



Meine Immobilie finanzieren

Haus oder Wohnung:
kaufen, bauen, sanieren

2.
Auflage

THOMAS HAMMER

Meine Immobilie finanzieren

Haus oder Wohnung:
kaufen, bauen, sanieren

Unser Service

Eine Reihe von Checklisten und Berechnungsvorlagen aus diesem Buch stellen wir Ihnen auch online zum Download zur Verfügung. Sie erkennen sie an diesem Zeichen: 

Wenn Sie in den PDF-Dateien Ihre individuellen Angaben notieren, wird das Ergebnis automatisch errechnet. Sie brauchen sich dafür nicht anzumelden oder zu registrieren.

Immer aktuell

Wir informieren Sie über wichtige Aktualisierungen zu diesem Ratgeber. Wenn sich zum Beispiel die Rechtslage ändert, neue Gesetze oder Verordnungen in Kraft treten, erfahren Sie das unter

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice

Meine Immobilie finanzieren

Haus oder Wohnung:
kaufen, bauen, sanieren

THOMAS HAMMER

verbraucherzentrale

11

Gut geplant ist halb gewonnen



45

Der Markt für Baufinanzierungen

Inhalt

6 Die wichtigsten Fragen und Antworten

11 Gut geplant ist halb gewonnen

- 12 Die richtige Finanzierung: bares Geld wert
- 13 Beispielrechnungen richtig nutzen

15 Ihre persönliche Finanzierungsplanung

- 16 So ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf
- 27 So berechnen Sie Ihre monatliche finanzielle Belastbarkeit

- 32 So berechnen Sie die laufenden Kosten der Finanzierung

- 38 Finanzielle Absicherung des Kreditnehmers

45 Der Markt für Baufinanzierungen

- 46 Den Markt sondieren
- 48 Die Kreditabsicherung
- 50 Die Beleihungsprüfung

55 Die Finanzierung über Kreditinstitute

- 55 Hypothekendarlehen der Kreditinstitute

- 88 Endfällige Hypothekendarlehen mit Tilgung über Investmentfonds

- 89 Fremdwährungsdarlehen

93 Die Bausparfinanzierung

- 94 Der Gesamttablauf der Bausparfinanzierung
- 95 Die Bausparsumme
- 104 Das Wartezeitproblem
- 107 Die staatliche Bausparförderung
- 112 Die richtige Bausparstrategie in verschiedenen Ausgangssituationen



93

Die Bausparfinanzierung



125

Mit staatlicher Förderung:
Energiesparen und Sanieren



161

Besondere Situationen in der Rückzahlungsphase

25 Mit staatlicher Förderung: Energiesparen und Sanieren

- 126 Förderkredite und Zuschüsse der KfW
- 131 Zuschüsse für ökologische Heizungen vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- 134 Steuervorteile bei der energetischen Sanierung

137 Eigenheimförderung: Wohn-Riester und Fördermittel der Länder

- 137 Die Grundlagen des Wohn-Riesterns
- 142 So funktioniert das Wohn-Riestern
- 153 Fördermittel von Ländern und Kommunen

161 Besondere Situationen in der Rückzahlungsphase

- 161 Vorzeitiger Ausstieg und Vorfälligkeitsentschädigung

163 Die Anschlussfinanzierung

169 Kreditverkauf: worauf Bauherren achten müssen

171 Rücklagen für Renovierungen

173 Was tun, wenn es finanziell eng wird?

177 Abc der Baufinanzierung

192 Adressen

194 Stichwortverzeichnis

199 Bildnachweis

200 Impressum



Die wichtigsten Fragen und Antworten

→ Jährlich beantworten wir in unseren 200 Beratungsstellen Hunderttausende von Fragen und helfen bei der Lösung von Problemen, die die Verbraucherinnen und Verbraucher an uns herantragen. Aus dieser täglichen Praxis wissen wir am besten, wo der Schuh drückt und wie konkrete Unterstützung aussehen muss.

Diese Erfahrungen sind Grundlage unserer Ratgeber: mit präzisen, verbraucherorientierten Informationen, zahlreichen Tipps und Hintergrundinformationen zum besseren Verständnis.

Sollte für eine individuelle Frage weiterer Besprechungsbedarf bestehen, hilft unsere Beratung weiter. Eine Übersicht über unser umfassendes Angebot finden Sie unter www.verbraucherzentrale.de

Profitieren Sie von unserer Beratungskompetenz!

Wie finde ich heraus, was ich mir leisten kann?

Bevor Sie sich für eine bestimmte Immobilie entscheiden, sollten Sie unbedingt prüfen, wo Ihre Grenzen bei der finanziellen Belastbarkeit liegen. Dabei spielen unterschiedliche Faktoren eine Rolle – etwa der für die monatliche Rückzahlungsrate verfügbare Einkommensanteil, die Höhe des Eigenkapitals, die anfängliche Tilgung und die aktuellen Marktzinsen für Immobiliendarlehen. Darüber hinaus sollten Sie bedenken, dass mit der Finanzierung auch beträchtliche Nebenkosten in Form von Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühr und eventuell noch Maklergebühren abgedeckt werden müssen.

Daher sollten Sie Schritt für Schritt vorgehen: Zuerst ermitteln Sie die Höhe des Eigenkapitals und Ihr monatlich frei verfügbares Einkommen, dann errechnen Sie anhand der möglichen Monatsrate, wie viel Kredit Sie sich leisten können.

Ganz wichtig: Vergessen Sie nicht eine ausreichende Reserve für ungeplante Ausgaben oder Einkommensrückgänge anzulegen.

→ Seite 15

Sollte ich zusammen mit dem Darlehen auch Versicherungen abschließen?

Oft werden im Zusammenhang mit der Baufinanzierung auch Versicherungen angeboten – aber nicht jede Police ist sinnvoll. Unter Umständen kann der Abschluss einer Risikolebensversicherung ratsam sein. Das gilt etwa dann, wenn Ehepartner und Kinder finanziell abgesichert sein sollen, falls der Hauptverdiener der Familie verstirbt. In diesem Fall sollte die Versicherungssumme so bemessen sein, dass im Ernstfall die Baufinanzierung damit abgelöst werden kann.

Andere Versicherungen hingegen wie beispielsweise eine private Arbeitslosenversicherungsversicherung sind zwar teuer, bringen jedoch nur wenig Nutzen, wenn sie tatsächlich benötigt werden.

→ Seite 38

Wie sinnvoll ist ein Bausparvertrag?

In Deutschland ist der Bausparvertrag ein beliebter Baustein bei der Finanzierung des Eigenheims. Doch nicht immer ist es vorteilhaft, diese Finanzierungsform bei der Eigenkapitalbildung oder bei der Darlehensaufnahme einzusetzen. Bausparverträge sind komplexe und nicht immer transparente Finanzprodukte, deren Funktionsweise Sie kennen sollten, bevor Sie sich dafür oder dagegen entscheiden.

In diesem Ratgeber erfahren Sie, wie das Bausparen funktioniert, welche Fallstricke dabei lauern können und unter welchen Bedingungen der Bausparvertrag ein sinnvoller Bestandteil der Gesamtfinanzierung sein kann.

→ Seite 93

Gibt es außer der KfW noch weitere Anbieter von Fördermitteln?

Mit ihren Förderprogrammen insbesondere für Bauherren, die in die Reduzierung des Energieverbrauchs investieren, ist die staatseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein weithin bekannter Anbieter von zinsverbilligten Darlehen und staatlichen Zuschüssen. Doch je nach Bundesland und Kommune können Sie unter Umständen weitere Fördertöpfe anzapfen, mit deren Hilfe Sie die Finanzierungskosten oft deutlich reduzieren können.

Diese Fördermittel sind dabei oft nicht an Kriterien beim Energieverbrauch gebunden, sondern sollen vor allem jungen Familien den Weg in die eigenen vier Wände erleichtern. Dabei gilt es jedoch bestimmte Einkommensgrenzen zu beachten. Im Abschnitt „Die staatliche Bausparförderung“ lesen Sie, wie die Einkommensgrenzen ermittelt werden und bei welchen Anlaufstellen Sie sich über Fördermittel in Ihrer Region erkundigen können.

→ Seite 107

Worauf sollte ich beim Wohn-Riester achten?

Als Bestandteil der staatlich geförderten Altersvorsorge dient Wohn-Riester dem Aufbau privaten Vorsorgevermögens in Form des selbst genutzten Eigenheims. Wie beim klassischen Riester-Sparen können Sie auch hier Zulagen einstreichen und von Steuervorteilen profitieren. Allerdings funktioniert das nur, wenn Sie für die Eigenkapitalbildung oder die anschließende Baufinanzierung ein Finanzprodukt mit Riester-Zertifizierung einsetzen.

Außerdem muss sichergestellt sein, dass die damit finanzierte Wohnimmobilie langfristig vom Eigentümer selbst bewohnt wird – denn sonst droht der Verlust der Zulagen.

→ Seite 137

Wie kann ich bei der Anschlussfinanzierung Geld sparen?

Wenn die Zinsbindung des Darlehens ausläuft, beginnt der Finanzierungspoker von Neuem – und Sie können bei der Anschlussfinanzierung viel Geld sparen, wenn Sie die richtigen Karten ausspielen. Der wichtigste Erfolgsfaktor: Beginnen Sie frühzeitig mit der Sondierung des Marktes, um in aller Ruhe die günstigsten Angebote auszuwählen und noch die eine oder andere Nachverhandlung führen zu können.

Wenn Ihre Hausbank keine attraktive Offerte für die Weiterführung der Finanzierung macht, sollten Sie einen Bankwechsel nicht scheuen. Die damit verbundenen Kosten machen häufig nur einen Bruchteil der eingesparten Zinskosten aus. Je nach Marktlage und Zinserwartung kann es auch empfehlenswert sein, sich schon ein bis drei Jahre vor dem Auslaufen der Zinsbindungsfrist mit einem Forward-Darlehen zu beschäftigen.

→ Seite 163



Gut geplant ist halb gewonnen

Den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen ist für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel. Doch darüber hinaus rückt die Funktion der eigenen Immobilie als Altersvorsorge in Zeiten einer weltweiten Finanzkrise und bröckelnder Rentenansprüche immer mehr in den Mittelpunkt.

Dies berücksichtigt auch der Gesetzgeber, indem er die selbst genutzte Immobilie mit der Einführung des sogenannten Wohn-Rieters in den Kreis der Anlageformen aufgenommen hat, für die es im Rahmen der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge Zulagen und Steuervorteile gibt. Denn wer im Alter keine Miete zahlen muss, hat unterm Strich mehr Geld, um seine Lebenshaltungskosten zu bestreiten. Seit Jahren günstige Finanzierungsbedingungen lassen die Finanzierungsraten außerdem selbst bei kleinem Eigenkapital immer näher an das Mietniveau vergleichbarer Wohnungen rücken. Da stellt sich mancher Mieter die Frage: „Warum nicht langfristig in die eigene Tasche zahlen und gleich Eigentum erwerben?“

Welche Beweggründe auch letztlich den Ausschlag geben – vor dem Einzug in die eigene Immobilie haben alle zukünftigen Eigentümer eine Reihe von Hürden zu überwinden. Gleich zu Beginn der Planung steht wohl die höchste: „Wie bezahle ich das eigene Haus oder die Wohnung?“ Diese Frage sollte tunlichst geklärt sein, bevor Kauf- oder Bauvertrag geschlossen werden. Denn dabei geht es nicht um „Peanuts“. Auch ohne besondere Luxuswünsche erreichen die Kaufpreise oder Baukosten von Häusern und Eigentumswohnungen heute schnell Summen von mehreren Hunderttausend Euro. Allein aus eigenen Geldmitteln ist das im Normalfall nicht zu bestreiten. Die Suche nach einem Geldgeber, der die Finanzierungslücke durch Kredite schließt, ist daher für die allermeisten Bauherren und Käufer ein Muss.

Die richtige Finanzierung: bares Geld wert

Damit beginnt die Jagd nach einer möglichst günstigen und auf die persönlichen Verhältnisse optimal abgestimmten Finanzierung. Wer danebengreift, zahlt nicht nur unnötigerweise oft Zigtausende Euro zu viel, sondern riskiert in Extremfällen sogar den späteren Verlust der eigenen vier Wände wegen finanzieller Probleme.

Verhindern können Sie dies, indem Sie sich das nötige Grundwissen zum Thema Baufinanzierung selbst aneignen. Nur so verstehen Sie die Zusammenhänge. Und Sie sind dem Fachchinesisch der Geldinstitute und Finanzierungsvermittler und deren oft vor allem am eigenen Verdienstinteresse ausgerichteten Angeboten nicht hilflos ausgeliefert. Ganz einfach ist die Materie zwar nicht zu verstehen, wer aber etwas Zeit und Mühe investiert, wird meist fürstlich belohnt. Denn an keiner Stelle lässt sich beim Eigentumserwerb so viel mit so geringem Aufwand sparen wie bei der Finanzierung.

Mit diesem Ratgeber möchten wir Ihnen das notwendige Handwerkszeug zur eigenständigen Planung und Umsetzung Ihrer Finanzierung liefern. Und zwar leicht verständlich und auf den Punkt gebracht aus der Sicht einer anbieterunabhängigen Verbraucher-

schutzorganisation. Im Mittelpunkt stehen dabei

- die richtige finanzielle **Planung** Ihres Vorhabens,
- die Darstellung und kritische Betrachtung der verschiedenen **Finanzierungsmöglichkeiten**,
- konkrete Tipps, wie und wo Sie **die günstigsten Angebote** finden.

Ganz gleich, ob Sie sich erst einmal vorab ganz allgemein über Baufinanzierung informieren wollen oder ob es bereits um die Bewertung konkret vorliegender Finanzierungsofferten geht: Sie finden in diesem Ratgeber die entsprechenden Informationen. Die für jeden Einzelfall optimale Gestaltung der Finanzierung können auch wir Ihnen aber leider nicht liefern. Denn die richtige Lösung hängt immer von Ihren individuellen Voraussetzungen und Anforderungen ab – sowohl was die finanziellen Belange als auch was die Eigenschaften der gewünschten Immobilie angeht.

Sollten Sie Probleme haben, die richtige Finanzierungsstrategie konkret zu planen und umzusetzen, hilft die individuelle Baufinanzierungsberatung der Verbraucherzentralen. In persönlichen Beratungsgesprächen

wird hier die Machbarkeit Ihrer Bau- oder Kaufpläne geprüft sowie – wenn das Ergebnis positiv ausfällt – ein konkretes persönliches Finanzierungskonzept entwickelt. Zudem liefern die Verbraucherzentralen Ihnen einen Überblick über die aktuell günstigsten Marktangebote.

Ganz ohne Fachausdrücke geht es bei diesem Thema nicht. Eine Erläuterung finden

Sie jeweils an Ort und Stelle, außerdem einen Überblick über die wichtigsten Begriffe in unserem „**Abc der Baufinanzierung**“ ab Seite 177. Anhand dieser Zusammenstellung sollten Sie Ihre „Vokabeln“ lernen. Spätestens im Gespräch mit den potenziellen Geldgebern werden Sie sehen, wie wichtig es ist, die Bedeutung bestimmter Begriffe zu kennen.

Beispielrechnungen richtig nutzen

Die in unserem Ratgeber enthaltenen Berechnungsbeispiele berücksichtigen meist einen Sollzins von 6 Prozent pro Jahr. Auch wenn der Marktzins aktuell deutlich niedriger liegen sollte, können Sie nicht davon ausgehen, dass diese Konditionen über die Gesamtlaufzeit der Finanzierung so bleiben. Denn nach Ablauf der beim Neuabschluss gewählten Zinsbindungsfrist werden die Karten neu gemischt. Unter Umständen müssen Sie dann mit erheblich höheren Zinsen und entsprechend steigenden Belastungen rechnen. So gab es in der Vergangenheit auch schon mal Zinssätze mit einer Neun vor dem Komma.

Kalkulieren Sie deshalb langfristig immer auch einmal mit einem höheren Zins und schrauben Sie einfach in Zeiten niedriger Zinsen die Tilgung nach oben, indem Sie beispielsweise nicht mit 6 Prozent Zins

plus 1 Prozent Anfangstilgung kalkulieren, sondern mit 3 Prozent Zins plus 4 Prozent Tilgung. Auf diese Weise kommen Sie schneller von den Schulden herunter und entwickeln ein Gefühl dafür, welche Belastung in Zukunft auf Sie zukommen könnte.

Würde eine teure Anschlussfinanzierung Ihre Haushaltskasse sprengen, gibt es nur eins: Schreiben Sie den aktuellen Vertragszins – und damit auch die Monatsrate – möglichst langfristig fest.



Ihre persönliche Finanzierungsplanung

Wer den Schritt in die eigenen vier Wände wagen will, sollte nicht unvorbereitet sein. Bevor Sie sich auf die Suche nach der richtigen Finanzierung begeben, ist unbedingt zu prüfen, ob Ihre finanziellen Möglichkeiten überhaupt ausreichen, um Ihre Pläne Wirklichkeit werden zu lassen. Die Antwort finden Sie nur über einen Weg: hinsetzen und rechnen.

Beim Rechnen sollten Sie systematisch in mehreren Schritten vorgehen. Es gilt zu ermitteln,

- wie viel das geplante Bau- oder Kaufvorhaben Sie **insgesamt kosten** wird;
- wie viel **Fremdgeld** Sie zusätzlich zum bereits **angesparten Eigenkapital** benötigen;
- ob die auf Sie zukommenden **Belastungen** mit dem Ihnen zur Verfügung stehenden Einkommen überhaupt zu tragen sind.

Die ganze Rechnerei nehmen Ihnen im Rahmen eines Beratungsgesprächs zwar auch die Geldinstitute oder ein Finanzierungsvermittler ab. Wie Marktuntersuchungen immer wie-

der zeigen, ist die Qualität der Beratung allerdings recht unterschiedlich. Nicht selten werden die Gesamtkosten des Immobilienerwerbs oder Ihre laufenden Haushaltsausgaben zu niedrig angesetzt. Außerdem geht oft der Blick nicht über die erste Zinsbindungsphase hinaus, was bei später steigenden Zinsen massive finanzielle Probleme zur Folge haben kann. Eins sollten Sie zudem nie vergessen: Die Anbieter leben davon, Baufinanzierungen zu verkaufen. Da wird – vor allem bei provisionsabhängigen Vermittlern – auch schon mal was positiv hingebogen, wo eigentlich ein klares Nein die richtige Antwort wäre.

Setzen Sie sich also lieber erst einmal selbst hin und stellen Sie Ihre eigene Kalku-

lation auf. Schließlich kennt niemand Ihre finanzielle Situation besser als Sie selbst. Als Hilfestellung bieten wir Ihnen auf den folgenden Seiten eine Reihe von Checklisten, die Sie Schritt für Schritt zum Ziel führen. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen werden Ihnen helfen, die einzelnen Beträge richtig anzusetzen.

→ **TIPP Auf keinen Fall die Kosten schönrechnen**

Bevor Sie loslegen: Lassen Sie sich durch den verständlicherweise starken Wunsch nach den eigenen vier Wänden nicht dazu verleiten, die Kosten oder Ihre finanziellen Möglichkeiten zu opti-

mistisch einzuschätzen! Spätestens wenn Ihnen die Belastungen über den Kopf wachsen, werden Sie erkennen, wie verhängnisvoll dieser Fehler sein kann. Zigtausende von Zwangsversteigerungen in jedem Jahr sprechen da eine deutliche Sprache.

Fühlen Sie sich dennoch unsicher, besteht immer noch die Möglichkeit, einen Termin mit einem Baufinanzierungsberater der Verbraucherzentralen zu vereinbaren. Hier erhalten Sie gegen ein Beratungsentgelt qualifizierte Hilfe, und zwar unabhängig und frei von jeglichem Verdienstinteresse (Adressen der Verbraucherzentralen → Seite 192).

In drei Schritten: So ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf

Bevor Sie sich auf die Suche nach einer Finanzierung begeben, müssen Sie wissen, wie viel Geld Sie brauchen, um Ihr Bau- oder Kaufvorhaben durchzuführen. Und zwar zum einen insgesamt und zum anderen als Kredit vom Baufinanzierer.

In drei Schritten kommen Sie zum Ergebnis:

1. Ermitteln Sie die Gesamtkosten (Checkliste 1 → Seite 18),
2. Ermitteln Sie das verfügbare Eigenkapital (Checkliste 2 → Seite 23),
3. Ermitteln Sie den Finanzierungsbedarf (Checkliste 3 → Seite 26).

1. Schritt: die Aufstellung der Gesamtkosten

Der erste Schritt bringt Ihnen Klarheit darüber, wie viel Geld Sie insgesamt investieren müssen, um in die eigenen vier Wände zu kommen. Die Checkliste 1 (→ Seite 18) hilft Ihnen, sämtliche mit dem Eigentumserwerb verbundenen Ausgaben zu erfassen.

Ein Teil der Kosten ist in Art und Höhe davon abhängig, ob Sie bauen oder ein Haus bzw. eine Eigentumswohnung kaufen wollen. Steigen Sie deshalb je nach Vorhaben unter A oder B in die Tabelle ein.

A. Kosten für das Kaufvorhaben

Als Käufer einer gebrauchten Immobilie müssen Sie in der Regel damit rechnen, dass außer dem Kaufpreis auch Modernisierungskosten – zum Beispiel bei einer veralteten Heizungsanlage oder einem reparaturbedürftigen Dach – auf Sie zukommen. Insbesondere bei älteren Objekten ist der Zusatzaufwand nicht zu unterschätzen. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten Sie einen Fachmann, etwa einen Bausachverständigen oder einen erfahrenen Handwerker, einschalten, der den Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt und die zu erwartenden Kosten kalkuliert.

Mit dem reinen Kaufpreis ist es auch bei neuen Immobilien nicht getan. So hält bei jedem Eigentumserwerb der Fiskus die

Hand auf. Je nach Bundesland schlägt die Grunderwerbsteuer mit 3,5 bis 6,5 Prozent zu Buche, was die Gesamtkosten um Tausende Euro erhöht.

BUNDESLAND	GRUNDERWERB- STEUERSATZ
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 %

(Stand: Dezember 2020)

Ebenso beträchtliche Zusatzkosten entstehen bei einem Kauf immer dann, wenn ein Makler eingeschaltet wird. Je nachdem, in welchem Bundesland das Geschäft läuft, fällt die auch als Courtage bezeichnete **Maklergebühr** unterschiedlich hoch aus: Während

✓ CHECKLISTE I

Ermittlung der Gesamtkosten

A Kaufvorhaben

- Kaufpreis
- + Grunderwerbsteuer
- + Modernisierungskosten
- + Maklergebühr
- + Notarkosten für Kaufabwicklung
- + Grundbuchgebühren für Eigentumsübertragung

Zwischensumme A

B Bauvorhaben

- Kaufpreis des Grundstücks
- + Grunderwerbsteuer
- + Maklergebühr
- + Notar- und Grundbuchkosten für Kaufabwicklung/Eigentumsübertragung
- + Baukosten des Hauses inklusive Außenanlagen
- + Erschließungs- und Vermessungskosten
- + Kosten für Architekt, Baugenehmigung und Statik
- + Bereitstellungsinsen

Zwischensumme B

C Kosten der Finanzierung

- Notar- und Grundbuchgebühren für Sicherheitenbestellung
- + Schätzkosten

Zwischensumme C

D Sonstige Kosten

- Kosten für notwendige zusätzliche Anschaffungen (Möbel etc.)
- + Umzugskosten
- + Beiträge zur Berufsgenossenschaft
- + sonstige Ausgaben

Zwischensumme D

Gesamtkostenermittlung

- Zwischensumme A oder B
- + Zwischensumme C
- + Zwischensumme D

Gesamtkosten Kauf- oder Bauvorhaben

in Hessen und Mecklenburg-Vorpommern die marktübliche Courtage inklusive Mehrwertsteuer bei 5,95 Prozent des Kaufpreises liegt, beträgt sie in den meisten anderen Bundesländern 7,14 Prozent.

Bei der **Aufteilung der Maklergebühr** zwischen Käufer und Verkäufer gelten seit dem im Jahr 2020 beschlossenen „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ neue Regelungen. Wenn ein Verkäufer einen Immobilienmakler mit dem Verkauf beauftragt, muss er mindestens die Hälfte der Provision selbst tragen. Das führt in der Praxis dazu, dass in den meisten Fällen die Provision zwischen Käufer und Verkäufer jeweils zur Hälfte aufgeteilt wird. Die früher in manchen Regionen übliche Regelung, nach der die Provision ausschließlich vom Erwerber zu tragen war, ist seitdem nicht mehr zulässig, wenn der Maklerauftrag vom Verkäufer erteilt worden ist.

Die durch die Abwicklung der Eigentumsübertragung anfallenden Ausgaben müssen ebenfalls in die Ermittlung der Gesamtkosten einbezogen werden. Denn auch bei den **Notarkosten** und den Gebühren für die **Grundbucheintragung** geht es nicht um „Peanuts“. Der Notar berechnet seine Auslagen für die Beurkundung des Kaufvertrags und die gesamte Abwicklung des Geschäfts anhand von festen Gebührensätzen, die sich

an der Höhe des Objektkaufpreises orientieren. Ebenso ermitteln die Grundbuchämter die Gebühren für die Übertragung des Eigentums. Falls Sie keine Kenntnis über die genauen Notarkosten und Grundbuchgebühren haben sollten, berücksichtigen Sie in Ihren Berechnungen einen Pauschalbetrag von etwa 1,5 Prozent des Kaufpreises für die gesamte Abwicklung des Objektkaufs.

B. Die Gesamtkosten beim Bauvorhaben

Als zukünftiger Bauherr sollten Sie zunächst den **Kaufpreis des Grundstücks** sowie die **Baukosten des Hauses** ermitteln. Sind Sie bereits glücklicher Besitzer eines Baugrundstücks, müssen Sie dessen Wert bei der Berechnung der Gesamtkosten natürlich nicht mehr berücksichtigen.

Muss die eigene Scholle erst noch erworben werden, dann sind im Rahmen der Kalkulation nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von 3,5 bis 6,5 Prozent sowie **Grundbuch- und Notarkosten** von etwa 1,5 Prozent des Preises zu berücksichtigen. Unter Umständen kann zudem eine Maklergebühr anfallen.

Stets prüfen sollten Sie außerdem, ob für das zu bebauende Grundstück noch **Erschließungsgebühren** oder sonstige Anschlusskosten zu entrichten sind. Diese belaufen sich oft auf einige Tausend Euro und dürfen daher bei Ihren Berechnungen nicht außen vor bleiben.

→ **TIPP Erschließungskosten prüfen**

Vor dem Abschluss des Notarvertrags sollten Sie beim Grundstückskauf unbedingt prüfen, ob alle Erschließungsmaßnahmen bereits abgerechnet sind. Ansonsten würden Sie riskieren, dass Sie nachträglich noch einen Gebührenbescheid über Erschließungsmaßnahmen erhalten, die bereits vor dem Erwerb abgeschlossen wurden – denn die Gemeinde kann sich mit der Abrechnung der Maßnahmen bis zu vier Jahre Zeit lassen. Falls ein Teil der Erschließungsmaßnahmen noch nicht abgerechnet worden ist, sollten Sie die voraussichtlich noch entstehenden Kosten in der Kaufpreisverhandlung berücksichtigen.

Der größte Anteil an den Gesamtkosten eines Bauvorhabens entfällt natürlich auf die Baukosten. Erstellt ein Unternehmer das Haus zum Festpreis, dann können Sie diesen Betrag in die Checkliste einsetzen. Nehmen Sie aber die Bauleitung selbst in die Hand, ist es schwierig, alle entstehenden Material- und Handwerkerkosten richtig abzuschätzen. Hilfe kann hier Ihr Architekt leisten.

Prüfen Sie auch, ob in den Baukosten alle Sonderwünsche sowie die Kosten der Außenanlagen enthalten sind. Ist das nicht der Fall,

ACHTUNG

Baukosten stehen erst spät wirklich fest

Beachten Sie, dass sich die Baukosten meist erst dann einigermaßen genau ermitteln lassen, wenn der endgültige Entwurf Ihres Hauses steht. Zu Beginn der Planung erstellte Kostenschätzungen können recht ungenau sein und sind daher als Kalkulationsgrundlage mit Vorsicht zu genießen.

so müssen Sie die zusätzlich notwendigen Aufwendungen hinzurechnen.

Weitere nicht unerhebliche Ausgaben entstehen Ihnen durch den Architekten, das Einholen der Baugenehmigung und die Überprüfung der Baustatik. Genaue Angaben hierzu kann ebenfalls Ihr Architekt machen.

Berücksichtigen Sie auch, dass bereits während der Bauphase Zinszahlungen anfallen. Und zwar nicht nur für die schon abgerufenen Darlehensbeträge. Viele Kreditinstitute verlangen zusätzlich sogenannte Bereitstellungszinsen auf den noch nicht ausgezahlten Teil des Kredits. Der Zinssatz liegt in der Regel bei 0,25 Prozent pro Monat bzw. 3 Prozent pro Jahr, und die Berechnung startet nach unterschiedlichen Karenzzeiten, meist zwei bis sechs Monate nach Vertrags-