

Abgerechnete Betriebskosten Berliner Umland 2024

Deutlicher Anstieg der abgerechneten Betriebskosten im Berliner Umland

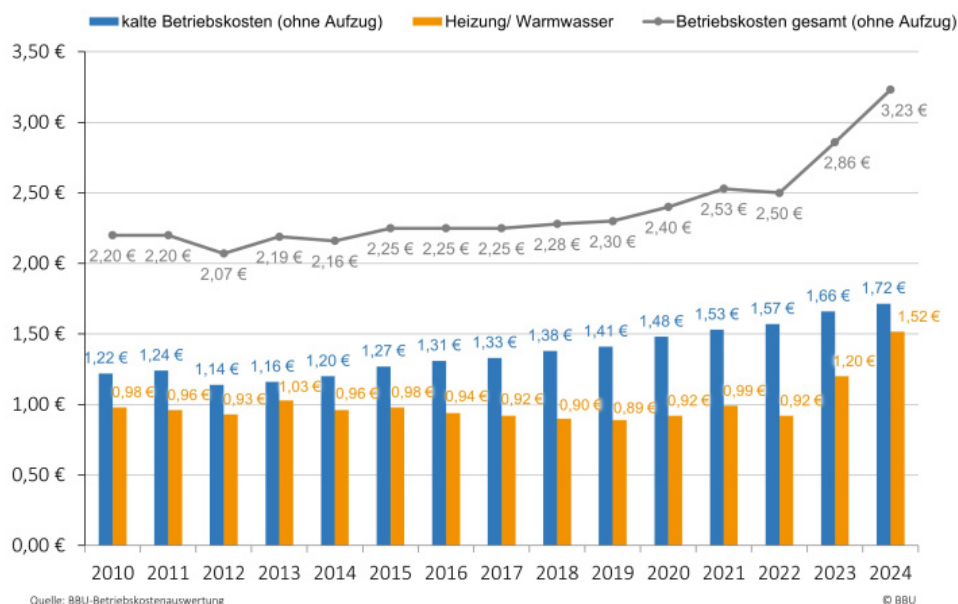
30.06.2026

Datenportal -
Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Im Berliner Umland sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) im Abrechnungsjahr 2024 erneut deutlich angestiegen. Im Durchschnitt erhöhten sie sich von **2,86 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **3,23 €/m²×Monat** im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um **0,37 €/m²×Monat** bzw. **13,0 %**

Berliner Umland: Abgerechnete Betriebskosten im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2024



Ein zentraler Treiber dieses Kostenanstiegs waren erneut die **warmen Betriebskosten** (Heizung und Warmwasser). Diese stiegen im selben Zeitraum von 1,20 auf **1,52 €/m²×Monat** — also um 0,32 €/m²×Monat bzw. 26,4 Prozent. Damit setzte sich der deutliche Aufwärtstrend der Wärmekosten im **Berliner Umland** fort. Zugleich stiegen die warmen Betriebskosten im Berliner Umland deutlich stärker als im Berliner Durchschnitt (+12,5 %) und erhöhten sich auch noch etwas markanter als im gesamten **Bundesland Brandenburg** (+23,1 %) sowie im berlinferneren **Weiteren Metropolenraum** (+22,6 %). Auch die **kalten Betriebskosten** stiegen, mit **3,6 Prozent** jedoch deutlich moderater.

Die Auswertung basiert auf Abrechnungsdaten von **53 Wohnungsunternehmen** mit insgesamt **90.563 Wohnungen**.

Warme Betriebskosten 2024: Sehr deutlicher Anstieg — stärker als in Berlin und Brandenburg

Die **Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)** stiegen im Berliner Umland 2024 von 1,20

auf **1,52 €/m²×Monat** — das entspricht einer Erhöhung um **0,32 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **26,4 Prozent**. Für diese im regionalen Vergleich besonders kräftige Zunahme dürften vor allem strukturelle Faktoren verantwortlich sein, die sich im Berliner Umland teils anders auswirkten als im Berliner Stadtgebiet: Preis- und Vertragsstrukturen in der Wärmeversorgung unterscheiden sich regional deutlich, weshalb Kostensteigerungen zeitversetzt und teils gebündelt in der Abrechnung 2024 sichtbar werden konnten. Hinzu kommt, dass 2024 Faktoren wie der **Wegfall der Energiepreisbremsen** sowie die **Rückkehr zur regulären Umsatzsteuer** auf Fernwärme und Erdgas ab April 2024 die Wahrscheinlichkeit erhöhten, dass sich höhere Marktpreise in den Abrechnungen stärker niederschlugen.

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 und unabhängig vom genutzten Energieträger wirkte — und im Berliner Umland mit seinem regional teilweise anderen Versorgungsmix besonders deutlich zum Tragen kam. 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**: So erhöhte sich der untere Wert (gekapptes Minimum) bei den **Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)** von 0,65 auf 0,95 €/m²×Monat. Das entspricht **+0,30 €/m²×Monat** bzw. **+46,2 %** und zeigt, dass die warmen Betriebskosten 2024 nicht nur „oben“, sondern auch im unteren Bereich der Verteilung deutlich höher lagen als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg der obere Wert (gekapptes Maximum) bei den **Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)** von 3,33 €/m²×Monat (2023) auf **4,24 €/m²×Monat (2024)** — ein Plus von **0,91 €/m²×Monat** bzw. **27,3 %** und damit ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Mehrbelastung 2024 insbesondere im oberen Bereich der Kostenverteilung zugenommen hat.

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 einsehen.

Kalte Betriebskosten 2024: Moderater Anstieg — mit gegenläufigen Einzelbewegungen

Auch die **kalten Betriebskosten** (ohne Aufzug), also alle Betriebskosten abseits des Bereichs Heizung und Warmwasser, sind 2024 im Berliner Umland gestiegen. Sie erhöhten sich von **1,66 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **1,72 €/m²×Monat** im Jahr 2024 und damit um **0,06 €/m²×Monat** bzw. **3,3 Prozent**. Damit fiel der Anstieg der kalten Betriebskosten im Berliner Umland moderater aus als in Brandenburg (+5,8 %) und im Weiteren Metropolenraum (+6,5 %).

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

Jahr 2024

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 53
Anzahl der Wohnungen: 90.563

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,08 €	0,14 €	0,19 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,26 €	0,49 €	0,59 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schnee- und Eisbeseitigung)	0,12 €	0,28 €	0,39 €
Schornsteinreinigung	0,01 €	0,03 €	0,09 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,12 €	0,30 €	0,61 €
Gartenpflege	0,02 €	0,13 €	0,52 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	0,21 €	0,43 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,03 €	0,06 €	0,21 €
Beleuchtung	0,02 €	0,06 €	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,00 €	0,05 €	0,08 €
Sonstige Betriebskosten	0,02 €	0,06 €	0,21 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,95 €	1,52 €	2,12 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,33 €	1,72 €	2,26 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,11 €	3,23 €	4,24 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,10 €	0,24 €	0,46 €

*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

Die Ursachen für den Anstieg der kalten Betriebskosten sind — wie auch schon im Vorjahr — vor allem in Kostenbewegungen bei Dienstleistungen und Gebühren zu suchen. Betrachtet man die Entwicklung einzelner Positionen im Berliner Umland 2024, wird deutlich, dass sich insbesondere mehrere dienstleistungs- und gebührengetriebene Kostenarten erhöht haben, während einzelne eher vertraglich geprägte Positionen zugleich spürbar rückläufig waren.

So sind die Kosten für **Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung** im Mittel von 0,26 auf 0,30 €/m²×Monat gestiegen. Damit ergibt sich ein Plus von 0,04 €/m²×Monat bzw. 14,2 %, was gut in das Bild passt, dass personal- und dienstleistungsintensive Bereiche 2024 besonders stark unter Kostendruck standen. Auch die Position **Straßenreinigung/Müllbeseitigung** erhöhte sich im Mittel — wenn auch moderater — von 0,27 auf 0,29 €/m²×Monat (plus 0,02 €/m²×Monat bzw. 4,0 %). Ein ähnliches Muster zeigt sich bei **Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)**: Hier stieg der Mittelwert von 0,47 auf 0,49 €/m²×Monat (plus 0,02 €/m²×Monat bzw. 4,2 %). Schließlich nahm auch die **Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)** zu, und zwar von 0,05 auf 0,06 €/m²×Monat, was einem Plus von 0,01 €/m²×Monat bzw. 20,0 Prozent entspricht.

Demgegenüber gab es 2024 auch Positionen, die deutlich rückläufig waren. Besonders klar wird dies bei **Antennenanlage/Kabelanschluss**, wo der Mittelwert von 0,11 auf 0,05

€/m²×Monat sank. Das entspricht einem Rückgang um 0,06 €/m²×Monat bzw. –53,9 Prozent. Hintergrund dieses markanten Rückgangs war das Auslaufen der Umlagemöglichkeit der Kosten für TV- und Breitbandanschlüsse: 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.

Auch die **Sach- und Haftpflichtversicherung** ging im Mittel leicht von 0,22 auf 0,21 €/m²×Monat zurück (rund minus 0,01 €/m²×Monat bzw. –4,5 %). Insgesamt spiegeln diese Entwicklungen wider, dass sich im Berliner Umland 2024 bei den kalten Betriebskosten vor allem jene Positionen nach oben bewegten, die stark von Dienstleistungs- und Gebührenentwicklungen abhängen, während einzelne eher vertraglich bzw. abrechnungstechnisch geprägte Positionen gleichzeitig deutlich nachgeben konnten.

Trotz dieser Entwicklung haben die BBU-Mitgliedsunternehmen auch im Abrechnungsjahr 2024 gezielt Maßnahmen zur Reduktion der kalten Betriebskosten umgesetzt, um die Kostensteigerungen 2024 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 einsehen.

Trotz dieser Entwicklung haben die BBU-Mitgliedsunternehmen auch im Abrechnungsjahr 2024 gezielt Maßnahmen zur Reduktion der kalten Betriebskosten umgesetzt, um die Kostensteigerungen 2024 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.

Einen interessanten Vergleich — beziehungsweise eine wichtige Ergänzung — bieten an dieser Stelle die Artikel zu den **abgerechneten Betriebskosten in Berlin** sowie in **Brandenburg**.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland 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	2,20 €	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	3,23 €	1,52 €	1,72 €	0,14 €	0,49 €	0,32 €	0,30 €
2025*	3,38 €	1,59 €	1,79 €	0,16 €	0,50 €	0,33 €	0,31 €

*Schätzung

Datenbasis: 53 Wohnungsunternehmen mit 90.563 Wohnungen, Region: Berliner Umland
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

Gesamte Betriebskosten

Der BBU schätzt, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) im Berliner Umland im Abrechnungsjahr 2025 auf 3,38 €/m²×Monat erhöhen werden. Gegenüber 2024 entspricht das einem Anstieg um rund 0,15 €/m²×Monat, beziehungsweise plus 4,6 Prozent.

Warme Betriebskosten

Für die warmen Betriebskosten wird für 2025 ein Wert von 1,59 €/m²×Monat geschätzt, was gegenüber 2024 einer Erhöhung um 0,07 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 4,4 Prozent entspricht. Die prognostizierte geringere Dynamik gegenüber 2024 könnte darauf hindeuten, dass sich die stärksten Preissprünge der Vorjahre zunächst abschwächen, während ein hohes Kostenniveau weiterhin bestehen bleibt.

Der BBU-Preisspiegel 2025 zeigt zum Stichtag 01.01.2025 für die Energieträger im Vergleich zu 01.01.2024 insgesamt eher moderate Nettoveränderungen — allerdings mit weiterhin deutlichen Unterschieden zwischen den Energieträgern: Fernwärme, deren Preise in Brandenburg besonders relevant sind, zeigte auch zum Stichtag 01.01.2025 eine merkliche Preissteigerung und bleibt damit der dominante Kostentreiber bei den warmen Betriebskosten im Berliner Umland. Erdgas entwickelte sich regional unterschiedlich, wobei Netzentgelte teils weiter gestiegen sind. 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 im Berliner Umland — trotz der etwas geringeren Dynamik gegenüber 2024 — weiterhin auf einem erhöhten Niveau verbleiben.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) wird für 2025 ein Anstieg auf 1,79 €/m²×Monat erwartet, was gegenüber 2024 einer Zunahme um 0,07 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 4,0 Prozent entspricht. Diese Steigerung sieht der BBU zum einen, weil es zu weiteren Preisanstiegen gerade im Bereich Dienstleistungen gekommen sein dürfte, und zum anderen, weil der BBU davon ausgeht, dass es insgesamt zu keinen weiteren wesentlichen Einspareffekten — etwa beim Service-Umfang der kalten Betriebskosten oder beim Verbrauch von Frischwasser — gekommen sein sollte. Laut BBU-Preisspiegel 2025 sind zudem Wasser- und Müllgebühren in Brandenburg teils gestiegen, was sich tendenziell auch in den Abrechnungen des Berliner Umlands niederschlagen dürfte.

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 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 im Berliner Umland im Jahr 2024
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland 2010 bis 2024 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2025.

Anlage 2	Abgerechnete Betriebskosten 2024 (Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat) im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland inklusive der Minimal- und Maximalwerte.
----------	---

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berliner-umland-2024>