

Abgerechnete Betriebskosten Berliner Umland 2023

Abgerechnete Betriebskosten 2023 im Berliner Umland massiv angestiegen

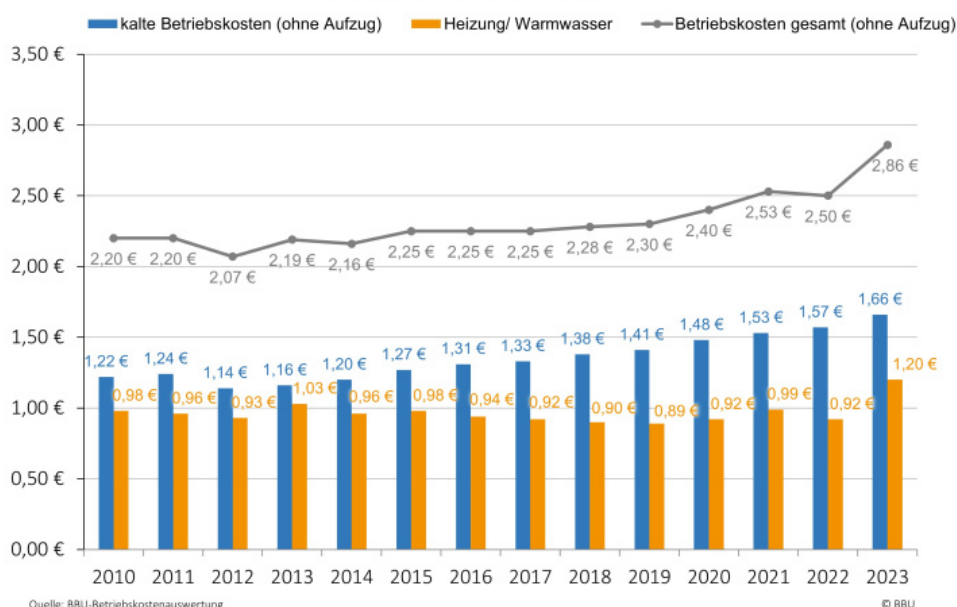
31.07.2025

Datenportal -
Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Nach dem überraschenden Rückgang im Jahr 2022 sind die gesamten Betriebskosten 2023 im Berliner Umland erheblich angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sie sich um 14,4 Prozent auf einen Wert von 2,86 €/m²×Monat. Dieser Anstieg übertraf die ursprüngliche Prognose des BBU aus dem Vorjahr und spiegelt die Auswirkungen der Energiekrise 2023 wider.

Berliner Umland: Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2023



Die warmen Betriebskosten verzeichneten dabei den stärksten Anstieg aller Betriebskostenpositionen. Sie stiegen von 0,92 €/m²×Monat auf 1,20 €/m²×Monat, was einer erheblichen Erhöhung um 30,4 Prozent entspricht. Damit haben sich die Kosten für Heizung und Warmwasser im Berliner Umland von 2022 auf 2023 deutlich stärker erhöht als im Weiteren Metropolenraum und stiegen zugleich auch deutlich stärker an als die warmen Betriebskosten in Berlin.

Die Gründe für diesen deutlichen Anstieg sind vielfältig. Die wichtigste Ursache sind mit Sicherheit die zum Teil extrem hohen Kosten für heizrelevante Energieträger im Jahr 2023 (vgl.: Preisspiegel 2023). Zum anderen sind viele der günstigen Altverträge für Energie im Laufe des Jahres 2023 ausgelaufen, sodass die Wohnungsunternehmen im Berliner Umland nun verstärkt zu den seit 2022 stark gestiegenen Marktpreisen einkaufen mussten.

Auch wenn die Wintermonate 2023 erneut vergleichsweise mild ausfielen, reichten die Witterungseffekte und die Sparanstrengungen der Mieterinnen und Mieter nicht mehr aus, um die gestiegenen Energiepreise zu kompensieren. Hinzu kommt, dass die staatlichen

Entlastungsmaßnahmen wie die Energiepreissbremsen und die temporäre Umsatzsteuersenkung zwar dämpfend wirkten, aber die Preissprünge auf dem Energiemarkt nicht vollständig auffangen konnten.

Insgesamt ist der Anstieg der warmen Betriebskosten im Berliner Umland damit vor allem auf die hohen Energiepreise und das Auslaufen günstiger Energieverträge zurückzuführen.

Unabhängig davon haben die BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland wiederholt Maßnahmen ergriffen, um den steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser zumindest ein wenig entgegenwirken zu können. (Welche Maßnahmen das waren, können Sie als Mitglied **nach dem Einloggen** im **Anhang des Artikels für Brandenburg** sehen).

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

Jahr 2023

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 50
Anzahl der Wohnungen: 84.688

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	0,14 €	0,18 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,21 €	0,47 €	0,58 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabfuhr)	0,07 €	0,27 €	0,38 €
Schornsteinreinigung	0,01 €	0,03 €	0,09 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,06 €	0,26 €	0,56 €
Gartenpflege	0,04 €	0,13 €	0,32 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	0,22 €	0,39 €
Schnee- und Eisabfuhr (ohne Hauswart)	0,03 €	0,05 €	0,17 €
Beleuchtung	0,02 €	0,06 €	0,13 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,02 €	0,11 €	0,20 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,06 €	0,18 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,65 €	1,20 €	1,89 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,19 €	1,66 €	2,31 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,61 €	2,86 €	3,33 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,10 €	0,23 €	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

Auch die kalten Betriebskosten, also alle Betriebskosten abseits des Bereichs Heizung und Warmwasser, sind im Jahr 2023 im Berliner Umland gestiegen. Sie erhöhten sich von 1,57 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 1,66 €/m²×Monat im Jahr 2023 und damit um etwa 5,7 Prozent.

Die Ursachen für den Anstieg der kalten Betriebskosten im Berliner Umland sind vor allem in den gestiegenen Kosten für Dienstleistungen und Sachversicherungen zu sehen.

Besonders auffällig ist der Anstieg bei den Kosten für Beleuchtung, die von 0,04 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 0,06 €/m²×Monat im Jahr 2023 gestiegen sind – ein Zuwachs von 50 Prozent. Ebenfalls hervorzuheben ist der deutliche Anstieg der Betriebskostenposition Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die sich im Berliner Umland von 0,28 €/m²×Monat auf 0,31 €/m²×Monat erhöhte (ein Anstieg um 0,03 €/m²×Monat beziehungsweise 7,1 %).

Auch die Sach- und Haftpflichtversicherung wurde im Durchschnitt teurer und stieg im Jahr 2023 von 0,21 €/m²×Monat auf 0,22 €/m²×Monat an. Die Kosten für Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung stiegen in einer vergleichbaren Dimension an, genauer von 0,25 €/m²×Monat auf 0,26 €/m²×Monat.

Auffällig ist zudem, dass sich die Intervallgrenzen bei einigen Betriebskostenarten verschoben haben. So hat sich beispielsweise der obere Wert (um 5 % gekappter Maximalwert) bei der Betriebskostenposition Beleuchtung von 0,09 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 0,13 €/m²×Monat im Jahr 2023 erhöht. Auch bei der Sach- und Haftpflichtversicherung ist der obere Wert von 0,37 €/m²×Monat auf 0,39 €/m²×Monat gestiegen. Diese Verschiebungen deuten darauf hin, dass die Kostensteigerungen nicht nur im Durchschnitt, sondern auch im hohen Bereich der jeweiligen Betriebskostenpositionen stattgefunden haben.

Insgesamt spiegeln diese Entwicklungen die gestiegenen Sach- und Lohnkosten, höhere Energiepreise und teils auch neue Gebührenordnungen im Berliner Umland wider, die sich schließlich auch entsprechend auf der durchschnittlichen Betriebskostenabrechnung niederschlugen.

Trotz dieser Entwicklung haben die BBU-Mitgliedsunternehmen auch 2023 gezielt Maßnahmen zur Reduktion der kalten Betriebskosten umgesetzt, um die Kostensteigerungen 2023 so gut wie möglich im Zaum zu halten. Welche Maßnahmen das waren, können Sie als Mitglied **nach dem Einloggen** im **Anhang des Artikels für Brandenburg** sehen.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland 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/Ab- wasser (inkl. Oberflächen-/ Regenwasser)	Straßen- reinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungeziefer- bekämpfung
2010	2,20 €	0,98 €	1,22 €	0,13 €	0,45 €	0,17 €	0,18 €
2011	2,20 €	0,96 €	1,24 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,18 €
2012	2,07 €	0,93 €	1,14 €	0,13 €	0,45 €	0,20 €	0,20 €
2013	2,19 €	1,03 €	1,16 €	0,13 €	0,45 €	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 €	0,44 €	0,18 €	0,20 €
2016	2,25 €	0,94 €	1,31 €	0,13 €	0,46 €	0,18 €	0,21 €
2017	2,25 €	0,92 €	1,33 €	0,13 €	0,48 €	0,20 €	0,20 €
2018	2,28 €	0,90 €	1,38 €	0,14 €	0,46 €	0,21 €	0,21 €
2019	2,30 €	0,89 €	1,41 €	0,14 €	0,47 €	0,24 €	0,24 €
2020	2,40 €	0,92 €	1,48 €	0,14 €	0,48 €	0,24 €	0,25 €
2021	2,53 €	0,99 €	1,53 €	0,14 €	0,48 €	0,27 €	0,23 €
2022	2,50 €	0,92 €	1,57 €	0,14 €	0,47 €	0,28 €	0,25 €
2023	2,86 €	1,20 €	1,66 €	0,14 €	0,47 €	0,31 €	0,26 €
2024*	3,14 €	1,38 €	1,76 €	0,14 €	0,49 €	0,30 €	0,28 €

*Schätzung
Datenbasis: 50 Wohnungsunternehmen mit 84.688 Wohnungen, Region: Berliner Umland
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2024: Es steht ein weiterer starker Anstieg bevor!

Der BBU rechnet damit, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland von 2,86 €/m²×Monat auf 3,14 €/m²×Monat erhöhen werden – ein Anstieg um 9,8 Prozent.

Warme Betriebskosten

Den größten Anteil an diesem prognostizierten Anstieg haben erneut die warmen Betriebskosten. Es wird geschätzt, dass sich diese im Berliner Umland im Abrechnungsjahr 2024 weiter erhöhen werden von 1,20 €/m²×Monat auf 1,38 €/m²×Monat und damit um 15,0 Prozent. Zu dieser Annahme gibt es mehrere Gründe. Der wichtigste ist, dass sich der Anteil von gesicherten günstigen Preisen bei den Energieträgern nach Einschätzung des BBU im Jahr 2024 weiter verringern wird. Darüber hinaus geht der BBU davon aus, dass die Mieterinnen und Mieter keine über die Einsparungen der Vorjahre hinausgehenden Einsparungen von Wärmeenergie vorgenommen haben. Ein weiterer sehr wichtiger Punkt, der die Wahrscheinlichkeit deutlicher Betriebskostenansteige in 2024 deutlich erhöht, ist das Auflaufen der Energiepreiskontrollen zum Jahresbeginn 2024 sowie der Wegfall der reduzierten Umsatzsteuer seit April 2024.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten wird für das Berliner Umland ebenfalls von einem weiteren Anstieg im Jahr 2024 ausgegangen. Der BBU rechnet damit, dass sich die kalten Betriebskosten von 2023 zu 2024 um 6,0 Prozent von 1,66 auf 1,76 €/m²×Monat erhöhen werden. Diese Steigerung im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2023 wird erwartet, weil es auf der einen Seite zu weiteren Preisanstiegen gerade im Bereich Dienstleistungen gekommen und auf der anderen Seite davon auszugehen ist, dass weder Wohnungsunternehmen noch Verbraucher zumindest im Durchschnitt im Vergleich zu den herausfordernden Jahren 2022 und 2023 noch weitere nennenswerte Einsparungen realisieren konnten.

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 im Berliner Umland 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 im Berliner Umland im Jahr 2023
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland 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 im Berliner Umland inklusive der um 5 Prozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berliner-umland-2023>