



Hausbau: finanzielle Besonderheiten und mögliche Gefahren

Beitrag

Der Bau des Eigenheims ist für viele Menschen ein großer Lebenstraum. Meistens bedeutet das, ein Zuhause zu errichten in dem man bestenfalls sein Leben lang mit der Familie gemeinsam lebt. [Das Gefühl von Heimat](#) hängt allerdings nicht nur mit der Wahl der Wohnregion zusammen, sondern auch mit anderen Aspekten, die der Bau der eigenen vier Wände mit sich bringt, wozu auch gewisse Risiken gehören.

Wer einen Hausbau plant, sollte zuvor seinen Finanzplan auf ein paar mögliche Fallstricke überprüfen. Vor allem in puncto Kredittilgung und Zinsbindung lassen sich damit einige Risiken vermeiden.

Endlich in den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist für viele ein echter Lebenstraum. Um diesen zu realisieren, bedarf es aber einer realistischen Vorbereitung. Dazu gehört nicht nur die Klärung spezieller Finanzfragen, sondern auch ganz allgemeiner Dinge.

Wichtige Vorüberlegungen

Wenn der Wunsch gehegt wird, ein Haus zu bauen, sollten sich künftige Bauherren erst einmal folgende **grundlegende Gedanken** machen:

- Ist wirklich ein nach eigenen Vorstellungen neu gebautes Heim gewünscht oder genügt der Kauf eines fertigen Hauses, das den eigenen Ideen möglichst nahekommt?
- Ist es geplant, auf lange Sicht dort wohnen zu bleiben, wo das neue Haus gebaut wird oder könnten Veränderungen im Beruf in einigen Jahren ohnehin wieder einen Umzug notwendig machen?
- Ändern sich die persönlichen Bedürfnisse, was die Beschaffenheit des Neubaus angeht, vielleicht schon in absehbarer Zeit wieder – etwa durch private Veränderungen wie Kinder oder Haustiere?
- Bringt das Eigenheim wirkliche Vorteile im Vergleich zu einem Mietshaus oder einer Eigentumswohnung?

Wurden zusammen mit der Familie Aspekte wie diese durchdacht und ist man zu dem Entschluss gekommen, dass der Hausbau tatsächlich das Richtige ist, geht es ums Finanzielle: Wie viel

Eigenkapital ist für das Bauprojekt vorhanden und wo leiht man sich zu den bestmöglichen Konditionen einen Kredit?

Hier ist es unabdingbar, sich vorab [einen realistischen Überblick zu verschaffen](#), denn der Hausbau birgt einige monetäre Risiken. Grundsätzlich gilt natürlich: Je mehr Geld selbst in das Projekt mitgebracht werden kann, umso besser lassen sich die Unwägbarkeiten in Grenzen halten. Klar ist aber auch, dass wohl kaum jemand über so viel Eigenkapital verfügt, als dass er komplett um Unterstützung von Banken, Bausparkassen und Co. herumkommen würde.

Nicht von zu hohen Kreditsummen verleiten lassen

Um Kunden anzulocken, bieten einige Kreditinstitute sehr niedrige Tilgungsraten für vergleichsweise hohe Darlehenssummen an. Hier sollten künftige Eigenheimbesitzer aufpassen, sich nicht in eine zu langwierige Spirale hineinziehen zu lassen: Umso niedriger die Tilgungsrate pro Jahr ist, umso länger dauert – je nach zu addierendem Zinssatz – auch die Rückzahlung.

Beispiel: Bietet die Bank eine Kreditsumme von 300.000 Euro mit einer monatlichen Rate von 1.000 Euro, einer jährlichen Tilgung von 1 Prozent bei einem Zinssatz von 2 Prozent pro Jahr an, würde es, selbst bei durchgängig konstant bleibenden Zinsen, knapp 43 Jahre dauern, bis das Darlehen abbezahlt ist.

Ist es das Eigenheim wirklich wert, rund ein halbes Jahrhundert lang Schulden zu haben? Wenn nicht, sollte man sich also die Kreditangebote vorher genau durchrechnen und überlegen, wie hoch die Kreditsumme wirklich sein muss. Verschiedene Online-Rechner helfen dabei, [unterschiedliche Optionen vorab zu kalkulieren](#). Experten empfehlen, keine Angebote anzunehmen, bei denen die jährliche Tilgungsrate bei unter 2 bis 3 Prozent liegt und der Zinssatz nicht wenigstens 10 bis 15 Jahre lang stabil bleibt.

Vorsicht bei einer kurzen Zinsbindung



Letzteres ist schon allein deshalb wichtig, weil eine zu schnelle Erhöhung der Zinsen bei einem noch recht großen Rückzahlungsrest zu höheren Schulden und einer noch längeren Rückzahlungszeit führt. Eventuell macht diese erhöhte Tilgungslast sogar die Aufnahme eines Anschlusskredits nötig.

Im schlimmsten Fall kommt man irgendwann an den Punkt, an dem man die Schuldenlast nicht mehr tragen kann und muss das Eigenheim selbst wieder verkaufen oder hinterlässt seinen Nachkommen große finanzielle Probleme.

Hinzu kommt, dass die meisten Darlehen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums kostenfrei abrufbar sind. Zögert sich die Bauphase durch ungeplante Ereignisse wie Umwelteinflüsse oder Probleme beim Bauunternehmer heraus, fallen dann womöglich Bereitstellungszinsen an. Beim Vertrag sollte deshalb auch auf einen möglichst langen zinsfreien Zeitraum geachtet werden.

Tipp: Flexible Darlehen

Da niemand weiß, wie genau sich die persönlichen Vermögensverhältnisse im Laufe der Zeit entwickeln werden und welche allgemeinen Wirtschaftskrisen die Lage zusätzlich verschlechtern, bieten manche Banken auch flexible Kredite an. Dabei lassen sich bei Bedarf die monatlichen Rückzahlungsraten nach unten oder oben anpassen.

Zudem gibt es in der Regel die Möglichkeit, über ein Sondertilgungsrecht zusätzliche einmalige Summen zurückzuzahlen und damit die Gesamtilgungsdauer zu verkürzen. Untersuchungen haben gezeigt, dass diese [Flexibilität oftmals gar nicht viel teurer](#) ist als vorher festgelegte Kreditrahmen.

Neben- und Zusatzkosten im Blick behalten

Abseits der eigentlichen Summe für den Hausbau fallen im Zusammenhang mit einem Bauprojekt noch viele Zusatzkosten an, die bei der Gesamtkalkulation nicht vergessen werden dürfen. Das können einerseits Posten sein, die jeder selbst in der Hand hat, wie etwa neue Möbel oder die Gestaltung etwaiger Garten- und Terrassenbereiche.

Vor allem aber fallen jene Nebenkosten oft unerwartet stark ins Gewicht, die mit dem Hausbau an sich zu tun haben. Hier ist etwa die Grunderwerbssteuer zu beachten, die in Deutschland im Durchschnitt etwa 5 Prozent des Grundstückspreises ausmacht, [hier in Bayern sind es aktuell 3,5%](#). Ebenso sind die individuellen, aber obligatorischen Kosten für Notar, Grundbuch sowie Grunderwerb zu bedenken.

Bei gewissen Finanzierungsmodellen kann die Bank übrigens auch den Betrag [für ein Wertgutachten](#) auf den Käufer oder Bauherren abwälzen, welches meist bei Darlehenssummen nötig wird, die deutlich über 300.000 Euro liegen.

Überdies ist bei einem Umzug mit komplettem Hausstand in das neue Eigenheim sicherlich auch noch einmal mit ein paar tausend Euro an zusätzlichen Umzugskosten zu rechnen. Nach Ende der Bauphase muss dann in den kommenden Monaten und Jahren nicht nur das Geld für die Kredittilgung aufgebracht werden können. Sinnvoll ist es zudem, ein Finanzpolster für erste Instandhaltungskosten am neuen Haus in der Hinterhand zu haben.

Bauzuschüsse nicht verschenken

Manche Hausbauer wissen gar nicht, welche staatlichen Zuschüsse sie für ihr Projekt erhalten könnten und verschenken so oft mehrere tausend Euro. Wer bei seinem Neubau auf eine besonders energieeffiziente Substanz achtet, kann auf Unterstützung durch die staatliche KfW-Bank hoffen. Ist bereits Nachwuchs vorhanden, kann zudem das seit 2018 existierende Baukindergeld in Anspruch genommen werden.



Mit Problemen beim Bau umgehen

Wie bereits im Zusammenhang mit den Bereitstellungszinsen beim Kredit angedeutet, kann auch das Bauunternehmen unerwartete Probleme bereiten. Deshalb ist Vorsicht bei der Auswahl geboten. Hier ist darauf zu achten, dass das Unternehmen einen guten Ruf in der Region hat und solide wirtschaftet.

Im schlimmsten Fall kann der Bauunternehmer insolvent gehen und man bleibt auf dem unvollendeten Haus sitzen. Bis eine neue Firma gefunden ist, kann man viel Zeit und Geld verlieren. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Bauunternehmen nicht fehlerfrei arbeitet und Mängel am neuen Haus entstehen, die nachgebessert werden müssen. Deshalb sollte man bei Vertragsabschluss auf ein [vernünftiges Zahlungsverfahren und eine Gewährleistungssicherheit](#) achten, sodass zum Beispiel keine Vorkasse bezahlt werden muss und sich Verzögerungen im Bauprozess finanziell besser abfedern lassen.

In gewissem Rahmen schützt zudem schon die gesetzlich garantierte Fertigstellungssicherheit, die das

Bauunternehmen gewähren muss. Sie sichert die pünktliche Fertigstellung des Hauses ohne gravierende Mängel durch eine Bürgschaft oder Versicherung in Höhe von 5 Prozent der Bausumme ab.

Äußerst wichtig ist außerdem eine gründliche Bauabnahme nach Beendigung der Bauzeit. Dabei sollte man sich nicht nur auf die eigene Einschätzung verlassen, sondern auf jeden Fall einen unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen. Dieser lässt sich auch schon während der Bauphase für Qualitätskontrollen einsetzen, um Mängel frühzeitig festzustellen und bösen Überraschungen am Ende vorzubeugen.

Bildquellen:

Foto 1: stock.adobe.com, © [Vasyl](#)

Foto 2: stock.adobe.com, © [Aycatcher](#)

Foto 3: stock.adobe.com, © [Wolfilser](#)



Kategorie

1. Allgemein

Schlagworte

1. Bayern
2. München-Oberbayern