

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (West) 2023

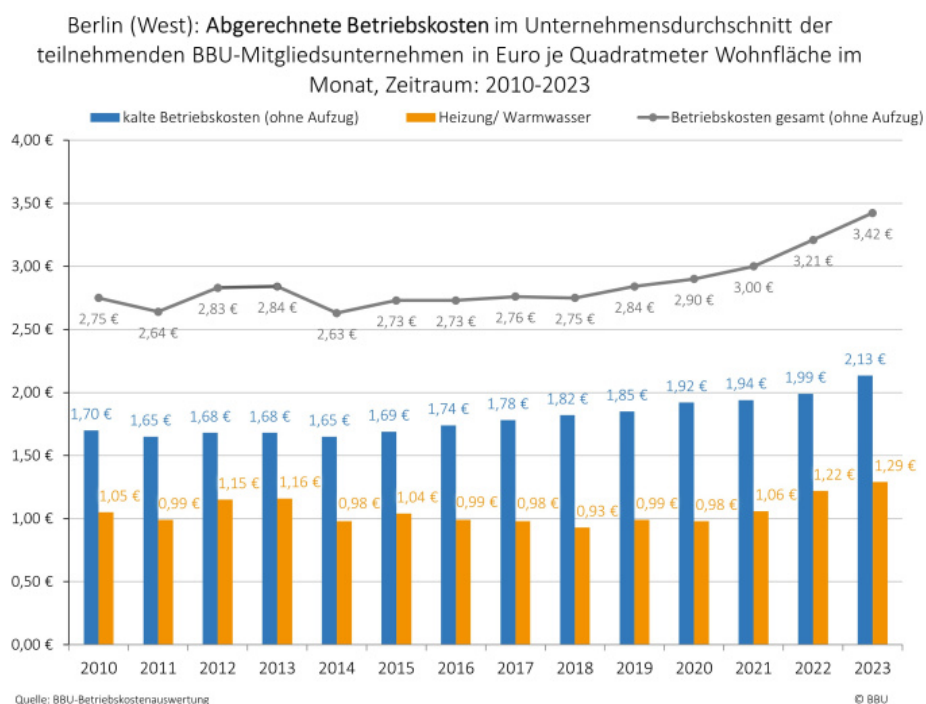
Abgerechnete Betriebskosten 2023 in Berlin (West) sichtbar angestiegen

31.07.2025

Datenportal -
Artikel

Die wesentliche Entwicklung in Kürze

Die **gesamten abgerechneten Betriebskosten 2023** sind im westlichen Teil der Bundeshauptstadt wie erwartet deutlich angestiegen: Sie erhöhten sich um 6,7 Prozent von 3,21 Euro pro Quadratmeter und Monat im Abrechnungsjahr 2022 (€/m²×Monat) auf 3,42 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2023. Sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten haben sich hierbei im Durchschnitt spürbar erhöht.



Die **warmen Betriebskosten** stiegen dabei von 1,22 Euro im Abrechnungsjahr 2022 auf 1,29 €/m²×Monat im Jahr 2023 (+5,5 Prozent). Im Gegensatz zu Berlin (Ost) legten die kalten Betriebskosten im westlichen Teil der Bundeshauptstadt stärker zu als die Kosten für Heizung und Warmwasser. Genauer stiegen sie von 1,99 €/m²×Monat auf 2,13 €/m²×Monat (+7,4 Prozent).

Die Kostensteigerung der warmen Betriebskosten liegt damit unter der Einschätzung des BBU aus dem Vorjahr (vgl.: **Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (West) 2022**). Die Gründe dafür sind vielfältig. Zusammengefasst hat eine Überlagerung verschiedener Faktoren den Anstieg der warmen Betriebskosten in Berlin (West) zumindest teilweise abgemildert. Zu nennen wären hier die staatlichen Energiepreisbremsen, die 2023 in Kraft getreten sind und eine deutliche Entlastung für viele Haushalte bedeuteten. Hinzu kam die Reduktion der Umsatzsteuer von 19 auf sieben Prozent für Fernwärme und Erdgas. Zudem sollten milden Wintermonate 2023 den Heizenergieverbrauch wiederholt überschaubarer gehalten haben – insbesondere in Verbindung mit den damals bekanntermaßen hohen Energiepreisen.

Wiederholt konnten die Maßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen den Anstieg der warmen Betriebskosten zu einem gewissen Teil abfedern, vor allem bei gleichzeitig angepasstem Nutzerverhalten der Mieterinnen und Mieter.

Welche Maßnahmen die BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg ergriffen haben, um die Wärmekosten zu begrenzen, können BBU-Mitglieder über den speziell für BBU-Mitglieder vorgesehenen Download unten in diesem Artikel einsehen. Zuvor ist eine **Anmeldung mit dem Mitgliederkonto** notwendig.

Die Veränderungen der abgerechneten Betriebskosten in **Berlin** und vor allem in **Berlin (Ost)** unterschieden sich 2023 deutlich zu denen im westlichen Teil der Bundeshauptstadt. Noch deutlicher als in Berlin änderten sich die Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2023 in **Brandenburg** – insbesondere im **Berliner Umland**.

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

Jahr 2023

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 44
Anzahl der Wohnungen: 329.254

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,23 €	0,32 €	0,47 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,31 €	0,49 €	0,57 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,15 €	0,28 €	0,31 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,04 €	0,11 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,15 €	0,33 €	0,54 €
Gartenpflege	0,04 €	0,14 €	0,25 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,08 €	0,34 €	0,45 €
Schnee- und Eisabfuhr (ohne Hauswart)	0,00 €	0,04 €	0,09 €
Beleuchtung	0,03 €	0,07 €	0,11 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,05 €	0,11 €	0,19 €
Sonstige Betriebskosten	0,02 €	0,05 €	0,27 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,66 €	1,29 €	1,72 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,50 €	2,13 €	2,36 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,36 €	3,42 €	4,03 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,10 €	0,16 €	0,43 €

*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

Bei den **kalten Betriebskosten** war der Anstieg zum Abrechnungsjahr 2023 mit 7,0 Prozent deutlich spürbarer als im Vorjahr. Hier wirkten sich vor allem gestiegene Kosten für die "Sach- und Haftpflichtversicherung" sowie für die Position "Beleuchtung" aus. Besonders auffällig war der Anstieg der Sach- und Haftpflichtversicherungen um 30,8 Prozent von 0,26 €/m²×Monat auf 0,34 €/m²×Monat. Auch die eher kleine Kostenposition "Beleuchtung" und mit ihr die Betriebskosten primär für die Beleuchtung in Treppenhaus, Garagen und an Wegen der Wohnanlagen, stieg überproportional um 40 Prozent von 0,05 €/m²×Monat auf 0,07 €/m²×Monat an. Diese Entwicklungen spiegeln die Auswirkungen der allgemeinen Inflation sowie die der gestiegenen Stromkosten wider, die sich auch in den kalten Betriebskosten niederschlugen.

Jahr	Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	Heizung/ Warmwasser	kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	Größte Positionen kalte Betriebskosten			
				Grundsteuer	Wasser/Ab- wasser (inkl. Oberflächen-/ Regenwasser)	Straßen- reinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungeziefer- bekämpfung
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 €
2021	3,00 €	1,06 €	1,94 €	0,32 €	0,51 €	0,29 €	0,30 €
2022	3,21 €	1,22 €	1,99 €	0,32 €	0,49 €	0,29 €	0,31 €
2023	3,42 €	1,29 €	2,13 €	0,32 €	0,49 €	0,33 €	0,33 €
2024*	3,68 €	1,46 €	2,22 €	0,32 €	0,50 €	0,33 €	0,33 €

*Schätzung
Datenbasis: 45 Wohnungsunternehmen mit 328.571 Wohnungen
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Abgerechnete Betriebskosten 2024: Fortsetzung des deutlichen Aufwärtstrends der Wärmekosten

Gesamte Betriebskosten

Insgesamt werden die Betriebskosten in Berlin (West) für das Abrechnungsjahr 2024 nach Einschätzung des BBU voraussichtlich um 7,6 Prozent von 3,42 €/m²×Monat auf 3,68 €/m²×Monat ansteigen. Dies würde bedeuten, dass sich die Betriebskosten innerhalb von nur zwei Jahren um insgesamt etwa 14,6 Prozent erhöht haben würden.

Warme Betriebskosten: Deutlicher Anstieg erwartet

Für das Abrechnungsjahr 2024 wird ein weiterer deutlicher Anstieg der warmen Betriebskosten in Berlin (West) prognostiziert. Die Schätzung des BBU geht von einem Anstieg um 13,2 Prozent von 1,29 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 1,46 €/m²×Monat im Jahr 2024 aus. Dieser wiederholt spürbare Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die staatlichen Förderungen in Form der Energiepreisbremsen zum Jahresende 2023 ausgelaufen sind und sich die 2024 weiterhin hohen Energiepreise nun oftmals zu großen Teilen in den Abrechnungen niedergeschlagen haben dürften. Dabei werden sich die Beschaffungskosten für Energie für viele Wohnungsunternehmen im Durchschnitt auch erhöht haben, da häufiger langfristige Verträge zu günstigeren Konditionen mittlerweile ausgelaufen sein werden. Seit April 2024 gilt zudem wieder die Umsatzsteuer von 19 Prozent auf Fernwärme und Erdgas, was die Energiepreise weiter in die Höhe getrieben hat.

Kalte Betriebskosten: Moderater Anstieg prognostiziert

Bei den kalten Betriebskosten wird für 2024 ein moderaterer Anstieg um 4,2 Prozent von 2,13 €/m²×Monat auf 2,22 €/m²×Monat vom BBU vorhergesagt. Dieser eher überschaubare Anstieg wird prognostiziert mit der Einschätzung, dass sich die Inflationseffekte bei den kalten Betriebskosten allmählich stabilisiert haben sollten. Dennoch werden weiterhin steigende Kosten bei Dienstleistungen, Energie und Material erwartet, die die kalten Betriebskosten insgesamt weiter leicht bis mäßig ansteigen lassen.

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 (West) im Jahr 2022.

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 (West) im Jahr 2023
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) 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 (West) inklusive der um 5 Prozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-west-2023>