

Stiftung
Warentest

test



Sparpotenziale beim Hausbau von der Planung bis zur Ausstattung

GÜNSTIG BAUEN

Für Fertig-
häuser und
Architekten-
häuser

INHALTSVERZEICHNIS

WAS HEISST GÜNSTIG BAUEN?

8 Baukosten senken

- 8 Woraus setzen sich die Baukosten für ein privates Wohnhaus zusammen?
- 9 Wie hoch sind typische Baukosten beim Einfamilienhaus?
- 9 Was genau bedeutet „Günstig bauen?“
- 9 Eigene Wünsche berücksichtigen
- 10 Inspiration finden
- 10 Bestandsaufnahme machen
- 10 Kosten- und Preisangaben
- 11 Wo entstehen die meisten Kosten?
- 12 Wo ist finanzieller Spielraum möglich, was kann verschoben werden?
- 12 Welche Einsparungen können später zu Mehrkosten führen?

14 Interview: „Beratung spart Baukosten.“

17 Richtig finanzieren

- 17 Finanzierungsplan aufstellen
- 17 Welches Darlehen ist das richtige?
- 18 Sondertilgung und Vollfinanzierung
- 19 Wie komme ich zum besten Kredit?
- 19 Bauförderung

20 Grundstück prüfen

- 20 Baugrund und Bodenbeschaffenheit
- 21 Was bedeutet die Bodenklasse für die Kosten?
- 21 Beim Erdaushub sparen
- 21 Lässt sich mit „schwierigen“ Grundstücken sparen?
- 23 Wie ist das Grundstück ausgerichtet?
- 23 Wie wirkt sich die Infrastruktur auf die Kosten aus?

24 Günstige Haustypen

- 24 Freistehendes Einfamilienhaus
- 24 Doppelhaus
- 24 Reihenhäuser
- 25 Mehrparteienhaus (Baugemeinschaften)
- 25 Tiny Houses
- 26 Fertighäuser
- 28 Architektenhaus – welche Leistungen sind enthalten?
- 28 Bauträgerhaus – bequemer Hauserwerb oder Risiko?

30 Interview: „Zusatzkosten im Blick behalten!“

32 Vorbereitung hilft sparen

- 32 Der richtige Zeitpunkt für den Baubeginn
- 32 Die Baustelle einrichten
- 33 Sicherheit auf der Baustelle – nicht am falschen Ende sparen

34 Baumängel vermeiden

- 35 Den Bauprozess streng kontrollieren
- 35 Regelmäßige Baubesprechungen abhalten

36 Interview: „Baufortschritt kontrollieren!“

37 Sparen durch Eigenleistung

- 38 Fallstricke bei der Eigenleistung
- 39 Wann sind Eigenleistungen sinnvoll?
- 41 Ausbauhaus – lohnt sich das?

42 Günstig gebaut – Beispielprojekte

- 42 In zweiter Reihe vorn dabei
- 48 Wohnen im Winkel

HAUSTECHNIK UND ENERGIE

54 Ganzheitlich planen spart Kosten

- 54 Zusammenspiel von Bauform, Materialien und Heiztechnik
- 55 Wärmedurchlässigkeit, U-Wert und Dämmwirkung

56 Energiestandards

- 56 Fördermöglichkeiten
- 56 KfW-Effizienzhaus (55, 40, 40 Plus)
- 57 Passivhaus und KfW-40-Haus im Vergleich
- 58 Helfen Passivhaus- und KfW- Effizienzhaus 40 beim Kosten sparen?
- 58 Fenster: Zwei- oder Dreischeibenverglasung?
- 59 Luftdichtheit – der Blower-Door-Test

60 Wann braucht man eine Lüftungsanlage?

- 60 Warum lüften?
- 61 Fensterlüftung
- 61 Mechanische Lüftungsanlagen

63 Günstige Heizsysteme

- 63 Wärmeverteilung im Raum
- 63 Hybridheizung: Kostengünstig durch Kombination von Energiequellen
- 64 Pelletheizung anstatt Kaminofen
- 65 Fernwärme

66 Wärmepumpen

- 66 Luftwärmepumpen
- 67 Erdwärmepumpen
- 68 Grundwasserwärmepumpen
- 68 Passives Kühlen mit Wärmepumpen
- 68 Welche Varianten sind kostengünstig?

70 Kosten sparen mit Solarenergie

- 70 Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- 70 Mit Photovoltaik Strom gewinnen

72 Günstig gebaut – Beispielprojekt

- 72 Maximal offen

KOSTEN SPAREN DURCH GUTE PLANUNG

80 Wie die Baukörperform die Kosten bestimmt

- 80 Geradlinige Baukörper sparen Kosten
- 80 Balkone, Erker und Wintergärten

82 Wann lohnt sich ein Keller?

- 82 Welche Kosten fallen an?
- 83 Vollkeller, Teilkeller oder Naturkeller?
- 83 „Kalter Keller“ oder „warmer Keller“?
- 84 Alternativen zum Keller

86 Günstige Grundrissplanung

- 86 Kostensparende Grundrisse
- 88 Platz sparen mit Einbaumöbeln
- 89 Flexible Grundrissgestaltung spart spätere Mehrkosten
- 90 Stockwerkverschließung: Lage und Platzbedarf von Treppen
- 93 Welche Raumgrößen sind sinnvoll?
- 94 Fenster clever planen
- 95 Küche, Bad, WC sinnvoll anordnen
- 95 Möblierung einplanen
- 96 Barrierefrei bauen
- 97 Wo finden sich Barrieren im Alltag?
- 97 Vorausschauend planen und Wiederverkaufswert miteinbeziehen

98 Günstig gebaut – Beispielprojekte

- 98 Raum bis unters Dach
- 104 Einfach komfortabel

BAUWERK UND MATERIALIEN

112 Massivbau oder Holzleichtbau?

- 112 Was beeinflusst die Materialkosten?
- 113 Massivbauten aus Mauerwerk
- 114 Holzleichtbau und Holzmassivbau

116 Günstig bauen mit Beton und Kunststoffen

- 116 Massivbauten aus Beton
- 117 Betontreppen im Rohbau
- 118 Kunststoffe: preiswerte Alternativen

119 Geschossdecken kostensparend planen

- 120 Holzdecken
- 120 Betondecken
- 121 Holz-Beton-Verbunddecken
- 121 Ziegeldecken

122 Fassaden kostensparend gestalten

- 122 Die günstigste Lösung: Putzfassaden
- 123 Baulicher Schutz vor Feuchteschäden und Algen
- 123 Fassaden mit Verkleidungen
- 124 Holzfassaden
- 124 Klinker und Klinkerriemchen
- 125 Fassadenplatten

126 Günstig dämmen

- 126 Welche Dämmstoffe sind preiswert?
- 127 Welcher Dämmstoff wofür?
- 127 Außenwanddämmung
- 128 Das Dach richtig dämmen
- 129 Bodenplatte und Kellerwände dämmen
- 129 Schalldämmung – nicht am falschen Ende sparen

130 Sparen bei Fenstern und Terrassentüren

- 130 Größe und Formate
- 131 Rahmen und Verglasung

132 Welches Dach ist am günstigsten?

- 133 Satteldach

- 133 Pultdach
- 134 Hoher Kniestock für mehr Raum im Dachgeschoss
- 135 Dachüberstand
- 135 Flachdach
- 135 Gauben oder Dachflächenfenster?
- 136 Dachdeckung – kostengünstige Varianten für Steildächer
- 137 Späterer Dachausbau

138 Mit Recycling sparen

- 139 Was lässt sich auf einem Grundstück wiederverwerten und retten?

140 Günstig gebaut – Beispielprojekte

- 140 Aus alt mach neu
- 146 Natürlich bis unters Dach

INNENAUSBAU MIT KLEINEM BUDGET

154 Leichte Trennwände in Trockenbauweise

- 154 Gipsbauplatten
- 155 Strohbauplatten
- 155 Platten aus Lehm
- 156 Holzplatten
- 156 Polycarbonatplatten

157 Interview: „An der richtigen Stelle sparen!“

160 Innentreppen

- 160 Maße und Konstruktion von Treppen
- 161 Platzbedarf
- 162 Treppen kostengünstig planen
- 163 Wie lässt sich der Raum unter der Treppe nutzen?

164 Innentüren

- 164 Kostenfaktoren bei Innentüren

167 Wände, Decken und Böden

- 167 Wände und Decken

- 168 Welcher Bodenbelag ist kostengünstig?
- 171 Fußbodenheizung und Bodenbeläge
- 171 Böden mit Sichtoberflächen
- 172 Trittschallschutz beachten

173 Küchen – kostensparende Gestaltung

- 173 Wie groß muss die Küche sein?
- 174 Einbauküche oder Einzelelemente?
- 175 Küchenformen
- 175 Materialien

176 Kostenfalle Badezimmer

- 176 Wand- und Bodenbeläge im Bad
- 177 Sanitärobjekte

178 Elektroinstallation

- 178 Sparen durch gute Planung
- 179 Smart Home – Nutzen und Kosten

180 Günstig gebaut – Beispielprojekte

- 180 Makellos ohne Make-up
- 186 Schlank und elegant

202 Garten und Terrasse

- 202 Sorgfältige Planung hilft, Kosten zu sparen
- 202 Planung und Kosten einer Terrasse
- 203 Planung und Kosten eines Gartens
- 204 Sparen bei der Gartenplanung
- 205 Welche Pflanzen für welchen Standort?
- 206 Eigenleistungen
- 206 Einfriedung des Gartens
- 207 Hilft ein Naturgarten, Kosten zu sparen?

208 Günstig gebaut – Beispielprojekte

- 208 Hülle mit Fülle
- 214 Konsequenz bis ins Detail

SERVICE

220 Stichwortverzeichnis

223 Architektur- und Bildnachweis

AUSSENANLAGEN GÜNSTIG GESTALTEN

194 Wohin mit dem Auto?

- 194 Carport
- 195 Garage

196 Oberflächen günstig gestalten

- 196 Niederschlagswassergebühren sparen
- 197 Durchlässige Oberflächen sparen Geld
- 198 Welche Böden eignen sich zur Regenwasserversickerung?
- 198 Welche Maßnahmen sind für die Versickerung nötig und was kosten sie?

200 Regenwassernutzung spart Kosten

- 201 Wie viel kann man sparen?
- 201 Garten bewässern mit eigenem Brunnen

WAS HEISST „GÜNSTIG BAUEN“ ?

Wer ein Eigenheim bauen oder ein Fertighaus kaufen möchte, sollte sich möglichst frühzeitig einen Überblick über die damit verbundenen Kosten verschaffen. Von der Planung bis zum fertigen Haus gibt es unzählige Möglichkeiten, Kosten zu sparen. Dabei hilft, dass sich Baukosten gut in einzelne Kategorien und Unterkategorien aufschlüsseln lassen.

Für die Höhe der Baukosten spielen neben dem Gebäude selbst beispielsweise auch das Grundstück, die Qualität der Bauausführung und die Art des Innenausbaus eine wichtige Rolle. Schließlich müssen auch die Kosten für die Finanzierung berücksichtigt werden, die nicht auf Kante genäht sein, sondern noch Spielraum für Unvorhergesehenes lassen sollte.

BAUKOSTEN SENKEN

Je kleiner ein Haus, desto geringer die Baukosten – das klingt logisch und ist in der Tat ein wichtiger Grundsatz, den Sie bei der Planung Ihres neuen Hauses nicht aus den Augen verlieren sollten. Bevor Sie mit einem Architekten sprechen oder sich Angebote von Hausbaufirmen machen lassen, sollten Sie sich darüber klar werden, was Sie an Flächen, Räumen und Innenausstattung wirklich benötigen und was bei näherer Betrachtung vielleicht überflüssig ist. Der Weg zum kostengünstigen Haus steht und fällt mit der Kunst des Weglassens.

Wichtig: Ein kleines Haus muss kein enges Haus sein. Ein gut durchdachter Grundriss sorgt dafür, dass weniger Wohnfläche nicht im Widerspruch zu hoher Wohnqualität steht.

Die **Wohnfläche** bestimmt den Endpreis eines Hauses allerdings nur bis zu einem gewissen Grad, denn für alle Wohnhäuser fallen ähnliche Kosten für bestimmte **Bauelemente** an, zum Beispiel Fundamente und Bodenplatte, Heizungsanlage, Sanitäreinrichtungen, Treppen und Außentüren. Auf die Kosten gibt es weitere wichtige Einflussfaktoren und damit zusätzliche Stellschrauben: Ein wichtiger Kostenfaktor ist zum Beispiel die **Bauzeit**: Je länger sich die Bauphase hinzieht, desto teurer wird sie, dazu kommen noch die längeren Mietzahlungen für ihre bisherige Wohnung.

Baumängel und die damit verbundenen Mehrkosten lassen sich vermeiden, wenn die Qualität der Bauausführung stimmt, was zum Beispiel durch eine gute Bauleitung sichergestellt werden kann. Das zum Haus passende **Energiekonzept** sorgt wiederum dafür, dass bei entsprechendem Nutzungsverhalten die Betriebskosten langfristig niedrig gehalten werden können. Nicht zuletzt spielt auch der **Lebenszyklus** eines Hauses eine Rolle, da er den Wiederverkaufswert beeinflusst.

Sie selbst können viel dazu beitragen, die vorhandenen Sparpotenziale auszuschöpfen. Dafür ist wichtig, dass Sie als Bauherrin oder Bauherr in allen baulichen Belangen stets gut informiert sind. Dadurch werden Sie zu einem kompetenten Ansprechpartner für Ihren Architekten, den Bauträger oder die Fertighausfirma und können die richtigen Fragen stellen. Dazu soll dieses Buch beitragen.

Bei jedem einzelnen Gewerk lassen sich die Baukosten reduzieren, wobei die größte Stellschraube die **Planung** ist. Hier kann es sich in barer Münze auszahlen, wenn Sie gut informiert die Planung begleiten und Dinge hinterfragen, allem voran Ihre eigenen Vorstellungen und Ansprüche. Dasselbe gilt für die **Finanzierung**, deren Kosten ebenfalls zu den Baukosten zählen (Kostengruppe 800) und die sich unter anderem mit dem passenden Darlehen senken lassen.

Woraus setzen sich die Baukosten für ein privates Wohnhaus zusammen?

Baukosten lassen sich in verschiedene Positionen gliedern, die in der DIN-Norm 276 in Form von Kostengruppen zusammengestellt sind (siehe Kasten). Jede Kostengruppe behandelt einen übergeordneten Aspekt, und innerhalb

Kostengruppen nach DIN 276

- ▶ 100 Grundstück
- ▶ 200 Vorbereitende Maßnahmen
- ▶ 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- ▶ 400 Bauwerk – Technische Anlagen
- ▶ 500 Außenanlagen und Freiflächen
- ▶ 600 Ausstattung und Kunstwerke
- ▶ 700 Baunebenkosten
- ▶ 800 Finanzierung

jeder Kostengruppe gliedern sich die Kosten weiter auf.

Wie hoch sind typische Baukosten beim Einfamilienhaus?

Alle Kosten, die für die Errichtung des Rohbaus und für den Innenausbau anfallen, sind in Kostengruppe 300 enthalten. Kostengruppe 400 verzeichnet dagegen die Kosten für die technischen Anlagen, zum Beispiel das Heizungssystem. Die **Kostengruppen 300 und 400** stellen daher objektive Vergleichsgrößen dar, anhand derer sich die Kosten von Wohngebäuden bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche vergleichen lassen. Sie liegen laut dem Verband Privater Bauherren (VPB) in Deutschland durchschnittlich bei ungefähr 2 000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Keller, der nicht als Wohnraum ausgebaut ist, ist in diesen Kosten nicht enthalten. Derzeit (Stand November 2021) steigen allerdings die Preise bei vielen Baumaterialien stark, sodass die genannten Kosten nur als grober Anhaltspunkt dienen können. Auch regional gibt es deutliche Unterschiede; tendenziell ist das Bauen im Süden Deutschlands teurer als im Norden.

Durch verschiedene Sparmaßnahmen lassen sich die Bauwerkskosten um bis zu 15 Prozent reduzieren. Wenn man nicht sorgfältig kalkuliert, können sie den oben genannten Durchschnittswert jedoch im Handumdrehen auch deutlich übersteigen.

Im Internet findet man oft durchschnittliche Baukosten von 1 200 Euro pro Quadratmeter. Zu beachten ist: Diese Angabe bezieht sich meist nur auf die Bruttogrundfläche (BGF), also auf die Summe aller Geschossflächen auf Basis der äußeren Bauteile einschließlich Fassade.

Für alle in diesem Buch vorgestellten Projektbeispiele sind nur die sogenannten Bauwerkskosten, das sind die Kosten der Gruppen 300 und 400, angegeben. Denn die Kosten fürs Grundstück (Kostengruppe 100 und 200), für die Außenanlagen (Kostengruppe 500), für die Innenausstattung (Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten inklusive der Honorare aller am Bauprojekt beteiligten Planer (Kostengruppe 700) können naturgemäß je nach Ausgangssituation und Anspruch der Bauherr-

schaft sehr unterschiedlich ausfallen und sind daher für einen objektiven Kostenvergleich nicht aussagekräftig.

Was genau bedeutet „Günstig bauen“?

Kostengünstig zu bauen bedeutet, mit **Fläche, Material und Arbeitsaufwand** wirtschaftlich umzugehen und wo immer möglich zu reduzieren und zu vereinfachen. Gleichzeitig bedeutet es, durch die Bauweise und die Wahl des Heizungssystems **Energie und Heizkosten** zu sparen sowie Ressourcen zu schonen.

Preiswert bauen darf jedoch nicht einfach nur billig sein, weil sonst die bauliche Qualität, der Wiederverkaufswert und die Umwelt leiden. Und preiswert bauen muss auch keineswegs billig aussehen oder sich minderwertig anfühlen. Wenn man an den richtigen Stellen spart, lassen sich Kosten reduzieren, ohne dass man ästhetische Abstriche machen oder auf Wohnqualität verzichten muss. Einfache Bauweisen mit unverputzten oder sichtbar belassenen Baumaterialien können dabei zum Beispiel einen ganz eigenen Charme entfalten.

Doch welches die richtigen Stellen sind, ist gar nicht so einfach zu entscheiden. Hilfreich ist dabei zunächst, sich klarzumachen, dass Baukosten nicht nur aus den reinen Kosten für Grundstück und Errichtung eines Gebäudes bestehen. Hinzu kommen die oben erwähnten Kostengruppen 500 bis 800 – also der Garten und die Außenanlagen, die Innenausstattung sowie die Baunebenkosten und die Finanzierungskosten – außerdem, in einem weiteren Sinn, auch die mittel- und langfristigen Betriebskosten. Zudem sollte auch der Wiederverkaufswert einer Immobilie bedacht werden.

Eigene Wünsche berücksichtigen

An welcher dieser Stellschrauben Sie in welchem Maß drehen möchten und können, hängt auch von Ihren persönlichen Vorlieben, Wünschen und Prioritäten ab. Zwar gibt es allgemein gültige Aspekte, die Baukosten maßgeblich beeinflussen können, wie zum Beispiel die Wahl von **Baukörperform oder Grundriss**. Häufig entscheiden jedoch zusätzlich auch individuelle Schwerpunkte, an welchen Stellen man Kosten sparen will oder kann: Während

der eine Bauherr sich mit einem kleinen Grundstück an einer stark befahrenen Straße zufriedengibt, dafür aber Wert auf hochwertige Einbaumöbel legt, beschränkt sich ein anderer möglicherweise auf eine geringe Wohnfläche, möchte dann aber einen Keller nicht missen. Eine dritte Bauherrin nimmt einfache Materialien und Sichtoberflächen ohne Putz und Farb-anstrich gerne in Kauf, wenn sie dafür nicht auf großzügige Fensterflächen verzichten muss. Diese Liste ließe sich endlos fortsetzen.

Ob Sie bei der Qualität des Grundstücks, bei den Rohbaukosten, bei den Materialien, bei der Innenausstattung, bei den Betriebskosten oder bei den zu erwartenden Kosten für die Instandhaltung sparen möchten, hängt ganz von Ihnen ab, je nachdem, was Ihnen persönlich besonders wichtig ist und was Ihnen dagegen verzichtbar erscheint.

Inspiration finden

Wir zeigen Ihnen auf den Sonderseiten in diesem Buch immer wieder Häuser, bei denen es auf die eine oder andere Weise gelungen ist, Kosten zu sparen. Häufig konnten sich die Bauherren und Bauherrinnen dafür an anderen Stellen etwas mehr gönnen.

In den meisten Fällen wurden bei den vorgestellten Wohnhäusern mit bestimmten, besonders **effektiven Lösungen in Teilbereichen** Kosten gespart. Die jeweiligen Angaben der Baukosten sollten daher immer in diesem Zusammenhang gesehen werden. Für Ihr eigenes Bauprojekt können Sie in diesem Buch Anregungen finden, wo überall Möglichkeiten zum Kostensparen bestehen. Dann können Sie selbst entscheiden, an welchen Stellen Sie ohne Weiteres Abstriche machen wollen, um dann die eingesparten Mittel eventuell an anderen Stellen für kostspieligere Lösungen einzusetzen zu können.

Bestandsaufnahme machen

Vor der Planung sollten Sie sich daher zuallererst fragen, was Ihnen wirklich wichtig ist und worauf Sie bei näherer Betrachtung auch verzichten können. Dies betrifft insbesondere die Gebäudeform, die Anzahl und Größe der Räume, die Anzahl und Größe der Fenster und den

Innenausbau. Inwieweit sind Sie dabei bereit, Gewohntes infrage zu stellen?

Entscheidend ist eine sorgfältige Planung von Gebäudeform und Grundrissen, damit jeder Quadratmeter Wohnfläche **optimal genutzt** werden kann. Dann kann eine vierköpfige Familie mit einer Wohnfläche von gut 100 Quadratmetern auskommen, ohne beengt zu wohnen. Denn jeder Quadratmeter beheizter Wohnfläche kostet, wie erwähnt, durchschnittlich etwa 2 000 Euro. Für jeden Quadratmeter zu viel bezahlen Sie also möglicherweise nur für ein Mehr an beheizter Luft.

Kosten- und Preisangaben

Baukosten hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab und können stark schwanken. Dabei spielen etwa regionale Preisunterschiede eine Rolle, die Verfügbarkeit von Materialien und Handwerkern oder der Zeitpunkt eines Bauvorhabens. Zudem erschwert die derzeitige (Stand November 2021) Marktlage eine seriöse Angabe zu Preisen sehr: Aufgrund weltweiter Wetterkapriolen, die Waldbrände, Flut- und Sturmereignisse zur Folge haben, ist Baumaterial auf den Rohstoffmärkten knapp, insbesondere Holz ist davon betroffen. Unterbrochene Lieferketten, verursacht durch die Corona-Krise, führen immer noch zu Lieferengpässen. Zudem sind gegenwärtig immer weniger Handwerker verfügbar, was deren Stundenlöhne und Honorare in die Höhe treibt. Zukünftige Preisentwicklungen sind äußerst schwierig vorherzusehen. So wird zum Beispiel die CO₂-Bepreisung vermutlich schneller steigen als derzeit angenommen, da die Klimaproblematik als immer drängender wahrgenommen wird. Die meisten Fachleute sind sich derzeit einig, dass eine Entspannung der Situation auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.

Aus diesen Gründen können die in diesem Buch genannten Kostenspannen nur ungefähre Angaben darstellen und sind als **Orientierungshilfe** gedacht. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert: Die Recherche schließt Angaben von Vergleichsportalen, Baufirmen und Herstellern ein. Sie berücksichtigt auch Erfahrungswerte von Architekten und Handwerkern. Eine Gewähr kann jedoch weder von der Autorin

noch vom Verlag übernommen werden. Bauwillige sollten daher die zu erwartenden Kosten des eigenen Bauprojekts unbedingt vorab mit einem Architekten oder einer Architektin durchsprechen.

Wo entstehen die meisten Kosten?

Mehr als zwei Drittel der Baukosten entfallen auf Rohbau, Ausbau und technische Ausstattung. Die gute Nachricht ist: Hier lässt sich in mehrfacher Hinsicht sparen: Die Größe des Hauses, die Baukörperform sowie Anzahl und Größe von Fenstern sind entscheidende Stell-schrauben (siehe Seite 80). Auch die Wahl der Baukonstruktion und der Baumaterialien beeinflusst die Kosten (siehe Seite 112).

Der Innenausbau bietet das größte Sparpotenzial, zum Beispiel bei Größe und Ausstattung eines Bades, bei der Anzahl der geplanten Trennwände und Türen sowie bei den Materialien für Böden und Wände (siehe ab Seite 155).

Die Kosten für den Grundstückserwerb (Kostengruppe 100) machen im Schnitt 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten aus, wobei natürlich die Lage des Grundstücks und die Region eine wichtige Rolle spielen. Die Kaufpreise für Grundstücke unterscheiden sich regional erheblich.

Zum Kaufpreis des Grundstücks kommen die Kaufnebenkosten dazu, etwa Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland circa 5 Prozent), Kosten für Notar und Grundbucheintrag (circa 1,5 Prozent) und Maklerprovision (3 bis 7 Prozent). Weitere Kosten fallen für Vermessung und Erschließung des Grundstücks an sowie für Gas- und Stromanschlüsse (KG 200).

Die Baunebenkosten wiederum (KG 700) umfassen unter anderem Aufwendungen für Gutachten, Fachplanung und Energieberatung, das Architektinnenhonorar und die Versorgung der Baustelle mit Strom und Wasser. Die Baunebenkosten können bis zu 30 Prozent der Gesamtbaukosten ausmachen. Bei schlüsselfertigen Häusern von Fertighausanbietern oder Bauträgern sind diese Nebenkosten im Kaufpreis enthalten, werden aber oft nicht eigens ausgewiesen. Dies betrifft auch die Planungskosten, die häufig versteckt im Kaufpreis eingerechnet sind.

Wo liegt das größte Sparpotenzial?

- ▶ Günstige Grundstücksform lässt einfache Bebauung zu
- ▶ Einfache Gebäudeform reduziert Bauaufwand und Energiebedarf
- ▶ Südausrichtung des Grundstücks ermöglicht passive Nutzung von Sonnenenergie
- ▶ Ähnliche Raumgrößen ermöglichen flexible Nutzung
- ▶ Reduzierter Innenausbau senkt Materialbedarf und Arbeitsaufwand
- ▶ Bad mit einfachem Standard spart Kosten
- ▶ Ausgebautes Dach erhöht Wohnfläche
- ▶ Speicher ersetzt Lagerraum im Keller

Nicht vergessen sollten Sie bei der Kostenplanung auch kleinere Beträge, die sich summieren können. Dazu zählen zum Beispiel die Kosten für das Richtfest, die Verpflegung der Bauarbeiter und weiterer am Bau Beteiligter, der Umzug ins neue Haus und die neu anzuschaffenden Möbel und Vorhänge. Auch für die Anlage der Terrasse, für den Kauf von Gartenpflanzen und von Terrassenmöbeln sollte am Ende noch ausreichend Geld übrig sein.

Baukosten können sich dann signifikant erhöhen, wenn während der Bauphase Änderungen an der Planung vorgenommen werden oder wenn Baumängel erst nach der Fertigstellung oder sogar erst nach dem Einzug bemerkt werden. Ein Beispiel dafür sind undichte Stellen in der Gebäudehülle, die wegen der eindringenden Feuchtigkeit zu Bauschäden führen können. Wenn einzelne Bauleistungen nicht rechtzeitig fertig werden, kann das ebenfalls teuer werden, weil dann die Arbeiten für den nächsten Bauabschnitt nicht termingerecht begonnen werden können und dadurch unter Umständen zusätzliche Kosten entstehen. Nicht zuletzt kann sich der Einzug dadurch verzögern, was längere Mietzahlungen verursacht.

PUFFER EINPLANEN

Der Verband Privater Bauherren (VPB) empfiehlt, grundsätzlich einen finanziellen Puffer von rund 15 Prozent der gesamten Bausumme für unvorhergesehene Leistungen einzuplanen.

Wo sind nachträgliche Änderungen einfach möglich?

- ▶ Dach als Wohnraum ausbauen
- ▶ Leichte Trennwände einziehen oder entfernen
- ▶ Fußbodenbeläge auf Sichtoberflächen verlegen
- ▶ Holzbalkendecken schalldämmen
- ▶ Möblierung (lose und fest eingebaut)
- ▶ Beleuchtung erweitern
- ▶ Außenanlagen ergänzen

Wo ist finanzieller Spielraum möglich, was kann verschoben werden?

Nicht alle Bereiche im und am Haus müssen sofort ausgebaut werden. Hier besteht Spielraum fürs vorläufige Kostensparen. Ein typisches Beispiel dafür ist das **Dachgeschoss**. Ist kein späterer Ausbau geplant, sparen Sie deutlich, wenn Sie nur die oberste Geschossdecke dämmen und nicht die Dachflächen.

Planen Sie jedoch, das Dach später auszubauen, ist es sinnvoll, wenn Sie die Dachflächen gleich dämmen, weil Sie dann auf die Dämmung der obersten Geschossdecke verzichten können. Die Dachfläche zu dämmen ist zwar zunächst teurer, in der Summe aber günstiger, weil nur einmal gedämmt werden muss. Außerdem vergrößert sich dann die nutzbare Raumhöhe. Auch eventuelle Anschlüsse für Bad und WC sollten von vornherein im Dachgeschoss angelegt werden, auch wenn Sie erst später ausbauen möchten.

Beim **Innenausbau** lässt sich vieles nachträglich optimieren, wenn sich Ihr Budget erholt hat. Ein Fußboden etwa kann zunächst aus der geglätteten, imprägnierten Betonbodenplatte bestehen. Einen Bodenbelag können Sie darauf auch später noch verlegen. Leichte Trennwände lassen sich bei Bedarf ebenfalls später einziehen, sofern Grundriss und Fensteranordnung entsprechend geplant wurden. Bäder gehören zu den besonders teuren Posten beim Innenausbau. Hier lassen sich einige Kosten sparen, wenn Sie das Bad nicht größer als nötig planen und zunächst mit einfachen Mö-

beln und Sanitäreinrichtungen anstatt mit teuren Einbauten ausstatten.

Die Entscheidung für oder gegen einen **Keller** ist hingegen nicht reversibel und muss bereits vor Baubeginn gut überlegt werden. Ist auf dem Grundstück Platz für einen Schuppen, einen unbeheizten Anbau oder eine etwas größere Garage vorhanden, könnten derartige Gebäude auch einen Keller ersetzen.

Welche Einsparungen können später zu Mehrkosten führen?

Vorsicht: Nicht alles, was besonders günstig erscheint, erweist sich auf lange Sicht als die sparsamste Lösung. Manches, was nicht bereits im Vorfeld geklärt und geplant wurde, kann später zu unangenehmen, mit Mehrkosten verbundenen Überraschungen führen.

Auf **Gutachten** sollte man keinesfalls verzichten, um Kosten zu sparen. Stellt sich zum Beispiel vor dem Grundstückskauf durch ein chemisches Bodengutachten heraus, dass das Erdreich mit Schadstoffen belastet ist, können Bauherren noch vom Kauf absehen. Nach dem Kauf müssten sie selbst für die kostspielige Entsorgung des kontaminierten Erdreichs aufkommen. Ein geologisches Gutachten verschafft Aufschluss darüber, ob ein Keller möglich ist und wenn ja, mit welchem Aufwand: Muss der Keller gegen stehendes Wasser abgedichtet werden, wird er unverhältnismäßig teuer.

An der Qualifikation von Handwerkern sollte man ebenfalls nicht sparen, denn **Fehler bei der Bauausführung** sind nicht nur ärgerlich, sondern können zu erheblichen Folgekosten führen, wenn sie nicht rechtzeitig bemerkt werden. Unnötige Kosten entstehen auch durch Verzögerungen bei der Bauzeit aufgrund mangelhafter Planung. Bei der **Wahl der Baustoffe** sollte man nicht an der falschen Stelle sparen. Mit qualitativ hochwertigen Baustoffen vermeidet man frühe Reparaturen.

Schließlich sollte man auch an die fernere Zukunft denken: Durch vorausschauende Planung, die eine spätere **barrierefreie Nutzung** mit einbezieht, kann man sich nachträgliche und teure Umbauten ersparen.

Der Lebenszyklus des Hauses

Die Lebensdauer eines Gebäudes hängt unter anderem von Konstruktion und Materialwahl ab, ist jedoch viel länger als die Zeitspanne, in der man normalerweise das Haus selbst nutzen kann. 100 Jahre und länger sind durchaus üblich. Dies gilt allerdings nur, wenn das Haus regelmäßig gewartet wird. Erste Instandsetzungsarbeiten fallen bereits nach 5 bis 15 Jahren an. Dazu zählen unter anderem Innenanstriche oder Tapeten, Bodenbeläge, die Dacheindeckung von Flachdächern und der Außenanstrich. Nach 20 bis 30 Jahren steht die Instandhaltung von Heizung und Bädern an, nach 30 bis 50 Jahren müssen Außenputz, Dacheindeckung und Fenster erneuert werden. Bei Konstruktions- oder Verarbeitungsfehlern, die zum Beispiel zu Schadstellen in einem Wärmeverbundsystem führen, kann sogar schon früher Sanierungsbedarf bestehen. Häuser, die mit natürlichen Baustoffen errichtet wurden, machen bei Wartung

und Instandhaltung häufig wenig Arbeit, allerdings nur, wenn die Materialien so eingesetzt wurden, dass ihre natürlichen Eigenschaften zum Tragen kommen. Wenn zum Beispiel unbehandeltes Holz an der Fassade immer wieder trocknen kann, ist es nahezu unverwüstlich. Wird es dagegen lasiert oder farbig gestrichen, muss der Anstrich regelmäßig erneuert werden. Mauersteine sollten ebenfalls immer wieder trocknen können, da sonst Gefahr besteht, dass die Fugen zu bröckeln beginnen. Wenn Putz nicht trocknen kann, können sich Algen und Schimmel bilden.

Um ein durchschnittliches Einfamilienhaus „in Schuss“ halten zu können, sollte man pro Jahr einen bestimmten Betrag zurücklegen. Der Verband Privater Bauherren (VPB) empfiehlt zum Beispiel, unabhängig vom Alter einer Immobilie mindestens 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für Instandhaltungen einzukalkulieren.

Wann fallen Wartung oder erste Reparaturen an?

Dach	
Dacheindeckungen Steildach (Ziegel, Blech, Beton, Faserzement)	50 Jahre
Dacheindeckung Steildach (Bitumen)	25 Jahre
Dacheindeckung Flachdach	5 bis 15 Jahre
Fassade	
Außenputz auf Mauerwerk	40 bis 50 Jahre
Außenputz auf Wärmedämmverbundsystem	20 Jahre
Außenanstrich Fassade	5 bis 15 Jahre
Klinker, Kalksandstein, Faserzement	mind. 50 Jahre
Holzassade (naturbelassen, je nach Holzart)	ca. 80 Jahre
Holzassade (vorvergraut, je nach Holzart)	ca. 80 Jahre
Holzassade (lackiert)	8 bis 15 Jahre
Fenster und Türen	
Fenster mit Holzrahmen	10 bis 20 Jahre
Fenster mit Holz-Alurahmen	30 bis 50 Jahre
Fenster mit Kunststoffrahmen	40 Jahre

Rollladen	10 bis 20 Jahre
Außentüren	30 bis 50 Jahre
Innentüren	30 Jahre
Haustechnik	
Heizung	15 bis 30 Jahre
Photovoltaik	10 bis 15 Jahre
Elektroinstallation	30 bis 50 Jahre
Innenraum	
Bäder	20 bis 30 Jahre
Bodenbelag (Vinyl und Laminat)	10 bis 15 Jahre
Bodenbelag (Fertigparkett)	25 bis 35 Jahre
Bodenbelag (Massivholzparkett)	mind. 80 Jahre
Wandfarbe oder Tapete Innenwände	5 bis 15 Jahre
Fliesen	30 bis 50 Jahre
Außenanlagen	
Plattenbeläge außen	15 bis 30 Jahre

„BERATUNG SPART BAUKOSTEN.“



Bauverträge sind für Laien oft schwer zu durchschauen. Ulrike Gantert, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, informiert im Interview über typische Kostenfallen.

Welche typischen Fehler machen Bauherren bei Vertragsabschlüssen?

Häufig erlebe ich, dass Bauherren Standardverträge unterschreiben, die ihre Vertragspartner ihnen vorlegen. Dass es sich hierbei in der Regel um Verträge handelt, die die Interessen des Vertragspartners mehr im Blick haben als die des Bauherrn, liegt auf der Hand. Gleichwohl scheuen sich viele Bauherren, einen Anwalt einzubinden. Ein Profi kann einen Vertragsentwurf normalerweise innerhalb von ein bis zwei Stunden prüfen und den Bauherrn auf etwaige Fallstricke hinweisen.

Können Vertragsklauseln schlechter sein als die gesetzlichen Regelungen?

Ja, das kann durchaus der Fall sein. Von einer Vertragspartei vorformulierte Vertragsklauseln benachteiligen oftmals die andere Vertragspartei und stellen sie schlechter, als sie nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen stehen würde. Wird die andere Vertragspartei durch eine Vertragsklausel unangemessen benachteiligt, ist diese unwirksam. Ein Beispiel: Es wird eine vierjährige Frist für die Verjährung von Mängelrechten vereinbart, obwohl die gesetzliche Frist fünf Jahre beträgt.

Worauf ist bei Verträgen mit Fertighausanbietern und Bauträgern zu achten?

Ich kann nur empfehlen, dass man die Baubeschreibung kritisch prüft und sich dabei am besten von einem Fachmann beraten lässt. Denn in einer Baubeschreibung wird vereinbart, welche Bauleistungen der Vertragspartner zu erbringen hat, ob er zum Beispiel mit Ziegeln oder Beton baut, welche Fliesen, Böden und Armaturen er verwendet und welche Heizung (etwa ein Blockheizkraftwerk) er einbaut. Aus juristischer Sicht ist der gesamte Vertrag mit allen seinen Anlagen (zum Beispiel Bezugsurkunden, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung) im Detail zu prüfen. Da man als juristischer Laie damit völlig überfordert ist, sollte man einen spezialisierten Anwalt hinzuziehen oder den beurkundenden Notar im Vorfeld der Unterzeichnung um Erläuterung bitten. Meinen Klienten sage ich immer wieder, dass man nur unterschreiben sollte, was man auch wirklich verstanden hat. Das gilt natürlich nicht nur für Verträge mit Fertighausanbietern und Bauträgern, sondern für alle Verträge, die mit dem Bauen zu tun haben.

Welche Risiken und Kostenfallen können bei Bauträgerverträgen lauern?

Ein Bauträgervertrag muss notariell beurkundet werden, weil es sich dabei auch um ein Grundstücksgeschäft handelt: Der Bauträger bietet ein Grundstück an und verpflichtet sich, darauf ein Gebäude zu errichten. Der Preis steht von vornherein fest, sodass sich der Käufer um nichts kümmern muss. Dennoch trägt man als Käufer auch beim Bauträgervertrag gewisse Risiken. Ein Bauträger darf beispielsweise Gelder nur vereinnahmen, wenn er

dem Käufer im Gegenzug Sicherheit in ausreichender Höhe bietet (typischerweise eine Bürgschaft der den Bau finanzierenden Bank), damit dieser im Fall einer etwaigen Insolvenz des Bauträgers abgesichert ist.

Was sind typische Kostenfallen bei Kaufverträgen mit Fertighausanbietern?

Eine typische Kostenfalle ergibt sich aus dem Widerruf von Kaufverträgen. Es kommen immer wieder Mandanten zu uns, die ein Grundstück besitzen und auf einer Messe oder in einem Bauzentrum einen Fertighausvertrag abgeschlossen haben. Bei einem solchen Vertrag handelt es sich um einen sogenannten Verbraucherbaupvertrag, welcher grundsätzlich widerruflich ist, wenn er nicht notariell beurkundet wurde. Hierin steckt aber ein nicht unerhebliches Risiko für den privaten Bauherrn. Denn sobald mit dem Bau begonnen wurde, ist ihm mit einem Widerruf des Verbraucherbaupvertrags – sofern ein solcher überhaupt noch möglich ist – nicht wirklich geholfen. Der Bauherr hätte zwar dann einen Anspruch gegen den Unternehmer auf Rückzahlung der bereits bezahlten Vergütung, er müsste aber für die auf seinem Grundstück bereits erbrachten Bauleistungen dem Fertighausverkäufer Wertersatz leisten. Dies führt regelmäßig zu Rechtsstreitigkeiten über die Frage, welchen Wertzuwachs das Grundstück durch die teilweise erbrachten Bauleistungen erfahren hat. Dabei spielt es nämlich eine Rolle, ob der Bauherr überhaupt etwas mit den teilweise erbrachten Bauleistungen anfangen kann, insbesondere, ob er eine Firma findet, die das Haus fertigbauen kann.

Welche Zusatzkosten können beim Kauf eines Fertighauses entstehen?

Wer einen Fertighausvertrag abgeschlossen hat, muss sich selbst um die Baugenehmigung kümmern. Da nur ein vorlageberechtigter Fachmann eine Baugenehmigung beantragen kann, entstehen dafür weitere Kosten.

Welche Probleme können bei Bauverträgen mit Unternehmen auftreten?

Ein Problem, mit dem wir häufig zu tun haben: Private Bauherren wissen oft nicht, dass

für die Wirksamkeit eines Bauvertrags – anders als bei einem Kaufvertrag – eine Vereinbarung über die Vergütung des Bauunternehmers nicht erforderlich ist, sondern dass eine Vergütung als stillschweigend vereinbart gilt, sofern Einigkeit über die zu erbringenden Bauleistungen besteht. Der Bauunternehmer kann in einem solchen Fall die übliche Vergütung verlangen. Der Streit darüber, welche Vergütung im konkreten Einzelfall üblich ist, ist in diesen Fällen dann vorprogrammiert.

Wie geht man mit Änderungsvorbehalten um?

Die Vereinbarung von Änderungsvorbehalten ist nur in einem kleinen Rahmen zulässig. Häufig behalten sich Baufirmen vor, die Bauleistung ändern zu dürfen, sofern dies gesetzlich oder behördlich angeordnet wird und für den Bauherrn zumutbar ist. Enthält ein Vertrag weitergehende Änderungsvorbehalte, rate ich von einer Unterschrift ab und empfehle, wenn möglich, nachzuverhandeln.

Bei Nachträgen kommt es häufig zum Streit. Was ist zu beachten?

Tatsächlich wird besonders oft über Nachträge gestritten, welche die Baukosten in einzelnen Fällen sogar explosionsartig nach oben treiben können. Zur Verdeutlichung folgendes Beispiel: Für die Errichtung eines Einfamilienhauses schließen Bauherr und Bauunternehmer einen Vertrag mit einem Leistungsverzeichnis, in dem einzeln aufgeführt ist, welche Baustoffe und -materialien für die einzelnen Leistungspositionen voraussichtlich benötigt werden und wie viel das kostet. Im Zuge der Bauausführung stellt sich heraus, dass eine erforderliche Dampfsperre im Leistungsverzeichnis nicht aufgeführt wurde. Die Baufirma wird dies dem Bauherrn mitteilen und von ihm verlangen, dass er sie damit beauftragt, die erforderliche Dampfsperre einzubauen, wofür sie eine Zusatzvergütung verlangen kann. Hierbei handelt es sich um einen Nachtrag. Dies gilt auch dann, wenn die Baufirma selbst das Leistungsverzeichnis erstellt und dabei übersehen hat, dass eine Dampfsperre erforderlich ist.

Kann ein Bauherr das Nachtragsrisiko ausschließen?

Will ein Bauherr das Nachtragsrisiko vertraglich ausschließen, muss er einen sogenannten Globalpauschalvertrag abschließen. Danach wird ein Pauschalpreis für sämtliche zu erbringenden Leistungen vereinbart. Der Bauherr hat also Kostensicherheit. Allerdings wird ein vorsichtiger Unternehmer das Risiko etwa erforderlicher, nicht kalkulierter Zusatzleistungen in den Pauschalpreis einkalkulieren.

Können Bauherren auch bei Bauträgern Sonderwünsche anmelden?

Sonderwünsche bergen immer ein finanzielles Risiko. Ein Bauträger kann den Preis leicht hochschrauben, wenn der Käufer nach Vertragsschluss Sonderwünsche anbringt. Ich empfehle immer, dass man seine Sonderwünsche – und ihren Preis – gleich im Bauträgervertrag regelt. Bauträger sind vor Vertragsunterzeichnung oftmals offen für Sonderwünsche und bieten diese mitunter günstig an, weil sie verkaufen wollen.

Wie bemisst sich das Architektenhonorar?

Für das Honorar ist die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) einschlägig. Die aktuelle Fassung 2013 trat erst zum 1. Januar 2021 in Kraft. Das Architektenhonorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform, zum Beispiel schriftlich oder per E-Mail, treffen. Sofern keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform getroffen wurde, gilt für die sogenannten Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart, der sich bei der Anwendung der HOAI ergibt.

Kann man auch ein niedrigeres als das in der HOAI vorgesehene Honorar aushandeln?

Ja, das ist möglich. Bietet der Architekt seine Leistungen günstiger an, sollte man allerdings darauf achten, dass dies in Textform vereinbart wird. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Architekt den Bauherrn vorab in Textform darauf hinweisen

muss, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Ich kann also jedem privaten Bauherrn nur empfehlen, intensiv mit dem Architekten über das Architektenhonorar zu verhandeln und die Honorarvereinbarung in Textform niederzulegen. Mündliche Absprachen reichen – ganz abgesehen davon, dass man sie meist nicht beweisen kann – nicht.

Muss ein Architekt den vorgesehenen Kostenrahmen genau einhalten?

Architekten sind grundsätzlich verpflichtet, den Bauherrn nach seinem Kostenrahmen zu fragen und diesen bei der Planung im Blick zu behalten. Gleichwohl kommt es häufig zu (mitunter erheblichen) Erhöhungen der Baukosten, worüber es dann immer wieder zum Streit kommt. Wer jedoch meint, der Architekt müsste für alle Mehrkosten geradestehen, liegt falsch. Denn in der Regel entsteht dem Bauherrn kein oder nur ein geringer Schaden, da höhere Baukosten sich in der Regel im Wert der Immobilie niederschlagen. Bauherren wären abgesichert, wenn der Architekt eine sogenannte Bausummengarantie übernehmen würde. Dies kommt aber in der Praxis nicht vor, da das Risiko für die Planer viel zu hoch wäre.

Welche Punkte sollte man in einem Architektenvertrag verankern?

Ganz wichtig ist eine detaillierte Beschreibung dessen, was der Architekt planen soll, insbesondere, welche Wünsche an die Raumnutzung, die Raumaufteilung und den Standard der Ausführung man hat. Wer das am Anfang noch nicht weiß, muss sich hierüber mit dem Architekten abstimmen. Architekten sind verpflichtet, in einem solchen Fall eine sogenannte Planungsgrundlage (nebst Kostenaufstellung) zu entwerfen. Genauso wichtig ist, das Budget zu regeln. Denn der Architekt muss wissen, wie viel der Bauherr ausgeben kann, und sich bei seiner Planung an den vereinbarten Kostenrahmen halten. Auch Regelungen zum zeitlichen Ablauf sollten aufgenommen werden. Um keine Fehler zu machen, sollte man einen spezialisierten Anwalt hinzuziehen.

RICHTIG FINANZIEREN

Um bei der Finanzierung Kosten zu sparen, kommt es vor allem auf einen möglichst günstigen Zinssatz an. Wer verschiedene Angebote einholt und sorgfältig vergleicht, kann viele Tausend Euro sparen. Bauherinnen und Bauherren sollten sich so früh wie möglich überlegen, was sie sich leisten können.

Finanzierungsplan aufstellen

Bevor Sie ein Darlehen beantragen, sollten Sie einen Finanzierungsplan aufstellen. Um zu ermitteln, was Sie sich leisten können, sollten Sie sich als erstes überlegen, bis wann Sie den Kredit getilgt haben möchten. Je niedriger der Zinssatz sein soll, desto höher muss der anfängliche Tilgungssatz sein. Prüfen Sie als nächstes, wie viel Sie monatlich abbezahlen können. Gehen Sie dabei nicht nur von Ihrer bisherigen Miete aus, sondern kalkulieren Sie auch Nebenkosten und Instandhaltungskosten mit ein! Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich die maximal mögliche Kreditsumme. Zu dieser addieren Sie das verfügbare Eigenkapital.

Ihr **Eigenkapital** sollte für eine solide Finanzierung etwa 30 Prozent der benötigten Darlehenssumme betragen. Das verfügbare Kapital kann sich dabei aus verschiedenen Posten zusammensetzen. Nicht nur Bargeld, Konto- und Sparguthaben, sondern auch Wertpapiere, bezahlte Grundstücke und Lebensversicherungen können zu Ihrem Eigenkapital beitragen. **Eigenleistungen**, die sogenannte Muskelhypothek, können beim Kreditantrag ebenfalls in einer gewissen Höhe als Eigenkapital angerechnet werden. Dabei sollten Sie sich jedoch nicht überschätzen (siehe Seite 37 ff.).

Auch **Fördermittel** können helfen: Wenn Ihr Bauvorhaben zum Beispiel einem der KfW-Standards genügt und somit von der KfW-Bank gefördert wird, behandeln manche Banken diese **Förderung** wie Eigenkapital.

Von Ihren verfügbaren Mitteln müssen Sie die **Nebenkosten** für den Grundstückserwerb abziehen, denn Grunderwerbssteuer, Grundbucheintrag und Notar, Maklerprovision und Erschließung des Grundstücks können nicht mit einem Darlehen bedient werden.

Aus der maximal möglichen Kreditsumme plus Eigenkapital minus Nebenkosten ergibt sich, wie viel Ihr Haus kosten darf. Hilfe bietet der kostenlose Rechner „So teuer darf Ihr Haus werden“ unter test.de/rechner-baufinanzierung.

Welches Darlehen ist das richtige?

Baudarlehen können Sie bei Banken, Sparkassen, Bausparkassen und bei Versicherungen beantragen. Manche Anbieter bieten kürzere Laufzeiten an, andere längere. Beide Varianten können für Sie von Vorteil sein. Überlegen Sie sich im Vorfeld genau, was Ihnen bei der Finanzierung wichtig ist. Eine lange Zinsbindung bietet Ihnen sichere Planbarkeit. Falls Sie zum Beispiel in absehbarer Zeit eine Erbschaft erwarten, könnte die Möglichkeit der Sondertilgung interessant sein. Vergleichen Sie sorgfältig die jeweiligen Konditionen und prüfen Sie die Kreditverträge genau. Über die Laufzeit des Kredits können Sie damit Tausende Euro Zinsen sparen!

Unter test.de/hypothekenzinsen finden Bauherinnen und Bauherren einen monatlich aktualisierten **Vergleich der Zinskonditionen** von über 70 Anbietern, mit dem sich die günstigsten Banken und Vermittler leicht herausfinden lassen. Der Vergleich beruht auf einem Modellfall mit möglichst durchschnittlicher Finanzierung. Doch häufig weicht die eigene Finanzierung vom Durchschnitt ab: Faktoren, die die Höhe des Zinses beeinflussen, sind zum Beispiel die Höhe der Kreditsumme, die Länge der Zinsbindung und die Höhe des Tilgungssatzes. Je nachdem, ob Sie Ihr Darlehen mit einer hohen

Rate schnell tilgen wollen, die Rate bei Bedarf flexibel senken oder erhöhen möchten oder ob Ihr Eigenkapital nur für die Nebenkosten reicht und Sie die Kaufkosten zu 100 Prozent über den Kredit finanzieren müssen, sind große Zinsunterschiede möglich. Laut einer Untersuchung von Finanztest im Januar 2021, die Angebote von 89 Anbietern berücksichtigte, war die 100-Prozent-Finanzierung mit im Schnitt 1,69 Prozent Zins die teuerste Variante. Wie stark die Angebote der einzelnen Anbieter variieren können, wurde ebenfalls deutlich: Die günstigste 100-Prozent-Finanzierung im Vergleich kostete 1,08 Prozent Zins, die teuerste 2,48 Prozent – über 20 Jahre gerechnet ergibt das bei einer Kreditsumme von 300 000 Euro einen Unterschied von knapp 66 500 Euro! Je höher die Kreditsumme, umso mehr wirken sich diese Zinsunterschiede aus.

Das für ein Bauprojekt klassische Darlehen ist das sogenannte **Annuitätendarlehen**. Dabei bleibt die Rückzahlungsrate über die gesamte Laufzeit gleich. Die Rate setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen, wobei im Verlauf der Rückzahlung der Tilgungsanteil immer größer wird, während der Zinsanteil abnimmt. Der Vorteil eines solchen Darlehens kann darin liegen, dass es während der Zinsfestschreibungszeit unabhängig von marktbedingten Zinsschwankungen ist.

Eine spezielle Form des Annuitätendarlehens ist das **Volltilgendarlehen**, bei dem die Zinsfestschreibungszeit der Darlehenslaufzeit entspricht; damit können sich Kreditnehmer einen niedrigen Zinssatz bis zum Ende der Laufzeit sichern. Eine Anschlussfinanzierung, die bei steigenden Zinsen möglicherweise zu schlechteren Konditionen abgeschlossen werden müsste, wird damit unnötig. Kredite mit langer Zinsbindung kosten zwar etwas mehr als solche mit kurzer Zinsbindung – im April 2021 waren es etwa 0,5 Prozentpunkte Unterschied. Doch das kann sich lohnen, um teure Anschlusskredite zu vermeiden. Andererseits besteht dadurch ein relativ starrer Rahmen für die Höhe der Tilgung. Während der ersten zehn Jahre der Laufzeit sind Sondertilgungen oft nur bis zu einer Grenze von fünf Prozent kostenlos, Ratenwechsel nicht ohne weiteres

möglich. Zudem sind für solche Darlehen oft schnelle Tilgung und hohe Raten erforderlich.

Mehr Flexibilität erhalten Sie, wenn Sie mit Ihrem Darlehensgeber Sondertilgungsrechte oder einen **Tilgungssatzwechsel** während der Laufzeit vereinbaren. Damit sind Sie auch auf unerwartete Lebensereignisse besser vorbereitet, die Ihren Finanzierungsplan durcheinanderbringen könnten. Häufig gilt zudem, dass der Kredit nicht vor Ende der Zinsbindung getilgt werden darf. Auch der ursprünglich vereinbarte Tilgungssatz darf nicht unterschritten werden. Je nach Bank gibt es unterschiedliche Konditionen für Annuitätendarlehen, und nicht jede Bank lässt sich auf eine lange Zinsbindung von zum Beispiel 25 oder 30 Jahren ein.

Wenn Sie das beantragte Darlehen nicht sofort abrufen möchten, sondern etwa wegen Bauverzögerungen erst später, profitieren Sie von der **bereitstellungszinsfreien Zeit**, die auf jeden Fall ein Jahr betragen sollte. Dann wird eine Gebühr auf nicht abgerufenes, aber bereitgestelltes Geld erst nach Ablauf eines Jahres fällig. Die bereitstellungszinsfreie Zeit wird ab Darlehensvertragsschluss berechnet. Erkundigen Sie sich bei verschiedenen Kreditinstituten nach den jeweiligen Konditionen.

Sondertilgung und Vollfinanzierung

Wenn Sie vorzeitig einen Betrag außerhalb der vereinbarten monatlichen Rate tilgen möchten, besteht die Möglichkeit eines **Sondertilgungsrechts**. Allerdings sollten Sie genau prüfen, ob Sie das Sondertilgungsrecht auch wirklich benötigen, zum Beispiel, weil Sie einen höheren Geldbetrag in Aussicht haben. Die Option des Sondertilgungsrechts geht bei einigen Darlehensgebern mit einem höheren Zinssatz einher. Fragen Sie auf jeden Fall beim Anbieter nach, welche Optionen im Vertrag enthalten sind und welche Extrakosten verursachen.

Bauwillige, die über wenig Eigenkapital verfügen, können bei den meisten Kreditinstituten unter bestimmten Voraussetzungen auch 100 Prozent des Immobilienpreises finanzieren. Doch das lassen sich die Kreditgeber mit teuren Zinsen bezahlen. Erkundigen Sie sich auf jeden Fall beim Kreditanbieter, wie hoch der Eigenkapitalanteil sein müsste, um einen günsti-

geren Zinssatz zu bekommen. Oft reichen einige Tausend Euro.

Die Voraussetzung für eine Vollfinanzierung ist ein absolut sicheres und gutes Einkommen. Ein anfänglicher Tilgungssatz von 3 oder 4 Prozent ist ratsam, um das Darlehen in absehbarer Zeit abzahlen zu können.

Wie komme ich zum besten Kredit?

Welcher Kreditanbieter die besten Konditionen bietet, ist sehr stark von den Voraussetzungen des jeweiligen Bauprojekts und den Möglichkeiten der Bauherrschaft abhängig. Eine Rolle spielen zum Beispiel das vorhandene Eigenkapital, die Höhe des Darlehens und die Immobilie selbst. Zudem können sich die Konditionen der Anbieter von einem auf den anderen Tag ändern. Pauschale Empfehlungen sind aus diesem Grund nicht möglich.

Sogenannte **Kreditvermittler**, die mit vielen Banken zusammenarbeiten, können Bauherrinnen und Bauherren dabei helfen, das passende Angebot herauszufiltern. Auch viele Banken vermitteln statt eigener Kredite Darlehen fremder Anbieter.

Dennoch sollten Sie sich bei der Suche nach der passenden Finanzierung nicht nur auf Kreditvermittler verlassen, denn gerade **regionale Banken** haben die Vermittler oft nicht im Fokus, obwohl diese in den Untersuchungen von Finanztest oft die besten Angebote haben. Wichtig ist auf jeden Fall, dass Sie bei der Einholung von **Vergleichsangeboten** streng darauf achten, dass die Vorgaben, also Kreditsumme, Zinsbindung und Monatsrate, dieselben sind. Über diese Konditionen sollten Sie sich vorher klar geworden sein.

Um ein aussagekräftiges Bild zu bekommen, sollten Bauherrinnen und Bauherren mindestens drei verschiedene Angebote einholen, mindestens eines davon sollte von einem Kreditvermittler stammen. Beim Vergleich der Angebote ist – bei gleicher Zinsbindungsfrist – der **Effektivzins** der maßgebliche Wert. Sind der Auszahlungsbetrag und die Monatsrate identisch, ist auch die Höhe der Restschuld aussagekräftig.

Unter test.de/thema/immobilienkredite finden Sie weitere, ausführliche Informationen.

Bauförderung

Der Erwerb eines selbst genutzten Eigenheims wird auf verschiedenen Ebenen finanziell gefördert, wobei sich die Konditionen zum Teil stark unterscheiden. Um die Förderungsmöglichkeiten optimal ausschöpfen zu können, sollten Sie sich am besten fachlich beraten lassen. Unter test.de/thema/eigenheimfoerderung finden Sie detaillierte Informationen zu den Fördermöglichkeiten, auch die KfW-Bank gibt im Internet Auskunft (kfw.de). Hier ein Überblick über die wichtigsten derzeit zur Verfügung stehenden Fördertöpfe.

► EIGENHEIMRENTE („WOHNRIESTER“)

Der Staat unterstützt den Erwerb eines Eigenheims, indem das Guthaben aus der Altersvorsorgezulage (Riester-Vertrag) als Eigenkapital für selbst genutzten Wohnraum, zum Tilgen eines Wohndarlehens oder zum Entschulden einer selbst genutzten Immobilie verwendet werden darf.

► KFW-FÖRDERUNG

Wenn Ihr Wohnhaus, ob gekauft oder neu gebaut, besonders energiesparend ist und einen der KfW-Standards erfüllt, gewährt die KfW-Bank Zuschüsse und zinsgünstige Kredite. Informationen unter kfw.de.

► EIGENHEIMFÖRDERUNG DER LÄNDER UND KOMMUNEN

Je nach Bundesland gewähren manche Förderbanken Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen. Auch manche Kommunen vergeben solche Fördermittel, um den Zuzug in ihre Region zu fördern.

► FÖRDERMITTEL DER KIRCHEN

Die evangelische und die katholische Kirche unterstützen häufig den Bau eines Eigenheims finanziell, meist in Form eines günstigen Grundstücks, das zum Beispiel in Erbpacht vergeben wird.

► ARBEITGEBERDARLEHEN

Manche Unternehmen gewähren ihren Mitarbeitern für den Bau oder Kauf eines Eigenheims zinsgünstige Darlehen.

► BAUKINDERGELD

Für bis zum 31. März 2021 erteilte Baugenehmigungen oder unterschriebene Kaufverträge kann noch bis zum 31. Dezember 2023 Baukindergeld beantragt werden.

GRUNDSTÜCK PRÜFEN

Einer der wichtigsten Aspekte bei der Wahl eines geeigneten Baugrundstücks ist, welche Art von Gebäude in welcher Form auf dem Grundstück gebaut werden darf. Die **baurechtlichen Vorgaben** können je nach Bundesland variieren und sind in den Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der Kommunen festgehalten. Dort können etwa die Art der Bebauung, die Baugrenzen, der Abstand zur Straße, die erlaubte Stockwerksanzahl, aber auch die Traufhöhe und manchmal die Dachform verbindlich vorgegeben sein. Es ist ratsam, vor dem Grundstückskauf eine Architektin oder einen Architekten einzubinden. Sie können den Bebauungsplan erläutern und bei Fragen oder bestimmten Wünschen unkompliziert bei der Bauaufsichtsbehörde anfragen. Das ist deutlich **kostengünstiger**, als eine formelle Bauvoranfrage zu stellen.

Kostenrelevant sind neben Lage, Art und Größe des Grundstücks auch die Bodenbeschaffenheit, die Orientierung des Grundstücks zu den Himmelsrichtungen und die in der Nähe vorhandene Infrastruktur. Sehr wichtig ist die **Erschließung**: Ist das Grundstück zum Beispiel an eine Straße angebunden? Existieren Anschlüsse für Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Trinkwasser, Telefon und öffentliche Kanalisation? Ist das Grundstück nicht voll erschlossen, können auf Sie als Bauherr oder Bauherrin je nach Bodenverhältnissen und Entfernung zu den öffentlichen Versorgungsleitungen Kosten von mehreren Tausend Euro zukommen.

Eine Möglichkeit, beim Grundstück zunächst Kosten zu sparen, besteht in der sogenannten **Erbpacht**. Dabei kauft man das Grundstück nicht, sondern pachtet es. Zwar spart man sich dann den Kaufpreis für ein Grundstück, muss jedoch regelmäßig an den Grundstückseigentümer Erbbauzins bezahlen, dessen Höhe meist 3 bis 6 Prozent des Grundstückswerts pro Jahr beträgt. Die Dauer eines Erb-

pachtvertrags liegt in der Regel bei bis zu 99 Jahren. Danach geht das Haus in das Eigentum des Erbpachtgebers über, der dafür jedoch mindestens zwei Drittel des dann aktuellen Gebäudewerts als Entschädigung an den Hauseigentümer zahlen muss. Beide Parteien können aber auch den Vertrag um weitere 99 Jahre verlängern.

Baugrund und Bodenbeschaffenheit

Von der Bodenbeschaffenheit hängt unter anderem ab, wie aufwendig der **Erdaushub** und wie teuer die **Gründung** des Gebäudes wird. Felsiger Grund zum Beispiel erschwert das Ausheben des Erdreichs, sodass für das dann benötigte schwere Gerät entsprechend hohe Kosten anfallen. Zu weicher Boden dagegen erfordert aufwendige Maßnahmen, um die Lasten des Gebäudes sicher und gleichmäßig zu verteilen, und ein hoher **Grundwasserstand** kann einen Keller entweder unmöglich machen oder wegen der dann notwendigen Drainagen und Abdichtungen deutlich verteuern.

Vor dem Erdaushub sollten Sie daher immer ein **Bodengutachten** in Auftrag geben. Dies ist auch noch aus einem anderen Grund wichtig: Veränderungen im Baugrund können zu Setzungsrissen führen, die dann größte Bauschäden zur Folge haben.

Besteht der Verdacht auf eine **Belastung** des Erdreichs mit Schadstoffen oder anderen Verunreinigungen, zu denen übrigens häufig auch Äste und Wurzeln zählen, ist ein erweitertes Gutachten sinnvoll, das über eventuelle Altlasten Auskunft gibt. Ist das Erdreich mit Chemikalien belastet, gilt es als Sondermüll, was hohe Kosten für eine fachgerechte Entsorgung zur Folge hat. Für diese Entsorgung sind Sie nach dem Kauf als Bauherr oder Bauherrin verantwortlich. Je nach Qualität und Umfang kostet ein einfaches geologisches Bodengutachten zwischen 500 und 1 000 Euro, ein erweiter-

tes Gutachten mit chemischer Analyse bis zu 4 000 Euro. Diese im Vergleich zur Bausumme relativ geringe Investition kann vor hohen Folgekosten bewahren. Erste Informationen zu regionalen Baugrundeigenschaften können Umwelt- und Bauämter liefern.

Was bedeutet die Bodenklasse für die Kosten?

Die **Tragfähigkeit eines Bodens** bemisst sich nach der zulässigen Belastung in Gewicht pro Fläche (kN/m^2), die er aufnehmen kann. Gewachsener Boden kann am besten die Last eines Gebäudes aufnehmen und ableiten. Lassen Sie Bodenproben entnehmen, um sicherzugehen, dass es sich weder um angefüllten noch um sumpfigen Boden handelt. In beiden Fällen müssten dann nämlich größere und somit teurere Fundamente die Lasten abtragen.

BODENKLASSE PRÜFEN!

Falls im Kaufvertrag mit einem Fertighausanbieter auch die Kosten für Erdaushub und Gründung enthalten sind, dann achten Sie darauf, dass dafür die tatsächliche Bodenklasse des Grundstücks (und nicht die für einen Erdaushub kostengünstigste Bodenklasse 3) und die tatsächlich benötigte Tiefe des Aushubs berücksichtigt werden, damit Sie nicht von unerwarteten Zusatzkosten überrascht werden. Ein Baugrundgutachten gibt Gewissheit über die Bodenklasse, und auch den Vertrag eines schlüsselfähigen Anbieters sollten Sie im Zweifel von einem Sachverständigen prüfen lassen.

Böden sind nach DIN 18300 in die Klassen 1 bis 7 eingeteilt. Bodenklasse 1 bezeichnet zum Beispiel den Oberboden, auch Mutterboden genannt, der sehr kostbar ist, Bodenklasse 2 steht für flüssigen bis zähflüssigen Boden, wobei es sich dabei auch um einen Boden in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand handeln kann. Bodenklasse 3 klassifiziert eher sandige, leicht lösbare Böden, und Bodenklasse 7 steht für felsigen Untergrund. Tragfähiges und zugleich gut auszuhebendes Erdreich hat die Bodenklassen 4 und 5. Für ein Gebäude mit

Keller und einer Grundfläche von 80 Quadratmetern fallen etwa 400 Kubikmeter auszuhebendes Erdreich an, was für die Bodenklassen 3 bis 5 je nach Region etwa zwischen 30 und 40 Euro pro Kubikmeter kosten kann.

Beim Erdaushub sparen

Wenn die Baugrube ausgehoben wird, entstehen Kosten für die Zwischenlagerung und den Abtransport des Erdreichs. Für einen sauberen Boden verlangen Deponien 8 bis 12 Euro pro Kubikmeter. Allerdings sind viele Deponien bereits an ihrer Kapazitätsgrenze, sodass der Erdaushub unter Umständen über lange Strecken transportiert werden muss.

Eine gute Möglichkeit, Kosten zu sparen, ist es, den Erdaushub ganz oder teilweise selbst zu verwenden. Sie können zum Beispiel Hügel oder Böschungen aufschütten, um Ihren Garten abwechslungsreich zu gestalten. Eine andere Möglichkeit ist es, den **Mutterboden**, also die oberste, sehr nährstoffreiche Humusschicht, vom übrigen Erdaushub zu trennen und dann entweder selbst zu verwenden oder zu verschenken. Manche Kommunen und manche Gartencenter nehmen den Mutterboden kostenlos ab. Beim Verkauf an private Interessenten lässt sich mitunter sogar noch etwas verdienen, die Preise liegen in der Größenordnung von rund 7 Euro pro Kubikmeter.

Den Mutterboden kann man bei speziellen Börsen (zum Beispiel bodenboerse.info) anbieten. Auch ein Anruf bei der Abfallberatung kann weiterhelfen.

Falls der Aushub nicht sofort abtransportiert wird, müssen Sie überlegen, wie und wo auf Ihrem Grundstück Sie ihn lagern. Gerade auf kleinen Grundstücken kann unter Umständen der Platz dafür fehlen.

Lässt sich mit „schwierigen“ Grundstücken sparen?

Die Anforderungen an ein Grundstück sind je nach Haustyp verschieden. Für ein freistehendes Einfamilienhaus zum Beispiel sollte ein Grundstück nach Möglichkeit mindestens 400 Quadratmeter groß sein. Idealerweise ist ein derartiges Grundstück mindestens 15 Meter breit. Aber auch auf schmalere Grundstücken

lässt sich bauen, wenngleich dann häufig kreative Lösungen gefordert sind.

Ein ebenes und annähernd quadratisches Grundstück eignet sich zweifellos zum Bebauen am besten. Aber solche Grundstücke sind eben auch sehr gefragt. Warum nicht Restgrundstücke, Baulücken und Hanggrundstücke in Betracht ziehen? Grundstücke mit ungewöhnlichem oder schwierigerem Zuschnitt kosten meist deutlich weniger, können sich jedoch durchaus für Ihr Bauprojekt eignen. Grundstücke mit Altbestand zum Abreißen können ebenfalls kostengünstig sein, auch wenn der Abriss dann Zusatzkosten verursacht. Wenn zum Beispiel eine Erbengemeinschaft ein zusammenhängendes Baugrundstück in kleinere Einheiten aufteilt, können dabei günstige Grundstücke frei werden, vor allem, wenn sie hinter einem anderen Grundstück und nicht direkt an der Straße liegen: sogenannte Hammer- oder Hinterliegergrundstücke. Diese sind häufig preiswerter als Grundstücke in erster Reihe, da sie oft nur über eine schmale Zufahrt erreichbar sind.

Haben Sie ein solches Grundstück im Auge, sollten Sie darauf achten, dass die Zufahrt als Rettungsgasse geeignet ist. Dafür muss sie

geradlinig und in der Regel mindestens drei Meter breit sein. Ist der Einfahrtsbereich beispielsweise durch Nachbarzäune oder Mauern beengt oder die Straße schmal, kann es schwierig sein, mit dem Pkw in die Durchfahrt einzubiegen. Für Baufahrzeuge könnte die Zufahrt gar nicht nutzbar sein, was die Baustelle erheblich verteuern würde.

Vorsicht geboten ist bei günstig angebotenen Hanggrundstücken. Denn auch wenn das Grundstück selbst günstig ist: Das Bauen am Hang ist rund 15 Prozent teurer als auf ebenen Grundstücken. Dafür gibt es mehrere Gründe: Die Erschließung eines Hanggrundstücks und die Einrichtung der Baustelle sind häufig aufwendiger, die Grundrissplanung ist komplizierter, das Verlegen von Leitungen schwieriger. Je nach Bodenbeschaffenheit können besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Hangwasser und Feuchtigkeit oder sogar der Bau einer Stützmauer erforderlich sein. Daher ist ein Bodengutachten bei Hanggrundstücken besonders wichtig. Deutlich höhere Kosten entstehen auch beim Anlegen der Außenanlagen.

Nicht alle Hanglagen sind günstig für ein Wohnhaus. Wenn zum Beispiel die Erschließung von Süden erfolgt und die Wohnräume nach Norden weisen oder wenn das Hanggrundstück von der Straße aus ansteigt, stellen Erschließung, Grundrissentwurf und Anordnung der Terrasse eine besondere Herausforderung dar. Erfahrene Architekten können aber auch mit diesen Randbedingungen sehr gute Lösungen erarbeiten.

Soll ein Haus am Hang auf allen Ebenen barrierefrei gestaltet sein, stellt das eine Schwierigkeit dar, die mit besonders hohen Kosten einhergehen kann, zum Beispiel durch den Einbau eines Aufzugs. Zu prüfen wäre auch, ob die Aussicht künftig durch Nachbarhäuser oder Gewerbebauten verbaut werden kann. Vorsicht ist also geboten: Ein zunächst preisgünstiges Hanggrundstück kann sich wegen all der genannten Aspekte später als Kostenfalle erweisen.

Immer wenn Sie Kompromisse bei Lage, Größe und Form eines Grundstücks eingehen, können Sie viel Geld sparen. Ist das Grundstück allerdings deswegen preiswert, weil es

Bewertung des Grundstücks

- ▶ Hat das geplante Gebäude baurechtlich gesehen Platz auf dem Grundstück?
- ▶ Ist das Grundstück bereits voll erschlossen?
- ▶ Wie ist das Grundstück zu den Himmelsrichtungen orientiert?
- ▶ Ist das Grundstück durch hohe Bäume oder Nachbarhäuser stark verschattet?
- ▶ Was gibt der Bebauungsplan vor?
- ▶ Wie sieht die vorhandene Infrastruktur aus (ÖPNV, Schulen, Läden ...)?
- ▶ Gib es akustische, optische oder andere Störfaktoren?
- ▶ Wie ist der Baugrund beschaffen?
- ▶ Gibt es Wegerechte über das Grundstück für Nachbarn oder andere Nutzer?
- ▶ Wie ist die städtebauliche und infrastrukturelle Planung in der näheren Umgebung?

an einer stark befahrenen Straße liegt, müssen Sie abwägen, ob Ihnen dieser Nachteil den Kostenvorteil wert ist. Zögern sollten Sie bei Grundstücken, die schon länger im Angebot und dazu preisgünstig sind, denn sie können unangenehme Überraschungen bereithalten. Hier empfiehlt es sich, vor dem Kauf einen Gutachter hinzuzuziehen.

Zu viele Kompromisse sollten Sie bei der Wahl des Grundstücks nicht eingehen. Ist ein Grundstück deutlich zu klein, zu schattig aufgrund von Nachbarhäusern oder Bäumen, zu laut oder ist es mit anderen Mängeln behaftet, lässt sich das nach dem Hausbau nicht mehr ändern, und die Einschränkungen mindern den **Wiederverkaufswert**. Sparen Sie beim Grundstück nicht um jeden Preis, sondern eher bei der Ausstattung des Hauses. Auf keinen Fall sollten Sie ein Grundstück übereilt kaufen, nur weil es Ihnen auf den ersten Blick gut gefällt. Am besten und damit am kostensparendsten ist es, immer erst in Ruhe verschiedene Angebote miteinander zu vergleichen.

Wie ist das Grundstück ausgerichtet?

Die Orientierung eines Grundstücks zu den Himmelsrichtungen spielt für die Kosten beim Bebauen in mehrfacher Hinsicht eine Rolle. Eine **Nord-Süd-Ausrichtung** ist ideal, wenn die Straße im Norden liegt und die Erschließung von dort erfolgt, denn dann ist der zu befestigende Zugang zum Haus meist kurz, wie auch die Verbindung vom Haus bis zum Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen. Ein weiterer Kostenvorteil ist dann, dass auf der von der Straße abgewandten und blickgeschützten Südseite über große Fenster passiv Sonnenenergie gewonnen werden kann. Dieser Idealzustand ist natürlich nicht immer gegeben.

Doch unabhängig davon, wie groß ein Grundstück ist oder welchen Zuschnitt es hat: Die Kosten für den Zugang zum Haus und für den Anschluss an die Versorgungsleitungen hängen von der Entfernung des Gebäudes zur Straße und zu den öffentlichen Leitungen ab. Wenn zum Beispiel im Süden oder Westen eine laute Straße vorbeiführt, wird man den Garten und die Schlafräume eher zur ruhigen

Nord- oder Ostseite hin orientieren und das Haus nahe an die Straße rücken, weil ein Garten dort nicht gut nutzbar wäre. Dann ist zwar der Abstand zu den Versorgungsleitungen kurz, es ist jedoch ein Grundriss gefragt, der trotzdem viel Sonnenlicht ins Haus holt. Handelt es sich bei der Straße um eine ruhige Nebenstraße, können die Wohnräume und der Garten nach vorne zur Sonnenseite hin angeordnet werden, was dann einen größeren Abstand zwischen Gebäude und Straßenanschluss zur Folge hat. Erfolgt der Zugang von Westen, kann zudem ein Wetterschutz über dem Eingang nötig sein, wenn weder Nachbarhäuser noch hohe Bäume Schutz bieten.

Wie wirkt sich die Infrastruktur auf die Kosten aus?

Die Lage des Grundstücks spielt sowohl beim Kaufpreis als auch beim Wiederverkaufswert eine zentrale Rolle, wobei es erhebliche regionale Unterschiede gibt. In aller Regel gilt: je besser die Infrastruktur, je attraktiver das Angebot an Arbeitsplätzen und je höher der Freizeitwert, desto teurer das Grundstück. Wenn Sie sich entscheiden, wegen eines preiswerten Grundstücks aufs Land zu ziehen, müssen Sie dafür mit längeren Wegen zu Arbeitsplatz, Schulen, Läden und Ärzten rechnen. Die dann entstehenden höheren Fahrtkosten, ob mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln, sollten Sie in die Gesamtkostenplanung mit einrechnen. Vielleicht brauchen Sie sogar ein zweites Auto? Sind allerdings die Kinder aus dem Haus und Sie selbst überwiegend im Homeoffice tätig, relativieren sich diese Nachteile wieder.

Es lohnt sich, die aktuelle und die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Grundstücks im Blick zu haben. Sind Lärmquellen in der Nähe zu erwarten, wie eine geplante Umgehungsstraße, ein lokaler Flughafen oder eine neue Bahntrasse? Befinden sich Industrieanlagen, Gewerbezentren, Deponien oder Schlachthöfe in der Nähe? Führt eine Hochspannungsleitung am Grundstück vorbei? All diese Faktoren können nicht nur das Wohngefühl beeinträchtigen, sondern sich letztlich auch finanziell auswirken, indem sie den Wiederverkaufswert Ihres Grundstücks mindern.