Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

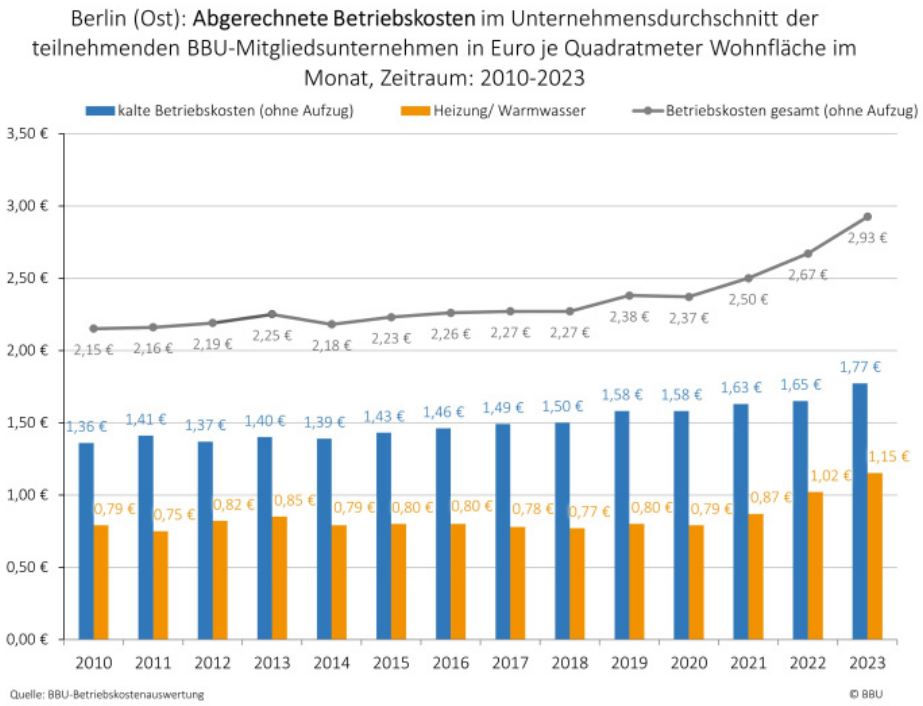
Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (Ost) 2023

Im Osten der Hauptstadt sind die warmen und kalten Betriebskosten spürbar angestiegen

31.07.2025 Datenportal - Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Im Ostteil der Hauptstadt sind die abgerechneten Betriebskosten deutlich angestiegen– genauer von 2,67 Euro je Quadratmeter und Monat (€/m²×Monat) im Jahr 2022 auf 2,93 €/m²×Monat im Jahr 2023. Diese Erhöhung um 9,7 Prozent wurde zu einem großen Teil durch einen erheblichen Anstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser verursacht, der im Osten Berlins stärker ausfiel als im Westteil der Stadt.



So sind die warmen Betriebskosten in Berlin (Ost) von 2022 auf 2023 von 1,02 auf 1,15 €/m²×Monat und damit um ganze 12,7 Prozent angestiegen. Die wichtigste Ursache für diese starke Erhöhung waren die massiv gestiegenen Preise für Heizenergieträger wie Fernwärme und Erdgas. In Berlin (Ost) fallen dabei die Fernwärmepreise besonders ins Gewicht, weil hier der Anteil von an das Fernwärmenetz angeschlossenen Wohnungen immer noch höher ist als im Westteil der Stadt. Ein nochmal deutlich stärkerer Anstieg der Kosten für Heizung und Warmwasser auf der durchschnittlichen Betriebskostenabrechnung wurde wiederum verhindert durch die Energiepreisbremsen für Fernwärme, Erdgas und Strom als auch durch die zwischenzeitliche Verringerung der Umsatzsteuer von 19 auf sieben Prozent. Sicherlich spielten aber auch Einsparmaßnahmen der Mieterinnen und Mieter sowie Handlungen der BBU-Mitgliedsunternehmen eine Rolle dabei, dass die warmen Betriebskosten in Berlin (Ost) 2023 zwar deutlich, aber noch einigermaßen überschaubar angestiegen sind.
Auch in **gesamt Berlin** sind die warmen Betriebskosten merklich angestiegen, wobei der geringere Anstieg in **Berlin (West)** die Gesamtentwicklung etwas abfing. Einen erheblichen

Sprung nach oben machten die warmen Betriebskosten in **Brandenburg** – mit klarem Schwerpunkt im **Berliner Umland**.

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

Jahr 2023

Anzahl der Wohnungsunternehmen:	62
Anzahl der Wohnungen:	376.375

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,19 €	**0,26 €**	0,28 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,31 €	**0,42 €**	0,48 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,16 €	**0,23 €**	0,28 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	**0,05 €**	0,14 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,17 €	**0,29 €**	0,51 €
Gartenpflege	0,04 €	**0,09 €**	0,20 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	**0,28 €**	0,34 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	**0,03 €**	0,09 €
Beleuchtung	0,02 €	**0,07 €**	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,04 €	**0,11 €**	0,15 €
Sonstige Betriebskosten	0,02 €	**0,05 €**	0,10 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,59 €	**1,15 €**	1,52 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,27 €	**1,77 €**	2,09 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,16 €	**2,93 €**	3,31 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,07 €	**0,14 €**	0,33 €

*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. 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. Die Position Aufzugsanlagen wurde separat aufgeführt, weil viele Liegenschaften keine Aufzugsanlagen umfassen.

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Die kalten Betriebskosten stiegen im Ostteil Berlins (wie auch in gesamt Berlin und dem westlichen Teil der Stadt) im Durchschnitt ebenfalls stark an und erhöhten sich von 1,65 €/m²×Monat auf 1,77 €/m²×Monat. Die Inflation und gestiegene Lohnkosten im Dienstleistungsbereich trugen zu den höheren Kosten bei. So stiegen zum Beispiel von 2022 zu 2023 die Betriebskosten im Durchschnitt um 7,4 Prozent auf einen Wert von 0,29€/m²×Monat. Gleichzeitig ließen ansteigende Energiepreise die Kosten für den Hausstrom (+40 % bei der Beleuchtung) amsteigen. Zugleich trugen steigende Lohn- und Materialkosten dazu bei, dass auch die durchschnittlichen Betriebskosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung sichtbar in die Höhe schnellten (Anstieg von 0,22 auf 0,28 €/m²×Monat und damit um 27,3 Prozent). Auffällig war auch der Kostenanstieg im Bereich "Straßenreinigung und Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)" - hier erhöhte sich die Kostenposition im Durchschnitt von 0,21 €/m²×Monat auf 0,23 €/m²×Monat – ein Plus von 9,5 Prozent.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) 2010-2023
sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2023

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/ Ungeziefer-bekämpfung
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	2,50 €	0,87 €	1,63 €	0,26 €	0,44 €	0,23 €	0,26 €
2022	2,67 €	1,02 €	1,65 €	0,26 €	0,41 €	0,24 €	0,27 €
2023	2,93 €	1,15 €	1,77 €	0,26 €	0,42 €	0,26 €	0,29 €
*2024**	*3,18 €*	*1,33 €*	*1,85 €*	*0,26 €*	*0,43 €*	*0,27 €*	*0,30 €*

*Schätzung
Datenbasis: 61 Wohnungsunternehmen mit 374.246 Wohnungen
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2024: Weiterer deutlicher Kostenanstieg

Gesamte Betriebskosten
Für das Abrechnungsjahr 2024 wird insgesamt mit einem weiteren Anstieg der gesamten Betriebskosten gerechnet. Es ist nach Meinung des BBU davon auszugehen, dass diese von 2,93 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf ungefähr 3,18 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2024 angestiegen sein werden.

Warme Betriebskosten
Für das Jahr 2024 ist nach Einschätzung des BBU davon auszugehen, dass sich die warmen Betriebskosten im Ostteil der Bundeshauptstadt nochmals merklich erhöht haben werden. Es wird erwartet, dass die warmen Betriebskosten im Durchschnitt von 1,15 €/m²×Monat auf etwa 1,33 €/m²×Monat im Jahr 2024 gestiegen sind, was einem Kostenanstieg von rund 15,7 Prozent entsprechen würde. Weiterhin hohe Energiepreise und der Wegfall der staatlichen Subventionen (Energiepreisbremsen und reduzierte Umsatzsteuer auf Fernwärme und Erdgas) werden hier als Hauptursache gesehen.

Kalte Betriebskosten
Auch bei den kalten Betriebskosten wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Schätzungen des BBU zufolge könnten sich diese von 1,77 €/m²×Monat auf etwa 1,85 €/m²×Monat erhöht haben. Steigende Lohn-, Material- und Energiekosten sollten hier die primären Auslöser sein.

Die Grafiken in diesem Artikel stehen als JPG zum Download zur Verfügung.

Darüber hinaus stehen **für BBU-Mitgliedsunternehmen Daten als Excel-Download** zur Verfügung. Der Excel Download enthält folgende Daten:

Abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Ost) im Jahr 2023.

Für den Zugriff auf die Mitgliederdownloads (nur für Mitarbeitende von BBU-Mitgliedsunternehmen) ist eine Anmeldung in Ihrem Mitgliederkonto erforderlich.

Excel-Downloads für Mitglieder	Abgerechnete Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Ost) im Jahr 2023
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) 2010 bis 2023 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2024.
Anlage 2	Abgerechnete Betriebskosten 2023 (Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat) im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) inlusive der um 5 Pozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.