IW Gutachten

Wohnnebenkosten in Deutschland – Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede

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

Tabelle 4-1: Entwicklung der Betriebskostenarten

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in Euro pro m² Wohnfläche

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

* Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege werden separat abgerechnet.
** Umstellung der Methodik: Entwicklung der Hauswartkosten nicht interpretierbar.
Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (DMB) der Jahre 2011, 2014, 2017

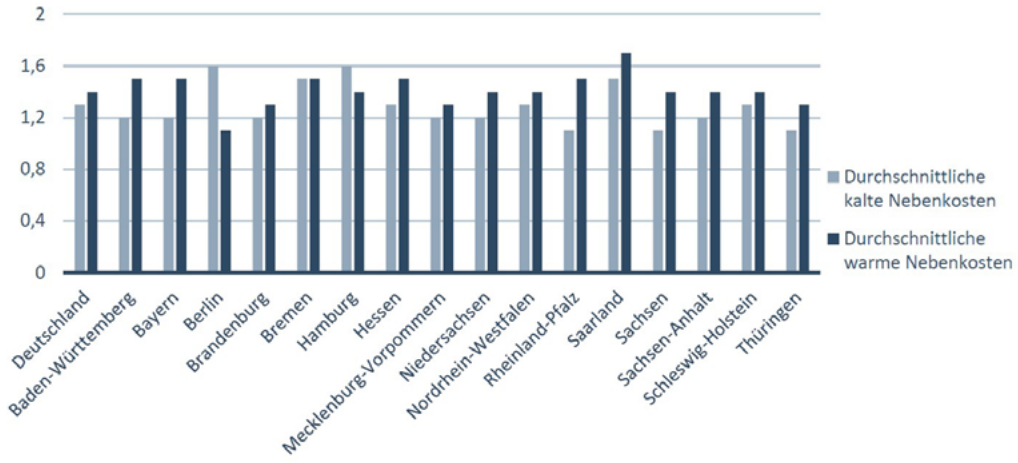
Im Bundesdurchschnitt sind die warmen Nebenkosten in den letzten Jahren insgesamt rückläufig. Diese Entwicklung erklärt sich in erster Linie durch die milden Winter der letzten Jahre, sowie durch die sinkenden Brennstoffpreise. Während im Jahr 2013 der Median der warmen Betriebskosten bei 1,15 Euro je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

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

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

Abbildung 6-1: Durchschnittliche Nebenkosten in den Bundesländern

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



Mit Ausnahme der Stadtstaaten sind die warmen Nebenkosten im Jahr 2018 in allen Bundesländern höher als die kalten Nebenkosten. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern zeigt sich, dass Berlin die höchsten kalten Nebenkosten aufweist (1,60 Euro pro Quadratmeter und Monat). Die Unterschiede bei den kalten und warmen Nebenkosten zwischen den Bundesländern lassen sich erklären durch die unterschiedliche Gebäudestruktur in den Stadtstaaten sowie unterschiedliche allgemeine Preisniveaus in den verschiedenen Regionen. Deshalb weisen Städte mit einem hohem Mietniveau auch absolut hohe kalte Nebenkosten auf. Am höchsten sind die kalten Betriebskosten mit 2,01 Euro je Quadratmeter in Frankfurt am Main. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte, nehmen die NRW-Städte Düsseldorf und Köln nach Frankfurt am Main die vorderen Plätze ein. In absoluten Werten am günstigsten sind die kalten Betriebskosten in den ostdeutschen Bundesländern sowie den ländlichen Räumen Ostbayerns.

Das IW-Gutachten Wohnnebenkosten in Deutschland - Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede von Elias Hilmer, Pekka Sagner, Michael Voigtländer, finden Sie HIER. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Gutachten öffnet sich als PDF.**

Auffällig ist, dass auch in Relation zur Grundmiete die Städte und Kreise in NRW weit oben landen. Mit der Ausnahme von Bremerhaven finden sich nur Städte aus NRW unter den Top-5. Auch im Vergleich der Bundesländer landet NRW deswegen mit Bremen an der Spitze.Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2000 im Median noch bei 79 Cent je Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2018 lag der Median der kalten Nebenkosten bereits bei 98 Cent, was einem Anstieg von 24% und einer jährlichen Teuerungsrate von 2,8 % entspricht.
RED