



2/2021

## BETRIEBSKOSTEN 2019

Die abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2019  
der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und im  
Land Brandenburg

Die 24. Ausgabe der BBU-Betriebskostenstudie



## Inhaltsverzeichnis

- 5 Vorwort
- 6 Betriebskosten steigen nach längerer Stagnation wieder an
- 9 01 | Grundlage erfolgreichen Betriebskostenmanagements: Die „Geislinger Konvention“
- 10 02 | Betriebskosten in Berlin
  - 10 2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin
  - 15 2.2 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West)
  - 18 2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)
- 22 03 | Betriebskosten im Land Brandenburg
  - 22 3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg
  - 27 3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland
  - 30 3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im weiteren Metropolitanraum
  - 33 3.4 Betriebskosten 2015 bis 2019 in den großen Städten im Land Brandenburg
- 34 04 | Vorauszahlungen und abgerechnete Betriebskosten
  - 34 4.1 Die Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg
  - 40 4.2 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern
- 42 05 | Anhang
  - 42 Aufbau und methodische Grundlagen
- 44 BBU: Daten & Fakten
- 45 Das BBU-Verbandsgebiet
- 46 Impressum



# Vorwort

Betriebskosten haben einen erheblichen Anteil an den Wohnkosten. Die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft im BBU unternehmen deshalb größte Anstrengungen, um – durch externe Faktoren hervorgerufene – Betriebskostensteigerungen für ihre Mieter\*innen so moderat wie möglich zu halten. Ein zuverlässiges Betriebskostenmanagement ist dabei eines der wichtigsten Instrumente.



Foto © BBU

Hierbei können unsere Mitgliedsunternehmen auf die tatkräftige Unterstützung des BBU bauen: in Form von Beratung und Analysen, als Plattform für Erfahrungsaustausch und bei der Wahrnehmung ihrer Interessen gegenüber Politik und Verwaltung. Ein zentraler Baustein dabei ist die BBU-Betriebskostenstudie, die wir hiermit zum 24. Mal vorlegen. Die Studie ist – deutschlandweit einmalig – ein Wegweiser für effektives Betriebskostenmanagement. Sie basiert auf dem soliden Fundament von Betriebskosten-Datensätzen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg, die bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten regelmäßig hunderttausendfach erhoben und systematisch ausgewertet werden. Damit ermöglicht sie wertvolle Rückschlüsse auf erfolgversprechende und kostengünstige Bestandsbewirtschaftungsstrategien. Das Ziel: Im Sinne von Mieter\*innen- und Umweltschutz sowie nachhaltiger Bestandsbewirtschaftung immer weitere Ansatzpunkte für die Optimierung des Betriebskostenmanagements der rund 340 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des Verbandes aufzuzeigen.

Wohnkostendämpfung, sinkender Energieaufwand und CO<sub>2</sub>-Minimierung gehen bei diesem Erfolgsmodell Hand in Hand. Damit werden die BBU-Mitgliedsunternehmen sowohl den Menschen in unserer Region als auch den wichtigen übergeordneten politischen Zielstellungen gerecht. Diesen stabilen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Kurs wollen wir auch in Zukunft beibehalten. Für die entsprechenden Rahmenbedingungen setzt sich der BBU als starker Verband der sozialen Wohnungswirtschaft ein.

Freuen Sie sich auf interessante Einblicke! Ich bin auf Fragen, Anregungen und intensive Diskussionen gespannt.

Berlin, im August 2021

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

Maren Kern  
BBU-Vorstand

# Betriebskosten steigen nach längerer Stagnation wieder an

DIE BETRIEBSKOSTENSTUDIE DES BBU basiert auch in diesem Jahr auf einer sehr soliden Datenbasis. Trotz der Einschränkungen, Umstellungen und eventuell angefallener Mehrarbeit, die das Jahr 2021 mit sich brachte, ist die Zahlengrundlage, auf der die BBU-Betriebskostenstudie basiert, solide auf hohem Niveau geblieben: Die Studie fasst Daten von rund 856.000 Wohneinheiten zusammen und liegt damit, was die Datenbasis anbelangt, in einem vergleichbaren Bereich mit den Vorjahren. Die Gesamtzahl an Wohneinheiten, auf denen die Studie basiert ist um rund 12.000 Wohneinheiten geringer als im Vorjahr, was relativ gesehen allerdings nur einer Abweichung von 1,4 Prozent entspricht.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben erneut großes Engagement bewiesen und sich trotz häufig deutlich erhöhtem Arbeitsaufkommens in diesem Jahr um eine umfangreiche und fristgerechte Lieferung der Betriebskostendaten bemüht. An dieser Stelle sei den BBU-Mitgliedsunternehmen noch einmal ausdrücklich für ihren diesjährigen Einsatz 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 inzwischen 24. 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 der BBU-Mitgliedsunternehmen.

Im Gegensatz zu den Vorjahren stiegen die Betriebskosten im Jahr 2019 erstmals wieder signifikant an. Dies wurde bereits in der Vorausschau der letzten BBU-Betriebskostenstudie 2018 sowie dem BBU-Preisspiegel 2019 prognostiziert, wenn auch nicht in dem eingetretenen Umfang. Der Anstieg betraf im Allgemeinen die warmen, teils aber noch stärker die kalten Betriebskosten. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren konnten im Jahr 2019 die permanent steigenden kalten Betriebskosten nicht mehr durch sinkende warme Betriebskosten abgefedert werden. Steigende Lohn- und Energiekosten schlugen sich im Abrechnungsjahr 2019 somit nun auch bei den Betriebskosten nieder. Unabhängig davon sind gerade die warmen Betriebskosten im Verhältnis zu den kalten Betriebskosten weniger stark gestiegen. Dies zeigt, dass sich die kontinuierlich hohen Investitionen und Effizienzmaßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen in den Gebäudebestand in Berlin und Brandenburg durchaus sinnvoll sind.



Marius Schlegelmilch  
Foto © BBU

## **Betriebskostenauswertung 2019: Die wesentlichen Ergebnisse**

Die vorliegende **BBU-Betriebskostenstudie 2019** basiert auf Angaben von 214 Mitgliedsunternehmen mit rund 856.000 Wohnungen. Trotz der Umstände im Erstellungsjahr 2021 ist die Datenbasis damit vergleichbar zu den beiden Vorjahren, vor allem was die Anzahl an Wohneinheiten anbelangt.

Ein wichtiges Ergebnis dieser Studie ist, dass die **kalten Betriebskosten** im Jahr 2019 an ihrem Aufwärtstrend festhielten – sogar deutlich stärker als in den Vorjahren. Demgegenüber steht der Trend allgemein wieder ansteigender **wärmer Betriebskosten** in Berlin und Brandenburg. **Die gesamten Betriebskosten 2019** haben damit in Berlin sowie in Brandenburg einen erheblichen Aufwärtstrend erfahren.

Die **gesamten Betriebskosten (kalt und warm)** sind 2019 im Vergleich zum Vorjahr bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin um 11 Cent bzw. 4,4 Prozent auf 2,59 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ( $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ) gestiegen. Damit lagen die abgerechneten Betriebskosten 2019 in Berlin höher als im Zeitraum 2010 bis 2018. In Brandenburg stiegen die gesamten Betriebskosten ebenfalls an. Hier lag die Zunahme bei rund 7 Cent (knapp 3,3 Prozent) auf einen Wert von 2,19  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ . Eine derartige Erhöhung gab es auch im Land Brandenburg zuletzt im Jahr 2013.

Die **Kosten für Heizung und Warmwasser** betragen in Berlin (West) 0,99  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  (2018: 0,93  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ). In Berlin (Ost) wurden 0,80  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  abgerechnet (2018: 0,77  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ), wobei der Anstieg hier deutlich geringer ausfiel als im westlichen Teil der Hauptstadt. Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen in Brandenburg konnten durchschnittliche Wärmekosten von 0,91  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  ermittelt werden (2018: 0,89  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ) – hier wurde somit wieder der Stand von 2017 erreicht.

Die **kalten Betriebskosten** lagen in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 bei 1,85  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  (2018: 1,82  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ). In Berlin (Ost) wurden durchschnittlich 1,58  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  Wohnfläche abgerechnet (2018: 1,50  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ). Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg lagen die kalten Betriebskosten 2018 im Schnitt bei 1,28  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$  (2018: 1,23  $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ ).

Bei genauerer Betrachtung kann man hierbei erkennen, dass die **kalten Betriebskosten** vor allem im östlichen Teil der Bundeshauptstadt mit 5,3 Prozent stark angestiegen sind, während ihr Aufwärtstrend im Westen Berlins zusammengefasst mit rund 1,6 Prozent nur mäßig ausfällt. Umgekehrt verhält es sich bei den **warmen Betriebskosten**. Hier steht ein signifikanter Anstieg um 6,5 Prozent in Berlin (West) einer Erhöhung der warmen Betriebskosten um 3,9 Prozent in Berlin (Ost) gegenüber. Der Grund hierfür könnte immer noch an der im Osten der Hauptstadt allgemein kompakteren Bauweise sowie der im Vergleich zum Westen der Stadt immer noch dominanteren Rolle von Fernwärme für die Wärmeversorgung liegen.

**Für das Abrechnungsjahr 2020** rechnet der BBU für Berlin mit einer Fortsetzung der Erhöhung der gesamten Betriebskosten, wenn auch schwächer als im Vergleich von 2018 zu 2019. Hauptgrund sind weitere Preisanstiege im Bereich Energieträger (vgl. BBU-Preisspiegel 2020). Hinzu kommen Kostenanstiege im Bereich Dienstleistungen, die sich auch bei den Betriebskosten niederschlagen werden. Auch in Brandenburg erwartet der BBU im Mittel wieder einen moderateren Anstieg der gesamten Betriebskosten zum Abrechnungsjahr 2020. Hier basiert die Vorhersage ebenfalls 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 mit einem mäßigen Anstieg zum Abrechnungsjahr 2020 rechnen, während für die kalten Betriebskosten eher mit einem nur leichten Aufwärtstrend zu rechnen ist.

Betrachtet man die in der BBU-Betriebskostenstudie 2018 für das Jahr 2019 aufgestellte Prognose, erkennt man, dass die warmen Betriebskosten zum Jahr 2019 zwar tatsächlich angestiegen sind, dieser Anstieg aber stärker ausfiel, als vorhergesagt. Der sich fortsetzende Kostenanstieg in Sachen Energieträger sowie ein von der Mitteltemperatur mit dem Jahr 2020 durchaus vergleichbares Folgejahr sprechen auch dafür, dass die abgerechneten Betriebskosten 2020 einen weiteren, wenn auch moderaten Anstieg, erfahren werden.

Berlin, im August 2021

i.V. Dr. Jörg Lippert

i.A. Marius Schlegelmilch



## *Betriebskosten 2019*



## 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 Konvention<sup>1</sup> 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. 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 Kundinnen und Kunden online im Internet zur Verfügung.

Den Großteil der Daten erhält der BBU derzeit über sein eigenes Befragungsportal, in welchem die Wohnungsunternehmen selbst ihre Daten eintragen. Darüber hinaus enthält die Studie Daten des Dienstleisters WohnCom GmbH. Ein weiterer Anbieter von Benchmarking-Leistungen ist die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH mit Sitz in Leipzig. Für insgesamt rund 33.000 Wohneinheiten erhält der BBU derzeit über die IRN Betriebskostenkennwerte, die direkt in die verbandseigene Betriebskostendatenbank eingespielt werden. Eine weitere zukunftssträchtige Alternative ist die BBU-Wohndatenbank, in deren Entwicklungszusammenhang auch die Möglichkeit geschaffen wurde die Betriebskostendaten wohnungsweise zu importieren. Insgesamt wurden so zusammen rund 856.000 Wohnungen auf ihre Betriebskostenkennwerte ausgewertet –

mit einem Minus von gerade einmal 1,4 Prozent zum Vorjahr eine solide Datenbasis.

Mehr als die Hälfte der Betriebskosten können die Wohnungsunternehmen und die Mieter 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 Dezember 2020 die Auswertung des BBU-Preisspiegels mit betriebskostenrelevanten Preisen und Abgaben für Leistungen in 80 deutschen Städten veröffentlicht.<sup>2</sup> Damit schafft der BBU für seine Mitgliedsunternehmen und für interessierte Leser Transparenz über die zu erwartenden Kostensteigerungen bei den Betriebskosten.

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

<sup>2</sup> s. Internet: [www.bbu.de](http://www.bbu.de) | Publikationen

## 02 | Betriebskosten in Berlin

### 2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin

DIE BETRIEBSKOSTEN der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin sind zu 2019 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich angestiegen von 2,48 €/m<sup>2</sup>×Monat auf nunmehr 2,59 €/m<sup>2</sup>×Monat. Der Anstieg war damit gut doppelt so hoch wie vorhergesagt (Prognose der letzten Studie: 2,52 €/m<sup>2</sup>×Monat).

Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin von 2010 bis 2019 jährlich um ca. 2,6 Cent bzw. lediglich um 1,1 Prozent an. Dieser über den neunjährigen Zeitraum durchaus als moderat zu bezeichnende Anstieg der Betriebskosten ist das Ergebnis der intensiven Bemühungen der Wohnungsunternehmen, steigende Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter zu vermeiden, was einem in Anbetracht von der Energiepreisentwicklung, aber auch Faktoren wie dem Mindestlohn und allgemeiner Dienstleistungskostensteigerungen schnell klar wird. Besonders deutlich wird dies bei dem Betriebskostenanteil, der direkt von den BBU-Mitgliedsunternehmen beeinflusst werden kann: So stiegen die warmen Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen von 2010 bis 2019 um gerade einmal 1 Cent an. Dies entspricht einem Anstieg von rund 0,1 Cent pro Jahr- einem Anstieg deutlich unter der Kostensteigerung der Energiepreise.

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 2020 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 1,3 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2020 wurden sogar ganze 33 Milliarden Euro in die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände investiert – das sind 72 % 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 Energiewende 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 in den Jahren 2010 bis 2018. Dass sich Inflation, Lohnsteigerungen und auch vor dem Hintergrund der nun vermehrt umgesetzten Energiewende verstärkt steigenden Kosten für Energieträger und damit Warmwasser und Heizen irgendwann einmal auch bei den Betriebskosten niederschlagen werden, war hingegen nur eine Frage der Zeit. Da rund 57 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen seit 1990 vollständig und ca. 32 Prozent teilweise energetisch modernisiert sind, wirken sich die steigenden Kosten für Energie durch den damit geringeren Verbrauch in Sachen Energieträger immer noch deutlich weniger stark aus, als es ohne die umfangreiche energetische Modernisierung der Fall wäre. Ohne die Investitionen in die energetische Modernisierung wären die Kosten für Heizung und Warmwasser nach einer Schätzung des BBU fast doppelt so hoch. Dieser Punkt zeigt gerade bei dem jetzigen, eigentlich überfälligen Anstieg der warmen Betriebskosten, wie wichtig eine Abdämpfung des Anstieges der warmen Betriebskosten ist, um eine zu starke Kostensteigerung der gesamten Betriebskosten zu verhindern.

#### **Betriebskosten 2020: Weiterer Anstieg wahrscheinlich, aber weniger ausgeprägt als zu 2019**

Für die warmen Betriebskosten 2020 erwartet der BBU allgemein einen moderaten Anstieg. Grund sind die recht deutlichen Preisanstiege im Bereich der Energieträger. Der Einfluss der Witterung auf den die Kostenentwicklung sollte vernachlässigbar sein, da das Jahr 2020 ähnlich warm ausfiel wie die Jahre 2018 und 2019, wodurch weder eine deutliche zusätzliche Steigerung an Heiz- und Energiebedarf, noch eine deutliche Energieträgereinsparung im Vergleich zum abgerechneten Vorjahr 2019 zu erwarten ist. Allgemein steigende Strompreise und Lohnkosten sollten auch den Aufwärtstrend der kalten Betriebskosten aufrechterhalten – wenn auch etwas moderater als zu 2019. Darum erwartet der BBU einen mäßigen Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten 2020 für Berlin auf 2,64 €/m<sup>2</sup>×Monat. Eine Vorhersage der wichtigsten Kostenpositionen für Berlin ist unter „Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin“ auf Seite 12 zusammengestellt.

## Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2019 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m<sup>2</sup> Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2019	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,48	0,49	+ 0,01	+ 2,1 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,23	+ 0,06	+ 35,3 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,23	0,28	+ 0,05	+ 21,7 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,07	0,18	+ 0,11	+ 157,1 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,11	+ 0,02	+ 22,2 %
<b>kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>1,48</b>	<b>1,70</b>	<b>+ 0,22</b>	<b>+ 14,9 %</b>
<b>warme Betriebskosten *</b>	<b>0,88</b>	<b>0,89</b>	<b>+ 0,01</b>	<b>+ 1,1 %</b>
<b>gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>2,36</b>	<b>2,59</b>	<b>+ 0,23</b>	<b>+ 9,7 %</b>

\* 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 2018 zu 2019 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m<sup>2</sup> Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2018	2019	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,48	0,49	+ 0,01	+ 2,1 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,20	0,23	+ 0,03	+ 15,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,26	0,28	+ 0,02	+ 7,7 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,16	0,18	+ 0,02	+ 12,5 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,11	0,11	0,00	0,0 %
<b>kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>1,64</b>	<b>1,70</b>	<b>+ 0,06</b>	<b>+ 3,7 %</b>
<b>warme Betriebskosten *</b>	<b>0,84</b>	<b>0,89</b>	<b>+ 0,05</b>	<b>+ 6,0 %</b>
<b>gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>2,48</b>	<b>2,59</b>	<b>+ 0,11</b>	<b>+ 4,4 %</b>

\* 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 2019

### Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

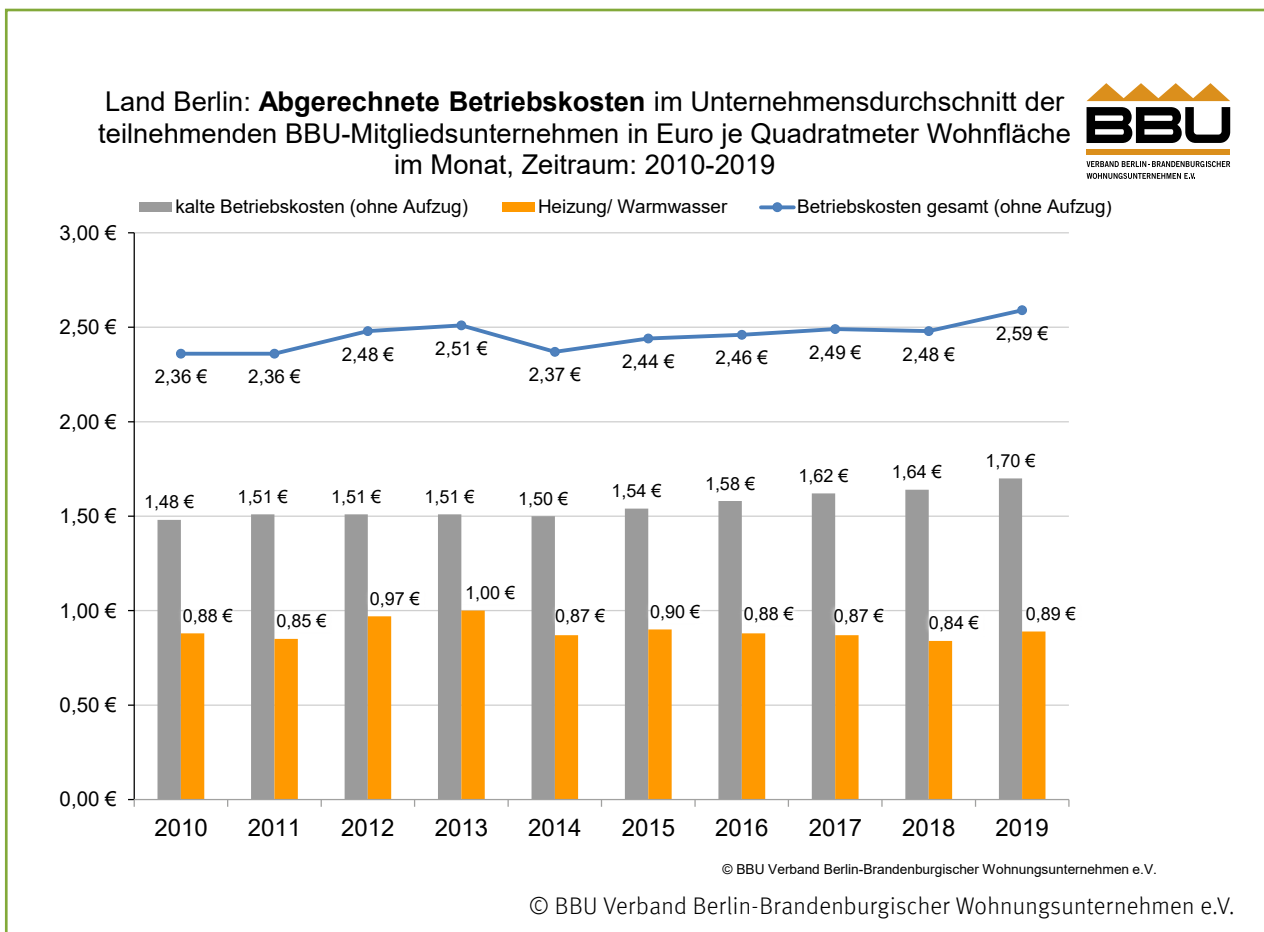
(Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup>×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ 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 €
<b>2019</b>	<b>2,59 €</b>	<b>0,89 €</b>	<b>1,70 €</b>	<b>0,28 €</b>	<b>0,49 €</b>	<b>0,23 €</b>	<b>0,28 €</b>
2020 *	2,64 €	0,91 €	1,73 €	0,28 €	0,49 €	0,24 €	0,29 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2019 (Basis: 100 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 609.325 Wohnungen);

\*Schätzung;

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



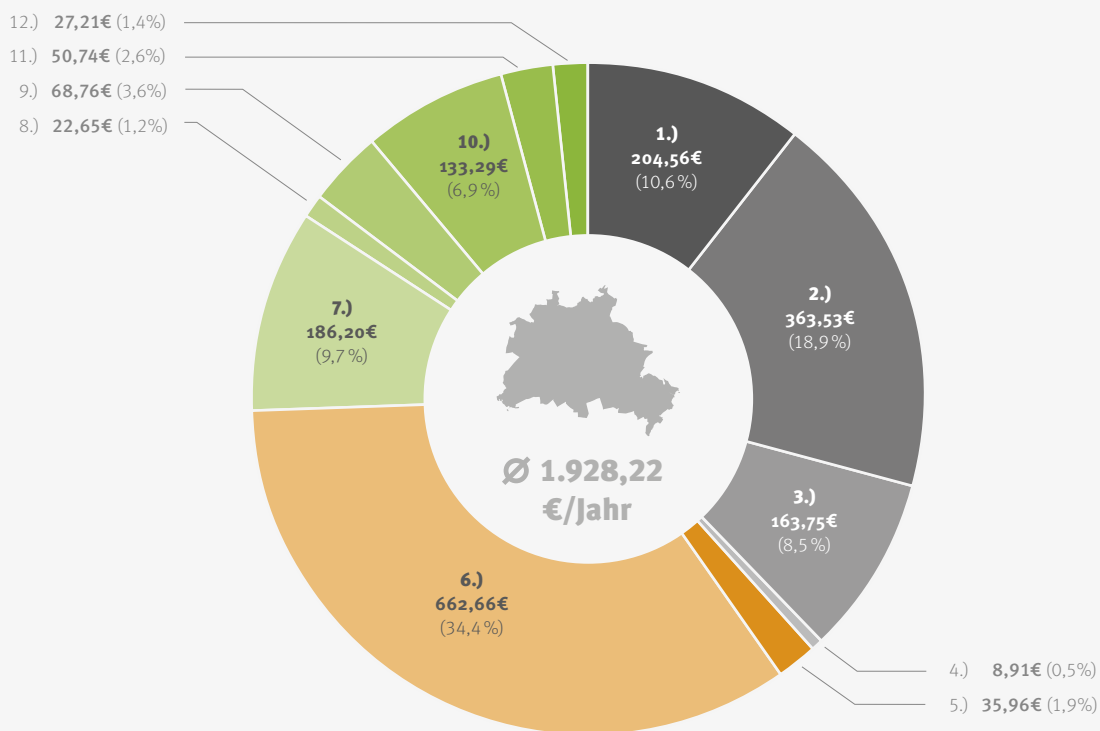
## Betriebskosten 2019

Die auf Seite 11 und 12 dargestellten Entwicklungen schlagen sich natürlich auch in den Kostenanteilen und in den Gesamtkosten eines Berliner Musterhaushaltes nieder. So ist – wie im Kreisdiagramm auf Seite 13 zu erkennen – die Summe der gesamten Betriebskosten in Berlin um rund 81 Euro pro Jahr gestiegen und betrug für das Jahr 2019 nunmehr 1.928,22 Euro (2018: 1847,65 Euro). Insgesamt rund 62 % 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 662,66 Euro/Jahr auch den größten Posten ein – gefolgt von der Position Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) (363,53 Euro/Jahr), Grundsteuer (204,56 Euro/Jahr) und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (186,20 Euro/Jahr).

### Verteilung gesamter Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin 2019

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche



staatl. beeinflusst  
**740,75 €/Jahr**  
(ca. 38,4%)

- 1.) Grundsteuer
- 2.) Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)
- 3.) Straßenreinigung/Müllbeseitigung
- 4.) Schornsteinreinigung

teils staatl. beeinflusst  
**698,61 €/Jahr**  
(ca. 36,2%)

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

vom Wohnungsunternehmen  
bedingt beeinflussbar  
**488,85 €/Jahr**  
(ca. 25,4%)

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

Alle Werte in dieser Abbildung sind auf die dargestellte Anzahl von Nachkommastellen gerundet. Abweichungen von Summen resultieren lediglich aufgrund weiterer enthaltener, der Übersichtlichkeit halber nicht aufgeführter Nachkommastellenzahlen.

Quelle: BBU Betriebskostendatenbank 2019

© BBU

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

Jahr 2019

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 100

Anzahl der Wohnungen: 609.325

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,18	<b>0,28</b>	0,37
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,33	<b>0,49</b>	0,56
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,12	<b>0,23</b>	0,26
Schornsteinreinigung	0,00	<b>0,04</b>	0,12
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,13	<b>0,28</b>	0,47
Gartenpflege	0,02	<b>0,10</b>	0,22
Versicherung	0,04	<b>0,18</b>	0,25
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,00	<b>0,03</b>	0,07
Beleuchtung	0,02	<b>0,05</b>	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,03	<b>0,11</b>	0,17
Aufzug	0,06	<b>0,13</b>	0,30
Sonstige Betriebskosten	0,01	<b>0,05</b>	0,10
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,51	<b>0,89</b>	1,17
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	1,23	<b>1,70</b>	2,02
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,85	<b>2,59</b>	3,00

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.

## 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 2019 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr sichtbar angestiegen. So lagen sie 2019 bei 2,84 €/m<sup>2</sup>×Monat (2018: 2,75 €/m<sup>2</sup>×Monat). Ein Blick auf das Balkendiagramm auf Seite 16 lässt dabei deutlich erkennen, dass die kalten und warmen Betriebskosten hierbei beide nach oben tendieren. Man erkennt aber auch, dass der starke Anstieg der gesamten Betriebskosten in Berlin (West) vor allem durch eine recht deutliche Erhöhung der warmen Betriebskosten zu Stande kam. Hierbei stiegen die warmen Betriebskosten um 6 Cent auf nunmehr 0,99 €/m<sup>2</sup>×Monat an. Die kalten hielten auch an diesem Richtungstrend fest, doch war ihr Anstieg 3 Cent auf 1,85 €/m<sup>2</sup>×Monat absolut betrachtet nur halb so hoch.

Eine Betrachtung der Zeitreihe auf Seite 16 zeigt aber auch, dass derartige Veränderungen der warmen Betriebskosten nichts Ungewöhnliches sind. Bezüglich der gesamten abgerechneten Betriebskosten wurde in Berlin (West) nun der Stand von 2013 wieder erreicht.

Wird die auf Seite 16 zusammengefasste mittlere Kostenentwicklung von 2010 zu 2019 betrachtet, sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) in dieser Zeit gerade einmal 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).

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 Modernisierungsstand 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. 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 hat sich zum Abrechnungsjahr 2019 erstmalig seit langer Zeit sichtbar verringert. Haupttreiber für die aber immer noch bestehenden Unterschiede sind höhere Betriebskosten in Berlin (West) für die Sparten Grundsteuer, Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser), Hauswart/Hausreinigung/Ungeziefer, Müll- und Straßenreinigung und Versicherung als im östlichen Teil der Stadt.

### **Betriebskosten 2020: Für Berlin (West) wird mittelstarker Anstieg der Betriebskosten erwartet**

Für Berlin (West) erwartet der BBU einen mäßigen Anstieg der warmen Betriebskosten durch weiter gestiegene Preise für die zum Heizen und die Warmwassererzeugung nötigen Energieträger. Da das Jahr 2020 insgesamt gesehen ähnlich warm ausfiel wie 2019, sollte sich der Witterungseinfluss auf die jährliche Änderung der warmen Betriebskosten von 2019 auf 2020 erneut in Grenzen halten. Ein absolut gesehen ähnlicher, mäßig starker Anstieg wird bei den kalten Betriebskosten erwartet. Steigende Kosten für Dienstleistungen und Strom sind hier nach wie vor die antreibenden Faktoren.

Der BBU rechnet mit einem durchschnittlichen Wert von 2,90 €/m<sup>2</sup>×Monat für die gesamten Betriebskosten in Berlin (West). Prognosen für die wichtigsten sonstigen Kostenpositionen für Berlin (West) können der Betriebskostenentwicklungstabelle auf Seite 16 entnommen werden.

## Betriebskosten 2019

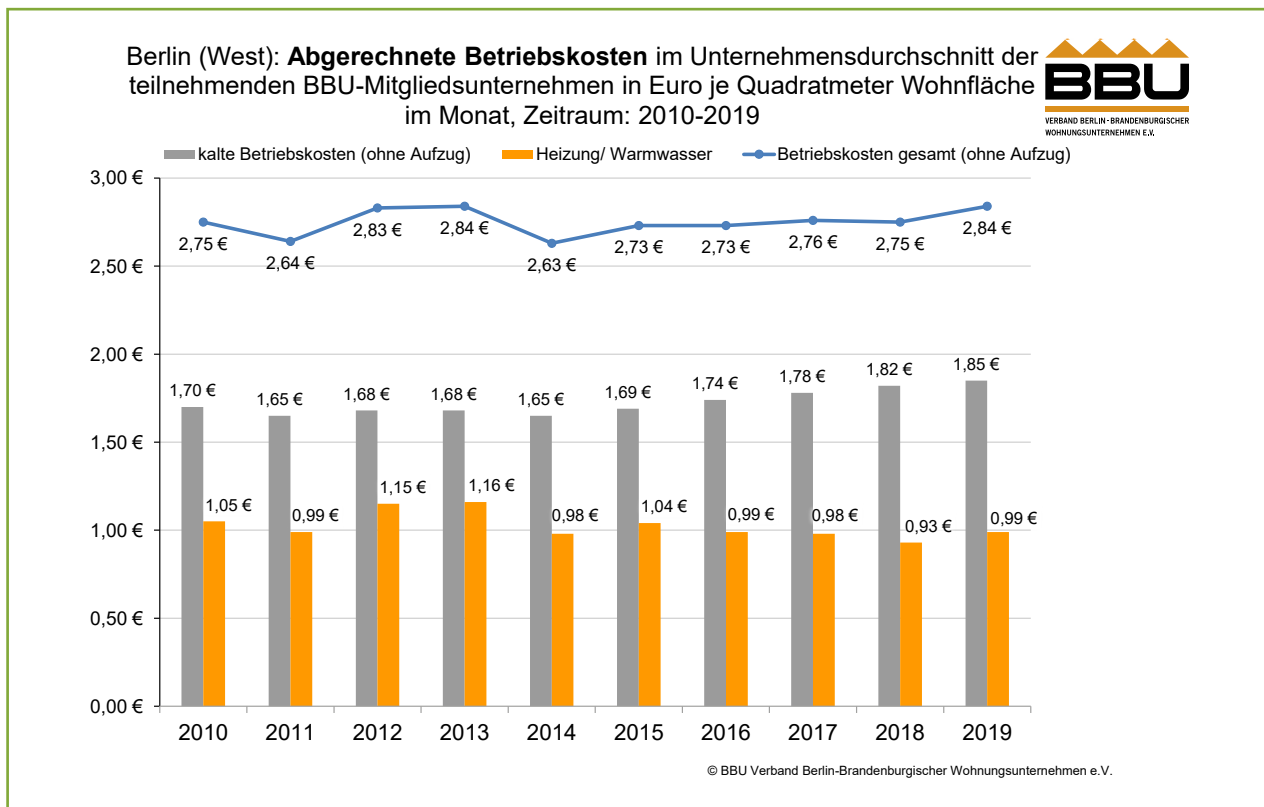
### Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West)

(Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup>×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ 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 €
<b>2019</b>	<b>2,84 €</b>	<b>0,99 €</b>	<b>1,85 €</b>	<b>0,31 €</b>	<b>0,53 €</b>	<b>0,24 €</b>	<b>0,29 €</b>
2020*	2,90 €	1,02 €	1,88 €	0,31 €	0,54 €	0,25 €	0,29 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2019 (Basis: 41 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 262.870 Wohnungen); \*Schätzung;

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.





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

Jahr 2019

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 41  
Anzahl der Wohnungen: 262.870

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,18	<b>0,31</b>	0,39
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,34	<b>0,53</b>	0,58
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,12	<b>0,23</b>	0,24
Schornsteinreinigung	0,00	<b>0,04</b>	0,10
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,19	<b>0,29</b>	0,52
Gartenpflege	0,03	<b>0,11</b>	0,17
Versicherung	0,06	<b>0,21</b>	0,27
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,01	<b>0,04</b>	0,10
Beleuchtung	0,02	<b>0,05</b>	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,07	<b>0,12</b>	0,19
Aufzug	0,02	<b>0,14</b>	0,33
Sonstige Betriebskosten	0,00	<b>0,05</b>	0,15
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,61	<b>0,99</b>	1,25
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	0,88	<b>1,85</b>	2,22
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,72	<b>2,84</b>	3,35

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.

## 2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)

IN BERLIN (OST) zeigte sich bei der Entwicklung der gesamten Betriebskosten verglichen zum Vorjahr ein ähnliches Bild wie im westlichen Teil der Stadt mit dem Unterschied, dass hier die gesamten Betriebskosten absolut und relativ betrachtet noch etwas stärker angestiegen sind: Die gesamten Betriebskosten lagen hier 2019 bei 2,38 €/m<sup>2</sup>×Monat (2018: 2,27 €/m<sup>2</sup>×Monat). Dabei änderten sich vor allem die kalten Betriebskosten sichtbar. So stiegen die kalten Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um 8 Cent auf 1,58 €/m<sup>2</sup>×Monat stark an, während sich die Erhöhung der warmen Betriebskosten im Vergleich hierzu aber auch im Vergleich zu Berlin (West) mit um 3 Cent auf 0,80 €/m<sup>2</sup>×Monat verhältnismäßig in Grenzen hielt.

Von 2010 bis 2019 lag der Anstieg der gesamten Betriebskosten dagegen bei 23 Cent. Treibender Faktor war hierbei ein deutlicher Anstieg der kalten Betriebskosten um ganze 22 Cent von 1,36 Euro im Jahr 2010 auf 1,58 Euro im Jahr 2019. Die warmen Betriebskosten hielten dagegen im selben Zeitraum überlagert von einer gewissen Volatilität zwischen den einzelnen Jahren recht stabil ihr Niveau. So sind die warmen Betriebskosten von 2010 bis 2019 in Berlin (Ost) von 0,79 Euro auf 0,80 Euro nur minimal angestiegen, was einer Erhöhung um durchschnittlich 0,1 Cent beziehungsweise 0,1 Prozent pro Jahr entspricht.

Ermöglicht wurde die Kostenersparnis in Sachen warmer Betriebskosten entgegen dem starken Anstieg und Trend der restlichen Anteile der Betriebskosten in Berlin (Ost) zu einem Großteil durch die Anstrengungen der Wohnungsunternehmen, Vermieter und Mieter sowohl durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch durch eine entsprechende Wärmenutzung.

### **Moderne Wohnungen = praktizierter Verbraucherschutz**

Die vergleichsweise günstige Entwicklung in Berlin (Ost), was die warmen Betriebskosten anbelangt, hat unter anderem ihre Ursache in dem mittlerweile hohen Modernisierungsstand. Kostendämpfend wirken sich auch die vorhandene Gebäudestruktur (kompakte mehrstöckige 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 Betriebskostenforderungen und untermauern somit ihre Stellung als Verbraucherschützer. Eine Leistung, die durchaus Beachtung verdient!

### **Betriebskosten 2020:**

#### **Weiterer, aber gemäßigerer Aufwärtstrend erwartet**

Für das Abrechnungsjahr 2020 erwartet der BBU auch für Berlin (Ost) einen wieder gemäßigeren 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. Mit einem nennenswerten Einfluss der Witterung wird nicht gerechnet, da das Jahr 2020 ähnlich warm ausfiel wie 2019. Bei den kalten Betriebskosten sollten sich dagegen die weiter angestiegenen Dienstleistungs- und Stromkosten bemerkbar machen.

Insgesamt wird zu 2020 somit von einer Erhöhung der gesamten Betriebskosten auf 2,43 €/m<sup>2</sup>×Monat in Berlin (Ost) ausgegangen – ein Anstieg von 5 Cent/m<sup>2</sup>×Monat gegenüber dem Referenzjahr 2019. 2 Cent des Anstiegs sollten dabei laut Abschätzung auf die warmen und 3 Cent auf die kalten Betriebskosten fallen (vgl. Tabelle auf Seite 19).

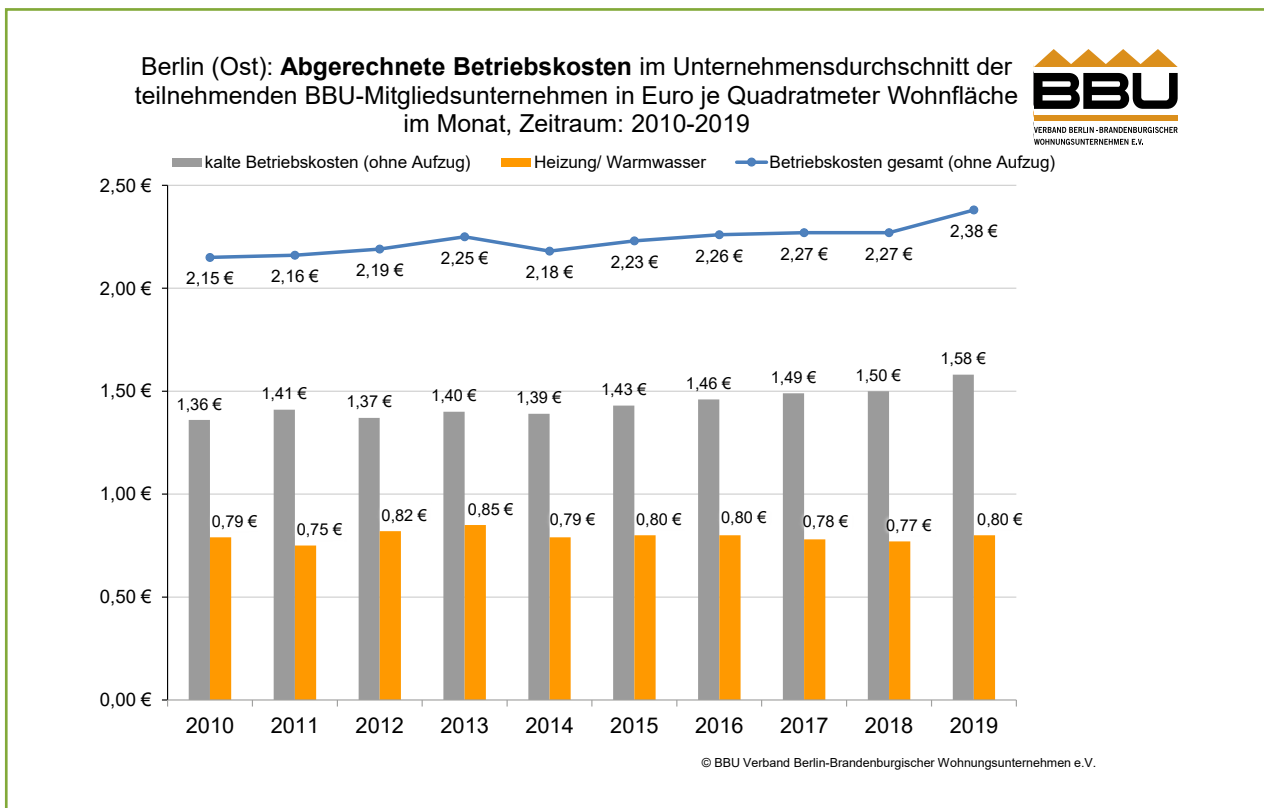
## Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost)

(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. Oberflächen-/ Regenwasser)	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 €
<b>2019</b>	<b>2,38 €</b>	<b>0,80 €</b>	<b>1,58 €</b>	<b>0,26 €</b>	<b>0,46 €</b>	<b>0,21 €</b>	<b>0,26 €</b>
2020*	2,43 €	0,82 €	1,61 €	0,26 €	0,46 €	0,22 €	0,27 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2019 (Basis: 59 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 346.455 Wohnungen); \*Schätzung;

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



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

Jahr 2019

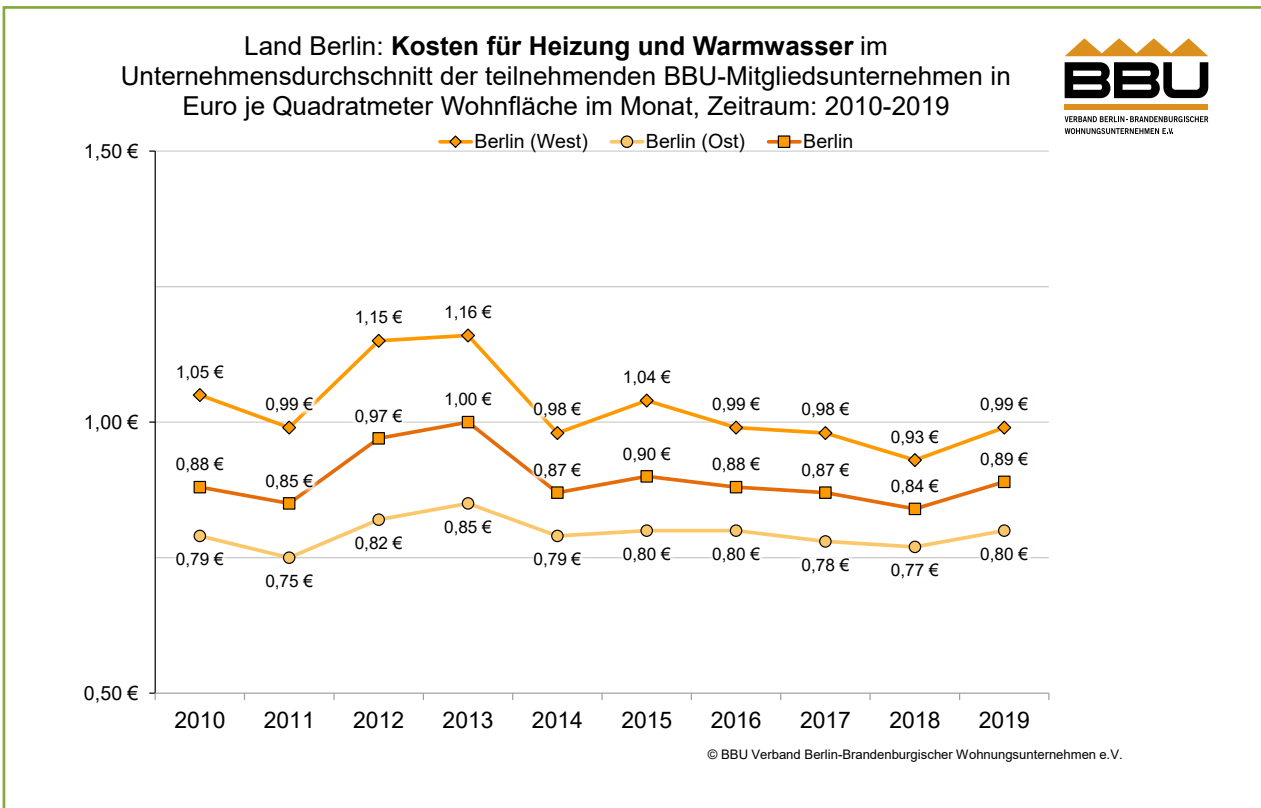
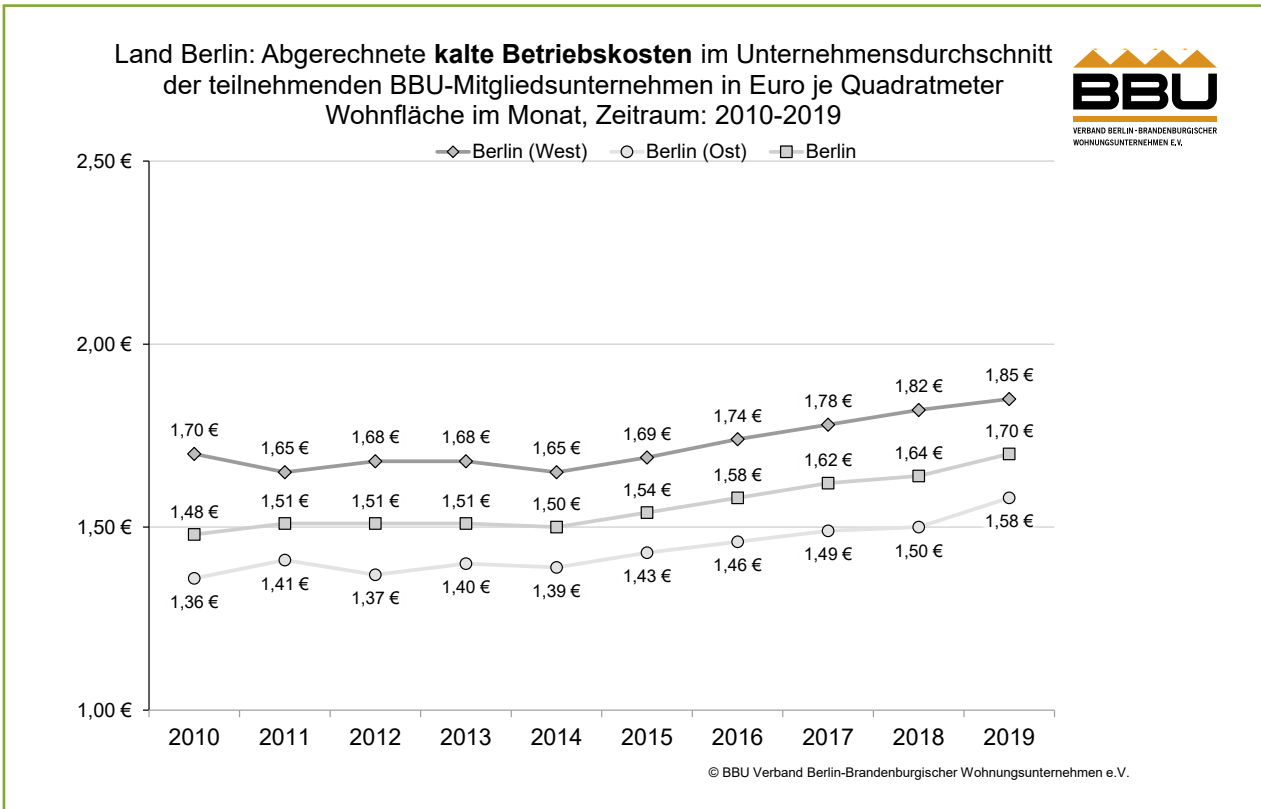
Anzahl der Wohnungsunternehmen: 59  
Anzahl der Wohnungen: 346.455

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,19	<b>0,26</b>	0,28
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,37	<b>0,46</b>	0,51
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,13	<b>0,21</b>	0,23
Schornsteinreinigung	0,00	<b>0,05</b>	0,13
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,13	<b>0,26</b>	0,47
Gartenpflege	0,01	<b>0,08</b>	0,18
Versicherung	0,04	<b>0,16</b>	0,23
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,01	<b>0,03</b>	0,07
Beleuchtung	0,02	<b>0,05</b>	0,07
Kabelfernsehen/Antenne	0,03	<b>0,11</b>	0,15
Aufzug	0,08	<b>0,12</b>	0,30
Sonstige Betriebskosten	0,01	<b>0,04</b>	0,09
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,49	<b>0,80</b>	1,04
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	1,27	<b>1,58</b>	1,83
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,95	<b>2,38</b>	2,78

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.

## Betriebskosten 2019



## 03 | Betriebskosten im Land Brandenburg

### 3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg

AUCH IM LAND BRANDENBURG sind die gesamten Betriebskosten für das Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr erkennbar angestiegen. So zahlten die Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2018 durchschnittlich 2,19 Euro €/m<sup>2</sup>×Monat. Die Betriebskosten liegen damit nun auch wieder über dem Wert von 2010. Allgemein lässt sich erkennen, dass die kalten Betriebskosten in Brandenburg seit 2012 kontinuierlich angestiegen sind und die warmen Betriebskosten zugleich einem Abwärtstrend unterlagen. Dieser wurde nun zu 2019 beendet und zugleich stiegen die kalten Betriebskosten durchaus sichtbar an. Beide Faktoren zusammen sind der Grund, warum die gesamten Betriebskosten 2019 nun deutlich höher als in den Vorjahren lagen.

Im Gegensatz zu Berlin sanken die warmen Betriebskosten in Brandenburg von 2010 bis 2019 trotz dieser neuen Entwicklung insgesamt gesehen um 10 Cent, beziehungsweise gut 1 Cent oder 1 Prozent pro Jahr. Demgegenüber sind die kalten Betriebskosten im selben Zeitraum um 13 Cent angestiegen. Hier wird deutlich ersichtlich wie kostendämpfend sich die warmen Betriebskosten auf die Gesamtkosten ausgewirkt haben. Eine Stagnation oder gar ein Anstieg der warmen Betriebskosten in diesem Zeitraum hätte in Brandenburg zweifelsohne zu deutlich höheren Gesamtbetriebskosten geführt.

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 2020 waren 77 Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg vollständig und rund 18 Prozent teilweise modernisiert. Von 1991 bis 2020 haben unsere Mitglieder für den brandenburgischen Bestand rund acht Milliarden Euro allein in die Modernisierung investiert. Für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zusammengenommen lagen die Ausgaben sogar bei beachtlichen 15,3 Milliarden Euro. 86 % 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg sind alleine von 1990 bis 2018 um rund 77 Prozent gesenkt worden. Zeitgleich sank der Energieverbrauch um knapp die Hälfte.

#### **Betriebskosten 2020: Leicht bis mäßig steigende kalte und warme Betriebskosten**

Für Brandenburg erwartet der BBU einen leichten bis mäßigen Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten von 2019 zu 2020 auf 2,23 €/m<sup>2</sup>×Monat. Die in Brandenburg 2019 erneut überwiegend mäßig gestiegenen Preise für die Wärmeenergieträger werden dabei nach Meinung des BBU die warmen Betriebskosten wiederholt leicht steigen lassen. Ein wesentlicher dämpfender oder verstärkender Einfluss der Witterung auf die warmen Betriebskosten wird nicht gesehen, weil die Jahre 2019 und 2020 ähnlich warm ausfielen. Bei den kalten Betriebskosten erwartet der BBU für Brandenburg ebenfalls einen leichten Anstieg, der absolut gesehen in derselben Größenordnung wie bei den warmen Betriebskosten sein sollte. Die Prognosen sind auf Seite 24 zusammengefasst.

## Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2010 zu 2019 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m<sup>2</sup> Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2019	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,12	0,13	+ 0,01	+ 8,3 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,43	0,46	+ 0,03	+ 7,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,20	+ 0,03	+ 17,6 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,17	0,26	+ 0,09	+ 52,9 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,05	0,10	+ 0,05	+ 100,0 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,11	+ 0,02	+ 22,2 %
<b>kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>1,15</b>	<b>1,28</b>	<b>+ 0,13</b>	<b>+ 11,3 %</b>
<b>warme Betriebskosten *</b>	<b>1,01</b>	<b>0,91</b>	<b>- 0,10</b>	<b>- 9,9 %</b>
<b>gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>2,16</b>	<b>2,19</b>	<b>+ 0,03</b>	<b>+ 1,4 %</b>

\* 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 2018 zu 2019 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m<sup>2</sup> Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2018	2019	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,13	0,13	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,46	0,46	0,00	0,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,20	0,20	0,00	0,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,25	0,26	+ 0,01	+ 4,0 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,09	0,10	+ 0,01	+ 11,1 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,10	0,11	+ 0,01	+ 10,0 %
<b>kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>1,23</b>	<b>1,28</b>	<b>+ 0,05</b>	<b>+ 4,1 %</b>
<b>warme Betriebskosten *</b>	<b>0,89</b>	<b>0,91</b>	<b>+ 0,02</b>	<b>+ 2,2 %</b>
<b>gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *</b>	<b>2,12</b>	<b>2,19</b>	<b>+ 0,07</b>	<b>+ 3,3 %</b>

\* 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

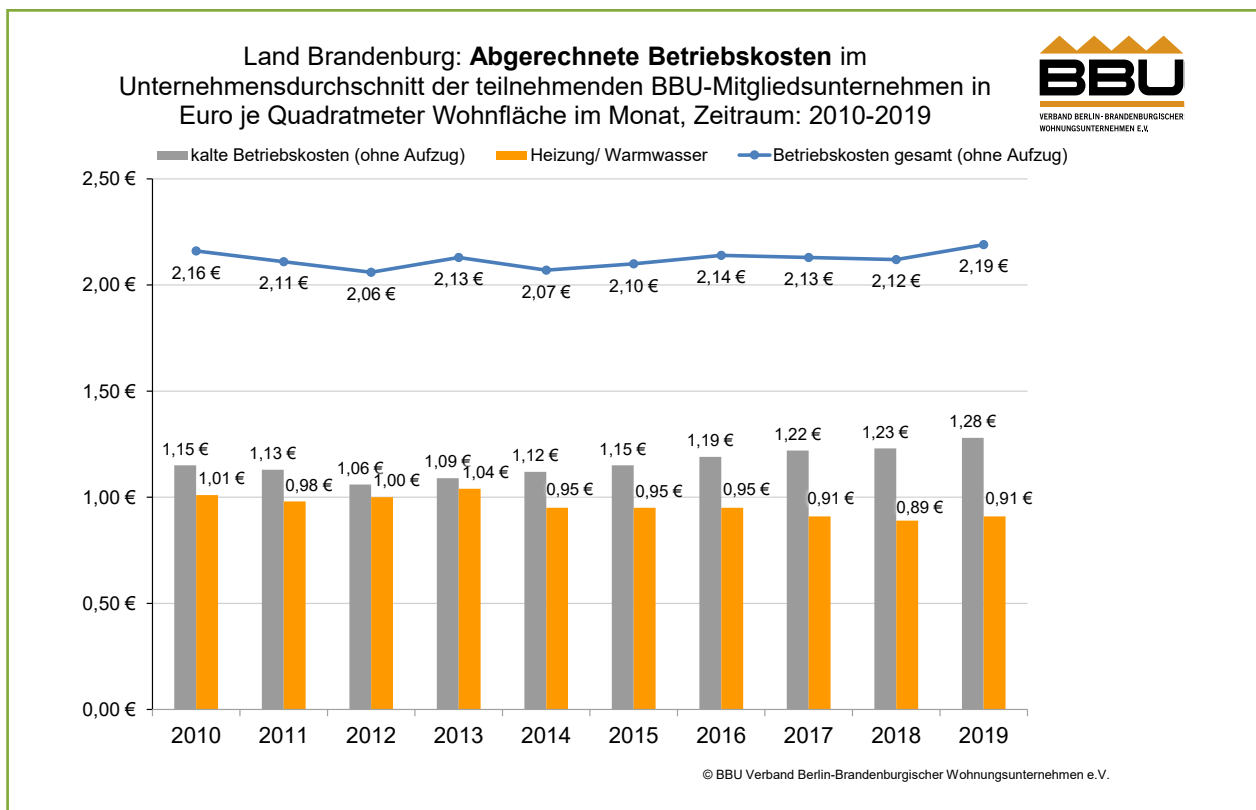
(Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup>×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ 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 €
<b>2019</b>	<b>2,19 €</b>	<b>0,91 €</b>	<b>1,28 €</b>	<b>0,13 €</b>	<b>0,46 €</b>	<b>0,20 €</b>	<b>0,26 €</b>
<i>2020</i>	<i>2,23 €</i>	<i>0,93 €</i>	<i>1,30 €</i>	<i>0,13 €</i>	<i>0,46 €</i>	<i>0,21 €</i>	<i>0,27 €</i>

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2021 (Basis: 153 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 246.404 Wohnungen);

\*Schätzung;

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.





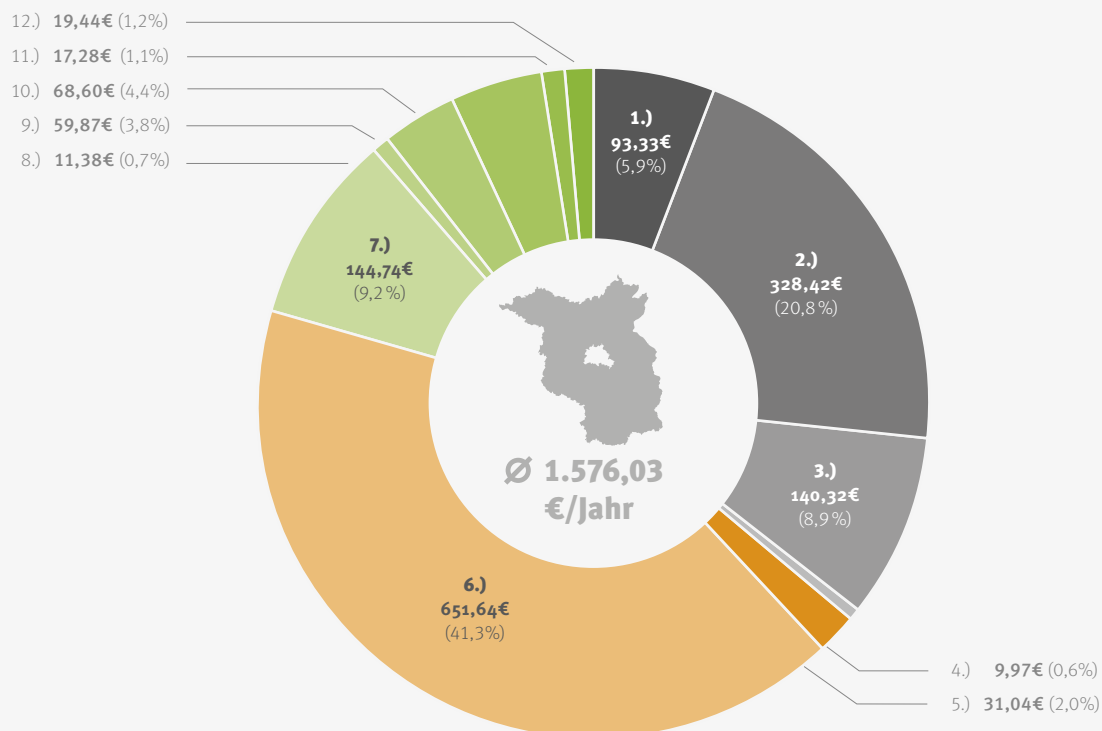
## Betriebskosten 2019

Im Folgenden wird betrachtet, inwiefern sich die soeben dargestellten Veränderungen der Betriebskosten auf eine brandenburgische Musterwohnung niederschlagen, die die durchschnittlich in Brandenburg anfallenden Betriebskosten auf eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung hochrechnet: So stieg, wie auf Seite 25 dargestellt, die Summe der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um rund 45 Euro auf nunmehr 1.576,03 €/Jahr (2018: 1.530,84 €/Jahr). In Brandenburg wurden dabei 36,3 % dieser Kosten staatlich beeinflusst, während 43,3 Prozent der Kosten nur teilweise staatlich beeinflusst wurden. 20,4 Prozent der Betriebskosten ließen sich bedingt von den Wohnungsunternehmen steuern.

Die größte Kostenposition machen dabei mit 651,64 €/Jahr die warmen Betriebskosten aus. Dahinter folgen die ebenfalls großen Kostenpositionen Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) (328,42 Euro/Jahr), Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (144,74 €/Jahr) sowie Straßenreinigung/Müllbeseitigung (140,32 €/Jahr). Die kleinste Position macht mit 9,97 €/Jahr die Schornsteinreinigung aus. Allgemein liegen die totalen Betriebskosten in Brandenburg deutlich unter jenen von Berlin mit einer Differenz von rund 18 %, beziehungsweise rund 352 €/Jahr.

### Verteilung gesamter Betriebskosten (ohne Aufzug) in Brandenburg 2019

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche



staatl. beeinflusst  
**572,04 €/Jahr**  
(ca. 36,3%)

- 1.) Grundsteuer
- 2.) Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)
- 3.) Straßenreinigung/Müllbeseitigung
- 4.) Schornsteinreinigung

teils staatl. beeinflusst  
**682,67 €/Jahr**  
(ca. 43,3%)

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

vom Wohnungsunternehmen  
bedingt beeinflussbar  
**321,32 €/Jahr**  
(ca. 20,4%)

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

Alle Werte in dieser Abbildung sind auf die dargestellte Anzahl von Nachkommastellen gerundet. Abweichungen von Summen resultieren lediglich aufgrund weiterer enthaltener, der Übersichtlichkeit halber nicht aufgeführter Nachkommastellenzahlen.

Quelle: BBU Betriebskostendatenbank 2019

© BBU

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

Jahr 2019

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 153

Anzahl der Wohnungen: 246.626

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	<b>0,13</b>	0,16
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,27	<b>0,46</b>	0,62
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,09	<b>0,20</b>	0,32
Schornsteinreinigung	0,01	<b>0,02</b>	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,04	<b>0,26</b>	0,44
Gartenpflege	0,03	<b>0,10</b>	0,32
Versicherung	0,04	<b>0,10</b>	0,28
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,00	<b>0,03</b>	0,14
Beleuchtung	0,02	<b>0,04</b>	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	<b>0,11</b>	0,21
Aufzug	0,08	<b>0,17</b>	0,41
Sonstige Betriebskosten	0,00	<b>0,02</b>	0,13
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,57	<b>0,91</b>	1,20
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	0,83	<b>1,28</b>	1,79
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,61	<b>2,19</b>	2,79

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.

## 3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland

GERINGER ALS IM GESAMTEN LAND BRANDENBURG war der Anstieg der Betriebskosten im Berliner Umland. Diese stiegen von 2,28 €/m<sup>2</sup>×Monat im Jahr 2018 auf nunmehr 2,30 €/m<sup>2</sup>×Monat im Jahr 2019.

Im Gegensatz zu den übrigen präsentierten Regionen in dieser Studie, gingen die warmen Betriebskosten dabei von 2018 zu 2019 zurück, genauer von 0,90 auf 0,89 €/m<sup>2</sup>×Monat. Zur gleichen Zeit stiegen die kalten Betriebskosten moderat an

– von 1,38 €/m<sup>2</sup>×Monat im Jahr 2018 auf 1,41 €/m<sup>2</sup>×Monat 2019. Hier schlug unter anderem die Kostenpositionen „Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung“ zu Buche, die um 1 Cent angestiegen ist (siehe Seite 27).

### Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

(Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup>×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

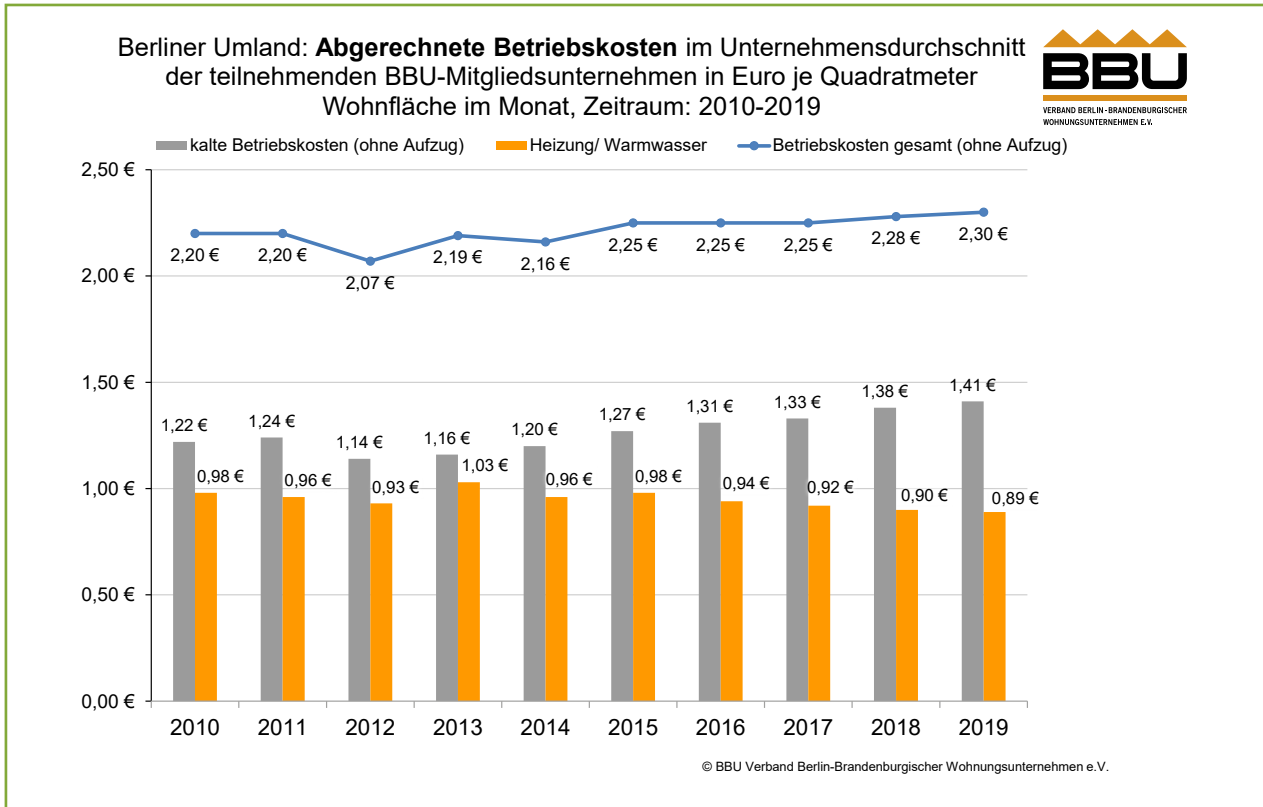
Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	Straßenreinigung/Müllbeseitigung	Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbeseitigung
2010	2,20 €	0,98 €	1,22 €	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 €
<b>2019</b>	<b>2,30 €</b>	<b>0,89 €</b>	<b>1,41 €</b>	<b>0,14 €</b>	<b>0,48 €</b>	<b>0,24 €</b>	<b>0,25 €</b>
2020*	2,35 €	0,91 €	1,44 €	0,14 €	0,48 €	0,25 €	0,26 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2019 (Basis: 42 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 73.859 Wohnungen);

\*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

## Betriebskosten 2019



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

Jahr 2019

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 42

Anzahl der Wohnungen: 73.859

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	<b>0,14</b>	0,19
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,30	<b>0,48</b>	0,72
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,13	<b>0,24</b>	0,37
Schornsteinreinigung	0,01	<b>0,02</b>	0,10
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,12	<b>0,25</b>	0,41
Gartenpflege	0,05	<b>0,10</b>	0,22
Versicherung	0,04	<b>0,13</b>	0,31
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,02	<b>0,04</b>	0,15
Beleuchtung	0,02	<b>0,04</b>	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,01	<b>0,08</b>	0,17
Aufzug	0,10	<b>0,18</b>	0,39
Sonstige Betriebskosten	0,01	<b>0,01</b>	0,11
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,33	<b>0,89</b>	1,38
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	1,13	<b>1,41</b>	2,12
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,81	<b>2,30</b>	3,10

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.

## 3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum

### Kostensenkung im Weiteren Metropolitanraum

MEHR ALS IM BERLINER UMLAND stiegen die gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum an. Hier fand insgesamt betrachtet eine Erhöhung der Betriebskosten um 8 Cent von 2,05 €/m<sup>2</sup>×Monat 2018 auf nunmehr 2,13 €/m<sup>2</sup>×Monat im Jahr 2019 statt. Ursache ist ein signifikanter Anstieg der kalten Betriebskosten um 6 Cent auf 1,22 €/m<sup>2</sup>×Monat (2018: 1,16 €/m<sup>2</sup>×Monat). Die warmen Betriebskosten stiegen dagegen nur geringfügig von 0,89 €/m<sup>2</sup>×Monat auf 0,91 €/m<sup>2</sup>×Monat an und erreichten damit wieder ihr Niveau von 2017.

Damit zeigt der Trend der gesamten Betriebskosten für den Weiteren Metropolitanraum nun wieder deutlich nach oben. Allerdings muss betont werden, dass die gesamten Betriebskosten trotz allem hier immer noch unter dem Niveau von 2010 liegen

– wenn auch mit einem geringeren Anteil warmer und einem höheren Anteil kalter Betriebskosten. 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. Schließlich hätte ein sichtbarer Anstieg der warmen Betriebskosten von 2010 bis 2019 zeitgleich zu der dargestellten Entwicklung der kalten Betriebskosten ohne Zweifel zu einer markanten Erhöhung der gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolitanraum geführt, den es so aber dank des langfristigen Rückgangs der warmen Betriebskosten nicht gibt. Die Energieeffizienzstrategie sowie ein effektives Betriebskostenmanagement der BBU-Mitgliedsunternehmen haben sich hier damit deutlich bewährt!

### Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolitanraum

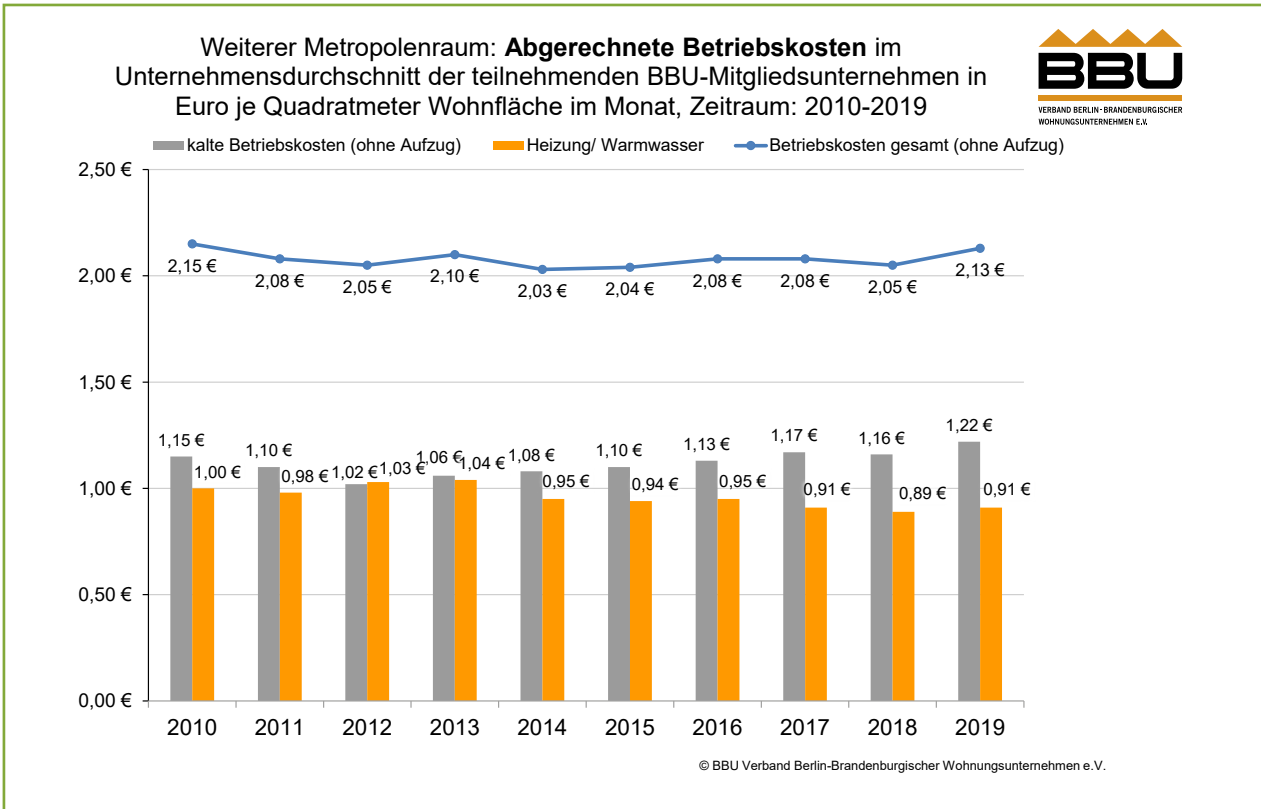
(Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup>×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/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 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,26 €
<b>2019</b>	<b>2,13 €</b>	<b>0,91 €</b>	<b>1,22 €</b>	<b>0,13 €</b>	<b>0,44 €</b>	<b>0,18 €</b>	<b>0,27 €</b>
2020*	2,17 €	0,93 €	1,15 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,28 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2018 (Basis: 113 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 162.383 Wohnungen);

\*Schätzung;

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



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

Jahr 2019

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 103  
Anzahl der Wohnungen: 162.383

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	<b>0,13</b>	0,15
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,27	<b>0,44</b>	0,60
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,09	<b>0,18</b>	0,28
Schornsteinreinigung	0,01	<b>0,02</b>	0,08
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,04	<b>0,27</b>	0,44
Gartenpflege	0,03	<b>0,09</b>	0,33
Versicherung	0,04	<b>0,08</b>	0,15
Schneebeseitigung/Winterdienst	0,00	<b>0,02</b>	0,12
Beleuchtung	0,02	<b>0,04</b>	0,11
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	<b>0,11</b>	0,22
Aufzug	0,03	<b>0,17</b>	0,46
Sonstige Betriebskosten	0,00	<b>0,04</b>	0,16
<b>Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)</b>	0,60	<b>0,91</b>	1,16
<b>Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	0,81	<b>1,22</b>	1,57
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	1,57	<b>2,13</b>	2,55

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.



## 3.4 Betriebskosten 2015 bis 2019 in den kreisfreien Städten im Land Brandenburg

### Abgerechnete Betriebskosten 2015 bis 2019 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in ausgewählten brandenburgischen Städten

(Durchschnittswerte in €/m<sup>2</sup>×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

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/ Ungezieferbeseitigung
<b>Brandenburg an der Havel</b>							
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 €
2019	2,02 €	0,91 €	1,12 €	0,12 €	0,36 €	0,17 €	0,26 €
<b>Cottbus</b>							
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 €
2019	2,32 €	0,99 €	1,33 €	0,15 €	0,53 €	0,20 €	0,18 €
<b>Frankfurt (Oder)</b>							
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 €
2019	2,61 €	1,11 €	1,50 €	0,14 €	0,58 €	0,16 €	0,34 €
<b>Potsdam</b>							
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 €
2019	2,40 €	0,82 €	1,58 €	0,15 €	0,56 €	0,27 €	0,24 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2019; k.A.: Keine Angabe, da nur ein Wohnungsunternehmen der Region zugeordnet ist.

© 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 31.12. 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 der folgenden Tabelle werden die Betriebskostenvorauszahlungen zum 31.12., die für die Monate in einem Jahr gezahlt wurden, mit den abgerechneten Betriebskosten seit dem Jahr 2010 verglichen.

Im Gegensatz zu den Vorjahren können die Tabellen für Berlin (Ost) und Berlin (West) hier aber nicht fortgeführt werden, weil der BBU seine Mitglieder zu dieser Differenzierung nicht mehr in der Jahresstatistik abfragt.

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 Betriebskos-

tenvorauszahlungen und -abrechnungen auf einen niedrigen zweistelligen, inzwischen oftmals auch nur noch einstelligen Prozentsatz reduziert.

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 856.000 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 <sup>2</sup> ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m <sup>2</sup> ×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 %
<b>2019</b>	<b>2,77 €</b>	<b>0,98 €</b>	<b>1,79 €</b>	<b>2,59 €</b>	<b>0,89 €</b>	<b>1,70 €</b>	<b>- 0,18 €</b>	<b>- 6,5 %</b>
<b>2020</b>	<b>2,82 €</b>	<b>0,99 €</b>	<b>1,83 €</b>					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2020 und BBU-Betriebskostendatenbank 2019

© 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 <sup>2</sup> ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m <sup>2</sup> ×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	2,27 €	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 %
<b>2019</b>	<b>2,45 €</b>	<b>1,11 €</b>	<b>1,34 €</b>	<b>2,19 €</b>	<b>0,91 €</b>	<b>1,28 €</b>	<b>-0,26 €</b>	<b>-10,6 %</b>
<b>2020</b>	<b>2,50 €</b>	<b>1,12 €</b>	<b>1,38 €</b>					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2020 und BBU-Betriebskostendatenbank 2019

© 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 <sup>2</sup> ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m <sup>2</sup> ×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 €	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 %
<b>2019</b>	<b>2,53 €</b>	<b>1,11 €</b>	<b>1,42 €</b>	<b>2,30 €</b>	<b>0,89 €</b>	<b>1,41 €</b>	<b>-0,23 €</b>	<b>- 9,1 %</b>
<b>2020</b>	<b>2,59 €</b>	<b>1,12 €</b>	<b>1,47 €</b>					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2020 und BBU-Betriebskostendatenbank 2019

© 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 <sup>2</sup> ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m <sup>2</sup> ×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)		
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 %
<b>2019</b>	<b>2,41 €</b>	<b>1,11 €</b>	<b>1,30 €</b>	<b>2,13 €</b>	<b>0,91 €</b>	<b>1,22 €</b>	<b>- 0,28 €</b>	<b>-11,6 %</b>
<b>2020</b>	<b>2,45 €</b>	<b>1,12 €</b>	<b>1,33 €</b>					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2020 und BBU-Betriebskostendatenbank 2019

© 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 <sup>2</sup> ×Monat)			Abgerechnete Betriebskosten über das Jahr (€/m <sup>2</sup> ×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)		
<b>Cottbus</b>								
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 %
<b>2019</b>	<b>2,74 €</b>	<b>1,22 €</b>	<b>1,52 €</b>	<b>2,32 €</b>	<b>0,99 €</b>	<b>1,33 €</b>	<b>- 0,41 €</b>	<b>- 15,0 %</b>
<b>2020</b>	<b>2,79 €</b>	<b>1,23 €</b>	<b>1,56 €</b>					
<b>Potsdam</b>								
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 %
<b>2019</b>	<b>2,66 €</b>	<b>1,04 €</b>	<b>1,62 €</b>	<b>2,40 €</b>	<b>0,82 €</b>	<b>1,58 €</b>	<b>- 0,26 €</b>	<b>- 9,7 %</b>
<b>2020</b>	<b>2,73 €</b>	<b>1,05 €</b>	<b>1,68 €</b>					

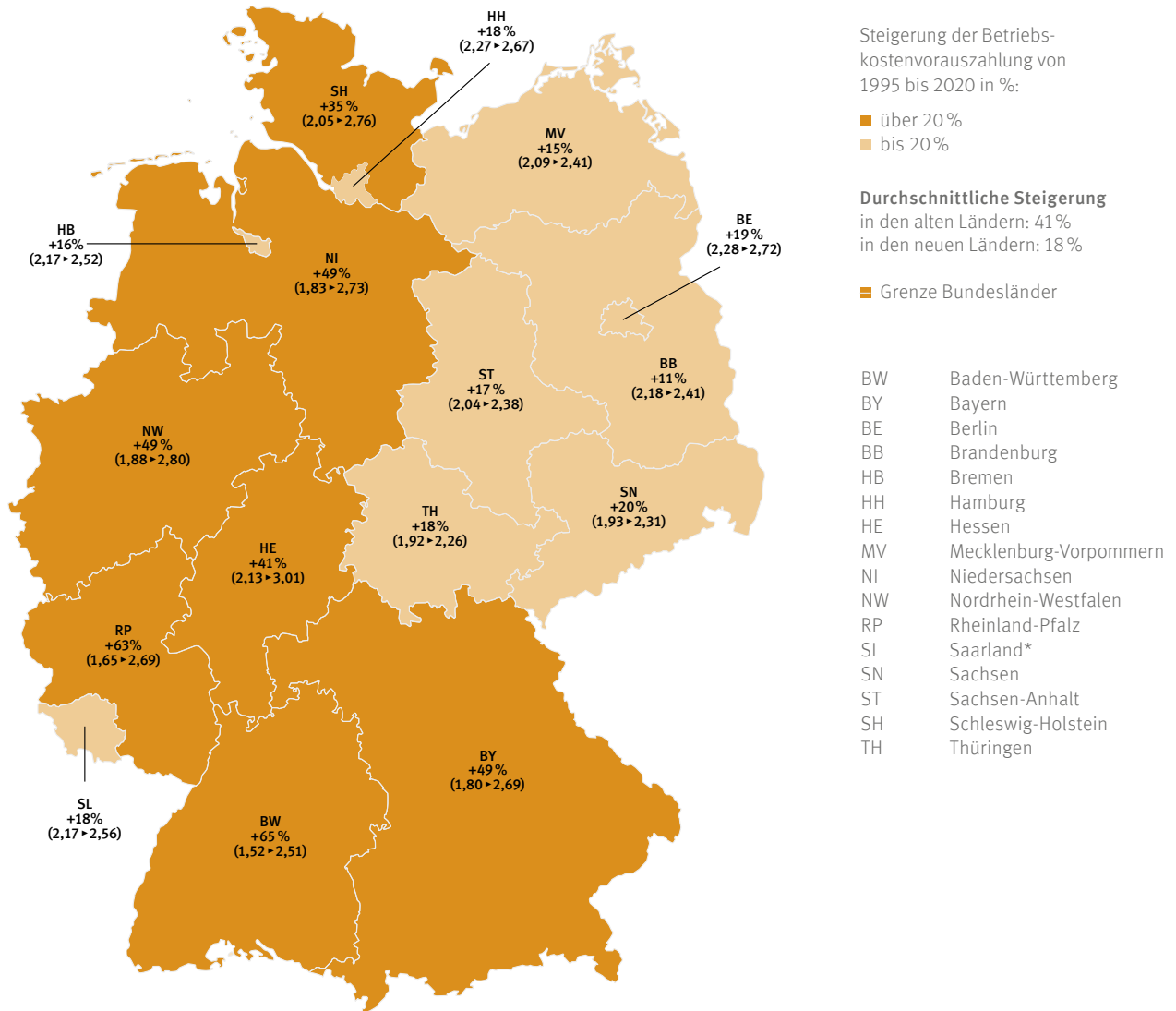
Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2020 und BBU-Betriebskostendatenbank 2019;  
k.A.: Keine Angabe, da nur ein Wohnungsunternehmen der Region zugeordnet ist.

© 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 2020 in Wohnungsunternehmen im GdW [Basis rund 6 Millionen Wohnungen]



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Daten und Trends 2020/ GdW 2020

Wie wirksam das Betriebskostenmanagement und zielgerichtete Investitionen sind, zeigt die Deutschlandkarte. Die Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 1995 bis 2020 haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. In Brandenburg betrug

der Anstieg 12 Prozent. Auch in Berlin war er mit 19 Prozent nicht wirklich stark ausgeprägt. In Bayern stiegen die Betriebskostenvorauszahlungen dagegen zu 1995 um 49 Prozent, in Baden-Württemberg sogar um beachtliche um 65 Prozent.





## 05 | Anhang

### Aufbau und methodische Grundlagen

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.

Der Großteil der Wohnungsunternehmen liefert die unternehmensbezogenen Angaben für ihren kompletten Wohnungsbestand direkt dem BBU über das BBU-Betriebskostenportal. Die übrigen Angaben erhält der BBU von einem Anteil der Mitglieder der BBU-Wohndatenbank über einen umfangreichen Upload der Daten auf Wohnungsebenenbasis. Ein kleiner Teil der Daten wird dem BBU seit 2021 von der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH geliefert, welche die aufbereiteten und unternehmensdurchschnittlichen Betriebskostenkennwerte für die dargestellten Regionen liefert.

Um die Kostenpositionen mit ihren unterschiedlichen Verteilerschlüsseln<sup>1</sup> überhaupt miteinander vergleichen zu können, werden die Betriebskosten wie folgt ermittelt:

<i>Gesamtkosten einer Betriebskostenart</i>	:	<i>Gesamtwohnfläche der jeweils relevanten Wohneinheiten</i>	:	<i>Anzahl der betrachteten Monate</i>	=	<i>Betriebskosten</i>
<u>Euro</u> Jahr	:	<i>m<sup>2</sup></i>	:	12	=	<u>Euro</u> ( <i>m<sup>2</sup>×Monat</i> )

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

<sup>1</sup> 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 Fläche. 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 kalten Betriebskostenpositionen in der Regel nicht den aufgeführten kalten Betriebskosten. Gleiches gilt für die warmen Betriebskosten und deren Einzelpositionen.

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

### Berliner Phänomen West wie Ost

Die folgenden Gründe bewegen den BBU zur Unterscheidung zwischen Berlin (West) und Berlin (Ost):

- Die historisch gewachsenen Gegebenheiten in West wie Ost finden sich auch nach fast 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 Wohnheiten.
- Die abweichenden Lohnkosten zwischen West und Ost spiegeln sich u.a. in den Positionen Hausreinigung 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.

### Daten und Datenerfassung in stetiger Entwicklung

Ab diesem Jahr wurde die Datenaufstellung der BBU-Betriebskostenstudie noch stärker an die von der Geislinger Konvention vorgegebene Datenaufteilung angepasst. So umfasst die

Position Straßenreinigung nun die Schneebeseitigung als Unterposition. Zugleich gibt es für die verbundene Erfassung im Bereich Wasserversorgung nun auch eine extra Unterposition für Niederschlagswasser. Da aus zeitlichen Gründen eine nachträgliche Anpassung der Vorjahresdaten an die neue Struktur noch nicht möglich war und unsere Tabellen und Kreisdiagramme bereits seit vielen Jahren derselben Aufteilung folgen, wurden diese in der vorliegenden Studie unabhängig der leicht veränderten Form der erneuerten Datenerfassung, noch in ihrer alten Struktur beibehalten. So sind die einzelnen Kostenpositionen weiterhin direkt mit dem Vorjahr vergleichbar und auch die Reihenfolge der Darstellung der Kostenpositionen blieben für die vorliegende Studie unverändert.

Aber nicht nur die Datenaufteilung der Betriebskosten hat sich leicht geändert. Auch die Form der Datenerfassung der BBU-Mitgliedsunternehmen wird momentan verstärkt den zeitlichen Standards angepasst. So hat dieses Jahr ein sehr hoher Anteil der BBU-Mitgliedsunternehmen seine Betriebskostendaten direkt online über das BBU-Befragungsportal an den BBU übermittelt, während die Anzahl an per E-Mail, Brief oder Fax übertragener Daten weiter deutlich zurückging. Des Weiteren wurde den Mitgliedern der BBU-Wohndatenbank erstmals ermöglicht ihre Betriebskostendaten an den BBU auf Wohnungsebene zu übermitteln. Diese Optimierung in Sachen Datenerfassung wird in der Zukunft weiter verbessert werden um noch feingliedrigere Daten schneller im Datenbestand festzuhalten und die Studie so noch aussagekräftiger zu machen, aber trotzdem gleichzeitig eine noch frühere Publikation im jeweils laufenden Jahr zu ermöglichen.

Zusätzlich zu dieser Entwicklung werden die Daten in Brandenburg auch immer mehr auf Ortsebene erfasst und von den BBU-Mitgliedsunternehmen aufgegliedert eingetragen. Dies erhöht zum einen die Möglichkeit und die Genauigkeit brandenburgischen Betriebskostendaten dem Berliner Umland oder dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Zum anderen wird eine Zuteilung zu den verschiedenen Gemeinden Brandenburgs so aber auch vereinfacht und deren einzelnen Datensätze auch immer umfangreicher.

Mittelfristig ist geplant die Studienergebnisse für BBU-Mitgliedsunternehmen noch flexibler und greifbarer zur Verfügung zu stellen. Exakte Pläne können hierzu an dieser Stelle zwar noch nicht genannt werden, doch können Sie davon ausgehen, dass der BBU darum bemüht ist in der Zukunft die in der Betriebskostenstudie dargestellten Zusammenstellungen weiter zu verbessern und den Fokus mehr und mehr auf eine digitale Form der Betriebskostenstudie beziehungsweise ihrer Ergebnisse zu legen.

### Die BBU-Betriebskostenstudie wird im Jahresabstand aktualisiert.

## 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 6,4 Milliarden Euro. Sie stellten rund 11.460 Arbeitsplätze, darunter 539 Ausbildungsplätze. Rund 13.500 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie rund 65,5 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

### **44 Prozent in Berlin, 41 Prozent im Land Brandenburg**

Von den 338 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 203 ihren Sitz im Land Brandenburg, 131 in Berlin und vier im sonstigen Bundesgebiet. Die knapp 313.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 41 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die

knapp 726.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 44 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 69.500 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 530.000 Wohnungen,
- 195 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 54 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 265.000 Wohnungen.

15 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](mailto:info@bbu.de)  
Internet: [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

Telefon: 030/89 781 152  
Telefax: 030/89 781 249

### **Redaktion**

Dr. Jörg Lippert  
Marius Schlegelmilch

### **Layout**

Oleg Svidler  
Kerstin Braun

### **Deckblatt**

© Fotolia - Fantasista

### **Druck**

DCM Druckcenter Meckenheim GmbH

Erscheinungsweise jährlich  
Berlin, im August 2021

### **© 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.