

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 25. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Oktober 2022)

zum Thema:

Entwicklung der Betriebskosten

und **Antwort** vom 08. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. November 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13686
vom 25. Oktober 2022
über Entwicklung der Betriebskosten

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde vom BBU in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Um wie viel Prozent und Euro pro Quadratmeter sind die kalten und warmen Betriebskosten für Mietwohnungen in Berlin nach Kenntnis des Senats im Durchschnitt in den letzten 5 Jahren jeweils jährlich angestiegen?

Antwort zu 1:

Der Berliner Mietspiegel 2021 wurde durch Fortschreibung der Werte des Mietspiegels 2019 mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erstellt. Es fanden deshalb keine Datenerhebungen bei den Mietvertragsparteien zu den Betriebskostenvorauszahlungen und den abgerechneten Betriebskosten statt.

Hilfsweise wird deshalb die BBU-Betriebskostenstudie aus Juli 2022 herangezogen.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

Durchschnittswerte in €/m² monatlich

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)
2016	2,46 €	0,88 €	1,58 €
2017	2,49 €	0,87 €	1,62 €
2018	2,48 €	0,84 €	1,64 €
2019	2,59 €	0,89 €	1,70 €
2020	2,62 €	0,88 €	1,74 €
2021 (Schätzung des BBU)	2,72 €	0,94 €	1,78 €

Quelle: BBU-Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., 25. Ausgabe der BBU-Betriebskostenstudie aus Juli 2022, Seite 13

Daten-Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 98 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 617.962 Wohnungen)

Entwicklung gegenüber Vorjahr absolut in €/m² monatlich

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)
2017	0,03 €	-0,01 €	0,04 €
2018	-0,01 €	-0,03 €	0,02 €
2019	0,11 €	0,05 €	0,06 €
2020	0,03 €	- 0,01 €	0,04 €
2021	0,10 €	0,06 €	0,04 €

Entwicklung gegenüber Vorjahr in Prozent

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)
2017	1,2%	-1,1%	2,5%
2018	-0,4%	-3,4%	1,2%
2019	4,4%	6,0%	3,7%
2020	1,2%	-1,1%	2,4%
2021	3,8%	6,8%	2,3%

Frage 2:

Um wie viel Prozent und Euro pro Quadratmeter sind die kalten und warmen Betriebskosten für Mietwohnungen in Berlin nach Kenntnis des Senats im Durchschnitt in den letzten 5 Jahren jeweils jährlich in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen angestiegen?

Antwort zu 2:

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten im Wohnungsbestand der städtischen BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin für den Zeitraum 2018 bis 2020. Die Betriebskosten für 2021 sind erst im Erfassungs- und Auswertungsmodus. Die Werte für 2016 und 2017 liegen dem Senat aktuell nicht vor.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je qm Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der städtischen BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin	2018	% Steigerung	2019	% Steigerung	2020
		18 zu 19		19 zu 20	
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,89 €	0,14%	0,90 €	-3,29%	0,87 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,69 €	0,31%	1,69 €	1,57%	1,72 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,58 €	0,25%	2,59 €	-0,11%	2,58 €

Frage 3:

Welche Faktoren waren in den vergangenen Jahren vor allem für eine Steigerung der Warmmieten verantwortlich?

Antwort zu 3:

Neben den allgemeinen Mietsteigerungen und vereinbarten Miethöhen bei Neuvermietung beeinflussen vor allem die Preisschwankungen der Energieträger für die Beheizung und Warmwasserbereitung die Warmmietenentwicklung.

Frage 4:

Wie hoch liegen nach Kenntnis des Senats aktuell die durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten für Mietwohnungen in Berlin in Euro pro Quadratmeter?

Frage 5:

Mit welcher durchschnittlichen Mehrbelastung bei den warmen Betriebskosten rechnet der Senat durch die gestiegenen Energiepreise aktuell für Vorauszahlungen in den Jahren 2022 und 2023?

Antwort zu 4 und 5:

Die Vereinbarung und Änderung von Betriebskostenvorauszahlungen sowie die jährlichen Betriebskostenabrechnungen sind Teil bzw. Ausfluss der privatrechtlichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien. Die Erfassung der kalten und warmen Betriebskosten in Berlin erfolgt deshalb nur punktuell im Rahmen von Stichproben, wie zum Beispiel zur Erstellung des Berliner Mietspiegels und der Berliner Betriebskostenübersicht (siehe auch Antwort zu Frage 1). Zur aktuellen durchschnittlichen Höhe der kalten und warmen Betriebskosten für Mietwohnungen in

Berlin liegen keine Erkenntnisse vor. Zudem können aufgrund der dynamischen Preisentwicklung bei den Energieträgern und den unbekanntem Wirkungen der geplanten Gaspreisbremse die Mehrbelastungen bei den warmen Betriebskosten nicht eingeschätzt werden.

Berlin, den 08.11.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen