

Abgerechnete Betriebskosten in Berlin (West) 2024

Deutlicher Anstieg der Wärmekosten, moderate Entwicklung bei den kalten Betriebskosten

30.06.2026

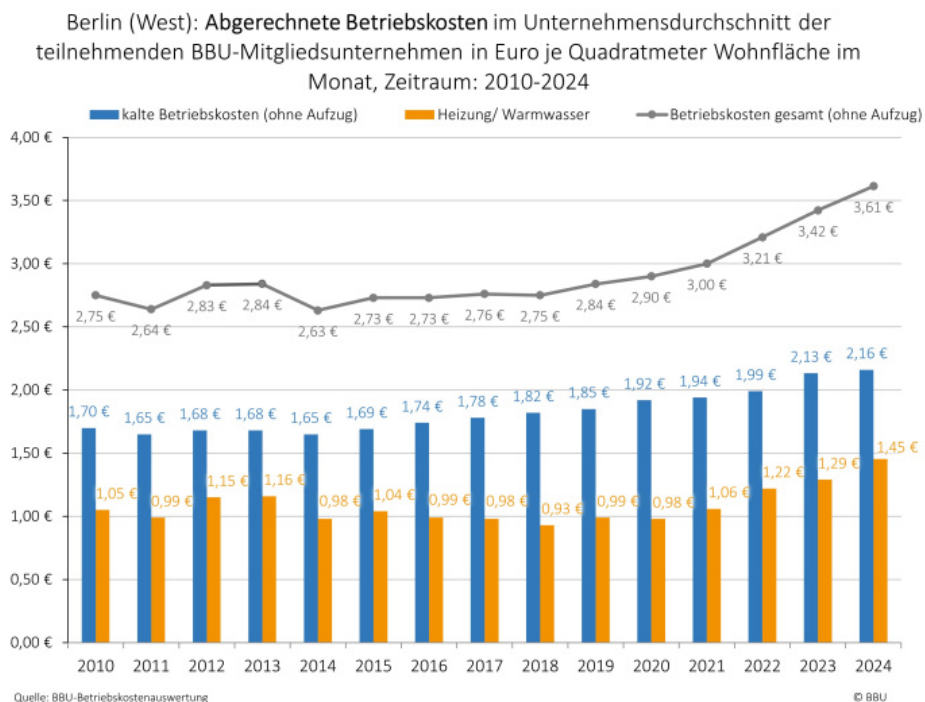
Datenportal -
Artikel

Die wesentliche Entwicklung in Kürze

Im westlichen Teil der Hauptstadt sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) im Abrechnungsjahr 2024 erneut angestiegen. Im Durchschnitt erhöhten sie sich von **3,42 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **3,61 €/m²×Monat** im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um **0,19 €/m²×Monat** beziehungsweise **5,7 Prozent**. Ein wesentlicher Treiber dieses Kostenanstiegs waren erneut die **warmen Betriebskosten** (Heizung und Warmwasser), die sich von 1,29 auf **1,45 €/m²×Monat** erhöhten und damit um 0,16 €/m²×Monat bzw. **12,7 Prozent** anzogen. Demgegenüber fiel der Anstieg der **kalten Betriebskosten** mit lediglich **1,2 Prozent** ausgesprochen moderat aus.

Damit entwickelten sich die Betriebskosten in **Berlin (West)** insgesamt etwas günstiger als im gesamten **Berliner Durchschnitt** (+5,9 %) und deutlich günstiger als im **Berliner Umland**, wo die warmen Betriebskosten um 26,4 Prozent stiegen. Gleichzeitig liegen die kalten Betriebskosten in Berlin (West) strukturell auf einem höheren absoluten Niveau als im östlichen Teil der Stadt — was unter anderem auf den höheren Altbauanteil und die damit verbundene Kostenstruktur zurückzuführen ist.

Die Auswertung basiert auf Abrechnungsdaten von **48 Wohnungsunternehmen** mit insgesamt **336.250 Wohnungen**.



Warme Betriebskosten 2024: Deutlicher Anstieg — etwas moderater als im Ostteil der Stadt

Die **Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)** stiegen in Berlin (West) 2024 von **1,29 auf 1,45 €/m²×Monat** — das entspricht einer Erhöhung um **0,16 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **12,7 Prozent**. Damit verlief der Anstieg der warmen Betriebskosten in Berlin (West) etwas schwächer als in Berlin (Ost) (+12,2 %), was strukturell plausibel ist: Der Anteil von Fernwärme am Versorgungsmix ist im westlichen Teil der Stadt traditionell geringer als im östlichen Teil, weshalb die dort besonders relevanten Fernwärmepreiseffekte in Berlin (West) weniger stark zum Tragen kommen.

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** für Fernwärme, Erdgas und Strom zum 31.12.2023 der dominierende Effekt gewesen sein, der flächendeckend und unabhängig vom genutzten Energieträger wirkte — und dazu führte, dass sich in den Betriebskostenabrechnungen 2024 wieder stärker die eigentlich vorherrschenden Marktpreise niederschlugen. Hinzu kommt die **Rückkehr zur regulären Mehrwertsteuer von 19 Prozent** im Bereich Fernwärme und Erdgas ab dem 1. April 2024. Größere **Verbrauchsveränderungen** bei Heizung und Warmwasser, die das Ergebnis nennenswert beeinflussen 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 0,74 €/m²×Monat, der obere Wert bei 1,73 €/m²×Monat. Auch diese liegen deutlich höher als im **Vorjahr**.

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

Welche Maßnahmen die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 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.

Die Veränderungen der abgerechneten Betriebskosten in **Berlin** und in **Berlin (Ost)** unterschieden sich 2024 deutlich weniger zu denen im westlichen Teil der Bundeshauptstadt als noch im Vorjahr. Nochmals stärker als in Berlin änderten sich die Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2024 in **Brandenburg** – und hier wiederholt insbesondere im **Berliner Umland**.

Kalte Betriebskosten 2024: Sehr moderate Steigerung — mit gegenläufigen Einzelbewegungen

Auch die kalten Betriebskosten (ohne Aufzug), also alle Betriebskosten außerhalb von Heizung und Warmwasser, stiegen 2024 in Berlin (West) leicht an. Sie erhöhten sich von **2,13 €/m²×Monat** im Jahr 2023 auf **2,16 €/m²×Monat** im Jahr 2024 — das entspricht einem Plus von **0,03 €/m²×Monat**, beziehungsweise einem Anstieg um **1,2 Prozent**. Damit entwickelten sich die kalten Betriebskosten in Berlin (West) noch moderater als 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 (West)**

Jahr 2024

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 48
Anzahl der Wohnungen: 336.250

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,21 €	0,33 €	0,47 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,31 €	0,49 €	0,54 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schneeabseiligung)	0,15 €	0,29 €	0,36 €
Schornsteinreinigung	0,01 €	0,05 €	0,18 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,16 €	0,35 €	0,55 €
Gartenpflege	0,03 €	0,13 €	0,28 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,10 €	0,38 €	0,50 €
Schnee- und Eisabseiligung (ohne Hauswart)	0,01 €	0,04 €	0,11 €
Beleuchtung	0,03 €	0,07 €	0,11 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,02 €	0,05 €	0,09 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,06 €	0,23 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,74 €	1,45 €	1,84 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	1,39 €	2,16 €	2,44 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,42 €	3,61 €	4,19 €
Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug			
Aufzugsanlagen	0,12 €	0,16 €	0,29 €

*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 sehr moderaten Zuwachs stehen teils erhebliche gegenläufige Bewegungen bei einzelnen Kostenpositionen. Besonders ins Auge fällt der deutliche Anstieg bei der **Sach- und Haftpflichtversicherung**, die sich von 0,34 auf 0,38 €/m²×Monat erhöhte — ein Plus von 0,04 €/m²×Monat beziehungsweise 11,8 Prozent — und damit einen bereits 2023 begonnenen starken Aufwärtstrend in dieser Position weiter fortsetzt. Ebenfalls nach oben bewegten sich die Kosten für **Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung**, die von 0,33 auf 0,35 €/m²×Monat stiegen und damit um 0,02 €/m²×Monat beziehungsweise 6,1 Prozent zulegten. Leicht angestiegen ist auch die **Straßenreinigung/Müllbeseitigung** von 0,28 auf 0,29 €/m²×Monat (+0,01 €/m²×Monat bzw. 3,6 Prozent), während **Grundsteuer** mit 0,33 €/m²×Monat nur marginal zulegte. **Beleuchtung** und **Schnee- und Eisabseiligung** blieben stabil. Demgegenüber sank **Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)** leicht von 0,49 auf 0,48 €/m²×Monat (–2,0 %), was in Berlin auf stabile Wasserpreise zum Stichtag 01.01.2024 zurückzuführen sein dürfte.

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 –54,5 Prozent entspricht. Hintergrund dieses markanten Rückgangs ist das Ende 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. Dieser strukturelle Rückgang bei Kabel/Antenne hat wesentlich dazu

beigetragen, dass der Anstieg der kalten Betriebskosten in Berlin (West) 2024 trotz nennenswerter Kostenzuwächse bei Versicherungen und Dienstleistungen insgesamt so gering ausfiel.

Ein Blick auf die Intervallgrenzen zeigt, dass der obere Wert (gekapptes Maximum) bei den Betriebskosten gesamt auf 4,19 €/m²×Monat stieg, während der untere Wert (gekapptes Minimum) bei 2,42 €/m²×Monat lag. Bei den kalten Betriebskosten betrug der untere Wert 1,39 €/m²×Monat, der obere Wert 2,44 €/m²×Monat. Auch hier zeigen sich deutliche Anstiege im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2023.

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 (Ost)** sowie für **gesamt Berlin**. Sehr informativ ist auch ein Blick in die Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten 2024 in **Brandenburg**.

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) 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/ Ungezieferbekämpfung
2010	2,75 €	1,05 €	1,70 €	0,28 €	0,55 €	0,19 €	0,29 €
2011	2,64 €	0,99 €	1,65 €	0,27 €	0,50 €	0,18 €	0,29 €
2012	2,83 €	1,15 €	1,68 €	0,30 €	0,54 €	0,18 €	0,26 €
2013	2,84 €	1,16 €	1,68 €	0,30 €	0,54 €	0,19 €	0,28 €
2014	2,63 €	0,98 €	1,65 €	0,30 €	0,53 €	0,18 €	0,26 €
2015	2,73 €	1,04 €	1,69 €	0,30 €	0,53 €	0,18 €	0,27 €
2016	2,73 €	0,99 €	1,74 €	0,31 €	0,54 €	0,20 €	0,26 €
2017	2,76 €	0,98 €	1,78 €	0,31 €	0,53 €	0,22 €	0,27 €
2018	2,75 €	0,93 €	1,82 €	0,31 €	0,54 €	0,22 €	0,27 €
2019	2,84 €	0,99 €	1,85 €	0,31 €	0,53 €	0,24 €	0,29 €
2020	2,90 €	0,98 €	1,92 €	0,31 €	0,51 €	0,27 €	0,29 €
2021	3,00 €	1,06 €	1,94 €	0,32 €	0,51 €	0,29 €	0,30 €
2022	3,21 €	1,22 €	1,99 €	0,32 €	0,49 €	0,29 €	0,31 €
2023	3,42 €	1,29 €	2,13 €	0,32 €	0,49 €	0,33 €	0,33 €
2024	3,61 €	1,45 €	2,16 €	0,33 €	0,49 €	0,33 €	0,35 €
2025*	3,84 €	1,61 €	2,23 €	0,32 €	0,49 €	0,34 €	0,36 €

*Schätzung
Datenbasis: 48 Wohnungsunternehmen mit 336.250 Wohnungen
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

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 (West) im Abrechnungsjahr 2025 auf 3,84 €/m²×Monat erhöhen werden. Gegenüber 2024 entspricht das einem Anstieg um 0,23 €/m²×Monat, beziehungsweise plus 6,3 Prozent.

Warme Betriebskosten

Für die warmen Betriebskosten wird für 2025 ein Wert von 1,58 €/m²×Monat geschätzt, was gegenüber 2024 einer Erhöhung um 0,16 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 11,0 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. In Berlin (West) ist dabei besonders relevant, dass Erdgas und Heizöl im Versorgungsmix anteilig stärker vertreten sind als im Ostteil der Stadt, weshalb die deutliche Preissteigerung bei Erdgas 2025 hier stärker zum Tragen kommen könnte als anderswo in Berlin. 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 2,23 €/m²×Monat erwartet, was gegenüber 2024 einer Zunahme um 0,07 €/m²×Monat, beziehungsweise einem Anstieg um 3,2 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. Der dämpfende Effekt der Mitte 2024 ausgelaufenen Umlagefähigkeit von Kabelanschlusskosten bei der Position Kabel/Antenne wird 2025 vollständig und flächendeckend wirken, da alle Unternehmen die Umstellung bis Ende 2024 vollzogen haben. 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 (West) 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 (West) im Jahr 2024
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (West) 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 (West) inklusive der Minimal- und Maximalwerte.