Berliner Betriebskostenübersicht 2026

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2024

Mit der Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenpositionen Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenpositionen üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand bei größeren Wohnungsunternehmen abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2026 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen bei Wohnungsunternehmen in Form einer juristischen Person erfragt. Insgesamt lagen verwertbare Angaben zu den kalten Betriebskosten von fast 1.700 und zu den warmen Betriebskosten von rund 1.300 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Die beauftragte ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenpositionen der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das **Jahr 2024** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenpositionen. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2024 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

Abrechnungsjahr 2024	Angaben in Euro/m² monatlich		
Betriebskostenposition	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,17	0,27	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,24	0,39
Entwässerung	0,15	0,21	0,30
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,03	0,06
Müllbeseitigung	0,14	0,22	0,30
Hauswart/Hausmeister	0,08	0,16	0,27
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,09	0,19	0,29
Schneebeseitigung	0,01	0,03	0,06
Gartenpflege	0,02	0,11	0,21
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,06	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,13
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,10	0,30	0,49
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ der privaten Verteileranlage des Breitbandnetzes	0,02	0,05	0,09
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,11
Heizung	0,51	1,13	1,82
Warmwasser	0,22	0,46	0,75
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,07	0,20	0,35

Datengrundlage: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Für das **Abrechnungsjahr 2024** wurden durchschnittliche **„kalte“ Betriebskosten in Höhe von 1,93 €/m²** monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von 1,50 €/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen. Ansprüche der Mietvertragsparteien können aus diesen Durchschnittswerten nicht hergeleitet werden.

Quelle: www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenuebersicht/