



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Betriebskostenauswertung 2024: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die abgerechneten Betriebskosten stiegen 2024 erneut deutlich in Berlin und Brandenburg – mit zum Teil erheblichen regionalen Unterschieden

30.06.2026

Datenportal -
Artikel

Die abgerechneten Betriebskosten 2024 stiegen erneut in Berlin und Brandenburg – mit zum Teil erheblichen regionalen Unterschieden

Die BBU-Betriebskostenauswertung 2024 der abgerechneten Betriebskosten in Berlin und Brandenburg basiert auf den Angaben von Mitgliedsunternehmen mit insgesamt rund 980.000 Wohnungen und liefert damit erneut fundierte und repräsentative Angaben zur Betriebskostensituation im Jahr 2024.

Das wichtigste Ergebnis der Betriebskostenauswertung 2024 ist, dass die warmen Betriebskosten, wie vom BBU für das Abrechnungsjahr 2024 prognostiziert, erneut deutlich angestiegen sind – und zwar in allen Erhebungsregionen dieser Untersuchung. Haupttreiber waren der Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen für Fernwärme, Erdgas und Strom zum 31. Dezember 2023 sowie die Rückkehr zur regulären Umsatzsteuer von 19 Prozent im Bereich Fernwärme und Erdgas ab dem 1. April 2024. Beide Effekte wirkten strukturell und flächendeckend und führten dazu, dass sich in den Betriebskostenabrechnungen 2024 wieder stärker die tatsächlich vorherrschenden Marktpreise niederschlugen. Auch wenn die abgerechneten Betriebskosten im gesamten Verbandsgebiet teurer wurden, war die Entwicklung zwischen Berlin und Brandenburg sowie innerhalb beider Bundesländer teils erheblich unterschiedlich.

Betriebskostenauswertung Berlin 2024

In Berlin stiegen die abgerechneten warmen Betriebskosten im Durchschnitt um 12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr an und lagen im Mittel bei 1,37 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ($\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$) (2023: 1,22 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$). Die kalten Betriebskosten zeigten mit einem Anstieg von 2,0 Prozent eine deutlich moderatere Entwicklung. Sie lagen für das Abrechnungsjahr 2024 in Berlin im Mittel bei 1,98 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ (2023: 1,94 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$).

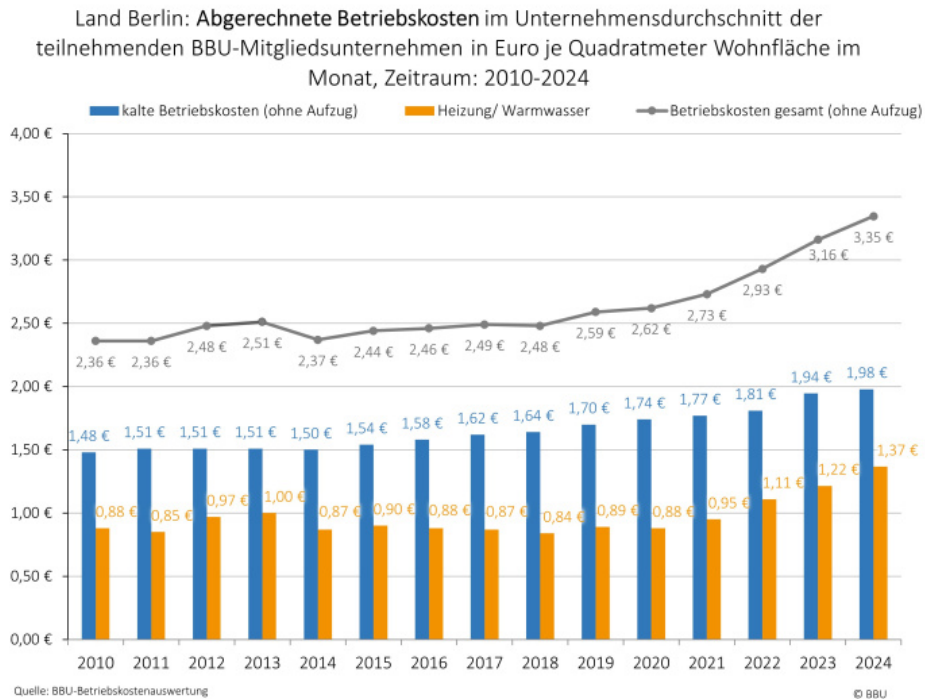
Damit ergab sich für Berlin ein durchschnittlicher Anstieg der gesamten Betriebskosten um 0,19 Euro auf 3,35 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ im Abrechnungsjahr 2024 – ein relativer Anstieg um 5,9 Prozent.

Für eine Berliner Musterwohnung von 62 m² stiegen die jährlichen Betriebskosten damit von 2.351,27 Euro (2023) auf 2.489,38 Euro (2024) – ein Plus von rund 138 Euro beziehungsweise 5,9 Prozent. Die Wärmekosten machten dabei mit 1.016,93 Euro (40,9 % der Gesamtkosten) den größten Anteil aus.

Die Kostenentwicklung verlief im West- und Ostteil der Bundeshauptstadt unterschiedlich: In Berlin (West) stiegen die gesamten abgerechneten Betriebskosten von 3,42 auf 3,61 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ (+5,7 %), wobei die warmen Betriebskosten sich von 1,29 auf 1,45 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ erhöhten (+12,7 %), während die kalten Betriebskosten von 2,13 auf 2,16 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ anstiegen (+1,2 %).

In Berlin (Ost) stiegen die gesamten Betriebskosten etwas stärker an, von 2,93 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2023 auf 3,11 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ im Jahr 2024 (+6,1 %). Auch hier waren die warmen Betriebskosten – die zeitgleich von 1,15 auf 1,29 $\text{€/m}^2 \times \text{Monat}$ anstiegen (+12,5

%) – die Hauptursache für die markante Erhöhung. Strukturell begründet ist dies im überdurchschnittlich hohen Fernwärmeanteil im Ostteil der Stadt. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich von 1,77 auf 1,81 €/m²×Monat (+2,5 %) und damit deutlich moderater als die warmen Betriebskosten.



Betriebskostenauswertung Brandenburg 2024

In Brandenburg zeigte sich 2024 eine noch deutlich dynamischere Entwicklung als in Berlin. Hier stiegen die warmen Betriebskosten im Mittel erheblich an, von 1,17 €/m²×Monat im Abrechnungsjahr 2023 auf 1,44 €/m²×Monat im Jahr 2024, was einem Anstieg von 23,1 Prozent entspricht. Diese markante Erhöhung ist primär auf den Wegfall der Energiepreisbremsen sowie den bedeutsamen Fernwärmeanteil im brandenburgischen Versorgungsmix zurückzuführen. Hinzu kommt, dass längerfristige Energieversorgungsverträge mit günstigeren Konditionen 2024 teilweise ausgelaufen sein dürften.

Die kalten Betriebskosten erhöhten sich in Brandenburg stärker als in Berlin. Sie stiegen von 1,50 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 1,59 €/m²×Monat im Jahr 2024, was einem Anstieg von 5,8 Prozent entspricht. **Insgesamt erhöhten sich die gesamten Betriebskosten in Brandenburg von 2,67 €/m²×Monat im Jahr 2023 auf 3,03 €/m²×Monat im Jahr 2024, was einer deutlichen Erhöhung von 13,3 Prozent entspricht.**

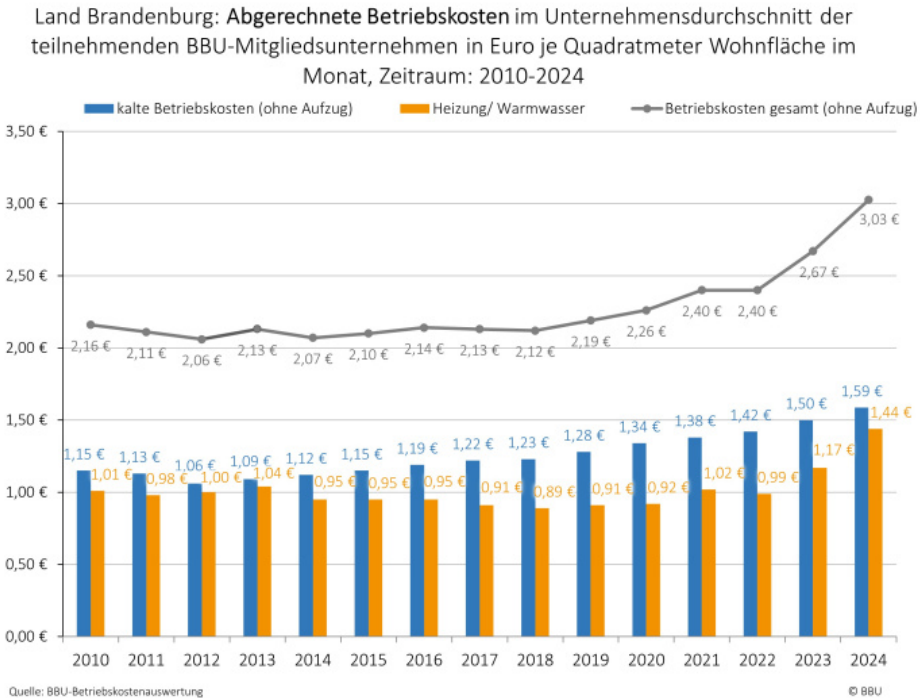
Rechnet man die Betriebskosten jährlich auf eine Musterwohnung von 60 m² hoch, so zeigt sich für Brandenburg ein Anstieg der gesamten Betriebskosten von 1.921,28 Euro pro Jahr (2023) auf 2.178,62 Euro pro Jahr (2024). Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen 2024 bei 1.036,64 Euro pro Jahr (47,6 % der gesamten Betriebskosten) und machten damit die mit Abstand größte Kostenposition aus.

Auch in Brandenburg war die regionale Entwicklung der Betriebskosten unterschiedlich. So war im Berliner Umland ein besonders deutlicher Anstieg der warmen Betriebskosten 2023 zu 2024 von 26,4 Prozent zu verzeichnen – der stärkste Zuwachs aller betrachteten Regionen. Die gesamten Betriebskosten stiegen im Berliner Umland damit um 13,0 Prozent.

Etwas ruhiger, aber ebenfalls kräftig, war der durchschnittliche Aufwärtstrend der abgerechneten Betriebskosten im Weiteren Metropolenraum. Hier erhöhten sich die warmen Betriebskosten zwischen den Jahren 2023 und 2024 von 1,14 auf 1,40 €/m²×Monat und damit um 22,6 Prozent, während sich die kalten Betriebskosten im Durchschnitt von 1,41 auf 1,50 €/m²×Monat (+6,5 %) änderten. Die gesamten Betriebskosten stiegen damit im Weiteren Metropolenraum um 13,7 Prozent an – von 2,55

€/m²×Monat im Jahr 2023 auf 2,90 €/m²×Monat im Jahr 2024.

Auffällig in allen Regionen: Die Position „Kabel/Antenne“ (Antennenanlage/Kabelanschluss) ging 2024 in Berlin und Brandenburg gleichermaßen markant zurück. Hintergrund ist der Wegfall der bisherigen Umlagefähigkeit von Kabelanschlusskosten: Seit dem 1. Juli 2024 dürfen Kosten für TV- und Breitbandanschlüsse nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden. Dieser strukturelle Rückgang hat dazu beigetragen, den Anstieg der kalten Betriebskosten zu dämpfen.



Prognose für das Abrechnungsjahr 2025

Für das Abrechnungsjahr 2025 geht der BBU davon aus, dass es zu einem weiteren moderaten Anstieg der warmen und kalten Betriebskosten kommen wird – wenn auch mit einer etwas geringeren Dynamik als 2024.

In Berlin wird mit einem Anstieg der gesamten Betriebskosten auf 3,51 €/m²×Monat gerechnet (+4,8 %), in Brandenburg auf 3,19 €/m²×Monat (+5,1 %). Im Weiteren Metropolitanraum wird von einer Erhöhung auf 3,04 €/m²×Monat (+4,8 %) und im Berliner Umland auf 3,38 €/m²×Monat (4,6 %) ausgegangen. Bei den warmen Betriebskosten schätzt der BBU einen weiteren Anstieg, der jedoch je nach Versorgungsmix und Energieträger regional unterschiedlich ausfallen wird: In Berlin dürfte der moderat gestiegene Fernwärmepreis und der deutlich angestiegene Erdgaspreis die Kostenentwicklung prägen, in Brandenburg bleibt die Fernwärme der dominierende Kostenfaktor. Bei den kalten Betriebskosten werden vor allem Kostensteigerungen im Dienstleistungsbereich – insbesondere bei Hauswart und Hausreinigung sowie bei Versicherungen – für weiteren Druck sorgen. In Brandenburg sind zudem regional teils weiter gestiegene Wasser- und Müllgebühren zu erwarten.

Die BBU-Betriebskostenauswertung 2024 mit den entsprechenden Kostenpositionen finden Sie im BBU-Datenportal für folgende Regionen:

Berlin

Berlin (West)

Berlin (Ost)

Brandenburg

Berliner Umland

Weiterer Metropolitanraum

sowie jeweils einen Artikel der diese Kosten noch für eine Musterwohnung hochrechnet für **Berlin** und für **Brandenburg**.

