

Checkliste: Hausbau Nr. 4

Checkliste zur Finanzierung



So gut wie jeder Bauherr ist zur Verwirklichung seines Bauvorhabens darauf angewiesen, sich zumindest einen Teil der nötigen Geldmittel bei einer Bank oder einem Finanzvermittler zu leihen. Die wichtigsten Punkte, die Sie dabei beachten sollten, haben wir in dieser Checkliste für Sie zusammengetragen.



Finanzierung



Grundsätzlich werden Bauvorhaben gemeinhin aus 4 Quellen finanziert:

1. Ihr monatliches Budget, das sich aus Ihren **regelmäßigen Einkünften** speist (inklusive solcher Faktoren wie Kapitaleinkünfte) – als Faustregel sollten Sie nicht mehr als 40 % Ihres Nettoeinkommens für die Finanzierung einplanen.
2. **Vorhandenes Eigenkapital** – empfohlener Richtwert: ca. ein Drittel bis ein Viertel der gesamten Kosten. Je mehr Eigenkapital Sie mitbringen, desto günstiger wird die Finanzierung.
3. **Fördergelder**, die Sie entweder beim Staat beantragen können oder bei den jeweils zuständigen Bundesländern bzw. Kommunen. (Voraussetzung: Baubewilligung)
4. Die Baufinanzierung, die Sie mit dem **Kreditgeber** Ihrer Wahl abschließen. Nach Möglichkeit sollten Sie hierzu unbedingt mit mehreren Banken sprechen und deren Finanzierungsangebote vergleichen. Finanzvermittler bzw. Finanzmakler können Ihnen dabei helfen – ebenso wie Ihr Lagerhaus-Baufachberater.

1. Feststellen des Finanzbedarfs: Was kostet mich das alles?

Berechnen Sie gemeinsam mit Ihrem Lagerhaus-Baufachberater die Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens.

Feststellen des Finanzbedarfs:

Bei der Kostenplanung für ein Bauvorhaben sollte man grundsätzlich drei Arten von Kosten berücksichtigen: Grundkosten (ca. 10 – 12 % des Grundstückspreises), Finanzierungskosten (Zinsen für Darlehen etc.) und die tatsächlichen Baukosten.

Darüber hinaus sollten Sie nicht vergessen, dass nach der Fertigstellung Ihres Bauvorhabens regelmäßig Unterhalts- und Wirtschaftskosten (Betriebskosten) anfallen werden.

Auf welche genaue Höhe belaufen sich Kaufpreis, Notarkosten und Maklerkosten?

Entstehen evtl. Kosten für eine Straßenerneuerung oder Erschließung des Grundstücks?

Wurden Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt und Bodengutachten berücksichtigt?

Gibt es Räumungs- und Abrisskosten?

Entstehen Kosten für die Sanierung von Altlasten oder etwaige Rodungen?

Wurden die Kosten für die Versicherungen des neuen Hauses einberechnet?



TIPP: Die Erfahrung zeigt außerdem, dass es ratsam ist, zur Sicherheit eine Reserve von 10 % mit einzuplanen.

2. Wie viel Geld soll ich mir leihen?

Wenn Sie die Gesamtkosten abschätzen können, dann ist es an der Zeit den Gesamtbedarf für Ihre Baufinanzierung auszurechnen – mit anderen Worten: Die Höhe der Kreditsumme. Hierbei lohnt sich Sorgfalt, denn wenn Sie zu viel aufnehmen, kostet dies unnötige Zinsen und wenn das Geld nicht reicht, müssen Sie womöglich teuer nachfinanzieren. Im Prinzip errechnet sich die Finanzierungssumme aus den Gesamtkosten abzüglich Fördergelder und Eigenkapital.



Finanzierung



Zur Orientierung eine Aufstellung der gängigsten Posten:

Einzelposten	Kosten in Euro
Grundstückskosten	
Grunderwerbsteuer (4,5 %), Grundbuchamt	
Notarkosten (ca. 1,5 %)	
Ggf. Räumungs- und Abrisskosten	
Entsorgungskosten	
Grundstücksvermessung- und Einmessungskosten	
Erschließungskosten (Gas, Wasser, Kanal, Strom)	
Bodengutachten	
Baugenehmigung	
Kosten für amtliche Lagepläne	
Kosten für Baustrom- und Bauwasseranschluss	
Erdarbeiten	
Keller/Fundament	
Rohbau:	
• Außenwände	
• Innenwände	
• Geschoßdecke	
Dach (Dachstuhl, Dacheindeckung)	
Bauelemente:	
• Fenster/Sonnenschutz	
• Haustüren	
• Innentüren	
• Garagentor	
Fassade	
Energiequelle	
Innenausbau:	
• Estrich	
• Innenputz	
• Malerarbeiten	
Sanitär:	
• Wasserinstallationen	
• Elektroinstallationen	
• Wärmeverteilung (Heizung)	
• Lüftung/Klima	
Einbauküche	



Finanzierung



Einzelposten	Kosten in Euro
Gartengestaltung:	
• Regenwassersammelanlage	
• Wegebau	
• Terrasse	
• Zaun	
• Carport/Garage	
Energie-Check:	
• Energieausweis	
• Blower-Door-Test	
Sonstige Kosten:	
• TV/Telekomanschluss	
• Erdabfuhr	
• Bauversicherungen	
Weitere Kosten	
Zwischensumme Baukosten	
Abzüglich Eigenleistung	
Abzüglich Eigenkapital	
Abzüglich Fördergelder	
Gesamtsumme Finanzierungsbedarf	

Weitere hilfreiche Fragen:

Wie hoch sind Ihre monatlichen Fixkosten ohne Baufinanzierung?

Haben Sie alle Fördermöglichkeiten in Betracht gezogen und ggf. bewilligte Fördermittel einberechnet?

Wurden in Ihrer Berechnung wirklich alle zu erwartenden Neben- und Zusatzkosten berücksichtigt? Oft vergessen werden z. B. Kosten durch Anträge, Provisionen (z. B. für Makler), Grundsteuern, Grundbucheintragungen usw.

Mit welcher monatlichen Ratenhöhe ist zu rechnen?

Wo liegt Ihre monatliche Belastungsgrenze?

3. Welche Unterlagen benötigt die Bank bzw. der Finanzvermittler?

Bevor ein Kreditgeber Ihnen eine hohe Geldsumme leiht, möchte er natürlich eine Menge über Sie und Ihr Bauvorhaben wissen.

Wir haben für Sie eine Checkliste der Unterlagen zusammengestellt, die man normalerweise benötigt:

- Baubewilligung
- Energieausweis
- Persönliche Daten: Personalausweiskopie, Nachweise über etwaige Verbindlichkeiten, Krankenversicherungsnachweise (nur Privatversicherungen)
- Lohn-/Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate (nur Arbeitnehmer)
- Einnahmeüberschussrechnungen der letzten 2 bis 3 Jahre, bestätigt vom Steuerberater (nur Freiberufler)
- BWA (Betriebswirtschaftliche Auswertung) des aktuellen Jahres sowie Einkommenssteuererklärung und -bescheid des Vorjahres (nur Selbständige)
- Grundbuchangaben bzw. -Auszug
- Grundstücksunterlagen (z. B. Kaufvertrag des Baugrundstücks oder Vertragsentwurf)
- Flurkarte oder amtlicher Lageplan (per Grundbuchauszug erhältlich)
- Detaillierte Aufstellung der Baukosten
- Wohnflächenberechnung
- Baubeschreibung – eine detaillierte Darstellung des geplanten Bauprojekts, die üblicherweise folgende Angaben umfasst:
 - Aufstellung der von Ihnen zu erbringenden Eigenleistungen
 - Schnitt/Grundriss vom Objekt (Bauplan)
 - Nachweise über Eigenkapital (Kontoauszüge, Besitzurkunden etc.)
 - Versicherungsnachweise (Gebäude, Rohbau etc.)
 - Bauantrag bzw. Baugenehmigung
 - Ggf. Werkverträge mit Baufirmen (mit Zahlungsplan)

Um keine Zeit zu vergeuden, sollten Sie im Einzelfall die Banken bzw. Finanzvermittler fragen, welche Unterlagen sie für Baufinanzierungsanträge sehen möchten. Ihr Lagerhaus-Baufachberater hilft Ihnen diesbezüglich natürlich gerne weiter.