



hamboorg.city

Nebenkostenabrechnung verstehen — Was du zahlen musst

Warm- und Kaltmiete, Betriebskosten und die jährliche Abrechnung: Was Mieter in Deutschland wissen müssen. Stand: März 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten

Nebenkostenabrechnung verstehen — Was du zahlen musst

> Stand: März 2026. Alle Angaben ohne Gewähr.

Kaltmiete vs. Warmmiete

Begriff	Bedeutung
Kaltmiete (Nettokaltmiete)	Reine Miete ohne Nebenkosten
Nebenkosten (Betriebskosten)	Zusätzliche Kosten für Heizung, Wasser, Müll etc.
Warmmiete (Bruttowarmmiete)	Kaltmiete + Nebenkosten

Die Warmmiete ist das, was du tatsächlich jeden Monat zahlst.

Was sind Nebenkosten?

Laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) dürfen folgende Kosten umgelegt werden:

- **Heizung und Warmwasser** (größter Posten, ca. 40–50 %)
- **Wasser und Abwasser**
- **Müllabfuhr**

- **Grundsteuer**
- **Gebäudeversicherung**
- **Hausmeister / Treppenhausreinigung**
- **Aufzug** (falls vorhanden)
- **Gartenpflege**
- **Straßenreinigung / Winterdienst**
- **Kabelanschluss** (teilweise, Änderungen seit 2024)

Die jährliche Abrechnung

Einmal pro Jahr erhältst du eine **Nebenkostenabrechnung** vom Vermieter:

- Frist: spätestens **12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums**
- Ergebnis: **Nachzahlung** (du hast zu wenig gezahlt) oder **Guthaben** (du bekommst Geld zurück)

⚠ Abrechnung prüfen!

Etwa jede zweite Nebenkostenabrechnung in Deutschland enthält Fehler. Prüfe:

- Sind die **Abrechnungszeiträume** korrekt?
- Stimmt der **Verteilerschlüssel** (Wohnfläche, Personenzahl)?
- Sind **unzulässige Kosten** enthalten (z.B. Reparaturen, Verwaltungskosten)?
- Du hast **12 Monate** Zeit, Widerspruch einzulegen

Durchschnittliche Nebenkosten

In Deutschland rechnet man mit ca. **2,50-3,50 €/m² pro Monat** für Nebenkosten. Bei einer 60-m²-Wohnung sind das 150-210 € monatlich.

Tipps zum Sparen

- **Heizung:** Raumtemperatur um 1°C senken spart ca. 6 % Heizkosten
 - **Wasser:** Duschen statt Baden, Sparduschkopf verwenden
 - **Lüften:** Stoßlüften statt Fenster kippen (verhindert Schimmel und Wärmeverlust)
-

[hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/](https://www.hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/)
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo