

Abgerechnete Betriebskosten in Brandenburg 2024

Wiederholt prägnanter Anstieg der abgerechneten Betriebskosten in Brandenburg im Jahr 2024

30.06.2026

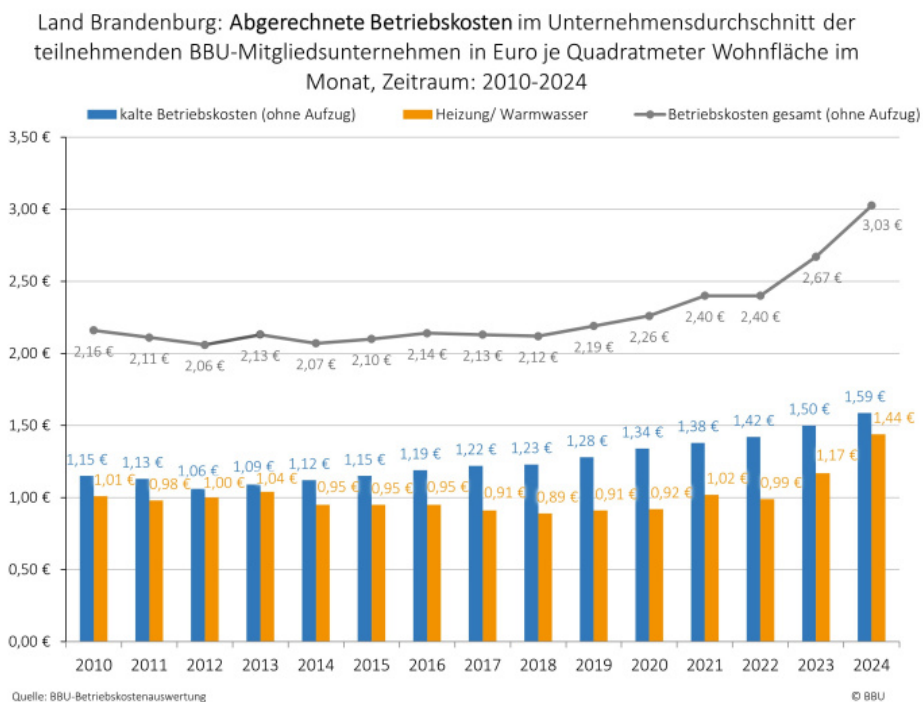
Datenportal -
Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

In Brandenburg sind die **gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug)** im Abrechnungsjahr 2024 erneut deutlich angestiegen. Im Durchschnitt erhöhten sie sich von **2,67 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **3,03 €/m²×Monat** im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um **0,36 €/m²×Monat** beziehungsweise **13,3 Prozent**. Ein zentraler Treiber dieses Kostenanstiegs waren erneut die **warmen Betriebskosten** (Heizung und Warmwasser), die sich von 1,17 auf **1,44 €/m²×Monat** erhöhten und damit um 0,27 €/m²×Monat bzw. **23,1 Prozent** anzogen. Demgegenüber fiel der Anstieg der **kalten Betriebskosten** mit **5,8 Prozent** deutlich moderater aus — wenn auch stärker als in Berlin (2,0 %).

Der Anstieg der Betriebskosten in Brandenburg liegt damit sowohl bei den warmen als auch bei den gesamten Betriebskosten über dem **Berliner Niveau**, ist aber vergleichbar mit dem **Berliner Umland**, wo die warmen Betriebskosten um 26,4 Prozent und die gesamten Betriebskosten um 13,0 Prozent stiegen.

Die Auswertung basiert auf Abrechnungsdaten von **173 Wohnungsunternehmen** mit insgesamt **263.164 Wohnungen**.



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

Jahr 2024

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 173
Anzahl der Wohnungen: 263.164

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	0,13 €	0,17 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,25 €	0,50 €	0,67 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,10 €	0,25 €	0,37 €
Schornsteinreinigung	0,01 €	0,03 €	0,08 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,03 €	0,28 €	0,54 €
Gartenpflege	0,02 €	0,13 €	0,33 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05 €	0,16 €	0,40 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	0,05 €	0,15 €
Beleuchtung	0,03 €	0,06 €	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,00 €	0,05 €	0,11 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,05 €	0,17 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,89 €	1,44 €	2,15 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,89 €	1,59 €	2,12 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,72 €	3,03 €	3,85 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug

Aufzugsanlagen	0,09 €	0,23 €	0,56 €
----------------	--------	--------	--------

*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

Warme Betriebskosten 2024: Sehr deutlicher Anstieg — Fernwärme als dominanter Treiber

Die **Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)** stiegen in Brandenburg 2024 von **1,17 auf 1,44 €/m²×Monat** — das entspricht einer Erhöhung um **0,27 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **23,1 Prozent**. Für diese markante Zunahme dürften vor allem zwei strukturelle Faktoren verantwortlich sein: zum einen der **Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen** zum 31.12.2023, der dazu führte, dass sich in den Betriebskostenabrechnungen 2024 wieder stärker die tatsächlichen Marktpreise widerspiegelten; zum anderen die **Rückkehr zur regulären Mehrwertsteuer von 19 Prozent** im Bereich Fernwärme und Erdgas ab dem 1. April 2024. Beide Faktoren wirkten flächendeckend und unabhängig vom genutzten Energieträger.

Der **BBU-Preisspiegel 2024** gibt einen Hinweis auf die Preisrichtungen der verschiedenen Energieträger zum Stichtag 01.01.2024 — er bildet aber nur einen Orientierungsrahmen, da die tatsächliche Kostenwirkung in der Abrechnung stark vom jeweiligen Versorgungsmix, der Bestandsstruktur sowie dem Vorhandensein von Langfrist- oder Sonderverträgen abhängt. Vor diesem Hintergrund dürfte der **Wegfall der Energiepreisbremsen** der dominierende Effekt gewesen sein, der flächendeckend wirkte — und in Brandenburg mit seinem regional bedeutsamen Fernwärmeanteil besonders deutlich zum Tragen kommen

dürfte. Hinzu kommt, dass längerfristige Energieversorgungsverträge mit günstigeren Konditionen 2024 teilweise ausgelaufen sein dürften und durch neue, teurere Verträge ersetzt wurden. Größere **Verbrauchsveränderungen** bei Heizung und Warmwasser, die das Ergebnis nennenswert beeinflusst haben könnten, sieht der BBU für 2024 nicht.

Dass die Kostensteigerungen bei den Wärmekosten 2024 nicht nur einzelne Bestände mit besonders hohen Kosten betrafen, sondern sich breiter über die gesamte Kostenverteilung zogen, zeigt auch ein Blick auf die **Intervallgrenzen**: Der untere Wert bei den Wärmekosten lag 2024 bei 0,89 €/m²×Monat, der obere Wert bei 2,16 €/m²×Monat — und damit auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vorjahren.

Unabhängig davon haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg auch 2024 Maßnahmen ergriffen, um dem Anstieg der Wärmekosten zumindest teilweise entgegenzuwirken. Welche Maßnahmen das waren, können Sie als Mitglied nach dem Einloggen im Anhang einsehen.

Kalte Betriebskosten 2024: Merklicher Anstieg — mit starken Bewegungen bei einzelnen Positionen

Auch die kalten Betriebskosten (ohne Aufzug), also alle Betriebskosten außerhalb von Heizung und Warmwasser, stiegen 2024 in Brandenburg spürbar an. Sie erhöhten sich von **1,50 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **1,59 €/m²×Monat** im Jahr 2024 — das entspricht einem Plus von **0,09 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **5,8 Prozent**. Damit fiel der Zuwachs bei den kalten Betriebskosten in Brandenburg stärker aus als in Berlin (2,0 %), aber vergleichbar mit dem Berliner Umland (3,6 %) und dem Weiteren Metropolenraum.

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 2023 zu 2024
Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen
- Gewichtung mit Wohnfläche -
- Kosten in €/m² Wohnfläche im Monat (gerundet auf die 2. Nachkommastelle)

Betriebskostenart	2023	2024	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,13 €	0,13 €	0,00 €	+ 1,3 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,47 €	0,50 €	+ 0,03 €	+ 5,6 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (inkl. Schneebeseitigung)	0,23 €	0,28 €	+ 0,05 €	+ 20,2 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,26 €	0,28 €	+ 0,02 €	+ 9,1 %
Gartenpflege	0,12 €	0,13 €	+ 0,01 €	+ 12,2 %
Beleuchtung	0,06 €	0,06 €	0,00 €	- 7,1 %
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15 €	0,16 €	+ 0,01 €	+ 3,4 %
Antennenanlage/ Kabelanschluss	0,10 €	0,05 €	- 0,05 €	- 46,3 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,50 €	1,59 €	+ 0,09 €	+ 5,8 %
warme Betriebskosten *	1,17 €	1,44 €	+ 0,27 €	+ 23,1 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,67 €	3,03 €	+ 0,36 €	+ 13,3 %

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug

Aufzugsanlagen	0,21 €	0,23 €	+ 0,02 €	+ 7,8 %
----------------	--------	--------	----------	---------

*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 Differenz in Prozent wurde auf Basis der ungerundeten absoluten Differenzen ermittelt.

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

Hinter diesem Zuwachs stehen teils erhebliche Bewegungen bei einzelnen Kostenpositionen. Besonders auffällig ist der deutliche Anstieg bei der **Straßenreinigung/Müllbeseitigung**, die sich von 0,23 auf 0,28 €/m²×Monat erhöhte — ein Plus von 0,05 €/m²×Monat beziehungsweise 20,2 Prozent. Dieser kräftige Anstieg spiegelt wider, dass die Müllentsorgungsgebühren in Brandenburg 2024 teils erheblich gestiegen sind. Ebenfalls nach oben bewegten sich die Kosten für **Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung**, die von 0,26 auf 0,28 €/m²×Monat stiegen und damit um 0,02 €/m²×Monat beziehungsweise 9,1 Prozent zulegten. In ähnlicher Größenordnung erhöhte sich auch die **Gartenpflege** von 0,12 auf 0,13 €/m²×Monat (+0,01 €/m²×Monat bzw. 12,2 Prozent). Auch **Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)** stieg von 0,47 auf 0,50 €/m²×Monat — ein Plus von 0,03 €/m²×Monat beziehungsweise 5,6 Prozent. Die **Grundsteuer** blieb mit 0,13 €/m²×Monat stabil.

Demgegenüber fiel bei der Position **Kabel/Antenne (Antennenanlage/Kabelanschluss)** ein besonders markanter Rückgang auf: Der Mittelwert sank von 0,10 auf 0,05 €/m²×Monat, was einem Rückgang um 0,05 €/m²×Monat beziehungsweise –46,3 Prozent entspricht. Hintergrund dieses markanten Rückgangs ist die Abschaffung der Umlagefähigkeit von Kabelanschlusskosten: Seit dem 1. Juli 2024 dürfen Kosten für TV- und Breitbandanschlüsse nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden. Da die Wohnungsunternehmen diesen Umstellungszeitpunkt unterschiedlich gehandhabt haben, fiel der Rückgang in den Abrechnungsdaten 2024 je nach Unternehmen unterschiedlich stark aus.

Insgesamt spiegeln diese Entwicklungen wider, dass sich in Brandenburg 2024 bei den kalten Betriebskosten vor allem jene Positionen nach oben bewegten, die stark von Gebühren- und Dienstleistungsentwicklungen abhängen, während die vertraglich geprägte Position Kabel/Antenne strukturell bedingt deutlich nachgab.

Ein Blick auf die Intervallgrenzen zeigt, dass der obere Wert bei den gesamten Betriebskosten auf 3,85 €/m²×Monat stieg, während der untere Wert bei 1,72 €/m²×Monat lag. Bei den kalten Betriebskosten betrug der untere Wert 0,89 €/m²×Monat, der obere Wert 2,12 €/m²×Monat.

Welche Maßnahmen die Unternehmen ergriffen haben, um die kalten Betriebskosten zu begrenzen, können Sie als Mitglied nach dem Einloggen im Anhang einsehen.

Einen interessanten Vergleich — beziehungsweise eine wichtige Ergänzung — bieten an dieser Stelle die Artikel zu den abgerechneten Betriebskosten in **Berlin** auf der einen Seite sowie im **Berliner Umland** und dem **Weiteren Metropolenraum** auf der anderen Seite.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 2010-2024
sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2025

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	2,16 €	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	3,03 €	1,44 €	1,59 €	0,13 €	0,50 €	0,28 €	0,28 €
2025*	3,19 €	1,52 €	1,67 €	0,15 €	0,49 €	0,28 €	0,30 €

*Schätzung

Datenbasis: 173 Wohnungsunternehmen mit 263.164 Wohnungen, Region: Brandenburg

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2025: weiterer Anstieg erwartet — auf weiterhin hohem Kostenniveau

Gesamte Betriebskosten

Der BBU schätzt, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) in Brandenburg im Abrechnungsjahr 2025 auf 3,19 €/m²×Monat erhöhen werden. Gegenüber 2024 entspricht das einem Anstieg um 0,16 €/m²×Monat, beziehungsweise plus 5,1 Prozent.

Warme Betriebskosten

Für die warmen Betriebskosten wird für 2025 ein Wert von 1,52 €/m²×Monat geschätzt, was gegenüber 2024 einer Erhöhung um 0,08 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 5,3 Prozent entspricht.

Der BBU-Preisspiegel 2025 zeigt zum Stichtag 01.01.2025 für die Energieträger in Brandenburg je nach Energieträger unterschiedliche Entwicklungen — er dient dabei als Orientierung, nicht als direkte Prognose der Abrechnungskosten, da Bestandsstruktur, Langfristverträge und Sondervereinbarungen das tatsächliche Ergebnis in den einzelnen Beständen erheblich prägen können. Fernwärme, die in Brandenburg für viele Bestände ein bedeutsamer Energieträger ist, zeigte auch zum Stichtag 01.01.2025 eine merkliche Preissteigerung und bleibt damit ein relevanter Kostentreiber. Erdgas entwickelte sich regional unterschiedlich, wobei gestiegene Netzentgelte die tendenziell niedrigeren Arbeitspreise teils kompensierten oder übertrafen. Heizöl wurde etwas günstiger. Je nach Versorgungsmix eines Bestandes können diese Entwicklungen sehr unterschiedlich wirken. Größere Verbrauchsveränderungen bei Heizung und Warmwasser, die das Ergebnis nennenswert beeinflussen könnten, erwartet der BBU für 2025 nicht. Insgesamt dürfte das Kostenniveau bei den Wärmekosten 2025 in Brandenburg — trotz der im Vergleich zu 2024 etwas geringeren Dynamik — auf einem weiterhin erhöhten Niveau verbleiben.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) wird für 2025 ein Anstieg auf 1,67 €/m²×Monat erwartet, was gegenüber 2024 einer Zunahme um 0,08 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 5,0 Prozent entspricht.

Dieser Zuwachs spiegelt in erster Linie wider, dass sich Kostensteigerungen im Dienstleistungsbereich — insbesondere bei personalintensiven Leistungen wie Hauswart und Hausreinigung — auch 2025 tendenziell fortsetzen dürften. Laut BBU-Preisspiegel 2025 sind zudem Wasser- und Müllgebühren in Brandenburg teils weiter gestiegen, was sich entsprechend in den Abrechnungen niederschlagen dürfte. Größere Einspareffekte — etwa durch einen spürbar geringeren Frischwasserverbrauch — sind nach Einschätzung des BBU für 2025 nicht in gleichem Umfang zu erwarten wie in einzelnen Vorjahren.

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 2024.

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 2024
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 2010 bis 2024 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2025.
Anlage 2	Abgerechnete Betriebskosten 2024 im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg inklusive der Minimal- und Maximalwerte.
Anlage 3	Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2020 zu 2024, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 4	Betriebskostenentwicklung in Brandenburg von 2023 zu 2024, 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 2024 zu reduzieren?"
Anlage 6	Brandenburg: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die warmen Betriebskosten 2024 zu reduzieren?"