Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskostenauswertung 2023: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die abgerechneten Betriebskosten 2023 stiegen deutlich in Berlin und Brandenburg – es gab aber regionale Unterschiede

31.07.2025 Datenportal - Artikel

Die BBU-Betriebskostenauswertung 2023 der abgerechneten Betriebskosten in Berlin und Brandenburg basiert auf den Angaben von 220 Mitgliedsunternehmen mit rund 964.000 Wohnungen und beinhaltet damit noch einmal etwa 6.000 Wohnungen mehr als die vorherige Betriebskostenauswertung. Somit liefert die hier veröffentlichte Untersuchung sehr fundierte und repräsentative Angaben und Aussagen zur Betriebskostensituation in Berlin und Brandenburg im Jahr 2023.

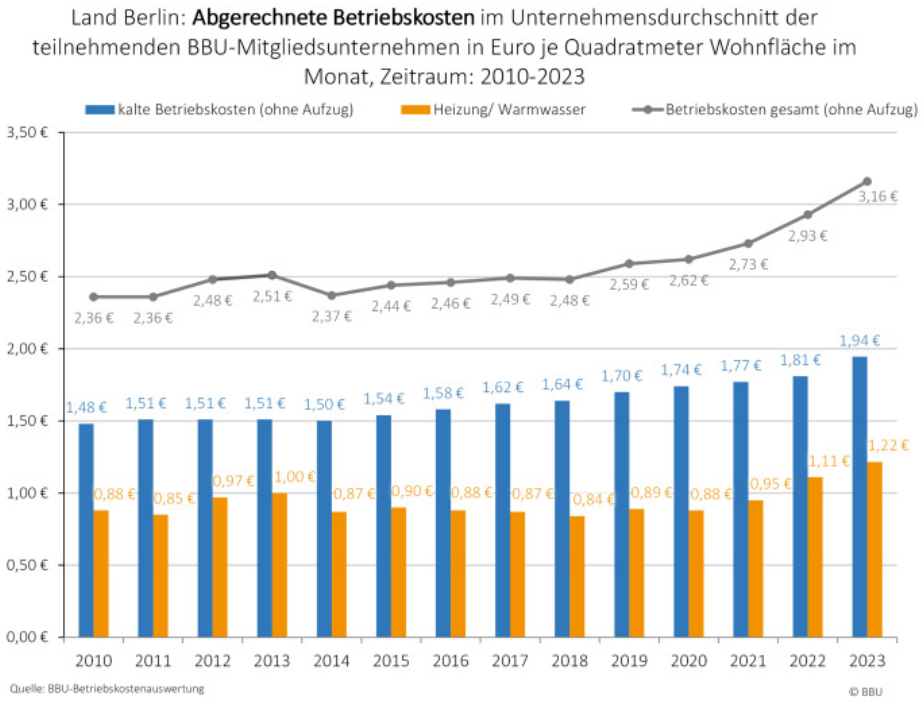
Das wichtigste Ergebnis der Betriebskostenauswertung 2023 ist, dass die warmen Betriebskosten, wie vom BBU vorhergesagt, 2023 allgemein deutlich angestiegen sind, nachdem sie sich 2022 noch in teils unterschiedliche Richtungen entwickelt hatten. Auch wenn die abgerechneten Betriebskosten im gesamten Verbandsgebiet teurer wurden, war die Entwicklung sowohl zwischen Berlin und Brandenburg als auch innerhalb beider Bundesländer selbst leicht unterschiedlich. Kostentreibend wirkten aber in allen Regionen die teils extrem hohen Energiepreise, die trotz staatlicher Energiepreisbremsen und reduzierter Umsatzsteuer für Fernwärme und Erdgas sich zu einem gewissen Grad in den Betriebskostenabrechnungen niederschlugen.

Betriebskostenauswertung Berlin 2023

In Berlin stiegen die abgerechneten warmen Betriebskosten im Durchschnitt um 9,9% gegenüber dem Vorjahr an und lagen im Mittel bei 1,22 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m²×Monat) (2022: 1,11 €/m²×Monat). Die kalten Betriebskosten zeigten ebenfalls einen deutlichen Anstieg. Diese lagen für das Abrechnungsjahr 2023 in Berlin im Mittel bei 1,94 €/m²×Monat und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 Prozent an. Damit ergab sich für Berlin ein durchschnittlicher Anstieg der gesamten Betriebskosten um 23 Cent auf 3,16 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2023 – ein relativer Anstieg um 7,8 Prozent.

Für einen Berliner **Musterhaushalt** von 62 m² stiegen die jährlichen Betriebskosten damit von 2.176,26 Euro (2022) auf 2.351,27 Euro (2023) – ein Plus von rund 175 Euro beziehungsweise 8 Prozent. Die Wärmekosten machten dabei mit 904,25 € (38,5 % der Gesamtkosten) den größten Anteil aus.

Die Kostenentwicklung war im West- und Ostteil der Bundeshauptstadt außerdem unterschiedlich:
So stiegen die gesamten abgerechneten Betriebskosten **in Berlin (West)** vom Jahr 2022 zum Jahr 2023 von 3,21 auf 3,42 €/m²×Monat (+6,5 %), wobei die warmen Betriebskosten sich von 1,22 auf 1,29 €/m²×Monat erhöhten (+5,7 %), während die kalten Betriebskosten von 1,99 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 2,13 €/m²×Monat im Jahr 2023 anstiegen(+7,0 %).
In Berlin (Ost) stiegen die gesamten Betriebskosten stärker an, genauer von 2,67 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 2,93 €/m²×Monat im Jahr 2023 (+9,7 %). Auch hier waren die warmen Betriebskosten, die zeitgleich von 1,02 auf 1,15 €/m²×Monat anstiegen (+12,7 %), die Hauptursache für die markante Erhöhung. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich von 1,65 auf 1,77 €/m²×Monat (+7,3 %) und damit zumindest relativ betrachtet weniger stark als die warmen Betriebskosten.



Betriebskostenauswertung Brandenburg 2023

In Brandenburg zeigte sich 2023 eine deutlich andere Entwicklung als im Vorjahr 2022. Hier stiegen die warmen Betriebskosten im Mittel erheblich an, von 0,99 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2022 auf 1,17 €/m²×Monat im Jahr 2023, was einem Anstieg von 18,2 Prozent entspricht. Diese markante Erhöhung ist primär auf die massiv gestiegenen Preise für Energieträger im Jahr 2023 zurückzuführen. Ein weiterer wahrscheinlicher Faktor war, dass viele langfristige und günstigere Energieversorgungsverträge aus dem Jahr 2022 endeten und somit ab 2023 deutlich teurere Konditionen in Kraft traten.

Die kalten Betriebskosten erhöhten sich in Brandenburg etwas weniger stark als in Berlin. Sie stiegen von 1,42 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 1,50 €/m²×Monat im Jahr 2023 an, was einem Anstieg von 5,6 Prozent entspricht. Insgesamt erhöhten sich die gesamten Betriebskosten in Brandenburg von 2,40 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 2,67 €/m²×Monat im Jahr 2023, was einer sprunghaften Erhöhung von etwa 11,3 Prozent entspricht.

Rechnet man die Betriebskosten jährlich auf einen Musterhaushalt von 60 m² hoch, so zeigt sich für Brandenburg ein Anstieg der gesamten Betriebskosten von 1.731,54 Euro pro Jahr (2022) auf 1.921,28 Euro pro Jahr (2023). Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen 2023 bei 838,97 Euro pro Jahr (43,7 % der gesamten Betriebskosten) und machten damit die mit Abstand größte Kostenposition aus. Im Jahr 2022 betrugen die Wärmekosten im Mittel noch 712,54 Euro pro Jahr und lagen damit bei 41,2 % der gesamten Betriebskosten.

Auch in Brandenburg war die regionale Entwicklung der Betriebskosten unterschiedlich. So war **im Berliner Umland** ein besonders deutlicher Anstieg der warmen Betriebskosten 2022 zu 2023 von 0,92 auf 1,20 €/m²×Monat zu verzeichnen, was einem relativen Anstieg von 30,4% entspricht. Dieser Unterschied steht hier im Kontrast zum Jahr 2022, als es sogar noch einen mäßigen Rückgang bei den warmen Betriebskosten und auch eine leichte Reduktion den gesamten Betriebskosten gab. Diese Entwicklung für das Berliner Umland wurde in der Vorjahresauswertung **vom BBU vorhergesagt**.
Auch die kalten Betriebskosten stiegen im Berliner Umland nun wieder deutlich an, von 1,57 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 1,66 €/m²×Monat im Jahr 2023 und damit um 5,7 Prozent.
Durch diese Entwicklungen stiegen die gesamten Betriebskosten im Berliner Umland von 2022 zu 2023 erheblich, nämlich von durchschnittlich 2,50€/m²×Monat auf 2,86 €/m²×Monat und damit um 14 Prozent.

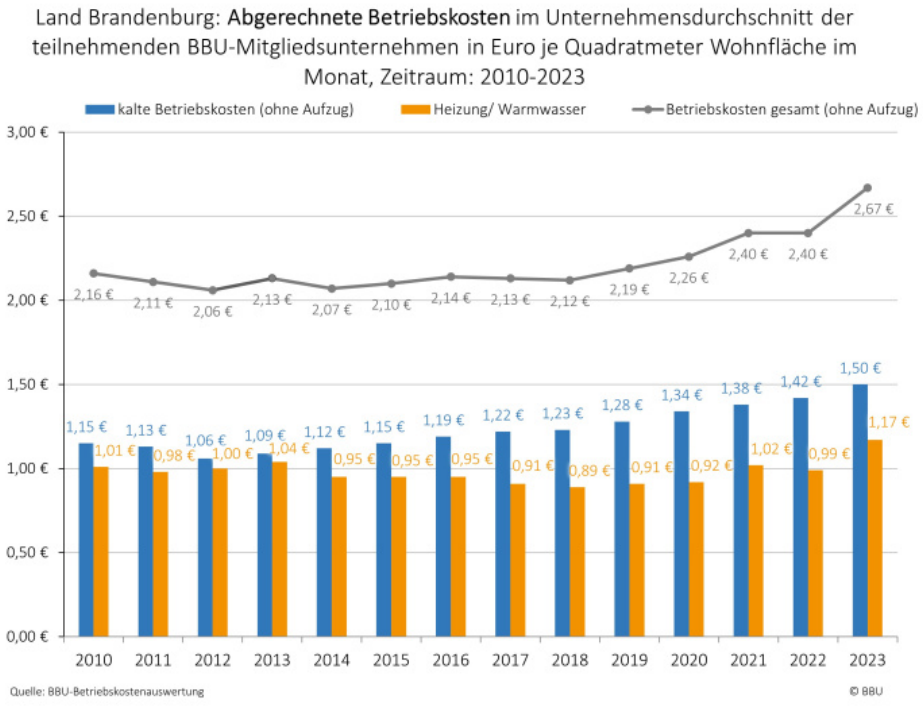
Etwas ruhiger, aber ebenfalls deutlich, war der durchschnittliche Aufwärtstrend der abgerechneten Betriebskosten **im Weiteren Metropolenraum**. Hier erhöhten sich die warmen Betriebskosten zwischen den Jahren 2022 und 2023 von 1,02 auf 1,14 €/m²×Monat und damit um +11,8 Prozent, während sich die kalten Betriebskosten im

Durchschnitt von 1,32 auf 1,41 €/m²×Monat (+6,8 %) änderten. Die gesamten Betriebskosten stiegen damit im weiteren Metropolenraum um 9,0 Prozent an – von 2,34 €/m²×Monat im Jahr 2022 auf 2,55 €/m²×Monat im Jahr 2023.

Prognose für das Abrechnungsjahr 2024

Für das Abrechnungsjahr 2024 geht der BBU davon aus, dass es zu einem weiteren deutlichen Anstieg der warmen Betriebskosten gekommen sein wird. Wichtigste Gründe hierfür sind der Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen zum Jahresende 2023 sowie die Erhöhung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme von 7 auf 19 Prozent ab April 2024. Aber auch das Auslaufen günstiger Altverträge spielt in diese geschätzte Entwicklung mit rein.
In Berlin wird mit einem Anstieg der warmen Betriebskosten um etwa 15 Prozent auf 1,40 €/m²×Monat gerechnet, in Brandenburg um 16 Prozent auf 1,36 €/m²×Monat. Bei den kalten Betriebskosten schätzt der BBU, dass sich diese je nach Region um vier bis neun Prozent erhöht haben werden, wobei in Brandenburg tendenziell mit einer höheren Zunahme gerechnet wird als in Berlin.

Damit wird der Anstieg der gesamten Betriebskosten zum Abrechnungsjahr 2024 nochmals etwas stärker ausfallen als zum hier dargestellten Abrechnungsjahr 2023. Der BBU schätzt für Berlin einen Anstieg der gesamten Betriebskosten auf 3,42 €/m²×Monat (+8,2 %) und für Brandenburg auf 2,96 €/m²×Monat (+10,8 %).



https://bbu.de/beitraege/betriebskostenauswertung-2023-zusammenfassung-der-wichtigsten-ergebnisse