

Wo laufen sie denn? Nebenkosten für Eigentümer

Auf den ersten Blick ist es eindeutig: Mieten ist günstiger als Kaufen. Wer in einer Eigentumswohnung lebt, trägt jeden Monat höhere Nebenkosten als ein Mieter. Wo Letzterer bestimmte Beträge aufbringen muss, bleibt am Eigentümer alles hängen. Wer sich eine eigene Immobilie leistet, braucht neben Geld vor allem eines: einen langen Atem.

Gut geplant? – Jeder hat die klassischen Posten zu zahlen, die sich aus der Betriebskosten- und Heizkostenverordnung ergeben – auch ein Mieter. Dazu zählen Versicherungsbeiträge, Grundsteuer, Wasser, Müllabfuhr und einiges andere mehr. Doch wo es beim Mieter aufhört, geht es beim Eigentümer weiter. Das betrifft die vergleichsweise geringen Kosten für die Hausverwaltung und vor allem die notwendigen Instandhaltungsrücklagen, die schnell „ins Geld gehen“ können. Finanzpolster für Reparaturen in spe: Nicht immer sind sich Eigentümergeinschaften über die gebotene Rücklagenhöhe einig. Gesetzliche Regelungen gibt es dazu bislang nur für den sozialen Wohnungsbau, die aber als Orientierungshilfe dienen können. Dort gilt für bis zu 22 Jahre alte Gebäude ein Maximalbetrag von 7,10 Euro pro Quadratmeter und Jahr, für bis zu 32 Jahre alte Häuser sind es höchstens neun Euro und bei noch älteren Bauten maximal 11,50 Euro. Ein Aufzug befördert den Betrag jeweils um einen Euro nach oben. Ergo: Käufer einer 100 Quadratmeter großen Eigentumswohnung sollten mit durchschnittlich 1.000 Euro im Jahr rechnen. Ebenfalls nicht von Pappe: die Kosten für den Immobilienkredit, die der Eigentümer alleine trägt – auch wenn er vermietet.

Auf alles gefasst? – Besser paradox als perplex. Lieber das Unerwartete erwarten, als böse überrascht zu werden. Konkret bedeutet das: Reparaturen und Sanierungen fallen voll und ganz in den Pflichtbereich des Eigentümers, und es empfiehlt sich sehr, finanziell vorgesorgt zu haben. Für absehbare Instandsetzungen hat die Eigentümergeinschaft besagte Rücklage gebildet – aber was passiert, wenn außerplanmäßige Kosten entstehen? Schäden, die von Versicherungen nicht abgedeckt werden, können ein ebenso tiefes Loch ins Portemonnaie reißen wie andere Ausgaben, die sich nicht beeinflussen lassen. Klassiker: Kanalleitungsdefekt...

Risiko im Blick? – Wer sich für all’ das gut gewappnet sieht, darf dennoch nicht vergessen: Es bleibt eine weitere Unwägbarkeit, denn die Kreditkonditionen sind nicht in Stein gemeißelt. Läuft die erste Zinsbindung ab und erhöhen sich dann die Zinsen für die Anschlussfinanzierung, steigt die monatliche Belastung schnell auf einen „empfindlichen Betrag“. Ein guter Schutz gegen das Risiko der Zinsänderung ist gleichzeitig auch ein teurer: regelmäßige Sondertilgungen, wann immer es geht. Wer vom Angebot seiner Bank Gebrauch macht, bis zu fünf Prozent des ursprünglichen Darlehens jährlich zusätzlich zu tilgen, erhöht allerdings seine Belastung.

Fazit: Die laufenden Kosten für den Unterhalt einer Immobilie sind für Eigentümer höher als für Mieter. Doch ist die Bleibe erst mal abbezahlt, hat sich der lange Weg oft gelohnt.