

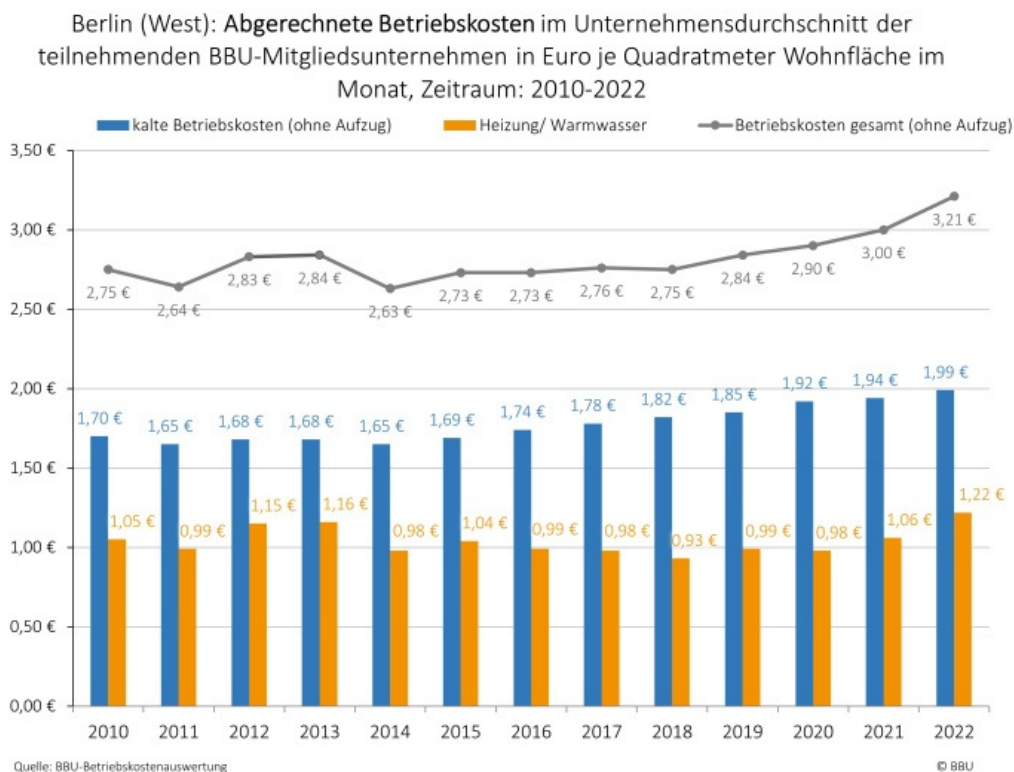
Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (West) 2022

Abgerechnete Betriebskosten 2022 in Berlin (West) beachtlich angestiegen

19.08.2024 Datenportal - Artikel

Die wesentliche Entwicklung in Kürze

Die gesamten abgerechneten Betriebskosten 2022 sind im westlichen Teil der Bundeshauptstadt wie zu erwarten war sichtbar angestiegen: Sie erhöhten sich um sieben Prozent von 3,00 pro Quadratmeter und Monat im Abrechnungsjahr 2021 (€/m²×Monat) auf 3,21 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2022.



Vor allem **die warmen Betriebskosten** haben sich hierbei im Durchschnitt deutlich erhöht. Sie stiegen von 1,06 Euro 2021 auf 1,22 €/m²×Monat im Jahr 2022 und sind damit Hauptursache für den Kostenanstieg bei den Betriebskosten.

Trotzdem liegt diese Kostenerhöhung von rund 15 Prozent deutlich unter der Einschätzung des Anstiegs der warmen Betriebskosten, die in der Betriebskostenstudie 2021 noch als Prognose abgegeben wurde. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zusammengefasst hat aber eine Überlagerung verschiedener Faktoren den Anstieg der warmen Betriebskosten zumindest im regionalen Durchschnitt deutlich abgemildert oder zumindest verzögert. Zu nennen wäre hier die Dezembersoforthilfe 2022 sowie oftmals deutliche Rückgänge im Wärmeenergieverbrauch. Der rückläufige Verbrauch an Energie für Heizen und Warmwasser wurde sowohl durch Maßnahmen seitens der BBU-Mitgliedsunternehmen als auch durch Einsparungen im Bereich Heizen und Warmwasserverbrauch durch die Mieterinnen und Mieter realisiert. Auch die warme Witterung im Jahr 2022 (die Wintermonate waren um ungefähr 2 °C wärmer als im Vorjahr 2021) hat deutlich zum Einsparen an Heizenergie beigetragen. Zuletzt haben auch Altverträge und bereits im Voraus für das Abrechnungsjahr 2022 gekaufte Gasmengen verhindert, dass sich die gestiegenen Energiepreise eins zu eins in einer Erhöhung der warmen Betriebskosten niederschlagen.

Interessanterweise entwickelten sich die warmen Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2022 in **Brandenburg** und vor allem im **Berliner Umland** in die entgegengesetzte Richtung. Die Veränderungen in **Berlin** und **Berlin (Ost)** waren dagegen sehr ähnlich zu der im westlichen Teil der Bundeshauptstadt.

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

Jahr 2022

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 45
Anzahl der Wohnungen: 328.571

| Betriebskostenart | Unterer Wert* | Mittelwert* | Oberer Wert* |
|---|---------------|-------------|--------------|
| Grundsteuer | 0,23 € | 0,32 € | 0,47 € |
| Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) | 0,31 € | 0,49 € | 0,58 € |
| Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabseiligung) | 0,14 € | 0,26 € | 0,28 € |
| Schornsteinreinigung | 0,01 € | 0,05 € | 0,12 € |
| Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung | 0,17 € | 0,31 € | 0,48 € |
| Gartenpflege | 0,04 € | 0,13 € | 0,22 € |
| Sach- und Haftpflichtversicherung | 0,07 € | 0,26 € | 0,36 € |
| Schnee- und Eisabseiligung (ohne Hauswart) | 0,01 € | 0,04 € | 0,09 € |
| Beleuchtung | 0,02 € | 0,05 € | 0,11 € |
| Antennenanlage / Kabelanschluss | 0,07 € | 0,11 € | 0,19 € |
| Sonstige Betriebskosten | 0,02 € | 0,04 € | 0,13 € |
| Wärmekosten (Heizung und Warmwasser) | 0,57 € | 1,22 € | 1,55 € |
| Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) | 1,37 € | 1,99 € | 2,28 € |
| Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug) | 2,14 € | 3,21 € | 3,65 € |
| Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug | | | |
| Aufzugsanlagen | 0,11 € | 0,14 € | 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

Bei den kalten Betriebskosten war der Anstieg zum Abrechnungsjahr 2022 deutlich verhaltener: Sie legten um rund 5 Cent von 1,94 €/m²×Monat im Jahr 2021 auf 1,99 €/m²×Monat im Jahr 2022 zu. Auch hier wirkten Maßnahmen der Wohnungsunternehmen einerseits und ein angepasstes Verbraucherverhalten andererseits sehr wahrscheinlich einem stärkeren durchschnittlichen Kostenanstieg entgegen, der aufgrund der starken Inflation 2022 durchaus wahrscheinlich war.

| 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 | 2,75 € | 1,05 € | 1,70 € | 0,28 € | 0,55 € | 0,19 € | 0,29 € |
| 2011 | 2,64 € | 0,99 € | 1,65 € | 0,27 € | 0,50 € | 0,18 € | 0,29 € |
| 2012 | 2,83 € | 1,15 € | 1,68 € | 0,30 € | 0,54 € | 0,18 € | 0,26 € |
| 2013 | 2,84 € | 1,16 € | 1,68 € | 0,30 € | 0,54 € | 0,19 € | 0,28 € |
| 2014 | 2,63 € | 0,98 € | 1,65 € | 0,30 € | 0,53 € | 0,18 € | 0,26 € |
| 2015 | 2,73 € | 1,04 € | 1,69 € | 0,30 € | 0,53 € | 0,18 € | 0,27 € |
| 2016 | 2,73 € | 0,99 € | 1,74 € | 0,31 € | 0,54 € | 0,20 € | 0,26 € |
| 2017 | 2,76 € | 0,98 € | 1,78 € | 0,31 € | 0,53 € | 0,22 € | 0,27 € |
| 2018 | 2,75 € | 0,93 € | 1,82 € | 0,31 € | 0,54 € | 0,22 € | 0,27 € |
| 2019 | 2,84 € | 0,99 € | 1,85 € | 0,31 € | 0,53 € | 0,24 € | 0,29 € |
| 2020 | 2,90 € | 0,98 € | 1,92 € | 0,31 € | 0,51 € | 0,27 € | 0,29 € |
| 2021 | 3,00 € | 1,06 € | 1,94 € | 0,32 € | 0,51 € | 0,29 € | 0,30 € |
| 2022 | 3,21 € | 1,22 € | 1,99 € | 0,32 € | 0,49 € | 0,29 € | 0,31 € |
| 2023* | 3,55 € | 1,44 € | 2,11 € | 0,32 € | 0,52 € | 0,31 € | 0,32 € |

*Schätzung

Datenbasis: 45 Wohnungsunternehmen mit 328.571 Wohnungen

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Abgerechnete Betriebskosten 2023: Bei den warmen Betriebskosten nochmals starker Kostenanstieg

Gesamte Betriebskosten

Nach Einschätzung des BBU werden die gesamten Betriebskosten in Berlin (West) von 3,21 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf ungefähr 3,55 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2023 ansteigen – ein Anstieg von 10,6 Prozent.

Warme Betriebskosten

Dabei sollten die warmen Betriebskosten in Berlin (West) im Abrechnungsjahr 2023 noch etwas stärker zulegen als im Jahr 2022. Der BBU rechnet mit einem Anstieg um 18 Prozent von 1,22 €/m²×Monat auf 1,44 €/m²×Monat im Jahr 2023. Diese durchaus markante Erhöhung bei den Wärmekosten ist im Wesentlichen auf drei Faktoren zurückzuführen: Erstens einen nochmals massiven Anstieg im Bereich der Kosten für Heizenergieträger (vgl. **Preisspiegel 2023**) und zweitens die wahrscheinliche Situation, dass weniger günstige Altverträge und Erdgas-Vorkäufe als noch im Jahr 2022 zur Verfügung standen. Als dritter Punkt kommt hinzu, dass die Wintermonate 2022 und 2023 ähnlich mild ausfielen und die Mieterinnen und Mieter im Jahr 2023 ihre Heizenergieeinsparungen im Vergleich zu 2022 sehr wahrscheinlich nicht weiter erhöht haben. Damit fällt das Einsparpotenzial an Heizenergie, das 2022 noch kostendämpfend wirkte, ebenfalls größtenteils weg. Kostendämpfend wirken wiederum die Energiepreisbremsen der Bundesregierung sowie die Senkung der Umsatzsteuer von 19 auf sieben Prozent.

Kalte Betriebskosten

Überschaubarer, aber trotzdem deutlich, wird die Kostensteigerung bei den kalten Betriebskosten eingeschätzt. Hier wird von einem Anstieg von 1,99 €/m²×Monat auf 2,11 €/m²×Monat und damit um 6,0 Prozent ausgegangen. Preissteigerungen gerade im Bereich Dienstleistungen werden hier als Kostentreiber gesehen. Aber auch der Rückgang an Möglichkeiten die kalten Betriebskosten noch weiter zu reduzieren, sollte hier eine Rolle spielen – vor allem, weil die Wohnungsunternehmen bereits häufig vorher schon Maßnahmen hierzu getroffen haben und die Sparpotenziale inzwischen erschöpft sind.

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 (West) im Jahr 2022.

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

| | |
|--|---|
| <p>Excel-Downloads für Mitglieder</p> | <p>"Abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (West) im Jahr 2022"</p> |
| <p>Anlage 1</p> | <p>Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) 2010 bis 2022 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2023.</p> |
| <p>Anlage 2</p> | <p>Abgerechnete Betriebskosten 2022 [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) inklusive der um 5 Prozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.</p> |

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