

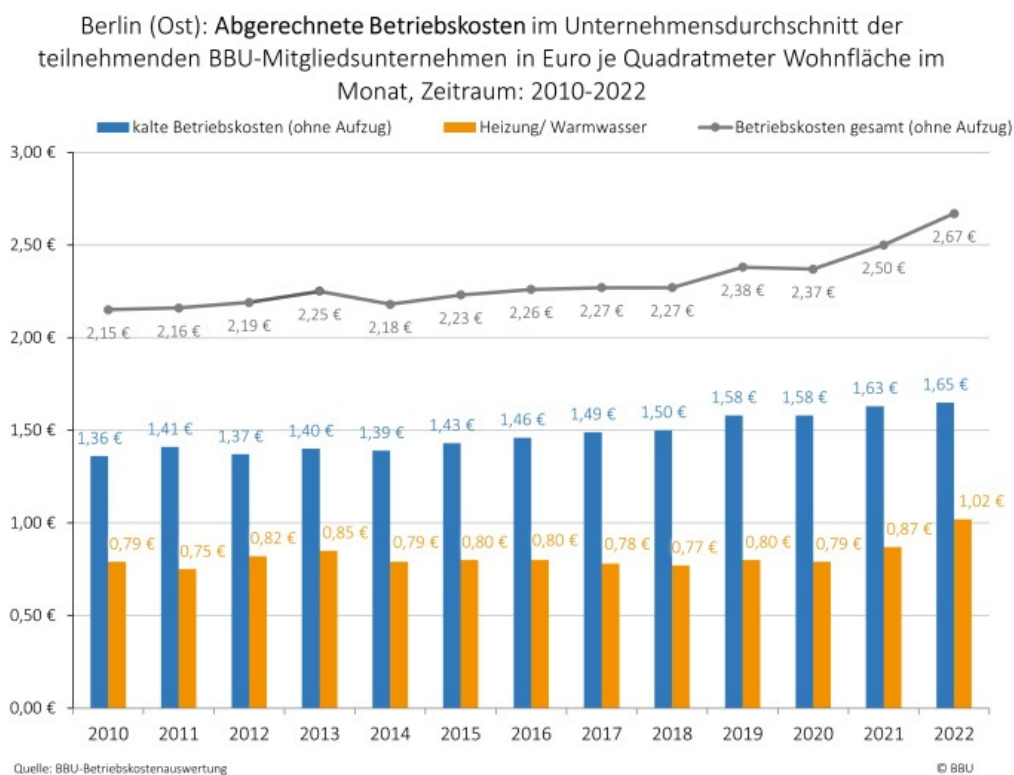
Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (Ost) 2022

Vor allem die warmen Betriebskosten sind im Ostteil der Hauptstadt stark angestiegen

19.08.2024 Datenportal - Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Wie in **gesamt Berlin** sind die abgerechneten Betriebskosten auch im Ostteil der Hauptstadt deutlich angestiegen, von 2,50 Euro je Quadratmeter und Monat ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$) im Jahr 2021 auf 2,67 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2022. Diese Erhöhung um 6,8 Prozent wurde vor allem durch einen erheblichen Anstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser verursacht:



So sind **die warmen Betriebskosten in Berlin (Ost)** von 2021 auf 2022 von 0,87 auf 1,02 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ und damit um ganze 17,2 Prozent angestiegen.

Die wohl wichtigste Ursache für diese starke Erhöhung waren hier die zum Teil massiv gestiegenen Preise für Heizenergieträger wie Fernwärme und Erdgas (vgl. **Preisspiegel 2022**). Trotzdem schlugen sich diese Preiserhöhungen nicht so massiv nieder wie vermutet (der BBU prognostizierte in seiner Vorjahresauswertung einen deutlich höheren Anstieg).

Dafür gibt es zahlreiche Ursachen. Zum einen hatte die Dezembersoforthilfe 2022 die Wärmekosten zu einem gewissen Grad abgedämpft. Außerdem sorgten die oftmals massiv gestiegenen Preise für Energieträger dafür, dass sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Wohnungsunternehmen Maßnahmen ergriffen, um Wärmeenergie zu sparen. (Einen Überblick über die Maßnahmen, die die Wohnungsunternehmen in Berlin ergriffen um die Wärmekosten zu reduzieren, erhalten BBU-Mitglieder im **Downloadbereich unter dem Artikel für gesamt Berlin**). Die warme Witterung in den Wintermonaten 2022, die um etwa 2°C wärmer ausfiel als 2021, kamen einer Einsparung an Heizenergie zusätzlich zugute. Ein weiterer Grund dafür, dass die warmen Betriebskosten 2022 nicht noch stärker angestiegen sind, ist, dass im Abrechnungsjahr 2022 ein nennenswerter Teil an Wohnungsunternehmen noch von Altverträgen mit entsprechend günstigen Konditionen profitieren konnte und/oder beispielsweise Erdgas für die Heizperiode 2022 bereits vor den Preissteigerungen günstig eingekauft hatte.

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

Jahr 2022

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 61
Anzahl der Wohnungen: 374.246

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,19 €	0,26 €	0,28 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,31 €	0,41 €	0,51 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,16 €	0,21 €	0,26 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,05 €	0,14 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,15 €	0,27 €	0,51 €
Gartenpflege	0,03 €	0,09 €	0,19 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05 €	0,22 €	0,28 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,00 €	0,03 €	0,07 €
Beleuchtung	0,02 €	0,05 €	0,09 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,05 €	0,11 €	0,15 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,04 €	0,08 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,63 €	1,02 €	1,35 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,27 €	1,65 €	1,94 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,03 €	2,67 €	3,04 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,06 €	0,13 €	0,31 €

*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 stiegen dagegen im Ostteil Berlins (wie auch in **gesamt Berlin** und dem **westlichen Teil der Stadt**) zumindest im Durchschnitt sehr verhalten an und erhöhten sich von 1,63 €/m²×Monat auf 1,65 €/m²×Monat. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben die wenigen noch offenen Einsparungspotenziale genutzt. (BBU-Mitglieder können eine Aufführung der Maßnahmen über den Downloadbereich **unter dem Artikel für gesamt Berlin** einsehen). Aber auch die Mieterinnen und Mieter haben Einsparungen getätigt. So sanken beispielsweise die Kosten für die verhältnismäßig große Betriebskostenposition „Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)“ von 0,44 €/m²×Monat im Jahr 2021 auf 0,41 €/m²×Monat im Jahr 2022 durch das Einsparen von Frischwasser.

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	2,15 €	0,79 €	1,36 €	0,25 €	0,45 €	0,16 €	0,19 €
2011	2,16 €	0,75 €	1,41 €	0,25 €	0,44 €	0,16 €	0,22 €
2012	2,19 €	0,82 €	1,37 €	0,26 €	0,43 €	0,16 €	0,20 €
2013	2,25 €	0,85 €	1,40 €	0,26 €	0,47 €	0,16 €	0,22 €
2014	2,18 €	0,79 €	1,39 €	0,26 €	0,47 €	0,17 €	0,22 €
2015	2,23 €	0,80 €	1,43 €	0,25 €	0,46 €	0,18 €	0,22 €
2016	2,26 €	0,80 €	1,46 €	0,25 €	0,46 €	0,18 €	0,22 €
2017	2,27 €	0,78 €	1,49 €	0,25 €	0,46 €	0,19 €	0,23 €
2018	2,27 €	0,77 €	1,50 €	0,25 €	0,44 €	0,19 €	0,25 €
2019	2,38 €	0,80 €	1,58 €	0,26 €	0,46 €	0,21 €	0,26 €
2020	2,37 €	0,79 €	1,58 €	0,26 €	0,43 €	0,22 €	0,25 €
2021	2,50 €	0,87 €	1,63 €	0,26 €	0,44 €	0,23 €	0,26 €
2022	2,67 €	1,02 €	1,65 €	0,26 €	0,41 €	0,24 €	0,27 €
2023*	2,97 €	1,22 €	1,75 €	0,26 €	0,44 €	0,26 €	0,30 €

*Schätzung

Datenbasis: 61 Wohnungsunternehmen mit 374.246 Wohnungen

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2023: Nochmals markanter Anstieg erwartet

Gesamte Betriebskosten

Für das Abrechnungsjahr 2023 rechnet der BBU mit einem markanten Anstieg der gesamten Betriebskosten. Es wird geschätzt, dass diese von 2,67 €/m²×Monat um 11,2 Prozent auf 2,97 €/m²×Monat ansteigen werden.

Warme Betriebskosten

Dieser starke Anstieg wird Schätzungen des BBU zufolge vor allem durch eine erhebliche Erhöhung der warmen Betriebskosten verursacht werden – stärker noch als der Kostenanstieg von 2021 zu 2022. Es wird davon ausgegangen, dass die warmen Betriebskosten im Ostteil der Bundeshauptstadt im Durchschnitt von 1,02 €/m²×Monat auf 1,22 €/m²×Monat und damit um rund 20 Prozent steigen werden.

Kalte Betriebskosten

Auch bei den kalten Betriebskosten wird von einem verstärkten Aufwärtstrend ausgegangen. Schätzungen des BBU zufolge sollten sich diese von 1,65 €/m²×Monat auf 1,75 €/m²×Monat erhöhen. Die mit 6,1 Prozent vergleichsweise starke Erhöhung, die prognostiziert wird, basiert zum einen darauf, dass sich Dienstleistungen weiter verteuerten. Andererseits haben sich die Möglichkeiten nach weiteren Kosteneinsparungen im Bereich kalter Betriebskosten gerade nach dem maßnahmenfordernden Jahr 2022 eher verringert als erhöht, so dass sich die allgemeinen Kostenanstiege jetzt auch insgesamt stärker bei der Abrechnung niederschlagen sollten.