



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBSR-Studie zu warmen Nebenkosten zeigt anhaltend hohe Wärmepreise

Wirkungsanalyse für Haushalte, Energieversorger und Wohnungsunternehmen – Handlungsdruck im Bestand nimmt zu

03.08.2026 Fachinformation

Die Energiekrise 2021–2023 führte zu stark steigenden Verbraucherpreisen für Gas, Heizöl, Fernwärme und Strom. Trotz leichter Entspannung 2024 verharrten die Preise oberhalb des Vorkrisenniveaus. Prognosen bis 2035 deuten darauf hin, dass Preisniveaus ähnlich der Krisenzeit zur neuen Normalität werden oder übertroffen werden. Treiber sind insbesondere notwendige Investitionen in Energieinfrastruktur und ein steigender CO₂-Preis für fossile Energieträger; externe Schocks erhöhen die Volatilität zusätzlich.

Entwicklungen und Belastungen

- **Energieversorger:** Erste Insolvenzen Ende 2021 vor allem bei Anbietern mit kurzfristiger Beschaffung. Insgesamt kamen die meisten Versorger dank langfristiger Beschaffungsstrategien durch die Krise und konnten Preisanstiege überwiegend zeitnah an Endkundinnen und Endkunden weitergeben; staatliche Schutzschirme wurden wenig genutzt.
- **Wohnungswesen:** Die wirtschaftliche Belastung resultierte primär aus gestiegenen Bau- und Materialkosten, hohen Zinsen und Bewertungsanpassungen, weniger aus direkten Effekten der Energiekosten-Vorauszahlungen. Investitionen wurden reduziert, insbesondere im Neubau. Private Kleinvermietende überbrückten Liquiditätsrisiken häufig durch vorzeitige Erhöhungen von Nebenkostenabschlägen; Instandhaltung und Modernisierungen wurden teils verschoben.
- **Private Haushalte:** Den größten Kostenschub trugen Haushalte mit Gasheizung und alleinlebende Mieterhaushalte. Entlastend wirkten ein milder Winter 2022/23, Verbrauchsreduktionen sowie staatliche Entlastungen (u. a. Energiepreispauschalen, Preisbremsen). Haushalte mit Ölheizung profitierten vergleichsweise weniger von Unterstützungsmaßnahmen.

Ausblick und Anreize

- Dauerhaft höhere Wärmekosten erhöhen den Druck zur Senkung des Energiebedarfs und zum Heizungstausch auf klimafreundliche Systeme. Die Anreizwirkung hoher Energiepreise zeigte sich unterschiedlich: In selbstgenutztem Eigentum stiegen Modernisierungs- und Heizungstauschraten; in vermieteten Gebäuden war kein entsprechender Effekt erkennbar. Häufig wechselnde Vorgaben und unstete Förderprogramme verstärkten Verunsicherung bei Eigentümerinnen und Eigentümern.
- Verbände fordern verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen sowie verlässliche, wirksame Förderung. Zusätzlich werden zielgerichtete soziale Abfederungen für besonders betroffene Haushaltsgruppen empfohlen.

Einordnung/Relevanz für die Wohnungswirtschaft

- Strukturell erhöhte warme Nebenkosten belasten Betriebskostenbudgets und erhöhen Ausfallrisiken in vulnerablen Mietersegmenten. Für Bestandsbewirtschaftung rücken Energieeffizienz, Verbrauchstransparenz und Wärmeerzeugungssysteme stärker in den Fokus.

Prioritäten im Bestand:

- kurzfristig wirksame Effizienzmaßnahmen (u. a. hydraulischer Abgleich, Regelungsoptimierung, Dämmung wärmetechnischer Leitungen, Heizkurvenanpassung) und datengestützte Verbrauchsinformationen;
- mittelfristige Systemumstellungen (Wärmepumpe, Anschluss an effiziente Wärmenetze, Quartierslösungen) entlang kommunaler Wärmeplanung;
- Portfoliosteuerung nach energetischem Zustand: besonders ineffiziente Gebäude priorisieren, Maßnahmen bündeln, Baukosten- und Zinsrisiken in Projektlogik abbilden.
- Liquiditäts- und Sozialmanagement: Abschlagssteuerung, frühzeitige Information, Raten- und Härtefalllösungen in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, um Zahlungsrückstände zu vermeiden.
- Förder- und Regulierungsrahmen: Planbare, verlässliche Programme sind zentral für Investitionsentscheidungen; zielgerichtete Förderung für einkommensschwache Eigentümerhaushalte, vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gebäude mit schlechtem energetischem Zustand erhöht Umsetzungsgeschwindigkeit.

Quelle: BBSR-Online-Publikation 28/2026 „Folgen warmer Nebenkosten – Wirkungsanalyse aktueller und zukünftiger Wärmekosten für private Haushalte, Energieversorger und Wohnungsunternehmen“, DOI: 10.58007/bc5t-fg47. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Weitere Informationen: bbsr.bund.de / bmwsb.bund.de

Downloads

bbsr-online-28-2026-dl	4.13 MB PDF
------------------------	----------------

<https://bbu.de/beitraege/bbsr-studie-zu-warmen-nebenkosten-zeigt-anhaltend-hohe-waermepreise>