

Die Wohnnebenkosten steigen 2021 signifikant

Eine Einschätzung von IVD-Vorstandsmitglied Rainer Hummelsheim

Das Jahr 2021 hat gleich am ersten Tag mit erheblichen Auswirkungen auf die Wohnnebenkosten begonnen, weitere Kostensteigerungen in den Folgejahren sind bereits beschlossen. Die Wohnnebenkosten sind als Betriebskosten und für selbstnutzende Eigentümer als Teil des monatlichen Hausgeldes wesentlicher Bestandteil der Gesamtwohnenkosten. Ein Anstieg der Wohnnebenkosten führt zu einer Erhöhung der Gesamtwohnenkostenbelastung.



Rainer Hummelsheim
– Immobilienmanager
für Theorie und Praxis

In 2021 werden die Wohnnebenkosten signifikant steigen aus folgenden Gründen, Stand 23.02.2021:

1. Bereitstellung unterjähriger Verbrauchsinformationen

Aufgrund der EED-Richtlinie müssen seit dem 25.10.2020 fernauslesbare Verbrauchszähler für Heiz- und Wasserkosten mindestens zweimal jährlich oder auf Anforderung des Endnutzers alle drei Monate ausgelesen und bereitgestellt werden. Die Bereitstellung des Zugangs für den Endnutzer ist zwar kostenfrei, aber die laufende Ablesung und Verarbeitung verursachen Kosten, die die Messdienstleister weiterberechnen und damit die Wohnnebenkosten erhöhen.

2. Geltung der regulären Umsatzsteuersätze

Seit dem 01.01.2021 gelten wieder die regulären Umsatzsteuersätze von 19 % bzw. 7 % nach der Corona-bedingt befristeten Umsatzsteuerreduzierung für das 2. Halbjahr 2020. Im Vergleich zu 2020 werden somit durch die Umsatzsteuer insbesondere die Energie- sowie Dienstleistungskosten wieder ganzjährig höher – aber „normal“ besteuert.

3. Anstieg des gesetzlichen Mindestlohns in vier Stufen

Zum 01.01.2021 ist der Mindestlohn auf 9,50 € / h gestiegen. Die nächste Anpassung erfolgt zum 01.07.2021 auf 9,60 € / h, die dritte Anhebung auf 9,82 € / h erfolgt zum 01.01.2022 und die vierte Stufe erhöht den Mindestlohn auf 10,45 € / h ab dem 01.07.2022. Somit steigt der Mindestlohn in zwei Jahren um ca. 12 %.

Der Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns hat bereits zu Erhöhungen von den Serviceleistungen der Immobiliendienstleister wie Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege, Reinigung und weitere mehr geführt und wird somit die Wohnnebenkosten erhöhen.

Die Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns führt auch zu Kostensteigerungen seitens der Handwerker, so dass sich die Instandhaltungskosten und die Neubau- und Modernisierungskosten erhöhen werden. Diese Kostensteigerungen können zu einem Anstieg der Mieten führen.

4. Einführung einer CO2-Abgabe auf Energiekosten

Per 01.01.2021 wurde eine CO2-Abgabe auf Energiekosten eingeführt. Diese Abgabe erfolgt in fünf Stufen und erhöht sich jährlich von 25 € / t ab 2021 auf 55 € / t ab 2025. Die geschätzten Mehrkosten durch diese CO2-Abgabe führt zu einer durchschnittlichen Mehrbelastung bei Gasheizungen von jährlich 110 € in 2021 bis zu einer Mehrbelastung von jährlich 242 € in 2025. Bei Ölheizungen ist der durchschnittliche Anstieg noch deutlicher mit 148 € jährlich in 2021 bis zu einem Anstieg auf 300 € in 2025.

5. Strompreisentwicklung

Die EEG-Umlage wurde zum 01.01.2021 von 6,756 ct/kWh auf 6,500 ct/kWh gesenkt, somit um 3,78 %. Diese Reduzierung wurde aber teilweise kompensiert durch die Erhöhung der Umlagen für abschaltbare Lasten (AbLaV), der KWKG-Umlage und der StromNEV-Umlage, so dass die EEG-Umlagereduzierung sich insgesamt nur um 1,74 % auf die Strompreise auswirken wird.

6. Corona-Pandemie

Corona hat viele Beschäftigte in Kurzarbeit und ins Homeoffice geschickt. Die Corona-bedingten Ausgangsbeschränkungen haben die Bevölkerung zwangsläufig mehr in ihren Wohnungen verweilen lassen. Der vermehrte Aufenthalt in der Wohnung wird zu mehr verbrauchsbedingten Heiz- und auch Stromkosten führen und dementsprechend die Wohnnebenkosten erhöhen.

Die teilweisen Geschäftsschließungen und die Ausgangsbeschränkungen haben das Konsumverhalten nachhaltig beeinflusst, Einkäufe werden überwiegend übers Internet vorgenommen. Die Versandverpackungen haben zu einem erheblichen zusätzlichen Müllaufkommen einschließlich Nebenablagerungen geführt, somit werden die Müllgebühren steigen und damit die Wohnnebenkosten.

7. Winterchaos

Die extremen Schneefälle und Tiefsttemperaturen im Februar führen zu Mehrkosten für den Winterdienst und die Eisbeseitigungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Die zusätzlichen Heizungsverbräuche zur Erhaltung der Wohlfühltemperaturen in den Wohnungen werden sich in erhöhten Heizkosten auswirken. Beide Folgen des Winterchaos werden die Wohnnebenkosten belasten.

8. Wohngeldnovelle

Zum 1. Januar 2021 ist die Zweite Wohngeldnovelle in Kraft getreten. Sie trägt dazu bei, höhere Heizkosten, die durch die CO2-Bepreisung entstehen, für Haushalte mit niedrigem Einkommen auszugleichen. Mit der Wohngeldreform 2021 werden Mieter (Wohngeld) und Selbstnutzer (Lastenzuschuss) stärker entlastet. Auf Wohngeld besteht ein gesetzlicher Anspruch, der richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete bzw. Belastung.

9. Ausblick 2022 und weiter

Die jetzt schon bekannten Erhöhungen des Mindestlohns und der CO2-Abgabe werden die Wohnnebenkosten wieder allein durch staatliche Regulierungen in den nächsten Jahren stetig steigen lassen, hierauf hat der Vermieter keinen Einfluss. Die spätestens ab 2025 erforderliche Neuberechnung der Grundsteuer wird zeigen, ob und wieviel die Kommunen über die Hebesätze ihren Bürgern an Mehrkosten für das Wohnen aufbürden werden.



ROSENAL IMMOBILIEN GMBH
Ferdinand-Lassalle-Straße 15 | 04109 Leipzig
Fon: 0341-2 16 90 33 | Fax: 0341-2 16 90 99
info@rosental-immobilien.de | www.rosental-immobilien.de