

Wohnnebenkosten in Deutschland – eine schonungslose Bestandsaufnahme

Liebe Investorinnen und Investoren,

seit der vorherigen Ausgabe von d.i.i. View hat das Thema Nebenkosten nicht an Brisanz verloren – im Gegenteil. In diesen Tagen bekommen Millionen Haushalte Post von ihren Versorgern, und vielen Bürgern wird erstmals klar, was die Energiepreisexplosion für sie persönlich bedeutet. Zwar hat die Bundesregierung eine Reihe von Unterstützungsmaßnahmen auf den Weg gebracht, dennoch betrifft der Kostenanstieg uns alle – und nicht wenige Familien sehen ihre finanzielle Existenz bedroht.

Um eine schwierige Lage bewältigen zu können, reicht es nicht, sie zu beklagen. Wer die richtigen Maßnahmen ergreifen will, muss ihr wahres Ausmaß erkennen und beziffern. Die d.i.i. hat deshalb beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln eine Studie in Auftrag gegeben, die die Entwicklung der Nebenkosten in Deutschland detailliert analysiert. Wir bedanken uns herzlich bei den Autoren der Studie, Prof. Dr. Michael Voigtländer und Pekka Sagner, für ihre ausgezeichnete Arbeit, und stellen Ihnen in dieser Ausgabe von d.i.i. View die wichtigsten Ergebnisse vor.

Sie zeigen, dass die Entwicklung der Nebenkosten zu einem empfindlichen Wohlstandsverlust führt. Politische Maßnahmen müssen daher vor allem Haushalte mit geringem Einkommen schützen. Auch die Wohnungsunternehmen haben Möglichkeiten, die Belastung ihrer Mieter zu dämpfen, etwa mit einer vorausschauenden Beschaffungspolitik und consequenten energetischen Sanierungen. Während solche Maßnahmen bereits seit Jahren zur DNA von d.i.i. gehören, bleiben diese Potenziale bei anderen Akteuren bislang ungenutzt.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr

Dirk Hasselbring

Leiter Fondsgeschäft

Wohnnebenkosten in Deutschland – eine schonungslose Bestandsaufnahme

Die Entwicklung der Energiekosten hat eine enorme politische und soziale Brisanz. Denn es besteht die Gefahr, dass ein erheblicher Teil der deutschen Privathaushalte aufgrund der Heizkostenexplosion in schwere finanzielle Schwierigkeiten gerät. Das dritte von der d.i.i. beim Institut der deutschen Wirtschaft in Auftrag gegebene Gutachten „Wohnnebenkosten in Deutschland“ widmet sich darum dieses Jahr schwerpunktmäßig den sogenannten warmen Nebenkosten. In dieser Ausgabe von d.i.i. View fassen wir die Ergebnisse zusammen.

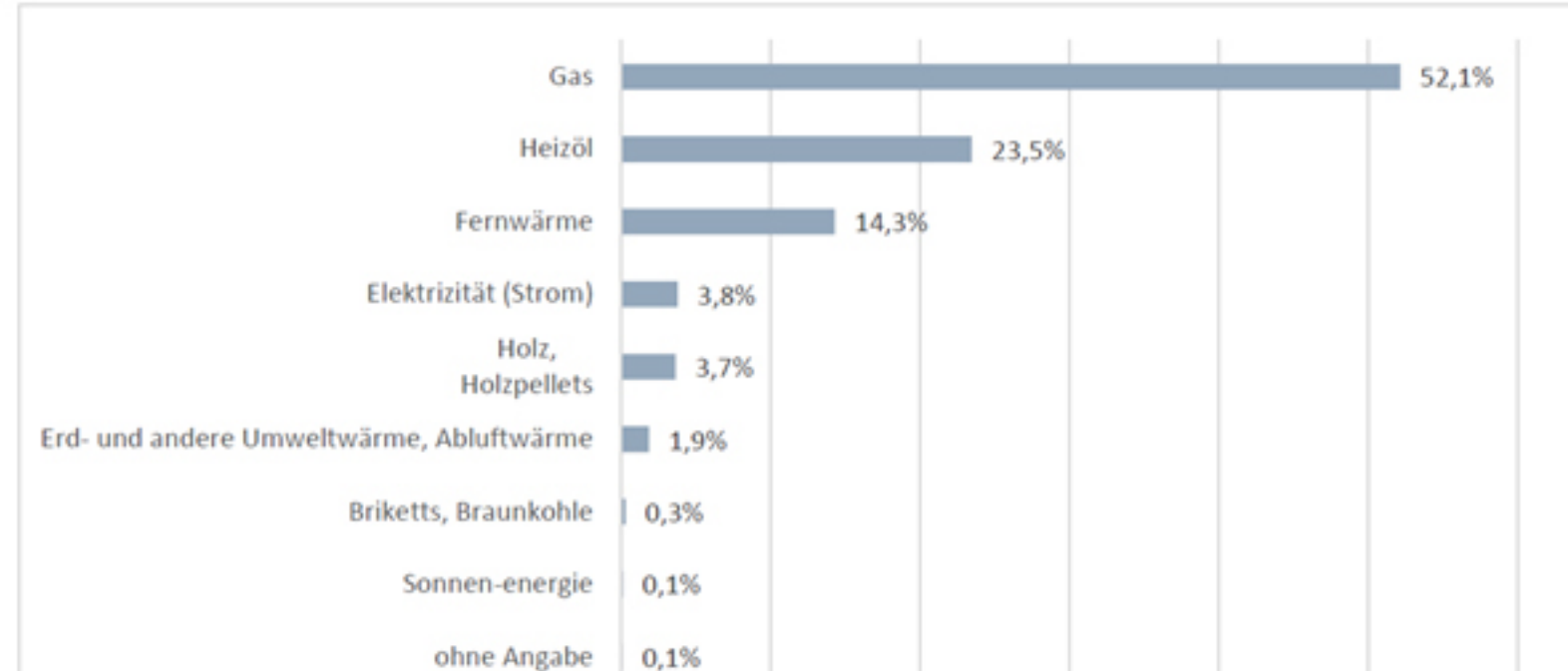
Wichtigste Ergebnisse:

- Die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten haben sich innerhalb eines Jahres um durchschnittlich 48 Prozent erhöht.
- In hauptsächlich mit Gas beheizten Wohnungen beträgt der Anstieg 56 Prozent.
- Die erhebliche finanzielle Mehrbelastung macht einen immer größeren Anteil der verfügbaren Wohnungen für die Haushalte nicht mehr erschwinglich.
- Davon sind einkommenschwächere Haushalte besonders stark betroffen – auf sie muss sich staatliche Unterstützung daher konzentrieren.
- Langfristig erhöht die Entwicklung der warmen Nebenkosten die Anreize für energetische Sanierungen deutlich.

Der russische Angriff auf die Ukraine und die darauffolgenden Sanktionen gegen Russland haben dazu geführt, dass große Teile der Gas- und Öllieferungen nach Deutschland eingestellt wurden. Die Folge sind exorbitante Anstiege der Preise für Gas und Heizöl. Der seit überwiegende Teil der Haushalte in Deutschland ist davon unmittelbar betroffen. Denn mehr als die Hälfte der deutschen Wohnungen wird derzeit mit Gas beheizt, fast ein Viertel mit Heizöl.

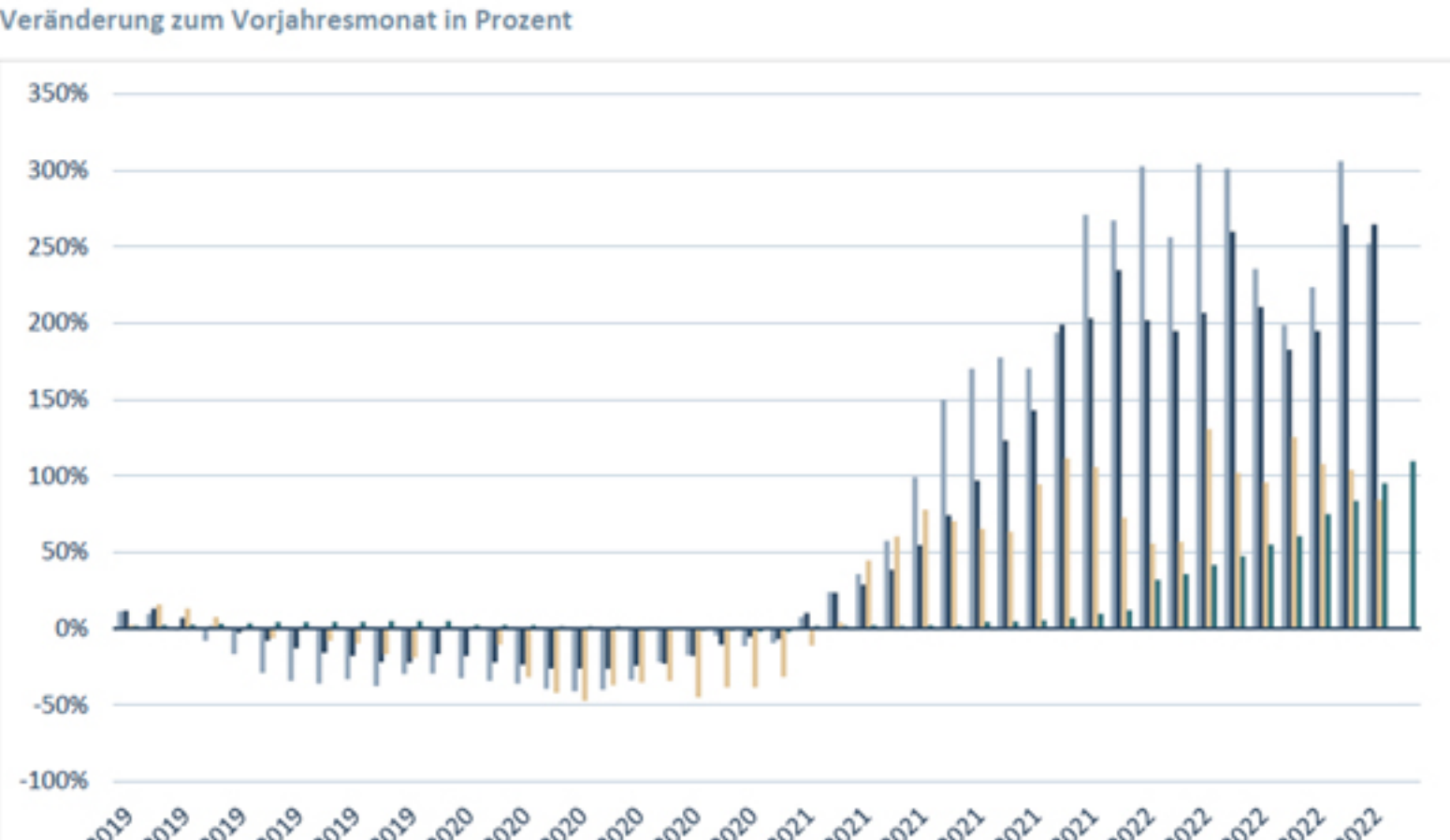
Die Einfuhrpreise für Erdgas lagen im Oktober fast 110 Prozent über denen ein Jahr zuvor. Der Erzeugerpreis für leichtes Heizöl lag mehr als 84 Prozent höher.

Abbildung 3-1: Anteil der Wohnungen nach Energieart



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019

Abbildung 3-2: Entwicklung der Preise für ausgewählte Energieträger



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022a

Die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten laufen den Energiepreisen am Markt in der Regel hinterher. Die Auswertung von Wohnungsinseraten zeigt, dass sie in den vergangenen zwölf Monaten stetig erhöht wurden. Im Durchschnitt und über alle Heizungsarten hinweg liegt der Anstieg im jüngsten beobachteten Monat September 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat bei 48 Prozent. Der Anstieg unterscheidet sich jedoch nach Heizungsart. Bei Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, stiegen die Abschläge um 56 Prozent. Bei Heizöl dagegen lag der Anstieg bei unterdurchschnittlichen 43 Prozent, obwohl dessen Erzeugerpreise ebenfalls stark gestiegen sind. Das kann dadurch erklärt werden, dass Vermieter wegen voller Öltanks noch kein neues Öl geordert und die Berücksichtigung der gestiegenen Preise später erfolgt.

Abbildung 3-4: Entwicklung ausgewählter Nebenkostenpunkte



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022d

Die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten laufen den Energiepreisen am Markt in der Regel hinterher. Die Auswertung von Wohnungsinseraten zeigt, dass sie in den vergangenen zwölf Monaten stetig erhöht wurden. Im Durchschnitt und über alle Heizungsarten hinweg liegt der Anstieg im jüngsten beobachteten Monat September 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat bei 48 Prozent. Der Anstieg unterscheidet sich jedoch nach Heizungsart. Bei Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, stiegen die Abschläge um 56 Prozent. Bei Heizöl dagegen lag der Anstieg bei unterdurchschnittlichen 43 Prozent, obwohl dessen Erzeugerpreise ebenfalls stark gestiegen sind. Das kann dadurch erklärt werden, dass Vermieter wegen voller Öltanks noch kein neues Öl geordert und die Berücksichtigung der gestiegenen Preise später erfolgt.

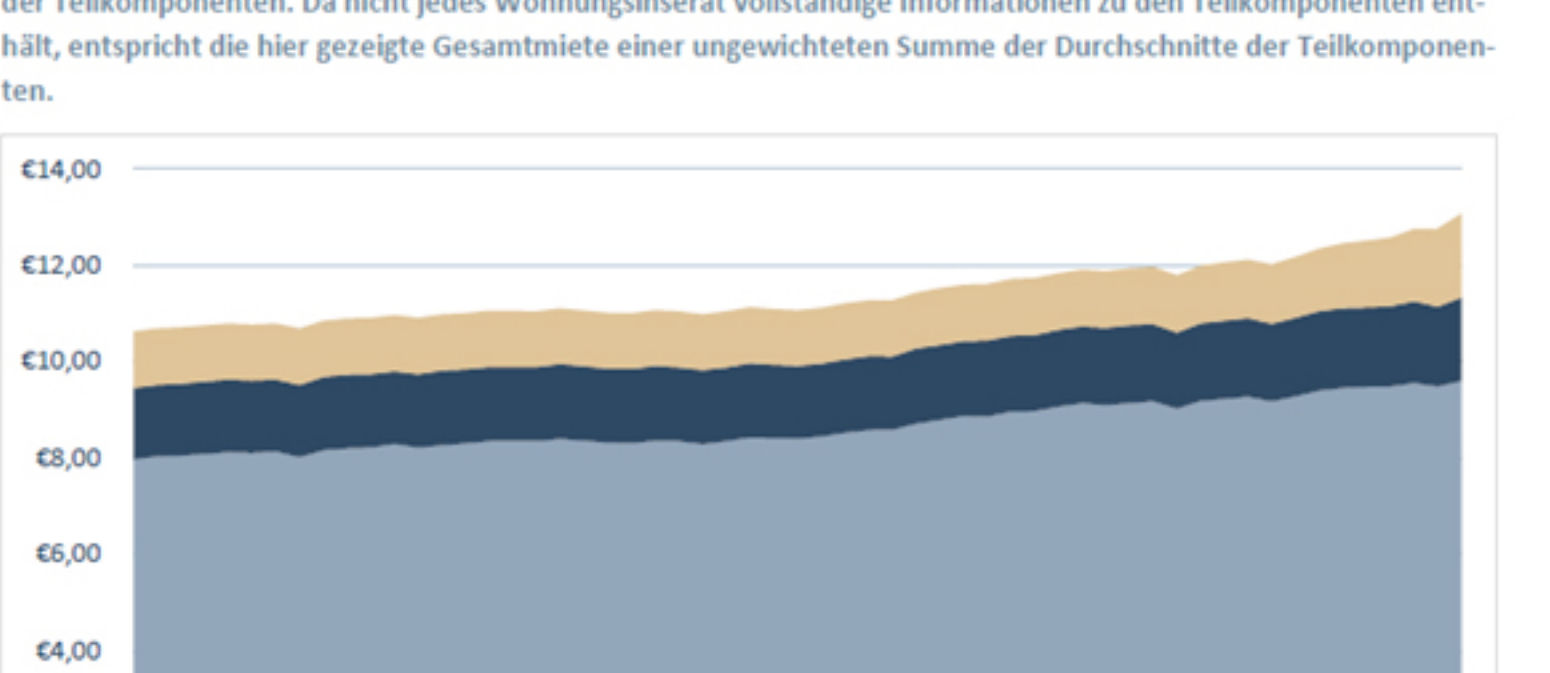
Abbildung 4-2: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern



Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

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 auf der Summe der Durchschnittswerte der Teilkomponenten. Da nicht jedes Wohnungsinserat vollständige Informationen zu den Teilkomponenten enthält, entspricht die hier gezeigte Gesamtmiete einer ungewichteten Summe der Durchschnittswerte 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 %

Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Das wirkt sich unmittelbar auf die Kosten für Haushaltsenergie aus. Diese beinhalten auch Stromkosten, die im Oktober gegenüber dem Vorjahresmonat um 26 Prozent gestiegen sind. Insgesamt beläuft sich der Anstieg der Kosten für Haushaltsenergie auf 55 Prozent. Ebenfalls gestiegen, wenn auch moderater, sind die sogenannten kalten Nebenkosten, wozu unter anderem Gebäudereinigung und Aufzugswartung zählen, sowie die Nettokaltmieten.

In absoluten Zahlen erhöhen sich die Nebenkosten für eine 75-Quadratmeter-Wohnung damit um 506 Euro pro Jahr. Wird mit Gas geheizt, liegen die Mehrkosten bei 568 Euro. Bei größeren Wohnungen ist die finanzielle Belastung der Mieter entsprechend größer – dort wird mit Mehrkosten von durchschnittlich 783 Euro gerechnet.

Auch die sogenannten kalten Nebenkosten sind in den abgelaufenen zwölf Monaten gestiegen, wenn auch in geringerem Maße als die Heizkosten. Sie werden von der allgemeinen Inflation und höheren Lohn- und Materialkosten getrieben. Mit durchschnittlichen neun Prozent tragen sie zu den gestiegenen Gesamtmieten deutlich bei. Auch die Nettokaltmiete legte zu, und zwar um sechs Prozent. Insgesamt ergibt sich ein Plus bei der Gesamtmiete von beinahe elf Prozent.

In absoluten Zahlen erhöhen sich die Nebenkosten für eine 75-Quadratmeter-Wohnung damit um 506 Euro pro Jahr. Wird mit Gas geheizt, liegen die Mehrkosten bei 568 Euro. Bei größeren Wohnungen ist die finanzielle Belastung der Mieter entsprechend größer – dort wird mit Mehrkosten von durchschnittlich 783 Euro gerechnet.

Auch die sogenannten kalten Nebenkosten sind in den abgelaufenen zwölf Monaten gestiegen, wenn auch in geringerem Maße als die Heizkosten. Sie werden von der allgemeinen Inflation und höheren Lohn- und Materialkosten getrieben. Mit durchschnittlichen neun Prozent tragen sie zu den gestiegenen Gesamtmieten deutlich bei. Auch die Nettokaltmiete legte zu, und zwar um sechs Prozent. Insgesamt ergibt sich ein Plus bei der Gesamtmiete von beinahe elf Prozent.

Regionale Unterschiede

In nahezu allen Landkreisen sind die Abschlagszahlungen im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Regionale Unterschiede sind aber beim Ausmaß der Anstiege erkennbar. Außer in Thüringen stiegen die Abschlagszahlungen für Heizkosten in Ostdeutschland weniger stark 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 der mit Öl beheizten Wohnungen relativ hoch, im Osten ist Fernwärme wiederum verbreiteter. 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 Preis-anpassungen der Vermieter und die Kosten für Mieter ausgewirkt haben.

Größerer Anteil von Wohnungen nicht mehr erschwinglich

Die Studie widmete sich auch der Frage, inwieweit sich die gestiegenen Gesamtmieten auf die Erschwinglichkeit der angebotenen Wohnungen ausgewirkt hat. Dafür wurde die Einkommensentwicklung den höheren Mietern gegenübergestellt, und zwar differenziert nach Singlehaushalten und vierköpfigen Familien. Insgesamt ergab sich für beide Gruppen, dass zuletzt ein deutlich geringerer Anteil der angebotenen Wohnungen noch erschwinglich war als ein Jahr zuvor. Der Rückgang fiel allerdings für Familien stärker aus als für Singles.

In beiden Gruppen sind Haushalte mit geringerem Einkommen besonders stark betroffen. So konnten sich die einkommenschwächsten 20 Prozent der Familien im vergangenen Jahr in der Hälfte der Landkreise noch 37 Prozent der angebotenen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern leisten, dieses Jahr waren es nur noch 28 Prozent – ein Rückgang um neun Prozentpunkte.

Den betroffenen Haushalten stehen – unabhängig von der Frage nach der Umsetzbarkeit – grundsätzlich folgende Möglichkeiten, mit der verschlechterten Situation umzugehen:

- Sie können versuchen, durch weniger Heizen die Gesamtkostenbelastung zu verringern.
- Sie können versuchen, in eine kleinere oder qualitativ weniger hochwertige Wohnung mit geringerer Gesamtmiete umzuziehen.
- Sie können einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden.

Alle genannten Alternativen bedeuten einen Wohlstandsverlust. Zudem dürfte die Umsetzung in vielen Fällen eine Herausforderung sein, angesichts knapper Budgets, begrenzten Angebots, der spezifischen Bedürfnisse insbesondere von Familien mit Kindern und steigender Kosten auch in anderen Bereichen als dem Wohnen.

Schlussfolgerungen

Die Studie zeigt, dass sich aufgrund der Kombination aus steigenden Neuvertragsmieten und deutlich höheren Heizkosten das Angebot an erschwinglichem Wohnraum verknappt. Das hat für Haushalte mit niedrigem Einkommen besonders dramatische Folgen. Für sie ist nicht nur das Angebot an erschwinglichen Wohnungen, sondern auch die Verringerung des Residual Einkommens für andere Ausgabenposten ist auch besonders stark spürbar.

Staatliche Unterstützungsmaßnahmen sollten sich darum vor allem auf die einkommenschwächsten Haushalte konzentrieren. Die Bundesregierung hat hierfür bereits verschiedene Instrumente auf den Weg gebracht, darunter die sogenannte Gaspreisbremse, die den Preis für 80 Prozent des bisherigen Gasverbrauchs bei einem bestimmten Preis deckelt. Auch die Einmalzahlung und die Reform des Wohnprei für Haushalte im unteren Einkommensbereich besonders entlasten.

Jedoch ist abzusehen, dass die Energiepreise längerfristig hoch bleiben werden. Umso wichtiger ist, dass Wohnungsunternehmen consequent die Möglichkeiten nutzen, die ihnen zur Verfügung stehen, um die Auswirkungen auf ihre Mieter zu minimieren. Dazu gehört eine vorausschauende Beschaffungspolitik. So können etwa langfristige Rahmenverträge mit Versorgern die Belastung der Mieter spürbar dämpfen. Die hohen Nebenkosten schaffen zudem deutlich stärkere Anreize, 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.

Ihr Investment in sicheren Händen



Dirk Hasselbring
Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

T: +49 611 950168 161
E: hasselbring(at)dii.de



Dominik Schott
Leiter Asset Management
d.i.i. Deutsche Invest
Immobilien AG

T: +49 611 950168 44
E: schott(at)dii.de