 in den letzten 5 Jahren. Ursachen für den rückläufigen Trend gibt es viele. Einerseits sind die Baukosten in den Jahren 2022 und 2023 enorm gestiegen, weil Löhne und Materialkosten deutlich zugenommen haben. Dadurch sind auch Modernisierungen für die Eigentümer finanziell nicht mehr so leicht zu stemmen, zumal zeitgleich auch die Zinsen gestiegen sind und damit eine kreditfinanzierte Modernisierung nicht mehr so leicht umsetzbar ist, wie in Zeiten der Nullzinsphase. Hinzu kamen politische Unsicherheiten: Die Umgestaltung der Förderlandschaft durch die neue Bundesregierung und die Debatte um das Heizungsgesetz haben dafür gesorgt, dass über lange Zeit keine Fördermittel zur Verfügung standen und große Verunsicherung über die zukünftig geforderten Standards herrschte.

Abb. 14: Die zeitliche Entwicklung bei der Badezimmermodernisierung

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



Rückschlag für Energetische Modernisierung

Der NRW-Wohnkostenbericht 2023 kam im Bereich Modernisierungen zu dem Ergebnis: „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.“ Die aktuellen Zahlen belegen, dass diese Befürchtung eingetreten ist.



Das Klima für Investitionen in die energetische Gebäudesanierung ist in den letzten Jahren erheblich schlechter geworden. Der einzige Modernisierungsbereich mit Wachstum ist der Umbau hin zur Barrierefreiheit: Wurden im Zeitraum 2014-2018 noch 17 der untersuchten Wohneinheiten barrierefrei oder altersgerecht umgebaut, waren es 2019-2023 mit 43 mehr als doppelt so viele. In diesem Bereich besteht eine hohe Nachfrage und es gibt eine finanzielle Förderung, die mit den Jahren immer weiter aufgestockt wurde. Teilweise können Projekte auch mit Unterstützung von der Pflegeversicherung zumindest in erheblichem Ausmaß mitfinanziert werden.

Für energetische Modernisierungen im Mietverhältnis gilt dagegen: Die Möglichkeiten zur Umlage auf die Mieter sind begrenzt. Die privaten Eigentümer können jeden Euro nur einmal ausgeben. Insofern kollidieren Investitionen in die energetische Modernisierung mit jenen in die Barrierefreiheit und solchen, die für die Wiedervermietbarkeit wichtig sind (in diesen Bereich fallen die Badezimmermodernisierungen). Die Vermietung von Wohnraum ist kein Selbstzweck, sondern eine Form der Geldanlage, deren Ziel darin besteht, zumindest eine kleine Rendite zu erwirtschaften. In der aktuellen Vermieterbefragung 2023 des Zentralverbands Haus & Grund Deutschland³ gaben 52,5 % der Befragten fehlende Rentabilität als Grund für den Verzicht auf Modernisierungen an. Weitere 30,4 % nannten bürokratische Hürden als Problem, 23,1 % verwiesen auf die komplizierten Anforderungen im Mietrecht.

Zugleich ergab die Vermieterbefragung, dass 48,3 % der Vermieter in den kommenden 5 Jahren keine Modernisierung planen. Das spricht dafür, dass es sich bei den in der vorliegenden Studie beobachteten rückläufigen Modernisierungszahlen nicht um einen einmaligen Sondereffekt handelt, sondern um einen längerfristigen Trend. Das ist besorgniserregend. Schließlich gilt weiterhin: Sowohl die Klimaziele, als auch die außenpolitische Notwendigkeit, unabhängig von ausländischen Brennstoffimporten zu werden, erfordern eine hohe Modernisierungstätigkeit. Die rückläufigen Zahlen sind daher ein Alarmsignal. Die Politik ist dringend gefordert, alles zu unternehmen, um finanzielle Investitionsspielräume der Eigentümer zu erhalten bzw. auszuweiten. Das setzt einen Verzicht auf regulatorische Eingriffe in die Mietpreisbildung voraus. Sonst kann die Energiewende im Bestand nicht gelingen.

„Das Klima für Investitionen in die energetische Gebäudesanierung ist in den letzten Jahren erheblich schlechter geworden. Ausbleibende Modernisierungen sind ein typisches Symptom mietpreisregulierter Wohnungsbestände.“

³ Haus & Grund Deutschland 2023



5. DIE NETTOKALTMIETEN: ANSTIEG ERNEUT WEIT UNTER DER INFLATIONSRATE

7,99 € pro m² betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2023 in NRW

1,5 % sind die Kaltmieten im Schnitt von 2022 zu 2023 gestiegen

73,0 % der Mietverhältnisse blieben 2022 und 2023 **ohne Mieterhöhung**

3,1 % 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)

19,43 € pro m² betrug 2023 die höchste gemeldete Miete – für eine 131 m² große Altbauwohnung in Düsseldorf

3,36 € pro m² betrug 2023 die niedrigste gemeldete Miete – für eine 145 m² große Altbauwohnung in Duisburg

Kaltmiete

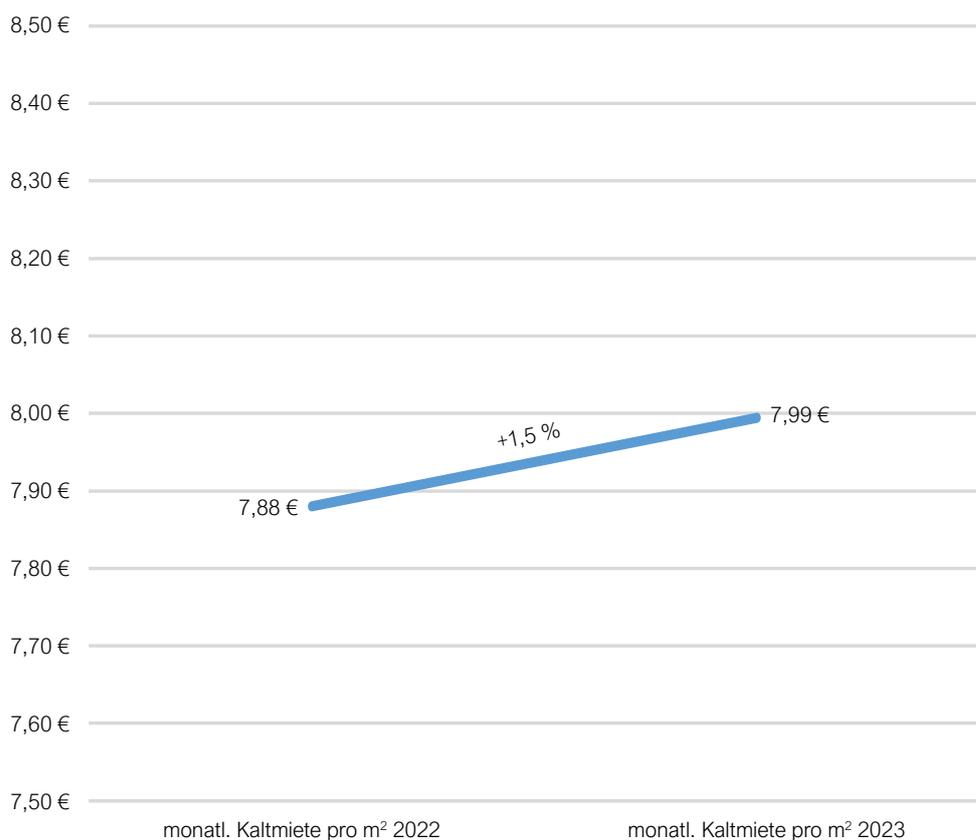


Abb. 16: Die Nettokaltmieten sind nur leicht gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in NRW im Jahr 2023 um 1,5 % gestiegen. Das ist weniger als im Vorjahr, damals hatte der Anstieg 2,6 % betragen. So ist der Anstieg der Nettokaltmieten erneut weit hinter der Inflationsrate zurückgeblieben, die für das Gesamtjahr 2023 in Deutschland 5,9 % betrug⁴. In mehr als zwei Dritteln der Mietverhältnisse gab es im Betrachtungszeitraum gar keine Mieterhöhung, nur in 27,0 % der Mietverhältnisse wurde die Miete angepasst. Die Höhe der durchschnittlichen Mietanpassung sank auf 3,1 % (Vorjahr 8,1 %).

Die privaten Kleinvermieter halten sich mit Mieterhöhungen also sehr zurück. Sie können weiterhin als die Garanten stabiler Mieten schlechthin betrachtet werden. Das geht zu ihren eigenen Lasten: Die Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland für das Jahr 2023 hat ergeben, dass 54,1 % der Vermieter mit der Vermietung nach Abzug ihrer Kosten gar kein Geld verdienen⁵. Der Wert ist gestiegen, lag in der Vorjahresbefragung noch bei 52,6 %. Entsprechend gering sind die finanziellen Investitionsspielräume der Vermieter für Modernisierungen (vgl. Kap. 4.2).

Für den NRW-Wohnkostenbericht wurden sowohl Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen als auch solche bei Neuvermietung erfasst. 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 oft zu deutlich höheren Mieterhöhungen gelangen. Diese Statistiken zeigen ein verzerrtes Bild der realen Preisentwicklung am Mietwohnungsmarkt, schließlich wird nur ein kleiner Teil des Mietwohnungsbestandes pro Jahr 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.

⁴ DeStatis 2024 [2]

⁵ Haus & Grund Deutschland 2023

6. DIE WOHNNEBENKOSTEN: STARKER ANSTIEG

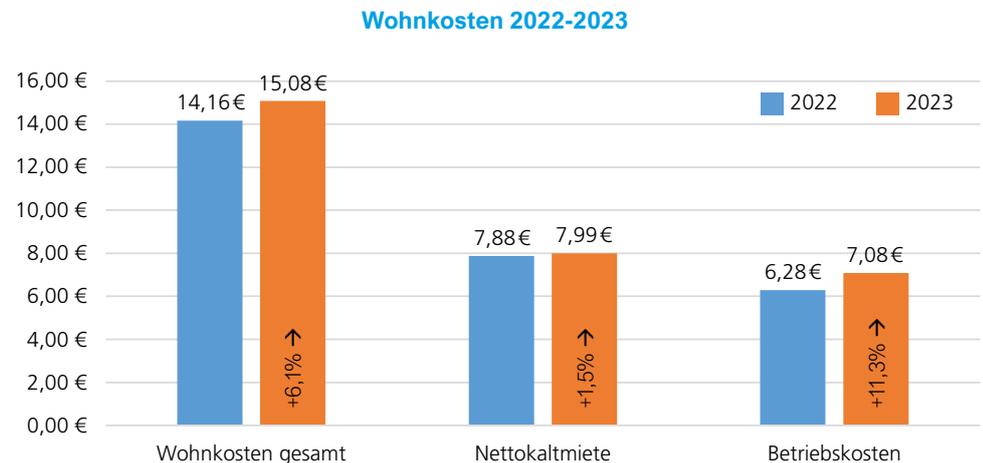
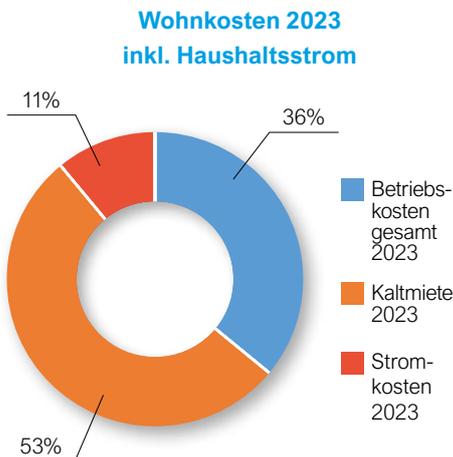
Die Wohnkosten sind in NRW im Jahr 2023 insgesamt um 6,1 % gestiegen. Im Vorjahr waren es 6,3 % gewesen. Grund für den erneut deutlichen Anstieg sind die massiv gewachsenen Nebenkosten. Während die Mieten mit einem Plus von 1,5 % bei weitem nicht die Inflation ausgeglichen haben (vgl. Kap. 5), sind die Nebenkosten um 11,3 % gestiegen. Ihr Wachstum übertraf die allgemeine Teuerungsrate von 5,9%⁶ sehr deutlich. Das hat vor allem mit stark gestiegenen Kosten für Energie zu tun: Die Heizkosten stiegen um 21,8 %, die Warmwasserkosten um 16,6 % und auch die Stromkosten zeigten zweistellige Zuwächse (Haushaltsstrom: +14,3 %, Allgemeinstrom +15,1 %, Beleuchtung +16,3 %). Hier machten sich weiterhin die Folgen der Energiekrise bemerkbar, welche durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ausgelöst wurde.

Die Energiekosten sind allerdings bei weitem nicht allein für den Anstieg der Nebenkosten verantwortlich, mit Ausnahme der Fernsehversorgung sind alle anderen Betriebskostenarten ebenfalls teurer geworden. Der zweitgrößte Kostensprung zeigte sich bei der Sach- und Haftpflichtversicherung: Hier stiegen die Ausgaben um 18,4 %. Ursache sind die drastisch gestiegenen Baukosten, wodurch die Regulierung von Schäden für die Wohngebäudeversicherer erheblich teurer geworden ist.

Hohe Zuwächse zeigten sich darüber hinaus vor allem bei den personalintensiven Dienstleistungen: Die Gartenpflege wurde um 12,8 % teurer, die Schornsteinfeger kosteten 7,7 % mehr, die Hausmeister 6,2 % und die Gebäudereinigung wurde 2,0 % teurer. Hinter dem Anstieg der Kosten für Straßenreinigung und Abfallentsorgung von 6,7 % dürfte eine Kombination aus gestiegenen Energie- und Personalkosten stecken. Ähnliches gilt für die Aufzugsanlagen: 14,3 % betrug das Kostenplus in diesem Bereich im Jahr 2023. Aufzüge müssen schließlich regelmäßig von teuren Fachkräften und mit energieintensiv hergestellten Ersatzteilen gewartet werden.

Abb. 17: Zusammensetzung der Wohnkosten 2023. Die Kaltmiete macht nur 53 Prozent der Gesamtrechnung aus.

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



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. Eine Regulierung der Kaltmieten kann die Höhe der Wohnkosten aktuell wenig beeinflussen.

Wichtig ist außerdem: Die Höhe der Betriebskosten unterliegt zu einem großen Teil direkt dem Einfluss der Politik: Nach den aktuellsten Zahlen sind 73,6 % der Betriebskosten von der Politik beeinflusst. Schon der NRW-Wohnkostenbericht von 2014 war auf einen Wert von 70 % gekommen, der NRW-Wohnkostenbericht 2023 kam auf 71,5 %.

⁶ DeStatis 2024 [2]

„Die Wohnkosten sind in NRW 2023 um 6,1% gestiegen. Während die Kaltmieten nur um 1,5 % zulegten, wuchsen die Nebenkosten um 11,3 %.“

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 Haushaltsstromkosten ergänzt, welche aufgrund der Strompreiserhebung des BDEW auf Basis des typischen Stromverbrauchs gemäß AEGB-Jahresbericht errechnet werden (vgl. Kap. 6.2).

Die größten Kostensteigerungen 2023

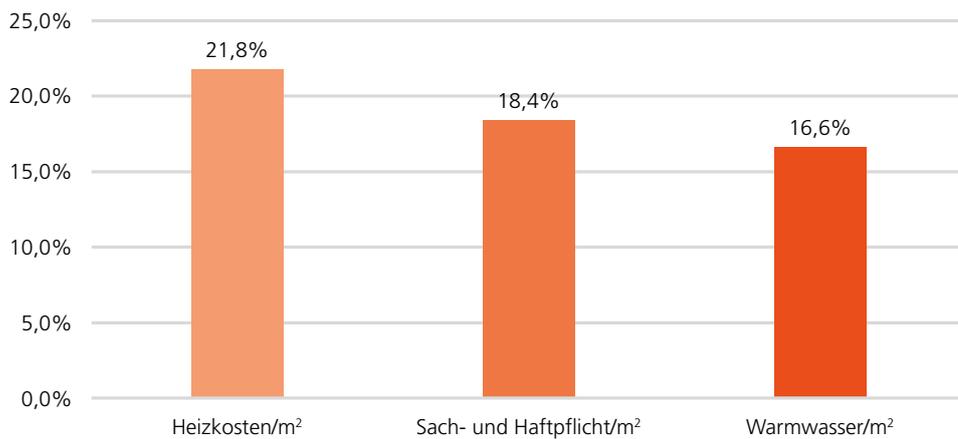


Abb. 19: Die Kostenfaktoren mit dem größten Kostenanstieg

Die günstigsten Kostenentwicklungen 2023

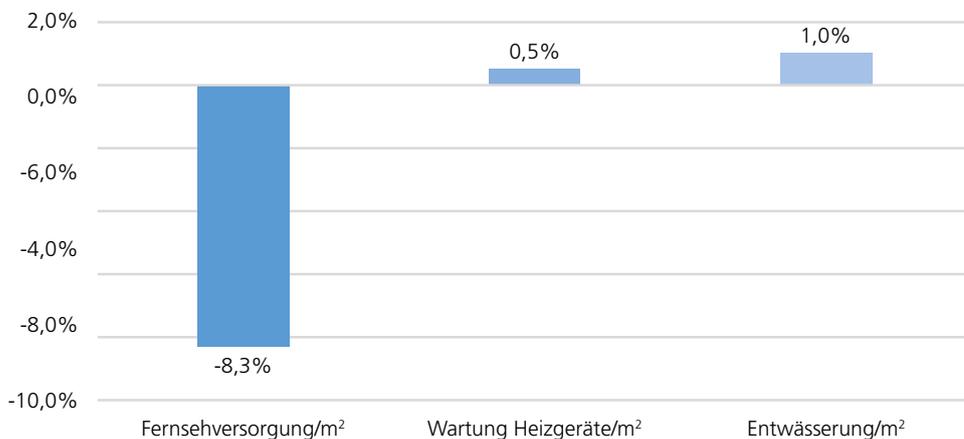


Abb. 20: Die Kostenpunkte mit der günstigsten Kostenentwicklung

„Alle Betriebskostenarten sind in NRW im Jahr 2023 teurer geworden. Nur die Kosten für die Fernsehversorgung sind gesunken.“

Hinweis: Seit dem 1. Juni 2024 können Vermieter die Kosten der Fernsehversorgung nicht mehr auf die Mieter umlegen. Daher haben sich die Vermieter schon im Jahr 2023 zahlreich aus dieser Leistung zurückgezogen und die Fernsehversorgung der Eigenverantwortung der Mieter überlassen. In der vorliegenden Erhebung hat nur noch rund jeder Fünfte Eigentümer (22 %) solche Kosten angeführt. Durch diese politisch gewollte Maßnahme entzieht sich dieser Wohnkostenpunkt diesmal also bereits weitgehend und zukünftig vollständig der statistischen Erfassung durch den NRW-Wohnkostenbericht. Für Mieter wird das Wohnen dadurch jedoch nicht günstiger, sofern sie weiterhin Fernsehen schauen.

Verteilung Betriebskosten 2023

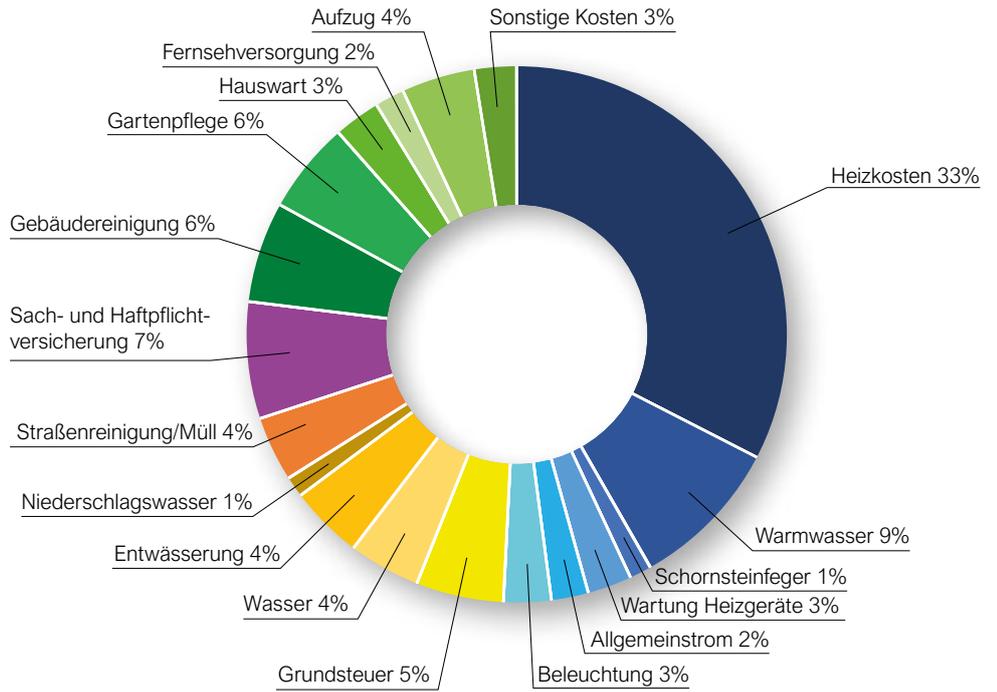


Abb. 21: Anteil der Betriebskostenarten am Gesamtvolumen der umlagefähigen Betriebskosten 2023 pro Quadratmeter.

Betriebskosten 2023 nach Kostengruppen

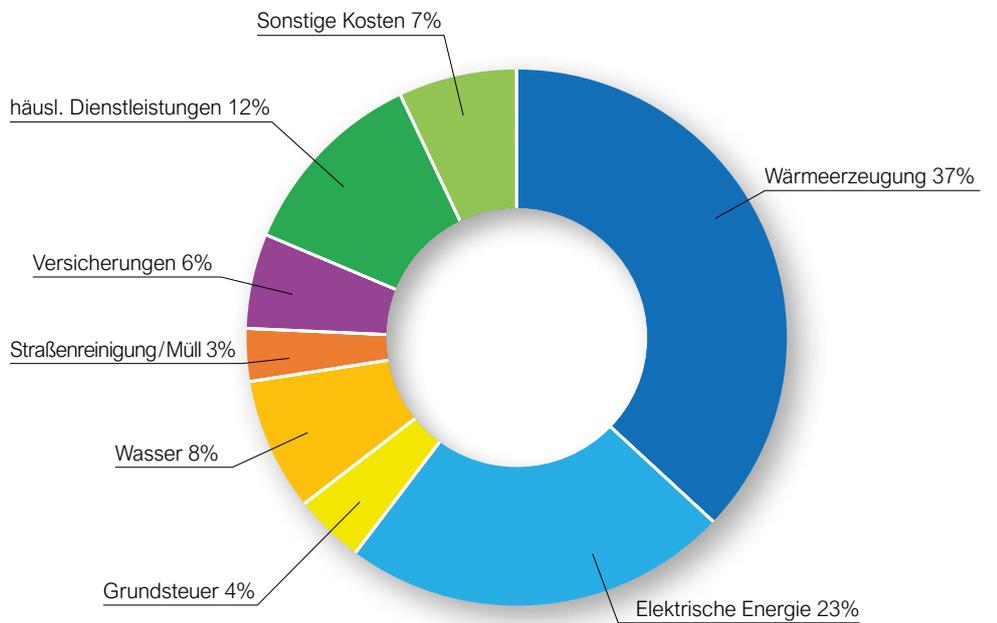


Abb. 22: Verteilung der Betriebskosten nach Kostengruppen.

Die Energiekosten (Bereitstellung von Strom und Wärme, hier blau) machen mehr als die Hälfte (60 %) der Betriebskosten aus. Die Grafik enthält umlagefähige Betriebskosten inkl. nicht umlagefähiger Haushaltsstromkosten (vgl. Kap. 6.2).

Höhe einzelner Betriebskostenarten 2023



Abb. 23: Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten 2023 im Einzelnen in absoluten Zahlen. Alle Angaben in Euro pro Quadratmeter im Monat.

Veränderungsraten der Betriebskostenarten

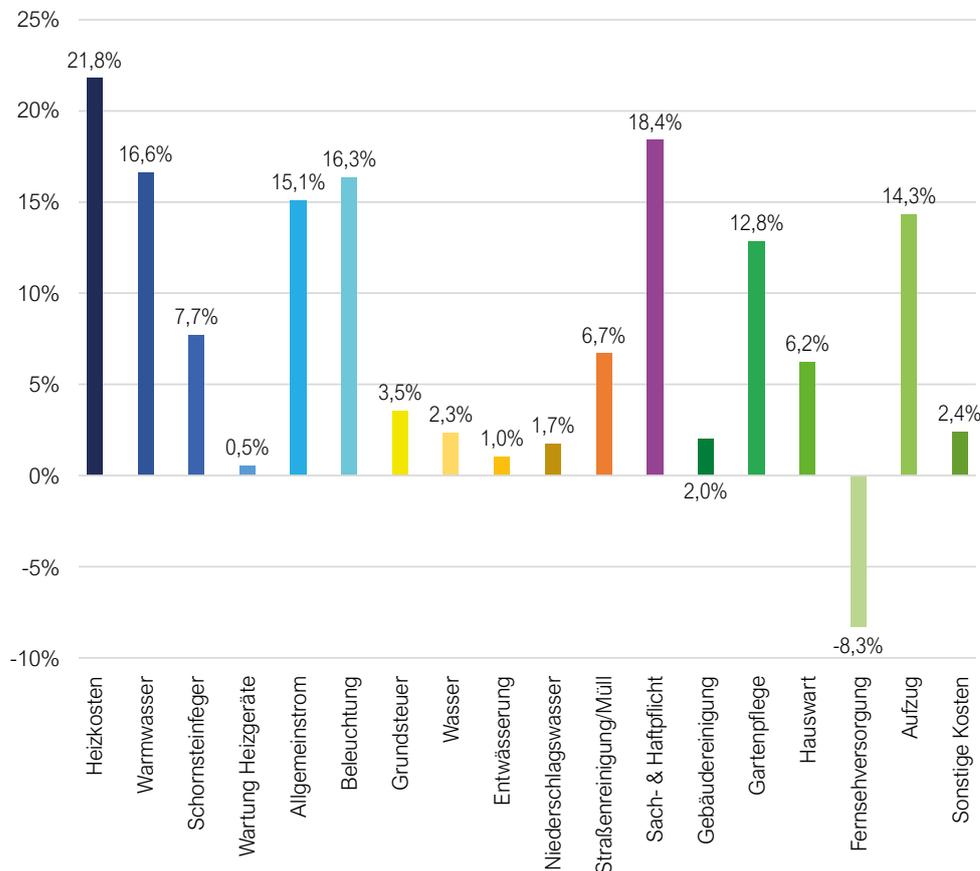
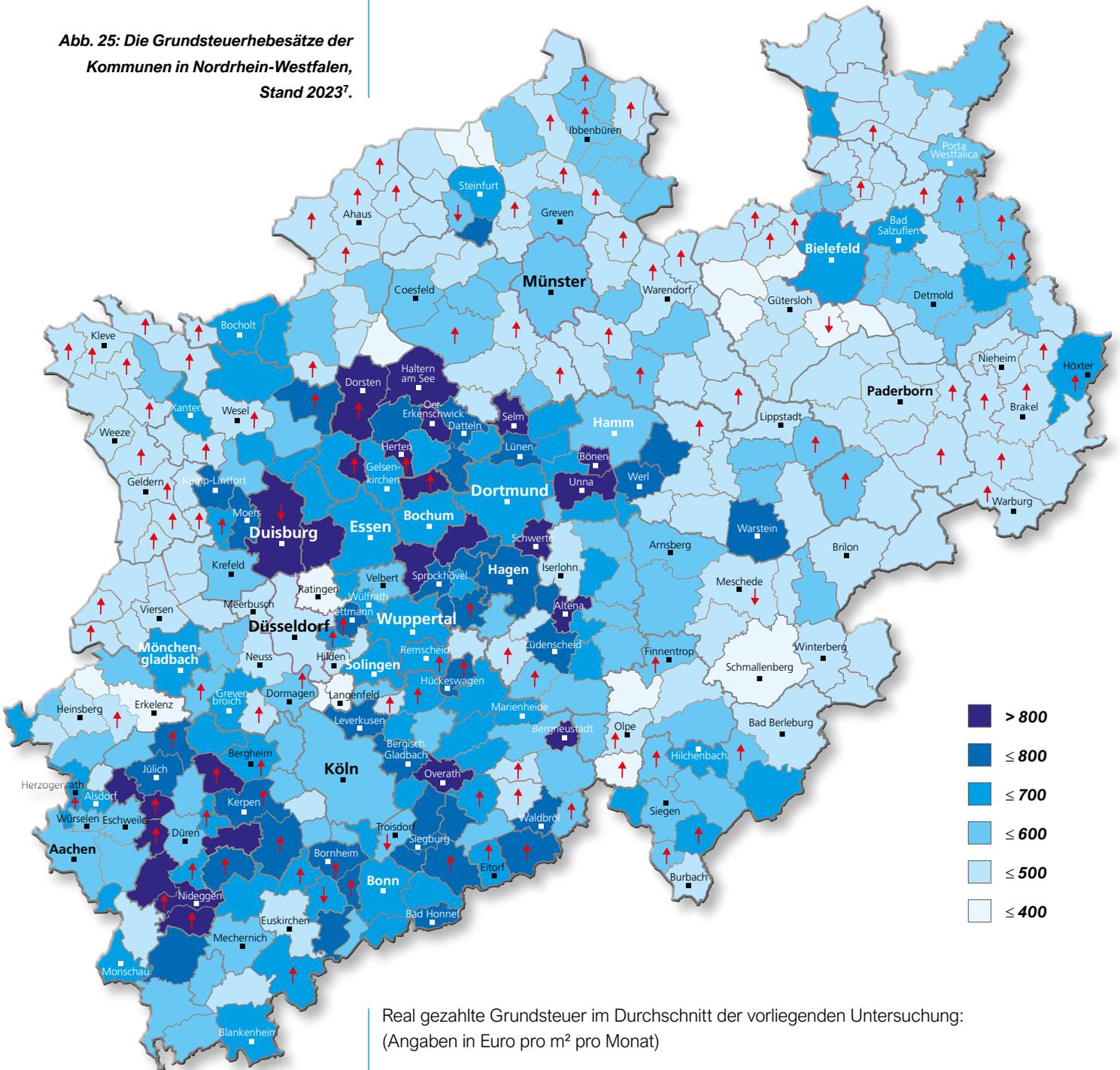


Abb. 24: Die Veränderungsraten der Betriebskostenarten 2023 im Detail.

6.1 Die Grundsteuer

Abb. 25: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2023⁷.



⁷ Eigene Darstellung auf Grundlage von BdSt 2024 im Vergleich zu DeStatis 2023.

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

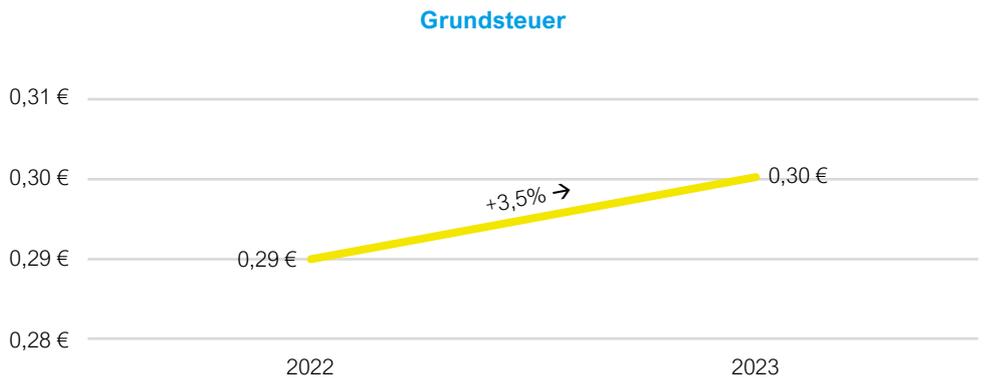


Abb. 26: Entwicklung der Grundsteuer im Landesdurchschnitt

„Im Landesdurchschnitt haben die Eigentümer der untersuchten Immobilien letztes Jahr 3,5 % 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 NRW⁸:

Kommunen mit kleinstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Verl	170 %
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 NRW⁹:

Kommunen mit höchstem Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Hürtgenwald Gladbeck	950 %
2	Bönen	940 %
3	Inden	930 %
4	Nideggen Herten	920 %
5	Elsdorf	913 %
6	Altena Nörvenich Witten	910 %
7	Heimbach	900 %
8	Bergneustadt	895 %
9	Mülheim an der Ruhr	890 %
10	Schwerte Langerwehe	880 %

- 26,8 % der Kommunen haben 2023 die Grundsteuer erhöht (Vorjahr: 26,0 %).¹⁰
 - 71,7 % der Kommunen haben die Grundsteuer 2022 stabil gehalten (Vorjahr: 72,0 %).¹¹
 - 1,5 % der Kommunen haben die Grundsteuer zumindest ein wenig gesenkt (Vorjahr: 2,0 %).¹²
- Insgesamt sank die Grundsteuer damit in 6 Städten und Gemeinden (Vorjahr: 8).

Diese Kommunen senkten die Grundsteuer 2023¹³:

	Kommune	Bereich	Senkung
1	Horstmar	640 → 590	-50
2	Troisdorf	590 → 555	-35
3	Meschede	475 → 450	-25
4	Swisttal	702 → 680	-22
5	Verl	190 → 170	-20
6	Duisburg	855 → 845	-10

Angaben in Prozentpunkten

Die stärksten Grundsteuererhöhungen in NRW 2023¹⁴:

	Kommune	Bereich	Erhöhung
1	Schermbek	495 → 750	+255
2	Wilnsdorf	475 → 695	+220
3	Bergheim Dormagen	600 → 760 435 → 595	+160
4	Herzogenrath Höxter	510 → 650 510 → 650	+140
5	Erkrath	520 → 652	+132
6	Herten	790 → 920	+130
7	Eitorf	589 → 699	+110
8	Elsdorf	810 → 913	+103
9	Gladbeck	850 → 950	+100
10	Dorsten	780 → 870	+90

Angaben in Prozentpunkten

⁸ BdSt 2024 im Vergleich zu DeStatis 2023

⁹ ebd.

¹⁰ ebd.

¹¹ ebd.

¹² ebd.

¹³ ebd.

¹⁴ ebd.

Die Grundsteuer steigt, 3,5 % mehr haben die Haushalte in der vorliegenden Untersuchung im Jahr 2023 gezahlt. Mehr als jede vierte Kommune (26,8 %) hat 2023 den Hebesatz erhöht, etwas mehr als im Jahr davor (26,0 %). Dabei waren auch wieder auffällig viele sehr deutliche Erhöhungen um mehr als 100 Prozentpunkte, insgesamt gab es 12 solcher dreistelligen Erhöhungen.

Es liegt nahe, dass die Kommunen hier im Vorgriff auf die Grundsteuer-Reform, die 2025 in Kraft tritt und nach dem Versprechen des Bundeskanzlers Olaf Scholz (SPD) aufkommensneutral umgesetzt werden soll, die Hebesätze angepasst haben, damit „aufkommensneutral“ ein höheres Einnahmen-Niveau bedeutet. Das NRW-Finanzministerium hat im Spätsommer 2024 veröffentlicht, welche Hebesätze die Kommunen jeweils für 2025 wählen müssten, um Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Sofern die Kommunen angesichts gestiegener Kosten (Lohn-erhöhungen, Inflation, zusätzlicher Aufwand etwa für die Unterbringung von Flüchtlingen) denn überhaupt eine aufkommensneutrale Reform in Betracht ziehen, was sicher nicht überall der Fall sein wird. Die aufkommensneutralen Hebesätze liegen allerdings oftmals über den bisherigen. Wohngrundstücken droht damit angesichts der neuen Berechnungsmethode eine stärkere Belastung, Gewerbegrundstücke könnten entlastet werden. Die Kommunen können dies ausgleichen, indem sie differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke ansetzen. Ob der politische Wille dazu besteht, ist vielfach zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie noch nicht absehbar. Die folgende Tabelle verdeutlicht, was aus den Hebesätzen der 10 günstigsten NRW-Kommunen wird, wenn sie sich für eine aufkommensneutrale Reform entscheiden:

	Kommune	Hebesatz 2023	Hebesatz 2025 aufkommensneutral	Hebesatz 2025 Wohn/Nicht-Wohngrundstücke
1	Verl	170 %	221 %	197 % / 272 %
2	Monheim am Rhein	250 %	354 %	307 % / 513 %
3	Harsewinkel	260 %	452 %	375 % / 645 %
4	Schloß Holte-Stukenbrock	280 %	331 %	288 % / 447 %
5	Langenfeld (Rhld.)	299 %	418 %	360 % / 617 %
6	Attendorn	315 %	593 %	468 % / 895 %
7	Wettringen	340 %	490 %	444 % / 636 %
8	Reken	350 %	443 %	442 % / 447 %
9	Schmallenberg	360 %	542 %	472 % / 725 %
10	Wassenberg	375 %	499 %	475 % / 621 %

(Datenstand: Veröffentlichung des NRW-Finanzministeriums¹⁵ vom 17.09.2024)

Die Zeit niedriger Hebesätze ist also selbst in den Top-Kommunen vorbei. In den teureren Kommunen dürfte der Hebesatz künftig vielfach vierstellig ausfallen: Aufkommensneutral wäre beispielsweise ab 2025 für Gladbeck 1.085 %, für Hürtgenwald 1.092 %, für Bönen gar 1.422 % (ohne Differenzierung). Zugleich zeigt sich, welche Hebelwirkung die Frage entwickelt, ob eine Kommune die Hebesätze differenziert oder nicht. Ein Beispielfall aus Velbert: Dort steht ein Einfamilienhaus, für welches im Jahr 2024 eine Grundsteuer von 585 Euro fällig wird. Für 2025 wären es 838 Euro und damit 43 % mehr, sofern die Stadt den aufkommensneutralen Hebesatz wählt. Im Falle einer Hebesatzdifferenzierung wären es 710 Euro und damit 21 % mehr, als bisher – aber eben bei weitem nicht so viel, wie ohne die Differenzierung. Mit der Möglichkeit zur Differenzierung der Hebesätze haben die Städte und Gemeinden also ein mächtiges Werkzeug in der Hand, mit dem sie die Höhe der neuen Grundsteuer für Wohngrundstücke und damit den Anstieg der Wohnkosten direkt in großem Umfang beeinflussen können.

Nicht durch die Kommunen beeinflussbar ist dagegen, wie hoch die Steuermessbeträge der Bürger (welche mit dem Hebesatz multipliziert werden, um die Steuerhöhe zu bestimmen) ausfallen. Hier wirkt sich die neue Bewertungsmethode mitunter massiv aus. Dem Landesverband ist ein Fall bekannt, in dem einem Einfamilienhaus in Mönchengladbach durch die Reform eine Steuererhöhung um das Dreizehnfache droht: Statt bisher 280 Euro ab 2025 dann 3.730 € (ein Plus von 1.232 %). Das Haus liegt auf einer Lichtung im Wald, ein großer Teil des Waldes gehört mit zum Grundstück und wird damit – obwohl nicht bebaubar – mit dem hohen Bodenrichtwert

für Wohngrundstücke veranlagt. Problemfälle dieser Art sind nicht selten, sie muss jetzt die Justiz lösen. Es sind bereits sechs von Haus & Grund Deutschland unterstützte Musterklagen vor deutschen Gerichten anhängig, zwei davon in NRW.

Für die Zeit nach 2025 birgt die neue Berechnungsmethode außerdem 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 – selbst, wenn die Kommune den Hebesatz konstant hält. Auch vor diesem Hintergrund ist ein Fortbestand der Grundsteuer in der reformierten Form nicht erstrebenswert.



6.2 Die Stromkosten

Der Stromverbrauch der Deutschen Haushalte sank 2023 um 3,6 % (Vorjahr: +0,6 %) ¹⁷. Dennoch: Die Stromkosten haben mit 11 % weiterhin einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten. Mit 1,65 Euro pro Monat und Quadratmeter (Stromverbrauch der Wohnung plus Beleuchtung/Allgemeinstrom des Gebäudes) lagen die Stromkosten im Jahr 2023 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 2,61 Euro noch höher. Allerdings versteckt sich in den Stromkosten auch ein hoher Teil der Kosten für die Warmwasserversorgung, denn in 43,1 % der Haushalte werden dazu elektrische Durchlauferhitzer eingesetzt (s. Kap. 4.1). Die Strompreise sind im Jahr 2023 laut BDEW um 20,6 % gestiegen. Die amtliche Statistik des Statistischen Bundesamtes, die halbjährliche Werte ausweist und eine etwas andere Datengrundlage hat, zeigt, dass die Strompreise im zweiten Halbjahr 2023 wieder leicht rückläufig waren. Sie lagen damit aber immer noch um 19,8 % über dem Vorjahreswert. Die Abweichung zwischen beiden Statistiken ist also relativ gering. Dass Verbrauchersparungen von 3,6 % diese Preisanstiege nicht annähernd kompensieren konnten, ist offensichtlich. So stiegen die tatsächlich verausgabten Stromkosten der Befragten in der vorliegenden Untersuchung deutlich: Haushaltsstrom: +14,3 %, Allgemeinstrom +15,1 %, Beleuchtung +16,3 %. Die Unterschiede in den Werten liegen im Verhalten der Verbraucher begründet: Im eigenen Haushalt ist die Motivation, Energie einzusparen, größer, als beim Allgemeinstrom, dessen Kosten man nicht allein trägt, sondern mit allen Hausbewohnern gemeinsam.

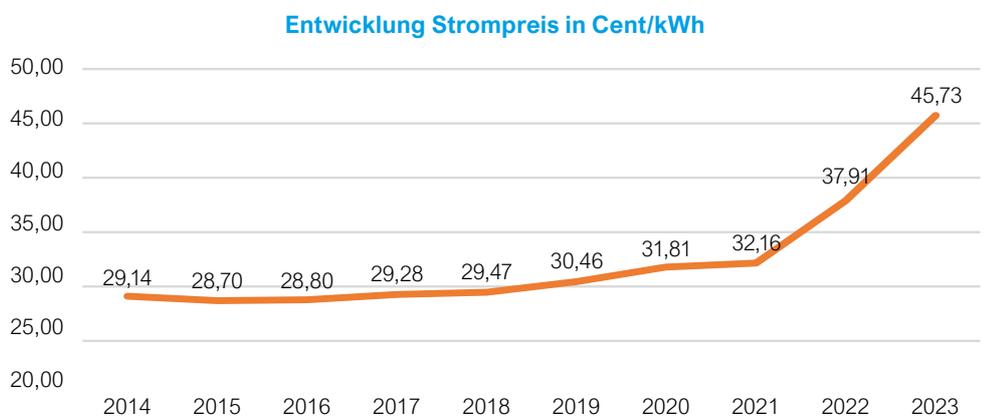
¹⁷ AGE 2023, AGE 2024

Im europäischen Vergleich liegt Deutschland bei den Strompreisen weiterhin in der Spitzen-
gruppe, und zwar nach den Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat (s. Grafik) auf
dem dritten Platz hinter Belgien und den Niederlanden. Am günstigsten ist der Strom weiterhin
in Bulgarien. Dabei ist das hohe Preisniveau in Deutschland auf die hohen Steuern und Ge-
bühren zurückzuführen, die auf den Strom verlangt werden. Die Erzeugerpreise für die elektri-
sche Energie sind in Deutschland dagegen nicht weit vom EU-Durchschnitt entfernt (s. Grafik).

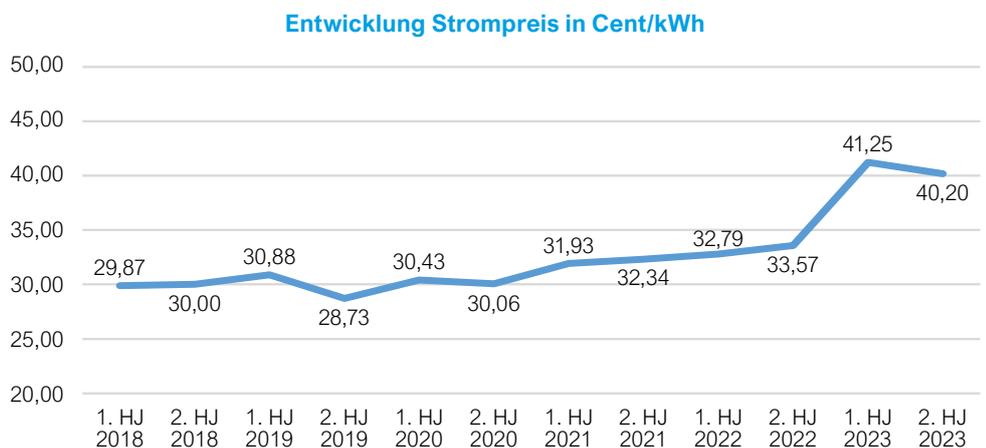
Methodischer Hinweis: In der vorliegenden Erhebung wurden Stromkosten direkt über die
Kostenpunkte „Allgemeinstrom“ und „Beleuchtung“ auf den Betriebskostenabrechnungen er-
fasst. Deren Anteil an den gesamten Wohnnebenkosten beträgt 2 bzw. 3 %. Der größte Teil des
Stroms – nämlich der in der Wohnung selbst verbrauchte Haushaltsstrom – 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 bereitstellen¹⁸. Anhand des durchschnittlichen Stromver-
brauchs eines durchschnittlichen Privathaushalts sowie der Strompreisstatistik wurden die ent-
sprechenden Stromkosten errechnet.

¹⁸ BDEW 2024; AGE B 2023; AGE B 2024

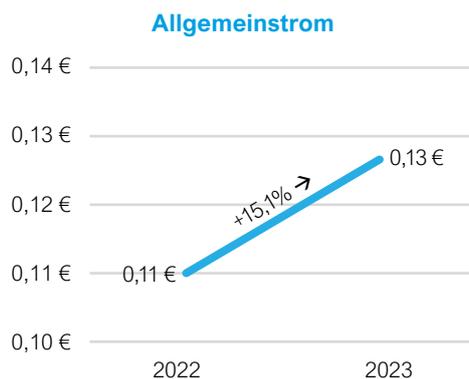
**Abb. 27: Entwicklung des durchschnittlichen
Strompreises für deutsche Haushalte in
Cent/kWh gem. BDEW 2024.**



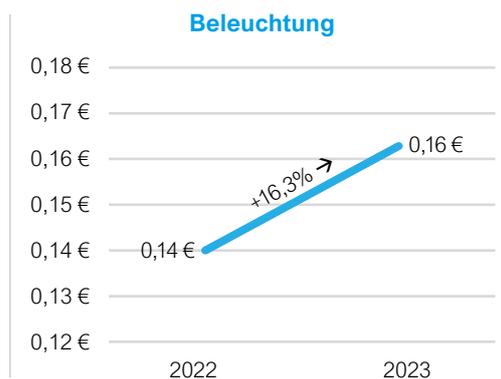
**Abb. 28: Entwicklung des durchschnittlichen
Strompreises für deutsche Haushalte in
Cent/kWh gem. DeStatis 2024 [1].**



**Abb. 29: Ausgaben der Haushalte
für Allgemeinstrom.**



**Abb. 30: Ausgaben der Haushalte
für Beleuchtung.**



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

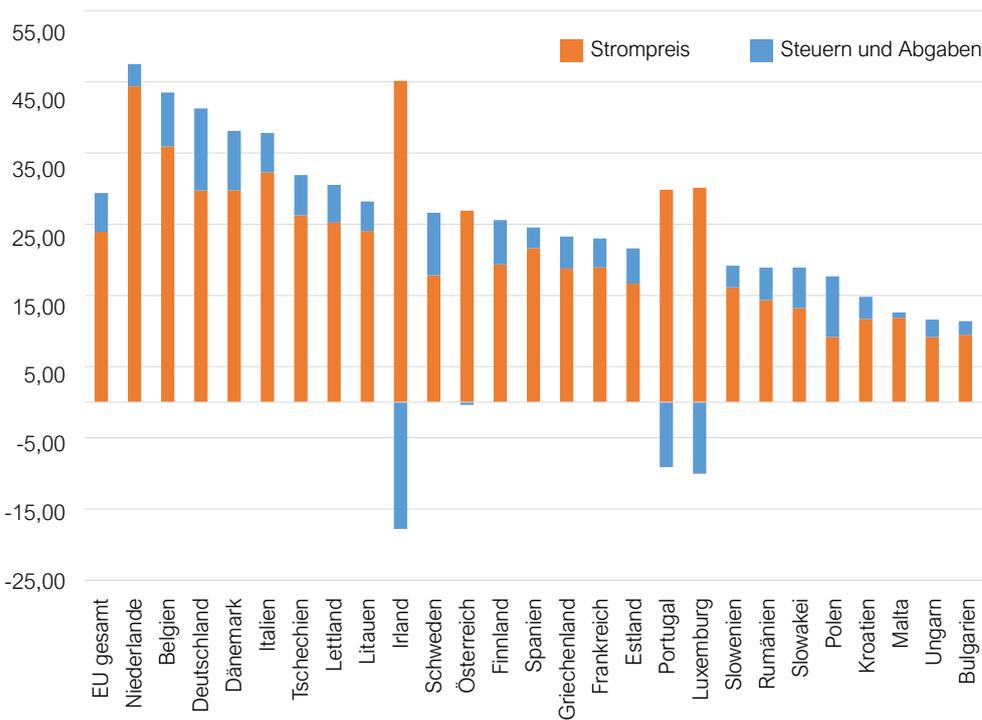


Abb. 31: Preise in Euro pro 100 kWh.¹⁹
Hinweis: Einige Länder haben wegen der Energiekrise so hohe Entlastungen eingeführt, dass die Steuer rechnerisch negativ ausfällt.

„Deutschland hat die dritthöchsten Strompreise in Europa, was vor allem an den hohen Steuern und Abgaben liegt.“

Zusammensetzung des Strompreises (2023)

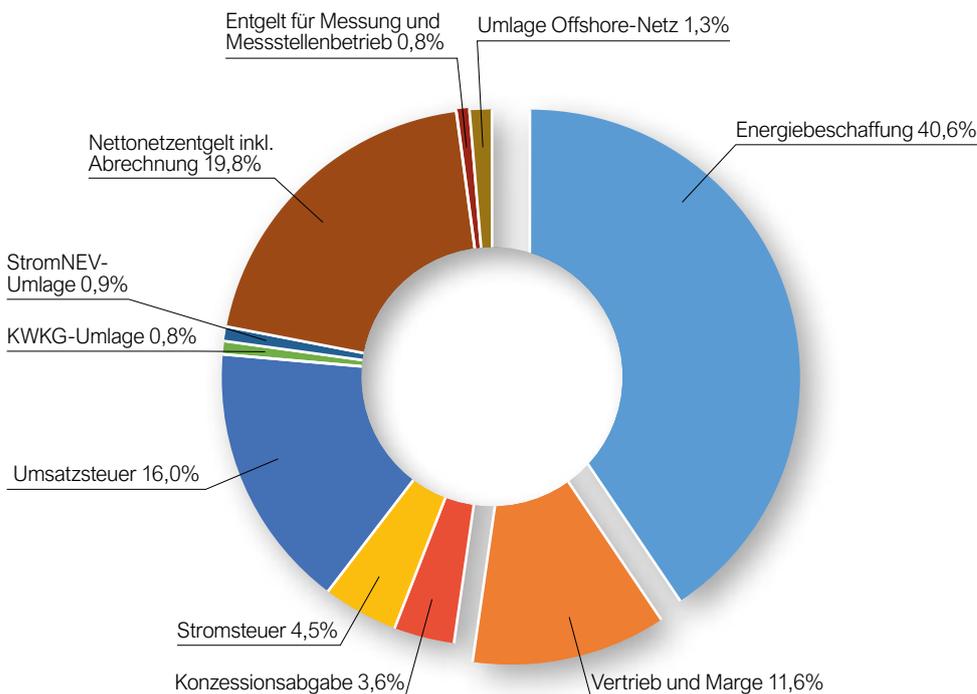


Abb. 32: Mittelwerte zum Stichtag 1. April 2023 über alle Tarife in Prozent.
Eigene Darstellung auf Grundlage von Zahlen der Bundesnetzagentur.²⁰

¹⁹ Eigene Darstellung auf Grundlage der Zahlen von Eurostat 2024.

²⁰ Bundesagentur 2024

6.3 Die Kosten der Wärme

Die Heizkosten sind in NRW im Jahr 2023 deutlich angestiegen, allerdings nicht mehr so stark, wie im Vorjahr. Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten stiegen um 21,8 %, im Vorjahr waren es 36,5 % gewesen. Dafür gibt es mehrere Ursachen. Die Gaspreise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im ersten Halbjahr 2023 im Schnitt um 30,7 % gestiegen und im zweiten Halbjahr dann wieder um 6,9 % gesunken. Damit lagen die Preise im zweiten Halbjahr immer noch 21,7 % höher als im Vorjahr. Da der untersuchte Wohnungsbestand zu 59,9 % mit Gas beheizt wird, hat sich diese Preisentwicklung sehr deutlich auf die hier ermittelten Heizkosten ausgewirkt. Hinzu kommt, dass Preisschwankungen im Gasmarkt nicht unmittelbar, sondern erst zeitverzögert bei den Verbrauchern ankommen, so dass sich die sinkenden Preise im zweiten Halbjahr auf viele Verbraucher im Jahr 2023 noch nicht ausgewirkt haben.

Noch deutlicher ist dieser Effekt beim Heizöl. Im Jahr 2023 lagen die Heizölpreise zwar im Schnitt um 20,3 % unter dem Vorjahresniveau. Allerdings waren sie im Vorjahr um 83,5 % gestiegen und mithin 2023 immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Bei den meisten Wohnhäusern wird jedoch nur ein- oder zweimal im Jahr Heizöl angeliefert. Wer schon Ende 2022 oder gleich Anfang 2023 getankt hat, zahlte daher noch deutlich mehr als ein Haushalt, der Ende 2023 erst Heizöl geordert hat. Die amtliche Statistik verarbeitet nur die Höhe der verlangten Preise, aber nicht die Anzahl der Kunden, die zu diesen Preisen auch wirklich geordert hat.

Zugleich ist Heizöl nur noch in 14,3 % der untersuchten Wohneinheiten im Einsatz. So konnten die gesunkenen Heizölpreise die durchschnittlichen Heizkosten insgesamt nicht wesentlich beeinflussen. Hinzu kommt, dass im Jahr 2023 das Krisenbewusstsein in der Bevölkerung nicht mehr so groß war wie 2022, so dass nicht mehr ganz so sparsam geheizt wurde. Der Ablesedienst Ista, der die Heizenergieverbräuche von rund 800.000 Haushalten in Deutschland überwacht, hat ausgerechnet, dass der Heizenergieverbrauch 2023 gegenüber dem Vorjahr witterungsbereinigt um 5 % gestiegen ist.²¹ Die Folge: Für eine 70 Quadratmeter große Durchschnittswohnung entstanden nach der vorliegenden Erhebung im Jahr 2023 im Schnitt Heizkosten von 1.562,40 Euro. Im Vorjahr sind es 1.285 Euro gewesen. Der beobachtete Anstieg der Heizkosten bedeutet eine massive Belastung für die Haushalte und einen starken Anstieg der Wohnkosten.

Ebenfalls bedenklich ist die Tatsache, dass inzwischen 11,8 % der Haushalte mit Strom und 4,5 % mit (elektrisch betriebenen) Wärmepumpen heizen. Angesichts der hohen und 2023 deutlich gestiegenen Strompreise (vgl. Kap. 6.2) heizen auch diese Haushalte nicht eben kostengünstig.

Die umgelegten Kosten für die Warmwasserversorgung sind im Untersuchungszeitraum ebenfalls deutlich gestiegen. Mit einem Plus von 16,6 % war ihr Anstieg aber etwas geringer als im Vorjahr (18,9 %) und zudem kleiner, als der Kostenanstieg bei den 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 43,1 % der untersuchten Wohnungen dienen elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung, so dass der Kostenpunkt „Warmwasserversorgung“ bei diesen Wohnungen nicht auf der Betriebskostenabrechnung erscheint, sondern auf der Stromrechnung der Bewohner landet. 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.

²¹ Ista 2024

Bei den Ausgaben für die Schornsteinfeger war im Jahr 2023 ein Anstieg um 7,7 % 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 +0,5 % stabil geblieben. Möglich ist, dass Eigentümer hier angesichts der allgemein hohen Kosten an der Wartung sparen. Insgesamt ist die Wärmeerzeugung mit 37 % (Vorjahr: 36 %) mehr denn je der größte Kostenpunkt unter den Betriebskosten.

Info: Kostenvergleich



Der von der Bundesregierung geförderte und von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online unter Partnerschaft mit dem Deutschen Mieterbund erstellte Heizspiegel für das Jahr 2023 hat für Deutschland insgesamt um bis zu 10 % gesunkene Heizkosten für Haushalte mit Gasheizung errechnet und diese Zahl in der Öffentlichkeit kommuniziert.²² Allerdings erhebt co2online nach eigenen Angaben zur Erstellung des Heizspiegels nur Verbrauchsdaten, welche mit den Durchschnittspreisen multipliziert werden. Die Preise wiederum entnimmt 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 und verglichen damit 2023 gesunken sind. Damit wissen die Herausgeber des Heizspiegels allerdings nicht, was die Verbraucher im Jahr 2023 wirklich für ihren Brennstoff ausgegeben haben. Zugleich verwendet der Heizspiegel zu 65 % Daten von Einfamilienhäusern und ist insofern hinsichtlich des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland nicht repräsentativ.

Der vorliegende NRW-Wohnkostenbericht stützt sich dagegen auf die Daten einer Mischung aus vermieteten und selbstgenutzten Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, deren real gezahlte Heizkosten erfasst wurden. Er bildet damit die tatsächlichen Kostenentwicklungen treffsicherer ab. Das zeigt der Abgleich der Zahlen mit der amtlichen Preisstatistik und den Verbrauchsdaten von Ista.

| ²² Heizspiegel 2024



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

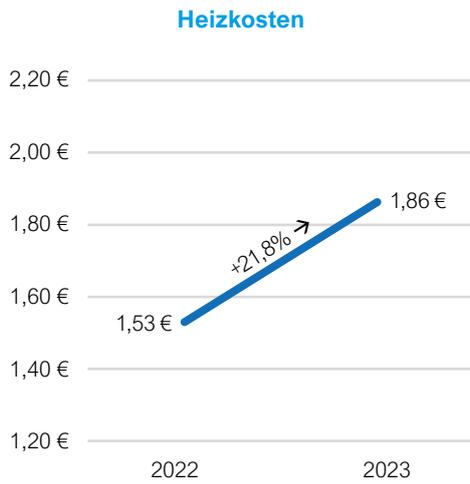


Abb. 34: Die Entwicklung der Warmwasserversorgung in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

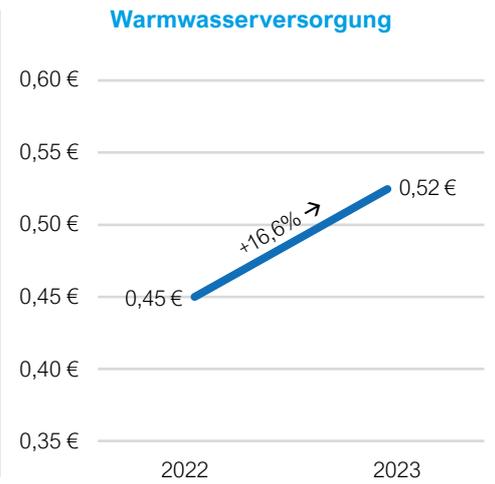


Abb. 35: Die Entwicklung der Schornsteinfegerkosten in den vergangenen zwei Jahren in Euro pro Quadratmeter und Monat.

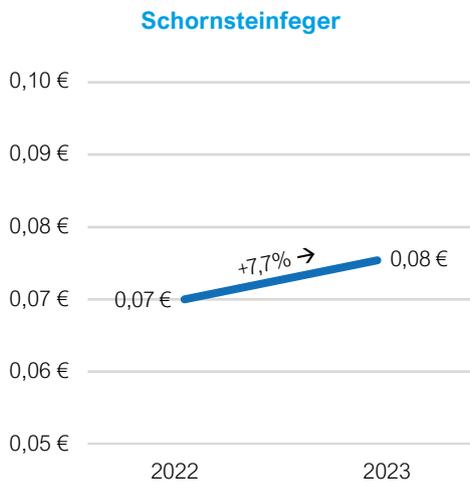


Abb. 36: Die Entwicklung der Kosten für die Wartung von Heizungsanlagen, Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat.

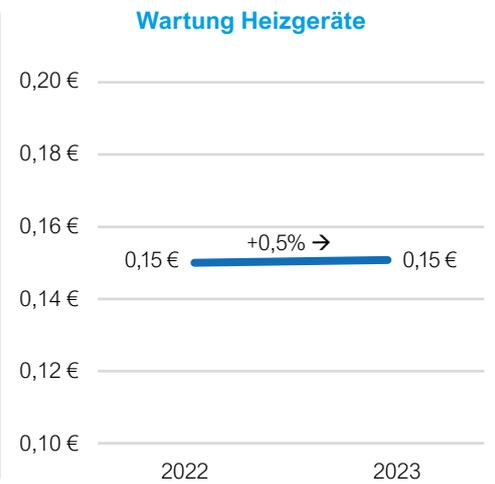


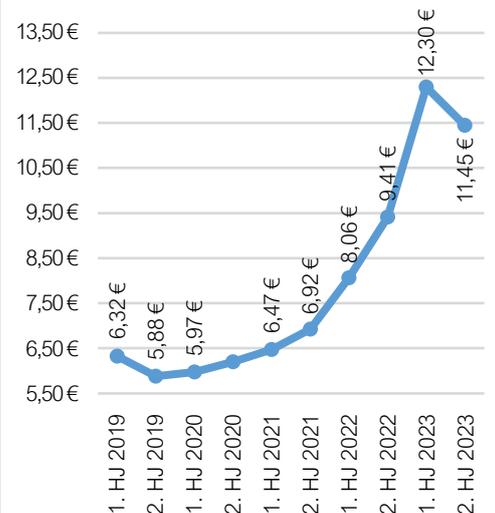
Abb. 37: Entwicklung des Heizölpreises im Jahresdurchschnitt in Euro/Hektoliter.

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

Preisentwicklung Heizöl²³



Preisentwicklung Erdgas²⁴



²³DeStatis 2024 [1].

²⁴DeStatis 2024 [1].



7. EINFLÜSSE VON ENERGIEKRISE UND CO₂-BEPREISUNG

Der NRW-Wohnkostenbericht 2023 hatte ergeben, dass in Folge der Energiekrise 39,9 % der Mieter für das Jahr 2022 auf die Betriebskostenabrechnung hin eine Nachzahlung begleichen mussten. Daraufhin konnten Abschlagszahlungen angepasst werden, so dass im Jahr 2023 nur noch 36,5 % der Mieter eine Nachzahlung leisten mussten, wie die vorliegende Untersuchung zeigt. Dabei stieg die Höhe der durchschnittlichen Nachzahlung allerdings von 162,76 Euro auf 255,12 Euro. Auf der anderen Seite kamen 49,5 % der Mieter wieder auf ein Guthaben aus Ihren Abschlagszahlungen und erhielten daher am Jahresende im Schnitt 285,11 Euro von ihrem Vermieter zurück.

Seit dem Jahr 2023 sind die Kosten für die CO₂-Bepreisung, welche einen Teil der Heizkosten der Mieter bildet, nach einem gestaffelten Modell teilweise von den Vermietern zu tragen. Im ersten Abrechnungsjahr unter dieser Praxis hatten die Vermieter dadurch im Durchschnitt 26,61 Euro an CO₂-Kosten für ihre Mieter zu bezahlen. Allerdings ist die Schwankungsbreite erheblich: Der Vermieter, der in der vorliegenden Befragung am günstigsten wegkam, musste seinem Mieter 41 Cent für dessen CO₂-Bepreisung zahlen. Der Vermieter mit der höchsten Rückzahlung musste dagegen 238 Euro an die Mieter zahlen. Die übergroße Mehrheit der Vermieter lag allerdings im niedrigen zweistelligen Bereich. Die CO₂-Umlage stellt damit keinen Sanierungsanreiz dar, sorgt allerdings für einen enormen bürokratischen Aufwand. Regelungen wie diese sind daher dazu geeignet, private Vermieter durch die zeitaufwändige Verwaltungsarbeit zunehmend dazu zu motivieren, die Sinnhaftigkeit des Vermietens in Frage zu stellen.

„Die CO₂-Umlage hat neue Bürokratie, aber keine klimaschützende Wirkung geschaffen.“

8. FAZIT

Die Wohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2023 um 6,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,3 %, die Nettokaltmieten um 1,5 %. Die privaten Kleinvermieter, von denen die Daten für die vorliegende Studie stammen, haben die Mieten einmal mehr bestmöglichst stabil gehalten. Trotz einer Inflation von 5,9 % gab es für 73 % der Mieterhaushalte im Jahr 2023 keine Mieterhöhung, insgesamt stiegen die Mieten in NRW nur um 1,5 %.

Die zentrale Erkenntnis daraus lautet: Alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen müssen nicht bei den Kaltmieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen. Sie müssen zugleich die finanziellen Möglichkeiten der privaten Kleinvermieter schonen, damit diese weiterhin die gewohnte Zurückhaltung bei Mieterhöhungen walten lassen können. Insbesondere 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.

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. Sie kommen auf einen Anteil von 12 % an den gesamten Wohnnebenkosten. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten,



deren Anteil an den Nebenkosten inzwischen bei 23 % liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemestrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 37 % an den gesamten Betriebskosten.

Wärmeerzeugung und Stromkosten lassen sich nicht ganz trennscharf voneinander abgrenzen, weil teilweise auch mit Strom geheizt oder Wasser erwärmt wird. Fest steht jedoch: Der Energiebedarf der Haushalte ist zusammengenommen für 60 % 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, der auch 2023 noch deutliche Auswirkungen hatte (+21,8 % bzw. +16,6 %).

Zugleich hatte die hohe Inflation von 5,9 % im Jahr 2023 erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnebenkosten, die mit Ausnahme der Fernsehversorgung in allen Kostenpunkten gestiegen sind. Während der starke Anstieg der Baupreise die Kosten für die Wohngebäudeversicherung um 18,4 % in die Höhe trieb, gab es dank inflationsbedingt steigender Löhne teils zweistellige Verteuerungen bei den personalintensiven häuslichen Dienstleistungen. Nicht zuletzt haben die ebenfalls von Inflation und steigenden Löhnen betroffenen Kommunen die Grundsteuer vielfach erhöht.

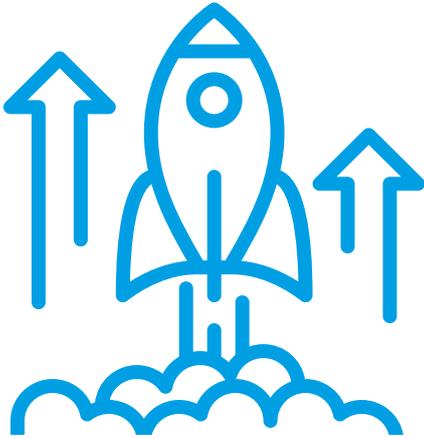
Politische Schlussfolgerungen:

Die politischen Entscheidungsträger halten die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu 73,6 % in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Als vor 10 Jahren der erste NRW-Wohnkostenbericht erschien, waren es noch 70 % gewesen. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben.

Das 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 erzeugt neue Bürokratie, aber keinen Anreiz zu verstärkter Sanierungstätigkeit. Dabei besteht in diesem Bereich ein großes Problem, wie die vorliegende Untersuchung zeigen konnte: Die Zahl der durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist in allen Teilgebieten in den letzten 5 Jahren deutlich gesunken. Ursache sind gestiegene Baukosten bei gleichzeitig verminderten finanziellen Spielräumen, schließlich halten die Mieteinnahmen seit Jahren nicht mit der Inflation Schritt. Hinzu kommt eine teils chaotische Umstrukturierung staatlicher Förderungen und die Debatte um das sogenannte Heizungsgesetz im Jahr 2023. Das hat bei Eigentümern zu erheblicher Verunsicherung geführt. Die Energiewende im Gebäudesektor wird scheitern, wenn die Bezahlbarkeit notwendiger Maßnahmen für die Eigentümer und deren Vertrauen in die politischen Vorgaben nicht gegeben sind. Im Zuge der Umsetzung der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) in nationales Recht ist auf strenge Standards zu verzichten, um eine finanzielle Überforderung von Eigentümern, Vermietern und Mietern zu verhindern.

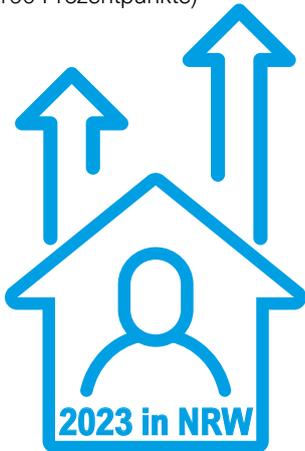
Gefragt ist neben der Bundes- und der Landespolitik aber vor allem auch die Kommunalpolitik. Sie muss zum Start der reformierten Grundsteuer die Entscheidung treffen, ob durch maßvolle Gestaltung des neuen Hebesatzes und eventuell die Einführung differenzierter Hebesätze eine starke zusätzliche Belastung der Haushalte durch höhere Wohnnebenkosten vermieden werden soll. Die Mitglieder der Stadträte müssen sich darüber im Klaren sein, dass mit ihrer Entscheidung die Attraktivität ihrer Kommune als Wohnstandort und die Bezahlbarkeit des Wohnens für jeden einzelnen Bürger auf dem Spiel steht. Zugleich liegt es an den Kommunen, durch verantwortungsbewusstes Wirtschaften steigende Beiträge für Niederschlags- und Abwasser, Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Frischwasser zu vermeiden.

9. FAKTEN-CHECK: ZAHLEN KURZ UND BÜNDIG



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

1. Schermbeck (+255 Prozentpunkte)
2. Wilnsdorf (+220 Prozentpunkte)
3. Bergheim und Dormagen (+160 Prozentpunkte)



- ... 6,1 % sind die Wohnkosten gestiegen
- ... 1,5 % sind die Nettokaltmieten gestiegen
- ... 11,3 % sind die Wohnnebenkosten gestiegen
- ... 5,9 % betrug die Inflationsrate



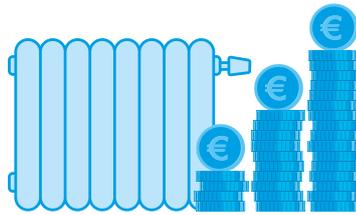
... die Top 3 der niedrigsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

1. Verl: 170 %
2. Monheim am Rhein: 250 %
3. Harsewinkel: 260 %

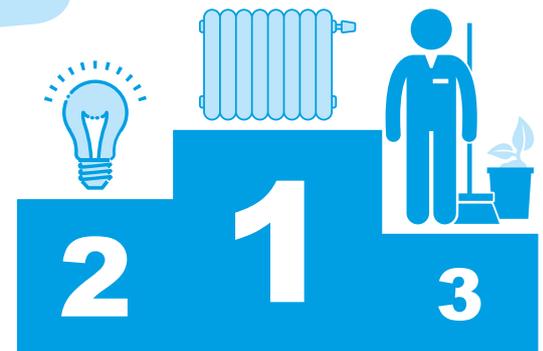


... die Top 3 der höchsten Grundsteuer-Hebesätze in NRW:

1. Hürtgenwald: 950 %
2. Bönen: 940 %
3. Inden: 930 %



... 21,8 % betrug der Anstieg der Heizkosten 2023



... die teuersten Kostengruppen

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



... 18,4 % höhere Ausgaben für die Sach- und Haftpflichtversicherungen 2023



... Anzahl klimaschutzrelevanter Modernisierungen sinkt

1. Fassadendämmung (-76 %)
2. Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke (-72 %)
3. Heizung (-7,7 %)
4. Fenster (-4,5 %)



Abrechnungsbilanz:

- ...45,9 % der Mieter bekamen nach der Nebenkostenabrechnung Geld zurück (im Schnitt 285,11 Euro)
- ...36,5 % der Mieter mussten 2023 eine Nachzahlung für die Nebenkosten leisten
- ...255,12 € betrug die durchschnittliche Nebenkosten-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 109.000 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 01.05.2024 bis 31.08.2024.

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

AGEB 2024: Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2023. AGEB – Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.: Berlin, 2024. Online unter:

https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/2024/05/AGEB_Jahresbericht2023_20240529_dt.pdf

BDEW 2024: BDEW-Strompreisanalyse Juli 2024. Haushalte und Industrie. BDEW – Bundesverband der und Wasserwirtschaft e.V.: Berlin, 2024. Online unter:

https://www.bdew.de/media/documents/240703_BDEW-Strompreisanalyse_Juli_2024_Korrektur.pdf

BdSt 2024: Grundsteuer B-Hebesätze im NRW-Vergleich 2024. Bund der Steuerzahler NRW: Düsseldorf, 2024. Online unter:

https://www.steuerzahler.de/fileadmin/user_upload/LV_Nordrhein-Westfalen/Dateien/BdSt_NRW_Hebesatztable__20240415.pdf

Bundesnetzagentur 2024: Monitoringbericht 2023. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Bundeskartellamt: Bonn, 2024. Online unter: <https://data.bundesnetzagentur.de/Bundesnetzagentur/SharedDocs/Mediathek/Monitoringberichte/MonitoringberichtEnergie2023.pdf>

DeStatis 2023: 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 2024 [1]: Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2005 bis Januar 2024. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2024. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/statistischer-bericht-energiepreisentwicklung-5619001241015.xlsx?__blob=publicationFile

DeStatis 2024 [2]: Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9 %. Pressemitteilung vom 16.01.2024. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2024. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html

DeStatis 2024 [3]: Bevölkerungspyramide. 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden, 2024. Online unter: <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html#!y=2023&a=20,67&g>

Eurostat 2023: Preise Elektrizität für Haushaltskunde, ab 2007 - halbjährliche Daten. Eurostat Data Browser. Online unter: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_pc_204__custom_8663258/default/table?lang=de

Heizspiegel 2023: Heizspiegel 2022: Heizkosten 2022 um bis zu 81 Prozent gestiegen. Pressemitteilung vom 26.09.2023. CO2online, Berlin. Online unter: <https://www.heizspiegel.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/beitrag/heizkosten-2022-um-bis-zu-81-prozent-gestiegen-25058/>

Heizspiegel 2024: Heizspiegel 2023: Heizkosten 2023 gesunken – deutlicher Anstieg bei Fernwärme erwartet. Pressemitteilung vom 24.09.2023. CO2online, Berlin. Online unter: <https://www.heizspiegel.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/beitrag/heizkosten-2023-gesunken-deutlicher-anstieg-bei-fernwaerme-erwartet-26213/>

Haus & Grund Deutschland 2023: Vermieterbefragung. Ergebnisse der Vermieterbefragung 2023. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2023. Online unter: https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/broschure-vermieterbefragung-2023_0.pdf

Ista 2024: Überraschung für viele Mieter:innen - Heizkosten 2023 steigen auf Allzeithoch. Pressemitteilung vom 16.05.2024. Ista: Essen, 2024. Online unter: <https://www.ista.com/de/ueber-uns/presse/ueberraschung-fuer-viele-mieterinnen-heizkosten-2023-steigen-auf-allzeithoch/>

IT.NRW 2024: Statistische Berichte: Wohnungsbestand in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf, 2024.

NRW-Finanzministerium 2024: Aufkommensneutrale Hebesätze. Ministerium der Finanzen: Düsseldorf, 2024. Aktualisiert am 17.09.2024. Online unter: <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>

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.

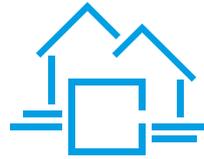
Haus & Grund Rheinland Westfalen (2019) [2]: NRW-Wohnkostenbericht 2019.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2019.

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 Rheinland Westfalen (2023): NRW-Wohnkostenbericht 2023.
Haus & Grund Rheinland Westfalen: Düsseldorf, 2023.



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Der NRW-Wohnkostenbericht geht weiter...

Auch im Jahr 2025 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 2025 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 2025

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
x.com/HausundGrundRW

