Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

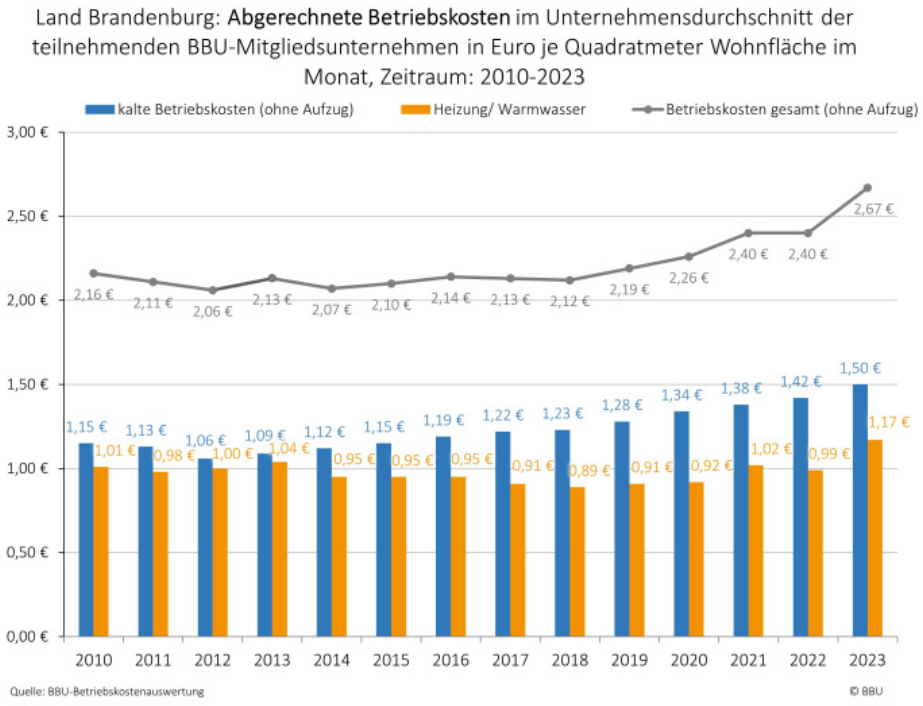
Abgerechnete Betriebskosten in Brandenburg 2023

Erheblicher Anstieg der abgerechneten Betriebskosten in Brandenburg im Jahr 2023

31.07.2025 Datenportal - Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Die gesamten abgerechneten Betriebskosten in Brandenburg zeigten im Abrechnungsjahr 2023 einen deutlichen Anstieg. Während sie im Jahr 2022 noch bei 2,40 Euro je Quadratmeter und Monat (€/m²×Monat) lagen und damit ihren Durchschnittswert von 2021 hielten, erhöhten sie sich 2023 auf 2,67 €/m²×Monat. Dies entspricht einer sprunghaften Erhöhung von etwa 11,3 Prozent. Diese deutliche Zunahme ist maßgeblich auf einen starken und mehr oder weniger kurzfristigen Anstieg der warmen Betriebskosten zurückzuführen, aber auch die kalten Betriebskosten trugen ihren Teil dazu bei.



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

Jahr 2023

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 162
Anzahl der Wohnungen: 258.013

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	**0,13 €**	0,17 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,21 €	**0,46 €**	0,61 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,10 €	**0,23 €**	0,35 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	**0,03 €**	0,07 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,12 €	**0,26 €**	0,40 €
Gartenpflege	0,02 €	**0,12 €**	0,26 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05 €	**0,15 €**	0,35 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	**0,05 €**	0,15 €
Beleuchtung	0,02 €	**0,06 €**	0,11 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,00 €	**0,10 €**	0,19 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	**0,05 €**	0,14 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,67 €	**1,17 €**	1,71 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,99 €	**1,50 €**	2,03 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,70 €	**2,67 €**	3,40 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,09 €	**0,21 €**	0,53 €

*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 warmen Betriebskosten, die die Positionen Heizung und Warmwasser umfassen, stiegen in Brandenburg im Abrechnungsjahr 2023 erheblich an. Nach einem Durchschnittswert von 0,99 €/m²×Monat im Jahr 2022 lagen sie 2023 im Mittel bei 1,17 €/m²×Monat. Dies stellt einen Anstieg von 18,2 Prozent dar. Diese markante Erhöhung ist primär auf die massiv gestiegenen Preise für Energieträger im Jahr 2023 zurückzuführen, wie auch der **Preisspiegel des BBU** belegt. Obwohl die Wintermonate 2023 vergleichbar mild waren, konnten die Maßnahmen zur Wärmeenergieeinsparung aus dem Vorjahr seitens der Wohnungsunternehmen sowie ein angepasstes Nutzerverhalten den Aufwärtstrend der Heizenergiepreise nicht mehr überkompensieren. Ein weiterer Faktor, der den deutlichen Anstieg der warmen Betriebskosten begünstigte, ist, dass viele langfristige und günstigere Energieversorgungsverträge aus dem Jahr 2022 ausgelaufen sein werden und entsprechend ab 2023 deutlich teurere Konditionen in Kraft traten. Dämpfend auf die Betriebskosten im Bereich Heizung und Warmwasser wirkten sich hingegen die Energiepreisbremsen der Bundesregierung für Fernwärme und Erdgas im Jahr 2023 sowie die von 19 auf 7 Prozent reduzierte Mehrwertsteuer für diese Energieträger aus. Die Erhöhung der Energiepreise war aber auch im brandenburgweiten Durchschnitt zu stark, um von diesen staatlichen Subventionen abgefangen zu werden.

Dieser Effekt war in Brandenburg regional unterschiedlich verteilt: Während die warmen Betriebskosten im **Berliner Umland** auch im Durchschnitt erheblich anstiegen, dominierten im **Weiteren Metropolenraum** moderatere, wenn auch noch deutliche Kostenerhöhungen. Auch in **Berlin** machten die Betriebskosten einen deutlichen Satz nach oben.
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.

Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2022 zu 2023
Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen
- Gewichtung mit Wohnfläche -
- Kosten in €/m2 Wohnfläche im Monat (gerundet auf die 2. Nachkommastelle)

Betriebskostenart	2022	2023	Differenz absolut	Differenz in Prozent
Grundsteuer	0,13 €	0,13 €	0,00 €	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,45 €	0,47 €	+ 0,02 €	+ 4,4 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,23 €	0,23 €	0,00 €	0,0 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,24 €	0,26 €	+ 0,02 €	+ 8,3 %
Gartenpflege	0,12 €	0,12 €	0,00 €	0,0 %
Beleuchtung	0,04 €	0,06 €	+ 0,02 €	+ 50,0 %
Versicherung	0,13 €	0,15 €	+ 0,02 €	+ 15,4 %
Kabel/Antenne	0,11 €	0,10 €	- 0,01 €	- 9,1 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	**1,42 €**	**1,50 €**	**+ 0,08 €**	**+ 5,6 %**
warme Betriebskosten *	**0,99 €**	**1,17 €**	**+ 0,18 €**	**+ 18,2 %**
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	**2,40 €**	**2,67 €**	**+ 0,27 €**	**+ 11,3 %**

* 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.

Die absoluten und relativen Differenzen in der Tabelle beziehen sich der Übersichtlichkeit halber auf die auf ganze Cent gerundeten Kostenpositionen und können bei genauerer Betrachtung nochmal entsprechend von den Angaben abweichen.

Aufzugsanlagen betreffen nur einen gewissen Teil der Wohnungsbestände und werden deswegen separat aufgeführt.

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug				
Aufzugsanlagen	0,20 €	0,21 €	+ 0,01 €	+ 5,0 %

Quelle: BBU-Betriebskostenstudie

© BBU

Entwicklung der kalten Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten stiegen in Brandenburg von 1,42 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 1,50 €/m²×Monat im Jahr 2023, was einem Anstieg von knapp sechs Prozent entspricht. Kostentreibend wirkten hierbei oftmals gestiegene Kosten bei wohnungswirtschaftlich relevanten Dienstleistungen. Zudem sieht der BBU eine zunehmend fehlende Möglichkeit, diese Kostenanstiege zu reduzieren oder an anderer Stelle auszugleichen, da viele Anpassungsmaßnahmen bereits im Vorjahr 2022 von den BBU-Mitgliedsunternehmen, aber auch seitens der Mieterinnen und Mieter umgesetzt wurden.

Betrachtet man die Entwicklung einzelner kalter Betriebskostenpositionen, so fällt auf, dass die Kosten für "Beleuchtung" von 0,04 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 0,06 €/m²×Monat im Jahr 2023 angestiegen sind, was einem Anstieg von 50 Prozent entspricht. Die "Sach- und Haftpflichtversicherung" erhöhte sich ebenfalls deutlich von 0,13 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 0,15 €/m²×Monat im Jahr 2023 – ein Anstieg von 15,4 Prozent. Gleichzeitig verschoben sich auch die Wertebereiche der Betriebskostenpositionen mit denen man typischerweise rechnen kann nach oben. So lagen die Spannen (jeweils um 5 % gekappter Minimal- und Maximalwert) für die Betriebskostenart "Beleuchtung" 2022 zwischen 0,02 € und 0,09 € und 2023 zwischen 0,02 € und 0,11 €. Für die "Sach- und Haftpflichtversicherung" betrugen die Spannen 2022 zwischen 0,04 € und 0,29 € und 2023 zwischen 0,05 € und 0,35 €. Zusammengefasst traten damit auch die jeweils sehr hohen Kosten in diesen Betriebskostenpositionen häufiger auf.

Ein weiterer Treiber für den Anstieg der kalten Betriebskosten 2023 waren die Kosten für "Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung". Diese erhöhten sich von 2022 zu 2023 um 8,3 Prozent von 0,24 auf 0,26 €/m²×Monat. Zudem stiegen die Kosten für "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)"; von 0,45 auf 0,46 €/m²×Monat und

damit um 2,2 Prozent (eine gegensätzliche Entwicklung fand in **Berlin** statt).

Einem stärkeren Anstieg der kalten Betriebskosten 2023 entgegen wirkte der Rückgang bei den Kosten für die Position "Antennenanlage / Kabelanschluss" von 0,11 auf 0,10 €/m²×Monat entgegen, was einer relativen Kostenreduktion von 9,1 Prozent entspricht.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 2010-2023 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2024

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	2,16 €	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 €
2021	2,40 €	1,02 €	1,38 €	0,13 €	0,46 €	0,23 €	0,22 €
2022	2,40 €	0,99 €	1,42 €	0,13 €	0,45 €	0,23 €	0,24 €
2023	2,67 €	1,17 €	1,50 €	0,13 €	0,46 €	0,25 €	0,26 €
*2024**	*2,96 €*	*1,36 €*	*1,61 €*	*0,13 €*	*0,47 €*	*0,27 €*	*0,27 €*

*Schätzung
Datenbasis: 162 Wohnungsunternehmen mit 258.013 Wohnungen, Region: Brandenburg
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2024: Die warmen Betriebskosten dürften erneut deutlich angestiegen sein.

Der BBU rechnet wiederholt mit einem spürbaren Anstieg der **gesamten Betriebskosten** in Brandenburg von 2,67 €/m²×Monat 2023 auf 2,96 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2024, was einer Erhöhung um knapp 11 Prozent entspricht.

Warme Betriebskosten

Als Hauptursache für diese markante Kostenerhöhung werden erneut die warmen Betriebskosten angesehen. Der BBU schätzt für das Jahr 2024 einen bedeutenden Anstieg der warmen Betriebskosten in Brandenburg um 16 Prozent von 1,17 €/m²×Monat 2023 auf 1,36 €/m²×Monat. Ein wichtiges Argument hierfür ist der Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen zum Jahresende 2023, der zu deutlich höheren Energiekosten geführt haben dürfte. Zugleich wurde ab April 2024 die Umsatzsteuer für Fernwärme und Erdgas von sieben Prozent wieder auf ihren ursprünglichen Wert von 19 Prozent erhöht. Hinzu kommt, dass weitere langfristige Energieversorgungsverträge mit günstigeren Konditionen 2024 ausgelaufen sein dürften und durch neue teurere Verträge ersetzt wurden.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten schätzte der BBU, dass diese von 2023 zum Abrechnungsjahr 2024 um gut sieben Prozent auf 1,61 €/m²×Monat angestiegen sein werden. Kostentreibend sollten zum einen weiterhin gestiegene Kosten bei wohnungswirtschaftlich relevanten Dienstleistungen gewirkt haben. Andererseits sieht der BBU aber auch die zunehmend fehlende Möglichkeit, diese Kostenanstiege zu reduzieren oder an anderer Stelle auszugleichen. Das gilt zum einen, weil eventuelle Anpassungsmaßnahmen bei der Mehrheit der Wohnungsunternehmen bereits in den Vorjahren umgesetzt worden sind. Zum anderen wird sich das Nutzerverhalten der Mieterinnen und Mieter nicht permanent immer weiter in Richtung geringerer Verbrauch steuern 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 Brandenburg 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 Brandenburg im Jahr 2023**
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 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 Brandenburg inlusive der um 5 Pozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.
Anlage 3	Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2010 zu 2023, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 4	Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2022 zu 2023, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 5	Brandenburg: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die kalten Betriebskosten zu reduzieren?"
Anlage 6	Brandenburg: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die warmen Betriebskosten zu reduzieren?"