

Stark anziehende Energiepreise treiben die Betriebskosten

Die Warmmiete der Mieterhaushalte besteht aus der Nettokaltmiete und den Wohnungsnebenkosten. Letztere werden gerne als zweite Miete bezeichnet. Diese machte dem Mikrozensus zufolge im Jahr 2018 durchschnittlich rund 30 % der Warmmiete aus. Innerhalb der Komponente Nebenkosten bilden die Kosten für Haushaltsenergie bzw. die warmen Betriebskosten den größten pekuniären Block. Dieser fällt allerdings nicht für alle gleichermaßen ins Gewicht: Erstens sind die Fähigkeiten, die erhöhten Nebenkosten abzufangen, innerhalb der Bevölkerung unterschiedlich verteilt: Haushalte der höheren Einkommensklassen können die zusätzlichen Ausgaben für Energie wesentlich leichter bewerkstelligen als Haushalte mit niedrigem Einkommen. Zweitens variieren die Kosten je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizungsanlage und dem Grad der Wärmedämmung. Schließlich beeinflussen das individuelle Heizverhalten und die Witterungsbedingungen die warmen Nebenkosten.

Nach der Verbraucherpreisstatistik des Statistischen Bundesamtes waren die warmen Nebenkosten bei moderaten

jährlichen Schwankungen über einen längeren Zeitraum nahezu konstant. Der Grund waren insgesamt stagnierende Preise für die Energieträger Strom, Gas und Heizöl, wobei es je nach Energieträger durchaus zu unterschiedlichen Preisentwicklungen kam. In dem Zeitraum von 2015 und 2021 standen zum Beispiel stetig steigende Stromkosten von Jahr zu Jahr sehr stark schwankenden Preisen für Heizöl gegenüber. Diese lagen aber im Jahresdurchschnitt 2021 nur wenig über den Preisen im Jahresdurchschnitt 2015 (siehe Tabelle).

Das hat sich zuletzt sehr deutlich geändert. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die damit verbundene Einschränkung russischer Energielieferungen im Sommer sind die Preise für Strom, Gas und Heizöl außerordentlich stark gestiegen. Die Endverbraucherpreise der Privathaushalte für Heizöl waren im Oktober des laufenden Jahres doppelt so hoch wie im Jahresdurchschnitt 2021. Eine ähnliche Situation ist für den Energieträger Gas festzustellen. Die Folge ist ein massiver Anstieg der warmen Betriebskosten. Für viele Privathaushalte, insbesondere für jene mit niedrigem Einkommen,

Nettokaltmiete und warme Betriebskosten

Jahr / Monat	Nettokaltmiete	Warme Betriebskosten			
		Insgesamt	darunter		
			Strom	Gas	Heizöl
Index, 2015 = 100					
2015 (JD)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016 (JD)	101,1	95,7	100,5	97,8	80,3
2017 (JD)	102,5	96,6	102,0	94,9	89,2
2018 (JD)	104,1	99,4	103,3	93,6	105,0
2019 (JD)	105,6	102,3	106,8	95,8	107,6
2020 (JD)	107,1	100,1	110,0	97,0	85,7
2021 (JD)	108,5	104,8	111,5	100,6	102,0
2022 (Oktober)	111,0	167,9	141,1	181,3	208,6

Veränderung gegenüber Vorjahr in %					
2016	1,1	-4,3	0,5	-2,2	-19,7
2017	1,4	0,9	1,5	-3,0	11,1
2018	1,6	2,9	1,3	-1,4	17,7
2019	1,4	2,9	3,4	2,4	2,5
2020	1,4	-2,2	3,0	1,3	-20,4
2021	1,3	4,7	1,4	3,7	19,0
2022 (Oktober)	2,3	60,2	26,5	80,2	104,5

JD = Jahresdurchschnitt

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

sind die Kostensteigerungen nicht nur schmerzhaft, sondern finanziell kaum zu tragen, auch wenn Teile der Steigerungen durch staatliche Soforthilfemaßnahmen und die geplante Strom- und Gaspreisbremse aufgefangen werden bzw. aufgefangen werden sollten.

Der Anstieg der warmen Betriebskosten trifft also zunächst einmal unmittelbar und mit voller Kraft die Mieter, während die Vermieter nicht finanziell belastet werden. Mittelbar könnten aber auch sie Einschränkungen erfahren. Mieter, die durch die höheren Betriebskosten an ihre finanzielle Grenze gelangen, bleibt wenig oder kein Spielraum für steigende Kaltmieten. Das wird insbesondere im unteren Einkommens- und Mietsegment den

Anstieg der Mieten bremsen, obgleich hier die Wohnungsnachfrage aufgrund der Flüchtlingsmigration derzeit besonders hoch ist.

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin