

WOHNIMMOBILIEN

Dauerstress beim Wohnen: Hohe Mieten, hohe Heizkosten, weniger Neubau

Das Dauerthema am Wohnungsmarkt, die (zu) hohen Mieten, ist 2022 ein wenig in den Hintergrund getreten. Dabei sind die Mieten in der ersten Jahreshälfte weiter gestiegen. Überlagert wird die nach wie vor angespannte Lage am Wohnungsmarkt von der „Energiekrise“: Stark steigende Preise für Gas, Öl, Holzpellets und Strom treiben die Heizkosten auf ein enorm hohes Niveau. Anders als die Industrie genießen die privaten Haushalte bei der Gasversorgung zwar einen besonderen Schutz, der sie aber nicht vor hohen Preisen schützt. Erdgas steht im Fokus der Heizproblematik, weil es als Energiequelle die mit Abstand größte Bedeutung hat, gut die Hälfte der Wohnungen in Deutschland werden damit beheizt.

Mit den rapide gestiegenen Energiepreisen nimmt die Bedeutung der Betriebskosten erheblich zu. Nach Daten der Wohnungswirtschaft (GdW) betragen 2021 die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten 2,70 Euro je Quadratmeter. Der größte Anteil entfällt auf die „warmen Betriebskosten“ mit 1,06 Euro je Quadratmeter. Angesichts einer durchschnittlichen Nettokaltmiete der GdW-Unternehmen von 6,09 Euro je Quadratmeter mussten Mieter im Mittel 9 Euro je Quadratmeter „warm“ zahlen. Bei niedrigen Kaltmieten macht sich ein starker Anstieg der Betriebskosten mit Blick auf die gesamten Wohnkosten besonders stark bemerkbar. Dieser Effekt wird verstärkt, weil niedrige Kaltmieten oft ältere Wohnungen mit schlechterer Dämmung und weniger effizienten Heizungen betreffen. Bei neuen, gut gedämmten Wohnungen mit moderner Heiztechnik wirken sich hohe Energiepreise dagegen moderater aus.

Auf die Vermieter kommt die unerfreuliche Aufgabe zu, ihren Mietern die nun viel höheren Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Die mit den bisherigen Heizkosten kalkulierten Vorauszahlungen dürften dafür bei weitem nicht ausreichen, sodass Betriebskostennachzahlungen in bislang nicht gekannter Höhe drohen. Diese könnten insbesondere einkommensschwächere Mieter ohne Rücklagen überfordern. Vermieter werden sich daher auf deutlich höhere Rückstände als bisher einstellen müssen. Wohnungsunternehmen haben teilweise die Vorlauftemperaturen der Heizungen gesenkt, um „Nebenkostenschocks“ zu mildern. Gemildert werden die Folgen des Gaspreisanstiegs durch staatliche Hilfsmaßnahmen, zu denen eine Expertenkommission im Oktober Vorschläge erarbeitet hat.

Wohnungsnachfrage dürfte zukünftig stärker von Heizkosten beeinflusst sein

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt dürfte von den zukünftig wohl deutlich höheren Heizkosten beeinflusst werden. Wohnungssuchende könnten sich stärker auf kleinere Wohnungen fokussieren, um so die höhere Wohnkostenbelastung je Quadratmeter auszugleichen. Wohnungen mit vergleichsweise moderaten Heizkosten sind im Vorteil. Das Interesse an neueren sowie energetisch sanierten Wohnungen dürfte trotz höherer Kaltmieten größer als bisher ausfallen. Die absehbare Verteuerung des Wohnens könnte ostdeutsche Standorte in einem höheren Maße treffen. Der Grund ist das im Durchschnitt geringere Einkommensniveau, das sich auch – siehe Kapitel Einzelhandel – in einer niedrigen Kaufkraft niederschlägt. Insofern belasten höhere Energiepreise die privaten Haushalte stärker, weil der Anstieg der Heizkosten in Relation zum Einkommen höher ausfallen dürfte. Die Einkommensrelation von Ost- zu Westdeutschland hat sich zwar verbessert, dennoch erreicht der ostdeutsche Brutto-monatsverdienst lediglich 75 Prozent des westdeutschen Niveaus.

Gaskrise und Heizkosten sind die Top-Themen am Wohnungsmarkt

Bedeutung der Betriebskosten nimmt deutlich zu

Mit hohen Betriebskosten-nachzahlungen könnten spürbar steigende Zahlungsrückstände auflaufen

Die Nachfrage könnte sich stärker auf kleinere und energieeffiziente Wohnungen fokussieren

Steigende Energiekosten könnten Menschen in Ostdeutschland überproportional belasten