



1/2023

BETRIEBSKOSTEN 2021

Die abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2021
der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
und im Land Brandenburg

Die 26. Ausgabe der BBU-Betriebskostenstudie



Betriebskosten 2021

Inhaltsverzeichnis

- 5 Vorwort
- 6 Der prognostizierte starke Anstieg der Betriebskosten nahm schon 2021 deutlich an Fahrt auf
- 9 01 | Die Grundlage für ein erfolgreiches Betriebskostenmanagement: Die „Geislinger Konvention“
- 10 02 | Betriebskosten in Berlin
 - 10 2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin
 - 18 2.2 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West)
 - 20 2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)
- 23 03 | Betriebskosten im Land Brandenburg
 - 23 3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg
 - 28 3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland
 - 31 3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum
 - 34 3.4 Die abgerechneten Betriebskosten in den kreisfreien Städten im Land Brandenburg
- 36 04 | Vorauszahlungen und abgerechnete Betriebskosten
 - 36 4.1 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg
 - 42 4.2 Die Betriebskosten-Vorauszahlungen in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern
- 43 05 | Anhang: Aufbau und methodische Grundlagen
- 45 BBU: Daten & Fakten
- 46 Das BBU-Verbandsgebiet
- 47 Impressum



Betriebskosten 2021

Vorwort

Die Energiekrise im letzten Jahr als Folge des russischen Überfalls auf die Ukraine hat eines sehr deutlich gemacht: nämlich wie wichtig der sparsame Umgang mit Energie ist. Erstens, weil sie – auch ohne den besonderen Einfluss der Sperrung russischer Gaslieferungen – auch in der Zukunftsperspektive immer teurer wird. Das liegt zum einen an der Knappheit und Endlichkeit fossiler Energieträger sowie an den hohen Investitionskosten für die Umstellung der Energiegewinnung auf erneuerbare Quellen. Zum anderen liegt es aber auch an den hohen Umweltkosten, die in Form der CO₂-Bepreisung nun zunehmend auch in die Energiepreise einfließen.



Foto © BBU

Da ist es gut, dass die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft auf dem Weg, dass Energie effizient und sparsam eingesetzt wird, schon sehr weit vorangegangen sind – und das schon lange vor der aktuellen Lage. Im Vergleich zum Kyoto-Basisjahr 1990 sind die CO₂-Emissionen ihrer Wohnungen in Berlin um durchschnittlich 64 Prozent, bei den Wohnungen in Brandenburg sogar um 79 Prozent gesunken. Damit wird die Klimabilanz unserer Region nicht nur um Millionen Tonnen CO₂ entlastet; vor allem steht diese Zahl für die erfolgreichen Anstrengungen unserer 342 Mitgliedsunternehmen bei der auch energetischen Modernisierung ihrer rund 1,2 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mittlerweile sind ihre Bestände zu rund 90 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert – angesichts ihrer knapp kalkulierten Mieten ein um so beeindruckenderer Kraftakt.

Hierbei können unsere Mitgliedsunternehmen auf die tatkräftige Unterstützung des BBU bauen: beispielsweise in Form der hier schon zum 26. Mal vorgelegten **BBU-Betriebskostenstudie**, durch Beratung und **weitere Analysen**, als **Plattform für Erfahrungsaustausch** und bei der **Wahrnehmung ihrer berechtigten Interessen** gegenüber Politik und Verwaltung – wie etwa bei der höchst kontroversen Diskussion um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Betriebskostenstudie ist deutschlandweit einmalig und eine wertvolle Hilfe für unsere Unternehmen bei der Feinjustierung ihres Betriebskostenmanagements. Sie basiert auf mittlerweile vielen Millionen Betriebskosten-Datensätzen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg, die bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten regelmäßig erhoben und systematisch ausgewertet werden. Damit ermöglicht sie wertvolle Rückschlüsse auf erfolgversprechende und kostengünstige Bestandsbewirtschaftungsstrategien.

Damit werden die BBU-Mitgliedsunternehmen sowohl den Menschen in unserer Region als auch den herausfordernden übergeordneten gesamtgesellschaftlichen Zielstellungen gerecht. Für diesen enormen Einsatz im Sinne ihrer Mieterinnen und Mieter bzw. Mitglieder möchte ich unseren Mitgliedsunternehmen herzlich danken. Ihr Engagement ist beispielgebend. Diesen Weg wollen wir auch in Zukunft weiter beschreiten. In diesem Sinne wird sich der BBU weiterhin für praxisingerechte Rahmenbedingungen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau stark machen.

Ich wünsche aufschlussreiche Lektüre!

Ina Trautmann

Der prognostizierte starke Anstieg der Betriebskosten nahm schon 2021 deutlich an Fahrt auf

Die Betriebskostenstudie des BBU für das Abrechnungsjahr 2021 baut auch im Jahr 2023 auf einer sehr umfangreichen Datenbasis auf: Die Studie fasst Daten von rund 927.000 Wohneinheiten zusammen. Die Betriebskostenstudie 2021 liegt damit, was die Datenmenge anbelangt, auf dem bisher höchsten Niveau seit ihrer ersten Veröffentlichung. Die Gesamtzahl an Wohneinheiten, auf denen die Studie basiert, ist um gut 60.000 Wohneinheiten höher als im Vorjahr - ein Plus von 6,9 Prozent. Außerdem haben an der Studie mit 230 insgesamt 21 Mitgliedsunternehmen mehr teilgenommen als im letzten Jahr, was einem Zuwachs von ganzen zehn Prozent entspricht!



Dr. Jörg Lippert
Foto © BBU

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben sich in diesem Jahr engagiert an der Studie beteiligt und erneut umfangreich und fristgerecht die Betriebskostendaten geliefert. An dieser Stelle sei hierfür noch einmal ausdrücklich gedankt!

Die Betriebskostenstudie des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist in Form und Umfang einzigartig in Deutschland. Für das Jahr 1995 erstmals veröffentlicht, werden in diesem Jahr zum inzwischen 26. Mal die abgerechneten Betriebskosten der Mieterinnen und Mietern bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ausgewertet. Die Studie fungiert dabei als kontinuierliches Monitoring und ist durch ihre große Datenfülle ein aussagekräftiges Benchmarking-Instrument für das Betriebskostenmanagement. Die Auswertung orientiert sich an der „Geislinger Konvention“ und garantiert damit eine gute Vergleichbarkeit der Daten der BBU-Mitgliedsunternehmen.

Der 2019 begonnene Anstieg bei den abgerechneten Betriebskosten, der sich im Abrechnungsjahr 2020 teilweise wieder entschleunigte, forcierte sich 2021 im gesamten Verbandsgebiet deutlich.



Marius Schlegelmilch
Foto © BBU

Die warmen Betriebskosten stiegen dabei regionsübergreifend stärker an als in der Betriebskostenstudie 2020 geschätzt. Aber auch hier gilt es ein wenig zu trennen. Während in Berlin die Steigerung der warmen Betriebskosten überwiegend nur mäßig über dem Prognosewert lag, wurden in Brandenburg vor allem im Weiteren Metropolenraum die vorhergesagten Werte deutlich übertroffen.

Der Anstieg der abgerechneten kalten Betriebskosten blieb zwar 2021 überall aufrechterhalten, flaute in Teilbereichen aber leicht ab. Steigende Lohnkosten sowie eine allgemeine – wenn auch zu diesem Zeitpunkt noch überschaubare Preissteigerung – sollten hier wiederholt die Ursache sein. Die Prognosen des BBU für die kalten Betriebskosten waren dabei für viele betrachtete Regionen ziemlich genau, für gesamt Brandenburg und das Berliner Umland trafen sie sogar exakt zu.

Insgesamt lässt sich festhalten: Die warmen Betriebskosten sind von 2020 zu 2021 überall im Verbandsgebiet stark bis sehr stark angestiegen. Damit bestimmten die Kosten für Heizung und Warmwasser die Höhe der gesamten abgerechneten Betriebskosten 2021 zu einem großen Teil und verstärkten ihren zeitlichen Aufwärtstrend zugleich deutlich. Die kalten Betriebskosten steigen zwar ebenfalls in der Regel schwach bis mäßig an, waren für die Betriebskostenerhöhungen 2021 aber nicht so relevant wie die warmen Betriebskosten.

Betriebskostenauswertung 2021: Die wesentlichen Ergebnisse

Die vorliegende BBU-Betriebskostenstudie 2021 basiert auf den Angaben von 230 Mitgliedsunternehmen mit rund 927.000 Wohnungen. Somit liefert die Studie sehr fundierte und repräsentative Angaben und Aussagen zur Betriebskostensituation im Jahr 2021 in Berlin und Brandenburg.

Das wichtigste Ergebnis dieser Studie ist, dass die stabile Phase von verhältnismäßig konstanten warmen Betriebskosten mit dem Abrechnungsjahr 2021 endete, wie schon länger, vor allem aber in der Betriebskostenstudie 2020 im letzten Jahr angekündigt. So ging hier die jahrelange Stagnation oder der nur leichte Aufwärtstrend dieses Kostenbereichs überall in einen sprunghaften – wenn auch unterschiedlich starken – Aufwärtstrend über. Dem gegenüber stehen die kalten Betriebskosten, die – wie 2022 prognostiziert – an ihrem leichten bis mäßigen Anstieg pro Jahr festhielten.

Die Überlagerung beider Kostensteigerungen führte in allen betrachteten Regionen in Berlin und Brandenburg zu einem im Vergleich zu 2020 starken Aufwärtstrend der gesamten Betriebskosten 2021. Ein ähnlich hoher Anstieg war in Berlin seit 2010 schon zweimal zu verzeichnen, in Brandenburg seit 2010 noch nie. In Berlin sind die gesamten Betriebskosten dabei allgemein markant angestiegen, wobei der Anstieg im östlichen Teil der Stadt relativ und absolut gesehen noch stärker war als in den westlichen Stadtbezirken. Auch in Brandenburg ist allgemein ein deutlicher Aufwärtstrend der Betriebskosten erkennbar. Hier war der Anstieg der gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum am deutlichsten. **Da aber in allen Verbandsregionen derselbe Trend erkennbar ist, zeigt die Betriebskostenstudie 2021 im Gegensatz zum Vorjahr ein recht homogenes Bild der Betriebskostenentwicklung, wenn auch mit leichten räumlichen Unterschieden.**

Die gesamten Betriebskosten (kalt und warm) sind dabei 2021 im Vergleich zum Vorjahr bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin um 11 Cent bzw. 4,2 Prozent auf 2,73 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m²×Monat) angestiegen. Damit lagen die abgerechneten gesamten Betriebskosten in Berlin 2021 deutlich höher als im gesamten Vergleichszeitraum 2010 bis 2020. In Brandenburg ist die Entwicklung ähnlich, nur noch etwas deutlicher. Hier lag die Zunahme bei rund 14 Cent (knapp 6,2 %) auf einen Wert von 2,40 €/m²×Monat. Damit war hier der Anstieg doppelt so stark wie noch zum Abrechnungsjahr 2020.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser betragen in Berlin (West) 1,06 €/m²×Monat (2020: 0,98 €/m²×Monat). In Berlin (Ost) wurden 0,87 €/m²×Monat abgerechnet (2020: 0,79 €/m²×Monat). Die warmen Betriebskosten stiegen damit in beiden Regionen der Hauptstadt deutlich an.

Betriebskosten 2021

Auch im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen in Brandenburg wurde insgesamt ein markanter Anstieg der warmen Betriebskosten ermittelt: Hier lagen die Wärmekosten 2021 bei durchschnittlich 1,02 €/m²×Monat (2020: 0,92 €/m²×Monat). Hierbei änderten sich die warmen Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum am stärksten und stiegen nach einer vorherigen Stagnation in den Jahren 2019 und 2020 um 12 Prozent an auf einen Wert von 1,02 €/m²×Monat (2020: 0,91 €/m²×Monat).

Die kalten Betriebskosten stiegen in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen 2021 nur leicht an und lagen 2021 bei 1,94 €/m²×Monat (2020: 1,92 €/m²×Monat), was einem Plus von rund 1,0 Prozent entspricht. In Berlin (Ost) stiegen die kalten Betriebskosten nach einer Quasi-Stagnation in den Vorjahren an und lagen im Mittel bei 1,63 €/m²×Monat Wohnfläche (2020: 1,58 €/m²×Monat). Im Wohnungsbestand der Unternehmen in Brandenburg lagen die kalten Betriebskosten 2021 im Schnitt bei 1,38 €/m²×Monat (2020: 1,34 €/m²×Monat) und setzten ihren mäßigen Aufwärtstrend weiter fort. Dabei nahmen sie im Berliner Umland mit 5 Cent auf 1,53 €/m²×Monat ähnlich stark zu wie im Weiteren Metropolenraum, wo sie von 2020 zum Jahr 2021 um 4 Cent auf 1,30 €/m²×Monat angestiegen sind.

Innerhalb Berlins fällt auf, dass die kalten Betriebskosten im westlichen Teil der Stadt um 1,0 Prozent im Vergleich zu 2020 gestiegen sind, während sie im Ostteil der Stadt um 3,2 Prozent zunahm. Eine detaillierte Erklärung hierfür kann an dieser Stelle nicht gegeben werden, doch ist ein Zusammenspiel aus unterschiedlichen Bestands- und Organisationsstrukturen als Ursache zu vermuten.

Bei den warmen Betriebskosten lässt sich stadtweit ein stärkerer, aber auch einheitlicherer Trend feststellen. So sind die warmen Betriebskosten 2021 in beiden Teilen der Stadt um jeweils 0,08 €/m²×Monat im Vergleich zum Vorjahr 2020 angestiegen. Dieser Trend steigender warmer Betriebskosten ist dabei vor allem als Folge steigender Kosten für Heizenergieträger zu sehen, doch müssen auch zwei weitere Faktoren berücksichtigt werden: Zum einen muss hinzugefügt werden, dass das Jahr 2021 insgesamt, vor allem aber in den Wintermonaten, kälter war als 2020. Zum anderen war da noch die periodenweise Homeofficedynamisierung 2021, die im Mittel insgesamt zu mehr Heizbedarf in den Wohnungen geführt haben dürfte. Die deutlich angestiegen warmen Betriebskosten sind als Überlagerung aller drei Aspekte zu sehen.

Für das Abrechnungsjahr 2022 rechnet der BBU mit einem weiteren, allerdings nochmal erheblich stärkeren Anstieg der gesamten Betriebskosten. Als Hauptantriebsfaktor werden hier ganz klar die warmen Betriebskosten gesehen. Grund für diese von den Vorjahren deutlich abweichende Prognose sind die im Jahr 2022 regelrecht explodierten Preise für die Heizenergieträger Gas und Erdöl sowie der weiter angestiegene Fernwärmepreis. Obwohl das Jahr 2022 in den entscheidenden Wintermonaten Januar und Februar deutlich wärmer war als 2021, die Homeofficennutzung und damit der Heizenergiebedarf insbesondere für Singlehaushalte zurückgegangen sein sollte, die Bürger zum aktiven Sparen von Heizenergie aufgerufen wurden oder diese verständlicherweise freiwillig taten, muss festgehalten werden: Der Aufwärtstrend der Energiepreise war deutlich zu stark, um von diesen Geschehnissen entscheidend abgefedert zu werden.

Auch die kalten Betriebskosten werden nach Einschätzung des BBU deutlicher ansteigen als noch im Jahr 2021. Gründe hierfür sind ein zum Jahresende 2022 hin markanter Mindestlohnanstieg, allgemein erhöhte Lohnkosten als Reaktion auf die Teuerung 2022, höhere Strompreise sowie die starke Inflation, die 2022 viele Dienstleistungen sichtbar verteuert haben sollte.

Allerdings sollte dieser Anstieg im klar dominierenden Aufwärtstrend der steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser eher wenig auffallen. Die warmen Betriebskosten werden dagegen sehr wahrscheinlich für einen längeren Zeitraum ein wichtiges, viel diskutiertes Thema sein!

Berlin, im Juli 2023

i.V. Dr. Jörg Lippert

i.A. Marius Schlegelmilch

01 | Grundlage erfolgreichen Betriebskostenmanagements: Die „Geislinger Konvention“

Nur der Vergleich von Betriebskostenabrechnungen, die derselben Abrechnungsstruktur folgen, lässt auch empirisch gesicherte Aussagen zur Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten zu. Mit der „Geislinger Konvention“ haben sich die beteiligten Verbände, Unternehmen und Dienstleister darum auf eine einheitliche betriebliche Kostenerfassung und -auswertung geeinigt. Auf ihrer Grundlage kann das Betriebskosten-Benchmarking durchgeführt werden. Bei ihm handelt es sich um das wesentliche Instrument des Betriebskostenmanagements. Mit seiner Hilfe werden Objekte gleichen Bautyps miteinander vergleichbar: So können Gebäude mit überdurchschnittlichen Kosten identifiziert und Einsparungspotenziale erkannt werden. Die Besonderheit dabei ist die Vergleichbarkeit. Da die Mehrheit der Daten auf Basis der „Geislinger Konvention zum Betriebskosten-Benchmarking“ nach wissenschaftlichen und standardisierten Verfahren gesammelt und aufbereitet werden, sind die auf ihrer Grundlage gewonnenen Zeitreihen zu Betriebskostenkennzahlen aussagekräftig.

Die Angaben des liegenschaftsbasierten Betriebskosten-Benchmarkings nach der Geislinger Konvention¹ bilden die tatsächliche Betriebskostenentwicklung sehr gut ab. Sie enthalten zudem auch Informationen für die Beschreibung und den Vergleich des Energieverbrauchs, des Wasserverbrauchs, des Müllaufkommens und letztlich der Klimabelastungen der einzelnen Liegenschaften. Das Benchmarking nach der Geislinger Konvention wird von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern durchgeführt, die auf unternehmens- und regionsübergreifende Daten zurückgreifen können. Sie übernehmen für die beteiligten Wohnungs- und Immobilienunternehmen und -verwalter das EDV-gestützte Betriebskosten-Benchmarking und stellen die Ergebnisse ihren Kundinnen und Kunden online im Internet zur Verfügung.

Den Großteil der Daten erhält der BBU derzeit über sein eigenes Befragungsportal, in welchem die Wohnungsunternehmen selbst ihre Daten eintragen. Darüber hinaus liefert die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH als Dienstleister und Anbieter von Benchmarking-Leistungen Daten für insgesamt rund 35.000 Wohneinheiten, die direkt in die verbandseigene Betriebskostendatenbank eingespielt werden. Eine weitere zukunftssträchtige Alternative ist die BBU-Wohndatenbank, in deren Entwicklungszusammenhang auch die Möglichkeit ge-

schaffen wurde, die Betriebskostendaten wohnungsweise zu importieren. Insgesamt wurden so zusammen rund 927.000 Wohnungen auf ihre Betriebskostenkennwerte ausgewertet – mit einem Plus von 6,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr trotz vielfältiger Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft eine durchaus zufriedenstellende Datenbasis.

Mehr als die Hälfte der Betriebskosten können die Wohnungsunternehmen und die Mieter nicht direkt beeinflussen. Hierzu zählen etwa von der Politik festgesetzte Gebühren, wie die Grundsteuer, die Kosten der Müllabfuhr oder beim Hausstrom die Netzentgelte etc. Die Politik schafft Rahmenbedingungen, die nicht selten zu immensen Kostensteigerungen bei den Betriebskosten führen.

Um eine Übersicht über die Kostenentwicklungen zu haben, hat der BBU im September 2022 die Auswertung des BBU-Preis spiegels mit betriebskostenrelevanten Preisen und Abgaben für Leistungen in 80 deutschen Städten veröffentlicht². Damit schafft der BBU für seine Mitgliedsunternehmen und für die Öffentlichkeit Transparenz über die zu erwartenden Kostensteigerungen bei den Betriebskosten.

¹ Erläuterungen siehe Internetauftritt: <https://www.hfwu.de/forschung-und-transfer/institute-und-einrichtungen/geislinger-konvention/>

² s. Internet: www.bbu.de | Publikationen

02 | Betriebskosten in Berlin

2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

Die Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin sind im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr sichtbar angestiegen von 2,62 €/m²×Monat auf nunmehr 2,73 €/m²×Monat. Der Anstieg lag damit um 1 Cent höher als vorhergesagt (Prognose der Vorjahresstudie: 2,72 €/m²×Monat).

Dabei haben sich die Zeiten bei den Betriebskosten inzwischen jedoch prägnant verändert: So war es noch in jüngerer Vergangenheit das Ziel des **BBU** zusammen mit seinen Mitgliedsunternehmen durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch die Unterstützung eines geschickten Betriebskostenmanagements die Betriebskosten entgegen des allgemeinen zeitlichen Aufwärtstrends der Energie- und Dienstleistungspreise stabil zu halten. Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten zum Beispiel bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin von 2010 bis 2018 um ca. 2,6 Cent bzw. lediglich um 1,1 Prozent pro Jahr an. Dies konnte bei den warmen Betriebskosten durch Einsparungen, Dämmmaßnahmen, bessere Einstellungen der Heizungsanlagen, moderne effizientere Anlagen und gezielte Verhandlungen mit den Versorgern realisiert werden. Bei den kalten Betriebskosten half ebenfalls oftmals ein regelmäßiges Betriebskostenbenchmarking der BBU-Mitgliedsunternehmen die Kostenanstiege bei den kalten Betriebskosten im Zaum zu halten.

Die Zeiten, wo diese Maßnahmen in Berlin derartige Effekte bewirken, sind aber nun vorbei! Zu groß sind die Schwankungen der Energiepreise und zu stark der allgemeine Aufwärtstrend der Wärmekosten, die lange Zeit als relativ gut vorhersehbare und beherrschbare Größe galten. Diese Entwicklung wurde in der letzten Studie vorhergesagt. Das Abrechnungsjahr 2021 ist aber noch ein Übergangsjahr. Hier schlagen sich die markanten Preisanstiege für Energieträger im letzten Quartal 2021 bereits nieder, die Auswirkungen halten sich aber noch in einem überschaubareren Rahmen.

Während das Abrechnungsjahr 2020 nochmals von überwiegend gering bis maximal mäßigen Betriebskostenanstiegen geprägt war, zeigen die Zahlen ab jetzt eindeutig nach oben. Das gilt vor allem für die warmen Betriebskosten, die 2021 ihren ersten merklicheren Aufwärtsschub erfuhren. Die kalten Betriebskosten setzten dagegen noch ihren schwachen bis mäßigen jährlichen Anstieg weiter fort.

Um auch zukünftig die **Betriebskosten** so sozial verträglich wie möglich zu halten, investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes. Effektivität und Energieeinsparungen sind hier wichtige Ziele dieser Maßnahmen. Alleine im Jahr 2022 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 1,2 Milliarden Euro

in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2022 wurden sogar 35,9 Milliarden Euro in die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände investiert – das sind 69 Prozent der insgesamt getätigten Investitionen!

Durch ihre umfangreichen Investitionen tragen die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin auch sichtbar zum Klimaschutz bei. So sind die CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin von 1990 bis 2020 um ungefähr 64 Prozent zurückgegangen – eine Zahl die man durchaus mal hervorheben kann! Einen wesentlichen Teil dazu trägt die Tatsache bei, dass derzeit knapp 89 Prozent aller Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin voll- oder teilmodernisiert sind. Dies zeigt, wie wichtig es ist, dass die Investitionsentscheidungen auf Basis von Effizienz und Effektivität getroffen und nicht durch politische Regulierungen in falsche Richtungen gelenkt werden.

Angesichts der zukünftigen Herausforderungen, die Energiewende, fortschreitende Digitalisierung, Inflation und Wirtschaftsturbulenzen und hierdurch wiederum verursachte Probleme bei der Modernisierung und beim Neubau von Wohnungen mit sich bringen, ist es umso wichtiger, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Investitionsentscheidung auf Grundlage der individuellen Wirtschaftlichkeit treffen können. Zugleich muss den BBU-Mitgliedsunternehmen der finanzielle Spielrahmen erhalten bleiben, um Investitionen tätigen zu können und dadurch die Bestände modern und effizient zu halten.

Denn: Ohne die Investitionen in die energetische Modernisierung wären die Kosten für Heizung und Warmwasser nach einer Schätzung des BBU fast doppelt so hoch. Das wäre in der jetzigen Zeit schon fast katastrophal! Dieser Punkt zeigt - gerade jetzt bei den angekündigten und drohenden sehr starken Anstiegen der warmen Betriebskosten - wie wichtig eine gewisse Abfederung dieses ausgeprägten Kostenanstieges ist, um die Mieter so weit es geht zu entlasten.

Das eigentliche „Explodieren“ der Betriebskosten wird erst für die Abrechnungsjahre 2022 und 2023 richtig sichtbar werden und dann mehr denn je Thema sein. Erst hier werden die Folgen der massiven Preissteigerungen für Energieträger der jüngeren Vergangenheit genauer sichtbar werden.

Dennoch wirken hier und auch in Zukunft die getätigten Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen kostendämpfend, auch wenn dies aufgrund der dann allgemein extrem starken Kostenanstiege sehr wahrscheinlich nur noch begrenzt wahrgenommen werden wird.

Betriebskosten 2022: Sehr starker Anstieg!

Der BBU erwartet für die abgerechneten gesamten Betriebskosten 2022 einen sehr starken Anstieg, der deutlich über die zwischenjährlichen Schwankungen der letzten Jahrzehnte hinausgeht. Es wird damit gerechnet, dass die warmen Betriebskosten in Berlin um fast 50 Prozent ansteigen (zum Vergleich: zwischen 2020 und 2021 haben sie sich um acht Prozent erhöht).

Verursacht wird dieser immense Anstieg durch Preissteigerungen von im Mittel über 50 Prozent bei Erdgas und Heizöl, aber teils auch sehr starke Preiserhöhungen bei der Fernwärme.

Zu einem gewissen Grad abgefedert werden die Kosten wohl durch die Heizeinsparungen werden, die den Bürgerinnen und Bürgern nahegelegt wurden, beziehungsweise die sie teils auch notgedrungen realisierten. Auch die Tatsache, dass das Jahr 2022 im Winter deutlich wärmer ausfiel als 2021 wird sich leicht kostendämpfend bei den Kosten für Heizung und Warmwasser auswirken.

Bei den kalten Betriebskosten wird ein Plus von etwa 8 Prozent prognostiziert, bedingt durch allgemeine Kostenanstiege in Sachen Strom und Dienstleistungen, aber auch durch eine deutliche Erhöhung des Mindestlohns in zwei Etappen von anfangs 9,82 auf 12,00 Euro die Stunde ab Oktober 2022.

Eine Vorhersage der wichtigsten Kostenpositionen für Berlin ist unter „Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin“ auf [Seite 12](#) noch einmal zusammengestellt.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2021 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2021	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,48	0,48	0,00	0,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,26	+ 0,09	+ 52,9 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,23	0,28	+ 0,05	+ 21,7 %
Gartenpflege	0,08	0,11	+ 0,03	+ 37,5 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,07	0,20	+ 0,13	+ 185,7 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,11	+ 0,02	+ 22,2 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,48	1,77	+ 0,29	+ 19,6 %
warme Betriebskosten *	0,88	0,95	+ 0,07	+ 8,0 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,36	2,73	+ 0,37	+ 15,7 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2021

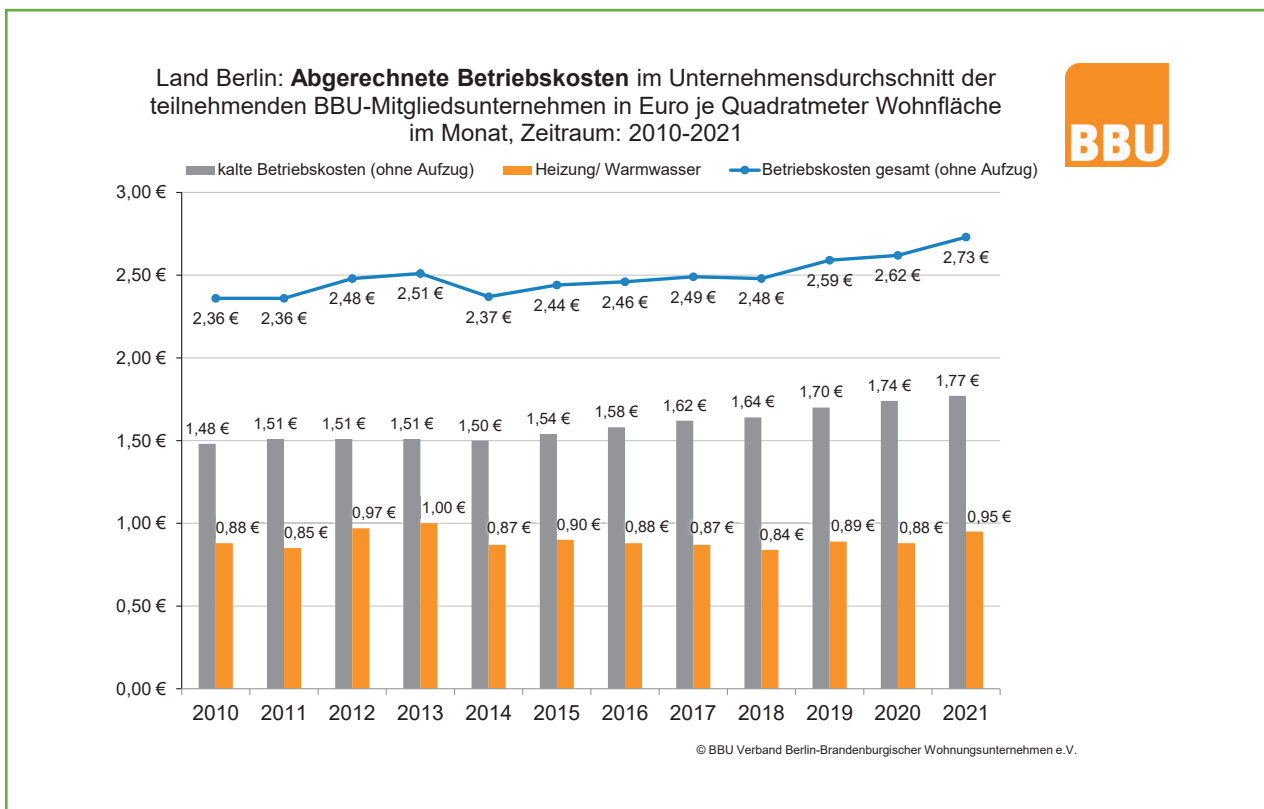
Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2020 zu 2021 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2020	2021	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,47	0,48	+ 0,01	+ 2,1 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,25	0,26	+ 0,01	+ 4,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,27	0,28	+ 0,01	+ 3,7 %
Gartenpflege	0,10	0,11	+ 0,01	+ 10,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,20	0,20	0,00	0,0 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,11	0,11	0,00	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,74	1,77	+ 0,03	+ 1,7 %
warme Betriebskosten *	0,88	0,95	+ 0,07	+ 8,0 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,62	2,73	+ 0,11	+ 4,2 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

(Durchschnittswerte in € je m² Wohnfläche monatlich für einen 2-Personen-Haushalt; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
2010	2,36 €	0,88 €	1,48 €	0,26 €	0,48 €	0,17 €	0,23 €
2011	2,36 €	0,85 €	1,51 €	0,26 €	0,47 €	0,17 €	0,25 €
2012	2,48 €	0,97 €	1,51 €	0,28 €	0,49 €	0,17 €	0,23 €
2013	2,51 €	1,00 €	1,51 €	0,27 €	0,50 €	0,17 €	0,24 €
2014	2,37 €	0,87 €	1,50 €	0,28 €	0,50 €	0,17 €	0,24 €
2015	2,44 €	0,90 €	1,54 €	0,27 €	0,49 €	0,18 €	0,24 €
2016	2,46 €	0,88 €	1,58 €	0,28 €	0,49 €	0,19 €	0,24 €
2017	2,49 €	0,87 €	1,62 €	0,28 €	0,49 €	0,20 €	0,25 €
2018	2,48 €	0,84 €	1,64 €	0,28 €	0,48 €	0,20 €	0,26 €
2019	2,59 €	0,89 €	1,70 €	0,28 €	0,47 €	0,23 €	0,28 €
2020	2,62 €	0,88 €	1,74 €	0,28 €	0,47 €	0,25 €	0,27 €
2021	2,73 €	0,95 €	1,77 €	0,28 €	0,48 €	0,28 €	0,28 €
2022*	3,34 €	1,42 €	1,92 €	0,28 €	0,49 €	0,30 €	0,32 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021 (Basis: 108 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 668.074 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

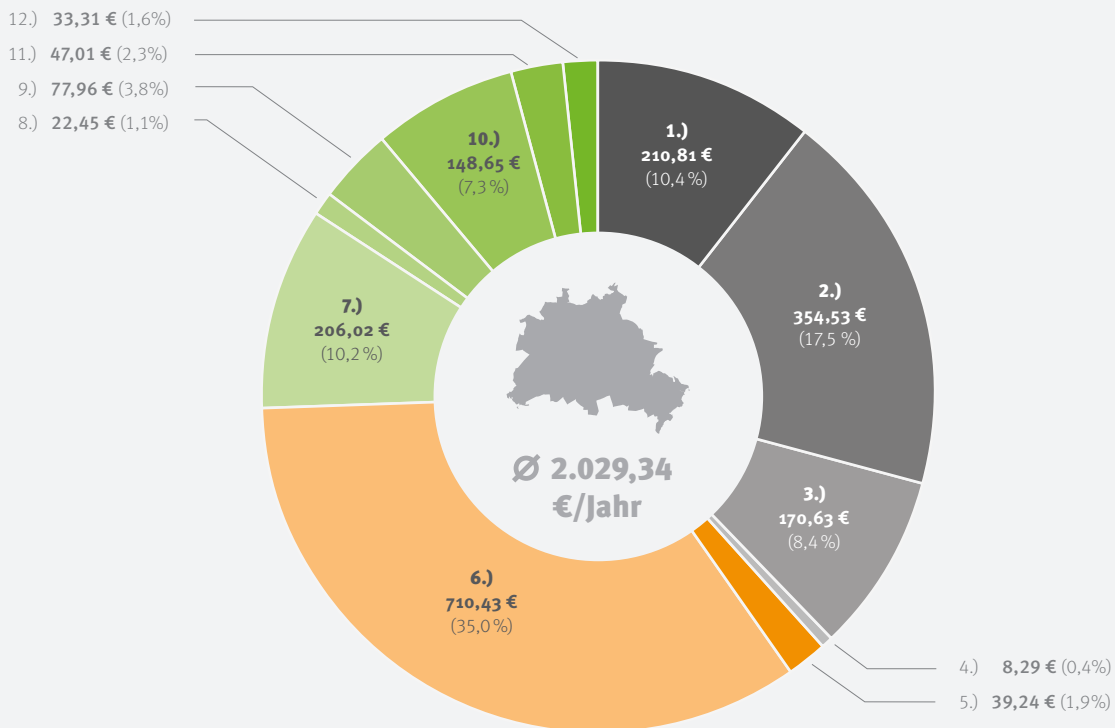
Betriebskosten 2021

Die auf Seite 14 dargestellten Entwicklungen schlagen sich natürlich auch in den Kostenanteilen und in den Gesamtkosten eines Berliner Musterhaushaltes nieder. So ist – wie im Kreisdiagramm unten zu erkennen – die Summe der gesamten Betriebskosten in Berlin um rund 80 Euro pro Jahr gestiegen und betrug für das Jahr 2021 nunmehr 2.029,34 Euro (2020: 1.949,12 Euro). Gut 63 Prozent hiervon waren von den Wohnungsunternehmen bedingt beeinflussbare Kosten oder

die teils staatlich beeinflussten warmen Betriebskosten. Die warmen Betriebskosten nehmen in einer Berliner Durchschnittswohneinheit mit 710,43 Euro/Jahr auch den größten Posten ein – gefolgt von der Position Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) (354,53 Euro/Jahr), Grundsteuer (210,81 Euro/Jahr) und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (206,02 Euro/Jahr).

Verteilung gesamter Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 62 m² Wohnfläche



staatl. beeinflusst
744,27 €/Jahr
(ca. 36,7%)

- 1.) Grundsteuer
- 2.) Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)
- 3.) Straßenreinigung/Müllbeseitigung
- 4.) Schornsteinreinigung

teils staatl. beeinflusst
749,67 €/Jahr
(ca. 36,9%)

- 5.) Beleuchtung
- 6.) Wärmekosten (Heizung/Warmwasser)

vom Wohnungsunternehmen
bedingt beeinflussbar
535,40 €/Jahr
(ca. 26,4%)

- 7.) Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
- 8.) Schnee- und Eisbeseitigung
- 9.) Gartenpflege
- 10.) Versicherung
- 11.) Kabel/Antenne
- 12.) Sonstige Betriebskosten

Alle Werte in dieser Abbildung sind auf die dargestellte Anzahl von Nachkommastellen gerundet. Abweichungen von Summen resultieren lediglich aufgrund weiterer enthaltener, der Übersichtlichkeit halber nicht aufgeführter Nachkommastellenzahlen.

Quelle: BBU Betriebskostendatenbank 2021

© BBU

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

Jahr 2021

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 79
Anzahl der Wohnungen: 668.074

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,19	0,28	0,42
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,32	0,48	0,58
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,14	0,23	0,28
Schornsteinreinigung	0,00	0,05	0,12
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,14	0,28	0,51
Gartenpflege	0,02	0,11	0,19
Versicherung	0,05	0,20	0,31
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,03	0,03	0,12
Beleuchtung	0,02	0,05	0,10
Kabelfernsehen/Antenne	0,06	0,11	0,18
Aufzug	0,07	0,13	0,32
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,12
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,59	0,95	1,28
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,28	1,77	2,17
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,07	2,73	3,22

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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

2.2 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West)

Ein markanter Anstieg der Betriebskosten 2021 lässt sich bei einer Betrachtung von Berlin (West) feststellen:

In Berlin (West) sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten 2021 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr sichtbar angestiegen. So lagen sie 2021 bei 3,00 €/m²×Monat (2020: 2,90 €/m²×Monat) und entsprechen damit fast dem prognostizierten Wert der Vorjahresstudie, der bei 3,01 €/m²×Monat lag. Ein Blick auf das Balkendiagramm auf Seite 17 lässt dabei deutlich erkennen, dass die warmen Betriebskosten, die lange Zeit im Durchschnitt bei unter einem Euro pro Quadratmeter und Jahr lagen, nun auf 1,06 €/m²×Monat angestiegen sind. Wesentlicher Antriebsfaktor hierfür waren deutliche Preiserhöhungen im Bereich der Energieträger vor allem im letzten Quartal 2021. Die starken Preiserhöhungen fielen allerdings noch nicht so stark ins Gewicht, weil sie erst zum Ende des Jahres hin vermehrt auftraten.

Unabhängig von diesen Geschehnissen waren die kalten Betriebskosten. Diese setzten ihren schwachen bis mäßigen Aufwärtstrend der Vorjahre abgeschwächt fort und stiegen 2021 um 2 Cent auf nunmehr 1,94 €/m²×Monat an, was einer relativen Zunahme um knapp ein Prozent entspricht.

Wird die auf Seite 17 zusammengefasste mittlere Kostenentwicklung von 2010 zu 2021 betrachtet, sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) in dieser Zeit gerade einmal um 2,3 Cent bzw. ca. 0,8 Prozent pro Jahr angestiegen. Ein wichtiges Beispiel dafür sind die Wärmekosten in Berlin (West). Hier zeigten sicherlich Betriebskostenbenchmarking und hohe Modernisierungsanstrengungen Wirkung.

Wie schon bereits für Berlin gesamt auf Seite 10 erwähnt, sind die Preiserhöhungen für Energieträger und die signifikante Inflation 2022 und 2023 deutlich zu stark, um von Maßnahmen der Wohnungsunternehmen wie durch Betriebskostenmanagement oder (auch umfangreiche) energetische Sanierungen überwiegend oder sogar komplett abgefangen zu werden.

Hinzu kommt, dass die Betriebskosten in Berlin (West) im Durchschnitt allgemein höher sind als in Berlin (Ost). Der

Grund hierfür liegt zum einen im geringeren energetischen Modernisierungsstand sowie in heterogenen Gebäudestrukturen und Wohnanlagen mit weniger kompakten Wohngebäuden im Vergleich zu Berlin (Ost). Hierdurch befinden sich die warmen Betriebskosten im Westteil der Stadt generell im Mittel auf höherem Niveau. Auch die kalten Betriebskosten sind in Berlin (West) für die Sparten Grundsteuer, Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser), Hauswart/ Hausreinigung/Ungeziefer, Müll- und Straßenreinigung und Versicherung höher als im östlichen Teil der Stadt. Die resultierende Differenz der gesamten Betriebskosten beider Hauptstadtregionen war 2021 mit 50 Cent weiterhin groß.

Betriebskosten 2022: Erheblicher Sprung nach oben

Für Berlin (West) erwartet der BBU bei den Kosten für Heizen und Warmwasser einen erheblichen Sprung nach oben. Grund für den erwarteten markanten Anstieg der warmen Betriebskosten von geschätzt 53 Prozent sind die teils extremen Preisanstiege bei den Energieträgern. Der Anstieg verlief in Berlin bei vielen Versorgern zwar noch verhältnismäßig in Maßen, war aber trotzdem außerordentlich stark. Hinzu kommt, dass die Preise nach dem Jahresbeginn 2022 oftmals noch anstiegen. Die Einsparungen durch die Regierungsmaßnahmen ab September/Oktober 2022 sollte den Kostenanstieg dabei nur etwas reduziert haben. Einen größeren Einfluss wird wohl die in den Wintermonaten 2022 überdurchschnittlich milde Witterung mit Temperaturwerten deutlich über dem Klimamittel haben, was den Heizbedarf entsprechend reduzierte.

Die kalten Betriebskosten werden nach Einschätzung des BBU im Abrechnungsjahr 2022 ebenfalls kostentechnisch weiter anziehen. Hier wird mit einem Plus von rund sechs Prozent gerechnet. Treibende Faktoren sind hier die Inflation 2022, eine starke Mindestloohnerhöhung sowie eine allgemeine Teuerung bei Strom und Dienstleistungen.

Der BBU rechnet mit einem durchschnittlichen Wert von 3,70 €/m²×Monat für die gesamten Betriebskosten in Berlin (West). Prognosen für die wichtigsten sonstigen Kostenpositionen für Berlin (West) können der Betriebskostenentwicklungstabelle auf Seite 17 entnommen werden.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West)

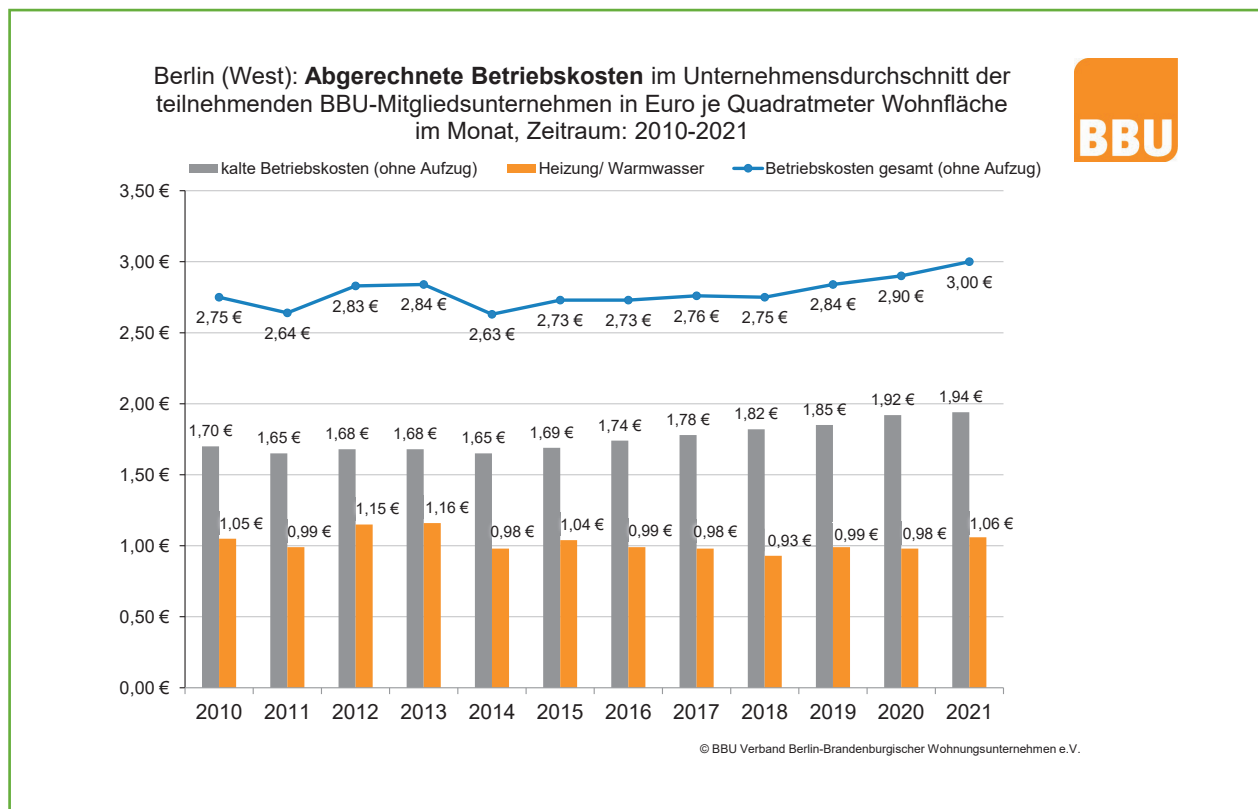
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
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*	3,70 €	1,62 €	2,08 €	0,32 €	0,53 €	0,31 €	0,32 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021 (Basis: 46 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 303.128 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



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

Jahr 2021

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 46

Anzahl der Wohnungen: 303.128

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,22	0,32	0,46
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,14	0,51	0,58
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,14	0,25	0,28
Schornsteinreinigung	0,00	0,04	0,11
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,12	0,30	0,51
Gartenpflege	0,04	0,13	0,21
Versicherung	0,07	0,22	0,33
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,04	0,04	0,14
Beleuchtung	0,02	0,05	0,11
Kabelfernsehen/Antenne	0,07	0,10	0,20
Aufzug	0,10	0,13	0,33
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,12
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,60	1,06	1,37
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,35	1,94	2,27
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,18	3,00	3,31

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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)

In Berlin (Ost) stiegen die gesamten Betriebskosten 2021 ebenfalls deutlich, allerdings war der Anstieg hier stärker ausgeprägt als im westlichen Teil der Stadt: So sind hier die gesamten Betriebskosten 2021 im Durchschnitt um gut fünf Prozent auf 2,50 €/m²×Monat angestiegen (2020: 2,37 €/m²×Monat). Der größere Teil dieses Anstiegs wurde durch die warmen Betriebskosten verursacht, die um acht Cent auf 0,87 €/m²×Monat angestiegen sind. Aber auch die kalten Betriebskosten legten zu und erhöhten sich erstmals seit längerer Zeit wieder sichtbar von 1,58 auf 1,63 €/m²×Monat. Insgesamt ergab sich so ein starker Anstieg der gesamten Betriebskosten für Berlin (Ost).

Bei Betrachtung des Verlaufs der warmen Betriebskosten von 2010 bis 2020 in Berlin (Ost) fällt auf, dass diese, von gewissen Schwankungen abgesehen, am Anfang und Ende dieses Zeitraumes mit 0,79 Euro je Quadratmeter und Monat langfristig betrachtet gleichgeblieben sind. Über diesen langen Zeitraum der jüngeren Vergangenheit hinweg griffen die intensiven Bemühungen der BBU-Mitgliedsunternehmen den Anstieg der warmen die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.

Die Zeiten in den durch intensive Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die warmen Betriebskosten im Rahmen gehalten werden konnten, sind nun allerdings starken Veränderungen unterzogen. Ab 2021 zeichnet sich nämlich auch in Berlin (Ost) eine Änderung ab, die, im Gegensatz zu den Schwankungen davor auch langfristig sein wird. Diese Entwicklung ist die logische Konsequenz der 2022 und 2023 extrem angestiegenen Energiepreise sowie einer verstärkten, bereichsübergreifenden Inflation. Modernisierung und umfangreiches Betriebskostenmanagement können die Kostenfolgen hier zwar bis zu einem bestimmten Grad abmildern – doch können sie die starken Preisanstiege nur bis zu einem gewissen Teil abfangen. Trotzdem sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Wohnungsunternehmen sowie ein Preis-Leistungsvergleich bei den Betriebskosten immer noch wichtig, um die Betriebskostenanstiege so gering wie möglich zu halten.

Betriebskosten 2022: Beträchtlicher Anstieg erwartet

Für das Abrechnungsjahr 2022 erwartet der BBU für Berlin (Ost) einen deutlichen Anstieg der gesamten Betriebskosten in einer Größenordnung von ungefähr 14,8 Prozent. Wenig überraschend sind die Kosten für Heizen und Warmwasser hier der entscheidende Faktor für den verstärkten Anstieg. So wird vom BBU damit gerechnet, dass die warmen Betriebskosten 2022 im Vergleich zu 2021 im Mittel um rund 46 Prozent ansteigen. Die Schätzung dieses erwarteten extremen Anstiegs sind insbesondere die immens gestiegenen Preise für die Energieträger Fernwärme, Erdgas und Heizöl im Jahr 2022. Dass bei den warmen Betriebskosten in Berlin (Ost) nicht noch ein höherer Kostenwert prognostiziert wird, liegt zum einen an den im Vergleich zum Klimamittel sehr warmen Wintermonaten Januar und Februar 2022. Zum anderen sollten die Kosten durch reduzierte Heizenergieverbräuche gedämpft sein, deren Grund oftmals berechtigterweise auch gänzlich notgedrungener Natur gewesen sein dürfte.

Auch bei den kalten Betriebskosten wird von einem merklichen, wenn auch weniger starken Anstieg im Jahr 2022 ausgegangen. Hintergrund werden hier vor allem Lohn- und Mindestloohnerhöhungen, die Inflation 2022 sowie damit einhergehend eine verstärkte allgemeine leicht zeitversetzte Teuerung im Dienstleistungsbereich sein. Hier rechnet der BBU mit einem Kostenanstieg von sieben bis acht Prozent. Die Prognose ist auf Seite 20 nochmals dargestellt.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost)

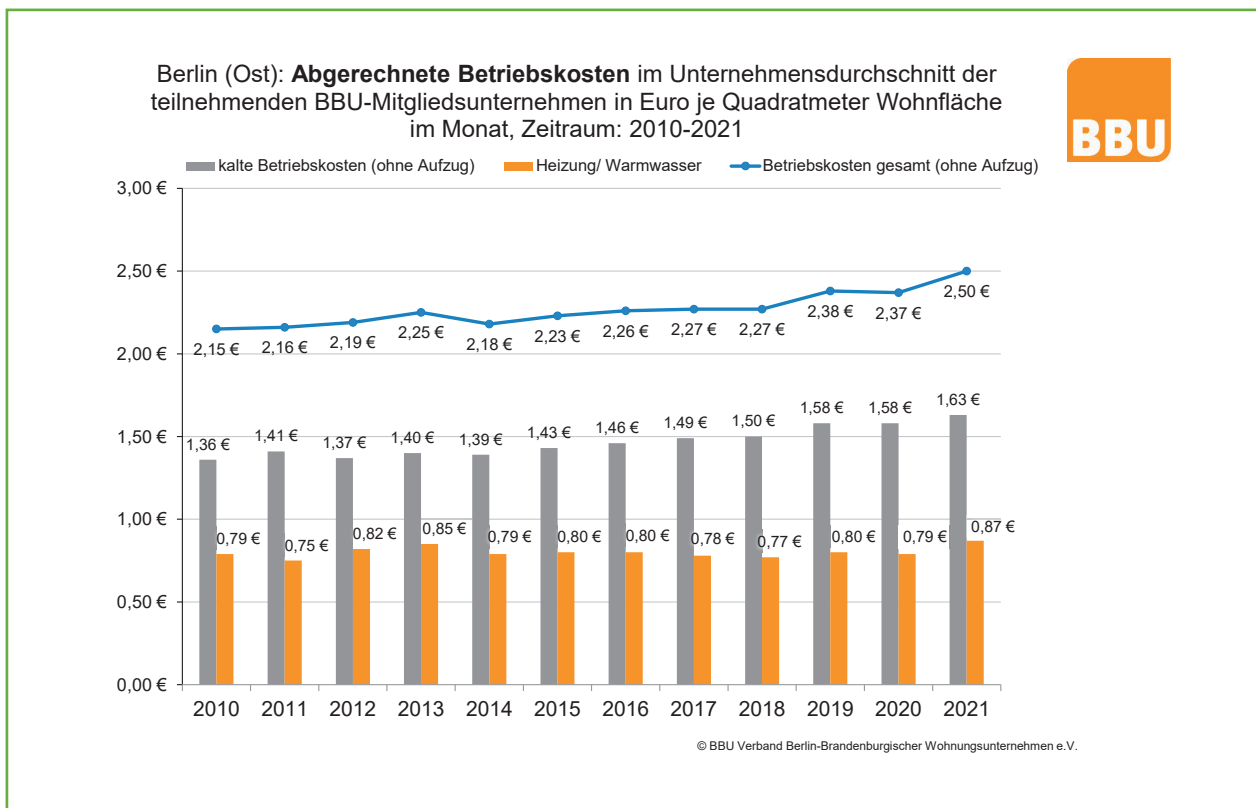
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
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*	3,02 €	1,27 €	1,75 €	0,26 €	0,47 €	0,26 €	0,30 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021 (Basis: 62 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 364.946 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



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

Jahr 2021

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 62

Anzahl der Wohnungen: 364.946

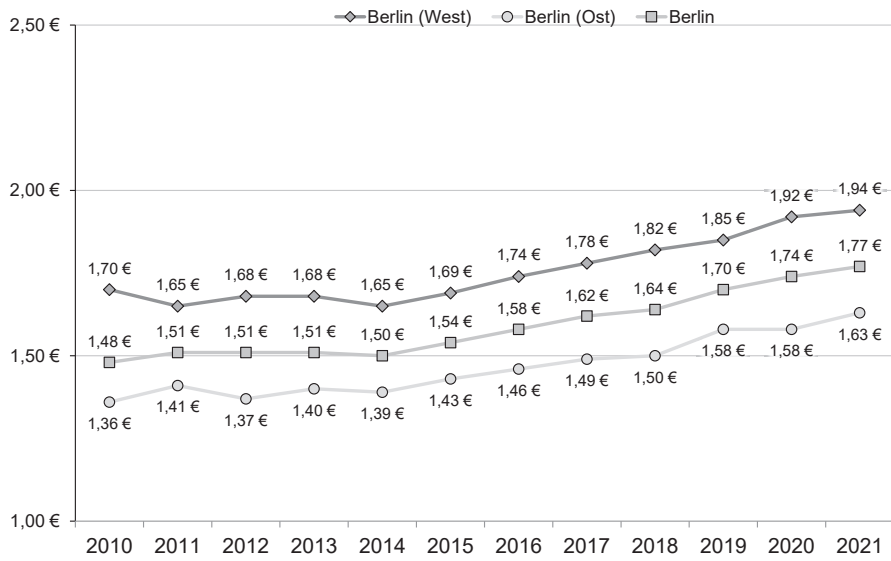
Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,19	0,26	0,28
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,31	0,44	0,50
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,15	0,21	0,25
Schornsteinreinigung	0,01	0,05	0,14
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,14	0,26	0,48
Gartenpflege	0,02	0,09	0,17
Versicherung	0,05	0,19	0,22
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,03	0,03	0,09
Beleuchtung	0,02	0,05	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,05	0,11	0,15
Aufzug	0,06	0,13	0,30
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,10
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,62	0,87	1,08
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,25	1,63	1,92
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,02	2,50	2,84

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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

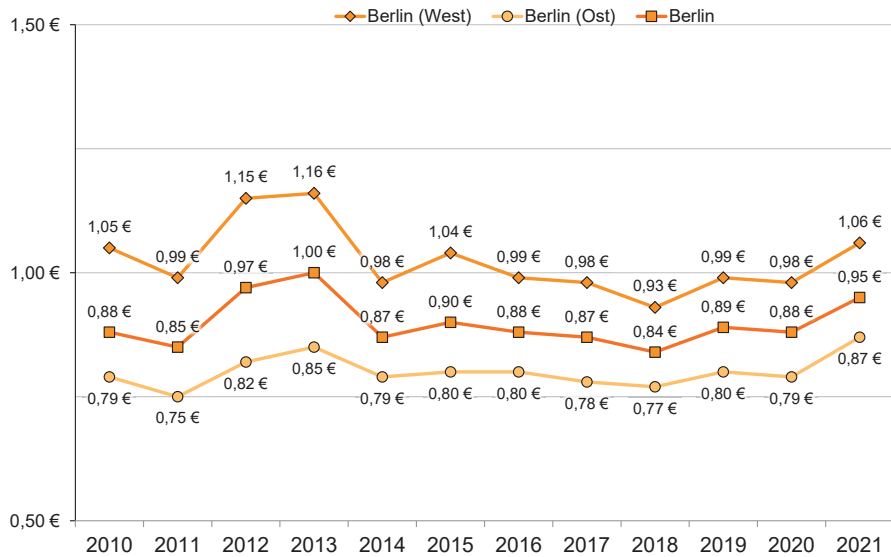
Betriebskosten 2021

Land Berlin: Abgerechnete **kalte Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2021



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Land Berlin: **Kosten für Heizung und Warmwasser** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2021



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

03 | Betriebskosten im Land Brandenburg

3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg

Auch im Land Brandenburg sind die gesamten Betriebskosten für das Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr kräftig angestiegen. So zahlten die Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2021 durchschnittlich 2,40 €/m²×Monat für die Betriebskosten. Dieser Wert liegt deutlich über dem Vorhersagewert des BBU, der mit einem Anstieg auf einen Wert von 2,34 €/m²×Monat gerechnet hat.

Die Betriebskosten zeigten damit eine jährliche Steigerung in einer Größenordnung von 0,14 Euro €/m²×Monat auf. Der Anstieg ist damit doppelt so stark wie von 2019 auf 2020. Entscheidend dafür war eine Trendumkehr bei den warmen Betriebskosten. Lagen diese bis 2020 noch deutlich unter der 1-Euro-Schwelle, sind sie zum Jahr 2021 auf 1,02 €/m²×Monat angestiegen. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich zwar ebenfalls, doch deutlich weniger stark von 1,34 auf 1,38 €/m²×Monat. Sie hielten somit an ihrem leichten bis mäßigen Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fest.

Die Erfolgsstrategie der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg, die Betriebskosten vor allem durch Modernisierungsmaßnahmen und ein stetiges Betriebskostenmanagement gering zu halten und die bis in das Jahr 2020 wirkte, lässt sich kurz zusammengefasst in Zahlen ausdrücken: Von 1991 bis 2022 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 8,6 Milliarden Euro in die Modernisierung gesteckt. Für die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zusammengekommen lagen die Ausgaben sogar bei beachtlichen 16,2 Milliarden Euro, was 85 Prozent der gesamten Investitionen entspricht. Derzeit sind durch diese Maßnahmen 95 Prozent der Wohnungen in Brandenburg vollständig oder teilmodernisiert.

Mit dieser Investitionsstrategie leisten die BBU-Mitgliedsunternehmen auch einen Beitrag zum Klimaschutz. Die CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg sind alleine von 1990 bis 2020 um rund 79 Prozent gesenkt worden. Zeitgleich sank der Energieverbrauch um etwa die Hälfte.

Es muss aber auch erwähnt werden, dass die Verwerfungen auf dem Energiemarkt und die teils extremen Kostensteigerungen für Energieträger, die bereits im Jahr 2021 einsetzten, deutlich zu stark sind, um durch Modernisierung, Effizienzsteigerung und allgemeines Betriebskostenmanagement ausreichend ausgeglichen werden zu können. Das Jahr 2021 zeigt dies bereits durch eine abrupte Trendumkehr der warmen Betriebskosten im Land Brandenburg, die sich aber noch erheblich verstärken wird.

Betriebskosten 2022: Verglichen zu den Vorjahren extremer Kostenanstieg!

Für Brandenburg erwartet der BBU für 2022 einen äußerst starken Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten um 59 Cent auf 2,99 €/m²×Monat bei einem Anstieg der Kosten für Heizen und Warmwasser um 47 Prozent. Ursache dafür werden im Wesentlichen klar die warmen Betriebskosten sein, bei denen die Preissteigerungen in den Bereichen Fernwärme, Erdgas und Erdöl oftmals schon zum Jahresbeginn deutlich oberhalb von 50 Prozent lagen. Leicht kostendämpfend war dagegen der sehr milde Winter 2021/2022 sowie das vorgeschlagene, in vielen Fällen aber auch der finanziellen Dinglichkeit halber umgesetzte Einsparen an Heizenergie der Brandenburger Mieterinnen und Mieter. Ohne diese Faktoren wären hier sogar nochmals höhere Anstiege denkbar.

Aber auch die kalten Betriebskosten werden sich nach Einschätzung des BBU im Abrechnungsjahr 2022 spürbar erhöhen. Als Ursachen werden hier gestiegene Strompreise, eine deutschlandweite allgemein starke Inflation und eine im Vergleich zu den Vorjahren deutliche Mindestloohnerhöhung gesehen. Die hier argumentierte Prognose ist auf Seite 25 noch einmal zusammengefasst dargestellt.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2010 zu 2021 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2021	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,12	0,13	+ 0,01	+ 8,3 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,43	0,46	+ 0,03	+ 7,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,23	+ 0,06	+ 35,3 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,17	0,22	+ 0,05	+ 29,4 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,05	0,12	+ 0,07	+ 140,0 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,12	+ 0,03	+ 33,3 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,15	1,38	+ 0,23	+ 20,0 %
warme Betriebskosten *	1,01	1,02	+ 0,01	+ 1,0 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,16	2,40	+ 0,24	+ 11,1 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2020 zu 2021 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2020	2021	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,13	0,13	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,45	0,46	+ 0,01	+ 2,2 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,21	0,23	+ 0,02	+ 9,5 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,22	0,22	0,00	0,0 %
Gartenpflege	0,10	0,10	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,11	0,12	+ 0,01	+ 9,1 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,12	0,12	0,00	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,34	1,38	+ 0,04	+ 3,0 %
warme Betriebskosten *	0,92	1,02	+ 0,10	+ 10,9 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,26	2,40	+ 0,14	+ 6,2 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

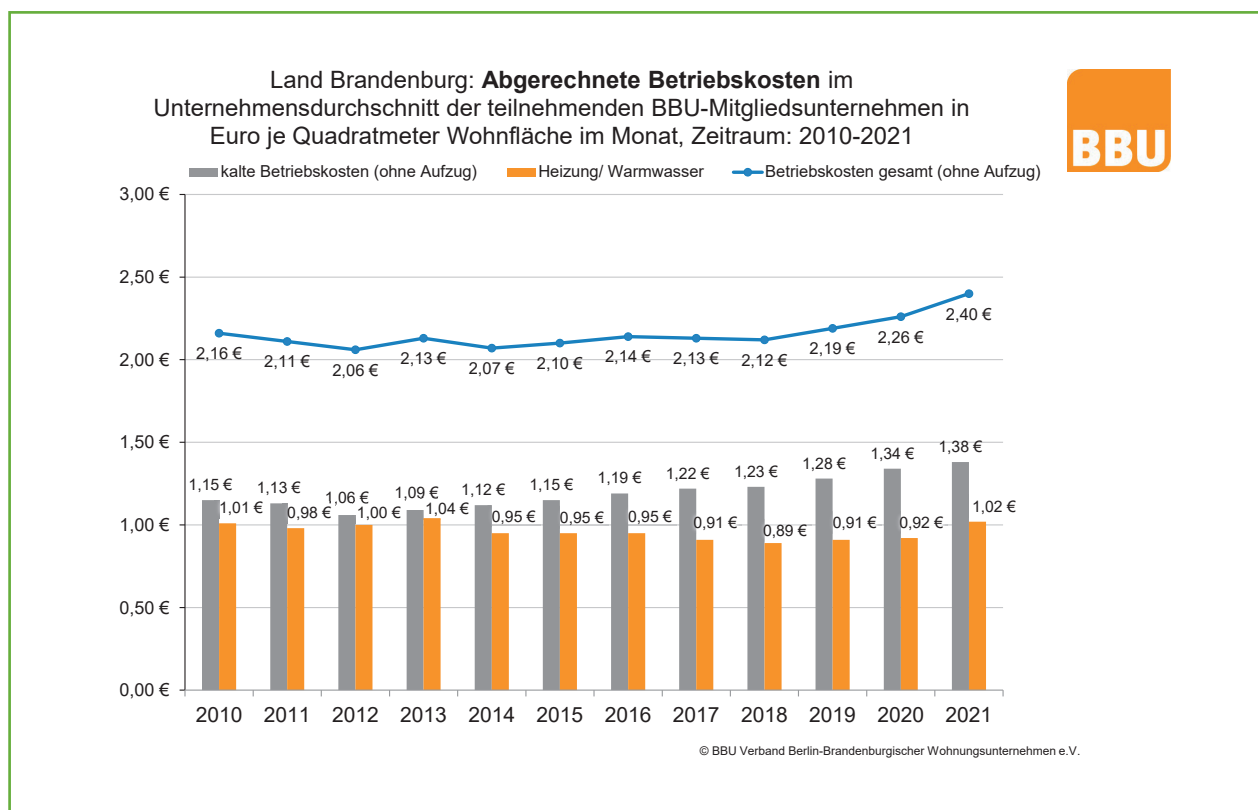
(Durchschnittswerte in € je m² Wohnfläche monatlich für einen 2-Personen-Haushalt; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
2010	2,16 €	1,01 €	1,15 €	0,12 €	0,43 €	0,17 €	0,17 €
2011	2,11 €	0,98 €	1,13 €	0,12 €	0,43 €	0,17 €	0,17 €
2012	2,06 €	1,00 €	1,06 €	0,12 €	0,44 €	0,17 €	0,18 €
2013	2,13 €	1,04 €	1,09 €	0,12 €	0,43 €	0,18 €	0,20 €
2014	2,07 €	0,95 €	1,12 €	0,12 €	0,43 €	0,18 €	0,20 €
2015	2,10 €	0,95 €	1,15 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,21 €
2016	2,14 €	0,95 €	1,19 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,21 €
2017	2,13 €	0,91 €	1,22 €	0,13 €	0,46 €	0,19 €	0,23 €
2018	2,12 €	0,89 €	1,23 €	0,13 €	0,46 €	0,20 €	0,25 €
2019	2,19 €	0,91 €	1,28 €	0,13 €	0,46 €	0,20 €	0,26 €
2020	2,26 €	0,92 €	1,34 €	0,13 €	0,45 €	0,21 €	0,22 €
2021	2,40 €	1,02 €	1,38 €	0,13 €	0,46 €	0,23 €	0,22 €
2022 ²	2,99 €	1,50 €	1,49 €	0,13 €	0,48 €	0,25 €	0,24 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 167 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 259.242 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



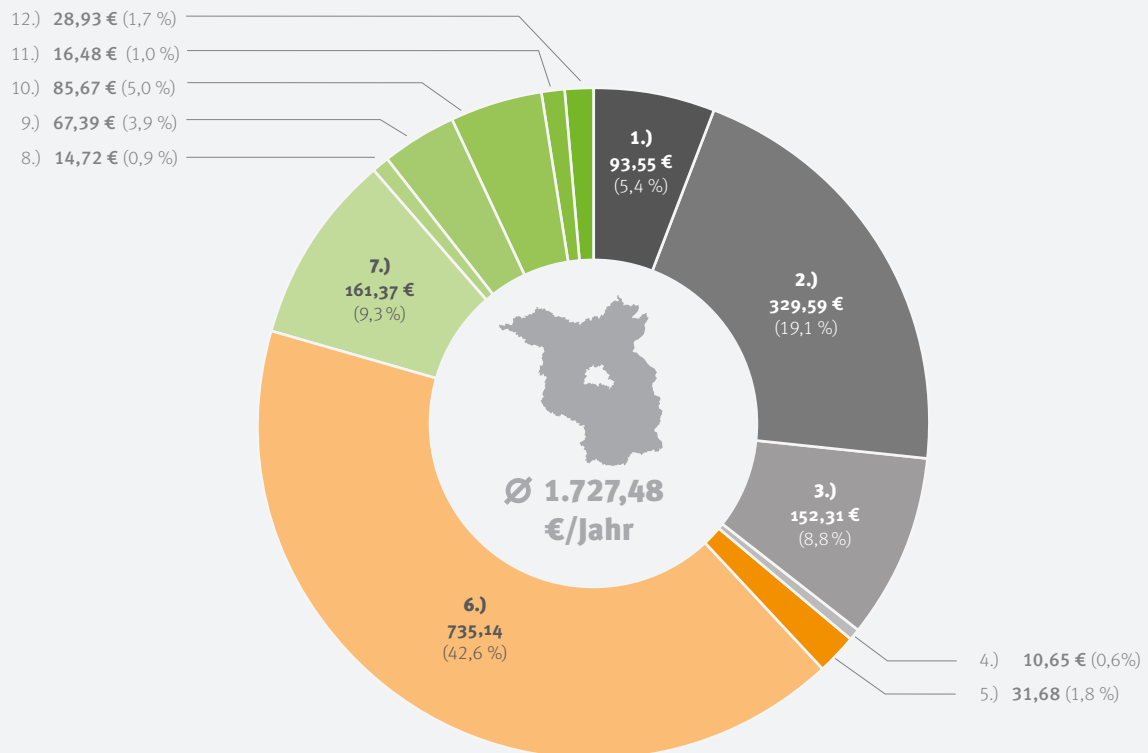
Betriebskosten 2021

Im Folgenden wird betrachtet, inwiefern sich die soeben dargestellten Veränderungen der Betriebskosten auf eine brandenburgische Musterwohnung niederschlagen, die die durchschnittlich in Brandenburg anfallenden Betriebskosten auf eine 60 m² große Wohnfläche hochrechnet: So stieg die Summe der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um genau 100 Euro auf nunmehr 1.727,48 €/Jahr (2020: 1.627,48 €/Jahr). In Brandenburg wurden dabei 33,9 Prozent dieser Kosten staatlich beeinflusst, während 44,4 Prozent der Kosten nur teilweise staatlich beeinflusst wurden. 21,7 Prozent der Betriebskosten ließen sich bedingt von den Wohnungsunternehmen steuern.

Die größte Kostenposition machen dabei mit 735,14 €/Jahr die warmen Betriebskosten aus. Dahinter folgen die ebenfalls großen Kostenpositionen Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) (329,59 Euro/Jahr), Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (161,37 €/Jahr) sowie Straßenreinigung/ Müllbeseitigung (152,31 €/Jahr). Die kleinste Position machte mit 10,65 €/Jahr die Schornsteinreinigung aus. Allgemein liegen die totalen Betriebskosten in Brandenburg noch deutlich unter jenen von Berlin mit einer Differenz von rund 14,9 Prozent, beziehungsweise rund 301,86 €/Jahr.

Verteilung gesamter Betriebskosten (ohne Aufzug) in Brandenburg

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 60 m² Wohnfläche



staatl. beeinflusst
586,10 €/Jahr
(ca. 33,9 %)

teils staatl. beeinflusst
766,82 €/Jahr
(ca. 44,4 %)

vom Wohnungsunternehmen
bedingt beeinflussbar
374,56 €/Jahr
(ca. 21,7 %)

- 1.) Grundsteuer
- 2.) Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)
- 3.) Straßenreinigung/Müllbeseitigung
- 4.) Schornsteinreinigung
- 5.) Beleuchtung
- 6.) Heizung/Warmwasser
- 7.) Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
- 8.) Schnee- und Eisbeseitigung
- 9.) Gartenpflege
- 10.) Versicherung
- 11.) Kabel/Antenne
- 12.) Sonstige Betriebskosten

Alle Werte in dieser Abbildung sind auf die dargestellte Anzahl von Nachkommastellen gerundet. Abweichungen von Summen resultieren lediglich aufgrund weiterer enthaltener, der Übersichtlichkeit halber nicht aufgeführter Nachkommastellenzahlen.

Quelle: BBU Betriebskostendatenbank 2021

© BBU

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

Jahr 2021

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 167
Anzahl der Wohnungen: 259.242

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	0,13	0,17
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,28	0,46	0,60
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,09	0,21	0,31
Schornsteinreinigung	0,01	0,03	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,01	0,22	0,42
Gartenpflege	0,02	0,10	0,25
Versicherung	0,04	0,12	0,30
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,00	0,05	0,18
Beleuchtung	0,02	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	0,12	0,20
Aufzug	0,08	0,19	0,48
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,15
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,67	1,02	1,41
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,90	1,38	1,85
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,38	2,40	2,98

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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland

Ähnlich hoch wie im gesamten Land Brandenburg war der Anstieg der Betriebskosten im Berliner Umland. Diese stiegen hier um 13 Cent von 2,40 €/m²×Monat im Jahr 2020 auf nunmehr 2,53 €/m²×Monat im Jahr 2021.

Hauptursache waren hier die Kosten für Heizung und Warmwasser, die um 7 Cent je Quadratmeter und Monat von 0,92 €/m²×Monat auf 0,99 €/m²×Monat angestiegen sind. Die Erhöhung der warmen Betriebskosten liegt damit aber unterhalb des Anstiegs der Kosten für Heizen und Warmwasser für

gesamt Brandenburg, wo sich die warmen Betriebskosten im gleichen Zeitraum um 10 Cent erhöhten. Die kalten Betriebskosten stiegen im Berliner Umland mit 5 Cent von 1,48 €/m²×Monat weniger stark an als noch im Jahr 2020, doch war der Anstieg um 1 Cent höher als im Land Brandenburg gesamt betrachtet.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
2010	2,20 €	0,98 €	1,22 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,18 €
2011	2,20 €	0,96 €	1,24 €	0,13 €	0,45 €	0,20 €	0,20 €
2012	2,07 €	0,93 €	1,14 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,20 €
2013	2,19 €	1,03 €	1,16 €	0,13 €	0,44 €	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 €	0,46 €	0,18 €	0,21 €
2016	2,25 €	0,94 €	1,31 €	0,13 €	0,48 €	0,20 €	0,20 €
2017	2,25 €	0,92 €	1,33 €	0,14 €	0,46 €	0,21 €	0,21 €
2018	2,28 €	0,90 €	1,38 €	0,14 €	0,47 €	0,24 €	0,24 €
2019	2,30 €	0,89 €	1,41 €	0,14 €	0,48 €	0,24 €	0,25 €
2020	2,40 €	0,92 €	1,48 €	0,14 €	0,49 €	0,26 €	0,22 €
2021	2,53 €	0,99 €	1,53 €	0,14 €	0,48 €	0,27 €	0,23 €
2022*	3,09 €	1,46 €	1,63 €	0,14 €	0,51 €	0,29 €	0,25 €

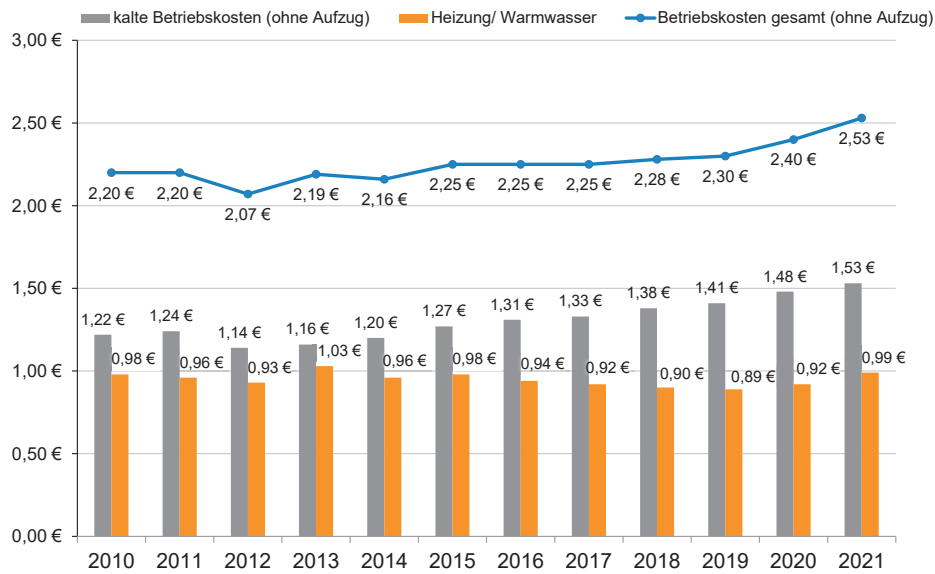
Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021 (Basis: 47 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 85.797 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2021

Berliner Umland: **Abgerechnete Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2021



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

Jahr 2021

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 47

Anzahl der Wohnungen: 85.797

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	0,14	0,19
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,29	0,48	0,59
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,10	0,25	0,32
Schornsteinreinigung	0,01	0,03	0,09
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,06	0,23	0,51
Gartenpflege	0,03	0,11	0,27
Versicherung	0,05	0,19	0,36
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,01	0,05	0,19
Beleuchtung	0,02	0,04	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,02	0,08	0,19
Aufzug	0,10	0,19	0,39
Sonstige Betriebskosten	0,02	0,06	0,13
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,67	0,99	1,50
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,08	1,53	2,23
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,37	2,53	3,22

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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum

Stabilere Verhältnisse im Weiteren Metropolitanraum

Noch stärker als im Berliner Umland stiegen die gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum an. Hier fand insgesamt betrachtet eine Erhöhung der Betriebskosten um 15 Cent von 2,17 €/m²×Monat 2020 auf nunmehr 2,32 €/m²×Monat im Jahr 2021 statt. Wesentlicher Punkt ist hierbei der Anstieg der warmen Betriebskosten um ganze 11 Cent beziehungsweise 12,1 Prozent verglichen zum Vorjahr 2020. Die kalten Betriebskosten stiegen zwar ebenfalls, doch war hier das Plus von 4 Cent auf 1,30 €/m²×Monat beziehungsweise 3,2 Prozent noch überschaubar.

Auch wenn der Anstieg der warmen Betriebskosten auf einen Wert über der 1-Euro-Marke ein starker Kostensprung nach oben ist, muss an dieser Stelle betont werden, dass der Anstieg ohne die bisher von den BBU-Mitgliedsunternehmen realisierten Modernisierungs- und Kostenreduktionsmaßnahmen sicherlich noch deutlich höher ausfallen würde. Dies wird daran ersichtlich,

dass die warmen Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum in den letzten zehn Jahren über einen längeren Zeitraum hinweg tendenziell zurückgingen statt anzusteigen.

Es muss aber auch klargestellt werden, dass trotz all dieser Maßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen unter den jüngeren Rahmenbedingungen weitere, teils auch erhebliche Kostenanstiege nicht verhindert, sondern nur leicht abgepuffert werden können. Die Preisanstiege bei den Energieanbietern, aber auch bei Dienstleistungen, sind inzwischen zu stark und zu generell, um durch Anbieterwechsel, Betriebskostenmanagement oder weitere Modernisierungen diesem Trend ausreichend entgegenwirken zu können. Die Maßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen zur Betriebskostensenkung führen zwar weiterhin zu Kostenerleichterungen für ihre Mieter, doch werden diese durch die massiven Kostenanstiege in nächster Zeit leider nicht mehr groß ersichtlich sein.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
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	2,05 €	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*	2,95 €	1,53 €	1,42 €	0,13 €	0,48 €	0,22 €	0,24 €

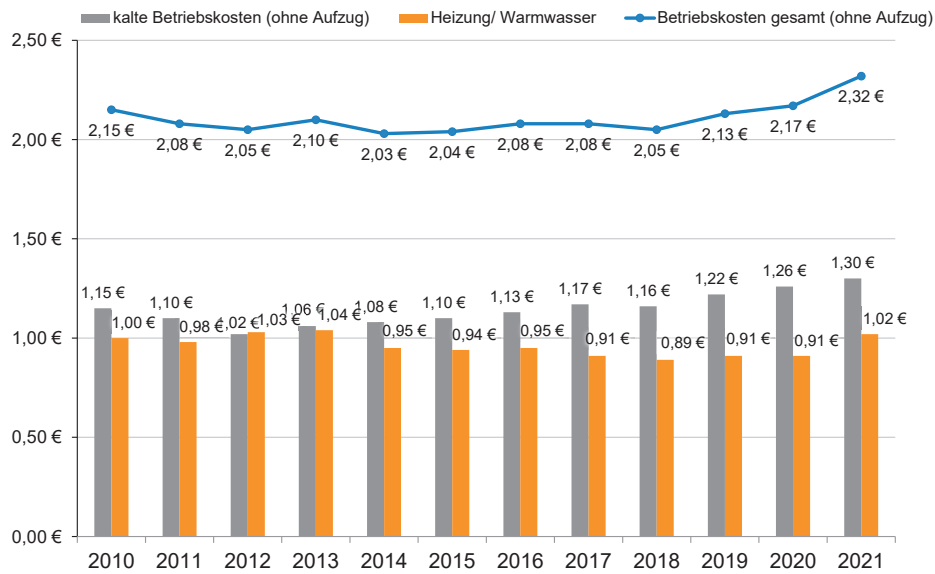
Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021 (Basis: 113 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 166.558 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2021

Weiterer Metropolitanraum: **Abgerechnete Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010 -2021



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

Jahr 2021

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 113

Anzahl der Wohnungen: 166.558

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	0,13	0,15
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,27	0,45	0,60
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,08	0,19	0,27
Schornsteinreinigung	0,01	0,02	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,01	0,22	0,38
Gartenpflege	0,02	0,10	0,22
Versicherung	0,04	0,09	0,17
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,00	0,05	0,17
Beleuchtung	0,02	0,04	0,10
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	0,12	0,20
Aufzug	0,00	0,19	0,41
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,04	0,22
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,54	1,02	1,33
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,89	1,30	1,67
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,42	2,32	2,78

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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

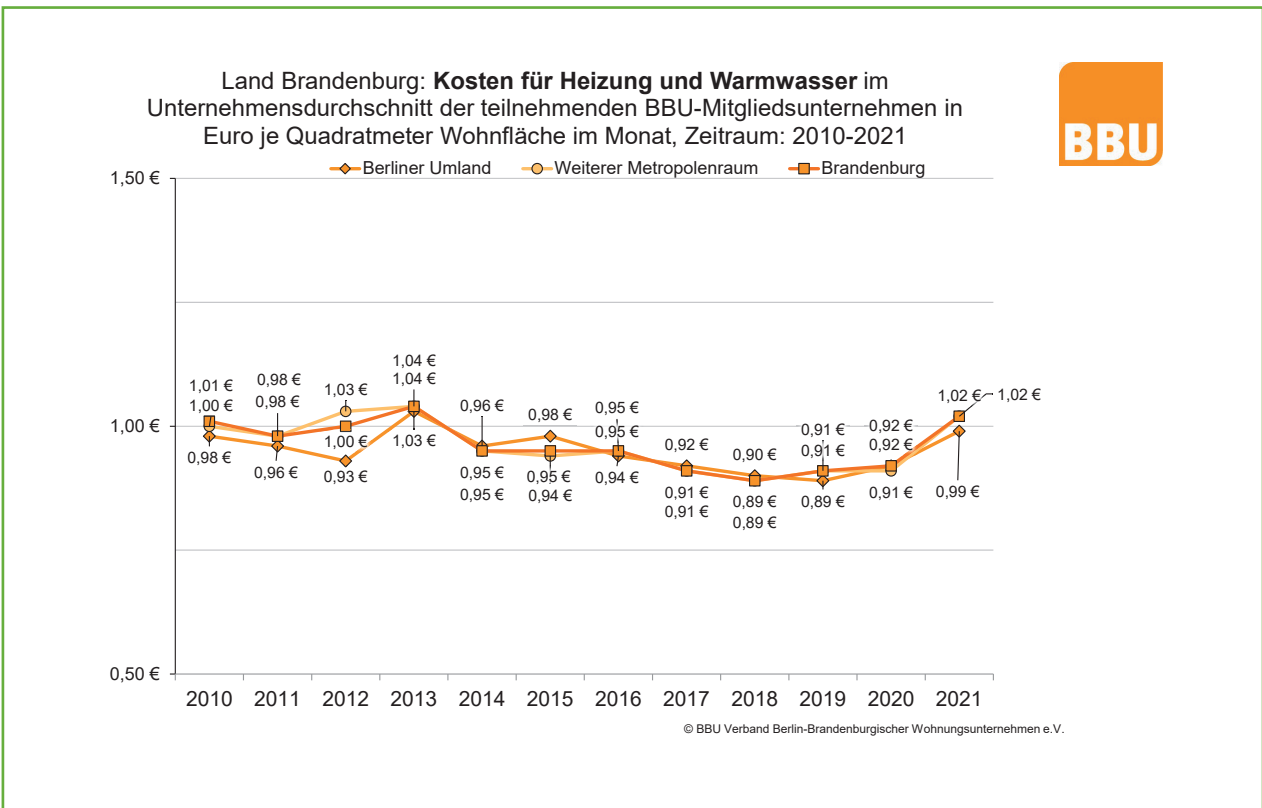
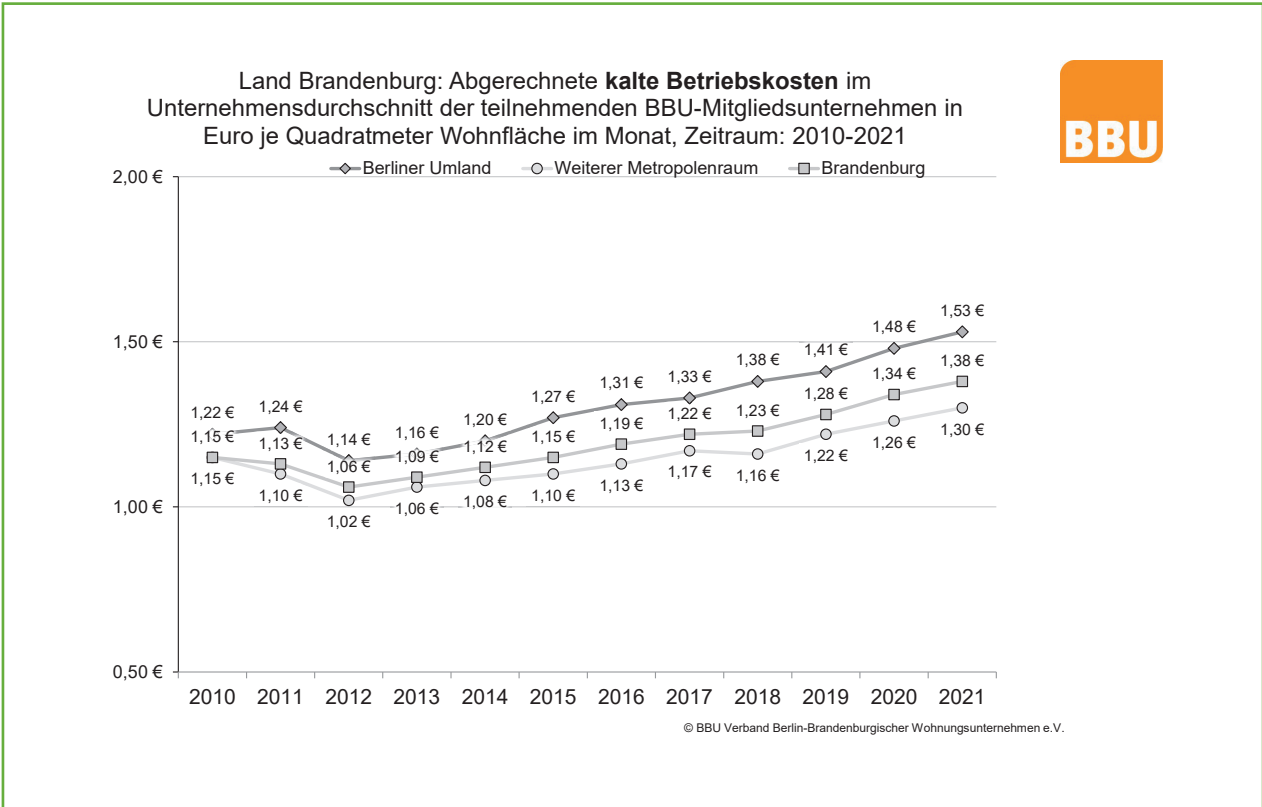
3.4 „Betriebskosten 2015 bis 2021 in den kreisfreien Städten im Land Brandenburg

Abgerechnete Betriebskosten 2015 bis 2021 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in ausgewählten brandenburgischen Städten (Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Potsdam)

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
Brandenburg an der Havel							
2015	2,13 €	1,08 €	1,05 €	0,12 €	0,50 €	0,18 €	0,22 €
2016	2,19 €	1,14 €	1,05 €	0,12 €	0,39 €	0,16 €	0,26 €
2017	2,18 €	1,11 €	1,07 €	0,12 €	0,38 €	0,15 €	0,27 €
2018	2,07 €	1,01 €	1,06 €	0,12 €	0,39 €	0,15 €	0,26 €
2019	2,02 €	0,91 €	1,12 €	0,12 €	0,36 €	0,17 €	0,26 €
2020	2,10 €	0,99 €	1,11 €	0,12 €	0,35 €	0,19 €	0,16 €
2021	2,22 €	1,05	1,18 €	0,12 €	0,35 €	0,22 €	0,16 €
Cottbus							
2015	2,16 €	0,99 €	1,17 €	0,14 €	0,43 €	0,21 €	0,21 €
2016	2,25 €	1,00 €	1,25 €	0,14 €	0,48 €	0,21 €	0,22 €
2017	2,37 €	1,04 €	1,33 €	0,15 €	0,53 €	0,20 €	0,23 €
2018	2,29 €	0,98 €	1,31 €	0,15 €	0,53 €	0,21 €	0,24 €
2019	2,32 €	0,99 €	1,33 €	0,15 €	0,53 €	0,20 €	0,18 €
2020	2,38 €	0,99 €	1,39 €	0,15 €	0,55 €	0,25 €	0,19 €
2021	2,50 €	1,07 €	1,43 €	0,15 €	0,58 €	0,26 €	0,20 €
Frankfurt (Oder)							
2015	2,45 €	1,11 €	1,34 €	0,15 €	0,53 €	0,17 €	0,26 €
2016	2,48 €	1,08 €	1,40 €	0,14 €	0,51 €	0,20 €	0,23 €
2017	2,49 €	1,10 €	1,39 €	0,15 €	0,54 €	0,16 €	0,30 €
2018	2,45 €	1,06 €	1,39 €	0,14 €	0,54 €	0,15 €	0,33 €
2019	2,61 €	1,11 €	1,50 €	0,14 €	0,58 €	0,16 €	0,34 €
2020	2,60 €	1,14 €	1,46 €	0,16 €	0,55 €	0,14 €	0,32 €
2021	2,77 €	1,21 €	1,57 €	0,14 €	0,58 €	0,22 €	0,33 €
Potsdam							
2015	2,29 €	0,86 €	1,43 €	0,15 €	0,56 €	0,19 €	0,20 €
2016	2,29 €	0,85 €	1,44 €	0,15 €	0,56 €	0,21 €	0,19 €
2017	2,42 €	0,89 €	1,53 €	0,15 €	0,56 €	0,26 €	0,21 €
2018	2,48 €	0,86 €	1,62 €	0,16 €	0,56 €	0,28 €	0,24 €
2019	2,40 €	0,82 €	1,58 €	0,15 €	0,56 €	0,27 €	0,24 €
2020	2,54 €	0,85 €	1,69 €	0,16 €	0,57 €	0,28 €	0,24 €
2021	2,70 €	0,92 €	1,78 €	0,16 €	0,57 €	0,30 €	0,25 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021



04 | Vorauszahlungen und abgerechnete Betriebskosten

4.1 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erhebt jährlich zum 31. Dezember eines Jahres bei seinen Mitgliedsunternehmen die Höhe der Mieten und der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und Wärmekosten.

Das effektive Betriebskostenmanagement und -Benchmarking der BBU-Mitgliedsunternehmen erlaubt immer genauere Prognosen für die Höhe der Vorauszahlungen. In den folgenden Tabellen werden die Betriebskostenvorauszahlungen zum 31. Dezember, die für die Monate in einem Jahr gezahlt wurden, mit den abgerechneten Betriebskosten seit dem Jahr 2010 verglichen.

Es ist ein immobilienwirtschaftliches Grundprinzip, Vorauszahlungen so zu kalkulieren, dass die Liquidität des Wohnungsunternehmens gesichert wird, denn die Zahlungen für die abrechenbaren Leistungen werden zu völlig unterschiedlichen Zeiten fällig. Teilweise werden sie monatlich erhoben, teils durch jährliche Einmalzahlungen fällig.

Angesichts der immer genaueren Prognosen der zukünftigen Kostenentwicklung hat sich seit dem Jahr 2010 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die Differenz zwischen Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen auf einen niedrigeren, in-

zwischen oftmals nur noch einstelligen Prozentsatz reduziert. Bei der Gegenüberstellung der Betriebskostenvorauszahlung und den abgerechneten Betriebskosten ist zu beachten, dass in den gesamten Betriebskostenvorauszahlungen die Betriebskosten für Aufzugsanlagen enthalten sind. Hingegen werden bei abgerechneten Betriebskosten die Kosten für Aufzüge nicht angerechnet. Der überwiegende Teil der Liegenschaften, in denen sich die rund 927.000 ausgewerteten Wohnungen befinden, verfügen nicht über einen Aufzug. Damit die abgerechneten gesamten kalten Betriebskosten zwischen den Regionen bzw. Stadtteilen im BBU-Verbandsgebiet vergleichbar sind, werden die Betriebskosten für Aufzugsanlagen bei der Auswertung des BBU nicht berücksichtigt.

In Konsequenz können die absolute und die prozentuale Differenz zwischen den durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen und den durchschnittlich abgerechneten Betriebskosten durchaus kleiner ausfallen, wenn die Betriebskosten für Aufzüge berücksichtigt werden

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2010	2,60 €	0,93 €	1,67 €	2,36 €	0,88 €	1,48 €	- 0,24 €	- 9,2 %
2011	2,63 €	0,96 €	1,67 €	2,36 €	0,85 €	1,51 €	- 0,27 €	- 10,3 %
2012	2,63 €	0,96 €	1,67 €	2,48 €	0,97 €	1,51 €	- 0,15 €	- 5,7 %
2013	2,67 €	0,99 €	1,68 €	2,51 €	1,00 €	1,51 €	- 0,16 €	- 6,0 %
2014	2,72 €	1,03 €	1,69 €	2,37 €	0,87 €	1,50 €	- 0,35 €	- 12,9 %
2015	2,72 €	1,02 €	1,70 €	2,44 €	0,90 €	1,54 €	- 0,28 €	- 10,2 %
2016	2,72 €	1,01 €	1,71 €	2,46 €	0,88 €	1,58 €	- 0,26 €	- 9,6 %
2017	2,72 €	0,99 €	1,73 €	2,49 €	0,87 €	1,62 €	- 0,23 €	- 8,5 %
2018	2,75 €	1,00 €	1,75 €	2,48 €	0,84 €	1,64 €	- 0,27 €	- 9,8 %
2019	2,77 €	0,98 €	1,79 €	2,59 €	0,89 €	1,70 €	- 0,18 €	- 6,5 %
2020	2,82 €	0,99 €	1,83 €	2,62 €	0,88 €	1,74 €	- 0,20 €	- 7,6 %
2021	2,86 €	0,99 €	1,87 €	2,73 €	0,95 €	1,77 €	- 0,13 €	- 4,5 %
2022	3,39 €	1,43 €	1,96 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2022 und BBU-Betriebskostendatenbank 2021

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2010	2,27 €	1,10 €	1,17 €	2,16 €	1,01 €	1,15 €	- 0,11 €	- 4,8 %
2011	2,31 €	1,13 €	1,18 €	2,11 €	0,98 €	1,13 €	- 0,20 €	- 8,7 %
2012	2,35 €	1,15 €	1,20 €	2,06 €	1,00 €	1,06 €	- 0,29 €	- 12,3 %
2013	2,38 €	1,17 €	1,21 €	2,13 €	1,04 €	1,09 €	- 0,25 €	- 10,5 %
2014	2,39 €	1,17 €	1,22 €	2,07 €	0,95 €	1,12 €	- 0,32 €	- 13,4 %
2015	2,39 €	1,15 €	1,24 €	2,10 €	0,95 €	1,15 €	- 0,29 €	- 12,1 %
2016	2,41 €	1,14 €	1,27 €	2,14 €	0,95 €	1,19 €	- 0,27 €	- 11,2 %
2017	2,41 €	1,13 €	1,28 €	2,13 €	0,91 €	1,22 €	- 0,28 €	- 11,6 %
2018	2,43 €	1,12 €	1,31 €	2,12 €	0,89 €	1,23 €	- 0,31 €	- 12,8 %
2019	2,45 €	1,11 €	1,34 €	2,19 €	0,91 €	1,28 €	- 0,26 €	- 10,6 %
2020	2,50 €	1,12 €	1,38 €	2,26 €	0,92 €	1,34 €	- 0,24 €	- 9,6 %
2021	2,55 €	1,13 €	1,42 €	2,40 €	1,02 €	1,38 €	- 0,15 €	- 5,9 %
2022	3,18 €	1,64 €	1,54 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2022 und BBU-Betriebskostendatenbank 2021

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2010	2,33 €	1,10 €	1,23 €	2,20 €	0,98 €	1,22 €	- 0,13 €	- 5,6 %
2011	2,38 €	1,14 €	1,24 €	2,20 €	0,96 €	1,24 €	- 0,18 €	- 7,6 %
2012	2,43 €	1,16 €	1,27 €	2,07 €	0,93 €	1,14 €	- 0,36 €	- 14,8 %
2013	2,44 €	1,17 €	1,27 €	2,19 €	1,03 €	1,16 €	- 0,25 €	- 10,2 %
2014	2,48 €	1,19 €	1,29 €	2,16 €	0,96 €	1,20 €	- 0,32 €	- 12,9 %
2015	2,45 €	1,16 €	1,29 €	2,25 €	0,98 €	1,27 €	- 0,20 €	- 8,2 %
2016	2,46 €	1,14 €	1,32 €	2,25 €	0,94 €	1,31 €	- 0,21 €	- 8,5 %
2017	2,50 €	1,14 €	1,36 €	2,25 €	0,92 €	1,33 €	- 0,25 €	- 10,0 %
2018	2,52 €	1,12 €	1,40 €	2,28 €	0,90 €	1,38 €	- 0,24 €	- 9,5 %
2019	2,53 €	1,11 €	1,42 €	2,30 €	0,89 €	1,41 €	-0,23 €	- 9,1 %
2020	2,59 €	1,12 €	1,47 €	2,40 €	0,92 €	1,48 €	-0,19 €	- 7,3 %
2021	2,66 €	1,13 €	1,53 €	2,53 €	0,99 €	1,53 €	-0,13 €	- 4,9 %
2022	3,40 €	1,73 €	1,67 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2022 und BBU-Betriebskostendatenbank 2021

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2009	2,24 €	1,10 €	1,14 €	2,08 €	1,01 €	1,07 €	- 0,16 €	- 7,1 %
2010	2,25 €	1,11 €	1,14 €	2,15 €	1,00 €	1,15 €	- 0,10 €	- 4,4 %
2011	2,28 €	1,13 €	1,15 €	2,08 €	0,98 €	1,10 €	- 0,20 €	- 8,8 %
2012	2,31 €	1,14 €	1,17 €	2,05 €	1,03 €	1,02 €	- 0,26 €	- 11,3 %
2013	2,36 €	1,17 €	1,19 €	2,10 €	1,04 €	1,06 €	- 0,26 €	- 11,0 %
2014	2,36 €	1,17 €	1,19 €	2,03 €	0,95 €	1,08 €	- 0,33 €	- 14,0 %
2015	2,37 €	1,15 €	1,22 €	2,04 €	0,94 €	1,10 €	- 0,33 €	- 13,9 %
2016	2,38 €	1,14 €	1,24 €	2,08 €	0,95 €	1,13 €	- 0,30 €	- 12,6 %
2017	2,36 €	1,12 €	1,24 €	2,08 €	0,91 €	1,17 €	- 0,28 €	- 11,9 %
2018	2,39 €	1,12 €	1,27 €	2,05 €	0,89 €	1,16 €	- 0,34 €	- 14,2 %
2019	2,41 €	1,11 €	1,30 €	2,13 €	0,91 €	1,22 €	- 0,28 €	-11,6 %
2020	2,45 €	1,12 €	1,33 €	2,17 €	0,91 €	1,26 €	- 0,28 €	-11,4 %
2021	2,50 €	1,13 €	1,37 €	2,32 €	1,02 €	1,30 €	-0,18 €	-7,2 %
2022	3,06 €	1,59 €	1,47 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2022 und BBU-Betriebskostendatenbank 2021

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten Cottbus und Potsdam

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)		
Cottbus								
2010	2,27 €	0,98 €	1,29 €	2,33 €	0,92 €	1,41 €	+ 0,06 €	+ 2,6 %
2011	2,34 €	1,01 €	1,33 €	2,25 €	0,98 €	1,27 €	- 0,09 €	- 3,8 %
2012	2,48 €	1,10 €	1,38 €	2,06 €	0,98 €	1,08 €	- 0,42 €	- 16,9 %
2013	2,55 €	1,16 €	1,39 €	2,26 €	1,07 €	1,19 €	- 0,29 €	- 11,4 %
2014	2,49 €	1,14 €	1,35 €	2,11 €	0,97 €	1,14 €	- 0,38 €	- 15,3 %
2015	2,51 €	1,07 €	1,44 €	2,16 €	0,99 €	1,17 €	- 0,35 €	- 13,9 %
2016	2,57 €	1,11 €	1,46 €	2,25 €	1,00 €	1,25 €	- 0,32 €	- 12,5 %
2017	2,49 €	1,12 €	1,37 €	2,37 €	1,04 €	1,33 €	- 0,12 €	- 4,8 %
2018	2,64 €	1,18 €	1,46 €	2,29 €	0,98 €	1,31 €	- 0,35 €	- 13,2 %
2019	2,74 €	1,22 €	1,52 €	2,32 €	0,99 €	1,33 €	- 0,42 €	- 15,0 %
2020	2,79 €	1,23 €	1,56 €	2,38 €	0,99 €	1,39 €	- 0,41 €	- 14,7 %
2021	2,91 €	1,30 €	1,61 €	2,50 €	1,07 €	1,43 €	- 0,41 €	- 14,1 %
2022	2,79 €	1,21 €	1,58 €					
Potsdam								
2010	2,35 €	0,98 €	1,37 €	2,21 €	1,02 €	1,19 €	- 0,14 €	- 6,0 %
2011	2,38 €	1,01 €	1,37 €	2,18 €	0,96 €	1,22 €	- 0,18 €	- 7,6 %
2012	2,46 €	1,03 €	1,43 €	1,97 €	0,77 €	1,20 €	- 0,48 €	- 19,5 %
2013	2,42 €	1,01 €	1,41 €	2,09 €	0,84 €	1,25 €	- 0,33 €	- 13,6 %
2014	2,52 €	1,06 €	1,46 €	2,18 €	0,84 €	1,34 €	- 0,34 €	- 13,5 %
2015	2,48 €	1,04 €	1,44 €	2,29 €	0,86 €	1,43 €	- 0,19 €	- 7,7 %
2016	2,51 €	1,03 €	1,48 €	2,29 €	0,85 €	1,44 €	- 0,22 €	- 8,8 %
2017	2,57 €	1,04 €	1,53 €	2,42 €	0,89 €	1,53 €	- 0,15 €	- 5,8 %
2018	2,66 €	1,05 €	1,61 €	2,48 €	0,86 €	1,62 €	- 0,18 €	- 6,8 %
2019	2,66 €	1,04 €	1,62 €	2,40 €	0,82 €	1,58 €	- 0,26 €	- 9,7 %
2020	2,73 €	1,05 €	1,68 €	2,54 €	0,85 €	1,69 €	- 0,19 €	- 7,0 %
2021	2,79 €	1,05 €	1,74 €	2,70 €	0,92 €	1,78 €	- 0,09 €	- 3,2 %
2022	3,49 €	1,56 €	1,93 €					

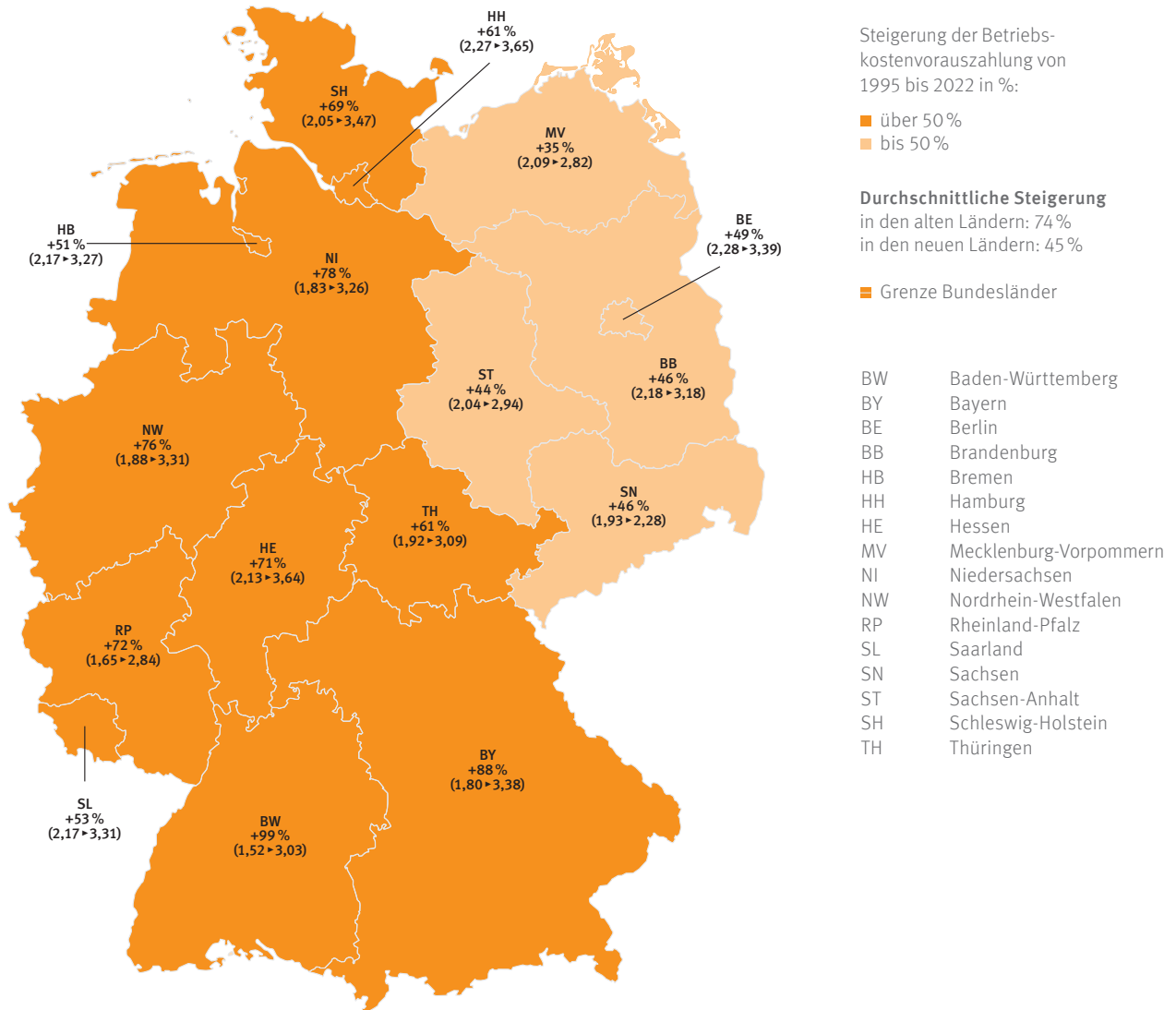
Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2022 und BBU-Betriebskostendatenbank 2021

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4.2 Die Betriebskosten-Vorauszahlungen in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern

Monatliche Betriebskosten-Vorauszahlungen (kalt und warm)

1995 und 2022 in Wohnungsunternehmen im GdW [Basis rund 6 Millionen Wohnungen]
(Euro/m² Wfl. x Monat)



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Daten und Trends 2022/ GdW 2023, Angaben zu Berlin und Brandenburg gem. BBU-Zahlen

Wie stark sich die Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen räumlich unterscheiden, zeigt die Deutschlandkarte. Die Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 1995 bis 2022 haben sich, wie man erkennen kann, sehr unterschiedlich entwickelt. In Brandenburg betrug der Anstieg 46 Prozent. Auch in Berlin lag er mit 49 Prozent noch knapp unterhalb der Marke von 50 Prozent. Die niedrigste Erhöhung gab es mit einem Plus von 35 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern. In Bayern stiegen die

Betriebskostenvorauszahlungen dagegen verglichen zu 1995 um 88 Prozent, in Baden-Württemberg sogar um beachtliche 99 Prozent an. Alle Bundesländer haben in dieser Übersicht trotz der aufgezeigten Unterschiede gemeinsam, dass die Betriebskostenvorauszahlungen alleine im Jahr 2022 teilweise in derselben Größenordnung anstiegen wie davor im 26-jährigen Zeitraum von 1995 bis 2021. Eine Entwicklung, die durchaus bedenkenswert ist und sich so nicht weiter fortsetzen sollte.

05 | Anhang

Aufbau und methodische Grundlagen

Die BBU-Betriebskostenstudie basiert auf den von Mitgliedsunternehmen mit ihren jeweiligen Mieterinnen und Mietern abgerechneten Betriebskosten. Grundsätzlich gilt ein Betrachtungszeitraum von zwölf Monaten. In der Regel stimmt das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr überein.

Der Großteil der Wohnungsunternehmen liefert die unternehmensbezogenen Angaben für ihren kompletten Wohnungsbestand direkt dem BBU über das BBU-Betriebskostenportal. Die übrigen Angaben erhält der BBU von einem Anteil der Mitglieder der BBU-Wohndatenbank über einen umfangreichen Upload der Daten auf Wohnungsebenenbasis. Ein kleiner Teil der Daten wird dem BBU seit 2021 von der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH geliefert, welche die aufbereiteten und unternehmensdurchschnittlichen Betriebskostenkennwerte für die dargestellten Regionen liefern.

Um die Kostenpositionen mit ihren unterschiedlichen Verteilerschlüsseln¹ überhaupt miteinander vergleichen zu können, werden die Betriebskosten wie folgt ermittelt:

<i>Gesamtkosten einer Betriebskostenart</i>	:	<i>Gesamtwohnfläche der jeweils relevanten Wohneinheiten</i>	:	<i>Anzahl der betrachteten Monate</i>	=	<i>Betriebskosten</i>
<u>Euro</u> Jahr	:	<i>m²</i>	:	<i>12</i>	=	<u>Euro</u> <i>(m²×Monat)</i>

Die einheitliche Methode ermöglicht Transparenz und unterstützt die Berichterstattung in den Unternehmen sowie das Benchmarking.

¹ In der Praxis wird das Gros der umlegbaren Kosten häufig entsprechend dem Wohnflächenmaßstab aufgeteilt. Denkbar ist auch eine Umlage nach Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen und/oder der dort lebenden Personen, wie es hin und wieder in der Kostenposition Kabelfernsehen/Antenne oder durch Pauschalverträge für die Gartenpflege und den Winterdienst vorkommt. Üblich ist ebenfalls eine Umlage nach erfasstem Verbrauch bzw. Verursachung, z. B. für Wasser/Abwasser, Müll sowie Raumheizung und dem Warmwasser. Letzteres durch den seit wenigen Jahren verpflichtenden Einbau von Wärmemengenzählern.

Mittel- und Spannenwerte

In Anlehnung an die Geislinger Konvention ergibt sich der gewichtete Mittelwert je Kostenposition in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Fläche. Das heißt: Auf je mehr Fläche sich eine vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellte Kostenposition bezieht, desto stärker fließt der Wert in die aggregierte Kostenposition ein. Zusätzlich und unabhängig davon erfolgt auf Datensatzebene je Unternehmen die Berechnung der kalten und warmen Betriebskosten als Aggregation der einzelnen Kostenpositionen als gewichtete Summe: Bei den kalten Betriebskosten auf Basis der jeweiligen gesamten Wohnfläche, bei den warmen Betriebskosten auf Basis der realen Heiz- und Warmwasserfläche ohne Selbstzahleranteil.

Während in die erste Gewichtung also die Fläche der Kostenposition darüber entscheidet, wie stark der jeweilige Quadratmeterpreis in den dargestellten gewichteten Mittelwert je Kostenposition einfließt, relativiert die unternehmensinterne Gewichtung die einzelne Kostenposition nochmal, indem sie deren Bezugsfläche ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, beziehungsweise Gesamtheizfläche setzt. Aufgrund dieser zweiten Gewichtung entspricht die einfache Summe der kalten Betriebskostenpositionen in der Regel nicht den aufgeführten kalten Betriebskosten. Gleiches gilt für die warmen Betriebskosten und deren Einzelpositionen.

Zu den warmen Betriebskosten sind entsprechend der Geislinger Konvention neben Raumheizung, Warmwasserbereitung und Abrechnungskosten auch die Kosten für Betriebsstrom, Wartung und Verbrauchserfassung enthalten.

Berliner Phänomen West wie Ost

Die folgenden Gründe bewegen den BBU zur Unterscheidung zwischen Berlin (West) und Berlin (Ost):

- Die historisch gewachsenen Gegebenheiten in West wie Ost finden sich auch nach über 30 Jahren Einheit in den Gebäude- sowie Beheizungsstrukturen wieder.
- Das Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter ist zwischen Ost- und Westteil der Stadt immer noch unterschiedlich. Dies beruht u. a. auf dem unterschiedlichen Einkommensniveau, aber auch auf unterschiedlichen Gewohnheiten.
- Die abweichenden Lohnkosten zwischen West und Ost spiegeln sich u. a. in den Positionen Straßenreinigung, Müllbeseitigung und Gartenpflege wider.
- Die Besteuerung der Gebäude orientiert sich an Einheitswerten. Für die alten Länder ist der Stand von 1964 und in den neuen Ländern von 1935 festgeschrieben.

Die BBU-Betriebskostenstudie wird im Jahresabstand aktualisiert.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit 342 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,15 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen¹

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2021 Umsätze von rund 9,0 Milliarden Euro. Sie stellten rund 12.200 Arbeitsplätze, darunter 510 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 18.700 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert.

45 Prozent in Berlin, 44 Prozent im Land Brandenburg²

Von den 342 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 202 ihren Sitz im Land Brandenburg, 131 in Berlin und neun im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 314.600 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 44 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die 767.200 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 66.300 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 88 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 552.600 Wohnungen,
- 190 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 313.800 Wohnungen,
- 64 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 281.800 Wohnungen.

16 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat zwei Säulen. Die eine ist die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Die zweite Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen DOMUS AG, DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH, BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH und BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting sowie Aus- und Weiterbildung - im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

¹ Quelle BBU-Jahresstatistik 2022

² Quelle BBU-Mitgliederstruktur Stand 15.07.2023

Das BBU-Verbandsgebiet



Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
E-Mail: info@bbu.de
Internet: www.bbu.de

Telefon: 030/89 781 154

Redaktion

Dr. Jörg Lippert
Marius Schlegelmilch

Layout

Kerstin Braun

Deckblatt

© Fotolia - Fantasista

Druck

DCM Druckcenter Meckenheim GmbH

Erscheinungsweise jährlich
Berlin, im Juli 2023

© copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.