



Ausgabe 01 | 2023

HAMBURGER VERBRAUCHERSCHUTZ-PEGEL

Wohn- und Mietkosten in Zeiten der Energiepreiskrise

27. Februar 2023

Durchgeführt von



Veröffentlicht im Auftrag der
Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Justiz und Verbraucherschutz



Impressum

Verbraucherzentrale
Hamburg e.V.

Kirchenallee 22
20099 Hamburg

www.vzh.de

Inhalt

1.	Anlass und Hintergrund der Umfrage.....	3
2.	Methodik	4
3.	Ergebnisse	5
3.1.	Mietmarkt Hamburg.....	5
3.2.	Status Kaltmieten	6
3.3.	Status Wohnnebenkosten.....	7
3.4.	Finanzielle Belastungen	10
4.	Fazit	12

Abbildungen

Abb. 1:	Repräsentative Quotierung von Alter und Geschlecht nach amtlicher Statistik...4	
Abb. 2:	Wohnungen und Mietverträge.....5	
Abb. 3:	Mietverträge nach Alter.....6	
Abb. 4:	Mieterhöhung 2022 / 2023 (1).....6	
Abb. 5:	Mieterhöhung 2022 / 2023 (2).....7	
Abb. 6:	Erhöhung Mietkosten und Mietnebenkosten.....8	
Abb. 7:	Erhöhungen nach Wohnungsgröße	8
Abb. 8:	Mietnebenkosten Wärme & Strom	9
Abb. 9:	Kündigung seitens des Versorgers 2022	10
Abb. 10:	Ausgaben für Kaltmiete.....10	
Abb. 11:	Mietrückstände.....11	
Abb. 12:	Auswirkungen Erhöhungen von Nebenkosten / Kaltmiete	12

Illustration auf Seite 1: istock.com / Iullia Maidaniuk

1. Anlass und Hintergrund der Umfrage

Der Krieg in der Ukraine hat die Energiemärkte in einem bislang unbekanntem Ausmaß durcheinandergewirbelt. Russland hat seine bedeutende Stellung als Lieferant von Erdgas als Druckmittel gegenüber den Mitgliedstaaten der Europäischen Union eingesetzt. Gasexporte aus Russland sind massiv eingebrochen und die damit verbundene Gasknappheit hat nicht nur in Deutschland zu deutlichen Teuerungen geführt. Preissteigerungen betreffen den Gaspreis direkt, aber auch die Preise für Strom und Fernwärme sind stark angestiegen. Zudem hat sich die Entwicklung an den Energiemärkten ganz allgemein in einer gestiegenen Inflation niedergeschlagen. Bund und Länder haben große Anstrengungen unternommen, die Situation in den Griff zu bekommen. Ansatzpunkte sind Energieeinsparbemühungen zur Reduzierung des Gasverbrauchs, der Ausbau der Erneuerbaren Energien, alternative Lieferquellen und soziale Hilfen für Verbraucherinnen und Verbraucher und Unternehmen. Während sich in einigen Bereichen zwischenzeitlich wieder eine leichte Erholung zeigt und sich die Lage bei einigen Gruppen wieder etwas beruhigt hat, spüren die Mieterinnen und Mieter die Auswirkungen weiterhin deutlich. Sie haben nicht nur die gestiegenen Nebenkosten zu tragen, sondern sie sind unter Umständen auch steigenden Mieten ausgesetzt – so die Berichte aus den Mietervereinen.

Die Datenlage, zum Beispiel zur Verbreitung von Indexmietverträgen, ist jedoch relativ dünn, um hierzu genauere Aussagen treffen zu können. Hier soll die vorliegende Umfrage für Hamburg Abhilfe schaffen und zudem ein aktuelles Bild zu folgenden Fragen vermitteln:

- Welche Auswirkungen haben die Steigerungen der Energiepreise auf die Hamburger?
- Wie hoch sind 2022 die Steigerungen der Hamburger Kaltmieten ausgefallen?
- Fallen die Steigerungen bei kleineren Wohnungen höher aus?
- Wie häufig sind die verschiedenen Arten (Staffel-/Indexmiete) von Mietvertrag?
- Wie häufig sind die verschiedenen Arten der Wärmeversorgung?
- Wie oft erfolgte 2022 eine Erhöhung der Wohnnebenkosten, wie Wärme- und Stromversorgung?
- Bei welcher Art von Wärmeversorgung wurden Energielieferverträge gekündigt?
- In welchen Einkommensstufen sorgen Erhöhungen von Kaltmiete und Wohnnebenkosten für wirtschaftliche Probleme? Wer hat Mietrückstände?

Der Bericht steht dabei in der Tradition der im Jahr 2016 unter dem Namen Hamburger Verbraucherschutz-Pegel gestarteten jährlichen Online-Befragungen zu verschiedenen Themen, welche Verbraucherinnen und Verbraucher in Hamburg bewegen und welche die Verbraucherzentrale Hamburg, im Auftrag der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz (BJV), in der Vergangenheit durchgeführt hat.¹ Die hier vorgestellte Umfrage ist gleichzeitig die erste in neuem Gewand. Während die bisherigen Untersuchungen einen großen Überblick über verschiedene Märkte und Beschwerden aus Sicht der Verbraucherinnen und

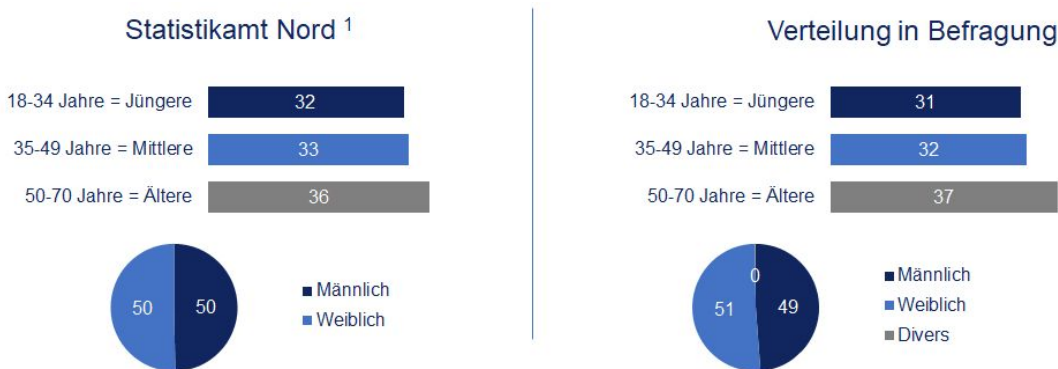
¹ Die Ergebnisse der Umfrage 2021/22 sind auf den Seiten der Verbraucherzentrale Hamburg (<https://www.vzhh.de/themen/umfragen/umfrage-fuer-den-hamburger-verbraucherschutz-pegel>) abrufbar.

Verbraucher boten, dabei aber nicht repräsentativ waren, soll beginnend mit dieser Untersuchung mehrmals im Jahr der Focus auf bestimmte Themen gelegt werden.

2. Methodik

Die Untersuchung wurde als repräsentative Befragung von der Gelszus rmm Marketing Research GmbH, Hamburg als Online-Befragung (CAWI²) durchgeführt. Sie lief vom 16. bis zum 22. Januar 2023 und richtete sich an Personen zwischen 18 und 70 Jahren, die in Hamburg zur Miete wohnen. Die Stichprobe umfasste 500 Personen. Die durchschnittliche Interviewdauer betrug 5 Minuten.

Abb. 1: Repräsentative Quotierung von Alter und Geschlecht nach amtlicher Statistik



Angaben in %

1 Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht 2021, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Quelle: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bevoelkerung/bevoelkerungsstand-und-entwicklung/dokumentenan-sicht/product/6153/bevoelkerung-in-hamburg-167>

Basis: Alle Befragten: n= 500

F20: Wie alt sind Sie?; F10: Sind Sie ...?

Geantwortet haben etwas mehr Frauen (255) als Männer (244), eine teilnehmende Person gab divers an.³ In die Gruppe der Jüngeren ab 18 bis unter 34 Jahren fielen insgesamt 155 der Befragten, weitere 160 gaben ein Alter zwischen 35 und unter 50 Jahren an und die übrigen 185 fielen in die Gruppe der 50- bis 70-jährigen. Die Ergebnisse sind damit, soweit nicht anders vermerkt, repräsentativ im Hinblick auf Alter und Geschlecht. Für die vorliegende Stichprobe werden Fallzahl bis höchstens n=100 zuverlässig ausgewiesen, Fallzahl zwischen n=50-99 sind als Trend anzusehen und sind jeweils farblich (Orange) gekennzeichnet. Fallzahlen geringer als n=50 werden aufgrund der erhöhten Schwankungsbreite nicht dargestellt.

² Computer-Assisted Web Interviews.

³ Aufgrund der Rundung wird in der Abbildung 1 als „Null Prozent“ dargestellt.

3. Ergebnisse

Ausgewertet wurden Daten zum Mietmarkt hinsichtlich verschiedener Vertragstypen, zum Status der Kaltmieten und der Wohnnebenkosten und zu finanziellen Belastungen der Mieter.

3.1. Mietmarkt Hamburg

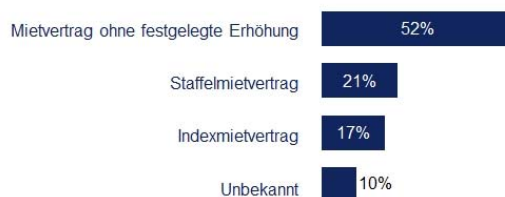
Drei Viertel der befragten Mieter wohnt auf 50 bis 100 Quadratmetern und etwas mehr als die Hälfte hat keine vertraglich festgelegte Mieterhöhung festgeschrieben. 104 Personen (21 Prozent) gaben an, einen Staffelmietvertrag abgeschlossen zu haben und 87 (entsprechend 17 Prozent) haben einen Indexmietvertrag vereinbart. Immerhin jede zehnte Person wusste nicht, welcher Art ihr Mietvertrag angehört.

Abb. 2: Wohnungen und Mietverträge

Wohnungsgröße



Mietvertrag



Basis: Alle Befragten, n= 500

F50: Wie groß ist Ihre Wohnfläche?; F55: Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

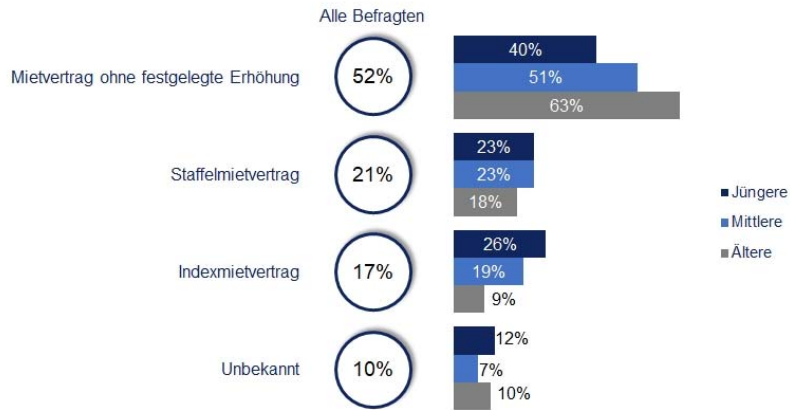
Interessant ist die Auswertung nach den drei Altersgruppen. Bei den Jüngeren gab nahezu die Hälfte (49 Prozent) an, einen Mietvertrag mit festgelegter Mietzinserhöhungsklausel (Index- oder Staffelmietvertrag) zu haben, hinzu kommen 12 Prozent, die über die Natur ihres Vertragsverhältnisses nicht Bescheid wussten. Während fast zwei Drittel (63 Prozent) der Älteren einen Mietvertrag ohne festgelegte Mietzinserhöhungsklausel haben, sind es bei den Jüngeren mit einem entsprechenden Anteil von 40 Prozent erheblich weniger.

Bei der Verbreitung der Indexmietverträge sind die Altersunterschiede besonders deutlich: Mit 26 Prozent verfügen jüngere Befragte knapp drei Mal häufiger über Indexmietverträge als Ältere (9 Prozent). Die Älteren haben meist keine festgelegten Erhöhungen in ihrem Mietvertrag. Da nicht nach dem Datum des Vertragsschlusses gefragt wurde, lassen sich über die Gründe nur Mutmaßungen anstellen. So könnten jüngere Mietverhältnisse häufiger als ältere Verträge Indexklauseln oder Staffelmieten vereinbart haben und jüngere Mieterinnen und Mieter häufiger als Ältere relativ junge Mietverhältnisse aufweisen. Die relativ höhere Zahl an Index- und Staffelmietverträgen bei den jüngeren Befragten könnte darauf zurückzuführen sein, dass zuletzt die Vermieter diese Variante verstärkt standardmäßig

anbieten. Denkbar wäre es auch, dass eine geringere Erfahrung oder geringere Verbraucherbildung bei den jüngeren hier eine Rolle spielen.

Abb. 3: Mietverträge nach Alter

Mietvertrag



Basis: Alle Befragten, n= 500; Jüngere n= 155, Mittlere n= 160, Ältere n= 185

F55: Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

3.2. Status Kaltmieten

Deutlich mehr als die Hälfte (59 Prozent der Befragten) sind aktuell von einer Steigerung der Kaltmiete betroffen.

Abb. 4: Mieterhöhung 2022 / 2023 (1)

Erhöhung Kaltmiete



Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 500; Befragte mit Mieterhöhung n= 297

F60: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete im Jahr 2022 erhöht oder wurde für 2023 eine Erhöhung angekündigt?; F70:

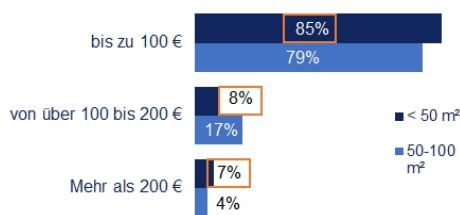
Wie hoch war die Erhöhung der Kaltmiete bzw. welche Erhöhung wurde angekündigt?; F80: Warum wurde die Kaltmiete erhöht oder die Erhöhung der Kaltmiete angekündigt?

Gefragt wurde nach im Jahr 2022 bereits verwirklichten Erhöhungen (49 Prozent) oder nach der Ankündigung einer Mieterhöhung für das laufende Jahr 2023 (10 Prozent). In vier von fünf Fällen betragen oder betrug die Erhöhungen bis zu 100 Euro, etwas mehr als die Hälfte erfolgt wegen einer Anpassung an den Mietspiegel.

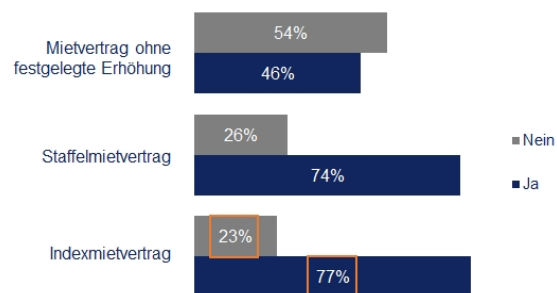
Sofern ein Indexmietvertrag vorliegt, wurde bei etwas mehr als drei von vier (77 Prozent) befragten Mieterinnen und Mietern eine Erhöhung vorgenommen (63 Prozent) oder angekündigt (14 Prozent). Lediglich 20 der insgesamt 87 Teilnehmenden mit Indexmietverträgen waren im Jahr 2022 nicht von einer Erhöhung der Nettokaltmiete oder einer entsprechenden Ankündigung betroffen. Dies scheinen Fälle zu sein, in denen der Vermieter auf sein Recht zur Erhöhung verzichtet hat. Ähnlich sieht es bei den Staffelmietverträgen aus: In knapp drei Viertel der Fälle (74 Prozent) kam es im Jahr 2022 zu einer Mieterhöhung (59 Prozent) oder eine solche wurde angekündigt (15 Prozent). Lediglich bei den übrigen Mietverhältnissen ohne festgelegte Erhöhung waren mehr als die Hälfte im Jahr 2022 nicht von einer Erhöhung betroffen und es war auch keine im Zeitpunkt der Umfrage angekündigt.

Abb. 5: Mieterhöhung 2022 / 2023 (2)

Erhöhung Kaltmiete nach Wohnungsgröße



Erhöhung Kaltmiete nach Mietvertrag



□ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen. Ergebnisse mit Basis < n=50 nicht dargestellt

Basis: Befragte mit Mieterhöhung, Wohnungsgröße: < 50 m²: n= 61; 50-100 m²: n= 228; > 100 m² n= 8; Mietvertrag ohne festgelegte Erhöhung n= 261, Staffelmietvertrag n= 104; Indexmietvertrag n= 87

F70: Wie hoch war die Erhöhung der Kaltmiete bzw. welche Erhöhung wurde angekündigt?; F60: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete im Jahr 2022 erhöht oder wurde für 2023 eine Erhöhung angekündigt?

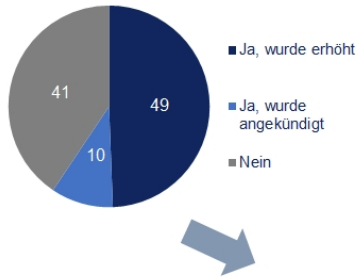
3.3. Status Wohnnebenkosten

In gut zwei Dritteln (67 Prozent) der Fälle erfolgte im Jahr 2022 eine Erhöhung der an den Vermieter zu entrichtenden Mietnebenkosten und damit noch häufiger, als die Erhöhung der Nettokaltmiete. Unter dem Strich waren lediglich 18 Prozent der Befragten weder von einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung, noch der Nettokaltmiete oder einer entsprechenden Erhöhungsankündigung betroffen. Hier zeigen sich die Auswirkungen der Energiepreiskrise deutlich.

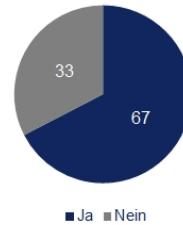
Von Erhöhungen sowohl der Nebenkosten als auch der Nettokaltmiete waren mehr als vier von zehn Haushalten (45 Prozent) betroffen, nur von einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung 22 Prozent und nur von einer Erhöhung der Kaltmiete (bzw. der entsprechenden Ankündigung) 14 Prozent.

Abb. 6: Erhöhung Mietkosten und Mietnebenkosten

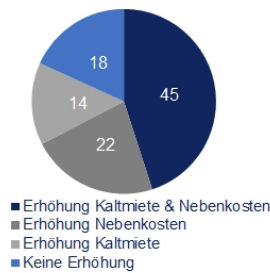
Erhöhung Kaltmiete



Erhöhung Nebenkosten 2022
Aufgrund gestiegener Energiekosten



Beide Erhöhungen



Angaben in %

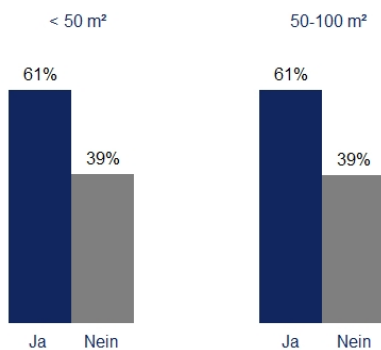
Basis: Alle Befragten, n= 500

F60: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete im Jahr 2022 erhöht oder wurde für 2023 eine Erhöhung angekündigt?; F90: Haben sich Ihre Nebenkostenvorauszahlungen an den Vermieter im Jahr 2022 wegen gestiegener Energiepreise erhöht?

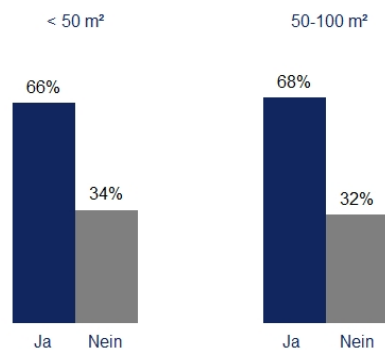
Zwischen den Wohnungsgrößen sind keine Unterschiede in den Erhöhungen bei Kaltmiete und Nebenkosten festzustellen.

Abb. 7: Erhöhungen nach Wohnungsgröße

Erhöhung Kaltmiete



Erhöhung Nebenkosten

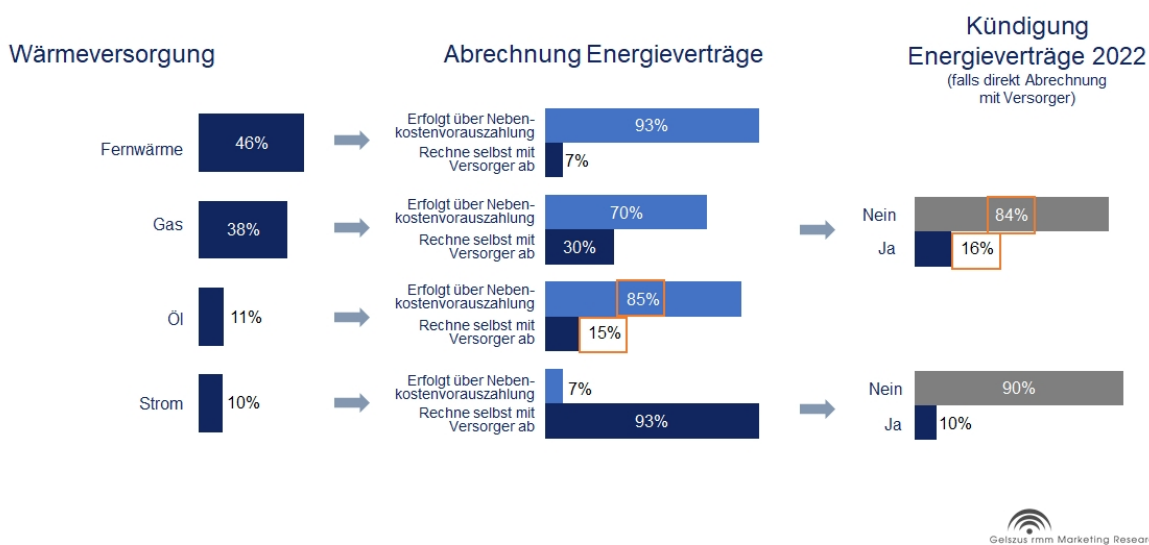


Basis: Wohnung mit < 50 m² n= 100; 50-100 m² n= 373; > 100 m²: n= 27; Ergebnisse mit Basis < n= 50 nicht dargestellt

F60: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete im Jahr 2022 erhöht oder wurde für 2023 eine Erhöhung angekündigt?; F90: Haben sich Ihre Nebenkostenvorauszahlungen an den Vermieter im Jahr 2022 wegen gestiegener Energiepreise erhöht?

Die Wärmeversorgung erfolgt bei den Befragten überwiegend per Fernwärme (46 Prozent) oder Gas (38 Prozent). Immerhin 10 Prozent der Befragten antworteten auf die Frage nach der Art der Wärmeversorgung, diese erfolge mit Strom. Es ist davon auszugehen, dass hierunter zum einen Haushalte fallen, in denen Nachtspeicherheizungen genutzt werden. Da hier Mehrfachnennungen möglich waren, kann es sich dabei aber auch um zusätzliche Heizquellen zu einer anderen Energieart handeln (zum Beispiel um Heizlüfter). Etwas mehr, genau 11 Prozent, gaben an, mit Öl zu heizen. Die Abrechnung der Wärme geschieht meist per Nebenkostenabrechnung, nur beim Strom überwiegend direkt mit dem Versorger. In nachstehender Abbildung sind für zwei der vier Wärmeenergieträger auch die anbieterseitigen Kündigungen dargestellt.⁴ So berichteten 16 Prozent derjenigen Mieter, die unmittelbar einen Gasliefervertrag mit dem Versorger abgeschlossen hatten, von Kündigungen seitens des Anbieters. Beim Strom waren es 10 Prozent.

Abb. 8: Mietnebenkosten Wärme & Strom



□ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen. Ergebnisse mit Basis < n=50 nicht dargestellt

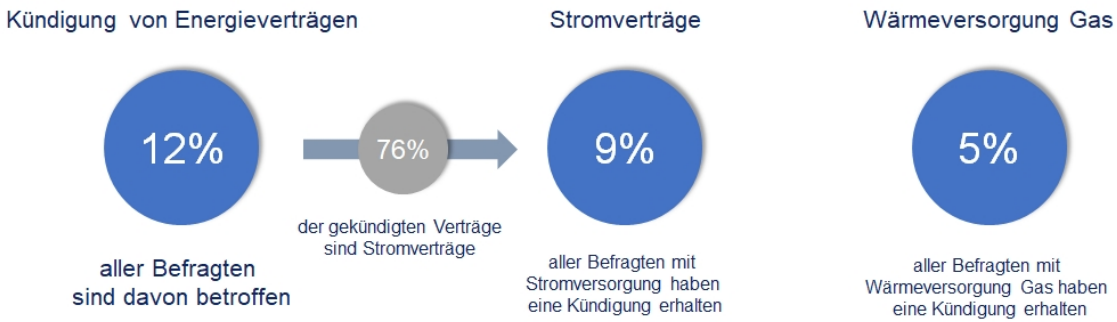
Basis: Alle Befragten, n= 500; Befragte mit jeweiligem Energievertrag: Fernwärme / Gas / Öl / Strom n= 228 / 192 / 53 / 500; Befragte, die selbst mit jeweiligem Versorger abrechnen: n= 17 / 57 / 8 / 463

F120: Wie erfolgt die Wärmeversorgung in Ihrem Haushalt? (Mehrfachnennung möglich); F130: Mit welchen Energieversorgern rechnen Sie selbst ab und bei welchen erfolgt dies über die Nebenkostenvorauszahlung an den Vermieter?; F140: Wurden Ihnen im Jahr 2022 Energielieferverträge gekündigt?

Insgesamt waren im Jahr 2022 insgesamt 12 Prozent der Befragten von Kündigungen betroffen. Gut drei Viertel der Kündigungen (76 Prozent) betraf Stromlieferverträge, da Mieterinnen und Mieter Stromlieferverträge ganz überwiegend direkt mit dem Versorger abschließen. Insgesamt erhielten 9 Prozent aller Befragten im Jahr 2022 durch ihren Stromversorger die Kündigung. Beim Gas waren es 5 Prozent aller Befragten, bei denen die Wärmeversorgung durch Gas erfolgte – unabhängig davon, ob der Gasliefervertrag unmittelbar mit ihnen oder mit dem Vermieter bestand.

⁴ Bei Fernwärme und Öl ist die Fallzahl zu gering, um hieraus verlässliche Ergebnisse zu erzielen.

Abb. 9: Kündigung seitens des Versorgers 2022



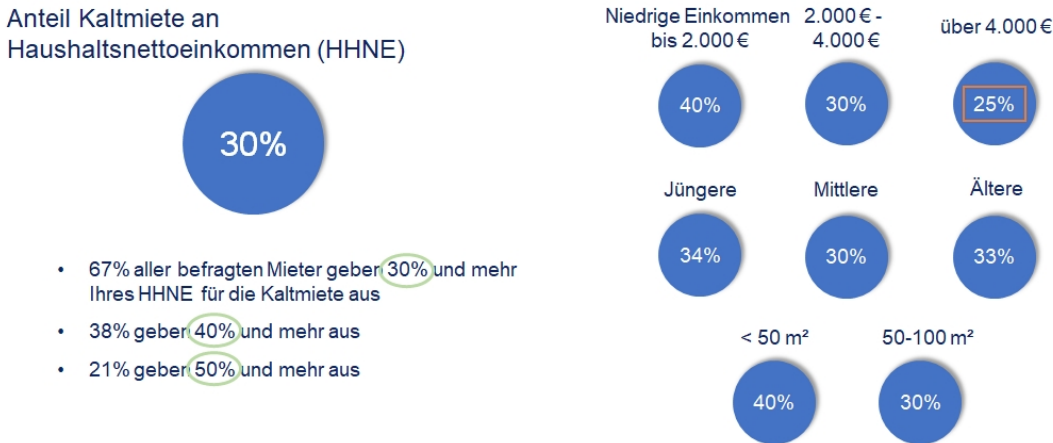
Basis: Alle Befragten, n= 500, Stromversorgung n= 500; Wärmeversorgung Gas n= 192

F140: Wurden Ihnen im Jahr 2022 Energielieferverträge gekündigt?

3.4. Finanzielle Belastungen

Ein gutes Drittel der 456 Befragten, die ihr Einkommen nannten (34 Prozent)⁵, gab ein Haushaltsnettoeinkommen von bis unter 2.000 Euro an, 46 Prozent verfügen als Haushalt über 2.000 bis unter 4.000 Euro und die restlichen 20 Prozent liegen darüber.

Abb. 10: Ausgaben für Kaltmiete



- 67% aller befragten Mieter geben 30% und mehr Ihres HHNE für die Kaltmiete aus
- 38% geben 40% und mehr aus
- 21% geben 50% und mehr aus



Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen. Ergebnisse mit Basis < n=50 nicht dargestellt

Angaben in %, Durchschnittswert = Median

Basis: Alle Befragten, n= 500, Befragte mit Kaltmiete 30% und mehr: n= 336; 40% und mehr: n= 190; 50% und mehr: n= 103; Einkommen: Niedrig n= 157; Mittel n= 210; Hoch n= 89; Jüngere n= 155; Mittlere n= 160, Ältere n= 185; Wohnungsgröße: < 50 m² n= 100; 50-100 m² n= 373; > 100 m² n= 27

F170: Wie viel Prozent in etwa nimmt die Kaltmiete von Ihrem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen ein?

⁵ Hinweis: 44 Personen machten keine Angaben zu ihrem Einkommen.

Im Durchschnitt werden 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens von den Befragten für die Kaltmiete ausgegeben⁶. Bei Personen mit niedrigem Einkommen (40 Prozent) und Jüngeren (34 Prozent) liegt der Anteil höher. Ebenso verhält es sich mit Personen mit kleinen Wohnungen von bis zu 50 Quadratmetern (40 Prozent), Frauen (35 Prozent) und bei Staffelmietverträgen (40 Prozent).

Insgesamt 103 Befragte (entsprechend 21 Prozent der Stichprobe) gaben an, 50 Prozent oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete verwenden zu müssen. Besonders betroffen sind Personen mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen (42 Prozent dieser Haushalte geben 50 Prozent oder mehr für die Kaltmiete aus), Personen mit kleinen Wohnungen (30 Prozent dieser Haushalte geben 50 Prozent oder mehr für die Kaltmiete aus), Personen, die (auch) mit Strom heizen (31 Prozent dieser Haushalte geben 50 Prozent oder mehr für die Kaltmiete aus), die Jüngeren (30 Prozent dieser Haushalte geben 50 Prozent oder mehr für die Kaltmiete aus), Mieterinnen und Mieter mit Staffelmietverträgen (30 Prozent dieser Haushalte geben 50 Prozent oder mehr für die Kaltmiete aus) und Frauen (25 Prozent dieser Haushalte geben 50 Prozent oder mehr für die Kaltmiete aus).

Abb. 11: Mietrückstände

Mietrückstände



Mietrückstände nach Haushaltseinkommen



Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen

Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 500, Einkommen: Niedrig n= 157; Mittel n= 210; Hoch n= 89;

F150: Haben Sie Mietrückstände?

Bei 5 Prozent aller Befragten bestehen Mietrückstände. Bei Personen mit niedrigem Einkommen sind es 9 Prozent, bei Personen, die 50 Prozent oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aufbringen sind es 14 Prozent. Auffällig hohe Anteile von Haushalten mit Mietrückständen zeigen sich zudem bei Indexmietverträgen (15 Prozent) und bei den Staffelmietverträgen (10 Prozent).

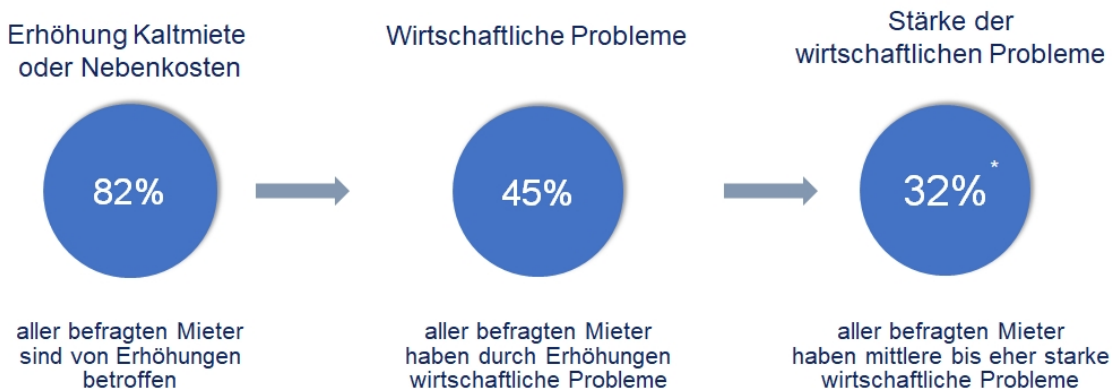
Etwa 45 Prozent aller befragten Mieterinnen und Mieter gaben an, durch Erhöhungen der Nebenkosten und/oder der Kaltmiete wirtschaftliche Probleme zu haben.⁷ Besonders die Erhöhung der Mietnebenkosten machen Probleme, hier gab es etwa doppelt so viele

⁶ Alle in diesem Absatz aufgeführten Durchschnittswerte sind Mediane.

⁷ Dies entspricht 55 Prozent derjenigen Mieterhaushalte, die von Erhöhungen betroffen sind.

Nennungen wie hinsichtlich der Nettokaltmieten.⁸ 32 Prozent der Befragten gaben deutliche wirtschaftliche Probleme an.

Abb. 12: Auswirkungen Erhöhungen von Nebenkosten / Kaltmiete



* Skalenpunkte 3 -5 auf Skala „1 = eher leichte Probleme“ bis „5= eher starke Probleme

Basis: Alle Befragten, n= 500

F100: Stellt Sie die Erhöhung der Kaltmiete oder der Betriebskosten vor wirtschaftlich Probleme?;

F110: Wie groß sind die wirtschaftlichen Probleme, die Sie durch die Erhöhung erwarten?

4. Fazit

Die vorliegende Untersuchung zeigt deutliche Auswirkungen der Energiepreiskrise auf die Hamburgerinnen und Hamburger. Nahezu fünf von zehn Mieterinnen und Mietern spüren wirtschaftliche Probleme, ein knappes Drittel sogar mittlere bis starke. Zwar ist der Anteil der Hamburger Miethaushalte mit Mietrückständen noch deutlich geringer. Er liegt nach dieser Untersuchung bei etwa 5 Prozent. Die hohe Quote derjenigen mit finanziellen Sorgen sollte aber Anlass zur Aufmerksamkeit geben, denn in der aktuellen Lage kommen verschiedene Faktoren zusammen, welche eine Überschuldungssituation begünstigen: Auf der einen Seite nicht antizipierte beziehungsweise nicht vorhersehbare Ausgabenerhöhungen und auf der anderen Seite eine gesunkene Kaufkraft.⁹

Dabei fallen die typischen Erhöhungen der Nettokaltmieten und der Energiekosten für sich allein genommen teilweise noch verkraftbar aus. Problematisch wird es dort, wo sie zusammentreffen (in 45 Prozent der Fälle), wo den Haushalten ein geringes Einkommen zur Verfügung steht, wo die Preisanstiege besonders sprunghaft sind oder wo mehrere der genannten Faktoren zusammenkommen. Das kann bei den Nebenkosten insbesondere dann der Fall sein, wenn das Versorgungsunternehmen Energielieferverträge von sich aus

⁸ Probleme aufgrund einer Erhöhung der Kaltmiete wurde 98 Mal genannt, Probleme aufgrund der Nebenkosten 192 Mal; Mehrfachnennungen waren möglich.

⁹ Eine gute Darstellung der Zusammenhänge findet sich bei *Peters und Roggemann*, iff-Überschuldungsreport 2022, S. 20ff, Download unter <file:///Y:/GF1/Downloads/iff-ueberschuldungsreport-2022.pdf>.

kündigt und ein neuer Tarif zu höheren Konditionen abgeschlossen werden muss. Nach dieser Untersuchung sind hiervon 12 Prozent der Mieterhaushalte betroffen.

Eine besondere Rolle scheinen auch die Indexmietverträge einzunehmen. Deren Anteil liegt – das zeigt diese Untersuchung – in Hamburg bei 17 Prozent an allen Mietverträgen. Bei den Jüngeren beträgt die Quote mit Indexmieten 26 Prozent. Auch wenn die Datenbasis hier gering ist, scheinen Haushalte mit Indexmietverträgen aktuell deutlich häufiger Mietrückstände aufzuweisen. Für solche Verträge sind neben Einhaltung der Teuerungsrate keine Erhöhungsgrenzen vorgeschrieben.

Da in Mieterhaushalten Energiekosten ganz überwiegend (bis auf den Strom) innerhalb der Nebenkosten abgerechnet werden, ist für viele Haushalte noch gar nicht abzusehen, wie sich die Preisebelastung entwickeln wird oder was an zusätzlichen Kosten auf sie zukommt. Hier werden die kommenden Monate zeigen, ob und wie gut die staatlichen Entlastungsmaßnahmen wirken werden und ob es weiterer Entlastungen bedarf.
