



hamboorg.city

---

## Nebenkosten — spese aggiuntive per l'alloggio in Germania

Guida completa su Nebenkosten (spese operative) in Germania: cosa includono, come si calcolano e come verificare il rendiconto annuale.

**Deutsche Begriffe:** Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete

---

## Nebenkosten — spese aggiuntive

### Che cosa sono?

**Nebenkosten** (Betriebskosten) sono le spese di gestione dell'appartamento aggiunte all'affitto.

- **Kaltmiete** = affitto netto (solo alloggio)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

### Che cosa includono i Nebenkosten?

- 1. Riscaldamento** (Heizkosten) — la spesa maggiore
- 2. Acqua** (Wasserkosten)
- 3. Smaltimento rifiuti** (Müllabfuhr)
- 4. Pulizia scale** (Treppenhausreinigung)
- 5. Assicurazione edificio** (Gebäudeversicherung)
- 6. Imposta sulla proprietà** (Grundsteuer)
- 7. Manutenzione ascensore** (Aufzugswartung)
- 8. Illuminazione comune** (Allgemeinstrom)

## Quanto costano?

In media **2,50-3,50€ al m<sup>2</sup>** mensili.

Esempio per 60 m<sup>2</sup>:

- Nebenkosten: 150-210€/mese
- Kaltmiete 700€ + Nebenkosten 180€ = Warmmiete 880€

## Nebenkostenabrechnung — rendiconto annuale

Una volta l'anno (entro 12 mesi dalla fine dell'anno) ricevi il rendiconto:

- **Pagamento in eccesso** → rimborso
- **Pagamento insufficiente** → integrazione (può essere qualche centinaio di €!)

## Come verificare il rendiconto?

1. Confronta i consumi con l'anno precedente
2. Verifica che tutte le voci siano legittime
3. Hai **12 mesi** per fare reclamo
4. Dubbi? → Mieterschutzbund ti aiuterà

## Attenzione!

- Il proprietario **NON** può aggiungere: riparazioni, interessi, amministrazione
- Se qualcosa non è chiaro — chiedi!

Redazione hamboorg.city · Aggiornamento: aprile 2026 · Accuratamente preparato, regolarmente aggiornato. Il contenuto è informativo e non sostituisce la consulenza legale.