



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin 2023

Wiederholt deutlicher Anstieg der abgerechneten Betriebskosten in Berlin

31.07.2025

Datenportal -
Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Wie im Vorjahr vom BBU prognostiziert, sind die **gesamten abgerechneten Betriebskosten 2023** in Berlin deutlich angestiegen. Genauer haben sie sich im stadtweiten Durchschnitt um 23 Cent bzw. 7,8 Prozent erhöht. Das entspricht einem Anstieg von 2,93 Euro pro Quadratmeter und Monat ($\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$) im Jahr 2022 auf 3,16 Euro $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ im Abrechnungsjahr 2023.

Ein wichtiger Grund des deutlichen Kostenanstiegs waren erneut **die warmen Betriebskosten**, die sich im selben Zeitraum von 1,11 auf 1,22 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ erhöht haben und damit um 9,9 Prozent angestiegen sind. Damit setzte sich der signifikante Kostenanstieg für Heizen und Warmwasser vom Vorjahr weiter fort.

Die markante Kostenerhöhung der warmen Betriebskosten ist wiederum vor allem durch die oftmals immensen Preiserhöhungen im Jahr 2023 im Bereich Energieträger zurückzuführen (vgl. BBU-Preisspiegel 2023) – beziehungsweise durch das oftmals weiterhin sehr hohe Niveau der Energieträgerpreise.

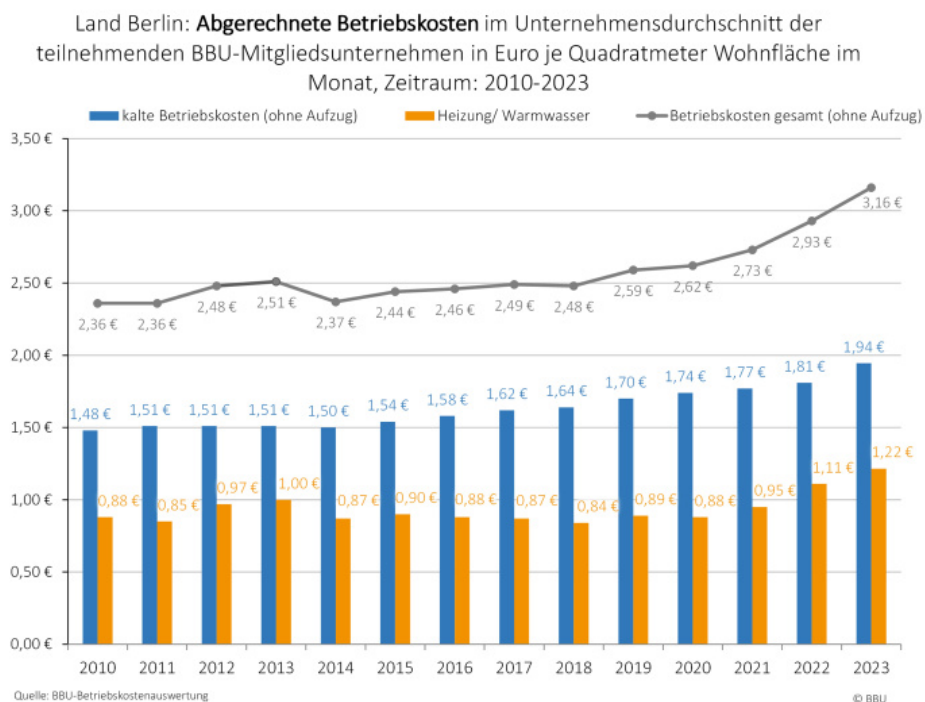
Der deutliche Anstieg der warmen Betriebskosten blieb dabei nicht nur auf Berlin beschränkt. Auch in **Brandenburg** sind die Kosten für Heizung und Warmwasser im Durchschnitt markant angestiegen. Im **Berliner Umland** gab es sogar eine außerordentliche Erhöhung.

Dass sich die hohen Preise für Energieträger im Jahr 2023 wiederum nicht noch stärker in den abgerechneten Betriebskosten Berlins niederschlugen, hat mehrere Gründe: Eine der wichtigsten Ursachen dafür, dass die abgerechneten warmen Betriebskosten in Berlin im Jahr 2023 insgesamt nicht noch erheblich stärker angestiegen sind, waren mit Sicherheit Energiepreisbremsen der Bundesregierung. Diese staatliche Subvention hielt den Arbeitspreis eines bestimmten Energieträgers für eine Abnahmemenge von 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs unterhalb eines festen Kostenwerts. Dieser lag in der Sparte Fernwärme bei 9,5 Cent/kWh, für Erdgas bei 12 Cent/kWh und für Strom bei 40 Cent/kWh. Hinzu kommt, dass die Umsatzsteuer für Fernwärme und Erdgas von 19 auf sieben Prozent gesenkt wurde. Beide Faktoren zusammen genommen dämpften den Durchschlag der Energiepreise in den Betriebskostenabrechnungen häufig spürbar ab.

Aber auch weitere Faktoren wirkten kostendämpfend: So werden die anhaltenden Verwerfungen auf dem Energiemarkt viele Mieterinnen und Mieter zusätzlich zu einem geringeren Verbrauch an Heizenergie gezwungen haben – schlichtweg aus Kostengründen oder sorgten zumindest für eine erhöhte Umsicht. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass auch die Wohnungsunternehmen selbst weiterhin Maßnahmen ergriffen, um den Verbrauch an verwendeter Wärmeenergie zu reduzieren (vgl. Tabelle mit den Maßnahmen zur Reduktion der warmen Betriebskosten im **Mitgliederbereich**). Zudem profitierten einige Unternehmen im Jahr 2023 noch von deutlich günstigeren Energiepreisen durch langfristige Altverträge, auch wenn diese Verträge zunehmend ausliefen. Keinen nennenswerten Einfluss auf den Energieverbrauch und damit auf den Anstieg der warmen Betriebskosten sollten dagegen die milden Wintermonate 2023 gehabt haben, da das Jahr 2022 insgesamt betrachtet in der Heizperiode ähnlich mild verlief wie das Jahr 2023.

Diese Punkte zusammen begrenzten die warmen Betriebskosten deutlich in ihrem

Aufwärtstrend. Ohne diese Faktoren wäre der Anstieg der warmen Betriebskosten 2023 mit Sicherheit deutlich dramatischer ausgefallen.



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

Jahr 2023

Anzahl der Wohnungsunternehmen:

77

Anzahl der Wohnungen:

705.629

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,20 €	0,29 €	0,41 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,31 €	0,45 €	0,54 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabseitung)	0,15 €	0,25 €	0,30 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,04 €	0,14 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,16 €	0,31 €	0,51 €
Gartenpflege	0,04 €	0,11 €	0,24 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	0,31 €	0,44 €
Schnee- und Eisabseitung (ohne Hauswart)	0,01 €	0,04 €	0,09 €
Beleuchtung	0,02 €	0,07 €	0,11 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,05 €	0,11 €	0,17 €
Sonstige Betriebskosten	0,02 €	0,05 €	0,12 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,62 €	1,22 €	1,60 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,35 €	1,94 €	2,34 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,24 €	3,16 €	3,58 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug

Aufzugsanlagen	0,07 €	0,15 €	0,37 €
----------------	--------	--------	--------

*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

Ebenfalls sehr deutlich, aber nicht ganz so stark wie die warmen Betriebskosten, erhöhten sich **die kalten Betriebskosten** in der Bundeshauptstadt. Diese stiegen in Berlin von 2022 zu 2023 im Durchschnitt von 1,81 auf 1,94 €/m²×Monat und damit um rund 7,2 Prozent.

Wesentliche Entwicklung der einzelnen kalten Betriebskostenpositionen

Dieser ebenfalls durchaus deutliche Anstieg hat mehrere Gründe. Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Betriebskostenpositionen 2023 für Berlin, fallen einem einige deutliche Kostenerhöhungen auf: zum einen gab es in der Sparte "Sach- und Haftpflichtversicherung" einen erheblichen Kostenanstieg von im Durchschnitt 29,2 Prozent. Genauer ist diese Kostenposition für gesamt Berlin im Durchschnitt von 0,24 auf 0,31 €/m²×Monat angestiegen. Ebenfalls deutlich Bewegung nach oben gab es bei der Kostenposition "Straßenreinigung/Müllbeseitigung", deren Umfang sich im berlinweiten Durchschnitt von 0,26 auf 0,29 €/m²×Monat und damit um 11,5 Prozent erhöhte. Darüber hinaus fand ein beträchtlicher Anstieg in der eher kleinen Betriebskostenposition "Beleuchtung" statt, die vom Abrechnungsjahr 2022 zum Jahr 2023 von 0,05 auf 0,07 €/m²×Monat – beziehungsweise um 40 Prozent – anstieg ist. Hier schlugen ganz klar die erheblich angestiegenen Stromkosten (trotz subventioneller Deckelung) durch. Eine kleinere Erhöhung in einer Größenordnung von 6,9 Prozent, beziehungsweise um zwei Cent, gab es zudem bei der Kostenposition "Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung" – von 0,29 auf 0,31 €/m²×Monat.

Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2022 zu 2023

Durchschnitt nach tatsächlichen Beko-Positionen

- Gewichtung mit Wohnfläche -

- Kosten in €/m² Wohnfläche im Monat (gerundet auf die 2. Nachkommastelle)

Betriebskostenart	2022	2023	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,29 €	0,29 €	0,00 €	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,45 €	0,45 €	0,00 €	0,0 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,26 €	0,29 €	+ 0,03 €	+ 11,5 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,29 €	0,31 €	+ 0,02 €	+ 6,9 %
Gartenpflege	0,11 €	0,11 €	0,00 €	0,0 %
Beleuchtung	0,05 €	0,07 €	+ 0,02 €	+ 40,0 %
Versicherung	0,24 €	0,31 €	+ 0,07 €	+ 29,2 %
Kabel/Antenne	0,11 €	0,11 €	0,00 €	0,0 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,81 €	1,94 €	+ 0,13 €	+ 7,2 %
warme Betriebskosten *	1,11 €	1,22 €	+ 0,11 €	+ 9,9 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,93 €	3,16 €	+ 0,23 €	+ 7,8 %

* 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	0,13 €	0,15 €	+ 0,02 €	+ 15,4 %
----------------	--------	--------	----------	----------

Trotz des deutlichen Anstiegs der kalten Betriebskosten sorgten Effizienzmaßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen sowie Einsparungen der Mieterinnen und Mieter mit großer Sicherheit zu einem gewissen Grad dafür, dass die kalten Betriebskosten nicht noch stärker angestiegen sind - auch wenn die übriggebliebenen Einsparpotenziale im Allgemeinen schon ausgeschöpft waren als noch im Jahr 2022.

So blieb zum Beispiel für die allgemein verhältnismäßig große Betriebskostenposition "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)"; der Wert konstant bei 0,45 €/m²×Monat, was auf weiterhin sparsamen Umgang im Bereich Frischwasserverbrauch schließen lässt. Aber auch an anderer Stelle wurden Maßnahmen ergriffen, um dem Anstieg der kalten Betriebskosten bestmöglich entgegenwirken zu können (vgl. tabellarische Aufzählung an Maßnahmen zur Reduktion der kalten Betriebskosten im **Mitgliederbereich**). Alle Faktoren zusammen wirkten der Inflation im Abrechnungsjahr 2023 zu einem gewissen Grad entgegen.

Einen interessanten Vergleich – beziehungsweise einen etwas tieferen räumlichen Einblick – bieten an dieser Stelle die Artikel zu den abgerechneten Betriebskosten für **Berlin (Ost)** und **Berlin (West)**. Sehr informativ ist auch ein Blick in die Entwicklung in **Brandenburg**, wo sich die Betriebskosten zum Teil noch stärker erhöht haben als in Berlin.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 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	2,36 €	0,88 €	1,48 €	0,26 €	0,48 €	0,17 €	0,23 €
2011	2,36 €	0,85 €	1,51 €	0,26 €	0,47 €	0,17 €	0,25 €
2012	2,48 €	0,97 €	1,51 €	0,28 €	0,49 €	0,17 €	0,23 €
2013	2,51 €	1,00 €	1,51 €	0,27 €	0,50 €	0,17 €	0,24 €
2014	2,37 €	0,87 €	1,50 €	0,28 €	0,50 €	0,17 €	0,24 €
2015	2,44 €	0,90 €	1,54 €	0,27 €	0,49 €	0,18 €	0,24 €
2016	2,46 €	0,88 €	1,58 €	0,28 €	0,49 €	0,19 €	0,24 €
2017	2,49 €	0,87 €	1,62 €	0,28 €	0,49 €	0,20 €	0,25 €
2018	2,48 €	0,84 €	1,64 €	0,28 €	0,48 €	0,20 €	0,26 €
2019	2,59 €	0,89 €	1,70 €	0,28 €	0,49 €	0,23 €	0,28 €
2020	2,62 €	0,88 €	1,74 €	0,28 €	0,47 €	0,25 €	0,27 €
2021	2,73 €	0,95 €	1,77 €	0,28 €	0,48 €	0,28 €	0,28 €
2022	2,93 €	1,11 €	1,81 €	0,29 €	0,45 €	0,26 €	0,29 €
2023	3,16 €	1,22 €	1,94 €	0,29 €	0,45 €	0,29 €	0,31 €
2024*	3,42 €	1,40 €	2,02 €	0,29 €	0,45 €	0,30 €	0,32 €

*Schätzung
Datenbasis: 77 Wohnungsunternehmen mit 705.629 Wohnungen, Region: Berlin
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2024: Nochmals sehr deutlicher Anstieg erwartet

Gesamte Betriebskosten

Der BBU schätzt, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin zum Abrechnungsjahr 2024 nochmals um 8,2 Prozent auf einen Wert von 3,42 €/m²×Monat erhöht haben werden. Wie schon 2023 wird nach Einschätzung des BBU ein großer Teil dieses Anstiegs durch die warmen Betriebskosten, also die Kosten für Heizen und Warmwasser, verursacht worden sein.

Warme Betriebskosten

Für das Jahr 2024 rechnet der BBU mit einem weiteren erheblichen Anstieg der warmen Betriebskosten in Berlin um rund 15 Prozent auf einen Wert von 1,40 €/m²×Monat.

Die Einschätzung des BBU beruht auf einer Überlagerung verschiedener Faktoren. So befanden sich die Preise für Energieträger 2024 allgemein weiterhin auf einem im Vergleich zu der Zeit vor 2022 sehr hohen Niveau. Zwar geht der BBU nach eigenen Erkenntnissen davon aus, dass die Wohnungsunternehmen 2024 im Vergleich zu 2023 nicht signifikant mehr Energie im Jahr verbraucht haben. Auch die Heizmonate 2024 waren (mit Ausnahme des Januars) vergleichbar mild wie 2024, sodass sich der Witterungseinfluss auf den Unterschied im Heizverbrauch in Grenzen gehalten haben

sollte.

Allerdings gibt es zwei Ereignisse zu beachten, die 2024 die warmen Betriebskosten nach Meinung des BBU sichtbar haben ansteigen lassen:

erstens der Wegfall der Energiepreisbremsen für Fernwärme, Erdgas und Strom, was unweigerlich dafür gesorgt haben wird, dass sich in den Betriebskostenabrechnungen wieder zunehmend die teureren, aber auch eigentlich vorherrschenden Marktpreise niederschlugen. Zweitens die Erhöhung der Umsatzsteuer von sieben Prozent auf ihren ursprünglichen Wert von 19 Prozent im Bereich Fernwärme und Erdgas ab dem 01. April 2024.

Kalte Betriebskosten

Für die kalten Betriebskosten prognostiziert der BBU für 2024 einen moderaten Anstieg um etwa 4 Prozent auf 2,02 €/m²×Monat. Der BBU sieht hier weiterhin vor allem im Dienstleistungsbereich leichte Aufwärtstendenzen für das Jahr 2024, aber weniger stark als in den beiden Vorjahren, während andere Positionen wie "Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)" voraussichtlich stabil geblieben sein werden.

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 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 im Jahr 2023
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2010 bis 2023 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2024.
Anlage 2	Abgerechnete Betriebskosten (Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat) im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin inklusive der um 5 Prozent gekappten Minimal- und Maximalwerte.
Anlage 3	Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2023, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 4	Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2020 zu 2023, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 5	Berlin: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die kalten Betriebskosten zu reduzieren?"
Anlage 6	Berlin: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die warmen Betriebskosten zu reduzieren?"

