



Wohnnebenkosten in Deutschland

Analyse der zeitlichen Entwicklung und regionalen Unterschiede

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Köln, 12.12.2022

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

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

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

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

LinkedIn

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

Instagram

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

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Globale und regionale Märkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Pekka Sagner

Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

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

Stand:

Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Definition und Relevanz der Wohnnebenkosten	4
3 Relevanz des Krieges in der Ukraine für Wohnnebenkosten in Deutschland und Auswirkungen auf Verbraucherpreise	5
4 Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter – Deutschland	8
4.1 Methodische Hinweise	8
4.2 Warme Nebenkosten	9
4.3 Entwicklung der warmen Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen	12
4.4 Kalte Nebenkosten	13
4.5 Beitrag der Nebenkosten zur Mietentwicklung	14
5 Wohnnebenkosten auf regionaler Ebene	16
5.1 Veränderung der Heizkosten.....	16
5.2 Niveau der Heizkosten.....	18
5.3 Veränderung der kalten Betriebskosten	20
5.4 Niveau der kalten Betriebskosten	22
5.5 Beitrag der Wohnnebenkosten zur Gesamtmiete	24
6 Erschwinglichkeit der Mieten	25
7 Schlussfolgerungen	29
Tabellenverzeichnis.....	31
Abbildungsverzeichnis.....	31
Literaturverzeichnis	32

Zusammenfassung

Die politische und öffentliche Diskussion hat sich in den vergangenen Jahren bis zum Beginn des Krieges in der Ukraine allenfalls am Rande mit dem Thema Wohnnebenkosten beschäftigt. Das IW-Gutachten „Wohnnebenkosten in Deutschland“ bietet einen umfassenden Einblick in das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter und erscheint in diesem Jahr bereits zum dritten Mal. 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. In diesem Jahr wird besonderer Fokus auf aktuelle Entwicklungen, ausgelöst durch die Energiekrise und die damit einhergehenden Preisanstiege, gelegt.

Auf Basis von Mietwohnungsinseraten kann gezeigt werden, dass sich die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten innerhalb eines Jahres um durchschnittlich 48 Prozent erhöht haben. Für Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, stiegen die Abschlagszahlungen um 56 Prozent an. Auf Mieter kommt damit eine hohe finanzielle Mehrbelastung zu. Für eine 75-Quadratmeterwohnung bedeutet dies jährliche Mehrkosten von durchschnittlich 506 Euro. Für Wohnungen mit besonders hohen Abschlagszahlungen können Mehrkosten von bis zu 900 Euro auftreten. In Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, haben sich die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten im Falle einer 75-Quadratmeterwohnung um durchschnittlich 568 Euro erhöht.

Die Verteuerung der warmen Nebenkosten in Kombination mit ebenfalls gestiegenen Nettokaltmieten und kalten Nebenkosten, verteuern die gesamten Wohnkosten für Mieter in diesem Jahr deutlich. Insbesondere für einkommensschwächere Haushalte ist das Angebot an erschwinglichem Mietwohnungsinseraten gesunken. Vor dem Hintergrund, dass diesen Einkommensgruppen bereits vor den deutlichen Anstiegen der Heizkosten, nur ein geringerer Teil des Mietwohnungsangebots zugänglich war als den einkommensstärksten, motiviert dies eine zielgenaue finanzielle Unterstützung der einkommensschwächeren Haushalte, um kurzfristig die Versorgung dieser mit erschwinglichem Mietwohnungsangebot zu sichern.

Auch längerfristig ist von Energiepreisen über dem Niveau vom Jahr 2021 zu rechnen. Dies erhöht die Anreize zu energetischen Modernisierungen im Bestand. Sowohl für Vermieter als auch für Selbstnutzer bedarf es dafür jedoch klarer und insbesondere verlässlicher Förderbedingungen.

1 Einleitung

Der russische Krieg in der Ukraine hat den Blick auf die Wohnnebenkosten massiv verändert. Mit den stark gestiegenen Kosten für Energieträger, insbesondere für Erdgas und Heizöl, sind auch die Kosten für die Warmwasseraufbereitung und Heizung vieler Haushalte deutlich angestiegen. Die Wohnnebenkosten haben sich zuvor lange Zeit nur moderat entwickelt und sind ähnlich stark wie die allgemeinen Verbraucherpreise gestiegen.

In dieser Studie, die im Auftrag der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, erscheint, wird in diesem Jahr besonderes Augenmerk auf die aktuelle Entwicklung der warmen Nebenkosten gelegt. Kern der Studie sind Auswertungen von Mietwohnungsinseraten, mit denen die Entwicklung der Abschlagszahlung für die Nebenkosten nachvollzogen werden kann. Dabei wird der Fokus auf die zeitliche Entwicklung der Abschlagszahlungen gerichtet, und es werden darüber hinaus auch regionale Differenzen aufgezeigt. Dabei ist zu beachten, dass die Abschlagszahlungen von den tatsächlichen Kosten abweichen können, sie aber die beste Näherung an die künftigen Kosten darstellen. Zudem wird untersucht, wie sich die Entwicklung der Gesamtmiete auf die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen auswirkt.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Zunächst wird in Kapitel 2 der Begriff der Wohnnebenkosten genau definiert. In Kapitel 3 folgt eine Diskussion der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Verbraucherpreise, insbesondere auf die Energieträger. Danach wird untersucht, inwieweit sich die Preisanstiege bei den Energieträgern auch auf die Abschlagszahlungen für die Nebenkosten in Mietwohnungen auswirken. Es werden jedoch nicht nur die warmen Nebenkosten untersucht, sondern auch die kalten Nebenkosten sowie der Beitrag der beiden Kostenpunkte zur Gesamtmiete. Schließlich wird untersucht, wie sich die Kostenanstiege auf die Erschwinglichkeit des Mietwohnungsangebots auswirken. Das Gutachten endet mit Schlussfolgerungen.

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, 2020; Immowelt, 2020).

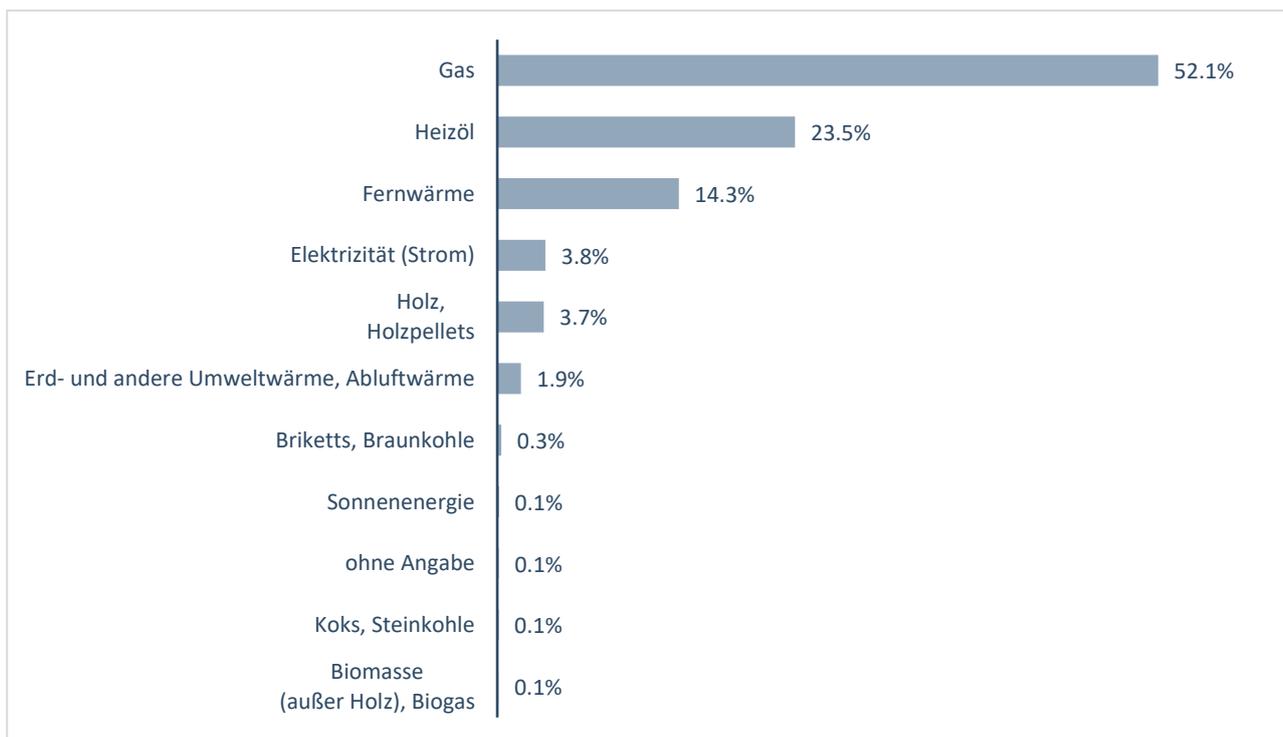
Insgesamt lassen sich die kalten Nebenkosten aufteilen in die Kosten, die von der kommunalen Verwaltung festgelegt werden: Grundsteuer (öffentliche Lasten des Grundstücks) sowie Müll- und Abwassergebühren und in die betriebswirtschaftlichen Kosten des Gebäudes: Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung 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 Relevanz des Krieges in der Ukraine für Wohnnebenkosten in Deutschland und Auswirkungen auf Verbraucherpreise

Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen haben enorme Auswirkungen auf die Energiemengen, die aus Russland nach Deutschland geliefert werden. Die Liefermengen für Erdöl und Erdgas aus Russland nach Deutschland haben sich seit Kriegsbeginn zunächst deutlich reduziert und sind mittlerweile vollständig eingestellt worden. Für private Haushalte sind fossile Energieträger nach wie vor die wichtigsten Energieträger. Drei Viertel aller Wohnungen werden überwiegend entweder mit Gas oder mit Heizöl beheizt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen (52,1 Prozent) wird mit Gas beheizt und knapp ein Fünftel (23,5 Prozent) mit Heizöl. Der nächstgrößere Anteil der Wohnungen mit 14,3 Prozent wird mit Fernwärme versorgt (siehe Abbildung 3-1).

Abbildung 3-1: Anteil der Wohnungen nach Energieart

2018, überwiegend verwendete Energieart bewohnter Wohnungen in Wohngebäuden



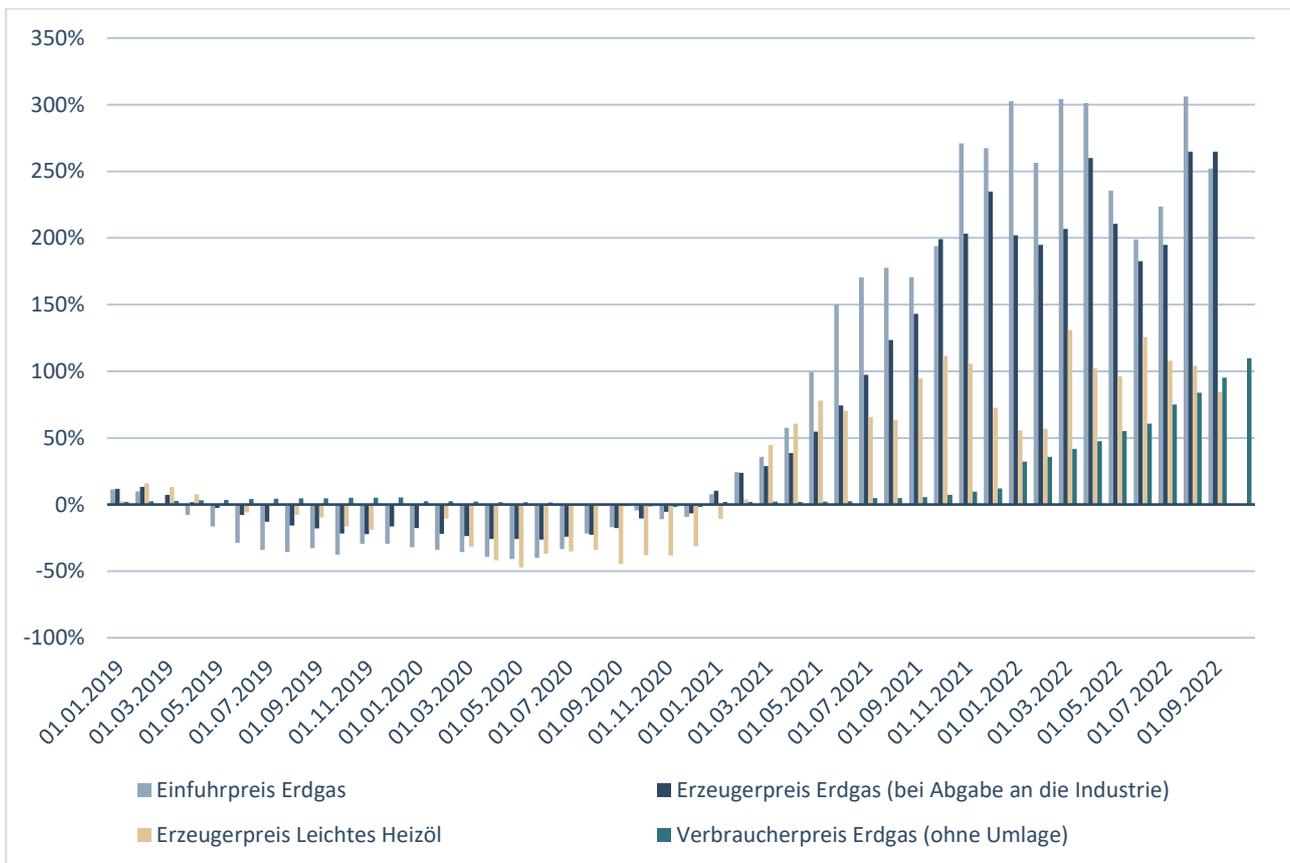
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019

Der Anteil der Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, ist dabei im Nordwesten besonders hoch. In der Region Weser-Ems liegt der Anteil bei 85,2 Prozent und ist damit im regionalen Vergleich am höchsten. Aber auch in den dicht besiedelten Großräumen Düsseldorf und Köln liegt der Anteil an Wohnungen mit einer Gasheizung bei über 60 Prozent. Deutlich geringer sind die Abhängigkeiten vom Gas im Süden, in Niederbayern beispielsweise wird nur ein Viertel der Wohnungen mit Gas beheizt. Dafür sind im Süden und in der Mitte des Landes Ölheizungen stärker verbreitet.

Die Preise für die die Energieträger Öl und Gas sind seit Beginn des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine deutlich gestiegen. Auf Basis der Daten der Verbraucherpreisindizes des Statistischen Bundesamts lagen die Preise für Erdgas im Oktober 2022 109,8 Prozent über den Werten des Vorjahresmonats. Aber auch die Preise für Heizöl sind in diesem Jahr deutlich gestiegen. Die Erzeugerpreise für leichtes Heizöl lagen im September 2022 84,4 Prozent über dem Wert im Vorjahresmonat, wie Abbildung 3-2 zeigt. Die Kostenanstiege der Energieträger wirken sich direkt auf die Wohnnebenkosten aus. Ziel des Gutachtens ist es im Folgenden, die Veränderungen der Kosten der Energieträger auf die Kosten für Wohnnebenkosten zu übertragen. Dabei werden im Folgenden insbesondere die warmen Nebenkosten herausgestellt, es wird jedoch auch die Entwicklung und das Niveau der kalten Nebenkosten sowie der Kontext der Gesamtmiete (Bruttowarmmiete) diskutiert.

Abbildung 3-2: Entwicklung der Preise für ausgewählte Energieträger

Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent



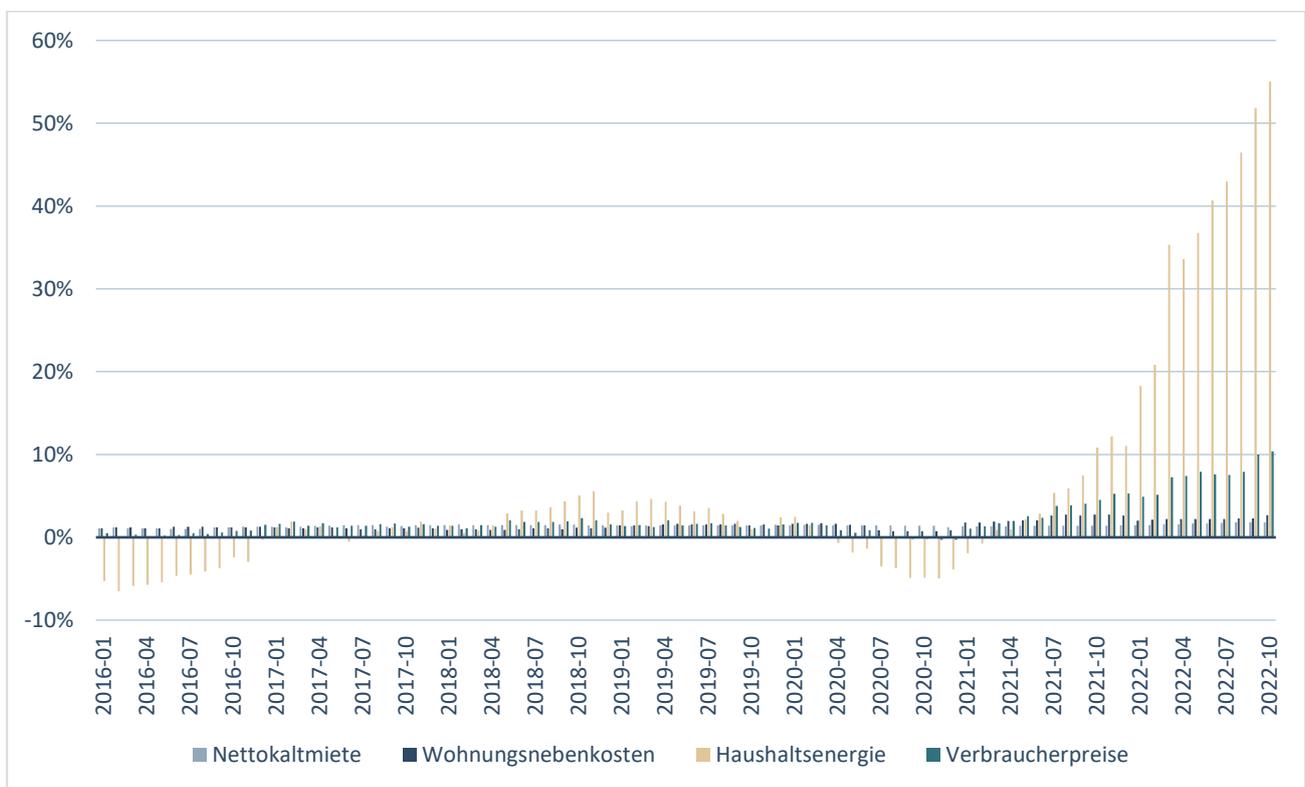
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022a

In den Verbraucherpreisindizes des Statistischen Bundesamts finden sich Informationen zur Entwicklung der Nettokaltmiete, der Wohnungsnebenkosten sowie der Haushaltsenergie. Die Nettokaltmiete lag im Oktober 2022 1,8 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Der Verbraucherpreisindex setzt sich aus Bestandsmieten

und Neu- beziehungsweise Wiedervertragsmieten zusammen. Der Anteil der Neuvertrags- beziehungsweise Wiedervertragsmieten liegt dabei bei circa 10 Prozent. Die Verbraucherpreise für die Wohnungsnebenkosten lagen im Oktober 2022 2,7 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats. In den Wohnungsnebenkosten sind in der Statistik der Bundesagentur nur die auf den Mieter umlegbaren kalten Nebenkosten, wie Gartenpflege, Grundsteuer, Reinigung des Gebäudes, Straßenreinigung und weitere enthalten. Die Anstiege der Nettokaltmieten und kalten Nebenkosten sind im Vergleich zur Entwicklung der Kosten für die Haushaltsenergie minimal. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind nicht 1:1 gleichzusetzen mit den warmen Nebenkosten. Der Kostenpunkt beinhaltet die Preise aller Energieträger, die in Privathaushalten zum Einsatz kommen. Das heißt, hier sind auch Strompreise mit einbezogen. Dieser Kostenpunkt hat sich im Oktober 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 55,0 Prozent erhöht. Auch in Relation zur hohen allgemeinen Inflationsrate von 10,4 Prozent sind dies enorme Preissprünge.

Abbildung 3-3: Entwicklung von Nettokaltmiete, Nebenkosten und Kosten für Haushaltsenergie

Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent

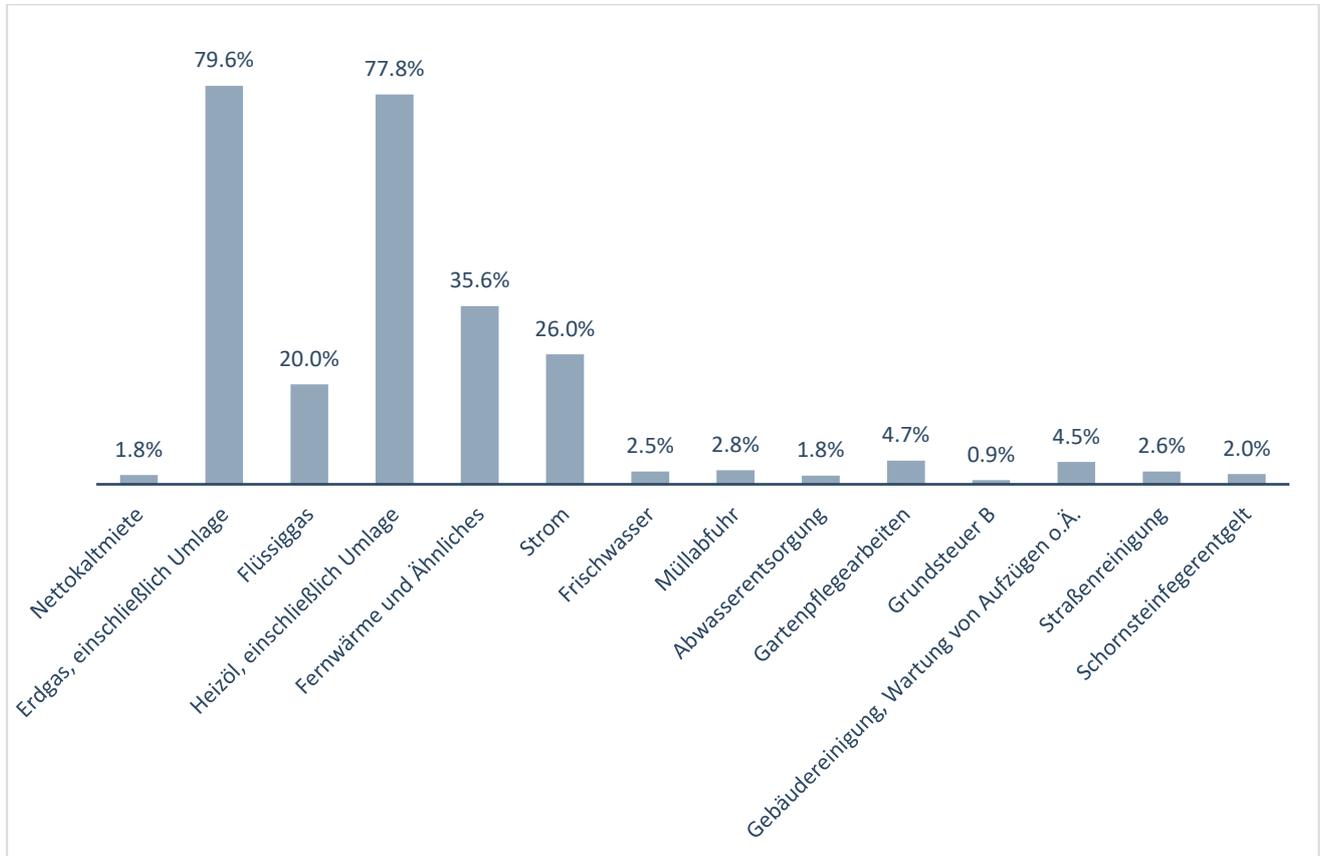


Quellen: Statistisches Bundesamt, 2022b; 2022c

Ein detaillierterer Blick in die Verbraucherpreise, die mit den Wohnkosten verbunden sind, zeigt, dass die einzelnen Kostenpunkte der kalten Nebenkosten sich bisher im Jahresverlauf allesamt moderat erhöht und die mit dem Heizen und Warmwasser verbundenen Kostenpunkte sich massiv verteuert haben. Am stärksten gestiegen sind die Preise für Erdgas und Heizöl, aber auch die Strompreise, welche zumindest über den Gemeinstromanteil auch umlagefähige Nebenkosten darstellen, haben sich verteuert. Strom war im Oktober 2022 26 Prozent teurer als im Vorjahr. Unter den dargestellten kalten umlagefähigen Betriebskostenpunkten haben sich die Kosten für Gartenpflegearbeiten (+4,7 Prozent) und für die Gebäudereinigung und Wartung von Aufzügen (+4,5 Prozent) am stärksten erhöht. Am geringsten waren die Anstiege bei der Grundsteuer B, welche um 0,9 Prozent teurer wurde.

Abbildung 3-4: Entwicklung ausgewählter Nebenkostenpunkte

Veränderung zwischen Oktober 2021 und Oktober 2022 in Prozent



Quellen: Statistisches Bundesamt, 2022d

4 Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter – Deutschland

4.1 Methodische Hinweise

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, 2022b; 2022c).

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 Immobilieninserate sind. Im Gegensatz zu den vorherigen Datenquellen des Statistischen Bundesamts

weisen diese Daten zwar nur die Preise der vereinbarten Abschlagszahlungen bei Neuvermietung aus, 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 werden 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.

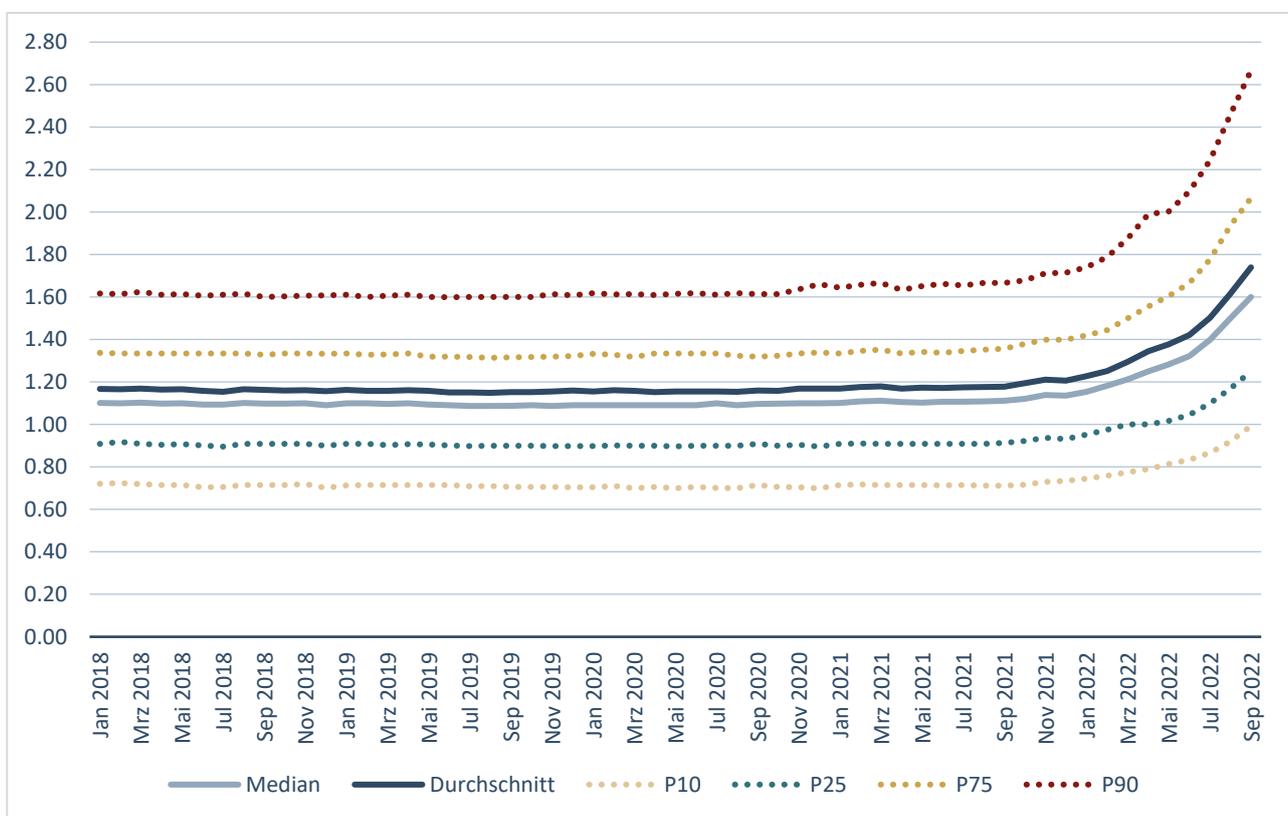
Für die Berechnungen zur Erschwinglichkeit des Mietwohnungsangebots wird auf eine Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit zurückgegriffen. Diese enthält Bruttoarbeitsentgelte für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten. Neben den Medianwerten, wurden auch Quantilwerte bereitgestellt. Diese wurden in Nettolöhne umgerechnet. Näheres zur Methodik findet sich in Sagner/Voigtländer (2018).

4.2 Warme Nebenkosten

Im Folgenden wird die Entwicklung der von Vermietern ausgewiesenen Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten analysiert. Die Auswertungen basieren auf 1.642.550 Mietwohnungsinseraten im Zeitraum Januar 2018 bis September 2022.

Abbildung 4-1: Entwicklung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis September 2022, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.642.550



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-1 zeigt den zeitlichen Verlauf der inserierten Abschlagszahlungen. Die Abbildung zeigt neben dem Durchschnitt und dem Medianwert auch die jeweils teuersten und günstigsten 25 beziehungsweise 10 Prozent der Inserate. Bis zum Winter 2021/2022 lagen die Abschlagszahlungen unverändert bei durchschnittlich 1,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Im Falle der günstigsten 10 Prozent der Inserate waren Werte um 71 Cent je Quadratmeter üblich, für die teuersten 10 Prozent wurde mit 1,62 Euro mehr als das Doppelte angegeben. Bei einer Wohnfläche von 75 Quadratmetern ergaben sich in der Vergangenheit also Unterschiede von 68 Euro pro Monat oder 819 Euro pro Jahr zwischen den Mietwohnungen mit den günstigsten Abschlagszahlungen und denen mit den teuersten.

Bereits im Winter 2021 wurden die Abschlagszahlungen leicht nach oben angepasst. Doch erst mit dem russischen Angriff der Ukraine und dessen Auswirkungen auf die Preise für Energieträger stiegen die Preise bei Abschlagszahlungen auch stark an.

Zwischen September 2022 und dem September 2021 sind die durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten um 48 Prozent gestiegen, wie Tabelle 4-1 zeigt. Vermieter haben also auf die teureren Energiepreise reagiert und die gestiegenen Kosten entsprechend bei neuen Mietverträgen berücksichtigt. Auf Basis der aktuellen Abschlagszahlungen müssen Mieter nun im Durchschnitt mit 1,74 Euro je Quadratmeter kalkulieren, 56 Cent mehr als im Vorjahresmonat. Bei einer Wohnung mit 75 Quadratmetern Wohnfläche entspricht dies Mehrkosten von knapp 42 Euro pro Monat und 504 Euro pro Jahr.

Abbildung 4-1 zeigt, dass die Abschlagszahlungen entlang der gesamten Verteilung steigen, jedoch steigen die Preise am unteren Rand, das heißt den günstigsten Wohnungen mit Bezug auf die warmen Nebenkosten, weniger stark als die Preise der teuersten Wohnungen. Für die Wohnungen mit den günstigsten 10 Prozent der warmen Nebenkosten je Quadratmeter stiegen die Abschlagszahlungen um 40 Prozent oder 28 Cent, was bei 75 Quadratmetern Wohnfläche einem Anstieg von 21,11 Euro pro Monat oder 253,36 Euro pro Jahr entspricht. Die teuersten 10 Prozent beginnen im September 2022 bei 60 Prozent oder 1,00 Euro mehr als im Vorjahr. Im Monat ergeben sich damit Mehrkosten von 75 Euro für eine 75 Quadratmeter große Wohnung, im Jahr wären es 900,00 Euro.

Tabelle 4-1: Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten

Veränderung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten zwischen September 2021 und September 2022

	Median	Durchschnitt	P10	P25	P75	P90
In Prozent	44 %	48 %	40 %	37 %	52 %	60 %
In Euro je m ²	0,49 €	0,56 €	0,28 €	0,34 €	0,71 €	1,00 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.m.	36,67 €	42,13 €	21,11 €	25,27 €	53,17 €	75,00 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.a.	440,00 €	505,53 €	253,36 €	303,26 €	638,08 €	900,00 €

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

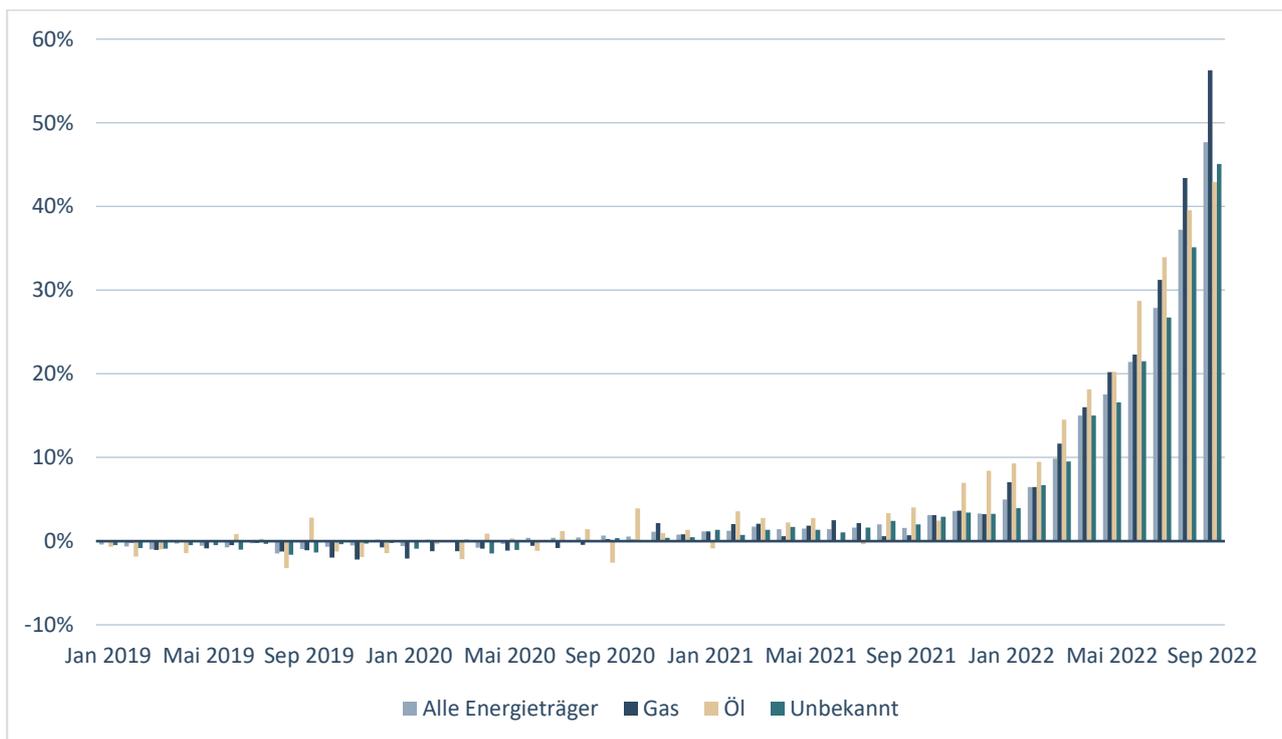
Im öffentlichen Fokus stehen in diesem Jahr insbesondere die Wohnungen, die mit Gas als Energieträger beheizt werden. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen (52,1 %) wird überwiegend mit Gas beheizt (Statistisches Bundesamt, 2019). In den hier vorgestellten Inseratsdaten werden nur in einem geringen Teil der Inserate Angaben zum Energieträger gemacht. In den Inseraten mit Angaben zu den Heizkosten wird in lediglich

42 Prozent der Fälle eine Information zum Energieträger geboten. Jedoch wird in 33 Prozent der Fälle explizit Gas als Energieträger genannt, in 6 Prozent Öl. Nur wenige Inserate werden laut Vermieterangaben mit alternativen Energieträgern oder durch Strom beheizt.

Abbildung 4-2 zeigt die Veränderung der Abschlagszahlungen bei den warmen Nebenkosten je Quadratmeter im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat. Die Abschläge wurden bis zum letzten verfügbaren Zeitpunkt, September 2022, stetig nach oben angepasst. Die Abschläge in Mietwohnungen, die mit Gas beheizt werden, wurden mit 56 Prozent stärker angehoben als im Durchschnitt aller Inserate, welcher bei 48 Prozent liegt (vgl. Tabelle 4-2). Trotz der deutlichen Verteuerungen beim Heizöl wurden die Abschlagszahlungen in Wohnungen, die mit Öl beheizt werden, um lediglich 43 Prozent angehoben, was unter dem Gesamtdurchschnitt liegt. Dies könnte dafürsprechen, dass einige Vermieter aufgrund noch gefüllter Öltanks in der aktuellen Heizperiode kein Öl gekauft haben und somit auch noch keine gestiegenen Kosten weitergegeben wurden.

Abbildung 4-2: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern

Veränderung zum Vorjahresmonat, Januar 2019 bis September 2022, Anzahl ausgewerteter Inserate: Alle Energieträger: 1.642.550, davon Gas: 546.535, Öl: 90.770, Unbekannt: 951.693, Rest zur Gesamtzahl (nicht dargestellt): Alternativ: 24.264, Elektro: 28.922, Kohle: 366



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Auch in absoluten Zahlen wurden die Abschlagszahlungen für Mietwohnungen, die mit Gas beheizt werden, stärker nach oben angepasst als im Gesamtdurchschnitt. Im Durchschnitt wurden die Abschlagszahlungen im September um 63 Cent je Quadratmeter Wohnfläche nach oben angepasst. Mietern einer 75 Quadratmeter großen Wohnung wird damit das Signal gegeben, mit Mehrkosten von 47,30 pro Monat zu kalkulieren. Für ein Jahr entspricht dies 567,61 Euro, die mehr aufgebracht werden müssten. Tabelle 4-2 fasst die Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für verschiedene Energieträger zwischen September 2021 und 2022 zusammen.

Tabelle 4-2: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Energieträger

Zwischen September 2021 und September 2022. Anzahl ausgewerteter Inserate: Alle Energieträger: 1.642.550, davon Gas: 546.535, Öl: 90.770, Unbekannt: 951.693, Rest zur Gesamtzahl (nicht dargestellt): Alternativ: 24.264, Elektro: 28.922, Kohle: 366

	Alle Energieträger	Gas	Öl	Unbekannt
In Prozent	48 %	56 %	43 %	45 %
In Euro je m ²	0,56 €	0,63 €	0,53 €	0,54 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.m.	42,13 €	47,30 €	39,47 €	40,70 €
Annahme: 75 m ² ; Mehrkosten p.a.	505,53 €	567,61 €	473,66 €	488,37 €

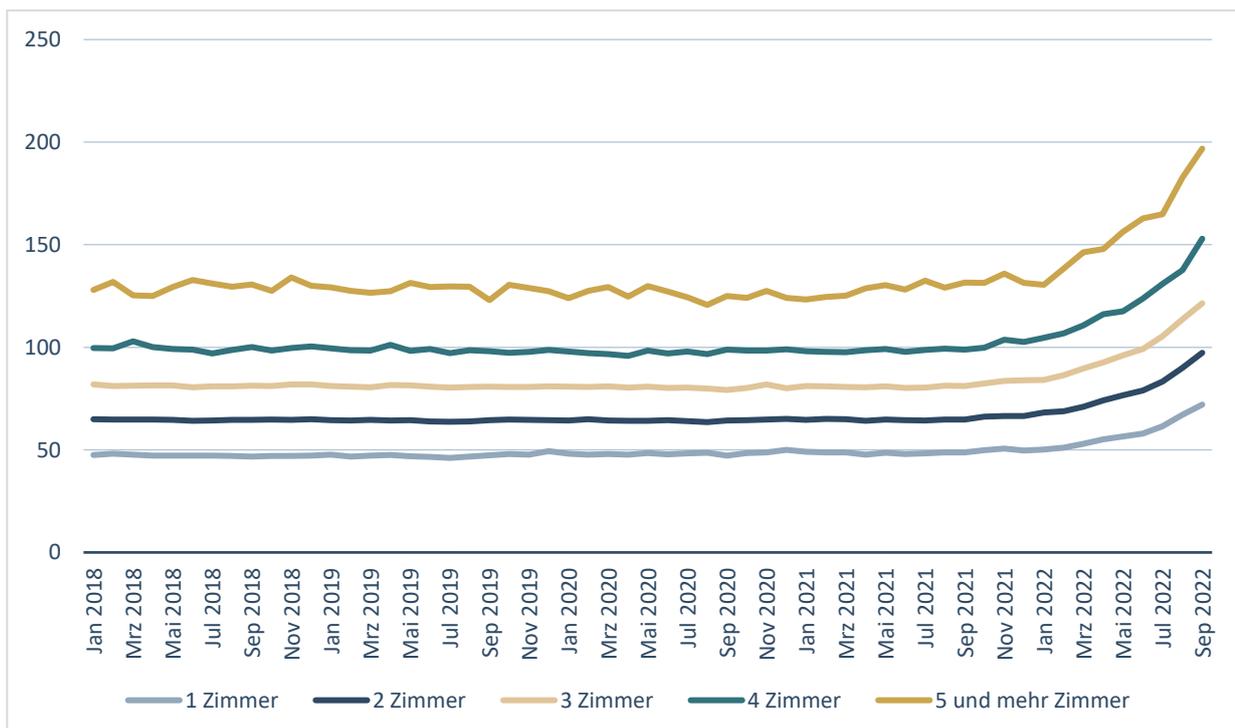
Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.3 Entwicklung der warmen Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen

Je größer eine Wohnung, desto höher sind die Heizkosten in Objekten mit vergleichbarer energetischer Ausstattung. Die Wahl der Wohnungsgröße ist abhängig von der Haushaltsgröße, den individuellen Wohnpräferenzen sowie dem Haushaltsbudget.

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

In Euro pro Monat, Januar 2018 bis September 2022, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.642.156, davon 1 Zimmer: 181.783, 2 Zimmer: 611.783, 3 Zimmer: 607.243, 4 Zimmer: 196.342, 5 und mehr Zimmer: 45.005



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-3 zeigt die Höhe und Entwicklung der monatlichen Abschlagszahlungen für die Heizkosten in Euro pro Monat in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnräume. Vor Beginn der Energiepreiskrise, im September 2021, kalkulierten Vermieter mit Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten in einer Einraumwohnung von 49 Euro pro Monat, 65 Euro in einer Wohnung mit zwei Räumen, 81 Euro für eine Dreiraumwohnung, 99 Euro für eine Wohnung mit vier Zimmern und durchschnittlich 132 Euro für Mietwohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Prozentual haben sich die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten über alle Zimmergrößen ähnlich entwickelt. In Einzimmerwohnungen stiegen die Abschlagszahlungen um 48 Prozent, in Vierzimmerwohnungen um durchschnittlich 55 Prozent (vgl. Tabelle 4-3). In absoluten Beträgen entspricht dies im Fall der kleinsten Wohnungen jährlichen Mehrkosten von 278,91 Euro, für eine Dreizimmerwohnung sind es 483,36 Euro höhere Abschlagszahlungen pro Jahr. Insbesondere für Mieter großer Wohnungen sind die absoluten Mehrkosten, die durch die Energiepreisanstiege ausgelöst wurden und über die Abschlagszahlungen zunehmend weitergereicht werden, beträchtlich.

Tabelle 4-3: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen

In Euro pro Monat, Januar 2018 bis September 2022, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.642.156, davon 1 Zimmer: 181.783, 2 Zimmer: 611.783, 3 Zimmer: 607.243, 4 Zimmer: 196.342, 5 und mehr Zimmer: 45.005

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
In Euro p.m.	23,24 €	32,48 €	40,28 €	54,09 €	65,25 €
In Euro p.a.	278,91 €	389,74 €	483,36 €	649,13 €	783,01 €
In Prozent	48 %	50 %	50 %	55 %	50 %

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.4 Kalte Nebenkosten

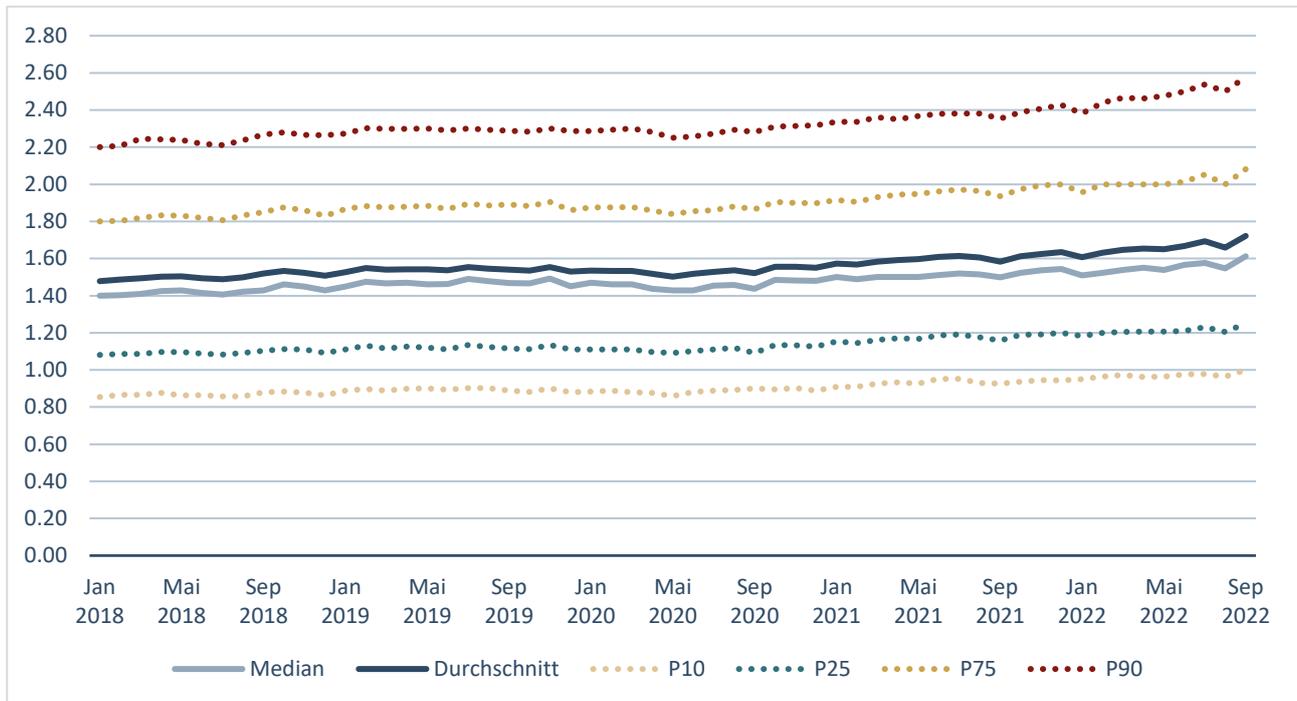
Zwar stehen im diesjährigen Gutachten die warmen Wohnnebenkosten im Fokus, jedoch wird traditionell auch den kalten Betriebskosten Aufmerksamkeit geschenkt. Schon allein aufgrund der absoluten Größe dieses Kostenpunkts und der damit verbundenen Relevanz für Mieterhaushalte bleibt deren Betrachtung auch in diesem Jahr nicht außenvor. Während die Entwicklung der warmen Nebenkosten lediglich durch die Entwicklung der Preise für Energieträger beeinflusst wird, wirken sich auf die kalten Betriebskosten eine Vielzahl an einzelnen Kostenpunkten aus.

Aktuell könnten die kalten Betriebskosten dennoch auch durch die schnell gestiegenen Energiekosten sowie die allgemein hohe Inflationsrate beeinflusst sein. Dies wäre dann der Fall, wenn die kalten Betriebskosten beispielsweise Ausgaben für den Gemeinstrom für die Beleuchtung im Treppenhaus oder das Betreiben eines Aufzugs enthalten. Zudem können sich gestiegene Material- und Personalkosten preissteigernd niederschlagen. Den Energiekostenanteil an den kalten Betriebskosten ausgeklammert, ist daher insgesamt mit stetigen Anstiegen bei den kalten Betriebskosten zu rechnen. Dies zeigt sich auch in Abbildung 4-4. Zwischen 2018 und September 2022 haben sich die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten im Durchschnitt um 2,6 Prozent pro Jahr erhöht. Im Jahr 2022 ist im Gegensatz zur Entwicklung der Abschlagszahlungen für die Heizkosten keine Anhebung der kalten Nebenkosten in ähnlichem Ausmaß zu erkennen. Jedoch sehen Mieter

sich im Jahr 2022 bisher durchschnittlich 4,2 Prozent höheren Betriebskosten gegenüber als im Jahr 2021. Im September 2022 wurden zuletzt im Durchschnitt kalte Betriebskosten von 1,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt.

Abbildung 4-4: Entwicklung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis September 2022, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.550.496



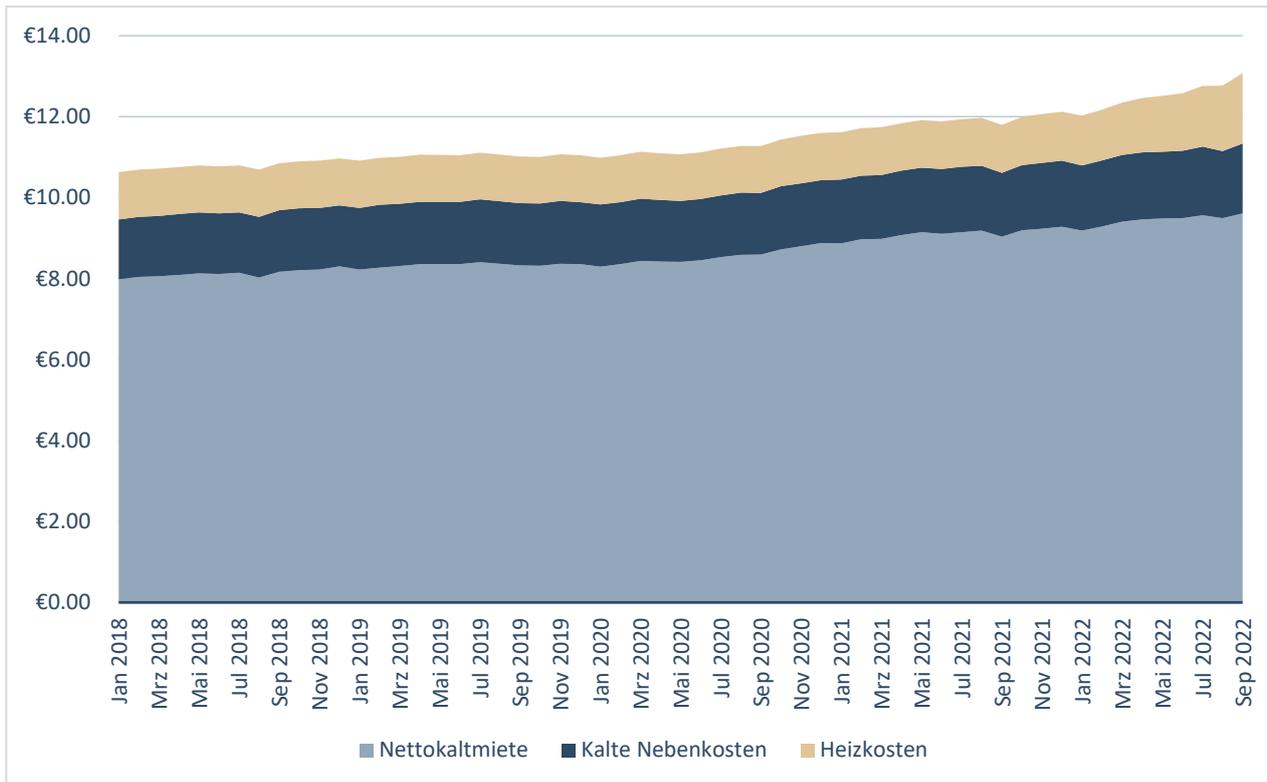
Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

4.5 Beitrag der Nebenkosten zur Mietentwicklung

Bis zum Beginn der Energiekrise, welche durch den russischen Krieg in der Ukraine ausgelöst wurde, fokussierte sich die Diskussion um die Mietpreisentwicklung auf den Nettokaltmietenanteil. Die kalten und warmen Nebenkosten fanden allenfalls am Rande der Diskussionen Einzug. Bis zum Beginn der starken Preisanstiege bei den Energieträgern betrug der Anteil der Heizkosten, bestimmt auf Basis der Abschlagszahlungen, 9 Prozent der Gesamtmiete (Bruttowarmmiete). Innerhalb eines Jahres hat der Anteil sich im September 2022 auf 13 Prozent erhöht. Die Heizkosten sind also zuletzt deutlich stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Dennoch haben sich auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten erhöht. Im Durchschnitt wurden Mietwohnungen im September 2022 für 9,62 Euro inseriert, das sind 6 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Im Jahresmittel haben sich die Nettokaltmieten bisher um 4 Prozent erhöht. Die gleiche Preissteigerungsrate von rund 4 Prozent gilt in diesem Jahr auch für die kalten Betriebskosten. Im September 2022 lagen die mittleren Kosten bei 1,72 Euro und damit im Vergleich zum Vorjahresmonat 9 Prozent höher. Abbildung 4-5 zeigt die Entwicklung der verschiedenen Teilkomponenten der Gesamtmiete.

Abbildung 4-5: Durchschnittliche Abschlagszahlungen für Nebenkosten und Nettokaltmiete

Januar 2019 bis September 2022, Anzahl ausgewerteter Inserate: Nettokaltmiete: 5.036.072, Kalte Nebenkosten: 1.550.496, Heizkosten: 1.642.550. Die angegebene Gesamtmiete basiert dabei auf der Summe der Durchschnitte der Teilkomponenten. Da nicht jedes Wohnungsinserat vollständige Informationen zu den Teilkomponenten enthält, entspricht die hier gezeigte Gesamtmiete einer ungewichteten Summe der Durchschnitte der Teilkomponenten.



Indikator	September 2021	September 2022	Veränderung in %
Nettokaltmiete	9,03 €	9,62 €	6 %
Kalte Nebenkosten	1,58 €	1,72 €	9 %
Heizkosten	1,18 €	1,74 €	48 %
Gesamtmiete (Summe)	11,79 €	13,08 €	10,9 %

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Die Entwicklung der Gesamtmiete ist entscheidend für die Erschwinglichkeit des Wohnens zur Miete. Die Veränderung der einzelnen Kostenpunkte in Relation zu den anderen hat dabei ebenfalls Implikationen. Während die Nebenkosten in den vergangenen Jahren nur geringe Dynamik aufzeigten, stiegen die Nettokaltmieten an – ein Indiz für die Anspannungen am Mietwohnungsmarkt und die hohe Nachfrage. Insbesondere die warmen Nebenkosten wirkten dabei dämpfend auf die Steigerung der gesamten Mietkosten. Die nun starken Anstiege der warmen Nebenkosten sollten Auswirkungen auf die Steigerungspotenziale der Nettokaltmieten haben. Insbesondere in Wohnungen mit hohem Energieverbrauch ist das Nettokaltmietsteigerungspotenzial möglicherweise eingeschränkt, wenn Erschwinglichkeitsgrenzen erreicht werden. Die Nettokaltmieten für das Jahr 2022 zeigen bisher dennoch, dass sie auch noch einmal an Dynamik gewonnen haben (vgl. Oberst/Voigtländer/Zdrzalek, 2022). Dies ist möglicherweise ein Versuch der Vermieter, auf die steigenden

allgemeinen Lebenshaltungskosten zu reagieren und einen entsprechenden Realmietausgleich durchzusetzen.

5 Wohnnebenkosten auf regionaler Ebene

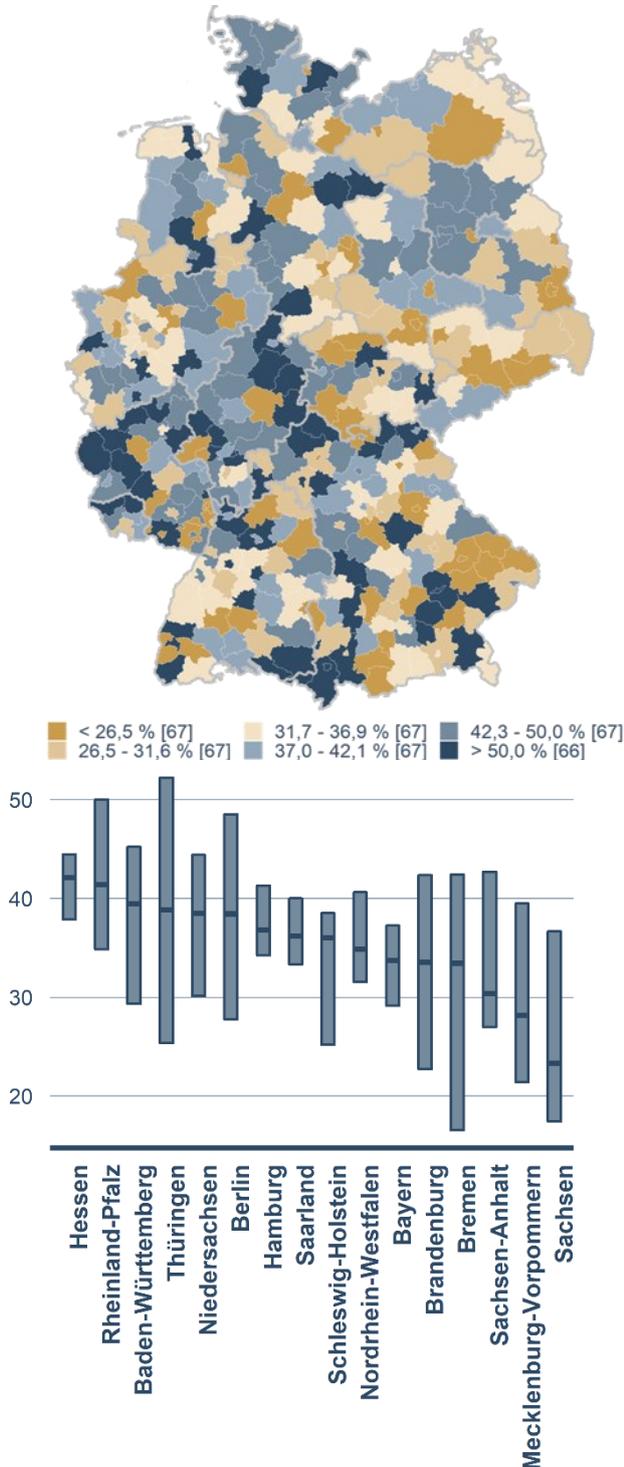
5.1 Veränderung der Heizkosten

Die Veränderung der von den Vermietern angegebenen Abschlagszahlungen für die Heizkosten bei Neuvermietung sind in Abbildung 5-1 dargestellt. Dabei wurden die mittleren Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter im dritten Quartal 2022 mit dem Vorjahresquartal verglichen. Aufgrund der Beobachtungszahlen wurde auf lokaler Ebene auf Quartalsdaten Bezug genommen und nicht, wie bei der Entwicklung auf Bundesebene, auf Monatsbasis. Aufgrund der oben aufgezeigten Dynamik bei der Preisentwicklung ist daher davon auszugehen, dass die Preisaufschläge auch auf lokaler Ebene höher ausfallen, je näher das Inserat am aktuellen zeitlichen Rand liegt.

In nahezu allen deutschen Landkreisen lagen die Abschlagszahlungen für die Heizkosten im dritten Quartal 2022 über denen, die im Vorjahresquartal in den Wohnungsinseraten angegeben wurden. Im Mittel der Landkreise erhöhten sich die Abschlagszahlungen um 37 Prozent. Die Preisanstiege verteilen sich relativ homogen über die Bundesrepublik, allerdings lassen sich tendenzielle Unterschiede in den Entwicklungen ausmachen. Mit der Ausnahme Thüringens sind die Abschlagszahlungen für die Heizkosten in den ostdeutschen Bundesländern weniger stark angepasst worden als im Westen. Ein möglicher Grund hierfür könnte der höhere Anteil an Wohnungen sein, die direkt mit fossilen Energieträgern beheizt werden. Im Nordwesten wird Erdgas verhältnismäßig häufig genutzt, im Osten und im Süden sind die Anteile von Gas geringer. Im Süden ist der Anteil an Wohnungen, welche mit Öl beheizt werden, relativ hoch, im Osten ist Fernwärme wiederum verbreiteter (Statistisches Bundesamt, 2019). In Hessen und Rheinland-Pfalz wurden die Abschlagszahlungen im Mittel bisher um mehr als 40 Prozent nach oben angepasst. In Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen lagen die Anpassungen im dritten Quartal bei 28,2 und 23,3 Prozent und waren damit im Vergleich der Bundesländer am geringsten. Der größere Fernwärmeanteil im Osten könnte sich also bislang dämpfend auf die Preisadjustierungen der Vermieter und die Kosten für Mieter ausgewirkt haben.

Abbildung 5-1: Veränderung der Heizkosten bei Neuvermietung, regional

Veränderung der vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Prozent, Q3 2021 – Q3 2022



Rang	Kreis	Median
1	Rhön-Grabfeld	96,4
2	Rhein-Lahn-Kreis	88,8
3	Erding	87,2
4	Bad Kissingen	84,8
5	Uelzen	75,4
A-Städte**		
...
53	Stuttgart	52,0
117	Köln	44,0
153	Frankfurt am Main	40,6
180	Berlin	38,4
182	Düsseldorf	38,4
202	Hamburg	36,8
244	München (Stadt)	34,1
...
397	Schwabach	4,2
398	Cochem-Zell	1,0
399	Straubing	-3,4
400	Südliche Weinstraße	-6,5
401	Neustadt an der Weinstraße	-12,7

Bundesland	Median	Spanne*
Hessen	42,1	37,9 - 44,4
Rheinland-Pfalz	41,4	34,8 - 50,0
Baden-Württemberg	39,5	29,3 - 45,2
Thüringen	38,8	25,3 - 52,2
Niedersachsen	38,5	30,1 - 44,4
Berlin	38,4	27,8 - 48,5
Hamburg	36,8	34,2 - 41,3
Saarland	36,2	33,3 - 40,0
Schleswig-Holstein	36,0	25,2 - 38,5
Nordrhein-Westfalen	34,8	31,5 - 40,6
Bayern	33,7	29,1 - 37,2
Brandenburg	33,5	22,7 - 42,4
Bremen	33,4	16,5 - 42,4
Sachsen-Anhalt	30,4	27,0 - 42,7
Mecklenburg-Vorpommern	28,2	21,4 - 39,5
Sachsen	23,3	17,4 - 36,7

*Spanne bezeichnet hier, wie stark sich die 1. und 3. Quartilsgrenze verändert hat. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

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

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

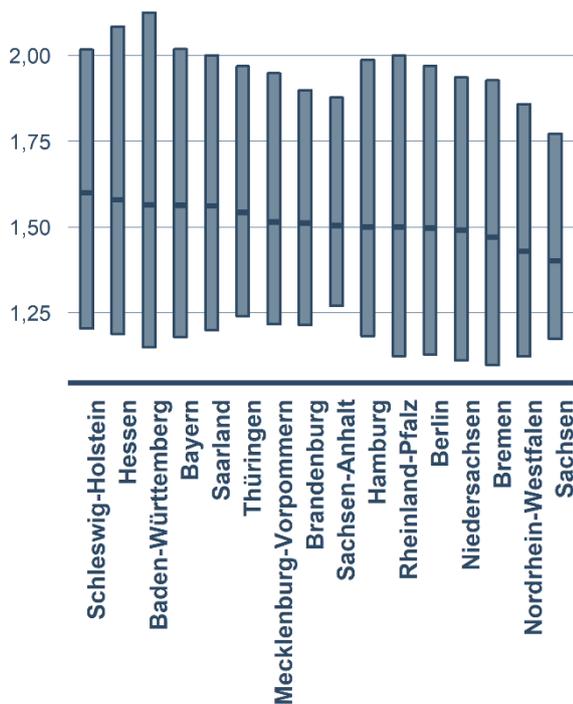
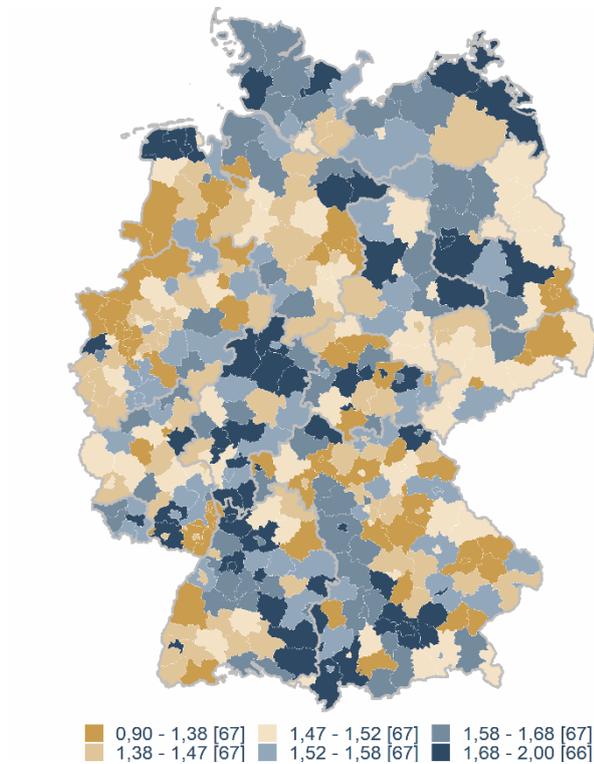
5.2 Niveau der Heizkosten

Die Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche lagen bis zu diesem Jahr in der Regel unter den kalten Betriebskosten. Mit den starken Preissteigerungen, die sich auch bei den von den Vermietern angegebenen Abschlagszahlungen zeigen, hat sich dies verändert. Im Vergleich der deutschen Landkreise lag der mittlere Betrag (Median) der Heizkosten im dritten Quartal bei 1,58 Euro je Quadratmeter. Insgesamt reicht die Spanne der mittleren Heizkosten von 90 Cent in Neustadt an der Weinstraße bis zu 2,00 Euro in Erding. In der Gesamtschau galt in den vergangenen Jahren, dass die Heizkosten im Osten über den veranschlagten Kosten im Westen des Landes lagen. Insbesondere im Nordwesten, in dem ein großer Teil der Wohnungen mit Gas beheizt wird, lagen die Kosten deutlich unter denen im Osten oder auch Süden, wo Ölheizungen verbreiteter sind. Im dritten Quartal lag der mittlere Preis der Abschlagszahlungen für die Heizkosten in Schleswig-Holstein, dem teuersten aller Bundesländer, bei 1,60 Euro. Die Differenz zum günstigsten der Bundesländer, Sachsen beträgt nur 20 Cent. Die Spanne der inserierten Heizkosten ist indes vielerorts breit. In Baden-Württemberg beispielsweise liegen die günstigsten 25 Prozent der inserierten Heizkosten bei 1,15 Euro, die teuersten beginnen bei 2,12 Euro. Auch in anderen Bundesländern gilt, dass die Preisspanne aktuell groß ist. Dies könnte unter anderem darauf hindeuten, dass bei einem Teil der inserierten Wohnungen bereits erhöhte Abschlagszahlungen berücksichtigt sind und ein Teil der Vermieter die Abschlagszahlungen noch auf alten Abrechnungswerten basiert.

Für die potenziellen Mieterinnen und Mieter gilt aktuell besonders bei Neuanmietung darauf zu achten, ob die Abschlagszahlungen auf Altverträgen basieren oder ob die aktuellen Preissteigerungen bei den Abschlagszahlungen berücksichtigt wurden. Auf Basis der bisherigen Preisentwicklungen der Abschlagszahlungen ist davon auszugehen, dass in einem nicht geringen Teil der Neuvermietungen noch alte Preisabschläge berücksichtigt wurden. Dies ist nicht zwingend ein Indiz dafür, dass Vermieter hier nachlässig handeln. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass Vermieter in Teilen der Wohnungen noch keine oder bisher nur geringe Preisadjustierungen vom Energiedienstleister erhalten haben. Für Vermieter ist es daher ratsam, dies bei Neuvermietungen klar zu kommunizieren und potenzielle Mieter auf Preissteigerungen vorzubereiten.

Abbildung 5-2: Niveau der Heizkosten bei Neuvermietung, regional

Heizkosten (alle Heizungsarten) als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Q3 2022



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Erding	2,00	1,61 - 2,14
2	Ravensburg	1,96	1,43 - 2,50
3	Rhein-Lahn-Kreis	1,95	1,28 - 2,46
4	Ebersberg	1,94	1,54 - 2,16
5	Pforzheim	1,91	1,46 - 2,50
A-Städte**
26	München (Stadt)	1,76	1,37 - 2,20
63	Stuttgart	1,69	1,17 - 2,22
167	Köln	1,55	1,19 - 2,11
228	Hamburg	1,50	1,18 - 1,99
230	Frankfurt am Main	1,50	1,07 - 2,04
244	Berlin	1,50	1,13 - 1,97
354	Düsseldorf	1,34	1,06 - 1,76
...
397	Südliche Weinstraße	1,14	0,85 - 1,77
398	Cottbus	1,09	0,94 - 1,24
399	Cochem-Zell	1,01	0,78 - 1,71
400	Straubing-Bogen	1,00	0,77 - 1,17
401	Neustadt an der Weinstraße	0,90	0,84 - 1,72

Bundesland	Median	Spanne*
Schleswig-Holstein	1,60	1,20 - 2,02
Hessen	1,58	1,19 - 2,08
Baden-Württemberg	1,57	1,15 - 2,12
Bayern	1,56	1,18 - 2,02
Saarland	1,56	1,20 - 2,00
Thüringen	1,54	1,24 - 1,97
Mecklenburg-Vorpommern	1,51	1,22 - 1,95
Brandenburg	1,51	1,21 - 1,90
Sachsen-Anhalt	1,50	1,27 - 1,88
Hamburg	1,50	1,18 - 1,99
Rheinland-Pfalz	1,50	1,12 - 2,00
Berlin	1,50	1,13 - 1,97
Niedersachsen	1,49	1,11 - 1,94
Bremen	1,47	1,10 - 1,93
Nordrhein-Westfalen	1,43	1,12 - 1,86
Sachsen	1,40	1,17 - 1,77

*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

5.3 Veränderung der kalten Betriebskosten

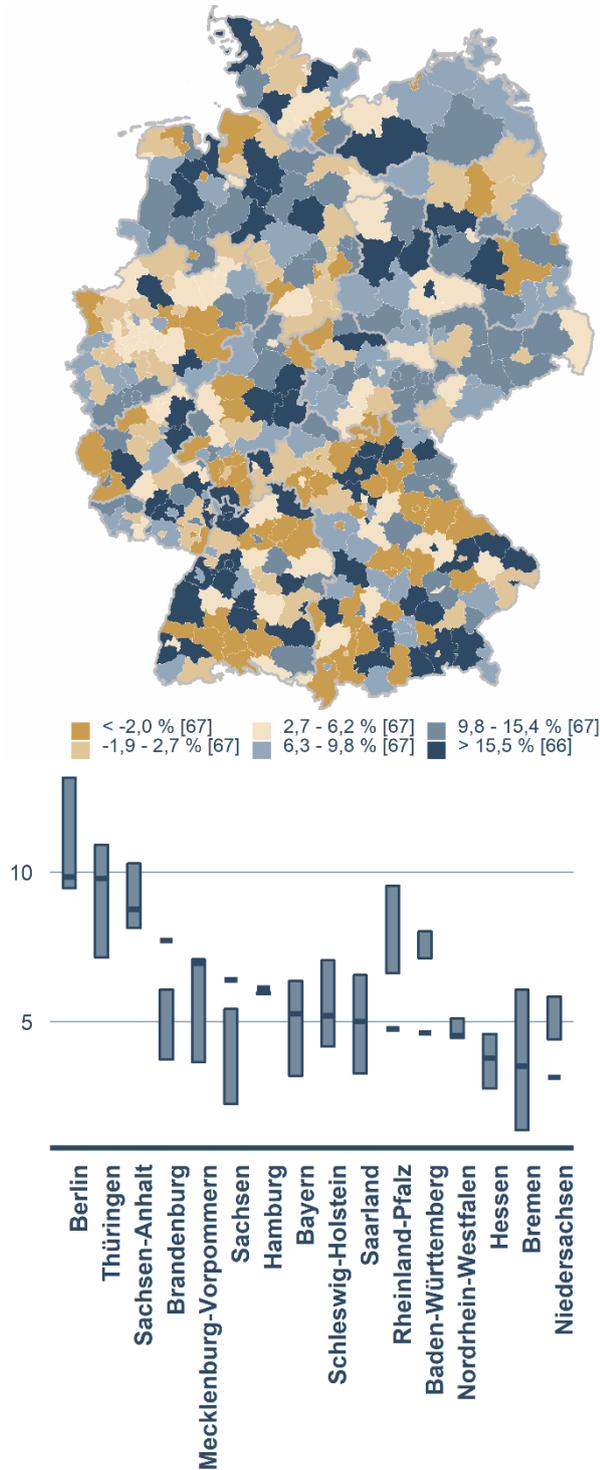
Die Preisdynamik bei den kalten Betriebskosten lag in diesem Jahr deutlich unter der der Heizkosten. Im bundesdeutschen Durchschnitt lag die Preisentwicklung zwischen September 2022 und September 2021 bei einem Plus von 9 Prozent. Um regionale Entwicklungen aufzuzeigen und ausreichende Fallzahlen zu garantieren, wird im Folgenden, wie bei den regionalen Auswertungen der Heizkostenabschläge, auf einen Vergleich des dritten Quartals 2022 mit dem dritten Quartal 2021 zurückgegriffen.

Die kalten Betriebskosten sind im Vergleich der Bundesländer in Berlin am stärksten gestiegen. In der Hauptstadt sind die mittleren kalten Nebenkosten um 9,8 Prozent gestiegen. Die Hauptstadt liegt damit auf Rang 133 der 401 untersuchten Landkreise und kreisfreien Städte. Am wenigsten stark angestiegen sind die mittleren kalten Nebenkosten in Bremen und Niedersachsen, hier legte der Medianwert um lediglich 3,5 beziehungsweise 3,1 Prozent zu. Im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt das Plus bei 4,5 Prozent. Im Vergleich aller Landkreise lag die mittlere Preissteigerung bei den kalten Betriebskosten bei 6,3 Prozent. Neben Berlin stiegen auch in den anderen Top-7-Städten die kalten Betriebskosten an, in München beispielsweise um 8,9 Prozent.

In vielen Landkreisen blieben die Anstiege der mittleren kalten Betriebskosten bis zum dritten Quartal 2022 damit hinter den Preisanstiegen der allgemeinen Verbrauchsgüter zurück. Es ist jedoch möglich, dass hier noch Preissteigerungen auf die Mieter zukommen werden. Die kalten Betriebskosten sind zwar nur zu einem geringen Teil direkt abhängig von den Energiepreisen, zum Beispiel durch Allgmeinstrom, jedoch könnten indirekte Faktoren die kalten Betriebskosten steigen lassen. Zunächst sind die kalten Betriebskosten zu einem nicht geringen Teil durch Lohnkosten bestimmt. Es ist abzusehen, dass die hohen Inflationsraten Lohnsteigerungen nach sich ziehen werden. Wirken sich diese beispielsweise auf Hausmeisterdienste, Schornsteinfeger und ähnliches aus, ist damit zu rechnen, dass die gestiegenen Lohnkosten an die Mieter weitergereicht werden. Zu erwarten ist also, dass die kalten Betriebskosten in Zweitrundeneffekten, ausgelöst durch die Energiepreisanstiege und die allgemein stark gestiegenen Verbraucherpreise, noch weiter ansteigen werden.

Abbildung 5-3: Veränderung der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional

Veränderung der vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Prozent, Q3 2021 – Q3 2022



Rang	Kreis	Median
1	Günzburg	54,2
2	Schwabach	49,2
3	Freyung-Grafenau	48,8
4	Erlangen-Höchstadt	43,1
5	Erding	41,4
A-Städte**
133	Berlin	9,8
145	München (Stadt)	8,9
163	Frankfurt am Main	7,8
179	Köln	7,1
202	Hamburg	6,1
250	Düsseldorf	3,5
278	Stuttgart	2,3
...
397	Dachau	-19,6
398	Memmingen	-20,7
399	Eichstätt	-21,6
400	Emmendingen	-32,9
401	Ansbach (Stadt)	-40,1

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

*Spanne bezeichnet hier, wie stark sich die 1. und 3. Quartilsgrenze verändert hat. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

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

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

5.4 Niveau der kalten Betriebskosten

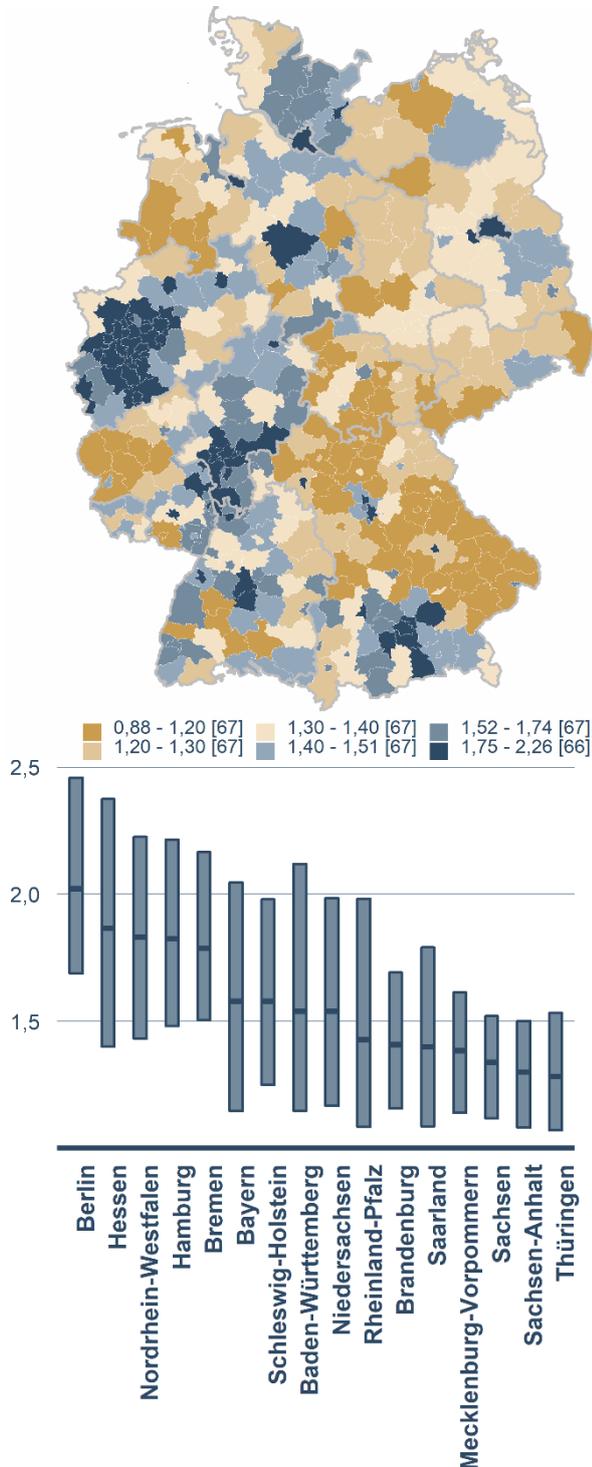
Typischerweise sind die kalten Betriebskosten in größeren Städten höher. Neben dem allgemein höheren Preisniveau in den Großstädten und den damit zum Beispiel höheren Personalkosten für Hausmeister oder ähnliche Dienstleistungen ist auch der Objekttyp entscheidend. In Großstädten finden sich typischerweise mehr Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern. In diesen wird häufig ein Hausmeister- und Straßendienst beschäftigt, Kosten wie die Gartenpflege werden von Unternehmen übernommen, ein Aufzug wird betrieben. Diese Betriebskostenpunkte fallen in ländlichen Regionen, mit einem größeren Anteil kleinerer Gebäude, seltener an. In Zweifamilienhäusern übernimmt häufig eine der beiden Parteien die Gartenpflege und Straßenräumarbeiten, ein Aufzug ist nicht im Einsatz. Diese Kostendifferenzen zeigen sich auch im regionalen Vergleich.

Darüber tragen die Betriebskosten, die auf kommunaler Ebene bestimmt werden, einen großen Teil zur Erklärung der regionalen Differenzen in der Höhe der kalten Betriebskosten bei. So sind die kalten Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen und Hessen, neben Berlin, besonders hoch. Hohe Grundsteuersätze werden hier an die Mieter weitergegeben. Die Kombination der beiden angesprochenen Kostenpunkte erklärt, warum die teuersten Kreise hinsichtlich der kalten Betriebskosten allesamt aus urbanen Regionen in Nordrhein-Westfalen und Hessen bestehen.

Am höchsten sind die kalten Betriebskosten für Mieter in Leverkusen, wo im Mittel 2,26 Euro je Quadratmeter anfallen, fast viermal so viel wie in den ländlichen Regionen Ostbayerns. Köln und Düsseldorf liegen im Vergleich der sieben größten deutschen Städte hinsichtlich der kalten Betriebskosten zwar hinter Frankfurt am Main, wo Mieter mit 2,19 Euro rechnen müssen, aber vor dem Rest der Top-7. In Köln müssen Mieter im Mittel mit 2,06 Euro und in Düsseldorf mit 2,03 Euro kalkulieren.

Abbildung 5-4: Niveau der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional

Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Q3 2022



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Leverkusen	2,26	1,87 - 2,45
2	Bonn	2,22	1,81 - 2,67
3	Frankfurt am Main	2,19	1,75 - 2,69
4	Main-Taunus-Kreis	2,17	1,56 - 2,51
5	Offenbach am Main	2,16	1,71 - 2,68
A-Städte**
9	Köln	2,06	1,67 - 2,53
12	Düsseldorf	2,03	1,70 - 2,41
13	Berlin	2,02	1,69 - 2,46
19	München (Stadt)	1,99	1,61 - 2,39
42	Hamburg	1,83	1,48 - 2,21
95	Stuttgart	1,62	1,27 - 2,12
...
397	Amberg-Weilburg	0,95	0,77 - 1,25
398	Sonneberg	0,94	0,76 - 1,11
399	Dingolfing-Landau	0,94	0,70 - 1,38
400	Neustadt a.d. Waldnaab	0,93	0,70 - 1,21
401	Ansbach (Stadt)	0,88	0,75 - 1,65

Bundesland	Median	Spanne*
Berlin	2,02	1,69 - 2,46
Hessen	1,87	1,40 - 2,37
Nordrhein-Westfalen	1,83	1,43 - 2,23
Hamburg	1,83	1,48 - 2,21
Bremen	1,79	1,50 - 2,16
Bayern	1,58	1,15 - 2,05
Schleswig-Holstein	1,58	1,25 - 1,98
Baden-Württemberg	1,54	1,15 - 2,12
Niedersachsen	1,54	1,17 - 1,98
Rheinland-Pfalz	1,43	1,08 - 1,98
Brandenburg	1,41	1,16 - 1,69
Saarland	1,40	1,09 - 1,79
Mecklenburg-Vorpommern	1,38	1,14 - 1,61
Sachsen	1,34	1,12 - 1,52
Sachsen-Anhalt	1,30	1,08 - 1,50
Thüringen	1,28	1,07 - 1,53

*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

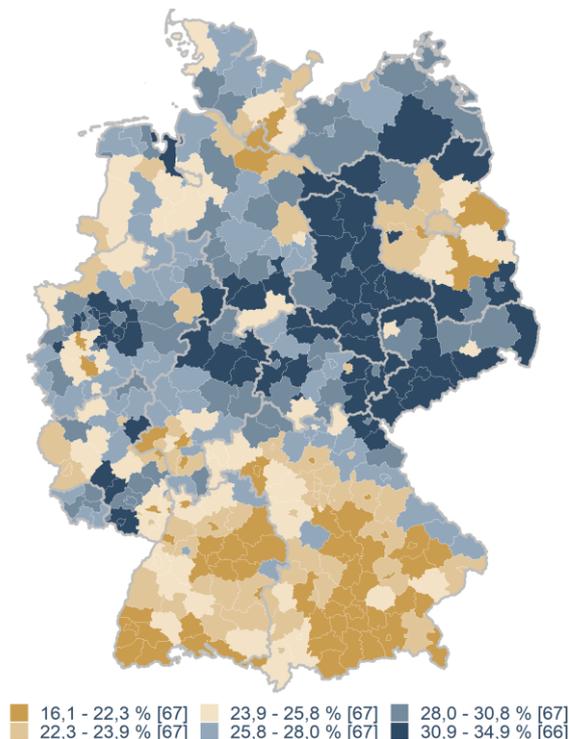
5.5 Beitrag der Wohnnebenkosten zur Gesamtmiete

Nicht zuletzt nach den deutlichen Energiepreisanstiegen, tragen die Wohnnebenkosten einen großen Anteil zur Gesamtmiete bei. Wie Abbildung 5-5 zeigt, ist der Anteil Nebenkosten an der Gesamtmiete im Süden und in Großstädten sowie deren Umland geringer. Das Nettokaltmietenniveau ist in diesen Regionen hoch, so dass, obwohl die Nebenkosten teilweise über dem Bundesmittel liegen, der Nebenkostenpunkt weniger stark ins Gewicht fällt. In weiten Teilen Ostdeutschlands und ländlichen Regionen mit geringem Nettokaltmietenniveau machen die Nebenkosten rund ein Drittel der Gesamtmiete aus, im Mittel aller Kreise ist es ein Viertel.

Die Unterschiede in der Relevanz der Nebenkosten, in der aktuellen Debatte insbesondere der Heizkosten, in Relation zur Nettokaltmiete hat Auswirkungen auf die Betroffenheit der Mieter in den verschiedenen Regionen hinsichtlich der Kostenanstiege. So kann argumentiert werden, dass in Regionen, in denen die Nebenkosten einen besonders großen Anteil an der Gesamtmiete ausmachen, Regionen also mit einem geringeren Nettokaltmietenniveau, die Aufmerksamkeit der Mieter traditionell mehr auf den Nebenkostenpunkt gelenkt wurde. Kostenanstiege könnten hier subjektiv stärker wahrgenommen werden, da Nebenkostenanstiege die Gesamtmiete prozentual stärker erhöhen als in Regionen, in denen die Nebenkosten einen kleineren Teil der Gesamtmiete ausmachen. Andererseits sind Mieter in Regionen mit einem hohen Nettokaltmietenniveau möglicherweise ohnehin bereits stark belastet, sodass weitere Anstiege in den Nebenkosten die Mieter empfindlich treffen könnten. Um zu untersuchen, welches der beiden Argumente überwiegt, wird im Folgenden untersucht, wie sich die Erschwinglichkeit der Neuvertragsmieten in Relation zum Einkommen verändert hat.

Abbildung 5-5: Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete

Berechnet auf Basis der Medianwerte der Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Relation zur Summe aus dem Median der Nettokaltmiete und den Medianwerten der Nebenkosten, in Prozent, Q3 2022



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

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

6 Erschwinglichkeit der Mieten

In diesem Teil des Gutachtens wird untersucht, wie sich die Neuvertragsmieten auf Basis der untersuchten Inseratsdaten in Relation zu den Arbeitseinkommen der Haushalte entwickelt haben. Hierfür wird auf Daten der Bundesagentur für Arbeit zu den Bruttoarbeitsentgelten in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten zurückgegriffen. Diese werden in Nettoeinkommen umgerechnet und für das Jahr 2022 fortgeschrieben. Näheres zur Methodik findet sich im entsprechenden Unterkapitel.

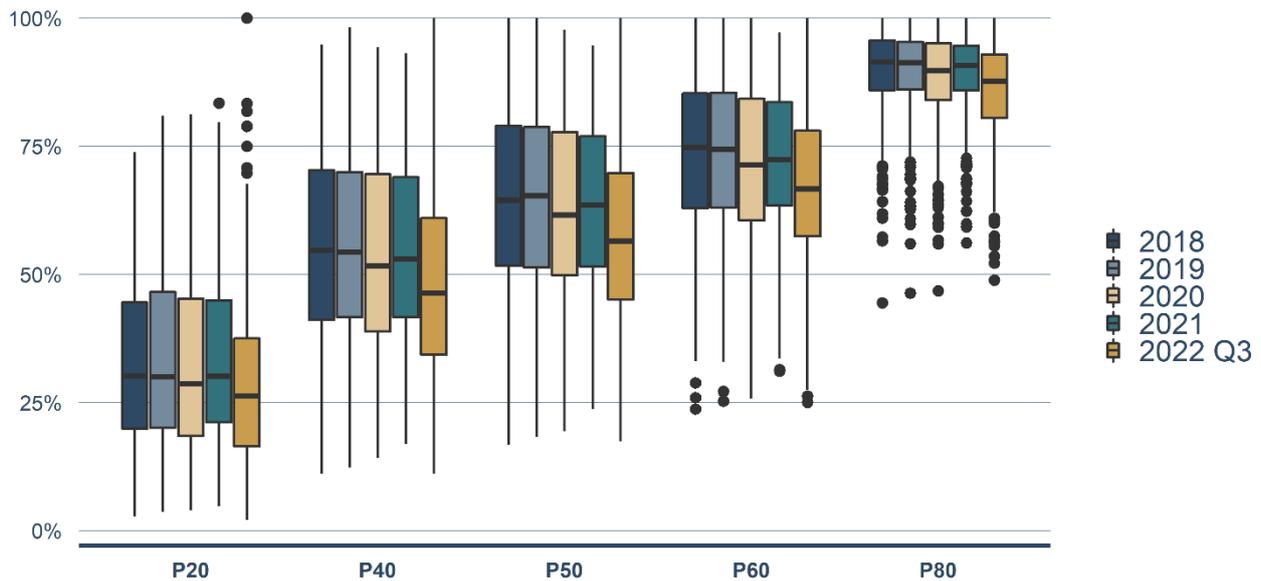
Zunächst wird untersucht, wie sich der Anteil der erschwinglichen Mietwohnungsinserate zwischen 2018 und 2022 verändert hat. Es wird dabei zwischen zwei Haushaltstypen unterschieden: Singles und Familien. Singlehaushalte verfügen über ein volles Bruttoeinkommen, welches in Nettoeinkommen umgerechnet wurde. Für Familienhaushalte wurden 1,5 Bruttoeinkommen unterstellt. Dabei entfällt ein volles Einkommen auf einen Partner, welcher in Steuerklasse 3 versteuert und dem zwei Kinderfreibeträge zugerechnet werden. Der andere Partner versteuert in Steuerklasse 5.

Für Singlehaushalte wird unterstellt, dass diese Wohnungen bis zu einer Größe von drei Zimmern nachfragen. Für Familienhaushalte mit zwei Kindern wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen mit mindestens vier Zimmern nachfragen. Der Anteil der erschwinglichen Wohnungen wird also innerhalb der Untergruppierungen des Wohnungsangebots gebildet und bezeichnet den Anteil der Wohnungen, für die die Haushalte nicht mehr als 35 Prozent des Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben müssten. Die Berechnungen werden auf Kreisebene durchgeführt. Um ein möglichst aktuelles Bild von der Erschwinglichkeit der Bruttowarmmieten zu zeichnen, wird für das Jahr 2022 nur auf Inserate im dritten Quartal abgestellt.

Abbildung 6-1 zeigt den Anteil des erschwinglichen Wohnungsangebots in Abhängigkeit des Einkommens in den Landkreisen. Die Abbildung wird begleitet von Tabelle 6-1. Die Abbildung zeigt zunächst, dass der Anteil des erschwinglichen Wohnungsangebots mit dem Einkommen steigt. Singles, die zu den einkommensschwächsten sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in ihrem Landkreis gehören (P20), konnten im dritten Quartal 2022 bei einem Anteil von 35 Prozent ihres Einkommens, den sie für die Bruttowarmmiete aufwenden, in der Hälfte der Kreise auf höchstens 26 Prozent der Wohnungsinserate zurückgreifen. Diejenigen Singles, die zu den einkommensstärksten 20 Prozent der Beschäftigten gehören (P80), können in der Hälfte der Kreise mindestens auf 88 Prozent des Mietwohnungsangebots zugreifen. Abbildung 6-1 zeigt, dass sich der Anteil der erschwinglichen Wohnungen über alle Einkommensgruppen hinweg auf Basis der Berechnungen für das dritte Quartal 2022 gegenüber dem Jahr 2021 reduziert hat.

Abbildung 6-1: Rückgang des erschwinglichen Wohnungsangebots – Singles

Anteil des erschwinglichen Mietwohnungsangebots in Abhängigkeit vom Einkommen



Lesebeispiel: Für die Einkommensgruppe P20, welche die Grenze zu den jeweils einkommensschwächsten 20 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einem Landkreis bezeichnet, lag der Anteil am inserierten Mietwohnungsangebot von Wohnungen mit maximal drei Zimmern, welcher mit 35 Prozent des Einkommens erschwinglich ist, im Jahr 2021 in der Hälfte der Landkreise bei unter 30 Prozent (dicker horizontaler Strich im dunkelgrünen Feld), in der anderen Hälfte bei über 30 Prozent. Die dargestellte Spanne von 21 % - 45 % besagt, dass in einem Viertel der Kreise der erschwingliche Anteil des Angebots bei höchstens 21 Prozent lag (unteres Ende des dunkelgrünen Balkens), in wiederum einem Viertel lag der Anteil bei mindestens 45 Prozent (oberes Ende des dunkelgrünen Balkens). Siehe auch Tabelle 6-1 für Werte für die Jahre 2021 und 2022 Q3.

Quellen: Value AG; Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

Im Jahr 2021 konnte sich ein Singlehaushalt, der in seinem jeweiligen Landkreis zu den einkommensschwächsten (P20) unter den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten gehörte, in der Hälfte der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte weniger als 30 Prozent des für ihn in Frage kommenden Mietwohnungsangebot leisten, wenn er nicht mehr als 35 Prozent für die Bruttowarmmiete aufwenden möchte. In 25 Prozent der Kreise wären weniger als 21 Prozent des Angebots erschwinglich gewesen, in einem Viertel der Kreise mehr als 45 Prozent des Angebots, wie die Spanne illustriert. Für die einkommensschwächsten Singlehaushalte lag das erschwingliche Wohnungsangebot im dritten Quartal 2022 im Mittel der Landkreise 4 Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2021, wenn der Ausgabenanteil für die Bruttowarmmiete am Nettoeinkommen nicht verändert werden sollte. Im Mittel der Landkreise sind für diese Gruppe noch 26 Prozent des Angebots erschwinglich. In einem Viertel der Landkreise sind 16 Prozent des Wohnungsangebots oder weniger und den genannten Bedingungen bezahlbar, in einem Viertel sind es 38 Prozent des Wohnungsangebots oder mehr. Der erschwingliche Anteil der Wohnfläche hat sich im Mittel der Landkreise auch für die anderen Einkommensgruppen verändert.

Für einen Singlehaushalt mit einem Medianeinkommen waren im Jahr 2021 in der Hälfte der Landkreise 64 Prozent des Wohnungsangebots erschwinglich, im dritten Quartal hat sich dieser Anteil um 8 Prozentpunkte auf 56 Prozent reduziert. In dem Viertel der Landkreise, in denen die Erschwinglichkeit am geringsten ist,

waren damit im dritten Quartal 2022 noch höchstens 45 Prozent des Wohnungsangebots erschwinglich, in dem Viertel der Kreise mit der höchsten Erschwinglichkeit, waren es mindestens 70 Prozent.

Tabelle 6-1: Auswirkungen der Mietpreisanstiege auf die Erschwinglichkeit – Singles

Anteil des erschwinglichen Mietwohnungsangebots in Abhängigkeit vom Einkommen

Einkommensgruppen / Anteil der Landkreise	2021		2022 Q3	
	Mittel (Kreise)	Spanne (Kreise)	Mittel (Kreise)	Spanne (Kreise)
P20 (Einkommen)	30 %	21 % - 45 %	26 %	16 % - 38 %
P40 (Einkommen)	53 %	42 % - 69 %	46 %	34 % - 61 %
Median (Einkommen)	64 %	52 % - 77 %	56 %	45 % - 70 %
P60 (Einkommen)	72 %	63 % - 84 %	67 %	57 % - 78 %
P80 (Einkommen)	91 %	86 % - 95 %	88 %	81 % - 93 %

Lesebeispiel: Für die Einkommensgruppe P20, welche die Grenze zu den jeweils einkommensschwächsten 20 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einem Landkreis bezeichnet, lag der Anteil am inserierten Mietwohnungsangebot von Wohnungen mit maximal drei Zimmern, welcher mit 35 Prozent des Einkommens erschwinglich ist, im Jahr 2021 in der Hälfte der Landkreise bei unter 30 Prozent, in der anderen Hälfte bei über 30 Prozent. Die dargestellte Spanne von 21 % - 45 % besagt, dass in einem Viertel der Kreise der erschwingliche Anteil des Angebots bei höchstens 21 Prozent lag, in wiederum einem Viertel lag der Anteil bei mindestens 45 Prozent.

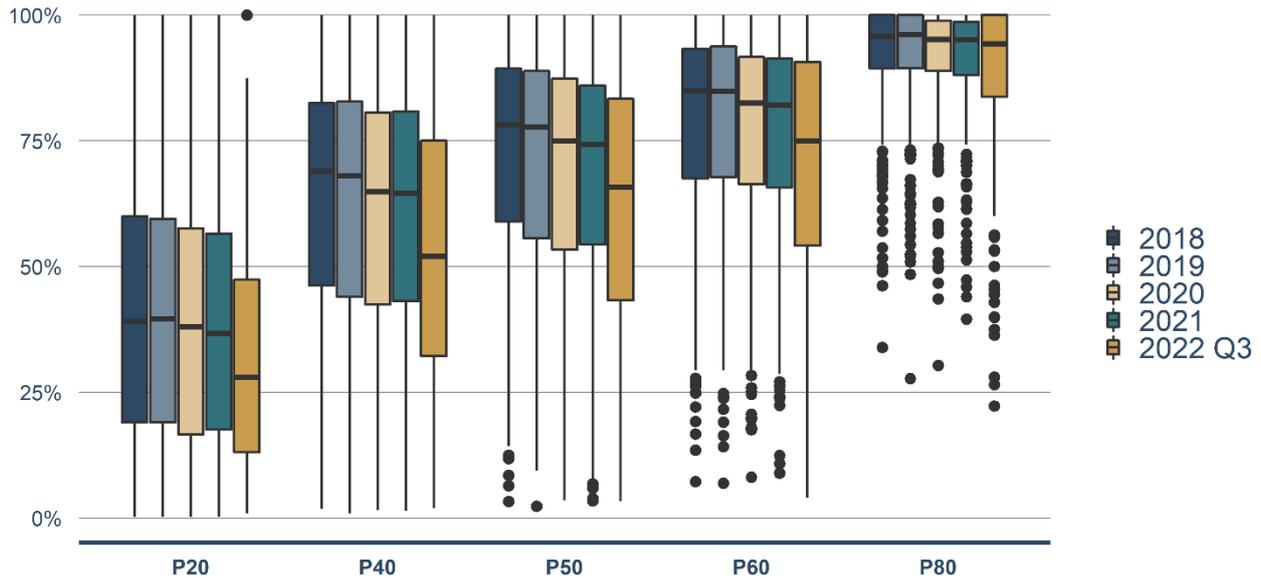
Quellen: Value AG; Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

Als zweite Haushaltsform wird unterstellt, dass ein Paarhaushalt mit zwei Kindern sich nach einer Wohnung mit mindestens vier Zimmern umsieht. Für diese Nachfrager am Wohnungsmarkt ist der Anteil des erschwinglichen Angebots stärker zurückgegangen als für Singlehaushalte. Ein möglicher Grund hierfür ist, dass sich die Anstiege in den Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten in absoluten Beträgen bei größeren Wohnungen stärker auswirken. Die stärkeren Rückgänge im Anteil des erschwinglichen Angebots gelten insbesondere für die einkommensschwächeren Gruppen.

Paarhaushalte, die zu den einkommensschwächsten 20 Prozent gehören, konnten im Jahr 2021 in der Hälfte der deutschen Landkreise 37 Prozent oder weniger der Wohnungen mit mindestens vier Zimmern anmieten, wenn nicht mehr als 35 Prozent des Einkommens für die Miete ausgegeben werden sollten. Im dritten Quartal 2022 konnten in der Hälfte der Landkreise höchstens 28 Prozent der Inserate unter den gleichen Bedingungen angemietet werden, eine Reduktion von 9 Prozentpunkten. Für Haushalte, die über 1,5 Medianeinkommen verfügen, galt im Jahr 2021, dass in der Hälfte der Landkreise mindestens 74 Prozent der Inserate erschwinglich waren – im dritten Quartal ist der Anteil auf 66 Prozent geschrumpft.

Abbildung 6-2: Rückgang des erschwinglichen Wohnungsangebots – Paarhaushalte

Anteil des erschwinglichen Mietwohnungsangebots in Abhängigkeit vom Einkommen



Lesebeispiel: Für die Einkommensgruppe P20, welche die Grenze zu den jeweils einkommensschwächsten 20 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einem Landkreis bezeichnet, lag der Anteil am inserierten Mietwohnungsangebot von Wohnungen mit mindestens vier Zimmern, welcher mit 35 Prozent des Einkommens erschwinglich ist, im Jahr 2021 in der Hälfte der Landkreise bei unter 30 Prozent (dicker horizontaler Strich im dunkelgrünen Feld), in der anderen Hälfte bei über 30 Prozent. Die dargestellte Spanne von 21 % - 45 % besagt, dass in einem Viertel der Kreise der erschwingliche Anteil des Angebots bei höchstens 21 Prozent lag (unteres Ende des dunkelgrünen Balkens), in wiederum einem Viertel lag der Anteil bei mindestens 45 Prozent (oberes Ende des dunkelgrünen Balkens). Siehe auch Tabelle 6-2 für Werte für die Jahre 2021 und 2022 Q3.

Quellen: Value AG; Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

Sowohl für Singlehaushalte als auch für die hier definierten Paarhaushalte hat sich der Anteil des erschwinglichen Mietwohnungsangebots in kurzer Zeit deutlich reduziert. Unter der Annahme, dass die Einkommenszuwächse im Jahr 2022 in allen Einkommensgruppen symmetrisch verliefen, ist die Erschwinglichkeit insbesondere für Paarhaushalte auf der Suche nach größeren Wohnungen gesunken. Für Haushalte bieten sich neben Einsparungen durch weniger Heizen zwei Möglichkeiten, um mit den gestiegenen Bruttowarmmieten umzugehen. 1) Quantitäts-/Qualitätsreduktion: Die erste Möglichkeit ist, bei Umzug die Wohnfläche oder die Qualität der Wohnung im Vergleich zu dem, was sonst angemietet worden wäre, zu reduzieren. Abstriche bei einem der beiden Faktoren implizieren geringere Gesamtmietkosten als unter sonst gleichen Umständen. Das heißt weniger hochwertige beziehungsweise kleinere Wohnungen werden kurzfristig attraktiver. 2) Aufwenden eines höheren Einkommensanteils für die Miete: In den Berechnungen wird unterstellt, dass der Einkommensanteil, der für die Miete aufgewendet wird, über die Zeit konstant bleibt. Haushalte haben grundsätzlich die Möglichkeit, diesen Anteil zu erhöhen und somit den Anteil des erschwinglichen Wohnungsangebots konstant zu halten.

Beide Alternativen bedeuten einen Wohlstandsverlust. Im ersten Fall wird an der Wohnqualität gespart, im zweiten sinkt das Residualeinkommen, das heißt der Anteil des Einkommens, der nach Abzug der Miete verbleibt. Eine Reduktion der Wohnfläche dürfte insbesondere für Paarhaushalte mit (jungen) Kindern schwierig sein. Ein häufiger Umzugsgrund für diesen Haushaltstyp ist der Umzug in eine größere Wohnung, um dem

Platzbedarf, der mit einer sich vergrößernden Familie wächst, gerecht zu werden. Die Ausgabe eines höheren Anteils des Einkommens für die Miete stellt wiederum insbesondere einkommensschwächere Haushalte vor Herausforderungen. In absoluten Beträgen ist deren Residualeinkommen ohnehin bereits deutlich geringer als das der Haushalte mit höheren Einkommen; für weitere Ausgaben für die Lebenshaltung verbleibt ein geringerer Betrag.

Tabelle 6-2: Auswirkungen der Mietpreisanstiege auf die Erschwinglichkeit – Paarhaushalte

Anteil des erschwinglichen Mietwohnungsangebots in Abhängigkeit vom Einkommen

Einkommensgruppen / Anteil der Landkreise	2021		2022 Q3	
	Mittel (Kreise)	Spanne (Kreise)	Mittel (Kreise)	Spanne (Kreise)
P20 (Einkommen)	37 %	18 % - 57 %	28 %	13 % - 47 %
P40 (Einkommen)	65 %	43 % - 81 %	52 %	32 % - 75 %
Median (Einkommen)	74 %	54 % - 86 %	66 %	43 % - 83 %
P60 (Einkommen)	82 %	66 % - 91 %	75 %	54 % - 91 %
P80 (Einkommen)	95 %	88 % - 99 %	94 %	84 % - 100 %

Lesebeispiel: Für die Einkommensgruppe P20, welche die Grenze zu den jeweils einkommensschwächsten 20 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einem Landkreis bezeichnet, lag der Anteil am inserierten Mietwohnungsangebot von Wohnungen mit mindestens vier Zimmern, welcher mit 35 Prozent des Einkommens erschwinglich ist, im Jahr 2021 in der Hälfte der Landkreise bei unter 37 Prozent, in der anderen Hälfte bei über 37 Prozent. Die dargestellte Spanne von 18 % - 57 % besagt, dass in einem Viertel der Kreise der erschwingliche Anteil des Angebots bei höchstens 18 Prozent lag, in wiederum einem Viertel lag der Anteil bei mindestens 57 Prozent.

Quellen: Value AG; Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

7 Schlussfolgerungen

Der Wohnnebenkostenreport fokussierte sich in diesem Jahr auf die Entwicklung der warmen Nebenkostenpunkte. Die Wohnnebenkosten sind lange Zeit wenig öffentlich diskutiert worden. Über Jahre hinweg haben sich die Nebenkosten kaum verteuert. In der Phase der sich dynamisch entwickelnden Neuvertragsmieten nahmen die Wohnnebenkosten eine preisdämpfende Rolle ein. Mit dem Beginn des russischen Krieges in der Ukraine hat sich die Situation verändert. Zu den weiter steigenden Nettokaltmieten kommen kurzfristig deutlich teurere warme Nebenkosten. Auch die kalten Betriebskosten dämpfen die Preisentwicklung der Gesamtmieten in diesem Jahr nicht. Dies bedeutet, wie die Auswertungen aufzeigen, dass sich das erschwingliche Wohnungsangebot verknappt. Für Wohnungssuchende bieten sich in der aktuellen Situation nur zwei Möglichkeiten, auf die gestiegenen Gesamtkosten zu reagieren: einen höheren Teil des Einkommens für die Miete aufzubringen oder die Wohnungsgröße oder -qualität zu reduzieren. Wie die Auswertungen zeigen, sind insbesondere einkommensschwächere Haushalte von den Kostenanstiegen bei den Mieten betroffen. Deren erschwingliches Mietwohnungsangebot ist ohnehin geringer als das einkommensstärkerer Haushalte, und es hat sich zudem in diesem Jahr noch überproportional reduziert.

Finanzielle Unterstützungsmaßnahmen sollten daher insbesondere weniger einkommensstarke Haushalte in den Fokus nehmen. Nicht nur ist deren Versorgungsmöglichkeit am Wohnungsmarkt geringer als für

einkommensstarke Haushalte, da ihr finanzieller Spielraum ihnen nur Zugang zu einem kleineren Anteil des Wohnungsangebots erlaubt, auch ist ihr Residualeinkommen nach Abzug der Wohnkosten knapper. Der finanzielle Spielraum ist für diese Gruppe deshalb deutlich eingeschränkter. Für wohnungssuchende Mieter wie auch für Bestandsmieter gilt zurzeit in besonderem Maße, die warmen Nebenkosten in den Blick zu nehmen. Wie die Auswertungen zeigen, sind die Abschlagszahlungen in Mietwohnungsinseraten innerhalb eines Jahres um knapp die Hälfte angestiegen. Doch die aktuellen Preisentwicklungen in den Verbraucherpreisen zeigen, dass noch nicht alle Kostenanstiege an die Mieter weitergegeben wurden. Für Mieter ist es daher bei einer Neuvermietung empfehlenswert, einen Puffer bei den warmen Nebenkosten einzuplanen und sich mit dem Vermieter intensiv über mögliche Festverträge bei Gaslieferungen oder die nächste anstehende Öllieferung auszutauschen. Tatsächlich ist nicht nur bei Neuvermietung ein Höchstmaß an Transparenz von Vermieterseite erforderlich, auch in Bestandsmietverträgen sollte frühzeitig über Veränderungen der Heizkosten und die Möglichkeit, Abschlagszahlungen anzupassen, gesprochen werden.

Die Bundesregierung versucht mit verschiedenen Instrumenten, die Energiekosten für Haushalte zu reduzieren. Zu nennen ist hier zum Beispiel die so genannte Gaspreisbremse, nach der 80 Prozent des bisherigen Gasverbrauchs zu einem gedeckelten Preis bezogen werden können. Auch Einmalzahlungen oder die Reform des Wohngeldes können Haushalte im unteren Einkommensbereich besonders entlasten. Zu beachten ist aber, dass die Energiepreise trotz dieser Maßnahmen künftig und längerfristig über dem Niveau von 2021 liegen werden. Daher gibt es deutlich mehr Anreize, die Gebäude energetisch zu modernisieren. Damit dieses Potenzial aber auch genutzt wird, bedarf es der richtigen Rahmensetzung durch die Politik, wie etwa einer berechenbaren Förderpolitik, aber auch einer Anpassung der Regeln zur Modernisierungsumlage an die gestiegenen Zins- und Baukosten.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten	10
Tabelle 4-2: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Energieträger	12
Tabelle 4-3: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen	13
Tabelle 6-1: Auswirkungen der Mietpreisanstiege auf die Erschwinglichkeit – Singles.....	27
Tabelle 6-2: Auswirkungen der Mietpreisanstiege auf die Erschwinglichkeit – Paarhaushalte.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Anteil der Wohnungen nach Energieart	5
Abbildung 3-2: Entwicklung der Preise für ausgewählte Energieträger.....	6
Abbildung 3-3: Entwicklung von Nettokaltmiete, Nebenkosten und Kosten für Haushaltsenergie	7
Abbildung 3-4: Entwicklung ausgewählter Nebenkostenpunkte	8
Abbildung 4-1: Entwicklung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten.....	9
Abbildung 4-2: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern.....	11
Abbildung 4-3: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Wohnungsgröße	12
Abbildung 4-4: Entwicklung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten.....	14
Abbildung 4-5: Durchschnittliche Abschlagszahlungen für Nebenkosten und Nettokaltmiete.....	15
Abbildung 5-1: Veränderung der Heizkosten bei Neuvermietung, regional	17
Abbildung 5-2: Niveau der Heizkosten bei Neuvermietung, regional.....	19
Abbildung 5-3: Veränderung der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional.....	21
Abbildung 5-4: Niveau der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung, regional	23
Abbildung 5-5: Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete	24
Abbildung 6-1: Rückgang des erschwinglichen Wohnungsangebots – Singles	26
Abbildung 6-2: Rückgang des erschwinglichen Wohnungsangebots – Paarhaushalte	28

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> [15.11.2022]

Deutscher Mieterbund, 2020, Alle Betriebskostenarten im Überblick, https://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_naw-securedI&u=0&g=0&t=1630489530&hash=3baf0a1c6628a36949a491b4a5162894a4171899&file=fileadmin/pdf/bks/2018/20201210-3.pdf [15.11.2022]

Immowelt, 2020, Verteilerschlüssel in der Nebenkostenabrechnung – ein Überblick. Ratgeber Immowelt, <https://ratgeber.immowelt.de/a/verteilerschluessel-in-der-nebenkostenabrechnung-ein-ueberblick.html> [15.11.2022]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael / Zdrzalek, Jonas, 2022, MLP Studentenwohnreport 2022, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018, Die Erschwinglichkeit von Wohnraum, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Statistisches Bundesamt, 2019, Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html> [15.11.2022]

Statistisches Bundesamt 2022a, Dashboard Deutschland, Energiepreisentwicklung, https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/tile_1654001812693?origin=dashboard&db=energie&category=energie [15.11.2022]

Statistisches Bundesamt, 2022b, Dashboard Deutschland, Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie, https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_bruttokaltmiete [15.11.2022]

Statistisches Bundesamt 2022c, Verbraucherpreisindex für Deutschland, Monate, Genesis-Online, Tabelle 61111-0002 [15.11.2022]

Statistisches Bundesamt 2022d, Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2-/3-/4-/5-/10-Steller/Sonderpositionen), Genesis-Online, Tabelle 6111-0006 [15.11.2022]