



hamboorg.city

Entender el desglose de costos adicionales — Qué debes pagar

Alquiler base y total, costos operativos y liquidación anual: lo que los inquilinos en Alemania deben saber. Estado: marzo de 2026.

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

Entender el desglose de costos adicionales — Qué debes pagar

> Estado: marzo de 2026. Todas las indicaciones sin garantía.

Kaltmiete vs. Warmmiete

Término	Significado	
-----	-----	
Kaltmiete (alquiler neto)	Alquiler puro sin costos adicionales	
Nebenkosten (costos operativos)	Costos adicionales por calefacción, agua, basura, etc.	
Warmmiete (alquiler bruto)	Kaltmiete + Nebenkosten	

La Warmmiete es lo que realmente pagas cada mes.

¿Qué son los Nebenkosten?

Según la Ordenanza de Costos Operativos (BetrKV), se pueden distribuir los siguientes costos:

- **Calefacción y agua caliente** (partida principal, aprox. 40-50 %)
- **Agua y alcantarillado**
- **Recogida de basura**
- **Impuesto sobre bienes inmuebles**
- **Seguro del edificio**
- **Conserje / limpieza de escaleras**
- **Ascensor** (si existe)
- **Mantenimiento del jardín**
- **Limpieza de calles / servicio de invierno**
- **Conexión de cable** (parcial, cambios desde 2024)

La liquidación anual

Una vez al año recibes un **desglose de costos adicionales** del propietario:

- Plazo: máximo **12 meses después del final del período de facturación**
- Resultado: **pago adicional** (pagaste muy poco) o **saldo a favor** (recibes dinero de vuelta)

⚠ ¡Verifica la liquidación!

Aproximadamente una de cada dos liquidaciones de costos adicionales en Alemania contiene errores. Comprueba:

- ¿Son correctos los **períodos de facturación**?
- ¿Es correcto el **criterio de distribución** (superficie, número de personas)?
- ¿Hay **costos no permitidos** (p. ej., reparaciones, gastos administrativos)?
- Tienes **12 meses** para presentar una objeción

Costos adicionales promedio

En Alemania se calcula aproximadamente **2,50-3,50 €/m² al mes** para costos adicionales. En un apartamento de 60 m², son 150-210 € mensuales.

Consejos para ahorrar

- **Calefacción:** Bajar la temperatura ambiente 1°C ahorra aprox. 6 % de costos de calefacción
- **Agua:** Ducha en lugar de baño, usar alcachofa de ducha de bajo flujo
- **Ventilación:** Ventilación rápida en lugar de dejar ventanas entreabiertas (previene moho y pérdida de calor)