



## **PRESSEMITTEILUNG – Serie: Der Weg ins Eigenheim (9)**

### **So viel kosten Unterhalt und Instandhaltung für ein Haus**

---

**Berlin, 06. April 2021** – 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 erläutert der Immobilienverband Deutschland IVD, 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.

75 Prozent der Deutschen wären gerne Wohneigentümer, hat eine Umfrage des IVD

[\(https://ivd.net/2020/01/umfrage-eigentumserwerb/\)](https://ivd.net/2020/01/umfrage-eigentumserwerb/) Anfang 2020 ergeben. Der IVD nimmt dies zum Anlass, in seiner Serie „Der Weg ins Eigenheim“ die konkreten Vorteile des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung zu erläutern und die dabei auftretenden Herausforderungen abzuwägen. Warum ist Wohneigentum von Vorteil? Wie erwirbt man am besten Wohneigentum? Wie unterhält man Wohneigentum?

**Bereits erschienen:**

Teil 1 – Wohneigentum ist sicherer Hafen für Privathaushalte

<https://ivd.net/2020/06/wohneigentum-ist-sicherer-hafen-fuer-privathaushalte/>

Teil 2 – Wohneigentum fördern: Politischen Willen auch umsetzen – IVD befürchtet Stillstand nach Ende des Baukindergelds

<https://ivd.net/2020/06/wohneigentum-foerdern-politischen-willen-auch-umsetzen-ivd-befuerchtet-stillstand-nach-ende-des-baukindergelds/>

Teil 3 – Wie der Staat den Traum vom Eigenheim unterstützt und darüber hinaus fördern sollte

<https://ivd.net/2020/07/wie-der-staat-den-traum-vom-eigenheim-unterstuetzt-und-darueber-hinaus-foerdern-sollte/>

Teil 4 – Corona stärkt Wunsch nach Wohneigentum – Digitalisierung spielt Käufern in die Hände

<https://ivd.net/2020/09/corona-staerkt-wunsch-nach-wohneigentum-digitalisierung-spielt-kaeufern-in-die-haende/>

Teil 5 – Wie viel „Miete“ zahlen Wohnungseigentümer?

<https://ivd.net/2020/10/wie-viel-miete-zahlen-wohnungseigentuemmer/>

Teil 6 – Eine geteilte Verantwortung – Rechte und Pflichten im Wohneigentum

<https://ivd.net/2020/11/eine-geteilte-verantwortung-rechte-und-pflichten-im-wohneigentum/>

Teil 7 – Auf Maklersuche? So finden Sie den Richtigen

<https://ivd.net/2020/12/auf-maklersuche-so-finden-sie-den-richtigen/>

Teil 8 – Rechte und Pflichten als Hauseigentümer

<https://ivd.net/2021/03/rechte-und-pflichten-als-hauseigentuemmer/>

**Über den IVD Bundesverband**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD betreut 6.000 Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die 1.800 Wohnungsverwalter im IVD verwalten rund 3,5 Millionen Wohnungen. Die Immobilienmakler des Immobilienverbandes beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Damit setzen sie über 405.000 Vermittlungen pro Jahr mit einem Transaktionsvolumen von knapp 95 Milliarden Euro um. Die Immobilienbewerter stellen die Königsklasse dar, wenn es um den Marktwert einer Immobilie geht. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen auch Bauträger, Finanzdienstleister und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband

erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“. Der IVD ist 2004 hervorgegangen aus den Traditionsverbänden Verband Deutscher Makler (VDM) und Ring Deutscher Makler (RDM), Bundesverband. Der IVD blickt somit auf eine langjährige Historie zurück. Der RDM hatte sich 1924 gegründet.



**IVD Bundesverband**

Heiko Senebald

Tel: (030) 27 57 26 15

Mobil: 0171 1907682

E-Mail: [heiko.senebald@ivd.net](mailto:heiko.senebald@ivd.net)

**Pressekontaktstelle:**

PB3C GmbH

Tel: (030) 72 62 76 152

E-Mail: [pressekontakt@ivd.net](mailto:pressekontakt@ivd.net)

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter <https://ivd.net> (Pressemitteilungen/Presse).