

## Info-Beitrag: Gesamtkosten vorher genau klären! - Finanzierung der eigenen vier Wände

Bevor das eigene Haus bezugsfertig ist, kommen auf dem Bauherren einige Kosten zu. Diese Kosten müssen vorher genau in einer Gesamtkostenermittlung aufgelistet und geklärt werden. Leider erledigen dies nur ca. 20 % der Bauherren! Etwa 80% der Bauherren fallen auf sich selbst herein und müssen für Ihr Bauvorhaben eine bittere Anschlussfinanzierung (Nachfinanzierung) tätigen, damit Ihr Bauprojekt noch zu Ende geführt werden kann. Wenn dann die Bank die nötige Anschlussfinanzierung verweigern sollte, steht nicht selten die Zwangsversteigerung vor der Tür der „*Eigenen vier Wände*“...

Wie Sie bereits absehen können, ist es unheimlich wichtig die Gesamtkosten vorher genau zu klären. Wenn Sie dies unterlassen oder nur halbherzig erledigen, dann ist die Wahrscheinlichkeit ein finanzielles Fiasko zu erleben sehr groß. Bitte nutzen Sie für Ihre Gesamtkostenermittlung professionelle Hilfe, wie sie beispielweise ein Beratungsbüro für **Bau- und Energieberatung** oder dgl. anbietet. In der Regel wissen Sie am besten wissen, wie Ihre Finanzlage momentan aussieht. Wenn Sie z. B. max. 50.000 € für Ihre Altbausanierung zur Verfügung haben, dann kann das Bauberatungsbüro Ihre Bauwünsche so optimieren, dass Sie tatsächlich nur 50.000 € oder sogar weniger investieren müssen. Wenn jedoch abzusehen ist, dass Sie Ihre Sanierungsvorstellungen nicht für das verfügbare Geld komplett fertig gestellt bekommen, dann wissen Sie dies eben vorher! Anhand des genannten Beispiels ist ganz klar zu erkennen, dass Sie einen hohen Nutzen von diesem Dienstleistungsangebot haben werden. Denn im Negativfall haben Sie bei dieser Vorgehensweise das veranschlagte Baugeld noch nicht ausgegeben! Sie haben noch keine Finanzierung abgeschlossen! Sie haben so keinen halbfertigen Bau zu betreuen und leiden nicht an einer immensen Nervenbelastung! Sie müssen auch noch keine Handwerkerrechnungen bezahlen! Kurz gesagt: „**Sie haben sich einfach clever verhalten!**“ Sie ernten Respekt, zeigen Ihren Weitblick und Ihre Umsicht für Ihr Bauvorhaben. Dies honoriert nicht zuletzt Ihre Hausbank, wenn Sie professionelle Hilfe für Ihre Gesamtkostenermittlung in Anspruch nehmen, indem die Hausbank Ihnen bei bescheinigter Plausibilität gerne zinsgünstiges Baugeld für Ihr Bauvorhaben zur Verfügung stellen möchte.

### **Was sollten Sie bei der Finanzierung der eigenen vier Wände beachten?**

Die Hypothekenzinsen sind niedrig wie selten und die Immobilienpreise zurückgegangen. Damit rückt der Gedanke an ein eigenes Zuhause für viele wieder näher. Doch fast niemand, der ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, kann das aus eigenen Vermögen finanzieren. Die meisten benötigen Fremdmittel. Welche finanzielle Belastung ist pro Monat für den Einzelnen bezahlbar und über die Länge der Zeit auch vertretbar? Das hängt zum einen vom vorhanden Eigenkapital, zum anderen vom verfügbaren Nettoeinkommen ab. Das Eigenkapital ist das Fundament, auf dem das eigene Zuhause steht. 20 bis 30 % sollte jeder Bau- und Kaufwillige mitbringen. Über ein Bauspardarlehen kann man 20 bis 30 % finanzieren. Für die restlichen 50 % bietet es sich an, ein Hypotheken-, Lebensversicherungs- oder Annuitätendarlehen aufzunehmen. Prinzipiell gilt jedoch: Je höher das Eigenkapital, um so geringer die Belastung durch Finanzierungskosten. Um bei der Finanzierung keine bösen Überraschungen zu erleben, gilt es, die Gesamtkosten genau zu ermitteln. Wer baut, denkt dabei zuerst an die Grundstücks- und Baukosten. Erwerber von bereits fertigen Häusern oder von Eigentumswohnungen werden den Kaufpreis im Auge haben. Bezogen auf die Erwerbskosten können noch einmal 3,5 % Grunderwerbssteuer und meist rund 3,5% Maklercourtage dazukommen. Kauft jemand also ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung für beispielweise 150.000 €, so belaufen sich diese Kosten immerhin schon auf 10.500 €. Außerdem schlagen Grundbuchamts- und Notargebühren mit 0,8 bis 1,5 % zu Buche. Darüber hinaus ist es möglich, dass Kosten für Grundbuchauszüge, Beglaubigungen und Ähnliches beglichen werden müssen. Häuslebauer müssen auch Baunebenkosten noch mit ins Kalkül ziehen! Zu diesen Kosten gehören beispielsweise Architektenhonorar, Ingenieurdienstleistungen und Baugenehmigungsgebühren. Steht fest, wie viel Fremdkapital zur Finanzierung nötig ist, weiß man auch, wie hoch die monatlichen Belastungen sein werden. Eine sorgfältige Planung und Berechnung aller Kosten ist also immer unabdingbar, bis der Traum von eigenen vier Wänden wahr werden kann.

An dieser Stelle sind die Info-Beiträge und Checklisten meiner **Bau- und Energieberatung** zu empfehlen. Beispielsweise können Sie mit dem Info-Beitrag „*Gesamtkostenermittlung für Neu- Um- Aus-, Anbau oder Altbausanierung*“ eine erste Orientierungshilfe für die Gesamtkostenermittlung Ihres Bauvorhabens bekommen. Den Info-Beitrag finden Sie ebenfalls auf der Homepage „[www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de)“ unter dem Link „Downloads“.