

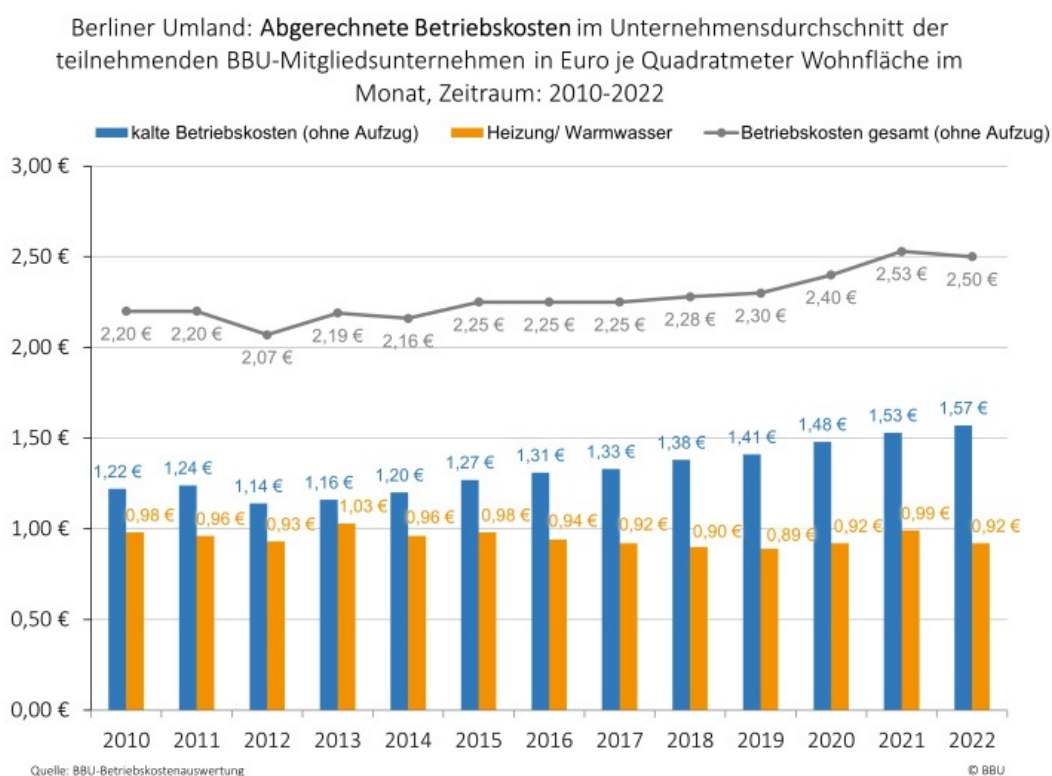
## Abgerechnete Betriebskosten Berliner Umland 2022

Leichter Rückgang der abgerechneten Betriebskosten 2022 im Berliner Umland

19.08.2024      Datenportal - Artikel

### Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Trotz des oftmals massiven Preisanstiegs bei den Energieträgern (vgl. u.a. **BBU-Preisspiegel 2022**) sind die gesamten Betriebskosten 2022 im Berliner Umland sogar leicht zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sind sie um 1,2 Prozent auf einen Wert von 2,50 €/ m<sup>2</sup>×Monat gesunken.



Angesichts der teils enormen Preisanstiege auf dem Markt der Energieträger hatte der BBU ursprünglich auch für das Berliner Umland einen deutlichen Anstieg der warmen Betriebskosten erwartet. Entgegen dieser Erwartung gingen die **abgerechneten warmen Betriebskosten** im Berliner Umland im Jahr 2022 zumindest im Durchschnitt jedoch sichtbar zurück. Die warmen Betriebskosten sanken von 0,99 €/ m<sup>2</sup>×Monat auf 0,92 €/ m<sup>2</sup>×Monat, was einem Rückgang um 7,1 Prozent entspricht. Dieser Rückgang hat vielfältige Ursachen. Zu nennen wäre hier zum einen der sehr warme Winter 2022 (die Wintermonate 2022 waren im Berliner Umland ungefähr 2°C wärmer als im Vorjahr 2021). Zudem bestand für viele Mieterinnen und Mieter vor allem aus Kostengründen die Notwendigkeit, Wärmeenergie zu sparen. Darüber hinaus haben auch die BBU-Mitgliedsunternehmen Maßnahmen ergriffen, um den steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser zumindest ein wenig entgegenwirken zu können. (Welche Maßnahmen das waren, können Sie als Mitglied **nach dem Einloggen im Anhang des Artikels für Brandenburg** sehen). Ein letzter Faktor, der die warmen Betriebskosten weiter dämpfte, war die Dezember-Soforthilfe, die die warmen Betriebskosten ebenfalls um einige Prozent senken konnte. Der wahrscheinlich wichtigste Punkt ist aber Folgender: Im Vergleich zu **Berlin**, wo „marktnähere“ Preismodelle häufiger vorkommen, profitierte das Berliner Umland noch mehr vom Vorhandensein von Altverträgen, die vielen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Markt noch verhältnismäßig oder sogar sehr günstige Preise für Energieträger garantierten. Zumindest eine im Durchschnitt nicht allzu starke Preisänderung für die Heizenergieträger (Stichwort: Alt-/ Langzeitverträge) stieß also auf eine heizkostentechnisch entgegenkommende Witterung, Maßnahmen zum reduzierten Wärmeverbrauch und die Dezembersoforthilfe, wodurch sich der zunächst überraschende Wärmekostenrückgang im Berliner Umland erklärt.

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

Jahr 2022

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 51  
Anzahl der Wohnungen: 86.103

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	<b>0,14 €</b>	0,19 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,27 €	<b>0,47 €</b>	0,57 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,07 €	<b>0,26 €</b>	0,35 €
Schornsteinreinigung	0,01 €	<b>0,03 €</b>	0,08 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,09 €	<b>0,25 €</b>	0,45 €
Gartenpflege	0,02 €	<b>0,12 €</b>	0,28 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	<b>0,21 €</b>	0,37 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	<b>0,05 €</b>	0,12 €
Beleuchtung	0,02 €	<b>0,04 €</b>	0,09 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,02 €	<b>0,09 €</b>	0,17 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	<b>0,05 €</b>	0,13 €
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,58 €	<b>0,92 €</b>	1,75 €
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	1,09 €	<b>1,57 €</b>	2,12 €
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,47 €	<b>2,50 €</b>	3,33 €
<b>Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug</b>			
Aufzugsanlagen	0,06 €	<b>0,20 €</b>	0,35 €

\*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

**Die kalten Betriebskosten** folgten dagegen dem Trend der Vorjahre. Sie erhöhten sich im Abrechnungsjahr 2022 von 1,53 auf 1,57 €/ m<sup>2</sup>×Monat, beziehungsweise um 2,6 Prozent. Dieser Anstieg ist für die Umstände im Jahr 2022 eher gering. Dies ist vermutlich vor allem darauf zurückzuführen, dass viele Mieter in Folge von Meldungen zu Energiepreissteigerungen oder von vermietetseitigen Informationen ihren Verbrauch eingeschränkt haben. So ging die Betriebskostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" beispielsweise um einen Cent zurück. Auch die BBU-Mitgliedsunternehmen versuchten dort, wo es noch möglich war, Maßnahmen gegen Kostensteigerungen bei den kalten Betriebskosten umzusetzen. (Welche Maßnahmen das waren, können Sie als Mitglied **nach dem Einloggen** im **Anhang des Artikels für Brandenburg** sehen).

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	2,20 €	0,98 €	1,22 €	0,13 €	0,45 €	0,17 €	0,18 €
2011	2,20 €	0,96 €	1,24 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,18 €
2012	2,07 €	0,93 €	1,14 €	0,13 €	0,45 €	0,20 €	0,20 €
2013	2,19 €	1,03 €	1,16 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,20 €
2014	2,16 €	0,96 €	1,20 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,20 €
2015	2,25 €	0,98 €	1,27 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,20 €
2016	2,25 €	0,94 €	1,31 €	0,13 €	0,46 €	0,18 €	0,21 €
2017	2,25 €	0,92 €	1,33 €	0,13 €	0,48 €	0,20 €	0,20 €
2018	2,28 €	0,90 €	1,38 €	0,14 €	0,46 €	0,21 €	0,21 €
2019	2,30 €	0,89 €	1,41 €	0,14 €	0,47 €	0,24 €	0,24 €
2020	2,40 €	0,92 €	1,48 €	0,14 €	0,48 €	0,24 €	0,25 €
2021	2,53 €	0,99 €	1,53 €	0,14 €	0,48 €	0,27 €	0,23 €
2022	2,50 €	0,92 €	1,57 €	0,14 €	0,47 €	0,28 €	0,25 €
2023*	2,81 €	1,16 €	1,65 €	0,14 €	0,49 €	0,30 €	0,28 €

\*Schätzung

Datenbasis: 51 Wohnungsunternehmen mit 86.103 Wohnungen, Region: Berliner Umland

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

## Prognose für das Abrechnungsjahr 2023: Kräftiger Anstieg bei den warmen Betriebskosten erwartet

### Gesamte Betriebskosten

Der BBU rechnet damit, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland von 2,50 €/ m<sup>2</sup>×Monat auf 2,81 €/ m<sup>2</sup>×Monat erhöhen werden – ein Anstieg um 12,4 Prozent.

### Warme Betriebskosten

Den größten Anteil an diesem prognostizierten Anstieg haben die warmen Betriebskosten. Es wird geschätzt, dass sich diese im Berliner Umland im Abrechnungsjahr 2023 erheblich erhöhen werden von 0,92 €/ m<sup>2</sup>×Monat auf 1,16 €/ m<sup>2</sup>×Monat und damit um 26 Prozent. Zu dieser Annahme gibt es zahlreiche Gründe. Der wichtigste ist, dass sich der Anteil von gesicherten günstigen Preisen bei den Energieträgern von vor 2022 Einschätzungen des BBU nach im Jahr 2023 deutlich verringern wird. Auch waren die Witterungsverhältnisse der Wintermonate 2023 vergleichbar mit jenen von 2022 was die Temperaturen angeht. Darüber hinaus geht der BBU davon aus, dass die Mieterinnen und Mieter keine über die Einsparungen des Vorjahres hinausgehenden Einsparungen von Wärmeenergie vorgenommen haben. Wären nicht die staatlichen Subventionen in Form der Energiepreisbremsen und die vorübergehende Umsatzsteuersenkung realisiert worden, wären an dieser Stelle noch höhere Preisanstiege geschätzt worden.

### Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten wird für das Berliner Umland ebenfalls von einem Anstieg im Jahr 2023 ausgegangen. Der BBU rechnet damit, dass sich die kalten Betriebskosten von 2022 zu 2023 um 5,1 Prozent von 1,57 auf 1,65 €/ m<sup>2</sup>×Monat erhöhen werden. Diese Steigerung im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2022 wird erwartet, weil es auf der einen Seite zu weiteren Preisanstiegen gerade im Bereich Dienstleistungen gekommen ist und auf der anderen Seite davon ausgegangen wird, dass weder Wohnungsunternehmen noch Verbraucher zumindest im Durchschnitt im Vergleich zum herausfordernden Jahr 2022 noch weitere nennenswerte Einsparungen realisieren konnten.