

Kosten, die NACH dem Kauf einer Wohnung auf Dich zukommen

Wie sind die Nachbarn? Und brauche ich neue Möbel? Nach dem Einzug in eine neue Immobilie kommen viele Fragen auf. Was dich aber wirklich verunsichern sollte, sind all die versteckten Kosten, die mit dem Kauf einer Immobilie einhergehen. Denn wie immer wollen alle nur dein Bestes, also dein Geld.

Dazu zählen nicht nur Makler, Fiskus und Grundbuchamt. Auch der Staat will ein Stück vom Kuchen abhaben. So sind in letzter Zeit beispielsweise die Steuersätze bei der [Grunderwerbsteuer](#) in einigen Bundesländern kräftig gestiegen, NRW, Schleswig-Holstein, Brandenburg, Thüringen und das Saarland, wo jetzt satte 6,5 Prozent vom Kaufpreis zu zahlen sind.

Und auch an der Grundsteuer schraubt das Finanzministerium. Was jeder am Ende zahlt, steht zwar noch nicht fest, aber wie es aussieht, müssen viele Immobilienbesitzer mit einer deutlich höheren Grundsteuer rechnen. Vor allem diejenigen, die in Neubauten oder in guter Lage wohnen.

Eigene Immobilie: Vieles wird teurer

Aber Kosten wie Steuern sind den meisten bewusst. Manch einer wundert sich aber über andere Posten, nachdem das neue Eigenheim bezogen wurde. Rechnungen, die man als Mieter überhaupt nicht kannte, flattern regelmäßig ins Haus. Und bekannte Beträge fallen auf einmal viel höher aus.

So steigen beispielsweise mit der Wohnfläche die Heiz- und

höchstwahrscheinlich auch die Stromkosten. Dazu erhöht sich die Hausratversicherung. Spannend wird wie erwähnt auch der erste Grundsteuerbescheid. Denn im Vorfeld den genauen Betrag zu berechnen, ist nahezu unmöglich. Und dann kommen noch Kosten für unverhoffte Reparaturen und Ausbesserungen, zumindest wenn's kein Neubau ist. In Punkto Ausgaben wird es definitiv nie langweilig – so viel ist sicher. Hier weitere wichtige Punkte:

Oft sehr hoch: Hausgeld

Ein besonderes Schmäckerl für Käufer einer Wohnung. Denn durch den Kauf trittst du automatisch einer Eigentümergemeinschaft bei. Sinn dieser Veranstaltung ist, gemeinsam für die Instandhaltung und Pflege des Wohnhauses zu sorgen. Bei der Eigentümerversammlung triffst du dann zusammen mit den anderen Eigentümern Entscheidungen über Investitionen oder Pflege. Wenn hier beispielsweise mehrheitlich beschlossen wird, goldene Handläufe im Treppenhaus zu verbauen, musst du das mittragen.

Darüber hinaus ist monatlich ein Hausgeld fällig, durch das Rücklagen gebildet und laufende Kosten wie Reinigung, Müllentsorgung, Hausmeister und Versicherungen bezahlt werden. Dadurch kommen locker mehrere Hundert Euro pro Monat zusammen. Als Faustregel gilt, dass für Eigentümer rund 20 bis 30 Prozent mehr Wohnnebenkosten entstehen, als bei Mietern. Tipp: Werfe idealerweise VOR dem Kauf einen Blick in den Wirtschaftsplan. Dadurch erfährst du a) wie hoch das Hausgeld ausfällt und b) ob in Zukunft größere Investitionen anstehen.

Rücklagen nötig: Instandhaltung

Das Wohngeld betrifft selbstverständlich nur die Gemeinschaftsflächen. Wenn in deiner Wohnung etwas nicht mehr funktioniert, kannst du nicht einfach den Vermieter mit der Bitte anrufen, sich um das Problem zu kümmern. Wenn die

Heizung kalt bleibt oder ein Wasserschaden auftritt, musst du selbst den Handwerker bezahlen. Du wirst überrascht sein, wie teuer jene sind. Am besten legst du für solche Fälle Geld zurück, mindestens 1.500 Euro pro Jahr.

Die große Überraschung: Anschlussfinanzierung

Aktuell stehen die Zinsen für Immobilienfinanzierungen historisch niedrig. Weniger als ein Prozent für ein Darlehen mit zehn Jahren Laufzeit sind keine Besonderheit. Doch wie sieht es dann in zehn Jahren aus, wenn die nächste Finanzierungsrunde ansteht? Zwar gehen die meisten Experten von gleichbleibenden Zinsen aus und ein starker Zinsanstieg gilt als unwahrscheinlich. Doch garantieren kann dir das niemand.

Doch wie sieht es aus, wenn bei der Anschlussfinanzierung die Zinsen bei zwei, drei oder mehr Prozent stehen? Dann würden sich deine monatlichen Raten womöglich verdoppeln oder verdreifachen.

Fazit

Der Traum vom Eigenheim zu realisieren ist teurer, als viele denken. Das soll nicht bedeuten, dass sich eine eigene Immobilie nicht rentieren kann. Aber du solltest unabhängig von den Kaufkosten und monatlichen Zinsbelastungen ebenso mit erheblich höheren Nebenkosten rechnen.