

# Ratgeber Neubau: Energie und Kosten sparen

Praktische Tipps und Anregungen  
für die eigenen vier Wände



## Ratgeber Neubau: Energie und Kosten sparen

Praktische Tipps und Anregungen  
für die eigenen vier Wände



# Inhalt

## EINLEITUNG

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| <b>Editorial:</b>  | Dr. Peter Ramsauer:<br>Initiative für mehr Wohneigentum       | 5 |
| <b>Einführung:</b> | Argumente für den Eigenheimbau<br>auch mit kleinem Geldbeutel | 7 |

## PLANUNG

|                          |   |    |
|--------------------------|---|----|
| <b>Kostenplanung:</b>    |   | 11 |
|                          | › Was kann ich mir leisten?   | 11 |
|                          | › Welche Fördermittel gibt es?  | 15 |
|                          | › Wie finanziere ich richtig?   | 25 |
| <b>Grundstückssuche:</b> | Wie finde ich das passende Grundstück?<br>Welche Ansprüche soll das Grundstück erfüllen?<br>Welche zusätzlichen Kosten sind<br>mit dem Grundstückskauf verbunden? | 37 |
| <b>Bauplanung:</b>       | Welche Ansprüche soll das Haus erfüllen?<br>Mit welchem Partner baue ich?<br>Wie lassen sich in der Planungsphase Kosten sparen?                                  | 45 |

## [ ROHBAU ]

|                  |    |           |           |
|------------------|----|-----------|-----------|
| <b>Rohbau:</b>   |    |           | <b>57</b> |
| › Keller         | 57 | › Wände   | 59        |
| › Geschossdecken | 67 | › Dach    | 68        |
| › Fußböden       | 75 | › Treppen | 76        |
| › Garage         | 78 |           |           |

## [ AUSBAU ]

|                         |    |           |           |
|-------------------------|----|-----------|-----------|
| <b>Innenausbau:</b>     |    |           | <b>81</b> |
| › Bad und WC            | 81 | › Küche   | 84        |
| › Elektroinstallationen | 85 | › Heizung | 86        |
| › Türen                 | 90 | › Fenster | 92        |

## [ GARTEN ]

|                      |     |                      |           |
|----------------------|-----|----------------------|-----------|
| <b>Außenanlagen:</b> |     |                      | <b>95</b> |
| › Terrasse           | 95  | › Wege, Auffahrt     | 96        |
| › Außentreppe        | 98  | › Wasser im Garten   | 100       |
| › Regenwassernutzung | 102 | › Zaun, Mauer, Hecke | 102       |

## [ SERVICE ]

|   |            |
|---|------------|
| <b>Nützliche Adressen:</b>                                  | <b>105</b> |
| <b>Checklisten:</b>   | <b>108</b> |
| <b>Glossar der Fachbegriffe:</b>                            | <b>111</b> |
| <b>Register:</b>  | <b>114</b> |
| <b>Anforderungsformular Schriften Bundesbauministerium:</b> | <b>116</b> |
| <b>Impressum:</b>   | <b>120</b> |



# Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser!

die Initiative **BAUEN SIE JETZT!** fördert das Wohneigentum im Neubau und im Bestand. Für viele Menschen ist das Wohneigentum der zentrale Baustein für ihre Altersvorsorge. Wohneigentum schafft regionale Verbundenheit und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Wir wollen daher die Wohneigentumsquote weiter erhöhen.

Rund drei Viertel aller Wohnungen in Deutschland sind älter als 30 Jahre. Sie weisen oft eine schlechte energetische Qualität auf. Da rund 40 Prozent der Energie in Deutschland für das Heizen und die Warmwasserbereitung verwendet werden, nimmt der Gebäudebereich eine Schlüsselrolle bei der Energieeinsparung und beim Klimaschutz ein.

Durch die Sanierung und die Nutzung effizienter Gebäudetechnik kann hier Energie in erheblichem Umfang eingespart werden. Davon profitieren nicht nur das Klima, sondern auch Mieter und Eigentümer durch niedrigere Energiekosten sowie die regionale Bauwirtschaft.

Die Bundesregierung hilft Bauherren gemeinsam mit der KfW Bankengruppe beim energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie bei der Barrierereduzierung im Bestand. Das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ unterstützt den energieeffizienten Neubau. Mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ fördern wir bei bestehenden Gebäuden sowohl Einzelmaßnahmen, wie die Dämmung oder Heizungserneuerung, als auch die umfas-



*Dr. Peter Ramsauer  
Bundesminister für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung*

sende Sanierung zum KfW-Effizienzhaus über Zinsverbilligungen oder Zuschüsse. Seit April 2009 tragen wir zudem mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ dazu bei, dass ältere Menschen länger in den eigenen vier Wänden leben können.

Neben dem erfolgreichen Bauherrenratgeber zum Neubau legt die Initiative **BAUEN SIE JETZT!** Ihnen auch den Ratgeber **Modernisierung** vor. Er gibt wertvolle Hilfestellungen für energetisch sinnvolle Investitionen, für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Erhöhung der Wohnqualität. Sie erhalten Auskunft über die ersten Schritte einer Sanierung – vom Gebäude-Check über die Kostenschätzung bis hin zu den einzelnen Modernisierungsstufen. Beide Ratgeber informiert Sie über Förderprogramme und geben Ihnen wichtige Finanzierungstipps.

Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen und viel Erfolg für Ihr neues Zuhause!





# Einführung

**Bauen oder modernisieren – jetzt ist die Gelegenheit günstig!  
Sie sehnen sich nach den eigenen vier Wänden? Oder Sie haben  
bereits ein Eigenheim und möchten es ausbauen oder instandsetzen?**

Dann sollten Sie sich jetzt entschließen, Ihren Wunsch wahr werden zu lassen. Denn die Rahmenbedingungen sind außerordentlich günstig. Die Zinsen für Kredite sind immer noch niedrig. In den letzten Jahrzehnten hat es selten Perioden gegeben, in denen Bauherren und Modernisierer so billig an Geld gekommen sind, wie zurzeit. So fördern in der Regel die Bundesländer vor allem junge Familien innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen. Darüber hinaus gibt es attraktive Fördermaßnahmen im Bereich der Gebäudesanierung und des ökologischen Bauens. Wer ans Bauen oder Modernisieren denkt, sollte also nicht länger zögern. Denn nichts ist ärgerlicher als eine verpasste Gelegenheit.

## Der richtige Schritt: Vom Mieter zum Eigentümer

Ein eigenes Haus ermöglicht Unabhängigkeit, Sicherheit und selbstbestimmtes Wohnen. Das gilt gerade für Familien mit Kindern. Überraschende Mieterhöhungen, Ärger mit dem Vermieter oder den Wohnungsnachbarn sind in den eigenen vier Wänden kein Thema mehr. Und schließlich ist das Eigenheim eine hervorragende Vermögensanlage. Mit dem Geld, das sonst in die Miete fließt, schafft man einen inflationsgeschützten Sachwert und zugleich eine wichtige Säule für die eigene Alters-



*Das eigene Haus ist langfristig gesehen eine hervorragende Vermögensanlage.*

vorsorge. Baufinanzierungsexperten haben errechnet: Diejenigen, die in eigenen Immobilien leben, geben im Alter etwa fünf Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus, Mieter zahlen etwa 20 Prozent. Zwar muss der Eigentümer in den ersten Jahren möglicherweise eine höhere monatliche Belastung als der Mieter einer vergleichbaren Immobilie tragen. Fachleute gehen aber davon aus, dass im Normalfall etwa ab dem zwölften Jahr die Kosten für die Instandhaltung, die Zinszahlungen und die Tilgung des Kredits unter der vergleichbaren Miete liegen. Das eigene Haus rechnet sich also auf längere Sicht immer.



Foto: VBT

*Mehrere Familien unter einem Dach:  
Auch so lässt sich der Traum von den eigenen vier Wänden realisieren.*



Foto: VBT

*Investition ins eigene Haus:  
Die Zinsen für entsprechende Kredite sind noch immer günstig.*

## Preisbewusst bauen bei hoher Qualität

„Aber können wir uns ein eigenes Haus bei unserem Einkommen denn überhaupt leisten?“ Vor allem junge Familien stellen sich diese Frage. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist da – aber auch die Furcht vor unkalkulierbaren Risiken. Doch den Traum vom Eigenheim können sich auch Normalverdiener erfüllen – ohne schlaflose Nächte. Es gibt eine Vielzahl von Sparmöglichkeiten, mit denen sich Kosten erheblich reduzieren lassen. Preiswert zu bauen bedeutet nicht, Abstriche an der Qualität machen. Man sollte aber bereit sein, von Anfang an mit dem spitzen Bleistift zu planen, auf überflüssigen Luxus zu verzichten, über Kosten sparende Lösungen nachzudenken und alle günstigen Finanzierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Natürlich soll das eigene Heim schön und komfortabel sein, aber als Prestigeobjekt muss es nicht dienen. Sparen Sie dort, wo Sie nachrüsten können, wenn es die finanziellen Mittel später erlauben. Investieren Sie da, wo eine Nachrüstung im Nachhinein mit hohen Kosten verbunden wäre. Also: Nichts spricht dagegen, schon in jungen Jahren den Sprung vom Mieter zum Eigentümer zu machen.

## Modernisierung: Für Lebensqualität und Wertsteigerung

Modernisierungsmaßnahmen sind Investitionen in die Zukunft. Das gilt für das Haus, in dem man bereits wohnt, aber auch für den Altbau, den man kaufen will. Wenn das Haus „in die Jahre“ gekommen ist, besteht Handlungsbedarf. Reparaturen, Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten sowie Um- und Ausbauten sollten

nicht auf die lange Bank geschoben werden. Sie erhalten oder steigern den Wert des Hauses, machen es wieder schön und behaglich, steigern die Lebensqualität. Eine andere Zimmeraufteilung beispielsweise, der Ausbau des Dachbodens oder die Ausstattung des Rohbaukellers schaffen zusätzlichen Raum für die Familie, für Gäste oder die Pflege des Hobbys.

Das Geld, das Modernisierungsmaßnahmen kosten, kommt auf längere Sicht durch die Wertsteigerung wieder herein. Und oft genug machen sich die positiven Wirkungen im Geldbeutel auch direkt bemerkbar: Die Wärmedämmung, die neue Verglasung oder der Einbau einer sparsamen Heizungsanlage senken die hohen Heizungskosten. Wer den Außenputz rechtzeitig erneuert, das Dach neu deckt oder das schadhafte Mauerwerk früh genug ausbessert, vermeidet die höheren Kosten, die zu einem späteren Zeitpunkt anfallen, wenn die Schäden sich ausgeweitet haben. Wie beim Eigenheimbau hat die Politik auch im Bereich der Modernisierung den Bedarf erkannt. Deshalb fördert der Staat Ihre Sanierungsinitiative durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse. Auch hier gilt also: Planen, rechnen, anpacken.



Modernisierungsmaßnahmen sind Investitionen in die Zukunft.





## So finanzieren Sie richtig!

Für einen Hausbau gibt es unterschiedliche Finanzierungsalternativen. Abgesehen vom Eigenkapital, das natürlich immer die beste Finanzierungsform darstellt, und deswegen auch in voller Höhe eingebracht werden sollte (allerdings: Notgroschen zurückbehalten!), gibt es im Grunde zwei gebräuchliche Varianten: das Bankdarlehen und das Bauspardarlehen, beide mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Finanzierung mit Lebensversicherung hat durch den Wegfall des Steuerprivilegs im Jahr 2005 und infolge der durch den anhaltenden Zinsverfall geschrumpften Überschussbeteiligung an Bedeutung verloren.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Finanzierung zu „mischen“, um so auf mehreren Beinen zu stehen: etwa ein Drittel Eigenkapital, ein Drittel Darlehen mit mittlerer Laufzeit (z.B. Bauspardarlehen) und ein Drittel langfristige Finanzierung, z.B. mit einer Hypothek mit 20 bis 30 Jahren Laufzeit.

### [ Niedrigzinsphase ]

Gegenwärtig sind die Zinsen für Immobilienfinanzierungen in Deutschland besonders niedrig. Die Darlehensbedingungen sind umso besser, je mehr Eigenkapital Sie mitbringen und je besser die Bank Ihre Bonität beurteilt. Damit tragen die Banken und Sparkassen neuerdings dem mit der jeweiligen Finanzierung verbundenen Kreditrisiko stärker Rechnung als in der Vergangenheit. Die Zinsunterschiede sind derzeit recht groß und liegen zwischen 3,2 und 4,8 Prozent. Verhandeln lohnt also. Wer den Bestzins bekommen möchte, muss allerdings über Eigenmittel von mindestens 40 Prozent, mitunter sogar bis zu 60 Prozent verfügen. In der Niedrigzinsphase sollte man möglichst lange Laufzeiten wählen und sich die günstigen Zinsen 15 oder gar 20 Jahre sichern. Das ist risikolos, da Sie nach 10 Jahren ohnehin ein Sonderkündigungsrecht haben (§ 489 BGB).

Wichtig ist, auf flexible Vertragsgestaltung zu achten. So sollte man Sonderkündigungsrechte von bis zu 10 Prozent der

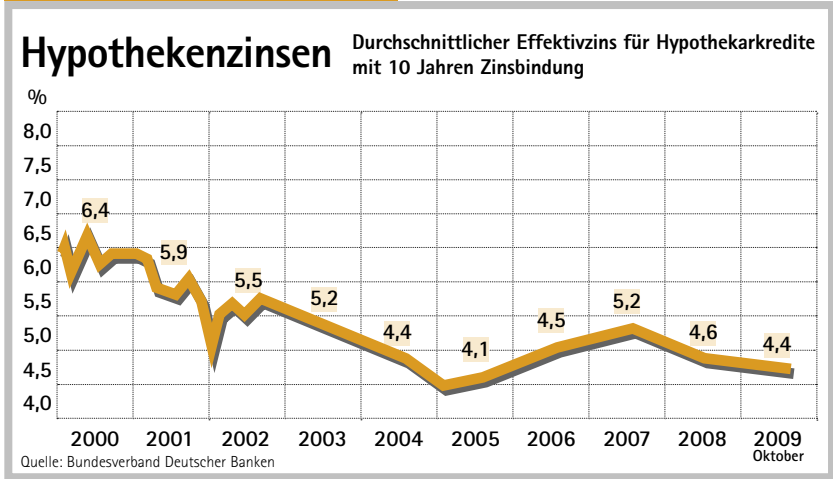
*Guter Start für den Umzug ins eigene Haus: eine Finanzierung mit niedrigen Zinsen.*



Foto: LBS



» Das sollten Sie noch wissen:



Kreditsumme vereinbaren und sich auch einen flexiblen Tilgungssatz ausbedingen. Dafür werden zwar Aufschläge fällig, aber Ihr Ziel in niedriger Zinsphase sollte sein, mit höherer Tilgung die Schulden so schnell wie möglich zurückzuzahlen.

Skepsis ist geboten gegenüber so genannten Baufinanzierungspaketen, die mehrere Kreditarten bündeln und „Finanzierung aus einer Hand“ bieten. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass Ihnen ein und derselbe Anbieter gleichzeitig das billigste Bankdarlehen, den günstigsten Bausparkassenvertrag und eine Lebensversicherung mit den marktbesten Konditionen präsentiert.

Die Finanzierung mit einer Kapitallebensversicherung kann übrigens dann noch sinnvoll sein, wenn Sie einen hohen Steuersatz haben und Ihr Haus vermietet wird. Die Zinsen sind in diesem Falle über die gesamte Laufzeit der Versicherung in gleicher Höhe abzugsfähig. Die am Ende zur Auszahlung gelan-

gende Lebensversicherung wird in einer Summe zur Tilgung des zeitgleich mit der Versicherung abgeschlossenen Darlehens eingesetzt. Trotz des Steuervorteils kann infolge längerer Niedrigzinsphasen der ausgezahlte Versicherungsbetrag nicht zur Tilgung ausreichen. Dann ist eine Nachfinanzierung erforderlich.

Informieren Sie sich auch vor Ort und verhandeln Sie unverbindlich vorab bei unterschiedlichen Instituten. Unterschreiben Sie auf keinen Fall den erstbesten Finanzierungsvorschlag.

Unter Umständen empfiehlt sich auch die Einschaltung eines unabhängigen Baufinanzierungsberaters. Er analysiert Ihre Situation und arbeitet dann mögliche Finanzierungspläne aus. Auch wenn er für diese Beratung ein Honorar verlangt, ist dieses Geld gut angelegt, wenn Sie dafür eine maßgeschneiderte, günstige Baufinanzierung erhalten, mit der Sie auf viele Jahre hinaus Geld sparen. Unter Umständen stellt der Berater dann

auch den Kontakt zu in Frage kommenden Finanzinstituten her. Achten Sie aber darauf, dass er wirklich ein freier Berater und nicht an ein Institut gebunden ist.

### Erstrangige und nachrangige Grundschulden

Jedes Kreditinstitut, ob Bank, Bausparkasse oder Versicherung, verlangt im Gegenzug für die Darlehensgewährung Sicherheiten. Diese können Vermögensgegenstände in jeglicher Form sein, z.B. auch wertvoller Schmuck, Fahrzeuge oder Geldanlagen (die sie allerdings besser als Eigenkapital in die Baufinanzierung einbringen sollten). Üblich ist aber, dass sich das Kreditinstitut im Grundbuch eine Grundschuld bzw. Hypothek auf Haus und Grundstück eintragen lässt. Basis für die Berechnungen der Bank ist der Beleihungswert, der den langfristig erzielbaren Wert des Eigenheims darstellt. Sollte der Darlehensnehmer zahlungsunfähig werden, kann das Institut die Immobilie „versilbern“. Dabei spielt es eine Rolle, in welcher Reihenfolge Grundschulden eingetragen werden. Viele Kreditinstitute vergeben Darlehen mit den günstigsten Zinssätzen nur gegen eine Grundschuld im ersten Rang, d.h. sie dürften sich im Falle einer Zwangsversteigerung als erste bedienen. Oft werden solche erstrangigen Darlehen auch nur bis zu einer Beleihungsobergrenze, z.B. bis zu 60 Prozent der Gesamtkosten, gewährt. Bausparkassen und öffentliche Kreditgeber (z.B. KfW Förderbank) begnügen sich häufig auch mit einer nachrangigen Grundschuldeintragung.

**Nachrangige Darlehen werden allerdings meist nur gegen Zinsaufschlag vergeben. Deshalb ist es in Ihrem Interesse, den**

Beleihungswert und die Beleihungsobergrenze so hoch wie möglich anzusetzen, um den Rahmen für den günstigeren erst-rangigen Kredit zu erweitern. Lassen Sie sich von Ihrem Kreditgeber erläutern, wie er den Beleihungswert errechnet hat. Ist er Ihrer Meinung nach nicht angemessen, weil beispielsweise die Bau- und Grundstückskosten für Ihr Eigenheim zu niedrig angesetzt wurden, dann sprechen Sie mit dem zuständigen Sachbearbeiter.

### Das Bankdarlehen (Annuitätendarlehen)

Die gebräuchlichste Form der Baufinanzierung wird von allen Banken, Sparkassen und darauf spezialisierten Hypothekenbanken angeboten. Ihre Baufinanzierung müssen Sie nicht zwingend mit Ihrer Hausbank abwickeln, bei der Sie auch Ihr Girokonto, Sparverträge usw. unterhalten. Eine Baufinanzierung läuft über lange Zeiträume, oft rund 30 Jahre, sozusagen „im Hintergrund“. Es besteht keine Notwendigkeit zu ständigen Bankbesuchen, wenn der Vertrag einmal abgeschlossen ist. Daher kann die Baufinanzierung durchaus auch mit einem Institut getätigt werden, das nicht vor Ort ist oder keine Filialen unterhält, auch wenn Ihr vertrauter Bankberater Sie vom Gegenteil überzeugen will. Natürlich spricht auch nichts dagegen, das Geschäft mit der bewährten Hausbank abzuwickeln – wenn die Konditionen stimmen. Bei einem Annuitätendarlehen bleiben die monatlichen Abzahlungsraten innerhalb eines bestimmten Zeitraums (der so genannten Zinsbindungsfrist) immer gleich – Sie haben also eine feste Kalkulationsgrundlage.

Diese Raten setzen sich zusammen aus der Tilgung und dem Zinssatz. Mit dem Tilgungs-



»» Das sollten Sie noch wissen:

## So viel kostet ein Darlehen im Monat:

| Darlehensbetrag<br>in Euro | Monatliche Belastung (in Euro)<br>bei Zinssatz plus Tilgung (in Prozent) |     |     |     |     |     |     |       |  |
|----------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|--|
|                            | 4,5  | 5,0 | 5,5 | 6,0 | 6,5 | 7,0 | 7,5 | 8,0   |  |
| 25.000                     | 94   | 140 | 115 | 125 | 136 | 146 | 157 | 167   |  |
| 50.000                     | 188  | 209 | 230 | 250 | 271 | 292 | 313 | 334   |  |
| 75.000                     | 282  | 313 | 344 | 375 | 407 | 438 | 469 | 500   |  |
| 100.000                    | 375  | 417 | 459 | 500 | 542 | 584 | 625 | 667   |  |
| 125.000                    | 469  | 521 | 573 | 625 | 677 | 729 | 782 | 834   |  |
| 150.000                    | 563  | 625 | 688 | 750 | 813 | 875 | 938 | 1.000 |  |

anteil zahlen Sie das Darlehen zurück, der Zinssatz ist der Preis, den die Bank für die Darlehensgewährung nimmt. Eine Vereinbarung wie 4,5 Prozent Zins + 1 Prozent Tilgung p.a. bedeutet also, dass Sie pro Jahr (lateinisch per annum = p.a.) insgesamt 5,5 Prozent der gesamten Darlehenssumme aufbringen müssen, davon zahlen Sie 1 Prozent als Tilgung in die eigene Tasche, 4,5 Prozent sind gewissermaßen das „Honorar“ für die Bank.

Bei 1 Prozent Tilgung ist das Darlehen nicht nach 100 Jahren, wie man meinen könnte, abbezahlt, sondern bereits nach knapp 30 Jahren. Der finanzmathematische Grund: Da jedes Jahr getilgt wird, das Restdarlehen also laufend abnimmt, geht auch der anteilige Zinsbetrag entsprechend zurück. Da die Jahresrate aber (innerhalb der Zinsbindungsfrist) bei zurückgehendem Zinsanteil immer die gleiche Höhe hat, bleibt im Laufe der Jahre mehr für die Tilgung übrig. In den letzten Jahren steht fast die gesamte Annuität zur Tilgung zur Verfügung,

der Zinsanteil ist nur noch minimal. Die Angabe 1 Prozent Tilgung bezieht sich, genau genommen, nur auf das erste Jahr der Baufinanzierung. Danach erhöht sie sich laufend, wie Zins- und Tilgungspläne verdeutlichen. Bei niedrigem Zinsniveau und wenn Sie es finanziell



Im Vorfeld des Hausbaus sollte man fachkundigen Rat einholen.

stemmen können, empfiehlt sich durchaus ein höherer Tilgungsanteil, z.B. von 2 oder 3 Prozent. Dann ist die monatliche Belastung zwar höher, aber die Laufzeit verkürzt sich erheblich. Statt 5,5 Prozent wie im obigen Beispiel sind bei 3 Prozent Tilgung also 7,5 Prozent der gesamten Darlehenssumme pro Jahr aufzubringen.

**Monatliche Zahlungsweise und effektiver Jahreszins**

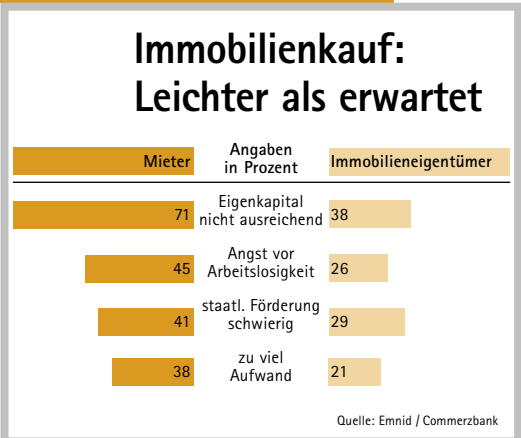
Auch wenn von Annuität die Rede ist und der Zinssatz per annum gerechnet wird, so ist dennoch mittlerweile eine monatliche Zins- und Tilgungsverrechnung üblich – und auch vorteilhafter für den Bauherrn, da das Darlehen so noch schneller getilgt wird. Jährliche Zahlungsweise, sollte sie Ihnen noch vorgeschlagen werden, sollten Sie daher ablehnen. Um die Zinsbelastung vergleichbarer zu machen, schreibt der Gesetzgeber den Kreditinstituten vor, nicht nur den Nominalzins anzugeben, sondern auch den „anfänglichen effektiven Jahreszins“ gemäß der Preisangabenverordnung (PangV). Der Hintergrund: Zum Nominalzins kommen oft noch zusätzliche Kosten wie Vermittlungs-, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren hinzu. Sie bringen eine höhere effektive Zinsbelastung mit sich. Experten haben ausgerechnet, dass bei einem Darlehen von 100.000 Euro mit einer Laufzeit von 25 Jahren ein Unterschied im Effektivzins von nur 0,1 Prozent einen Preisunterschied von immerhin 1.782 Euro ausmacht. Wichtig ist zu erfragen, welche Kosten tatsächlich in den effektiven Jahreszins einfließen und welche eventuell noch hinzukommen, denn nicht alle Kosten müssen von den Banken unaufgefordert angegeben werden.

**Auf steigende Zinsen achten**

Wer sich für ein Annuitätendarlehen entscheidet, muss den aktuell angebotenen Zinssatz für Baufinanzierungsdarlehen akzeptieren. Dieser Zinssatz wird festgeschrieben, das heißt, er bleibt vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an gleich, auch wenn sich das Zinsniveau in der Folgezeit wieder ändert. Die Banken besorgen sich die Mittel für die Baudarlehen durch Spareinlagen oder die Ausgabe von festverzinslichen Wertpapieren. Wenn also die Zinsen, die Sie für Ihre Geldanlagen bekommen, steigen, können Sie davon ausgehen, dass sich kurz darauf auch die Baukredite verteuern. Wenn Sie in einer solchen Situation bereits konkrete Baupläne haben und eine Finanzierung suchen, kann es sich lohnen, eine schnelle Entscheidung zu fällen. Aber auch hier gilt:



**Das sollten Sie noch wissen:**



*Einfacher als angenommen: Wer eine Immobilie erwirbt oder baut, stellt im Nachhinein oft fest, dass viele Ängste und Befürchtungen unbegründet waren.*

Kühlen Kopf bewahren und mit spitzem Bleistift rechnen. Eine übereilte Unterschrift kann Sie viel Geld kosten.

### Zinsbindung geschickt festlegen

Der Bauherr hat jedoch die Wahl, für wie lange er den Zinssatz festschreiben will. Hat er also zu einem besonders niedrigen Zinssatz abgeschlossen, sollte er diesen möglichst lange festschreiben, also mindestens für 10 Jahre. Teilweise werden von den Banken auch längere Fristen, von 15 oder sogar 20 Jahren, angeboten. Bei langen Fristen ist der Zins meist ein paar Zehntelprozentpunkte höher als bei kurzen, da die Banken ja das Geld nun auf Jahre hinaus so „billig“ verleihen müssen, auch wenn das Zinsniveau dann längst schon wieder gestiegen sein sollte. In Zinsphasen wie der jetzigen, die immer noch bauherrenfreundlich sind, sollte man sich für längere Zinsbindungsfristen entscheiden. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Zinsen über kurz oder lang wieder steigen werden, ist größer als der umgekehrte Fall.

In Zeiten hoher Bauzinsen empfiehlt sich für Bauherren eine kurze Zinsbindungsfrist, also fünf Jahre oder kürzer. Dafür ist der angebotene Zinssatz etwas günstiger. Der Bauherr erhält damit die Chance, dass er, bei sinkendem Zinsniveau, nach dieser Laufzeit zu einem besseren Zinssatz verlängern kann. Falls das Zinsniveau dann aber noch höher sein sollte, hat er allerdings Pech gehabt. In Zeiten sehr hoher Bauzinsen – aber nur dann – kommt auch ein variabler Zins in Betracht, bei dem der Zinssatz für das Darlehen dem aktuellen Marktzinssatz folgt. Fällt dieser, verbilligt sich auch das Darlehen für den Bauherrn. Allerdings: Bei variablen Zinssätzen geben

Foto: Thilo Salzwann



*Auf dem Weg ins eigene Zuhause können Bau-sparverträge äußerst hilfreich sein.*

manche Kreditinstitute Zinserhöhungen sofort an ihre Kunden weiter, Zinssenkungen jedoch oft mit einiger Verzögerung.

### Augen auf bei Langfristkrediten

Bei den Zinsbindungsfristen kann es Unterschiede zwischen Banken und Sparkassen auf der einen und Hypothekenbanken auf der anderen Seite geben. Ihre Hausbank oder eine andere Bank oder Sparkasse kann Ihnen unter Umständen den Wunsch nach langen Zinsbindungsfristen nicht erfüllen, weil diesen Geldinstituten die Gelder der Kapitalanleger und Sparer in der Regel nicht so lange zur Verfügung stehen wie den Hypothekenbanken, die mit anderen Geldanlagearten arbeiten. Oft finanziert die angesprochene Bank dann mit ihrem eigenen Geld nur einen kürzerfristigen Teil ihres Finanzbedarfs. Für den Finanzierungsteil mit längerfristiger Zinsbindung vermittelt sie Ihnen dann das Darlehen einer ihr verbundenen Hypothekenbank, übernimmt aber auch dafür die Abwicklung. Solche

Kombi-Angebote sollten Sie kritisch prüfen und die Konditionen anderer Hypothekenbanken zum Vergleich heranziehen. Durch ein preisgünstigeres Darlehen bei einer anderen Hypothekenbank lässt sich möglicherweise eine Menge Geld sparen.

### Sondertilgung

In der Regel wird das Annuitätendarlehen nach Tilgungsplan abbezahlt. Größere Beträge auf einmal zurückzubezahlen ist immer nur nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, auf jeden Fall aber nach zehn Jahren, möglich. Besteht Aussicht auf einen Geldsegen in absehbarer Zukunft, z.B. durch Erbschaft oder Schenkung? Dann ist es klug, einen kleineren Teilbetrag der Gesamtschuld nur kurz, z.B. über fünf Jahre zu binden. Ansonsten bleibt nur die Möglichkeit, von vornherein so genannte Sondertilgungsrechte zu vereinbaren. Diese erlauben es, zu bestimmten Zeitpunkten Teilbeträge in begrenzter Höhe auf einmal zurückzubezahlen. Meist lassen sich die Banken die Gewährung von Sondertilgungsrechten aber durch einen etwas höheren Zinssatz bezahlen.

### Bauspardarlehen

Viele Familien bringen bereits einen Bausparvertrag in die Finanzierung ihres Hauses mit ein. Bausparen basiert auf dem Prinzip Geben und Nehmen. In der Anfangszeit wird der Vertrag angespart, das heißt, es werden regelmäßig Sparraten eingezahlt, die allerdings in der Regel niedriger verzinst werden als alternative Sparanlagen. Als „Belohnung“ für diesen Zinsverzicht erhält der Bausparer nach Ablauf der Ansparphase, in der Auszahlungsphase, ein besonders zinsgünstiges Darlehen.

Beides zusammen, also Ansparbetrag und Darlehenssumme, ergeben zusammen die Bausparsumme, die zu Beginn des Vertrags abgeschlossen wird. Dabei gibt es noch Variationsmöglichkeiten, z.B. dass 40, 50 oder 60 Prozent der Bausparsumme angespart werden und der Rest Darlehen ist. In der Regel empfiehlt sich ein Vertrag mit nur 40prozentiger Ansparung: So können Sie die günstigen Zinsen des Bausparkassendarlehens voll ausnutzen.

### Variable Lösungen möglich

Interessant für die Baufinanzierung ist ein Bausparvertrag, wenn er angespart ist und der Bausparer sein Darlehen abrufen kann – also wenn der Vertrag zuteilungsfähig ist. Wann dies der Fall ist, hängt von der Höhe der vereinbarten Bausparsumme,



Foto: Thilo Saltmann

*Pflichtprogramm: Angebote vergleichen und Verträge sorgfältig lesen!*

der monatlichen Ansparrate und der vereinbarten Ansparleistung (z.B. 40, 50, 60 Prozent) ab. Den genauen Zuteilungszeitpunkt kann man bei Vertragsabschluss nicht voraussagen, da er auch davon abhängt, wie viele Bausparer der jeweiligen Bausparkasse zu einem bestimmten Zeitpunkt einzahlen bzw. Darlehen abrufen.

Eine Rolle spielt auch, wie schnell ein Bausparvertrag angespart wurde – in der Regel muss er dann auch schnell zurückgezahlt werden. Häufig tritt der Fall ein, dass sich eine Familie mit konkreten Bauabsichten trägt, der Bausparvertrag aber noch nicht zuteilungsreif ist. Dann bietet die Bausparkasse in der Regel auch eine – meist relativ günstige – Zwischenfinanzierung bis zum Zeitpunkt der Zuteilungsreife an. Inzwischen haben Bausparkassen eine Vielzahl sehr flexibler und intelligent konstruierter Finanzierungsmodelle in ihrem Angebot. Als Faustregel gilt: Ein Bausparvertrag ist dann am sinnvollsten, wenn Sie Ihr Bauvorhaben langfristig planen und das Geld erst in einigen Jahren benötigen.

### Vorteile: Zinssicherheit und staatliche Förderung

Der große Vorteil des Bausparens liegt in der Darlehensphase, denn die Zinsen sind meist im Vergleich zu anderen Finanzierungsformen niedriger. Dieser Vorteil kommt insbesondere in einer Hochzinsphase zum Tragen. Überdies hat der Bauherr absolute Zinssicherheit: Der Zins bleibt über die gesamte Laufzeit gleich; es gibt also keine Zinsbindungsfrist, nach deren Ablauf das Darlehen zu einem womöglich ungünstigeren Zinssatz verlängert werden muss. Vorzeitige Tilgungen sind bei Bausparkassen problemlos möglich. In einem solchen Fall kann es aber sinnvoller

sein, die überschüssigen Geldbeträge zu einem Zinssatz anzulegen, der höher als der Darlehenszins ist.

Bauspardarlehen haben den weiteren Vorteil, dass sie im Grundbuch meist nachrangig eingetragen werden können. Einen zusätzlichen Anreiz bietet Bausparen durch die staatliche Förderung. Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von weniger als 25.600 Euro (Verheiratete 51.200 Euro) erhalten die so genannte Wohnungsbauprämie. Sie beträgt jährlich 8,8 Prozent auf Einzahlungen bis maximal 512 Euro (Verheiratete 1.024 Euro). Zusätzlich können Arbeitnehmer innerhalb der Einkommensgrenzen von 17.900 Euro (Verheiratete 35.800 Euro) vermögenswirksame Leistungen in Höhe von jährlich 470 Euro in einen Bausparvertrag einzahlen und erhalten vom Staat eine Arbeitnehmersparzulage in Höhe von 9 Prozent (940 Euro für Ehepaare, wenn beide Arbeitnehmer sind). Sie können allerdings nicht für ein und denselben Einzahlungsbetrag beide Formen der Förderung in Anspruch nehmen. Wollen Sie beide Förderarten parallel nutzen, muss für jede der entsprechende Betrag gespart werden.

### Der richtige Mix – die richtige Bank

Nach Lektüre des vorhergehenden Kapitels sollten Sie in der Lage sein, Ihr Haus sowie die richtige Kombination der KfW-Programme und übrigen Fördermittel auszuwählen. Wenn Sie jetzt noch Internetplattformen wie interhyp, planethome oder creditweb besuchen und sich dort für den in der Regel benötigten Bankkredit Angebote einholen, dann sind Sie bestens für den Besuch bei Ihrer Hausbank vorbereitet.

### »» Finanzierungsbeispiel:

Angenommen Sie wollen ein Bauvorhaben mit Gesamtkosten von 300.000 Euro (inkl. Grundstück) realisieren, dann ergibt sich beispielsweise folgende Rechnung:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Verkehrswert:                        | 300.000 Euro  |
| Minus 15 Prozent Sicherheitsabschlag | - 45.000 Euro |
| <hr/>                                |               |
| Beleihungswert                       | 255.000 Euro  |

Normalerweise beansprucht die Hausbank den ersten Rang, heißt: sie möchte im Grundbuch an erster Stelle stehen, um im Versteigerungsfall als erstes bedient zu werden. Derartige Erstrangkredite werden im allgemeinen bis zur Höhe von 60 bis 80 Prozent des Beleihungswertes vergeben.

Nehmen wir in unserem Beispiel eine Beleihungshöhe von 70 Prozent (von 255.000 Euro) an, dann ergibt sich ein maximaler Kreditbetrag von 178.500 Euro.

Außerdem sind folgende Mittel vorhanden bzw. zur Beantragung vorgesehen:

|   |                  |
|---|------------------|
| Bauspardarlehen (Vertragssumme 80.000 Euro)<br>(Zinssatz: 4,5 Prozent, Laufzeit 12 Jahre)                         | 48.000 Euro      |
| Eigenkapital (Ansparsumme Bausparvertrag)   | 32.000 Euro      |
| Sonstige Ersparnisse  | 8.000 Euro       |
| KfW-Kredit Effizienzhaus 70 (Prog. 153)<br>(3,05 Prozent, 5 Jahre tilgungsfrei, 10 Jahre fest, Laufzeit 30 Jahre) | 50.000 Euro      |
| <hr/>   |                  |
| Zwischensumme   | 168.000 Euro     |
| <br>Restfinanzierung  | <br>132.000 Euro |

Diesen Betrag könnte die Hausbank voll finanzieren, da die Beleihungsgrenze von 178.500 Euro nicht erreicht wird. Allerdings wäre auch der KfW-Standardkredit aus dem Wohneigentumsprogramm eine Alternative:

|   |             |
|---|-------------|
| Maximal 30 Prozent von 300.000 Euro<br>(4,40 Prozent, 3 Jahre tilgungsfrei, 15 Jahre fest, Laufzeit 20 Jahre) | 90.000 Euro |
|---|-------------|

Die Restfinanzierung durch die Hausbank läge damit nur noch bei 42.000 Euro. Letztlich ist es Verhandlungssache, wie hoch der Bankkredit sein wird. Mitunter sind die Angebote der Banken im Vergleich zum KfW-Standardkredit durchaus wettbewerbsfähig.



Sie wissen, was Sie sich leisten können, haben sich für ein Effizienzhaus im Sprachgebrauch der KfW entschieden, vielleicht einen zuteilungsreifen Bausparvertrag in der Tasche, wissen, welche Fördermittel Sie von Bund, Land und Kommune beanspruchen können und kennen Ihren verbleibenden Fremdfinanzierungsbedarf.

Leider ist oft schwierig an die günstigen KfW-Kredite heranzukommen. Mindestkreditsummen bis zu 25.000 Euro oder gar nur Vergabe in Verbindung mit einer hauseigenen Baufinanzierung sind bei manchen Banken an der Tagesordnung. Vergleichen Sie daher. Es gibt auch kundenfreundlichere Kreditinstitute mit geringen Mindestkreditbeträgen und „KfW-freundlicherer“ Haltung.

An der Bank führt allerdings kein Weg vorbei. Nur sie kann die KfW-Anträge stellen, da sie für die richtige Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Kreditnehmers

haftet. Dazu ermittelt sie aus Bau-, Grundstücks- und Baunebenkosten den so genannten Verkehrswert des Objektes, rechnet ca. 10 bis 20 Prozent nicht immer nachvollziehbaren Sicherheitsabschlag ab und gelangt so zum Beleihungswert (Beispielrechnung s. Kasten Seite 33).

**So sichern Sie sich zusätzlich ab!**

Damit im Falle eines Falles das Eigentum nicht auf dem Spiel steht, gilt es, ein Darlehen bedarfsgerecht und günstig abzusichern. Verstirbt zum Beispiel der Versorger der Familie, können die Hinterbliebenen die finanziellen Belastungen der Darlehensverpflichtung meist nicht tragen. Oder eine Krankheit kann dazu führen, dass Sie Ihren Beruf nicht mehr ausüben und Ihre Raten nicht mehr bezahlen können. Hier hilft eine flexible Risiko-Lebensversicherung. Bei dieser Form der Versicherung passt sich der Todesfallschutz Jahr für Jahr nach einem vorher festgelegten Verlauf (Leistungsplan) der Höhe des Darlehens an. Im Todesfall wird die verbleibende Restschuld voll zurückgezahlt, so dass für die Familie diese finanzielle Belastung entfällt.

**Tipps vom Versicherungsexperten:**

- In ausreichender Höhe absichern. Empfohlen wird eine Absicherung über die komplette Darlehenshöhe, damit für die Familie im Todesfall diese finanzielle Belastung entfällt
- Beide Partner absichern. Am besten in gleicher Höhe. Denn den Unterhalt der Familie gewährleisten beide Partner gemeinsam – auch der Haushalt und



Foto: LBS

*Wichtig für die Hausfinanzierung: der richtige Mix aus Eigenkapital, Fördermitteln und Kredit.*

die Erziehung der Kinder gehören dazu.

- Laufzeit an die Darlehensdauer anpassen. Damit die finanzielle Belastung auch bis zum Schluss abgedeckt ist. Denn oft wird die Laufzeit nur der Zinsfestschreibung angepasst.
- Tilgungsfreie Jahre berücksichtigen. Wenn vereinbart wurde, dass das Darlehen in den ersten Jahren nicht getilgt wird – um die anfängliche Rate niedrig zu halten – kann dies berücksichtigt werden.

**Berufsunfähig – was dann?** Seit 1.1.2001 gibt es statt der gesetzlichen Berufsunfähigkeits-Rente die zweistufige Erwerbsminderungsrente, mit zum Teil deutlich geringeren Leistungen. Eine private Berufsunfähigkeits-Versicherung verbessert bzw. sichert den erforderlichen Schutz.

## Bauherren- Haftpflichtversicherung

Jeder Bauherr muss seine Baustelle absichern und mögliche Gefahren beseitigen. Hierzu gehören z.B. die Abdeckung von Kellerschächten, die Straßenreinigung etc. Besonders wichtig: Wenn die Baufirma zahlungsunfähig wird oder der Schadenstifter nicht zu ermitteln ist, muss der Bauherr für den Schaden aufkommen.

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt Sie in Ihrer Eigenschaft als Bauherr vor diesen Schadenersatzansprüchen während der gesamten Bauzeit. Hierbei ist ein einmaliger Beitrag zu entrichten, der für die gesamte Bauzeit (längstens jedoch zwei Jahre) gilt. Dauert das Bauvorhaben länger, kann auch die Versicherungsdauer verlängert werden.



Zur guten Beratung gehört auch die Absicherung der Bauherrenrisiken.

USFELD

THEATER-  
STRASSE

BERLINER  
STRASSE

FREI



PARKEN



# Der Grundstückskauf

Bei den Kosten für ein Eigenheim ist der Grundstückspreis ein großer Brocken: Durchschnittlich macht er ein Viertel der Gesamtkosten aus, in Ballungsgebieten und besonders attraktiven Wohngebieten auch bedeutend mehr.

Viele Bauherren zieht es deshalb aufs Land, denn hier sind die Quadratmeterpreise oft wesentlich niedriger als in städtischen Regionen. Doch bevor man sich für das Landleben entscheidet, sollte man genau nachrechnen. Gibt es keine ausreichenden Bahn- oder Busverbindungen, ist eventuell ein Zweitwagen fällig. Der schlägt mit mehreren hundert Euro im Monat zu Buche. Das sind dauerhafte Ausgaben, die man bei der Beurteilung des Grundstückspreises bedenken sollte.

Viel Geld können Sie sparen, wenn Sie bereit sind, Abstriche bei der Grundstücksgröße zu machen. Für ein frei stehendes Einfamilienhaus benötigt man in der Regel mindestens 400 m<sup>2</sup>. Für ein Reihenhauses oder eine Doppelhaushälfte kommt man schon mit 200 bis 300 m<sup>2</sup> aus. Den finanziellen Spielraum, den Sie so gewinnen, können Sie für die Gestaltung Ihres Hauses nutzen.

## Wie finden wir das passende Grundstück?

Wichtig für die Wohnqualität ist eine ausreichende Infrastruktur. Deshalb sollten Sie gleich zu Anfang prüfen:

- Sind Kindergärten und Schulen in erreichbarer Nähe?

- Wo gibt es die nächsten Einkaufsmöglichkeiten?
- Ist die ärztliche Versorgung ausreichend?
- Welche Freizeiteinrichtungen gibt es in der Umgebung?
- Wie steht es mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr?

Hat man erst einmal eingegrenzt, welche Region in Frage kommt, gibt es verschiedene Wege, um das passende Grundstück zu finden:

- Erkundigen Sie sich bei den Gemeindeverwaltungen: Viele Gemeinden weisen kommunales Bauland aus, einige führen auch Listen über private Grundstücke, die zum Verkauf stehen.
- Bitten Sie Verwandte, Freunde und Arbeitskollegen um ihre Hilfe. Gerade aus diesem Kreis kommen oft wertvolle Tipps.
- Setzen Sie sich ins Auto und schauen Sie sich auf eigene Faust um. Gar nicht selten entdeckt man in Neubaugebieten brachliegende Grundstücke oder Baulücken in Bestandsgebieten. Fragen Sie ruhig die Nachbarn, wem das Land gehört und ob es verkauft werden soll. Informationen über den Eigentümer können Sie sich auch beim Katasteramt



»» Das sollten Sie noch wissen:

## Checkliste für die Grundstückssuche

| Nachgefragt bei                  | ja | nein | Anmerkungen |
|----------------------------------|----|------|-------------|
| Gemeinde                         |    |      |             |
| Bauträgern                       |    |      |             |
| Baubetreuungsunternehmen         |    |      |             |
| Wohnungsbauunternehmen           |    |      |             |
| Architekten (Achtung: Kosten!)   |    |      |             |
| Bausparkassen (Achtung: Kosten!) |    |      |             |
| Banken                           |    |      |             |
| Sparkassen                       |    |      |             |
| Zeitungsannoncen geprüft?        |    |      |             |
| Verwandten                       |    |      |             |
| Freunden                         |    |      |             |
| Nachbarn                         |    |      |             |
| Maklern (Achtung: Kosten!)       |    |      |             |
| Kirchen                          |    |      |             |
| Stiftungen                       |    |      |             |
| Sonstigen                        |    |      |             |

besorgen. Scheuen Sie sich nicht, mit dem Eigentümer Kontakt aufzunehmen.

- Sehen Sie die Immobilienanzeigen der Tageszeitungen durch. Mitunter lohnt es sich, selbst ein Inserat aufzugeben.
- Banken, Sparkassen oder Bausparkassen vermitteln häufig Bauland. Die Informationen sind kostenlos, für die erfolgreiche Vermittlung muss man allerdings Maklergebühr zahlen. Der Grundstückskauf verpflichtet Sie aber nicht, einen Bausparvertrag abzuschließen oder den Kauf durch die ver-

mittelnde Bank oder Sparkasse finanzieren zu lassen.

- Mitunter bleibt nur der Weg zum Makler. Schalten Sie ruhig mehrere Makler ein. Der Wettbewerb erhöht Ihre Chance, an das optimale Grundstück zu kommen. Die Dienste des Maklers kosten erst Geld, wenn er Ihnen ein Grundstück erfolgreich vermittelt hat. Das sieht jedenfalls das Gesetz vor. Will der Makler mit Ihnen Sondervereinbarungen treffen, die davon abweichen, muss er sie im Vertrag deutlich kennzeichnen. Achten Sie auch auf die Allgemeinen Geschäfts-

bedingungen (AGB). Mitunter stecken auch hier Punkte, die für den Käufer nachteilig sind. Die Maklercourtage wird erst bei Abschluss des Kaufvertrages fällig. Üblich sind zwischen 4 und 6 Prozent vom Verkaufspreis plus Mehrwertsteuer. Die Courtage teilen sich in der Regel (abhängig vom Bundesland) Käufer und Verkäufer.

- Wenn Sie sich für den Hausbau mit einem Bauträger entschlossen haben, können Sie sich an eine Wohnungsbau-gesellschaft wenden; solche Unternehmen kaufen häufig Bauland auf Vorrat und können Ihnen in vielen Fällen günstige Angebote machen.

### Welche Bedingungen muss das Grundstück erfüllen?

Die Lage und der Preis sind zwei entscheidende Faktoren beim Grundstückskauf. Aber genauso wichtig ist, dass Sie dort Ihr Haus auch so bauen können, wie es Ihren Vorstellungen entspricht. Auch das Wohnumfeld muss stimmen, damit Sie sich in Ihrem neuen Heim wirklich wohlfühlen können. Vor dem Kauf sollte man also den anvisierten Bauplatz „auf Herz und Nieren“ prüfen. So vermeidet man böse Überraschungen und unerwartete Folgekosten.

### Das Grundstück muss Bauland sein

Die entscheidende Voraussetzung: Das Grundstück muss als Bauland ausgewiesen sein. Das erfahren Sie beim zuständigen Bauamt oder bei der Gemeinde. Mitunter hat die Gemeinde auch so genanntes Bauerwartungsland ausgewiesen. Das ist zwar als Wohngebiet vorgesehen, aber es gibt

noch keinen verbindlichen Bebauungsplan dafür. Das heißt: Sie haben keinen verbrieften Rechtsanspruch auf die Genehmigung Ihres Bauvorhabens. Aber auch wenn Sie davon ausgehen können, grünes Licht zu bekommen, müssen Sie sich unter Umständen noch einige Zeit gedulden, bis Sie den Bagger bestellen können. Wenn Sie Bauerwartungsland kaufen wollen, sollten Sie in jedem Fall eine Bauvoranfrage an die Gemeinde oder das Bauamt richten. So erfahren Sie, ob Ihr Bauvorhaben auf dem Grundstück überhaupt machbar und genehmigungsfähig ist.

### Der Zuschnitt des Bauplatzes

Bei der Besichtigung des Grundstücks sollte man auf jeden Fall den Lageplan dabei haben. Man bekommt ihn im Maßstab 1:1000 als Fotokopie beim Katasteramt,



Prüfen Sie das Grundstück sorgfältig, um kostspieligen Überraschungen vorzubeugen.

bei der Gemeinde oder bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Er verzeichnet den genauen Verlauf der Grundstücksgrenzen. Die stimmen mit dem aktuellen Verlauf von Hecken, Baumreihen oder Gräben nämlich häufig nicht überein.

Der **Bauplatz** sollte so geschnitten sein, dass er zu Ihren Haus-Vorstellungen passt. Vor allem die Ausrichtung des Grundstücks zur Straße und zu den Himmelsrichtungen muss stimmen. Wichtig sind die Lichtverhältnisse. Stehen beispielsweise auf den Nachbargrundstücken hohe und dichte Bäume, liegen die eigenen Wohnräume möglicherweise im Dunkeln. Deshalb sollten Sie sich den Bauplatz zu unterschiedlichen Tageszeiten ansehen.



Foto: MEV

*Für Neubaugebiete legen die Kommunen im Bebauungsplan die Rahmenbedingungen fest. Jedes Haus wird darauf geprüft, ob es allen Vorgaben Rechnung trägt.*

## Die Bodenbeschaffenheit

Verlangen Sie vom Verkäufer ein Bodengutachten oder geben Sie selbst eines in Auftrag. Wenn nämlich die Tragfähigkeit

nicht ausreicht, muss der Boden möglicherweise für viel Geld ausgetauscht werden oder es ist eine aufwändige Gründung erforderlich. Auch ein hoher Grundwasserstand kann beträchtliche Zusatzkosten verursachen: z.B. für eine Grundwasserabsenkung im Bauzustand und für einen Keller in Form einer wasserdichten Betonkonstruktion (so genannte Weiße Wanne). Vorsicht auch bei Hanggrundstücken. Eine solche Lage bietet oft einen schönen Ausblick, aber sie hat auch ihren Preis: Ist der Höhenunterschied auf dem Grundstück zu groß, sind zusätzliche Stützmauern und umfangreiche Treppenanlagen erforderlich. Im Zweifelsfall sollte man sich vom Architekten beraten lassen. Er weiß, ob das Grundstück wirklich geeignet ist.

## Der Bebauungsplan

Eine wichtige Grundlage für Ihre Entscheidung ist der Bebauungsplan. Ihn bekommen Sie bei der Gemeinde oder beim Bauamt. Er zeigt, welche Auflagen für den Bauplatz bestehen und ob Sie so bauen können, wie Sie möchten. Der Bebauungsplan beantwortet z.B. folgende Fragen:

- Wie viele Geschosse sind erlaubt?
- Wieviel von der Grundstücksfläche darf überbaut werden?
- Wieviel davon darf Wohnfläche sein?
- Wo verlaufen die Baugrenzen?
- Gibt es vorgeschriebene Bauweisen oder Dachformen?
- Sind bestimmte Versorgungsanschlüsse, zum Beispiel für Fernwärme oder Gas, vorgeschrieben?

Einen Bebauungsplan zu lesen, ist nicht ganz einfach. Besser ist es, sich dabei von einem Mitarbeiter des Bauamtes, vom Architekten oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur helfen zu lassen.



## Grunderwerbsteuer und Erschließungskosten

Mit dem Grundstückspreis allein ist es leider nicht getan. Zu den Folgekosten gehört in jedem Fall die Grunderwerbsteuer. Sie beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises. Unter Umständen kommen noch die Erschließungskosten hinzu: Bei einem neu erschlossenen Baugebiet wird jeder Grundstückseigentümer für Maßnahmen wie Straßenbau und -beleuchtung, Versorgungsleitungen oder Kanalbau anteilig zur Kasse gebeten. Fragen Sie in jedem Fall, ob diese Erschließungskosten bereits im Kaufpreis enthalten sind.

## Die Umgebung

Das schönste Grundstück verliert seinen Wert, wenn vor der Haustür der Verkehr

brandet oder Belästigungen aus Industriegebieten drohen. Befinden sich Gewerbegebiete, Bahngleise oder Hauptverkehrsstraßen in der Nähe? Dann empfiehlt es sich, werktags zu unterschiedlichen Tageszeiten zum Grundstück zu fahren. So erfahren Sie, wie stark die Belastung tatsächlich ist. Grenzt das Grundstück an brachliegendes Gelände? Dann sollte man sich bei der Gemeinde nach der künftigen Nutzung erkundigen. Genaue Auskunft gibt der Flächennutzungsplan, den man dort einsehen kann. Er verrät, ob beispielsweise demnächst der Bau einer großen Straße oder die Ansiedlung von Gewerbe geplant ist.

## Der Kaufvertrag

Jeder Grundstückskauf muss vom Notar beurkundet werden. Er ist der unparteiische Mittler zwischen Käufer und Verkäu-



Foto: VBT

*Prüfen Sie das Grundstück, alle dazu gehörigen Unterlagen und die kommunalen Planungen für die nähere Umgebung.*



Foto: F1 online

*Jeder Grundstückskauf muss von einem Notar beurkundet werden.*

fer und wird in der Regel auch von beiden bezahlt. Die Kosten für den Kaufvertrag und die Grundbucheintragung liegen bei ca. 1,5 Prozent der Kaufsumme. Sie lassen sich aber nicht umgehen, denn auch schriftliche Vereinbarungen haben ohne notarielle Unterschrift keine rechtliche Geltung. Zudem kann es sinnvoll sein, mit dem Verkäufer einen so genannten Vorvertrag abzuschließen. Dann hat man die Kaufbedingungen schon einmal schwarz auf weiß und kann sie noch einmal in Ruhe Punkt für Punkt durchgehen.

**Bevor Sie sich** mit dem Verkäufer zur Vertragsunterzeichnung treffen, sollten Sie sich vom Notar einen Entwurf des vorgesehenen Vertrages geben lassen und ihn genau mit dem Vorvertrag vergleichen. Mit der Notargebühr erwirbt man auch das Recht auf eine kostenlose Beratung. Wenn es also Unklarheiten gibt, sollten Sie den Notar vor der Vertragsunterzeichnung auf jeden Fall um eine Unterredung bitten. Ist der Vertrag nämlich erst einmal unterschrieben, ist es für Änderungswünsche zu spät.

**Der Notar** ist auch verpflichtet, Einblick in das Grundbuch zu nehmen und Sie über die Eintragungen zu informieren. Das Grundbuch wird vom Amtsgericht geführt. Dort sind Hypotheken oder Grundschulden

verzeichnet aber auch so genannte Lasten wie z.B. Wege- oder Nutzungsrechte. Sie sollten sich schon vorher vom Verkäufer einen aktuellen Grundbuchauszug geben lassen oder selbst zum Grundbuchamt gehen. Die Grundbucheinsicht ist kostenlos, Sie müssen allerdings ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dafür genügt eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers oder ein Kaufvertragsentwurf mit den entsprechenden Grundstücksdaten. Wenn Sie den Grundstücksverkauf über eine Bank finanzieren wollen, benötigen Sie eine beglaubigte Kopie des Grundbuchauszugs.

»» **Das sollten Sie noch wissen:**

## Nebenkosten beim Grundstückskauf

- Grunderwerbsteuer:  
Sie beträgt 3,5 % vom Kaufpreis. Erst wenn Sie das Geld an das Finanzamt überwiesen haben, werden Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- Erschließungskosten, falls nicht schon im Kaufpreis enthalten
- Notar- und Gerichtskosten:  
belaufen sich auf ca. 1,5 % vom Kaufpreis
- möglicherweise Kosten für ein Bodengutachten
- eventuell Maklercourtage:  
ca. 4 bis 6 % vom Kaufpreis (u.U. übernimmt der Verkäufer die Hälfte)



# Das Register

|                                   |                   |  |                           |
|-----------------------------------|-------------------|--|---------------------------|
| Abdichtung                        | S. 59             | Carport                                    | S. 78, 79                 |
| Absicherung                       | S. 34             | Checklisten                                | S. 108, 109               |
| Annuität                          | S. 27             | CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm | S. 19                     |
| Annuitätendarlehen                | S. 27 ff.         |  |                           |
| Arbeitnehmersparzulage            | S. 32             | Dach                                       | S. 68 ff.                 |
| Architekt                         | S. 24, 45, 51 ff. | Dachgeschoss                               | S. 70 ff.                 |
| Auftrittsbreite                   | S. 98             | Dachform                                   | S. 47, 68 ff.             |
| Außenanlage                       | S. 95 ff.         | Dachneigung                                | S. 70                     |
| Außenbeleuchtung                  | S. 99 ff.         | Dachstuhl                                  | S. 70                     |
| Außentreppe                       | S. 98 ff.         | Dachziegel                                 | S. 74                     |
|                                   |                   | Decken                                     | S. 63, 67                 |
| Bad                               | S. 81 ff.         | Doppelhaus                                 | S. 48                     |
| Bankdarlehen                      | S. 25 ff.         |  |                           |
| Barrierefrei bauen                | S. 46, 47         | Effektivzins                               | S. 26, 29                 |
| Bauantrag                         | S. 51, 54         | Effizienzhaus                              | S. 17, 18, 19, 23, 24, 34 |
| Bauerwartungsland                 | S. 39             | Eigenkapital                               | S. 14, 15, 25, 27, 33     |
| Baufinanzierung                   | S. 25 ff.         | Eigenleistung                              | S. 50                     |
| Baufreigabeschein                 | S. 54             | Einbruchsgefahr                            | S. 93                     |
| Bauherren-Haftpflichtversicherung | S. 35             | Einkommensgrenzen                          | S. 16, 22                 |
| Baukosten                         | S. 48 ff.         | Einkünfte                                  | S. 13, 14                 |
| Bauland                           | S. 38 ff.         | Einspeisevergütung                         | S. 88                     |
| Bauspardarlehen                   | S. 25, 31, 32     | Einzelhaus                                 | S. 47, ff.                |
| Bausparkasse                      | S. 32             | Elektroinstallation                        | S. 85 ff.                 |
| Bausparsumme                      | S. 31             | Energieeinsparung                          | S. 71                     |
| Bausparvertrag                    | S. 26, 31, 32     | Energieeinsparverordnung                   | S. 17, 20, 49, 86, 93     |
| Baustoff-Fachhandel               | S. 49, 52, 101    | Erneuerbare-Energien-Gesetz                | S. 88                     |
| Bauteam                           | S. 55             | Erschließungskosten                        | S. 42                     |
| Bauträger                         | S. 38, 39, 52, 54 | Estrich                                    | S. 67, 75                 |
| Bauunternehmen                    | S. 49, 51         |  |                           |
| Bauvoranfrage                     | S. 39, 54         | Fassade                                    | S. 61                     |
| Bebauungsplan                     | S. 39, 40, 41, 48 | Fenster                                    | S. 79, 92 ff.             |
| Belastung                         | S. 11, 12, 14     | Fertighäuser                               | S. 64                     |
| Beleihungsobergrenze              | S. 27, 33         | Fertigkeller                               | S. 58                     |
| Beleihungswert                    | S. 27, 33, 34     | Finanzierung                               | S. 15, 25 ff.             |
| Berufsunfähigkeitsrente           | S. 35             | Flächennutzungsplan                        | S. 42                     |
| Beton                             | S. 58, 71, 111    | Fördermittel                               | S. 15 ff.                 |
| Betondach                         | S. 71             | Forward-Darlehen                           | S. 112                    |
| Betondachsteine                   | S. 74             | Fremdfinanzierungsbedarf                   | S. 14                     |
| Betonsteine                       | S. 61             | Fundament                                  | S. 58, 99                 |
| Bodenbeläge                       | S. 50             | Fußboden                                   | S. 75                     |
| Bodengutachten                    | S. 40             |  |                           |
| Betonpalisaden                    | S. 99             | Garage                                     | S. 78, 79                 |
| Bodenplatte                       | S. 58             | Gartenteich                                | S. 101                    |
| Bonität                           | S. 25             | Gas  | S. 13, 87                 |
| Brandschutz                       | S. 60, 67         | Gauben                                     | S. 70                     |

|                       |   |                          |                                       |
|-----------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| Gebäudeeinmessung     | S. 55                                   | Niedrigenergiehaus       | S. 17, 23, 49, 86, 89, 93             |
| Generalübernehmer     | S. 52                                   | Notar                    | S. 42, 43                             |
| Generalunternehmer    | S. 54                                   |                          |                                       |
| Gesamtkosten          | S. 11, 12, 19, 21, 33                   | Passivhaus               | S. 17, 23, 24, 49, 89, 112            |
| Geschossdecke         | S. 67                                   | Pflegekassen             | S. 16, 47                             |
| Grundbuch             | S. 33, 43                               | Photovoltaik             | S. 87, 88                             |
| Grundbuchauszug       | S. 43                                   |                          |                                       |
| Grundschuld           | S. 27                                   | Qualitätskontrolle       | S. 24, 54                             |
| Grundsteuer           | S. 13                                   |                          |                                       |
| Grundstück            | S. 11, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42       | Raumklima                | S. 59, 71                             |
| Grundstückspreis      | S. 15, 37, 42                           | Regenwassernutzung       | S. 102                                |
| Grundwasserstand      | S. 40                                   | Reihenhaus               | S. 45, 48                             |
|                       |   | Rohbau                   | S. 57 ff.                             |
| Hausbank              | S. 18, 19, 32, 33                       |                          |                                       |
| Haustechnik           | S. 50                                   | Sanieren                 | S. 19                                 |
| Heizung               | S. 13, 86 ff.                           | Schallschutz             | S. 59, 60, 68                         |
| Holzbauweise          | S. 62                                   | Solar                    | S. 15, 23, 86, 87                     |
| Holzpellets           | S. 15, 87                               | Sonderkündigungsrecht    | S. 25                                 |
| Honorarordnung (HOAI) | S. 24, 52                               | Sondertilgung            | S. 31                                 |
| Hypothekenbank        | S. 27, 30                               | Strom                    | S. 13, 84, 88                         |
| Hypothekenzinsen      | S. 26                                   | Systemhaus               | S. 63                                 |
|                       |   |                          |                                       |
| Innenausbau           | S. 81                                   | Tilgung                  | S. 11, 14, 21, 28, 31, 32             |
| Innenwände            | S. 66                                   | Tilgungszuschuss         | S. 20                                 |
| Instandhaltung        | S. 13                                   | Treppe                   | S. 76, 77, 98                         |
|                       |   | Trittschalldämmung       | S. 67, 75                             |
| Kalksandstein         | S. 61, 112                              | Trockenbauweise          | S. 66                                 |
| Kaufen                | S. 19                                   | Türen                    | S. 90, 99                             |
| Keller                | S. 57, 58, 59                           |                          |                                       |
| KfW Förderbank        | S. 5, 15, 16, 18, 22                    | U-Wert                   | S. 89                                 |
| KfW Kredit            | S. 33                                   | Uw-Wert                  | S. 93                                 |
| Kniestock             | S. 70                                   | Unfallversicherung       | S. 50, 51                             |
| Kosten                | S. 7, 9, 12, 13, 24, 29, 62, 81, 82, 85 |                          |                                       |
| Küche                 | S. 84                                   | Wände                    | S. 59 ff., 66                         |
|                       |   | Wärmedämmung             | S. 23, 58, 60 ff., 67, 73, 93         |
| Lärmschutz            | S. 66, 71, 103                          | Wärmepumpe               | S. 23, 87                             |
| Landesbauordnung      | S. 54, 98                               | Wärmerückgewinnung       | S. 89, 113                            |
| Laufzeiten            | S. 18, 20, 25, 26, 29, 32, 33           | Wohnfläche               | S. 13, 22, 40, 45, 46, 48             |
| Lebenshaltungskosten  | S. 13, 14                               | Wohnraumförderungsgesetz | S. 22                                 |
| Lebensversicherung    | S. 25, 26                               | Wohn-Riester             | S. 20, 21                             |
|                       |   | Wohnungsbauprämie        | S. 15, 32                             |
| Makler                | S. 38                                   |                          |                                       |
| Maklergebühr          | S. 38                                   | Ziegel                   | S. 60, 61, 113                        |
| Massivbau             | S. 57                                   | Zinsbindungsfrist        | S. 11, 18, 28, 31, 32                 |
| Massivdach            | S. 71, 72                               | Zinsen                   | S. 18, 23, 26                         |
| Mauer                 | S. 102, 103                             | Zinssatz                 | S. 14, 16, 17, 20, 28, 29, 30, 32, 33 |
| Mauerwerk             | S. 59, 60, 63                           | Zuschuss                 | S. 15, 18, 20                         |
|                       |   | Zwischenfinanzierung     | S. 32                                 |
| Nassbauweise          | S. 66                                   |                          |                                       |
| Nebenkosten           | S. 13, 15, 43                           |                          |                                       |



# BAUEN SIE JETZT!

**Noch mehr Tipps** und Informationen rund um Neubau, Renovierung und Immobilienkauf finden Sie in den vollständigen Ausgaben unserer Ratgeber.

Wie komme ich an KfW-Fördermittel? Welche Landesmittel gibt es? Was schreibt die Energieeinsparverordnung vor? Wie werde ich Stromerzeuger? Was ist beim Innenausbau zu beachten? Was kostet mich der Architekt? Wer hilft mir bei kniffligen bautechnischen Fragen? – Keine Frage bleibt unbeantwortet.

Für eine geringe Gebühr bieten wir Ihnen in Kürze den **Neubauratgeber** (124 Seiten) und den **Modernisierungsratgeber** (148 Seiten) zum Download an.

Viel Erfolg wünscht Ihnen Ihr  
BAUEN SIE JETZT - Team

[www.bauen-sie-jetzt.de](http://www.bauen-sie-jetzt.de)