

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

Wohnnebenkosten in Deutsch- land

Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede
Elias Hilmer, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Auftraggeber: d.i.i. - Deutsche Invest Immobilien
Köln, 01.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Einleitung	3
2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten	3
3 Erläuterungen zu den verwendeten Quellen	5
4 Entwicklung der Wohnnebenkosten auf Bundesebene	5
4.1 Im Fokus: Warme Betriebskosten	8
4.2 Im Fokus: Kalte Betriebskosten	9
4.3 Erläuterungen zum Mikrozensus	11
5 Entwicklung der Betriebskosten (SOEP)	12
5.1 Kalte Betriebskosten (SOEP)	12
5.2 Warme Betriebskosten (SOEP)	13
5.3 Relation Betriebskosten und Nettokaltmiete (SOEP)	14
6 Regionale Verteilung der Wohnnebenkosten	16
6.1 Vergleich der Nebenkosten zwischen den Bundesländern	16
6.2 Kalte Betriebskosten auf Kreisebene	17
6.3 Warme Betriebskosten auf Kreisebene	22
7 Schlussfolgerungen	25
Tabellenverzeichnis	26
Abbildungsverzeichnis	27
8 Literaturverzeichnis	28

Zusammenfassung

Die Wohnnebenkosten setzen sich in erster Linie zusammen aus den warmen und kalten Nebenkosten. Die monatlichen gesamten Nebenkosten betragen 2018 im Bundesdurchschnitt 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei entfielen 1,30 Euro auf die kalten Nebenkosten und 1,40 Euro auf die warmen Nebenkosten. Je nach Beschaffenheit und Ausstattung des Wohngebäudes können diese Werte aber stark variieren. Die gesamten warmen Nebenkosten sind im Zeitraum 2010 bis 2019 um 10,54% gestiegen und damit weniger als die Nettokaltmieten, die um 12,70% gestiegen sind.

Im Bundesdurchschnitt sind die warmen Nebenkosten in den letzten Jahren insgesamt rückläufig. Diese Entwicklung erklärt sich in erster Linie durch die milden Winter der letzten Jahre, sowie durch die sinkenden Brennstoffpreise. Während im Jahr 2013 der Median der warmen Betriebskosten bei 1,15 Euro je Quadratmeter lag, waren es 2018 nur noch 1,08 Euro. Es ist zu erwarten, dass durch die zunehmende Modernisierung des Gebäudebestandes auch zukünftig die warmen Nebenkosten nicht steigen, sofern die Brennstoffpreise stabil bleiben.

Für die warmen Nebenkosten ist neben dem lokalen Preisniveau und dem Gebäudezustand vor allem das Klima vor Ort relevant. München ist unter den Top-7 Städten die Stadt mit den höchsten warmen Betriebskosten. Die Ostdeutschen Bundesländer – allen voran Mecklenburg-Vorpommern weisen im bundesweiten Vergleich hohe warme Betriebskosten auf. Hier fallen die warmen Betriebskosten wegen der geringen Grundmiete stärker ins Gewicht.

Die kalten Nebenkosten sind weniger volatil. Jedoch entwickelten sich die einzelnen Kostenarten in den letzten Jahren sehr unterschiedlich. So stagnieren die auf kommunaler Ebene festgelegten kalten Nebenkosten, wie Grundsteuer oder auch Müll- und Abwassergebühren oder sind sogar gesunken. Die betriebswirtschaftlichen kalten Nebenkosten sind hingegen seit 2011 teils stark gestiegen. Hervorzuheben sind hier vor allem die Versicherungskosten (+35,71 %) und die Kosten für die Gebäudereinigung (+20 %).

Mit Ausnahme der Stadtstaaten sind die warmen Nebenkosten im Jahr 2018 in allen Bundesländern höher als die kalten Nebenkosten. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern zeigt sich, dass Berlin die höchsten kalten Nebenkosten aufweist (1,60 Euro pro Quadratmeter und Monat). Die Unterschiede bei den kalten und warmen Nebenkosten zwischen den Bundesländern lassen sich erklären durch die unterschiedliche Gebäudestruktur in den Stadtstaaten sowie unterschiedliche allgemeine Preisniveaus in den verschiedenen Regionen. Deshalb weisen Städte mit einem hohem Mietniveau auch absolut hohe kalte Nebenkosten auf. Am höchsten sind die kalten Betriebskosten mit 2,01 Euro je Quadratmeter in Frankfurt am Main. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte, nehmen die NRW-Städte Düsseldorf und Köln nach Frankfurt am Main die vorderen Plätze ein. In absoluten Werten am günstigsten sind die kalten Betriebskosten in den ostdeutschen Bundesländern sowie den ländlichen Räumen Ostbayerns. Auffällig ist, dass auch in Relation zur Grundmiete die Städte und Kreise in NRW weit oben landen. Mit der Ausnahme von Bremerhaven finden sich nur Städte aus NRW unter den Top-5. Auch im Vergleich der Bundesländer landet NRW deswegen mit Bremen an der Spitze.

Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2000 im Median noch bei 79 Cent je Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2018 lag der Median der kalten Nebenkosten bereits bei 98 Cent, was einem Anstieg von 24% und einer jährlichen Teuerungsrate von 2,8 % entspricht.

1 Einleitung

Die Entwicklung der Wiedervertragsmieten in den Ballungsgebieten wurde in den letzten Jahren vielfach diskutiert. Bedingt durch die starke Zuwanderung in die Großstädte, die gute Arbeitsmarktlage und die zu geringe Bautätigkeit sind sowohl die Mieten für Neubauten als auch für Bestandswohnungen deutlich gestiegen. Für viele Mieter haben sich die Nettokaltmieten aber wesentlich moderater entwickelt. Wer in Ballungsgebieten einen Mietvertrag hat und nicht umzieht, hat eine deutlich geringere Dynamik in der Bestandsmiete als dies die Entwicklung der Wiedervertragsmieten wiedergibt. Und auch wer abseits der Ballungsräume wohnt, wird die Entwicklung der Nettokaltmieten als deutlich entspannter wahrnehmen. Für alle Mieter aber spielt die Entwicklung der Wohnnebenkosten eine große Rolle, die auch schon einmal vereinfachend als „Zweite Miete“ bezeichnet wird. Schließlich weisen die Wohnnebenkosten, die durch sehr unterschiedliche Akteure bestimmt werden, eine andere Dynamik auf, die diejenige der Nettokaltmieten – gerade für langjährige Mieter – deutlich übersteigen kann.

Untersuchungsgegenstand dieser Studie sind die Wohnnebenkosten, die auf Basis verschiedener Datenquellen betrachtet werden, wobei auch regionale Unterschiede im Fokus stehen. Zunächst wird der Begriff der Wohnnebenkosten definiert und deren Zusammensetzung thematisiert. Daraufhin werden die unterschiedlichen Datenquellen diskutiert. Es folgt die Darstellung der Entwicklung der verschiedenen Wohnnebenkosten auf Bundesebene, bevor die Unterschiede zwischen den Ländern und auch den Kreisen aufgezeigt werden.

Generell ist davon auszugehen, dass die Wohnnebenkosten künftig eine noch größere Rolle spielen werden, zum einen, weil vielerorts die Mietdynamik in Folge der gebremsten Entwicklung im Arbeitsmarkt tendenziell abnimmt, zum anderen weil gerade warme Nebenkosten (als Folge der Energiewende) und kommunal verursachte Wohnnebenkosten (als Folge hoher Belastungen der kommunalen Haushalte) an Bedeutung gewinnen.

2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten

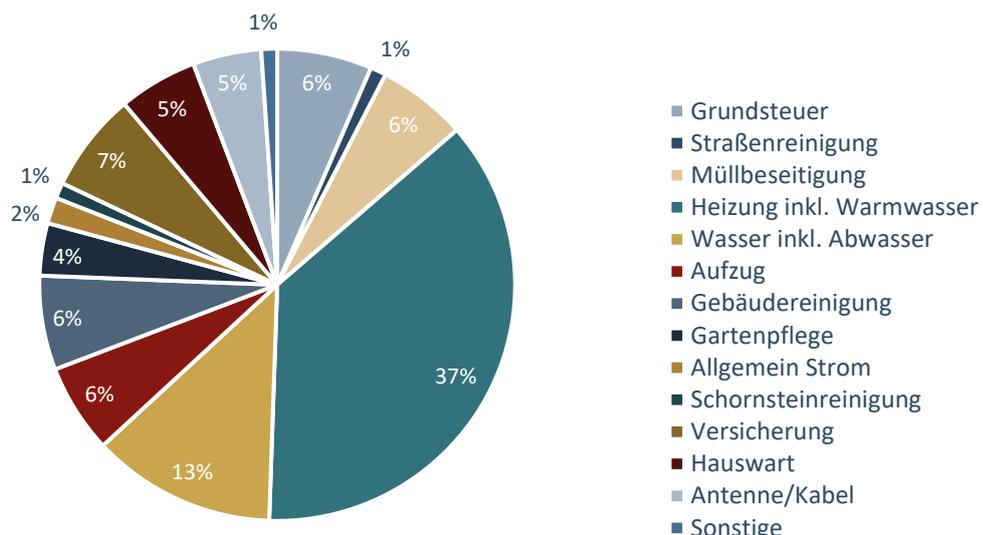
Die Wohnnebenkosten stellen gemeinsam mit der Kaltmiete einen Teil der Wohnkosten dar. Die Wohnnebenkosten bestehen aus den Betriebskosten sowie den Stromkosten. Je nach Definition können auch der Kabel- und Breitbandanschluss hinzugezählt werden. Im Folgenden soll der Fokus jedoch auf den klassischen Nebenkosten beziehungsweise den Betriebskosten liegen. Im Gegensatz zu den Stromkosten und den Kosten für den Breitbandanschluss werden diese Kosten zumindest bei Mietern typischerweise gemeinsam mit der Kaltmiete an den Vermieter gezahlt.

Betriebskosten sind nach § 1 Betriebskostenverordnung – BetrKV „Kosten, die dem Eigentümer [...] durch bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes [...] laufend entstehen.“ Betriebskosten können auf die Mieter umgelegt werden. Nicht umlegbar sind dabei die Kosten, die dem Eigentümer durch Instandhaltung beziehungsweise Instandsetzung und durch die Verwaltung des Gebäudes entstehen (BMJV, 2003). Die Höhe der Betriebskosten ist zum einen abhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Zu den sogenannten verbrauchsabhängigen Betriebskosten oder auch warmen Nebenkosten zählen Heizkosten und in der Regel auch die Kosten für

Warmwasser. Zu den Wasserkosten hingegen zählen neben dem Wassergeld auch die Kosten für die Wasseruhr. Diese Kosten werden in der Regel pro Kopf oder nach der bewohnten Fläche abgerechnet. Nur wenn jeder Haushalt einen individuellen Wasserzähler hat, können diese Kosten ebenfalls nach Verbrauch abgerechnet werden. Im Neubau ist dies sogar zwingend notwendig. Zu den Wasserkosten zählen ebenfalls die Kosten für die Grundstücksentwässerung (Abwassergebühren). Diese kalten Nebenkosten werden üblicherweise nach einem vertraglich festgelegten Verteilschlüssel umgelegt (pro Kopf oder bewohnte Fläche) (Deutscher Mieterbund, 2019a; Immowelt, 2020). Die kalten Nebenkosten lassen sich aufteilen in die Kosten, die von der kommunalen Verwaltung festgelegt werden: Grundsteuer (öffentliche Lasten des Grundstücks) sowie Müll- und Abwassergebühren und in die betriebswirtschaftlichen Kosten des Gebäudes: Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung und andere. Zu den Betriebskosten zählen auch die Wartungskosten von beispielsweise Etagenheizungen und der Warmwasserversorgungsanlage sowie die Kosten für den Betrieb einer gemeinsamen Antennenanlage – sofern vorhanden (BMJV, 2003). Basierend auf dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (DMB) stellt Abbildung 2-1 die Anteile der verschiedenen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten dar. Dabei ist zu beachten, dass die Anteile nur als Orientierung für eine Wohnung gelten, bei der tatsächlich alle der genannten Kostenarten auftreten, da beispielsweise nicht alle Wohngebäude Aufzüge und Gartenanlagen haben. Auf die warmen Betriebskosten entfällt hier ein Anteil von rund 37 Prozent. Wenn man die durchschnittlich gezahlten Betriebskosten in Deutschland zu Rate zieht, entfällt sogar knapp die Hälfte der gesamten Betriebskosten auf die warmen Nebenkosten.

Abbildung 2-1: Überblick über die verschiedenen Betriebskosten

Anteile an gesamten Betriebskosten, 2017



Quelle: Betriebskostenspiegel 2017, Deutscher Mieterbund, 2019a

Der nach den Kosten für Heizung und Warmwasser größte Posten entfällt mit 13 Prozent auf die Kosten für die Wasserver- und -entsorgung. Knapp 36 Prozent entfallen auf die betriebswirtschaftlichen kalten Nebenkosten und immerhin 27 Prozent auf die auf kommunaler Ebene festgelegten kalten Nebenkosten (Deutscher Mieterbund, 2019b).

3 Erläuterungen zu den verwendeten Quellen

Die Kaltmiete geht ebenso wie die Wohnnebenkosten in den vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex ein. Für Gesamtdeutschland lassen sich so detailliert die Entwicklungen von Nettokaltmiete und Nebenkosten in langen Reihen vergleichen. Neben dem Aggregat über die Nebenkosten sind auch Daten zu den Entwicklungen der Kosten von Müllabfuhr, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie für Öl, Gas und Strom verfügbar (Statistisches Bundesamt, 2020a; 2020b). Die Verbraucherpreisindizes haben den Vorteil, dass sie ohne Unterbrechung für einen Zeitraum von 25 Jahren vorliegen. Jedoch kann auf Grundlage des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) keine Aussage zu regionalen Entwicklungen getroffen werden. Dem widmet sich das Statistische Bundesamt im Zusatzprogramm des Mikrozensus „Wohnen in Deutschland“. In der Zusatzerhebung werden die Haushalte alle vier Jahre zu ihrer Wohnsituation befragt. Wenngleich die Methodik ab dem Mikrozensus 2018 umgestellt wurde und ein Vergleich der einzelnen Jahre deshalb nur mit Vorsicht erfolgen sollte, lassen sich doch interessante Schlussfolgerungen über die regionalen Unterschiede bei den warmen und kalten Nebenkosten ziehen (Statistisches Bundesamt, 2019a).

Der deutsche Mieterbund gibt jährlich den Betriebskostenspiegel für Gesamtdeutschland sowie aufgeteilt für Ost- und Westdeutschland heraus. Einzelne Zweigstellen des Mieterbundes veröffentlichen zusätzlich eigene Betriebskostenspiegel für das jeweilige Bundesland. Jedoch liegen die Betriebskostenspiegel nicht für alle Bundesländer vor, weshalb ein umfassender Vergleich der regionalen Entwicklungen auf dieser Datengrundlage nur begrenzt möglich ist. In den Betriebskostenspiegeln werden die monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter nach Kostenart angegeben. Die Betriebskostenspiegel eignen sich für eine detaillierte Analyse der Entwicklung einzelner Kostenarten, aber nicht zur Erfassung der durchschnittlichen gezahlten Betriebskosten (Deutscher Mieterbund, 2019b). Die Summe über die einzelnen Kostenarten kann nur als Durchschnitt für eine Wohnung verwendet werden, bei der alle Kostenarten anfallen. Deutlich wird diese Problematik, wenn man die Daten des Deutschen Mieterbunds mit denen des Mikrozensus vergleicht. Für die Entwicklung der warmen und kalten Nebenkosten ergeben sich in den Aussagen von Mieterbund und Mikrozensus starke Abweichungen.

Ein wesentlicher Teil der kalten Nebenkosten sind die Müll- und Abwassergebühren. Die IW Consult hat im Abwassergebührenranking 2020 die Abwassergebühren in den 100 größten deutschen Städten untersucht (IW Consult 2020). 2019 wurde zudem das Müllgebührenranking herausgegeben: „Müllgebühren im Vergleich, Die 100 größten deutschen Städte“ (IW Consult 2019)

4 Entwicklung der Wohnnebenkosten auf Bundesebene

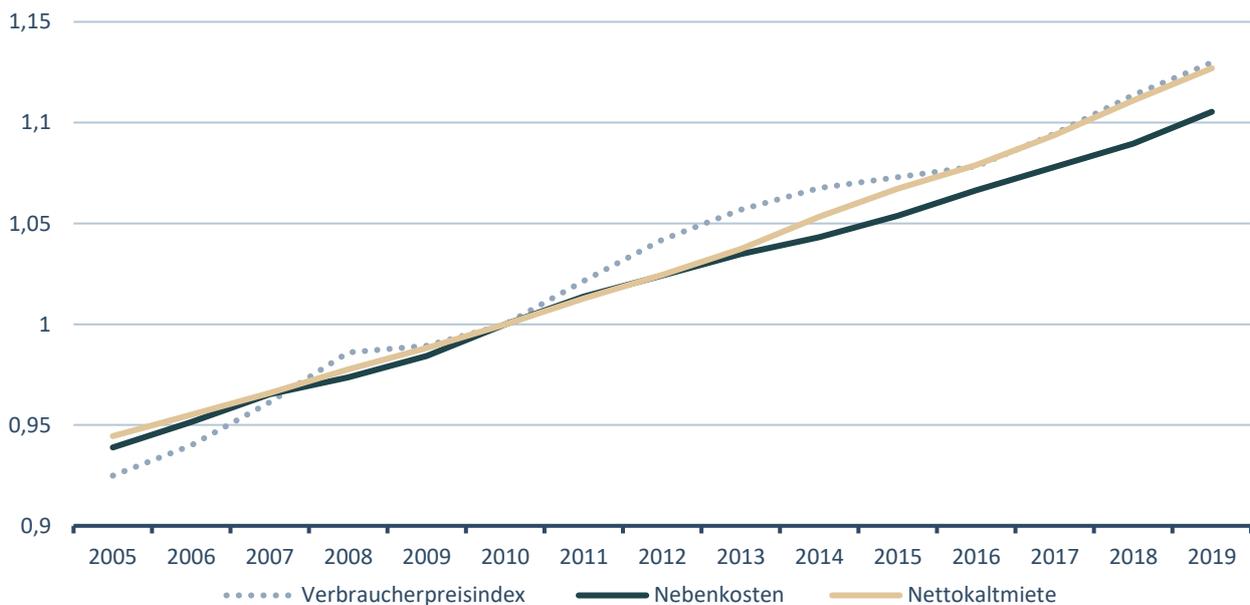
In Deutschland wurden im Jahr 2018 durchschnittlich 2,70 Euro Nebenkosten pro Quadratmeter und Monat bezahlt. Die gezahlten Nebenkosten teilen sich auf in 1,30 Euro für die kalten Nebenkosten und 1,40 Euro für die warmen Nebenkosten (Statistisches Bundesamt, 2019a). Der deutsche Mieterbund gibt die durchschnittlichen gezahlten Betriebskosten mit 2,16 für das Jahr 2017 an. Je nachdem welche Betriebskostenarten anfallen, können die Betriebskosten aber auf bis zu 2,81 Euro steigen. Die Unterschiede ergeben sich vor allem aus den unterschiedlichen

Wohngebäudearten. So fällt die Gartenpflege beispielsweise nur bei Vorhandensein eines Gartens an. Dasselbe gilt für die Aufzugskosten (Deutscher Mieterbund, 2019b).

Der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts beinhaltet Informationen zur Entwicklung der Wohnnebenkosten. Die gesamten Nebenkosten sind im Zeitraum 2010 bis 2019 um 10,54 Prozent gestiegen. Inflationbereinigt ist die Entwicklung jedoch seit 2010 rückläufig. Die Nettokaltmiete ist im gleichen Zeitraum nominal um 12,70 Prozent gestiegen – und damit stärker als die Nebenkosten. Der Index der Nettokaltmiete setzt sich zu 90 Prozent aus Bestandsmieten und zu 10 Prozent aus Neuvertragsmieten zusammen (Statistisches Bundesamt, 2019b). Das allgemeine Preisniveau ist im Zeitraum 2010 bis 2019 um 12,98 Prozent gestiegen. Die Entwicklung von Nettokaltmiete und allgemeinem Preisniveau geht demnach weitestgehend Hand in Hand (Statistisches Bundesamt, 2020a).

Abbildung 4-1: Entwicklung von Kaltmiete und Nebenkosten

Index mit Basisjahr 2010

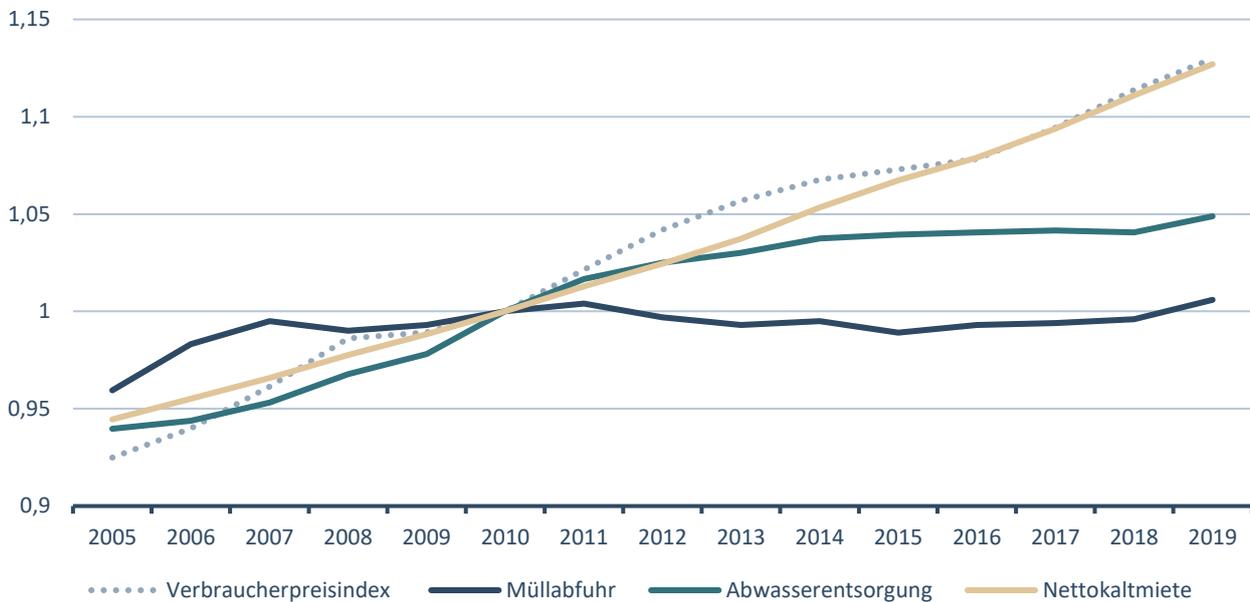


Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Jahresbericht 2019, Statistisches Bundesamt, 2020a

Wenngleich der Verbraucherpreisindex nicht wie der Mikrozensus nach warmen und kalten Nebenkosten differenziert, lassen sich doch über weitere Kostenpunkte der Wohnnebenkosten Aussagen treffen. Abbildung 4-2 zeigt die Entwicklung der auf kommunaler Ebene festgelegten Abwasser- und Müllgebühren. Während die Nettokaltmiete real seit 2009 stagniert, sind die Müllgebühren seit 2006 real rückläufig. Die Kosten der Abwasserentsorgung sind sogar im gesamten Beobachtungszeitraum 2005 bis 2019 real rückläufig. Seit 2010 ist die Nettokaltmiete wie bereits zuvor erwähnt nominal um 12,70 Prozent gestiegen. Die Müllgebühren haben jedoch nur um 0,59 Prozent zugelegt und die Abwassergebühren um 4,89 Prozent. Für den Anstieg der Nebenkosten von 10,54 Prozent seit 2019 können dementsprechend weder die Abwassergebühren noch die Müllgebühren verantwortlich sein (Statistisches Bundesamt, 2020a, 2020b).

Abbildung 4-2: Entwicklung der Müll- und Abwassergebühren im Vergleich mit der Nettokaltmiete

Index mit Basisjahr 2010



Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monatsbericht März 2020, Fachserie 17 Reihe 7 sowie Jahresbericht 2019. Statistisches Bundesamt, 2020a, 2020b.

Abbildung 4-3 zeigt die Entwicklung der Energiekosten im Vergleich mit der Nettokaltmiete. Insbesondere die Öl- und Gaspreise sind hier hervorzuheben, da sie neben den Witterungsbedingungen und dem Modernisierungsstand eines Wohngebäudes ausschlaggebend für die Entwicklung der Heizkosten sind.

Die Heizölpreise sind im gesamten Zeitraum sehr volatil. Im Vergleich der Jahre 2010 und 2019 sind sie jedoch real gesunken. Und auch nominal sind die Heizölpreise um insgesamt 6,11 Prozent gesunken. Bei den Gaspreisen zeigt sich ein anderes Bild. Wie Abbildung 4-3 zeigt, sind die Gaspreise im Vergleich der Jahre 2013 und 2018 leicht gesunken. 2019 sind sie wieder leicht gestiegen (2,42 %). Im gesamten Zeitraum 2010 bis 2019 sind die Gaspreise nominal um insgesamt 5,39 Prozent gestiegen. Ein völlig anderes Bild zeigt sich bei den Strompreisen. Zwar sind diese mit einem Anteil von 3,80 Prozent für die Beheizung der Wohngebäude kaum relevant im Vergleich zu Gas (52,11 %) und Öl (23,47 %), jedoch sind die Strompreise ein wichtiger Bestandteil der Wohnnebenkosten. Die Strompreise, die nicht zu den klassischen Betriebskosten zählen, sind seit 2010 nominal um 33,17 Prozent gestiegen (Statistisches Bundesamt, 2020a). Dies ist bemerkenswert, da sich knapp 52 Prozent des Strompreises auf staatlich festgelegte Steuern und Umlagen zurückführen lassen (Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt, 2020).

Abbildung 4-3: Entwicklung der Energiekosten im Vergleich zur Nettokaltmiete

Index mit Basisjahr 2010



Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monatsbericht August 2020 des Statistischen Bundesamts. Fachserie 17 Reihe 7

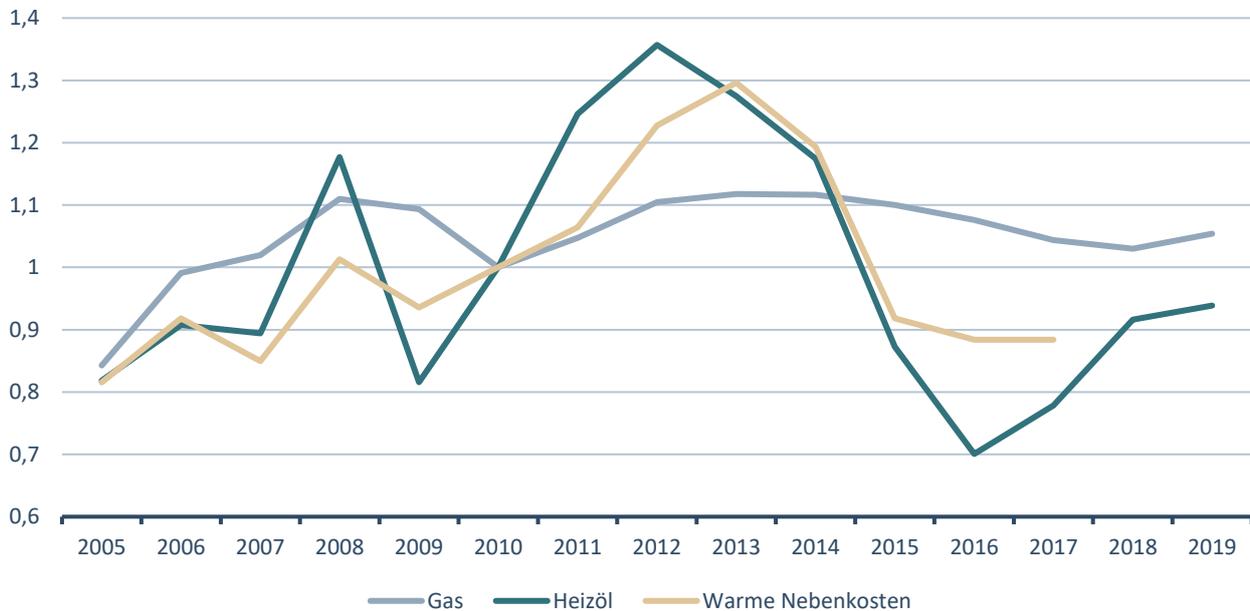
4.1 Im Fokus: Warme Betriebskosten

Die warmen Nebenkosten machen fast die Hälfte der gesamten gezahlten Nebenkosten aus (Deutscher Mieterbund, 2019b). Dementsprechend stark machen sich Schwankungen der Heizkosten beziehungsweise Warmwasserkosten bei den Wohnnebenkosten bemerkbar. Die warmen Nebenkosten werden durch eine Vielzahl von Parametern beeinflusst. So ist es naheliegend, dass in milden Wintern weniger geheizt wird. Dementsprechend dürften die Heizkosten bei milder Witterung sinken.

Da in Deutschland zu knapp 76 Prozent mit Öl und Gas geheizt wird, sollten sich Schwankungen der Öl- und Gaspreise zumindest zeitverzögert auch in schwankenden warmen Nebenkosten manifestieren (Statistisches Bundesamt, 2019). Abbildung 4-4 zeigt dies eindrücklich. Aufgrund der zunehmenden Modernisierung des Gebäudebestands und den zunehmend milderen Wintern ist zu erwarten, dass die warmen Nebenkosten auch zukünftig nicht steigen – vorausgesetzt die Brennstoffpreise bleiben konstant. Das Dämmen von Häuserfassaden sowie der Umstieg auf Gasheizungen dürfte auch zu geringen Schwankungen der warmen Nebenkosten führen, da die Gaspreise im Gegensatz zu den Ölpreisen weniger volatil sind (vgl. Abbildung 4-4). Die Abbildung zeigt die Indexentwicklung von Heizöl und Gas basierend auf den Daten des Verbraucherpreisindex im Vergleich mit den Heiz- und Warmwasserkosten (warme Nebenkosten) aus den Betriebskostenspiegeln des Deutschen Mieterbunds.

Abbildung 4-4: Entwicklung der warmen Nebenkosten im Vergleich mit den Öl- und Gaspreisen

Index mit Basisjahr 2010



Hinweis: Da für das Jahr 2010 kein Betriebskostenspiegel vorliegt, wurde hier zur Approximation ein Durchschnitt aus den Jahren 2009 und 2011 gebildet.

Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monatsbericht August 2020 des Statistischen Bundesamts. Fachserie 17 Reihe 7 und Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes der Jahre 2005 bis 2017.

Auf dem Höhepunkt 2013 wurden monatlich pro Quadratmeter in Deutschland durchschnittlich 1,51 Euro an Heiz- und Warmwasserkosten bezahlt. Für eine 70 m² Wohnung entspricht dies einer monatlichen Zahlung von 105,70 Euro. 2017 hingegen wurden durchschnittlich nur noch 1,03 Euro bezahlt – bzw. 72,10 Euro für die 70 m² Wohnung. Dies entspricht einem Rückgang der Warmwasser-/Heizkosten von 46,6 Prozent innerhalb von vier Jahren. Neben den hohen Brennstoffpreisen im Jahr 2013 sowie den rückläufigen Kosten in den Folgejahren hilft auch ein Blick auf die Temperaturen der jeweiligen Jahre, um die Entwicklung zu verstehen. Der Winter 2013 war mit einer mittleren Tagesmitteltemperatur von 0,32 Grad Celsius deutlich kälter als der Winter 2014 mit 3,3 Grad oder der Winter 2016 mit sogar 3,6 Grad. Dementsprechend musste im Winter 2013 mehr geheizt werden als in den Folgejahren. 2017 betrug die mittlere Tagesmitteltemperatur der Wintermonate nur 1 Grad Celsius (Deutscher Wetterdienst, 2020; Deutscher Mieterbund, 2019b).

4.2 Im Fokus: Kalte Betriebskosten

Die kalten Nebenkosten setzen sich zusammen aus den betriebswirtschaftlichen Kosten, die dem Eigentümer des Hauses durch die Nutzung des Gebäudes entstehen (Gebäudereinigung, Versicherung, Gartenpflege usw.) sowie den Kosten, die auf kommunaler Ebene festgelegt werden (Grundsteuer, Müllgebühren, Abwassergebühren usw.).

Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht jährlich den Betriebskostenspiegel für Deutschland. Ein Blick auf die Abrechnungsjahre 2011, 2014 und 2017 zeigt, dass vor allem die betriebswirtschaftlichen Nebenkosten stark gestiegen sind. Während die auf kommunaler Ebene festgelegten Kosten wie die Straßenreinigung gleichgeblieben oder sogar gesunken sind (Grundsteuer), verzeichnen vor allem die Versicherungskosten (+35,71 %) und die Kosten für die Gebäudereinigung (+20 %) einen starken Zuwachs. Für eine beispielhafte 70 m² Wohnung fielen 2011 Grundsteuerkosten in Höhe 13,30 Euro pro Monat an. 2017 waren es nur noch 12,60 Euro. Die Versicherungskosten hingegen stiegen von 9,80 Euro auf 13,30 Euro und die Kosten für die Gebäudereinigung von 10,50 Euro auf 12,60 Euro pro Monat (Deutscher Mieterbund, 2019b).

Tabelle 4-1: Entwicklung der Betriebskostenarten

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in Euro pro m² Wohnfläche

	2011	2014	2017
Grundsteuer	0,19	0,19	0,18
Straßenreinigung	0,04	0,04	0,03
Müllbeseitigung	0,17	0,17	0,17
Heizung inkl. Warmwasser	1,24	1,39	1,03
Wasser inkl. Abwasser	0,35	0,34	0,35
Aufzug	0,15	0,16	0,17
Gebäudereinigung	0,15	0,16	0,18
Gartenpflege	0,09	0,10	0,10
Allgemein Strom	0,05	0,05	0,05
Schornsteinreinigung	0,03	0,03	0,03
Versicherung	0,14	0,17	0,19
Hauswart	0,21	0,21	0,15*
Hauswart**			0,31
Antenne/Kabel	0,12	0,13	0,13
Sonstige	0,04	0,04	0,03

* Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege werden separat abgerechnet.

** Umstellung der Methodik: Entwicklung der Hauswartkosten nicht interpretierbar.

Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (DMB) der Jahre 2011, 2014, 2017

Die Daten des Deutschen Mieterbunds über die Entwicklung der Kosten für Müllbeseitigung und Abwasser decken sich ungefähr mit den Befunden aus dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für die Müllbeseitigung zwischen 2011 und 2017 um 0,99 Prozent zurückgegangen, während die Abwasserkosten um 2,45 Prozent gestiegen sind. Im gleichen Zeitraum sind die gesamten Nebenkosten jedoch um 6,34 Prozent gestiegen (Statistisches Bundesamt, 2020a; 2020b).

Die kalten Nebenkosten, die einen starken Rückgang zu verzeichnen haben, sind Straßenreinigung, Hauswart und Sonstige. Auf die Straßenreinigung und auf Sonstige entfallen nur 4 Cent (2011) und 3 Cent (2017). Der Anteil der Hauswartkosten an den gesamten kalten Nebenkosten fällt deutlich höher aus. Der Rückgang von 0,21 Euro auf nur 0,15 Euro pro Quadratmeter entspricht einem Rückgang von 28,57 Prozent. Auf Nachfrage wies der Deutsche Mieterbund darauf hin, dass die Methodik bei der Berechnung der Hauswartkosten umgestellt wurde. So wurde 2011 noch Winterdienst und Gartenpflege teilweise mit unter dem Posten Hauswart aufgelistet. Jedoch wurden Gartenpflege und Winterdienst auch 2011 zusätzlich getrennt ausgewiesen. Im Betriebskostenspiegel 2017 taucht der Posten Hauswart doppelt auf. Einmal mit separat abgerechneten Kosten für Winterdienst und Gartenpflege und einmal getrennt. Wenn man nun analog zum Abrechnungsjahr 2011 den Posten Hauswart inklusive Gartenpflege und Winterdienst für die Berechnung verwendet, wären die Hauswartkosten von 2011 bis 2017 von 0,21 Euro auf 0,31 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegen. Dies käme einer Steigerung von 47,62 Prozent gleich. Die gesamten kalten Nebenkosten wären dann um 10,98 Prozent gestiegen (Deutscher Mieterbund, 2019b). Jedoch ist nicht klar, inwiefern die Kostenpunkte Gartenpflege und Winterdienst dann nicht doppelt in den kalten Nebenkosten berücksichtigt wären. Deshalb sollte von einem zeitlichen Vergleich der summierten kalten Nebenkosten sowie der Hauswartkosten abgesehen werden.

Die vorliegenden Daten zeigen, dass in vielen Kommunen die Kosten sogar gesunken sind, allerdings schließt dies nicht aus, dass es ebenso Kommunen mit steigenden Kosten gibt, wie Kapitel 5 zeigen wird. Darüber hinaus wird aber auch deutlich, dass gerade die betriebswirtschaftlich steuerbaren Nebenkosten auf breiter Front gestiegen sind.

4.3 Erläuterungen zum Mikrozensus

Ein Blick auf die Daten des Mikrozensus von 2010 und 2018 zeigt eine Steigerung der kalten Betriebskosten von 30,26 Prozent. Selbst wenn man die unklare Entwicklung der Hauswartkosten im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds ausklammern würde, erscheint der Anstieg im Mikrozensus bei einem Vergleich mit den Daten des Deutschen Mieterbunds überhöht. Bei den warmen Betriebskosten weist der Mikrozensus eine Steigerung von 12,49 Prozent aus (Statistisches Bundesamt, 2019, 2012). Im Zeitraum 2011 bis 2017 sind die warmen Betriebskosten laut Deutschem Mieterbund jedoch um 16,94 Prozent gesunken (Deutscher Mieterbund, 2019b). Erstaunlich ist, dass die Daten des Mikrozensus auch von den Daten des Verbraucherpreisindex abweichen, da sowohl der Mikrozensus als auch der Verbraucherpreisindex vom Statistischen Bundesamt herausgegeben werden. Im Verbraucherpreisindex kommen die aggregierten warmen und kalten Nebenkosten im Zeitraum 2010 bis 2018 nur auf eine Steigerung von 8,96 Prozent (Statistisches Bundesamt, 2020a).

Der vom Mikrozensus ausgewiesene Anstieg der warmen Betriebskosten im Zeitraum 2010 und 2018 ist aus mehreren Gründen nicht plausibel. Zum einen war der Winter 2009/2010 kühler als der vergleichsweise milde Winter 2017/2018, was einen sinkenden Heizbedarf nahelegt (Deutscher Wetterdienst, 2020). Außerdem waren die Öl- und Gaspreise 2009 beziehungsweise 2010 höher als 2017/18 (siehe Abbildung 4-4). Beide Indikatoren für die Entwicklung der Heizkosten sprechen eher für sinkende als für steigende Heizkosten. Dies zeigt sich auch in den

Daten des Deutschen Mieterbunds. Dementsprechend ist eine Zunahme der warmen Betriebskosten für den Mikrozensus 2010 bis 2018 nicht plausibel.

An dieser Stelle muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass das Statistische Bundesamt aus diversen Gründen von einem Vergleich der Mikrozensusdaten der Jahre 2010 und 2014 sowie 2014 und 2018 abrät. Deshalb wird der Mikrozensus hier nicht herangezogen, um die Entwicklung der Wohnnebenkosten zu untersuchen. Die Daten eignen sich lediglich für eine Momentaufnahme.

5 Entwicklung der Betriebskosten (SOEP)

Wie im Wohngeld- und Mietenbericht 2018 der Bundesregierung festgehalten, existiert in Deutschland keine amtliche umfassende Quelle, die Mietdaten „zeitreihenfähig, flächendeckend, regional und nach Segmenten differenziert“ bietet; deshalb bedürfe es verschiedener Datenquellen, um qualifiziertere Aussagen hinsichtlich der Mietniveau- und -entwicklung zu treffen (BMI, 2019, 94). Diese Einschätzung lässt sich direkt auf Entwicklung und Niveau der Betriebskosten übertragen.

Um Aussagen hinsichtlich der Ist-Höhe der Betriebskosten im Zeitverlauf zu treffen, werden im Folgenden Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) genutzt. Das SOEP ist eine jährlich durchgeführte Haushalts- und Personenbefragung (Goebel et al., 2019). Die für die Bevölkerung in Deutschland repräsentativen Daten werden bereits seit 1984 erhoben. Im Folgenden werden Informationen für Mieterhaushalte ausgewertet. Dabei werden nur Haushalte betrachtet, die nach eigenen Angaben nicht eine reduzierte Miete entrichten. Hierbei gilt für die Höhe der Miete und der Nebenkosten, dass die Werte für die Jahre 2014 und 2015 nicht mit den Vor- und Nachperioden vergleichbar sind (SOEP Group, 2018). Diese Einschränkungen sind auf Umstellungen bei der Erhebung der Daten zurückzuführen.

5.1 Kalte Betriebskosten (SOEP)

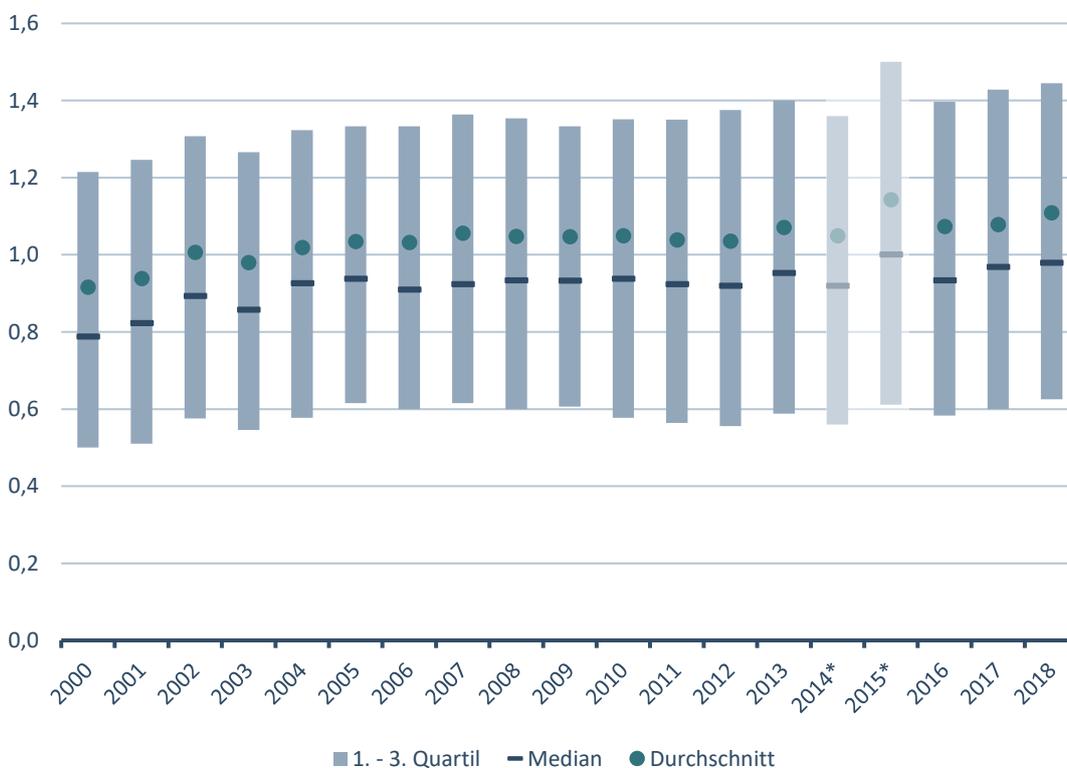
Die kalten Betriebskosten lagen auf Basis der Daten des SOEP im Jahr 2000 im Median noch bei 79 Cent je Quadratmeter Wohnfläche. Die Entwicklung der Medianwerte bis zum Jahr 2018 ist in Abbildung 5-1 als dunkelblaue Querlinie dargestellt. Die Medianwerte teilen die Höhe der kalten Betriebskosten in zwei Hälften: 50 Prozent der Mieterhaushalte hatten im Jahr 2000 kalte Betriebskosten von mehr als 79 Cent, 50 Prozent kalte Betriebskosten von weniger als 79 Cent je Quadratmeter. Außerdem abgebildet sind die Durchschnittswerte (arithmetisches Mittel) als grüne Punkte. Der Durchschnitt der kalten Betriebskosten lag im Jahr 2000 bei 92 Cent je Quadratmeter. Die hellblauen Balken wiederum geben die Spanne der mittleren 50 Prozent der kalten Betriebskosten an. Jeweils 25 Prozent der Mieterhaushalte haben kalte Betriebskosten darüber oder darunter.

Zu Beginn der 2000er Jahre stiegen die kalten Betriebskosten zunächst bis zur Mitte der 2000er an. Im Jahr 2005 lag der Median bereits bei 94 Cent je Quadratmeter und der Durchschnitt bei 1,03 Euro, was einem Anstieg von 19 beziehungsweise 13 Prozent entspricht. Daraufhin folgte eine längere Stagnationsphase, in der sich die kalten Nebenkosten nicht weiter erhöhten. Erst

gegen Mitte/Ende der 2010er Jahre begannen die kalten Betriebskosten wieder zu steigen. Im Jahr 2018 lag der Median der kalten Betriebskosten bei 98 Cent je Quadratmeter und im Durchschnitt bei 1,11 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2000 entspricht dies einem Anstieg von 24 Prozent im Median und 21 Prozent im Durchschnitt. Seit dem Jahr 2000 haben sich die kalten Betriebskosten damit im Median jährlich um 2,8 Prozent verteuert, im Durchschnitt um 2,4 Prozent jedes Jahr. Ein solcher Punktevergleich lässt jedoch die Stagnationsphase in der Mitte der 2000er Jahre außen vor.

Abbildung 5-1: Entwicklung der kalten Betriebskosten (SOEP)

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche



*Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind.

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

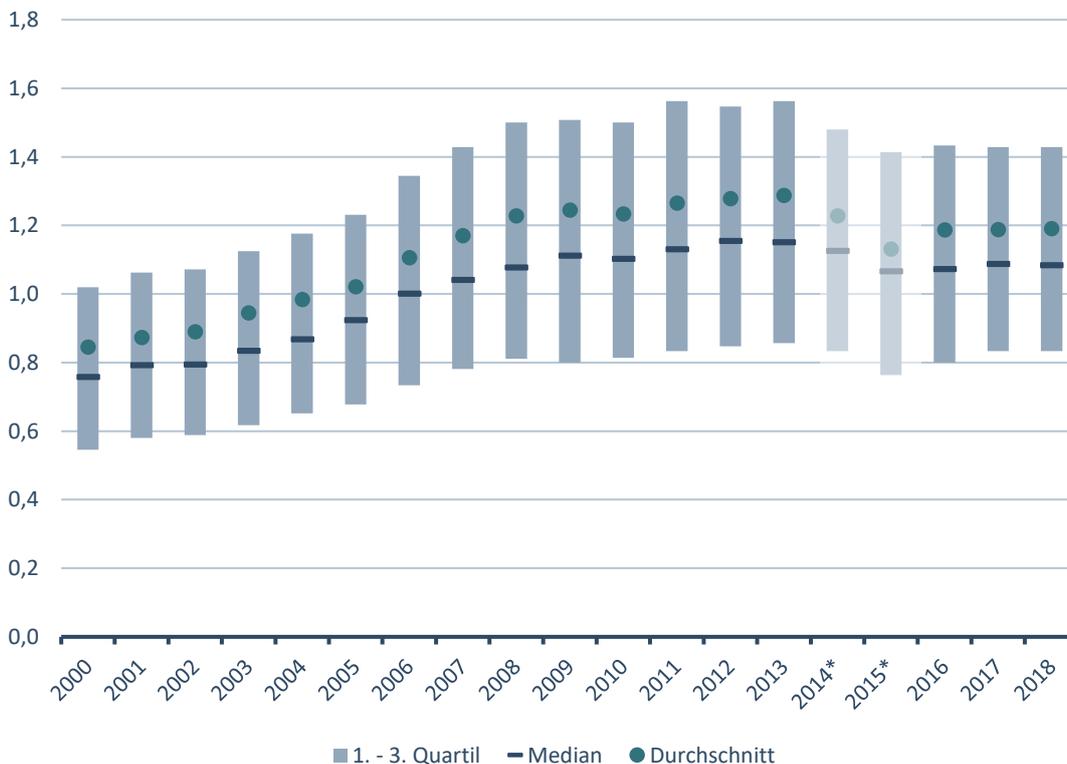
5.2 Warme Betriebskosten (SOEP)

Die Entwicklung der warmen Betriebskosten über die Zeit ist maßgeblich von den Kosten der Energieträger und der Wetterlage während der Wintermonate beeinflusst. Die warmen Betriebskosten sind, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, auch stärker vom persönlichen Verbrauchsverhalten der Mieter abhängig und können somit, zumindest zu einem gewissen Teil, direkt beeinflusst werden. Deutlich mehr ins Gewicht fällt jedoch die Abhängigkeit von den volatilen Preisen für Energieträger. So zeigt sich auch in den Daten des SOEP über die Zeit eine deutlich höhere Dynamik nach oben und nach unten als bei der Entwicklung der kalten Betriebskosten.

Auf Basis des SOEP lagen die warmen Betriebskosten im Jahr 2000 im Median bei 76 Cent je Quadratmeter, im Durchschnitt bei 85 Cent. Bis zum Jahr 2013 sind die Kosten stetig gestiegen, wobei die höchste Dynamik bis zum Ende der 2000er Jahre verzeichnet wurde. Im Jahr 2009 lagen die Kosten für die warmen Betriebskosten im Median bei 1,11 Euro und im Durchschnitt bei 1,24 Euro. Im Jahr 2013 haben die Kosten ihren (nominal) höchsten Wert erreicht. Im Median wurden 1,15 Euro bezahlt, im Durchschnitt 1,29 Euro. Ab 2013 waren die warmen Betriebskosten rückläufig, wie obig bereits anhand der Erhebungen des Deutschen Mieterbunds erläutert. Diese Entwicklung zeigt sich auch anhand der Daten des SOEPs. Zwischen den Jahren 2016 und 2018 stagnieren die warmen Betriebskosten auf einem deutlich geringeren Niveau als zu Beginn der 2010er Jahre. Im Jahr 2018 waren im Median 1,08 Euro und im Durchschnitt 1,19 Euro aufzuwenden.

Abbildung 5-2: Entwicklung der warmen Betriebskosten (SOEP)

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche



*Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind.

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

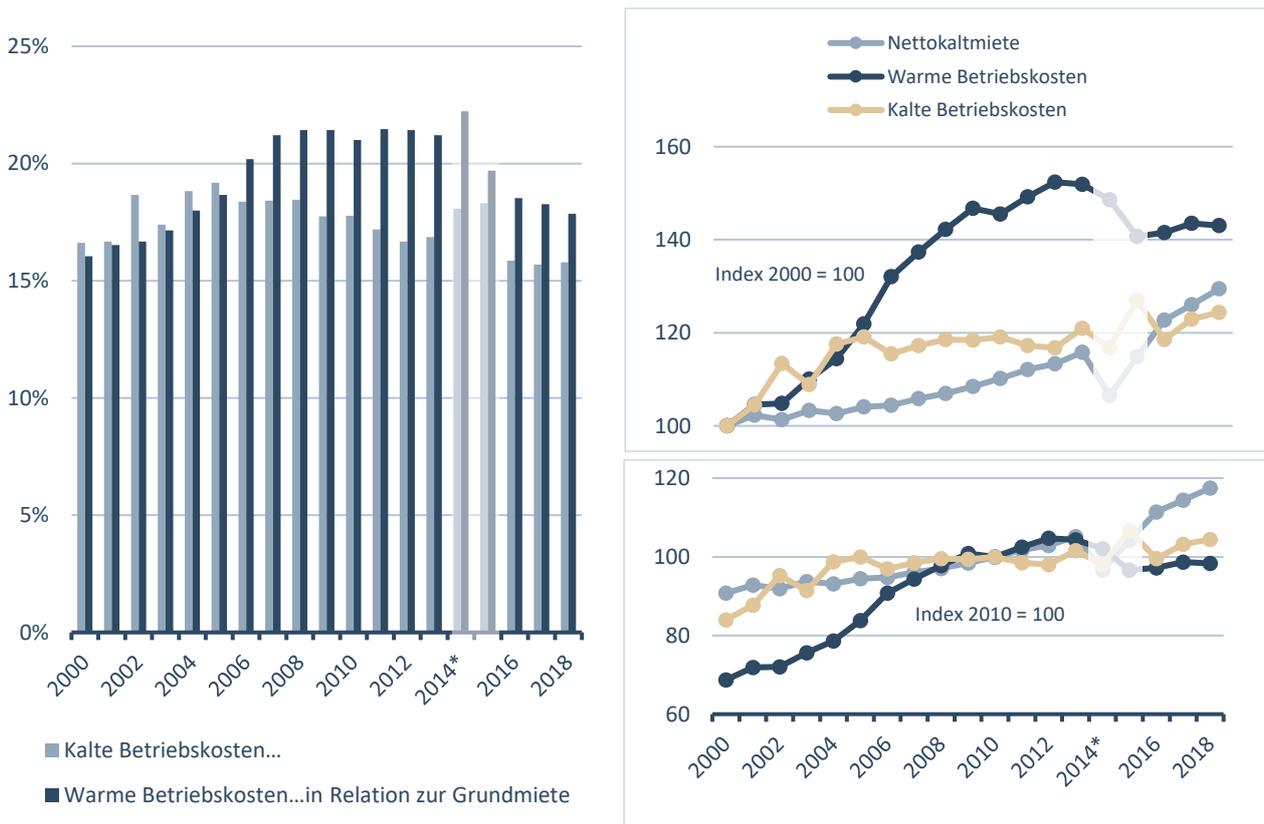
5.3 Relation Betriebskosten und Nettokaltmiete (SOEP)

Die Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten verlief in den letzten Jahren unterschiedlich. Die verschiedenen Dynamiken zeigen sich auch, wenn man die beiden Kostenpunkte in Relation zur Grundmiete (Nettokaltmiete) setzt. Im linken Teil von Abbildung 5-3 sind die kalten und warmen Betriebskosten jeweils in Relation zur Nettokaltmiete dargestellt. Im Jahr 2000 lagen die beiden Kostenpunkte relativ zur Grundmiete mit 17 (kalt) und 16 Prozent (warm) quasi

auf demselben Niveau, die kalten Betriebskosten lagen in dieser Phase leicht über den warmen. Ab Mitte der 2000er zeigt sich, dass die warmen Nebenkosten auch relativ zur Nettokaltmiete deutlich stärker angestiegen sind. Im gleichen Zeitraum stagnierten die kalten Betriebskosten, wie auch im rechten Teil der Abbildung zu erkennen ist. Die Nettokaltmiete stieg moderat an, sodass die Relation aus den kalten Betriebskosten und der Grundmiete rückläufig war. Am aktuellen Rand steigen die Nettokaltmieten wieder stärker, die warmen Betriebskosten stagnieren und die kalten Betriebskosten entwickeln sich in etwa im Gleichschritt mit der Grundmiete. Der rechte Teil von Abbildung 5-3 zeigt zudem, dass es bei einem zeitlichen Vergleich der verschiedenen Kostenpunkte auch auf den Ausgangszeitpunkt ankommt. Im Vergleich zum Jahr 2000 sind die warmen Betriebskosten auf einem deutlich höheren Niveau als die kalten Betriebskosten und die Grundmiete. Bei einem Vergleich ab 2010 sind die Grundmieten stärker gestiegen als die beiden anderen Kostenpunkte.

Abbildung 5-3: Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten in Relation zur Grundmiete (SOEP)

Links: Verhältnis in Prozent; rechts: Indexierte Entwicklungen der Nettokaltmiete, kalten Betriebskosten und warmen Betriebskosten je Quadratmeter, nominale Werte



*Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind.

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

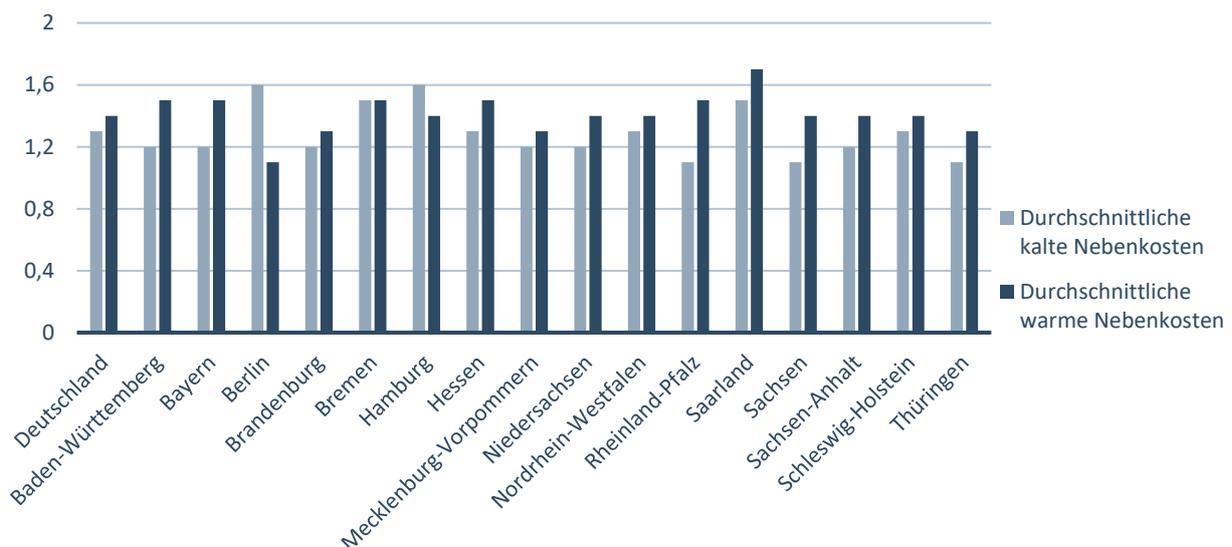
6 Regionale Verteilung der Wohnnebenkosten

6.1 Vergleich der Nebenkosten zwischen den Bundesländern

Zwischen den einzelnen Bundesländern zeigen sich teils starke Unterschiede bei der Höhe der warmen und kalten Nebenkosten (vgl. Abbildung 6-1). Außer in den Stadtstaaten sind die warmen Nebenkosten im Jahr 2018 grundsätzlich höher als die kalten Nebenkosten. Die höchsten warmen Nebenkosten fallen im Saarland an (1,70 Euro). Die Berlinerinnen und Berliner zahlen im Vergleich mit den anderen Bundesländern am meisten für die kalten Nebenkosten (1,60 Euro). Auffällig ist, dass die warmen Nebenkosten zeitgleich in Berlin mit 1,10 Euro am geringsten sind (Statistisches Bundesamt, 2019).

Abbildung 6-1: Durchschnittliche Nebenkosten in den Bundesländern

Gegenüberstellung der warmen und kalten Nebenkosten in den einzelnen Bundesländern, in Euro je Quadratmeter und Monat, 2018



Quelle: Zusatzprogramm des Mikrozensus: „Wohnen in Deutschland“ 2018, Statistisches Bundesamt, 2019a

Ein Vergleich des Betriebskostenspiegels Deutschland (siehe Tabelle 4-1) mit dem Betriebskostenspiegel für Berlin zeigt, dass im Jahr 2017 in der Tat einige Betriebskosten in Berlin höher sind als im Bundesdurchschnitt. Pro Quadratmeter und Monat fielen in Berlin im Jahr 2017 27 Cent Grundsteuer an – im Bundesdurchschnitt sind es nur 18 Cent. Die Grundsteuerkosten in Berlin liegen also 50 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Auch im Stadtstaat Hamburg liegen die Grundsteuerkosten mit 25 Cent deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Neben den Grundsteuerkosten sind auch die Kosten für die Wasserver- und -entsorgung in Hamburg mit 42 Cent und Berlin mit 48 Cent deutlich höher als im Bundesdurchschnitt (35 Cent) (Deutscher Mieterbund, 2019b). In den Staatstaaten leben mehr Menschen in Mehrfamilienhäusern und es gibt einen höheren Bedarf für Personenaufzüge. Die Aufzugskosten fallen dementsprechend in diesen Bundesländern häufiger an als in Bundesländern mit einem großen Anteil an Landbevölkerung. Die Aufzüge sind ein weiterer Grund für die höheren kalten Nebenkosten in den Stadtstaaten.

Diese Logik lässt sich auch auf die gesamten kalten Nebenkosten übertragen. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen generell höhere kalte Betriebskosten gezahlt werden als für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. In den Stadtstaaten gibt es jedoch relativ mehr Mehrfamilienhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die restlichen Bundesländer mit größerer Landbevölkerung und dementsprechend relativ mehr Ein- oder Zweifamilienhäusern haben deshalb auch durchschnittlich geringere kalte Nebenkosten als die Stadtstaaten (BMI, 2019).

6.2 Kalte Betriebskosten auf Kreisebene

Die kalten Betriebskosten beinhalten, wie oben aufgezeigt, ein breites Spektrum an verschiedenen Kostenpunkten. Die einzelnen Kostenpunkte variieren in ihrer Höhe nicht nur innerhalb einer Stadt oder Gemeinde. Auch zwischen den Regionen zeigen sich deutliche Preisunterschiede. Die interregionalen Unterschiede sind neben der unterschiedlichen Zusammensetzung der Gebäudestruktur vor allem auf Unterschiede im allgemeinen Preisniveau in den Regionen zurückzuführen. Aber auch die Kostenstruktur und Preisgestaltung der Kommune vor Ort haben einen wichtigen Einfluss auf die kalten Betriebskosten. In stark verdichteten urbanen Räumen finden sich außerdem deutlich mehr Geschosswohnungen mit Lift, was wiederum zu höheren kalten Betriebskosten führt. Welche kalten Betriebskosten im Detail auf den Mieter übertragen werden können, ist grundsätzlich in der Betriebskostenverordnung festgelegt. Innerhalb dieser möglichen Bandbreite sind die einzelnen Kostenpunkte jedoch im jeweiligen Mietvertrag festgelegt.

In der Vermietungspraxis ist es etabliert, eine Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten zu vereinbaren, die regelmäßig monatlich zuzüglich zur Grundmiete (Nettokaltmiete) zu entrichten ist. Mittels der Daten der Value AG, die auf Immobilieninseratsdaten aus mehr als 100 Quellen basieren, lässt sich ein deutschlandweiter Überblick über die regionale Verteilung der Abschlagszahlungen der kalten und warmen Betriebskosten darstellen, die Vermieter bei Neuvermietung verlangen.

Die absolute Höhe der kalten Betriebskosten ist zumindest in Teilen auch vom allgemeinen Preisniveau in der jeweiligen Region beeinflusst. Deswegen landen in diesem Ranking auch die mit Blick auf das Mietniveau teuersten Städte Deutschlands recht weit oben. Hinzu kommt, dass diese, meist Großstädte, vom Geschosswohnungsbau dominiert sind und große Anteile an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Fahrstuhl aufweisen. Laut den Erhebungen des Deutschen Mieterbunds sind hierfür immerhin bereits 17 Cent mehr je Quadratmeter zu entrichten. Für einige Kreise und Städte in NRW kommt hinzu, dass dort verhältnismäßig hohe Kosten für die Müllentsorgung zu entrichten sind (IW Consult, 2019). So ist beispielsweise Leverkusen die teuerste Stadt im Vergleich der 100 größten deutschen Städte und weitere Städte aus NRW reihen sich in den oberen Plätzen ein.

Abbildung 6-2 zeigt die regionale Verteilung der kalten Betriebskosten (vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen) in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei Neuvermietung im Jahr 2019. In der Karte dargestellt sind die Medianwerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, daneben finden sich jeweils die fünf Kreise mit den höchsten angegebenen Abschlagszahlungen (Ränge 1 bis 5) und die mit den niedrigsten Angaben (Ränge 397 bis 401) in den 401 deutschen

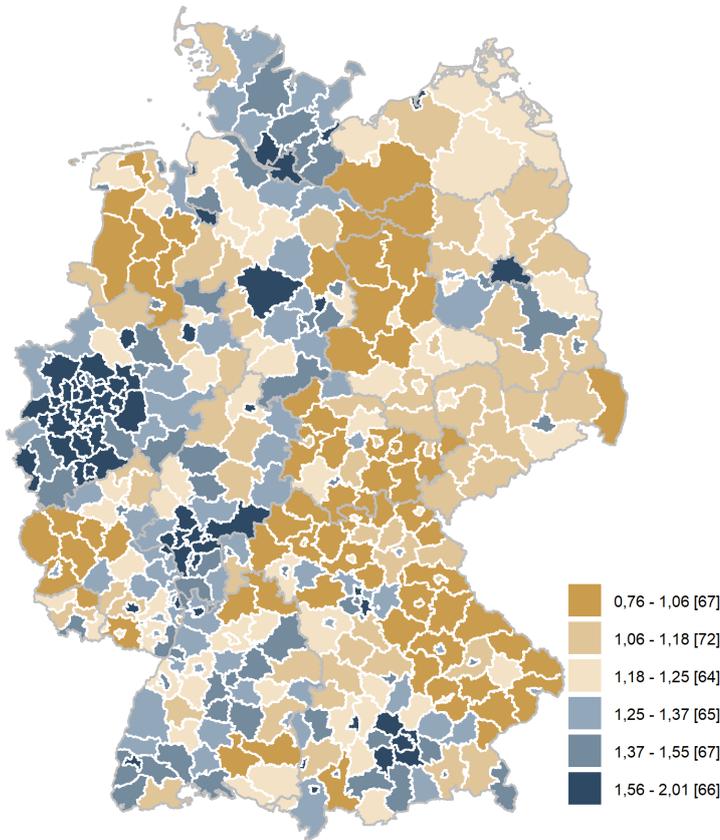
Kreisen und kreisfreien Städten. Außerdem aufgeführt sind die Niveaus in den Top-7-Städten sowie deren Platzierung innerhalb der 401 Kreise. Neben den Medianwerten ist auch die Spanne angegeben, welche in diesem Fall die Grenzen zum ersten und dritten Quartil bezeichnet. Dies bedeutet, dass ein Viertel der Inserate im jeweiligen Kreis geringere kalte Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche aufwies als die untere Grenze der Spanne und ein weiteres Viertel, höhere als die obere Grenze der Spanne. Neben den Auswertungen auf Kreisebene wurden die Auswertungen außerdem auf Basis der Bundesländer durchgeführt und sind ebenfalls dargestellt.

Am höchsten sind die kalten Betriebskosten mit 2,01 Euro je Quadratmeter in Frankfurt am Main, und auch im angrenzenden Offenbach am Main sind die kalten Betriebskosten mit 1,92 Euro im bundesdeutschen Vergleich hoch.

Wie die Karte in Abbildung 6-2 zeigt, zeichnet sich Nordrhein-Westfalen durch hohe kalte Betriebskosten aus. Leverkusen und Bonn nehmen mit jeweils 1,94 Euro je Quadratmeter die Ränge 2 und 3 im Vergleich der 401 Landkreise und kreisfreien Städte ein. Auch im Vergleich der Top-7, der sieben größten deutschen Städte, nehmen die NRW-Städte Düsseldorf (1,98 €/m²) und Köln (1,84 €/m²) nach Frankfurt am Main vordere Plätze ein. Aber nicht nur die Großstädte in NRW zeichnen sich durch hohe kalte Betriebskosten aus, sondern auch einige weitere Kreise, sodass sich NRW im Bundesländervergleich mit Bremen auf dem zweiten Platz einordnet. In absoluten Werten am günstigsten sind die kalten Betriebskosten in den ostdeutschen Bundesländern sowie den ländlichen Räumen Ostbayerns. In Thüringen wurden im Mittel 1,11 Euro je Quadratmeter verlangt, in Sachsen-Anhalt 1,14 Euro.

Abbildung 6-2: Kalte Betriebskosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Kalte Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2019

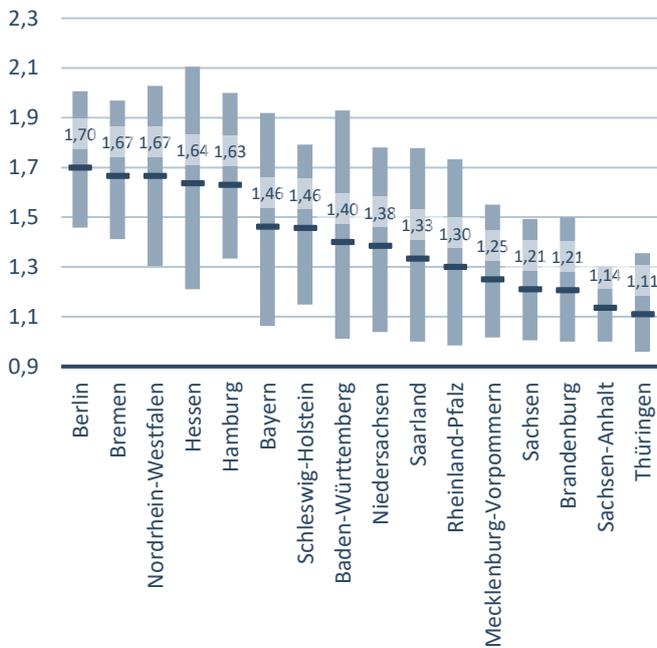


Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Frankfurt am Main	2,01	1,64 - 2,56
2	Leverkusen	1,94	1,54 - 2,22
3	Bonn	1,94	1,56 - 2,32
4	Offenbach am Main	1,92	1,60 - 2,48
5	Mönchengladbach	1,91	1,55 - 2,30

TOP-7-Städte**

7	Düsseldorf	1,89	1,54 - 2,27
10	Köln	1,84	1,49 - 2,29
15	München	1,79	1,48 - 2,15
33	Berlin	1,70	1,46 - 2,01
48	Hamburg	1,63	1,33 - 2,00
68	Stuttgart	1,55	1,18 - 2,00

397	Bernkastel-Wittlich	0,88	0,64 - 1,15
398	Vulkaneifel	0,87	0,71 - 1,02
399	Schweinfurt (Land)	0,87	0,67 - 1,20
400	Rottal-Inn	0,87	0,60 - 1,25
401	Neustadt a. d. Waldnaab	0,76	0,58 - 1,00



Bundesland	Median	Spanne*
Berlin	1,70	1,46 - 2,01
Bremen	1,67	1,41 - 1,97
Nordrhein-Westfalen	1,67	1,30 - 2,03
Hessen	1,64	1,21 - 2,11
Hamburg	1,63	1,33 - 2,00
Bayern	1,46	1,06 - 1,92
Schleswig-Holstein	1,46	1,15 - 1,79
Baden-Württemberg	1,40	1,01 - 1,93
Niedersachsen	1,38	1,04 - 1,78
Saarland	1,33	1,00 - 1,78
Rheinland-Pfalz	1,30	0,98 - 1,73
Mecklenburg-Vorpommern	1,25	1,02 - 1,55
Sachsen	1,21	1,01 - 1,49
Brandenburg	1,21	1,00 - 1,50
Sachsen-Anhalt	1,14	1,00 - 1,30
Thüringen	1,11	0,96 - 1,36

*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.

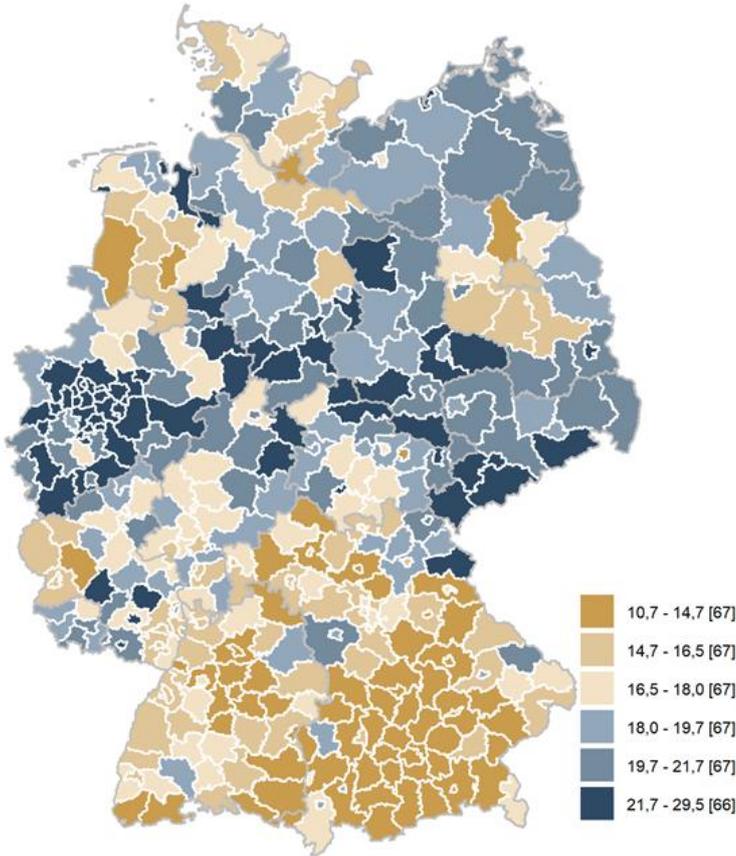
Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Ein Vergleich der kalten Betriebskosten hinsichtlich ihres absoluten Niveaus gibt einen spannenden Einblick hinsichtlich der Differenzen in den lokalen Preisniveaus. Aus einem solchen Vergleich lässt sich jedoch nicht schließen, inwieweit die kalten Betriebskosten auch relativ zur Grundmiete hoch sind. Deshalb wurden zudem die kalten Betriebskosten ins Verhältnis zur Nettokaltmiete gesetzt. Die Ergebnisse sind in Abbildung 6-3 dargestellt. Es zeigt sich hier ein zumindest in Teilen umgekehrtes Bild als bei einer reinen Betrachtung der absoluten Höhe der kalten Betriebskosten.

In den Regionen mit dem teuersten Grundmietenniveau, wie beispielsweise dem Großraum München, zeigt sich, dass die kalten Betriebskosten in Relation zur Grundmiete weniger ins Gewicht fallen. In München selbst liegen die kalten Betriebskosten bei lediglich 10,7 Prozent der Nettokaltmiete. Auch die anderen Top-7-Städte ordnen sich nun deutlich weiter unten im Ranking ein. In Frankfurt am Main, beim absoluten Niveau noch die teuerste Stadt, liegen die kalten Betriebskosten bei 15,9 Prozent der Grundmiete, was Frankfurt auf Rang 293 von 401 einordnet. Im Vergleich der Top-7-Städte sind die kalten Betriebskosten relativ zur Grundmiete in Düsseldorf (18,3 Prozent) und Köln (16,7 Prozent) am höchsten. Auffällig ist, dass auch in Relation zur Grundmiete die Städte und Kreise in NRW weit oben landen. Mit der Ausnahme von Bremerhaven finden sich nur Städte aus NRW unter den Top-5. Auch im Vergleich der Bundesländer landet NRW deswegen mit Bremen an der Spitze.

Abbildung 6-3: Kalte Betriebskosten in Relation zur Grundmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Relation der kalten Betriebskosten zur Nettokaltmiete in Prozent, 2019

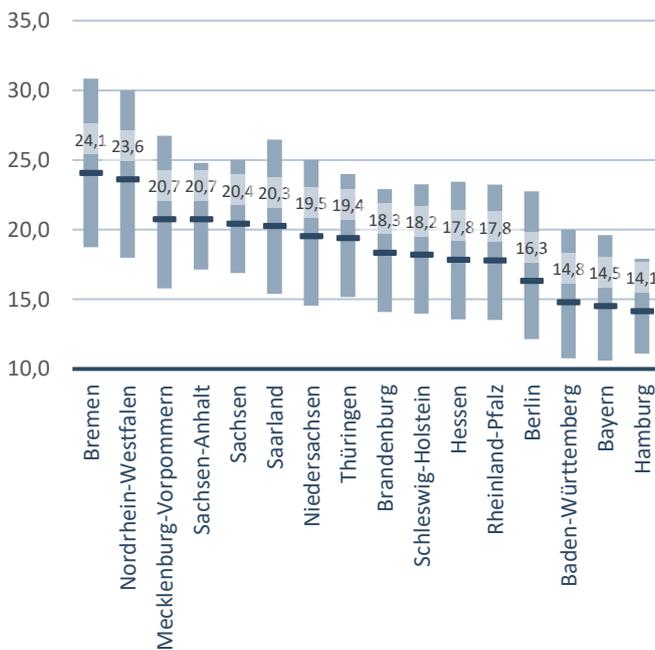


Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Bremerhaven	29,5	24,5 - 34,4
2	Remscheid	29,3	23,1 - 35,3
3	Hagen	29,3	23,1 - 35,9
4	Mönchengladbach	28,4	21,7 - 34,5
5	Duisburg	27,9	22,7 - 33,9

TOP-7-Städte**

188	Düsseldorf	18,3	14,5 - 22,6
252	Köln	16,7	13,1 - 21,1
273	Berlin	16,3	12,1 - 22,7
293	Frankfurt am Main	15,9	12,2 - 20,0
353	Hamburg	14,1	11,1 - 17,9
392	Stuttgart	11,9	9,1 - 15,6

397	Bamberg (Land)	11,5	8,9 - 16,3
398	München (Land)	11,2	8,9 - 14,4
399	Erding	10,8	8,3 - 17,4
400	Miesbach	10,7	8,8 - 15,8
401	München	10,7	8,2 - 14,1



Bundesland	Median	Spanne*
Bremen	24,1	18,8 - 30,8
Nordrhein-Westfalen	23,6	18,0 - 30,0
Mecklenburg-Vorpommern	20,7	15,8 - 26,7
Sachsen-Anhalt	20,7	17,1 - 24,8
Sachsen	20,4	16,9 - 25,0
Saarland	20,3	15,4 - 26,5
Niedersachsen	19,5	14,5 - 25,0
Thüringen	19,4	15,2 - 24,0
Brandenburg	18,3	14,1 - 22,9
Schleswig-Holstein	18,2	14,0 - 23,3
Hessen	17,8	13,6 - 23,4
Rheinland-Pfalz	17,8	13,5 - 23,2
Berlin	16,3	12,1 - 22,7
Baden-Württemberg	14,8	10,8 - 20,0
Bayern	14,5	10,6 - 19,6
Hamburg	14,1	11,1 - 17,9

*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.

Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

6.3 Warme Betriebskosten auf Kreisebene

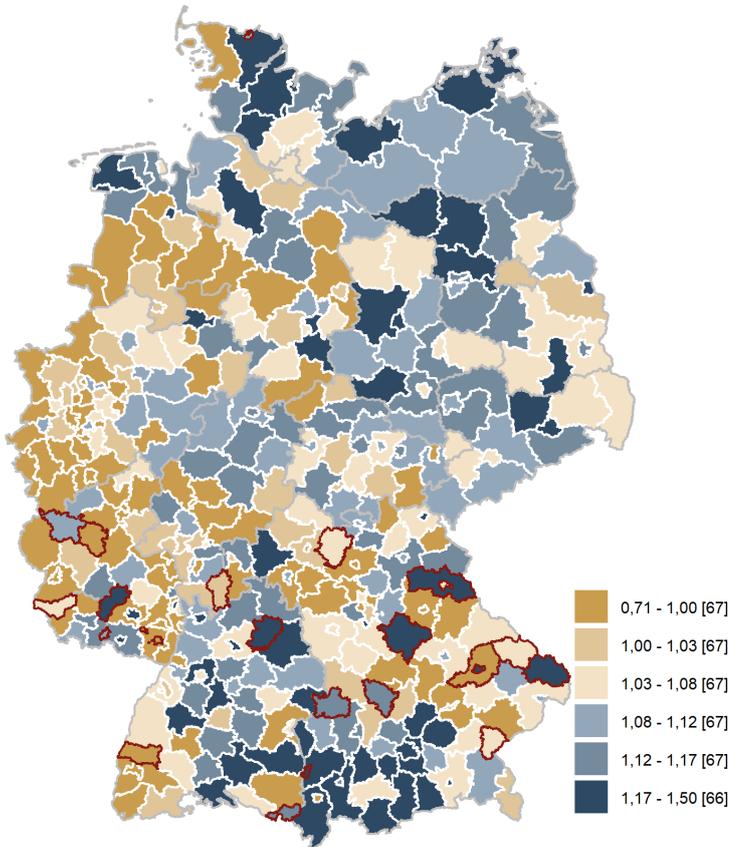
Hatten sich die ostdeutschen Bundesländer im deutschlandweiten Vergleich bei der Höhe der kalten Betriebskosten noch durchweg im günstigen Segment eingeordnet, so gilt fast das Gegenteil bei der Höhe der warmen Betriebskosten. Wie die Karte in Abbildung 6-4 zeigt, ordnen sich einige auch ländliche Regionen im Osten der Republik unter den teureren Kreisen ein. Für die absolute Höhe der warmen Betriebskosten ist im regionalen Vergleich neben dem allgemeinen Preisniveau vor allem das Klima vor Ort relevant – weshalb sich mit Freudenstadt eine Stadt im schneereichen Schwarzwald auf Rang 1 einsortiert – sowie der Gebäudezustand. Für die Auswertungen wurden nur Wohnungen in Gebäuden mit einer Etagen- oder Zentralheizung und Öl- oder Gasbefeuerung berücksichtigt.

Am teuersten unter den Top-7-Städten ist München hinsichtlich der warmen Betriebskosten. Hier werden im Mittel 1,20 Euro je Quadratmeter als Abschlagszahlung verlangt. Köln und Düsseldorf, bei den kalten Betriebskosten noch recht weit oben im Ranking, landen bei den warmen Betriebskosten im unteren Bereich der Verteilung und sind mit 1,00 Euro und 93 Cent je Quadratmeter verhältnismäßig günstig. Dies gilt tatsächlich auch für Gesamt-NRW: Ist das Bundesland bei kalten Betriebskosten noch verhältnismäßig teuer, ist es bei den warmen Betriebskosten das günstigste Bundesland, im Mittel sind hier 1,01 Euro als Abschlagszahlung vorgesehen. Die ostdeutschen Länder ordnen sich hingegen als teurer ein. In Mecklenburg-Vorpommern beispielsweise waren im Mittel 1,15 Euro zu bezahlen, in Brandenburg 1,13 Euro und in Sachsen 1,11 Euro.

Abbildung 6-5 zeigt die veranschlagten warmen Betriebskosten in Relation zur Nettokaltmiete. Hier zeigt sich, dass die warmen Betriebskosten insbesondere im Osten der Republik besonders ins Gewicht fallen. Dies liegt zum einen am recht geringen Grundmietenniveau, zum anderen aber am obig erläuterten hohen absoluten Niveau der warmen Betriebskosten. Hier finden sich die Bundesländer mit einem hohen Grundmietenniveau weiter unten im Vergleich der Landkreise. In Frankfurt am Main (8,3 Prozent) und München (7,1 Prozent), zwei teuren Großstädten, ist das Verhältnis aus warmen Betriebskosten und Grundmiete gering und auch in den anderen Top-7-Städten zeigt sich dies.

Abbildung 6-4: Heizkosten[‡] bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Heizkosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2019

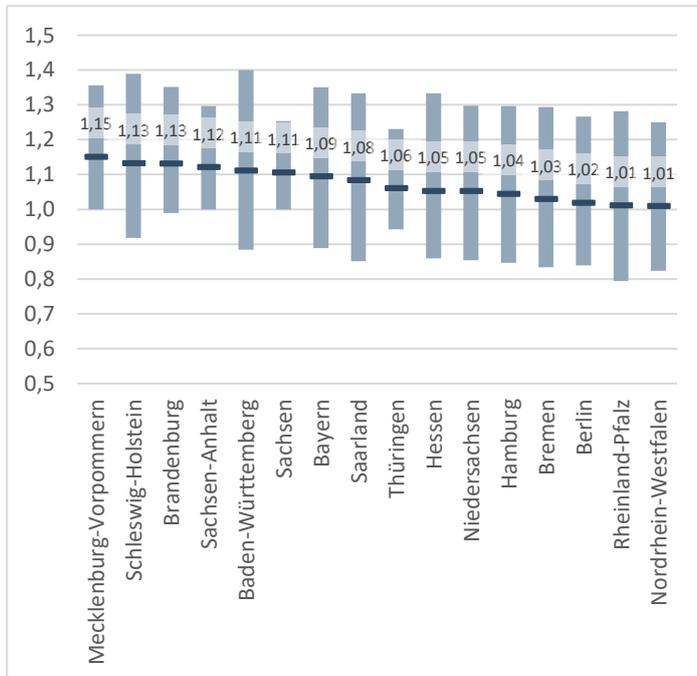


Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Freudenstadt	1,50	1,25 - 1,78
2	Kaiserslautern	1,47	1,20 - 1,55
3	Emden	1,38	1,19 - 1,54
4	Salzgitter	1,35	1,13 - 1,57
5	Heidenheim	1,35	1,10 - 1,72

TOP-7-Städte**

42	München	1,20	0,97 - 1,5
182	Stuttgart	1,09	0,88 - 1,43
248	Hamburg	1,04	0,85 - 1,30
278	Frankfurt am Main	1,03	0,80 - 1,40
288	Berlin	1,02	0,84 - 1,27
314	Köln	1,00	0,80 - 1,25
381	Düsseldorf	0,93	0,67 - 1,17

397	[Straubing-Bogen]	[0,81]	[0,73 - 0,93]
398	Koblenz	0,80	0,62 - 1,06
399	St. Wendel	0,78	0,63 - 0,93
400	[Cochem-Zell]	[0,71]	[0,60 - 1,40]
401	Speyer	0,71	0,55 - 1,00



Bundesland	Median	Spanne*
Mecklenburg-Vorpommern	1,15	1,00 - 1,36
Schleswig-Holstein	1,13	0,92 - 1,39
Brandenburg	1,13	0,99 - 1,35
Sachsen-Anhalt	1,12	1,00 - 1,30
Baden-Württemberg	1,11	0,88 - 1,40
Sachsen	1,11	1,00 - 1,25
Bayern	1,09	0,89 - 1,35
Saarland	1,08	0,85 - 1,33
Thüringen	1,06	0,94 - 1,23
Hessen	1,05	0,86 - 1,33
Niedersachsen	1,05	0,85 - 1,30
Hamburg	1,04	0,85 - 1,30
Bremen	1,03	0,83 - 1,29
Berlin	1,02	0,84 - 1,27
Rheinland-Pfalz	1,01	0,79 - 1,28
Nordrhein-Westfalen	1,01	0,82 - 1,25

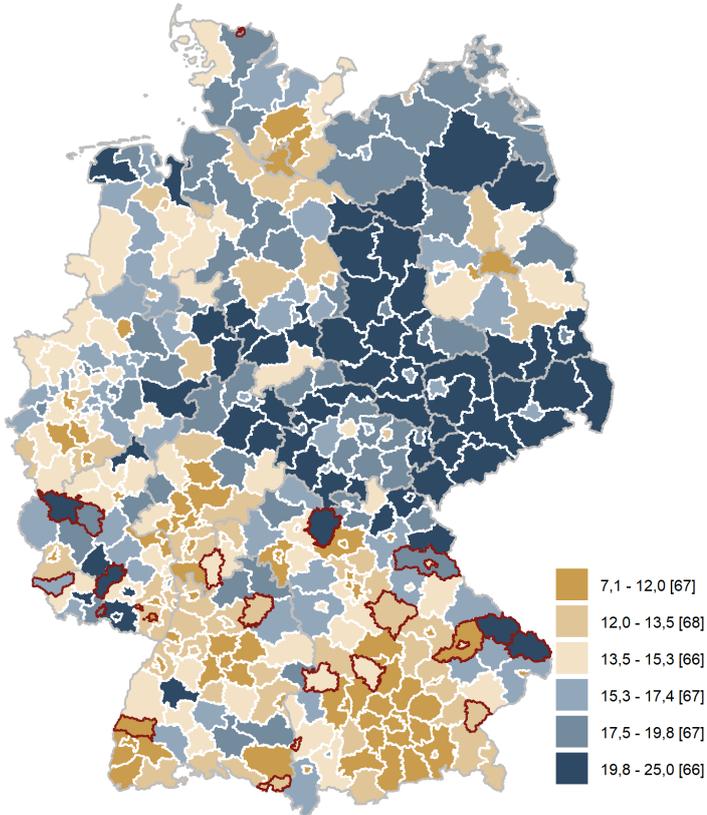
*Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. ‡Nur Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und Gas- oder Ölbefuerung.

Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern. Kreise mit roter Umrandung: Geringe Fallzahlen.

Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 6-5: Heizkosten[†] in Relation zur Grundmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Relation der Heizkosten zur Nettokaltmiete in Prozent, 2019

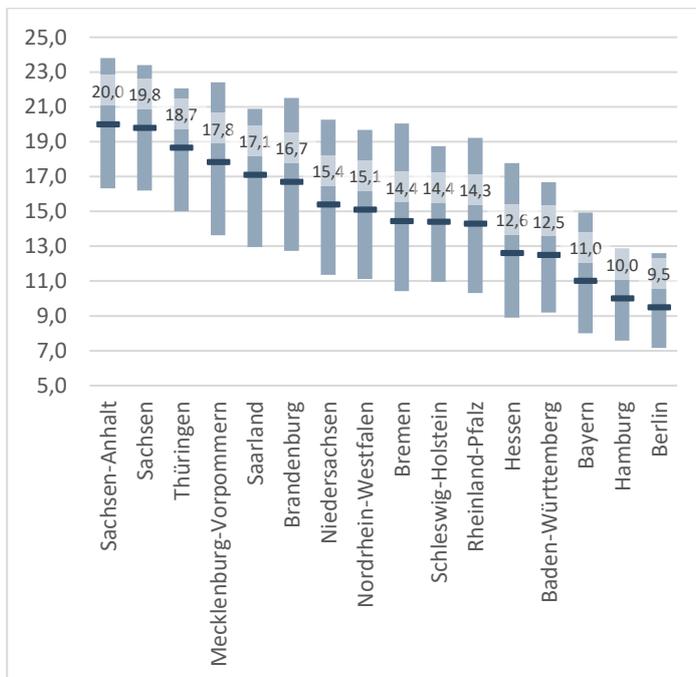


Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Pirmasens	25,0	19,7 - 31,2
2	Tirschenreuth	24,9	20,5 - 29,7
3	Salzgitter	24,2	19,3 - 29,1
4	Vogtlandkreis	24,2	20,1 - 28,4
5	Prignitz	24,1	19,8 - 27,8

TOP-7-Städte**

381	Hamburg	10,0	7,6 - 12,9
385	Köln	9,5	7,3 - 12,2
388	Berlin	9,5	7,2 - 12,6
390	Stuttgart	9,3	6,9 - 12,1
393	Düsseldorf	8,8	6,1 - 11,5

397	Darmstadt	8,6	4,7 - 11,4
398	Freiburg im Breisgau	8,6	6,4 - 11,4
399	Frankfurt am Main	8,3	6,4 - 11,9
400	München (Land)	8,3	6,7 - 10,3
401	München	7,1	5,6 - 9,0



Bundesland	Median	Spanne*
Sachsen-Anhalt	20,0	16,3 - 23,8
Sachsen	19,8	16,2 - 23,4
Thüringen	18,7	15,0 - 22,1
Mecklenburg-Vorpommern	17,8	13,6 - 22,4
Saarland	17,1	13,0 - 20,9
Brandenburg	16,7	12,7 - 21,5
Niedersachsen	15,4	11,4 - 20,3
Nordrhein-Westfalen	15,1	11,1 - 19,7
Bremen	14,4	10,4 - 20,1
Schleswig-Holstein	14,4	11,0 - 18,8
Rheinland-Pfalz	14,3	10,3 - 19,2
Hessen	12,6	8,9 - 17,8
Baden-Württemberg	12,5	9,2 - 16,7
Bayern	11,0	8,0 - 14,9
Hamburg	10,0	7,6 - 12,9
Berlin	9,5	7,2 - 12,6

*Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. †Nur Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und Gas- oder Ölbefuerung.

Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern. Kreise mit roter Umrandung: Geringe Fallzahlen.

Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

7 Schlussfolgerungen

Die Wohnnebenkosten in Deutschland haben sich insgesamt sehr uneinheitlich entwickelt. Zwar zeigt sich im Bundesdurchschnitt nur eine moderate Entwicklung der Wohnnebenkosten, aber insbesondere auf regionaler Ebene gibt es große Differenzen im Niveau der kalten und warmen Betriebskosten. Angesichts der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gesamtwirtschaft und die damit verbundene eingeschränkte Einkommensentwicklung werden Wohnnebenkosten noch wichtiger sein. Es kommt daher zunehmend darauf an, Potenziale für die Senkung der Wohnnebenkosten auch zu nutzen.

Bei den warmen Betriebskosten geht es um eine Forcierung energetischer Sanierungen. Es ist zu erwarten, dass spätestens durch die CO₂-Bepreisung die Energiekosten steigen, möglicherweise werden noch weitere Maßnahmen die Nutzung fossiler Energieträger verteuern. Daher müssen nun mehr Investitionen in den Gebäudebestand erfolgen. Hierzu bedarf es mehr Planungssicherheit für die Eigentümer, aber auch einer Verstärkung der Fördermittel. Darüber hinaus ist eine Abfederung von Belastungen der Mieter, etwa durch eine finanzielle Beteiligung an den Kosten der Modernisierung durch den Staat, vonnöten.

Bei den kalten, von den Kommunen beeinflussten Kosten sind vor allem die Kommunen gefordert, die überdurchschnittlich hohe Kosten ausweisen. Hier muss es darum gehen, von Kommunen mit einer günstigeren Kostenstruktur zu lernen und Effizienzreserven auszuschöpfen. Dass gerade in hochverschuldeten Bundesländern diese Nebenkosten besonders hoch sind, ist dabei auffällig. Tatsächlich dürfen Gebühren nur dazu verwendet werden, die damit zu finanzierende Aufgabe zu gewährleisten. Dies sollte gegebenenfalls näher überprüft werden.

Vermieter sind darüber hinaus gefordert, die kalten, betriebswirtschaftlich beeinflussbaren Kosten in den Fokus zu nehmen. Gerade diese Kosten sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen. Vermieter sollten hier aus eigenem Interesse Effizienzreserven heben, denn bei einer stagnierenden Einkommensentwicklung könnten Anstiege bei den Wohnnebenkosten ansonsten zu einer verringerten Zahlungsbereitschaft bei der Nettokaltmiete beitragen – und dies in stärkerem Umfang als bisher.

Die Verringerung der Wohnnebenkosten oder zumindest die Vermeidung weiterer Anstiege ist somit eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die möglichst zeitnah angegangen werden sollte, um einem weiteren Anstieg der Wohnkosten entgegenzuwirken.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Entwicklung der Betriebskostenarten10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Überblick über die verschiedenen Betriebskosten.....	4
Abbildung 4-1: Entwicklung von Kaltmiete und Nebenkosten.....	6
Abbildung 4-2: Entwicklung der Müll- und Abwassergebühren im Vergleich mit der Nettokaltmiete.....	7
Abbildung 4-3: Entwicklung von Energiekosten im Vergleich zur Nettokaltmiete	8
Abbildung 4-4: Entwicklung der warmen Nebenkosten im Vergleich mit den Öl- und Gaspreisen	9
Abbildung 5-1: Entwicklung der kalten Betriebskosten (SOEP)	13
Abbildung 5-2: Entwicklung der warmen Betriebskosten (SOEP)	14
Abbildung 5-3: Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten in Relation zur Grundmiete (SOEP)	15
Abbildung 6-1: Durchschnittliche Nebenkosten in den Bundesländern	16
Abbildung 6-2: Kalte Betriebskosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	19
Abbildung 6-3: Kalte Betriebskosten in Relation zur Grundmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	21
Abbildung 6-4: Heizkosten [‡] bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	23
Abbildung 6-5: Heizkosten [‡] in Relation zur Grundmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	24

8 Literaturverzeichnis

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2019, Wohngeld- und Mietenbericht 2018, Berlin

BMJV – Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, 2003, Betriebskostenverordnung. Fundstelle: BGBl. I S. 2346, 2347, <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BetrKV.pdf> [04.10.2020]

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen / Bundeskartellamt, 2020, Monitoringbericht 2019, Bonn, https://www.bundesnetzagentur.de/Shared-Docs/Mediathek/Berichte/2019/Monitoringbericht_Energie2019.pdf;jsessionid=E429C5BF01EC6198ADDB3BA1528895D0?__blob=publicationFile&v=6 [05.10.2020]

Deutscher Mieterbund, 2019a, Betriebskostenspiegel, <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html> [05.10.2020]

Deutscher Mieterbund, 2019b, Alle Betriebskostenarten im Überblick, https://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_naw-secured1&u=0&g=0&t=1604487476&hash=4ccc25d66a09c519ca907848fa11e23bd8c357f0&file=admin/pdf/bks/2017/20191003-3.pdf [6.10.2020]

Deutscher Wetterdienst, 2020, Trends der Lufttemperatur, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/trends-der-lufttemperatur#steigende-durchschnittstemperaturen-weltweit> [05.10.2020]

Goebel, Jan et al., 2019, The German Socio-Economic Panel (SOEP), in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, 239. Jg., Nr. 2, S. 345–360

Immowelt, 2020, Verteilerschlüssel in der Nebenkostenabrechnung – ein Überblick. Ratgeber Immowelt, <https://ratgeber.immowelt.de/a/verteilerschluessel-in-der-nebenkostenabrechnung-ein-ueberblick.html> [04.10.2020]

IW Consult, 2019, Müllgebühren im Vergleich - Die 100 größten deutschen Städte. Bericht von IW Consult GmbH, Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, Berlin und Köln

IW Consult, 2020, Abwassergebührenranking 2020 - Abwassergebühren der 100 größten deutschen Städte im Vergleich. Bericht von IW Consult GmbH, Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, Berlin und Köln

SOEP Group, 2018, SOEP-Core v33.1 – Documentation of Household-related Status and Generated Variables in \$HGEN, SOEP Survey Papers, Nr. 482, Berlin

SOEP v35 – Sozio-oekonomisches Panel, Daten der Jahre 1984-2018, Version 35, Berlin

Statistisches Bundesamt, 2012, Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2010, Wiesbaden, https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DE-Heft_mods_00012668 [04.10.2020]

Statistisches Bundesamt, 2019a, Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Wiesbaden, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publicationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html> [04.10.2020]

Statistisches Bundesamt, 2019b, Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland 2019, Wiesbaden, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/HGG_VPI/Statement_HGG_VPI_PDF.pdf?__blob=publicationFile [04.10.2020]

Statistisches Bundesamt, 2020a, Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht 2019, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.pdf?__blob=publicationFile [04.10.2020]

Statistisches Bundesamt, 2020b, Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Monatsbericht März 2020, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreise-m-2170700201034.pdf;jsessionid=8F0E0CEC1E0BDB386A5067522705B85B.internet8731?__blob=publicationFile [04.10.2020]