

# Reduzierung von Wohnnebenkosten

Die Höhe der Wohnnebenkosten (Hausgeld) ist entscheidend für den Kaufpreis einer Immobilie. Wer eine Eigentumswohnung kaufen will, sollte zusätzlich zu qm-Preis, Lage und der Ausstattung auch die Hausgeld-Abrechnungen der letzten Jahre prüfen. Zu hohe Wohnnebenkosten (Hausgeld) müssen zu einer Berücksichtigung beim Kaufpreis führen! 100 € mehr Kosten als üblich pro Monat, was durchaus häufig vorkommt, verteuern eine Immobilie um 24.000 €, sofern man eine Nutzungsdauer von nur 20 Jahren zugrunde legt. Die Betriebskosten entscheiden mit, was eine Mietwohnung pro Monat kostet. Erst in der Addition von Kaltmiete plus Betriebskosten ergeben sich die echten Kosten für eine Mietwohnung. Die Betriebskosten erreichen heute bereits in manchen Gebieten schon bis zu 40- 50% der Kaltmiete, wenn der Vermieter nicht auf deren Höhe achtet. Sind die Betriebskosten extrem hoch, ist häufig die benötigte Kaltmiete nicht durchzusetzen.

Es macht also Sinn, als Wohnungseigentümer und Vermieter auf die Entwicklung der Wohnnebenkosten zu achten und nicht alle Vorgaben des Verwalters im Wirtschaftsplan abzunicken.

## Wie geht man vor?

Mit den Vergleichszahlen, wie sie Hausgeld-Vergleich e.V. seit Jahren für verschiedene Regionen ermittelt hat, können Ausreißer bei der eigenen Kostenstruktur festgestellt werden. Werden überhöhte Kosten festgestellt, so spricht man als Betroffener zunächst andere Mitbewohner und Vertrauensleute (Verwaltungsbeirat) auf das Problem an. Mieter sprechen zunächst mit ihrem Vermieter, also dem Eigentümer der Wohnung. Manche Ungereimtheiten lösen sich auf diese Weise.

Wenn der "Kostenausreißer" dann aber weiter unerklärlich sind, so bitten man die Verwaltung um eine Erläuterung. Mieter bitten ihren Vermieter, sich bei der Hausverwaltung um Kostenreduzierungen einzusetzen.

Sind die Erklärungen der Hausverwaltung dann nicht plausibel oder werden gar verweigert, so sollte nachgehakt werden. Bei Bedarf lässt man sich auch von Fachleuten helfen. Dies ist gelegentlich bei extrem hohen Heizkosten erforderlich, wo es bei einer Kombination einer Einrohrheizung mit elektronischen Messgeräten immer wieder zu unerklärlichen Kostenhöhen in einzelnen von der Lage benachteiligten Wohnungen kommen kann.

Bei der Kosten-Kontrolle sollte man sich auf die großen Werte (z.B. Kosten für Wartungsverträge, Hausdienste, Reparaturen, Instandhaltungen) konzentrieren. Genutzt werden sollten auch persönliche Einsparmöglichkeiten bei Wasserverbrauch, Heizung, Müll und Strom. Die Gegenwehr gegen überhöhte Kosten sollte mit allem Nachdruck erfolgen mit dem Verweis auf die Notwendigkeit zu wirtschaftlichen Geldausgaben.

**Helfen könnte zur zukünftigen Kostenreduzierung auch ein TOP-Antrag wie dieser:**

"Beschlussfassung zur Berufung eines Gremiums, bestehend aus 3 Eigentümern zur Ausarbeitung von Vorschlägen zur Reduzierung des Hausgeldes bis zur nächsten Eigentümerversammlung."