



Betriebskostenauswertung 2022: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Unterschiedliche Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten in Berlin und Brandenburg 2022

19.08.2024 Datenportal - Artikel

Der BBU hat, um mehr Flexibilität zu bieten und mit der Zeit zu gehen seit diesem Jahr die BBU-Betriebskostenstudie komplett in eine online-Auswertung überführt. Aktuelle und zukünftige Artikel zu dem Thema finden Sie bei uns im Datenportal der neuen BBU-Webseite im Bereich „**Abgerechnete Betriebskosten**“ – unterteilt nach verschiedenen Regionen wie auch teils verschiedenen Themen. Ältere Veröffentlichung der Betriebskostenstudie finden Sie dagegen in unserem **Publikationsbereich**.

Die **BBU-Betriebskostenauswertung der abgerechneten Betriebskosten in Berlin und Brandenburg 2022** basiert auf den Angaben von 220 Mitgliedsunternehmen mit rund 958.000 Wohnungen. Somit liefert die Auswertung sehr fundierte und repräsentative Angaben und Aussagen zur Betriebskostensituation in Berlin und Brandenburg im Jahr 2022 und umfasst - was die Datengrundlage angeht - noch einmal rund 30.000 Wohnungen mehr als die Betriebskostenauswertung 2021 des BBU.

Das wichtigste Ergebnis der Betriebskostenauswertung 2022 ist, dass die warmen Betriebskosten 2022 weniger stark anstiegen als erwartet, teilweise kam es sogar zu deutlichen Rückgängen. Gleichzeitig war die Entwicklung zwischen Berlin und Brandenburg unterschiedlich.

Kostendämpfend wirkten offensichtlich die Dezembersoforthilfe 2022 wie auch oftmals erhebliche Einsparungen im Bereich Heizen, Warmwasser- und Frischwasserverbrauch der Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen. Inwieweit sich die auf dem Markt teils massiv gestiegenen Heizkosten in den abgerechneten Betriebskosten niederschlugen, hing wiederum davon ab, wie lange bestimmte Preise auf vertraglicher Grundlage verbindlich gehalten wurden, beziehungsweise im Bereich Erdgas, für wie lange im Voraus die Energie eingekauft wurde.

So kam es, je nach Verteilung der Vertragsstrukturen, zu einer räumlichen Abweichung der zeitlichen Entwicklung der warmen Betriebskosten in Berlin und in Brandenburg:

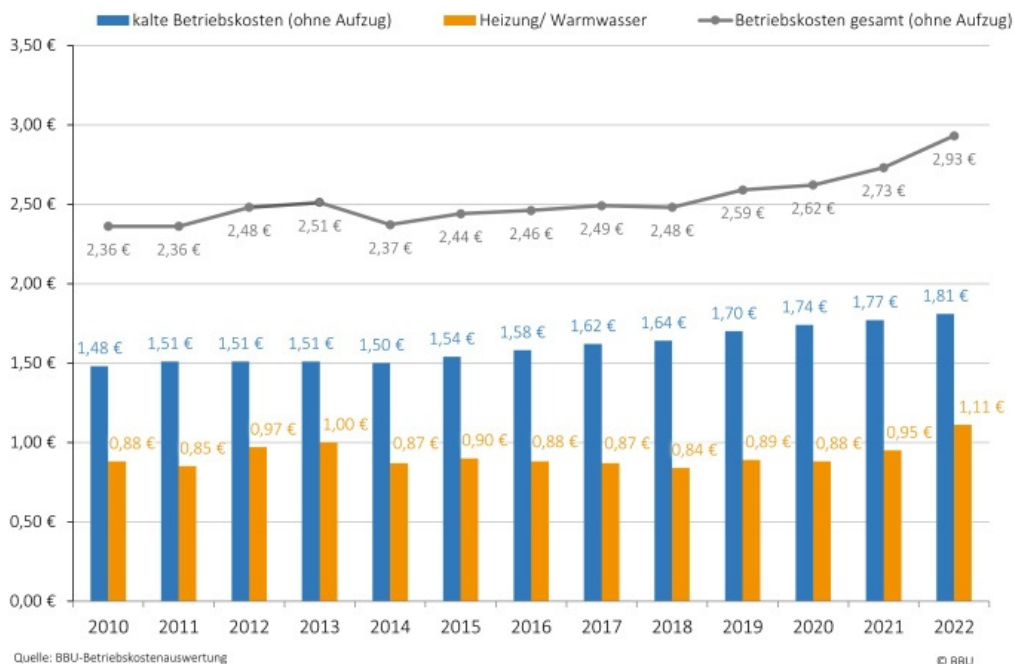
Betriebskostenauswertung Berlin 2022

In **Berlin** stiegen die abgerechneten warmen Betriebskosten im Durchschnitt um 16,8% gegenüber dem Vorjahr an und lagen im Mittel bei 1,11 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ($\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$) (2021: $0,95 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$). Deutlich weniger Dynamik zeigten die gesamten kalten Betriebskosten. Diese lagen für das Abrechnungsjahr 2022 in Berlin im Mittel bei $1,81 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Prozent an. Damit ergab sich für Berlin ein durchschnittlicher Anstieg der gesamten Betriebskosten um 20 Cent auf $2,93 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Abrechnungsjahr 2022. Die Kostenentwicklung war dabei im seit Jahren differenzierten West- und Ostteil der Bundeshauptstadt sehr ähnlich, allerdings liegen die Werte, was die Höhe angeht, im westlichen und östlichen Teil der Stadt nach wie vor deutlich auseinander:

So stiegen die gesamten abgerechneten Betriebskosten in **Berlin (West)** vom Jahr 2021 zum Jahr 2022 von $3,00$ auf $3,21 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$, wobei die warmen Betriebskosten sich markant von $1,06$ auf $1,22 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ erhöhten, während die kalten Betriebskosten mäßig anstiegen von $1,94 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2021 auf $1,99 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2022.

In **Berlin (Ost)** stiegen die gesamten Betriebskosten ebenfalls stark an, genauer von $2,50 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2021 auf $2,67 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2022. Auch hier waren die warmen Betriebskosten, die zeitgleich von $0,87$ auf $1,02 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ anstiegen die Hauptursache für die markante Erhöhung. Deutlich verhaltener war der Anstieg der kalten Betriebskosten, die sich von $1,63$ auf $1,65 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ erhöhten.

Land Berlin: Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2022



Betriebskostenauswertung Brandenburg 2022

In **Brandenburg** lag, zumindest im Durchschnitt betrachtet, eine von Berlin abweichende Entwicklung bei den **gesamten Betriebskosten vor**. Hier gingen die warmen Betriebskosten im Mittel sogar leicht zurück, von 1,02 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2021 auf 0,99 €/m²×Monat im Jahr 2022. Laut einer vom BBU im Frühling 2024 durchgeführten Lamapoll-Umfrage wurde in Brandenburg dabei nicht mehr Energie eingespart als in Berlin. Allerdings liefen in Brandenburg viele Verträge noch mit Vorjahrespreisen oder eher geringeren Änderungen zum Vorjahr, während in Berlin marktnähere Preisentwicklungen im Bereich Fernwärme und Erdgas häufiger auftraten. In Berlin schlugen sich die Preisanstiege auf dem Markt damit stärker nieder. Einen genaueren Einblick in diese Entwicklungen finden Sie in unseren regionalen Artikeln für **Berlin** und **Brandenburg**. (**Information dazu, welche Maßnahmen die BBU-Mitgliedsunternehmen zur weiteren Betriebskostenreduktion unternahmen**, können sich **BBU-Mitglieder unter diesen beiden Artikeln downloaden**, wenn sich zuvor auf der **BBU-Webseite eingeloggt** haben).

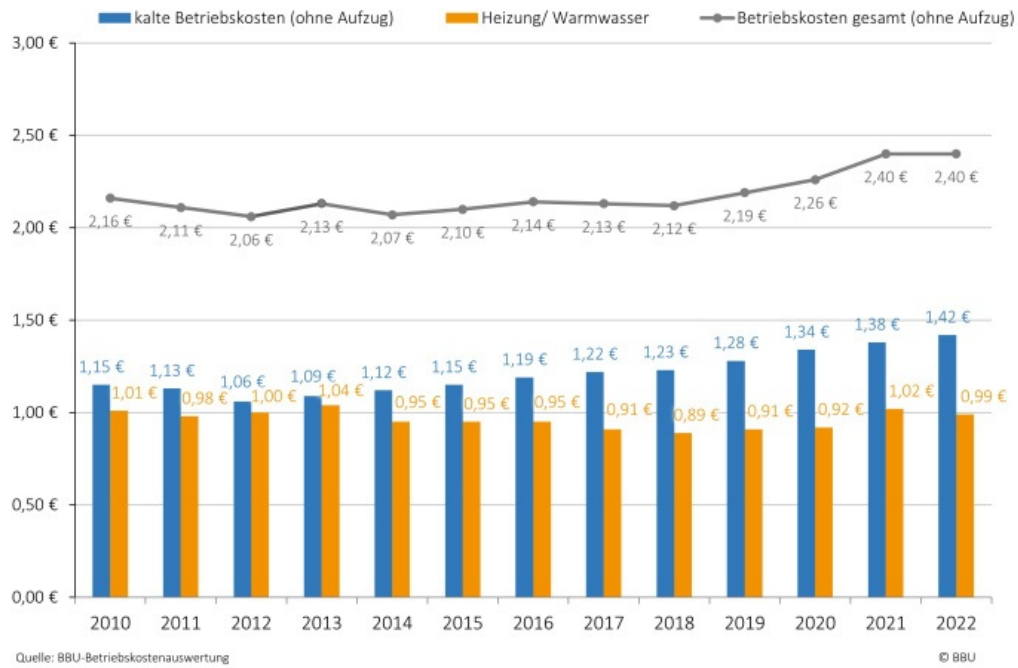
Die kalten Betriebskosten entwickelten sich im Gegensatz zu den warmen Betriebskosten in Brandenburg ähnlich zu Berlin. Sie stiegen hier auch nur leicht um rund 2,9 Prozent von 1,38 €/m²×Monat im Jahr 2021 auf 1,42 €/m²×Monat im Jahr 2022 an.

Aber **auch in Brandenburg war die regionale Entwicklung der warmen Betriebskosten unterschiedlich**. So war im **Berliner Umland** ein deutlicher Rückgang der warmen Betriebskosten 2021 zu 2022 von 0,99 auf 0,92 €/m²×Monat zu verzeichnen, während im **Weiteren Metropolitanraum** sich die warmen Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr nicht veränderten und auch im Jahr 2022 weiterhin bei 1,02 €/m²×Monat lagen.

Prognose für das Abrechnungsjahr 2023

Für das Abrechnungsjahr 2023 schätzt der BBU, dass es trotz der Energiepreisbremsen 2023 und der reduzierten Umsatzsteuer für Fernwärme und Erdgas zu einem deutlichen Anstieg der warmen Betriebskosten in einer Größenordnung von im Durchschnitt um 20 Prozent kommen sollte. Bei den kalten Betriebskosten wird von einer Erhöhung um 5 bis 7 Prozent ausgegangen. Damit wird der Anstieg der gesamten Betriebskosten zum Abrechnungsjahr 2023 nochmals stärker ausfallen als zum jetzt hier dargestellten Abrechnungsjahr 2022. Vor allem wird er nach Einschätzung des BBU auch einheitlicher sein, so dass 2023 auch Brandenburg stärker vom Anstieg der Betriebskosten betroffen sein wird, als es im Durchschnitt im Jahr 2022 noch der Fall war.

Land Brandenburg: Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2022



<https://bbu.de/beitraege/betriebskostenauswertung-2022-zusammenfassung-der-wichtigsten-ergebnisse>