



## Zusammenfassung Betriebskostenstudie 2021

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

05.03.2024      Datenportal - Artikel

**Wie in der letztjährigen Betriebskostenstudie des BBU vorhergesagt sind die abgerechneten Betriebskosten 2021 deutlich angestiegen. Hauptgrund waren die warmen Betriebskosten. Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die wichtigsten Ergebnisse der BBU-Betriebskostenstudie 2021.**

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 angeht, 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!

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 Mieter 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. 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 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 ( $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ) 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  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ . 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  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  (2020: 0,98  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ). In Berlin (Ost) wurden 0,87  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  abgerechnet (2020: 0,79  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ). Die warmen Betriebskosten stiegen damit in beiden Regionen der Hauptstadt deutlich an.

Ausführlichere Ergebnisse und Einblicke in die abgerechneten Betriebskosten 2021 für Berlin und Brandenburg bekommen Sie beim Blick in weitere Artikel auf unserem Portal. So finden Sie zum Beispiel detailliertere Information für [Berlin](#), [Berlin \(West\)](#), [Berlin \(Ost\)](#), [Brandenburg](#), das [Berliner Umland](#) und den [Weiteren Metropolenraum](#).

Die BBU-Betriebskostenstudie 2021 steht auf unserer Webseite kostenlos zum Download zur Verfügung:

<https://bbu.de/beitraege/zusammenfassung-betriebskostenstudie-2021-0>