Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (Ost) 2024

Im Osten der Hauptstadt sind die Betriebskosten 2024 erneut deutlich angestiegen, wenn auch etwas schwächer als im Vorjahr

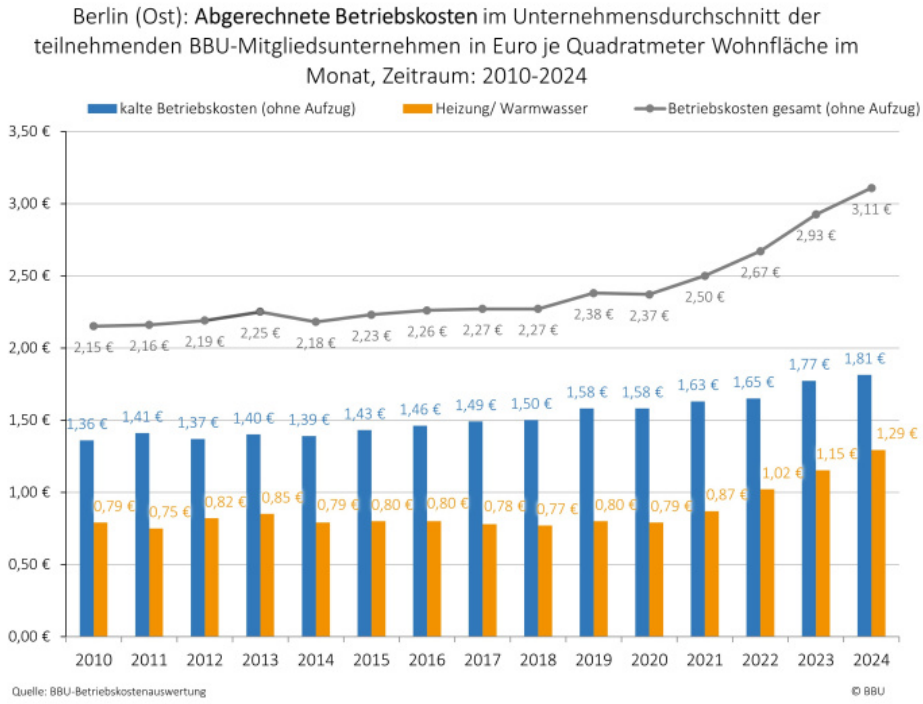
30.06.2026 | Datenportal - Artikel

Die wesentlichen Ergebnisse in Kürze

Im Ostteil der Hauptstadt sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) im Abrechnungsjahr 2024 erneut angestiegen. Im Durchschnitt erhöhten sie sich von **2,93 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **3,11 €/m²×Monat** im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um **0,18 €/m²×Monat** beziehungsweise **6,1 Prozent**. Ein wesentlicher Treiber dieses Kostenanstiegs waren erneut die **warmen Betriebskosten** (Heizung und Warmwasser), die sich von 1,15 auf **1,29 €/m²×Monat** erhöhten und damit um 0,14 €/m²×Monat bzw. **12,5 Prozent** anzogen. Demgegenüber blieb der Anstieg der **kalten Betriebskosten** mit **2,5 Prozent** deutlich moderater.

Dabei fiel der Zuwachs der Betriebskosten insgesamt in **Berlin (Ost)** mit einem Anstieg um 6,1 Prozent etwas stärker aus als im gesamten **Berliner Durchschnitt** (+5,9 %) — und deutlich moderater als im **Berliner Umland**, wo die warmen Betriebskosten um 26,4 Prozent stiegen. In Berlin (Ost) fallen dabei die Fernwärmepreise besonders ins Gewicht, weil hier der Anteil von an das Fernwärmenetz angeschlossenen Wohnungen traditionell höher ist als im Westteil der Stadt.

Die Auswertung basiert auf Abrechnungsdaten von **64 Wohnungsunternehmen** mit insgesamt **380.113 Wohnungen**.



Warme Betriebskosten 2024: Deutlicher Anstieg — Fernwärmeanteil als besonderer Faktor

Die **Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)** stiegen in Berlin (Ost) 2024 von **1,15 auf 1,29 €/m²×Monat** — das entspricht einer Erhöhung um **0,14 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **12,5 Prozent**. Für diese Entwicklung dürften vor allem zwei strukturelle 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 widerspiegelten. 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 — und in Berlin (Ost) mit seinem überdurchschnittlich hohen Fernwärmeanteil besonders spürbar 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**: Der untere Wert bei den Wärmekosten lag 2024 bei 0,81 €/m²×Monat, der obere Wert bei 1,66 €/m²×Monat.

Unabhängig davon haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) 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.

Auch in **gesamt Berlin** sind die warmen Betriebskosten merklich angestiegen; ebenso in **Berlin (West)**. Noch erheblicher war der Anstieg der warmen Betriebskosten in **Brandenburg** – wobei hier der Anstieg im **Berliner Umland** stärker ausfiel als im **Weiteren Metropolenraum**.

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 (Ost) leicht an. Sie erhöhten sich von **1,77 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **1,81 €/m²×Monat** im Jahr 2024 — das entspricht einem Plus um **2,5 Prozent**. Damit entwickelten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (Ost) ähnlich moderat wie im Berliner Gesamtdurchschnitt (2,0 %) und deutlich günstiger als in Brandenburg (5,8 %) oder dem Weiteren Metropolenraum.

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

Jahr 2024

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 64
Anzahl der Wohnungen: 380.113

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,19 €	**0,26 €**	0,28 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,28 €	**0,43 €**	0,47 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneebeseitigung)	0,15 €	**0,23 €**	0,28 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	**0,05 €**	0,13 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,20 €	**0,30 €**	0,55 €
Gartenpflege	0,04 €	**0,10 €**	0,24 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06 €	**0,31 €**	0,37 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	**0,03 €**	0,09 €
Beleuchtung	0,02 €	**0,07 €**	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,01 €	**0,05 €**	0,08 €
Sonstige Betriebskosten	0,02 €	**0,06 €**	0,15 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,81 €	**1,29 €**	1,66 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,25 €	**1,81 €**	2,07 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,27 €	**3,11 €**	3,53 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,08 €	**0,14 €**	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

Hinter diesem insgesamt moderaten Zuwachs stehen teils unterschiedliche Bewegungen bei einzelnen Kostenpositionen. Besonders ins Auge fällt der deutliche Anstieg bei der **Sach- und Haftpflichtversicherung**, die sich von 0,28 auf 0,31 €/m²×Monat erhöhte — ein Plus von 0,03 €/m²×Monat beziehungsweise 9,2 Prozent — und damit einen bereits 2023 begonnenen Aufwärtstrend in dieser Position fortsetzt. Ebenfalls nach oben bewegten sich die Kosten für **Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung**, die von 0,29 auf 0,30 €/m²×Monat stiegen und damit um 0,01 €/m²×Monat beziehungsweise 3,9 Prozent zulegten. In ähnlicher Größenordnung erhöhte sich auch die **Gartenpflege** von 0,09 auf 0,10 €/m²×Monat, was einem Plus von 10,9 Prozent entspricht. Auch **Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)** stieg leicht von 0,42 auf 0,43 €/m²×Monat und damit um 2,2 Prozent, während **Straßenreinigung/Müllbeseitigung**, **Grundsteuer** und **Beleuchtung** 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 einem Rückgang um 0,06 €/m²×Monat beziehungsweise −56,1 Prozent entspricht. Hintergrund dieses markanten Rückgangs ist die Abschaffung der bisherigen 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.

Ein Blick auf die Intervallgrenzen zeigt, dass der obere Wert bei den Betriebskosten gesamt auf 3,53 €/m²×Monat stieg, während der untere Wert bei 2,27 €/m²×Monat lag. Bei den kalten Betriebskosten betrug der untere Wert 1,25 €/m²×Monat, der obere Wert 2,07 €/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 für **Berlin (West)** sowie für **gesamt Berlin**. Ebenso informativ ist auch ein Blick in die Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten 2024 in **Brandenburg**.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) 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/Abwasser (inkl. Oberflächen-/ Regenwasser)	Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	Hauswart/ Hausreinigung/ Ungeziefer-bekämpfung
2010	2,15 €	0,79 €	1,36 €	0,25 €	0,45 €	0,16 €	0,19 €
2011	2,16 €	0,75 €	1,41 €	0,25 €	0,44 €	0,16 €	0,22 €
2012	2,19 €	0,82 €	1,37 €	0,26 €	0,43 €	0,16 €	0,20 €
2013	2,25 €	0,85 €	1,40 €	0,26 €	0,47 €	0,16 €	0,22 €
2014	2,18 €	0,79 €	1,39 €	0,26 €	0,47 €	0,17 €	0,22 €
2015	2,23 €	0,80 €	1,43 €	0,25 €	0,46 €	0,18 €	0,22 €
2016	2,26 €	0,80 €	1,46 €	0,25 €	0,46 €	0,18 €	0,22 €
2017	2,27 €	0,78 €	1,49 €	0,25 €	0,46 €	0,19 €	0,23 €
2018	2,27 €	0,77 €	1,50 €	0,25 €	0,44 €	0,19 €	0,25 €
2019	2,38 €	0,80 €	1,58 €	0,26 €	0,46 €	0,21 €	0,26 €
2020	2,37 €	0,79 €	1,58 €	0,26 €	0,43 €	0,22 €	0,25 €
2021	2,50 €	0,87 €	1,63 €	0,26 €	0,44 €	0,23 €	0,26 €
2022	2,67 €	1,02 €	1,65 €	0,26 €	0,41 €	0,24 €	0,27 €
2023	2,93 €	1,15 €	1,77 €	0,26 €	0,42 €	0,26 €	0,29 €
2024	3,11 €	1,29 €	1,81 €	0,26 €	0,43 €	0,26 €	0,30 €
*2025**	*3,26 €*	*1,38 €*	*1,88 €*	*0,29 €*	*0,44 €*	*0,27 €*	*0,31 €*

*Schätzung
Datenbasis: 64 Wohnungsunternehmen mit 380.113 Wohnungen
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 Berlin (Ost) im Abrechnungsjahr 2025 auf 3,26 €/m²×Monat erhöhen werden. Gegenüber 2024 entspricht das einem Anstieg um 0,15 €/m²×Monat, beziehungsweise plus 4,9 Prozent.

Warme Betriebskosten

Für die warmen Betriebskosten wird für 2025 ein Wert von 1,38 €/m²×Monat geschätzt, was gegenüber 2024 einer Erhöhung um 0,09 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 7,0 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. Für Berlin (Ost) ist dabei besonders relevant, dass Fernwärme hier einen substanziell höheren Anteil am Versorgungsmix hat als im Westteil der Stadt — weshalb der moderate Preisanstieg bei der Fernwärme die Kostentendenz 2025 in Berlin (Ost) stärker prägen dürfte als anderswo. Größere Verbrauchsveränderungen bei Heizung und

Warmwasser, die das Ergebnis nennenswert beeinflussen könnten, erwartet der BBU für 2025 nicht.

Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) wird für 2025 ein Anstieg auf 1,88 €/m²×Monat erwartet, was gegenüber 2024 einer Zunahme um 0,07 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 4,0 Prozent entspricht.

Dieser Zuwachs spiegelt in erster Linie wider, dass sich Kostensteigerungen im Dienstleistungsbereich — insbesondere bei personalintensiven Leistungen wie Hauswart und Hausreinigung sowie bei Versicherungen — 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 (Ost) 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 (Ost) im Jahr 2024**
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) 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 in Berlin (Ost) inklusive der Minimal- und Maximalwerte.