Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

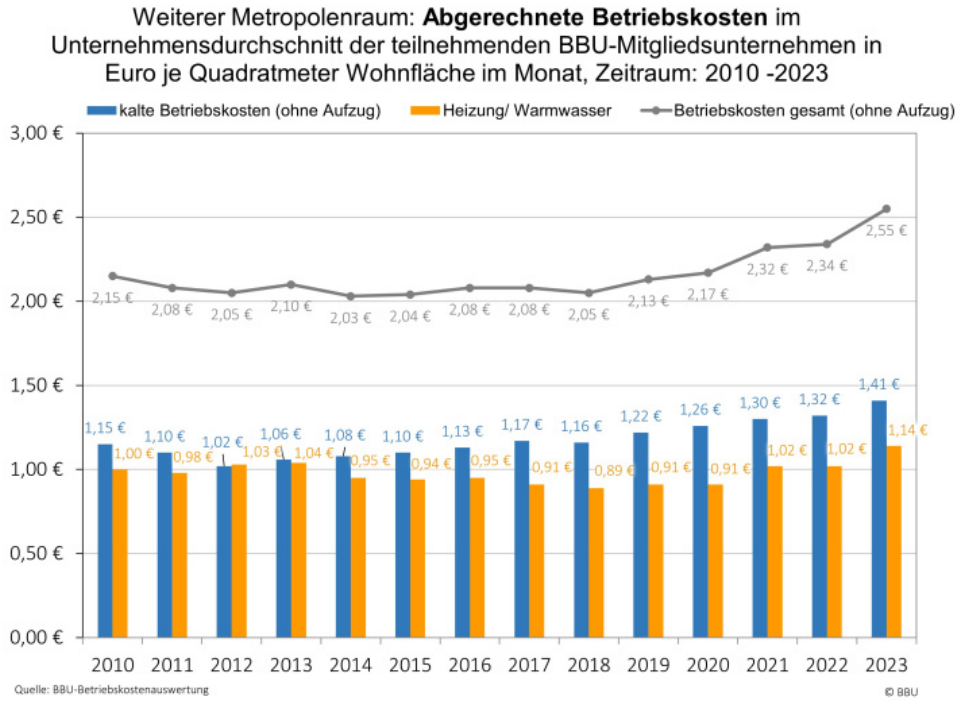
Abgerechnete Betriebskosten Weiterer Metropolenraum 2023

Die abgerechneten Betriebskosten 2023 sind im Weiteren Metropolenraum deutlich angestiegen

31.07.2025 Datenportal - Artikel

Die wesentliche Entwicklung in Kürze

Im **Weiteren Metropolenraum** Brandenburgs haben sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten von 2,34 Euro pro Quadratmeter und Monat (€/m²xMonat) im Jahr 2022 auf 2,55 €/m²xMonat im Jahr 2023 erhöht, was einem Anstieg von 9,0 Prozent entspricht.



Die warmen Betriebskosten stiegen dabei von 1,02 €/m²xMonat auf 1,14 €/m²xMonat, was einer Steigerung von 11,8 Prozent entspricht. Diese deutliche Erhöhung der Wärmekosten resultierte trotz der staatlichen Energiepreisbremsen aus den weiterhin oftmals sehr hohen Energiepreisen im Jahr 2023 (vgl.: Preisspiegel 2023). Zusätzlich führten gestiegene CO_2-Preise und höhere Netzentgelte zu weiteren Belastungen. Die oftmals deutlich gestiegen Preise für Energieträger konnten damit deutlich auf die warmen Betriebskosten durchschlagen. So ersichtlich die Kostensteigerung ist, muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die warmen Betriebskosten im **Berliner Umland** erheblich stärker angestiegen sind. Auch in **Berlin** haben sich die warmen Betriebskosten merklich erhöht – wenn auch nicht ganz so stark wie in Brandenburg.
Trotz dieser Entwicklung versuchten die BBU-Mitgliedsunternehmen mit Maßnahmen die 2023 weiter explodierenden Energiepreise so gut wie möglich abzufangen. Eine Auflistung dieser Handlungen der Wohnungsunternehmen befindet sich im Downloadbereich des Artikels für **Brandenburg** und kann von BBU-Mitgliedern eingesehen werden. Zum Download muss man sich zuvor **in Ihrem BBU-Mitgliederbereich einloggen**.

Bei den **kalten Betriebskosten** gab es im Jahr 2023 ebenfalls einen spürbaren Anstieg: Diese erhöhten sich von 1,32 €/m²xMonat im Jahr 2022 auf 1,41 €/m²xMonat im Abrechnungsjahr 2023 und damit um 6,8 Prozent. Besonders auffällig war dabei der Anstieg der Beleuchtungskosten, die sich von 0,04 €/m²xMonat auf 0,06 €/m²xMonat erhöhten - ein Anstieg von 40 Prozent! Dies spiegelt die gestiegenen Strompreise im Weiteren Metropolenraum wider. Auch die Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherungen nahmen im Mittel zu, genauer von 0,09 €/m²xMonat auf 0,10 €/m²xMonat, was einem Anstieg von 13,6 Prozent entspricht. Diese Entwicklung ist sehr wahrscheinlich auf die allgemein gestiegenen Versicherungsprämien in der Region zurückzuführen, die wiederum vor allem durch allgemein gestiegene Entschädigungskosten entstanden sein dürften.
Weitere Kostensteigerungen zeigten sich bei der Straßenreinigung und Müllbeseitigung mit einem Plus von rund zehn Prozent sowie bei den Hauswarts- und Hausreinigungskosten mit einem Anstieg von rund acht Prozent.

Um den allgemeinen Kostenanstieg der Betriebskosten noch möglichst gering zu halten, haben neben Sparmaßnahmen der Mieterinnen und Mieter auch die BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2023 weitere Maßnahmen zur allgemeinen Kostensenkung getroffen. Maßnahmen, die BBU-Mitgliedsunternehmen umsetzten, um die kalten Betriebskosten nicht zu stark ansteigen zu lassen finden sich im Mitgliederbereich des Artikels **Abgerechnete Betriebskosten Brandenburg 2023**. Zur Einsicht muss man sich zuvor **einloggen**.

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

Jahr 2023

Anzahl der Wohnungsunternehmen:	106
Anzahl der Wohnungen:	162.014

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	**0,13 €**	0,15 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,23 €	**0,46 €**	0,65 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,10 €	**0,21 €**	0,33 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	**0,02 €**	0,06 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,03 €	**0,26 €**	0,49 €
Gartenpflege	0,02 €	**0,12 €**	0,25 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,04 €	**0,10 €**	0,18 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,00 €	**0,04 €**	0,14 €
Beleuchtung	0,02 €	**0,06 €**	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,00 €	**0,10 €**	0,19 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	**0,04 €**	0,13 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,72 €	**1,14 €**	1,62 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,91 €	**1,41 €**	1,72 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,91 €	**2,55 €**	3,18 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,09 €	**0,19 €**	0,64 €

*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.

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2024: Warme Betriebskosten weiterhin mit starkem Aufwärtstrend

Gesamte Betriebskosten

Für das Abrechnungsjahr 2024 prognostiziert der BBU einen weiteren kräftigen Anstieg der gesamten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum auf 2,87 €/m²xMonat. Dies entspricht einer Steigerung von 12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2023 und von 22,6 Prozent gegenüber dem Jahr 2022. Damit wären die Betriebskosten binnen zwei Jahren um mehr als ein Fünftel angestiegen. Diese grundlegende starke Aufwärtstendenz der Betriebskosten ist aber nicht auf den Weiteren Metropolenraum beschränkt, sondern findet auch sowohl in **ganz Brandenburg** als auch in **Berlin** statt.

Warme Betriebskosten

Die warmen Betriebskosten werden voraussichtlich nach Einschätzung des BBU von 1,14 €/m²xMonat im Jahr 2023 auf 1,33 €/m²xMonat im Jahr 2024 ansteigen - ein Plus von 16,7 Prozent. Dieser prognostizierte Anstieg begründet sich hauptsächlich durch das Auslaufen der staatlichen Energiepreisbremsen zum Jahresende 2023 sowie die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf Gas und Fernwärme von 7 auf 19 Prozent ab April 2024. Zusätzlich sind die CO2-Preise von 30 Euro pro Tonne in 2023 auf 45 Euro pro Tonne im Jahr 2024 angestiegen, was sich ebenfalls direkt auf die Heizkosten auswirkt haben sollte.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum 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	2,15 €	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	1,02 €	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	2,32 €	1,02 €	1,30 €	0,13 €	0,45 €	0,21 €	0,22 €
2022	2,34 €	1,02 €	1,32 €	0,13 €	0,44 €	0,21 €	0,24 €
2023	2,55 €	1,14 €	1,41 €	0,13 €	0,46 €	0,23 €	0,26 €
*2024**	*2,87 €*	*1,33 €*	*1,53 €*	*0,13 €*	*0,47 €*	*0,25 €*	*0,27 €*

*Schätzung
Datenbasis: 106 Wohnungsunternehmen mit 162.014 Wohnungen
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten wird für 2024 ein Anstieg auf 1,53 €/m²xMonat erwartet, was einer Steigerung von 8,5 Prozent gegenüber 2023 entspricht. So werden beispielsweise die Positionen Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Anstieg um 9,5 % auf 0,25 €/m²xMonat) und Hauswart/Hausreinigung (Anstieg um rund 4 % auf 0,26 €/m²xMonat) zugenommen haben. Relativ gesehen noch deutlicher fiel der durchschnittliche Anstieg auf die Belechtungskosten aus, die von rund 0,04 auf 0,06 €/m²xMonat angestiegen sind.

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 Weiteren Metropolenraum 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 Weiteren Metropolenraum im Jahr 2023
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum 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 Weiteren Metropolenraum inlusive der um 5 Pozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.