

Abgerechnete Betriebskosten im Land Brandenburg 2021

Der Anstieg bei den abgerechneten Betriebskosten in Brandenburg verstärkte sich 2021 weiter

04.03.2024 Datenportal - Artikel

Der Aufwärtstrend der abgerechneten Betriebskosten forcierte sich im Land Brandenburg 2021 weiter. Ein Großteil des verstärkten Anstiegs ist dabei auf die warmen Betriebskosten zurückzuführen.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2010 zu 2021

Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen

- 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 %
Kabel/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.

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

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.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2020 zu 2021

Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen

- 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 %
Kabel/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.

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

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.

Um eine erweiterte Übersicht über die Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten im Jahr 2021 zu erhalten, empfiehlt sich durchaus ein ergänzender Blick in die berlinnahen Regionen wie das Berliner Umland oder in die berlinferneren Regionen wie den Weiteren Metropolitanraum. Auch die Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten in Berlin ist durchaus interessant.

Land Brandenburg: 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 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. Oberflächen-/Regenwasser)	0,28 €	0,46 €	0,60 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	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 €
Schneebeseitigung/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.

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

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 zusammengenommen 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 allein von 1990 bis 2020 um rund 79 Prozent gesenkt worden. Zeitgleich sank der Energieverbrauch etwa um 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.

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	2,16 €	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 €

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

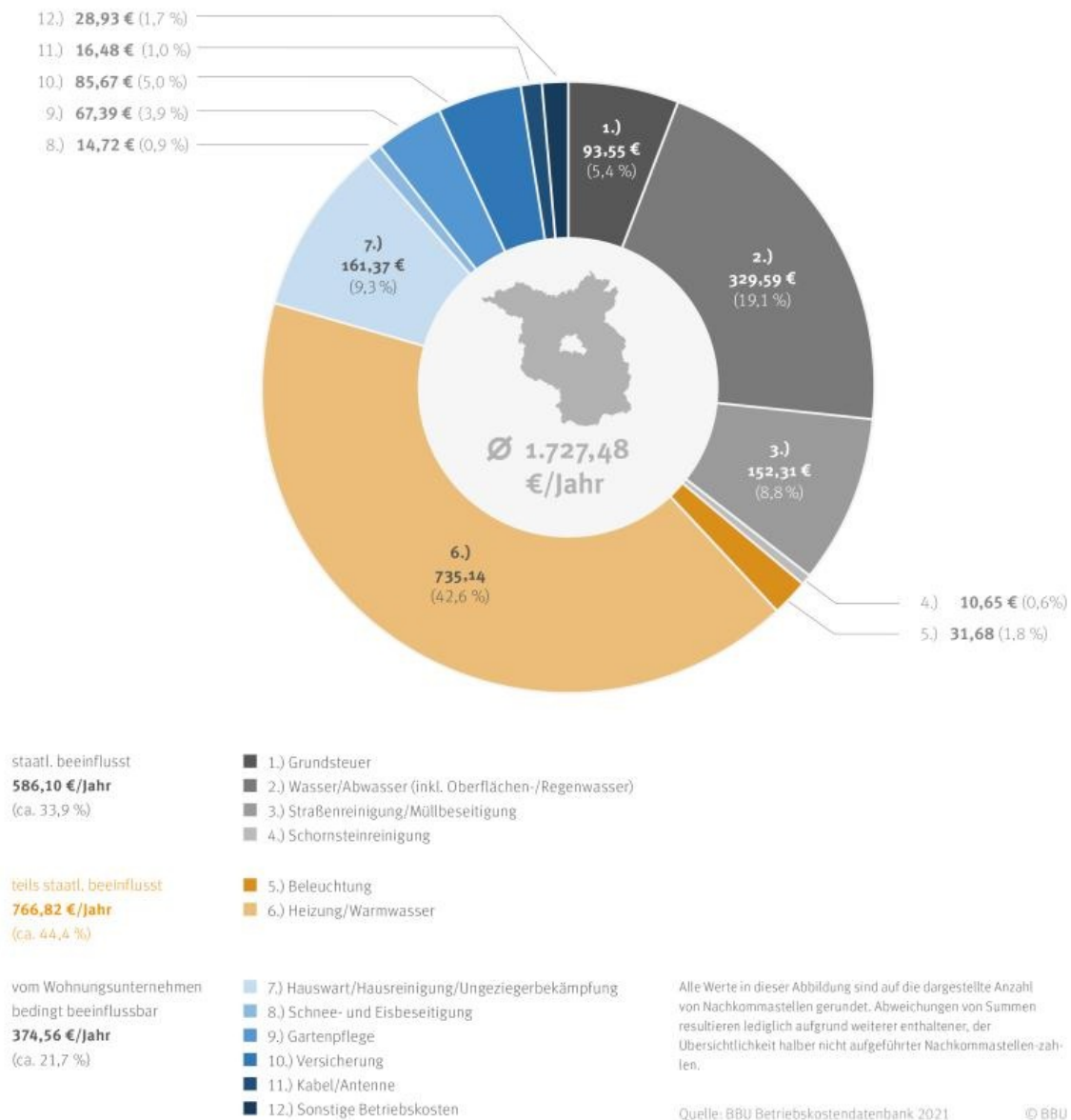
© BBU

Abgerechnete Betriebskosten in Brandenburg 2021, jährliche Kosten für einen Brandenburger Musterhaushalt mit 60 m² Wohnfläche

Die aufgezeigte Entwicklung von stark gestiegenen Betriebskosten schlägt sich auch bei den jährlichen Betriebskosten der einzelnen Haushalte nieder. Um zu verdeutlichen, wie groß die resultierenden jährlichen Kostenanteile sind, wurden die quadratmeterbezogenen monatlichen Betriebskosten für das gesamte Jahr 2021 auf einen Musterhaushalt mit 60 m² Wohnfläche hochgerechnet. Dabei zeigt sich, dass die Betriebskosten in Brandenburg 2021 bei 1.727,48 Euro lagen und damit 100 Euro höher waren als ein Jahr davor (2020: 1.627,48 Euro). In Brandenburg waren im Jahr 2021 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



Eine gleich aufgebaute Zusammenstellung der abgerechneten Betriebskosten 2021 für einen durchschnittlichen Musterhaushalt wurde ebenfalls für Berlin erstellt. Dabei zeigt sich, dass der Anstieg der Betriebskosten 2021 kein lokales Phänomen war. Der Anstieg in Berlin war ebenfalls deutlich, wenn auch etwas weniger stark als in Brandenburg.

Für Mitglieder: /beitraege/abgerechnete-betriebskosten-im-land-brandenburg-2021-ergaenzung-fuer-mitglieder

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-im-land-brandenburg-2021-0>