

ZUM THEMA: **ÄNDERUNG DER PAUSCHALEN FÜR VERWALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN AB 01.01.2026**

Durch die "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen" vom 25. November 2003, BGBl. Teil I 2003, S. 2346, 2349, wurde gesetzlich geregelt, wann und in welcher Höhe die in der Miete für Sozialwohnungen enthaltenen **Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten** zu berechnen und anzusetzen sind (Neufassung der II. BV vom 25.11.2003, letzte Änderung seit 23.11.2007).

Hiernach verändern sich die vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2004 festgelegten Pauschalen am 01.01.2005 und am 01.01. eines jeden darauffolgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. **Für die Veränderung per 01.01.2026** ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2025 gegenüber dem Oktober 2022 eingetreten ist.

Dies bedeutet für eine Mietänderung per 01.01.2026, dass sich die Pauschalen in dem Verhältnis ändern, in dem sich der o.g. Index (Basis 2020 =100) vom Oktober 2022 zum Oktober 2025 verändert hat. Maßgeblich hierfür sind:

Verbraucherpreisindex für Deutschland per Oktober 2022: 113,5 Punkte.

Verbraucherpreisindex für Deutschland per Oktober 2025: 123,0 Punkte.

Die Veränderung beträgt demnach + 9,5 Punkte, somit also 8,37 %.

Die gemäß § 26 bzw. § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Miete anzusetzenden Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten verändern sich demnach zum 01.01.2026 wie folgt:

Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 12.11.2025

Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.

A) Verwaltungskostenpauschale

pro **Wohnung** und Jahr:

bis 31.12.2025: € 343,69
Erhöhung um 8,37 % : € 28,77
ab 01.01.2026: € 372,46

pro **Garagenstellplatz** und Jahr:

bis 31.12.2025: € 44,82
Erhöhung um 8,37 % : € 3,75
ab 01.01.2026: € 48,57

nachrichtlich: pro **Eigentumswohnung** (§ 41 2.BV):

bis 31.12.2025: € 410,93
Erhöhung um 8,37 % : € 34,39
ab 01.01.2026: € 445,32

B) Instandhaltungskostenpauschale pro m² Wohnfläche und Jahr

für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres **weniger als 22 Jahre** zurückliegt:

bis 31.12.2025: € 10,61
Erhöhung um 8,37 % : € 0,89
ab 01.01.2026: € 11,50

für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres **mindestens 22 Jahre** zurückliegt:

bis 31.12.2025: € 13,45
Erhöhung um 8,37 % : € 1,13
ab 01.01.2026: € 14,58

für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres **mindestens 32 Jahre** zurückliegt:

bis 31.12.2025: € 17,18
Erhöhung um 8,37 % : € 1,44
ab 01.01.2026: € 18,62

Diese Sätze verringern sich bei eigenständig **gewerblicher Leistung von Wärme** i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV um **€ 0,31** (vorher € 0,29).

Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein **maschinell betriebener Aufzug** vorhanden ist, um **€ 1,63** (vorher € 1,50).

Trägt der Mieter die Kosten für **kleine Instandhaltungen** in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um **€ 1,70** (vorher € 1,57).

Trägt der Vermieter die Kosten der **Schönheitsreparaturen**, so dürfen diese höchstens mit **€ 13,75** je m² Wohnfläche im Jahr (vorher € 12,69) angesetzt werden.

Für **Garagen oder ähnliche Einstellplätze** dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen höchstens **€ 110,11** jährlich je Garagen- oder Einstellplatz (vorher € 101,61) angesetzt werden.

Hinweis:

Die nächste Veränderung ist für den 01.01.2029 vorgesehen. Maßgeblich für diese Veränderung ist die Änderung des Verbraucherpreisindex, die im Oktober 2028 gegenüber dem Oktober 2025 eingetreten sein wird.

Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 11.11.2022

Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.