

So viel kosten Unterhalt und Instandhaltung für ein Haus

Rund 29 Prozent der Deutschen wohnen im eigenen Haus, wie eine repräsentative Umfrage von YouGov Deutschland im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland IVD ergab. Diese Popularität ist nachvollziehbar, genießen Hauseigentümer doch einen größeren Gestaltungsspielraum und mehr Freiheiten als Mieter oder Wohnungseigentümer. Natürlich bleibt auch ein Eigentümer, selbst wenn der Kredit getilgt ist, von regelmäßig anfallenden Kosten nicht verschont. Erwerber sollten sich deshalb vor der Kaufentscheidung über Art und Höhe der Kosten informieren. Zur Orientierung erläutern wir gern aus welchen Bestandteilen sich die Kosten für Unterhalt und Instandhaltung zusammensetzen und wie sich diese einschätzen und berechnen lassen.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten fallen für all jene Liefer- und Dienstleistungen an, die eine Immobilie bewohnbar machen. Mieter kennen diesen Kostenpunkt als Betriebskosten. Darunter fallen zum Beispiel Gebühren für die Abfallentsorgung und Straßenreinigung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Heizung und Heizungswartung, Strom, Gas, Versicherungen, Telekommunikation und Schornsteinfeger. Hinzu kommt die Grundsteuer. Diese Kosten sind meist monatlich, im Fall der Grundsteuer in der Regel einmal jährlich zu entrichten. Im Unterschied zu Mietern müssen sich Hauseigentümer in eigener Regie darum kümmern, Versorgerverträge abzuschließen, Reparaturen und Wartungen in Auftrag zu geben und das Haus allgemein in Schuss zu halten. Zwar unterscheiden sich die Unterhaltskosten von Region zu Region und von Anbieter zu Anbieter, doch potenzielle Hauseigentümer können sich an folgender Faustformel orientieren:

- **Pro Quadratmeter Wohnfläche 4,00 Euro/Monat**

Das bedeutet, dass der Eigentümer eines Hauses mit 150 Quadratmeter Wohnfläche im Monat mit 600 Euro und im Jahr mit 7.200 Euro für den Unterhalt der Immobilie kalkulieren sollte.

Instandhaltungskosten

Zur Instandhaltung zählen Reparaturen sowie die Prüfung, Wartung und Instandsetzung von Bausubstanz und technischen Anlagen, wie Heizungssystem, Haustechnik sowie Solar- und Photovoltaikanlage. Diese Kosten fallen nicht regelmäßig an. Allerdings sollten Eigentümer dafür regelmäßig Geld zurücklegen. Da Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf stark vom Zustand der Immobilie abhängen und die Preise von Handwerker zu Handwerker anders ausfallen können, lässt sich die Höhe der erforderlichen Rücklage nur schätzen. Dafür sind drei Verfahren gebräuchlich. Im Zweifelsfall sollten Hauseigentümer einen Fachmann zurate ziehen, um die Frage zu beantworten, welches Verfahren bei ihrer Immobilie angemessen ist:

1. Das Alter der Immobilie.

Gemäß §28 der 2. Berechnungsverordnung des Wohnungsbaugesetzes beträgt die empfohlene Rückstellung:

- 7,10 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit weniger als 22 Jahren bezugsfertig ist.
- 9,00 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit mindestens 22 Jahren bezugsfertig ist.
- 11,50 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit mindestens 32 Jahren bezugsfertig ist.

Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern beträgt der jährliche Rückstellungsbetrag demnach abhängig vom Alter 1.065 Euro, 1.350 Euro *beziehungsweise* 1.725 Euro.

2. Die Herstellungskosten der Immobilie.

Gemäß der „Petersschen Formel“ fällt innerhalb von 80 Jahren für die Instandhaltung eines Wohngebäudes das 1,5-fache der Herstellungskosten an. Die empfohlene jährliche Rückstellung beträgt also:

- **Herstellungskosten x 1,5/80**

Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern, das im Jahr 2010 gebaut wurde, betragen die Herstellungskosten laut Statistischem Bundesamt 1.359 Euro pro Quadratmeter. Damit ergibt sich eine jährliche Rückstellungssumme pro Quadratmeter von $1.359 \times 1,5/80 = 25,48$ Euro. Auf die gesamte Wohnfläche gerechnet, ergibt sich ein jährlicher Rückstellungsbetrag von 3.822,18 Euro.

3. Eine Pauschale von einem Euro pro Quadratmeter und Monat.

Es gibt aber auch den pauschalen Ansatz, wonach ein Euro pro Quadratmeter und Monat in Anrechnung gebracht werden sollte. Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern beträgt der monatliche Rückstellungsbetrag demnach 150 Euro, im Jahr 1.800 Euro.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!