



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin 2024

Die Betriebskosten in Berlin haben im Abrechnungsjahr 2024 ihren starken Aufwärtstrend vom Vorjahr beibehalten.

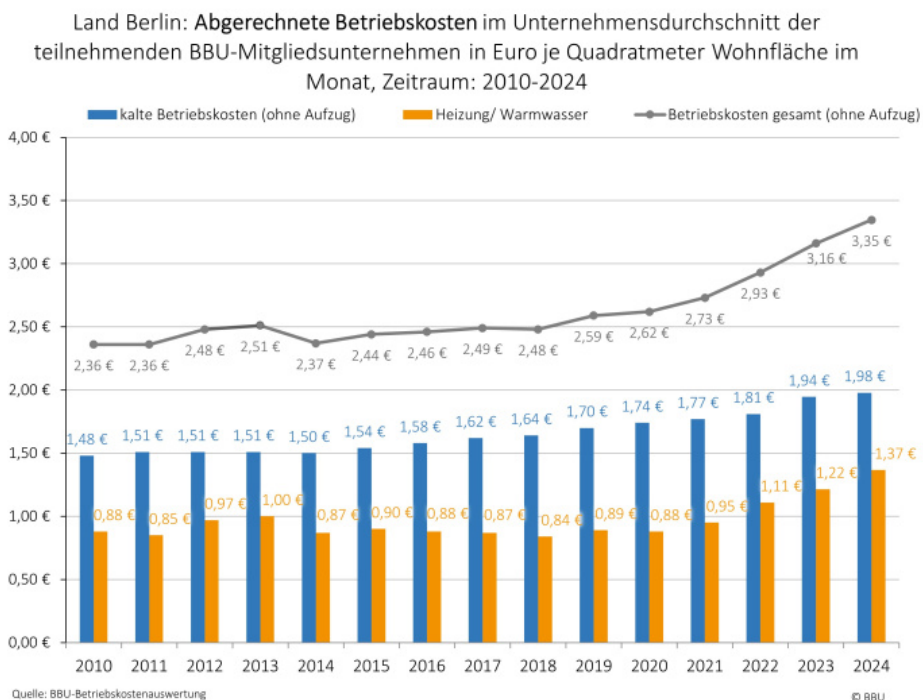
30.06.2026 Datenportal -
Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Wie vom BBU für das Abrechnungsjahr 2024 prognostiziert, sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten in Berlin erneut gestiegen. Im stadtweiten Durchschnitt erhöhten sie sich von **3,16 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **3,35 €/m²×Monat** im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um **0,19 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Plus von **5,9 Prozent**. Ein wesentlicher Treiber dieses Kostenanstiegs waren erneut die **warmen Betriebskosten**, also die Kosten für Heizung und Warmwasser, die sich von **1,22 auf 1,37 €/m²×Monat** erhöhten und damit um **12,5 Prozent** anzogen. Demgegenüber blieb der Anstieg der **kalten Betriebskosten** mit **2,0 Prozent** deutlich moderater.

Dabei ist der Zuwachs der Betriebskosten insgesamt in Berlin erheblich moderater ausgefallen als im Berliner Umland, wo die gesamten Betriebskosten um **13,0 Prozent** stiegen — und erst recht als beim Teilwert der Wärmekosten, die im Berliner Umland um **26,4 Prozent** zulegten.

Die Auswertung basiert auf Abrechnungsdaten von **82 Wohnungsunternehmen** mit insgesamt **716.363 Wohnungen**.



Jahr 2024

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 82
Anzahl der Wohnungen: 716.363

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,19 €	0,29 €	0,40 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,29 €	0,46 €	0,55 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,15 €	0,26 €	0,31 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,05 €	0,15 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,18 €	0,32 €	0,56 €
Gartenpflege	0,03 €	0,12 €	0,25 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	0,34 €	0,49 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	0,04 €	0,09 €
Beleuchtung	0,02 €	0,07 €	0,11 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,01 €	0,05 €	0,09 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,06 €	0,20 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,78 €	1,37 €	1,73 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,30 €	1,98 €	2,38 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,32 €	3,35 €	3,95 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,09 €	0,15 €	0,35 €

*Der dargestellte „Mittelwert“ ist ein über die einzelnen Betriebskostenarten gewichtetes Mittel, das auf Basis der übermittelten Unternehmensangaben errechnet wurde. 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: weiterer Anstieg — breiter und flächendeckender als im Vorjahr

Die **Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)** stiegen in Berlin 2024 von **1,22 auf 1,37 €/m²×Monat** — das entspricht einer Erhöhung um **0,15 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **12,5 Prozent**. Für diese Entwicklung dürften vor allem zwei Faktoren verantwortlich sein, die bereits im Vorjahrestext als Prognoserisiken für 2024 benannt wurden: Zum einen der **Wegfall der Energiepreisbremsen** für Fernwärme, Erdgas und Strom, der dazu führte, dass sich in den Betriebskostenabrechnungen wieder stärker die tatsächlichen Marktpreise widerspiegeln. Zum anderen die **Rückkehr zur regulären Mehrwertsteuer von 19 Prozent** im Bereich Fernwärme und Erdgas ab dem 1. April 2024. Beide Faktoren wirkten strukturell und flächendeckend — sie erhöhten für eine Vielzahl von Beständen gleichzeitig die Abrechnungskosten, unabhängig davon, welcher Energieträger genutzt wird.

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: Er führte dazu, dass sich in den Betriebskostenabrechnungen 2024 wieder stärker die eigentlich vorherrschenden Marktpreise niederschlugen — auch dort, wo die Energieträgerpreise selbst tendenziell gesunken sein mögen. 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** (um fünf Prozent gekapptes Minimum) bei den Wärmekosten stieg von 0,62 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 0,78 €/m²×Monat im Jahr 2024 — **ein Anstieg um 0,16 €/m²×Monat beziehungsweise 25,8 Prozent**. Das zeigt, dass die Mehrbelastung durch steigende Wärmekosten 2024 nicht nur „oben“ in der Verteilung stattfand, sondern sich auch die Kostenbasis im unteren Segment deutlich nach oben verschob. Gleichzeitig stieg auch der **obere Wert** (gekapptes Maximum) von 1,60 auf 1,73 €/m²×Monat — **eine Erhöhung um 0,13 €/m²×Monat beziehungsweise 8,1 Prozent**.

Unabhängig davon haben die BBU-Mitgliedsunternehmen auch 2024 gezielt 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: leichte Steigerung — mit gegenläufigen Einzelbewegungen

Auch die kalten Betriebskosten (ohne Aufzug), also alle Betriebskosten außerhalb von Heizung und Warmwasser, stiegen 2024 in Berlin leicht an. Sie erhöhten sich von 1,94 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 1,98 €/m²×Monat im Jahr 2024 — das entspricht einem Plus von 0,04 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 2,0 Prozent. Damit fiel der Zuwachs bei den kalten Betriebskosten in Berlin deutlich moderater aus als im Berliner Umland, in Brandenburg oder im Weiteren Metropolenraum.

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

Betriebskostenart	2023	2024	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,29 €	0,29 €	0,00 €	+ 0,3 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,45 €	0,46 €	+ 0,01 €	+ 2,2 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (inkl. Schneebeseitigung)	0,29 €	0,29 €	0,00 €	+ 0,9 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,31 €	0,32 €	+ 0,01 €	+ 4,7 %
Gartenpflege	0,11 €	0,12 €	+ 0,01 €	+ 4,8 %
Beleuchtung	0,07 €	0,07 €	0,00 €	- 2,7 %
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,31 €	0,34 €	+ 0,03 €	+ 10,0 %
Antennenanlage/ Kabelanschluss	0,11 €	0,05 €	- 0,06 €	- 57,5 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,94 €	1,98 €	+ 0,04 €	+ 2,0 %
warme Betriebskosten *	1,22 €	1,37 €	+ 0,15 €	+ 12,5 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	3,16 €	3,35 €	+ 0,19 €	+ 5,9 %

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug

Aufzugsanlagen	0,13 €	0,15 €	+ 0,02 €	+ 15,3 %
----------------	--------	--------	----------	----------

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung © BBU

*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 insgesamt moderaten Zuwachs stehen allerdings teils sehr unterschiedliche Bewegungen in einzelnen Kostenpositionen. Die Ursachen für den Anstieg sind — wie auch schon im Vorjahr — vor allem in Kostenbewegungen bei Dienstleistungen und

Versicherungen zu suchen. Besonders ins Auge fällt der deutliche Anstieg bei der **Sach- und Haftpflichtversicherung**: Sie erhöhte sich im berlinweiten Durchschnitt von 0,31 auf 0,34 €/m²×Monat, was einer Erhöhung um 0,03 €/m²×Monat beziehungsweise einem Anstieg um 10,0 Prozent entspricht — und damit einen bereits 2023 begonnenen starken Aufwärtstrend in dieser Position fortsetzt. Ebenfalls nach oben bewegten sich die Kosten für **Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung**, die von 0,31 auf 0,32 €/m²×Monat stiegen und damit um 4,7 Prozent zulegten. In ähnlicher Größenordnung erhöhte sich auch die **Gartenpflege** von 0,11 auf 0,12 €/m²×Monat, was einem Plus von 4,8 Prozent entspricht. Auch **Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)** stieg leicht von 0,45 auf 0,46 €/m²×Monat und damit um 2,2 Prozent, während **Straßenreinigung/Müllbeseitigung** und **Grundsteuer** mit jeweils 0,29 €/m²×Monat stabil blieben.

Demgegenüber fiel bei der Position **Kabel/Antenne (Antennenanlage/Kabelanschluss)** ein besonders markanter Rückgang auf: Der Mittelwert sank von 0,11 auf 0,05 €/m²×Monat, was einer Verringerung um 0,06 €/m²×Monat, beziehungsweise minus 57,5 Prozent entspricht. Hintergrund dieses markanten Rückgangs war das Auslaufen der bisherigen Umlagefähigkeit von Kabelanschlusskosten: Seit dem 1. Juli 2024 dürfen Kosten für TV- und Breitbandanschlüsse nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden. Mieterinnen und Mieter schließen seitdem einen Einzelvertrag — entweder direkt mit dem Telekommunikationsanbieter ihrer Wahl oder mit dem Vermieter. Da die Wohnungsunternehmen diesen Umstellungszeitpunkt unterschiedlich gehandhabt haben — einige stellten die Umlage bereits zu Jahresbeginn ein, andere erst zur gesetzlichen Frist im Juli 2024 — fiel der Rückgang in den Abrechnungsdaten 2024 je nach Unternehmen unterschiedlich stark aus. Im Abrechnungsjahr 2025 wird diese Position für den gesamten Jahreszeitraum entfallen.

Trotz des moderaten Gesamtanstiegs sorgten Effizienzmaßnahmen der BBU-Mitgliedsunternehmen sowie ein insgesamt sparsamer Umgang — etwa beim Frischwasserverbrauch — dafür, dass die Kostensteigerungen nicht noch deutlicher ausfielen. Ein Blick auf die Intervallgrenzen bestätigt dabei das Bild eines insgesamt nur leicht nach oben verschobenen Kostenniveaus: Der obere Wert (gekapptes Maximum) bei den kalten Betriebskosten stieg von 2,34 auf 2,38 €/m²×Monat nur leicht, während der untere Wert (gekapptes Minimum) von 1,35 auf 1,30 €/m²×Monat sogar leicht zurückging — ein Hinweis darauf, dass sich die Mehrbelastung im Bereich der kalten Betriebskosten 2024 vor allem auf einzelne Spitzenreiter konzentrierte und nicht flächendeckend das gesamte untere Kostensegment erfasste. Welche Maßnahmen die Unternehmen ergriffen haben, 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 für **Berlin (Ost)** und **Berlin (West)**. Sehr informativ ist auch ein Blick in die Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten 2024 in **Brandenburg**.

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	3,35 €	1,37 €	1,98 €	0,29 €	0,46 €	0,29 €	0,32 €
2025*	3,51 €	1,46 €	2,05 €	0,31 €	0,46 €	0,30 €	0,33 €

*Schätzung

Datenbasis: 82 Wohnungsunternehmen mit 716.363 Wohnungen, Region: Berlin

Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

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

Der BBU schätzt, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) in Berlin im Abrechnungsjahr 2025 auf 3,51 €/m²×Monat erhöhen werden. Gegenüber 2024 entspricht das einem Anstieg um 0,16 €/m²×Monat, beziehungsweise plus 4,8 Prozent.

Warme Betriebskosten

Für die warmen Betriebskosten wird für 2025 ein Wert von 1,46 €/m²×Monat geschätzt, was gegenüber 2024 einer Erhöhung um 0,09 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 6,6 Prozent entspricht.

Der BBU-Preisspiegel 2025 zeigt zum Stichtag 01.01.2025 für Berlin je nach Energieträger sehr unterschiedliche Preisentwicklungen — 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 stieg in Berlin nur leicht um rund zwei Prozent, Erdgas hingegen deutlich — wobei hier zu berücksichtigen ist, dass die Gaspreise zuvor von 2023 auf 2024 noch stark gesunken waren. Heizöl wurde etwas günstiger, Strom dagegen etwas teurer. Je nach Versorgungsmix eines Bestandes können diese gegenläufigen 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 Berlin — trotz teils gegenläufiger Einzelentwicklungen bei den Energieträgern — weiter leicht steigen, da Fernwärme einen substantziellen Anteil am Berliner Versorgungsmix hat und das allgemeine Preisniveau weiterhin hoch bleibt.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) wird für 2025 ein Anstieg auf 2,05 €/m²×Monat erwartet, was gegenüber 2024 einer Zunahme um 0,07 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 3,5 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 stiegen in Berlin zum Stichtag 01.01.2025 zudem die Müllentsorgungspreise moderat, während die Wasserkosten stabil blieben. 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 Berlin 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 Berlin im Jahr 2024
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2010 bis 2024 sowie Schätzung der abgerechneten Betriebskosten 2025.
Anlage 2	Abgerechnete Betriebskosten (Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat) im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin inklusive der Minimal- und Maximalwerte.
Anlage 3	Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2020 zu 2024, Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen.
Anlage 4	Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2023 zu 2024, 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 2024 zu reduzieren?"
Anlage 6	Berlin: Angaben der befragten BBU-Mitgliedsunternehmen zu der Frage: "Welche Maßnahmen haben Sie getroffen, um die warmen Betriebskosten 2024 zu reduzieren?"

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-berlin-2024-0>