

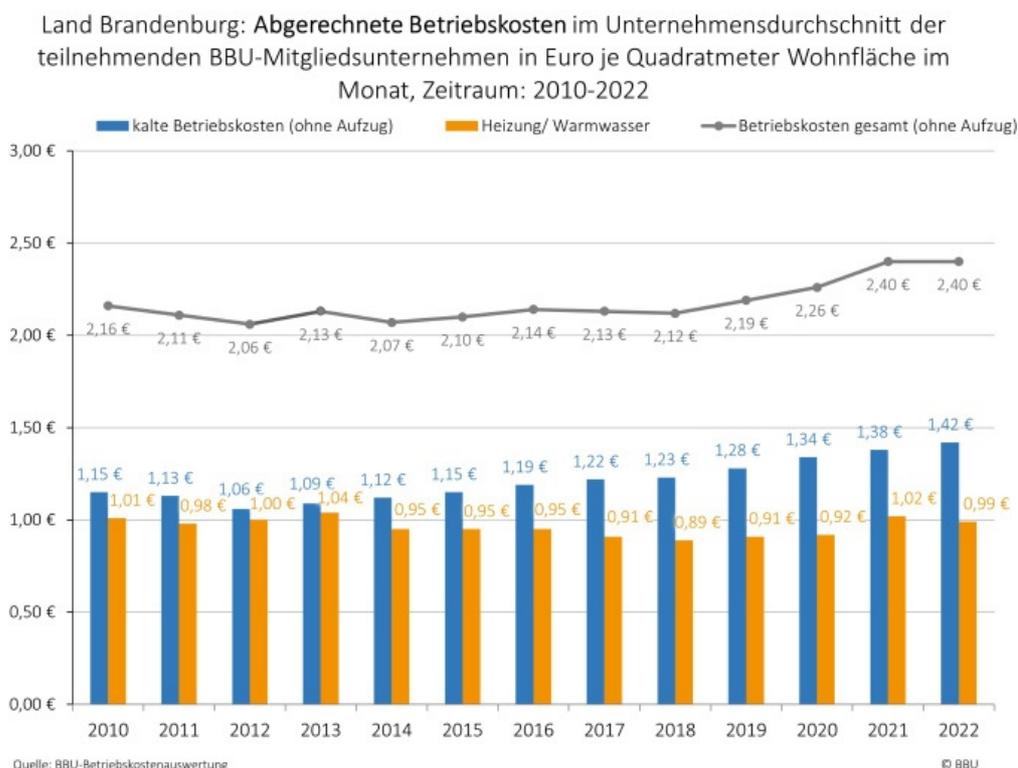
Abgerechnete Betriebskosten in Brandenburg 2022

Veränderungen der abgerechneten Betriebskosten fielen unerwartet gering aus.

19.08.2024 Datenportal - Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Die gesamten Betriebskosten in Brandenburg zeigten trotz der Verwerfungen auf dem Wärmeenergiemarkt im Jahr 2022 kaum Veränderung und lagen auch im Abrechnungsjahr 2022 bei 2,40 Euro je Quadratmeter und Monat (€/ m²×Monat).



Gerade **die warmen abgerechneten Betriebskosten** zeigten dabei durchaus Überraschungspotenzial: So sind die Kosten für Heizung und Warmwasser gesunken, statt - wie vom BBU ursprünglich erwartet - deutlich zu steigen, wie es beispielsweise in **Berlin** der Fall war. Insgesamt sanken die Kosten für Heizung und Warmwasser im Abrechnungsjahr 2022 von 1,02 €/ m²×Monat 2021 auf 0,99 €/ m²×Monat. Für diesen Rückgang gibt es verschiedene Gründe. Zum einen wirkte ein Zusammenspiel aus Dezembersoforthilfe 2022, Maßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen sowie ein geringerer Energieverbrauch durch die Mieterinnen und Mieter einem stärkeren Anstieg der warmen Betriebskosten entgegen. Den geringen Energieverbrauch begünstigten zudem die milden Wintermonate 2022. Wichtig ist aber auch: die im Gegensatz zu Brandenburg deutlich angestiegenen warmen Betriebskosten in Berlin zeigen, dass die weniger marktorientierten langfristigen Verträge in Brandenburg hierbei eine wichtige Rolle spielten. So galten bei einem größeren Anteil an Wärmeenergieversorgungsverträgen der Wohnungsunternehmen für 2022 noch verhältnismäßig günstige Konditionen aus früheren Jahren. Vor allem dadurch konnten die genannten Maßnahmen zur Wärmeenergieeinsparung den Aufwärtstrend der Preis für Heizenergie im Durchschnitt sogar überkompensieren!

Dieser Effekt war aber in Brandenburg leicht unterschiedlich verteilt: Während die warmen Betriebskosten im **Berliner Umland** im Durchschnitt deutlicher zurückgegangen sind als in gesamt Brandenburg, haben sie sich im **Weiteren Metropolenraum** quasi nicht geändert. Welche Maßnahmen die BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg ergriffen haben, um die Wärmekosten zu senken, können BBU-Mitglieder über den speziell für BBU-Mitglieder vorgesehenen Download unten in diesem Artikel einsehen. Zuvor ist eine **Anmeldung mit dem Mitgliederkonto**

notwendig.

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

Jahr 2022

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 160
Anzahl der Wohnungen: 255.625

| Betriebskostenart | Unterer Wert* | Mittelwert* | Oberer Wert* |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Grundsteuer | 0,10 € | 0,13 € | 0,17 € |
| Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) | 0,26 € | 0,45 € | 0,59 € |
| Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabseilung) | 0,08 € | 0,21 € | 0,33 € |
| Schornsteinreinigung | 0,00 € | 0,03 € | 0,07 € |
| Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung | 0,02 € | 0,14 € | 0,32 € |
| Gartenpflege | 0,02 € | 0,12 € | 0,26 € |
| Sach- und Haftpflichtversicherung | 0,04 € | 0,13 € | 0,29 € |
| Schnee- und Eisabseilung (ohne Hauswart) | 0,01 € | 0,04 € | 0,13 € |
| Beleuchtung | 0,02 € | 0,04 € | 0,09 € |
| Antennenanlage / Kabelanschluss | 0,00 € | 0,11 € | 0,19 € |
| Sonstige Betriebskosten | 0,01 € | 0,04 € | 0,14 € |
| Wärmekosten (Heizung und Warmwasser) | 0,59 € | 0,99 € | 1,67 € |
| Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) | 0,90 € | 1,42 € | 1,87 € |
| Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug) | 1,48 € | 2,40 € | 3,15 € |

| Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug | | | |
|---|--------|---------------|--------|
| Aufzugsanlagen | 0,07 € | 0,20 € | 0,50 € |

*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
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung © BBU

Weniger überraschend war die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Diese stiegen in Brandenburg von 1,38 €/ m²×Monat 2021 auf 1,42 €/ m²×Monat im Jahr 2022. Einsparmaßnahmen der Mieterinnen und Mieter gerade im Bereich Wasserverbrauch und damit auch Abwasser - wie bei der Betriebskostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" ersichtlich - sind eine wichtige Ursache dafür, dass die kalten Betriebskosten insgesamt nicht stärker angestiegen sind, aber auch die BBU-Mitgliedsunternehmen, haben zusätzliche Einsparungen bei den kalten Betriebskosten realisiert. Die beschriebenen Punkte zusammengenommen führten dazu, dass die kalten Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2022 trotz der Inflation und teurer werdender Dienstleistungen weniger stark angestiegen sind, als erwartet.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2021 zu 2022

Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche -

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

| Betriebskostenart | 2021 | 2022 | Differenz | |
|--|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| | | | absolut | in Prozent |
| Grundsteuer | 0,13 € | 0,13 € | 0,00 € | 0,0 % |
| Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) | 0,46 € | 0,45 € | - 0,01 € | - 2,2 % |
| Straßenreinigung/Müllbeseitigung | 0,23 € | 0,23 € | 0,00 € | 0,0 % |
| Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung | 0,22 € | 0,24 € | + 0,02 € | + 9,1 % |
| Gartenpflege | 0,10 € | 0,12 € | + 0,02 € | + 20,0 % |
| Beleuchtung | 0,04 € | 0,04 € | 0,00 € | 0,0 % |
| Versicherung | 0,12 € | 0,13 € | + 0,01 € | + 8,3 % |
| Kabel/Antenne | 0,12 € | 0,11 € | - 0,01 € | - 8,3 % |
| kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) * | 1,38 € | 1,42 € | + 0,04 € | + 2,9 % |
| warme Betriebskosten * | 1,02 € | 0,99 € | - 0,03 € | - 2,9 % |
| gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) * | 2,40 € | 2,40 € | 0,00 € | 0,0 % |

* 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

Entwicklung der einzelnen kalten Betriebskostenpositionen

Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen kalten Betriebskostenpositionen, fällt auf, dass sich die durchschnittlichen Kosten in zwei Bereichen markant erhöht haben. So sind die Betriebskosten für "Gartenpflege" erheblich angestiegen und erhöhten sich von 0,10 €/ m²×Monat im Jahr 2021 auf 0,12 €/ m²×Monat und damit um ganze 20 Prozent. Aber auch die Kostenposition "Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung" hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert (von 0,22 auf 0,24 €/ m²×Monat). Ein weiterer Treiber für den Anstieg der kalten Betriebskosten 2022 waren die Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung. Diese erhöhten sich von 2021 zu 2022 um 8,3 Prozent von 0,12 auf 0,13 €/ m²×Monat.

Einem stärkeren Anstieg der kalten Betriebskosten 2022 entgegen wirkte der Rückgang bei den Kosten für die allgemein große Kostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" von 0,46 auf 0,45 €/ m²×Monat und der zeitgleiche Rückgang der Kosten für die Position "Antennenanlage / Kabelanschluss" von 0,12 auf 0,11 €/ m²×Monat.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 2010-2022 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2023.

| 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 | 2,16 € | 1,01 € | 1,15 € | 0,12 € | 0,43 € | 0,17 € | 0,17 € |
| 2011 | 2,11 € | 0,98 € | 1,13 € | 0,12 € | 0,43 € | 0,17 € | 0,17 € |
| 2012 | 2,06 € | 1,00 € | 1,06 € | 0,12 € | 0,44 € | 0,17 € | 0,18 € |
| 2013 | 2,13 € | 1,04 € | 1,09 € | 0,12 € | 0,43 € | 0,18 € | 0,20 € |
| 2014 | 2,07 € | 0,95 € | 1,12 € | 0,12 € | 0,43 € | 0,18 € | 0,20 € |
| 2015 | 2,10 € | 0,95 € | 1,15 € | 0,13 € | 0,45 € | 0,18 € | 0,21 € |
| 2016 | 2,14 € | 0,95 € | 1,19 € | 0,13 € | 0,45 € | 0,19 € | 0,21 € |
| 2017 | 2,13 € | 0,91 € | 1,22 € | 0,13 € | 0,46 € | 0,19 € | 0,23 € |
| 2018 | 2,12 € | 0,89 € | 1,23 € | 0,13 € | 0,46 € | 0,20 € | 0,25 € |
| 2019 | 2,19 € | 0,91 € | 1,28 € | 0,13 € | 0,46 € | 0,20 € | 0,26 € |
| 2020 | 2,26 € | 0,92 € | 1,34 € | 0,13 € | 0,45 € | 0,21 € | 0,22 € |
| 2021 | 2,40 € | 1,02 € | 1,38 € | 0,13 € | 0,46 € | 0,23 € | 0,22 € |
| 2022 | 2,40 € | 0,99 € | 1,42 € | 0,13 € | 0,45 € | 0,23 € | 0,24 € |
| 2023* | 2,72 € | 1,22 € | 1,50 € | 0,13 € | 0,47 € | 0,25 € | 0,26 € |

*Schätzung

Datenbasis: 160 Wohnungsunternehmen mit 255.625 Wohnungen, Region: Brandenburg

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2023: Die warmen Betriebskosten werden voraussichtlich erheblich ansteigen

Gesamte Betriebskosten

Der BBU rechnet mit einem mittleren Anstieg der gesamten Betriebskosten in Brandenburg von 2,40 €/ m²×Monat 2022 auf 2,72 €/ m²×Monat im Abrechnungsjahr 2023 und damit um gut 13 Prozent. Als Hauptursache für diese markante Kostenerhöhung werden erneut die warmen Betriebskosten gesehen.

Warme Betriebskosten

Der BBU rechnet für das Jahr 2023 mit einem bedeutenden Anstieg der warmen Betriebskosten in Brandenburg um 23 Prozent auf 1,22 €/ m²×Monat. Hauptursache sind die im Jahr 2023 nochmals massiv gestiegenen Preise für Energieträger (vgl.: **Preisspiegel 2023**). Es kommen aber noch weitere wichtige Faktoren für die Einschätzung hinzu: So waren die Wintermonate 2023 vergleichbar mild wie die im Vorjahr 2022, sodass sich von den Temperaturen her im Gegensatz zu der oben beschriebenen Referenzperiode 2021/2022 kein nennenswertes Einsparpotenzial mehr ergibt. Auch ist davon auszugehen, dass die Mieterinnen und Mieter nicht nochmals deutlich mehr Heizenergie sparen werden als im Jahr 2022, als die Unruhe in Bezug auf die Energiepreise noch maximal war. Als letzter wichtiger Punkt ist aufzuführen, dass davon auszugehen ist, dass einige Langfrist-, beziehungsweise Altverträge mit günstigen Konditionen für Heizenergie im Jahr 2022 endeten und ab 2023 deutlich teurere Konditionen einsetzten, die auch die Preisanstiege, die es schon im Jahr 2022 gab, mitberücksichtigen. Dämpfungsfaktoren, die den prognostizierten Anstieg nicht höher als 23 Prozent ausfallen ließen, sind die Energiepreisbremsen der Bundesregierung für das Jahr 2023, die sich mit einer von 19 auf 7 Prozent verringerten Mehrwertsteuer überlagerten.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten schätzt der BBU, dass diese von 2022 zum Abrechnungsjahr 2023 um knapp sechs Prozent auf 1,50 €/ m²×Monat steigen werden. Kostentreibend wirken dabei zum einen oftmals gestiegene Kosten bei wohnungswirtschaftlich relevanten Dienstleistungen. Andererseits sieht der BBU aber auch die zunehmend fehlende Möglichkeit diese Kostenanstiege zu reduzieren oder an anderer Stelle auszugleichen. Das gilt zum einen, weil eventuelle Anpassungsmaßnahmen bei der Mehrheit der Wohnungsunternehmen bereits im Vorjahr 2022 umgesetzt worden sind. Zum anderen wird sich ein Großteil der Wohnungsunternehmen an vielen Stellen gleichzeitig mit steigenden Preisen auseinandergesetzt haben müssen, was das Schaffen eventuell noch möglicher Ausgleichs zwischen den Einzelpositionen der kalten Betriebskosten weiter erschwert haben wird.

