

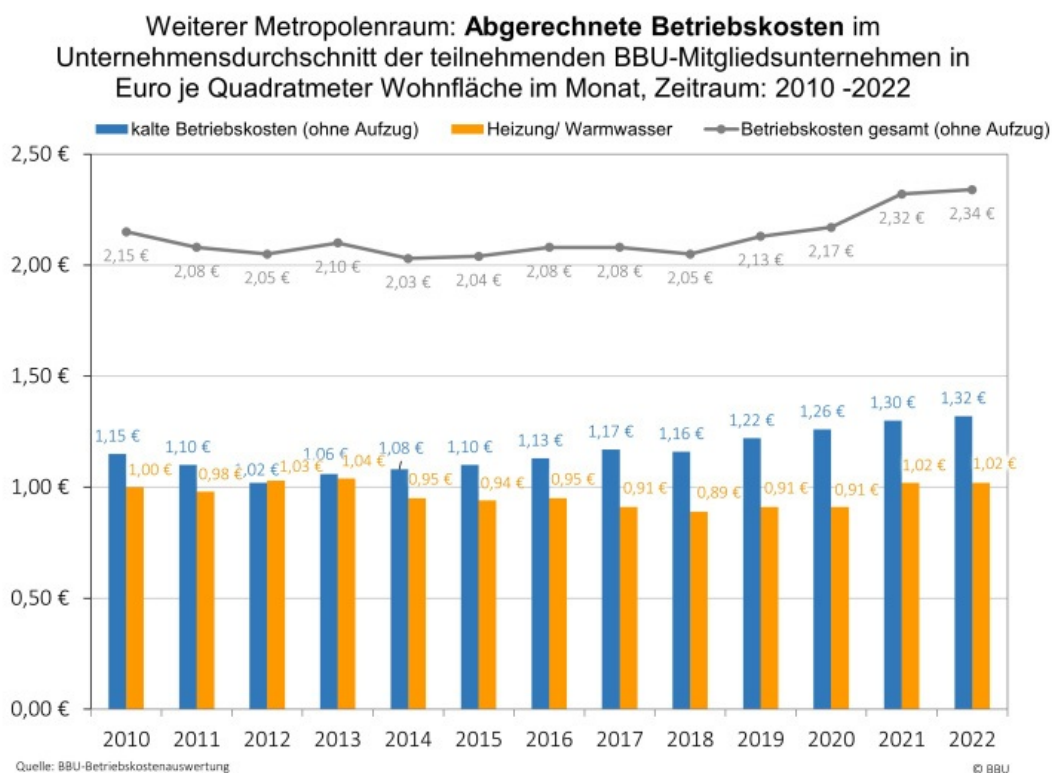
Abgerechnete Betriebskosten Weiterer Metropolenraum 2022

Die abgerechneten Betriebskosten 2022 haben sich im Weiteren Metropolenraum anders als gedacht nur leicht erhöht

19.08.2024 Datenportal - Artikel

Die wesentliche Entwicklung in Kürze

Im Gegensatz zu **Berlin** haben sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten im **Weiteren Metropolenraum** Brandenburgs nur unwesentlich von 2,32 Euro pro Quadratmeter und Monat (€/m²×Monat) auf 2,34 €/m²×Monat erhöht, was einem Anstieg von weniger als einem Prozent entspricht.



Die warmen Betriebskosten blieben dabei im Durchschnitt konstant bei einem Wert von 1,02 €/m²×Monat, was im Gegensatz zu gesamt **Brandenburg** und vor allem dem **Berliner Umland** steht, wo sie sogar überraschenderweise zurückgegangen sind. Diese Stagnation bei den warmen Betriebskosten – zumindest im Gebietsmittel – wurde vor dem Hintergrund der gleichzeitig zum Teil massiv gestiegenen Energiepreise durch verschiedene Faktoren ermöglicht. Einer davon war die Dezembersoforthilfe 2022, die den Kostenanstieg bei den Wärmekosten um einige Prozent abfedern konnte. Darüber hinaus wurde 2022 im Vergleich zu 2021 weniger Heizenergie benötigt, zum einen durch die sehr milden Witterungsverhältnisse in den Wintermonaten verglichen zu 2021, zum anderen durch die Notwendigkeit für die meisten Mieterinnen und Mieter Heizenergie zu sparen. Aber auch die Wohnungsunternehmen ergriffen Maßnahmen, um den Verbrauch an Wärmeenergie zu reduzieren. Zuletzt profitierte auch eine höhere Anzahl an Mitgliedsunternehmen von Altverträgen in der Sparte Fernwärme oder bereits vor der Anhebung der Gaspreise gekauften Heizgasmengen. Nähere Informationen zu den Maßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen befinden sich im Downloadbereich des Artikels für **Brandenburg** - speziell für Mitglieder. Zum Download müssen Sie sich zuvor **in Ihrem BBU-Mitgliederbereich einloggen**.

Bei den kalten Betriebskosten gab es im Jahr 2022 einen leichten Anstieg: Diese erhöhten sich von 1,30 €/m²×Monat im Jahr 2021 auf 1,32 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2022 und damit um 1,5 Prozent. Es ist zu vermuten, dass zumindest zu einem gewissen Teil ein stärkerer Anstieg in dieser Kostensparte durch Sparmaßnahmen seitens der Mieterinnen und Mieter sowie den ein oder anderen umgesetzten

Maßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen verhindert wurde. Ein Hinweis dafür ist der Rückgang der Betriebskostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" um einen Cent, beziehungsweise gut zwei Prozent, der durch die Einsparung von Frischwasser ermöglicht wurde. Ein tabellarischer Einblick in diese Maßnahmen findet sich im Downloadbereich des Artikels **Abgerechnete Betriebskosten Brandenburg 2022**, für den man sich zuvor **einloggen muss**.

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

Jahr 2022

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 105
Anzahl der Wohnungen: 162.822

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	0,13 €	0,15 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,26 €	0,44 €	0,59 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,10 €	0,19 €	0,28 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,02 €	0,07 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,02 €	0,24 €	0,42 €
Gartenpflege	0,02 €	0,11 €	0,24 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,04 €	0,09 €	0,14 €
Schnee- und Eisabfuhr (ohne Hauswart)	0,00 €	0,03 €	0,12 €
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 €	1,02 €	1,49 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,87 €	1,32 €	1,58 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,59 €	2,34 €	2,85 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug

Aufzugsanlagen	0,08 €	0,20 €	0,58 €
----------------	--------	--------	--------

*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

Prognose für das Abrechnungsjahr 2023: Warme Betriebskosten weiterhin mit starkem Aufwärtstrend

Gesamte Betriebskosten

Für das Jahr 2023 geht der BBU davon aus, dass sich die Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum nochmals merklich erhöhen werden. Es wird geschätzt, dass sie von 2,34 auf 2,61 €/ m²×Monat und damit in etwa um 11,5 Prozent ansteigen werden.

Warme Betriebskosten

Am stärksten wird dabei die Erhöhung der warmen Betriebskosten ausfallen. Nach Einschätzung des BBU sollten diese von 1,02 €/ m²×Monat im Abrechnungsjahr 2022 auf 1,22 €/ m²×Monat im Jahr 2023 ansteigen, was einer Erhöhung um 19,6 Prozent entspricht.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum 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/Abwasser (inkl. Oberflächen-/ Regenwasser)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungezieferbekämpfung
2010	2,15 €	1,00 €	1,15 €	0,12 €	0,47 €	0,20 €	0,18 €
2011	2,08 €	0,98 €	1,10 €	0,12 €	0,44 €	0,18 €	0,17 €
2012	2,05 €	1,03 €	1,02 €	0,12 €	0,44 €	0,17 €	0,16 €
2013	2,10 €	1,04 €	1,06 €	0,12 €	0,42 €	0,18 €	0,20 €
2014	2,03 €	0,95 €	1,08 €	0,12 €	0,43 €	0,18 €	0,20 €
2015	2,04 €	0,94 €	1,10 €	0,12 €	0,44 €	0,18 €	0,21 €
2016	2,08 €	0,95 €	1,13 €	0,13 €	0,44 €	0,19 €	0,22 €
2017	2,08 €	0,91 €	1,17 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,24 €
2018	1,02 €	0,89 €	1,16 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,26 €
2019	2,13 €	0,91 €	1,22 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,27 €
2020	2,17 €	0,91 €	1,26 €	0,13 €	0,44 €	0,19 €	0,22 €
2021	2,32 €	1,02 €	1,30 €	0,13 €	0,45 €	0,21 €	0,22 €
2022	2,34 €	1,02 €	1,32 €	0,13 €	0,44 €	0,21 €	0,24 €
2023*	2,61 €	1,22 €	1,39 €	0,13 €	0,48 €	0,23 €	0,26 €

*Schätzung

Datenbasis: 105 Wohnungsunternehmen mit 162.822 Wohnungen

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Für diesen im Vergleich zum Jahr 2022 deutlichen Anstieg werden verschiedene Gründe gesehen: Zum einen ist davon auszugehen, dass im Jahr 2023 einige der günstigen Altverträge von vor 2022 endeten und die teilweise noch zu günstigeren Konditionen gekauften Gasreserven bereits in 2022 aufgebraucht wurden. Hinzu kommt, dass die Witterung in den Wintermonaten ähnlich mild war, wie im Vorjahr 2022 und die Mieterinnen und Mieter als auch die Wohnungsunternehmen ihr zusätzliches Einsparpotenzial an Heizenergie bereits im Jahr 2022 aufbrauchten. Gegen einen noch stärkeren Anstieg sprechen wiederum die Energiepreisbremsen, die als staatliche Subvention die Energiepreise ab einem bestimmten Arbeitspreis deckelten sowie die von 19 auf sieben Prozent verringerte Umsatzsteuer bei Fernwärme und Erdgas.

Kalte Betriebskosten

Bei den abgerechneten kalten Betriebskosten schätzt der BBU, dass es zum Abrechnungsjahr 2023 im Durchschnitt zu einer Erhöhung um sieben Cent, beziehungsweise 6,9 Prozent auf einen Wert von 1,39 €/m²×Monat kommt. Das größte Einsparpotenzial sollte auch hier schon durch das Vorjahr 2022 aufgebraucht worden sein, sodass sich Preisänderungen im Jahr 2023 stärker bei den abgerechneten Betriebskosten niederschlagen sollten, als noch 2022.