

# Hausverwaltung - Nebenkosten senken



## NEBENKOSTEN STEIGEN - KOMFORT BLEIBT ODER SINKT. WARUM EIGENTLICH?

Wer kennt das nicht, der Komfort ist der selbe geblieben, die Wohnung wird geheizt wie die Jahre zuvor, der Kabelanschluss bietet auch kein interessantes Programm und aus der Steckdose kommen auch nur 220V. Trotzdem entsteht der Eindruck durch die Nebenkostenabrechnung, dass wir das Leben im letzten Jahr in vollen Zügen genossen haben, ohne auf die Kosten zu achten und wir jetzt die Quittung (Rechnung) dafür bekommen.

## 3 SCHRITTE UM DIE NEBENKOSTEN ZU SENKEN

Ein Grund für die gestiegenen Nebenkosten sind sicherlich die steigenden Preise im Allgemeinen. Gegen die Inflation können wir als Verbraucher aber nur wenig unternehmen. Machtlos sind wir aber trotzdem nicht. Mit etwas Engagement und Willen können wir den explodierenden Preisen entgegenwirken.

### 1 VERTRÄGE ÜBERPRÜFEN - SCHRITT 1

Warum steigen ausgerechnet meine Kosten stärker an als die allgemeine Inflation? Ein wichtiger Grund ist die Marktsituation und der Wettbewerb. Alle freien Anbieter (Strom, Fernsehen, Gas etc.) müssen sich um neue Kunden bemühen. Das funktioniert am besten mit sehr verlockenden Angeboten und Dumpingpreisen. Trotzdem müssen die Betreiber auch Geld verdienen. Wie das? Ganz einfach, mit den Bestandskunden. Also mit Ihnen. Um also nicht die Geschenke der Neukundenwerbung mit zu bezahlen, bleibt keine andere Möglichkeit als immer mal wieder selber Neukunde zu werden. Das bedeutet ganz konkret, dass Sie häufiger mal den Anbieter wechseln sollten.

Strom ist Strom und Gas von verschiedenen Anbietern fließt ohnehin durch die selben Pipelines. Um die Mindestvertragslaufzeiten im Auge zu behalten und um zu wissen, wann Sie welchen Anbieter wieder wechseln können, sollten Sie in jedem Fall eine einfache Liste führen, in der Sie vermerken, wann Sie welchen Vertrag abgeschlossen haben, wann der Vertrag wieder gekündigt werden kann und mit welcher Frist. Sie werden sich möglicherweise wundern, wie viele Verträge Sie abgeschlossen haben. Keine Sorge - das geht fast allen Menschen so.

### 2 MIT DER HAUSVERWALTUNG ODER DEM EIGENTÜMER SPRECHEN, UM GEMEINSAM DIE NEBENKOSTEN ZU OPTIMIEREN - SCHRITT 2

Wie überall im Leben macht meistens der Ton die Musik. Im Gegensatz zur landläufigen Meinung hat der Besitzer sehr wohl ein Interesse an geringen Nebenkosten. Ob er davon

# Hausverwaltung - Nebenkosten senken



auch weiß, ist wieder eine andere Frage. Viele Vermieter und Hausverwaltungen wälzen die Nebenkosten auf die Mieter um, ohne Sie zu optimieren. Das hat aber finanziell für den Vermieter ganz erhebliche Nachteile. Die Miete besteht aus der Miete und den Nebenkosten. Wenn die Nebenkosten sinken, kann der Vermieter bei Neuvermietungen eine höhere Miete ansetzen, ohne die Gesamtmiete erhöhen zu müssen. Das ist gut für den Vermieter und für den Mieter egal.

Für Sie als bestehender Mieter ist es aber nicht egal. Wenn wir hier die Nebenkosten senken, brauchen Sie weniger zu bezahlen und dem Vermieter ist es egal. Also gewinnen alle. Manchmal ist es aber nicht so einfach, Menschen von ihrem Glück zu überzeugen, speziell wenn es mit etwas Arbeit verbunden ist. Ein Recht auf eine vernünftige Hausverwaltung haben Sie als Mieter leider nicht. Bleibt also wieder nur der gute Ton um die Musik zu verbessern. Mögliche Ansatzpunkte der Hausverwaltung gegenüber wären nur Verbesserungsvorschläge. Beliebte Ansatzpunkte sind z.B. Müllmanagement, Heizungsumstellung, Reinigungsdienst, Gartenpflege, Schneedienst und Rahmenverträge mit Versorgern. Eine andere Möglichkeit ist es, mit den Besitzern direkt zu sprechen und ihnen eine bessere Hausverwaltung mit konsequenterer Kostenoptimierung im Nebenkostenbereich vorzuschlagen. Höherer Nettomietanteil, geringere Verwaltungskosten, kein Risiko durch jederzeit mögliche Kündigungsfrist und viele weitere Vorteile einer modernen Hausverwaltung treffen dabei möglicherweise auf Gehör. Nur gemeinsam Nebenkosten senken führt hier langfristig zum Ziel.

## 3 SELBER SPAREN - SCHRITT 3

Erst einmal ist es in diesem Zusammenhang wichtig, festzulegen woran Sie sparen möchten. Möchten Sie an Umweltbelastung sparen oder möchten Sie an Ausgaben sparen oder möchten Sie nur dann Geld einsparen, wenn es die Umwelt nicht zusätzlich belastet?

Leider sind diese verschiedenen Ziele nicht immer miteinander zu verbinden. Wenn Sie sich also schon mal überlegen, was genau Sie sparen möchten, ist das schon die halbe Miete. (Die halbe Miete ist hier nur eine Metapher für ein erreichtes Ziel).

Auf die Optimierungen aus ökologischen Gesichtspunkten ohne Berücksichtigung der Kosten oder auf die rein monetäre Optimierung, werden wir hier nicht genauer eingehen. Um aber möglichst die Umwelt zu schonen und dabei die Kosten zu reduzieren, stellen wir hier einige Tipps und Anregungen zur Verfügung.

### HEIZUNGSKOSTEN – LASSEN SIE REGELMÄSSIG IHRE HEIZUNG WARTEN

Schlechte Brennwerte durch verdreckte Wärmetauscher oder Luft in der Heizung können so regelmäßig behoben werden. Sparen Sie ruhig an den Wartungskosten, nicht aber an der Wartung. Mögliche Ersparnis: 10 % an Gas oder Öl.

# Hausverwaltung - Nebenkosten senken



## **RICHTIG LÜFTEN**

Versuchen Sie wenn möglich, die Fenster mehrmals am Tag richtig zu öffnen (Stoßlüftung) anstatt Sie über lange Zeiträume auf Kippstellung zu lassen.

## **TEMPERATUR RICHTIG EINSTELLEN**

Die richtige Temperatur sollte dabei nicht unkomfortabel sein. Es geht nicht darum die Heizung soweit runter zu drehen bis Sie nur noch frieren. Es geht nur darum die Heizung auf verschiedene Anforderungen genau einzustellen. Nachts im Schlafzimmer sollte nicht so warm geheizt werden. Das Badezimmer sollte warm sein. Wohnzimmer, Kinderzimmer und Küche etwas kühler. Wir verzichten hier bewusst auf genaue Angaben in Grad C°, weil die genaue Wohlfühltemperatur von vielen weiteren Faktoren abhängt. Zu warm ist aber auch nicht richtig, und jedes Grad weniger spart im Winter etwa 6% an Öl oder Gas.

## **STROMVERBRAUCH BEWUSST MACHEN**

Natürlich können Sie auch einfach alles ausschalten und so eine Menge Strom sparen, aber um die Umsetzbarkeit kann hier gestritten werden.

Praxisnäher ist aber der Tipp, sich lediglich den Verbrauch bewusst zu machen. Kaufen oder leihen Sie sich ein Strommessgerät, und gehen z.B. Sie auf Standbystromjagd, und überschlagen die dabei entstehenden jährlichen Kosten. Als Faustzahl abhängig von Region und gewähltem Tarif können Sie aber etwa von 13 Cent pro Kilowattstunde ausgehen. Für das Gefühl hier eine Beispielrechnung.

Das Jahr hat 365 Tage, jeder Tag hat 24 Stunden. Ein Jahr hat demnach 8760 Stunden. Eine Kilowattstunde kostet etwa 13 Cent. Cent rechnen wir in Euro um (dividiert durch 100) und Watt in Kilowatt (dividiert durch 1000). So wird in einem Jahr  $8760 \cdot 13 / 100 / 1000 = 1,1388$  Euro/Watt im Jahr bezahlt. Der Übersicht halber brauchen wir uns also nur Folgendes zu merken:

Ein Watt kostet ungefähr einen Euro pro Jahr

Das ist natürlich nicht exakt, ist aber leicht zu merken, und ist ausreichend um ein Gefühl für Verbrauch und Kosten zu entwickeln. Wer hier sein Bewusstsein für Verbrauch und Kosten in der Wohnung schult und trainiert, wird meistens automatisch überlegter handeln.

Noch etwas in eigener Sache, die Hausverwaltungen sind nicht immer die Bösen und gegen die Mieter. Ganz im Gegenteil, sind Sie zufrieden haben wir weniger Arbeit, und glückliche Kunden (Immobilienbesitzer). Wenn Sie also einen guten Vorschlag zur Optimierung der Nebenkosten haben, würden wir uns sehr freuen, wenn Sie uns die Idee verraten. Im besten Fall haben wir alle etwas davon,

Wolfgang Wehrheim