



2/2022

BETRIEBSKOSTEN 2020

Die abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2020
der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und im
Land Brandenburg

Die 25. Ausgabe der BBU-Betriebskostenstudie

Inhaltsverzeichnis

- 5 Vorwort
- 6 Die Betriebskosten steigen in Summe weiter an, trotz Rückgängen in einigen Teilbereichen
- 9 01 | Grundlage erfolgreichen Betriebskostenmanagements: Die „Geislinger Konvention“
- 10 02 | Betriebskosten in Berlin
 - 10 2.1 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin
 - 16 2.2 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (West)
 - 19 2.3 Die abgerechneten Betriebskosten in Berlin (Ost)
- 23 03 | Betriebskosten im Land Brandenburg
 - 23 3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg
 - 28 3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland
 - 31 3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im weiteren Metropolenraum
 - 35 3.4 Betriebskosten 2015 bis 2020 in den kreisfreien Städten im Land Brandenburg
- 36 04 | Vorauszahlungen und abgerechnete Betriebskosten
 - 36 4.1 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg
 - 43 4.2 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern
- 44 05 | Anhang
 - 44 Aufbau und methodische Grundlagen
- 46 BBU: Daten & Fakten
- 47 Das BBU-Verbandsgebiet
- 48 Impressum



Betriebskosten 2020

Vorwort

Mehr denn je stehen Betriebskosten im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. Ganz besonders bereiten den Menschen die schon im Jahr 2021 und erst recht in Folge des russischen Überfalls auf die Ukraine rasant steigenden Preise und Kosten für Heizung und Warmwasser Sorgen.



Foto © BBU

Zwei Dinge sind vor diesem Hintergrund ganz klar. Erstens: dass alles getan werden muss, um Energie zu sparen und die Kostenexplosion wenigstens etwas abmildern zu können. Und zweitens: wie enorm wichtig es ist, für die Planung und Umsetzung eben solcher Sparmaßnahmen auf ein solides Fundament aus langjährigen, validen Zeitreihen, sorgfältigen Analysen und praxisorientierten Schlussfolgerungen zurückgreifen zu können. Sie sind die Grundlage für ein erfolgreiches Betriebskostenmanagement, für das unsere 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg schon seit Jahrzehnten stehen.

Hierbei können unsere Mitgliedsunternehmen auf die tatkräftige Unterstützung des BBU bauen: beispielsweise in Form der hier schon zum 25. Mal vorgelegten **BBU-Betriebskostenstudie**, durch Beratung und **weitere Analysen**, als **Plattform für Erfahrungsaustausch** und bei der **Wahrnehmung ihrer berechtigten Interessen** gegenüber Politik und Verwaltung. Die Studie ist – deutschlandweit einmalig – ein Wegweiser. Sie basiert auf mittlerweile vielen Millionen Betriebskosten-Datensätzen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg, die bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten regelmäßig erhoben und systematisch ausgewertet werden. Damit ermöglicht sie wertvolle Rückschlüsse auf erfolgversprechende und kostengünstige Bestandsbewirtschaftungsstrategien.

Damit werden die BBU-Mitgliedsunternehmen sowohl den Menschen in unserer Region als auch den herausfordernden übergeordneten politischen Zielstellungen gerecht. Für diesen enormen Einsatz im Sinne ihrer Mieterinnen und Mieter bzw. Mitglieder möchte ich unseren Mitgliedsunternehmen herzlich danken. Ihr Engagement, auf dessen Grundlage mittlerweile weit über 90 Prozent ihrer Wohnungsbestände teilweise oder vollständig modernisiert sind, ist vorbildlich und vielfach sogar deutschlandweit beispielhaft. Diesen Weg wollen wir weiterhin gehen. In diesem Sinne wird sich der BBU weiterhin für praxismgerechte Rahmenbedingungen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau stark machen.

Ich wünsche aufschlussreiche Einblicke und freue mich auf Diskussionen!

Berlin, im Juli 2022

Maren Kern
BBU-Vorständin

Die Betriebskosten steigen in Summe weiter an, trotz Rückgängen in einigen Teilbereichen

Die Betriebskostenstudie des BBU für das Abrechnungsjahr 2020 baut auch im Jahr 2022 auf einer sehr umfangreichen Datenbasis auf: Die Studie fasst Daten von rund 867.000 Wohneinheiten zusammen und liegt mit dieser Datenmenge leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamtzahl an Wohneinheiten, auf denen die Studie basiert, ist um rund 11.000 Wohneinheiten größer als im Vorjahr – relativ betrachtet ein Plus von 1,3 Prozent.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben sich auch in diesem Jahr sehr engagiert an der Studie beteiligt und erneut umfangreich und fristgerecht die Betriebskostendaten geliefert. Herzlichen Dank dafür!



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 25. 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.

Der 2019 wieder begonnene Aufwärtstrend bei den abgerechneten Betriebskosten setzte sich 2020 überwiegend fort. Doch muss hier differenziert werden: Während die kalten Betriebskosten seit Jahren deutlich steigen, konnte der Gesamtanstieg der Betriebskosten in der Vergangenheit immer wieder durch sinkende oder zumindest nahezu gleichbleibende warme Betriebskosten abgepuffert werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die kalten Betriebskosten auch im Jahr 2020 in nahezu allen größeren in dieser Studie betrachteten Regionen erneut deutlich angestiegen sind. Vor allem höhere Lohnkosten sowie eine allgemeine, wenn auch zu diesem Zeitpunkt noch überschaubare Produktpreissteigerung dürften hier die Ursache sein. Dieser Aufwärtstrend wurde bereits in der Betriebskostenstudie 2019 prognostiziert, stellte sich aber in der Studie 2020 räumlich deutlich variabler heraus, als voreingeschätzt.



Marius Schlegelmilch
Foto © BBU

Die warmen Betriebskosten zeigten hingegen weniger Bewegung als vermutet. Hier lässt sich für Berlin insgesamt ein geringfügiger Rückgang feststellen, während in Brandenburg bei den warmen Betriebskosten in Teilen ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen ist. Allgemein sind die warmen Betriebskosten in den betrachteten Regionen mit Ausnahme des Berliner Umlandes, wo sie moderat angestiegen sind, relativ stabil geblieben. Leichte Rückgänge oder nur geringfügige Anstiege weisen wiederholt auf die Wirksamkeit der kontinuierlichen hohen Investitionen und Effizienzmaßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen in den Gebäudebestand in Berlin und Brandenburg hin.

Dennoch bestimmten die weiter steigenden kalten Betriebskosten auch im Jahr 2020 maßgeblich die Entwicklung der gesamten Betriebskosten.

Betriebskostenauswertung 2020: Die wesentlichen Ergebnisse

Die vorliegende BBU-Betriebskostenstudie 2020 basiert auf Angaben von 209 Mitgliedsunternehmen mit rund 867.000 Wohnungen. Trotz der Umstände im Erstellungsjahr 2022 (Ukraine-Krieg, Kriegsflüchtlinge, Zensus in Berlin), hat sich die Fülle an Daten, auf der die Studie beruht, nochmals leicht erhöht. Somit liefert die Studie erneut fundierte Angaben und Aussagen zur Betriebskostensituation im Jahr 2020.

Ein wichtiges Ergebnis dieser Studie ist, dass die kalten Betriebskosten im Jahr 2020 an ihrem Aufwärtstrend festhielten – wenn auch, zumindest in Berlin, schwächer als im Vorjahr und zugleich auch geringer als vorhergesagt. Demgegenüber steht der Trend allgemein wieder stabilerer warmer Betriebskosten, die in Brandenburg nur moderat angestiegen, in Berlin sogar wieder leicht gesunken sind. Dadurch, dass die Dimension des Aufwärtstrends der kalten Betriebskosten die allgemeine Entwicklung der Kosten aber deutlich dominiert, sind die gesamten Betriebskosten 2020 in Berlin als auch in Brandenburg in nahezu allen in dieser Studie betrachteten Regionen weiter angestiegen. Einen deutlichen Anstieg der gesamten Betriebskosten gab es dabei in Berlin (West) und vor allem im Berliner Umland. Demgegenüber steht der Weitere Metropolenraum, wo die gesamten Betriebskosten nur moderat angestiegen sind. In Berlin (Ost) waren die Betriebskosten sogar minimal rückläufig. **Damit zeigt die Betriebskostenstudie 2020 ein sehr heterogenes Entwicklungsbild.**

Die gesamten Betriebskosten (kalt und warm) sind 2020 im Vergleich zum Vorjahr bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin um 3 Cent bzw. 1,2 Prozent auf 2,62 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ($\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$) angestiegen. Damit lagen die abgerechneten Betriebskosten 2020 in Berlin höher als im Vergleichszeitraum 2010 bis 2019. In Brandenburg stiegen die gesamten Betriebskosten ebenfalls an. Hier lag die Zunahme erneut bei rund 7 Cent (knapp 3,2 Prozent) auf einen Wert von 2,26 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser betragen in Berlin (West) 0,98 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ (2019: 0,99 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$). In Berlin (Ost) wurden 0,79 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ abgerechnet (2019: 0,80 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$). Die warmen Betriebskosten gingen damit in beiden Regionen der Hauptstadt einheitlich leicht zurück. Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen in Brandenburg wurde dagegen insgesamt ein leichter Anstieg der warmen Betriebskosten ermittelt: Hier lagen die Wärmekosten 2020 bei durchschnittlich 0,92 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ (2019: 0,91 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$). Hierbei änderten sich die warmen Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum allerdings kaum und hielten insgesamt betrachtet ihr Vorjahresniveau.

Die kalten Betriebskosten stiegen in Berlin (West) im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen 2020 erkennbar an und lagen 2020 bei 1,92 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ (2019: 1,85 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$), was einem Plus von rund 3,8 Prozent entspricht. In Berlin (Ost) waren die kalten Betriebskosten dagegen stabil und lagen im Mittel weiterhin bei 1,58 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ Wohnfläche (2019: 1,58 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$). Im Wohnungsbestand der Unternehmen im Land Brandenburg lagen die kalten Betriebskosten 2020 im Schnitt bei 1,34 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ (2019: 1,28 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$) und setzten ihren Aufwärtstrend weiter fort. Dabei nahmen sie im Berliner Umland mit um 7 Cent auf 1,48 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ stärker zu als im Weiteren Metropolenraum, wo sie von 2019 zum Jahr 2020 um 4 Cent auf 1,48 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ angestiegen sind.

Innerhalb Berlins fällt auf, dass die kalten Betriebskosten im westlichen Teil der Stadt um 3,8 Prozent im Vergleich zu 2019 gestiegen sind, während sie im Ostteil der Stadt sogar minimal zurückgingen. Obwohl die einzelnen Kostenpositionen keine markanten Unterschiede aufzeigen, sorgte die Summe der Veränderungen von 2020 zu 2019 im Westen der Hauptstadt für deutlich ansteigende kalte Betriebskosten um immerhin erneut $0,07 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$, während sie im Osten der Stadt recht stabil blieben. Eine detaillierte Erklärung hierfür kann an dieser Stelle nicht gegeben werden, doch ist ein Zusammenspiel aus unterschiedlichen Bestands- und Organisationsstrukturen sowie den längeren Coronabeschränkungszeiten zu vermuten. Überlagert wird die Situation von der Mehrwertsteuersenkung um 3 Prozent vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020.

Bei den warmen Betriebskosten lässt sich dagegen stadtweit ein einheitlicher Trend feststellen. So sind die Kosten in diesem Bereich in beiden Teilen der Stadt um jeweils $0,01 \text{ €/m}^2 \times \text{Monat}$ im Vergleich zum Vorjahr 2019 zurückgegangen. Dies steht auf den ersten Blick im Widerspruch zu den damaligen Quarantäneverpflichtungen und dem vermehrten Wärmebedarf für das Wohnen und Arbeiten zu Hause. Werden aber die damals verhältnismäßig geringen Preise für Fernwärme und Gas, den zum Ende des Jahres hin rekordverdächtig günstigen Preis für Erdöl sowie die allgemeine Mehrwertsteuersenkung hinzugezogen, scheint die Entwicklung wieder nachvollziehbar. Tatsächlich konnte während der Sammlung und Plausibilisierung der Betriebskostendaten dieser Studie für viele Unternehmen erkennbare Rückgänge der Gesamtpreise für den Bereich Heizung und Warmwasser festgestellt werden, ohne dass sich die Bezugsfläche maßgeblich geändert hat.

Für das Abrechnungsjahr 2021 rechnet der BBU mit der Fortsetzung des Anstiegs der gesamten Betriebskosten. Die Mindestloohnerhöhung und die damals noch überschaubare Inflation sollten die kalten Betriebskosten weiter erhöht haben, aber dies nur auf moderatem Niveau. Als Treiber der gesamten Betriebskosten 2021 werden dagegen die warmen Betriebskosten gesehen. Bereits zum Anfang und auch noch im weiteren Verlauf des Jahres 2021 deutlich höhere Preise im Bereich Fernwärme, gestiegene Gaskosten und ein bis zum Ende des Jahres sehr markant ansteigender Erdölpreis sollten die warmen Betriebskosten im Jahr 2021 deutlich erhöht haben. Hinzu kommen die Quarantänemaßnahmen und die daraus resultierende verstärkte Homeoffice-Nutzung, die 2021 markant mit der kalten Jahreszeit einhergingen. Hinzu kommt, dass die Monate Januar bis April sowie November und Dezember 2021 allesamt kälter ausfielen als 2020. Alle Gründe zusammengenommen führen zu der Prognose des BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, dass die abgerechneten warmen Betriebskosten und damit auch die Gesamtbetriebskosten 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Erhöhung erfahren werden. Allerdings wird dies, so unangenehm das klingt, leider nur ein milder Vorgeschmack auf die erwarteten Betriebskostensteigerungen im Abrechnungsjahr 2022 sein.

Berlin, im Juli 2022

i.V. Dr. Jörg Lippert

i.A. Marius Schlegelmilch

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. 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 liefert die IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH als Dienstleister und Anbieter von Benchmarking-Leistungen Daten für insgesamt rund 33.000 Wohneinheiten, die direkt in die verbandsseigene Betriebskostendatenbank eingespielt werden.

Eine weitere zukunftssträchtige Alternative ist die BBU-Wohn-datenbank, in deren Entwicklungszusammenhang auch die Möglichkeit geschaffen wurde die Betriebskostendaten wohnungsweise zu importieren. Insgesamt wurden so zusammen rund 867.000 Wohnungen auf ihre Betriebskostenkennwerte ausgewertet – mit einem Plus von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr eine zufriedenstellende 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 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 2021 die Auswertung des BBU-Preisspiegels mit betriebskostenrelevanten Preisen und Abgaben für Leistungen in 80 deutschen Städten veröffentlicht². Damit schafft der BBU für seine Mitgliedsunternehmen und für die Öffentlichkeit 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 sind zum Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr von 2,59 €/m²×Monat auf nunmehr 2,62 €/m²×Monat moderat angestiegen. Der Anstieg war damit um 2 Cent geringer als vorhergesagt (Prognose der Vorjahresstudie: 2,64 €/m²×Monat).

Im langjährigen Mittel stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin von 2010 bis 2018 jährlich um ca. 2,6 Cent bzw. lediglich um 1,1 Prozent an. Dieser über den achtjährigen 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 zu 2019 ohne Berücksichtigung zwischenjährlicher Schwankungen gerade einmal um 1 Cent an. Dies entspricht einem Anstieg von rund 0,1 Cent pro Jahr – einem Anstieg deutlich unter dem Anstieg der Energiepreise. Unabhängig davon war es nur eine Frage der Zeit bis sich die ständig steigenden Lohn- und Energiekosten auch bei den Betriebskosten niederschlagen. Dies war 2019 für die warmen, als auch für die kalten Betriebskosten der Fall. Auch 2020 setzte sich dieser Trend die gesamten Betriebskosten betrachtend weiter fort, jedoch abgeschwächt, da die warmen Betriebskosten zu 2020 in den meisten Regionen im Vergleich zu 2019 nicht 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. Effektivität und Energieeinsparungen sind hier wichtige Ziele dieser Maßnahmen. Alleine im Jahr 2021 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin knapp 1,3 Milliarden Euro in den Bestand investiert. Von 1991 bis 2021 wurden sogar 34,6 Milliarden Euro in die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von unseren Mitgliedsunternehmen in die Berliner Bestände investiert – das sind 71 % der gesamt getätigten Investitionen!

Die BBU-Mitgliedsunternehmen sichern damit den hohen Wohnkomfort in ihren Liegenschaften, tragen aktiv zum Klimaschutz bei und dämmen die warmen Betriebskosten so weit wie möglich ein. Dies zeigt wie wichtig es ist, dass die Investitionsentscheidungen auf Basis von Effizienz und Effektivität getroffen und nicht durch politische Regulierungen in falsche Richtungen gelenkt werden.

Angesichts der zukünftigen Herausforderungen, die Energiewende, fortschreitende Digitalisierung und Wirtschaftskrise 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 ein Grund der 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. Dieser Trend hat 2019 begonnen, hat sich 2020 abgeschwächt fortgesetzt und wird zum Abrechnungsjahr 2021, insbesondere aber 2022 mehr denn je Thema sein. Dennoch werden sich auch hier die getätigten Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen preislich niederschlagen, wobei die erreichte Energieeinsparung nur einen Teil der Preissteigerungen kompensieren kann. Die Energiepreisexlosion des Jahres 2022 ist so erheblich, dass trotz der umfangreichen Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen noch größere Nachforderungen auf viele Haushalte zukommen werden. Da knapp 60 Prozent aller Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin seit 1990 vollständig und ca. 30 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 Investi-

onen 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 beziehungsweise zumindest bereits hohem Niveau der warmen Betriebskosten, wie wichtig eine Abdämpfung des Anstieges der warmen Betriebskosten ist, um eine zu starke Kostensteigerung der gesamten Betriebskosten zu verhindern.

Betriebskosten 2021: Mäßiger bis starker Anstieg wahrscheinlich

Für die warmen Betriebskosten 2021 erwartet der BBU wieder einen deutlicheren Anstieg der gesamten Betriebskosten als von 2019 zu 2020 auf einen Wert von 2,72 Euro pro Quadratmeter und Monat. Hierbei rechnet der BBU mit einer Fortsetzung des mäßigen bis starken Aufwärtstrends der kalten Betriebskosten, vor allem aber mit einem Wiederaufleben des Anstiegs der warmen Betriebskosten, die zum Jahr 2020 hin

sogar leicht rückläufig waren. Bereits zum Herbst 2021 teils deutlich angestiegene Preise für Erdgas, aber auch ein zu dieser Zeit bereits sehr hoher Heizölpreis sind Gründe für diese Annahme. Die Tatsache, dass die Heizmonate Januar, Februar und Dezember 2021 sowie der April allesamt deutlich kälter waren als 2020 sorgten zugleich für einen höheren Energiebedarf bei Verbrauchern und Wohnungsunternehmen. Abgedeckt wird dies nur durch teils günstige Energiepreise zum Jahresbeginn des Jahres 2021. Wie diese Faktoren aber ins Gewicht fallen, lässt sich an dieser Stelle nur vermuten. Die kalten Betriebskosten sollten hingegen von der allgemeinen, wenn auch 2021 noch verhalteneren Teuerung und durch den Mindestlohnanstieg angetrieben werden sowie vom Ende der verringerten Mehrwertsteuer von 19 auf 16 Prozent (diese galt von Juli 2020 bis Dezember 2020). Eine Vorhersage der wichtigsten Kostenpositionen für Berlin ist unter „Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin“ auf Seite 13 noch einmal zusammengestellt.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2020 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2020	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,48	0,47	- 0,01	- 2,1 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,25	+ 0,08	+ 47,1 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,23	0,27	+ 0,04	+ 17,4 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,07	0,20	+ 0,13	+ 185,7 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,11	+ 0,02	+ 22,2 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,48	1,74	+ 0,26	+ 17,6 %
warme Betriebskosten *	0,88	0,88	0,00	0,0 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,36	2,62	+ 0,26	+ 11,0 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

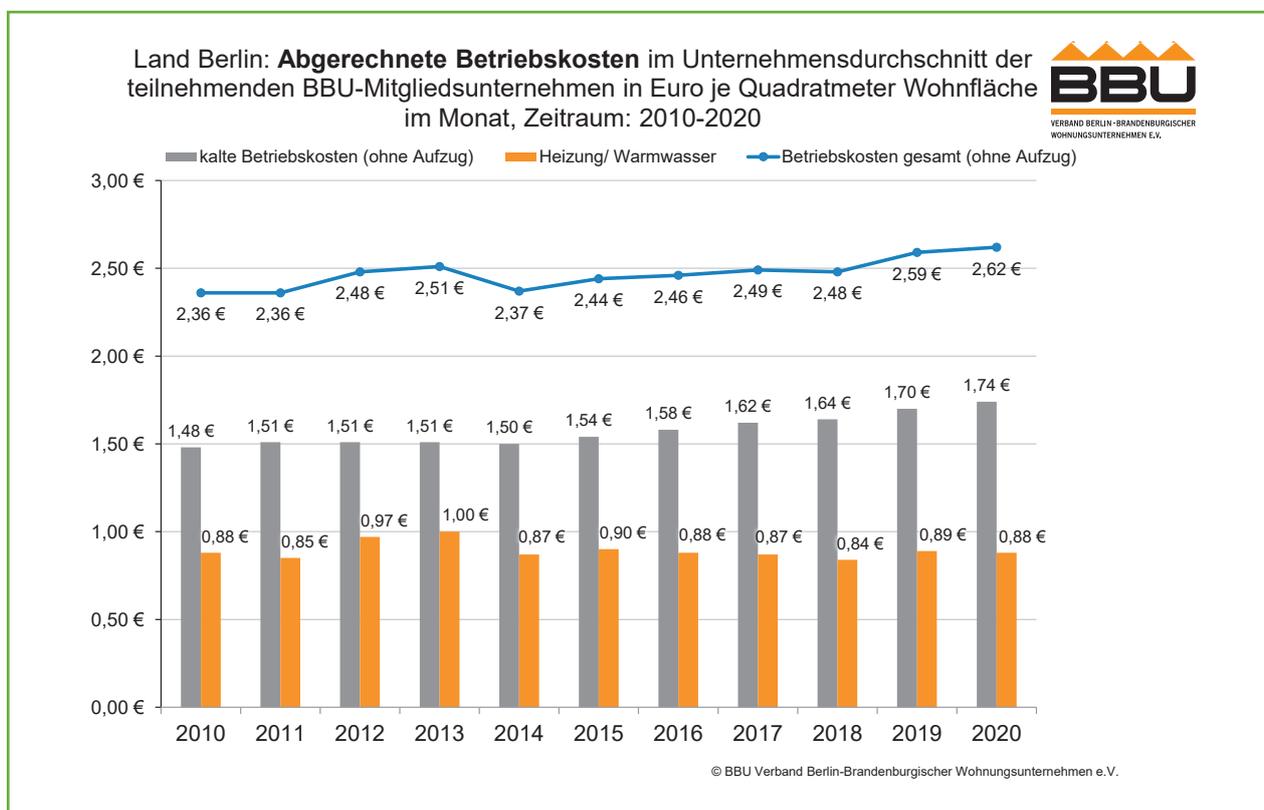
Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2019 zu 2020 Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2019	2020	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,49	0,47	- 0,02	- 4,1 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,23	0,25	+ 0,02	+ 8,7 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,28	0,27	- 0,01	- 3,6 %
Gartenpflege	0,10	0,10	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,18	0,20	+ 0,02	+ 11,1 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,11	0,11	0,00	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,70	1,74	+ 0,04	+ 2,4 %
warme Betriebskosten *	0,89	0,88	- 0,01	- 1,1 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,59	2,62	+ 0,03	+ 1,2 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



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. 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 €
2019	2,59 €	0,89 €	1,70 €	0,28 €	0,47 €	0,23 €	0,28 €
2020	2,62 €	0,88 €	1,74 €	0,28 €	0,47 €	0,25 €	0,27 €
2021 *	2,72 €	0,94 €	1,78 €	0,28 €	0,49 €	0,28 €	0,29 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 98 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 617.962 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

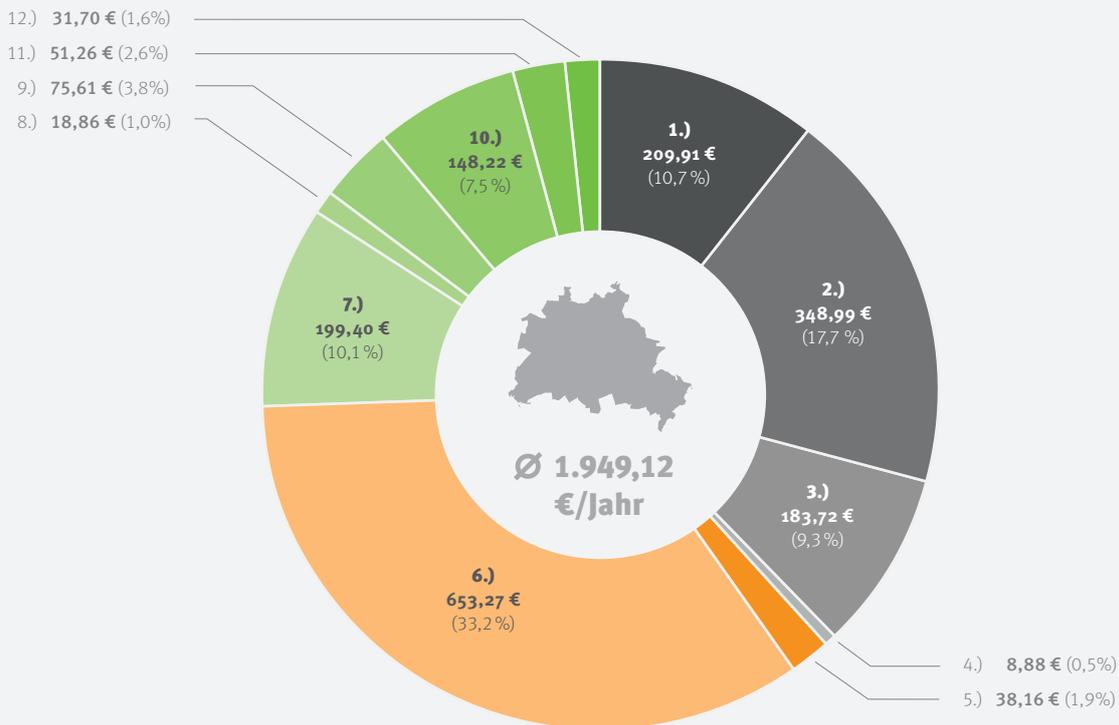
Betriebskosten 2020

Die auf Seite 12 und 13 dargestellten Entwicklungen schlagen sich natürlich auch in den Kostenanteilen und in den Gesamtkosten eines Berliner Musterhaushaltes nieder. So ist – wie im untenstehenden Kreisdiagramm zu erkennen – die Summe der gesamten Betriebskosten in Berlin um rund 21 Euro pro Jahr gestiegen und betrug für das Jahr 2020 nunmehr 1.949,12 Euro (2019: 1.928,22 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 653,27 Euro/Jahr auch den größten Posten ein – gefolgt von der Position Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) (348,99 Euro/Jahr), Grundsteuer (209,91 Euro/Jahr) und Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (199,40 Euro/Jahr).

Verteilung gesamter Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 62 m² Wohnfläche



staatl. beeinflusst
751,50 €/Jahr
(ca. 38,6%)

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

teils staatl. beeinflusst
691,43 €/Jahr
(ca. 35,5%)

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

vom Wohnungsunternehmen bedingt beeinflussbar
525,06 €/Jahr
(ca. 26,9%)

- 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 2020

© BBU

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

Jahr 2020

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 98

Anzahl der Wohnungen: 617.962

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,19	0,28	0,39
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,30	0,47	0,57
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,12	0,22	0,26
Schornsteinreinigung	0,00	0,05	0,12
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,13	0,27	0,48
Gartenpflege	0,02	0,10	0,19
Versicherung	0,05	0,20	0,31
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,03	0,03	0,12
Beleuchtung	0,02	0,05	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,06	0,11	0,18
Aufzug	0,00	0,06	0,31
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,10
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,49	0,88	1,21
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,23	1,74	2,08
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,98	2,62	2,96

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 deutlicher Anstieg der Betriebskosten 2020 lässt sich bei einer Betrachtung von Berlin (West) feststellen:

In Berlin (West) sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten 2020 für die Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr sichtbar angestiegen. So lagen sie 2020 bei 2,90 €/m²×Monat (2019: 2,84 €/m²×Monat) und entsprechen damit genau dem prognostizierten Wert der Vorjahresstudie. Ein Blick auf das Balkendiagramm auf Seite 17 lässt dabei deutlich erkennen, dass die kalten Betriebskosten hierbei markant angestiegen sind, während die warmen Betriebskosten dagegen sogar geringfügig zurückgingen. Hierbei stiegen die kalten Betriebskosten um 7 Cent auf nunmehr 1,92 €/m²×Monat an, was einer relativen Zunahme um knapp vier Prozent entspricht. Die warmen Betriebskosten gingen dagegen um 1 Cent auf 0,98 €/m²×Monat zurück.

Wird die auf Seite 17 zusammengefasste mittlere Kostenentwicklung von 2010 zu 2020 betrachtet, sind die gesamten Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) in dieser Zeit gerade einmal um 1,5 Cent bzw. ca. 0,5 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, trotz allgemeiner Teuerung, sich nicht deutlicher erhöhen. Ein wichtiges Beispiel dafür sind die Wärmekosten in Berlin (West).

Trotzdem sind die Betriebskosten in Berlin (West) im Durchschnitt 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 auch die kalten Betriebskosten in Berlin (West) weiterhin deutlich über jenen von Berlin (Ost). Diese Differenz hat sich zum Abrechnungsjahr 2020 wieder deutlich vergrößert. Haupttreiber für die 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 2021: Für Berlin (West) wird ein deutlicher Anstieg der Betriebskosten erwartet

Für Berlin (West) erwartet der BBU erneut einen deutlichen Anstieg der warmen Betriebskosten durch zum Ende des Jahres hin teils erheblich gestiegene Preise für Energieträger und damit entsprechend höhere Kosten für die Wärmeerzeugung. Dass das Jahr 2021 auch in den heizrelevanten Monaten deutlich kälter ausfiel als 2020, sollte seinen übrigen Teil dazu tun. Darüber hinaus wird auch bei den kalten Betriebskosten ein weiterer, relativ betrachtet, mäßiger Anstieg erwartet. Als Ursache zu nennen wären hier Mindestlohn und generelle Kostensteigerungen, aber auch steigende Strom- und Benzinpreise zum Jahresende hin sowie die langen Quarantänezeiten für die Mieterinnen und Mieter. Letztere könnten sich neben den Heizkosten insbesondere im Bereich Wasserversorgung und Abwasser, bei der Beleuchtung und bei den Kosten für die Müllbeseitigung zeigen.

Der BBU rechnet mit einem durchschnittlichen Wert von 3,01 €/m²×Monat für die gesamten Betriebskosten in Berlin (West). Prognosen für die wichtigsten sonstigen Kostenpositionen für Berlin (West) können der Betriebskostenentwicklungstabelle auf Seite 17 entnommen werden.

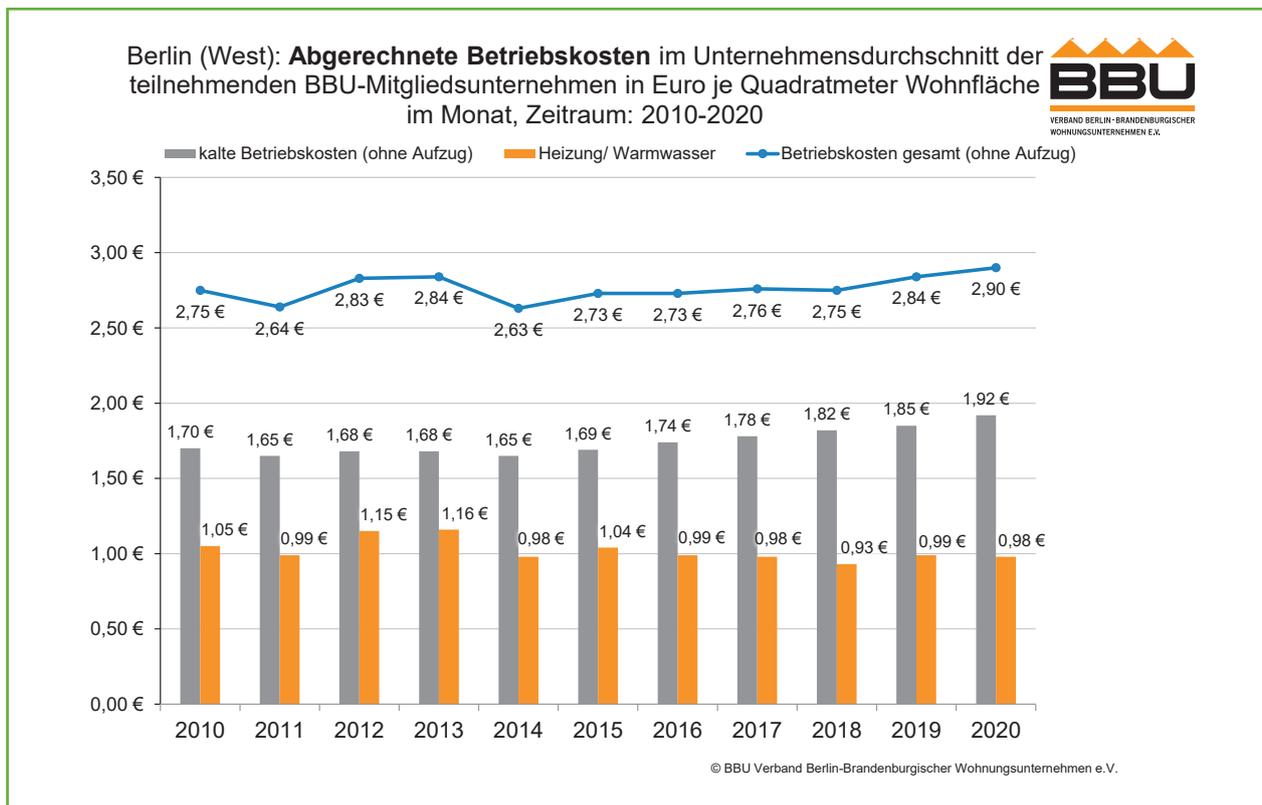
Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West)

(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. 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 €
2019	2,84 €	0,99 €	1,85 €	0,31 €	0,53 €	0,24 €	0,29 €
2020	2,90 €	0,98 €	1,92 €	0,31 €	0,51 €	0,27 €	0,29 €
<i>2021*</i>	<i>3,01 €</i>	<i>1,04 €</i>	<i>1,97 €</i>	<i>0,31 €</i>	<i>0,53 €</i>	<i>0,28 €</i>	<i>0,31 €</i>

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 42 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 287.461 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 2020

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 42

Anzahl der Wohnungen: 287.461

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,22	0,31	0,46
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,14	0,51	0,59
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,10	0,24	0,27
Schornsteinreinigung	0,00	0,05	0,12
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,10	0,29	0,47
Gartenpflege	0,02	0,12	0,22
Versicherung	0,06	0,22	0,32
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,03	0,04	0,13
Beleuchtung	0,02	0,05	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,07	0,12	0,20
Aufzug	0,00	0,16	0,33
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,10
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,34	0,98	1,24
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,17	1,92	2,10
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,08	2,90	3,25

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 im Vergleich zum westlichen Teil der Stadt sehr unterschiedliches Bild: So liegen hier die gesamten Betriebskosten 2020 im Durchschnitt bei 2,37 €/m²×Monat (2019: 2,38 €/m²×Monat) und sind damit sogar leicht zurückgegangen. Grund ist, dass die kalten Betriebskosten ihr Vorjahresniveau von 1,58 €/m²×Monat im östlichen Teil der Stadt auch im Abrechnungsjahr 2020 hielten. Die warmen Betriebskosten sind dagegen analog zu Berlin (West) um 1 Cent pro Quadratmeter und Monat gesunken. Insgesamt ergaben sich so leicht rückläufige gesamte Betriebskosten für Berlin (Ost).

Von 2010 bis 2020 lag der Anstieg der gesamten Betriebskosten dagegen bei 22 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 2020. Die warmen Betriebskosten hielten dagegen im selben Zeitraum überlagert von einer gewissen Volatilität zwischen den einzelnen Jahren stabil ihr Niveau. So sind die warmen Betriebskosten von 2010 bis 2020 in Berlin (Ost) mit 0,79 Euro je Quadratmeter und Monat langfristig betrachtet gleichgeblieben.

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 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 2021: Wiedereinsetzender Aufwärtstrend erwartet

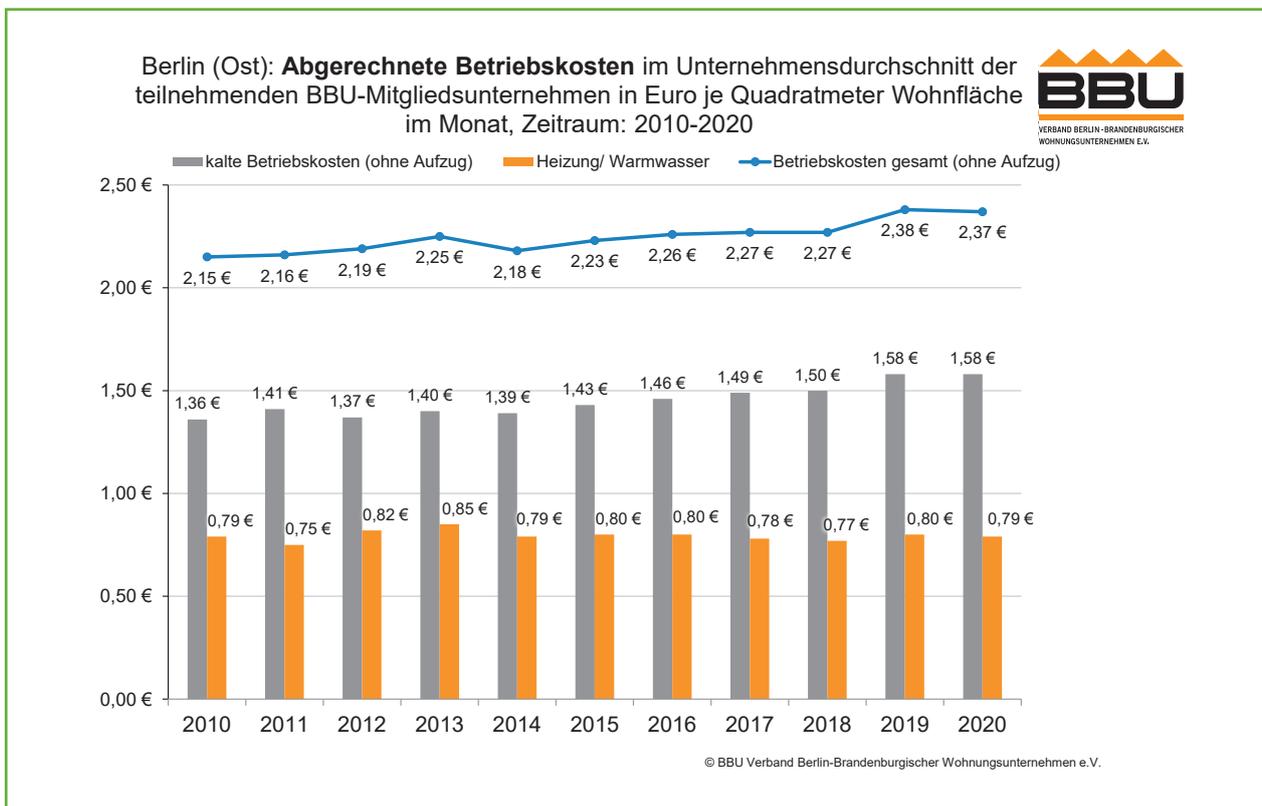
Für das Abrechnungsjahr 2021 erwartet der BBU für Berlin (Ost) einen wiedereinzehenden Anstieg der gesamten Betriebskosten. Dabei wird sowohl bei den warmen als auch bei den kalten Betriebskosten ein mäßiger bis deutlicher Kostenanstieg erwartet. So sollte sich im Ostteil der Bundeshauptstadt der Preisanstieg für Heizenergieträger zum Ende des Jahres hin niederschlagen, wenn auch nur mäßig. Verstärkt werden sollte dieser aber durch die Witterung im Jahr 2021, die vor allem in den typischen Heizmonaten Januar, Februar und Dezember von im Vergleich zum Jahr 2020 geringeren Durchschnittstemperaturen gekennzeichnet war. Bei den kalten Betriebskosten sollten sich dagegen die weiter angestiegenen Dienstleistungs-, Kraftstoff- und Stromkosten bemerkbar machen. Ein wichtiges Stichwort ist hier auch das Wiedereinsetzen der Mehrwertsteuer auf ihr altes Niveau von 19 Prozent zum Jahresbeginn 2021. Insgesamt wird zu 2021 somit von einer Erhöhung der gesamten Betriebskosten auf 2,46 €/m²×Monat in Berlin (Ost) ausgegangen – ein Anstieg von 9 Cent/m²×Monat gegenüber dem Referenzjahr 2020. 5 Cent des Anstiegs sollten dabei laut Abschätzung auf die warmen Betriebskosten und 4 Cent auf die kalten Betriebskosten fallen (vgl. Tabelle auf Seite 20).

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 €
2019	2,38 €	0,80 €	1,58 €	0,26 €	0,46 €	0,21 €	0,26 €
2020	2,37 €	0,79 €	1,58 €	0,26 €	0,43 €	0,22 €	0,25 €
2021*	2,46 €	0,84 €	1,62 €	0,26 €	0,45 €	0,23 €	0,27 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 56 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 330.501 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 2020

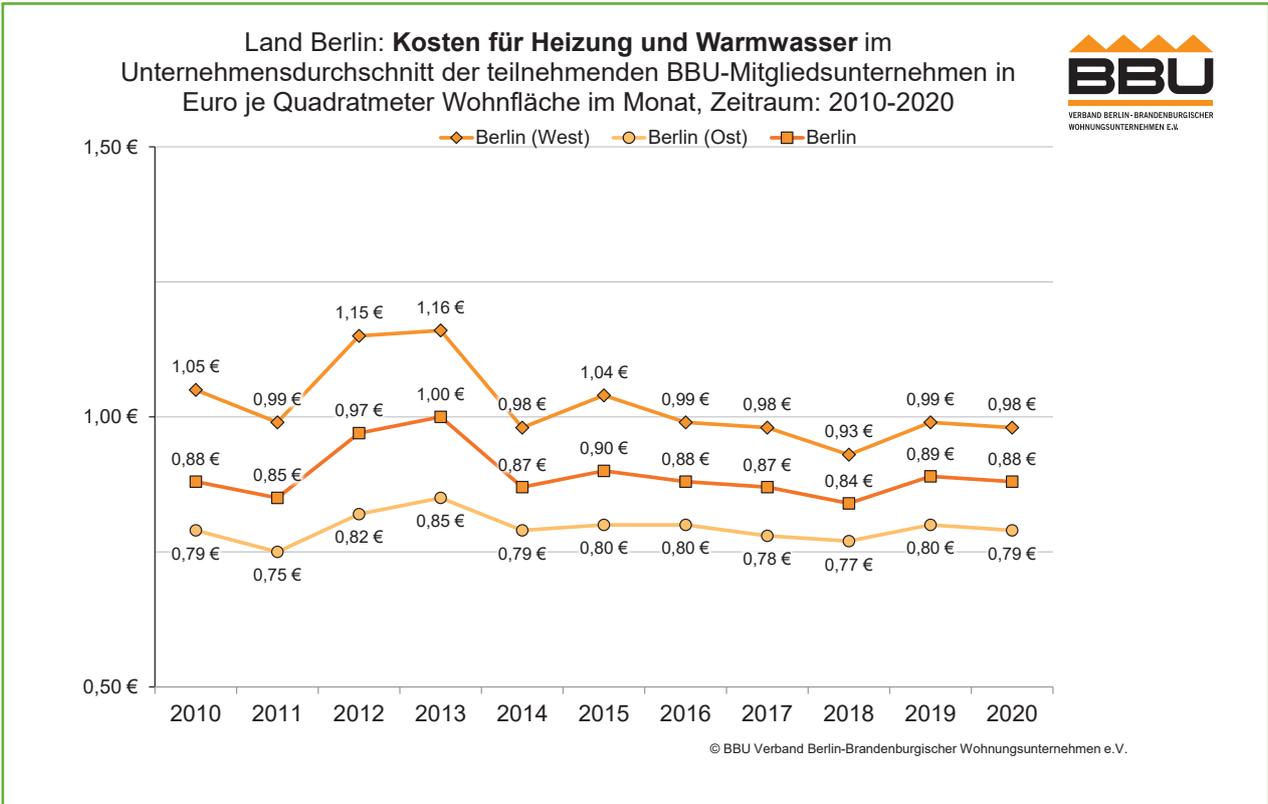
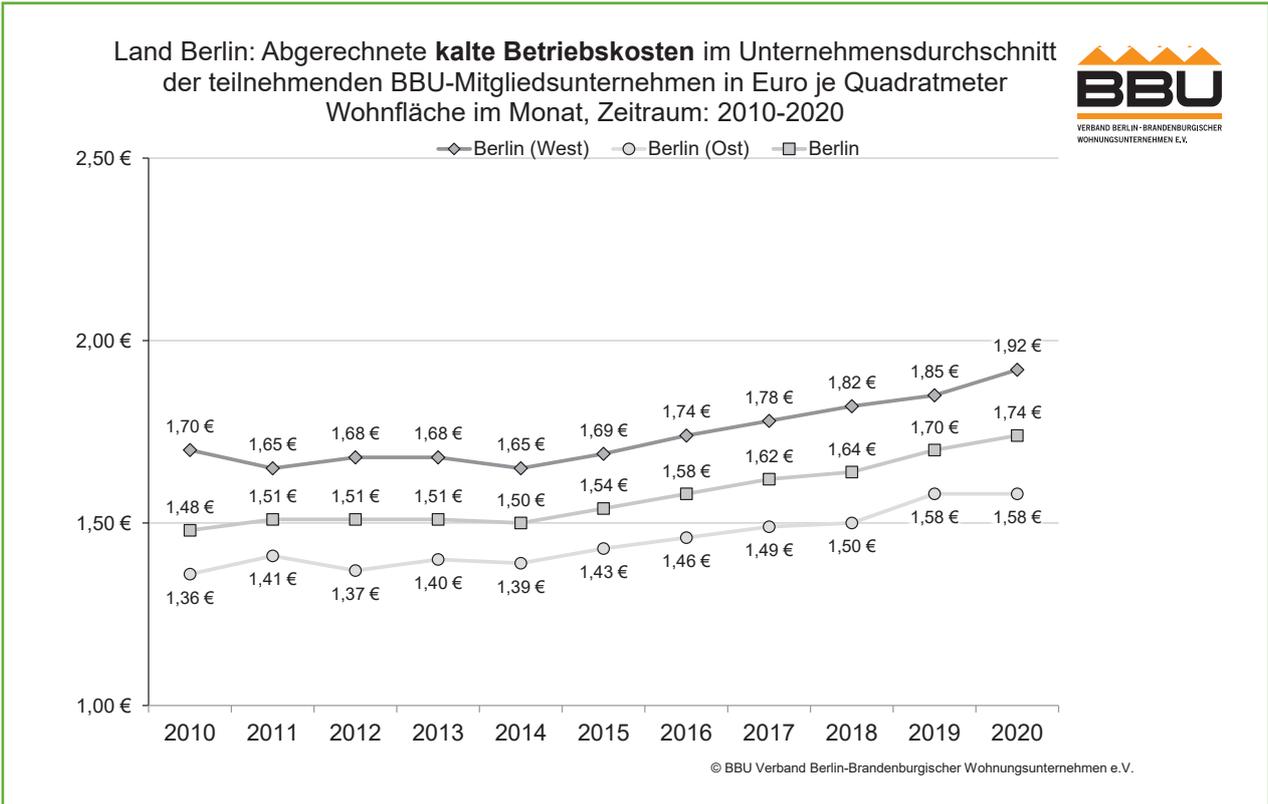
Anzahl der Wohnungsunternehmen: 56
Anzahl der Wohnungen: 330.501

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,19	0,26	0,28
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,31	0,43	0,50
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,13	0,20	0,24
Schornsteinreinigung	0,01	0,05	0,11
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,14	0,25	0,47
Gartenpflege	0,01	0,09	0,17
Versicherung	0,05	0,18	0,27
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,03	0,03	0,09
Beleuchtung	0,02	0,05	0,08
Kabelfernsehen/Antenne	0,05	0,11	0,15
Aufzug	0,00	0,03	0,30
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,51	0,79	1,00
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,24	1,58	1,80
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,98	2,37	2,77

Der dargestellte „Mittelwert“ ist ein über die einzelnen Betriebskostenarten gewichtetes Mittel, das auf Basis der übermittelten Unternehmensangaben errechnet wurde. „Unterer Wert“ und „Oberer Wert“ sind die um fünf Prozent gekappten Maximal- und Minimal-Werte (entspr. Geislinger Konvention). Eine einfache Addition der einzelnen Betriebskostenpositionen würde zu falschen Schlussfolgerungen führen, da es sich bei den warmen und den kalten Betriebskosten um eine flächengewichtete Summe der einzelnen Betriebskostenpositionen handelt.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2020



03 | Betriebskosten im Land Brandenburg

3.1 Die abgerechneten Betriebskosten im Land Brandenburg

Auch im Land Brandenburg sind die gesamten Betriebskosten für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr erkennbar angestiegen. So zahlten die Mieterinnen und Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2020 durchschnittlich 2,26 Euro €/m²×Monat. Die Betriebskosten zeigten damit eine Steigerungsrate in der Größenordnung von 0,07 Euro €/m²×Monat auf. Allgemein lässt sich erkennen, dass die kalten Betriebskosten in Brandenburg seit 2012 kontinuierlich angestiegen sind und die warmen Betriebskosten zugleich einem Abwärtstrend unterlagen. Letzterer wurde 2019 beendet. Seither steigen die kalten Betriebskosten in Brandenburg pro Jahr erkennbar an. Die warmen Betriebskosten weisen dagegen nur geringe Steigerungstendenzen auf. Beide Faktoren zusammen sind der Grund, warum die gesamten Betriebskosten 2020 in Brandenburg wieder deutlich über jenen des Vorjahres liegen. Ein noch stärkerer Anstieg wurde nur durch die bisher verhältnismäßig nur geringfügig angestiegenen warmen Betriebskosten verhindert.

Im Gegensatz zu Berlin sanken die warmen Betriebskosten in Brandenburg von 2010 bis 2020 trotz dieser neuen Entwicklung insgesamt gesehen um 9 Cent, beziehungsweise knapp 1 Cent oder 1 Prozent pro Jahr, wenn man von Schwankungen innerhalb dieses Zeitraums absieht. Demgegenüber sind die kalten Betriebskosten im selben Zeitraum um 19 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 gesamten Betriebskosten geführt.

Wesentlicher Treiber für diesen auffälligen Trend an Einsparungen im Bereich warmer Betriebskosten im Vergleich zu 2010 sind die Anstrengungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei der energetischen Modernisierung. Im Jahr 2021 waren 78 Prozent der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg vollständig und rund 17,5 Prozent teilweise modernisiert. Von 1991 bis 2021 haben unsere Mitglieder für den brandenburgischen Bestand knapp 8,4 Milliarden Euro alleine in die Modernisierung investiert. Für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zusammengekommen lagen die Ausgaben sogar bei beachtlichen 15,7 Milliarden Euro. 86 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-Emissionen 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.

Betriebskosten 2021: Weiter deutlicher Aufwärtstrend kalter und warmer Betriebskosten

Für Brandenburg erwartet der BBU einen erneut durchaus deutlichen Anstieg der gesamten abgerechneten Betriebskosten von 2020 zu 2021 um 8 Cent auf 2,34 €/m²×Monat. Während bei den kalten Betriebskosten die wiederaufgenommene Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 auf 19 Prozent, eine allgemein leichte Teuerung und Mindestlohnanhebungen die treibenden Faktoren sein sollten, werden die warmen Betriebskosten durch Preissteigerungen im Bereich Fernwärme, Erdgas und Erdöl in der zweiten Jahreshälfte 2021 als noch wichtigerer Kostenfaktor gesehen. Außer einer Verteuerung der Energieträger selbst war das Jahr 2021 in Brandenburg in den Wintermonaten als auch im April deutlich kälter als das Jahr 2020, sodass zusätzlich von einem gewissen Mehrverbrauch ausgegangen werden kann. Eine noch höhere Steigerung der warmen Betriebskosten, als auf Seite 25 dargestellt, wird aufgrund einer recht günstigen preislichen Ausgangslage zum Jahresbeginn 2021 dagegen nicht gesehen.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2010 zu 2020 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2010	2020	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,12	0,13	+ 0,01	+ 8,3 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,43	0,45	+ 0,02	+ 4,7 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,21	+ 0,04	+ 23,5 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,17	0,22	+ 0,05	+ 29,4 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,05	0,11	+ 0,06	+ 120,0 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,12	+ 0,03	+ 33,3 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,15	1,34	+ 0,19	+ 16,5 %
warme Betriebskosten *	1,01	0,92	- 0,09	- 8,9 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,16	2,26	+ 0,10	+ 4,6 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2019 zu 2020 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskostenpositionen

- Gewichtung mit Wohnfläche
- **Kosten in €/m² Wohnungsfläche im Monat**

Betriebskostenart	2019	2020	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,13	0,13	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,46	0,45	- 0,01	- 2,2 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,20	0,21	+ 0,01	+ 5,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,26	0,22	- 0,04	- 15,4 %
Gartenpflege	0,10	0,10	0,00	0,0 %
Beleuchtung	0,04	0,04	0,00	0,0 %
Versicherung	0,10	0,11	+ 0,01	+ 10,0 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,11	0,12	+ 0,01	+ 9,1 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,28	1,34	+ 0,06	+ 4,7 %
warme Betriebskosten *	0,91	0,92	+ 0,01	+ 1,1 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,19	2,26	+ 0,07	+ 3,2 %

* Achtung: Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

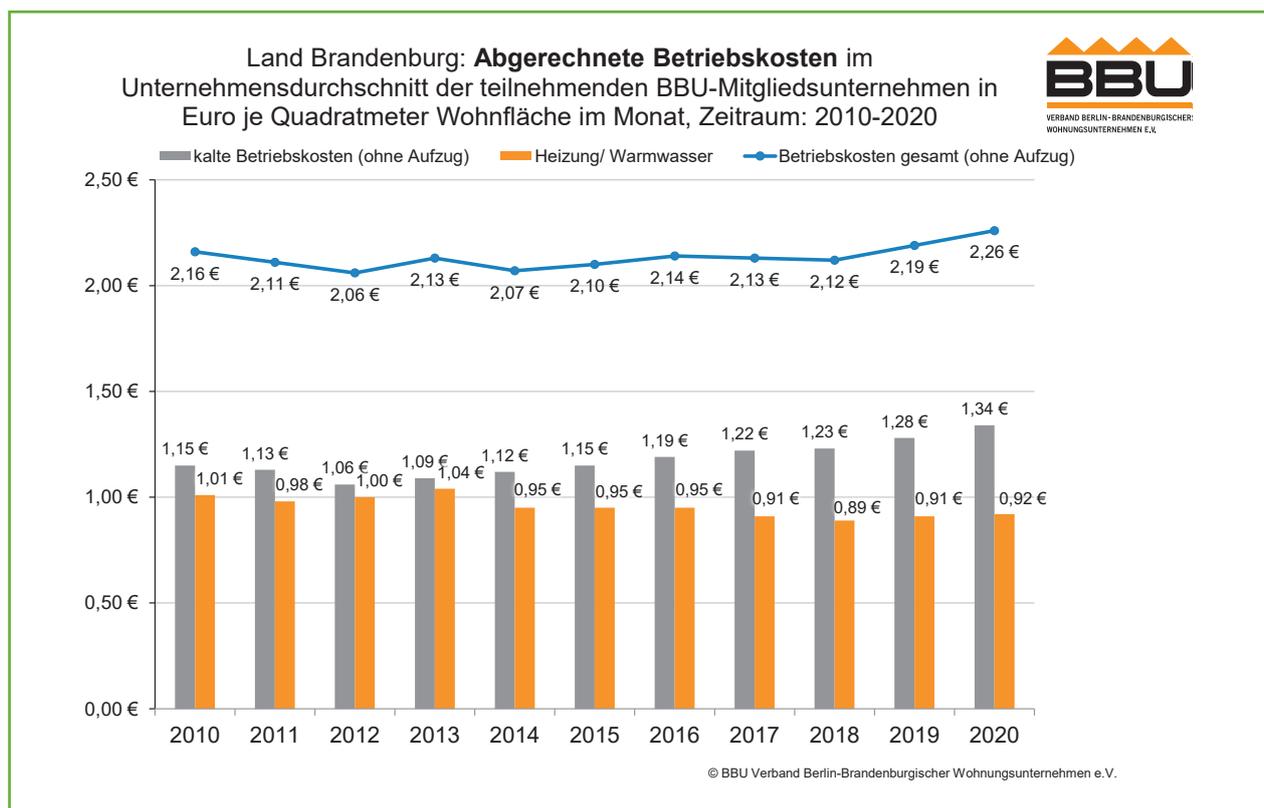
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Abwasser (inkl. 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 €
2019	2,19 €	0,91 €	1,28 €	0,13 €	0,46 €	0,20 €	0,26 €
2020	2,26 €	0,92 €	1,34 €	0,13 €	0,45 €	0,21 €	0,22 €
<i>2021</i>	<i>2,34 €</i>	<i>0,96 €</i>	<i>1,38 €</i>	<i>0,13 €</i>	<i>0,47 €</i>	<i>0,23 €</i>	<i>0,24 €</i>

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 150 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 249.347 Wohnungen);

*Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



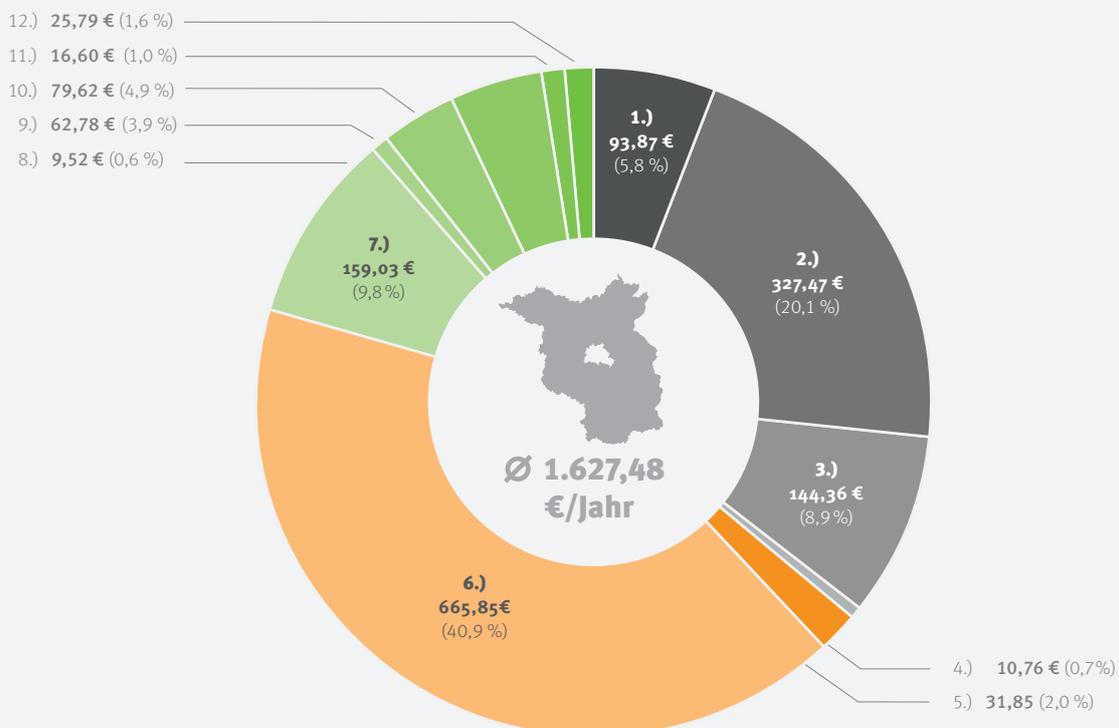
Betriebskosten 2020

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 m² große Wohnung hochrechnet: So stieg, wie auf Seite 25 bereits angedeutet, die Summe der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um rund 51 Euro auf nunmehr 1.627,48 €/Jahr (2019: 1.576,03 €/ Jahr). In Brandenburg wurden dabei 35,4 Prozent dieser Kosten staatlich beeinflusst, während 42,9 Prozent der Kosten nur teilweise staatlich beeinflusst wurden. 21,7 Prozent der Betriebskosten ließen sich bedingt von den Wohnungsunternehmen steuern.

Die größte Kostenposition machen dabei mit 665,85 €/Jahr die warmen Betriebskosten aus. Dahinter folgen die ebenfalls großen Kostenpositionen Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser) (327,47 Euro/Jahr), Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung (159,03 €/Jahr) sowie Straßenreinigung/Müllbeseitigung (144,36 €/Jahr). Die kleinste Position macht mit 9,52 €/Jahr die Schneeabseilung aus. Allgemein liegen die totalen Betriebskosten in Brandenburg deutlich unter jenen von Berlin mit einer Differenz von rund 20 Prozent, beziehungsweise rund 322 €/Jahr.

Verteilung gesamtter Betriebskosten (ohne Aufzug) in Brandenburg

Hochgerechnet als Jahreskostenanteile für einen Musterhaushalt mit 60 m² Wohnfläche



staatl. beeinflusst
576,45 €/Jahr
(ca. 35,4 %)

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

teils staatl. beeinflusst
697,70 €/Jahr
(ca. 42,9 %)

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

vom Wohnungsunternehmen
bedingt beeinflussbar
353,33 €/Jahr
(ca. 21,7 %)

- 7.) Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
- 8.) Schneeabseilung
- 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 2020

© BBU

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

Jahr 2020

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 150

Anzahl der Wohnungen: 249.347

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	0,13	0,16
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,28	0,45	0,61
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,09	0,20	0,30
Schornsteinreinigung	0,01	0,03	0,10
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,02	0,22	0,41
Gartenpflege	0,02	0,10	0,27
Versicherung	0,04	0,11	0,33
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,00	0,03	0,14
Beleuchtung	0,02	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	0,12	0,20
Aufzug	0,00	0,19	0,39
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,04	0,15
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,34	0,92	1,31
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,91	1,34	1,79
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,48	2,26	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 fünf Prozent gekappten Maximal- und Minimal-Werte (entspr. Geislinger Konvention). Eine einfache Addition der einzelnen Betriebskostenpositionen würde zu falschen Schlussfolgerungen führen, da es sich bei den warmen und den kalten Betriebskosten um eine flächengewichtete Summe der einzelnen Betriebskostenpositionen handelt.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.2 Die abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland

Noch höher als im gesamten Land Brandenburg war der Anstieg der Betriebskosten im Berliner Umland. Diese stiegen hier um 10 Cent von 2,30 €/m²×Monat im Jahr 2019 auf nunmehr 2,40 €/m²×Monat im Jahr 2020.

Haupttreiber waren hier die kalten Betriebskosten, die um 7 Cent je Quadratmeter und Monat von 1,41 €/m²×Monat auf 1,48 €/m²×Monat zugenommen haben. Die warmen

Betriebskosten stiegen hier mit 3 Cent auch stärker an als im Mittel in gesamt Brandenburg, genauer von 0,89 auf 0,92 €/m²×Monat.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

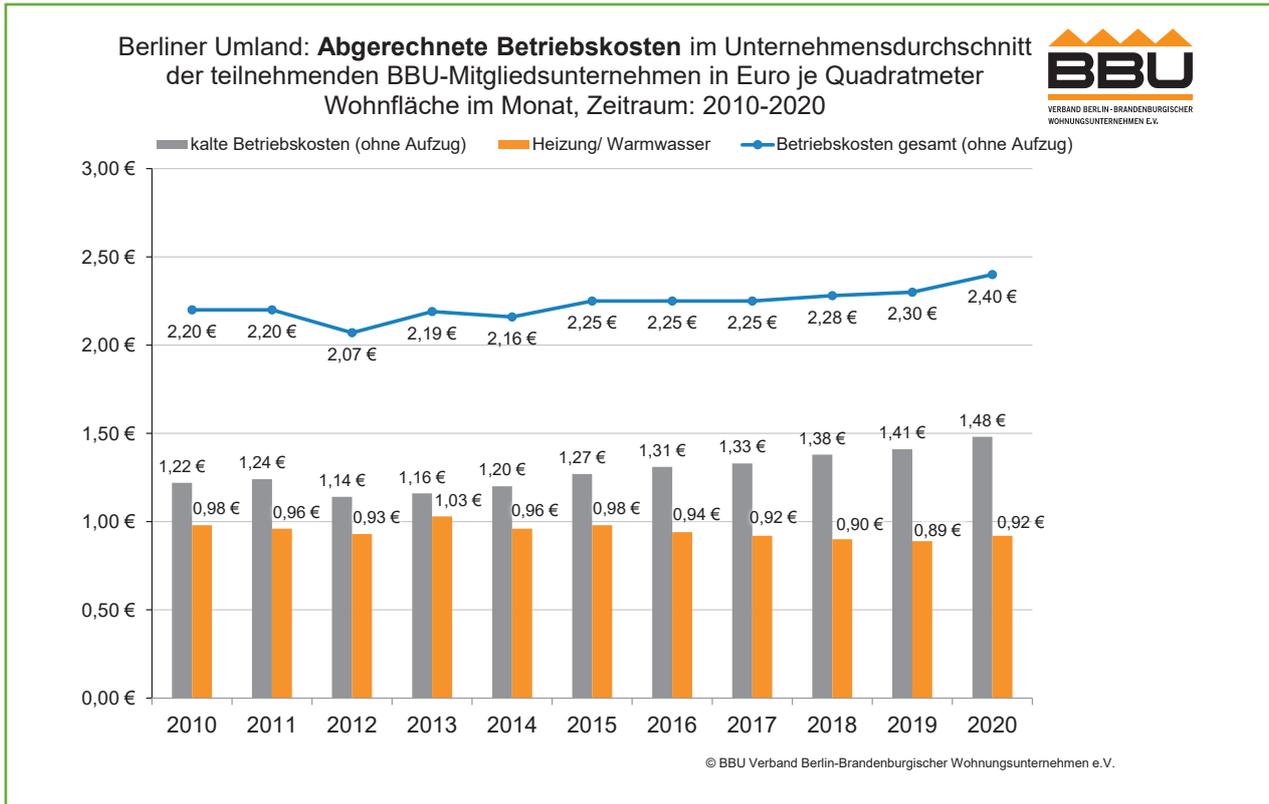
(Durchschnittswerte in €/m²×Monat; ausgewählte Betriebskostenpositionen)

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Abwasser (inkl. 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 €
2019	2,30 €	0,89 €	1,41 €	0,14 €	0,48 €	0,24 €	0,25 €
2020	2,40 €	0,92 €	1,48 €	0,14 €	0,49 €	0,26 €	0,22 €
2021*	2,50 €	0,97 €	1,53 €	0,14 €	0,50 €	0,27 €	0,24 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 47 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 78.459 Wohnungen); *Schätzung

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2020



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

Jahr 2020

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 47

Anzahl der Wohnungen: 78.459

Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	0,14	0,19
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,29	0,49	0,61
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,10	0,24	0,33
Schornsteinreinigung	0,01	0,03	0,10
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,07	0,22	0,43
Gartenpflege	0,02	0,10	0,31
Versicherung	0,05	0,16	0,33
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,01	0,05	0,17
Beleuchtung	0,01	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,01	0,08	0,19
Aufzug	0,00	0,18	0,28
Sonstige Betriebskosten	0,02	0,06	0,14
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,10	0,92	1,38
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,13	1,48	2,15
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,55	2,40	3,14

Der dargestellte „Mittelwert“ ist ein über die einzelnen Betriebskostenarten gewichtetes Mittel, das auf Basis der übermittelten Unternehmensangaben errechnet wurde. „Unterer Wert“ und „Oberer Wert“ sind die um fünf Prozent gekappten Maximal- und Minimal-Werte (entspr. Geislinger Konvention). Eine einfache Addition der einzelnen Betriebskostenpositionen würde zu falschen Schlussfolgerungen führen, da es sich bei den warmen und den kalten Betriebskosten um eine flächengewichtete Summe der einzelnen Betriebskostenpositionen handelt.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.3 Die abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum

Stabilere Verhältnisse im Weiteren Metropolenraum

Deutlich geringer als im Berliner Umland stiegen die gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum an. Hier fand insgesamt betrachtet eine Erhöhung der Betriebskosten um 4 Cent von 2,13 €/m²×Monat 2019 auf nunmehr 2,17 €/m²×Monat im Jahr 2020 statt. Dies hat in diesem Fall zwei Gründe: Zum einen stiegen die kalten Betriebskosten hier im Durchschnitt mit 4 Cent von 1,22 auf 1,26 €/m²×Monat weniger stark als im Berliner Umland. Zum anderen kommt noch als wesentlicher Punkt hinzu, dass sich hier die warmen Betriebskosten im Vergleich zu 2019 nicht verändert haben. Diese lagen im Berliner Umland im Mittel weiterhin bei 0,91 €/m²×Monat. Damit zeigt der Trend der gesamten Betriebskosten für den Weiteren Metropolenraum weiter nach oben, doch hat der Aufwärtstendenz hier, zumindest vorübergehend zum Jahr 2020, einen Dämpfer erfahren. Trotzdem liegen die gesamten Betriebskosten nun auch hier wieder über dem Niveau von 2010 – 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 2020 zeitgleich zu der dargestellten Entwicklung der kalten Betriebskosten ohne Zweifel nochmals zu einer markanteren Erhöhung der gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum geführt, den es so aber dank des langfristigen Rückgangs der warmen Betriebskosten aber nicht gibt. Vielmehr ist der Anstieg um 2 Cent pro Quadratmeter und Monat für den zehnjährigen Zeitraum von 2010 bis 2020 eher marginal. Die Energieeffizienzstrategie sowie ein effektives Betriebskostenmanagement der BBU-Mitgliedsunternehmen haben sich hier damit deutlich bewährt!

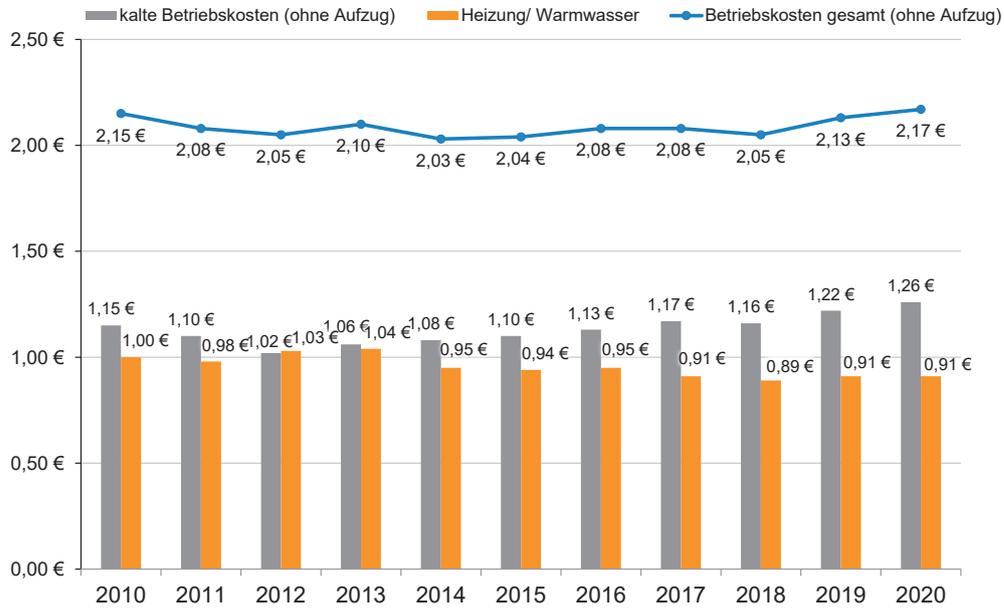
Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum

(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 €	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 €
2019	2,13 €	0,91 €	1,22 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,27 €
2020	2,17 €	0,91 €	1,26 €	0,13 €	0,44 €	0,19 €	0,22 €
2021*	2,22 €	0,94 €	1,28 €	0,13 €	0,45 €	0,20 €	0,24 €

Quelle: : BBU-Betriebskostendatenbank 2020 (Basis: 98 Wohnungsunternehmen bzw. Betriebsteile mit 161.406 Wohnungen); *Schätzung
© 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 -2020



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

Jahr 2020

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 98
Anzahl der Wohnungen: 161.406

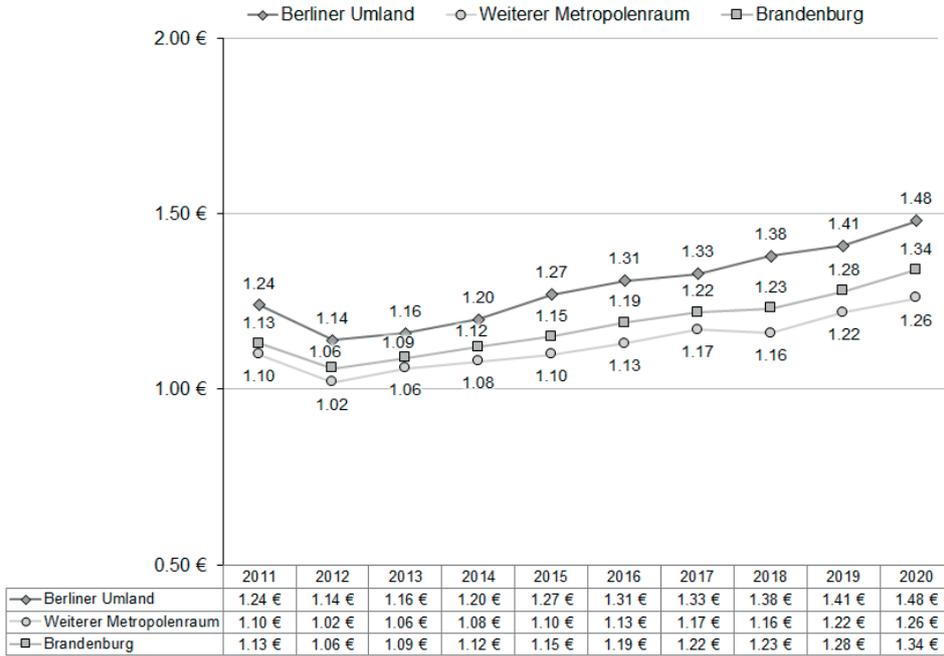
Betriebskostenart	Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Grundsteuer	0,10	0,13	0,15
Wasser/Abwasser (inkl. Niederschlagswasser)	0,28	0,44	0,61
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,09	0,18	0,25
Schornsteinreinigung	0,01	0,03	0,09
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,02	0,22	0,38
Gartenpflege	0,01	0,09	0,24
Versicherung	0,04	0,08	0,20
Schneeabfuhr/Winterdienst	0,00	0,02	0,13
Beleuchtung	0,02	0,04	0,09
Kabelfernsehen/Antenne	0,00	0,13	0,20
Aufzug	0,00	0,19	0,41
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,04	0,15
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,47	0,91	1,21
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,85	1,26	1,57
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,30	2,17	2,62

Der dargestellte „Mittelwert“ ist ein über die einzelnen Betriebskostenarten gewichtetes Mittel, das auf Basis der übermittelten Unternehmensangaben errechnet wurde. „Unterer Wert“ und „Oberer Wert“ sind die um fünf Prozent gekappten Maximal- und Minimal-Werte (entspr. Geislinger Konvention). Eine einfache Addition der einzelnen Betriebskostenpositionen würde zu falschen Schlussfolgerungen führen, da es sich bei den warmen und den kalten Betriebskosten um eine flächengewichtete Summe der einzelnen Betriebskostenpositionen handelt.

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskosten 2020

Land Brandenburg: Abgerechnete **kalte Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2020



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Land Brandenburg: **Kosten für Heizung und Warmwasser** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2020



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

3.4 Betriebskosten 2015 bis 2020 in den kreisfreien Städten im Land Brandenburg

Abgerechnete Betriebskosten 2015 bis 2020 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in ausgewählten brandenburgischen Städten (Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Potsdam)

(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)	Straßen- reinigung/ Müll- beseitigung	Hauswart/ Hausrei- nigung/ Ungeziefer- beseitigung
Brandenburg an der Havel							
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 €
2020	2,10 €	0,99 €	1,11 €	0,12 €	0,35 €	0,19 €	0,16 €
Cottbus							
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 €
2020	2,38 €	0,99 €	1,39 €	0,15 €	0,55 €	0,25 €	0,19 €
Frankfurt (Oder)							
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 €
2020	2,60 €	1,14 €	1,46 €	0,16 €	0,55 €	0,14 €	0,32 €
Potsdam							
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 €
2020	2,54 €	0,85 €	1,69 €	0,16 €	0,57 €	0,28 €	0,24 €

Quelle: BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© 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 den folgenden Tabellen werden die Betriebskostenvorauszahlungen zum 31.12., 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.

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 867.000 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 €	2,59 €	0,89 €	1,70 €	- 0,18 €	- 6,5 %
2020	2,82 €	0,99 €	1,83 €	2,62 €	0,88 €	1,74 €	- 0,20 €	- 7,6 %
2021	2,86 €	0,99 €	1,87 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2021 und BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© 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 €	2,19 €	0,91 €	1,28 €	- 0,26 €	- 10,6 %
2020	2,50 €	1,12 €	1,38 €	2,26 €	0,92 €	1,34 €	- 0,24 €	- 9,6 %
2021	2,55 €	1,13 €	1,42 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2021 und BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© 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	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 %
2019	2,53 €	1,11 €	1,42 €	2,30 €	0,89 €	1,41 €	- 0,23 €	- 9,1 %
2020	2,59 €	1,12 €	1,47 €	2,40 €	0,92 €	1,48 €	- 0,19 €	- 7,3 %
2021	2,66 €	1,13 €	1,53 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2021 und BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© 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	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 %
2019	2,41 €	1,11 €	1,30 €	2,13 €	0,91 €	1,22 €	- 0,28 €	-11,6 %
2020	2,45 €	1,12 €	1,33 €	2,17 €	0,91 €	1,26 €	- 0,28 €	-11,4 %
2021	2,50 €	1,13 €	1,37 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2021 und BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

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 €	2,32 €	0,99 €	1,33 €	- 0,42 €	- 15,0 %
2020	2,79 €	1,23 €	1,56 €	2,38 €	0,99 €	1,39 €	- 0,41 €	- 14,7 %
2021	2,91 €	1,30 €	1,61 €					

Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2021 und BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Entwicklung der Betriebskostenvorauszahlungen und abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in 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	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Wärmekosten (Heizung Warmwasser)	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)		
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 €	2,40 €	0,82 €	1,58 €	- 0,26 €	- 9,7 %
2020	2,73 €	1,05 €	1,68 €	2,54 €	0,85 €	1,69 €	- 0,19 €	- 7,0 %
2021	2,79 €	1,05 €	1,74 €					

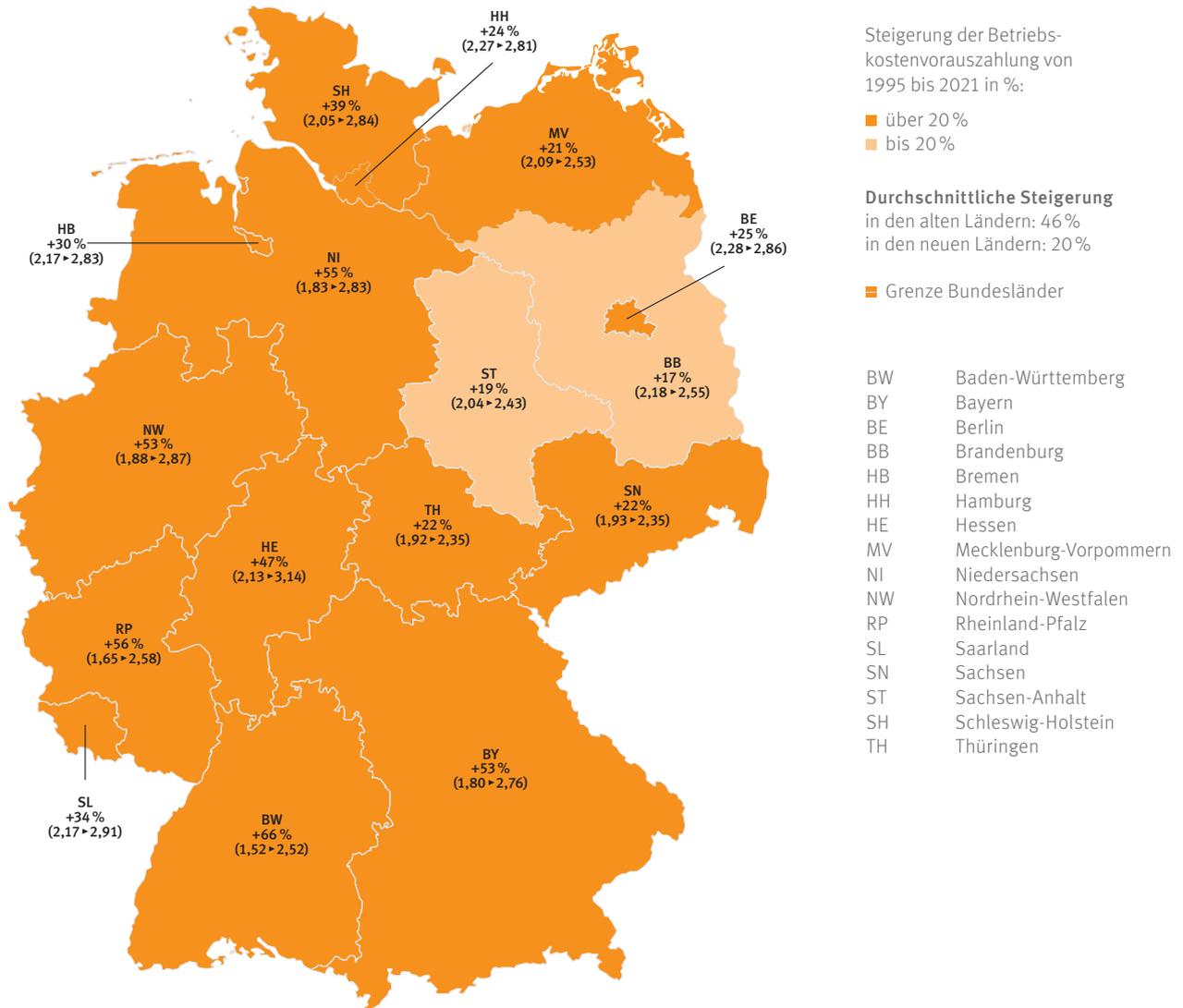
Quelle: Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2021 und BBU-Betriebskostendatenbank 2020

© 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 2021 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 2021/ GdW 2022, 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 2021 haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. In Brandenburg betrug der Anstieg 17 Prozent, in Sachsen-Anhalt 19 Prozent. In Berlin sind die Be-

triebskostenvorauszahlungen inzwischen 25 Prozent höher als 1995, was über den langen Zeitraum gesehen aber noch recht verhalten ist. Am stärksten sind die Betriebskostenvorauszahlungen während der 26 Jahre in Rheinland-Pfalz mit 56 Prozent und in Baden-Württemberg mit 66 Prozent angestiegen.

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 Verteilerschlüsseln¹ 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>m²</i>	:	<i>12</i>	=	<u>Euro</u> <i>(m²×Monat)</i>

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 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 über 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 Gewohnheiten.
- Die abweichenden Lohnkosten zwischen West und Ost spiegeln sich u. a. in den Positionen Straßenreinigung, Müllbeseitigung und Gartenpflege wider.
- 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.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände Deutschlands. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,13 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 Jahr 2021 Umsätze von rund 6,7 Milliarden Euro. Sie stellten rund 12.070 Arbeitsplätze, darunter 525 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 15.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 69,2 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen, davon rund 17,7 Milliarden Euro in den Bestand.

45 Prozent in Berlin, 43 Prozent im Land Brandenburg

Von den 340 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 204 ihren Sitz im Land Brandenburg, 132 in Berlin und vier im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 314.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 43 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die 753.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 66.700 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 535.000 Wohnungen,
- 193 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 58 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 284.000 Wohnungen.

16 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat drei Säulen. Die erste: die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Die zweite: Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Und die dritte Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, DOMUS AG und DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting sowie Aus- und Weiterbildung – im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

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: 030/89 781 152

Redaktion

Dr. Jörg Lippert
Marius Schlegelmilch

Layout

Kerstin Braun

Deckblatt

© Fotolia - Fantasista

Erscheinungsweise jährlich
Berlin, im Juli 2022

© 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.