



## Abgerechnete Betriebskosten in Berlin 2021

Vor allem die warmen abgerechneten Betriebskosten stiegen in Berlin 2021 deutlich an

05.03.2024      Datenportal - Artikel

Die abgerechneten Betriebskosten sind in Berlin 2021 sichtbar angestiegen. Einen Großteil davon tragen die warmen Betriebskosten, die allgemein betrachtet zunehmend zum Kostentreiber werden.

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

**Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2021**  
Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen  
- Gewichtung mit Wohnfläche -  
- Kosten in €/m<sup>2</sup> 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 %
Kabel/Antenne	0,09 €	0,11 €	+ 0,02 €	+ 22,2 %
<b>kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>1,48 €</b>	<b>1,77 €</b>	<b>+ 0,29 €</b>	<b>+ 19,6 %</b>
<b>warme Betriebskosten *</b>	<b>0,88 €</b>	<b>0,95 €</b>	<b>+ 0,07 €</b>	<b>+ 8,0 %</b>
<b>gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>2,36 €</b>	<b>2,73 €</b>	<b>+ 0,37 €</b>	<b>+ 15,7 %</b>

\* 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

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 dem allgemeinen zeitlichen Aufwärtstrend 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 der kalten Betriebskosten im Zaum zu halten.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2020 zu 2021  
 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen  
 - Gewichtung mit Wohnfläche -  
 - Kosten in €/m<sup>2</sup> 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 %
Kabel/Antenne	0,11 €	0,11 €	0,00 €	0,0 %
<b>kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>1,74 €</b>	<b>1,77 €</b>	<b>+ 0,03 €</b>	<b>+ 1,7 %</b>
<b>warme Betriebskosten *</b>	<b>0,88 €</b>	<b>0,95 €</b>	<b>+ 0,07 €</b>	<b>+ 8,0 %</b>
<b>gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>2,62 €</b>	<b>2,73 €</b>	<b>+ 0,11 €</b>	<b>+ 4,2 %</b>

\* 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 Zeiten, wo diese Maßnahmen in Berlin derartige Effekte bewirken, sind 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.

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. Oberflächen-/Regenwasser)	0,32 €	0,48 €	0,58 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabseiligung)	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 €
Schneeabseiligung/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 €
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	<b>0,59 €</b>	<b>0,95 €</b>	<b>1,28 €</b>
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	<b>1,28 €</b>	<b>1,77 €</b>	<b>2,17 €</b>
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	<b>2,07 €</b>	<b>2,73 €</b>	<b>3,22 €</b>

\*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

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2010-2021

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/ Ungezieferbekämpfung
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 €	0,49 €	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 €

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

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.

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



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. Allein 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin von 1990 bis 2020 um ungefähr 64 Prozent zurückgegangen. 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 soweit 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.

Sollten Sie Interesse an der Betriebskostenentwicklung im Jahr 2021 speziell in [Berlin \(Ost\)](#) oder [Berlin \(West\)](#) haben, finden Sie diese Informationen in den verlinkten Artikeln.

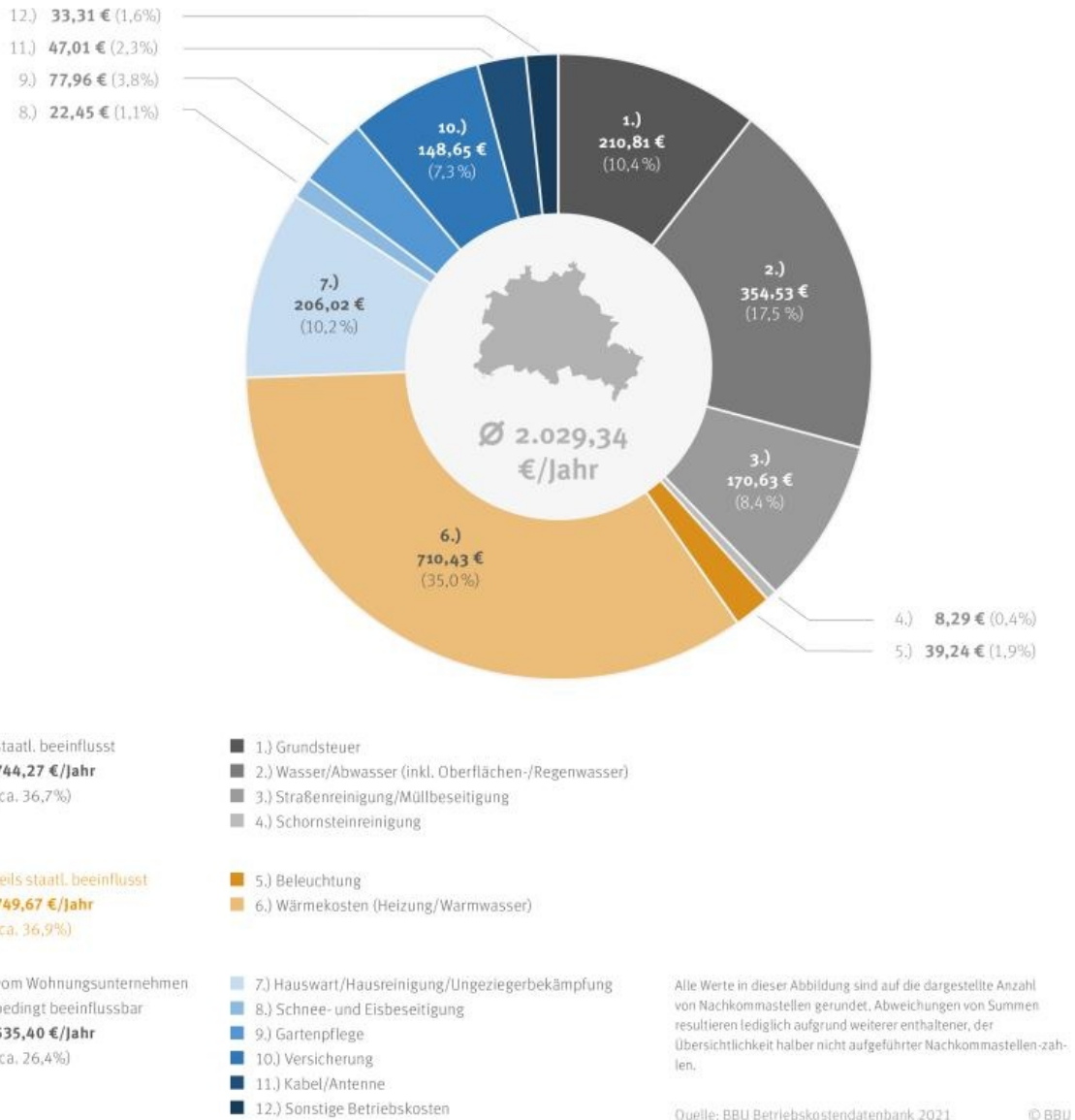
**Abgerechnete Betriebskosten in Berlin 2021, jährliche Kosten für einen Berliner Musterhaushalt mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Die in diesem Artikel 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 im Durchschnitt für einen Musterhaushalt mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche um rund 80 Euro 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. Im Abrechnungsjahr 2020 waren es noch 653,27 Euro/Jahr gewesen. Weitere große Kostenpositionen, die folgen, sind 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



Eine derartige Kostenzusammenstellung der abgerechneten Betriebskosten 2021 auf Basis von gewichteten Durchschnittswerten wurde auch für Brandenburg erstellt. Auch hier zeigt sich, dass der Anstieg der Betriebskosten 2021 kein lokales Phänomen war. Der Anstieg in Brandenburg war sogar noch stärker gewesen.

Für Mitglieder: /beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-2021-ergaenzung-fuer-mitglieder-0

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