

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (West) 2021

Abgerechnete Betriebskosten 2021 in Berlin (West) beachtlich angestiegen

05.03.2024 Datenportal - Artikel

Die jahrelange Phase von Betriebskosten in einem verhältnismäßig stabilen Niveau und mit nur moderaten Anstiegen scheint vorbei zu sein. Die Änderungen in den Folgejahren werden sehr wahrscheinlich noch stärker ausfallen.

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 die zeitliche Entwicklung der Betriebskosten lässt 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.

Die kalten Betriebskosten blieben im Wesentlichen von den Energiepreiserhöhungen unbeeinflusst. Sie 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.

Berlin (West): Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2021



Wird die 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 das Betriebskostenbenchmarking und hohe Modernisierungsanstrengungen Wirkung.

Die Preiserhöhungen für Energieträger und die signifikante Inflation 2022 und 2023 waren 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.

**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. Oberflächen-/Regenwasser)	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.

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

Ebenfalls interessant sind die Entwicklungen der abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost) oder in gesamt Berlin. Aber auch in Brandenburg gab es durchaus deutliche Kostenanstiege.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) 2010-2021

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Ab- wasser (inkl. Oberflächen-/ Regenwasser)	Straßen- reinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungeziefer- bekämpfung
2010	2,75 €	1,05 €	1,70 €	0,28 €	0,55 €	0,19 €	0,29 €
2011	2,64 €	0,99 €	1,65 €	0,27 €	0,50 €	0,18 €	0,29 €
2012	2,83 €	1,15 €	1,68 €	0,30 €	0,54 €	0,18 €	0,26 €
2013	2,84 €	1,16 €	1,68 €	0,30 €	0,54 €	0,19 €	0,28 €
2014	2,63 €	0,98 €	1,65 €	0,30 €	0,53 €	0,18 €	0,26 €
2015	2,73 €	1,04 €	1,69 €	0,30 €	0,53 €	0,18 €	0,27 €
2016	2,73 €	0,99 €	1,74 €	0,31 €	0,54 €	0,20 €	0,26 €
2017	2,76 €	0,98 €	1,78 €	0,31 €	0,53 €	0,22 €	0,27 €
2018	2,75 €	0,93 €	1,82 €	0,31 €	0,54 €	0,22 €	0,27 €
2019	2,84 €	0,99 €	1,85 €	0,31 €	0,53 €	0,24 €	0,29 €
2020	2,90 €	0,98 €	1,92 €	0,31 €	0,51 €	0,27 €	0,29 €
2021	3,00 €	1,06 €	1,94 €	0,32 €	0,51 €	0,29 €	0,30 €

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

Für Mitglieder: /beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-west-ergaenzung-fuer-mitglieder

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-west-2021-0>