



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Abgerechnete Betriebskosten Weiterer Metropolitanraum 2024

Stärkerer Anstieg als im Vorjahr, vor allem die warmen Betriebskosten sind außerordentlich stark angestiegen

30.06.2026

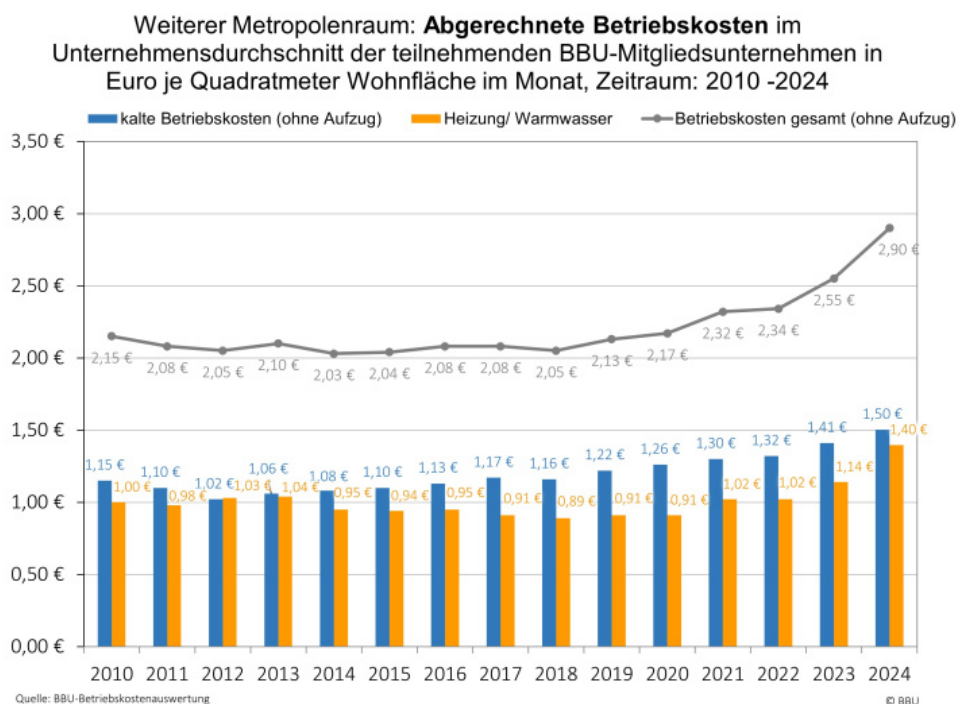
Datenportal -
Artikel

Die wesentliche Entwicklung in Kürze

Im Weiteren Metropolitanraum Brandenburgs sind die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) im Abrechnungsjahr 2024 kräftig angestiegen. Im Durchschnitt erhöhten sie sich von **2,55 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 2,90 €/m²×Monat im Jahr 2024**. Das entspricht einem Anstieg um **0,35 €/m²×Monat beziehungsweise 13,7 Prozent**. Wesentlicher Treiber dieses Kostenanstiegs waren die warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasser), die sich von 1,14 auf **1,40 €/m²×Monat erhöhten** und damit um **0,26 €/m²×Monat beziehungsweise 22,6 Prozent** anzogen. Aber auch die kalten Betriebskosten stiegen mit 6,5 Prozent spürbar an.

Damit verlief die Kostenentwicklung im Weiteren Metropolitanraum deutlich dynamischer als in Berlin sowie in den Teilregionen Berlin (West) und Berlin (Ost) — lediglich das Berliner Umland verzeichnete bei den warmen Betriebskosten eine noch stärkere Steigerung. Trotz dieser Entwicklung: In absoluten Zahlen bewegen sich die Betriebskosten im **Weiteren Metropolitanraum** mit 2,90 €/m²×Monat weiterhin auf dem niedrigsten Niveau aller betrachteten Regionen.

Die Auswertung basiert auf Abrechnungsdaten von **112 Wohnungsunternehmen mit insgesamt 163.760 Wohnungen**.



Warme Betriebskosten 2024: Kräftiger Anstieg stärker

Warme Betriebskosten 2024: Kräftiger Anstieg — stärker als in allen Berliner Teilregionen

Die Wärmekosten (Heizung und Warmwasser) stiegen im Weiteren Metropolenraum 2024 von 1,14 auf **1,40 €/m²×Monat** — das entspricht einer Erhöhung um **0,26 €/m²×Monat beziehungsweise 22,6 Prozent**. Damit fiel der Anstieg bei den Wärmekosten im Weiteren Metropolenraum deutlich stärker aus als in Berlin gesamt (+12,5 %), in Berlin (West) (+12,7 %) oder Berlin (Ost) (+12,5 %). Noch etwas höher war der Anstieg dagegen im Berliner Umland (+26,4 %). Dies ist strukturell plausibel: Im Weiteren Metropolenraum ist der Versorgungsmix breiter gestreut als in Berlin, mit einem relevanten Anteil an Fernwärme — deren Preise in Brandenburg zum Stichtag 01.01.2024 ein deutlich anderes Niveau aufwiesen als in der Hauptstadt.

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 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 **2,12 €/m²×Monat**.

Unabhängig davon haben die BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum 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.

Jahr 2024

Anzahl der Wohnungsunternehmen: 112
Anzahl der Wohnungen: 163.760

Betriebskostenart	Unterer Wert*	Mittelwert*	Oberer Wert*
Grundsteuer	0,10 €	0,13 €	0,16 €
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,26 €	0,50 €	0,71 €
Straßenreinigung/Müllbeseitigung (ohne Schnee-beseitigung)	0,10 €	0,23 €	0,36 €
Schornsteinreinigung	0,00 €	0,03 €	0,07 €
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,02 €	0,28 €	0,51 €
Gartenpflege	0,01 €	0,13 €	0,29 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05 €	0,12 €	0,20 €
Schnee- und Eisbeseitigung (ohne Hauswart)	0,01 €	0,04 €	0,13 €
Beleuchtung	0,03 €	0,06 €	0,10 €
Antennenanlage / Kabelanschluss	0,00 €	0,05 €	0,11 €
Sonstige Betriebskosten	0,01 €	0,04 €	0,14 €
Wärmekosten (Heizung und Warmwasser)	0,81 €	1,40 €	2,12 €
Kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)	0,87 €	1,50 €	1,78 €
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,73 €	2,90 €	3,73 €

Ergänzende Angaben für Objekte mit Aufzug

Aufzugsanlagen	0,09 €	0,19 €	0,59 €
----------------	--------	---------------	--------

*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



Kalte Betriebskosten 2024: Spürbarer Anstieg — mit gegenläufigen Einzelbewegungen

Auch die kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) stiegen 2024 im Weiteren Metropolenraum an. Sie erhöhten sich von **1,41 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 1,50 €/m²×Monat im Jahr 2024** — das entspricht einem Plus von **0,09 €/m²×Monat beziehungsweise 6,5 Prozent**. Damit stiegen die kalten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum stärker als in Berlin gesamt (2,0 %), aber in ähnlicher Größenordnung wie im Berliner Umland.

Hinter diesem Zuwachs stehen teils erhebliche gegenläufige Bewegungen bei einzelnen Kostenpositionen. Besonders ins Auge fällt der deutliche Anstieg bei der **Sach- und Haftpflichtversicherung**, die sich von 0,10 auf **0,12 €/m²×Monat erhöhte** — ein Plus von **0,02 €/m²×Monat beziehungsweise 15,4 Prozent**. Ebenfalls deutlich gestiegen sind die Kosten für **Wasser/Abwasser**, die von 0,46 auf **0,50 €/m²×Monat** zulegten, was einer Steigerung um **0,04 €/m²×Monat beziehungsweise 9,4 Prozent** entspricht — und auf regional teils gestiegene Gebühren der Wasserversorgungsträger in Brandenburg zurückzuführen sein dürfte. In ähnlicher Größenordnung stiegen die Kosten für **Straßenreinigung/Müllbeseitigung** von 0,23 auf **0,25 €/m²×Monat** (+0,02 €/m²×Monat, +7,9 %) sowie für **Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung** von 0,26 auf **0,28 €/m²×Monat** (+0,02 €/m²×Monat, +6,1 %), was anhaltend hohen Lohn- und Materialkosten im Dienstleistungsbereich geschuldet sein dürfte. 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 48,3 Prozent** entspricht. Hintergrund ist die seit dem 1. Juli 2024 geltende Abschaffung der Möglichkeit, Kosten für TV- und Breitbandanschlüsse als Betriebskosten umzulegen. 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, den Anstieg der kalten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum 2024 trotz nennenswerter Kostenzuwächse bei Versicherungen, Wasser und Dienstleistungen zu dämpfen.

Ein Blick auf die Intervallgrenzen zeigt die erhebliche Streuung im Weiteren Metropolenraum: Der untere Wert (gekapptes Minimum) bei den kalten Betriebskosten lag 2024 bei **0,87 €/m²×Monat**, der obere Wert (gekapptes Maximum) bei **1,78 €/m²×Monat**.

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

Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum 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	2,15 €	1,00 €	1,15 €	0,12 €	0,47 €	0,20 €	0,18 €
2011	2,08 €	0,98 €	1,10 €	0,12 €	0,44 €	0,18 €	0,17 €
2012	2,05 €	1,03 €	1,02 €	0,12 €	0,44 €	0,17 €	0,16 €
2013	2,10 €	1,04 €	1,06 €	0,12 €	0,42 €	0,18 €	0,20 €
2014	2,03 €	0,95 €	1,08 €	0,12 €	0,43 €	0,18 €	0,20 €
2015	2,04 €	0,94 €	1,10 €	0,12 €	0,44 €	0,18 €	0,21 €
2016	2,08 €	0,95 €	1,13 €	0,13 €	0,44 €	0,19 €	0,22 €
2017	2,08 €	0,91 €	1,17 €	0,13 €	0,45 €	0,18 €	0,24 €
2018	2,05 €	0,89 €	1,16 €	0,13 €	0,45 €	0,19 €	0,26 €
2019	2,13 €	0,91 €	1,22 €	0,13 €	0,44 €	0,18 €	0,27 €
2020	2,17 €	0,91 €	1,26 €	0,13 €	0,44 €	0,19 €	0,22 €
2021	2,32 €	1,02 €	1,30 €	0,13 €	0,45 €	0,21 €	0,22 €
2022	2,34 €	1,02 €	1,32 €	0,13 €	0,44 €	0,21 €	0,24 €
2023	2,55 €	1,14 €	1,41 €	0,13 €	0,46 €	0,23 €	0,26 €
2024	2,90 €	1,40 €	1,50 €	0,13 €	0,50 €	0,25 €	0,28 €
2025*	3,04 €	1,48 €	1,56 €	0,15 €	0,49 €	0,26 €	0,30 €

*Schätzung
Datenbasis: 112 Wohnungsunternehmen mit 163760 Wohnungen
Quelle: BBU-Betriebskostenauswertung

© BBU

Prognose für das Abrechnungsjahr 2025: Weiterer Anstieg erwartet

Der BBU schätzt, dass sich die gesamten abgerechneten Betriebskosten (ohne Aufzug) im Weiteren Metropolenraum im Abrechnungsjahr 2025 auf **3,04 €/m²×Monat** erhöhen werden. Gegenüber 2024 entspricht das einem Anstieg um **0,14 €/m²×Monat beziehungsweise 4,8 Prozent**.

Warme Betriebskosten

Für die warmen Betriebskosten wird für 2025 ein Wert von **1,48 €/m²×Monat** geschätzt, was gegenüber 2024 einer Erhöhung um **0,08 €/m²×Monat beziehungsweise 5,7 Prozent** entspricht.

Der **BBU-Preisspiegel 2025** zeigt zum Stichtag 01.01.2025 je nach Energieträger 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 Brandenburg deutlich** — was für Bestände mit hohem

Fernwärmeanteil einen spürbaren Kostendruck erzeugen dürfte. Erdgas entwickelte sich regional uneinheitlich, mit teils stark gestiegenen Netzentgelten, während **Heizöl leicht günstiger** wurde. 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 **1,56 €/m²×Monat** erwartet, was gegenüber 2024 einer Zunahme um **0,06 €/m²×Monat beziehungsweise 4,0 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. Regional teils gestiegene Wasser- und Müllgebühren in Brandenburg dürften ebenfalls zu einem weiteren moderaten Anstieg beitragen. Der dämpfende Effekt der wegfallenden Position Antennenanlage/Kabelanschluss 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 im Weiteren Metropolenraum 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 Weiteren Metropolenraum im Jahr 2024
Anlage 1	Entwicklung der abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen im Weiteren Metropolenraum 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 Weiteren Metropolenraum inklusive der Minimal- und Maximalwerte.

<https://bbu.de/beitraege/abgerechnete-betriebskosten-weiterer-metropolenraum-2024>