

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

Wohnnebenkosten in Deutschland

Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede
Sophia Bayer, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Auftraggeber: d.i.i. - Deutsche Invest Immobilien AG
Köln, September 2021

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Einleitung	3
2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten	3
3 Erläuterungen zu den verwendeten Quellen	4
4 Entwicklung der Wohnnebenkosten (Verbraucherpreisindex)	5
4.1 Zusammenhang Energieträger und warme Betriebskosten	8
4.2 Entwicklung einzelner Betriebskosten (Deutscher Mieterbund)	10
5 Entwicklung der Betriebskosten auf Bundesebene (SOEP)	12
5.1 Kalte Betriebskosten (SOEP)	12
5.2 Warme Betriebskosten (SOEP)	14
5.3 Relation kalte Betriebskosten, Heizkosten und Nettokaltmiete (SOEP)	16
6 Regionale Unterschiede in den Wohnnebenkosten	17
6.1 Kalte Betriebskosten auf Kreisebene	18
6.2 Warme Betriebskosten auf Kreisebene	22
6.3 Gesamte Wohnnebenkosten auf Kreisebene	25
7 Einsparpotenziale heben	28
7.1 Unterschiede nach Vermietertypen	28
7.2 Unterschiede nach Baujahren	29
8 Schlussfolgerungen	30
Tabellenverzeichnis	32
Abbildungsverzeichnis	33
Literaturverzeichnis	34

Zusammenfassung

Das IW-Gutachten „Wohnnebenkosten in Deutschland“ bietet einen umfassenden Einblick in das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter. Während die politische Diskussion der vergangenen Jahre die Entwicklung der Grundmiete in den Fokus stellt, finden die Wohnnebenkosten allenfalls am Rande der Diskussionen Beachtung – zu Unrecht, denn die kalten und warmen Wohnnebenkosten entsprechen regelmäßig rund einem Drittel der Grundmiete. Das vorliegende Gutachten wurde im Auftrag der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG erstellt. Auf Basis verschiedener Datenquellen wird die Relevanz der Wohnnebenkosten für Mieter in Deutschland dargestellt.

Für die kalten Betriebskosten wenden Mieter im Mittel 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auf, für die Heizkosten sind es 1,09 Euro. Insbesondere die kalten Betriebskosten variieren nach Gemeindegröße deutlich: In Großstädten ab 500.000 Einwohnern bringen Mieter im Mittel 1,28 Euro je Quadratmeter auf, in kleineren Gemeinden sind es rund 70 Cent. Bei der zeitlichen Entwicklung der Wohnnebenkosten ist es ausschlaggebend, welcher Referenzzeitraum gewählt wird. Seit dem Jahr 2000 sind die warmen Nebenkosten stärker gestiegen als die Grundmieten. Die kalten Betriebskosten haben sich seitdem ungefähr gleich stark verteuert wie die Grundmieten. Seit 2010 haben sich wiederum die Nettokaltmieten stärker erhöht als die Wohnnebenkosten.

Eine Auswertung von Wohnungsinseraten zeigt deutliche regionale Unterschiede in der Höhe der kalten und warmen Wohnnebenkosten. Neben der absoluten Höhe der Wohnnebenkosten spielt auch die Relation zur Grundmiete für Mieter eine wichtige Rolle. Je geringer die Grundmiete oder höher die Wohnnebenkosten, desto eher werden die Mieter ihr Augenmerk möglicherweise auf die „zweite Miete“ richten. Gleichzeitig kann argumentiert werden, dass Mieter in Regionen mit hohem Grundmietenniveau besonders kostensensibel gegenüber den Wohnnebenkosten sind. Sowohl die absolute Höhe als auch die Relation zur Grundmiete haben also ihre Relevanz.

1 Einleitung

Die Wohnkosten für Mieter werden nicht nur durch die reine Höhe der Miete, sondern auch durch die Wohnnebenkosten bestimmt. Die Wohnnebenkosten wiederum setzen sich aus Steuern und Gebühren, den Bewirtschaftungskosten und den Wärmekosten zusammen. Damit werden die Wohnnebenkosten nicht nur durch den Vermieter, sondern auch durch die öffentliche Hand und die Entwicklung im Energiemarkt bestimmt.

Insgesamt haben sich die Wohnnebenkosten über einen längeren Zeitraum sehr moderat entwickelt, das heißt, die Kosten entwickelten sich ähnlich wie die Verbraucherpreise insgesamt oder sogar langsamer. Diese Durchschnittsbetrachtung überdeckt jedoch starke Preissteigerungen bei einzelnen Kosten sowie große regionale Unterschiede. In dieser Studie im Auftrag der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG wird die Entwicklung der Wohnnebenkosten genauer unter die Lupe genommen. Neben einer Aktualisierung der Zahlen gegenüber dem Vorjahr werden diesmal auch Unterschiede zwischen Vermietergruppen betrachtet.

Auch wenn sich die Wohnnebenkosten alles in allem eher moderat entwickelt haben, darf das große Potenzial bei der Senkung der Wohnnebenkosten nicht übersehen werden. In vielen Fällen betragen die Wohnnebenkosten 30 Prozent und mehr der Grundmiete. Sofern es also gelingt, Kostensenkungspotenziale zu nutzen, können auch die Wohnkosten insgesamt signifikant reduziert werden. Darüber hinaus stehen Kommunen vor der Aufgabe, von anderen besonders kostengünstigen Kommunen zu lernen.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Zunächst erfolgt in Kapitel 2 eine nähere Definition der Wohnnebenkosten, ehe im Kapitel 3 die Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten aufgezeigt wird. Sodann werden die Ergebnisse stärker regionalisiert, wobei sowohl Unterschiede zwischen Bundesländern als auch Kreisen aufgezeigt werden. Schließlich wird auf Unterschiede zwischen Vermietertypen und dem Alter der Wohnungen vor dem Hintergrund potenzieller Kostensenkungen eingegangen. Die Studie endet mit einem Fazit.

2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten

Gemeinsam mit der Grundmiete (Nettokaltmiete) bilden die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete (Bruttowarmmiete). Die Wohnnebenkosten setzen sich aus den kalten Betriebskosten und den warmen Betriebskosten (Heizkosten) zusammen.

Nach § 1 Betriebskostenverordnung – BetrKV sind Betriebskosten definiert als „Kosten, die dem Eigentümer [...] durch bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes [...] laufend entstehen.“ Es ist möglich, diese auf den Mieter umzulegen. Allerdings zählen hierzu keine Kosten, die dem Eigentümer durch Instandhaltung beziehungsweise Instandsetzung und durch die Verwaltung des Gebäudes entstehen (BMJV, 2003). Einmalige Ausgaben sind nicht Teil der Betriebskosten.

Ein Teil der Betriebskosten ist abhängig vom tatsächlichen individuellen Verbrauch. Dieser Teil wird als verbrauchsabhängige Betriebskosten oder auch warme Nebenkosten bezeichnet, welche sich aus den Kosten für die Heizung und in der Regel auch den Kosten für Warmwasser

ergeben. Die Wasserkosten setzen sich zusammen aus dem Wassergeld und den Kosten für die Wasseruhr. Diese werden für gewöhnlich pro Kopf oder nach der bewohnten Fläche kalkuliert. Eine Abrechnung nach Verbrauch ist möglich, wenn jeder Haushalt einen eigenen Wasserzähler hat. Dies ist in Neubauten vorgeschrieben. Auch die Kosten für die Grundstücksentwässerung (Abwassergebühren) zählen zu den Wasserkosten. Allerdings werden diese als Teil der kalten Nebenkosten üblicherweise nach einem vertraglich festgelegten Verteilschlüssel (pro Kopf oder bewohnte Fläche) umgelegt (Deutscher Mieterbund, 2020a; Immowelt, 2020).

Insgesamt lassen sich die kalten Nebenkosten 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 weitere. Auch die Wartungskosten von Etagenheizungen und der Warmwasserversorgungsanlage sowie die Kosten für den Betrieb einer gemeinsamen Antennenanlage – sofern vorhanden – zählen zu den Betriebskosten (BMJV, 2003).

3 Erläuterungen zu den verwendeten Quellen

In Deutschland gibt es keine amtliche umfassende Quelle, die zeitreihenfähige, flächendeckende und regional nach Segmenten differenzierte Mietdaten bereitstellt (BMI, 2019, S. 94). Dasselbe gilt für die Wohnnebenkosten. Um ein differenziertes Bild der Wohnnebenkosten zu zeichnen, wird im Folgenden auf verschiedene amtliche und nicht-amtliche Datenquellen zurückgegriffen.

Der Verbraucherpreisindex, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, beinhaltet Informationen zur Kaltmiete wie auch zu den Wohnnebenkosten. Mit Hilfe dieser Daten lassen sich die Entwicklungen von Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland für lange Zeitreihen gegenüberstellen. Zusätzlich zu den gesamten Nebenkosten sind auch Daten zu den Entwicklungen der Kosten von Müllabfuhr, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie für Öl, Gas und Strom enthalten (Statistisches Bundesamt, 2021a; 2021c). Vorteilhaft an den Daten des Verbraucherpreisindex ist, dass dieser für einen Zeitraum von 25 Jahren verfügbar ist, allerdings können mit Hilfe des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) keine Schlüsse über regionale Entwicklungen gezogen werden.

Zusätzlich werden die jährlich vom deutschen Mieterbund veröffentlichten Betriebskostenspiegel herangezogen. Vereinzelt geben Zweigstellen des Mieterbundes auch eigene Betriebskostenspiegel für das jeweilige Bundesland heraus, aber da diese nicht für jedes Bundesland vorliegen, eignen sie sich nicht für einen regionalen Vergleich. Die Betriebskostenspiegel listen die monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter nach Kostenart auf. Dadurch ist eine Analyse der Entwicklung einzelner Kosten möglich, jedoch nicht die Erfassung der gezahlten Betriebskosten im Durchschnitt (Deutscher Mieterbund, 2020a). Die Summe der aufgelisteten Kostenarten kann nur als Durchschnitt für Wohnungen verwendet werden, in denen alle berücksichtigten Kostenarten anfallen.

Um Aussagen hinsichtlich der Ist-Höhe der Betriebskosten im Zeitverlauf zu treffen, werden im Folgenden Daten des Sozio-ökonomischen 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.

Für die regionalen Auswertungen nutzen wir Daten der Value AG, welche auf Immobilieninseraten aus mehr als 100 Quellen basieren und somit einen Marktüberblick über den öffentlichen Neuvertragsmarkt für Mietwohnungen bieten. Wir nutzen dabei Informationen zu den kalten Betriebskosten und Heizkosten, die Teil der Immobilieninsetrate sind. Im Gegensatz zu den vorherigen Datenquellen des Statistischen Bundesamts und des SOEP, zeigen diese Daten nur die Preise der vereinbarten Abschlagszahlungen bei Neuvermietung, erlauben dafür jedoch eine detailliertere regionale Analyse. In den folgenden regionalen Auswertungen zeigen die Karten die Medianwerte des jeweiligen Kostenpunkts. Für die teuersten (Ränge 1 bis 5) und günstigsten (Ränge 397 bis 401) der 401 Landkreise wird zudem der entsprechende Medianwert sowie die Spanne, welche die Grenze zwischen dem günstigsten Viertel (25 Prozent) und dem teuersten Viertel der Angebote im jeweiligen Landkreis bezeichnet, dargestellt. Dasselbe gilt für die sieben größten deutschen Städte. Darüber hinaus wurden die Auswertungen auf Ebene der Bundesländer durchgeführt und nach Höhe des jeweiligen Kostenpunkts geordnet und dargestellt.

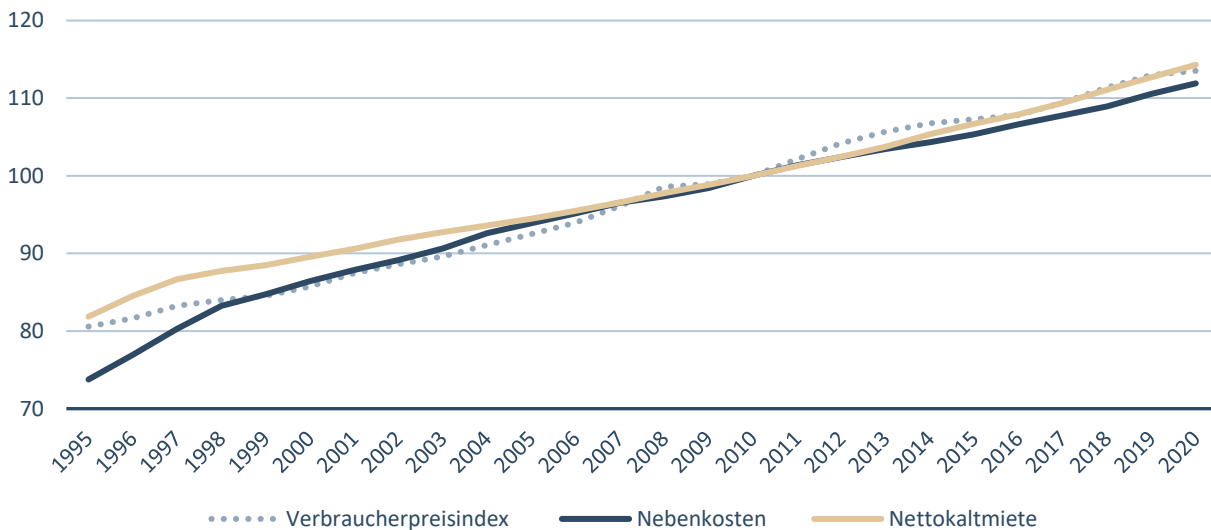
4 Entwicklung der Wohnnebenkosten (Verbraucherpreisindex)

Durchschnittlich wurden im Jahr 2018 in Deutschland Nebenkosten in Höhe von 2,70 Euro pro Quadratmeter und Monat bezahlt, die sich aufteilen in 1,30 Euro für kalte Nebenkosten und 1,40 für warme Nebenkosten (Statistisches Bundesamt, 2019a). Laut Deutscher Mieterbund betragen die durchschnittlich gezahlten Betriebskosten im selben Jahr 2,17 Euro. Abhängig davon, welche Betriebskostenarten im individuellen Fall relevant sind, haben die Betriebskosten bis zu 2,88 Euro betragen (Deutscher Mieterbund, 2020b). Die Preisspanne kommt durch Unterschiede in den Wohngebäudearten zustande.

Informationen zur Entwicklung der Wohnnebenkosten liefert der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts. Die gesamten Nebenkosten sind im Zeitraum 2010 bis 2020 um 11,9 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum ist die Nettokaltmiete nominal um 14,3 Prozent gestiegen – somit stärker als die Nebenkosten (Statistisches Bundesamt, 2021a). Der gesamte Verbraucherpreisindex ist im Zeitraum 2010 bis 2020 um 13,52 Prozent gestiegen. Die Entwicklung von Nettokaltmiete und allgemeinem Preisniveau sind demnach im Einklang (Statistisches Bundesamt, 2021a). Abbildung 4-1 zeigt die Entwicklung der Nettokaltmiete, der Wohnnebenkosten sowie der allgemeinen Verbraucherpreise zwischen 1995 und 2020.

Abbildung 4-1: Entwicklung von Kaltmiete und Nebenkosten

Index 2010 = 100, 1995-2020



Quellen: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Jahresbericht 2020 (Statistisches Bundesamt, 2021a)

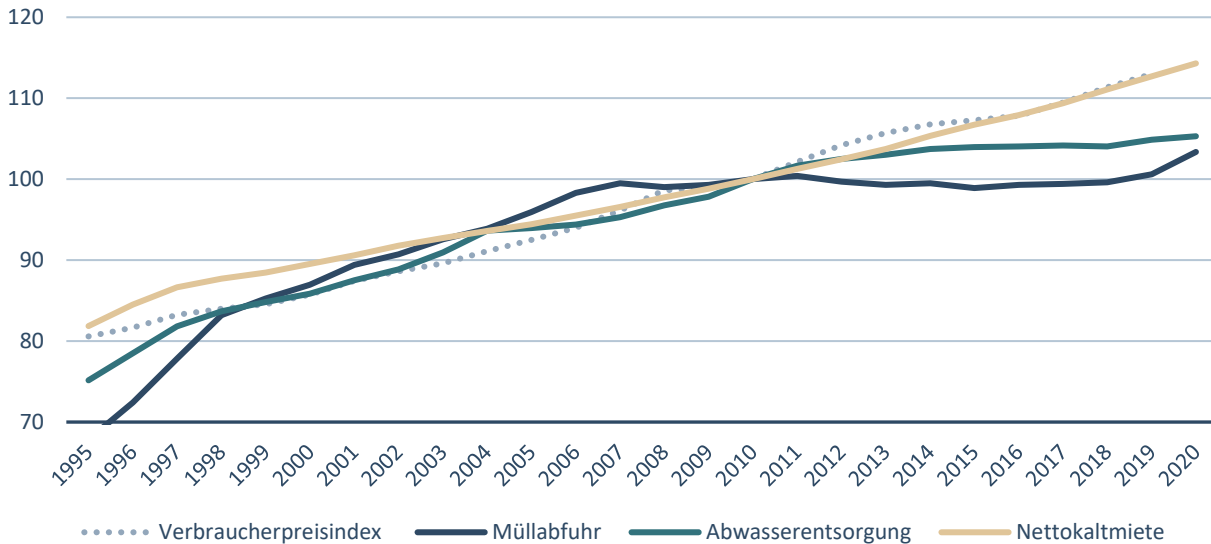
Auch wenn der Verbraucherpreisindex keine Differenzierung der warmen und kalten Nebenkosten beinhaltet, lassen sich trotzdem über einzelne Kostenstellen der Wohnnebenkosten Schlüsse ziehen.

Abbildung 4-2 stellt die Entwicklung der auf kommunaler Ebene festgelegten Abwasser- und Müllgebühren dar. Die Entwicklung der Nettokaltmiete folgt seit 2015 der des Verbraucherpreisindex.

Die Kosten der Müllgebühren und der Abwasserentsorgung, die zwischen 2010 und 2019 stagnierten, sind 2020 angestiegen (Abbildung 4-2). Besonders auffällig ist dies bei den Kosten der Müllabfuhr, die um knapp 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind. Ein möglicher Grund für die verhältnismäßig stark gestiegenen Kosten für die Müllabfuhr könnte auf gestiegene Müllmengen während der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Das Abfallaufkommen in den Privathaushalten ist während der Krise und der damit verbundenen vermehrten Homeoffice-Nutzung deutlich angestiegen (SWR, 2021; ZDF, 2020). Wie bereits zuvor aufgeführt, ist die Nettokaltmiete seit 2010 nominal um 14,3 Prozent gestiegen. Die Müllgebühren haben, ausgelöst durch die Entwicklung im Jahr 2020, um 3,4 Prozent zugelegt und die Abwassergebühren um 5,3 Prozent. Zum Anstieg der Nebenkosten von 11,91 Prozent seit 2010 tragen damit auch die Abwassergebühren und die Müllgebühren bei, wenn auch nur in geringem Ausmaß (Statistisches Bundesamt, 2021a, 2021c).

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

Index 2010 = 100, 1995-2020



Quellen: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monatsbericht März 2021, Fachserie 17 Reihe 7; Jahresbericht 2020 (Statistisches Bundesamt, 2021a; 2021c)

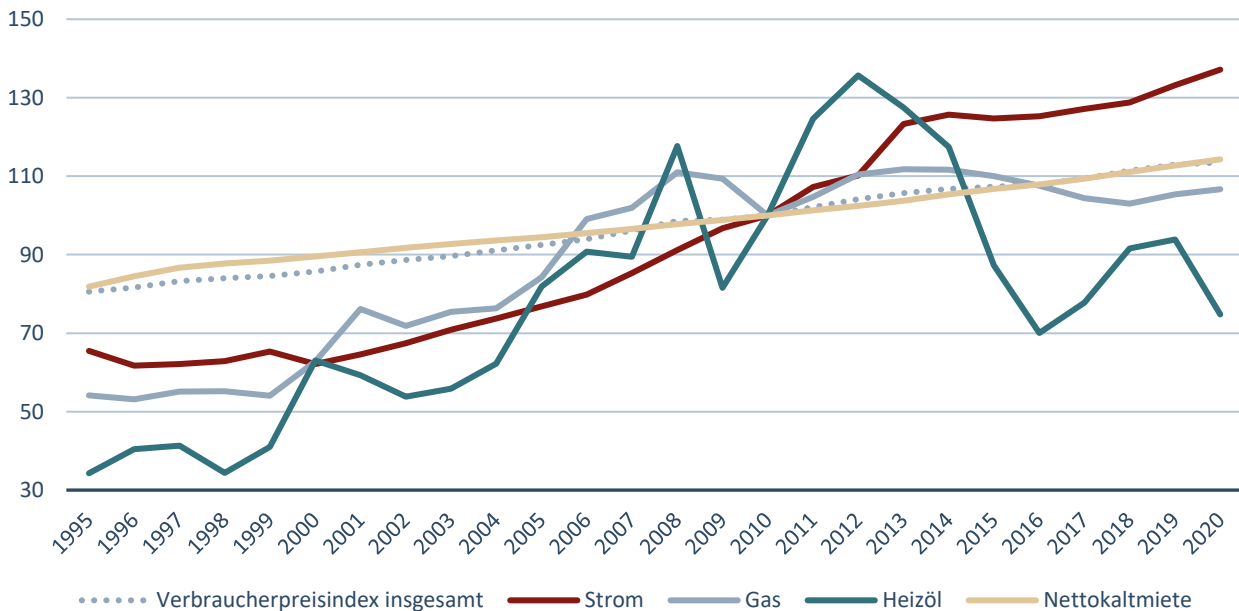
In Abbildung 4-3 ist die Entwicklung der Energiekosten im Vergleich mit der Nettokaltmiete dargestellt. Für die Entwicklung der Wohnnebenkosten sind insbesondere die Preise für Heizöl und Gas relevant, da sie neben Witterung, dem energetischen Zustand des Gebäudes und dem individuellen Verbrauchsverhalten eine wichtige Variable für die Höhe der Heizkosten darstellen.

Die Preise für die Heizenergieträger sind im Zeitverlauf sehr volatil. So sind die Kosten für Heizöl im Vergleich der Jahre 2010 und 2020 beispielsweise um 26 Prozent gesunken. Während die Preise für Heizöl zwischen 2016 und 2019 stetig angestiegen waren, sind sie 2020 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Grund für den Rückgang der Heizölpreise im Jahresdurchschnitt sind Verwerfungen, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurden. Auch andere Energieprodukte verbilligten sich im Krisenjahr deutlich (Statistisches Bundesamt, 2021b).

Betrachtet man die Gaspreise, sind hier seit 2010 weniger starke Schwankungen zu beobachten. Sie folgen einem un stetigen Trend, sind aber durchgehend über dem Niveau von 2010. Im Jahr 2020 sind sie um 6,7 Prozent teurer als zehn Jahre zuvor. Zum Vergleich: Die Strompreise, die nicht zu den klassischen Betriebskosten zählen, sind seit 2010 nominal um 37,2 Prozent gestiegen (Statistisches Bundesamt, 2021d). Die Entwicklung dieses Kostenpunkts verlief dabei deutlich weniger erratisch als die Kosten für Heizöl und Gas.

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

Index mit Basisjahr 2010



Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monatsbericht Juni 2021, Fachserie 17 Reihe 7 (Statistisches Bundesamt, 2021d)

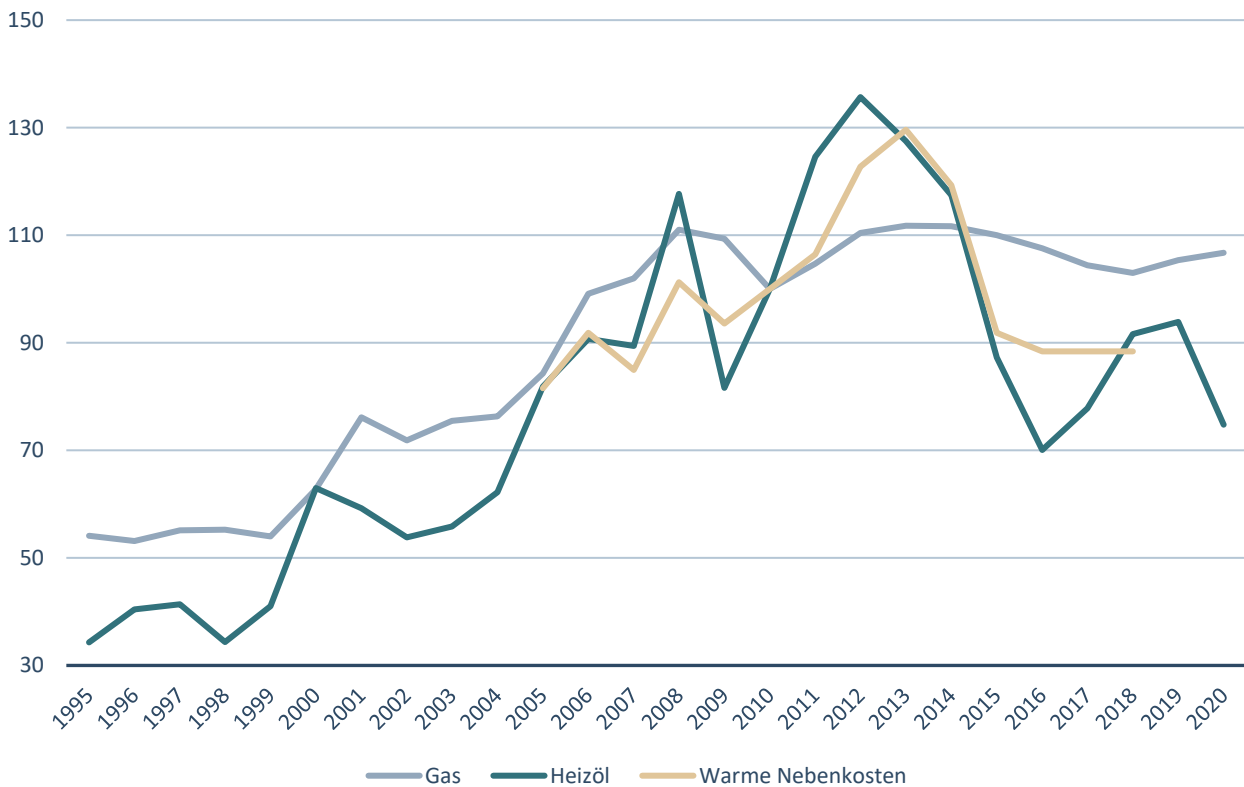
4.1 Zusammenhang Energieträger und warme Betriebskosten

Die warmen Nebenkosten entsprechen im Durchschnitt rund der Hälfte der gesamten gezahlten Nebenkosten (Deutscher Mieterbund, 2020b), wodurch Schwankungen sowohl in den Heizkosten, als auch in den Warmwasserkosten einen starken Einfluss auf die zu zahlenden Wohnnebenkosten nehmen. Neben der Entwicklung der Kosten an sich hängt die Summe der warmen Nebenkosten auch von Parametern wie der Witterung ab. In einem milden Winter, in dem weniger geheizt werden muss, fallen diese verbrauchsabhängig geringer aus.

Da in Deutschland zu großen Teilen mit Öl und Gas geheizt wird, sollten sich Schwankungen der Öl- und Gaspreise zumindest zeitverzögert auch in schwankenden warmen Nebenkosten niederschlagen (Statistisches Bundesamt, 2019a). Abbildung 4-4 zeigt diesen Zusammenhang. In der Abbildung sind die Entwicklung 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 dargestellt. Durch fortschreitende Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und zunehmend milden Wintermonaten kann damit gerechnet werden, dass – bei konstanten Brennstoffpreisen – die warmen Nebenkosten in Zukunft nicht ansteigen. Zusätzlich dazu sollte das Dämmen von Häuserfassaden sowie der Umstieg auf Gasheizungen zu stabileren warmen Nebenkosten beitragen, da sich die Gaspreise weniger volatil entwickeln als die Ölpreise (vgl. Abbildung 4-4). Allerdings ist dies die rein marktliche Sicht, bedingt durch die Steigerung der CO₂-Abgabe dürften die warmen Betriebskosten weiter steigen.

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.

Quellen: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monatsbericht Juni 2021 des Statistischen Bundesamts. Fachserie 17 Reihe 7 (Statistisches Bundesamt, 2021d); Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes der Jahre 2005 bis 2018 (Deutscher Mieterbund, 2020b)

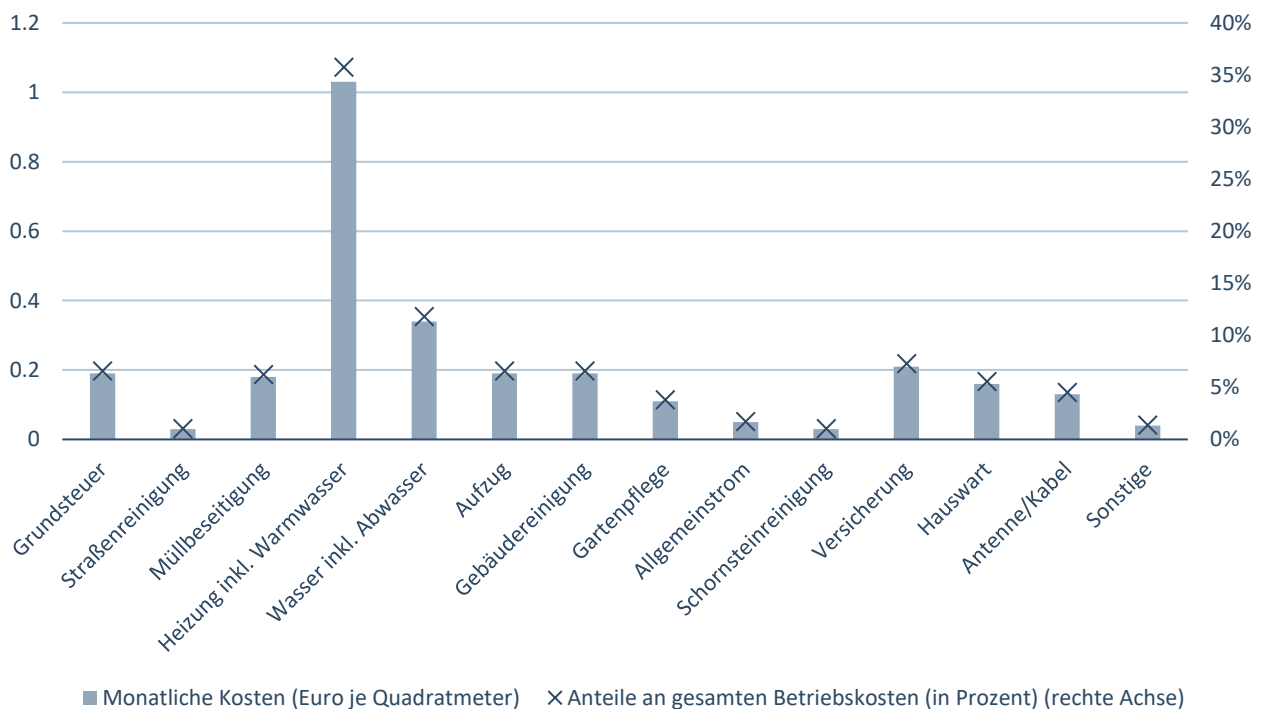
Wie aus Abbildung 4-4 entnommen werden kann, erreichten die Heiz- und Warmwasserkosten, die monatlich pro Quadratmeter in Deutschland anfallen, 2013 einen Höhepunkt. Durchschnittlich wurden in diesem Jahr 1,51 Euro je Quadratmeter Wohnfläche entrichtet. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern entspricht 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, was einem Rückgang von 46,6 Prozent innerhalb von vier Jahren entspricht. Einfluss darauf hatten nicht nur die hohen Brennstoffpreise im Jahr 2013, sondern auch die Entwicklung der Temperaturen. 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. Daraus folgernd musste im Winter 2013 mehr geheizt werden als in den darauffolgenden Wintern. 2017 hingegen betrug die mittlere Tagesmitteltemperatur der Wintermonate nur 1 Grad Celsius. Trotzdem setzt sich dieser Aufwärts-Trend deutlich fort. Im Jahr 2020 betrug die mittlere Tagesmitteltemperatur in den Wintermonaten 4 Grad Celsius (Umweltbundesamt, 2021).

4.2 Entwicklung einzelner Betriebskosten (Deutscher Mieterbund)

Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht jährlich einen Betriebskostenspiegel für Deutschland. Auf Basis dessen lassen sich Entwicklung und Niveau der einzelnen Betriebskostenpunkte verfolgen. Abbildung 4-5 stellt die Anteile der verschiedenen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten im Jahr 2018 dar. Dies ist zur Zeit der Erstellung des Reports der letzte verfügbare Datenpunkt. Es ist relevant zu bedenken, dass die Anteile nur als Orientierung für eine Wohnung gelten, bei der tatsächlich alle der genannten Kostenarten auftreten. So verfügt zum Beispiel nicht jedes Wohnhaus über einen Aufzug oder eine angeschlossene Gartenanlage. Mit rund 36 Prozent machen die warmen Betriebskosten im Rechenbeispiel des Mieterbunds mehr als ein Drittel der Wohnnebenkosten aus. Den zweitgrößten Posten bilden mit rund 12 Prozent die Kosten für Wasser inkl. Abwasser. Ein Anteil von etwa 37 Prozent entfällt auf die betriebswirtschaftlichen kalten Nebenkosten und rund 26 Prozent auf die auf kommunaler Ebene festgelegten kalten Nebenkosten (Deutscher Mieterbund, 2020a).

Abbildung 4-5: Überblick über die verschiedenen Betriebskosten

Kosten in Euro je Quadratmeter (linke Achse) und Anteile an gesamten Betriebskosten (rechte Achse), Werte beziehen sich auf das Jahr 2018



Quelle: Betriebskostenspiegel 2018 (Deutscher Mieterbund, 2020a)

Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Betriebskostenpunkte in den Jahren 2009 bis 2018 fällt auf, dass die Kosten, die auf kommunaler Ebene festgelegt werden, beständig waren oder sogar gesunken sind, wohingegen die betriebswirtschaftlichen Nebenkosten stark angestiegen sind. Besonders deutlich ist dies bei den Versicherungskosten (+50 Prozent) oder auch bei den Aufzugskosten (+46 Prozent) zu sehen. Die Abwasserkosten sind indes gesunken. Für eine beispielhafte 70-m²-Wohnung fielen 2009 Abwasserkosten in Höhe 28,70 Euro pro Monat

an. 2018 handelte es sich nur noch um einen Betrag von 23,80 Euro. Die Versicherungskosten hingegen stiegen von 9,80 Euro auf 14,70 Euro und die Kosten für einen Aufzug von 9,10 Euro auf 13,30 Euro pro Monat (Deutscher Mieterbund, 2020b).

Die Daten des Deutschen Mieterbunds über die Entwicklung der Kosten für Müllbeseitigung und Abwasser weichen von den Ergebnissen des Statistischen Bundesamt ab. Laut Verbraucherpreisindex sind die Kosten für die Müllbeseitigung von 2009 bis 2018 um 0,3 Prozent leicht angestiegen und die Abwasserkosten haben sich sogar um 6,4 Prozent erhöht. Die gesamten Nebenkosten haben sich dagegen um ganze 10,7 Prozent erhöht (Statistisches Bundesamt, 2021a; 2021c).

Die kalten Nebenkostenpunkte, die einen starken Rückgang zu verzeichnen haben, sind Straßenreinigung, Hauswart und Sonstige. Auf die Straßenreinigung und auf Sonstige entfallen 2018 nur 3 Cent bzw. 4 Cent. Die Kosten für den Hauswart machen einen größeren Teil aus und liegen bei 16 Cent je Quadratmeter. Die Methodik des Deutschen Mieterbunds bei der Berechnung der Kosten für den Hauswart wurden im Beobachtungszeitraum umgestellt. 2009 wurden Kosten für Winterdienst und Gartenpflege noch zum Teil unter dem Posten Hauswart erfasst und gleichzeitig auch separat aufgelistet. Ab dem Betriebskostenspiegel 2016 taucht der Posten Hauswart zweifach auf, einmal mit separat abgerechneten Kosten für Winterdienst und Gartenpflege und einmal getrennt. Wenn man nun analog zum Abrechnungsjahr 2009 den Posten Hauswart inklusive Gartenpflege und Winterdienst für die Berechnung verwendet, wären die Hauswartkosten von 2009 bis 2018 von 0,18 Euro auf 0,30 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegen. Dies wäre eine Steigerung um zwei Drittel (Deutscher Mieterbund, 2020b). Bei der Aufsummierung der kalten Nebenkosten wäre nicht klar, inwiefern die Kostenpunkte Gartenpflege und Winterdienst nicht doppelt in den kalten Nebenkosten berücksichtigt wären. Deshalb sollte von einem zeitlichen Vergleich der summierten kalten Nebenkosten sowie der Hauswartkosten abgesehen werden.

Tabelle 4-1: Entwicklung der Betriebskostenarten

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

	2009	2012	2014	2016	2018
Grundsteuer	0,19	0,19	0,19	0,18	0,19
Straßenreinigung	0,07	0,03	0,04	0,03	0,03
Müllbeseitigung	0,20	0,16	0,17	0,17	0,18
Heizung inkl. Warmwasser	1,09	1,43	1,39	1,03	1,03
Wasser inkl. Abwasser	0,41	0,35	0,34	0,35	0,34
Aufzug	0,13	0,16	0,16	0,18	0,19
Gebäudereinigung	0,15	0,16	0,16	0,17	0,19
Gartenpflege	0,10	0,09	0,10	0,10	0,11
Allgemein Strom	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Schornsteinreinigung	0,04	0,03	0,03	0,03	0,03
Versicherung	0,14	0,15	0,17	0,18	0,21
Hauswart	0,18	0,21	0,21	0,15*	0,16*
Hauswart**				0,31	0,30
Antenne/Kabel	0,13	0,14	0,13	0,13	0,13
Sonstige	0,06	0,04	0,04	0,04	0,04

* Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege werden separat abgerechnet.

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

Quellen: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds der Jahre 2009, 2012, 2014, 2016, 2018 (Deutscher Mieterbund, 2020b)

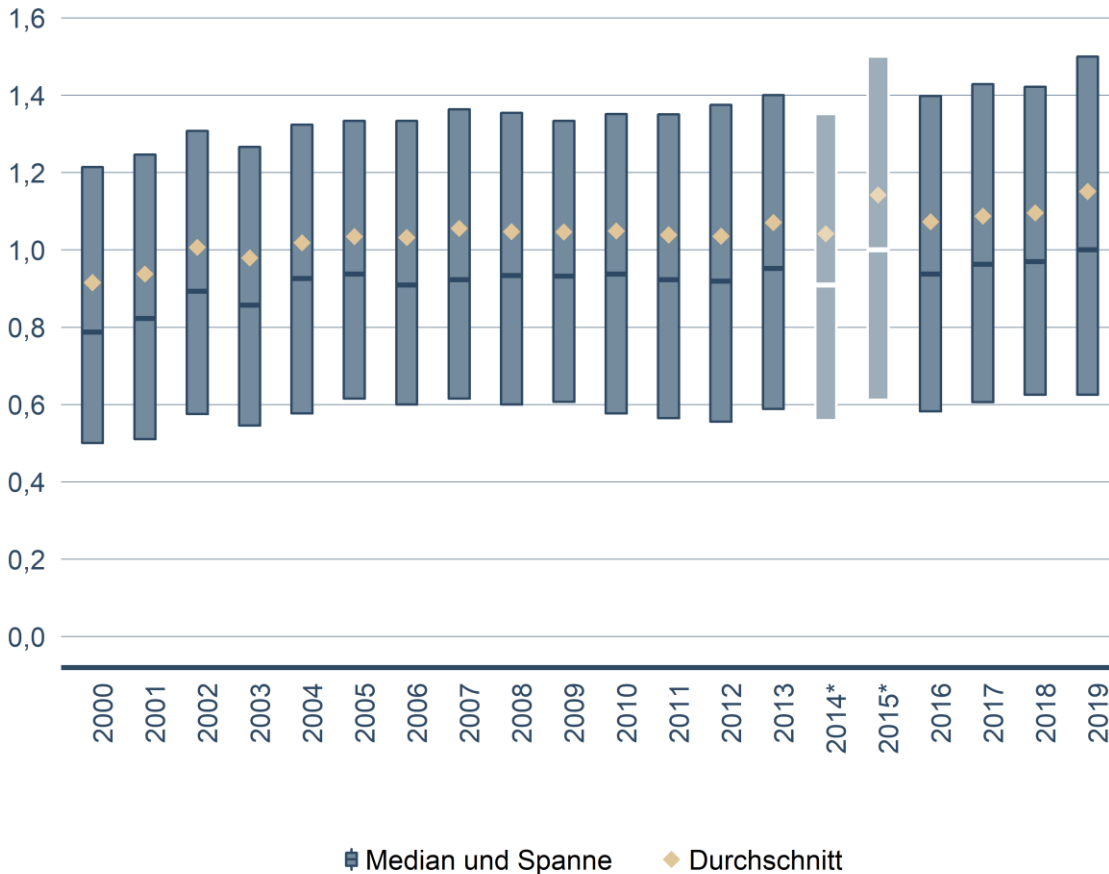
5 Entwicklung der Betriebskosten auf Bundesebene (SOEP)

5.1 Kalte Betriebskosten (SOEP)

Die kalten Betriebskosten haben sich auf Basis des SOEP in den letzten Jahren moderat erhöht. Im Jahr 2000 gaben die Mieter im Median noch an, knapp 79 Cent je Quadratmeter Wohnfläche zu entrichten. Dieser Wert hat sich bis zum Jahr 2019 auf 1,00 Euro erhöht, ein Anstieg um 27 Prozent, was rund einem Cent pro Jahr entspricht. Die kalten Nebenkosten haben damit zum ersten Mal im Median einen Euro je Quadratmeter überschritten. Zwischen 2018 und 2019 stiegen die Kosten relativ stark um 3 Prozent. Damit setzen die kalten Nebenkosten ihren steigenden Trend der vergangenen Jahre fort. In den 2000ern hingegen stagnierten die kalten Nebenkosten noch und waren teilweise sogar rückläufig.

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

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2000-2019



*Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind. Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze.

Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

Auf Basis des SOEP sind die kalten Betriebskosten in den Großstädten ab 500.000 Einwohnern am höchsten. Hier zahlten Mieter im Jahr 2019 rund 28 Cent mehr (1,28 Euro) als im bundesdeutschen Mittel. Bereits in den Städten mit 100.000 bis unter 500.000 Einwohnern zahlen Mieter mit 1,08 deutlich weniger. Wesentlich günstiger sind die kalten Betriebskosten indes in den kleineren Gemeinden. In Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern sind im Mittel bis zu 70 Cent je Quadratmeter aufzubringen – 30 Prozent unter dem bundesdeutschen Mittel. Die Unterschiede in der Höhe der kalten Betriebskosten zwischen den verschiedenen Gemeindegrößenklassen sind durch eine Vielzahl an Gründen bestimmt. Grundsätzlich unterscheiden sich die Preisniveaus in verschiedenen Gemeinden. Das Preisniveau in Großstädten ist in der Regel höher als in kleineren Gemeinden. Die mit der Bereitstellung der kalten Betriebskosten verbundenen Lohnkosten könnten somit in den Großstädten schlichtweg teurer sein als in kleineren Gemeinden. Ein wesentlicher Grund für die Unterschiede in den kalten Betriebskosten ist jedoch, dass sich die Gebäudetypen zwischen urbanen Räumen (größere Gemeinden) und ländlichen Räumen (kleinere Gemeinden) unterscheiden. In urbanen Räumen dominiert der Mehrparteien-Geschosswohnungsbau. Im Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass die kalten

Betriebskosten höher ausfallen als in kleineren Gebäuden mit weniger Parteien. Das liegt unter anderem an höheren Reinigungskosten und beispielsweise Kosten für einen Aufzug, die einen wesentlichen Beitrag an den gesamten Betriebskosten ausmachen.

Tabelle 5-1: Kalte Betriebskosten nach Gemeindegröße

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2019

Gemeindegrößenklasse	Median	Spanne
Unter 2.000 Einwohner	0,68	0,43 – 1,00
2.000 – 5.000 Einwohner	0,70	0,38 – 1,07
5.000 – 20.000 Einwohner	0,83	0,50 – 1,20
20.000 – 50.000 Einwohner	0,96	0,65 – 1,35
50.000 – 100.000 Einwohner	0,92	0,53 – 1,49
100.000 – 500.000 Einwohner	1,08	0,70 – 1,61
Ab 500.000 Einwohner	1,28	0,83 – 1,79

Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze.

Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

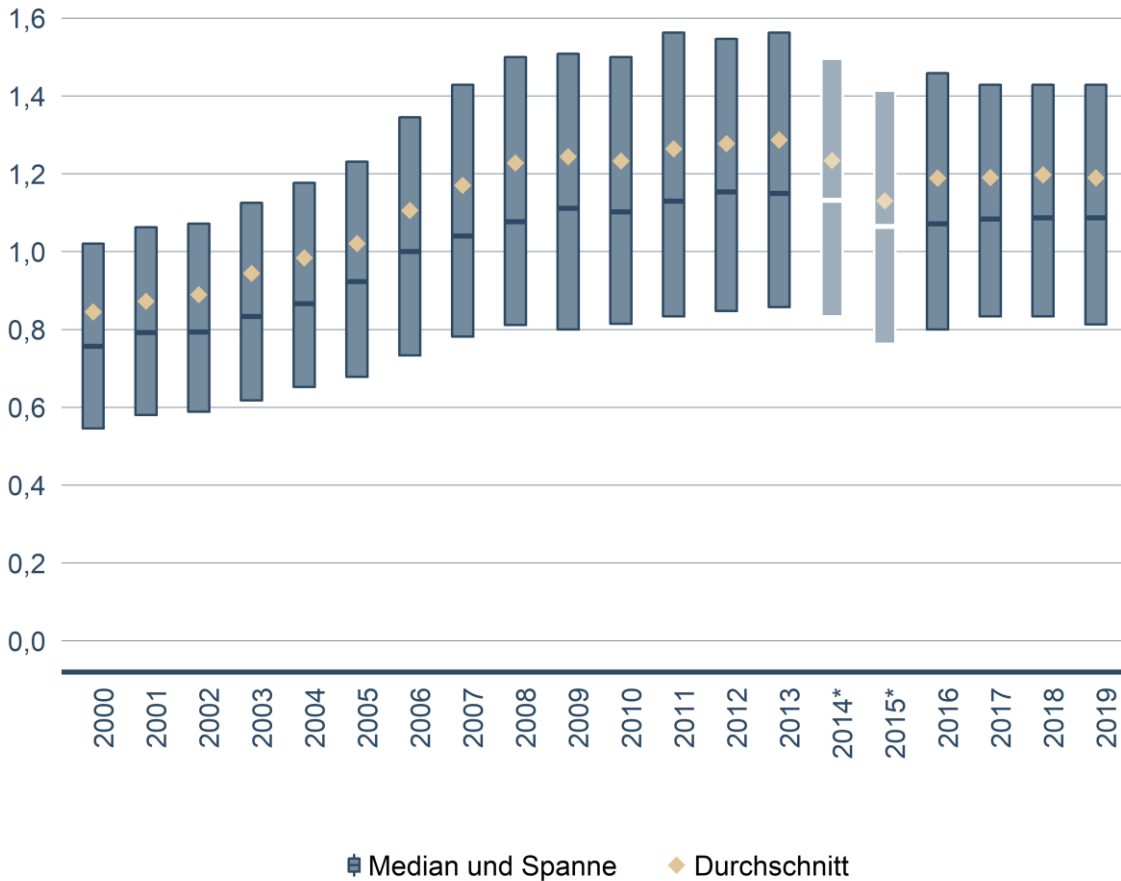
5.2 Warme Betriebskosten (SOEP)

Während die kalten Betriebskosten kaum vom Mieter beeinflusst werden können, sind die Heizkosten mehr vom eigenen Verbrauch bestimmt. Jedoch sind die Kosten vom Modernitätsgrad der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Gebäudes abhängig. Die Entwicklung der Heizkosten verlief im Vergleich zu den kalten Betriebskosten dynamischer und volatiler. Die Kosten für die Heizung und Warmwasser stehen, wie bereits im vorherigen Kapitel diskutiert, in enger Verbindung mit den Kosten für die Energieträger Heizöl und Erdgas. Die Unterschiede im Querschnitt sind damit im Wesentlichen durch Unterschiede in der Gebäudesubstanz zu erklären, die Unterschiede im zeitlichen Verlauf indes wesentlich durch die Veränderung der Energiepreise und durch die Temperaturen im Winter bestimmt.

Im Jahr 2019 bezahlten die Mieter in Deutschland im Mittel 1,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für ihre Heizkosten. Diese blieben damit, wie im vergangenen Jahr auch schon, unverändert. Eine Phase der besonders starken Dynamik bei den Heizkosten wurde zuletzt in den 2000er Jahren verzeichnet. Innerhalb weniger Jahre waren die Heizkosten damals um mehr als ein Fünftel gestiegen. Ihren bisherigen Höhepunkt haben diese zu Beginn der 2010er Jahre erreicht.

Abbildung 5-2: Entwicklung der Heizkosten (SOEP)

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2000-2019



*Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind. Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze.

Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

Wie zu erwarten, sind die Unterschiede in den Heizkosten nach Gemeindegröße weniger stark ausgeprägt als die Unterschiede in den kalten Betriebskosten. Zwar müssen auch hier Mieter in den Großstädten im Mittel höhere Kosten aufbringen, die Differenzen sind jedoch deutlich geringer. In Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern waren im Jahr 2019 im Mittel 1,12 Euro je Quadratmeter für die Heizkosten aufzubringen. Das ist kaum mehr als im bundesdeutschen Mittel (1,09 Euro), da Mieter auch in kleineren Gemeinden ähnlich hohe Heizkosten entrichten.

Tabelle 5-2: Heizkosten nach Gemeindegröße

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2019

Gemeindegrößenklasse	Median	Spanne
Unter 2.000 Einwohner	0,99	0,69 – 1,39
2.000 – 5.000 Einwohner	1,11	0,89 – 1,50
5.000 – 20.000 Einwohner	1,06	0,80 – 1,41
20.000 – 50.000 Einwohner	1,08	0,81 – 1,43
50.000 – 100.000 Einwohner	1,00	0,80 – 1,35
100.000 – 500.000 Einwohner	1,09	0,81 – 1,43
Ab 500.000 Einwohner	1,12	0,83 – 1,49

Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze.

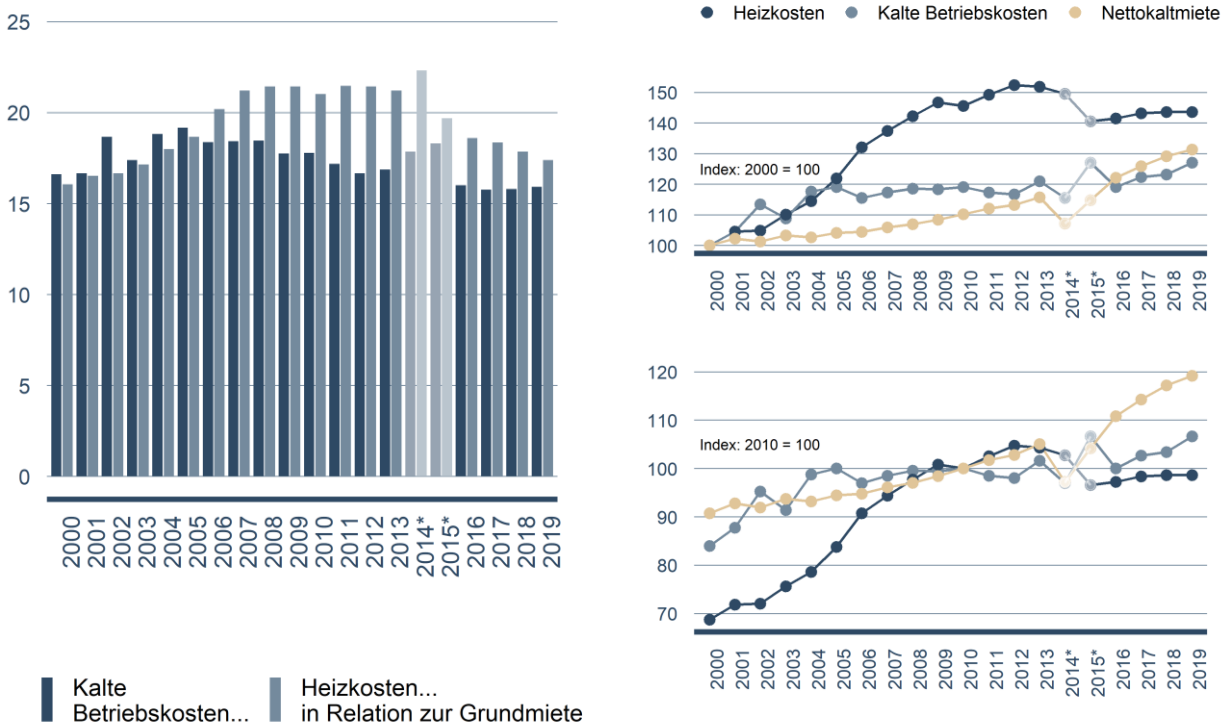
Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

5.3 Relation kalte Betriebskosten, Heizkosten und Nettokaltmiete (SOEP)

Dynamisch steigende Neuvertragsmieten in den urbanen Ballungsräumen haben in den vergangenen Jahren die öffentlichen und wohnungspolitischen Diskussionen bestimmt. Allerdings nehmen die Wohnnebenkosten einen nicht kleinen Anteil an den gesamten mit der Mietwohnung verbundenen Kosten ein. Im Jahr 2019 erhöhten die Nebenkosten die Miete um ein Drittel. Die kalten Betriebskosten entsprachen dabei im Mittel 16 Prozent der Grundmiete, die Heizkosten etwas mehr als 17 Prozent. Abbildung 5-3 zeigt die Entwicklung der Relation der Nebenkosten relativ zur Grundmiete auf der linken Seite zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2019. Ein Anstieg der Relation bedeutet, dass die Nebenkosten relativ zur Grundmiete stärker gestiegen sind. Bis zur Mitte der 2000er Jahre sind beide Nebenkostenpunkte stärker gestiegen als die Grundmiete. Ab Mitte der 2000er stagnierten die kalten Betriebskosten, wie in den beiden rechten Darstellungen in Abbildung 5-3 zu sehen ist. Die Nettokaltmieten stiegen in dieser Periode moderat an, sodass sich die Relation aus kalten Betriebskosten zur Nettokaltmiete verringerte. Die Heizkosten indes stiegen bis zum Beginn der 2010er Jahre deutlich an, zwischen 2000 und 2010 um rund die Hälfte. In den vergangenen Jahren hat sich das Niveau der Heizkosten wieder verringert. Wie die beiden rechten Darstellungen in Abbildung 5-3 auch zeigen, haben sich die Nettokaltmieten seit Beginn der 2010er Jahre dynamischer entwickelt als die Nebenkosten, sodass die Relation aus Nebenkosten und Grundmiete (linker Teil) rückläufig ist. Die beiden rechten Abbildungen zeigen im Prinzip denselben zeitlichen Verlauf der Grundmiete und Nebenkosten. Jedoch sind die Zeitreihen auf unterschiedliche Zeitpunkte indexiert um zu zeigen, dass es bei einem zeitlichen Vergleich der Nebenkosten und der Grundmiete auch auf den Referenzzeitraum ankommt. So ist die Grundmiete seit dem Jahr 2000 (rechts oben) kaum stärker gestiegen als die kalten Betriebskosten, die Heizkosten liegen indes deutlich höher als die beiden anderen Kostenpunkte. Zieht man das Jahr 2010 als Ausgangsjahr heran, so zeigt sich ein beinahe umgekehrtes Bild. Die Nettokaltmieten sind seitdem deutlich stärker gestiegen als die beiden anderen Kostenpunkte, die Heizkosten liegen auf demselben Niveau wie im Ausgangsjahr, die kalten Betriebskosten sind moderat gestiegen.

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

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



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

Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

6 Regionale Unterschiede in den Wohnnebenkosten

Die kalten Betriebskosten bestehen aus einer Vielzahl einzelner Kostenpunkte, wie oben aufgezeigt. Die Gesamtkosten sind eine Kombination aus verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Heizung und Wasser), Kosten, die von der Art des bewohnten Gebäudes bestimmt werden (z. B. Aufzug) und Kosten, die von der Kommune bestimmt werden. Welche Kostenpunkte auf den Mieter übertragen werden können, ist in der Betriebskostenverordnung definiert. In der Praxis unterscheiden sich diese in ihrer absoluten Höhe und auch in Relation zur Grundmiete deutlich. Im Folgenden stehen regionale Unterschiede in der Höhe der kalten Betriebskosten und Heizkosten im Mittelpunkt.

Es ist üblich, dass Vermieter mit den Mietern eine Abschlagszahlung (Vorauszahlung) für die kalten Betriebskosten und Heizkosten vereinbaren. Diese Abschlagszahlung wird dann vom Mieter monatlich an den Vermieter überwiesen. Nach Ablauf des Abrechnungszeitraums, in der Regel zum Jahreswechsel, wird dann der Saldo aus vorausgezählten Nebenkosten und tatsächlich angefallenen Kosten bestimmt. Die Mieter zahlen dann entweder diese Differenz nach, falls die

angefallenen Kosten höher waren als die Vorauszahlungen oder bekommen einen Teil zurück-erstattet. Darüber hinaus ist es laut § 556 Absatz 2 möglich, einen Teil der Nebenkosten als Pauschale anzusetzen.

6.1 Kalte Betriebskosten auf Kreisebene

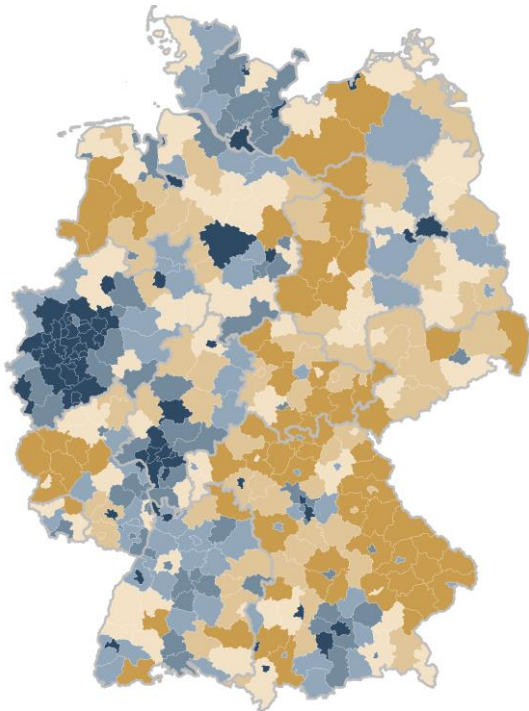
Abbildung 6-1 zeigt die Höhe der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Ein Blick auf die Karte zeigt, welche der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte hohe absolute kalte Betriebskosten aufweisen. Die dunkelblauen Regionen stellen dabei die teuersten Kreise dar, die dunkelgelben die günstigsten. Als besonders teure Regionen stechen weite Teile Nordrhein-Westfalens und die Großstädte heraus. Die drei teuersten Städte im Jahr 2020 waren Leverkusen, Memmingen (jeweils 2,04 Euro) und Frankfurt am Main (2,03 Euro). Am andern Ende der Spanne befinden sich die Kreise Dingolfing-Landau in Niederbayern (0,86 Euro), Rhön-Grabfeld in Unterfranken (0,88 Euro) und Cochem-Zell in Rheinland-Pfalz (0,90 Euro). Weite Teile Ostbayerns entlang der tschechischen Grenze gehören zu den günstigsten Landkreisen, was die kalten Betriebskosten angeht.

Die Top-7-Städte ordnen sich hinsichtlich der absoluten Höhe der Betriebskosten weit oben im regionalen Vergleich ein. Die beiden nordrhein-westfälischen Städte Köln (Rang 6 – 1,92 Euro) und Düsseldorf (Rang 8 – 1,88 Euro) sind sogar teurer als München (Rang 15 – 1,81 Euro), welches bei Preisniveauvergleichen häufig herausragt – die Bundeshauptstadt liegt gleichauf.

Auf Ebene der Bundesländer ist Berlin (1,81 Euro) im Median am teuersten, gefolgt von Bremen (1,69 Euro) und Nordrhein-Westfalen (1,76 Euro). Die ostdeutschen Bundesländer sind indes im Mittel deutlich günstiger, was die kalten Betriebskosten angeht. In Thüringen veranschlagen Vermieter im Mittel 1,13 Euro, in Mecklenburg-Vorpommern sind es 1,25 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

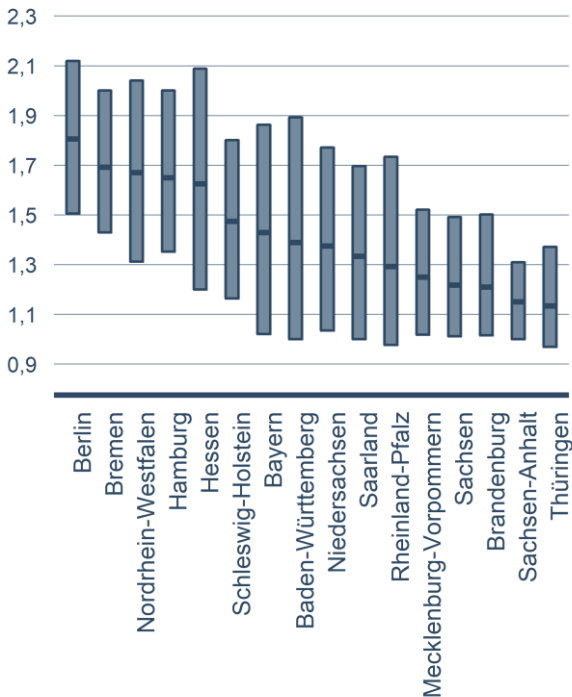
Abbildung 6-1: Kalte Betriebskosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Kalte Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2020



■ 0,86 - 1,07 [67]
 ■ 1,16 - 1,25 [73]
 ■ 1,38 - 1,58 [67]

■ 1,07 - 1,16 [67]
 ■ 1,25 - 1,37 [61]
 ■ 1,59 - 2,04 [66]



Rang	Kreis	Me-dian	Spanne*
1	Leverkusen	2,04	1,65 - 2,30
2	Memmingen	2,04	1,25 - 2,29
3	Frankfurt am Main	2,03	1,67 - 2,56
4	Bonn	1,94	1,57 - 2,36
5	Mülheim an der Ruhr	1,94	1,50 - 2,32
A-Städte**	...	...	...
6	Köln	1,92	1,52 - 2,31
8	Düsseldorf	1,88	1,53 - 2,27
15	München (Stadt)	1,81	1,47 - 2,19
16	Berlin	1,81	1,50 - 2,12
48	Hamburg	1,65	1,35 - 2,00
67	Stuttgart	1,58	1,20 - 2,03
...
397	Neustadt a.d.Waldnaab	0,91	0,67 - 1,25
398	Bamberg (Land)	0,91	0,66 - 1,27
399	Cochem-Zell	0,90	0,70 - 1,09
400	Rhön-Grabfeld	0,88	0,59 - 1,22
401	Dingolfing-Landau	0,86	0,65 - 1,14

Bundesland	Median	Spanne*
Berlin	1,81	1,50 - 2,12
Bremen	1,69	1,43 - 2,00
Nordrhein-Westfalen	1,67	1,31 - 2,04
Hamburg	1,65	1,35 - 2,00
Hessen	1,62	1,20 - 2,09
Schleswig-Holstein	1,47	1,16 - 1,80
Bayern	1,43	1,02 - 1,86
Baden-Württemberg	1,39	1,00 - 1,89
Niedersachsen	1,38	1,03 - 1,77
Saarland	1,33	1,00 - 1,70
Rheinland-Pfalz	1,29	0,98 - 1,73
Mecklenburg-Vorpommern	1,25	1,02 - 1,52
Sachsen	1,22	1,01 - 1,49
Brandenburg	1,21	1,01 - 1,50
Sachsen-Anhalt	1,15	1,00 - 1,31
Thüringen	1,13	0,97 - 1,37

*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

Neben der absoluten Höhe der kalten Betriebskosten wird im Folgenden auch die Relation zur Grundmiete betrachtet. Während die absolute Höhe der kalten Betriebskosten auch zu einem großen Teil lokale Preisniveaus abbildet, kann die Relation zur Grundmiete darstellen, wie relevant dieser Kostenpunkt für die Mieter ist, sprich wie stark dieser die Gesamtmiete erhöht. Darüber hinaus lassen sich durch eine Kombination an absolut hohen und relativ zur Grundmiete ebenfalls hohen kalten Betriebskosten Regionen identifizieren, in denen diese besonders teuer sind.

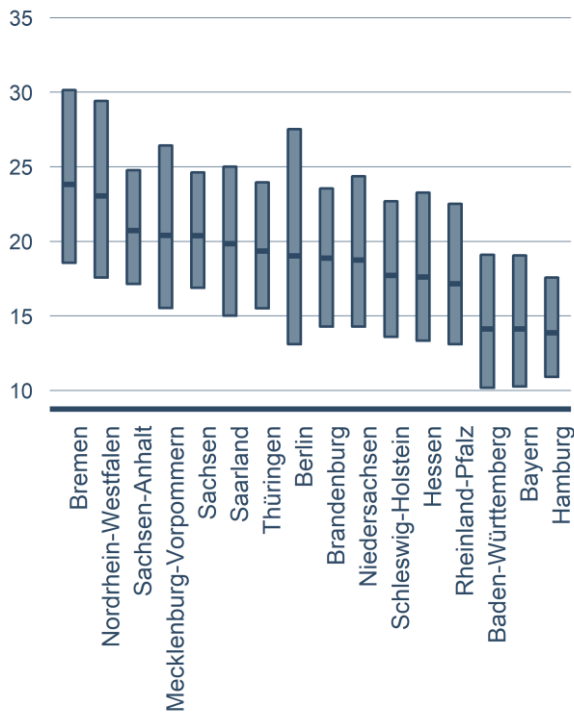
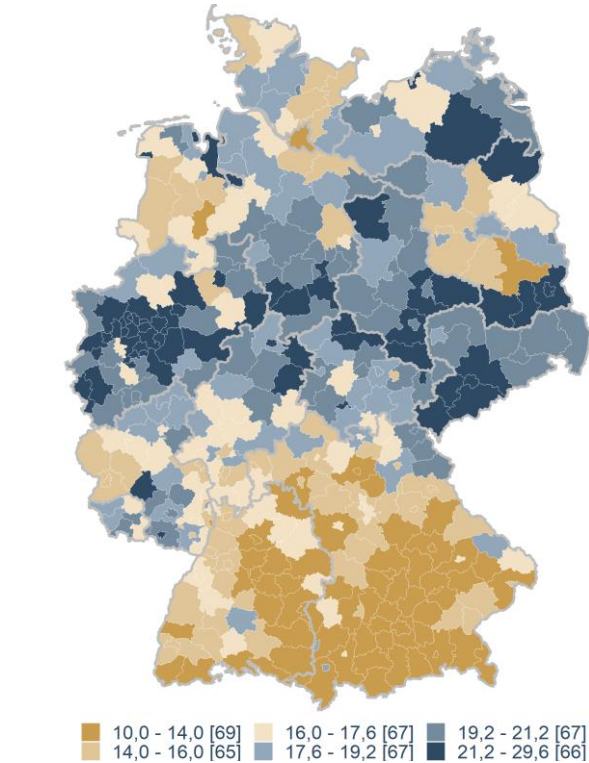
Abbildung 6-2 zeigt die Relation der kalten Betriebskosten relativ zur Nettokaltmiete in den Kreisen und Bundesländern. In Relation zur Grundmiete am teuersten sind die kalten Betriebskosten in Remscheid, hier erhöht sich die Gesamtmiete durch die kalten Betriebskosten um weitere 29,6 Prozent der Grundmiete, in Bremerhaven sind es 28,7 und in Hagen 28,5 Prozent. Ein Blick auf die Karte zeigt erneut, dass in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens auch die Relation der kalten Nebenkosten zur Grundmiete im Vergleich aller Kreise hoch ausfällt. Auffällig ist zudem, dass nun das Münchner Umland zu den Kreisen gehört, in denen die kalten Betriebskosten in Relation zur Grundmiete gering sind, was das hohe Grundmietenniveau in dieser Region unterstreicht. In Teilen zeigt sich somit ein umgekehrtes Bild verglichen mit der Betrachtung des absoluten Niveaus.

Die Top-7-Städte ordnen sich nun weiter unten im Vergleich der Landkreise ein. Die Bundeshauptstadt landet mit einer Relation von 19,0 Prozent auf Rang 140, gefolgt von Düsseldorf (Rang 197 – 17,6 Prozent) und Düsseldorf (Rang 234 – 16,7 Prozent). Während München beim absoluten Niveau der kalten Betriebskosten noch zu den teuersten Landkreisen gehörte, belegt es nun die letzten Plätze. Obwohl absolut also hohe Kosten zu entrichten sind, entsprechen diese dennoch nur rund 10 Prozent der Grundmiete.

Im Vergleich der Bundesländer bleiben Bremen (23,8 Prozent) und Nordrhein-Westfalen (23,0 Prozent) unter den vorderen Plätzen. In den beiden Bundesländern sind Mieter sowohl absolut als auch relativ zur Grundmiete mit hohen kalten Betriebskosten konfrontiert. Darüber hinaus rücken nun die ostdeutschen Bundesländer auf. In diesen waren die absoluten Betriebskosten gering, in Relation zur Grundmiete sind diese jedoch hoch. Das heißt, das Niveau der kalten Betriebskosten ist in weiten Teilen Ostdeutschlands gering, die Grundmieten in Relation noch geringer.

Abbildung 6-2: Kalte Betriebskosten in Relation zur Nettokaltmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Kalte Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen, Relation in Prozent, 2020



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Remscheid	29,6	22,7 - 34,9
2	Bremerhaven	28,7	24,1 - 33,3
3	Hagen	28,5	22,1 - 34,6
4	Duisburg	27,8	22,2 - 33,7
5	Recklinghausen	26,9	21,2 - 33,3
A-Städte**	...	...	...
140	Berlin	19,0	13,1 - 27,5
197	Düsseldorf	17,6	13,9 - 21,5
234	Köln	16,7	13,0 - 20,7
287	Frankfurt am Main	15,4	12,1 - 19,7
342	Hamburg	13,9	10,9 - 17,6
384	Stuttgart	11,9	8,9 - 15,4
...
397	Pfaffenhofen a.d.Ilm	10,9	8,3 - 12,8
398	Fürstenfeldbruck	10,9	8,1 - 13,7
399	Eichstätt	10,7	8,0 - 14,3
400	München (Stadt)	10,2	8,0 - 13,3
401	München (Land)	10,0	8,0 - 13,8

Bundesland	Median	Spanne*
Bremen	23,8	18,6 - 30,1
Nordrhein-Westfalen	23,0	17,6 - 29,4
Sachsen-Anhalt	20,7	17,1 - 24,8
Mecklenburg-Vorpommern	20,4	15,5 - 26,4
Sachsen	20,4	16,9 - 24,6
Saarland	19,8	15,0 - 25,0
Thüringen	19,4	15,5 - 24,0
Berlin	19,0	13,1 - 27,5
Brandenburg	18,9	14,3 - 23,5
Niedersachsen	18,8	14,3 - 24,4
Schleswig-Holstein	17,7	13,6 - 22,7
Hessen	17,6	13,3 - 23,3
Rheinland-Pfalz	17,2	13,1 - 22,5
Baden-Württemberg	14,1	10,2 - 19,1
Bayern	14,1	10,3 - 19,0
Hamburg	13,9	10,9 - 17,6

*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

6.2 Warme Betriebskosten auf Kreisebene

Die Heizkosten als zweiter großer Kostenpunkt bei den Wohnnebenkosten unterscheiden sich regional ebenfalls. Wie bereits auf Basis der Daten des SOEP für die Gemeindetypen zu erahnen, ist die Spanne jedoch nicht so breit wie bei den kalten Betriebskosten. Am höchsten werden die Heizkosten mit 1,42 Euro in Emden in Niedersachsen veranschlagt, am geringsten sind sie in Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz mit 0,88 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

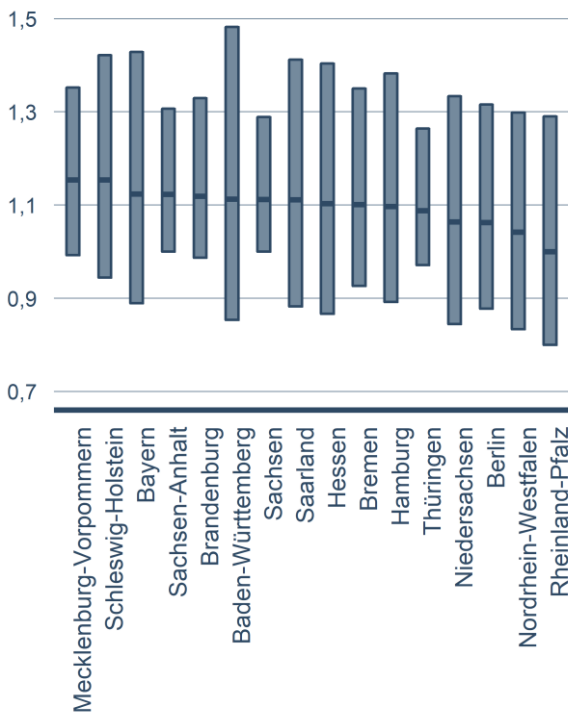
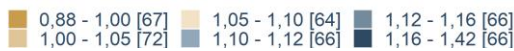
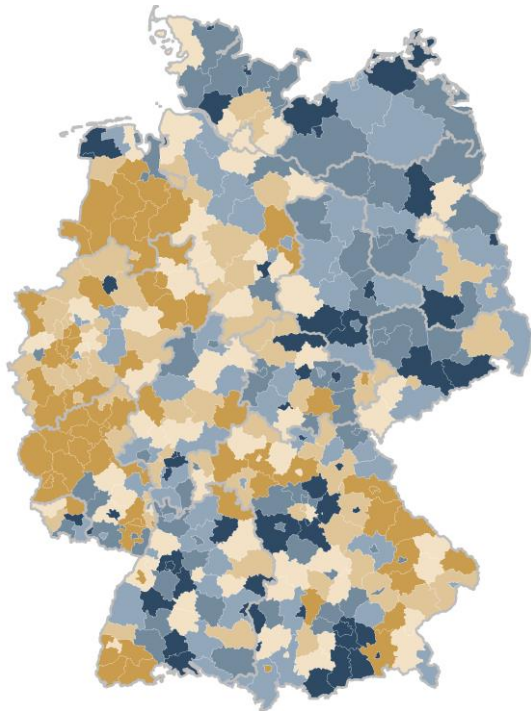
Mit Ausnahme Münchens (Rang 8 – 1,27 Euro) ordnen sich die anderen Top-7-Städte relativ weit unten im Landkreisvergleich ein. Köln und Düsseldorf gehören bei den kalten Betriebskosten noch zu den teuersten Städten, bei den Heizkosten hingegen zu den günstigsten (Rang 302 – 1,03 Euro und Rang 386 – 0,96 Euro).

Ein Blick auf die Karte in Abbildung 6-3 zeigt, dass die Heizkosten in Ostdeutschland verhältnismäßig teuer sind. In Mecklenburg-Vorpommern beispielsweise sind im Mittel 1,15 Euro je Quadratmeter aufzubringen, es ist damit das teuerste Bundesland. Waren Berlin und Nordrhein-Westfalen bei den kalten Betriebskosten noch relativ teuer, so gehören die beiden bei den Heizkosten zusammen mit Rheinland-Pfalz zu den günstigsten Bundesländern.

Bei der Betrachtung der Relation der Heizkosten zur Grundmiete bestätigt sich das Bild der verhältnismäßig hohen Kosten in Ostdeutschland (vgl. Abbildung 6-4). In Sachsen-Anhalt verteuern die Heizkosten die Gesamtmiete um 20,1 Prozent der Grundmiete, in Thüringen um 19,0 Prozent. Deutlich weniger ins Gewicht fallen sie indes in den Bundesländern mit hohem Mietpreisniveau wie Hamburg (9,5 Prozent) und Bayern (11,4 Prozent). Die Top-7-Städte ordnen sich hier insgesamt recht weit unten in der Verteilung ein. In München entsprechen die Heizkosten 7,1 Prozent der Grundmiete, damit belegt die bayrische Hauptstadt den letzten Platz, was nochmals das hohe Grundmietenniveau unterstreicht. Frankfurt am Main (Rang 399 – 8,0 Prozent) und Stuttgart (Rang 397 – 8,3 Prozent) gehören ebenfalls zu den fünf Kreisen, in denen die Relation am geringsten ist.

Abbildung 6-3: Heizkosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Heizkosten (alle Heizungsarten) als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2020



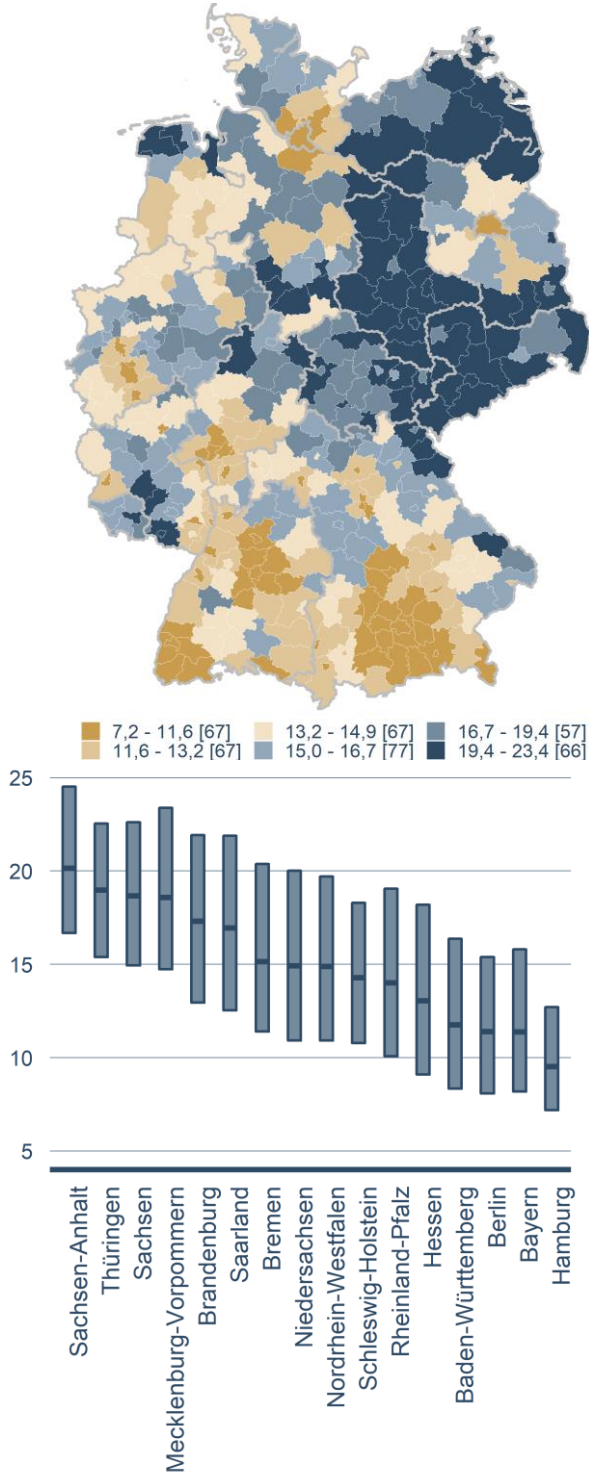
Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Emden	1,42	1,18 - 1,65
2	Ulm	1,33	1,00 - 1,67
3	Salzgitter	1,31	1,09 - 1,54
4	Aurich	1,29	0,98 - 1,66
5	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1,28	1,09 - 1,35
A-Städte**	...	...	...
8	München (Stadt)	1,27	1,01 - 1,54
198	Hamburg	1,10	0,89 - 1,38
212	Stuttgart	1,09	0,82 - 1,43
254	Berlin	1,06	0,88 - 1,32
279	Frankfurt am Main	1,05	0,80 - 1,40
302	Köln	1,03	0,83 - 1,33
386	Düsseldorf	0,96	0,75 - 1,22
...
397	Kleve	0,92	0,71 - 1,14
398	Mühdorf a.Inn	0,92	0,75 - 1,19
399	Neustadt an der Weinstraße	0,90	0,80 - 1,20
400	Emsland	0,90	0,70 - 1,14
401	Trier-Saarburg	0,88	0,73 - 1,19

Bundesland	Median	Spanne*
Mecklenburg-Vorpommern	1,15	0,99 - 1,35
Schleswig-Holstein	1,15	0,94 - 1,42
Bayern	1,12	0,89 - 1,43
Sachsen-Anhalt	1,12	1,00 - 1,31
Brandenburg	1,12	0,99 - 1,33
Baden-Württemberg	1,11	0,85 - 1,48
Sachsen	1,11	1,00 - 1,29
Saarland	1,11	0,88 - 1,41
Hessen	1,10	0,87 - 1,40
Bremen	1,10	0,93 - 1,35
Hamburg	1,10	0,89 - 1,38
Thüringen	1,09	0,97 - 1,26
Niedersachsen	1,06	0,84 - 1,33
Berlin	1,06	0,88 - 1,32
Nordrhein-Westfalen	1,04	0,83 - 1,30
Rheinland-Pfalz	1,00	0,80 - 1,29

*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

Abbildung 6-4: Heizkosten in Relation zur Nettokaltmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Heizkosten (alle Heizungsarten) als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen, Relation in Prozent, 2020



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Salzgitter	23,4	18,6 - 28,0
2	Altmarkkreis Salzwedel	23,1	17,8 - 28,6
3	Emden	23,0	17,2 - 28,6
4	Vogtlandkreis	23,0	19,6 - 27,0
5	Mansfeld-Südharz	22,8	18,7 - 26,9
A-Städte**	...	...	...
345	Berlin	11,4	8,1 - 15,4
390	Hamburg	9,5	7,2 - 12,7
392	Köln	9,2	7,0 - 12,4
395	Düsseldorf	8,7	6,4 - 11,8
...
397	Stuttgart	8,3	6,2 - 11,2
398	Starnberg	8,1	6,4 - 10,3
399	Frankfurt am Main	8,0	5,8 - 11,1
400	München (Land)	7,8	6,7 - 9,8
401	München (Stadt)	7,2	5,6 - 9,5

Bundesland	Median	Spanne*
Sachsen-Anhalt	20,1	16,7 - 24,5
Thüringen	19,0	15,4 - 22,5
Sachsen	18,7	14,9 - 22,6
Mecklenburg-Vorpommern	18,6	14,7 - 23,4
Brandenburg	17,3	12,9 - 21,9
Saarland	16,9	12,5 - 21,9
Bremen	15,2	11,4 - 20,4
Niedersachsen	14,9	10,9 - 20,0
Nordrhein-Westfalen	14,9	10,9 - 19,7
Schleswig-Holstein	14,3	10,8 - 18,3
Rheinland-Pfalz	14,0	10,1 - 19,0
Hessen	13,0	9,1 - 18,2
Baden-Württemberg	11,8	8,3 - 16,4
Berlin	11,4	8,1 - 15,4
Bayern	11,4	8,2 - 15,8
Hamburg	9,5	7,2 - 12,7

*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

6.3 Gesamte Wohnnebenkosten auf Kreisebene

In den beiden vorangegangenen Kapiteln wurden die kalten Betriebskosten und die Heizkosten separat und jeweils in absoluten Werten sowie in Relation zur Grundmiete ausgewiesen. Für Mieter ist es allerdings relevanter, mit welchen Gesamtkosten sie bei der Nebenkostenabrechnung rechnen müssen, welche letzten Endes die Bruttowarmmiete bestimmen.

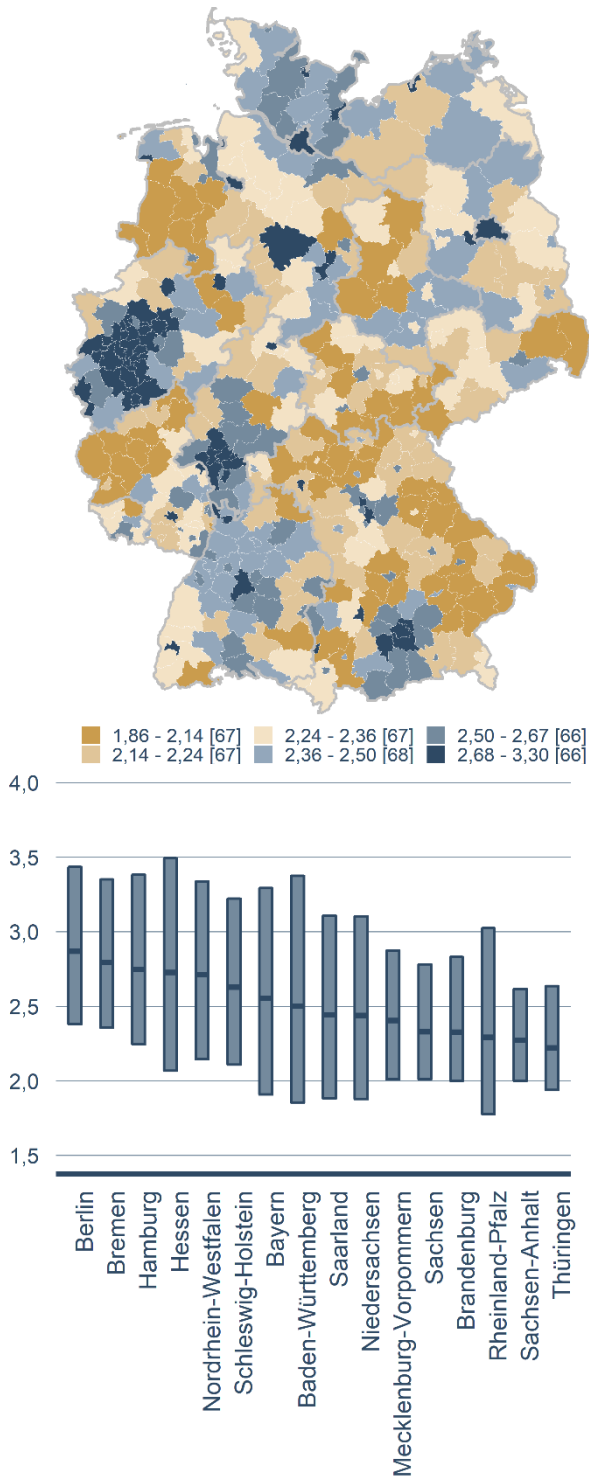
Abbildung 6-5 zeigt die regionale Verteilung der mittleren Wohnnebenkosten, die von Vermietern bei Neuvermietung als Abschlagszahlungen angegeben werden. Für die 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte reicht die Spanne von 3,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Memmingen im Allgäu, wo insbesondere die kalten Betriebskosten verhältnismäßig hoch sind, bis 1,86 Euro in Dingolfing-Landau. Unter den teuersten Kreisen finden sich mit Frankfurt am Main und München (jeweils 3,08 Euro) zwei der Top-7-Städte. Auch die anderen Top-7-Städte ordnen sich im teuersten Fünftel aller Landkreise ein. Ein Blick auf die Karte in Abbildung 6-5 zeigt, dass der dicht besiedelte Raum im Rheinland und Ruhrgebiet zu den Regionen gehört, in denen die Wohnnebenkosten für Mieter mit am höchsten sind. Aber auch das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt am Main und den umliegenden Kreisen sticht deutlich heraus. Deshalb sind die Wohnnebenkosten in den beiden Bundesländern Hessen (2,73 Euro) und Nordrhein-Westfalen (2,71 Euro) nach den Stadtstaaten Berlin (2,87 Euro), Bremen (2,79 Euro) und Hamburg (2,75 Euro) am höchsten, wie Abbildung 6-5 auch zeigt. In den ostdeutschen Bundesländern und Rheinland-Pfalz sind die Wohnnebenkosten günstiger. In Rheinland-Pfalz werden im Mittel 2,29 Euro angegeben, in Sachsen-Anhalt sind es 2,27 Euro und in Thüringen 2,22 Euro.

Neben der absoluten Höhe der Wohnnebenkosten spielt auch die Relation zur Grundmiete für Mieter eine wichtige Rolle. Je geringer die Grundmiete oder je höher die Wohnnebenkosten, desto eher werden die Mieter ihr Augenmerk möglicherweise auf die „zweite Miete“ richten. Gleichzeitig kann argumentiert werden, dass Mieter in Regionen mit hohem Grundmietenniveau besonders kostensensibel gegenüber den Wohnnebenkosten sind. Sowohl die absolute Höhe als auch die Relation zur Grundmiete haben also ihre Relevanz.

Abbildung 6-6 zeigt die Relation der Wohnnebenkosten, als Summe der kalten Betriebskosten und Heizkosten, und der Nettokaltmiete. Im Mittel aller Kreise entsprechen die Wohnnebenkosten 32 Prozent der Grundmiete. Hierbei zeigt sich, dass die Wohnnebenkosten in Regionen mit einem besonders hohen Grundmietenniveau die Gesamtmiete (Bruttowarmmiete) prozentual weniger stark erhöhen als in Regionen, in denen die Grundmiete geringer ist. Am geringsten fallen die Wohnnebenkosten in München und den direkt angrenzenden Landkreisen ins Gewicht. In München selbst entsprechen die Wohnnebenkosten lediglich 17,4 Prozent der Grundmiete. Bedenkt man jedoch, dass München zu den Städten mit den absolut höchsten Wohnnebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche gehört, so unterstreicht dies Münchens außergewöhnlich hohes Grundmietenniveau. Auch in den meisten anderen Top-7-Städten fallen die Wohnnebenkosten aufgrund des hohen Grundmietenniveaus weniger stark ins Gewicht. In Stuttgart beispielsweise entsprechen die Wohnnebenkosten gut rund 20 Prozent der Grundmiete. In weiten Teilen Ostdeutschlands mit geringem Grundmietenniveau entsprechen die Wohnnebenkosten häufig mehr als 40 Prozent der Grundmiete.

Abbildung 6-5: Wohnnebenkosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Wohnnebenkosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2020



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Memmingen	3,30	2,03 - 3,80
2	Frankfurt am Main	3,08	2,47 - 3,96
3	München (Stadt)	3,08	2,48 - 3,73
4	Offenbach am Main	3,07	2,43 - 3,78
5	Mönchengladbach	3,03	2,44 - 3,73
A-Städte**	...	...	...
13	Köln	2,95	2,36 - 3,65
21	Berlin	2,87	2,38 - 3,43
27	Düsseldorf	2,84	2,28 - 3,49
51	Hamburg	2,75	2,24 - 3,38
69	Stuttgart	2,67	2,03 - 3,45
...
397	Trier-Saarburg	1,90	1,56 - 2,57
398	Eifelkreis Prüm Bitburg-	1,89	1,48 - 2,48
399	Cochem-Zell	1,89	1,47 - 2,25
400	Emsland	1,89	1,45 - 2,42
401	Dingolfing-Landau	1,86	1,45 - 2,42

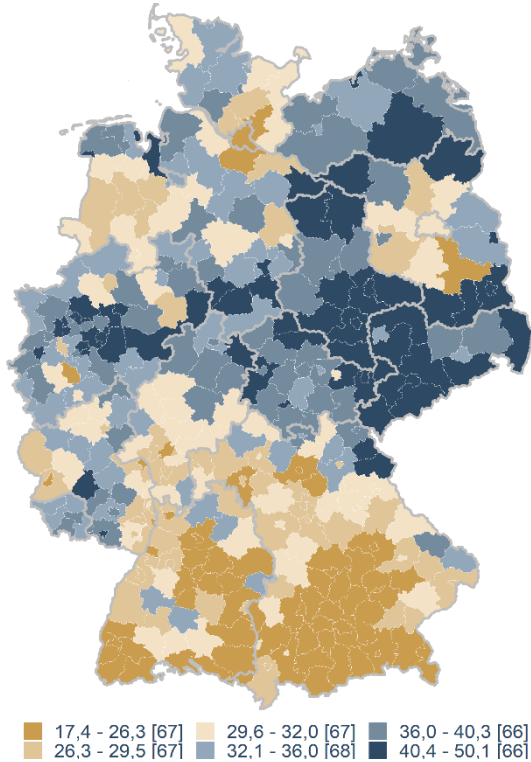
Bundesland	Median	Spanne*
Berlin	2,87	2,38 - 3,43
Bremen	2,79	2,35 - 3,35
Hamburg	2,75	2,24 - 3,38
Hessen	2,73	2,07 - 3,49
Nordrhein-Westfalen	2,71	2,14 - 3,34
Schleswig-Holstein	2,63	2,11 - 3,22
Bayern	2,55	1,91 - 3,29
Baden-Württemberg	2,50	1,85 - 3,37
Saarland	2,44	1,88 - 3,11
Niedersachsen	2,44	1,88 - 3,10
Mecklenburg-Vorpommern	2,40	2,01 - 2,87
Sachsen	2,33	2,01 - 2,78
Brandenburg	2,33	2,00 - 2,83
Rheinland-Pfalz	2,29	1,78 - 3,02
Sachsen-Anhalt	2,27	2,00 - 2,62
Thüringen	2,22	1,94 - 2,63

*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.

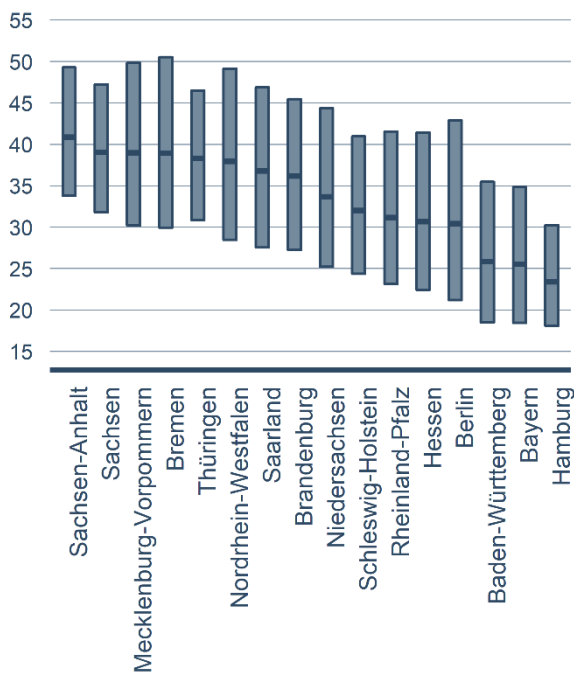
Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 6-6: Wohnnebenkosten in Relation zur Nettokaltmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer

Wohnnebenkosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen, Relation in Prozent, 2020



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Bremerhaven	50,1	41,0 - 59,3
2	Salzgitter	48,9	39,1 - 59,4
3	Wesermarsch	46,7	36,0 - 56,5
4	Remscheid	46,7	36,5 - 57,3
5	Vogtlandkreis	46,6	38,4 - 54,8
A-Städte**			
242	Berlin	30,4	21,2 - 42,9
332	Düsseldorf	26,3	20,3 - 33,3
341	Köln	25,9	20,0 - 33,1
377	Hamburg	23,4	18,1 - 30,3
378	Frankfurt am Main	23,4	17,9 - 30,8
396	Stuttgart	20,2	15,1 - 26,6
...			
397	Ebersberg	20,2	15,3 - 25,0
398	Starnberg	19,8	15,1 - 25,7
399	Fürstfeldbruck	19,5	14,9 - 24,7
400	München (Land)	17,8	14,7 - 23,6
401	München (Stadt)	17,4	13,5 - 22,8



Bundesland	Median	Spanne*
Sachsen-Anhalt	40,9	33,8 - 49,3
Sachsen	39,0	31,8 - 47,2
Mecklenburg-Vorpommern	39,0	30,2 - 49,8
Bremen	39,0	29,9 - 50,5
Thüringen	38,3	30,9 - 46,5
Nordrhein-Westfalen	37,9	28,5 - 49,1
Saarland	36,8	27,5 - 46,9
Brandenburg	36,2	27,2 - 45,5
Niedersachsen	33,7	25,2 - 44,4
Schleswig-Holstein	32,0	24,4 - 41,0
Rheinland-Pfalz	31,2	23,2 - 41,5
Hessen	30,7	22,4 - 41,4
Berlin	30,4	21,2 - 42,9
Baden-Württemberg	25,9	18,5 - 35,5
Bayern	25,5	18,4 - 34,8
Hamburg	23,4	18,1 - 30,3

*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

7 Einsparpotenziale heben

Die vorangegangenen Kapitel haben aufgezeigt, dass die Wohnnebenkosten einen wichtigen Kostenpunkt für die Mieter darstellen und die Gesamtmiete, je nach Region, deutlich erhöhen können. Im Folgenden werden zwei Aspekte in Verbindung mit den Wohnnebenkosten der Mieter diskutiert, die möglicherweise Einsparpotenziale bergen.

7.1 Unterschiede nach Vermietertypen

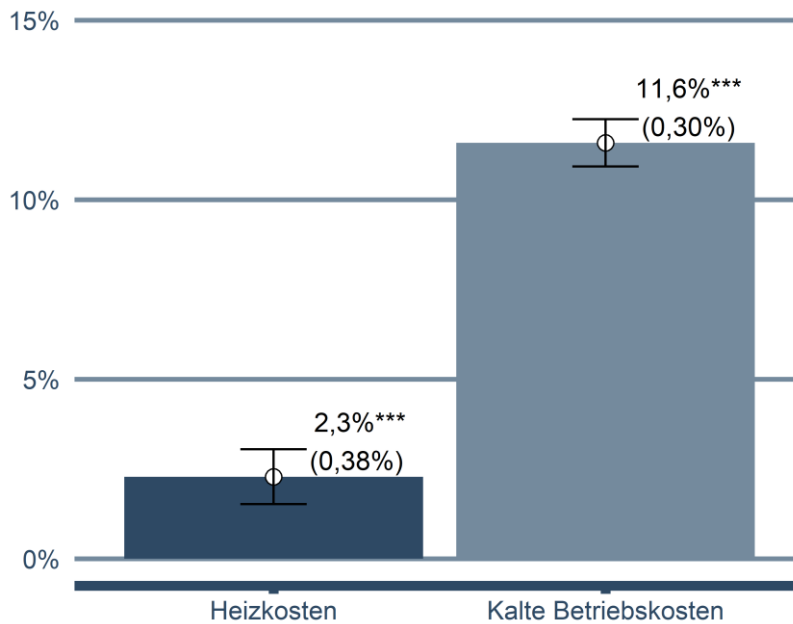
Die Höhe der kalten Betriebskosten und Heizkosten ist auf eine Vielzahl an Faktoren zurückzuführen. Bei Betriebskostenabrechnungen kann es dabei zu Unstimmigkeiten zwischen Mietern und Vermietern kommen, insbesondere wenn die Kosten unerwartet höher ausfallen. Mit Betriebs- und Heizkosten beschäftigen sich die Rechtsberater beim Deutschen Mieterbund tatsächlich am häufigsten. Mehr als ein Drittel aller Beratungen entfallen auf dieses Thema (Deutscher Mieterbund, 2020c). Dabei stehen immer wieder auch Wohnungsunternehmen wegen Unstimmigkeiten bei den Betriebskostenabrechnungen in der Kritik (MDR, 2021).

Auf Basis der Wohnungsinserate für das Jahr 2020 lassen sich Unterschiede in der Höhe der verlangten Abschlagszahlungen bei den Nebenkosten zwischen privaten und gewerblichen Vermietern ermitteln. Nach der Kontrolle für Wohnungscharakteristika (z. B. Baujahr, Zustand, Ausstattung) und Wohnlagen (mit fixen Effekten auf Postleitzahlebene) zeigt sich, dass die verlangten Abschlagszahlungen für die Heizkosten bei gewerblichen Vermietern 2,3 Prozent und für die kalten Betriebskosten 11,6 Prozent über den Abschlagszahlungen nicht gewerblicher Vermieter liegen.

Verschiedene Gründe, für die in der Regressionsanalyse nicht kontrolliert werden konnte, könnten die Unterschiede erklären. Erstens könnten die gewerblichen Vermieter die tatsächlichen Nebenkosten anders einschätzen. Aufgrund ihrer Expertise könnten die Abschlagszahlungen näher an den tatsächlichen Werten sein als bei den privaten Vermietern. Zweitens könnten die gewerblichen Vermieter mehr Leistungen anbieten, was insbesondere die Unterschiede bei den kalten Betriebskosten erklärt. So könnte es in Wohnhäusern mit Wohnungen von privaten Vermietern häufiger die Regel sein, dass die Mieter sich selbst um die Reinigung der Gemeinschaftsbereiche („Kehrwoche“) oder anderer Hausmeisterdienste kümmern, während gewerbliche Vermieter möglicherweise häufiger professionelle Reinigungs- und Hausmeisterdienste beschäftigen. Drittens ist es nicht auszuschließen, dass gewerbliche Vermieter höhere Kosten für dieselben Leistungen ansetzen als private Vermieter. Motiviert könnte dies durch Anreize sein, die aus dem Insourcing von Hausmeister- und Reinigungsleistungen entstehen (Streit, 2019).

Abbildung 7-1: Unterschiede in den Nebenkosten für gewerbliche Vermieter relativ zu privaten Vermietern

Im Jahr 2020, in Prozent



Ergebnisse hedonischer OLS-Regressionen. Abhängige Variablen sind die logarithmierten Heizkosten und kalten Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zu den Kontrollvariablen gehören Informationen zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung sowie fixe Effekte auf Postleitzahlebene. Die Standardfehler sind in der Abbildung in Klammern angegeben und auf Postleitzahlebene geclustert. Die Abbildung zeigt außerdem die 95-Prozent-Konfidenzintervalle. Die Regression für die Heizkosten basiert auf 211.790 Beobachtungen mit einem angepassten R-Quadrat von 20,5 Prozent. Die Regression für die kalten Betriebskosten basiert auf 208.171 Beobachtungen mit einem angepassten R-Quadrat von 42,0 Prozent. Die abgebildeten Koeffizienten sind signifikant auf dem 0,1%-Niveau.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

7.2 Unterschiede nach Baujahren

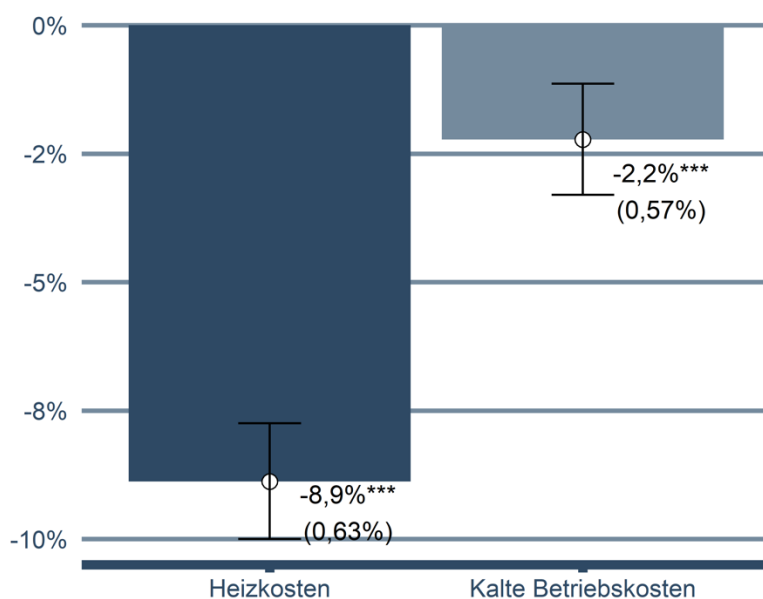
Eine der herausforderndsten Aufgaben für die Wohnimmobilienwirtschaft in den kommenden Jahren ist die CO₂-Einsparung. Im Zuge dieser lassen sich auch für Mieter durch eine moderne energetische Ausstattung der Wohnungen Potenziale für die Einsparung von Wohnnebenkosten heben. Insbesondere die Heizkosten sind in Neubauwohnungen häufig günstiger als in nicht modernisierten Bestandswohnungen älterer Baujahre. Modernere Heizungsanlagen, die mit geringerem Energieverbrauch arbeiten, und effektivere Wärmedämmungen können die Heizkosten deutlich reduzieren.

Auf Basis der Inseratsdaten zeigt sich nach der Kontrolle für Wohnlagen und Ausstattung, dass die angegebenen Heizkosten bei Neubauwohnungen mit Baujahr ab dem Jahr 2001 durchschnittlich 8,9 Prozent geringer sind (Abbildung 7-2), die kalten Betriebskosten sind 2,2 Prozent geringer. Die geringen aber dennoch statistisch signifikanten geringeren Kosten bei den kalten Betriebskosten sind möglicherweise auf geringeren Verbrauch beim Allgemenstrom oder

geringere Wartungskosten aufgrund der neueren Gebäudesubstanz zurückzuführen. Das relativ hohe Einsparpotenzial bei den Heizkosten zeigt, dass die energetische Modernisierung im Gebäudesektor weiter vorangetrieben werden sollte, denn mit geringerem Energieverbrauch sind auch entsprechend geringere Kosten für Mieter verbunden.

Abbildung 7-2: Unterschiede in den Nebenkosten in Neubauwohnungen relativ zum Altbau

Im Jahr 2020, in Prozent. Altbau hier definiert als Wohnungen mit Baujahr bis einschließlich 2000.



Ergebnisse hedonischer OLS-Regressionen. Abhängige Variablen sind die logarithmierten Heizkosten und kalten Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zu den Kontrollvariablen gehören Informationen zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung sowie fixe Effekte auf Postleitzahlenebene. Die Standardfehler sind in der Abbildung in Klammern angegeben und auf Postleitzahlenebene geclustert. Die Abbildung zeigt außerdem die 95-Prozent-Konfidenzintervalle. Die Regression für die Heizkosten basiert auf 211.790 Beobachtungen mit einem angepassten R-Quadrat von 20,7 Prozent. Die Regression für die kalten Betriebskosten basiert auf 208.171 Beobachtungen mit einem angepassten R-Quadrat von 42,0 Prozent. Die abgebildeten Koeffizienten sind signifikant auf dem 0,1%-Niveau.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

8 Schlussfolgerungen

Der Wohnnebenkostenreport unterstreicht auch in diesem Jahr wieder die Relevanz der Wohnnebenkosten für den deutschen Mietwohnungsmarkt. Während sich die politische Debatte in den vergangenen Jahren intensiv mit den gestiegenen Grundmieten auseinandersetzt, spielen die Wohnnebenkosten allenfalls am Rande der Diskussionen eine Rolle – zu Unrecht. Die Wohnnebenkosten erhöhen die Gesamtmiete um knapp ein Drittel der Grundmiete und stellen damit einen für Mieter nicht zu vernachlässigenden Kostenpunkt dar. In Regionen mit einem geringen Grundmietenniveau erhöhen die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete sogar um bis zu 50

Prozent der Grundmiete. Aber auch in Großstadtreionen mit ohnehin hohem Grundmietenniveau können die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete empfindlich steigern. Mieter sollten bei Wohnungsinseraten deshalb stets genau prüfen, welche Gesamtkosten auf sie zukommen. Ein günstiges Grundmietenniveau kann dabei zunächst verlockend wirken und die Wohnung attraktiv erscheinen lassen. Wird dies jedoch von außergewöhnlich hohen Wohnnebenkosten begleitet, so kann dieser Kostenvorteil schnell dahin sein.

Auf Seite der Heizkosten zeigt sich, dass Neubauten ein deutliches Einsparpotenzial gegenüber älteren Gebäuden bieten. Die höhere energetische Effizienz von Neubauten kann im Bestand durch umfassende energetische Sanierungsarbeiten erreicht werden. Um diese im Sinne der Klimaneutralität notwendigen Modernisierungskosten nicht zu einer zusätzlichen Last für Mieter und Vermieter werden zu lassen, bedarf es umfassender Fördermittel des Staates.

Die regionalen Unterschiede in der Höhe der Wohnnebenkosten legen nahe, dass es auf Ebene der Kommunen Anlass zur kritischen Auseinandersetzung mit insbesondere den kalten Betriebskosten gibt. Die kalten Betriebskosten, welche zum Teil auf kommunale Kostenstrukturen zurückzuführen sind, dürfen nicht als Refinanzierungsquelle für die kommunalen Haushalte dienen. Um Mieter finanziell zu entlasten, sollten Kommunen mit besonders hohen Wohnnebenkosten in den Austausch mit Kommunen treten, die eine effizientere Kostenstruktur geschaffen haben. Um die Kostentransparenz zu erhöhen, bedarf es auch einer Sammlung der einzelnen Kostenpunkte auf kommunaler Ebene. Die IW Consult bietet hierfür mit dem Grundsteuer- und Abwassergebührenranking erste Transparenzsteigernde Berechnungen (Kempermann/Zink, 2021; Kempermann/Krause, 2020).

Neben den Kommunen sollten auch Vermieter für ein Höchstmaß an Transparenz bei den Wohnnebenkosten sorgen. Sowohl private, aber insbesondere gewerbliche Vermieter sollten ihre Kostenstrukturen stetig überprüfen und angehalten werden, diese zum einen transparent zu gestalten und zum anderen möglichst effizient. Vor dem Hintergrund gestiegener und hoher Mieten in weiten Teilen des Landes sollte versucht werden, die Mieter nicht durch die Wohnnebenkosten unnötig stark zu belasten.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Entwicklung der Betriebskostenarten	12
Tabelle 5-1: Kalte Betriebskosten nach Gemeindegröße	14
Tabelle 5-2: Heizkosten nach Gemeindegröße	16

Abbildungsverzeichnis

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 der Energiekosten im Vergleich zur Nettokaltmiete.....	8
Abbildung 4-4: Entwicklung der warmen Nebenkosten im Vergleich mit den Öl- und Gaspreisen	9
Abbildung 4-5: Überblick über die verschiedenen Betriebskosten.....	10
Abbildung 5-1: Entwicklung der kalten Betriebskosten (SOEP)	13
Abbildung 5-2: Entwicklung der Heizkosten (SOEP).....	15
Abbildung 5-3: Entwicklung der kalten Betriebskosten und Heizkosten in Relation zur Grundmiete (SOEP).....	17
Abbildung 6-1: Kalte Betriebskosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	19
Abbildung 6-2: Kalte Betriebskosten in Relation zur Nettokaltmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	21
Abbildung 6-3: Heizkosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer	23
Abbildung 6-4: Heizkosten in Relation zur Nettokaltmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer.....	24
Abbildung 6-5: Wohnnebenkosten bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer.....	26
Abbildung 6-6: Wohnnebenkosten in Relation zur Nettokaltmiete bei Neuvermietung, Kreise und Bundesländer.....	27
Abbildung 8-1: Unterschiede in den Nebenkosten für gewerbliche Vermieter relativ zu privaten Vermietern	29
Abbildung 8-2: Unterschiede in den Nebenkosten in Neubauwohnungen relativ zum Altbau.....	30

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> [31.08.2021]

Deutscher Mieterbund, 2020a, Alle Betriebskostenarten im Überblick, https://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_naw-securedl&u=0&g=0&t=1630489530&hash=3baf0a1c6628a36949a491b4a5162894a4171899&file=fileadmin/pdf/bks/2018/20201210-3.pdf [31.08.2021]

Deutscher Mieterbund, 2020b, Betriebskostenspiegel, <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html> [31.08.2021]

Deutscher Mieterbund, 2020c, Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozesstatistik 2020 vor, <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/59611-deutscher-mieterbund-legt-beratungs-und-prozesstatistik-2020-vor.html> [31.08.2021]

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> [31.08.2021]

Kempermann, Hanno / Krause, Manuela, 2020, Abwassergebührenranking 2020. Abwassergebühren der 100 größten deutschen Städte im Vergleich, Gutachten der IW Consult GmbH im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, Köln

Kempermann, Hanno / Zink, Benita, 2021, Grundsteuerranking 2021. Grundsteuerbelastung einer Familie in den 100 größten deutschen Städten im Vergleich, Gutachten der IW Consult im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, Köln

MDR – Mitteldeutscher Rundfunk, 2021, „Vonovia: Frust über falsche Nebenkostenabrechnungen“, Beitrag vom 21.04.2021, <https://www.mdr.de/investigativ/vonovia-vermieter-falsche-nebenkosten-abrechnung-100.html> [31.08.2021]

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

SOEP v36 – Sozio-oekonomisches Panel, Daten der Jahre 1984-2019, Version 36, Berlin

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> [31.08.2021]

Statistisches Bundesamt, 2021a, Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht 2020, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publicationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.pdf;jsessionid=93EFBC2540297BC1E522B95A0427E199.live721?__blob=publicationFile [31.08.2021]

Statistisches Bundesamt, 2021b, Pressemitteilung Nr. 025 vom 19. Januar 2021, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html [31.08.2021]

Statistisches Bundesamt, 2021c, Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Monatsbericht März 2021, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publicationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreise-m-2170700211034.pdf?__blob=publicationFile [31.08.2021]

Statistisches Bundesamt, 2021d, Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Monatsbericht Juni 2021, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publicationen/_publikationen-innen-monatsbericht.html [31.08.2021]

Streit, Matthias, 2019, „Vonovia verliert vor Gericht im Streit um Betriebskosten“, Handelsblatt, 26.04.2019, <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/wohnungskonzern-vonovia-verliert-vor-gericht-im-streit-um-betriebskosten/24261488.html?ticket=ST-3430665-mSqTefrfWylfAH52Bwut-ap5> [31.08.2021]

SWR – Südwestrundfunk, 2021, „Mehr Müll durch Corona“, Beitrag vom 18.03.2021, <https://www.swr.de/swraktuell/rheinland-pfalz/mehr-muell-durch-corona-100.html> [31.08.2021]

Umweltbundesamt, 2021, „Trends der Lufttemperatur“, Artikel vom 12.05.2021, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/trends-der-lufttemperatur#steigende-durchschnittstemperaturen-weltweit> [31.08.2021]

ZDF – Zweites Deutsches Fernsehen, 2020, „Abfallaufkommen in der Krise – Mehr Plastik-Müll durch Corona“, Artikel vom 08.06.2020, <https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/coronavirus-plastikmuell-muellaufkommen-100.html> [31.08.2021]