



2/2020

BETRIEBSKOSTEN 2018

Die abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2018
der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und im
Land Brandenburg

Die 23. Ausgabe der BBU-Betriebskostenstudie

Inhaltsverzeichnis

- 3** Vorwort

- 4** Überblick: Wohnkosten weiterhin unter Kontrolle

- 7** 01 | Grundlage erfolgreichen Betriebskostenmanagements: Die „Geislinger Konvention“

- 8** 02 | Betriebskosten in Berlin
 - 8** 2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin
 - 12** 2.2 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West)
 - 14** 2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)
 - 16** 2.4 Warme Betriebskosten und Energieträger

- 18** 03 | Betriebskosten im Land Brandenburg
 - 18** 3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg
 - 22** 3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland
 - 24** 3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum
 - 26** 3.4 Betriebskosten 2014 bis 2018 in den großen Städten im Land Brandenburg

- 27** 04 | Vorauszahlungen und abgerechnete Betriebskosten
 - 27** 4.1 Die Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg
 - 33** 4.2 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern

- 34** 05 | Anhang
 - 34** 5.1 Aufbau und methodische Grundlagen der BBU-Betriebskostenstudie
 - 36** 5.2 Mittel-, Minimal- und Maximal-Werte der abgerechneten Betriebskosten im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen

- 42** BBU: Daten & Fakten

- 43** Das BBU-Verbandsgebiet

- 44** Impressum



Betriebskosten 2018

Vorwort

Die Preise für Energie, Wasser und Abfallentsorgung, aber auch andere wohnrelevante Nebenleistungen machen in Form der Betriebskosten einen beträchtlichen Teil der Gesamtwohnkosten aus. Umso wichtiger ist es, dass sich diese Betriebskosten im Sinne der Mieter*innen so moderat wie möglich entwickeln.



Foto © BBU

Genau hier setzt das Betriebskosten-Management an, das der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. seit vielen Jahren gemeinsam mit seinen 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg konsequent weiterentwickelt. Hierbei gibt es zwei wesentliche Stränge. Erstens: baulich. Über (energetische) Modernisierungen von Gebäuden oder die Optimierung von Heizanlagen können häufig die Bedingungen dafür verbessert werden, dass der Bedarf einer Wohnung an Energie oder Wasser sinkt. Allerdings sind mit Modernisierungen nicht nur oft hohe Kosten verbunden, die über die Miete oder Förderung refinanziert werden müssen. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen für solche Investitionen durch rechtliche – Stichwort „Berliner Mietendeckel“ oder hohe Bauauflagen – bzw. marktbedingte – Stichwort Leerstände – Faktoren mitunter sehr problematisch. Im Interesse sowohl der Mieter*innen als auch des Umwelt- und Klimaschutzes muss die Politik sich hier für eine rasche Verbesserung der Parameter einsetzen. Der zweite Strang: die Optimierung des Bezugs von Ver- und Entsorgungsleistungen. Auf diese Weise lassen sich, beispielsweise durch die Abnahme größerer Bezugsmengen über Bündelangebote oder die Durchführung von Anbieterwettbewerben, idealerweise auch Kostenvorteile für die Bewirtschaftung und damit für die Mieter*innen realisieren.

Wesentlich für beide Stränge sind die Verfügbarkeit starker Datengrundlagen und der zugehörige Erfahrungsaustausch, um auf diesen Grundlagen die besten und effizientesten Betriebskostenstrategien identifizieren zu können. Für beides steht der BBU: als Plattform für den offenen Austausch der Mitgliedsunternehmen untereinander sowie als verlässliche Quelle von Fakten und Studien zu betriebskostenrelevanten Themen. Neben dem jährlich vom Verband herausgegebenen Preisspiegel für betriebskostenrelevante Ver- und Entsorgungsleistungen gehört hierzu auch die hier vorgelegte, regelmäßig umfangreich aktualisierte BBU-Betriebskostenstudie. Sie basiert auf dem soliden Fundament seit nunmehr schon 23 Jahren kontinuierlich hunderttausendfach erhobener und systematisch ausgewerteter Betriebskosten-Datensätze von BBU-Mitgliedsunternehmen – und ist damit deutschlandweit einzigartig.

In diesem Sinne wünsche ich eine interessante Lektüre mit vielen Einblicken – und freue mich auf konstruktive Diskussionen!

Berlin, im August 2020

A handwritten signature in blue ink that reads "Maren Kern".

Maren Kern
BBU-Vorstand

Wohnkosten weiterhin unter Kontrolle

DIE BETRIEBSKOSTENSTUDIE DES BBU basiert auch dieses Jahr auf einer sehr soliden Datenbasis. Trotz des in mancher Hinsicht sicherlich als Ausnahmejahr zu bezeichnenden Jahres 2020 konnte die Zahlengrundlage, auf der die BBU-Betriebskostenstudie basiert, im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesteigert werden: Die Studie fasst Daten von rund 868.000 Wohneinheiten zusammen – nochmals etwa 8.000 mehr als im Vorjahr.

Zu verdanken haben wir das ausdrücklich dem Engagement unserer Mitglieder, die trotz der nicht leichten Zeit der letzten Monate mit großem Einsatz die Realisierung dieser Studie durch die Zurverfügungstellung ihrer Daten überhaupt erst ermöglichten. Ihnen sei an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt!



Dr. Jörg Lippert
Foto © BBU

Die Betriebskostenstudie des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist in Form und Umfang einzigartig in Deutschland. 1995 zum ersten Mal veröffentlicht, werden in diesem Jahr zum nunmehr 23. Mal die abgerechneten Betriebskosten der Mieterinnen und Mietern bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ausgewertet. Die Studie fungiert dabei zum einen als kontinuierliches Monitoring, zum anderen bildet sie 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 unserer Mitglieder.

Wie in den Vorjahren hatten die rund 340 BBU-Mitgliedsunternehmen auch im Jahr 2018 die „zweite Miete“ gut unter Kontrolle – das belegen die vorliegenden Daten. Durch kontinuierlich hohe Investitionen und Effizienzmaßnahmen im Gebäudebestand und Ausnutzung des Marktes sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für bezahlbaren Wohnraum mit hohem Wohnkomfort in Berlin und Brandenburg. Die Zahlen zeigen, dass unsere Mitgliedsunternehmen nicht nur Vermieter sind, sondern auch dafür sorgen, dass im Interesse der Mieter*innen die Wohnkosten angemessen und bezahlbar bleiben.



Marius Schlegelmilch
Foto © BBU

Betriebskostenauswertung 2018: Die wesentlichen Ergebnisse

Die vorliegende **BBU-Betriebskostenstudie 2018** basiert auf Angaben von 233 Mitgliedsunternehmen und rund 868.000 Wohnungen.

Ein wichtiges Ergebnis dieser Studie ist zum einen, dass die **kalten Betriebskosten** auch im Jahr 2018 an ihrem Aufwärtstrend festhielten – allerdings abgedämpfter als noch zum Vorjahr! Demgegenüber steht der Trend allgemein gesunkener **wärmer Betriebskosten** in Berlin und Brandenburg. Gerade auf dieser großflächigen Aggregationsebene kommt es zu einer leichten Überkompensation des Anstieges der kalten durch die zurückgegangenen warmen Betriebskosten. Dadurch waren die abgerechneten **gesamten Betriebskosten 2018** in Berlin sowie in Brandenburg sogar leicht rückläufig.

Die **kalten und warmen Betriebskosten** sind 2018 im Vergleich zum Vorjahr bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin um 1 Cent bzw. 0,4 Prozent auf 2,48 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$) zurückgegangen. Damit lagen die abgerechneten Betriebskosten 2018 in Berlin wieder auf demselben Niveau wie 2012. Im Land Brandenburg sanken die gesamten Betriebskosten ebenfalls und wiederholt um 1 Cent (bzw. knapp 0,5 %) und lagen somit 2018 bei 2,12 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$. Damit setzte sich in Brandenburg der leichte Kostenrückgang seit 2016 weiter fort.

Die **Kosten für Heizung und Warmwasser** betragen in Berlin (West) 0,93 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ (2017: 0,98 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$). In Berlin (Ost) wurden 0,77 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ abgerechnet (2017: 0,78 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$). Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg konnten durchschnittliche Wärmekosten von 0,89 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$ ermittelt werden – ebenfalls ein Minus zum Vorjahr (2017: 0,91 $\text{€}/\text{m}^2 \times \text{Monat}$).

Die **kalten Betriebskosten** lagen in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 bei 1,82 €/m²×Monat (2017: 1,78 €/m²×Monat). In Berlin (Ost) wurden durchschnittlich 1,50 €/m²×Monat Wohnfläche abgerechnet (2017: 1,49 €/m²×Monat). Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg lagen die kalten Betriebskosten 2018 im Schnitt bei 1,23 €/m²×Monat (2017: 1,22 €/m²×Monat). Insgesamt gesehen hat also bei den kalten Betriebskosten eher ein leichter Aufwärtstrend stattgefunden; Ausnahme bleibt der westliche Teil der Landeshauptstadt, wo die kalten Betriebskosten im Durchschnitt betrachtet recht markant angestiegen sind.

Für das Abrechnungsjahr 2019 rechnet der BBU für Berlin mit einer wiedereinsetzenden, wenn auch nicht allzu stark ausgeprägten Erhöhung der gesamten Betriebskosten. Hauptgrund sind weitere Preisanstiege im Bereich Energieträger (vgl. BBU-Preisspiegel 2019). Hinzu kommen Kostenanstiege im Bereich Dienstleistungen, die sich auch bei den Betriebskosten niederschlagen werden.

Auch in Brandenburg erwartet der BBU im Mittel einen moderaten Anstieg der gesamten Betriebskosten zum Abrechnungsjahr 2019. Auch hier basiert die Vorhersage zum einen auf einem sich abzeichnenden Anstieg der Heizkosten. Zum anderen werden wohnungswirtschaftlich relevante Dienstleistungen im Mittel derzeit eher teurer als günstiger. Für die warmen Betriebskosten sollte man für Brandenburg deshalb durchaus mit einem mäßigen Anstieg zum Abrechnungsjahr 2019 rechnen, während für die kalten Betriebskosten eher mit einem nur leichten Aufwärtstrend zu rechnen ist.

Betrachtet man die in der letzten Studie für das Jahr 2018 aufgestellte Prognose, erkennt man, dass die warmen Betriebskosten entgegen der eigenen Vorhersage zum Jahr 2018 nicht leicht angestiegen, sondern häufig sogar leicht zurückgegangen sind. Der überraschende Rückgang der Betriebskosten von 2017 auf 2018 wird dabei überwiegend auf die sehr warme Witterung des Jahres 2018 zurückzuführen sein. Eine Übertragung dieser Entwicklung zum Jahr 2019 scheint aber nicht möglich. Zwar war das Jahr 2019 ebenfalls überdurchschnittlich warm und die Klimafaktoren bewegten sich in einer ähnlichen Dimension wie 2018, doch ist der Unterschied der beiden Jahre deutlich geringer zueinander ausgeprägt als zwischen den Jahren 2017 und 2018. Das wiederum heißt, dass man für die abgerechneten Heizkosten 2019 weniger auf die dämpfende Wirkung der warmen Jahreswitterung hoffen darf und sich die steigenden Energieträgerkosten auch höchstwahrscheinlich wieder deutlicher in den Betriebskosten niederschlagen werden, als noch im Jahr 2018.

Berlin, im August 2020

i.V. Dr. Jörg Lippert

i.A. Marius Schlegelmilch



Betriebskosten 2018

01 | Grundlage erfolgreichen Betriebskostenmanagements: Die „Geislinger Konvention“

Nur der Vergleich von Betriebskostenabrechnungen, die derselben Abrechnungsstruktur folgen, lässt auch empirisch gesicherte Aussagen zur Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten zu. Mit der „Geislinger Konvention“ haben sich die beteiligten Verbände, Unternehmen und Dienstleister darum auf eine einheitliche betriebliche Kostenerfassung und -auswertung geeinigt. Auf ihrer Grundlage kann das Betriebskosten-Benchmarking durchgeführt werden. Bei ihm handelt es sich um das wesentliche Instrument des Betriebskostenmanagements. Mit seiner Hilfe werden Objekte gleichen Bautyps miteinander vergleichbar: So können Gebäude mit überdurchschnittlichen Kosten identifiziert und Einsparungspotenziale erkannt werden. Die Besonderheit dabei ist die Vergleichbarkeit. Da die Mehrheit der Daten auf Basis der „Geislinger Konvention zum Betriebskosten-Benchmarking“ nach wissenschaftlichen und standardisierten Verfahren gesammelt und aufbereitet werden, sind die auf ihrer Grundlage gewonnenen Zeitreihen zu Betriebskostenkennzahlen aussagekräftig.

Die Angaben des liegenschaftsbasierten Betriebskosten-Benchmarkings nach der Geislinger Konvention¹ bilden die tatsächliche Betriebskostenentwicklung sehr gut ab. Sie enthalten zudem auch Informationen für die Beschreibung und den Vergleich des Energieverbrauchs, des Wasserverbrauchs, des Müllaufkommens und letztlich der Klimabelastungen der einzelnen Liegenschaften. Da bisher immer noch der überwiegende Teil der Wohneinheiten der BBU-Mitgliedsunternehmen keine Aufzugsanbindung besitzt, werden die in dieser Studie präsentierten kalten und gesamten Betriebskosten in der Regel ohne den Aufzugkostenanteil dargestellt.

Das Benchmarking nach der Geislinger Konvention wird von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern durchgeführt, die auf unternehmens- und regionsübergreifende Daten zurückgreifen können. Sie übernehmen für die beteiligten Wohnungs- und Immobilienunternehmen und -verwalter das EDV-gestützte Betriebskosten-Benchmarking und stellen die Ergebnisse ihren Kund*innen online im Internet zur Verfügung.

Ab dem Auswertungsjahr 2012 hat der BBU die elektronische Datenverarbeitung umgestellt und die Auswertung noch enger an die „Geislinger Konvention“ angepasst. Die Spannweiten (Bandbreiten) aller Betriebskostenarten werden um 5 Prozent der oberen und unteren Extremwerte gekappt.

Der BBU hat die Auswertungsmöglichkeiten des Betriebskosten-Benchmarking mit dem Dienstleister WohnCom GmbH aus Berlin zusammen entwickelt. Die WohnCom GmbH betreut für die BBU-Mitgliedsunternehmen bei den großen Wohnungsbau-gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin und Brandenburg **einen erheblichen Anteil an Wohnungen.**

Ein weiterer Anbieter von Benchmarking-Leistungen ist die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH. Für insgesamt rund **232.000 Wohneinheiten** erhält der BBU Betriebskostenkennwerte über die spezialisierten Dienstleister, die direkt in die verbandseigene Betriebskostendatenbank eingespielt werden. Somit müssen die Wohnungsunternehmen ihre Daten nicht selbst aufbereiten. Zudem wurden Betriebskostenkennwerte für weitere **636.000 Wohneinheiten** direkt bei den Mitgliedsunternehmen abgefragt. Die Daten konnten über ein eigenes Befragungsportal erhoben werden. Insgesamt wurden für diese Studie somit rund **868.000 Wohnungen** auf ihre Betriebskostenkennwerte ausgewertet – **nochmals 8.000 mehr als im Vorjahr.**

Mehr als die Hälfte der Betriebskosten können die Wohnungsunternehmen und die Mieter*innen nicht direkt beeinflussen. Hierzu zählen etwa von der Politik festgesetzte Gebühren, wie die Grundsteuer, die Kosten der Müllabfuhr oder beim Hausstrom die EEG-Umlage und die Netzentgelte. Die Politik schafft Rahmenbedingungen, die nicht selten zu immensen Kostensteigerungen bei den Betriebskosten führen. Um eine Übersicht über die Kostenentwicklungen zu haben, hat der BBU im November 2019 die Auswertung des BBU-Preisspiegels mit betriebskostenrelevanten Preisen und Abgaben für Leistungen in 80 deutschen Städten veröffentlicht.² Damit schafft der BBU für seine Mitgliedsunternehmen und für interessierte Leser Transparenz über die zu erwartenden Kostensteigerungen bei den Betriebskosten.

¹ Erläuterungen siehe Internetauftritt: <https://www.hfwu.de/forschung-und-transfer/institute-und-einrichtungen/geislinger-konvention/>

² s. Internet: www.bbu.de | Mitgliederbereich | Publikationen

02 | Betriebskosten in Berlin

2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

Die Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin haben im Jahr 2018 eine Pause bei ihrem seit 2014 andauernden Aufwärtstrend eingelegt. Tatsächlich kam es in der berlinweiten Betrachtung sogar zu einem leichten Rückgang der abgerechneten Betriebskosten von 2,49 auf nunmehr 2,48 €/m²×Monat.

Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2018 jährlich um ca. 1,5 Cent bzw. lediglich um 0,64 Prozent. Dieser auch in der jüngeren Vergangenheit geringe durchschnittliche Anstieg der Betriebskosten – bis zur 22. BBU-Betriebskostenstudie im letzten Jahr galt noch der Vergleich zum Referenzjahr 1995 – ist das Ergebnis der intensiven Bemühungen der Wohnungsunternehmen, steigende Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter zu vermeiden. Besonders deutlich wird dies bei dem Betriebskostenanteil, der direkt von den BBU-Mitgliedsunternehmen beeinflusst werden kann: So stiegen die Wärmekosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen seit 2010 im langfristigen Mittel nicht an. Ganz im Gegenteil! Die Kosten fielen bisher um durchschnittlich 0,5 Cent/Jahr, was einer Kostensenkung von 0,57 Prozent pro Jahr entspricht.

Betrachtet man die auf Seite 10 dargestellten zeitlichen Entwicklungen, ist festzustellen, dass auch in der noch jüngeren Vergangenheit seit 2014 die warmen Betriebskosten in den Berliner Beständen der BBU-Mitgliedsunternehmen keinen wirklichen Aufwärtstrend erkennen lassen, obwohl die Kosten für Energieträger wie Fernwärme deutlich angestiegen sind. Diese Stabilität dämpft den kontinuierlichen Anstieg der kalten Betriebskosten, die seit 2014 stetig pro Jahr angestiegen sind.

Um auch zukünftig die Kosten für den Wohnungsbetrieb überschaubar zu halten, investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes. Alleine im Jahr 2019 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 1,4 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2019 wurden sogar ganze 32 Milliarden Euro für die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände ausgegeben – das sind 74 Prozent der gesamt getätigten Investitionen!

Die BBU-Mitgliedsunternehmen sichern damit den hohen Wohnkomfort in ihren Liegenschaften, tragen aktiv zum Klimaschutz bei und halten die warmen Betriebskosten auf einem bezahlbaren Niveau. 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 Energie-wende und fortschreitende Digitalisierung mit sich bringen, ist es umso wichtiger, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Investitionsentscheidung auf Grundlage der individuellen Wirtschaftlichkeit treffen können.

Die kontinuierlichen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen sind auch der Grund einer vergleichsweise moderaten Entwicklung der warmen Betriebskosten bei den Mitgliedsunternehmen. Rund 56 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen wurden seit 1990 vollständig und zusätzlich ca. 33 Prozent teilweise energetisch modernisiert. Ohne diese Investitionen in die energetische Modernisierung wären die Kosten für Heizung und Warmwasser nach einer Schätzung des BBU fast doppelt so hoch. Dieser Punkt ist sehr wichtig, weil konstante oder gar sinkende warme Betriebskosten ein essentielles Gegengewicht sind, um die in den letzten Jahren allgemein sichtbar angestiegenen kalten Betriebskosten abzufangen und damit den Gesamtanstieg eigener Betriebskosten abzdämpfen.

Betriebskosten 2019: Insgesamt sehr warmes Jahr wird die Wärmekosten nur leicht dämpfen

Für die warmen Betriebskosten 2019 erwartet der BBU allgemein einen moderaten Anstieg. Grund sind die recht deutlichen Preisanstiege im Bereich der Energieträger. Zwar war das Jahr 2019 auch deutlich wärmer als das Klimamittel, doch das gilt auch für das Jahr 2018. Entsprechend wird der in diesem Fall kostendämpfende Klimaeinfluss auf den jährlichen Heizkostenanstieg als geringer angesehen als noch von 2017 auf 2018.

Allgemein steigende Lohnkosten sollten auch den Aufwärtstrend der kalten Betriebskosten aufrechterhalten – wenn auch schwächer als von 2017 zu 2018. Darum erwartet der BBU einen mäßigen Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten 2019 für Berlin auf 2,52 €/m²×Monat. Eine Vorhersage der wichtigsten Kostenpositionen für Berlin ist unter „Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin“ auf Seite 10 zusammengestellt.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2018 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- Kappung der oberen und unteren 5 Prozent
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2018	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasserversorgung/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,48	0,48	0,00	0,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,20	+ 0,03	+ 17,6 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,23	0,26	+ 0,03	+ 13,0 %
Gartenpflege	0,08	0,08	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,07	0,16	+ 0,09	+ 128,6 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,11	+ 0,02	+ 22,2 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,48	1,64	+ 0,16	+ 10,8 %
warme Betriebskosten *	0,88	0,84	- 0,04	- 4,5 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,36	2,48	+ 0,12	+ 5,1 %

* 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2017 zu 2018 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- Kappung der oberen und unteren 5 Prozent
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2017	2018	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasserversorgung/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,49	0,48	- 0,01	- 2,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,20	0,20	0,00	0,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,25	0,26	+ 0,01	+ 4,0 %
Gartenpflege	0,08	0,08	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,15	0,16	+ 0,01	+ 6,7 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,11	0,11	0,00	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,62	1,64	+ 0,02	+ 1,2 %
warme Betriebskosten *	0,87	0,84	- 0,03	- 3,4 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,49	2,48	- 0,01	- 0,4 %

* 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2018

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

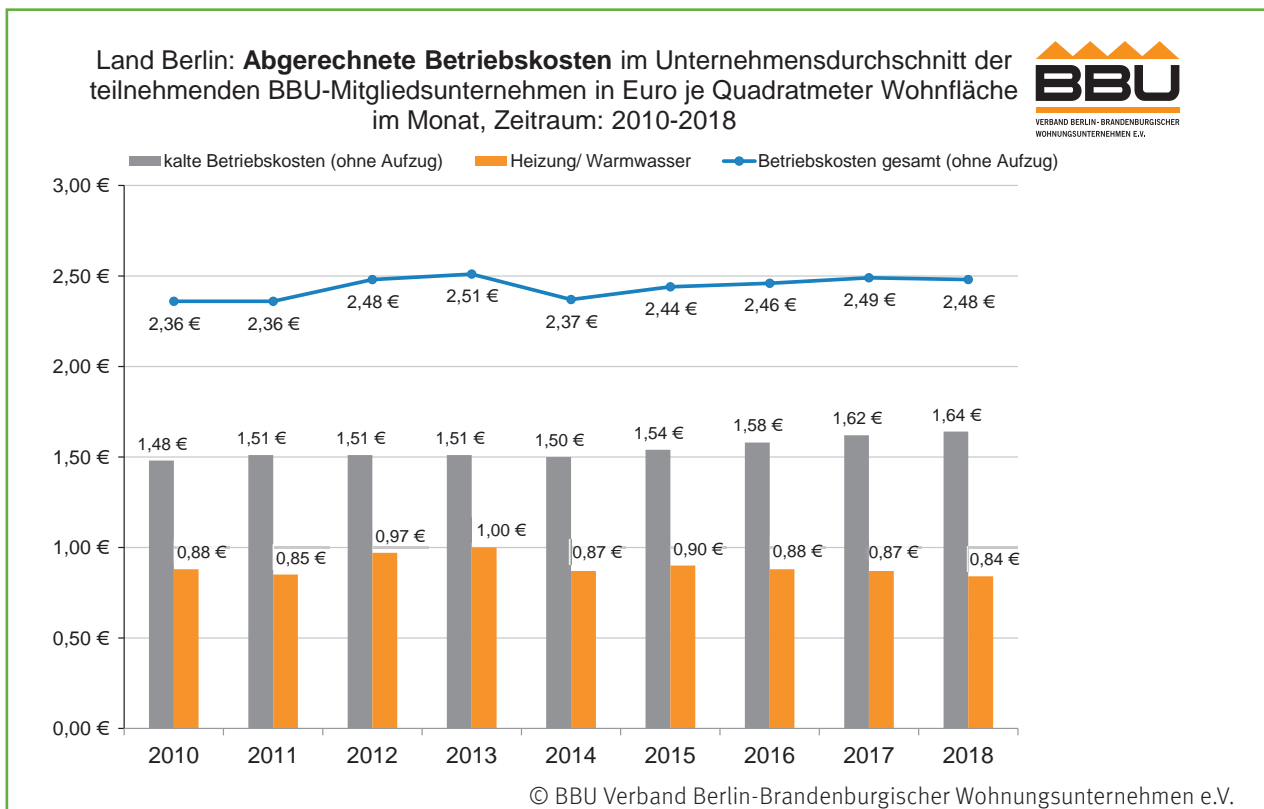
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/ Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungezieferbeseitigung
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 *	2,52 €	0,87 €	1,65 €	0,28 €	0,47 €	0,21 €	0,27 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 104 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 590.025 Wohnungen);

*Schätzung; NSW = Niederschlagswasser

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



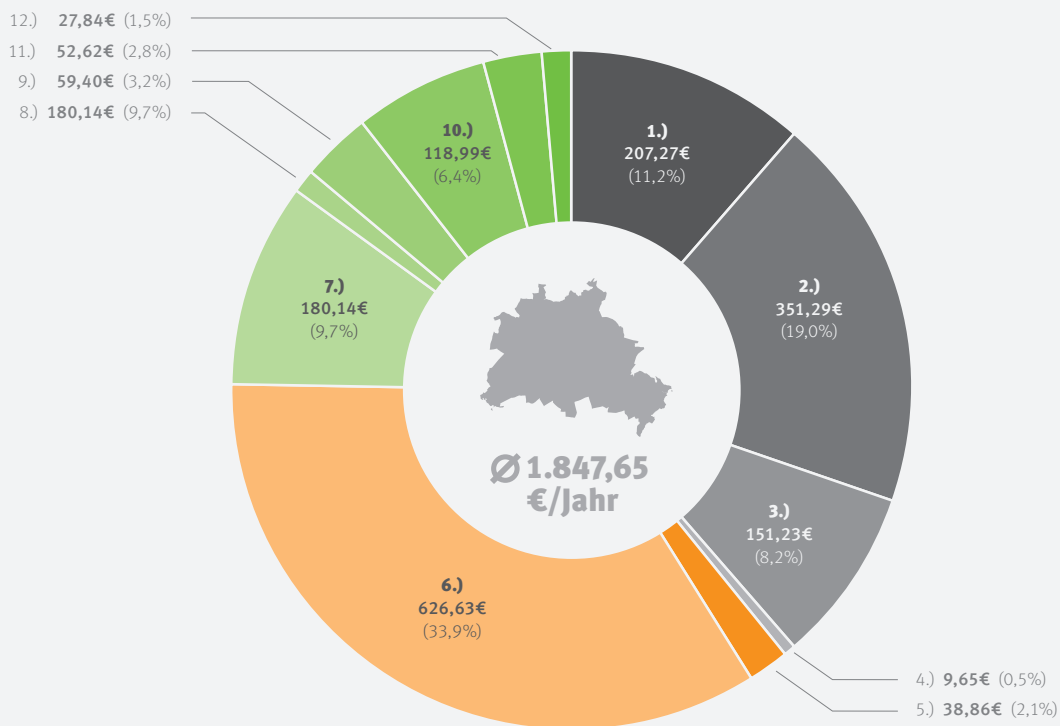
Betriebskosten 2018

Die auf Seite 9 und 10 dargestellten Entwicklungen schlagen sich natürlich auch in den Kostenanteilen und in den Gesamtkosten eines Berliner Musterhaushaltes nieder. So ist – wie im Kreisdiagramm auf Seite 11 zu erkennen – die Summe der gesamten Betriebskosten in Berlin um rund 5 Euro pro Jahr gesunken und betrug für das Jahr 2018 nunmehr 1.847,65 Euro. Insgesamt 61 Prozent hiervon waren von den Wohnungsunternehmen bedingt

beeinflussbare Kosten oder die teils staatlich beeinflussten warmen Betriebskosten. Die warmen Betriebskosten nehmen hierbei in einer Berliner Durchschnittswohneinheit mit 626,63 Euro/Jahr auch den größten Posten ein – gefolgt von den Positionen Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser) (351,29 €/Jahr), Grundsteuer (207,27 €/Jahr) und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (180,14 €/Jahr).

Verteilung der gesamten Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin 2018

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 62 m² Wohnfläche



staatl. beeinflusst
720,28 €/Jahr
(ca. 38,9 %)

teilweise staatl. beeinflusst
688,72 €/Jahr
(ca. 36,0 %)

vom Wohnungsunternehmen
bedingt beeinflussbar
446,52 €/Jahr
(ca. 25,0 %)

■ 1.) Grundsteuer
■ 2.) Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)
■ 3.) Straßenreinigung/Müllbeseitigung
■ 4.) Schornsteinreinigung

■ 5.) Beleuchtung
■ 6.) Heizung/Warmwasser

■ 7.) Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
■ 8.) Schneebeseitigung
■ 9.) Gartenpflege
■ 10.) Versicherung
■ 11.) Kabel/Antenne
■ 12.) Sonstige Betriebskosten

Quelle: BBU Betriebskostendatenbank 2018

© BBU

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

2.2 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West)

Ein sehr ähnliches Bild zu der aktuellen Betriebskostenentwicklung in gesamt Berlin ergibt sich, wenn man die Entwicklung in Berlin (West) betrachtet:

In Berlin (West) sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten 2018 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls geringfügig zurückgegangen. So lagen sie 2018 bei 2,75 €/m²×Monat. Obwohl sich die Gesamtkosten damit nur geringfügig veränderten, lässt sich aber mit Blick auf das Balkendiagramm auf Seite 13 deutlich erkennen, dass die kalten und warmen Betriebskosten hierbei richtungstechnisch deutlich auseinanderdrifteten: Wie im Vorjahr stiegen die kalten Betriebskosten um 4 Cent auf nunmehr 1,82 €/m²×Monat an. Die warmen sanken dagegen beachtlich um einen Betrag von rund 5 Cent auf 0,93 €/m²×Monat.

In solchen Fällen wird immer wieder einmal gut ersichtlich wie zurückgehende warme Betriebskosten den Anstieg der kalten Betriebskosten bis zu einem gewissen Punkt abfangen können! Wird die auf Seite 13 zusammengefasste mittlere Kostenentwicklung von 2010 zu 2018 betrachtet, sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) in dieser Zeit nicht angestiegen. Dabei sind die kalten Betriebskosten jedoch um 1,5 Cent bzw. ca. 0,9 Prozent pro Jahr angestiegen.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen betreiben ein effektives Betriebskostenmanagement, damit die Betriebskosten, auf Grund der Volatilität der Energiepreise für Heizung und Warmwasser und des stetig ansteigenden Strompreises, sich nicht deutlicher erhöhen. Ein wichtiges Beispiel dafür sind die Wärmekosten in Berlin (West). So sind die warmen Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin-West im gleichen Zeitraum im Mittel sogar um stattliche 1,5 Cent bzw. ca. 1,4 Prozent pro Jahr zurückgegangen. Im Ergebnis verharrten die gesamten Betriebskosten für Berlin (West) innerhalb dieser acht Jahre auf dem gleichen Niveau!

Trotzdem sind die Betriebskosten in Berlin (West) im Durchschnitt noch ersichtlich höher als in Berlin (Ost). Der Grund hierfür liegt zum einen im geringeren energetischen Moderni-

sierungsstand sowie in 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 (vgl. Seite 17). Ein direkter Vergleich der kalten Betriebskosten zeigt aber auch einen anderen entscheidenden Faktor auf: So liegen die kalten Betriebskosten in Berlin (West) weiterhin deutlich über jenen von Berlin (Ost). Diese Differenz hält sich seit 2010 in etwa in derselben Größenordnung, wobei der Abstand der mittleren kalten Betriebskosten beider Regionen zueinander seit 2015 wieder zugenommen hat. Haupttreiber für diese Unterschiede sind höhere Betriebskosten in Berlin (West) für die Sparten Grundsteuer, Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser), Hauswart/Hausreinigung/Ungeziefer, Straßenreinigung/Müllbeseitigung und Versicherung als im östlichen Teil der Stadt.

Betriebskosten 2019: Für Berlin (West) wird mittelstarker Anstieg der Betriebskosten erwartet

Für Berlin (West) erwartet der BBU einen deutlichen Anstieg der warmen Betriebskosten durch recht markant gestiegene Preise für die zum Heizen und die Warmwassererzeugung nötigen Energieträger. Da das Jahr 2019 insgesamt gesehen ähnlich warm ausfiel wie 2018, sollte sich der Witterungseinfluss auf die jährliche Änderung der warmen Betriebskosten von 2018 auf 2019 in Grenzen halten. Ein ähnlich starker Anstieg wird bei den kalten Betriebskosten nicht erwartet, doch sollten sich auch hier tendenziell steigende Kosten für Dienstleistungen in einem leichten Kostenanstieg niederschlagen.

Der BBU rechnet mit einem durchschnittlichen Wert von 2,81 €/m²×Monat für die gesamten Betriebskosten in Berlin (West) für das Jahr 2019. Prognosen für die wichtigsten sonstigen Kostenpositionen für Berlin (West) können der Betriebskostenentwicklungstabelle auf Seite 13 entnommen werden.

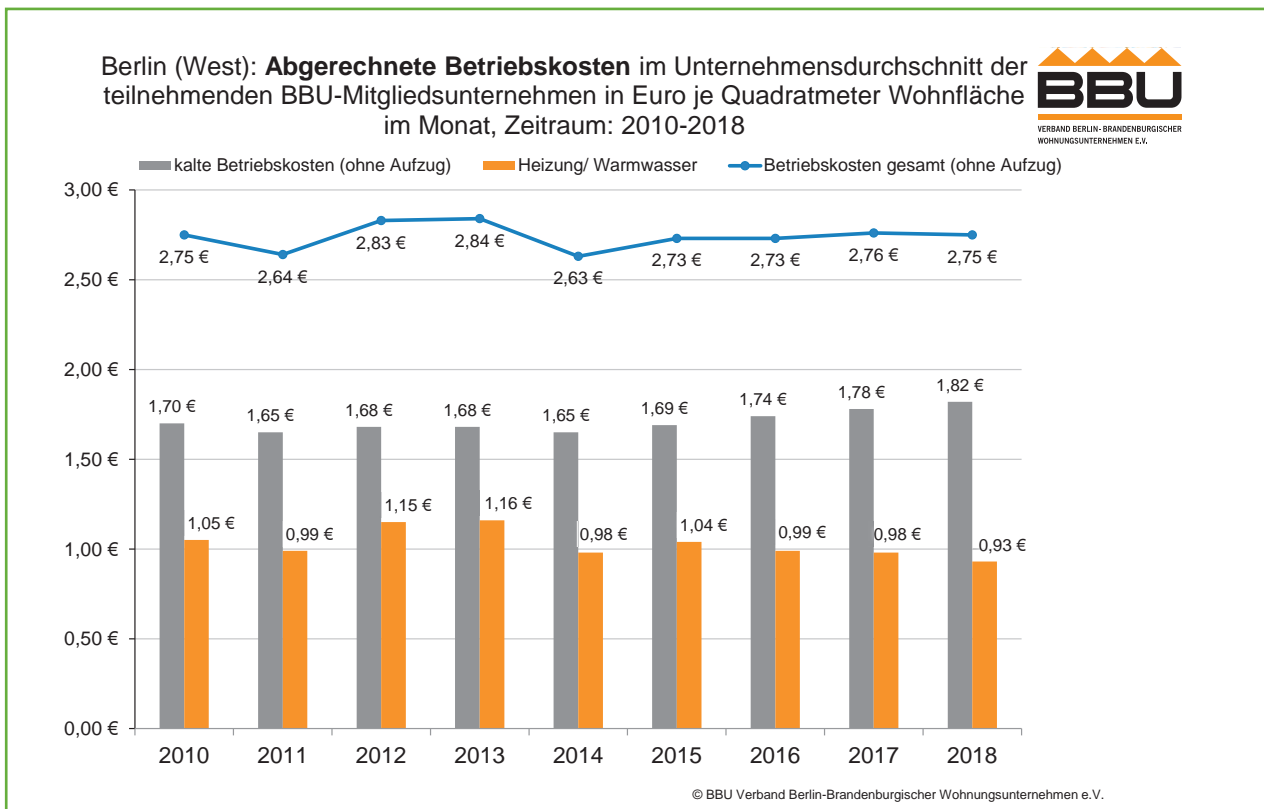
Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West)

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/ Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungezieferbeseitigung
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*	2,81 €	0,98 €	1,83 €	0,31 €	0,53 €	0,23 €	0,28 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 44 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 247.424 Wohnungen); *Schätzung; NSW = Niederschlagswasser

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)

In Berlin (Ost) zeigte sich bei der Entwicklung der gesamten Betriebskosten verglichen zum Vorjahr ein etwas anderes Bild als im westlichen Teil der Stadt: Die gesamten Betriebskosten hielten ihr Vorjahresniveau von im Mittel $2,27 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$. Dabei änderten sich aber sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten – wenn auch deutlich geringer als in Berlin (West). So stiegen die kalten Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um 1 Cent auf $1,50 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$, während die warmen Betriebskosten um dieselbe Größenordnung auf ein Niveau von $0,77 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ zurückgingen.

Von 2010 bis 2018 lag der Anstieg der gesamten Betriebskosten bei 12 Cent. Treibender Faktor war hierbei ein deutlicher Anstieg der kalten Betriebskosten von $1,36 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2010 auf $1,50 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2018. Die warmen Betriebskosten hielten dagegen im selben Zeitraum überlagert von einer gewissen Volatilität zwischen den einzelnen Jahren verhältnismäßig stabil ihr Niveau. So sind die warmen Betriebskosten von 2010 bis 2018 in Berlin (Ost) von $0,79 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ auf $0,77 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ gesunken – ein Rückgang von 0,25 Cent beziehungsweise 0,3 Prozent pro Jahr.

Ermöglicht wurde die Kostenersparnis in Sachen warmer Betriebskosten entgegen allgemeiner Preistrends in Berlin (Ost) zu einem Großteil durch die Anstrengungen der Wohnungsunternehmen und Mieter*innen sowohl durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch durch eine entsprechende Wärmenutzung.

Moderne Wohnungen = praktizierter Verbraucherschutz

Die vergleichsweise günstige Entwicklung in Berlin (Ost) hat unter anderem ihre Ursache in dem mittlerweile hohen Modernisierungsstand. Kostendämpfend wirken sich auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte standardisierte Häuser) und der hohe Anschlussgrad an die in Berlin kostengünstige Fernwärme aus. Somit schützen die Wohnungsunternehmen in Berlin (Ost) ihre Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Betriebskosten-

forderungen und untermauern somit ihre Stellung als Verbraucherschützer.

Betriebskosten 2019:

Es wird ein einsetzender Aufwärtstrend erwartet

Für das Abrechnungsjahr 2019 erwartet der BBU auch für Berlin (Ost) einen Anstieg der gesamten Betriebskosten. Dabei wird sowohl bei den warmen als auch bei den kalten Betriebskosten ein leichter bis mäßiger Kostenanstieg erwartet. So sollte sich im Ostteil der Landeshauptstadt vor allem der Anstieg des Fernwärmepreises als hier sehr dominanter Heizkostenträger niederschlagen. Zwar fielen die Monate Februar und März 2019 deutlich wärmer aus als im Jahr 2018, doch war der Heizanspruch beider sehr warmer Jahre insgesamt trotzdem auf sehr ähnlichem, unterdurchschnittlichem Niveau. Entsprechend ist mit keinem bedeutsamen dämpfenden Einfluss der warmen Witterung auf die Heizkostenveränderung von 2018 auf 2019 zu rechnen. Bei den kalten Betriebskosten sollten sich dagegen die angestiegenen Dienstleistungskosten bemerkbar machen.

Insgesamt wird zu 2019 somit von einer Erhöhung der gesamten Betriebskosten auf $2,32 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ in Berlin (Ost) ausgegangen – ein Anstieg von 5 Cent/ $\text{m}^2 \times \text{Monat}$ gegenüber dem Referenzjahr 2018. 3 Cent des Anstiegs sollten dabei laut Abschätzung auf die warmen und 2 Cent auf die kalten Betriebskosten fallen (vgl. Tabelle auf Seite 15).

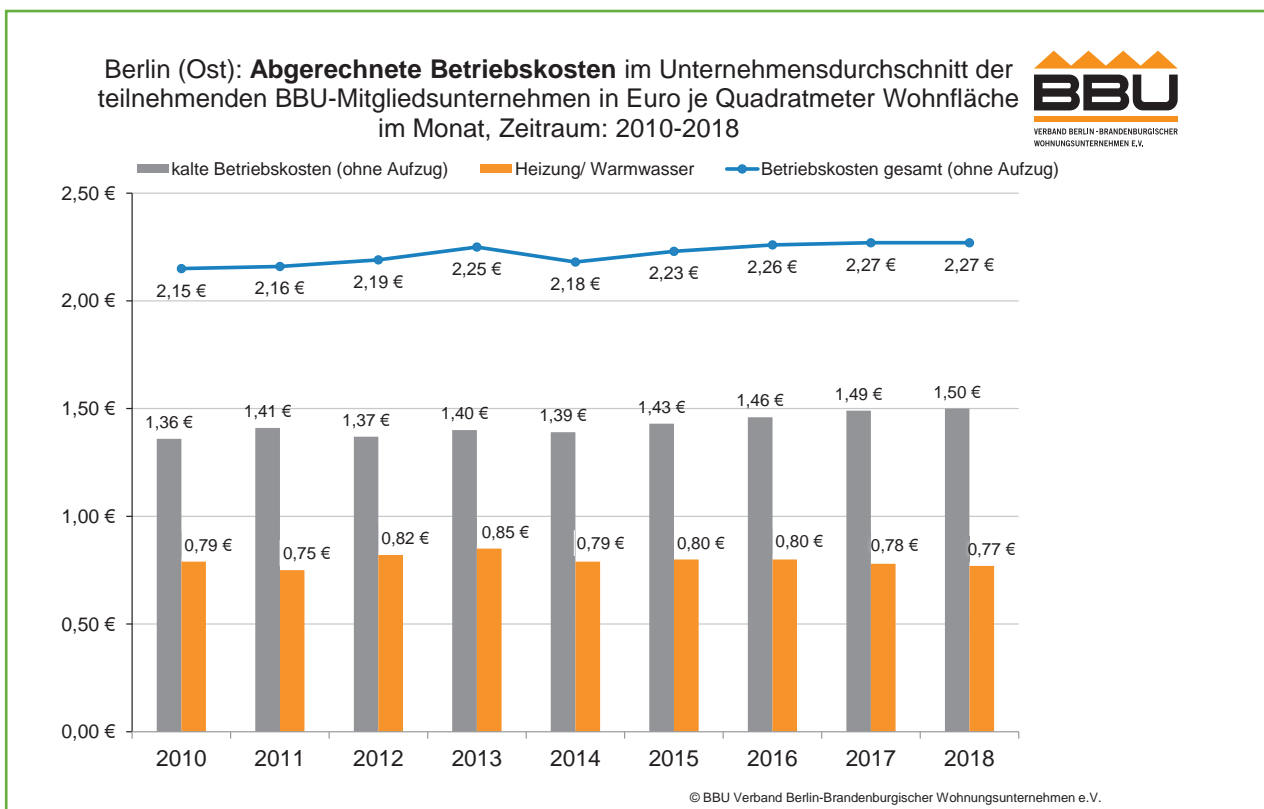
Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost)

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/ Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungezieferbeseitigung
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*	2,32 €	0,80 €	1,52 €	0,25 €	0,43 €	0,20 €	0,26 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 60 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 342.601 Wohnungen); *Schätzung; NSW = Niederschlagswasser

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



2.4 Warme Betriebskosten und Energieträger

Interessant vor dem Hintergrund der zu 2018 in Berlin wie soeben dargestellt gesunkenen warmen Betriebskosten ist ein Blick auf die warmen Betriebskosten nach den einzelnen Energieträgern. Grundlage bilden hierbei die abgerechneten Betriebskosten von rund 2.600 Liegenschaften, für die die WohnCom GmbH ein Benchmarking durchgeführt hat.

Aus der tabellarischen Aufstellung auf Seite 16 erkennt man, dass bei dem Energieträger Fernwärme, der rund 50 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt, die abgerechneten warmen Betriebskosten (Raumheizung, Warmwasserbereitung und Abrechnungskosten) im Jahr 2018 0,78 €/m²×Monat betragen – ein erheblicher Rückgang von 0,07 €/m²×Monat zum Vorjahr!

Beim Energieträger Erdgas, der rund 27 Prozent des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt, lagen die warmen Betriebskosten 2018 bei 1,06 €/m²×Monat. Auch hier fand damit eine deutliche Kostenreduktion von 0,07 €/m²×Monat verglichen zum Jahr 2018 statt.

Beim Energieträger Heizöl, mit dem rund 3 Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen versorgt werden, war der Rückgang der warmen Betriebskosten noch größer: Diese gingen hier um ganze 0,13 €/m²×Monat (also um rund 10 %) auf nunmehr 1,21 €/m²×Monat zurück!

Seit 2015 wird auch die Preisentwicklung im Bereich des Einsatzes regenerativer Energieträger betrachtet. Mit rund 0,89 €/m²×Monat im Jahr 2018 liegt der Preis regenerativer Energie – ebenso wie der Preis für Fernwärme – in den erfassten Objekten nach wie vor unter jenen der Energieträger Erdgas und Heizöl.

Allerdings muss an dieser Stelle auch betont werden, dass sich bei den Wärmekosten für die regenerativen Energien entgegen der allgemeinen Tendenz bei den übrigen Energieträgern kein wesentlicher Abwärtstrend erkennen lässt. Für eine genauere Aussage zu der Entwicklung von 2017 zu 2018 sind die Unterschiede der Anzahl analysierter Liegenschaften/Wirtschaftseinheiten zum Vorjahr für diese Sparte aber auch zu groß.

Zusammengefasst gingen die warmen Betriebskosten nach den einzelnen Energieträgern fast durchweg deutlich zurück, obwohl die Kosten für die Energieträger überwiegend angestiegen sind. Entsprechend ist stark von einem geringeren Heiz- und Energiebedarf im Jahr 2018 auszugehen, der durch das im Mittel deutlich zu warme Jahr 2018 verursacht wurde.

	2017		2018	
	€/m ² ×Monat	Basis*	€/m ² ×Monat	Basis*
warme Betriebskosten (gesamt)	0,95	2.479	0,91	2.580
warme Betriebskosten (Fernwärme)	0,85	1.235	0,78	1.172
warme Betriebskosten (Erdgas)	1,13	656	1,06	592
warme Betriebskosten (Heizöl)	1,34	69	1,21	51
warme Betriebskosten (regenerativ)**	0,88	42	0,89	22

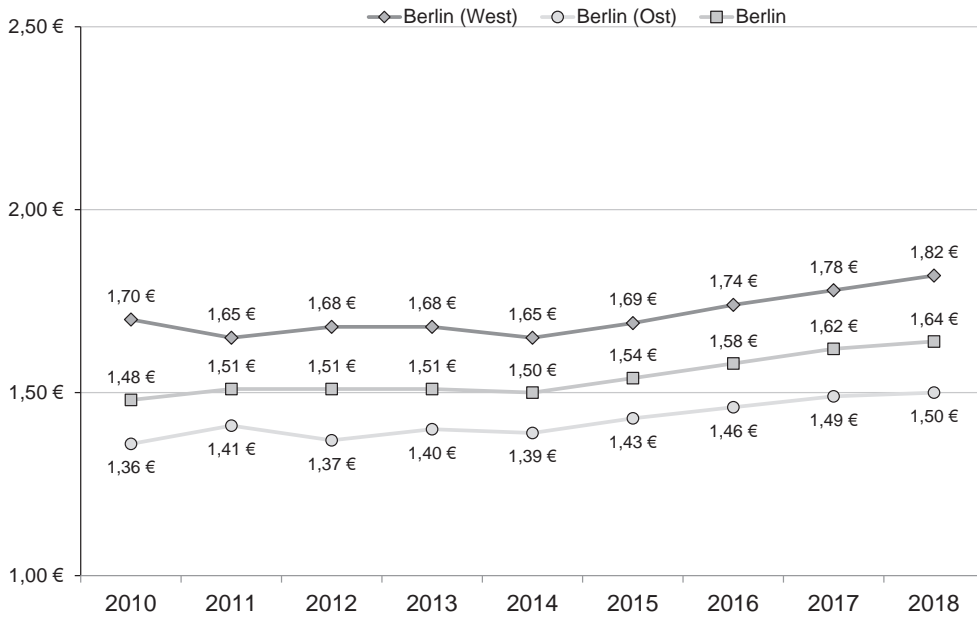
Quelle: WohnCom GmbH 2020 und BBU

*Anzahl analysierter Liegenschaften/ Wirtschaftseinheiten

** Datenbasis 2018 weicht von 2017 deutlich ab

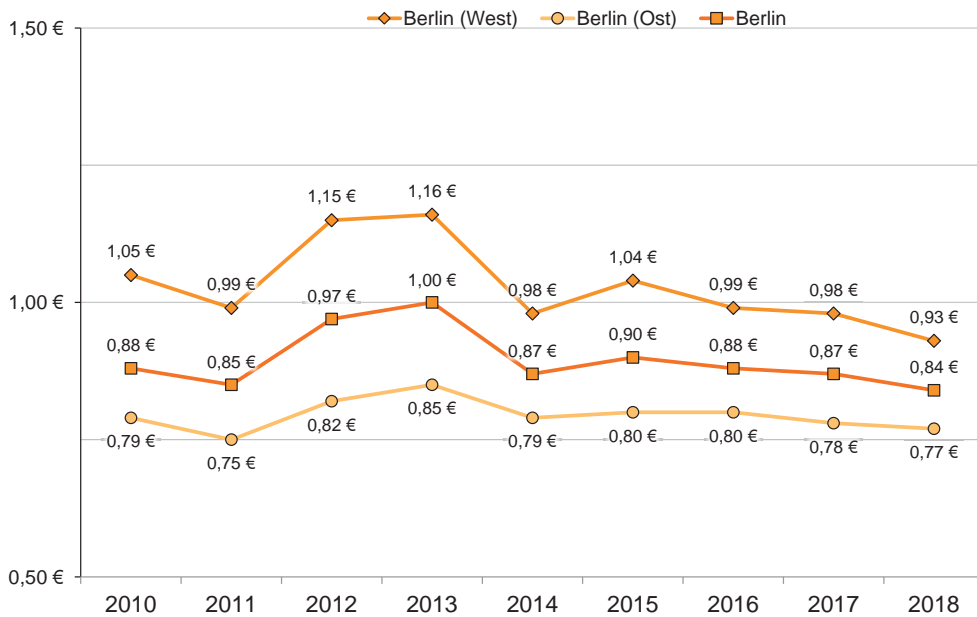
© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Land Berlin: Abgerechnete **kalte Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2018



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Land Berlin: **Kosten für Heizung und Warmwasser** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2018



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

03 | Betriebskosten im Land Brandenburg

3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg

Auch im Land Brandenburg sind die gesamten Betriebskosten für das Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. So zahlten die Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2018 durchschnittlich 2,12 Euro €/m²×Monat. Die Kosten liegen damit sichtbar unter dem Wert von 2010 und sind seit 2016 immer wieder leicht zurückgegangen. Hier zeigt sich, dass sich zumindest überschaubare Anstiege der kalten Betriebskosten gut durch die positiven Folgen von Modernisierungsmaßnahmen und aktives Betriebskostenmanagement ausgleichen lassen.

So sanken von 2010 bis 2018 die abgerechneten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg um 4 Cent bzw. rund 2 Prozent. Für diesen Zeitraum als auch für den von 2017 auf 2018 zeigt sich für Brandenburg dabei folgender Trend: Steigende kalte stehen sinkenden warmen Betriebskosten gegenüber. Ein Blick auf die Aufstellungen auf Seite 19 und Seite 20 zeigt, dass die abgerechneten kalten Betriebskosten in Brandenburg im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 1 Cent/m²×Monat gestiegen sind. Dagegen haben sich die warmen Betriebskosten zeitgleich um rund 2 Cent verringert.

Wesentlicher Treiber für diesen auffälligen Trend an Einsparungen im Bereich warmer Betriebskosten sind die Anstrengungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei der energetischen Modernisierung. Im Jahr 2019 waren 77 Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg vollständig und rund 18 Prozent teilweise modernisiert. Von 1991 bis 2019 haben unsere Mitglieder für den brandenburgischen Bestand rund acht Milliarden Euro alleine in die Modernisierung investiert. Für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zusammengenommen lagen die Ausgaben sogar bei beachtlichen 14,8 Milliarden Euro. 87 Prozent der gesamten Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in die brandenburgischen Bestände flossen damit in den Erhalt von Wohnqualität und Baustruktur – eine Zahl, die sich sehen lassen kann!

Mit dieser Investitionsstrategie leisten die BBU-Mitgliedsunternehmen auch einen Beitrag zum Klimaschutz. Die CO₂-Emissio-

nen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg sind alleine von 1990 bis 2016 um rund 76 Prozent gesenkt worden. Zeitgleich sank der Energieverbrauch auf etwa die Hälfte (vgl. BBU-Klimabilanz 2016).

Ein Blick auf die Grundsteuer zeigt, dass diese Betriebskostenposition in Brandenburg 2018 im Mittel mit 0,13 €/m²×Monat nach wie vor deutlich unter der von Berlin lag, welche dort weiterhin mit einem durchschnittlichen Kostenfaktor von 0,28 €/m²×Monat zu Buche schlug.

Betriebskosten 2019: Leicht steigende kalte und warme Betriebskosten

Für Brandenburg erwartet der BBU einen leichten Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten von 2018 zu 2019 auf 2,15 €/m²×Monat (vgl. Tabelle Seite 20). Die in Brandenburg zu 2019 überwiegend mäßig gestiegenen Preise für die Wärmeenergieträger werden dabei leicht durch das sehr warme Jahr 2019 abgedämpft. Eine weitere starke Verbrauchsverringering für das Beheizen der Wohnungen ist dagegen nicht abzusehen, weil bereits das Referenzjahr 2018 überdurchschnittlich warm mit insgesamt geringem Heizbedarf ausfiel. Entsprechend sollten die im BBU-Preisspiegel 2019 dargelegten Preisanstiege der einzelnen Energieträger in Brandenburg bei den abgerechneten warmen Betriebskosten deutlich sichtbarer durchschlagen, als noch im Jahr 2018. Bei den kalten Betriebskosten erwartet der BBU für Brandenburg ebenfalls einen leichten Anstieg, wenn auch geringer als bei den warmen Betriebskosten.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2010 zu 2018 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- Kappung der oberen und unteren 5 Prozent
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2018	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,12	0,13	+ 0,01	+ 8,3 %
Wasserversorgung/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,43	0,46	+ 0,03	+ 7,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,20	+ 0,03	+ 17,6 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,17	0,25	+ 0,08	+ 47,1 %
Gartenpflege	0,08	0,08	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,05	0,09	+ 0,04	+ 80,0 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,10	+ 0,01	+ 11,1 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,15	1,23	+ 0,08	+ 7,0 %
warme Betriebskosten *	1,01	0,89	- 0,12	- 11,9 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,16	2,12	- 0,04	- 1,9 %

* 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2017 zu 2018 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- Kappung der oberen und unteren 5 Prozent
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2017	2018	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,13	0,13	0,00	0,0 %
Wasserversorgung/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,46	0,46	0,00	0,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,19	0,20	+ 0,01	+ 5,3 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,23	0,25	+ 0,02	+ 8,7 %
Gartenpflege	0,08	0,08	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,05	0,04	- 0,01	- 20,0 %
Versicherung	0,08	0,09	+ 0,01	+ 12,5 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,10	0,10	0,00	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,22	1,23	+ 0,01	+ 0,8 %
warme Betriebskosten *	0,91	0,89	- 0,02	- 2,2 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,13	2,12	- 0,01	- 0,5 %

* 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

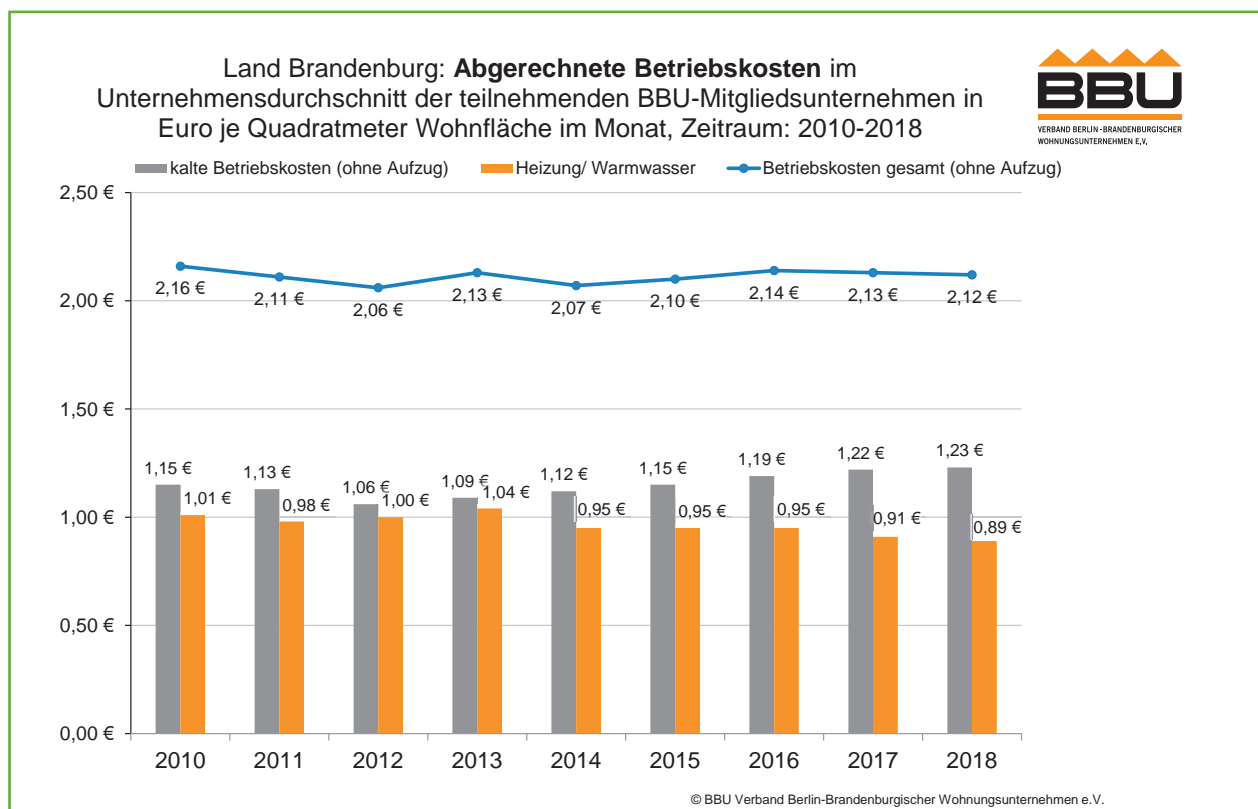
Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/ Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungezieferbeseitigung
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	2,15 €	0,91 €	1,24 €	0,13 €	0,46 €	0,20 €	0,26 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 167 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 278.404 Wohnungen); *Schätzung; NSW = Niederschlagswasser

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



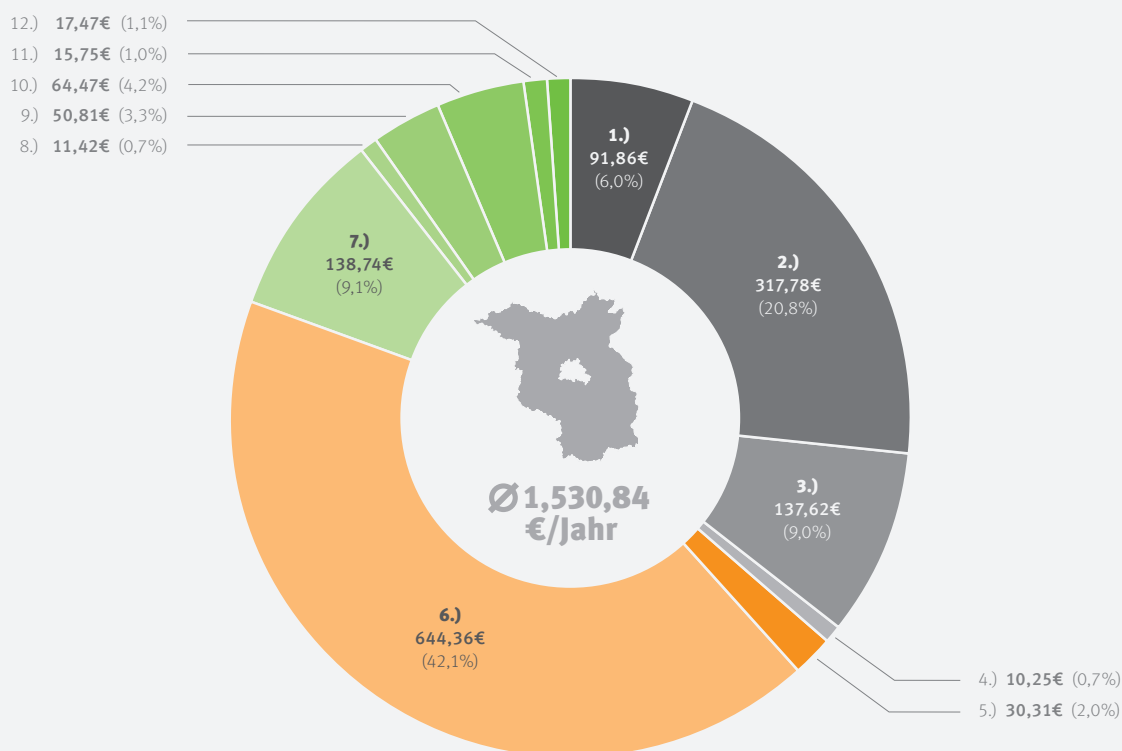
Betriebskosten 2018

Auch wenn sich die Summe aus warmen und kalten Betriebskosten in Brandenburg im Mittel nur geringfügig geändert hat, schlägt sie sich doch in den Jahresgesamtkosten einer brandenburgischen Musterwohnung nieder: So sank, wie auf Seite 21 dargestellt, die Summe der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um gut 3 Euro auf nunmehr 1.530,84 Euro/Jahr. In Brandenburg werden dabei etwa 36,4 Prozent dieser Kosten staatlich beeinflusst, während 44,1 Prozent der Kosten nur teilweise staatlich beeinflusst werden und sich 19,5 Prozent dieser Kosten bedingt von den Wohnungsunternehmen steuern ließen.

Die größte Kostenposition machen dabei mit 644,36 Euro/Jahr die warmen Betriebskosten aus. Dahinter folgen die ebenfalls großen Kostenpositionen Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser) (317,78 €/Jahr), Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (138,74 €/Jahr) sowie Müllabfuhr/Straßenreinigung (137,62 €/Jahr). Die kleinste Position nimmt mit 10,25 €/Jahr die Schornsteinreinigung ein. Allgemein liegen damit die totalen Betriebskosten für einen Musterhaushalt in Brandenburg deutlich unter jenen von Berlin (rund 17 %, bzw. rund 317 €/Jahr).

Verteilung der gesamten Betriebskosten (ohne Aufzug) in Brandenburg 2018

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 60 m² Wohnfläche



staatl. beeinflusst
557,51 €/Jahr
(ca. 36,4 %)

teilweise staatl. beeinflusst
674,67 €/Jahr
(ca. 44,1 %)

vom Wohnungsunternehmen
bedingt beeinflussbar
298,67 €/Jahr
(ca. 19,5 %)

1.) Grundsteuer
2.) Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)
3.) Straßenreinigung/Müllbeseitigung
4.) Schornsteinreinigung

5.) Beleuchtung
6.) Heizung/Warmwasser

7.) Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
8.) Schneebeseitigung
9.) Gartenpflege
10.) Versicherung
11.) Kabel/Antenne
12.) Sonstige Betriebskosten

Quelle: BBU Betriebskostendatenbank 2018

© BBU

3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland

Gegensätzlich zum allgemeinen Trend in dieser Studie fand im Berliner Umland ein Anstieg bei den gesamten Betriebskosten von 2,25 €/m²×Monat im Jahr 2017 auf 2,28 €/m²×Monat im Jahr 2018 statt.

Damit wurde im Berliner Umland die Kostenstagnation von 2015 bis 2017 nun beendet (vgl. Seite 23). Wie in den übrigen präsentierten Regionen in dieser Studie, gingen die warmen Betriebskosten dabei von 2017 zu 2018 zurück; genauer von 0,92 auf 0,90 €/m²×Monat. Jedoch stiegen die kalten Betriebskosten zur gleichen Zeit beachtlich an – von 1,33 €/m²×Monat im Jahr 2017

auf 1,38 €/m²×Monat im Jahr 2018. Hier schlugen vor allem die Kostenpositionen Straßenreinigung/Müllbeseitigung sowie Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung zu Buche, die jeweils im Durchschnitt um ganze 3 Cent angestiegen sind (siehe Seite 22).

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

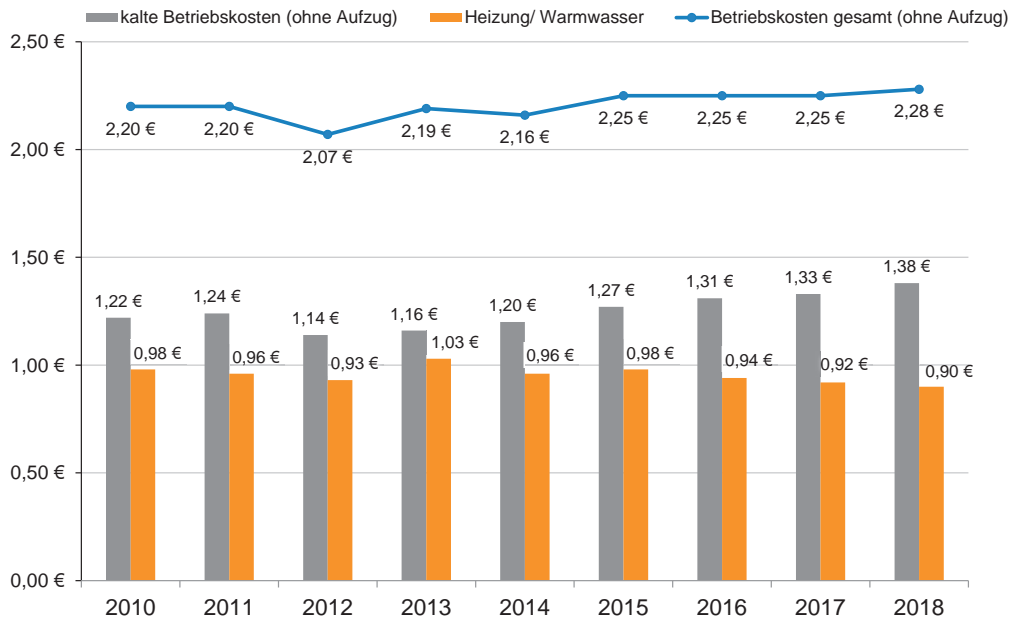
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/Müllbeseitigung	Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung
2010	2,20 €	0,98 €	1,22 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,18 €
2011	2,20 €	0,96 €	1,24 €	0,13 €	0,45 €	0,20 €	0,20 €
2012	2,07 €	0,93 €	1,14 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,20 €
2013	2,19 €	1,03 €	1,16 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,20 €
2014	2,16 €	0,96 €	1,20 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,20 €
2015	2,25 €	0,98 €	1,27 €	0,13 €	0,46 €	0,18 €	0,21 €
2016	2,25 €	0,94 €	1,31 €	0,13 €	0,48 €	0,20 €	0,20 €
2017	2,25 €	0,92 €	1,33 €	0,14 €	0,46 €	0,21 €	0,21 €
2018	2,28 €	0,90 €	1,38 €	0,14 €	0,47 €	0,24 €	0,24 €
2019*	2,31 €	0,92 €	1,39 €	0,14 €	0,47 €	0,24 €	0,24 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 51 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 87.698 Wohnungen); *Schätzung; NSW = Niederschlagswasser

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Umland: **Abgerechnete Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2018



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum

Kostensenkung im weiteren Metropolitanraum

Anders als im Berliner Umland (aber auch gegensätzlich zu Berlin und gesamt Brandenburg), gingen die kalten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum im Jahr 2018 leicht zurück: Sie sanken von 1,17 €/m²×Monat im Jahr 2017 auf nunmehr 1,16 €/m²×Monat. Auch die warmen Betriebskosten fielen um 2 Cent auf nunmehr 0,89 €/m²×Monat. Die gesamten Betriebskosten erfuhren im Berliner Umland entsprechend einen Rückgang um 3 Cent auf 2,05 €/m²×Monat (2017: 2,08 €/m²×Monat).

Damit zeigt der Trend der gesamten Betriebskosten für den Weiteren Metropolitanraum recht deutlich nach unten, wobei nicht nur die durchschnittlichen Wärmekosten des Vorjahres, sondern sogar auch die kalten Betriebskosten gesenkt werden

konnten. An dieser Stelle wird wieder einmal ersichtlich, wie sehr sich zukunftsorientierte Modernisierungsmaßnahmen und ein effektives Betriebskostenbenchmarking – inklusive des entsprechenden aktiven Handelns – in den BBU-Mitgliedsunternehmen lohnen können.

Spannend ist an dieser Stelle auch ein langjähriger Vergleich: Die Betriebskosten des Weiteren Metropolitanraumes konnten über die Zeitspanne von 2010 bis 2018 erkennbar sinken und das obwohl die kalten Betriebskosten über diesen Zeitraum nahezu konstant geblieben sind. Ermöglicht werden konnte dies durch den gleichzeitigen Rückgang der warmen Betriebskosten um 11 Cent (11 %).

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum

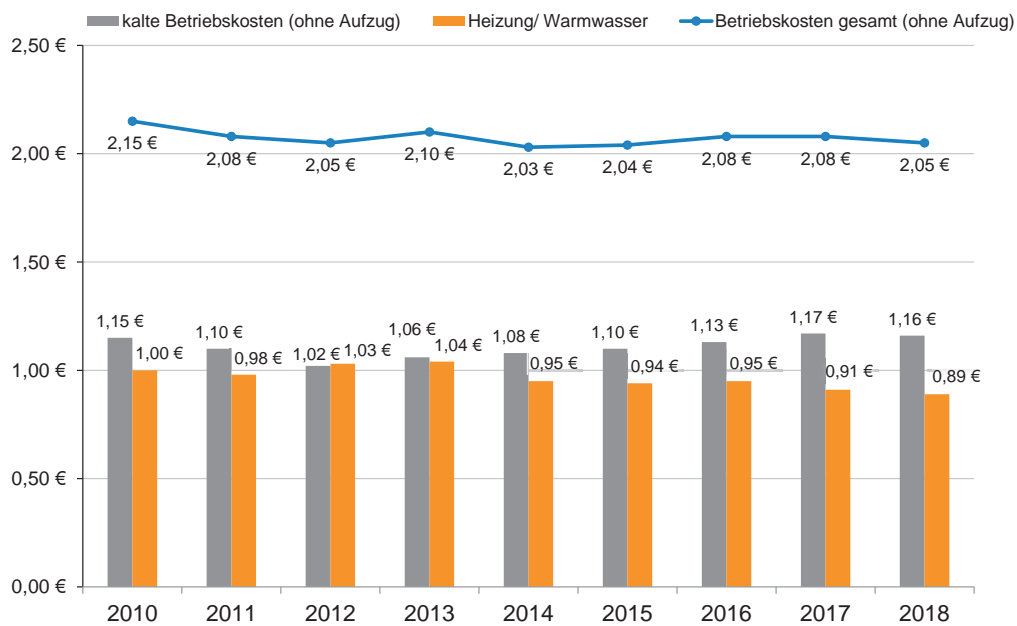
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/ Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungezieferbeseitigung
2010	2,15 €	1,00 €	1,15 €	0,12 €	0,47 €	0,20 €	0,18 €
2011	2,08 €	0,98 €	1,10 €	0,12 €	0,44 €	0,18 €	0,17 €
2012	2,05 €	1,03 €	1,02 €	0,12 €	0,44 €	0,17 €	0,16 €
2013	2,10 €	1,04 €	1,06 €	0,12 €	0,42 €	0,18 €	0,20 €
2014	2,03 €	0,95 €	1,08 €	0,12 €	0,43 €	0,18 €	0,20 €
2015	2,04 €	0,94 €	1,10 €	0,12 €	0,44 €	0,18 €	0,21 €
2016	2,08 €	0,95 €	1,13 €	0,13 €	0,44 €	0,19 €	0,22 €
2017	2,08 €	0,91 €	1,17 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,24 €
2018	2,05 €	0,89 €	1,16 €	0,14 €	0,45 €	0,19 €	0,26 €
2019*	2,09 €	0,91 €	1,18 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,27 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 117 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 190.706 Wohnungen); *Schätzung; NSW = Niederschlagswasserentgelt

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Weiterer Metropolitanraum: **Abgerechnete Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2018



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.4 Betriebskosten 2014 bis 2018 in den kreisfreien Städten im Land Brandenburg

Abgerechnete Betriebskosten 2014 bis 2018 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in ausgewählten brandenburgischen Städten

(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Abwasser (inkl. NSW)	Straßenreinigung/Müllbeseitigung	Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung
Brandenburg an der Havel							
2014	2,03 €	1,00 €	1,03 €	0,12 €	0,44 €	0,16 €	0,22 €
2015	2,13 €	1,08 €	1,05 €	0,12 €	0,50 €	0,18 €	0,22 €
2016	2,19 €	1,14 €	1,05 €	0,12 €	0,39 €	0,16 €	0,26 €
2017	2,18 €	1,11 €	1,07 €	0,12 €	0,38 €	0,15 €	0,27 €
2018	2,07 €	1,01 €	1,06 €	0,12 €	0,39 €	0,15 €	0,26 €
Cottbus							
2014	2,11 €	0,97 €	1,14 €	0,14 €	0,42 €	0,21 €	0,21 €
2015	2,16 €	0,99 €	1,17 €	0,14 €	0,43 €	0,21 €	0,21 €
2016	2,25 €	1,00 €	1,25 €	0,14 €	0,48 €	0,21 €	0,22 €
2017	2,37 €	1,04 €	1,33 €	0,15 €	0,53 €	0,20 €	0,23 €
2018	2,29 €	0,98 €	1,31 €	0,15 €	0,53 €	0,21 €	0,24 €
Frankfurt (Oder)							
2014	2,44 €	1,11 €	1,33 €	0,15 €	0,53 €	0,16 €	0,28 €
2015	2,45 €	1,11 €	1,34 €	0,15 €	0,53 €	0,17 €	0,26 €
2016	2,48 €	1,08 €	1,40 €	0,14 €	0,51 €	0,20 €	0,23 €
2017	2,49 €	1,10 €	1,39 €	0,15 €	0,54 €	0,16 €	0,30 €
2018	2,45 €	1,06 €	1,39 €	0,14 €	0,54 €	0,15 €	0,33 €
Potsdam							
2014	2,18 €	0,84 €	1,34 €	0,15 €	0,54 €	0,18 €	0,19 €
2015	2,29 €	0,86 €	1,43 €	0,15 €	0,56 €	0,19 €	0,20 €
2016	2,29 €	0,85 €	1,44 €	0,15 €	0,56 €	0,21 €	0,19 €
2017	2,42 €	0,89 €	1,53 €	0,15 €	0,56 €	0,26 €	0,21 €
2018	2,48 €	0,86 €	1,62 €	0,16 €	0,56 €	0,28 €	0,24 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2018; NSW = Niederschlagswasser

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

04 | Vorauszahlungen und abgerechnete Betriebskosten

4.1 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erhebt jährlich zum 31. Dezember eines Jahres bei seinen Mitgliedsunternehmen die Höhe der Mieten und der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und Wärmekosten.

Das effektive Betriebskostenmanagement und -Benchmarking der BBU-Mitgliedsunternehmen erlaubt immer genauere Prognosen für die Höhe der Vorauszahlungen. In den folgenden Tabellen werden die Betriebskostenvorauszahlungen zum 31. Dezember, die für die Monate in einem Jahr gezahlt wurden, mit den abgerechneten Betriebskosten seit dem Jahr 2010 verglichen. Es ist ein immobilienwirtschaftliches Grundprinzip, Vorauszahlungen so zu kalkulieren, dass die Liquidität des Wohnungsunternehmens gesichert wird, denn die Zahlungen für die abrechenbaren Leistungen werden zu völlig unterschiedlichen Zeiten fällig. Teilweise werden sie monatlich erhoben, teils durch jährliche Einmalzahlungen fällig.

Angesichts der immer genaueren Prognosen der zukünftigen Kostenentwicklung hat sich seit dem Jahr 2010 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die Differenz zwischen Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen auf einen niedrigen zweistelligen, inzwischen oftmals auch nur noch einstelligen Prozentsatz reduziert. Das gilt umso mehr, wenn man die Aufzugskosten als Kostenposition bei den abgerechneten Betriebskosten mitberücksichtigt. Diese lagen im Jahr 2018 im Durchschnitt bei den

in dieser Studie untersuchten großflächigen Gebieten bei 0,12 bis 0,17 Euro/m²xMonat (vgl. Seite 36-41).

Bei der Gegenüberstellung der Betriebskostenvorauszahlung und den abgerechneten Betriebskosten ist zu beachten, dass in den gesamten Betriebskostenvorauszahlungen die Betriebskosten für Aufzugsanlagen enthalten sind. Hingegen werden bei abgerechneten Betriebskosten die Kosten für Aufzüge nicht angerechnet. Der überwiegende Teil der Liegenschaften, in denen sich die rund 868.000 ausgewerteten Wohnungen befinden, verfügen nicht über einen Aufzug. Damit die abgerechneten gesamten kalten Betriebskosten zwischen den Regionen bzw. Stadtteilen im BBU-Verbandsgebiet vergleichbar sind, werden die Betriebskosten für Aufzugsanlagen bei der Auswertung des BBU nicht berücksichtigt.

In Konsequenz können die absolute und die prozentuale Differenz zwischen den durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen und den durchschnittlich abgerechneten Betriebskosten durchaus kleiner ausfallen, wenn die Betriebskosten für Aufzüge berücksichtigt werden.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2010	2,60 €	0,93 €	1,67 €	2,36 €	0,88 €	1,48 €	- 0,24 €	- 9,2 %
2011	2,63 €	0,96 €	1,67 €	2,36 €	0,85 €	1,51 €	- 0,27 €	- 10,3 %
2012	2,63 €	0,96 €	1,67 €	2,48 €	0,97 €	1,51 €	- 0,15 €	- 5,7 %
2013	2,67 €	0,99 €	1,68 €	2,51 €	1,00 €	1,51 €	- 0,16 €	- 6,0 %
2014	2,72 €	1,03 €	1,69 €	2,37 €	0,87 €	1,50 €	- 0,35 €	- 12,9 %
2015	2,72 €	1,02 €	1,70 €	2,44 €	0,90 €	1,54 €	- 0,28 €	- 10,2 %
2016	2,72 €	1,01 €	1,71 €	2,46 €	0,88 €	1,58 €	- 0,26 €	- 9,6 %
2017	2,72 €	0,99 €	1,73 €	2,49 €	0,87 €	1,62 €	- 0,23 €	- 8,5 %
2018	2,75 €	1,00 €	1,75 €	2,48 €	0,84 €	1,64 €	-0,27 €	- 9,8 %
2019	2,77 €	0,98 €	1,79 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West)

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2010	2,89 €	1,05 €	1,84 €	2,75 €	1,05 €	1,70 €	- 0,14 €	- 4,8 %
2011	2,93 €	1,09 €	1,84 €	2,64 €	0,99 €	1,65 €	- 0,29 €	- 9,9 %
2012	2,91 €	1,08 €	1,83 €	2,83 €	1,15 €	1,68 €	- 0,08 €	- 2,7 %
2013	2,98 €	1,13 €	1,85 €	2,84 €	1,16 €	1,68 €	- 0,14 €	- 4,7 %
2014	3,01 €	1,16 €	1,85 €	2,63 €	0,98 €	1,65 €	- 0,38 €	- 12,6 %
2015	3,00 €	1,13 €	1,87 €	2,73 €	1,04 €	1,69 €	- 0,27 €	- 9,0 %
2016	2,98 €	1,10 €	1,88 €	2,73 €	0,99 €	1,74 €	- 0,25 €	- 8,4 %
2017	3,00 €	1,10 €	1,90 €	2,76 €	0,98 €	1,78 €	- 0,24 €	- 8,0 %
2018	2,97 €	1,09 €	1,88 €	2,75 €	0,93 €	1,82 €	- 0,22 €	- 7,4 %
2019¹	-	-	-					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

¹ Aufgrund einer veränderten Befragungssystematik in der BBU-Jahresstatistik ist ab dem Jahr 2019 keine Trennung nach Berlin (Ost) und (West) mehr möglich

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost)

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
2010	2,33 €	0,82 €	1,51 €	2,15 €	0,79 €	1,36 €	- 0,18 €	- 7,7 %
2011	2,36 €	0,84 €	1,52 €	2,16 €	0,75 €	1,41 €	- 0,20 €	- 8,5 %
2012	2,38 €	0,85 €	1,53 €	2,19 €	0,82 €	1,37 €	- 0,19 €	- 8,0 %
2013	2,40 €	0,87 €	1,53 €	2,25 €	0,85 €	1,40 €	- 0,15 €	- 6,2 %
2014	2,47 €	0,92 €	1,55 €	2,18 €	0,79 €	1,39 €	- 0,29 €	- 11,7 %
2015	2,47 €	0,92 €	1,55 €	2,23 €	0,80 €	1,43 €	- 0,27 €	- 9,7 %
2016	2,49 €	0,93 €	1,56 €	2,26 €	0,80 €	1,46 €	- 0,23 €	- 9,2 %
2017	2,49 €	0,90 €	1,59 €	2,27 €	0,78 €	1,49 €	- 0,22 €	- 8,8 %
2018	2,55 €	0,92 €	1,63 €	2,27 €	0,77 €	1,50 €	- 0,28 €	- 11,0 %
2019¹	-	-	-					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

¹ Aufgrund einer veränderten Befragungssystematik in der BBU-Jahresstatistik ist ab dem Jahr 2019 keine Trennung nach Berlin (Ost) und (West) mehr möglich

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)		
2010	2,27 €	1,10 €	1,17 €	2,16 €	1,01 €	1,15 €	- 0,11 €	- 4,8 %
2011	2,31 €	1,13 €	1,18 €	2,11 €	0,98 €	1,13 €	- 0,20 €	- 8,7 %
2012	2,35 €	1,15 €	1,20 €	2,06 €	1,00 €	1,06 €	- 0,29 €	- 12,3 %
2013	2,38 €	1,17 €	1,21 €	2,13 €	1,04 €	1,09 €	- 0,25 €	- 10,5 %
2014	2,39 €	1,17 €	1,22 €	2,07 €	0,95 €	1,12 €	- 0,32 €	- 13,4 %
2015	2,39 €	1,15 €	1,24 €	2,10 €	0,95 €	1,15 €	- 0,29 €	- 12,1 %
2016	2,41 €	1,14 €	1,27 €	2,14 €	0,95 €	1,19 €	- 0,27 €	- 11,2 %
2017	2,41 €	1,13 €	1,28 €	2,13 €	0,91 €	1,22 €	- 0,28 €	- 11,6 %
2018	2,43 €	1,12 €	1,31 €	2,12 €	0,89 €	1,23 €	- 0,31 €	- 12,8 %
2019	2,45 €	1,11 €	1,34 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)		
2010	2,33 €	1,10 €	1,23 €	2,20 €	0,98 €	1,22 €	- 0,13 €	- 5,6 %
2011	2,38 €	1,14 €	1,24 €	2,20 €	0,96 €	1,24 €	- 0,18 €	- 7,6 %
2012	2,43 €	1,16 €	1,27 €	2,07 €	0,93 €	1,14 €	- 0,36 €	- 14,8 %
2013	2,44 €	1,17 €	1,27 €	2,19 €	1,03 €	1,16 €	- 0,25 €	- 10,2 %
2014	2,48 €	1,19 €	1,29 €	2,16 €	0,96 €	1,20 €	- 0,32 €	- 12,9 %
2015	2,45 €	1,16 €	1,29 €	2,25 €	0,98 €	1,27 €	- 0,20 €	- 8,2 %
2016	2,46 €	1,14 €	1,32 €	2,25 €	0,94 €	1,31 €	- 0,21 €	- 8,5 %
2017	2,50 €	1,14 €	1,36 €	2,25 €	0,92 €	1,33 €	- 0,25 €	- 10,0 %
2018	2,52 €	1,12 €	1,40 €	2,28 €	0,90 €	1,38 €	- 0,24 €	- 9,5 %
2019	2,53 €	1,11 €	1,42 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)		
2009	2,24 €	1,10 €	1,14 €	2,08 €	1,01 €	1,07 €	- 0,16 €	- 7,1 %
2010	2,25 €	1,11 €	1,14 €	2,15 €	1,00 €	1,15 €	- 0,10 €	- 4,4 %
2011	2,28 €	1,13 €	1,15 €	2,08 €	0,98 €	1,10 €	- 0,20 €	- 8,8 %
2012	2,31 €	1,14 €	1,17 €	2,05 €	1,03 €	1,02 €	- 0,26 €	- 11,3 %
2013	2,36 €	1,17 €	1,19 €	2,10 €	1,04 €	1,06 €	- 0,26 €	- 11,0 %
2014	2,36 €	1,17 €	1,19 €	2,03 €	0,95 €	1,08 €	- 0,33 €	- 14,0 %
2015	2,37 €	1,15 €	1,22 €	2,04 €	0,94 €	1,10 €	- 0,33 €	- 13,9 %
2016	2,38 €	1,14 €	1,24 €	2,08 €	0,95 €	1,13 €	- 0,30 €	- 12,6 %
2017	2,36 €	1,12 €	1,24 €	2,08 €	0,91 €	1,17 €	- 0,28 €	- 11,9 %
2018	2,39 €	1,12 €	1,27 €	2,05 €	0,89 €	1,16 €	- 0,34 €	- 14,2 %
2019	2,41 €	1,11 €	1,30 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten Cottbus und Potsdam

Jahr	Betriebskostenvorauszahlung im Dezember des Jahres (€/m ² ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m ² ×Monat)			Differenz gesamt	Differenz in Prozent
	Betriebskosten gesamt	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten	Betriebs-kosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärme-kosten (Heizung Warm-wasser)	kalte Betriebs-kosten (ohne Aufzug)		
Cottbus								
2010	2,27 €	0,98 €	1,29 €	2,33 €	0,92 €	1,41 €	+ 0,06 €	+ 2,6 %
2011	2,34 €	1,01 €	1,33 €	2,25 €	0,98 €	1,27 €	- 0,09 €	- 3,8 %
2012	2,48 €	1,10 €	1,38 €	2,06 €	0,98 €	1,08 €	- 0,42 €	- 16,9 %
2013	2,55 €	1,16 €	1,39 €	2,26 €	1,07 €	1,19 €	- 0,29 €	- 11,4 %
2014	2,49 €	1,14 €	1,35 €	2,11 €	0,97 €	1,14 €	- 0,38 €	- 15,3 %
2015	2,51 €	1,07 €	1,44 €	2,16 €	0,99 €	1,17 €	- 0,35 €	- 13,9 %
2016	2,57 €	1,11 €	1,46 €	2,25 €	1,00 €	1,25 €	- 0,32 €	- 12,5 %
2017	2,49 €	1,12 €	1,37 €	2,37 €	1,04 €	1,33 €	- 0,12 €	- 4,8 %
2018	2,64 €	1,18 €	1,46 €	2,29	0,98	1,31	- 0,35 €	- 13,2 %
2019	2,74 €	1,22 €	1,52 €					
Potsdam								
2010	2,35 €	0,98 €	1,37 €	2,21 €	1,02 €	1,19 €	- 0,14 €	- 6,0 %
2011	2,38 €	1,01 €	1,37 €	2,18 €	0,96 €	1,22 €	- 0,18 €	- 7,6 %
2012	2,46 €	1,03 €	1,43 €	1,97 €	0,77 €	1,20 €	- 0,48 €	- 19,5 %
2013	2,42 €	1,01 €	1,41 €	2,09 €	0,84 €	1,25 €	- 0,33 €	- 13,6 %
2014	2,52 €	1,06 €	1,46 €	2,18 €	0,84 €	1,34 €	- 0,34 €	- 13,5 %
2015	2,48 €	1,04 €	1,44 €	2,29 €	0,86 €	1,43 €	- 0,19 €	- 7,7 %
2016	2,51 €	1,03 €	1,48 €	2,29 €	0,85 €	1,44 €	- 0,22 €	- 8,8 %
2017	2,57 €	1,04 €	1,53 €	2,42 €	0,89 €	1,53 €	- 0,15 €	- 5,8 %
2018	2,66 €	1,05 €	1,61 €	2,48 €	0,86 €	1,62 €	- 0,18 €	- 6,8 %
2019	2,66 €	1,04 €	1,62 €					

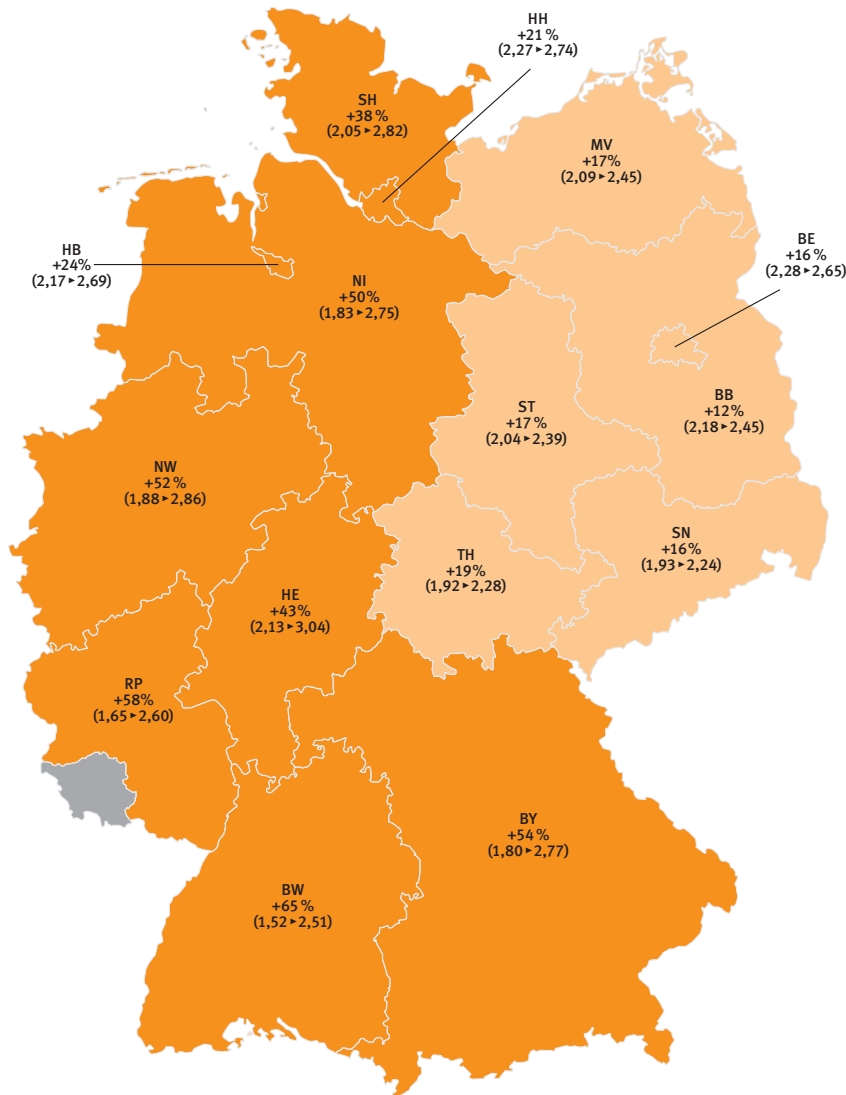
Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019 und BBU-Betriebskostendatenbank 2018

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4.2 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern

Monatliche Betriebskosten-Vorauszahlungen (kalt und warm)

1995 und 2019 in Wohnungsunternehmen im GdW [Basis rund 6 Millionen Wohnungen]



Steigerung der Betriebskosten-vorauszahlung von 1995 bis 2019 in %:

- über 20%
- bis 20%
- keine vergleichbare Datengrundlage für 2019 vorhanden

Durchschnittliche Steigerung

in den alten Ländern: 45 %
in den neuen Ländern: 16 %

BW	Baden-Württemberg
BY	Bayern
BE	Berlin
BB	Brandenburg
HB	Bremen
HH	Hamburg
HE	Hessen
MV	Mecklenburg-Vorpommern
NI	Niedersachsen
NW	Nordrhein-Westfalen
RP	Rheinland-Pfalz
SL	Saarland*
SN	Sachsen
ST	Sachsen-Anhalt
SH	Schleswig-Holstein
TH	Thüringen

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Daten und Trends 2019/ GdW 2020, Angaben zu Berlin und Brandenburg gem. BBU-Zahlen

Wie wirksam das Betriebskostenmanagement und zielgerichtete Investitionen sind, zeigt die Deutschlandkarte. Die Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 1995 bis 2019 haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. In Brandenburg betrug der

Anstieg 12 Prozent. Auch in Berlin war er mit 16 Prozent nicht wirklich stark ausgeprägt. In Bayern stiegen die Betriebskostenvorauszahlungen dagegen gegenüber 1995 um 54 Prozent, in Baden-Württemberg sogar um beachtliche um 65 Prozent.

05 | Anhang

5.1 Aufbau und methodische Grundlagen der BBU-Betriebskostenstudie

Die BBU-Betriebskostenstudie basiert auf den von Mitgliedsunternehmen mit ihren jeweiligen Mieterinnen und Mietern abgerechneten Betriebskosten. Grundsätzlich gilt ein Betrachtungszeitraum von zwölf Monaten. In der Regel stimmt das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr überein.

Einige Wohnungsunternehmen liefern die unternehmensbezogenen Angaben „en bloc“ für ihren kompletten Wohnungsbestand. Die übrigen Angaben erhält der BBU von dem Dienstleister WohnCom GmbH, welcher die aufbereiteten und unternehmensdurchschnittlichen Betriebskostenkennwerte für die dargestellten Regionen liefert.

Um die Kostenpositionen mit ihren unterschiedlichen Verteilerschlüsseln¹ überhaupt miteinander vergleichen zu können, werden die Betriebskosten wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{rcccccc}
 \text{Gesamtkosten} & : & \text{Gesamtwohnfläche der} & : & \text{Anzahl der} & = & \text{Betriebskosten} \\
 \text{einer Betriebskostenart} & & \text{jeweils relevanten} & & \text{betrachteten Monate} & & \\
 & & \text{Wohneinheiten} & & & & \\
 \\
 \hline
 \text{Euro} & : & \text{m}^2 & : & 12 & = & \text{Euro} \\
 \text{Jahr} & & & & & & (\text{m}^2 \times \text{Monat}) \\
 \hline
 \end{array}$$

Die einheitliche Methode ermöglicht Transparenz und unterstützt die Berichterstattung in den Unternehmen sowie das Benchmarking.

¹ In der Praxis wird das Gros der umlegbaren Kosten häufig entsprechend dem Wohnflächenmaßstab aufgeteilt. Denkbar ist auch eine Umlage nach Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen und/oder der dort lebenden Personen, wie es hin und wieder in der Kostenposition Kabelfernsehen/Antenne oder durch Pauschalverträge für die Gartenpflege und den Winterdienst vorkommt. Üblich ist ebenfalls eine Umlage nach erfasstem Verbrauch bzw. Verursachung, z. B. für Wasser/Abwasser, Müll sowie Raumheizung und dem Warmwasser. Letzteres durch den seit wenigen Jahren verpflichtenden Einbau von Wärmemengenzählern.

Mittel- und Spannenwerte

In Anlehnung an die Geislinger Konvention ergibt sich der gewichtete Mittelwert je Kostenposition in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Wohnfläche. Das heißt: Auf je mehr Fläche sich eine vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellte Kostenposition bezieht, desto stärker fließt der Wert in die aggregierte Kostenposition ein. Zusätzlich und unabhängig davon erfolgt auf Datensatzebene je Unternehmen die Berechnung der kalten und warmen Betriebskosten als Aggregation der einzelnen Kostenpositionen als gewichtete Summe: Bei den kalten Betriebskosten auf Basis der jeweiligen gesamten Wohnfläche, bei den warmen Betriebskosten auf Basis der realen Heiz- und Warmwasserfläche ohne Selbstzahleranteil. Während in die erste Gewichtung also die Fläche der Kostenposition darüber entscheidet, wie stark der jeweilige Quadratmeterpreis in den dargestellten gewichteten Mittelwert je Kostenposition einfließt, relativiert die unternehmensinterne Gewichtung die einzelne Kostenposition nochmal, indem sie deren Bezugsfläche ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, beziehungsweise Gesamtheizfläche setzt. Aufgrund dieser zweiten Gewichtung entspricht die einfache Summe der Quadratmeterpreise der kalten Betriebskostenpositionen in der Regel nicht den aufgeführten aggregierten kalten Betriebskosten. Gleiches gilt für die warmen Betriebskosten und deren Einzelpositionen.

Die Spannweite (Bandbreite) wird um 5 Prozent der oberen und unteren Ausreißer gekappt. Sie dient zur Abbildung der ortsüblichen Höhe der abgerechneten Betriebskosten. Die Bereinigung der Extremwerte beeinflusst nicht die Ermittlung der Mittelwerte der einzelnen Betriebskostenarten.

In den warmen Betriebskosten sind entsprechend der Geislinger Konvention neben Raumheizung, Warmwasserbereitung und Abrechnungskosten auch die Kosten für Betriebsstrom, Wartung und Verbrauchserfassung enthalten.

Differenzierte Auswertung nach Berlin (West) und Berlin (Ost)

Während der BBU in seiner Jahresstatistik 30 Jahre nach der Wiedervereinigung die Erhebung von Daten strukturiert nach Ost- und Westteil Berlins aufgegeben hat, wird diese Unterteilung in der Betriebskostenstudie aus folgenden Gründen aufrechterhalten:

- Die historisch gewachsenen Gegebenheiten in West wie Ost finden sich auch nach gut 30 Jahren Einheit in den Gebäude- sowie Beheizungsstrukturen wieder.
- Das Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter ist zwischen Ost- und Westteil der Stadt immer noch unterschiedlich. Dies beruht u. a. auf dem unterschiedlichen Einkommensniveau, aber auch auf unterschiedlichen Gegebenheiten.
- Die abweichenden Lohnkosten zwischen West und Ost spiegeln sich u. a. in den Positionen Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung und Gartenpflege wieder.
- Die Besteuerung der Gebäude orientiert sich an Einheitswerten. Für die alten Länder ist der Stand von 1964 und in den neuen Ländern von 1935 festgeschrieben.

Die BBU-Betriebskostenstudie wird im Jahresabstand aktualisiert.

5.2 Mittel-, Minimal- und Maximal-Werte der abgerechneten Betriebskosten im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen¹

- in Berlin – 2018
- in Berlin (West) – 2018
- in Berlin (Ost) – 2018
- im Land Brandenburg – 2018
- im Berliner Umland – 2018
- im weiteren Metropolitanraum – 2018

¹ Entsprechend der Geislinger Konvention werden die Maximal- und Minimal-Werte um 5 Prozent gekappt.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

Jahr 2018

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 104

Anzahl der Wohnungen: 590.025

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,18	0,28	0,39
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,34	0,48	0,58
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,12	0,20	0,24
Schornsteinreinigung	0,00	0,04	0,11
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,13	0,26	0,46
Gartenpflege	0,02	0,08	0,17
Versicherung	0,04	0,16	0,24
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,01	0,03	0,08
Beleuchtung	0,02	0,05	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,06	0,11	0,18
Aufzug	0,05	0,13	0,31
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,05	0,14
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,34	0,84	1,10
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,13	1,64	1,96
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,60	2,48	2,87

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 5 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West)

Jahr 2018

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 44
Anzahl der Wohnungen: 247.424

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,18	0,31	0,39
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,34	0,54	0,58
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,12	0,22	0,24
Schornsteinreinigung	0,00	0,05	0,10
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,19	0,28	0,52
Gartenpflege	0,03	0,09	0,17
Versicherung	0,06	0,19	0,27
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,01	0,04	0,10
Beleuchtung	0,02	0,05	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,07	0,11	0,19
Aufzug	0,02	0,14	0,33
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,04	0,15
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,55	0,93	1,34
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,14	1,82	1,99
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,75	2,75	2,94

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 5 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost)

Jahr 2018

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 60
Anzahl der Wohnungen: 342.601

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,18	0,25	0,28
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,34	0,44	0,50
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,13	0,19	0,21
Schornsteinreinigung	0,00	0,04	0,10
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,11	0,25	0,44
Gartenpflege	0,02	0,07	0,16
Versicherung	0,04	0,14	0,20
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,01	0,03	0,06
Beleuchtung	0,02	0,05	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,03	0,11	0,15
Aufzug	0,07	0,12	0,29
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,12
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,32	0,77	0,95
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,16	1,50	1,78
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,50	2,27	2,51

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 5 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

Jahr 2018

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 167
Anzahl der Wohnungen: 278.404

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,09	0,13	0,16
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,26	0,46	0,60
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,08	0,20	0,30
Schornsteinreinigung	0,01	0,02	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,04	0,25	0,39
Gartenpflege	0,02	0,08	0,21
Versicherung	0,04	0,09	0,28
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,00	0,03	0,15
Beleuchtung	0,02	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	0,10	0,21
Aufzug	0,02	0,14	0,41
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,04	0,17
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,52	0,89	1,27
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,77	1,23	1,72
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,06	2,12	2,61

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 5 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

Jahr 2018

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 51
Anzahl der Wohnungen: 87.698

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,08	0,14	0,17
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,30	0,47	0,60
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,11	0,24	0,34
Schornsteinreinigung	0,01	0,02	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,08	0,24	0,44
Gartenpflege	0,03	0,10	0,26
Versicherung	0,04	0,14	0,28
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,01	0,05	0,13
Beleuchtung	0,02	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,01	0,07	0,19
Aufzug	0,09	0,17	0,29
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,05	0,17
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,54	0,90	1,31
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,05	1,38	1,94
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,39	2,28	2,80

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 5 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten [Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat] im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum

Jahr 2018

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 117
Anzahl der Wohnungen: 190.706

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,09	0,13	0,15
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,22	0,45	0,58
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,08	0,19	0,27
Schornsteinreinigung	0,01	0,02	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,03	0,26	0,37
Gartenpflege	0,01	0,08	0,20
Versicherung	0,04	0,07	0,18
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,00	0,02	0,15
Beleuchtung	0,02	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	0,11	0,21
Aufzug	0,01	0,13	0,43
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,03	0,15
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,53	0,89	1,15
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,76	1,16	1,42
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	0,97	2,05	2,44

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 5 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.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund 6 Milliarden Euro. Sie stellten rund 11.340 Arbeitsplätze, darunter 546 Ausbildungsplätze. Rund 15.500 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 62 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

44 Prozent in Berlin, 42 Prozent im Land Brandenburg

Von den 339 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 203 ihren Sitz im Land Brandenburg, 134 in Berlin und zwei im sonstigen Bundesgebiet. Die knapp 317.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 42 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar.

Die über 729.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 44 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 78.000 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Mehr als zwei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 514.000 Wohnungen,
- 194 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 310.000 Wohnungen,
- 56 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 300.000 Wohnungen.

16 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das BBU-Verbandsgebiet



Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
E-Mail: info@bbu.de
Internet: www.bbu.de

Telefon: 030/89 781 161
Telefax: 030/89 781 4161

Redaktion

Dr. Jörg Lippert, Marius Schlegelmilch

Layout

Kerstin Braun, Oleg Svidler

Deckblatt

© Fotolia - Fantasia

Druck

DCM Druckcenter Meckenheim GmbH

Erscheinungsweise jährlich

Berlin, im August 2020

© copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.