

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin 2022

Deutlicher Anstieg der abgerechneten Betriebskosten in Berlin

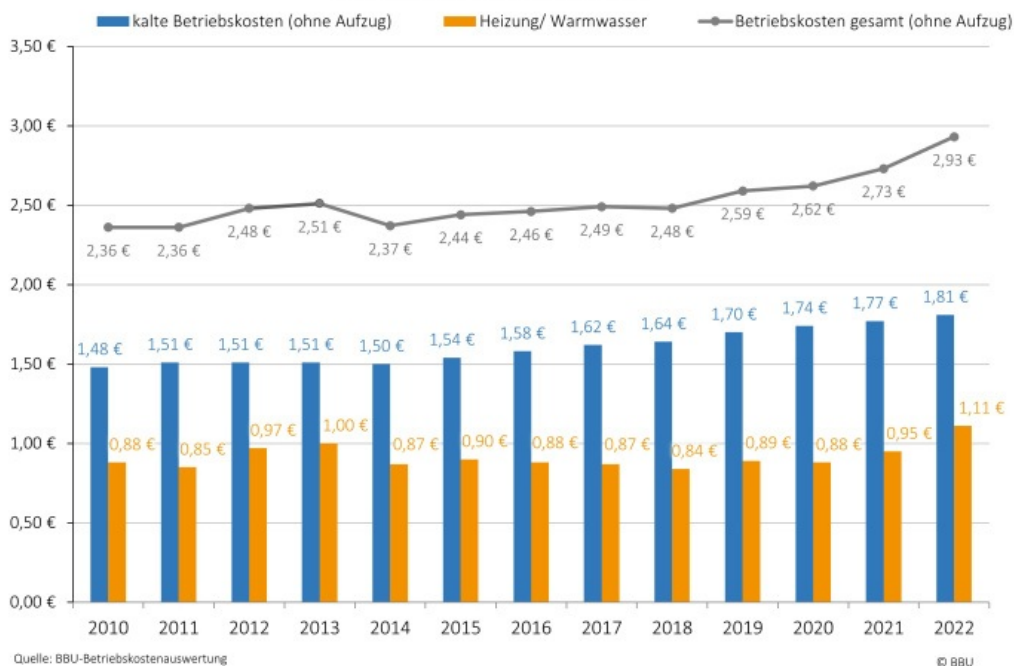
19.08.2024 Datenportal - Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Eigentlich wenig überraschend sind **die gesamten Betriebskosten 2022 in Berlin** deutlich angestiegen. Insgesamt sind sie um 20 Cent bzw. 7,3 Prozent von 2,73 Euro pro Quadratmeter und Monat ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$) im Jahr 2021 auf 2,93 Euro $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ im Abrechnungsjahr 2022 gestiegen.

Haupttreiber des deutlichen Kostenanstiegs waren die warmen Betriebskosten, die sich im selben Zeitraum von 0,95 auf 1,11 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ erhöht haben und damit um ganze 16,8 Prozent angestiegen sind. Der markante Anstieg **der warmen Betriebskosten** ist wiederum vor allem durch die erheblichen Preiserhöhungen im Jahr 2022 im Bereich Energieträger zurückzuführen (vgl. **BBU-Preisspiegel 2022**). Dass sich diese Erhöhungen nicht noch stärker in den Betriebskosten niederschlugen, hat mehrere Ursachen: Zum einen waren die Wintermonate 2022 um rund 2°C milder als im Jahr 2021. Zugleich zwangen die Verwerfungen auf dem Energiemarkt viele Mieterinnen und Mieter zusätzlich zu einem geringeren Verbrauch an Heizenergie aus Kostengründen. Hinzu kommt, dass auch die Wohnungsunternehmen selbst Maßnahmen ergriffen, um den Verbrauch an verwendeter Wärmeenergie zu reduzieren. (**Tabellarische Auführungen zu den Maßnahmen**, die die BBU-Mitgliedsunternehmen ergriffen, erhalten Sie unter den hier zur Verfügung gestellten Downloads, wenn Sie sich im **Mitgliederbereich** eingeloggt haben). Als letzter Faktor muss noch erwähnt werden, dass einige Unternehmen im Jahr 2022 noch von deutlich günstigeren Energiepreisen durch langfristige Altverträge profitieren konnten. Die genannten Punkte, als auch die Dezembersoforthilfe 2022, begrenzten die warmen Betriebskosten deutlich in ihrem Aufwärtstrend. Ohne diese Faktoren wäre der Anstieg der warmen Betriebskosten mit Sicherheit deutlich dramatischer ausgefallen.

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



Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat]
im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in **Berlin**

Jahr 2022

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 78
Anzahl der Wohnungen: 702.817

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,20 €	0,29 €	0,42 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,31 €	0,45 €	0,57 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,14 €	0,23 €	0,28 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,05 €	0,12 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,17 €	0,29 €	0,50 €
Gartenpflege	0,03 €	0,11 €	0,22 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05 €	0,24 €	0,34 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,00 €	0,03 €	0,08 €
Beleuchtung	0,02 €	0,05 €	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,06 €	0,11 €	0,17 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,04 €	0,10 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,61 €	1,11 €	1,51 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,30 €	1,81 €	2,18 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,03 €	2,93 €	3,39 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,06 €	0,13 €	0,33 €

*Der dargestellte „Mittelwert“ ist ein über die einzelnen Betriebskostenarten gewichtetes Mittel, das auf Basis der übermittelten Unternehmensangaben errechnet wurde. „Unterer Wert“ und „Oberer Wert“ sind die um fünf Prozent gekappten Maximal- und Minimal-Werte (entspr. Geislinger Konvention). Eine einfache Addition der einzelnen Betriebskostenpositionen würde zu falschen Schlussfolgerungen führen, da es sich bei den warmen und den kalten Betriebskosten um eine flächengewichtete Summe der einzelnen Betriebskostenpositionen handelt.

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Überschaubarer entwickelten sich in der Bundeshauptstadt dagegen die abgerechneten kalten Betriebskosten. Diese stiegen in Berlin von 2021 zu 2022 im Durchschnitt von 1,77 auf 1,81 €/m²×Monat und damit um rund 2,3 Prozent. Der verhältnismäßig geringe Anstieg kann dabei zu einem gewissen Teil auf Einsparungen der Mieterinnen und Mieter zurückgeführt werden. So wurde für die allgemein verhältnismäßig große Betriebskostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" ein Rückgang um gut 6 Prozent verzeichnet, was auf mehr Sparsamkeit im Bereich Frischwasserverbrauch schließen lässt. Andererseits ergriffen auch die BBU-Mitgliedsunternehmen Maßnahmen um die kalten Betriebskosten trotz bereits hoher Betriebskosteneffizienz weiter zu senken (eine tabellarische Aufzählung dieser Maßnahmen kann unten in diesem Artikel heruntergeladen werden, wenn man sich zuvor im **Mitgliedsbereich eingeloggt hat**). Beides wirkte der um sich greifenden Inflation im Abrechnungsjahr 2022 entgegen.

Der BBU hat außerdem die Betriebskosten für **Berlin (Ost)** und **Berlin (West)** ausgewertet. Sehr interessant ist auch ein Blick in die zum Teil im Vergleich zu Berlin gegenläufige Entwicklung in **Brandenburg**, vor allem im **Berliner Umland**.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2021 zu 2022

Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche -

- Kosten in €/m² Wohnfläche im Monat (gerundet auf die 2. Nachkommastelle)

Betriebskostenart	2021	2022	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28 €	0,29 €	+ 0,01 €	+ 3,6 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,48 €	0,45 €	- 0,03 €	- 6,3 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,26 €	0,26 €	0,00 €	0,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,28 €	0,29 €	+ 0,01 €	+ 3,6 %
Gartenpflege	0,11 €	0,11 €	0,00 €	0,0 %
Beleuchtung	0,05 €	0,05 €	0,00 €	0,0 %
Versicherung	0,20 €	0,24 €	+ 0,04 €	+ 20,0 %
Kabel/Antenne	0,11 €	0,11 €	0,00 €	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,77 €	1,81 €	+ 0,04 €	+ 2,3 %
warme Betriebskosten *	0,95 €	1,11 €	+ 0,16 €	+ 16,8 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,73 €	2,93 €	+ 0,20 €	+ 7,3 %

* Achtung: Die Werte "kalte Betriebskosten", "warme Betriebskosten" und "Betriebskosten gesamt" entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

Wesentliche Entwicklung der einzelnen kalten Betriebskostenpositionen

Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Betriebskostenpositionen 2022 für Berlin, fallen im Wesentlichen zwei Entwicklungen auf: zum einen gab es in der Sparte "Sach- und Haftpflichtversicherung" (wie in **Brandenburg**) einen massiven Kostenanstieg von im Mittel 20 Prozent. Somit sind diese für gesamt Berlin von 0,20 auf 0,24 €/m²×Monat angestiegen. Zum anderen war ein deutlicher Rückgang in der Betriebskostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" von 0,48 auf 0,45 €/m²×Monat, beziehungsweise um 6,3 Prozent zu verzeichnen.

Einen kleineren Anstieg von 3,6 Prozent, beziehungsweise einem Cent gab es bei der Kostenposition "Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung". Der Anstieg bei der "Grundsteuer" ist hingegen nur minimal und erklärt sich durch kleine Änderungen im Wohnungsbestand sowie der Rundung der Werte auf die zweite Nachkommastelle. Die Änderung ist damit ausdrücklich nicht auf einen veränderten Hebesatz zurückzuführen.

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Ab- wasser (inkl. Oberflächen-/ Regenwasser)	Straßen- reinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungeziefer- bekämpfung
2010	2,36 €	0,88 €	1,48 €	0,26 €	0,48 €	0,17 €	0,23 €
2011	2,36 €	0,85 €	1,51 €	0,26 €	0,47 €	0,17 €	0,25 €
2012	2,48 €	0,97 €	1,51 €	0,28 €	0,49 €	0,17 €	0,23 €
2013	2,51 €	1,00 €	1,51 €	0,27 €	0,50 €	0,17 €	0,24 €
2014	2,37 €	0,87 €	1,50 €	0,28 €	0,50 €	0,17 €	0,24 €
2015	2,44 €	0,90 €	1,54 €	0,27 €	0,49 €	0,18 €	0,24 €
2016	2,46 €	0,88 €	1,58 €	0,28 €	0,49 €	0,19 €	0,24 €
2017	2,49 €	0,87 €	1,62 €	0,28 €	0,49 €	0,20 €	0,25 €
2018	2,48 €	0,84 €	1,64 €	0,28 €	0,48 €	0,20 €	0,26 €
2019	2,59 €	0,89 €	1,70 €	0,28 €	0,49 €	0,23 €	0,28 €
2020	2,62 €	0,88 €	1,74 €	0,28 €	0,47 €	0,25 €	0,27 €
2021	2,73 €	0,95 €	1,77 €	0,28 €	0,48 €	0,28 €	0,28 €
2022	2,93 €	1,11 €	1,81 €	0,29 €	0,45 €	0,26 €	0,29 €
2023*	3,24 €	1,32 €	1,92 €	0,29 €	0,47 €	0,29 €	0,32 €

*Schätzung

Datenbasis: 78 Wohnungsunternehmen mit 702.817 Wohnungen, Region: Berlin

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2023: Nochmals sehr starker Anstieg erwartet

Gesamte Betriebskosten

Der BBU schätzt, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin zum Abrechnungsjahr 2023 nochmals um knapp 11 Prozent auf einen Wert von 3,24 €/m²×Monat erhöhen werden. Wie schon 2022 wird der größte Teil dieses Anstiegs durch die warmen Betriebskosten, also die Kosten für Heizen und Warmwasser, verursacht werden.

Warme Betriebskosten

Für das Jahr 2023 rechnet der BBU mit einem weiteren erheblichen Anstieg der warmen Betriebskosten in Berlin um rund 19 Prozent auf einen Wert von 1,32 €/m²×Monat. Der Grund liegt zum einen an den wiederholt teils massiv gestiegenen Preisen für Energieträger (vgl.: **Preisspiegel 2023**) und der 2023 im Gegensatz zum Vorjahr nicht mehr vorhandenen Dezembersoforthilfe. Zudem muss beachtet werden, dass das Jahr 2023 in Berlin in den Wintermonaten ähnlich warm war wie 2022. Das Einsparpotenzial durch die Mieterinnen und Mieter sollte damit im Vergleich zu 2022 größtenteils schon ausgereizt gewesen sein. Zugleich werden Effizienzsteigerungen im Bereich Heizen und Heizanlagen oftmals bereits im Vorjahr umgesetzt worden sein.

Hinzu kommt, dass davon ausgegangen werden kann, dass 2023 deutlich weniger Verträge zu den alten, noch günstigen Konditionen von 2021 oder früher galten als noch im Abrechnungsjahr 2022.

Dem gegenüber stehen die von der Bundesregierung umgesetzten Energiepreissbremsen, die die Preise für das Heizen mit den Energieträgern Fernwärme und Erdgas auf ein bestimmtes Niveau deckelten und die Prognose nach oben hin abdämpfen.

Alle Faktoren zusammengenommen führen zu dem prognostizierten Anstieg der warmen Betriebskosten um ungefähr 19 Prozent verglichen zum Abrechnungsjahr 2022. Ein noch etwas stärkerer Anstieg wird für **Brandenburg** erwartet.

Kalte Betriebskosten

Der BBU geht davon aus, dass sich die kalten Betriebskosten zum Abrechnungsjahr 2023 in Berlin um rund 6 Prozent erhöhen werden und damit auf einen Wert von 1,93 €/m²×Monat ansteigen. Als Hauptursachen werden primär Inflationseffekte gesehen. Dadurch, dass die meisten, bei einigen Unternehmen noch umsetzbaren Einsparmaßnahmen, bereits 2022 realisiert wurden, kann diesem Effekt aus Sicht des BBU auch nicht mehr nennenswert entgegengewirkt werden.

Die Grafiken in diesem Artikel stehen als JPG zum Download zur Verfügung.

Darüber hinaus stehen **für BBU-Mitgliedsunternehmen Daten als Excel-Download** zur Verfügung. Der

Excel Download enthält folgende Daten:

Abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2022.

Für den Zugriff auf die Mitgliederdownloads (nur für Mitarbeitende von BBU-Mitgliedsunternehmen) ist eine Anmeldung in Ihrem Mitgliederkonto erforderlich.

Excel-Downloads für Mitglieder	"Abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2022"
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2010 bis 2022 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2023.
Anlage 2	Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin inklusive der um 5 Prozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.
Anlage 3	Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2022, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 4	Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2020 zu 2022, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 5	Berlin: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die kalten Betriebskosten zu reduzieren?"
Anlage 6	Berlin: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die warmen Betriebskosten zu reduzieren?"

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-2022>