

Wohnnebenkosten in Deutschland

Analyse der zeitlichen Entwicklung und regionalen Unterschiede

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael

Auftraggeber:

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Köln, 13.12.2023

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Pekka Sagner

Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten	5
2.1 Methodische Hinweise	5
3 Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter – Deutschland	6
3.1 Warme Nebenkosten	6
3.1.1 Allgemeine Entwicklung der warmen Nebenkosten.....	6
3.1.2 Entwicklung der warmen Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen.....	11
3.1.3 Energieeffizienz, Gebäudealter und warme Nebenkosten.....	13
3.2 Kalte Nebenkosten	16
3.3 Beitrag der Nebenkosten zur Entwicklung der Gesamtmieten.....	19
4 Wohnnebenkosten auf regionaler Ebene	21
4.1 Veränderung der Heizkosten.....	21
4.2 Niveau der Heizkosten.....	23
4.3 Veränderung der kalten Betriebskosten	25
4.4 Niveau der kalten Betriebskosten	27
4.5 Beitrag der Wohnnebenkosten zur Gesamtmiete	29
5 Das Mieter-Vermieter-Dilemma und der potenzielle Wegfall der Energiepreisbremsen	31
6 Schlussfolgerungen	34
Tabellenverzeichnis.....	35
Abbildungsverzeichnis.....	35
Literaturverzeichnis	36

Zusammenfassung

Die vorliegende Studie, beauftragt von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien, widmet sich der aktuellen Entwicklung der warmen und kalten Nebenkosten in deutschen Mietwohnungen. Basierend auf einer umfassenden Auswertung von 1.926.546 Wohnungsinseraten zwischen Januar 2018 und September 2023, legt die Analyse einen Fokus auf die zeitliche Entwicklung und regionale Unterschiede der Abschlagszahlungen.

Die Daten zeigen, dass sich bis zum Winter 2021/2022 die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten auf einem bemerkenswert stabilen Niveau von durchschnittlich 1,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bewegten. Selbst bei moderaten Anpassungen nach unten blieb seitdem das Niveau hoch. Mit aktuellen Werten aus dem dritten Quartal 2023 zeigt sich, dass die warmen Nebenkosten immer noch etwa 43 Prozent über den Werten vor dem Winter 2021/2022 liegen. Die Untersuchung offenbart deutliche Unterschiede zwischen den günstigsten und teuersten Inseraten, die für Mieter erhebliche finanzielle Auswirkungen haben können.

Besonders relevant ist die Entwicklung in Bezug auf verschiedene Energieträger. Über die Hälfte der deutschen Wohnungen wird vorwiegend mit Gas beheizt. Die Studie diskutiert qualitativ, wie sich die aktuellen Energiepreisentwicklungen, insbesondere durch den Wegfall von Energiepreisbremsen, auf die warmen Nebenkosten auswirken könnten. Hierbei wird ersichtlich, dass Mieter bei einem rechtzeitigen Wechsel zu einem günstigeren Energieversorger spürbare Einsparungen erzielen könnten.

Die Untersuchung weist darauf hin, dass die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen durch die warmen Nebenkosten maßgeblich beeinflusst wird, insbesondere in Regionen mit niedrigem Nettokaltmietenniveau. Durch den Rückgang der Energiepreisbremsen könnten Mieter mit lang laufenden Lieferverträgen ab Januar 2024 mit steigenden Kosten konfrontiert sein. In diesem Kontext empfiehlt die Studie Mietern, aktiv auf ihre Vermieter zuzugehen und Möglichkeiten zur Senkung der warmen Nebenkosten zu prüfen.

1 Einleitung

Die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens steht im Zentrum zahlreicher gesellschaftlicher Diskussionen, insbesondere angesichts sich wandelnder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und dynamischer Veränderungen auf dem Immobilienmarkt. In diesem Kontext gewinnen die Wohnnebenkosten zunehmend an Bedeutung, da sie einen erheblichen Einfluss auf die Gesamtmietbelastung von Mieterinnen und Mietern haben können. Die vorliegende Studie widmet sich eingehend der Analyse und Bewertung der Wohnnebenkosten in unterschiedlichen Regionen und Kontexten. Dabei liegt der Fokus auf den quantitativen Aspekten. Durch eine umfassende Untersuchung zeitlicher Entwicklungen und regionaler Differenzen trägt die Studie dazu bei, ein tieferes Verständnis für die Herausforderungen im Zusammenhang mit Wohnnebenkosten zu entwickeln und relevante Erkenntnisse für die Gestaltung zukünftiger Wohnungspolitik sowie für Mieter und Vermieter zu generieren.

In diesem Forschungsprojekt, beauftragt von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien, liegt wie im vergangenen Jahr besonderes Augenmerk auf der gegenwärtigen Dynamik der warmen Nebenkosten. Die Studie basiert auf der Analyse von Mietwohnungsinseraten, welche Einblicke in die Entwicklung der Abschlagszahlungen für die Nebenkosten ermöglichen. Der Fokus dieser Untersuchung liegt auf der zeitlichen Entwicklung der Nebenkostenabschläge, wobei zusätzlich regionale Unterschiede aufgezeigt werden. Die Studie erscheint in diesem Jahr bereits zum vierten Mal.

Aus mehreren Gründen wird auch in diesem Jahr den warmen Wohnnebenkosten mehr Platz im Gutachten eingeräumt:

- 1) **Klimapolitische Relevanz:** Angesichts der globalen Bemühungen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und der Eindämmung des Klimawandels rückt die Energieeffizienz im Wärmesektor in den Vordergrund. Die warmen Nebenkosten sind ein direkter Indikator für den Energieverbrauch in Wohnungen, und eine Optimierung in diesem Bereich trägt zur Erreichung klimapolitischer Ziele bei.
- 2) **Energiewende und Erneuerbare Energien:** Die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und die Umstellung auf nachhaltige Heizsysteme sind zentrale Elemente der Energiewende. Die Aufmerksamkeit für warme Nebenkosten spiegelt das Bestreben wider, den Energieverbrauch in Wohnungen zu reduzieren und den Anteil erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung zu erhöhen.
- 3) **Verbraucherinteresse und Bewusstsein:** Die steigende Sensibilisierung der Verbraucher für Energieeffizienz und Umweltschutz führt dazu, dass Mieter vermehrt auf die Höhe der warmen Nebenkosten achten. Eine energieeffiziente Wohnung wird nicht nur als Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch als finanziell vorteilhaft wahrgenommen.
- 4) **Politische Maßnahmen und Förderprogramme:** Regierungen und Behörden setzen vermehrt auf politische Maßnahmen und Förderprogramme, um die energetische Sanierung von Gebäuden voranzutreiben. Der Schwerpunkt liegt dabei oft auf der Reduzierung der warmen Nebenkosten als Teil eines umfassenden Konzepts zur nachhaltigen Gebäudesanierung.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Zunächst werden in Kapitel 2 der Begriff der Wohnnebenkosten näher definiert und die genutzten Datenquellen vorgestellt. Danach wird aufgezeigt, wie sich die Abschlagszahlungen für die Wohnnebenkosten für Mieterhaushalte entwickelt haben und wie sich diese in deren Niveau unterscheiden. Daraufhin werden die Ergebnisse stärker regionalisiert, wobei sowohl Unterschiede zwischen Bundesländern als auch Kreisen aufgezeigt werden. Die Studie endet mit einem Fazit.

2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten

Die Gesamtmiete, auch als Bruttowarmmiete bezeichnet, setzt sich aus der Grundmiete, auch Nettokaltmiete genannt, und den Wohnnebenkosten zusammen. Diese wiederum gliedern sich in kalte Betriebskosten und warme Betriebskosten (Heizkosten).

Gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) handelt es sich bei Betriebskosten um laufende Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes entstehen. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, diese Kosten auf den Mieter umzulegen. Nicht dazu gehören jedoch Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und die allgemeine Verwaltung des Gebäudes (BMJV, 2003). Einmalige Ausgaben fallen ebenfalls nicht unter die Betriebskosten.

Ein Teil der Betriebskosten ist verbrauchsabhängig und wird als warme Nebenkosten bezeichnet. Diese setzen sich aus den Heizkosten und in der Regel den Kosten für Warmwasser zusammen. Die Wasserkosten umfassen das Wassergeld und die Kosten für die Wasseruhr. Die Berechnung erfolgt üblicherweise pro Kopf oder nach der bewohnten Fläche. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung ist möglich, wenn jeder Haushalt über einen eigenen Wasserzähler verfügt, was in Neubauten vorgeschrieben ist. Auch die Kosten für die Grundstücksentwässerung (Abwassergebühren) gehören zu den Wasserkosten, werden jedoch üblicherweise nach einem vertraglich festgelegten Verteilschlüssel (pro Kopf oder bewohnte Fläche) umgelegt (Deutscher Mieterbund, 2020a; Immowelt, 2020).

Die kalten Nebenkosten gliedern sich insgesamt in kommunal festgelegte Kosten, darunter die Grundsteuer (öffentliche Lasten des Grundstücks), Müll- und Abwassergebühren, sowie in betriebswirtschaftliche Kosten des Gebäudes wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung und weitere. Wartungskosten von Etagenheizungen, der Warmwasserversorgungsanlage und die Kosten für den Betrieb einer gemeinsamen Antennenanlage – sofern vorhanden – zählen ebenfalls zu den Betriebskosten (BMJV, 2003).

2.1 Methodische Hinweise

In Deutschland fehlt eine offizielle, umfassende Quelle, die zeitreihenfähige, flächendeckende und regional nach Segmenten differenzierte Mietdaten bereitstellt (BMI, 2019, S. 94). Dies gilt auch für die Wohnnebenkosten. Um ein differenziertes Bild der Wohnnebenkosten zu zeichnen, greifen wir im Weiteren auf verschiedene amtliche und nicht-amtliche Datenquellen zurück.

Der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes liefert Informationen zur Kaltmiete und den Wohnnebenkosten. Diese Daten ermöglichen einen Vergleich der Entwicklungen von Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland über lange Zeitreihen. Neben den Gesamtkosten beinhaltet der Index auch Informationen zur Entwicklung der Kosten von Müllabfuhr, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie für Öl, Gas und Strom (Statistisches Bundesamt, 2023a). Die Stärke dieser Daten liegt in ihrer 25-jährigen Verfügbarkeit, wobei der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) nur begrenzte Schlüsse über regionale Niveaus und Entwicklungen zulässt.

Für regionale Auswertungen und Auswertungen, die über eine simple Durchschnittsbetrachtung hinausgehen, greifen wir auf Daten der Value AG zurück, die auf Immobilieninseraten von über 100 Quellen basieren und somit einen Marktüberblick über den öffentlichen Neuvertragsmarkt für Mietwohnungen bieten. Diese

Daten beziehen sich auf kalte Betriebskosten und Heizkosten, die in den Immobilieninseraten aufgeführt sind. Sie zeigen lediglich die Preise der vereinbarten Abschlagszahlungen bei Neuvermietung, erlauben jedoch eine detaillierte regionale Analyse. In den regionalen Auswertungen werden die Medianwerte der jeweiligen Kostenpunkte auf Karten dargestellt. Zusätzlich werden für die teuersten (Ränge 1 bis 5) und günstigsten (Ränge 396 bis 400) der 400 Landkreise der entsprechende Medianwert sowie die Spanne zwischen dem günstigsten und teuersten Viertel der Angebote dargestellt. Dies gilt auch für die sieben größten deutschen Städte. Des Weiteren werden die Auswertungen auf Ebene der Bundesländer durchgeführt und nach Höhe des jeweiligen Kostenpunkts geordnet präsentiert.

3 Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter – Deutschland

3.1 Warme Nebenkosten

3.1.1 Allgemeine Entwicklung der warmen Nebenkosten

Die Daten in Abbildung 3-1 liefern einen detaillierten Einblick in den zeitlichen Verlauf der inserierten Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten in Mietwohnungen auf monatlicher Basis. Neben dem Durchschnitts- und Medianwert werden in der Abbildung auch die teuersten und günstigsten 25 beziehungsweise 10 Prozent der Inserate hervorgehoben. Die Auswertungen beziehen sich auf Gesamtdeutschland und basieren auf 1.926.546 Wohnungsinseraten zwischen Januar 2018 und September 2023.

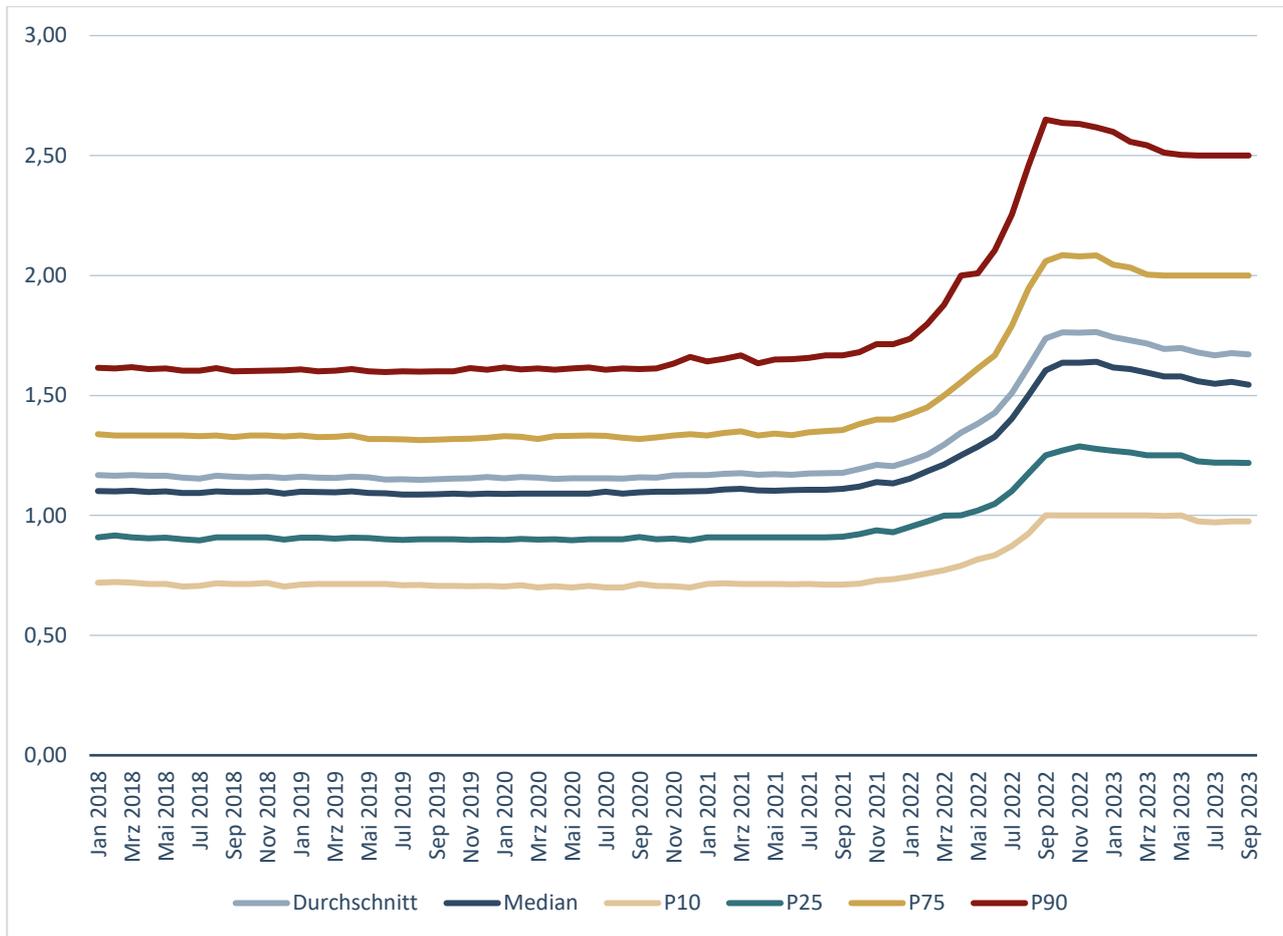
Bis zum Winter 2021/2022 zeigte sich eine bemerkenswerte Konstanz, da die Abschlagszahlungen im Durchschnitt bei 1,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verharren. Für die preiswertesten 10 Prozent der Inserate waren Werte um 71 Cent pro Quadratmeter üblich, während die teuersten 10 Prozent mit 1,62 Euro mehr als das Doppelte angaben.

Die Implikationen dieser Unterschiede werden deutlich, wenn man eine Standard-Wohnfläche von 75 Quadratmetern betrachtet. In der Vergangenheit resultierten hieraus erhebliche Differenzen von 68 Euro pro Monat oder 819 Euro pro Jahr zwischen Mietwohnungen mit den günstigsten Abschlagszahlungen und jenen mit den teuersten.

Die Abschlagszahlungen erreichten im September 2022 ihren Höhepunkt, seitdem zeigen sich moderate Anpassungen der Abschlagszahlungen nach unten, jedoch bewegen sie sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Ein Vergleich der aktuellen Werte mit den vor dem Winter 2021/2022 üblichen Abschlagszahlungen zeigt, dass Mietern im Durchschnitt immer noch rund 43 Prozent höhere warme Nebenkosten signalisiert werden.

Abbildung 3-1: Entwicklung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.926.546



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Im Vergleich zum vergangenen Jahr ergibt sich damit nur ein sehr moderater Rückgang von 4 Prozent. Das entspricht einem Rückgang von 7 Cent je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Im Jahr würde das bei einer 75 Quadratmeter großen Wohnung einen Rückgang um 59,72 Euro bedeuten – die Anstiege aus dem vergangenen Jahr lagen jedoch um den Faktor 10 höher, sodass hier allenfalls von moderaten Kostenrückgängen zu sprechen ist.

Wie Abbildung 3-1 zeigt, sinken die angegebenen warmen Nebenkosten entlang der Verteilung annähernd parallel. Jedoch sind die Kostenrückgänge bei Wohnungen mit relativ hohen warmen Nebenkosten leicht höher (-6 Prozent) als bei den Wohnungen, die ohnehin günstigere warme Nebenkosten beinhalten (-2 Prozent). Damit konnte ein Teil der relativ starken Anstiege aus dem Vorjahr bei den warmen Nebenkosten bei den Wohnungen, die ohnehin hohe warme Nebenkosten hatten, ausgeglichen werden – im vergangenen Jahr waren die Abschlagszahlungen in diesem Segment besonders stark gestiegen (60 Prozent). Bei diesen Mietwohnungen kann in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr mit Kostenersparnissen von 15 Cent je Quadratmeter Wohnfläche kalkuliert werden, was bei 75 Quadratmetern Wohnfläche einer Einsparung von 134,79 im Jahr gleichkäme.

Tabelle 3-1: Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten

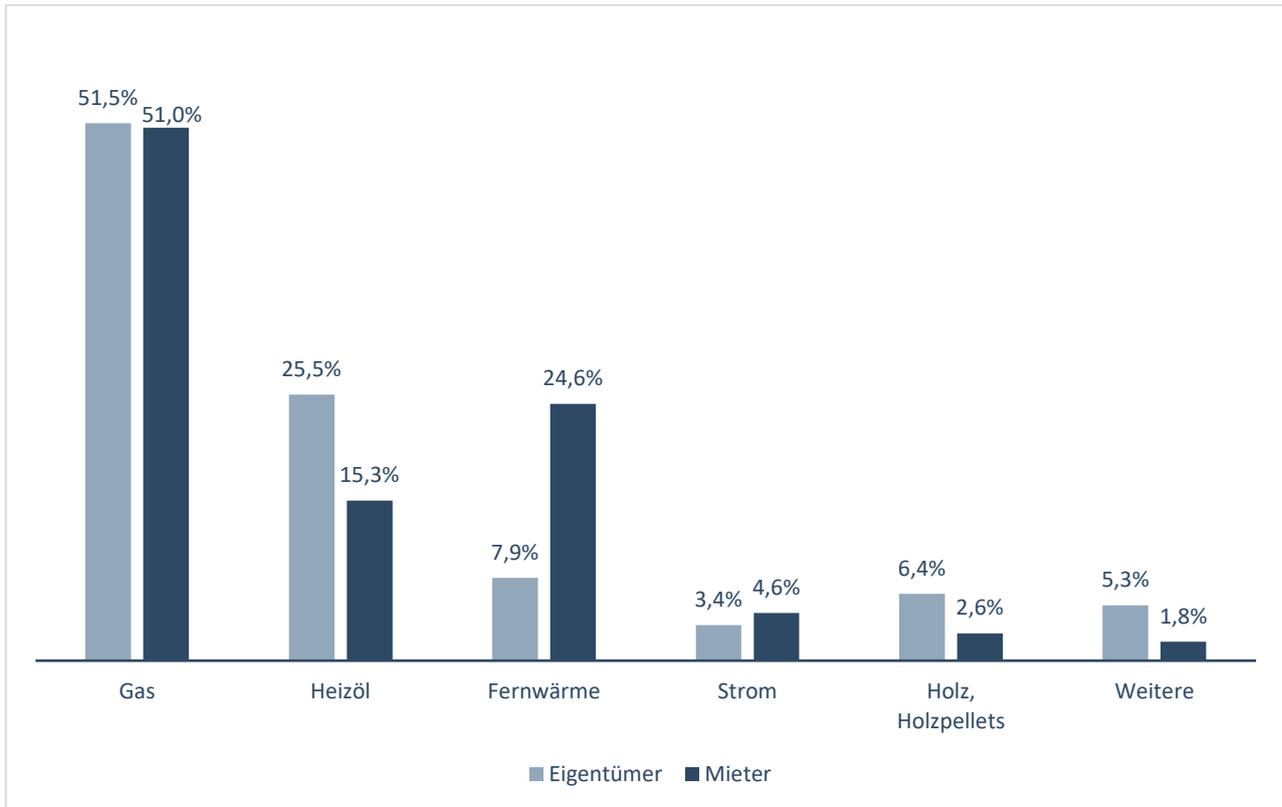
Veränderung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten zwischen September 2022 und September 2023

	Durchschnitt	Median	P10	P25	P75	P90
In Prozent	-4 %	-4 %	-2 %	-2 %	-3 %	-6 %
In Euro je QM	-0,07 €	-0,06 €	-0,02 €	-0,03 €	-0,06 €	-0,15 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.m.	-4,98 €	-4,46 €	-1,82 €	-2,31 €	-4,50 €	-11,23 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.a.	-59,72 €	-53,50 €	-21,79 €	-27,77 €	-54,03 €	-134,79 €

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Weiterhin liegt der Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit besonders auf Wohnungen, die hauptsächlich mit Gas oder Öl beheizt werden. In Deutschland erfolgt die Beheizung von mehr als der Hälfte aller Wohnungen überwiegend mit Gas – 51 Prozent der Mieterhaushalte heizen mit Gas und 51,5 Prozent der Eigentümer. Unter den Eigentümern folgt Öl als nächsthäufiger Energieträger (25,9 Prozent), bei den Mietern ist es die Fernwärme (24,6 Prozent). Auf Basis der hier ausgewerteten Mietwohnungsinserate lassen sich auch Aussagen hinsichtlich der Kostenentwicklung nach verschiedenen Energieträgern ableiten. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass in den hier vorgestellten Inseratsdaten nur in einem begrenzten Teil der Anzeigen Informationen zum Energieträger enthalten sind.

Von den Inseraten, die Angaben zu den Heizkosten machen, wird in der Hälfte der Fälle der Energieträger explizit genannt. In 37 Prozent der Fälle wird Gas als Energieträger angegeben, während 7 Prozent auf Öl hinweisen. Alternative Energieträger (3 Prozent) oder eine Beheizung durch Strom (2 Prozent) werden hingegen nur in wenigen Inseraten gemäß den Vermieterangaben erwähnt.

Abbildung 3-2: Verteilung der Haushalte in Deutschland nach Energieträgern


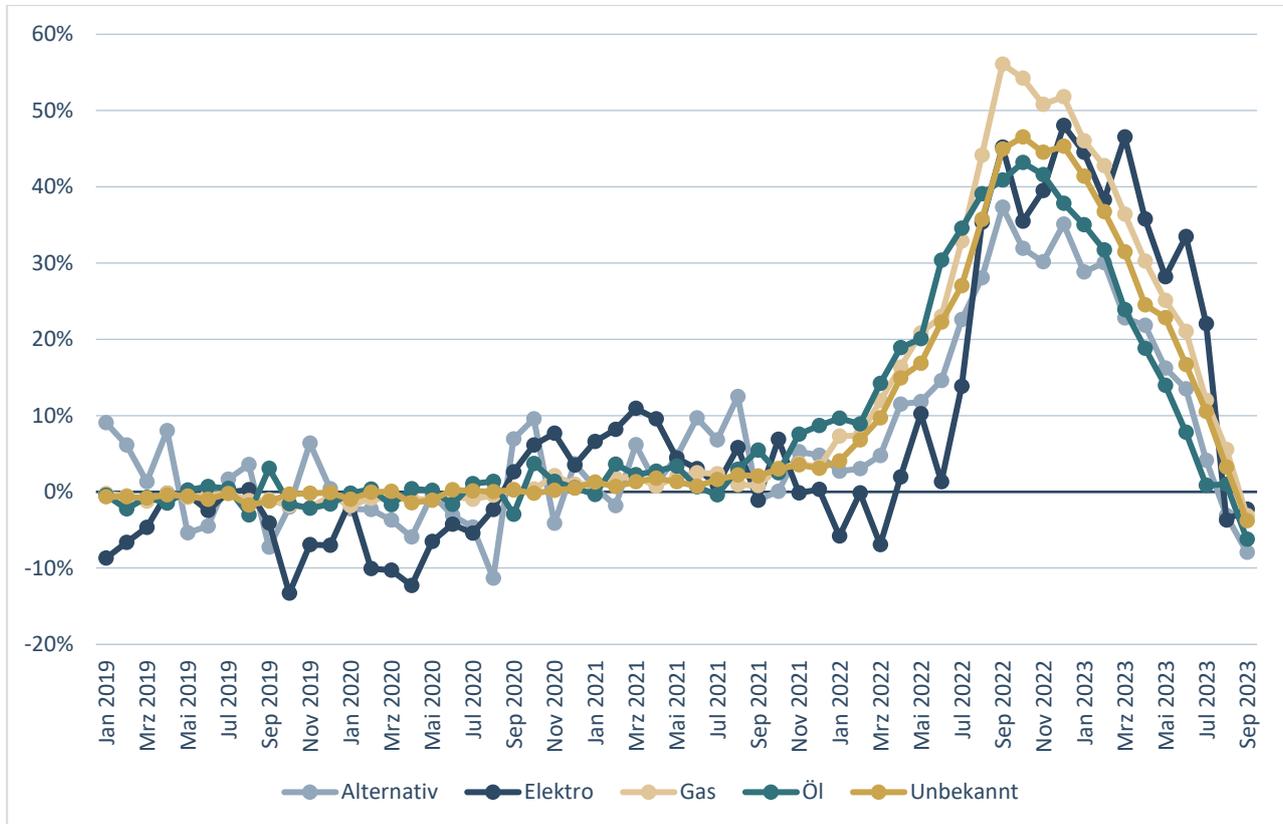
Quellen: Statistisches Bundesamt 2023b; Institut der deutschen Wirtschaft

Diese Daten verdeutlichen die begrenzte Transparenz bezüglich der Informationen zu Heizungsarten in den Wohnungsinseraten. Eine umfassendere Offenlegung dieser Informationen schon zum Zeitpunkt des Inserats könnte für potenzielle Mieter entscheidend sein, insbesondere wenn ökologische oder ökonomische Überlegungen bei der Wohnungsauswahl eine Rolle spielen. Eine verstärkte Sensibilisierung für die Angabe des Energieträgers in Mietinseraten könnte somit einen Beitrag zu einer nachhaltigeren und verbraucherfreundlicheren Wohnungssuche leisten.

Abbildung 3-3 zeigt deutlich, wie die Vermieter die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten im Zuge der stark gestiegenen Preise für Energieträger nach oben angepasst haben, aber sich am aktuellen Rand auch auf die wieder entspanntere Situation im Winter 2023/2024 einstellen. Die Abbildung zeigt die Veränderung der Abschlagszahlungen bei den warmen Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat und in Abhängigkeit des angegebenen Energieträgers. Im vergangenen Jahr wurden die Abschlagszahlungen über alle Energieträger hinweg deutlich nach oben angepasst, die Anpassungen waren am stärksten bei den Wohnungen, die mit Gas beheizt wurden (+56 Prozent).

Abbildung 3-3: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern

Veränderung zum Vorjahresmonat, Januar 2019 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: Alle Energieträger: 1.926.546, davon Gas: 635.657, Öl: 102.923, Unbekannt: 1.121.958, Alternativ: 32.361, Elektro: 33.207, Rest zur Gesamtzahl (nicht dargestellt): Kohle: 440



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

In diesem Jahr zeigt sich über alle Energieträger hinweg, dass die Höhepunkte bei den Abschlagszahlungen erst einmal überschritten wurden. Die Anpassungen im Vergleich zum Vorjahresmonat waren zuletzt jedoch weiter nur moderat, bei alternativen Energieträgern waren die Anpassungen nach unten mit -8 Prozent am höchsten, bei Öl ebenfalls mit -6 Prozent relativ hoch. Weniger stark wurden die Abschlagszahlungen bei Wohnungen gesenkt, die mit Gas beheizt werden.

Tabelle 3-2 zeigt zudem, dass die zu erwartenden Einsparungen auf Basis der Abschlagszahlungen im Vergleich zum Vorjahr nur moderat ausfallen. Bei einer 75 Quadratmeter großen Wohnung, die mit Gas beheizt wird, ist über ein Jahr mit Einsparungen von weniger als 50 Euro zu rechnen. Wie dieser Befund in Relation zu den tatsächlichen Preisentwicklungen für verschiedene Energieträger steht, wird zum Ende des Papiers diskutiert.

Tabelle 3-2: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Energieträger

Veränderung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten zwischen September 2022 und September 2023

	Alle Energieträger	Alternativ	Elektro	Gas	Öl	Unbekannt
In Prozent	-4 %	-8 %	-2 %	-3 %	-6 %	-4 %
In Euro je m ²	-0,07 €	-0,11 €	-0,04 €	-0,05 €	-0,11 €	-0,07 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.m.	-4,98 €	-8,15 €	-3,04 €	-4,12 €	-8,13 €	-4,94 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.a.	-59,72 €	-97,78 €	-36,44 €	-49,48 €	-97,52 €	-59,26 €

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

3.1.2 Entwicklung der warmen Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen

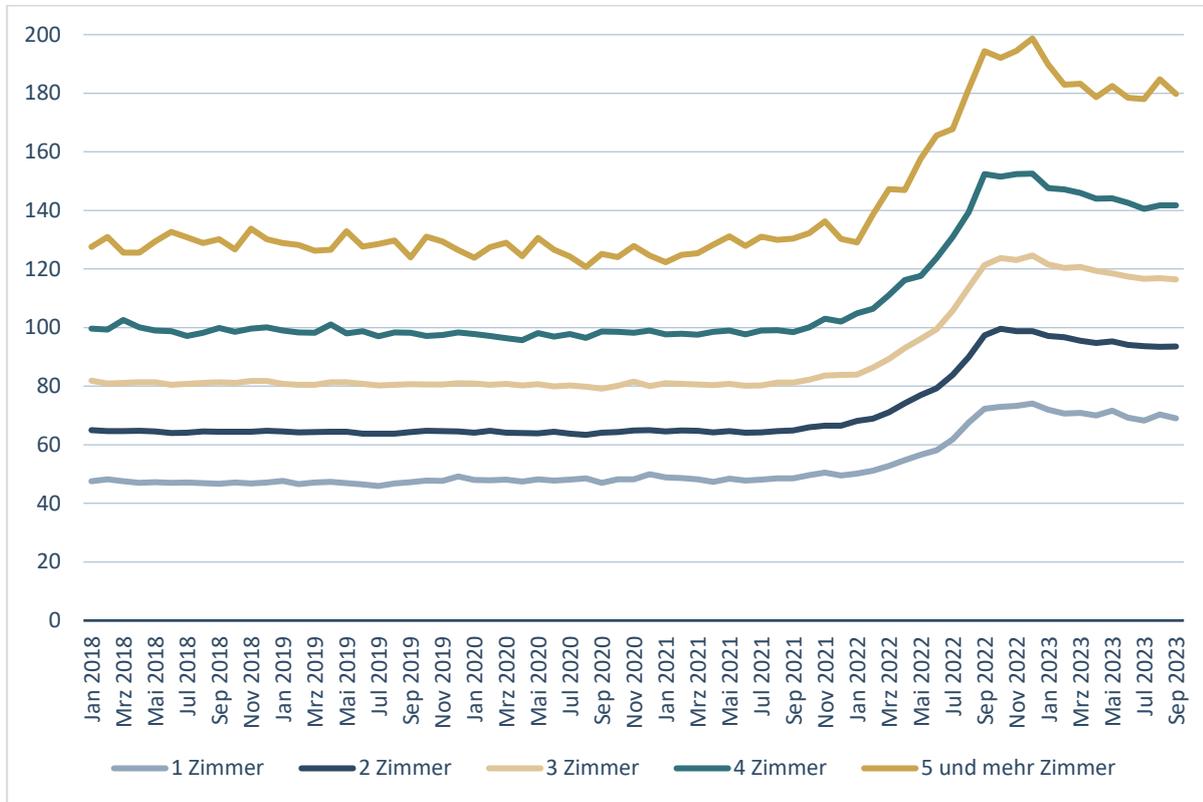
Die Höhe der Heizkosten in Objekten mit vergleichbarer energetischer Ausstattung steigt mit der Größe der Wohnung. Die Auswahl der Wohnungsgröße wird dabei wesentlich von der Haushaltsgröße, individuellen Wohnpräferenzen und dem verfügbaren Haushaltsbudget beeinflusst. Abbildung 3-4 illustriert die Höhe und Entwicklung der monatlichen Abschlagszahlungen für die Heizkosten in Euro pro Monat in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnräume und berücksichtigt dabei verschiedene Haushaltstypen, die letztlich repräsentativ für Familienstrukturen und Wohnpräferenzen stehen.

Vor dem Einsetzen der Energiepreiskrise im September 2021 sahen die durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten wie folgt aus: Für eine Einraumwohnung waren Abschlagszahlungen in Höhe von 49 Euro vorgesehen, während Mieter einer Zweiraumwohnung mit 65 Euro pro Monat rechnen mussten. Bei Dreiraumwohnungen stiegen die geplanten Abschlagszahlungen auf 81 Euro, während Vierzimmerwohnungen mit 99 Euro pro Monat kalkuliert wurden. Die Durchschnittsbetrachtung für Mietwohnungen mit fünf und mehr Räumen ergab eine geplante monatliche Abschlagszahlung von 132 Euro.

Im Jahr 2022 waren deutlich höhere Abschlagszahlungen aufzuwenden, welche sich bis zum Jahr 2023 nur leicht reduziert haben: Im September 2023 muss in einer Einraumwohnung mit durchschnittlich 69 Euro pro Monat für die warmen Nebenkosten gerechnet werden, im Vergleich zum Vorjahr sind das nur 4 Prozent weniger. In großen Wohnungen mit vier Zimmern ist derzeit mit monatlichen warmen Nebenkosten von 142 Euro zu kalkulieren. Im Vergleich zum Vorjahresmonat sind das 7 Prozent weniger. In Wohnungen mit fünf und mehr Räumen liegt die Reduktion in den Abschlagszahlungen bei 8 Prozent, was einer jährlichen durchschnittlichen Ersparnis von 175 Euro entspräche.

Abbildung 3-4: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Wohnungsgröße

In Euro pro Monat, Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.926.126, davon 1 Zimmer: 212.464, 2 Zimmer: 717.952, 3 Zimmer: 712.769, 4 Zimmer: 229.858, 5 und mehr Zimmer: 53.083



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 3-3 fasst die Veränderung der Abschlagszahlungen im Vergleich zum Vorjahr für die verschiedenen Wohnungsgrößen zusammen. Unabhängig von der Wohnungsgröße kann festgehalten werden, dass die potenziellen Mehrbelastungen für Mieterinnen und Mieter weiter hoch bleiben. Haushalte in großen Wohnungen, typischerweise Familien, tragen dennoch absolut gesehen eine höhere Belastung. Allerdings kann bei Singlehaushalten und kleineren Wohnformen, welche typischerweise einen höheren Anteil des monatlichen Einkommens für die Wohnkosten ausgeben, eine Mehrbelastung durch höhere Nebenkosten stärker ins Gewicht fallen.

Tabelle 3-3: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen

Veränderung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten zwischen September 2022 und September 2023

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
In Prozent	-4 %	-4 %	-4 %	-7 %	-8 %
In Euro p.m.	-3,20 €	-3,77 €	-4,95 €	-10,71 €	-14,61 €
In Euro p.a.	-38,46 €	-45,23 €	-59,39 €	-128,48 €	-175,30 €

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

3.1.3 Energieeffizienz, Gebäudealter und warme Nebenkosten

Im folgenden Abschnitt soll die Thematik der Energieeffizienz im Gebäudebestand diskutiert werden. Dabei wird der Zusammenhang zwischen Energieeffizienz, Gebäudealter und den warmen Nebenkosten beleuchtet. Dieser Zusammenhang spielt eine zentrale Rolle im Verständnis der finanziellen Belastungen für Mieter und Vermieter, insbesondere im Kontext steigender Energiepreise und nachhaltiger Wohnungsbewirtschaftung.

Die Energieeffizienz eines Gebäudes ist entscheidend für die Höhe der warmen Nebenkosten, da sie direkt mit dem Energieverbrauch in Verbindung steht. Effiziente Gebäude, die gut isoliert und mit modernen Heizsystemen ausgestattet sind, verursachen niedrigere Heizkosten. In der Regel ermöglichen sie eine bessere Kontrolle über den Energieverbrauch und führen zu geringeren monatlichen Abschlagszahlungen. Im Gegensatz dazu können ältere Gebäude, die möglicherweise weniger effiziente Heizsysteme haben oder schlecht isoliert sind, höhere Heizkosten verursachen.

Das Gebäudealter als Faktor in dieser Gleichung beeinflusst maßgeblich die finanzielle Belastung der Mieter. Ältere Gebäude erfordern oft mehr Energie, um eine angemessene Wärme zu gewährleisten, was sich direkt auf die Heizkosten auswirkt. In vielen Fällen führt dies zu höheren monatlichen Abschlagszahlungen, was für Mieter ein wichtiger Aspekt bei den finanziellen Überlegungen ist.

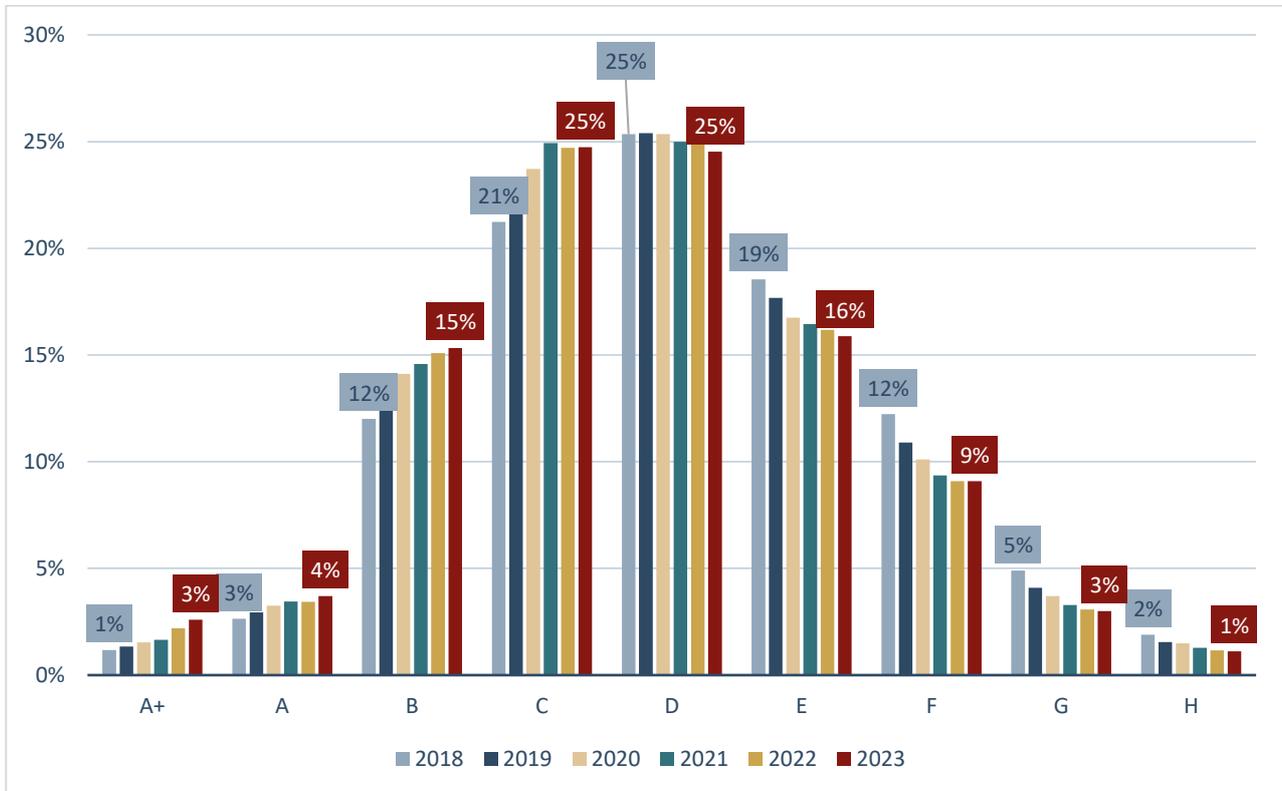
Die Diskussion über Energieeffizienz, Gebäudealter und warme Nebenkosten gewinnt zunehmend an Bedeutung im Kontext des steigenden Bewusstseins für nachhaltiges Wohnen und der Bemühungen, den Energieverbrauch im Immobiliensektor zu reduzieren. Politische Maßnahmen und Anreize zur Modernisierung älterer Gebäude können dazu beitragen, die Energieeffizienz zu verbessern und langfristig die warmen Nebenkosten für Mieter zu senken. Dies ist nicht nur aus finanzieller Sicht relevant, sondern auch im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und die langfristige Nachhaltigkeit des Wohnungssektors von Bedeutung.

Umso erstaunlicher ist es dabei, dass die Transparenz hinsichtlich der Energieeffizienz einer Mietwohnung in Online-Inseraten gering ist. Nur gut ein Drittel (36,5 Prozent) der Inserate enthalten Informationen hinsichtlich der Energieeffizienzklasse, entweder auf Basis eines Verbrauchs- oder Bedarfsausweises. Unter den Inseraten, die Informationen zu den monatlichen Abschlagszahlungen enthalten, haben knapp die Hälfte (47,6 Prozent) vom Vermieter gemachte Angaben zum Energieverbrauch. Für Mieter bietet sich damit häufig nicht die direkte Möglichkeit, die Mietwohnungsangebote auf Basis des Energieverbrauchs zu vergleichen.

Abbildung 3-5 zeigt die Verteilung der Mietwohnungsinserate hinsichtlich ihrer Energieeffizienzklasse für die Jahre 2018 bis 2023. Dabei wurden nur die Inserate berücksichtigt, für die Informationen vorlagen. Im Zeitverlauf zeigt sich, dass der Anteil an inserierten Mietwohnungen, bei denen Vermieter Angaben zu einer höheren Energieeffizienz machen, zunimmt. So lag der Anteil der inserierten Mietwohnungen mit einer Energieeffizienzklasse von höchstens E im Jahr 2018 bei 38 Prozent und im Jahr 2023 nur noch bei 29 Prozent. Während der Anteil der Wohnungen mittlerer Energieeffizienz (D) konstant bei rund 25 Prozent verharrte, hat sich der Anteil energieeffizienterer Wohnungen erhöht. Darin spiegelt sich eine Vielzahl an Entwicklungen, so zeigen sich eine höhere Neubautätigkeit insbesondere im Mietwohnungsbereich, aber auch Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand sowie, insbesondere im vergangenen Winter, das Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter.

Abbildung 3-5: Anteil der Mietwohnungsinserte nach Energieeffizienzklassen

Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 916.554, davon A+: 15.319, A: 29.321, B: 127.274, C: 216.526, D: 230.649, E: 156.018, F: 93.866, G: 34.352, H: 13.229



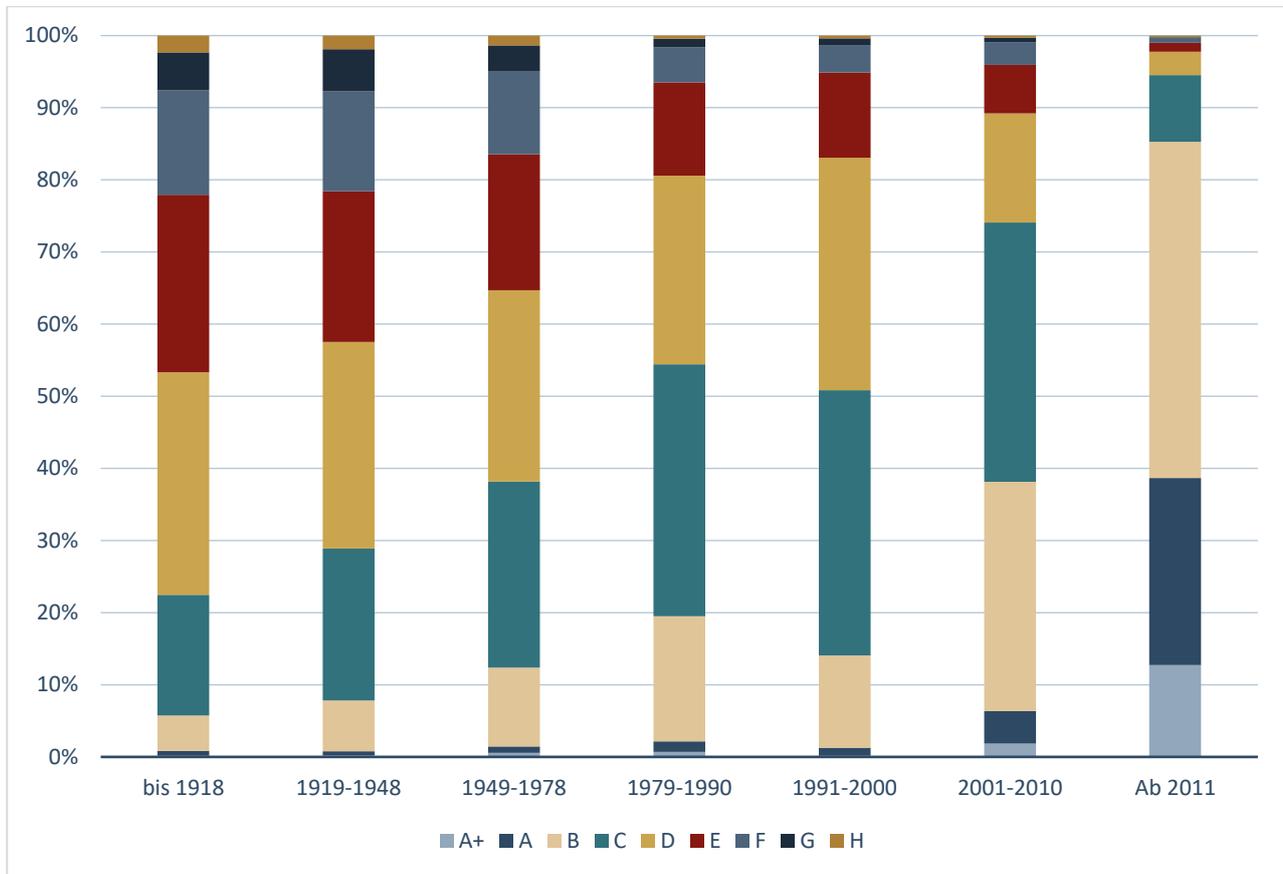
Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Der Wohnungsbestand und dessen Sanierung spielen eine entscheidende Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich. Gebäude sind eine bedeutende Quelle von Treibhausgasemissionen, insbesondere durch den Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Beleuchtung. Um die Klimaschutzziele zu erreichen und einen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels zu leisten, ist es daher unerlässlich, den Wohnungsbestand nachhaltig zu gestalten.

Abbildung 3-6 zeigt dabei, dass das Baujahr einer Immobilie weiterhin guten Aufschluss über die Energieeffizienz liefern kann, jedoch nicht alleinig als Identifikationsmerkmal dient. Bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 liegt der Anteil mit schlechterer Energieeffizienz bis Klasse E bei über 40 Prozent, reduziert sich dann aber mit Baujahr ab 1979, was zum Teil auf den Erlass des Energieeinspargesetzes 1976 und die Wärmeschutzverordnung von 1977 zurückzuführen ist. In Gebäuden relativ neuen Baujahrs, zwischen 2001 und 2010, beträgt der Anteil der wenig effizienten Wohnungen bis Energieeffizienzklasse E lediglich 11 Prozent.

Abbildung 3-6: Anteil der Mietwohnungsinserate nach Energieeffizienzklassen und Baujahren

Januar 2023 bis September 2023



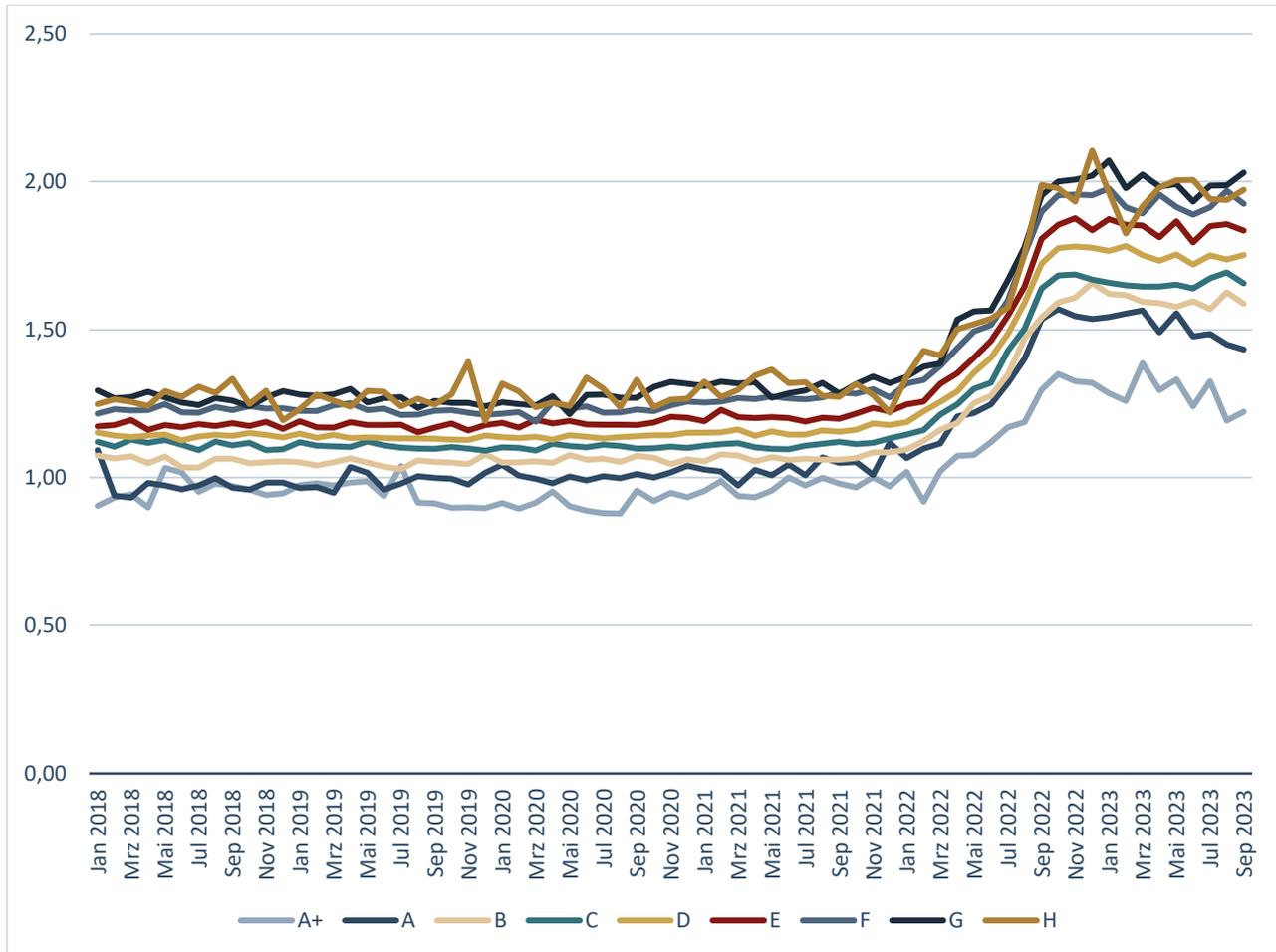
Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Energiepreisanstiege treffen Mieterinnen und Mieter unabhängig von der Energieeffizienz der Wohnung, wie Abbildung 3-7 zeigt. In absoluter Höhe jedoch unterscheiden sich die zu entrichtenden Abschlagszahlungen je nach Energieeffizienz deutlich. In den energieeffizientesten Wohnungen (A+) werden aktuell durchschnittlich 1,22 Euro je Quadratmeter als monatliche Abschlagszahlungen angegeben, bei den Wohnungen mit der geringsten Energieeffizienz (F und schlechter) sind es um die 2,00 Euro je Quadratmeter, was einer Differenz in den Energiekosten von 64 Prozent entspräche. In den verbreitetsten Energieeffizienzklassen C und D kalkulieren die Vermieter derzeit mit 1,66 Euro beziehungsweise 1,75 Euro.

Die Diskrepanz in den Abschlagszahlungen zeigt, dass die energetische Effizienz eines Wohnraums einen direkten Einfluss auf die finanzielle Belastung der Mieter hat. Es unterstreicht die Relevanz von Energieeffizienzmaßnahmen bei der Planung, dem Bau und der Modernisierung von Wohnungen, um Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Energiekosten zu schützen und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Hieraus ergeben sich jedoch auch Anreize für Vermieter, in energieeffiziente Maßnahmen zu investieren, um die langfristigen Kosten für Mieter zu reduzieren und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Abbildung 3-7: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Energieeffizienzklassen

In Euro pro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inse-
rate: 916.554, davon A+: 15.319, A: 29.321, B: 127.274, C: 216.526, D: 230.649, E: 156.018, F: 93.866, G: 34.352, H:
13.229



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Kalte Nebenkosten

Wie eingangs erläutert, wird in diesem Gutachten ein erhöhter Fokus auf die warmen Nebenkosten gelegt. Es gibt jedoch auch gute Gründe, warum die kalten Nebenkosten nicht aus dem Auge gelassen werden sollten:

- 1) **Finanzielle Belastung für Mieter:** Die kalten Betriebskosten, zu denen beispielsweise die Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Versicherungen gehören, stellen eine erhebliche finanzielle Belastung für Mieter dar. Die Höhe dieser Kosten kann je nach Standort variieren. Daher ist es für Mieter wichtig zu verstehen, welche kalten Betriebskosten auf sie zukommen.
- 2) **Transparenz und Mietkalkulation:** Das Bewusstsein für alle anfallenden Kosten ermöglicht Mietern eine transparente Kalkulation ihres Gesamtaufwands. Dies ist bedeutend bei der Entscheidung für eine bestimmte Wohnung und unterstützt Mieter dabei, ihre monatlichen Ausgaben besser zu planen.

- 3) **Gesamtkosten im Wohnungsmarkt:** Vermieter und Mieter gleichermaßen müssen die Gesamtkosten im Wohnungsmarkt im Blick behalten. Dies schließt sowohl die warmen Nebenkosten als auch die kalten Betriebskosten ein. Ein umfassendes Verständnis dieser Kosten ermöglicht eine realistische Bewertung von Mietpreisen und trägt zu einer ausgewogenen Wohnraumversorgung bei.
- 4) **Anreiz für energetische Maßnahmen:** Auch wenn das Hauptaugenmerk auf den warmen Nebenkosten liegt, können kalte Betriebskosten einen Anreiz für Vermieter darstellen, energetische und ressourcenschonende Maßnahmen zu ergreifen. Dies könnte etwa die Installation effizienter Mülltrennungssysteme oder energieeffizienter Beleuchtung in gemeinschaftlichen Bereichen sein.

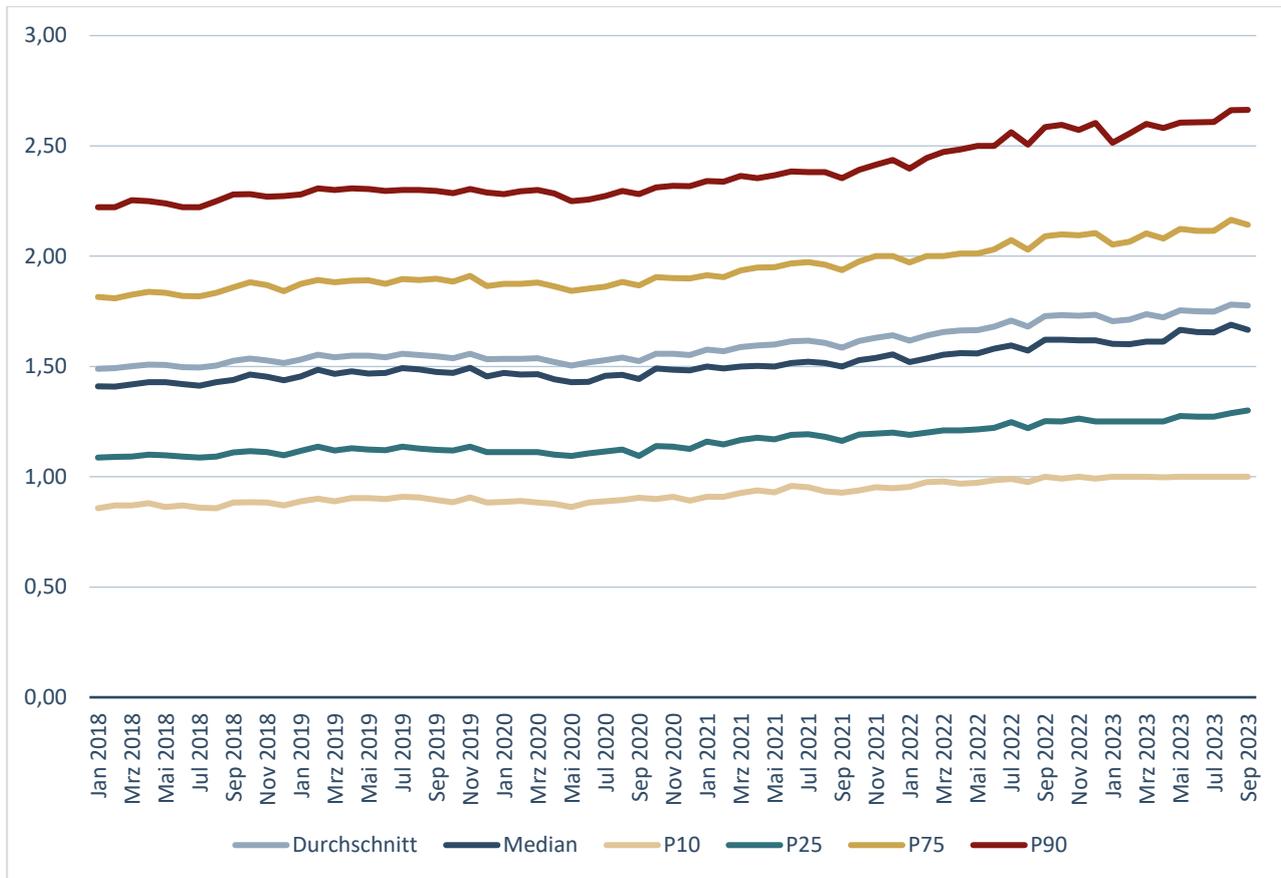
Zudem gibt es Gründe, warum im aktuellen Hochinflationsumfeld auch mit steigenden kalten Betriebskosten zu rechnen ist:

- 1) In Phasen hoher Inflation erhöhen sich häufig die Kosten für Dienstleistungen, die zu den kalten Nebenkosten zählen. Dazu gehören beispielsweise Hausmeisterdienste und Kosten für die Müllabfuhr. Die Unternehmen, die diese Dienstleistungen erbringen, sehen sich möglicherweise gezwungen, ihre Preise anzuheben, um die unternehmensseitig gestiegenen Betriebskosten auszugleichen.
- 2) Ein Anstieg der Energiepreise kann ebenso zu einer Erhöhung der kalten Nebenkosten führen, insbesondere wenn sich dies auf die Kosten für Beleuchtung, Heizung in Gemeinschaftsbereichen und andere energieintensive Dienstleistungen auswirkt.
- 3) Versicherungskosten unterliegen ebenfalls dem Einfluss der Inflation. Wenn die Versicherungskosten steigen, könnten Vermieter vor der Herausforderung stehen, höhere Prämien für die Gebäudeversicherung zu zahlen, was sich wiederum auf die kalten Nebenkosten auswirken würde.
- 4) In einem Umfeld hoher Inflation können auch allgemeine Betriebskosten steigen, dazu zählen beispielsweise Büromaterialien, Instandhaltungswerkzeuge und administrative Ausgaben. Diese zusätzlichen Kosten könnten sich zumindest teilweise auf die kalten Nebenkosten auswirken.

Anstiege bei den kalten Betriebskosten zeigen sich tatsächlich in Abbildung 3-8. Während die warmen Nebenkosten in diesem Jahr rückläufig waren, stiegen die kalten Nebenkosten weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr lagen die durchschnittlichen kalten Betriebskosten im September 2023 rund 3 Prozent über dem Vorjahreswert. Im Durchschnitt wurden zuletzt 1,78 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat als Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten veranschlagt.

Abbildung 3-8: Entwicklung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.837.626



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Während sich kleinräumigere regionale Auswertungen an dieses Kapitel anschließen, soll an dieser Stelle auf wichtige interregionale Differenzen bei den kalten Betriebskosten hingewiesen werden.

Abbildung 3-9 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten und unterscheidet dabei nach dem Agglomerationsraum. In den sieben größten deutschen Städten (Top-7) lagen zuletzt die kalten Betriebskosten bei 2,11 Euro je Quadratmeter und Monat, während in Regionen, die weder eine Großstadt sind noch direkt an eine Großstadt angrenzen, kalte Betriebskosten von 1,50 Euro je Quadratmeter als Abschlagszahlungen angegeben werden.

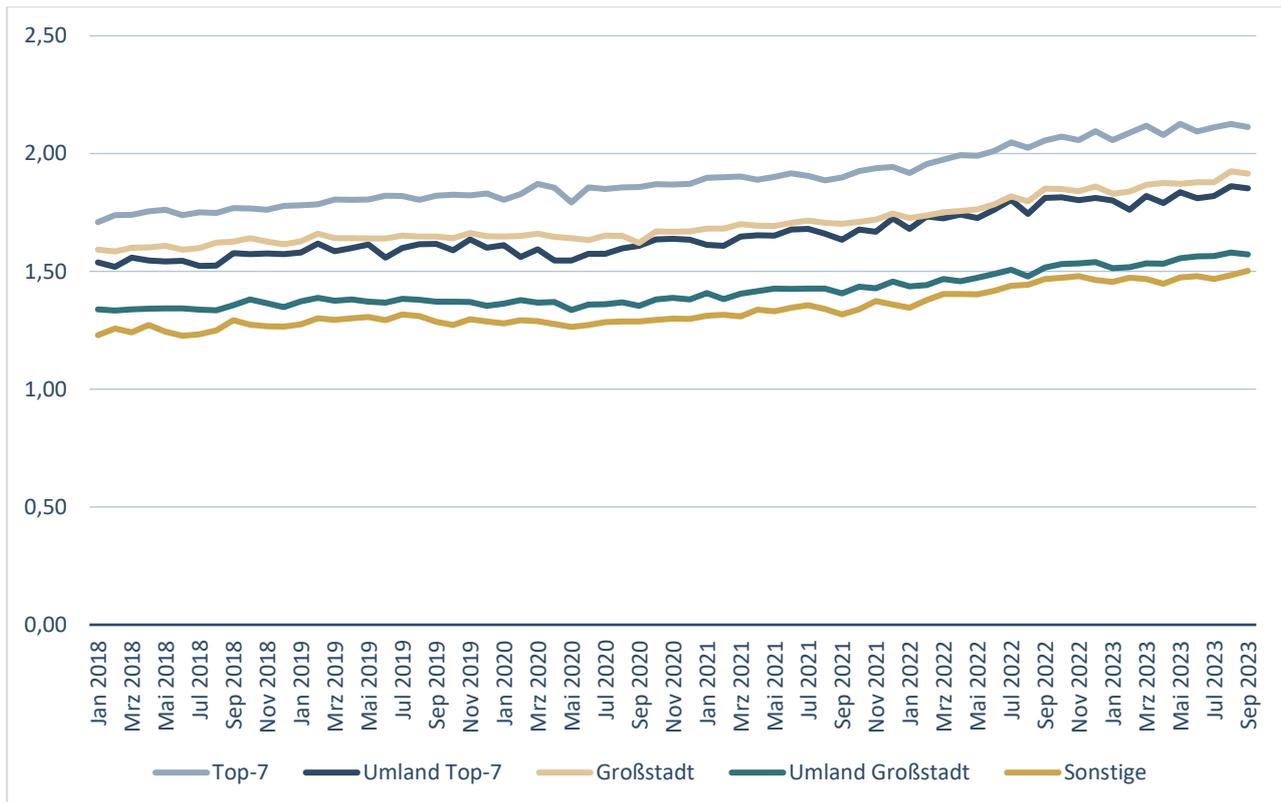
Zu den Gründen für die Differenzen auf Basis des Agglomerationsgrades gehören die folgenden Punkte:

- 1) **Infrastrukturkosten:** In städtischen Gebieten, insbesondere in Ballungszentren, sind die Infrastrukturkosten oft höher. Die Instandhaltung von Straßen, Gehwegen, Beleuchtung und anderen Gemeinschaftseinrichtungen kann aufgrund der größeren Anzahl von Einrichtungen und der höheren Nutzungsdichte teurer sein, was zu unterschiedlichen kalten Nebenkosten führen kann. Zudem ist in Wohngebäuden häufiger ein Lift verbaut, dessen Betriebskosten ebenfalls umgelegt werden.
- 2) **Dienstleistungskosten:** In städtischen Gebieten sind die Kosten für Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, Müllabfuhr und Reinigung möglicherweise höher. Die Nachfrage nach diesen Dienstleistungen ist in Ballungszentren oft größer, was zu höheren Kosten führen kann.

- 3) **Versicherungstarife:** Die Tarife für Gebäudeversicherungen können je nach Agglomerationsgrad variieren. In urbanen Gebieten besteht möglicherweise ein höheres Risiko für bestimmte Schadensfälle, was sich in höheren Versicherungskosten niederschlagen kann.

Abbildung 3-9: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten nach Agglomerationsraum

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.837.626, davon: Top-7: 268.823, Umland Top-7: 144.237, Großstadt: 678.589, Umland Großstadt: 386.671, Sonstige: 359.306



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

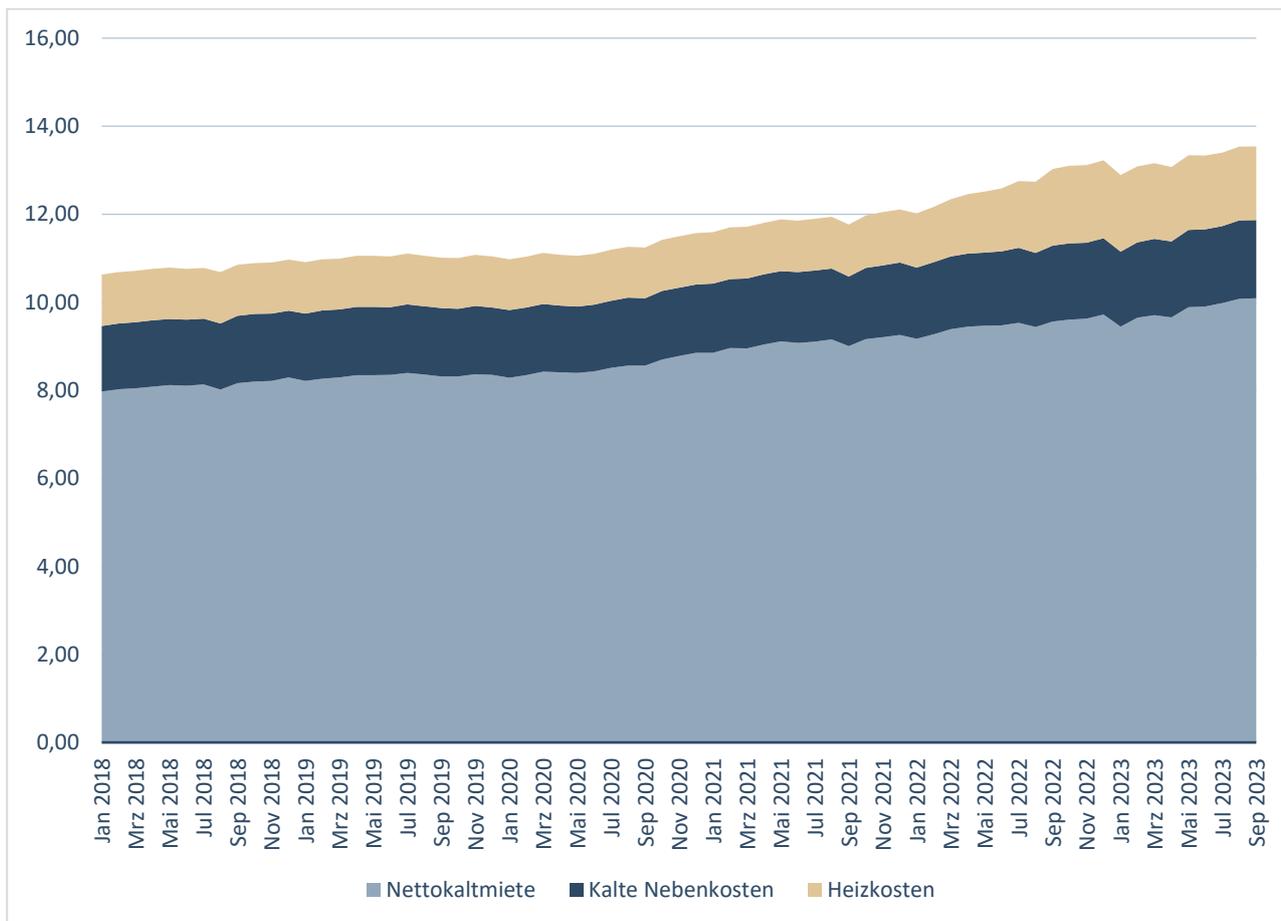
3.3 Beitrag der Nebenkosten zur Entwicklung der Gesamtmieten

Im Folgenden soll kurz auf den Beitrag der „zweiten Miete“, der Wohnnebenkosten, zur Gesamtmiete eingegangen werden. Die Nebenkosten machen einen bedeutenden Teil der Gesamtmiete aus. Vor dem Ausbruch der Energiekrise, die durch den russischen Krieg in der Ukraine ausgelöst wurde, lag der Schwerpunkt der Diskussion zur Mietpreisentwicklung hauptsächlich auf dem Anteil der Nettokaltmieten. Die kalten und warmen Nebenkosten spielten in diesen Diskussionen bestenfalls eine untergeordnete Rolle. Diskussionen um eventuelle Sanierungspflichten und die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes lenken die Aufmerksamkeit vieler Mieter und Vermieter weiter auf das Thema der Wohnnebenkosten. Zuletzt trugen die beiden Nebenkostenpunkte im bundesweiten Durchschnitt 25 Prozent zur Gesamtmiete bei. Damit hat sich der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete wieder reduziert, im vergangenen Jahr lag dieser bei 27 Prozent. Grund für die Reduktion ist insbesondere der Rückgang der Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten. Aber auch der Anstieg der kalten Nebenkosten lag im vergangenen Jahr unter den Anstiegen der Nettokaltmiete.

Abbildung 3-10 zeigt die Entwicklung der verschiedenen Teilkomponenten der Gesamtmiete. Im nachfolgenden Kapitel wird der Beitrag der Nebenkosten zur Gesamtmiete zudem näher im regionalen Kontext diskutiert.

Abbildung 3-10: Durchschnittliche Abschlagszahlungen für Nebenkosten und Nettokaltmiete

Januar 2018 bis September 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: Nettokaltmiete: 5.905.009, Kalte Nebenkosten: 1.837.626, Heizkosten: 1.926.126; Die angegebene Gesamtmiete basiert dabei auf der Summe der Durchschnitte der Teilkomponenten. Da nicht jedes Wohnungsinserat vollständige Informationen zu den Teilkomponenten enthält, entspricht die hier gezeigte Gesamtmiete einer ungewichteten Summe der Durchschnitte der Teilkomponenten.



	September 2022	September 2023	Veränderung in %
Nettokaltmiete	9,62 €	10,09 €	5 %
Kalte Nebenkosten	1,72 €	1,78 €	3 %
Heizkosten	1,74 €	1,67 €	-4 %
Gesamtmiete (Summe)	13,08 €	13,54 €	4 %

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4 Wohnnebenkosten auf regionaler Ebene

4.1 Veränderung der Heizkosten

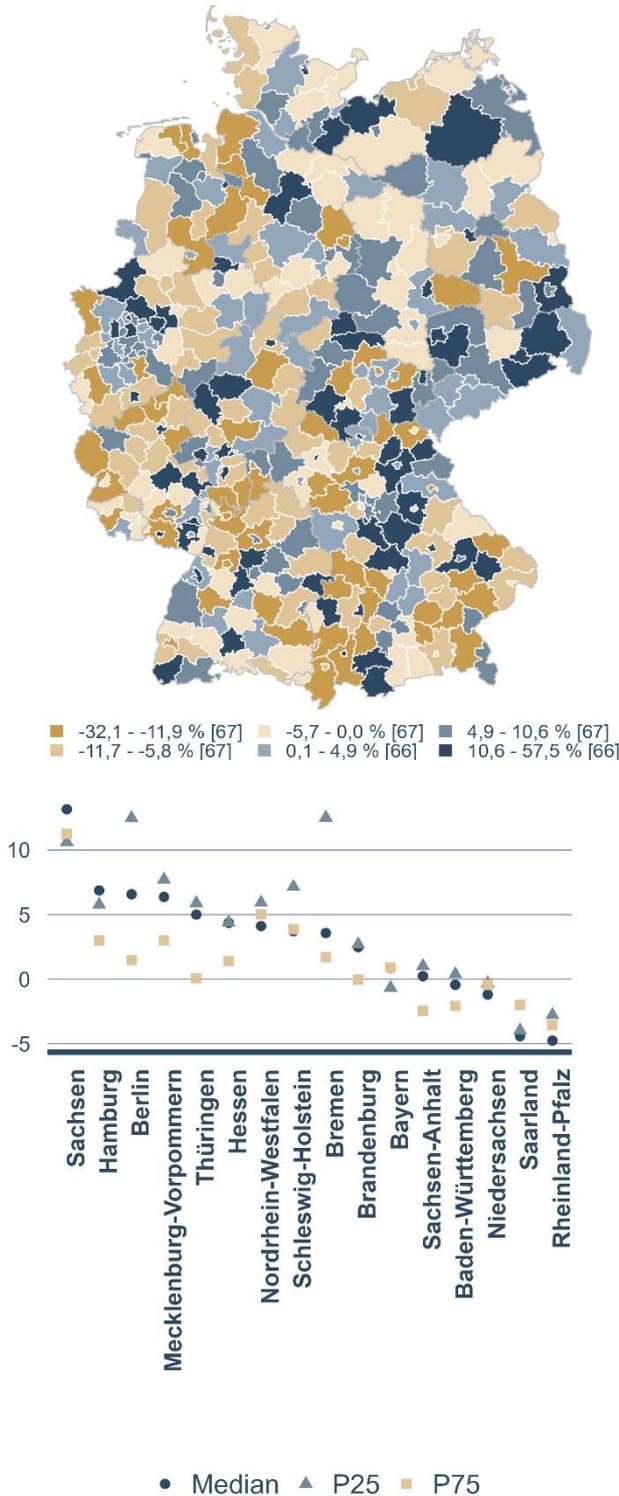
Die Änderungen in den von Vermietern angegebenen Abschlagszahlungen für die Heizkosten bei Neuvermietungen sind in Abbildung 4-1 veranschaulicht. Dabei erfolgte ein Vergleich der mittleren Abschlagszahlungen in Euro pro Quadratmeter im dritten Quartal 2023 mit dem entsprechenden Quartal des Vorjahres. Um eine präzise Betrachtung zu gewährleisten, wurden aufgrund der verfügbaren Beobachtungszahlen lokale Quartalsdaten herangezogen, anstatt wie bei der Betrachtung der bundesweiten Entwicklung Daten auf Monatsbasis. Die breitere Datenbasis soll temporäre Schwankungen reduzieren. Jedoch bedeutet dies, dass der aktuelle zeitliche Rand regional nicht separat abgebildet werden kann. Die bundesweiten Auswertungen auf Monatsbasis haben gezeigt, dass insbesondere der Vergleich des Septembers 2023 mit dem Vorjahr Reduktionen bei den warmen Nebenkosten ausweist. Dies sollte bei den folgenden Quartalsergebnissen berücksichtigt werden.

Ein Blick auf die regionale Anpassung der Abschlagszahlungen im Vergleich zum Vorjahr zeichnet ein heterogenes Bild mit unklaren regionalen Mustern. Dies könnte sinnbildlich für die hohe Unsicherheit der Vermieter hinsichtlich der weiteren Entwicklung der warmen Nebenkosten stehen. Die Höhe der angegebenen Abschlagszahlungen gründet sich in der Regel auf Erfahrungswerte sowie die regional üblichen Vergleichswerte. Die starken Anstiege bei den Kosten für die Energiepreisträger sowie die anschließende Entspannung bei Preisen stellen möglicherweise einige Vermieter vor die Herausforderung, angemessene Abschlagszahlungen zu kalkulieren.

Im Mittel der 400 Landkreise und kreisfreien Städte blieben die Abschlagszahlungen zwischen dem dritten Quartal 2022 und dem dritten Quartal 2023 exakt unverändert. In der Hälfte der Kreise wurden sie jedoch nach oben angepasst, in der anderen Hälfte der Kreise nach unten. Ein Blick auf die Top-7 oder A-Städte zeigt zudem, dass auch hier Varianz auftritt. Während die Abschlagszahlungen in Frankfurt am Main gut ein Fünftel höher lagen als im Vorjahresquartal, blieben sie in Köln mit einem leichten Anstieg um 2 Prozent quasi unverändert.

Abbildung 4-1: Veränderung der Heizkosten bei Neuvermietung, regional

Veränderung der vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Prozent, Q3 2022 – Q3 2023



Rang	Kreis	Median
1	Neustadt an der Weinstraße	57,5
2	Dresden	52,0
3	Roth	47,8
4	Neumarkt i.d.OPf.	36,5
5	Kulmbach	31,5
A-Städte**	...	...
18	Frankfurt am Main	22,8
94	München (Stadt)	8,3
100	Stuttgart	8,1
115	Hamburg	6,9
121	Berlin	6,6
142	Düsseldorf	4,1
169	Köln	2,0
...
396	Eifelkreis Bitburg-Prüm	-25,9
397	Landshut (Stadt)	-27,1
398	Erding	-29,2
399	Kitzingen	-29,3
400	Oberallgäu	-32,1

Bundesland	Median	Spanne*
Sachsen	13,1	10,6 - 11,3
Hamburg	6,9	5,8 - 3,0
Berlin	6,6	12,5 - 1,5
Mecklenburg-Vorpommern	6,4	7,7 - 3,0
Thüringen	5,0	5,9 - 0,1
Hessen	4,4	4,4 - 1,4
Nordrhein-Westfalen	4,1	5,9 - 5,0
Schleswig-Holstein	3,7	7,1 - 3,9
Bremen	3,6	12,5 - 1,7
Brandenburg	2,5	2,7 - 0,0
Bayern	0,9	-0,7 - 0,9
Sachsen-Anhalt	0,2	1,0 - -2,4
Baden-Württemberg	-0,4	0,4 - -2,1
Niedersachsen	-1,2	-0,3 - -0,4
Saarland	-4,4	-4,0 - -2,0
Rheinland-Pfalz	-4,8	-2,8 - -3,5

*Spanne bezeichnet hier, wie stark sich die 1. und 3. Quartilsgrenze verändert hat. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.2 Niveau der Heizkosten

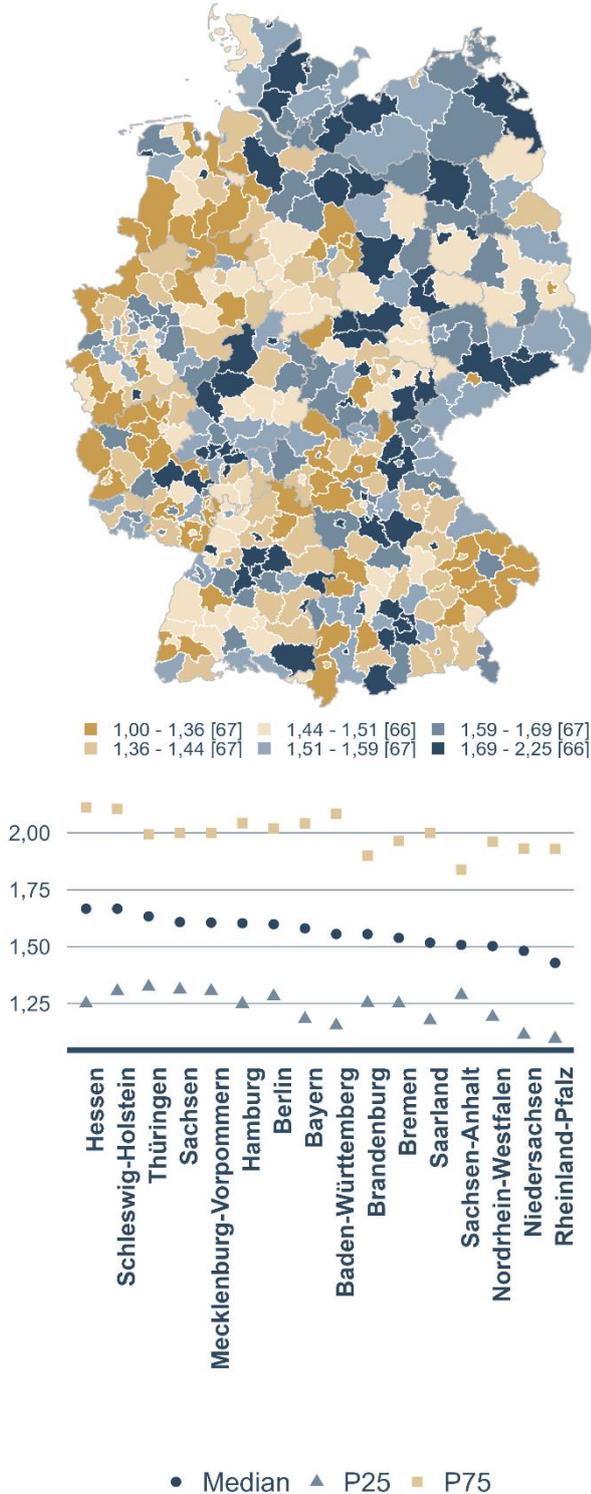
Das regionale Durchschnittsniveau der warmen Nebenkosten wird von verschiedenen Aspekten bestimmt. Die Kosten für Heizenergie und Warmwasser können stark von den regionalen Energiepreisen abhängen. Regionen mit höheren Energiekosten haben tendenziell auch höhere warme Nebenkosten. In Regionen mit kälterem Klima ist der Heizbedarf in der Regel höher, was zu höheren Heizkosten und somit zu höheren warmen Nebenkosten führen kann. Der energetische Standard von Gebäuden in einer Region spielt eine Rolle. Modernisierte und energetisch effiziente Gebäude neigen dazu, niedrigere Heizkosten zu haben. Die Organisation der Energieversorgung und die Verfügbarkeit von Fernwärme oder anderen Heizsystemen können die warmen Nebenkosten beeinflussen. Größere Wohnungen benötigen mehr Heizenergie, was zu höheren warmen Nebenkosten führen kann. Auch der Wohnungstyp kann einen Einfluss haben.

Im Vergleich aller 400 Landkreise wurden im Mittel 1,51 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat vom Vermieter als Abschlagszahlungen angegeben. Im Vergleich aller Kreise reichen die Abschlagszahlungen von 2,25 Euro in Heidenheim bis zu 1,00 Euro in Cochem-Zell. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte werden in München mit 1,91 Euro die höchsten Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten registriert. In Düsseldorf (1,41 Euro) und Köln (1,59 Euro) sind die warmen Nebenkosten mitunter deutlich günstiger.

Im vergangenen Jahr wurde darauf hingewiesen, dass Mieterinnen und Mieter bei einer Neuanmietung darauf achten sollten, ob die Abschlagszahlungen auf neuen Liefervereinbarungen basieren oder ob möglicherweise noch nicht auf das neue Preisniveau reagiert wurde. Dieser Hinweis gilt auch in diesem Jahr, jedoch aus umgekehrtem Grund. So könnten durch einen Anbieterwechsel, zum Beispiel des Gaslieferanten, von Vermieterseite Einsparpotenziale realisiert werden, die dem Mieter in Form von geringeren Heizkosten zugutekämen.

Abbildung 4-2: Niveau der Heizkosten bei Neuvermietung, regional

Heizkosten (alle Heizungsarten) als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Q3 2023



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Heidenheim	2,25	1,88 - 2,53
2	Emden	2,08	1,38 - 2,46
3	Börde	2,00	1,42 - 2,41
4	Nordhausen	1,99	1,48 - 2,01
5	Dresden	1,99	1,58 - 2,03
A-Städte**	...	...	...
8	München (Stadt)	1,91	1,45 - 2,39
14	Frankfurt am Main	1,85	1,32 - 2,14
20	Stuttgart	1,83	1,28 - 2,23
116	Hamburg	1,60	1,25 - 2,04
129	Berlin	1,60	1,28 - 2,02
136	Köln	1,59	1,18 - 2,08
297	Düsseldorf	1,41	1,10 - 1,83
...
396	Diepholz	1,12	1,00 - 1,55
397	Speyer	1,12	0,76 - 1,65
398	Bamberg (Land)	1,12	0,95 - 1,67
399	Osterholz	1,07	1,00 - 1,64
400	Cochem-Zell	1,00	0,75 - 1,46

Bundesland	Median	Spanne*
Hessen	1,67	1,25 - 2,11
Schleswig-Holstein	1,67	1,30 - 2,11
Thüringen	1,63	1,32 - 1,99
Sachsen	1,61	1,31 - 2,00
Mecklenburg-Vorpommern	1,61	1,31 - 2,00
Hamburg	1,60	1,25 - 2,04
Berlin	1,60	1,28 - 2,02
Bayern	1,58	1,18 - 2,04
Baden-Württemberg	1,56	1,15 - 2,08
Brandenburg	1,55	1,25 - 1,90
Bremen	1,54	1,25 - 1,96
Saarland	1,52	1,18 - 2,00
Sachsen-Anhalt	1,51	1,29 - 1,84
Nordrhein-Westfalen	1,50	1,19 - 1,96
Niedersachsen	1,48	1,11 - 1,93
Rheinland-Pfalz	1,43	1,10 - 1,93

*Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.3 Veränderung der kalten Betriebskosten

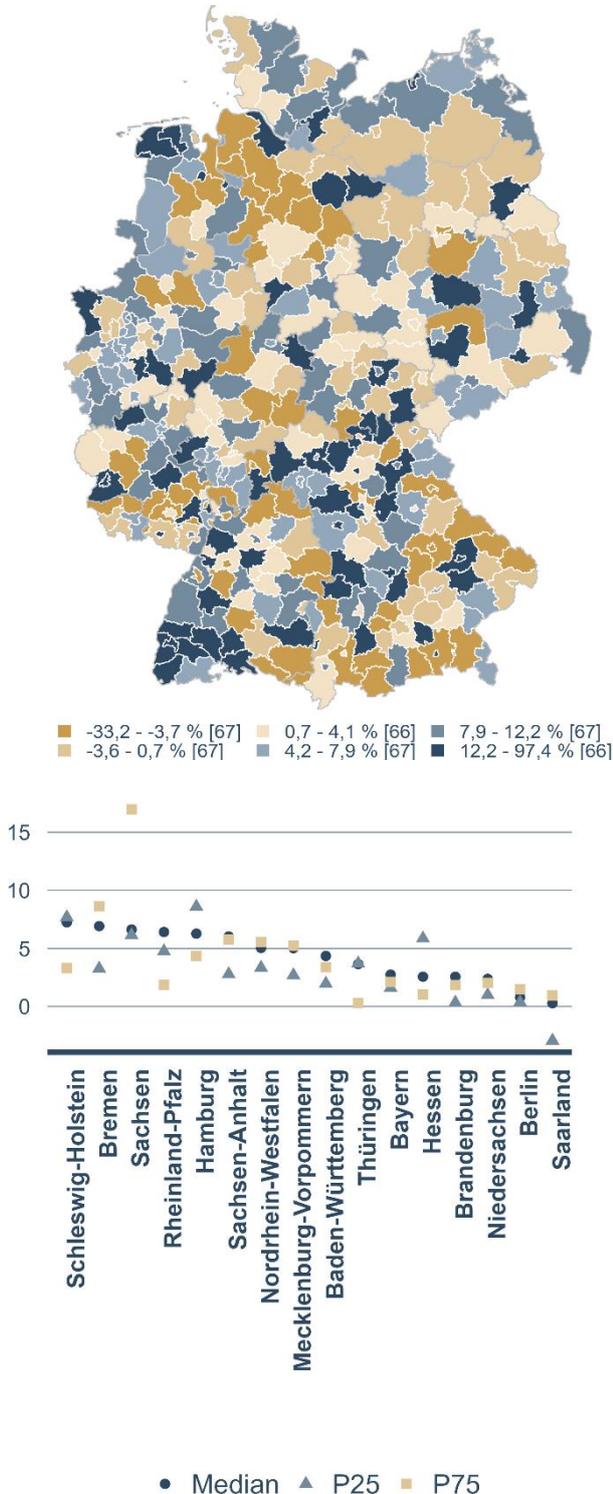
Der kontinuierliche Anstieg der kalten Betriebskosten spiegelt sich auch auf regionaler Ebene wider. Bei der Betrachtung der mittleren Abschlagszahlungen zeigt sich, dass diese in zwei Dritteln (274 von 400) der Landkreise und kreisfreien Städte gestiegen sind. Dabei lag der Anstieg der Betriebskosten in der Hälfte der Landkreise bei mehr als 4,1 Prozent und bei der anderen Hälfte darunter (Median).

Im Vergleich der größten deutschen Städte stiegen die inserierten kalten Betriebskosten in Hamburg mit 6,8 Prozent recht stark an, gefolgt von Köln mit einem Plus von 4,8 Prozent. Im Vergleich der Bundesländer zeigen sich moderate Differenzen. In Schleswig-Holstein sind die kalten Betriebskosten relativ stark um 7,2 Prozent gestiegen, während sie sich in Berlin mit einem Plus von 0,8 Prozent kaum verändert haben.

An dieser Stelle sollte darauf hingewiesen werden, dass regionale Differenzen bei den Preisentwicklungen auch auf Veränderungen in der Angebotsstruktur zurückzuführen sein können. Werden in einer Region im Vergleich zum Vorjahr beispielsweise relativ viele Wohnungen in sehr zentraler Lage und zum Beispiel mit einem Lift ausgestattet inseriert, so kann sich ein starker Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ergeben. Auf hochaggregierter Ebene relativieren sich solche Erklärungen jedoch. So oder so sollte der langfristige Trend im Auge behalten werden.

Abbildung 4-3: Veränderung der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional

Veränderung der vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Prozent, Q3 2022 – Q3 2023



Rang	Kreis	Median
1	Ansbach (Stadt)	97,4
2	Wittmund	77,0
3	Dillingen a.d.Donau	50,0
4	Bayreuth (Land)	45,6
5	Breisgau-Hochschwarzwald	43,2
A-Städte**	...	...
161	Hamburg	6,3
182	Köln	4,8
191	Düsseldorf	4,6
206	Stuttgart	3,8
263	Berlin	0,8
276	München (Stadt)	0,0
301	Frankfurt am Main	-1,6
...
396	Garmisch-Partenkirchen	-24,1
397	Ostallgäu	-24,8
398	Regensburg (Land)	-26,3
399	Osterholz	-26,8
400	Traunstein	-33,2

Bundesland	Median	Spanne*
Schleswig-Holstein	7,2	7,7 - 3,3
Bremen	6,9	3,3 - 8,6
Sachsen	6,6	6,1 - 17,0
Rheinland-Pfalz	6,4	4,8 - 1,9
Hamburg	6,3	8,6 - 4,4
Sachsen-Anhalt	6,0	2,8 - 5,8
Nordrhein-Westfalen	5,0	3,3 - 5,6
Mecklenburg-Vorpommern	5,0	2,7 - 5,2
Baden-Württemberg	4,3	2,0 - 3,4
Thüringen	3,7	3,7 - 0,3
Bayern	2,7	1,6 - 2,1
Hessen	2,6	5,9 - 1,0
Brandenburg	2,6	0,3 - 1,8
Niedersachsen	2,4	1,0 - 2,0
Berlin	0,8	0,4 - 1,5
Saarland	0,3	-2,9 - 0,9

*Spanne bezeichnet hier, wie stark sich die 1. und 3. Quartilsgrenze verändert hat. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.4 Niveau der kalten Betriebskosten

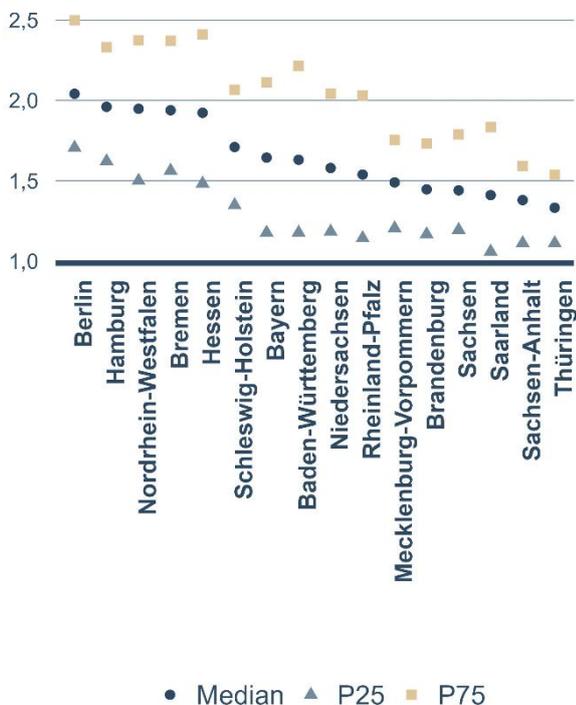
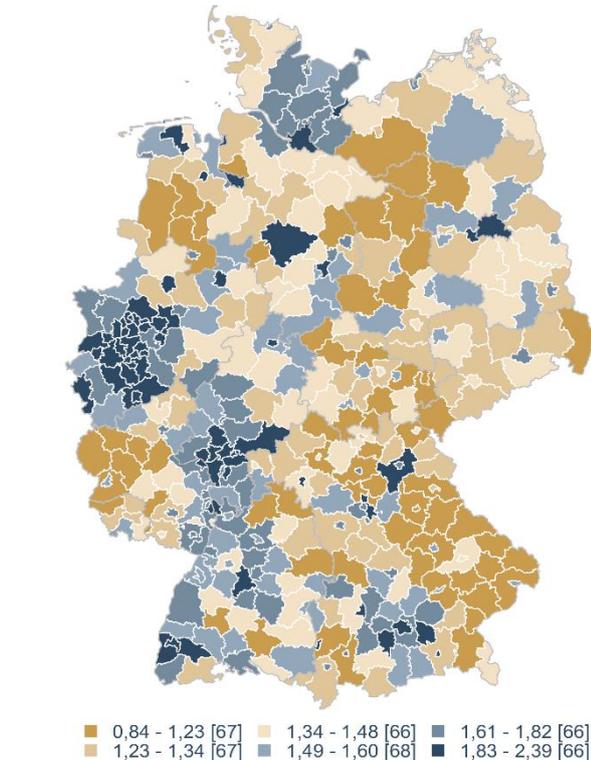
Die höchsten kalten Nebenkosten für Mieter fallen im zweiten Quartal 2023 in Bonn an, wo im Mittel 2,39 Euro pro Quadratmeter als Abschlagszahlungen angegeben werden. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte liegt Köln mit 2,18 Euro vor Frankfurt am Main (2,15 Euro). In der Bundeshauptstadt hingegen müssen Mieter aktuell mit kalten Nebenkosten von 2,05 Euro kalkulieren.

Deutlich geringer fallen die kalten Nebenkosten in der Regel in ländlichen Regionen aus. Dies lässt sich nicht nur durch das generell höhere Preisniveau in Großstädten erklären, was zu erhöhten Personalkosten für Hausmeisterdienste und ähnliche Leistungen führt, sondern auch durch den entscheidenden Faktor des Objekttyps. In Großstädten sind häufig zahlreiche Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern zu finden. Hier werden oft Hausmeister- und Straßendienste beschäftigt, Kosten für Gartenpflege werden von Unternehmen übernommen, und es gibt oft einen Betrieb für Aufzüge. Solche Betriebskosten fallen in ländlichen Regionen mit einem höheren Anteil kleinerer Gebäude seltener an. In Zweifamilienhäusern übernimmt häufig eine der beiden Parteien die Gartenpflege und Straßenräumarbeiten, und ein Aufzug ist in der Regel nicht vorhanden. Diese Unterschiede in den Betriebskosten spiegeln sich auch im regionalen Vergleich wider.

Ein nicht zu vernachlässigender Kostenpunkt sind zudem die kalten Nebenkostenbestandteile, die auf kommunaler Ebene festgelegt werden. Neben den Stadtstaaten weisen Nordrhein-Westfalen und Hessen besonders hohe kalte Nebenkosten auf. Hier werden insbesondere hohe Grundsteuersätze an die Mieter weitergegeben. Die Kombination dieser beiden genannten Kostenpunkte erklärt, warum die teuersten Kreise bezüglich der kalten Nebenkosten alle aus urbanen Regionen in Nordrhein-Westfalen und Hessen stammen.

Abbildung 4-4: Niveau der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional

Heizkosten (alle Heizungsarten) als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Q3 2023



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Bonn	2,39	1,83 - 2,89
	Breisgau-Hochschwarzwald	2,36	1,36 - 2,82
2	Leverkusen	2,27	1,73 - 2,60
3	Mülheim an der Ruhr	2,26	1,89 - 2,55
4	Mainz	2,21	1,79 - 2,65
A-Städte**	...	...	...
9	Köln	2,18	1,76 - 2,58
11	Frankfurt am Main	2,15	1,85 - 2,63
13	Düsseldorf	2,14	1,74 - 2,50
23	Berlin	2,04	1,71 - 2,50
36	München (Stadt)	2,00	1,67 - 2,40
42	Hamburg	1,96	1,62 - 2,33
106	Stuttgart	1,70	1,31 - 2,18
...
396	Amberg-Weilburg	0,99	0,61 - 1,33
397	Traunstein	0,99	0,88 - 1,51
398	Cham	0,96	0,83 - 1,10
399	Kelheim	0,96	0,80 - 1,35
400	Neustadt a.d. Waldnaab	0,84	0,64 - 1,03

Bundesland	Median	Spanne*
Berlin	2,04	1,71 - 2,50
Hamburg	1,96	1,62 - 2,33
Nordrhein-Westfalen	1,95	1,50 - 2,38
Bremen	1,94	1,56 - 2,37
Hessen	1,92	1,48 - 2,41
Schleswig-Holstein	1,71	1,35 - 2,07
Bayern	1,64	1,18 - 2,11
Baden-Württemberg	1,63	1,18 - 2,22
Niedersachsen	1,58	1,18 - 2,04
Rheinland-Pfalz	1,54	1,14 - 2,03
Mecklenburg-Vorpommern	1,49	1,20 - 1,75
Brandenburg	1,45	1,17 - 1,73
Sachsen	1,44	1,19 - 1,79
Saarland	1,41	1,06 - 1,83
Sachsen-Anhalt	1,38	1,11 - 1,59
Thüringen	1,33	1,11 - 1,54

*Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.5 Beitrag der Wohnnebenkosten zur Gesamtmiete

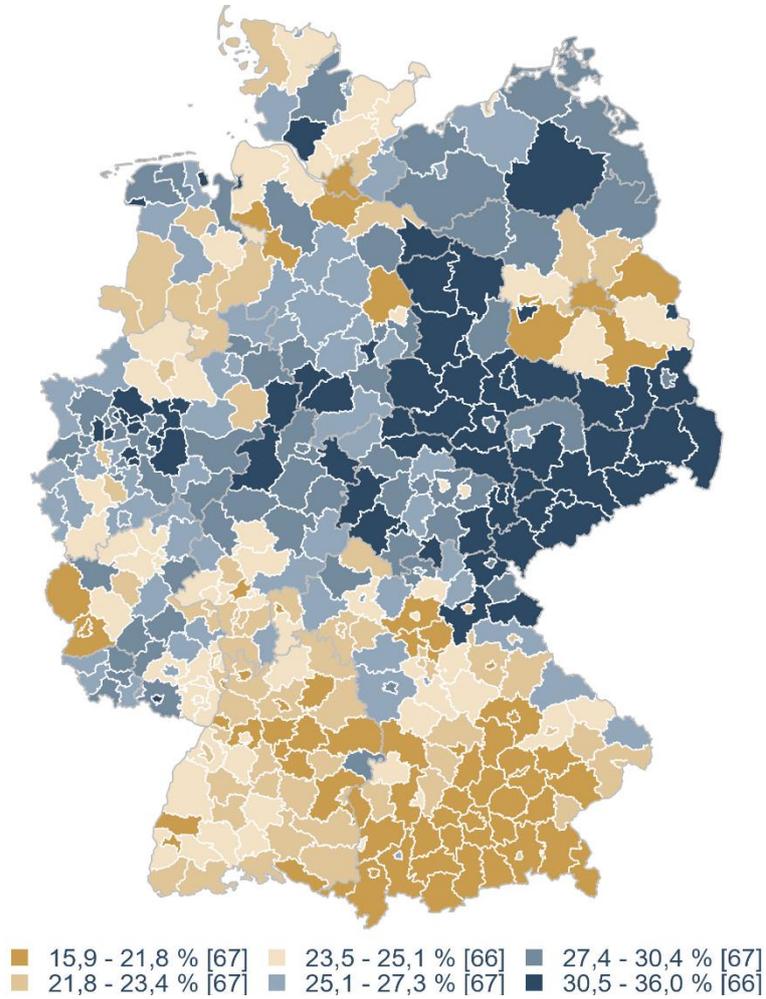
Insbesondere nach den erheblichen Preisschwankungen bei Energiequellen spielen die Zusatzkosten für die Wohnsituation in Form der Nebenkosten eine beachtliche Rolle in Bezug auf die Gesamtaufwendungen für das Mietverhältnis. Wie Abbildung 4-5 verdeutlicht, zeigt sich, dass der prozentuale Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete im südlichen Teil des Landes sowie in Großstädten und den umliegenden Gebieten vergleichsweise niedriger ist. Aufgrund der erhöhten Mietniveaus in diesen Regionen nimmt der Nebenkostenanteil, trotz bisweilen überdurchschnittlicher Beträge, eine weniger bedeutende Position ein. In weiten Teilen Ostdeutschlands und in ländlichen Gebieten mit geringerem Nettokaltmietenniveau machen die Nebenkosten etwa ein Drittel der Gesamtmiete aus, wohingegen im Mittel aller Kreise dieser Anteil ein Viertel beträgt.

Mieter erleben die Kostenanstiege bei warmen Nebenkosten regional unterschiedlich. Es lässt sich argumentieren, dass in Regionen, in denen die Nebenkosten einen bedeutenden Anteil an der Gesamtmiete ausmachen, also Regionen mit einem niedrigeren Nettokaltmietenniveau, die Aufmerksamkeit der Mieter traditionell stärker auf den Nebenkostenpunkt gerichtet war. Hier könnten Kostensteigerungen als besonders deutlich wahrgenommen werden, da sie sich prozentual stärker in der Gesamtmiete niederschlagen als in Regionen, in denen die Nebenkosten einen geringeren Anteil der Gesamtmiete ausmachen. Andererseits sind Mieter in Regionen mit einem hohen Nettokaltmietenniveau möglicherweise ohnehin bereits stark belastet, so dass zusätzliche Kostenanstiege in den Nebenkosten besonders schmerzhaft sein könnten.

Die Energiepreisbremse konnte dabei in diesem Jahr verhindern, dass die zeitweise sehr hohen Energiepreise in voller Höhe auf Mieterinnen und Mieter wirken konnten. Im Folgenden wird diskutiert, wie sich das erwartete Einstellen dieser Fördermaßnahme auf die Mieter- Vermieter-Beziehung auswirken kann.

Abbildung 4-5: Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete

Berechnet auf Basis der Medianwerte der Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Relation zur Summe aus dem Median der Nettokaltmiete und den Medianwerten der Nebenkosten, in Prozent, Q3 2023



Hinweis Karte: Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

5 Das Mieter-Vermieter-Dilemma und der potenzielle Wegfall der Energiepreisbremsen

Die Energiepreisbremsen haben in Deutschland eine lebhafte Debatte entfacht. Eingeführt im März 2023 sollten sie dazu dienen, Privathaushalte und Unternehmen finanziell zu entlasten. Insbesondere das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) wurde ins Leben gerufen, um Verbraucherinnen und Verbraucher bei den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu unterstützen. Die Vorgabe lautet: Der Bruttoarbeitspreis für leitungsgebundenes Erdgas soll bei 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden, während für Wärme (Nah- und Fernwärme) eine Obergrenze von 9,5 Cent pro Kilowattstunde festgelegt ist. Allerdings gilt diese Preisbegrenzung nur für 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Jeglicher darüberhinausgehende Verbrauch unterliegt dem aktuellen Vertragspreis. Es sei angemerkt, dass die Preisbeschränkungen ausschließlich den Bruttoarbeitspreis betreffen, während der Grundpreis für Erdgas und Wärme von dieser Regelung unberührt bleibt.

In Mietverhältnissen mit zentraler Wärmeversorgung, beispielsweise durch eine Gas-Zentralheizung, fungiert der Vermieter als direkter Vertragspartner des Energieversorgers. Ab dem 1. März 2023 haben die Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme die Verpflichtung, ihren Kunden monatlich einen Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Dieser Betrag resultiert aus der Differenz zwischen dem vereinbarten und dem gedeckelten Arbeitspreis für 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Der errechnete Entlastungsbetrag wird gleichmäßig auf die Abschläge verteilt, was zu entsprechenden monatlichen Absenkungen führt. Vermieter stehen in der Verantwortung, diesen Entlastungsbetrag bei der Betriebskostenabrechnung an ihre Mieter weiterzugeben.

Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023, in dem die Zuführung einer ursprünglich für die Bewältigung der Corona-Pandemie vorgesehenen Kreditermächtigung von 60 Milliarden an den „Energie- und Klimafonds“ (EKF), zwischenzeitlich in „Klima- und Transformationsfonds“ (KTF) umbenannt, für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt wurde (Bundesverfassungsgericht, 2023), hat die Bundesregierung beschlossen, die staatlichen Milliardenhilfen über die Strom- und Gaspreisbremsen nicht, wie ursprünglich geplant, bis Ende März 2024 zu verlängern.

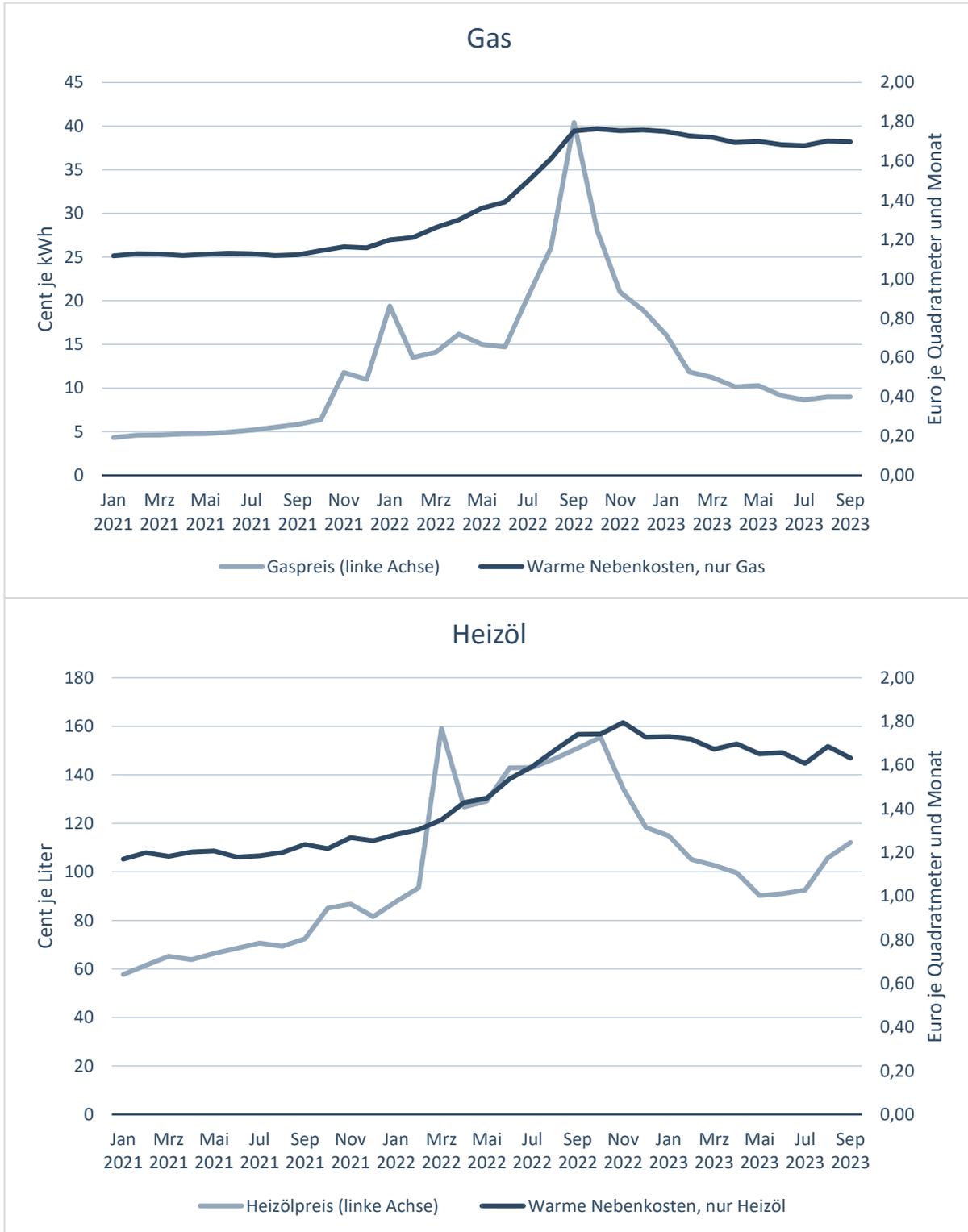
In der Vermieter-Mieter-Beziehung ergeben sich damit potenzielle Konflikte. Da die warmen Nebenkosten in voller Höhe auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können, sind die Anreize von Vermieterseite, zeitnah durch einen Vertragswechsel einen günstigeren Energieversorger als den bisherigen zu finden, als gering einzustufen, insbesondere wenn der Mieter aufgrund fehlender Alternativen nicht einfach umziehen kann. Abbildung 5-1 zeigt jedoch, dass sich ein Wechsel für die Mieter aktuell besonders lohnen könnte. Für die Mieter entscheidet dabei allerdings der Referenzzeitraum des zuvor abgeschlossenen Liefervertrags über die potenzielle Ersparnis. Wie obig diskutiert, liegen aktuell die vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten in Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, im bundesdeutschen Durchschnitt 3 Prozent unter dem Vorjahreswert. Demgegenüber steht der Gaspreis, der bei Abschluss eines neuen Gasliefervertrags fällig wäre – im September 2023 wären in Relation zum Vorjahresmonat 78 Prozent weniger Kosten zu entrichten. Auch beim Heizöl sind die aktuellen Einsparpotenziale im Vergleich zum Vorjahr hoch – im September 2023 wären für Öl 26 Prozent weniger zu entrichten gewesen als im Vorjahresmonat. Jedoch haben sich im selben Zeitraum die durchschnittlichen Abschlagszahlungen nur um 6 Prozent reduziert.

Ein längerfristiger Vergleich zeigt hingegen, dass die Abschlagszahlungen, vielmehr die Entwicklung der Abschlagszahlungen, die tatsächliche Energiepreisentwicklung gut widerspiegeln. Ein Vergleich der Abschlagszahlungen aus dem September 2023 für Mietwohnungen mit einer Gasheizung mit dem Mittel des Jahres 2021 zeigt, dass diese aktuell 50 Prozent über dem Referenzzeitraum liegen. Die Gaspreise für Neukunden liegen aktuell 46 Prozent über dem Referenzzeitraum.

Mit dem Wegfall der Energiepreisbremsen besteht die Gefahr, dass Mieterhaushalte mit länger laufenden Lieferverträgen und insbesondere diejenigen Mieter, die nicht selbst einen Liefervertrag abschließen können, ab Januar 2024 mit höheren Kosten konfrontiert sind. Für Vermieter gibt es auf den ersten Blick nur geringe Anreize, schnell nach einem günstigen Lieferanten zu suchen, da die Kosten ohnehin an die Mieter weitergegeben werden. Geringere Heizkosten haben jedoch mit den deutlichen Preisanstiegen an Signalwirkung gewonnen – weniger hohe Energiepreise machen Mietwohnungen für Mieter, die in der Regel die Bruttowarmmiete betrachten, attraktiver, was Anreize für den Vermieter schafft, diese möglichst gering zu halten. Es ist jedoch fraglich, ob dies ein echtes Selektionskriterium für potenzielle Mieter darstellt, da Umzugsketten vom Mietwohnungs- in den Eigentumsmarkt abbrechen und der Mietwohnungsmarkt (Sagner, 2023; Sagner/Voigtländer, 2023), der von einer hohen Knappheit an Wohnraumangebot geprägt ist, immer enger wird. Die Realität könnte vielerorts durch einen eindeutigen Vermietermarkt gekennzeichnet sein. Während energieeffiziente Wohnungen oder Wohnungen mit geringen Nebenkosten sicherlich gerne angemietet würden, bedeutet ein angespannter Mietwohnungsmarkt, dass die Lenkungswirkung der Energiepreise und damit auch die Anreize für Vermieter, in Sanierungsmaßnahmen zu investieren, die die Energieeffizienz erhöhen, nur eine sehr geringe Rolle spielen dürften. Bei einer Neuanmietung sollten Mieter aktuell daher mit dem Vermieter in den offenen Austausch treten und prüfen, ob ein Vertragswechsel beim Energieversorger die warmen Nebenkosten senken könnte.

Abbildung 5-1: Weitergabe der Energiepreise an Mieter

Entwicklung der Gas- und Heizölpreise sowie der durchschnittlichen vom Vermieter angegebenen warmen Nebenkosten in neuen Mietverträgen



Quellen: Value AG; ndr (2023); en2x (2023); Institut der deutschen Wirtschaft

6 Schlussfolgerungen

Die vorliegende Analyse der warmen und kalten Nebenkosten in deutschen Mietwohnungen zwischen Januar 2018 und September 2023 liefert wichtige Erkenntnisse über die Herausforderungen, denen Mieter und Vermieter gegenüberstehen. Die Analyse der Abschlagszahlungen offenbart, wie gewichtig die Wohnnebenkosten sind und dass der Blick auf Kaltmieten allein keine Rückschlüsse auf die Wohnkostenbelastung der Mieter erlaubt. Die Analyse verdeutlicht aber auch, dass die Transparenz bezüglich dieses wichtigen Teils der Wohnkosten noch nicht vollständig ist. Schließlich fehlen in zahlreichen Inseraten nach wie vor Angaben zur Energieeffizienz und zum Energieverbrauch, was vor allem auf die unbefriedigende Ausgestaltung der Energieausweise zurückzuführen ist. Mit dem Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis gibt es immer noch sehr unterschiedliche Konzepte, die zu sehr verschiedenen Resultaten führen können. Und auch der Bedarfsausweis kann, je nach verwendeter Methode, zu unterschiedlichen Resultaten führen. Daher ist eine Vereinheitlichung des Energieausweises dringend erforderlich.

Darüber hinaus weist die Untersuchung auch auf fehlende Anreize hin, gerade bei Gaszentralheizungen. Zwar ist davon auszugehen, dass viele Vermieter im Sinne ihrer Mieter handeln und günstigere Verträge wählen, aber ökonomisch fehlen hier, besonders in angespannten Märkten, die Anreize. Warmmietenmodelle könnten Abhilfe schaffen, müssen aber so gestaltet werden, dass auch der Mieter Anreize zum Energiesparen hat.

Generell ist der Gebäudesektor für das Gelingen der Energiewende und den Klimaschutz zentral. Etwa 36 Prozent des Kohlendioxid-Ausstoßes fußt auf dem Gebäudesektor und dabei vor allem auf der Beheizung der Immobilien. Die Verbesserung der energetischen Qualität der Immobilien ist damit nicht nur wichtig, um die Belastung der Mieter zu reduzieren, sondern auch, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Allerdings ist die energetische Sanierung kein Selbstläufer. Im Gegenteil: Angesichts hoher Baukosten und Zinsen rechnen sich viele Vorhaben zumindest aktuell nicht. Entsprechend ist die Politik gefordert, genügend Anreize für Modernisierungen zu setzen. Zentral sind dabei planbare und verlässliche Förderbedingungen, auch wenn die Haushaltsspielräume gerade gering sind.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten	8
Tabelle 3-2: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Energieträger	11
Tabelle 3-3: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Entwicklung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten.....	7
Abbildung 3-2: Verteilung der Haushalte in Deutschland nach Energieträgern	9
Abbildung 3-3: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern.....	10
Abbildung 3-4: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Wohnungsgröße	12
Abbildung 3-5: Anteil der Mietwohnungsinsereate nach Energieeffizienzklassen	14
Abbildung 3-6: Anteil der Mietwohnungsinsereate nach Energieeffizienzklassen und Baujahren	15
Abbildung 3-7: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Energieeffizienzklassen.....	16
Abbildung 3-8: Entwicklung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten	18
Abbildung 3-9: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten nach Agglomerationsraum	19
Abbildung 3-10: Durchschnittliche Abschlagszahlungen für Nebenkosten und Nettokaltmiete.....	20
Abbildung 4-1: Veränderung der Heizkosten bei Neuvermietung, regional	22
Abbildung 4-2: Niveau der Heizkosten bei Neuvermietung, regional	24
Abbildung 4-3: Veränderung der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional.....	26
Abbildung 4-4: Niveau der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional	28
Abbildung 4-5: Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete	30
Abbildung 5-1: Weitergabe der Energiepreise an Mieter	33

Literaturverzeichnis

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2019, Wohngeld- und Mietenbericht 2018, Berlin, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/wohnen/Wohngeld-und-Mietenbericht-2018.pdf;jsessionid=35D2389AA0C539EEB2784AED3CAFBE02.live861?__blob=publicationFile&v=3 [04.12.2023]

BMJV – Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, 2003, Betriebskostenverordnung. Fundstelle: BGBl. I S. 2346, 2347, <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BetrKV.pdf> [04.12.2023]

Bundesverfassungsgericht, 2023, Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2021 ist nichtig, Pressemitteilung Nr. 101/2023 vom 15. November 2023, <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2023/bvg23-101.html> [04.12.2023]

Deutscher Mieterbund, 2020a, Alle Betriebskostenarten im Überblick, <https://mieterbund.de/app/uploads/2023/06/20201210-3.pdf> [01.12.2023]

Immowelt, 2020, Verteilerschlüssel in der Nebenkostenabrechnung – ein Überblick. Ratgeber Immowelt, <https://ratgeber.immowelt.de/a/verteilerschluessel-in-der-nebenkostenabrechnung-ein-ueberblick.html> [04.12.2023]

ndr, 2023, Gaspreis aktuell: So viel kostet die Kilowattstunde, <https://www.ndr.de/nachrichten/info/Gaspreis-aktuell-wie-viel-kostet-Kilowattstunde,gaspreis142.html> [01.12.2023]

en2x, 2023, Verbraucherpreise, <https://en2x.de/service/statistiken/verbraucherpreise/> [01.12.2023]

Sagner, Pekka, 2023, Aktuellen Herausforderungen im Wohneigentumsmarkt begegnen, Gutachten im Auftrag vom BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V., Köln, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Gutachten-BFW-Erschwinglichkeit-Wohneigentum.pdf [04.12.2023]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit, Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/IW-Gutachten-Neue-Herausforderungen-Wohneigentumsbildung.pdf [04.12.2023]

Statistisches Bundesamt, 2023a, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/_publikationen-verbraucherpreisindex.html#_s1wq5w5we [01.12.2023]

Statistisches Bundesamt, 2023b, Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022, Wiesbaden, https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2023-08/Wohnen_in_Deutschland_2022_1.xlsx [26.11.2023]