

DIE HÄUFIGSTEN BAUHERRENFALLEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort

2. Finanzierungsgrundlagen –

Was kann ich mir eigentlich erlauben ?

3. Grundstückssuche –

Wo kann ich mein Haus bauen ?

4. Hausbau –

Welches Haus will / kann ich überhaupt bauen ?

5. Energiekosten / Alternativenergien –

Kann ich auf Öl und Gas verzichten ?

6. Checklisten

1. Vorwort

Sie beabsichtigen, für sich und ihre Familie ein Haus zu bauen. Dies ist ein ausgezeichnete Entschluss, sofern er unter den richtigen Rahmenbedingungen gefaßt und verwirklicht werden kann.

Das eigene Einfamilienhaus ist im bezahlten Zustand für den Eigentümer die beste Sicherheit im Rentenalter, in jenem Alter also, in dem nur noch die Politiker voll bezahlt werden.

So sparen Sie sich die fällige Miete. Wie wirkt sich dieser Vorteil in Euro aus? Nach verschiedenen Musterberechnungen spart im Durchschnitt ein Rentner rund 520 Euro, ein Rentner-Ehepaar sogar 610 Euro je Monat. In den Ballungsgebieten entsprechend mehr.

An diesem Vorteil kann auch keine sich noch so verschlechternde Rentenpolitik etwas ändern. Wie so häufig, steckt der Teufel jedoch im Detail.

Damit Sie im Alter in den Genuss der beschriebenen Vorteile kommen können, dürfen Sie in der Gegenwart keine teuren Fehler machen.

Es gibt so viele Dinge, an die Sie beim Bauen denken sollten, angefangen bei der Planung über die Finanzierung, die Grundstücksbeschaffung, bis hin zur Sicherstellung der in Auftrag gegebenen Leistungen und der

in Zukunft immer wichtiger werdenden Frage, welche Energien genutzt werden sollen.

In diesem Report finden Sie zu den Themen Finanzierung, Grundstücksbeschaffung, Hausplanung, Energiekosten und mehr viele Hinweise und Informationen, die Sie bei der Planung und Durchführung Ihres Bauvorhabens unterstützen.

Nutzen Sie dieses Angebot, um sich wichtige Einblicke in die sich zwangsläufig stellenden Fragen zu verschaffen. Schließlich geht es um Ihr Geld und Ihre persönliche Lebensgestaltung, daher sollten Sie sich rechtzeitig, neutral und so genau wie möglich informieren.

Dieser Report zeigt Ihnen die wesentlichen und grundsätzlichen Möglichkeiten auf. Tiefer gehende und speziellere Themen werden auf unserer Homepage in den Ratgebern für

[HAUSBAUFINANZIERUNG](#),
[GRUNDSTÜCKSKAUF](#),
[HAUSBAU](#)
[SOLARENERGIE](#)
[FERTIGHAUS](#)
[VERSICHERUNGEN BEIM HAUSBAU](#)
[BADEZIMMER](#)

behandelt.

2. Finanzielle Grundlagen - Was kann ich mir eigentlich erlauben ?

Bevor Sie sich um ein geeignetes Grundstück kümmern oder gar schon mit der Hausplanung beginnen, sollten Sie sich Gedanken machen, was Sie überhaupt als monatlichen Abtrag aufbringen können, bzw. was die Finanzierungsinstitute bei Ihrem Einkommen und Ihren sonstigen finanziellen Verpflichtungen finanzieren werden.

Füllen Sie die **Checkliste 1** (Berechnung der tragbaren Monatsbelastung) *-am Schluß des Reports-* sorgfältig aus und Sie werden einen ersten Überblick über die sich Ihnen bietenden Möglichkeiten haben. Bedenken Sie dabei, daß es in unserem Interesse liegt, Sie vor finanziellen Risiken zu bewahren. Hausverkäufer oder Finanzierungsberater nehmen es mit den Kosten und Risiken meist nicht so genau, Hauptsache, es kommt zum Vertragsabschluß. Lassen Sie sich dadurch nicht von der hier aufgezeigten Linie abbringen.

Es geht um Ihr Geld, nicht um den Verdienst der Anderen !

Sie haben die Checkliste ausgefüllt ? Jetzt können Sie errechnen, mit welchem Kreditvolumen Sie weiter planen können.

Wie hoch ist die mit Ihrer tragbaren Monatsbelastung zu finanzierende Kreditsumme ?

Sie können die Finanzierungssumme aus der nachstehenden Tabelle ablesen, indem Sie die jeweils gültigen Zinssätze (**Sie erhalten diese automatisch, wenn Sie Bezieher unseres Newsletters sind**) als Basis für die Berechnung verwenden.

Tragbare Belastung	Zinssatz	Tilgungssatz	Finanzierungs- summe
500,-- €	5 %	1 %	100.000 €
550,-- €	5 %	1 %	110.000 €
600,-- €	5 %	1 %	120.000 €
650,-- €	5 %	1 %	130.000 €
700,-- €	5 %	1 %	140.000 €
750,-- €	5 %	1 %	150.000 €
800,-- €	5 %	1 %	160.000 €
850,-- €	5 %	1 %	170.000 €
900,-- €	5 %	1 %	180.000 €
950,-- €	5 %	1 %	190.000 €
1.000,-- €	5 %	1 %	200.000 €
1.050,-- €	5 %	1 %	210.000 €
1.100,-- €	5 %	1 %	220.000 €
1.150,-- €	5 %	1 %	230.000 €
1.200,-- €	5 %	1 %	240.000 €
1.250,-- €	5 %	1 %	250.000 €

Rechnen Sie nun zu dem oben erzielten Wert noch Ihr Eigenkapital und / oder Ihre Eigenleistungen hinzu, so erhalten Sie die Summe, die Sie für Ihren Hausbau aufwenden können.

Die Zinshöhe richtet sich u.a. auch danach, wie hoch Ihre Immobilie belastet wird. Je höher Ihr Eigenkapitalanteil ist, desto geringer ist der Zinssatz. Ebenso verändert sich der Zinssatz, wenn Ihre Bonität besser oder schlechter als der Durchschnitt ist.

Als Eigenkapital zählen auch Bausparguthaben, Rückkaufswerte von Lebensversicherungen u.a. Diese Mittel richtig einzusetzen, bedarf einer unabhängigen Prüfung. Mittels unserer

CHECKLISTEN

lassen sich die geeigneten Finanzierungsinstitute für Sie darstellen.

Welche Finanzierungsinstitute für Ihr Bauvorhaben am besten geeignet sind, können Sie in unserem

RATGEBER HAUSBAUFINANZIERUNG

ermitteln.

Zins- und Belastungstabellen stehen Ihnen ebenfalls in diesem Report zur Verfügung.

3. Grundstückssuche – Wo will / kann ich mein Haus bauen ?

In den meisten Fällen werden Ihnen als Hausbau-Interessenten von Hausverkäufern, Maklern, Bauunternehmen, Fertighausherstellern und sonstigen Anbietern Eigenheim-Grundstücke zum Kauf angeboten, die in den Beständen der Unternehmer sind, die sich aber nicht an Ihrem Bedarf orientieren.

Gehen Sie den anderen Weg, legen Sie selbst fest, wo Sie bauen wollen. Berücksichtigen Sie dabei, daß dies *eine Entscheidung für das ganze Leben*, zumindest aber für einen sehr langen Zeitraum ist.

Dabei sollte es Ihnen wichtig sein, Ihre Lebensqualität zu erhalten, ja im Idealfall auch zu verbessern. Deshalb müssen Sie sich fragen, welche Mindestvoraussetzungen Sie für den Standort Ihres Eigenheims festlegen wollen.

Nachstehend erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Faktoren, die Sie bei der Standortbestimmung zugrunde legen sollten.

Einen detaillierten Überblick mit Checklisten und Bewertungsrichtlinien erhalten Sie in unserem

[RATGEBER GRUNDSTÜCKSKAUF](#)

Die wichtigsten Faktoren sind :

Verkehrswege, Schnelligkeit auf dem Weg zur Arbeit (eigenes KfZ – Verkehrsanbindung, U-Bahn, S-Bahn, Busverbindungen)

Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Schulen)

Kulturelle Einrichtungen (Theater, Konzerte etc.)

Erholungswert (Frei- und Hallenbad, Sportmöglichkeiten)

Besiedlungsdichte (Klein- und Kleinstgrundstücke, Ländliche Besiedlung)

Familiäre Bindungen (Vater, Mutter, Geschwister, Großeltern, Freunde)

Optimale Hausgröße (Kinderanzahl, Familienzuwachsplanung)

Baubeschränkungen (Gründungsprobleme, Bebaubarkeit des Grundstücks , GRZ, GFZ, Dachform, Dachneigung, Material der Fassade, Farbe des Hauses und des Daches u.v.m.)

Gewichten Sie diese Faktoren und erstellen Sie sich eine Proritätenliste.

Auch hier verweisen wir auf unsere Checklisten im

[RATGEBER GRUNDSTÜCKSKAUF](#)

Dann legen Sie fest, welche Orte für Sie als Standort für Ihr Eigenheim in Frage kommen. Erst jetzt gehen Sie an den nächsten Schritt.

Sie suchen dort, wo Sie wohnen wollen, nicht dort, wo der Bauunternehmer Grundstücke anbieten kann.

Wie kommen Sie an die Grundstücksangebote ?

Sie haben eine Vielzahl von Möglichkeiten, angefangen vom persönlichen Augenschein durch das Besichtigen von Neubaugebieten in den von Ihnen ausgesuchten Orten, vom Suchen der Grundstücke in sogenannter „2. Reihe“, über ortsansässige Makler, denen Sie Ihre dezidierten Wünsche aufgeben, bei den Bauämtern der Gemeinden, bis zu den Internetsuchmaschinen.

Über unsere Homepage können Sie schnell zu den wichtigsten Suchmaschinen gelangen. ([KLICKEN SIE HIER!](#))

Lassen Sie sich alle Angebote zukommen! Vergleichen Sie diese anhand der von Ihnen selbst erstellten Prioritätenliste und suchen Sie sich so die besten Grundstücke heraus.

Mittels unserer Checkliste im

[RATGEBER GRUNDSTÜCKSKAUF](#)

ist die Grundstückssuche ein Kinderspiel.

Erstellen Sie sich eine interne Rangliste Ihrer in Frage kommenden Grundstücke.

Denn Sie werden nach dem nächsten Schritt, dem Hausbau selbst, erfahren müssen, daß Ihre Wünsche und Vorstellungen auch preisliche Grenzen haben. Es ist gut, dann auch Grundstücksalternativen zur Hand zu haben.

Sie müssen jedoch darauf achten, daß ein von Ihnen festgesetztes Mindestmaß der oben erarbeiteten Prioritäten eingehalten wird.

Gegebenenfalls müssen Sie Abstriche bei den Baukosten machen. Wie das geschieht, erfahren Sie im nächsten Kapitel.

4. Hausbau – Welches Haus will / kann ich überhaupt bauen ?

Das Angebot an Häusern ist vielfältig, Sie können z. B. ein Fertighaus, ein Bausatzhaus, ein Ausbauhaus, ein Massivhaus, ein Architektenhaus oder ein Holzhaus bauen.

Gehen Sie auch hier den Weg, daß Sie bestimmen, welches Haus Sie bauen wollen. Lassen Sie sich nicht nur die vorgefertigten Entwürfe der Anbieter zeigen, sagen Sie selbst, was Sie haben wollen.

Sie sind der Bauherr, Sie bezahlen das Haus, also soll es auch nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

Zahlen Sie für Vorab-Leistungen keine Gebühren. Wenn ein Unternehmer Ihnen kein kostenloses, verbindliches Angebot machen kann, dann ist es der falsche Partner für Sie.

Zuerst müssen Sie Ihren Wohnraumbedarf ermitteln.

Welche Zimmer benötigen Sie ?

Wie groß sollen die Zimmer sein?

Benötigen Sie eine oder zwei Garagen oder nur einen Carport ?

Welche Sonderwünsche wollen Sie in jedem Fall realisieren ?

Diese und andere Fragen beantworten Sie in der **Checkliste 2**.

Füllen Sie die **Checkliste 2 „Wohnraumbedarfsermittlung“** jetzt aus!

Gehen Sie bei der Zusammenstellung erst einmal von Ihrer Idealvorstellung aus. Lassen sie sich nun von verschiedenen Anbietern ein Angebot machen. Unterstellen Sie dabei, daß die Ausstattung im Standardniveau des

Anbieters angeboten wird und bitten Sie den Anbieter mit seinem Angebot auch eine Bau- und Leistungsbeschreibung zu übersenden.

Bezüglich Fassade, Außenfarbe, Dachform und Dachfarbe berücksichtigen Sie die im vorherigen Abschnitt aufgeführten Einschränkungen, die aufgrund des Bebauungsplans unter Umständen vorhanden sind.

Die entsprechenden Anschreiben und Checklisten zur Auswertung der Angebote stehen Ihnen in unserem

RATGEBER HAUSBAU

zur Verfügung.

Sie wissen jetzt, was Ihr ideales Grundstück kostet und was Ihr ideales Haus kostet. Nun gehen Sie daran, eine Gesamtkostenkalkulation zu erstellen.

Checkliste 3 Gesamtkostenkalkulation

Nachdem Sie alle Kosten erfasst haben, wenden wir uns dem Finanzierungsplan zu.

Checkliste 4 Finanzierungsplan

Wenn sich aus dem Finanzierungsplan eine Überdeckung ergibt, steht Ihrem Hausbau zu ihren eigenen, idealen Bedingungen nichts mehr im Wege. Sie müssen jetzt nur noch aufpassen, daß alle vertraglichen Regelungen und

technischen Ausführungen des Neubaus eingehalten werden.

Achten Sie auch darauf, daß alle Kosten erfaßt sind, daß Sie auch die Sonderwünsche spezifiziert und eingerechnet haben.

Sollten Sie Eigenleistungen erbringen, denken Sie daran, daß die Leistungen auch erbringbar sind, daß sie den Arbeitsablauf nicht verzögern, was Ihnen die meisten Bauunternehmer in Rechnung stellen.

Es gibt hier viele Fallstricke, auf die man achten muß, um vor bösen Überraschungen gefeit zu sein.

Weiterführende Informationen erhalten Sie in unserem

[RATGEBER HAUSBAU](#)

Sehen Sie sich die Bau- und Leistungsbeschreibung genauestens an, denn auch hier steckt der Teufel im Detail.

Was darin nicht vereinbart ist, müssen Sie nachträglich und zusätzlich bezahlen.

In fast 50 % aller Fälle entstehen durch die nicht rechtzeitig vereinbarten oder nicht klargestellten Ausstattungsdetails **Mehrkosten zwischen 5.000 und 7.500 €**

Damit Sie in dieser Hinsicht keine Fehler machen, die Ihnen erhebliche Kosten verursachen und damit auch das Gesamtvorhaben in Bedrängnis bringen können, lesen Sie in unserem

RATGEBER HAUSBAU

nach.

Mit diesem Ratgeber an Ihrer Seite *werden Sie nicht über den Tisch gezogen.*

Sollte Ihr Finanzierungsplan eine Unterdeckung aufweisen, heißt es, Alternativen zu entwickeln.

Versuchen Sie zuerst, den Finanzierungsplan durch ein anderes, günstigeres Grundstück aus Ihrer Prioritätenliste ausgeglichen zu gestalten.

Sie wissen aus dem erstellten Finanzierungsplan, wie hoch Ihre Unterdeckung ist. Sie müssen also in diesem Finanzrahmen Einsparungen vornehmen, bzw. Abstriche an Ihren Idealvorstellungen hinnehmen.

Natürlich können Sie auch mit dem Bauunternehmer verhandeln, um einen günstigeren Preis zu erhalten.

Sollte dies nicht zum Erfolg führen, überdenken Sie noch einmal Ihre Idealvorstellung bezüglich der Größe der Wohnfläche.

Je nach Ausstattungs- Qualität des Angebotes können Sie pro qm Wohnfläche zwischen 800 und 1.100 € pro qm Wohnfläche einsparen.

Beispiel :

Ihre Unterdeckung beträgt 15.000 €. Verringern Sie die benötigte Wohnfläche um 15 qm und Ihre Unterdeckung ist aufgehoben.

Verhandeln Sie mit dem Bauunternehmer und lassen Sie sich ein neues, verbindliches Angebot geben.

Wenn Sie ein schlüsselfertiges Haus bauen lassen, achten Sie darauf, daß folgende Leistungen im Angebotspreis enthalten sind oder die Kosten dafür in ausreichender Form in die Kalkulation eingeflossen sind:

Bauantragsstellung

Ausheben der Baugrube

Verlegung der Fußbodenbeläge (auch Teppich und Fliesen)

Malerarbeiten (Innen und Aussen)

Ebnung und Planierung des Grundstückes

eventuelle Abfuhr überschüssigen Bodens

eventuelle Anfuhr zur Aufschüttung des Bodens

Diese und noch weitere Leistungen können Ihren Finanzierungsplan ins Schleudern bringen, wenn Sie nicht von vornherein alle Kosten bedacht haben.

Auch für diese Fälle haben wir Checklisten entwickelt, die Sie auf unserer Homepage im Bereich

CHECKLISTEN

nutzen können.

5. Energiekosten / Alternativenergien – Kann ich auf Öl und Gas verzichten ?

Bei den heutigen Energiepreisen und vor allem bei den heutigen Steigerungen der Energiepreise stellt sich natürlich für den Bauherren die Frage, wie kann ich mich davon unabhängiger machen – kann ich eventuell ganz auf Gas oder Öl verzichten ?

Um es vorwegzunehmen, Sie können auf Öl oder Gas verzichten. Die Techniken der vorhandenen Alternativenergien sind heute ziemlich ausgereift. Allerdings sind die Kosten für die Erstinstallation doch erheblich höher, als für die konventionelle Gas- oder Ölheizung.

Der Nutzen der Alternativenergien liegt in der Ersparnis bei den laufenden Kosten und bei der Unabhängigkeit von den sich „dumm und dämlich“ verdienenden Ölmultis.

Für diesen sehr umfangreichen Themenkomplex haben wir den

RATGEBER SOLARENERGIE

erstellt. In diesem Ratgeber erfahren Sie alles über Installation, Kosten, Einsparungen und öffentliche Fördermittel.

Welche Möglichkeiten gibt es für Sie ?

Solarenergie
Photovoltaik
Erdwärme
Pelletheizung

Was kostet das ?

Die Kosten richten sich nach dem Umfang der durchzuführenden Maßnahmen. Lassen Sie sich Angebote unterbreiten und achten Sie auf die vertraglichen Zusicherungen bezüglich der Einsparungen.

Vergleichen Sie die Angebote und lassen Sie sich über Differenzen in den Einsparungsberechnungen der verschiedenen Anbieter genauestens informieren.

Auch hier gilt das schon Gesagte, vereinbaren Sie alle Details schriftlich, nur so können Sie sich vor Überraschungen schützen.

Sie haben nun manchen Tipp und Ratschlag bekommen, um Ihr geplantes Bauvorhaben in die Tat umzusetzen.

Durch unsere Newsletter werden Sie regelmäßig weitere Informationen erhalten, die Ihnen helfen, auf dem laufenden zu bleiben.

Bei speziellen Problemen helfen Ihnen unsere oben genannten RATGEBER weiter.

Sollten Sie auch damit nicht weiterkommen, senden Sie eine e-mail an service@hausbautipps24.de, wir werden Ihnen helfen, so weit es möglich ist.

Bedenken Sie jedoch, daß wir keine Rechtsberatung durchführen dürfen.

Viel Erfolg beim Hausbau.

Ihr Hausbautipps24.de - Team

CHECKLISTE 1

Berechnung der tragbaren Monatsbelastung

BERECHNUNG DER TRAGBAREN MONATSBELASTUNG

Einnahmen

Monatliches Nettoeinkommen Ehemann		<input type="text"/>
+ Monatliches Nettoeinkommen Ehefrau	+	<input type="text"/>
+ Weihnachtsgeld : 12	+	<input type="text"/>
+ Monatliches Nettoeinkommen	+	<input type="text"/>
+ Kindergeld	+	<input type="text"/>
+ Sonstige Einnahmen (Mieten, Unterhaltsgeld, Zinsen)	+	<input type="text"/>

Summe der Einnahmen

Ausgaben

Lebenshaltungskosten (1.Erwachsener 600 €, jedes weitere Familienmitglied 300 €)		<input type="text"/>
Versicherungsbeiträge (Lebens- Unfall- Haftpflicht, KfZ-versicherungen)	+	<input type="text"/>
+ Ratenkredite	+	<input type="text"/>
+ Bewirtschaftungskosten Neubau (2,50 € pro qm Wohnfläche)	+	<input type="text"/>

Summe der Ausgaben

Ihre tragbare Belastung

Summe der Einnahmen		<input type="text"/>
- Summe der Ausgaben	-	<input type="text"/>

Tragbare Monatsbelastung

CHECKLISTE 2

„WOHNRAUMBEDARFSERMITTLUNG“

Art des Zimmers

Größe in qm

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Kinderzimmer 3

Bad 1

Bad 2

Küche

Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum

Arbeitszimmer

Esszimmer

Flur 1

Flur 2

Sonstiges

GESAMTWOHNFLÄCHE

Sonderwünsche :

Anzahl Garagen, Carport, Kamin, Fußbodenheizung, überdachte
Terrasse, Sprossenfenster, u.a.

CHECKLISTE 3

Gesamtkostenkalkulation

GESAMTKOSTENKALKULATION

A. Grundstückskosten

Grundstückskaufpreis	
Erschließungskosten	
Maklergebühren	
Grunderwerbsteuer	
Notarkosten	
Vermessungskosten	
Sonstige	
GESAMT A :	

B. Hauskosten

Hauspreis schlüsselfertig	
Sonderwünsche	
Gründungskosten	
Garage, Carport	
Material Eigenleistung	
Außenanlagen	
Sonstige	
GESAMT B :	

C. Nebenkosten

Hausanschlüsse Gas	
Hausanschlüsse Wasser	
Hausanschlüsse Strom	
Finanzierungskosten (z.B. Disagio)	
Grundschnuldbestellungskosten	
Sonstige	
GESAMT C :	

Gesamtkosten	A + B + C =	
---------------------	--------------------	--

CHECKLISTE 4

Finanzierungsplan

FINANZIERUNGSPLAN

Gesamtkosten lt. Kalkulation

Mögliche Finanzierungssumme

-

Eigenkapital

-

Eigenleistung

-

Sonstige Eigenmittel

-

Überdeckung

Oder

Unterdeckung

