Nebenkosten-Tabelle: Betriebskosten pro m² nach Kostenart

Stand: 17. Oktober 2026 · Online mit Erklärungen und Rechner: https://tabelle.net/nebenkosten-tabelle

Mieter zahlen im Durchschnitt 2,67 € Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat. Das zeigt der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für das Abrechnungsjahr 2024, die aktuellste Ausgabe. Fallen alle Kostenarten an, sind es bis zu 3,68 €. Größter Posten sind Heizung und Warmwasser mit 1,32 € je m². Für eine 70-m²-Wohnung bedeutet der Durchschnitt 186,90 € im Monat oder 2.242,80 € im Jahr. Die Tabellen zeigen die Werte je Kostenart und für Wohnungen von 50 bis 120 m².

Durchschnitt 2024: 2,67 € je m² · Alle Kostenarten: 3,68 € je m² · Heizung und Warmwasser: 1,32 € je m² · 80 m² im Jahr (Ø): 2.563 €

Betriebskosten nach Kostenart: Durchschnitt 2024 je Quadratmeter

Kostenart	§ 2 BetrKV Nr.	€ je m² und Monat	€ je m² und Jahr	bei 80 m² im Jahr (€)
Heizung und Warmwasser	4–6	1,32	15,84	1.267,20
Hauswart (übernimmt Reinigung/Garten)	14	0,37	4,44	355,20
Sach- und Haftpflichtversicherung	13	0,31	3,72	297,60
Wasser und Abwasser	2, 3	0,29	3,48	278,40
Hauswart (Reinigung/Garten separat)	14	0,21	2,52	201,60
Gebäudereinigung	9	0,21	2,52	201,60
Aufzug	7	0,20	2,40	192,00
Grundsteuer	1	0,18	2,16	172,80
Müllbeseitigung	8	0,16	1,92	153,60
Gartenpflege	10	0,15	1,80	144,00
Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen	15	0,07	0,84	67,20
Sonstige Betriebskosten	17	0,07	0,84	67,20
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	11	0,06	0,72	57,60
Straßenreinigung	8	0,04	0,48	38,40
Schornsteinreinigung	12	0,04	0,48	38,40
Einrichtungen für die Wäschepflege	16	–	–	–
Durchschnitt aller Abrechnungen	**–**	**2,67**	**32,04**	**2.563,20**
Alle Kostenarten zusammen (laut DMB)	**–**	**3,68**	**44,16**	**3.532,80**

Quelle der Werte je m² und Monat: Deutscher Mieterbund, Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2024 (veröffentlicht am 18.12.2025). Jahres- und Wohnungswerte daraus berechnet. Heizung und Warmwasser schwanken zwischen 0,46 € und 2,18 € je m². Hauswart: höherer Wert, wenn der Hauswart Reinigung, Garten oder Winterdienst mit erledigt. Die Einzelwerte ergeben addiert nicht den Durchschnitt, weil nicht in jedem Haus jede Kostenart anfällt.

Nebenkosten nach Wohnfläche: Monats- und Jahreskosten

Wohnfläche (m²)	Durchschnitt pro Monat (€)	Durchschnitt pro Jahr (€)	davon Heizung/Warmwasser pro Monat (€)	alle Kostenarten pro Monat (€)	alle Kostenarten pro Jahr (€)
50	133,50	1.602,00	66,00	184,00	2.208,00
55	146,85	1.762,20	72,60	202,40	2.428,80
60	160,20	1.922,40	79,20	220,80	2.649,60
65	173,55	2.082,60	85,80	239,20	2.870,40
70	186,90	2.242,80	92,40	257,60	3.091,20
75	200,25	2.403,00	99,00	276,00	3.312,00
80	**213,60**	**2.563,20**	**105,60**	**294,40**	**3.532,80**
85	226,95	2.723,40	112,20	312,80	3.753,60
90	240,30	2.883,60	118,80	331,20	3.974,40
95	253,65	3.043,80	125,40	349,60	4.195,20
100	267,00	3.204,00	132,00	368,00	4.416,00
105	280,35	3.364,20	138,60	386,40	4.636,80
110	293,70	3.524,40	145,20	404,80	4.857,60
115	307,05	3.684,60	151,80	423,20	5.078,40
120	320,40	3.844,80	158,40	441,60	5.299,20

Berechnet mit 2,67 € (Durchschnitt), 1,32 € (Heizung und Warmwasser) und 3,68 € (alle Kostenarten) je m² und Monat.

Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten

Kosten	Auf Mieter umlegbar	Grundlage
Grundsteuer	ja	§ 2 Nr. 1 BetrKV
Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser	ja	§ 2 Nr. 2 und 3 BetrKV
Heizung und Warmwasser samt Wartung und Messdienst	ja	§ 2 Nr. 4–6 BetrKV
Aufzug: Strom, Prüfung, Reinigung, Notruf	ja	§ 2 Nr. 7 BetrKV
Reparatur des Aufzugs	nein	§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV
Müllabfuhr und Straßenreinigung	ja	§ 2 Nr. 8 BetrKV
Container für Bauschutt nach einem Umbau	nein	keine laufenden Kosten (§ 1 Abs. 1 BetrKV)
Hauswart: Reinigung, Gartenpflege, Bedienung der Heizung	ja	§ 2 Nr. 14 BetrKV
Hauswart: Reparaturen und Verwaltungsarbeiten	nein	§ 1 Abs. 2 BetrKV
Gebäude-, Elementarschaden- und Haftpflichtversicherung	ja	§ 2 Nr. 13 BetrKV
Rechtsschutz- und Hausratversicherung des Vermieters	nein	nicht in § 2 Nr. 13 BetrKV
Kabelfernsehen, Nutzungsentgelt für Antennen	nein, seit 1. Juli 2024	§ 2 Nr. 15 a und b BetrKV
Glasfaser-Bereitstellungsentgelt	ja, unter Bedingungen	§ 2 Nr. 15 c BetrKV, § 556 Abs. 3a BGB
Hausverwaltung, Verwaltungsarbeit des Vermieters	nein	§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV
Instandhaltung und Reparaturen	nein	§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV

Kosten	Auf Mieter umlegbar	Grundlage
Sonstige, z. B. Dachrinnenreinigung, Prüfung der Feuerlöscher	ja, wenn im Mietvertrag genannt	§ 2 Nr. 17 BetrKV

Umlegbar nur, wenn der Mietvertrag es vorsieht (§ 556 Abs. 1 BGB).

Quellen

• Deutscher Mieterbund: Betriebskostenspiegel – https://www.mieterbund.de/mietrecht/betriebskostenspiegel/
• Deutscher Mieterbund: Alle Betriebskostenarten im Überblick, 18.12.2025 (PDF) – https://mieterbund.de/app/uploads/2025/12/20251218-3.pdf
• § 1 BetrKV – Betriebskosten – https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__1.html
• § 2 BetrKV – Aufstellung der Betriebskosten – https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__2.html
• § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten – https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html
• § 7 HeizkostenV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme – https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__7.html

Durchschnittswerte des Deutschen Mieterbunds für das Abrechnungsjahr 2024 (Stand der Seite: 17. Oktober 2026). Die tatsächlichen Kosten hängen von Haus, Lage, Verbrauch und Mietvertrag ab. Die Tabelle dient der Orientierung und ist keine Rechtsberatung; bei Streit über eine Abrechnung helfen Mietervereine oder eine Rechtsberatung.