

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (Ost) 2021

Deutlicher Anstieg der abgerechneten Betriebskosten 2021 im Ostteil der Bundeshauptstadt

05.03.2024 Datenportal - Artikel

Bereits vor einem Jahr wurde es vom BBU vorhergesagt – nun ist der erste markante Anstieg der abgerechneten Betriebskosten auch im Osten der Bundeshauptstadt angekommen.

In Berlin (Ost) stiegen die gesamten Betriebskosten 2021 deutlich, allerdings war der Anstieg hier stärker ausgeprägt als im westlichen Teil der Stadt: So sind in Berlin (Ost) 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 sichtbarer von 1,58 auf 1,63 €/m²×Monat. Insgesamt ergab sich so ein starker Anstieg der gesamten Betriebskosten für Berlin (Ost).

Natürlich waren andere Regionen von den generellen Kostenanstiegen ebenfalls betroffen. Ein Vergleich mit den Situation bei den abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West) oder auch gesamt Berlin, zeigt deutlich, dass sich die Betriebskosten auch in diesen Regionen deutlich erhöhten. Nicht viel anders sah die Situation in Brandenburg aus.

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.

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



Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

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. Oberflächen-/Regenwasser) | 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.

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

Die Zeiten in den durch intensive Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die warmen Betriebskosten im Rahmen gehalten werden konnten, scheinen nun aber vorbei zu sein. Ab 2021 zeichnet sich nämlich 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 stark 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.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) 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 | 2,15 € | 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 € |

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

Für Mitglieder: </beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-ost-2021-ergaenzung-fuer-mitglieder>

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