



hamboorg.city

Comprendere il Nebenkostenabrechnung — Cosa devi pagare

Affitto freddo e caldo, Betriebskosten e rendiconto annuale: cosa devono sapere gli inquilini in Germania. Aggiornamento: marzo 2026.

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

Comprendere il Nebenkostenabrechnung — Cosa devi pagare

> Aggiornamento: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.

Kaltmiete vs. Warmmiete

Termine	Significato
Kaltmiete (affitto netto)	Affitto puro senza costi aggiuntivi
Betriebskosten (costi aggiuntivi)	Costi aggiuntivi per riscaldamento, acqua, spazzatura ecc.
Warmmiete (affitto lordo caldo)	Kaltmiete + Betriebskosten

Warmmiete è quello che effettivamente paghi ogni mese.

Che cosa sono i Betriebskosten?

Secondo il Regolamento sui costi operativi (BetrKV), è possibile ripartire i seguenti costi:

- **Riscaldamento e acqua calda** (la voce più grande, circa 40-50%)
- **Acqua e fognature**
- **Raccolta rifiuti**

- **Imposta sulla proprietà**
- **Assicurazione edilizia**
- **Portiere / pulizia scale**
- **Ascensore** (se presente)
- **Manutenzione giardino**
- **Pulizia strade / servizi invernali**
- **Abbonamento cavo** (parzialmente, cambiamenti dal 2024)

Il rendiconto annuale

Ricevi una volta all'anno un **Nebenkostenabrechnung** dal proprietario:

- Termine: entro **12 mesi dalla fine del periodo di rendicontazione**
- Risultato: **conguaglio a favore del proprietario** (hai pagato troppo poco) o **credito** (ti vengono restituiti i soldi)

⚠ Verifica il rendiconto!

Circa la metà dei rendiconti Nebenkostenabrechnung in Germania contiene errori. Verifica:

- I **periodi di rendicontazione** sono corretti?
- La **chiave di distribuzione** è corretta (metratura, numero di persone)?
- Sono inclusi **costi non ammessi** (es. riparazioni, spese amministrative)?
- Hai **12 mesi** per presentare reclamo

Betriebskosten medi

In Germania si calcola circa **2,50-3,50 €/m² al mese** per i costi aggiuntivi. Per un appartamento di 60 m², questo significa 150-210 € al mese.

Consigli per risparmiare

- **Riscaldamento:** Abbassare la temperatura ambiente di 1°C fa risparmiare circa il 6% di Heizkosten
- **Acqua:** Doccia invece di bagno, usa un diffusore che risparmia acqua

- **Ventilazione:** Ventilazione breve invece di finestra spalancata (previene muffe e perdite di calore)

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo