



## **Wohneigentum?** Wege zu dauerhaften Qualitäten und sicherer Finanzierung



## **Nordrhein-Westfalen unterstützt Sie auf dem Weg ins Wohneigentum**

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung ist für viele Menschen ein ganz wichtiges Lebensziel. Mit dem Bau oder Kauf von Wohneigentum treffen viele die größte wirtschaftliche Entscheidung ihres Lebens.

Wenn Sie darüber nachdenken, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen oder selbst zu bauen, kommt dieser Ratgeber für Sie zum richtigen Zeitpunkt. Diese Broschüre soll Sie dabei unterstützen, wohlüberlegt eine Immobilie von guter Qualität sicher zu finanzieren.

Hier finden Sie die wichtigsten Fragen, die Sie sich beantworten sollten, bevor Sie die entscheidende Unterschrift leisten. Nutzen Sie die hilfreichen Checklisten der Broschüre und lassen Sie sich anregen von den anschaulichen Beispielen. Mein Dank gilt den Familien, die hier zu Wort kommen. Mit Unterstützung von Fördermitteln des Landes und nach guter Beratung der Bewilligungsbehörden sind ihre Wohnwünsche erfüllt und solide finanziert.

Damit dies auch Ihnen gut gelingt, geben wir Ihnen dazu Informationen und Hinweise auf weiterführende Literatur, auf Internetadressen und Beratungsangebote. So können Sie sich ein fundiertes Urteil über die Ratschläge von Finanzierungsberatern, Vermittlern und Baufachleuten bilden. Denn letztlich sind Sie es, die die Konsequenzen aus allen Entscheidungen zu tragen haben!

Nicht nur das Haus, sondern auch die Finanzierung muss auf einem sicheren Fundament stehen. Sie finden hier deshalb Hinweise und Tabellen, mit denen Sie auf einfachem Wege klären können, welches Budget Sie wirklich für Ihr neues Haus oder Ihre Eigentumswohnung zur Verfügung haben. Und natürlich weisen wir Sie auf infrage kommende Fördermittel des Landes und des Bundes hin und sagen Ihnen, wo Sie darüber mehr erfahren können.

Ich wünsche Ihnen auf Ihrem Weg zum Wohneigentum einen realistischen Blick sowohl auf die Chancen als auch auf die Risiken, damit Sie wohlüberlegte Entscheidungen treffen und für sich und Ihre Familie eine bestmögliche und dauerhaft sichere Wohnsituation erreichen!

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. The name 'Harry K. Voigtsberger' is clearly legible.

Harry K. Voigtsberger  
Minister für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

# Wohneigentum?

## Wege zu dauerhaften Qualitäten und sicherer Finanzierung

Vorwort

- 5 Inhaltsverzeichnis
  
- 6 Kapitel 1  
Einführung ins Thema  
In den eigenen vier Wänden – oder lieber weiterhin zur Miete wohnen?
  
- 10 Kapitel 2  
Lage, Lage, Lage: Das A und O beim Immobilienkauf –  
Welche Lage bietet Ihnen welche Vorteile?
  
- 16 Kapitel 3  
Welche Wohnqualitäten sind Ihnen wichtig?  
Welche Haustypen oder Wohnformen erfüllen Ihre Wohnbedürfnisse am besten?
  
- 24 Kapitel 4  
Selber bauen oder lieber ein altes Haus kaufen?
  
- 30 Kapitel 5  
Architekt, Fertighausanbieter oder Bauträger – Mit wem wollen Sie neu bauen?
  
- 38 Kapitel 6  
Immer wichtiger: Energiesparendes Bauen und Modernisieren
  
- 46 Kapitel 7  
Kennen Sie Ihr Budget?  
Was können und was wollen Sie sich leisten?
  
- 54 Kapitel 8  
Kostenermittlung, Baufinanzierung, Förderung: Wege zu einer sicheren Finanzierung –  
Damit Sie auch in Zukunft ruhig schlafen können
  
- 62 Anhang  
Literatur, Internetseiten und Beratungsangebote – Wichtige Adressen zum Weiterlesen
  
- 66 Impressum



“ Wir wollten zurück in unseren Heimatort. Da haben wir uns gefragt, ob wir wie bisher eine passende Mietwohnung suchen oder was Eigenes bauen wollen. ”

## Kapitel 1

### In den eigenen vier Wänden – oder lieber weiterhin zur Miete wohnen?

Sie wohnen in einer Mietwohnung und wünschen sich ein eigenes Haus? Sie und Ihre Familie fragen sich, welche Vorteile Wohneigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete haben könnte? Sie haben noch nicht entschieden, ob Sie in eine andere Mietwohnung ziehen oder Eigentümer werden möchten? Sie sind sich noch nicht sicher, ob Sie sich das Bauen oder Kaufen leisten können oder wie teuer es werden darf? Sie wissen noch nicht genau, welches für Sie das richtige und bezahlbare Objekt wäre?

Dann ist dieser Ratgeber für Sie jetzt genau die richtige Lektüre zur richtigen Zeit. Die Broschüre soll Sie ermuntern, sich die wirklich wichtigen Fragen zu stellen und Sie bei der Abwägung von Pro und Contra zwischen Miete und Wohneigentum begleiten. Wenn für Sie die Vorteile im eigenen Haus überwiegen, kann der Ratgeber helfen, beim Bau oder Kauf eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung zu gut überlegten Entscheidungen zu kommen.

Sie werden bei der Suche nach einer Wohnung, einem Grundstück, einem Haus oder einer günstigen Finanzierung auf eine Vielzahl an Beratern, Vermittlern und Bekannten treffen, von denen Sie – gefragt und ungefragt – die unterschiedlichsten Ratschläge hören werden. Solche Ratschläge können Sie nach der Lektüre dieser Broschüre besser einordnen und bewerten. Sie haben einen ersten Überblick und Sie wissen, welche Themen und Fragen Sie in Ihrer besonderen Situation noch weiter vertiefen müssen.

### Was spricht für Wohneigentum?

**Da wäre zuallererst das Bauchgefühl:** Das eigene Haus, das ist einfach der ganz große Lebenswunsch von vielen Menschen. Man hat Platz für die ganze Familie. Man fühlt sich aufgehoben und sicher, hat eine gute Adresse und eine geborgene Wohnsituation. Man braucht keine Eigenbedarfskündigung mehr zu fürchten. Außerdem gilt Wohneigentum als gesellschaftlich gut angesehene Wohnform. Die Wertschätzung von Familie, Freunden und Nachbarn scheint gewiss. Dieses Bauchgefühl ist für viele Menschen eine starke Motivation, Wohneigentum zu bilden. Jetzt ist es wichtig, dass der Bauch das Denken nicht ausschaltet. Wünsche müssen mit rationalen sachlichen Argumenten belegt werden können. Nur so kommen Sie zu einer Entscheidung, die für die gesamte Familie gut und richtig ist und die Sie finanziell auch schultern können.

**Man ist sein eigener „Architekt“ und sein eigener „Bestimmer“!** Vielleicht sind Sie selber im Einfamilienhaus groß geworden? Und erinnern sich gerne an eine ungebundene Kindheit ohne ständige Ermahnungen und Beschwerden von Nachbarn? Dann schätzen Sie das eigene Haus als eine familiengerechte Wohnform mit guten Möglichkeiten, auf die individuelle Situation und Lebenslage zu reagieren. Sie können das Haus planen und gestalten. Sie entscheiden zum Beispiel selber, wie barrierefrei es sein soll und ob es gut vorbereitet ist für das Alternwerden.

„Mein Mann und ich stammen beide von hier. Nach dem Studium in Aachen und fünf Jahren in Darmstadt wollten wir gerne zurück. Für unsere Kinder haben wir uns immer ein eigenes Haus mit Platz zum Spielen vorgestellt, das hatten wir beide auch als Kinder. Also habe ich beim Spaziergang mit dem Kinderwagen nach einer großen Wiese gesucht.“



Wir wollten unser eigener Herr sein und viel selber machen – also haben wir gebaut. Für uns, die Kinder, und auch fürs Alter. Im Keller gibt es zwei Tageslicht-Räume, die können wir zur Einliegerwohnung umbauen, wenn wir uns später mal verkleinern wollen.

Das Grundstück war ein Glücksfall – der Ausblick hatte es uns angetan. Wir leben hier ländlich, aber wir können zu Fuß nach Neunkirchen, wo es alles gibt, auch alle weiterführenden Schulen. Da radeln die Mädchen später alleine hin.“

Familie Wölfel, Neunkirchen Seelscheid

Sind kleine Kinder der Mittelpunkt, kann man eine große Wohnküche mit viel Spielfläche nutzen, während parallel der beaufsichtigende Elternteil notwendige Arbeiten erledigen kann. Gut angebundene Freiflächen, Gärten, Balkone und Terrassen ermöglichen, das Kinderspiel auch dann zu beobachten, wenn es im Freien stattfindet. Sie müssen also nicht mehr unbedingt ganze Nachmittage auf dem Spielplatz verbringen, während zuhause die Arbeit wartet.

Besonders eine Großfamilie hat bessere Wohnbedingungen in den eigenen vier Wänden: Separate Räumlichkeiten ermöglichen, dass ältere Kinder leichter unabhängig werden oder die Großeltern bei der Familie leben können, z. B. in einer Einliegerwohnung: – getrennt und doch zusammen!

**Die Krisenfestigkeit von Immobilien kann ein weiteres Argument sein:** In Zeiten wirtschaftlicher Instabilität scheinen Immobilien die größte Sicherheit zu bieten. Immobilienbesitz hat sich in Deutschland bereits wiederholt ausgezahlt: „Investitionen in Stein“ verlieren offensichtlich nicht so schnell ihren Wert wie möglicherweise Geldanlagen.

Voraussetzung für die Krisenfestigkeit einer Immobilie ist allerdings ihre langfristige Wertigkeit, d. h., dass bei Wiederverkauf das Objekt aufgrund der richtigen Lage und des guten Zustands wirklich mehr wert ist. Auch dieses Argument ist also kritisch zu hinterfragen.

**Eine Motivation für die eigene Immobilie ist für viele Menschen die Alterssicherung:** Mietfreiheit im Alter ist möglich. Und das Leben bleibt kalkulierbarer, denn der schwer einschätzbare Posten von möglicherweise steigenden Mieten entfällt. Die eigene Immobilie gilt deshalb als eine wichtige Säule der Altersvorsorge. Das ist allerdings nicht immer der Fall. Wichtig ist eine kluge Finanzierung. Am Anfang gehört Ihr Haus noch der Sparkasse oder Bank. Und je nachdem, wie Sie Ihre Finanzierung gestalten, bleibt das auch noch viele Jahre so. Ist das Haus erst einmal abbezahlt, muss der Eigentümer dann nur noch relativ wenig Geld für das Wohnen und die Instandhaltung ausgeben – wenn er das Haus vorher regelmäßig instand gehalten hat.

## Wohneigentum kann durchaus auch Nachteile haben!

Die möglichen Nachteile sollte man sich genau anschauen, bevor eine Entscheidung für oder gegen Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung getroffen wird.

**Bringen Sie die persönlichen Voraussetzungen zum „Häuslebauer“ mit?** Bauen, basteln, streichen, zimmern, reparieren, graben, pflanzen und bewässern: Alle anfallenden Tätigkeiten rund um Haus und Garten sollten Spaß machen, damit das Wohneigentum nicht zur Belastung wird. Familienmitglieder sollten neben dem Interesse auch bestimmte Fertigkeiten und Begabungen mitbringen. Nicht jeder tropfende Wasserhahn darf zum Ruf nach dem Installateur führen. Insbesondere, wenn der finanzielle Rahmen eng ist, müssen viele Arbeiten von der Familie übernommen und ausgeführt werden. Nur, wenn das gewollt und gekonnt wird, liegen Sie mit der Entscheidung für eine selbstgenutzte Immobilie richtig. Denn im eigenen Haus sind Sie und Ihre Familie alleine



„Investitionen in Stein“ verlieren möglicherweise nicht so schnell ihren Wert wie Geldanlagen

### Was spricht für uns für das Wohnen zur Miete?

wichtig

Keine langfristige finanzielle Bindung und Belastung	<input type="checkbox"/>
Mobilität – innerhalb von kürzester Zeit ist ein Umzug möglich	<input type="checkbox"/>
Keine Verantwortung für Reparaturen und Instandsetzungen	<input type="checkbox"/>
Wohnqualitäten und Standard nach den aktuellen Lebensbedingungen ausrichten	<input type="checkbox"/>
Schnelles Reagieren auf familiäre Veränderungen möglich	<input type="checkbox"/>
Größere Angebotsvielfalt in gewünschter Gegend	<input type="checkbox"/>
Weniger Arbeit für die ganze Familie	<input type="checkbox"/>

für alles zuständig: für jede Reparatur, für Pflege und Erneuerung. „Arbeit ohne Ende“ – und kein Vermieter oder Hausmeister in Sicht, der bei Anruf schnell vorbeikommt und den Schaden behebt.

**Ist Ihre berufliche und persönliche Lebenssituation stabil?** Wer kann heute schon behaupten, dass sein Arbeitsplatz sicher ist? Oder dass man sich auf Dauer regional nicht verändern will oder muss? Wie ist die Entwicklung des Wirtschaftsraumes einzuschätzen, in dem Sie zurzeit leben? Gehört Ihr Wohnort zu einer wirtschaftlich starken und wachsenden Region oder ist die Entwicklung gar schon heute rückläufig? Denn eins ist sicher: Mit Wohneigentum sind Sie deutlich weniger mobil. Bestehen berechnete Sorgen, dass ein Arbeitsplatz- und Standortwechsel in nächster Zeit wahrscheinlich oder gar sinnvoll wäre, dann sollte man sich schnell auf die Suche nach einer Mietwohnung oder einem Miet-Einfamilienhaus machen. Hier bleibt man mobil, kann ohne finanzielle Verluste schnell reagieren, sich für eine neue Arbeit, eine andere Gegend entscheiden – und doch die Vorteile eines Hauses genießen. Auch das Miet-Einfamilienhaus bietet all das, was das eigene Haus so attraktiv zu machen scheint.

**Haben Sie den Wiederverkaufswert bedacht?** Ungünstige Marktbedingungen verhindern immer wieder, dass Eigentümer ihre Immobilie zu einem gewünschten Zeitpunkt gut verkaufen können. Wenn Sie Ihren Wohnstandort wechseln müssen, sei es im Alter, wenn Sie zum Beispiel in eine kleinere Wohnung ziehen oder aus beruflichen Gründen umziehen müssen, kann Ihnen die Marktlage einen Strich durch die Rechnung machen. Ihr Haus findet keinen Käufer – oder aber nur zu einem Preis, der für Sie nicht akzeptabel ist. Das kann Sie möglicherweise in finanzielle Probleme bringen.

Als häufigster Grund für den Verkauf von Immobilien wird zurzeit in Nordrhein-Westfalen übrigens nicht die Veränderung der Erwerbssituation angegeben – z. B. durch Arbeitsplatzverlust oder Insolvenz –, sondern die soziale Veränderung durch Trennung oder Scheidung.

Es gibt also gute Gründe, beim Erwerb von Wohneigentum auch die Kriterien zu beachten, die den Wiederverkaufswert einer Immobilie betreffen. Es lohnt sich, ein mögliches Objekt auch mal unter diesem Aspekt mit „anderen Augen“ anzusehen.

## Drum prüfe, wer sich ewig bindet ...

Wägen Sie also die jeweiligen Vor- und Nachteile von Miete und Wohneigentum ab. Ergänzen Sie unsere Listen, debattieren Sie mit der ganzen Familie, ob für Sie persönlich die Vorteile im Wohneigentum größer sind als in einer Mietwohnung.

**!** Arbeit ohne Ende“ –  
und kein Vermieter oder  
Hausmeister in Sicht

**!** Mit Wohneigentum sind  
Sie deutlich weniger  
mobil

Wo könnten für uns die Vorteile von Wohneigentum liegen?	wichtig
Keine Mietsteigerungen	<input type="checkbox"/>
Im Alter mietfrei	<input type="checkbox"/>
Sichere Wohnsituation – keine Kündigung	<input type="checkbox"/>
Familien- und kindergerechte individuelle Gestaltung möglich	<input type="checkbox"/>
Eine gute Form der Altersvorsorge	<input type="checkbox"/>
Nebenkosten selber bestimmbar durch nachhaltige Energiekonzepte	<input type="checkbox"/>
Individuelle Gartengestaltung und -nutzung	<input type="checkbox"/>
Zusätzliche Werk- und Arbeitsräume möglich	<input type="checkbox"/>
Heimat für die Großfamilie – mit mehreren Generationen	<input type="checkbox"/>
Wenig(er) Rücksichtnahme auf die Nachbarn	<input type="checkbox"/>
Stabile Freundschaften für Kinder und Erwachsene von der Kinderkrippe bis ins hohe Alter	<input type="checkbox"/>

## Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

- Möchten Sie weiterhin zur Miete wohnen?
- Wollen Sie Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung werden?



“ Unsere Wohnung wurde mit zwei Kindern zu klein, aber wir wollten unbedingt in unserem Viertel mit Freunden und Nachbarn bleiben. ”

## Kapitel 2

### Lage, Lage, Lage: Das A und O beim Immobilienkauf – Welche Lage bietet Ihnen welche Vorteile?

Wer sich nach einem Grundstück oder einem Altbau umschaute, sollte einen wesentlichen Grundsatz beachten: Das A und O ist die Lage. Bei einem Wiederverkauf beeinflusst die Lage Ihres Eigenheimes den Verkaufswert ganz entscheidend. Viele bauliche Details eines Hauses können Sie auch Jahre nach dem Einzug noch verändern, aber auf die Lage und die Wohnumgebung haben Sie keinen Einfluss. Bevor Sie kaufen oder bauen, lohnt es sich also, gemeinsam mit allen Familienmitgliedern zu diskutieren, wo Sie hinwollen und wie Ihre konkreten Wünsche aussehen. Sie treffen Entscheidungen zum Standort in der Stadt oder auf dem Land, zur gewünschten Infrastruktur, zur Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zur Lärmbelastung.

Nicht alle Bauwilligen und Kaufbereiten haben am Anfang konkrete Vorstellungen vom geeigneten Viertel. Und je nach familiärer Situation und den persönlichen Interessen unterscheiden sich die Wohnwünsche stark voneinander. Eines sollten Sie sich allerdings vorher klar machen: Alles zusammen an einem Ort zu finden, ist meist schwierig – oder muss teuer bezahlt werden. Überlegen Sie deswegen, worauf Ihre Familie den größten Wert legt – und was Sie dafür in Kauf nehmen wollen: Wo Läden sind, gibt es auch störenden Anlieferverkehr. Wer nicht zum Taxifahrer seiner Kinder werden will, braucht Schulen in fußläufiger Entfernung. Eine gute Nachbarschaft kann die fehlenden Ausgahmöglichkeiten vielleicht ausgleichen und ein großer Balkon einen Garten ersetzen. Eine Eigentumswohnung mit Aufzug im Haus kann im Hinblick aufs Alter vorteilhafter als ein Reihenhaus sein. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Überlegung, wo Sie kompromissbereit sind. Wichtig für Ihre Lage-Entscheidung: Ein guter Standort bietet Sicherheit für alle Lebensphasen einer Familie. Setzen Sie daher Prioritäten!

### Was spricht für eine städtische Lage und was sind die Vorteile von einem Haus auf dem Land?

Klein, aber mein – bezahlbare Häuser und Grundstücke in guten Lagen sind schwer zu finden. Meist bietet jedes Grundstück und jede Lage Vor- und Nachteile, die Sie für sich abwägen müssen. Je nach Lage unterscheiden sich die Grundstücks- und Hauspreise enorm.

**Baulücken in ruhiger und zentraler Lage** einer Stadt sind seltener geworden, bieten aber die Möglichkeit, auf kleinem Grundstück mit urbanem Umfeld z. B. ein Haus zu errichten. Kommen Sie mit weniger Fläche aus und denken auch heute schon ans Alter, dann haben Sie innerstädtisch gute Chancen, schon jetzt eine barrierefreie und damit zukunftsfähige Eigentumswohnung zu finden. Der Gebraucht-Immobilienmarkt bietet in einer Stadt ebenfalls eine größere Vielfalt als der auf dem Land.

**Möchten Sie alles direkt vor der Haustür haben?** Vielleicht genießen Sie das quirlige Leben im Stadtteil, auch wenn's dann mal etwas lauter in Ihrer Nachbarschaft wird. Wer abends gerne weggeht, möchte sich spontan entscheiden, wo-

„Hier gehen die Mädchen zur Schule und zum Kindergarten, die Gegend gefällt uns allen. Darum haben wir jeden aktiviert, den wir hier kannten: Nachbarn, Eltern aus dem Kindergarten, Leute am Spielplatz und in den Läden. Zum Schluss hatten wir in jeder Straße „Spione“, die sich für uns umgehört haben.“

Unser Reihenhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, hat einen kleinen Garten, es ist 5 Meter breit und hat nur 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das reicht für uns vier. Das Haus ist von 1937, aber 1992



wurde alles renoviert und erneuert. Wir haben es seit 2009. Mittendrin in der Stadt und doch in einer ruhigen Spielstraße – so hatten wir uns das immer vorgestellt. Wir haben wirklich alles hier im Viertel bei uns um die Ecke, für die Kinder und auch für uns. Man geht nach Benrath ‚ins Dorf einkaufen‘. Die Kinder spielen immer draußen zusammen auf der Straße. Von uns schaffe ich den Weg zur Arbeit in 20 Minuten mit der Straßenbahn.“

Familie Dolle, Düsseldorf

! **Alles an einem Ort zu finden, ist meist schwierig**



? **Was brauchen Sie als Konsumenten heute – und in 20 Jahren**

rauf er Lust hat. Innerstädtische Viertel mit ihren zahlreichen Angeboten bieten den Vorteil kurzer Wege zu Läden, Kneipen, kulturellen Einrichtungen, Schulen usw. Meist ist hier auch das Angebot an (Teilzeit-) Arbeitsplätzen besser als im Umland. Wer gerne mit dem Rad unterwegs ist oder Bus und Bahnen nutzt, den stört es weniger, dass gemischte Viertel meist rar mit privaten Parkplätzen ausgestattet sind. Und jeder, der die Vorzüge innerstädtischen Wohnens genießen möchte, sollte mit dem damit verbundenen Lärm umgehen können, wenn der Bus vor der Tür mal quietscht oder Kneipengänger auf dem Weg nach Hause lärmern.

**Oder möchten Sie lieber im Grünen wohnen?** Bevorzugen Sie ein ruhiges Wohnviertel und wollen jeden Tag draußen joggen? Wenn Sie und Ihre Kinder die Nähe zu Wald und Wiesen genießen und vielleicht ein Haustier oder ein Hobby haben, mit dem Sie regelmäßig unterwegs sind, dann scheint das Wohnen am Stadtrand oder auf dem Land für Sie die richtige Entscheidung zu sein. Im Umfeld großer Städte gewähren zahlreiche Neubaugebiete in Randlagen die größere Auswahl von Bauplätzen nach Ihrem individuell gewünschten Zuschnitt. Ein eigener Garten ist hier durchaus erschwinglich – und die Nachbarschaft lernt sich über die Kinder schnell kennen. Dafür sollten Sie allerdings bereit sein, auch längere Anfahrtswege und Baustellen vor der Tür zu akzeptieren. Viele Familien entscheiden sich für das Viertel, in dem sie wohnen oder das sie bereits über Freunde und Bekannte gut kennen. Machen Sie es einmal ganz anders: Ziehen Sie bei der Suche auch neue Orte in Betracht, die Sie früher vielleicht nicht interessiert haben und überprüfen Sie deren Wohnqualitäten. Damit vergrößern Sie Ihre Chancen und Wahlmöglichkeiten – fürs Landleben ebenso wie für die Wohnung in der Stadt.

## Infrastruktur und nahe Versorgungseinrichtungen bedeuten Lebensqualität

Was Ihr Leben bequem und angenehm macht, entscheidet sich oft durch die Angebote, die sich in Ihrem direkten Umfeld befinden. Was brauchen Ihre Kinder? Was brauchen Sie als Konsumenten heute – und in 20 Jahren? Daher sollten Sie sich über die Infrastruktur klar werden, die Sie und Ihre Familie benötigen. Haben Sie ein Haus in einem passenden Viertel entdeckt, dann überprüfen Sie Ihren potenziellen Wohnort auf Herz und Nieren.

Wägen Sie bei der Betrachtung der Infrastruktur gründlich ab, zu welchen Wegen Sie bereit sind.

- ✓ Sie sollten schnell und bequem zum Einkaufen kommen können. Vor allem Lebensmittelgeschäfte sind für den täglichen Einkauf in Reichweite wichtig. Volle Einkaufstaschen tragen sich 5 Minuten gut nach Hause, danach fühlen sie sich immer schwerer an. Wenn Sie den Wocheneinkauf sowieso mit dem Auto erledigen, darf der Supermarkt auch etwas weiter weg sein.
- ✓ Empfehlenswert ist es, wenn Schulen und Kindergärten in der Nähe liegen, damit Ihre Kinder sie alleine erreichen können. Sichere Fuß- und Radwege, auf denen Kinder sich selbstständig bewegen können, sind dann beruhigend und eher im ländlichen Raum zu finden. Mit der Nähe zum Stadtzentrum steigt allerdings oft die Auswahl an Schulen.
- ✓ Wer krank ist, empfindet den Weg zum Arzt immer weit. Praktisch, wenn es dann einen um die Ecke gibt. Ärzte und Apotheken sollten daher einfach erreichbar sein.
- ✓ Spielmöglichkeiten für die Kleinen, Parks, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen sind für die ganze Familie attraktiv. Prüfen Sie, wo diese liegen. Beim

innerstädtischen Wohnen haben Sie allgemein eine große Auswahl, dafür aber in der Regel keinen eigenen Garten.

- ✓ Gerade, wenn Sie gerne unter Leuten sind, sollten kulturelle Einrichtungen, Restaurants und Kneipen nicht weit weg von Ihnen in der Nachbarschaft liegen. Wer darauf weniger Wert legt, lebt in einem ruhigen Wohnviertel außerhalb besser.
- ✓ Wer in der Nähe seines Arbeitsplatzes alle wichtigen Geschäfte hat, kann am Wohnort eher darauf verzichten als jemand, der z. B. im Gewerbegebiet arbeitet.

Wichtig ist, dass die Angebote möglichst weitgehend mit Ihren Bedürfnissen übereinstimmen. Machen Sie sich Gedanken, wo Ihre Spielräume liegen könnten.

## Erreichbarkeit mit Bus und Bahn

Setzen Sie sich damit auseinander, welche Wege Sie und Ihre Familie täglich mit Bussen und Bahnen zurücklegen müssen. Und prüfen Sie dann sorgfältig die Erreichbarkeit Ihrer Straße mit dem öffentlichen Nahverkehr.

- ✓ Wer beruflich mobil sein muss, braucht dafür vielleicht ein Auto. Und wer täglich mit dem Auto zum Arbeitsplatz fahren oder die Kinder zur Schule bringen möchte, schätzt einen privaten Stellplatz vor der Tür besonders. Garagen bieten darüber hinaus Stauraum und zusätzliche Unterstellmöglichkeiten für Räder und Fahrzeuge der Kinder.
- ✓ Doch gerade bei stark steigenden Benzinpreisen entlastet die Möglichkeit, mit Bussen oder Bahnen fahren zu können, das Familienbudget enorm. Rechnen Sie durch, ob sich am gewünschten Standort neben einer Kostenersparnis durch den (vereinzelt) Autoverzicht vielleicht eine Zeitersparnis durch kürzere Wege für Sie lohnen kann – oder ob Sie eher ein zweites Auto brauchen.
- ✓ Wer kein Auto hat, ist besonders auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Denken Sie daran, dass Ihre Kinder schnell älter werden. Schulkinder fahren später alleine mit Bus und Bahn – wenn es diese gibt. Und gerade der Nahverkehr entlastet Sie vielleicht als „Taxiunternehmen“, weil Jugendliche ihre Freunde oder die Disco unabhängig vom Auto erreichen können. Daher sollten Sie genau abwägen, wie viel Ihnen eine gute Anbindung Ihres Viertels an öffentliche Verkehrsmittel wert ist.
- ✓ Achten Sie auch darauf, wie oft Busse und Bahnen verkehren. Kurze Taktfrequenzen und gute Umsteigemöglichkeiten Richtung Stadtzentrum oder Bahnhof sind viel wert und machen Sie flexibel.

Wenn Sie diese Aspekte der Verkehrsanbindung schon bei Ihrer Standortwahl berücksichtigen, investieren Sie heute in nachhaltige Qualität.

**!** Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel fördert die frühe Selbständigkeit von Kindern



## Lärm, Luft und Co. als mögliche Belastungen

Die Vermeidung von Lärmbelastung hat einen hohen Stellenwert in unserem Leben erhalten.

- ✓ Nicht nur den täglichen Autoverkehr, auch möglichen Fluglärm gilt es bei einem Hausbau oder Kauf zu klären. Schenken Sie daher Ihrer ganz persönlichen Lärmempfindlichkeit Gehör.

- ✓ Manchen potenziellen Käufer hält Lärm vom Standort ab. Prüfen Sie an lauten Standorten vorher mit einem erfahrenen Architekten, welche Vorschläge z. B. zum Lärmschutz er für Sie ausarbeiten kann.
- ✓ Und auch Gerüche können beeinträchtigen. Finden Sie heraus, ob es zeitweise Geruchsbelästigungen z. B. durch Mülldeponien, Tierhaltung, Gewerbe oder starke Abgase gibt.
- ✓ Manche Menschen fürchten Elektrosmog, z. B. durch Hochspannungsleitungen oder fühlen sich durch die Nähe zu Windkraftanlagen beeinträchtigt.
- ✓ Erkunden Sie, ob der Standort irgendwelchen Einflüssen unterliegt, die Sie persönlich stören.

<b>Entscheidungshilfe</b> <b>Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Aspekte bei der Standortwahl?</b>	<b>wichtig</b>	<b>weniger wichtig</b>
Können Sie in der Nähe einkaufen (Bäcker, Metzger, Lebensmittel)? Gibt es einen Supermarkt für Ihren Wocheneinkauf?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Kindergärten und Schulen zu Fuß zu erreichen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Müssen die Kinder auf dem Schulweg oft vielbefahrene Straßen kreuzen oder unsichere Wege benutzen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Spielplätze und Parks nah und in fußläufiger Entfernung gelegen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie unterschiedliche Ärzte und Apotheken im Gebiet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finden Sie passende kulturelle Angebote, Restaurants oder Kneipen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es Musik- oder Sportvereine, deren Angebot Sie interessant finden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brauchen Sie lange, bis Sie Ihren Arbeitsplatz erreichen (PKW, Bahn, Bus)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es einen guten Verkehrsanschluss mit öffentlichen Verkehrsmitteln? Sind die Haltestellen weit entfernt? Fahren Busse und Bahnen werktags, am Abend und am Wochenende?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trauen Sie sich auch spät abends zur Haltestelle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rechnet sich die Abschaffung eines Autos und der eventuelle Umstieg auf das Car-Sharing-System? Oder brauchen Sie vielleicht ein zweites Auto?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Empfinden Sie Geräusche von Durchgangsstraßen, Autobahnen, Schienen- oder Flugverkehr als störend?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sagen Ihnen die zukünftigen Entwicklungen in Ihrem ausgewählten Wohngebiet zu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Der Wiederverkaufswert – Die Lage in den Augen eines anderen Käufers

**?** Wird das Haus in zwanzig Jahren einen Käufer finden

Von der Lage hängt – neben der Qualität Ihres Hauses – auch wesentlich der Wiederverkaufswert Ihres Hauses ab. Daher sollten Sie den Standort mit den Augen späterer Käufer betrachten: Was ist unabhängig von Ihren persönlichen Anforderungen auch für andere attraktiv? Welche Gründe kann es geben, durch die das Haus oder die Lage im Wert gemindert würden? In Anbetracht des demografischen Wandels und der Entwicklung der ländlichen Räume spielt die Infrastruktur eine immer größere Rolle bei der Werterhaltung. Wägen Sie ehrlich ab, ob es auch später noch eine Nachfrage für das Haus geben wird.

Eine sachliche Aussage fällt Ihnen vielleicht leichter, wenn Sie sich vorstellen, was ein späterer Besitzer heute und in ferner Zukunft zur Lage und zum Gebäudewert sagen würde. Um den Wert eines Gebäudes objektiv zu ermitteln, gelten als entscheidende Faktoren der Bodenrichtwert, der Wert des darauf errichteten Gebäudes und der mit dem Gebäude zu erzielende Mietpreis. Überlegen

Sie, ob sich das Haus z. B. gut vermieten ließe, wenn Sie nicht gleich verkaufen können oder möchten. Mit der Prüfung dieser Aspekte zum Wiederverkaufswert (z. B. durch Vergleichsimmobilien aus dem Internet und der Tagespresse), können Sie Ihre aufgestellte Finanzierung kontrollieren und Vorsorge treffen. Sie sichern sich hiermit ab – nur für den Fall, dass Sie Ihre Pläne unvorhergesehen ändern müssen.

### SPAZIERGÄNGE, UM ETWAS ÜBER DIE GEGEND HERAUSZUFINDEN

Verbringen Sie einen ganzen Nachmittag an Ihrem zukünftigen Wohnort. Mehrmalige Spaziergänge zeigen Ihnen schnell, welche Qualitäten der Ort hat, den Sie im Auge haben. Sie merken, wie laut es ist, wer Ihre zukünftigen Nachbarn sind, ob das Gebiet sich gut entwickelt. Sie sehen, wo es Leerstand gibt. Denken Sie daran, an Wochentagen und an Sonntagen zu unterschiedlichen Tageszeiten vor Ort zu sein. Probieren Sie doch einfach mal den Alltag vor Ort aus und machen Probeeinkäufe. Und führen Sie „Zaungespräche“ mit Anwohnern, um ein Gefühl für Ihren neuen Wohnort zu bekommen. Gleichzeitig erfahren Sie so frühzeitig etwas über Vorhaben, die geplant, aber noch nicht beschlossen sind.

**!** Zaungespräche mit Anwohnern vermitteln ein Gefühl für die Gegend

### STELLEN SIE SICH IHRE WOHNGEGEND IN 20 JAHREN VOR

Stellen Sie sich die Alltagssituation nicht nur heute vor, sondern spielen Sie durch, welche Angebote Sie in fünf, in zehn oder in 20 Jahren in Ihrem Wohnumfeld brauchen. Denken Sie dabei an Ihre Kinder und sich selber. Überlegen Sie auch, wie Sie die Wege zur Arbeit, zur Schule, zu Freunden und zum Einkaufen zurücklegen möchten und müssen. Informieren Sie sich, welche Entwicklungen es im Quartier geben kann. Im zuständigen Planungs- und Bauamt können Sie Bebauungspläne, Flächennutzungs- und Verkehrspläne einsehen, die Auskunft über geplante Veränderungen im Gebiet geben. Dann sind Sie auf der sicheren Seite, was z. B. Schließung von Schulen, geplante Neubauprojekte, Straßenverlegung oder Ausbau eines Gewerbegebietes in Ihrer Siedlung angeht.

## Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

**Bewerten Sie, welche Standortkriterien für Sie und Ihre Familie ebenso wie für einen möglichen Wiederverkauf Vorrang haben:**

#### In welcher Lage möchten Sie wohnen?

- Zentral und innerstädtisch
- Am Rand einer Stadt
- Weit draußen im Grünen

#### Welche Infrastruktur wünschen Sie sich in der Nähe des Wohnortes?

- Läden zum Einkaufen
- Schulen und Kindergärten
- Sport- und Freizeitangebote
- Kulturelle Einrichtungen
- Restaurants und Kneipen
- Ärzte

#### Wie möchten Sie verkehrlich angebunden sein? Gut erreichbar ...

- mit dem PKW
- mit Bus oder Bahn
- mit dem PKW und dem öffentlichen Nahverkehr

#### Ist Ihre gewählte Lage beim Wiederverkauf auch für andere Interessenten ...

- außerordentlich interessant
- teilweise attraktiv
- weniger bis gar nicht von Interesse



“ „ Unsere Architektin hat das Haus nach unseren Wünschen entworfen und gebaut – da hat nun jeder von uns fünf seinen eigenen Raum. “ „

## Kapitel 3

### Welche Wohnqualitäten sind Ihnen wichtig? Welche Haustypen oder Wohnformen erfüllen Ihre Wohnbedürfnisse am besten?

Es hat Sinn, sich mit den verschiedenen Haus- und Wohnungstypen zu beschäftigen und zu schauen, wo die Vorteile für die eigene Lebens- und Familiensituation liegen könnten und welche Wohnqualitäten man in dem gesteckten Rahmen erreichen kann. Da gilt es erst einmal die Entscheidung zu treffen zwischen den einzelnen Wohnungs- und Haustypen:

- ✓ Die Eigentumswohnung – die Wohnung auf einer Ebene
- ✓ Die Maisonette – das Haus im Haus – auf mindestens 2 Ebenen
- ✓ Das Reihenhaus, Doppelhaus oder freistehende Einfamilienhaus – auf mindestens 2 bis 3 Ebenen

An erster Stelle der Beliebtheit steht in Deutschland das freistehende Einfamilienhaus: Das, wo man drum herum gehen kann – und auch mal ordentlich Krach machen darf, ohne den Nachbarn zu stören. Statistische Erhebungen zeigen, dass das Einfamilienhaus in Westdeutschland mit einem Anteil von 30 % die häufigste Form des Haus- und Grundbesitzes der Privathaushalte ist. An zweiter Stellen stehen die Eigentumswohnungen mit 15 %.

Im wahren Leben hat man meist nicht die Wahl, denn das Angebot und das Portemonnaie bestimmen die Wahl. Und natürlich die Region. In ländlichen Gebieten hat die Eigentumswohnung gegenüber dem Haus keine Chance. Ganz anders sieht es in städtischen Gegenden aus. Da ist es ungleich schwerer, überhaupt ein geeignetes Haus oder Grundstück zu finden, und die Eigentumswohnung wird deshalb zu einer interessanten Wohneigentumsform.

Da, wo der innerstädtische Grund und Boden kaum noch zu bezahlen ist und die Dichte der Bebauung keine Einfamilienhäuser zulässt, haben sich die Eigentumswohnung und die Maisonette zu begehrten Alternativen entwickelt. Der Vorteil einer Maisonette-Wohnung liegt in dem Gefühl, in einem Haus mit mehreren Geschossen zu wohnen, während man sich in Wirklichkeit in einem Mehrfamilienhaus befindet. In der Regel haben Maisonetten private Garten- oder Dachterrassen. Etagenwohnungen und Maisonetten sind etwas günstiger als Häuser, denn der Grundstücksanteil ist deutlich geringer als bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus. Man verzichtet natürlich auf das eigene grüne Umfeld eines Einfamilienhauses, den eigenen privaten Nutz- und Ziergarten.

### Wo liegen die Besonderheiten der unterschiedlichen Haustypen?

#### DIE EIGENTUMSWOHNUNG

Wer zentral wohnen will, bei Planungs- und Gestaltungswünschen kompromissbereit ist, wenig Zeit hat und sich nicht um alles selber kümmern will, der ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit anderen Wohnungseigentümern gut aufgehoben. Hier gibt es meistens einen Verwalter, der die Belange der Hausgemeinschaft verantwortlich in die Hand nimmt und Sie in der Regel

„Uns gefiel das Haus von Bekannten so gut, dass wir deren Architektin baten, ein ähnliches zu entwerfen – nur halt für unsere Familie. Im Viertel nebenan konnten wir uns das Haus der anderen öfter anschauen und unsere Wünsche und Veränderungen mit ihr besprechen. Das war praktisch. Wir kannten über die andere Familie auch schon



vorher alle Handwerker. Die waren zuverlässig, da konnten wir uns drauf verlassen. Wo wir konnten, haben wir innen selber ausgebaut.

Wir wollten gerne hier in der Gegend bleiben. Da kam das Grundstück im Neubaugebiet von Lippstadt für uns sehr passend. Jedes Kind sollte ein eigenes Zimmer haben, das Dach ist von Anfang an ausgebaut. Zusammen bewohnen wir 162 Quadratmeter. Dafür haben wir aus Kostengründen auf den Keller verzichtet – Stauraum haben wir ja genug.“

Familie Schlegel, Lippstadt

Eine **Maisonette bzw. Maisonette-Wohnung** ist ein spezieller Wohnungstyp, bei dem der Wohnraum zusammenhängend mindestens zweistöckig innerhalb eines Mehrfamiliengebäudes angeordnet ist. Üblicherweise ist nur das untere Geschoss mit dem Treppenhaus verbunden, das obere Geschoss ist nur über die innenliegende Treppe erreichbar. Die Maisonette-Wohnung kann sich in unteren und auch in oberen Geschossen eines Gebäudes befinden.

**!** Im wahren Leben hat man meist nicht die Wahl, denn das Angebot und das Portemonnaie bestimmen die Wahl

nur einmal im Jahr behelligt – wenn keine außerordentlichen Entscheidungen anliegen. Bedenken Sie aber, dass Sie als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft an deren Beschlüsse gebunden sind. Wurde z. B. beschlossen, das Haus zu dämmen, müssen Sie sich finanziell daran beteiligen – ob es Ihnen passt oder nicht. Achten Sie daher gerade bei älteren Immobilien darauf, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine ausreichende Instandhaltungsrücklage für anstehende Sanierungsmaßnahmen gebildet hat. Versuchen Sie auch, etwas über die „Atmosphäre“ zwischen den Wohnungseigentümern herauszufinden und ob es in Bezug auf die Immobilie strittige Punkte gibt oder gab.

Für die Tätigkeit des Verwalters und die Bildung einer Instandhaltungsrücklage müssen Sie im monatlichen Budget einen Posten für das sogenannte „Hausgeld“ vorsehen, das von Fall zu Fall unterschiedlich hoch ausfällt. Fragen Sie also frühzeitig nach der Höhe.

### **DAS REIHENHAUS, DOPPELHAUS ODER FREISTEHENDE EINFAMILIENHAUS**

Beim Reihnhaus handelt es sich um eines von mindestens drei oder mehr aneinander gebauten Häusern mit Reihnmittelhäusern und Reihenendhäusern. Ein Mittelhaus kann nur nach zwei Seiten Fenster haben, während ein Reihenendhaus ebenso wie Doppelhäuser eine dreiseitige Belichtung zulassen. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind kostengünstiger als freistehende Einfamilienhäuser. Neben den geringeren Kaufpreisen haben sie auch niedrigere Heizkosten als ein vergleichbar errichtetes freistehendes Einfamilienhaus, da sie an den angebauten Seitenwänden durch die Nachbargebäude gut wärmeisoliert sind. Die privaten Grünflächen unterscheiden sich bei den Haustypen ebenfalls: Den größten Garten können Sie beim freistehenden Einfamilienhaus erwarten. Überlegen Sie bei Ihrer Flächenplanung, ob Balkon oder Dachterrasse eines Reihenhauses die kleinere Gartenfläche eventuell für Sie ausgleichen können.

Anders als bei der Eigentumswohnung müssen Sie sich beim Reihen-, Doppel- oder freistehenden Einfamilienhaus selbst um alles kümmern, sind in Ihren Entscheidungen jedoch frei und nicht an fremde Miteigentümer gebunden.

Ein Hinweis: Wohnqualität entsteht nicht aufgrund von großen Flächen: Für die meisten Menschen ist eine geschützte Privatheit, die Qualität der Wohnung selbst, der Freiräume sowie des Wohnumfeldes ein besonderer Wert. Wie groß die Distanz zu Nachbarn zum „Wohlfühlen“ sein muss, ist für jeden unterschiedlich und hängt nicht unbedingt vom Haustyp ab.

## **Wie wirken sich verschiedene Haustypen auf die Kosten aus?**

Kosten lassen sich in vielen Bereichen sparen. Wer preiswert bauen will, kann das an verschiedenen Stellen umsetzen: Bei der Wahl des Grundstücks, über einen einfachen Grundriss und Baukörper, über einfache Dachformen und die Wahl der Baumaterialien. Für die Wirtschaftlichkeit beim Hausbau gilt als Regel: Regelmäßige und kompakte Gebäudeformen sparen Material- und Energiekosten. Durch die Verwendung standardisierter Fensterformen und Reduzierung von komplizierten Bauformen (z. B. Erker) lassen sich Baukosten reduzieren. Der Verzicht auf eine Unterkellerung spart weitere Kosten, macht aber Abstellflächen und Nebenräume an anderer Stelle notwendig.

## Überlegen Sie, wie Sie wohnen wollen!

Wie wollen Sie das Wohnen innerhalb der äußeren Hülle organisieren – sei es eine Etagenwohnung, eine Maisonette, das Reihen-, Doppel- oder freistehende Einfamilienhaus, für das Sie sich entscheiden. Hier gibt es viele Aspekte, die zusammengetragen, bewertet und entschieden werden müssen: Insbesondere, wenn es sich um einen Neubau in der Form eines Architektenhauses handelt oder wenn Sie einen Altbau umbauen wollen. Dann müssen Sie zum „Planer“ werden und darüber entscheiden, wie das Haus organisiert und der Grundriss geplant werden sollen, denn die Aufteilung und Innenraumgestaltung eines Hauses oder einer Wohnung können in vielfältiger Weise erfolgen. Nutzen Sie unsere Fragestellungen, um sich Klarheit darüber zu verschaffen, wie Sie wohnen wollen.

**! Ein Haus muss für eine Familie, die ein Leben lang dort wohnen will, offen für Veränderungen sein**



Gestaltungsvarianten für den Küchen-/ Wohn-Essbereich

- ✓ Welche Raumaufteilungen und -nutzungen bevorzugen Sie? Die traditionellen abgeschlossenen Funktionen von Kochen, Essen, Wohnen, z. B. damit man nicht immer den Essensgeruch in der ganzen Wohnung hat? Oder eher die offene moderne Lösung mit Wohnküche, in der in einem großzügigen Raum gekocht und gegessen wird? Mit einem separaten Wohnzimmer, in dem Sie dann z. B. ungestört Ihre Zeitung lesen oder fernsehen können? Oder soll die Wohntage ganz offen sein und sollen alle Räume ineinander übergehen? ... wenn Sie ein kommunikativer Mensch sind ...
- ✓ Bevorzugen Sie eher kleinere abgeschlossene Räumlichkeiten? Damit für jedes Familienmitglied ein separater Raum möglich wird? Dann gewinnen Sie auch mehr Stellfläche, weil Sie mehr Wände haben – aber alles wirkt auch enger und kleiner.
- ✓ Wie wichtig sind Ihnen grundsätzlich Licht und Transparenz? Soll es zum Beispiel einen lichtdurchfluteten Allraum für Kochen, Essen und Wohnen

**Machen Sie sich Notizen!**

geben, der sowohl zur Vorderseite als auch zum Garten hin den Durchblick ermöglicht? Das hängt im Wesentlichen davon ab, wie klein oder groß Ihre Kinder sind und wie stark das Ruhebedürfnis der Erwachsenen ist. Sind die Kinder klein, kann es von Vorteil sein, wenn die Räumlichkeiten groß genug sind, um auch im Wohn-Essbereich eine Spielecke einrichten zu können, damit die Familie zusammen sein kann – während parallel notwendige Hausarbeiten erledigt werden müssen.

- ✓ Achten Sie auf die Sichtverbindung von Küche und Essbereich zur Spielfläche im Garten oder auf der Terrasse. So gelingt die Beaufsichtigung von spielenden Kindern problemlos, ohne dass sie sich kontrolliert fühlen. Sind Terrasse oder Balkon ausreichend groß und gut zu nutzen? Wie sieht es da mit dem Blick- und Lärmschutz zum Nachbarn aus?
- ✓ Wie viele (Schlaf-) Zimmer mit welcher Zimmergröße möchten Sie vorsehen? In welcher Etage sollen die Schlafräume liegen? Wer wohnt oben im Dach? Wie groß müssen die Zimmer mindestens sein?
- ✓ Heute schon an morgen denken und barrierefrei bauen: Langfristig ist es



Den eigenen Wohnstil finden

durchaus sinnvoll, wenn sowohl ein Duschbad als auch ein Schlafräum barrierefrei erreichbar sind. Planen Sie in diesen Bereichen größere Bewegungsflächen ein. In barrierearmen oder -freien Räumen können Sie dann ebenerdig im Souterrain oder im Erdgeschoss wohnen.

- ✓ Können tägliche Arbeitsabläufe mittels einer durchdachten Grundrissplanung vereinfacht werden? Lassen sich Flure vermeiden und kann so Wohnfläche gewonnen werden? Soll es zusätzliche Arbeitsräume geben? Sehen Sie auf jeden Fall ausreichend Abstellflächen innerhalb und außerhalb der Wohnung vor.
- ✓ Wollen Sie ein Kellergeschoss bauen mit zusätzlichen Werkräumen – und eventuell sogar ein Souterrain mit zusätzlicher Wohnnutzung? Der Ausbau kann eventuell auch später erfolgen, wenn der Bedarf da ist, z. B. für heranwachsende Jugendliche oder für den Einzug eines Großelternteils.

- ✓ Soll das Haus 2- oder 3-stöckig werden – mit der Möglichkeit eines Dachausbaus? Dann ist die Frage der Erreichbarkeit des 2. und 3. Stockwerkes ganz entscheidend. Denn es gibt viele Möglichkeiten, die Treppe zu platzieren: Soll sie in den Wohnraum integriert werden? Das spart Platz und sieht großzügig aus, bringt aber Unruhe mit sich. Oder bevorzugen Sie ein abgeschlossenes Treppenhaus, das ohne Störung der Wohnfunktionen jederzeit den geräuscharmen Zugang zu den Schlaf- und Kinderzimmern ermöglicht und einen späteren Umbau des Hauses in abgeschlossene Einheiten pro Etage erleichtert? Beschäftigen Sie sich auch mit der Form der Treppe, denn die Konstruktionen sind unterschiedlich platzintensiv und auch unterschiedlich kostspielig: Gerade und eher steil? Gewendet und bequemer zu gehen? Besonders platzsparend sind Wendeltreppen, die aber den Transport von größeren Möbeln erschweren und für Menschen mit Behinderungen beschwerlich sind.
- ✓ Stellen Sie grundsätzliche Überlegungen zum Eingang mit Garderobe und eventuell einer Gästetoilette an. Wie abgeschlossen soll der Eingang sein



oder können Sie sich auch vorstellen, direkt in den Wohnbereich einzutreten? Wie viel Stauraum brauchen Sie direkt am Eingang für Schuhe, Gummistiefel, Spielzeug, die Dinge des modernen Kinderlebens? Oder kann es auch ein zusätzlicher Stauraum z. B. unter der Treppe sein? Wenn Sie aus Kostengründen auf den Keller verzichten, bringt ein Stauraum außerhalb des Hauses zusätzlichen Platz.

- ✓ Wie sieht es mit den Beziehungen der Räume untereinander aus? Soll das Elternschlafzimmer einen direkten Zugang zum Bad haben? Wie sieht es dann mit dem Zugang aus den Kinderzimmern zum Bad aus? Brauchen Sie ein zweites Bad oder genügt eine Gästetoilette?
- ✓ Berücksichtigen Sie die Himmelsrichtungen bei der Aufteilung der einzelnen Räume und Nutzungen: Frühstücken kann man sehr gut mit der Morgensonne aus dem Osten. Die Abendsonne steht im Westen und bietet sich für Terrassen zum Garten hin an. Gut, wenn es eine Verbindung von der Küche zur Terrasse gibt, damit das gemeinsame Abendessen ohne großen Aufwand draußen eingenommen werden kann.
- ✓ Überdenken Sie die Position der Türen und der Fenster unter Einrichtungsaspekten: Ein Kleiderschrank steht gut hinter einer Tür: Also die Tür nicht näher als 75 cm zur Ecke einplanen. Wollen Sie Platz in den Zimmern sparen, denken Sie über einen zentralen gemeinsamen begehbaren Kleiderschrank für die ganze Familie nach. Auch voll eingerichtet sollten die Fenster zum Öffnen und Reinigen gut erreichbar sein. Wenn möglich, sollte in jedem Individualraum ein Stellplatz für ein 1,40 m großes Bett sein. Sie sind so freier in Zimmerwahl und Zimmerwechsel und legen die Nutzung und Aufteilung nicht bis in alle Ewigkeit fest.

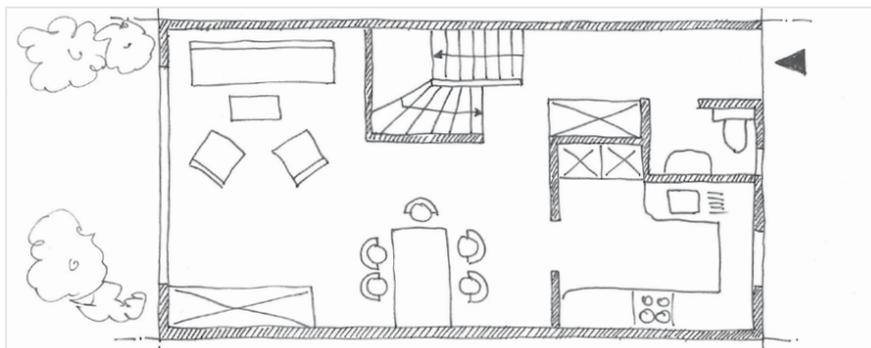
### Machen Sie sich Notizen!

## Nutzungsflexible Grundrisse, die auch für Veränderungen im Leben offen sind

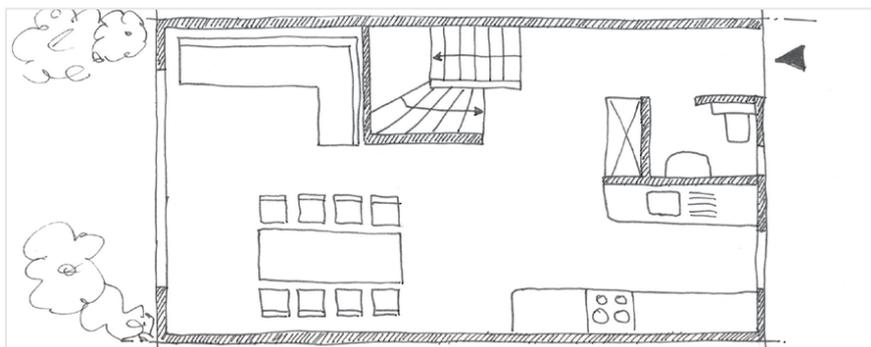
**! Bei der ersten Grundrissplanung alles mitbedenken, was das Leben noch bringen kann**

Ein besonderer Vorteil des Bauens mit einem Architekten ist, dass man genau nach seinen Bedürfnissen die Räumlichkeiten planen kann. Das ist gut so – wenn da nicht der Haken mit den sich ändernden Lebensphasen und Familiensituationen wäre. Ein Haus muss für eine Familie, die ein Leben lang dort wohnen will, für Veränderungen offen sein. Kinder werden größer, haben Spielkameraden, werden noch größer, haben erste Beziehungen, Kinder werden zu Erwachsenen und bekommen selber Kinder – und wohnen manchmal immer noch bei den Eltern. Auch Eltern haben mit der Zeit andere Ansprüche und Bedürfnisse. Zum Beispiel nach getrennten Schlafzimmern wegen unterschiedlicher Schlafgewohnheiten. Und das Altwerden im Wohneigentum wünschen sich die Meisten. Auf diese sich verändernden Wohnbedürfnisse sollte ein Haus reagieren können, ohne dass ein kostspieliger Umbau erforderlich ist. Darum ist es wichtig, beim Kauf und der ersten Aufteilungs- und Grundrissplanung all das mit zu bedenken, was das Leben noch bringen kann. Vor allem der Wunsch nach Abgeschlossenheit, Rückzugsräumen, Privatheit und notwendiger Barrierefreiheit sollte mit bedacht werden. Eine noch größere Nutzungsflexibilität erhalten Sie durch die Teilbarkeit des Hauses.

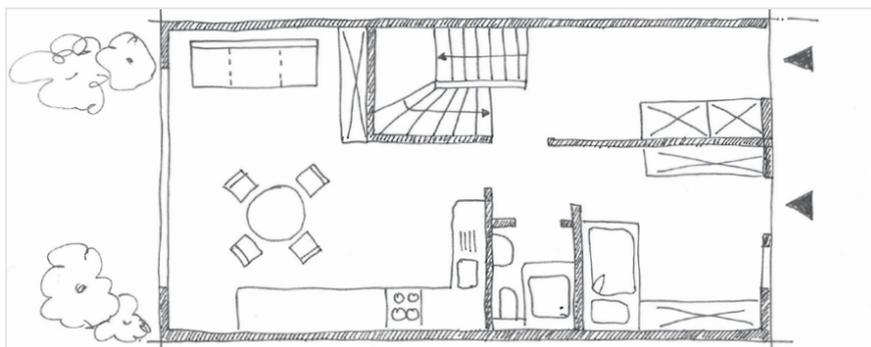
Klassischer Reihenhausgrundriss eines Erdgeschosses mit abgetrenntem Treppenhaus, Gästetoilette und Garderobe am Eingangsflur, abgetrennter, geschlossener Küche und offenem Wohn-Essbereich



Modifizierter offener Reihenhaus-EG-Grundriss mit Öffnung zum Treppenhaus, großzügigem, offenem Küchen-Ess-Wohnbereich, Trennungen von Treppe und Küche später möglich



Reihenhaus-EG-Grundriss mit einem barrierefreien Individualraum und Duschbad für ein gehbehindertes Familienmitglied. Separate Erschließung von außen möglich – abgeschlossenes Treppenhaus, mit geschlossenem Wohnküchenbereich im hinteren Teil des Hauses für die Familie



## Nutzungsflexible Grundrissvarianten beim Bauträger oder im Altbau?

Wenn Sie beabsichtigen, ein Haus über einen Bauträger oder ein Fertighaus zu erwerben, ist es sicherlich ungleich schwieriger, Grundrisse vorzufinden, die für kommende Lebensabschnitte flexibel genug sind. Häufig ist der klassische Einfamilien-Reihenhaus-Grundriss wenig geeignet für die unterschiedlichen Lebensabschnitte einer Familie, da er in der Regel die Ausgangssituation einer Kleinfamilie bedenkt. Veränderungen in Richtung Barrierefreiheit oder – bei größerem Ruhebedürfnis – nach Abgeschlossenheit der einzelnen Etagen sind nicht vorgesehen und nicht ohne Probleme nachrüstbar. Zudem sind vom Käufer gewollte Änderungen und Abweichungen vom vorgegebenen Grundriss bei Bauträgern und Fertighausanbietern oft unverhältnismäßig kostenträchtig.

Auch, wenn Sie einen Altbau erwerben, finden Sie seltener moderne, variable Grundrisse vor. Ein guter Rat: Investieren Sie in einen mit Wohnungsbau vertrauten Architekten und überlegen Sie gemeinsam, ob und wie Sie das alte Haus in ein neues flexibles Exemplar umbauen können. Was Sie dabei berücksichtigen sollten, können Sie in den Kapiteln 4 und 6 nachlesen.

### Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

#### Welcher Haus- oder Wohnungstyp passt am besten zu Ihren Wohnbedürfnissen?

- Eigentumswohnung als Etagenwohnung
- Eigentumswohnung als Maisonette
- Einfamilienhaus als Reihenhaus
- Einfamilienhaus als Doppelhaus
- Freistehendes Einfamilienhaus

#### Welche Grundrisslösungen bevorzugen Sie?

- Abgeschlossene Küche, Wohnzimmer mit Esszimmer kombiniert
- Große Wohnküche mit integriertem Essplatz, separatem Wohnzimmer
- Allraum mit integriertem Koch-Wohn-Ess-Bereich
- Zugänglichkeit und Sichtverbindung zwischen Wohnküche und Außenbereich herstellen
- Barrierefreiheit zumindest auf einer Etage vorsehen
- Trennbarkeit der verschiedenen Etagen vorrichten
- Abgetrennte Garderobe, Stauraum und Gästetoilette
- Amerikanische Lösung ohne abgetrennten Eingangsbereich



“ Uns war klar, dass wir in unser 50er-Jahre-Haus was investieren müssen. Was energetisch sinnvoll ist – dabei haben wir uns von Anfang an von Experten beraten lassen. ”

## Kapitel 4

### Selber bauen oder lieber ein altes Haus kaufen?

#### Neubau oder Altbau?

Die Entscheidung, ob die eigenen vier Wände ein neues oder ein altes Haus sein sollen, ist oft nicht einfach zu treffen. Die einen finden einen schlüsselfertigen Neubau oder die individuell auf ihre Wohnbedürfnisse hin geplante Immobilie im Neubaugebiet attraktiv. Andere suchen das Passende im Bestand: Sie sehen sich eher in einem älteren Haus bzw. einer Wohnung, die vielleicht sogar in einem denkmalgeschützten Gebäude liegt und sofort bezogen werden kann.

Daher sollten Sie sich fragen:

- ✓ Entspricht die Immobilie Ihren aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen an Lage, Infrastruktur und Anbindung (siehe Kapitel 2: Lage)?
- ✓ Welche Kosten kommen mit dem Neubau auf Sie zu? Welche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Umbau-, Anbau- oder Ausbaurbeiten sind bei einem Altbau erforderlich und welche Kosten entstehen Ihnen hierdurch neben dem Kaufpreis?
- ✓ Wie berücksichtigen Sie energetische Faktoren wie z. B. zukünftige Heizkosten und andere Nebenkosten?
- ✓ Was passiert z. B. mit den Betriebskosten und einem möglichen Wiederverkaufswert, wenn Sie ein altes Haus nicht modernisieren?
- ✓ Welche Unterstützung durch Architekt, Bauleiter, Handwerker oder einen Gutachter haben Sie, um Ihr Projekt fachlich versiert, termingerecht und qualitativ voll stemmen zu können?
- ✓ Wollen Sie selber Hand anlegen und Eigenleistungen erbringen? Haben Sie hierfür tatsächlich die nötige Zeit und das handwerkliche Geschick?
- ✓ Haben Sie sich informiert, welche aktuellen Förderprogramme es bei Bund und Land für Neubau, Kauf oder Bestandsmodernisierung gibt? (Adressen zur Information finden Sie im Anhang.)

Hilfreich für Ihre Entscheidung, ob neu oder alt, ist es daher, die eigenen Bedürfnisse nach ihrer Wichtigkeit zu ermitteln und den finanziellen Möglichkeiten gegenüberzustellen.

#### Selber bauen heißt maßgeschneidert leben

Es gibt verschiedene Aspekte, die grundsätzlich für den Bau eines neuen Hauses sprechen. Individuelle Wohnwünsche in Bezug auf die Grundrissgestaltung und Raumaufteilung berücksichtigen Sie schon von Anfang an bei der Planung Ihres zukünftigen Hauses. Zum Thema Energie gilt: Energetisch konsequent geht besser im Neubau! Und im neu gebauten Haus ist auch die Barrierefreiheit von vornherein besser zu planen und umzusetzen – das betrifft z. B. die Badezimmer, Türbreiten, Stufen im Eingangsbereich, zur Terrasse, zum Balkon sowie innerhalb des Hauses.

Die Kosten beeinflussen Sie selber durch die Wahl Ihres Haustyps, der Wohn-

„Wir haben viel mehr in eine umfassende energetische Sanierung unseres alten Häuschens in Herne gesteckt als wir vorher geplant hatten. Die BAFA-vor-Ort-Beratung durch unsere Architekten und deren konkrete Förderberatung ergaben, dass wir uns mit dem KfW-Programm zum energieeffizienten Sanieren viel mehr leisten konnten als vorher gedacht. Jetzt haben wir für die gleiche finanzielle Belastung einen deutlich höheren Standard.“



Außen wurde eine komplette Dämmung vorgenommen, an der Kellerdecke auch, die Fenster und Türen, alles ist neu. Und dann gab es zusätzlich eine Solaranlage zur Warmwassernutzung und eine neue Heizungsanlage. Die nächsten Jahre haben wir erstmal Ruhe – und sparen zusätzlich Energie. Die Investition hat sich gelohnt.

Im Erdgeschoss haben wir Wände rausgerissen und eine neue Terrassentür nach draußen eingebaut. Dabei haben wir besonders an unsere Tochter gedacht.“

Familie Helmcke, Herne

<b>Bedenken Sie die Vor- und Nachteile eines Neubaus</b>	<b>wichtig</b>	<b>weniger wichtig</b>
Individuelle Wohnwünsche realisierbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energetisch konsequent bauen möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreiheit machbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestimmung über Haustyp, Wohnqualität und Baupartner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lange Jahren keine weiteren Kosten und Reparaturen zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schnelles Kennenlernen der Nachbarschaft im Neubaugebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufwändige Planungs- und Genehmigungsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relativ lange Bauzeit und hohe Kosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zunächst Leben auf einer Baustelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

qualität und der Baupartner. Wenn Sie ein neues Haus bauen und eingezogen sind, können Sie erst mal davon ausgehen, dass in den nächsten 10 Jahren keine zusätzlichen Kosten und Reparaturen auf Sie zukommen. Ein Gewährleistungsanspruch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sichert Sie rechtlich ab. Ein Aspekt, den junge Familien immer wieder bei ihrer Wahl anführen, ist, dass sich die Nachbarn in Neubaugebieten schneller kennenlernen, weil alle die Schwierigkeiten der Bauphase zur gleichen Zeit durchlaufen. Bauen verbindet!

Doch es gibt auch Einiges, was gegen einen Neubau in eigener Regie sprechen kann: Bis alle Papiere vorhanden sind, erfordert das Planungs- und Genehmigungsverfahren bis Baubeginn viel Durchhaltevermögen von Baufamilien. Wer diesen Part als Bauherr selber übernimmt, sollte sich bei seiner Stadt über den genauen Ablauf und die Zeiträume informieren. Wer gerne weiter draußen bauen möchte, sollte daran denken: Im typischen Neubaugebiet leben Sie lange auf einer Baustelle – erst auf der Baustelle im eigenen Haus und dann auf der großen Baustelle aller Nachbarn nebenan, denn Neubaugebiete wachsen erst im Laufe der Jahre. Ob und wann Kindergärten, Schulen und die Bushaltestelle fertiggestellt sind, ist in jeder Stadt unterschiedlich, aber auch das erfordert in der Regel einige Geduld der neuen Bewohner.

**!** **Schnelles Kennenlernen im Neubaugebiet**

## Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie sollte besonders an die Modernisierung gedacht werden

Der Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie hat erst einmal verlockende Vorteile: In bestimmten Wohnlagen, z. B. in Großstädten, herrscht Mangel an geeigneten Baugrundstücken. Der Erwerb eines Altbaus ist manchmal die einzige Möglichkeit, in bestimmten Stadtteilen wohnen zu können. Im Gegensatz zu einem Neubau bringt ein Altbau ein gewachsenes Wohnumfeld und urbane Nachbarschaft mit.

Vielfach ist der Bestand auch architektonisch interessant, der Anschaffungspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt dabei oft niedriger als bei einem vergleichbaren Neubau. Und auch, wenn das Gebäude umfassend modernisiert werden muss, entfällt die lange Planungs- und Bauphase von neuen Häusern. Dadurch kann das Haus bzw. die Wohnung in der Regel früher bezogen werden als ein vergleichbarer Neubau.

Bei allem Charme bergen gebrauchte Immobilien auch ihre Probleme und Risiken. Und die sollten Sie ausreichend berücksichtigen. Änderungen beim Grundriss, der Raumaufteilung, der Belichtung usw. sind häufig gar nicht oder nur mit entsprechend aufwändigen Umbaumaßnahmen möglich und erfordern Kompromissbereitschaft gegenüber den eigenen Wohnwünschen.

Ähnliches betrifft auch die Barrierefreiheit: In vielen Altbauten ist sowohl eine barrierefreie Erschließung als auch ein barriere- und schwellenfreier Innenausbau schwierig zu erreichen. Ein nachträglicher Aufzugeinbau ist bei mehrgeschossigen Altbauten oft kompliziert, wenn nicht unmöglich. Es bleibt fast immer der Zugang zur Wohnung über Treppenstufen. Wer heute schon an eine altengerechte Ausstattung denkt, sollte hier genau auf sein Objekt schauen.

Bei älteren Häusern ist es durchaus möglich, dass frühere Umbauten ohne entsprechende Baugenehmigung erfolgt sind und Probleme mit der Baubehörde auftauchen, sobald Sie am bestehenden Zustand etwas ändern wollen. Falls es Anbauten gibt oder z. B. das Dach ausgebaut wurde, sollten Sie prüfen, ob dafür eine offizielle Baugenehmigung vorliegt. Eventuell müssen verlässliche neue Pläne vom Architekten erstellt werden. Rechnen Sie im schlimmsten Fall damit, dass Ihr Umbau mehr Zeit und Geld erfordert als vermutet und planen Sie genügend finanzielle Rücklagen für Unvorhergesehenes ein.

## Augen auf bei der Besichtigung!

Zunächst einmal gilt: Man kauft das Haus so, wie es ist – nach dem Motto „Gekauft wie besichtigt“. Um keine unnötigen Risiken einzugehen, sollten Sie das Haus auf jeden Fall gründlich besichtigen und das Objekt auf Herz und Nieren prüfen. Nehmen Sie den Gebäudezustand besonders kritisch unter die Lupe und achten darauf, ob Feuchtigkeitsschäden vorliegen. Fragen Sie, wann letzte Renovierungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt wurden, lassen Sie sich die Rechnungen der Handwerker vorlegen und erkundigen sich, welche Reparaturen als nächstes anstehen.

Zu den Schwachstellen zählt häufig, dass die Haustechnik wie Wasserleitungen, Elektroinstallation sowie Heizungstechnik nicht mehr dem neuesten Stand der Technik entsprechen und erneuert werden müssen. Ein Laie erkennt jedoch oft nicht auf den ersten Blick, ob versteckte Baumängel vorliegen und wie gut der Bauzustand im Hinblick auf Fassade, Mauerwerk, Dach, Keller, Fundamente, Wände und Decken sowie auf Installationen, Fenster und Außentüren ist.

Um in dieser Hinsicht sicherer zu werden, nehmen Sie versierte Architekten oder Handwerker zum Besichtigungstermin mit. Wer ganz sicher gehen will, beauftragt einen vereidigten Bausachverständigen oder Gutachter. Dieser entdeckt auch kaschierte Baumängel und kann Aussagen dazu treffen, ob die Immobilie ihren Preis wert ist. Klären Sie zusammen, welche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten erforderlich sind und planen dies mit Umsicht und Sorgfalt. Lassen Sie sich detailliert aufschlüsseln, welche Kosten hierdurch entstehen. Lassen Sie sich vom Makler oder Verkäufer nicht unter Druck setzen und nehmen Sie sich die Zeit für ein solches Gutachten. Seien Sie sicher: Die Investition in ein schriftliches Gutachten ist gut angelegtes Geld. Ein Mangel, den ein Gutachter findet, rechtfertigt bereits sein Honorar. Sie erhalten dadurch mehr Sicherheit über die bauliche Qualität Ihrer Immobilie und reduzieren damit Ihr Risiko unkalkulierbarer Folgekosten!

**!** Gekauft wie gesehen

**?** Klein, aber gemein: Der Schimmelpilz

<b>Bedenken Sie die Vor- und Nachteile eines Altbauerwerbs</b>	<b>wichtig</b>	<b>weniger wichtig</b>
Gute Möglichkeit, in bestimmten Stadtteilen wohnen zu können	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gewachsenes Wohnumfeld und Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anschaffungspreis niedriger als Neubau in gleicher Größe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durch kurze Umbauphase kann das Haus bzw. die Wohnung früh bezogen werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleineres finanzielles Risiko als selber zu bauen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kompromisse bei Grundriss, Raumaufteilung, Belichtung usw.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreiheit u. U. nur mit Einschränkung umzusetzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versteckte Baumängel möglich: „Gekauft wie besichtigt“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haustechnik muss ggf. umfassend erneuert werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badezimmer erfordert ggf. hohe Investitionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gefahr gesundheitsschädlicher Baumaterialien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Genehmigungsprobleme mit der Behörde möglich (nicht genehmigte Umbauten, Denkmalschutz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viele Unwägbarkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratung durch versierte Fachleute sinnvoll	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Rücklagen bilden

Bei Eigentumswohnungen sollte man zusätzlich in Erfahrung bringen, ob Rücklagen der Hauseigentümergeinschaft für Sanierungen vorhanden sind. So verhindern Sie, dass eine unvorhergesehene Ausgabe für eine Dachreparatur oder den Aufzugeinbau Ihre private Baufinanzierung gefährdet. Und Sie sollten auf jeden Fall vor dem Hauskauf im Grundbuch und Baulastenverzeichnis einsehen, ob nicht Einträge den Wert der Immobilie mindern.

## Energieeinsparung wird immer wichtiger

Ein sehr wichtiges Thema ist der energetische Standard von alten Häusern. Vieles entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und den heutigen Möglichkeiten. Damit Sie eine Vorstellung davon erhalten, wie hoch der Energiebedarf des alten Gebäudes ist, muss der Verkäufer Ihnen einen Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorlegen. Eine umfassende energetische Sanierung und Modernisierung lohnt den Einsatz der Mittel auf Dauer: Er erhöht die Lebensdauer der Immobilie und bringt sie auf einen akzeptablen technischen Standard. Das spart von Anfang an Kosten beim Energieverbrauch und macht sich gerade bei den steigenden Energiepreisen bezahlt. Denken Sie daran, dass auch bei Modernisierungs- und Umbauarbeiten, die nicht in erster Linie der energetischen Optimierung des Gebäudes dienen, unter Umständen die Anforderungen der heute gültigen EnEV eingehalten werden müssen und informieren Sie sich hierüber.

Die Realisierung zeitgemäßer energetischer Standards kann eine Modernisierung stark verteuern. Sie sollten deshalb bei der Planung und Kostenkalkulation Architekten, Energieberater oder Fachbetriebe zu Rate ziehen.



gedämmt



luftdicht



solar erwärmt

Um die Anfangsinvestition in Energiesparmaßnahmen erschwinglicher zu machen, können Eigentümer von Wohnimmobilien von unterschiedlichen Förderprogrammen des Bundes, des Landes, einiger Kommunen und Energieversorger profitieren. Es gibt günstige Darlehen sowohl für die energetische Sanierung von Häusern als auch für den Bau von energieoptimiertem Wohnraum. Informieren Sie sich rechtzeitig über zinsgünstige Kredite, denn der Antrag muss in der Regel vor Beginn der Arbeiten gestellt werden.

Weiteres zum Thema Energieverbrauch und energetische Modernisierung finden Sie im Kapitel 6.

## Denkmalgeschützte Gebäude erfordern besondere Genehmigungen

Manche alten Häuser stehen unter Denkmalschutz. Ein Denkmal ist immer etwas Besonderes, mit dem behutsam umgegangen werden muss. Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, besteht daher eine gesonderte Erlaubnispflicht für alle Maßnahmen im und am Gebäude. Es empfiehlt sich deswegen, in einem frühen Planungsstadium mit einem Architekten zu sprechen. Zusätzlich sollten Sie die Beratung der Denkmalbehörde in Anspruch nehmen. Diese berät bei Instandsetzung, Umbau und Umnutzung von Denkmälern. Und wenn Sie in einem denkmalwerten und charmanten alten Haus wohnen, könnten interessante Steuererleichterungen und besonders günstige Darlehen oder Zuschüsse zusätzlich für Sie attraktiv sein. Informieren Sie sich dazu bei Ihrer Denkmalschutzbehörde.

**!** Besondere Auflagen im Denkmalschutz

### Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

- Wir wollen auf alle Fälle selber und individuell bauen
- Wir suchen nach einem geeigneten Altbau/ Bestandsobjekt
- Wir haben Interesse an einem denkmalgeschützten Objekt
- Wir haben ausreichende Informationen über Experten und Gutachter
- Wir kennen einen geeigneten Architekten



””

Wir haben unser Haus bewusst mit einer Baugruppe gebaut – in einem generationenübergreifenden Gemeinschaftsprojekt.

””

## Kapitel 5

### Architekt, Fertighausanbieter oder Bauträger – Mit wem wollen Sie neu bauen?

Sie haben sich für einen Neubau entschieden? Das kann vielerlei Mühen bedeuten: Es müssen ein Grundstück gefunden, ein Haus und entsprechende Grundrisse entworfen, ein Bauantrag gestellt und anschließend Bauunternehmen, Handwerker und Firmen beauftragt werden. Deshalb will gut überlegt sein, mit welchen Partnern die eigenen Wünsche kostengünstig und für die persönliche Situation passend am besten zu realisieren sind.

Bestimmen Sie, wie stark Sie selber beim Bauprozess beteiligt sein wollen. Dies ist entscheidend für die richtige Wahl Ihrer Baupartner. Denn Sie können zum detaillierten Planer und Erbauer Ihres eigenen Hauses werden – oder zum Käufer eines bezugsfertigen Produktes. Wollen Sie Bauherr sein, kommen Architekten, Bauingenieure, Energieberater und natürlich Handwerker und Generalunternehmer als Wegbegleiter ins eigene Haus in Betracht. Neigen Sie eher zum Kauf eines fertiggestellten Objektes, wenden Sie sich eher an Bauträger oder Anbieter von Fertighäusern.

### Überlegen Sie sorgfältig, für welche Lösung Sie sich entscheiden wollen:

- ✓ Haben Sie schon ein Grundstück in Aussicht oder wollen Sie sich ein Grundstück suchen? Dann sind Sie bei Architekten oder Fertighausanbietern an der richtigen Adresse. Ansonsten sind Bauträger die richtigen Partner, die ein fertiges oder ausbaubares Haus inklusive Grundstück anbieten.
- ✓ Überlegen Sie, wie viel Zeit zwischen erster Planung und Einzug vergehen darf. Der individuelle Hausbau braucht viel Zeit.
- ✓ Klären Sie den Umfang des eigenen Engagements: Wie stark wollen und können Sie sich in den Bauprozess einbringen und welche Rolle wollen Sie als Bauherr übernehmen? Wie viel Ideen, Fachwissen und Zeit können Sie beisteuern? Wie groß soll Ihre Verantwortung bei der baulichen und technischen Planung und Umsetzung sein? Welcher Bauherren-Typ sind Sie?

### Architekten bauen Ihr maßgeschneidertes Haus

Wer ein eigenes baureifes Grundstück und eigene Ideen hat, wie sein Haus aussehen soll, kann mit einem Architekten bauen. Architekten sind die richtigen Partner, wenn es darum geht, die persönlichen Wünsche und Ideen eines Bauherrn in gebaute und bewohnbare Realität umzusetzen.

**Wie finden Sie einen geeigneten Architekten?** Hören Sie sich zunächst bei Freunden und Bekannten um. Auch die Architektenkammer hilft weiter. Lassen Sie sich vom Architekten Referenzobjekte benennen und sprechen Sie mit Leuten, die mit ihm gebaut haben. Hat er deren Wünsche sinnvoll umgesetzt und dabei das Budget berücksichtigt und den Terminplan eingehalten?

„Wir suchten moderne, zeitlose Architektur und haben sie bei Bauträgern nicht gefunden. Gemeinsam mit der Baugruppe konnten wir sie verwirklichen. Der Austausch untereinander hat uns mehr Sicherheit beim Bauen gegeben. Bei allen Sitzungen waren die Architektin und die Moderatorin dabei und haben uns als Gruppe und auch bei individuellen Fragen beraten.“

**Das hat sich gelohnt: Nun haben wir viel mehr als das einzelne Gebäude! Wir sind ein Dorf in der Stadt Dortmund. Jedes**



**Haus sieht anders aus. Unsere Veranda mit Sitzmauer liegt nach vorne zur Spielstraße. Da sind immer Kinder aus unserem Viertel.**

**Das Miteinander steht im Vordergrund: Durch die Generationenmischung haben wir schon heute junge und ältere Nachbarn, die wir lange vor dem Einzug kennen gelernt haben. Und auch die unterschiedlichen Bauformen, die ungewöhnliche Mischung zwischen Miete und Eigentum in einem Projekt gefällt uns gut.“**

Familie Osterhage, Dortmund

Ein guter Architekt kann mit den Besonderheiten des Grundstücks umgehen, Ihre Vorstellungen in einen Entwurf übersetzen, die technische Umsetzung vorbereiten und die Kosten kalkulieren. Der Entwurf wird Schritt für Schritt gemeinsam mit Ihnen konkretisiert und auf das vorhandene Budget abgestimmt.

Nun gilt es, den Entwurf in Steine zu verwandeln. Zusammen mit dem Architekten sollten Sie entscheiden, ob Sie einen Generalunternehmer wählen, der Ihr Haus baut oder ob Sie einzelne „Gewerke“ ausschreiben lassen, die von unterschiedlichen Handwerksfirmen erbracht werden. Vorteil eines Generalunternehmers ist es, dass Sie nur einen Ansprechpartner haben, in dessen Hand die Koordination und Umsetzung liegt. Wer sich für einzelne Unternehmen entscheidet, braucht zusätzlich eine Bauleitung vor Ort, die die Fäden in der Hand und die Arbeiten im Blick behält.

! Als Vertragspartner  
tragen Sie die  
Verantwortung

Ein Architekt übernimmt in der Regel so viele Aufgaben, wie Sie wünschen. Wenn Sie ihm die Bauleitung übertragen, denken Sie daran, dass Sie in dem gesamten Bauprozess auch selbst gefordert sind. Sie selber übernehmen einen wichtigen und zeitaufwändigen Part: Sie sind der Vertragspartner aller einzeln beauftragten Unternehmen. Sie müssen alle Leistungen bewerten und abnehmen. Viele Fragen entstehen erst im Laufe des Bauprozesses und bedürfen Ihrer Beteiligung und sofortigen Entscheidung.

### **SIE ALS BAUHERR SOLLTEN DIE GANZE ZEIT EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE ENTSTANDENEN KOSTEN BEHALTEN!**

**Vertrauen Sie Ihrem Architekten bei der Auswahl der Handwerker.** Er hat damit sicher mehr Erfahrung als Sie. Das günstigste Angebot kann sich nachher als teuer herausstellen, wenn Termine nicht eingehalten werden oder beim Bauen gefuscht wird. Sie sollten während der gesamten Bauphase selber darauf achten, dass Ihr geplantes Budget eingehalten wird. Seien Sie regelmäßig über den Baufortschritt, Schwierigkeiten und damit verbundene Mehrausgaben informiert. Gerade der Innenausbau kann jede Menge Kostensteigerungen mit sich bringen, wenn Sie selber das ursprünglich Geplante nachträglich „ein bisschen verbessern“ wollen und dies mit den beauftragten Handwerkern nachverhandeln müssen. Das Bauen in Eigenregie ist sicherlich die zeitaufwändigste Variante und der Weg, bei dem Sie als Bauherr am stärksten gefragt sind.

#### **Für ein Haus vom Architekten spricht, wenn Sie ...**

schon ein Grundstück („im Auge“) haben	<input type="checkbox"/>
viele eigene Ideen haben und gerne mitgestalten möchten	<input type="checkbox"/>
flexibel sein können und es etwas mehr kosten darf	<input type="checkbox"/>
schon immer mal selber bauen wollten	<input type="checkbox"/>
keine Angst vor einem längeren Bauprozess haben	<input type="checkbox"/>
selber viel entscheiden und Verantwortung übernehmen möchten	<input type="checkbox"/>
den Aufwand der Koordinierung und Verwaltung nicht scheuen	<input type="checkbox"/>
selber intensiv beteiligt sein wollen	<input type="checkbox"/>
selber Fachwissen haben oder Spaß an dieser neuen Aufgabe finden	<input type="checkbox"/>
selber Zeit und Engagement einbringen möchten	<input type="checkbox"/>

## Schlüsselfertige Varianten

Bequemer als in Eigenregie wird es für Sie, wenn Sie ein Haus „schlüsselfertig“ bauen lassen, sich für ein Fertighaus entscheiden oder es vom Bauträger kaufen. Hier haben Sie Kostensicherheit, da der Kaufpreis vorher verbindlich festgelegt wird. Bei diesen Varianten haben Sie meist nur einen Ansprechpartner für bautechnische, rechtliche und finanzielle Fragen. Häuser „von der Stange“ sehen heute individueller aus als noch vor wenigen Jahren und bringen viele Vorteile mit sich.



Was heißt eigentlich schlüsselfertig

## Ruckzuck aufgebaut – Das Fertighaus

Ein Fertighaus bietet viele Vorteile: Wenn Sie nicht schon im Besitz eines Grundstückes sind, können Sie sich selbst eines suchen und dort in kürzester Bauzeit ein Haus errichten lassen. Ihre eigene Beteiligung beschränkt sich auf die Festlegung der baulichen Varianten, auf Grundrisse und die Wahl der Zusatzausstattung. Alle Preise und Fertigstellungstermine liegen bei einem Fertighaus schon sehr früh fest. Durch die gute Planbarkeit und kurze Bauzeiten entfällt bei vielen Familien die Notwendigkeit einer Zwischenfinanzierung.

Der Begriff „Fertighaus“ ist missverständlich: Beim Fertighaus werden wesentliche Bauteile im Werk vorgefertigt und auf der Baustelle vor Ort in kurzer Zeit montiert. Das Richten der oberirdischen Hausteile dauert oft nur wenige Tage, während der anschließende Innenausbau genauso viel Zeit in Anspruch nehmen kann wie bei einem konventionellen Hausbau. Die Abstimmungszeiten zwischen Handwerkern betreffen somit das Richten einer Bodenplatte bzw. eines Kellers und den Innenausbau. Wichtig ist: Für Ihr Grundstück legt der Bebauungsplan fest, ob und welcher Fertighaustyp darauf errichtet werden darf. Daher liegt eine erste grundsätzliche Entscheidung darin, zwischen einem Massiv- oder einem Holzhaustyp zu wählen.

**Fertighäusern sieht man ihre schnelle Bauzeit nicht unbedingt an.** Die Vielfalt der Formen und Ausbaumöglichkeiten lässt Fertighäuser heute neben den klassischen Architekten- oder Bauträgerhäusern gut aussehen. Eine Besichtigung des Haustyps vor dem Kauf ist bei vielen Anbietern in einer Musterhausausstellung möglich. Das ist hilfreich bei der Entscheidung über Grundrisse und Materialien und erleichtert die Anpassung an Ihre Wohnvorstellungen. Sie selber stellen sich Ihr Haus anschließend aus einer vorgegebenen Produktpalette zusammen. Erkundigen Sie sich genau, welche Grundausstattung zum Festpreis gehört und was eine qualitativ höherwertige Alternative kosten würde. Bei manchen Anbietern gehören eigentlich selbstverständliche Elemente wie Bodenbeläge oder Heizsysteme nicht zur Grundausstattung. Durch solche Sonderleistungen entstehen zusätzliche Kosten, die den günstigen Pauschalpreis erhöhen.



Die Grundausstattung gibt es zum Festpreis

Deshalb gilt hier besonders: Vergleichen Sie die verschiedenen Angebote anhand der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche, der Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der Ausstattung. Achten Sie gut darauf, was Ihnen für Ihr Geld angeboten wird. Manchmal gibt es die Möglichkeit, den Preis über Selbsthilfe zu senken. Schätzen Sie hierbei Ihr eigenes handwerkliches Können und das zeitliche Budget realistisch ein. Falls Sie kostensparend bauen wollen, überlegen Sie vor Vertragsabschluss, was Sie eventuell weglassen oder erst später ausbauen können und verhandeln Sie über die Kosten der Zusatzausstattung mit Ihrem Fertighausanbieter. Kostenrelevant ist neben der Ausstattung auch die Außen-

fassade, bei der Sie variieren können. Zudem bieten einige Firmen zusätzlich das Herstellen der Bodenplatte oder des Kellers an. Wird beides aus einer Hand ausgeführt, haben Sie bei Mängeln nur einen Ansprechpartner, der die Verantwortung trägt. Denn beim Übergang vom Keller zum Haus liegen Qualitätsrisiken.

Auch bei der Wahl des Anbieters und beim Vertragsabschluss ist einiges zu beachten. Da Sie Käufer und Bauherr zugleich sind, übernehmen Sie an vielen Schnittstellen die Verantwortung. Eine Rücktrittsklausel sollte Ihnen ermöglichen, kostenlos vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Grundstückskauf nicht zustande kommt oder Sie etwa eingeplante Fördermittel nicht erhalten. Da sich Bauvorbereitungen häufig verzögern können, ist eine Festpreisgarantie mit langer Dauer für Sie von Vorteil. Vereinbaren Sie eine Mindestfrist, wenn eine Preisgarantie bis zur Abnahme des Hauses nicht möglich ist. Damit sind Sie auf der sicheren Seite, wenn die Baugenehmigung etwas länger dauert oder Schwierigkeiten bei der Montage auftreten. Und wo wir schon beim Thema Geld sind: Ideal sind Zahlungsmodalitäten, die nach dem Motto abrechnen „erst die Leistung, dann das Geld“. Gütesiegel der Fertighausanbieter gewährleisten die Einhaltung bautechnischer Mindeststandards und geben Ihnen Sicherheit über die Seriosität des Herstellers.

<b>Für ein Fertighaus spricht, wenn Sie ...</b>	
schon ein Grundstück („im Auge“) haben	<input type="checkbox"/>
schnell einziehen möchten	<input type="checkbox"/>
Wert auf eine kurze und überschaubare Bauzeit legen	<input type="checkbox"/>
Fan von Häusern in Holzbauweise sind	<input type="checkbox"/>
ein hochgedämmtes Haus bewohnen möchten	<input type="checkbox"/>
sich das Haus vorher schon anschauen wollen	<input type="checkbox"/>
wenig belastet werden wollen mit ständigen Entscheidungen	<input type="checkbox"/>
wenig frei verfügbare Zeit fürs Bauen besitzen	<input type="checkbox"/>
von Anfang an überschaubare Kosten als Festpreis wünschen	<input type="checkbox"/>

## Das All-Inclusive-Paket der Bauträger

Vom Bauträger kaufen Sie sowohl ein Grundstück als auch das bezugsfertige Gebäude. Wenn Sie mit dem Bauträger Kontakt aufnehmen, hat er meist die Grundstücke gekauft, ist seine Bauplanung weit voran geschritten, eine Baugenehmigung schon erteilt und der Preis für das Standard-Haus festgelegt. Alles kommt aus einer Hand, Ihre eigene Beteiligung bis zum Einzug bleibt überschaubar. Die Häuser, die ein Bauträger anbietet, sind meistens typisiert, das bedeutet, er baut ein bestimmtes Modell immer wieder. Dadurch hat er Erfahrung mit der baulichen Umsetzung und kann die Mühen eines Hausbaus auf ein Minimum reduzieren.

**Setzen Sie auf Bewährtes!** Sie als Käufer haben die wichtige Aufgabe, zwischen vielen Unternehmen das mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis auszuwählen.

Achten Sie bei den zahlreichen Angeboten auf gute Qualität in bautechnischer, finanzieller und vertraglicher Hinsicht. Hier gilt es genau zu prüfen, ob der Bauträger Referenzobjekte früherer Kunden nennen kann, die Baubeschreibung transparent und der Vertrag fair und verständlich ist. Falls Sie etwas nicht verstehen, fragen Sie nach, holen Sie professionellen Rat ein. Ähnlich wie beim Architekten gilt: Mit einer Empfehlung können Sie sicherer sein, dass Sie mit einem zuverlässigen Unternehmen arbeiten, mit dem andere schon zufrieden waren. Ein Bauträger wählt seine am Bau beteiligten Handwerksfirmen alleine aus, daher haben Sie keinen Einfluss auf deren Bauqualität. Nach Abschluss der Bauarbeiten besteht noch eine gewisse, meistens fünfjährige Gewährleistungszeit. Sie sparen also sehr viel Arbeit, denn Sie müssen mit den diversen Handwerkern nicht mehr selbst verhandeln – und Sie bekommen eine Art Garantie auf Ihr Haus.

Die Gewährleistung liegt bis zum Verkauf beim Bauträger. Setzen Sie sich damit auseinander, dass es Vor- und Nachteile hat, die Entscheidungsgewalt aus der Hand zu geben: Vertraglich gesehen ist der Bauträger der Bauherr und Sie sind der Käufer eines Produktes mit klar festgelegter Beschreibung – Ihrem schlüsselfertigen Haus. Damit bleibt die Haftung für den Bauablauf bei Ihrem Vertragspartner, bis Sie das Haus in seiner vereinbarten Qualität abgenommen haben – und dann erst die jeweilige Rate zahlen müssen. Viele Bauträger listen die Einzelheiten des Baus sehr genau auf und gehen auf Ihre Nachfragen auch gerne ein. Nutzen Sie dieses Angebot!

**Sonderwünsche können teuer werden.** Machen Sie sich beim Bauen mit dem Bauträger vorher klar: Seine Häuser sind Standardtypen. Jede Änderung, die Sie vornehmen, ist eine Extraleistung und kostet zusätzliches Geld. Jeder Austausch von vorgesehenen Materialien wie Bodenbelägen oder Fliesen wird extra berechnet. Betrachten Sie besonders kritisch die Grundrisse. Hier werden oft unpraktische Varianten vorgegeben. Untersuchen Sie – vielleicht mit einem sachkundigen und unabhängigen Berater – die Bau- und Leistungsbeschreibung und lesen Sie genau nach, in welcher Qualität jedes Zimmer ausgestattet sein soll. Vergleichen Sie dies mit Ihren eigenen Vorstellungen, z. B. zu Fenstern und Türen, zur Anzahl und Lage von Steckdosen, der Sanitärausstattung oder zum Ausbau des Kellers. Fragen Sie nach, wenn Ihnen etwas unklar ist.

! Fünf Jahre „Garantie“  
aufs Haus

? Entsprechen die Grundrisse Ihrer Vorstellung

#### Für ein Haus vom Bauträger spricht, wenn ...

Sie die Grundstückssuche scheuen	<input type="checkbox"/>
Ihre Vorstellungen und Wünsche sich mit denen vieler anderer Familien decken	<input type="checkbox"/>
Sie gerne alles aus einer Hand wünschen	<input type="checkbox"/>
Sie bereit sind, Einschränkungen im planerischen Spielraum in Kauf zu nehmen	<input type="checkbox"/>
Sie von Anfang an überschaubare Kosten als Festpreis wünschen	<input type="checkbox"/>
Sie für die Kostensicherheit bereit sind, mehr auszugeben	<input type="checkbox"/>
Ihr eigener Arbeitseinsatz übersichtlich bleiben soll	<input type="checkbox"/>
Sie kein Baufachmann werden möchten	<input type="checkbox"/>
für Sie das Wohnen wichtiger ist als das Bauen	<input type="checkbox"/>
Sie in einem Neubaugebiet wohnen möchten	<input type="checkbox"/>
Sie nach der ersten Planung wenig Änderungs- oder Sonderwünsche entwickeln	<input type="checkbox"/>

Verhandeln Sie mit dem Bauträger über nötige Veränderungen und halten das Ergebnis schriftlich fest. Nur auf der Basis einer detaillierten schriftlichen Leistungsbeschreibung können Sie oder ein unabhängiger Architekt als Bauleitung prüfen, ob alles wie verabredet erstellt wurde.

Prüfen Sie, was Sie für Ihr Geld bekommen – und was nicht drin ist. Ihre Kontrolle ist im gesamten Planungs- und Bauprozess gefragt: Bei geplanten Objekten gibt es häufig nur sehr lückenhafte Baubeschreibungen. Das macht einen Preisvergleich verschiedener Angebote in dieser Phase oft schwierig. Ein fertiggestelltes Haus hingegen lässt wenig Spielraum bei der eigenen Gestaltung. Hat der Bau einmal begonnen, sollten Ausstattung und Ausführungsqualität in jeder Bauphase kontrolliert werden. Manch ein Bauherr hat erst nach dem Einzug bemerkt, dass die schriftlich vereinbarte Dreifachverglasung wohl nicht eingebaut worden ist ... das sollte Ihnen nicht passieren.

## Geteiltes Risiko – Die Baugruppe



**Beim gemeinschaftlichen Wohnen erhalten Sie mehr als nur Ihre Wohnfläche**

Bauen zusammen mit anderen Familien, Paaren und Singles ist eine Variante, die immer mehr Anhänger findet. Besonders in Großstädten, wo Grundstücke rar sind, schließen sich Bauherren immer häufiger vertraglich in einer Baugruppe zusammen, um ihre Vorstellung von Eigentum kostengünstig und qualitätsbewusst realisieren zu können. Baupartner ist häufig ein Architekt, der mit gemeinschaftlichen Wohnformen Erfahrung hat und bereit ist, viele individuelle Wünsche in ein gemeinsames Konzept umzusetzen. Ihm, Bauunternehmen oder Handwerkern als externen Vertragspartnern gegenüber haben Sie gemeinsam als Baugruppe eine stärkere Verhandlungsposition.



**Abstimmung erforderlich ...** Sie sollten sich im Klaren darüber sein, dass die Abstimmungsprozesse vieler Bauherren in einer Baugruppe mehr Zeit erfordern, als wenn Sie alleine entscheiden. Denn zusätzlich zu Ihren Anforderungen müssen viele Vorstellungen zu einem gemeinsamen Entwurf koordiniert werden. Das erfordert Bereitschaft zu Diskussion und Kompromissen bei allen Beteiligten. Dafür lernen Sie Ihre zukünftigen Nachbarn schon vor dem Einzug kennen – und der Hausbau verteilt sich auf viele Schultern. Das Wissen vieler bündelt sich in einer Gruppe und alle profitieren davon. Nach informellen Treffen zum Kennenlernen aller Interessenten wird meist der Finanzierungsrahmen festgesteckt und die Grundstückssuche begonnen.

Spätestens, wenn die ersten Grundstücke in die engere Wahl kommen, schließen die meisten Baugemeinschaften einen Baugruppenvertrag. Damit sind sie rechtlich zunächst als Planungsgruppe, später als Bauherrngemeinschaft – in der Regel in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) – organisiert.

**Für eine Baugruppe spricht, wenn Sie ...**

gerne in Gemeinschaft mit anderen wohnen möchten	<input type="checkbox"/>
einen hohen Qualitätsstandard zu günstigen Preisen wünschen	<input type="checkbox"/>
Wert auf Gemeinschaftsräume legen	<input type="checkbox"/>
eine längere Entwicklungszeit nicht stört	<input type="checkbox"/>
sich das Bauen alleine nicht zutrauen	<input type="checkbox"/>
die Zeit für längere Entscheidungsprozesse nicht scheuen	<input type="checkbox"/>

Zu diesem Zeitpunkt sollte auch die Baufinanzierung stehen und am besten eine schriftliche Finanzierungszusage der Bank für jedes Mitglied vorliegen.

Oft hat es sich bewährt, wenn eine Gruppe neben dem Architekten von einer professionellen Moderation oder einem unbeteiligten Projektentwickler begleitet wird. Welche Unterstützungsmöglichkeiten es für Baugruppen in Ihrer Stadt gibt, erfahren Sie am besten bei Ihrer Stadtverwaltung, wenn Sie sich nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten erkundigen.

**Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?**

	ankreuzen	Architekt	Fertighaus	Bau-träger	Bau-gruppe
<b>Haben Sie ein eigenes Grundstück oder wollen Sie eines suchen?</b>					
ja	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Wie viel Zeit darf zwischen erster Planung und Einzug vergehen?</b>					
Wir möchten am liebsten sofort einziehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wir haben wenig frei verfügbare Zeit fürs Bauen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wir sind da sehr flexibel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wir haben Zeit. Für Qualität darf es ruhig etwas dauern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Wie möchten Sie sich in den Planungs- und Bauprozess einbringen?</b>					
Mit eigenen Gestaltungsideen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mit viel Engagement und Zeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Viel selber entscheiden und Verantwortung übernehmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mit eigenem Fachwissen und Know-How	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Unser eigener Arbeitseinsatz soll übersichtlich bleiben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wir trauen uns das Bauen alleine nicht zu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Welchen finanziellen Kostenrahmen haben Sie? Wir wünschen ...</b>					
von Anfang an überschaubare Kosten als Festpreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
hohen Qualitätsstandard zu günstigen Preisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
individuelle Umsetzung, und die kostet eben mehr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Wie viel Sicherheit wünschen Sie?</b>					
Sicherheit von Anfang an bzgl. Kosten, Zeit und Durchführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit bzgl. Zeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flexibilität bei der Umsetzung ist uns besonders wichtig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



“ Die Entscheidung für ein Passivhaus mit Solarthermie – und zusätzlich noch als Holzhaus – war genau das Richtige für uns! ”

## Kapitel 6

### Immer wichtiger: Energiesparendes Bauen und Modernisieren

Ganz egal, ob Sie selbst als Bauherr sich ein neues Haus bauen wollen, ob Sie einen Neubau von einem Bauträger erwerben oder ob Sie ein gebrauchtes Haus erwerben wollen: Immer sollten Sie die Themen Energieversorgung und Energieeinsparung, ganz besonders für Heizung und Warmwasser, im Blick haben.

Dafür gibt es mindestens drei gute Gründe:

- Ihr Objekt und die Baumaßnahmen, die Sie durchführen wollen, müssen bestimmte energetische Anforderungen erfüllen, weil das so vorgeschrieben ist. Da haben Sie keine Wahl, und das kostet Geld, das eingeplant sein muss.
- Es ist außerdem vernünftig zu prüfen, welche darüber hinausgehenden Maßnahmen zur Energieeinsparung, die nicht vorgeschrieben sind, für Sie wirtschaftlich vernünftig sind. Auch dafür brauchen Sie Geld, das Sie reservieren müssen.
- Darüber hinaus machen Sie sich z. B. durch Energieeinsparung und durch die Verwendung erneuerbarer Energien – wie Sonnenenergie und Erdwärme – ein Stück weit unabhängig von fossilen Brennstoffen und von den steigenden Energiekosten bei Öl und Gas. Gleichzeitig tragen Sie durch die CO<sub>2</sub>-Einsparung zum Klima- und Umweltschutz bei.

Aktuell gilt die Energieeinsparverordnung mit Stand 2009 (EnEV 2009). Die nächste Novellierung ist schon in Vorbereitung und soll 2012 in Kraft treten. Der zulässige Energiebedarf soll erneut deutlich gesenkt werden. Ein neues Haus sieht also bereits nach wenigen Jahren ziemlich alt aus – jedenfalls in energetischer Hinsicht. Ursache ist der rasante Fortschritt des technisch und wirtschaftlich Machbaren. Und die Vorschriften werden im Interesse von Klima- und Umweltschutz immer strenger. Das sind gute Gründe, um beim Bau oder Kauf von Wohneigentum sehr hohe Maßstäbe an die energetischen Eigenschaften anzulegen.

Die folgende Grafik zeigt eindrucksvoll, in wie großen Schritten die Energieeinsparung bei Neubauten voranschreitet. Ein heutiger Neubau benötigt nur noch Bruchteile der Energie, die ein vor 10 oder 20 Jahren errichtetes Haus verbraucht. Und diese Entwicklung wird weitergehen.

„Zum Holzhaus kamen wir durch puren Zufall, aber der ökologische Gedanke war bei uns immer schon wichtig. Schon beim ersten Betreten waren wir vom Raumgefühl im Holzhaus eingenommen. Von da an haben wir bei unserer Suche alles daran gemessen.“

Das Passivhaus als Energiekonzept hat uns begeistert. Wir sind mit Solarthermie und Holzpelletsheizung unabhängig vom Öl – und im letzten kalten Winter haben wir 250 € für

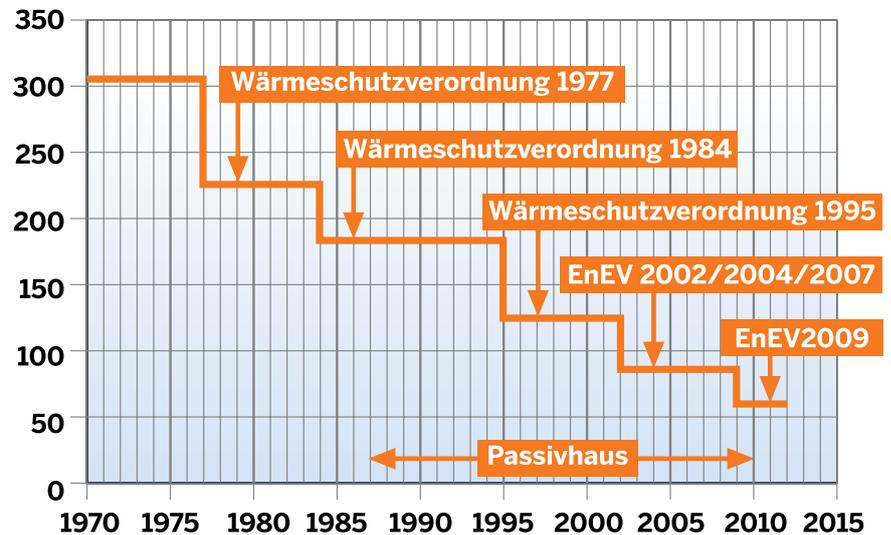


Heizung und warmes Wasser bezahlt! Energie sparen geht so einfach. Und das Raumklima ist dabei das ganze Jahr über total angenehm. Dass wir ohne Schadstoffbelastung gebaut haben, gibt zusätzlich ein gutes Gefühl.

Vorteil ist, die Kosten durch das Systemhaus sind, ähnlich wie bei einem Fertighaus, schon früh kalkulierbar. Unsere Lage weiter draußen im Neubaugebiet war hingegen ein Kompromiss. Das haben wir akzeptiert, weil die Firma dort Grundstücke hatte und wir in Köln bleiben wollten.“

## ENTWICKLUNG DER HEIZENERGIEVERBRÄUCHE DURCH GESETZ- UND VERORDNUNGSGEBUNG FÜR DEN NEUBAU

Heizenergiebedarf  
in kWh (m<sup>2</sup>a)



Quelle: EnergieAgentur.NRW, Merkblatt „Energieeffizienter Neubau“

## Überlegen Sie, auf welche Art Sie Energie sparen wollen

Wie wichtig ist Ihnen persönlich ein guter bzw. hoher Energiestandard Ihres Objektes?

- ✓ Wollen Sie ein neues Haus bauen – nach neuesten Erkenntnissen und mit der neuesten Technologie ausgestattet?
- ✓ Oder möchten Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben und haben sich auf die entsprechende Modernisierung und entstehenden Kosten eingestellt?
- ✓ Sind Sie informiert über die derzeit gültigen energetischen Vorgaben für Neubau und Altbau laut Energieeinsparverordnung (EnEV)?
- ✓ Haben Sie sich nach den aktuell gültigen Fördermöglichkeiten zum Energieeinsparen erkundigt?
- ✓ Welchen Energiestandard wollen Sie in Ihrem Haus erreichen? Welche Prioritäten setzen Sie ggf. beim Umbau? Berücksichtigen Sie eine spätere Nachrüstung? Möchten Sie in eine regenerative Energieversorgung und eine hochwertige technische Gebäudeausrüstung investieren oder wollen Sie andere Schwerpunkte setzen?
- ✓ Was heißt das für die Neben- und Folgekosten? Und was für Ihre Baufinanzierung? Wie hoch ist Ihr Gesamtbudget für Anfangsinvestitionen in Energiesparmaßnahmen?

## Energetisch optimal geht preiswert nur im Neubau

Die ganze Bandbreite an Energieeinsparmöglichkeiten können Sie nur umsetzen, wenn Sie ein neues Haus planen und bauen. Ein Neubau hat gegenüber einer energetischen Modernisierung eines Bestandsobjekts den großen Vorteil,

dass man Ausrichtung, Grundrisse, Bauweise und Haustechnik viel besser aufeinander abstimmen kann. Deshalb machen die energetischen Anforderungen heute einen Neubau nicht besonders teuer und auch die gestalterischen Einschränkungen sind nicht zu groß.

Bei der Standortwahl sollten Sie – soweit möglich – die Orientierung hinsichtlich der Himmelsrichtung berücksichtigen. Haben Sie überlegt, den Grundriss nach der Sonne auszurichten? Durch eine geschickte Grundrissgestaltung, die nutzungsorientierte Lage der Räume und geeignete Raumtiefen wird es möglich, zusätzliche Maßnahmen weitgehend zu reduzieren. Aufenthaltsräume werden möglichst nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet, unbeheizte Nebenräume nach Norden angeordnet. Sie sollten eine möglichst kompakte Bauform wählen, denn Gebäude mit niedrigem Oberfläche-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) weisen geringere Wärmeverluste auf. Mit dem Bauantrag führt der Architekt den Nachweis darüber, dass das Bauvorhaben die Grenzwerte und energetischen Mindeststandards nach EnEV einhalten wird.

Seit dem 01.01.2009 muss man beim Neubau zusätzlich das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) beachten. Ein Teil des Energieverbrauchs soll aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Dazu können Sie beispielsweise Erdwärme oder Solarenergie nutzen. Grund dafür ist, dass es bei der Energiepolitik nicht nur um Kosteneinsparungen geht, sondern dass der Anteil erneuerbarer Energien am Verbrauch gesteigert und der Verbrauch der so genannten fossilen Energien gesenkt werden soll. Das dient dem Klima- und Umweltschutz und macht Sie und unsere Volkswirtschaft unabhängiger von Öl, Gas und Kohle. Wenn Sie sich nicht für erneuerbare Energien entscheiden, sind stattdessen auch Ersatzmaßnahmen zulässig. Sie können z. B. so gut dämmen, dass der Energiebedarf 15 Prozent unter den Anforderungen der EnEV liegt und auf diese Weise der Verbrauch fossiler Energien und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert wird.

Wenn Sie sich für einen Neubau entschieden haben, dann ist es sinnvoll zu prüfen, ob Sie nicht mit ein wenig Mehraufwand über die Mindestanforderungen nach der EnEV hinausgehen wollen. Selbst ein so genanntes „Passivhaus“ ist heute an vielen Standorten gut zu verwirklichen.

## Passivhaus – Was ist das?

Das Passivhaus kann man als das Ideal der Energiesparhäuser bezeichnen. Es verbraucht nur noch 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr, was einem um 75 % geringeren Verbrauch gegenüber einem normalen Neubau nach dem geltenden energetischen Standard entspricht.

Das Besondere am Passivhaus ist, dass es keine herkömmliche Heizanlage braucht, sondern seine Wärme aus den natürlichen Quellen wie der Körperwärme der Bewohner, der elektrischen Geräte und der Sonnenwärme erhält. Um dies zu schaffen, besitzen Passivhäuser in der Regel sehr große Süd- und sehr kleine Nordfenster, eine ausgezeichnete Dämmung der Außenwand, des Daches und der Bodenplatte. Es muss lückenlos luftdicht sein und eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung haben. Durch diese Maßnahmen kann kaum Wärme ins Freie entweichen. Die Komfortlüftung im Passivhaus nutzt die Wärme der aus dem Haus geleiteten Luft und erwärmt damit die einströmende Luft. Dadurch arbeitet die Lüftung gleichzeitig als Heizung. An kalten Tagen ohne ausreichende Sonneneinstrahlung reicht es aus, wenn ein kleines Heizmodul die Zuluft zusätzlich erwärmt.

**!** Entwicklung der nächsten Jahre

Es gibt schon erste Prototypen eines so genannten „Plus-Energiehauses“, das mehr Energie produziert als es verbraucht und so überschüssige Energie in das Netz einspeisen kann. Das zeigt: Die Entwicklung geht weiter ...

## Schauen Sie in den Energieausweis

Haben Sie eine „Energieschleuder“ oder ein sparsames Haus vor sich? – Seit dem 01.01.2009 müssen Gebäudeeigentümer Ihnen beim Verkauf von Wohnungen und Häusern den Energieausweis vorlegen. Darin wird der energetische Standard des Hauses ausgewiesen. Dieser Energieausweis ist als „Qualitätsnachweis zur Energieeffizienz“ zu verstehen und soll mit standardisierten Angaben zur Bau- und Haustechnik dazu führen, dass der Energieverbrauch für die Käufer transparent wird. Mit dem Energieausweis kann sich ein potenzieller Käufer ein besseres Urteil über den energetischen Zustand des Gebäudes bilden, den energetischen Modernisierungsbedarf abschätzen und die zu erwar-

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**
Musterstr. 123b  
Vorderhaus
2

---

#### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1)</sup> 56 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]

Endenergiebedarf **222 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz" **250 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert   kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert   kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>**

Ist-Wert   W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert   W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

---

#### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas H	177,9	40,5	0,0	218,4
Strom	0,0	0,0	3,6	3,6

---

#### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um   % verschärft.

**Primärenergiebedarf**

Verschärfter Anforderungswert:   kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>**

Verschärfter Anforderungswert:   W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf

5)

---

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



Passivhaus mit Holzpelletsheizung und kontrollierter Lüftung

tenden Nebenkosten realistischer einschätzen. Die Skala von Grün nach Rot ist auch für den Laien leicht verständlich.

Zum Energieausweis gehören auch Modernisierungsempfehlungen. Das sind für Sie wichtige Hinweise darauf, welche Modernisierungsmaßnahmen Sie einplanen sollten. Es gibt zwei verschiedene Formen des Energieausweises. Der Verbrauchsausweis wird auf der Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs, bereinigt um einen standortbezogenen Klimafaktor, berechnet. Das Ergebnis ist also stark vom Nutzungsverhalten abhängig und lässt nur eingeschränkte Schlüsse auf den zukünftigen Verbrauch zu.

Wesentlich aussagekräftiger ist der Bedarfsausweis. Er wird nach einer technischen Analyse von Bausubstanz und Heizungsanlage erstellt und ist unabhängig vom individuellen Verbrauch. Aus einem Bedarfsausweis können Sie also zuverlässigere Schlüsse auf die tatsächlichen energetischen Eigenschaften des Gebäudes ziehen.

## Altbauten modernisieren heißt Nebenkosten sparen

Wenn Sie überlegen, ob Sie ein älteres Haus kaufen wollen, sollten Sie von vornherein eine energetische Modernisierung einplanen. Das gilt zunächst für die Kalkulation des angemessenen Kaufpreises. Der Kaufpreis muss so niedrig sein, dass Sie die Gesamtkosten aus Kauf und Modernisierung tragen können und wollen. Die Gesamtkosten müssen wirtschaftlich vernünftig sein. Anderenfalls: nicht kaufen!

Bei Bestandsobjekten gilt es, ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude aufzustellen, denn viele Maßnahmen greifen ineinander. Dafür sollte bereits in

**Machen Sie sich Notizen!**

einem frühen Planungsstadium ein Energieberater oder ein im Thema erfahrener Architekt, Bauingenieur oder Handwerksbetrieb hinzugezogen werden, der den energetischen Zustand des Hauses beurteilt. Die Fachleute helfen, wichtige energetische Zusammenhänge zu erkennen und planen notwendige Schritte. Darüber hinaus stellen sie einen Zeitplan für direkt erforderliche und später mögliche Maßnahmen in einer sinnvollen Reihenfolge auf und schätzen die anfallenden Kosten der Modernisierung.

Von einem Fachmann können Sie erwarten, dass er Ihnen aufzeigt,

- ✓ welche Modernisierungsmaßnahmen aufgrund von Vorschriften oder wegen unabwendbaren Sanierungsbedarfs durchgeführt werden müssen,
- ✓ welche Maßnahmen aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen zu empfehlen sind,
- ✓ was die von Ihnen unabhängig von der energetischen Modernisierung gewünschten Modernisierungs-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen kosten und
- ✓ welche Maßnahmen Sie eventuell noch darüber hinaus in Erwägung ziehen könnten.

Dadurch erhalten Sie die Grundlage um zu beurteilen, ob Sie sich ein konkretes Objekt zu dem verlangten Preis leisten können und leisten wollen.

**REGELMÄSSIG WERDEN SIE SICH ZU FOLGENDEN PUNKTEN KLARHEIT VERSCHAFFEN MÜSSEN:**

- ✓ Ist die oberste Geschossdecke gedämmt? Anderenfalls ist das meist eine einfache und preiswerte Maßnahme, die eine hohe Energieeinsparung erbringt und das Raumklima verbessert.
- ✓ Sind die Kellerdecken gegen den ungeheizten Keller gedämmt? Die Kellerdeckendämmung ist in der Regel eine einfache und preiswerte Maßnahme, die zu deutlichen Energieeinsparungen und zu einem angenehmen Raumklima im Erdgeschoss wegen der Vermeidung von Fußkälte führt.
- ✓ Hält der Heizkessel die zulässigen Werte ein? Welches Baujahr hat er? Muss er zwingend oder sollte er erneuert werden? Welchen Energieträger will man gegebenenfalls wählen? Bei der Nutzung von Umweltenergien (Wärmepumpe, Holzpellets, ergänzend Solarenergie) sind die Anlagenkosten höher, aber die Verbrauchs- und Betriebskosten in der Regel niedriger als bei Öl und Gas.
- ✓ In welchem Zustand ist die Fassade? Meist ist eine Dämmung der Außenwände technisch möglich und ein neuer Anstrich täte dem Haus ohnehin gut. Prüfen Sie, ob Ihr Budget eine Dämmung zulässt. Sie sparen Heizenergie und reduzieren die Gefahr der Schimmelbildung.
- ✓ Sollten die Fenster und Außentüren erneuert werden? Die heute übliche Zweifach-Wärmeschutzverglasung bringt hohe Energieeinsparungen. Und das Haus wird winddicht. Aber Achtung: Wenn die Außenwände ungedämmt bleiben, kann Schimmelpilzbefall drohen, wenn Feuchtigkeit an den Innenwänden kondensiert.
- ✓ Ist das Thema Lüftung gut gelöst? Anders als in älteren Häusern zieht es in luftdichten und gedämmten Häusern nicht. Das ist zwar angenehm für das Raumklima und schön für die Heizkostenrechnung, kann aber problematisch werden. Für ausreichende Raumluftqualität und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall muss in einem energetisch modernisierten Haus mehrmals am Tag und in der Nacht kurz gelüftet werden. Ein Fachmann sollte Ihnen aufzeigen, ob der Einbau einer Lüftungsanlage (reine Abluftanlage, Fensterlüfter, Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung ...) empfehlenswert und wirtschaftlich vernünftig ist. Für Sie wäre es in jedem Fall ein Komfortgewinn.
- ✓ Muss die Warmwasserversorgung verbessert werden? – Auch die Warm-

wasserversorgung sollte in die Planung der energetischen Modernisierung miteinbezogen werden. In jedem Einzelfall müssen die Vor- und Nachteile zentraler und dezentraler Lösungen gegeneinander abgewogen werden. Der hohe bauliche Aufwand einer nachträglichen Leitungsverlegung und die Wärmeverluste langer Zirkulationsleitungen können für dezentrale Lösungen direkt an den Verbrauchsstellen sprechen. Thermische Solaranlagen können die Warmwasserbereitung unterstützen – wenn der nachträgliche Installationsaufwand nicht zu hoch und deshalb unwirtschaftlich ist.

**! Experten hinzuziehen**

## Fördermöglichkeiten

Jeder, der sein Gebäude auf einen energetisch guten Stand bringt, hat die Möglichkeit, Fördermittel in Anspruch zu nehmen und einen Teil der Mehrkosten durch zinsgünstige Darlehen zu kompensieren. Vor jedem Kauf und jeder Modernisierung sollte genau geprüft werden, welche Förderprogramme in Anspruch genommen werden können. Für Modernisierungswillige werden von Bund und Land, teilweise auch von Kommunen und Energieversorgern, verschiedene Förderprogramme angeboten.

Den niedrigsten Zins und die günstigste Förderung bieten die soziale Wohnraumförderung des Landes. Deshalb lohnt es sich in jedem Fall zu prüfen, ob diese Fördermöglichkeiten infrage kommen (Näheres im Kapitel 8). Interessant könnten für Sie auch die Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten des Programms [progres.nrw](http://www.progres.nrw.de) sein ([www.progres.nrw.de](http://www.progres.nrw.de)).

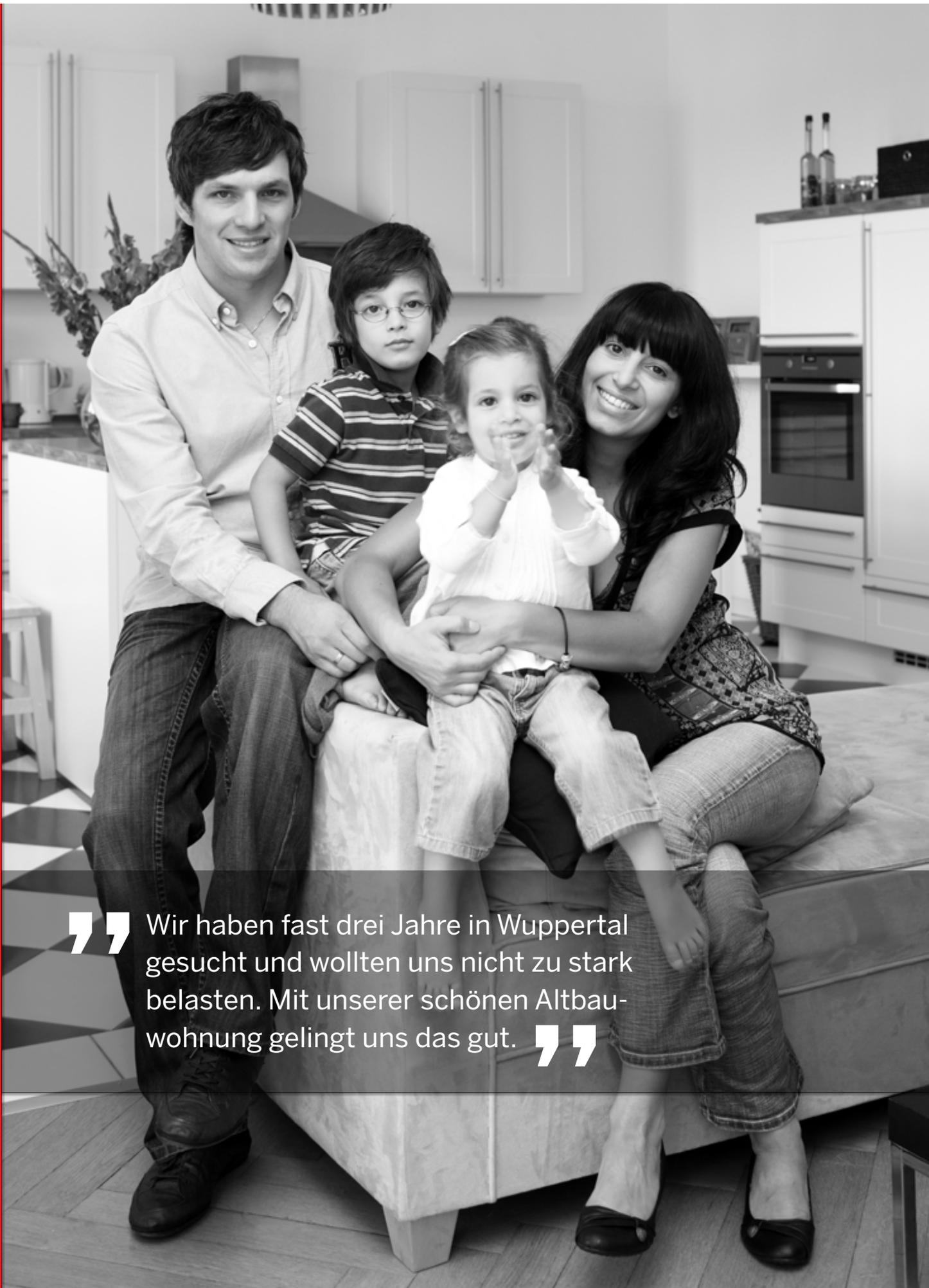
Ebenfalls günstige Darlehen bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bankengruppe) an, z. B. das „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm“ und das Programm „Wohnraum modernisieren“. Über die aktuellen Förderschwerpunkte und Konditionen finden Sie umfassende Informationen im Internetauftritt ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie fördert die Vor-Ort-Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden. Auch hier lohnt sich ein Blick auf die aktuelle Internetseite ([www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html)). Die Förderangebote werden mindestens ebenso schnell geändert wie sich Techniken, Kosten und Kassenlage der fördernden Institutionen ändern. Deshalb sollten Sie sich jeweils aktuell über die geltenden Fördermöglichkeiten informieren (siehe auch Kapitel 8). Einen guten Überblick über Fördermöglichkeiten bietet auch die Internetseite der EnergieAgentur.NRW unter [www.energieagentur.nrw.de/foerderung](http://www.energieagentur.nrw.de/foerderung).

### Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

Wollen Sie ein neues Haus mit neuester Technologie bauen?

Möchten Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben und haben sich auf die entsprechende Modernisierung und entstehenden Neben- und Folgekosten eingestellt?



“ Wir haben fast drei Jahre in Wuppertal gesucht und wollten uns nicht zu stark belasten. Mit unserer schönen Altbauwohnung gelingt uns das gut. ”

## Kapitel 7

### Kennen Sie Ihr Budget? Was können und was wollen Sie sich leisten?

Ermitteln Sie sorgfältig, in welcher finanziellen Größenordnung ein Eigentumserwerb für Sie und Ihre Familie infrage kommt, bevor Sie sich festlegen! Denn gerne rechnet man zu optimistisch, wenn man sich einen lang gehegten Wunsch erfüllen will. Vielleicht haben Sie auch durchaus berechtigte Hoffnungen, dass die Verwandtschaft ein bisschen beisteuern wird. Und außerdem haben Sie gehört, es gebe vielfältige Förderprogramme, z. B. eine Eigentumsförderung des Landes für Haushalte mit Kindern. Sie denken: Bekannte haben auch Wohneigentum gekauft! Dann werden wir das doch wohl auch schaffen! – Unser Rat: Machen Sie es konkret! Überschlagswerte nützen gar nichts bei einer so wichtigen Finanz- und Lebensentscheidung.

Bedenken Sie: Nur die Wenigsten wohnen im Eigentum billiger als vorher zur Miete. Das kann vielleicht zutreffen, wenn Sie sehr viel Eigenkapital einbringen können und deshalb nur einen kleinen Kredit aufnehmen müssen. Oder wenn Sie eine extrem hohe Miete zahlen oder aber ungewöhnlich preiswert kaufen oder bauen. Der Bau oder Erwerb von Wohneigentum bedeutet für die meisten Familien Konsumverzicht und ein sparsames Leben über viele Jahrzehnte. Deshalb sollten Sie einen Kassensturz machen.

#### AKTION KASSENSTURZ

Sie sollten erstens klären, in welcher Höhe Sie Eigenkapital einsetzen können. Denn Ihr Eigenkapital ist der wichtigste Posten, den Sie als Eigenleistung in die Finanzierung einbringen können. Das Eigenkapital deckt einen Teil der Kosten und senkt Ihren Darlehensbedarf. Zweitens sollten Sie klären, welche monatliche Belastung zur Finanzierung von Wohneigentum Sie tragen können und wollen. Ihre maximale monatliche Belastung begrenzt die mögliche Darlehenshöhe zur Schließung der Finanzierungslücke zwischen Gesamtkosten und Eigenleistung. Und nun der Reihe nach:

### Schritt 1: Bestimmen Sie Ihr Eigenkapital

Das verfügbare Eigenkapital entscheidet darüber, ob Sie den Schritt von der Mietwohnung in das Eigenheim wagen sollten. Denn jede Baufinanzierung erfordert einen gewissen Anteil an Eigenkapital: Haben Sie kein eigenes Kapital, kein Ersparnis oder Geerbtes und auch kein schuldenfreies Baugrundstück, dann sollten Sie Ihren Eigentumswunsch zurückstellen und zunächst weiterhin zur Miete wohnen.

Eine Faustregel: Können Sie rund 15 Prozent eines potenziellen Kaufpreises – zum Beispiel 30.000 Euro bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro – als Eigenkapital aufbringen, dann haben Sie durchaus Chancen, eine solide Finanzierung von Wohneigentum auf die Beine zu stellen.

Wenn Sie diese 15 Prozent nicht als Bargeld zusammenbekommen, sind Sie aber auch nicht ganz chancenlos. Unter bestimmten Voraussetzungen haben Sie die Möglichkeit, in den Genuss der sozialen Wohnraumförderung des Landes zu kommen. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kann nämlich

„Wir hatten wenig Eigenkapital, deswegen haben wir unsere monatliche Belastbarkeit genau berechnet. Verzichten wollten wir schon, aber nachher nicht nur ein Haus haben und sonst nichts mehr vom Leben. Ich bin Handwerker und kann viel selber machen, da bot sich ein gebrauchtes Haus eher an als selber bauen.“

Und dann haben wir uns für diese Wohnung entschieden: Die Bausubstanz war gut, die Wohnung großzügig geschnitten, hell und hatte Charme.



So etwas hatten wir gesucht. Damit es besser für uns passt, haben wir den Grundriss komplett auf den Kopf gestellt, die Küche ins ehemalige Schlafzimmer verlegt und sechs Türen zugemauert. Der Altbau-Charakter ist geblieben. Weil wir gut kalkuliert haben, sind die Kosten beim Umbau im Rahmen geblieben.

Der Papierkram hat viel Nerven gekostet, aber wir sind alle sehr froh, dass wir es gemacht haben. Und nun haben wir eine wunderbare Wohnung mit Garten.“

Familie Kakaris, Wuppertal

ein Teil des notwendigen Eigenkapitals durch sehr zinsgünstige Fördermittel, das sogenannte „Starterdarlehen“ ersetzt werden. (Wie Sie darüber mehr erfahren können, steht im folgenden Kapitel.) Außerdem können Sie einen Teil des Eigenkapitals durch Selbsthilfeleistungen am Bau ersetzen.

Deshalb: Je mehr Eigenkapital Sie einsetzen können,

- desto weniger Kredit müssen Sie aufnehmen,
- desto leichter wird man Ihnen diesen Kredit gewähren,
- desto niedriger wird der verlangte Zinssatz sein und
- desto eher werden Sie in der Lage sein, die erforderliche monatliche Belastung zu tragen.

## Die Eigenkapitalermittlung

Tragen Sie das sicher verfügbare Kapital in die Tabelle ein:

- ✓ Addieren Sie alle Ersparnisse und prüfen Sie die Kündigungsfristen Ihrer Sparverträge.
- ✓ Prüfen Sie, wann Bausparguthaben zuteilungsfähig und abrufbar sind.
- ✓ Verfügen Sie über Wertpapiere? Dann setzen Sie den Zeitwert für alle Wertpapiere ein, die Sie verkaufen wollen. Sie sollten alle Papiere verkaufen, die nicht dauerhaft mehr Rendite abwerfen als Sie an Zins für einen entsprechenden Baukredit zahlen müssten. Soweit Sie Edelmetalle und Münzen zu Bargeld machen können, ist auch dies wertvolles Eigenkapital.
- ✓ Wenn Sie einen Riestervertrag haben, prüfen Sie, in welcher Höhe Sie daraus Kapital zur Aufstockung Ihres Eigenkapitals entnehmen können.

Ziehen Sie von diesen Posten eine Reserve für geplante und absehbare größere Ausgaben (Umzug, Einrichtungskosten) und für unvorhersehbare Ausgaben ab (z. B. Auto, Haushaltsgeräte u. a.). Jetzt wissen Sie, wie hoch Ihr Eigenkapital ist, das Sie für die Finanzierung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung einsetzen können.

**!** Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt mit zinsgünstigen Darlehen beim Bau oder Erwerb von neuen und vorhandenen Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Die Höhe der Darlehen ist von dem Einkommen, der Kinderzahl und der Lage der Immobilie abhängig.

Eigenkapital		EURO
Ersparnisse	+	<input type="text"/>
aufzulösende Wertpapierbestände, Edelmetalle, Münzen	+	<input type="text"/>
Bausparguthaben, sofern zuteilungsfähig und abrufbar	+	<input type="text"/>
Kapitalentnahme aus einem Riestervertrag („Wohn-Riester“)	+	<input type="text"/>
Abzüglich der Reserve, z. B. für Umzug, Einrichtungskosten, Auto, Haushaltsgeräte	./.	<input type="text"/>
<b>Ihr verfügbares Eigenkapital</b>	=	<input type="text"/>

## Schritt 2: Bestimmen Sie Ihre monatliche Belastbarkeit

Weil Sie nur einen kleinen Teil der Gesamtkosten selbst sofort bezahlen können, müssen Sie den größten Teil durch die Aufnahme von Krediten finanzieren. Dafür gibt es die unterschiedlichsten Konstruktionen und Bezeichnungen. Allen ist gemeinsam: Sie als Kreditnehmer müssen über lange Jahre hinweg in der Lage sein, das Geld, das man Ihnen für den Kauf vorgeschossen hat, zuzüglich Zinsen und weiterer Kosten zurückzuzahlen. Deshalb sollten Sie als nächstes klären, wie hoch Ihre monatliche Belastung durch Zinsen, Tilgung und Finanzierungskosten werden darf.

### IHRE GEGENWÄRTIGE BELASTBARKEIT

Sie ermitteln Ihre finanzielle Belastbarkeit durch die Finanzierung der Wohneigentumsbildung, indem Sie eine Einnahmen-Ausgaben-Aufstellung für die ganze Familie bzw. alle Haushaltsmitglieder machen. Werten Sie dazu die Kontoauszüge aller Haushaltsmitglieder aus und tragen Sie die Beträge beispielhaft für ein ganzes Jahr ein, machen Sie die Addition und teilen Sie dann das Jahresergebnis durch 12. Dann haben Sie die Monatswerte.

Einnahmen-Ausgaben-Aufstellung zum heutigen Zeitpunkt			
Einnahmen	EURO	Ausgaben aller Haushaltsmitglieder	EURO
denken Sie z. B. an:		denken Sie z. B. an:	
Lohn	+ <input type="text"/>	Lebenshaltungskosten	+ <input type="text"/>
Kindergeld	+ <input type="text"/>	Miete	+ <input type="text"/>
Ausbildungsvergütung	+ <input type="text"/>	alle Nebenkosten für Heizung, Wasser, Müll, etc.	+ <input type="text"/>
Unterhaltszahlungen	+ <input type="text"/>	Strom	+ <input type="text"/>
Renten	+ <input type="text"/>	Telefon, Internet, GEZ, TV	+ <input type="text"/>
Entnahmen vom Sparkonto	+ <input type="text"/>	Versicherungen (Krankenzusatz-, Kfz-, Haftpflicht-, Lebensversicherungen ...)	+ <input type="text"/>
sonstige regelmäßige Einnahmen	+ <input type="text"/>	Unterhaltsverpflichtungen	+ <input type="text"/>
		Einzahlungen in Riester-, Bausparverträge und andere Sparformen	+ <input type="text"/>
		Auto, Motorrad, öffentliche Verkehrsmittel	+ <input type="text"/>
		Ratenzahlungen für bestehende Verträge z. B. Leasingvertrag Auto, Möbel etc.	+ <input type="text"/>
		Rücklagenbildung für Anschaffungen	+ <input type="text"/>
		Sonderausgaben wie Klassenfahrt Kinder/Geschenke usw.	+ <input type="text"/>
		z. B. Ansparen für Urlaub	+ <input type="text"/>
		Sonstiges	+ <input type="text"/>
<b>Gesamteinnahmen jährlich</b>	= <input type="text"/>	<b>Gesamtausgaben jährlich</b>	= <input type="text"/>
<b>Gesamteinnahmen monatlich (1/12)</b>	= <input type="text"/>	<b>Gesamtausgaben monatlich (1/12)</b>	= <input type="text"/>



Gehen Sie nicht an den  
Rand Ihrer Belastbarkeit

### IHRE ZUKÜNFTIGE BELASTBARKEIT

Überlegen Sie nun für die Zukunft: Wie sieht das Konsum- und Freizeitverhalten der Haushaltsmitglieder aus? Wie wichtig sind Sport, Ausgehen und Mode? Was brauchen Sie für sonstige Ausgaben? Wird sich das verändern, wenn die Kinder älter werden? Ist das eigene Haus den Verzicht auf den Familienurlaub wert? Wie kurz wollen Sie treten und wie sehr belastet das möglicherweise den Familienfrieden? Stellen Sie für sich fest, an welcher Stelle Sie sich einschränken möchten – und welche Dinge Ihnen auch in Zukunft wichtig sind. Denn irgendwann möchten auch Bauherren wieder mal ihre eigenen vier Wände verlassen – kalkulieren Sie dafür vorher das Geld ein. Und danach berechnen Sie Ihr monatliches auskömmliches Minimum an Lebenshaltungskosten.

#### Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für die Zeit nach dem Eigentumserwerb

Einnahmen aller Haushaltsmitglieder	EURO	Ausgaben	EURO
denken Sie z. B. an:		denken Sie z. B. an:	
Lohn	+ <input type="text"/>	Lebenshaltungskosten	+ <input type="text"/>
Kindergeld	+ <input type="text"/>	Miete	0,00
Ausbildungsvergütung	+ <input type="text"/>	Alle zu erwartenden Nebenkosten für Heizung, Wasser, Müll, Grundsteuer, Gebäudeversicherung etc.	+ <input type="text"/>
Unterhaltszahlungen	+ <input type="text"/>	Strom	+ <input type="text"/>
Renten	+ <input type="text"/>	Telefon, Internet, GEZ, TV	+ <input type="text"/>
Entnahmen vom Sparkonto	0,00	Versicherungen (Krankenzusatz-, Kfz-, Haftpflicht-, Lebensversicherungen ...)	+ <input type="text"/>
sonstige regelmäßige Einnahmen	+ <input type="text"/>	Unterhaltsverpflichtungen	+ <input type="text"/>
		Rücklagenbildung für die Instandhaltung der Immobilie	+ <input type="text"/>
		Hausgeld an den Verwalter von Eigentumswohnungen	+ <input type="text"/>
		Einzahlungen in Riester-, Bausparverträge und andere Sparformen	+ <input type="text"/>
		Auto, Motorrad, öffentliche Verkehrsmittel	+ <input type="text"/>
		Ratenzahlungen für bestehende Verträge z. B. Leasingvertrag Auto, Möbel etc.	+ <input type="text"/>
		Rücklagenbildung für Anschaffungen	+ <input type="text"/>
		Sonderausgaben wie Klassenfahrt Kinder/ Geschenke usw.	+ <input type="text"/>
		z. B. Ansparen für Urlaub	+ <input type="text"/>
		Sonstiges	+ <input type="text"/>
		Posten für Unvorhersehbares	+ <input type="text"/>
<b>Gesamteinnahmen jährlich</b>	= <input type="text"/>	<b>Gesamtausgaben jährlich</b>	= <input type="text"/>
<b>Gesamteinnahmen monatlich (1/12)</b>	= <input type="text"/>	<b>Gesamtausgaben monatlich (1/12)</b>	= <input type="text"/>

Machen Sie eine zweite Einnahmen-Ausgaben-Aufstellung, die die Einsparungen und die zusätzlich zu erwartenden Kosten für die Zeit nach dem Eigentumserwerb realistisch für ein Jahr kalkuliert. Überprüfen Sie jede einzelne Position der obigen Rechnung und überlegen Sie, was sich in der Zukunft ändern könnte. Bedenken Sie, dass Ausbildungsvergütungen keine dauerhaften Einnahmen sind.

Erst einmal können Sie die Kaltmiete von der Ausgabenseite streichen, denn die Kaltmiete entfällt ja in Zukunft für Sie. Die Nebenkosten bleiben, können sogar höher werden, wenn Ihr neues Zuhause größer wird. Außerdem werden Sie zusätzliche Ausgabeposten haben: Sie zahlen Grundsteuer, Sie sollten eine In-

**! Planen Sie Finanzreserven für unvorhergesehene Vorfälle und Investitionen ein. Auch selbst genutztes Eigentum produziert laufende Kosten, für die Sie als Eigentümer Rücklagen bilden müssen**



standhaltungsrücklage bilden, denn Sie sind im Eigenheim für alle Reparaturen selbst verantwortlich. Prüfen Sie kritisch, wie sich durch den geplanten Wohnortwechsel die Fahrtkosten der Familie verändern. Denken Sie an einen Posten für Unvorhersehbares. Durch Entnahmen vom Sparkonto können Sie Ihre finanzielle Situation nicht mehr verbessern, weil Sie sinnvollerweise Ihr gesamtes Ersparnis bis auf die Reserve für unvorhersehbare Ausgaben als Eigenkapital in die Finanzierung eingeplant haben.

Wenn Sie diese Einnahmen-Ausgaben-Aufstellung für die Zeit nach dem Eigentumserwerb gemacht haben, können Sie die Ausgaben von Ihren Einnahmen abziehen, und Sie sehen, was Ihnen voraussichtlich übrig bleibt. Das ist die Obergrenze Ihrer Belastbarkeit durch die Finanzierung Ihres Wohneigentums. Halten Sie das Ergebnis fest:

<b>Obergrenze Ihrer Belastbarkeit</b>	<b>EURO</b>
Gesamteinnahmen monatlich	+ <input type="text"/>
abzüglich Gesamtausgaben monatlich	./. <input type="text"/>
maximale monatliche Belastbarkeit für Zins, Tilgung	= <input type="text"/>

Jetzt kennen Sie Ihr Budget für den Eigentumserwerb. Sie wissen jetzt, welchen Betrag Sie aus Ihrem monatlichen Budget zur Finanzierung Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung einsetzen können.

Sparkassen, Banken und auch die Bewilligungsbehörden für Fördermittel verlassen sich nicht auf Ihre Rechnung. Sie sind vorsichtig und haben ihre eigenen Berechnungsweisen, um zu beurteilen, welche finanziellen Belastungen Sie tragen können. Einen Kredit und auch ein Förderdarlehen erhalten Sie nur dann, wenn Ihnen nach Auffassung dieser Institutionen so viel zum Leben bleibt (Mindestrückbehalt), dass eine zuverlässige Ratenzahlung auf Dauer gesichert erscheint.

## Den Haushaltsplan überprüfen

Überprüfen Sie während der Suche nach dem richtigen Eigenheim oder der geeigneten Eigentumswohnung immer mal wieder Ihren Kassensturz. Aber Vorsicht: Nehmen Sie die ehrlich ermittelte monatliche Belastbarkeit ernst! Widerstehen Sie der Versuchung, die finanzierbaren Gesamtkosten dadurch zu erhöhen, dass Sie Ihre Belastbarkeit „schönrechnen“.

Je konkreter Ihre Planungen werden und spätestens dann, wenn Sie schon ein Fertighaus, ein gebrauchtes Eigenheim, eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück in die engere Wahl gezogen haben oder erste Kostenschätzungen von Architekten und Handwerkern in Händen halten, je näher also die Entscheidung zu kaufen oder zu bauen rückt, desto mehr Daten haben Sie zusammen und desto genauer können und sollten Sie Ihr Budget planen.

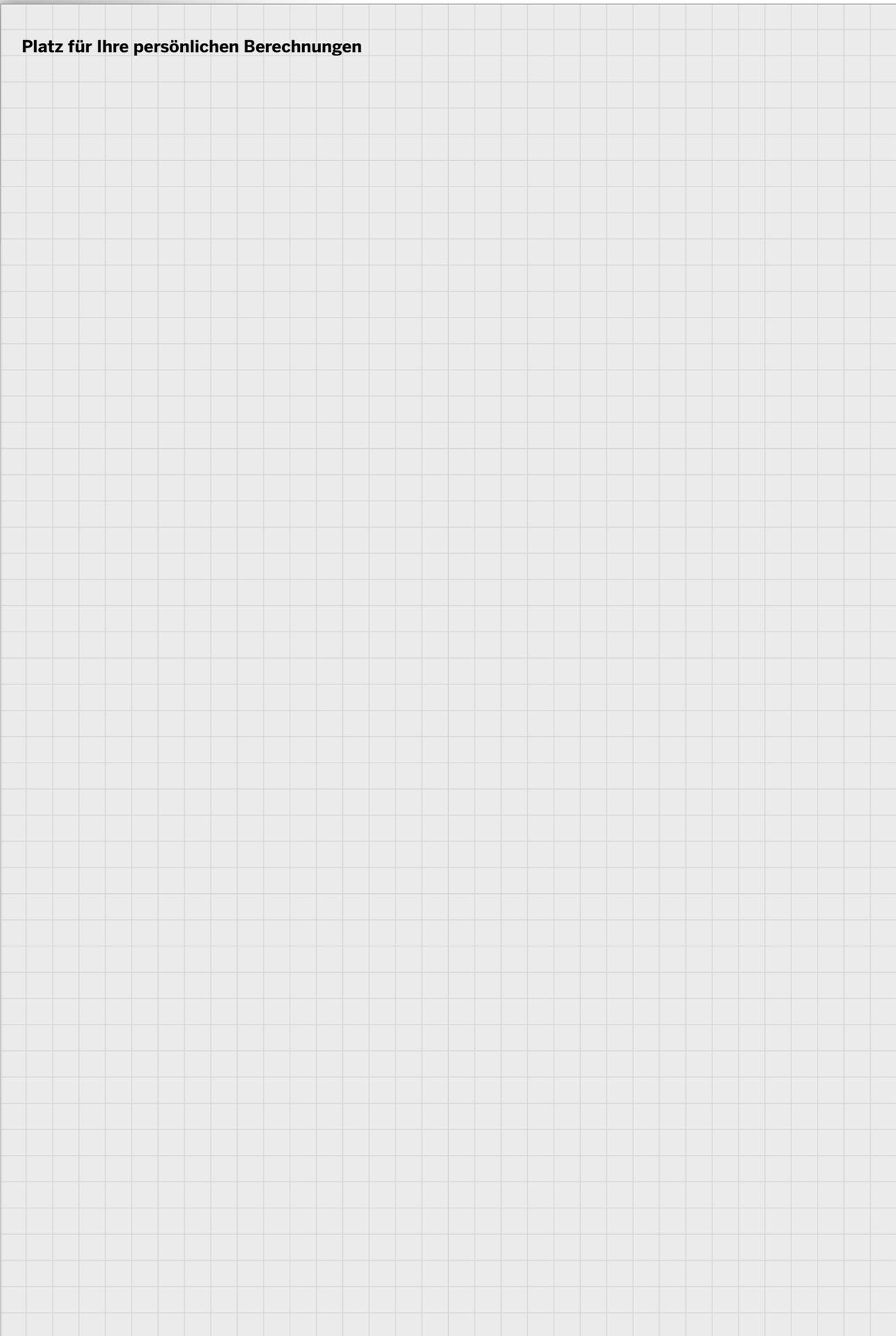
Und mit diesen neueren Zahlen sollten Sie auch Ihre Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für die Zukunft überprüfen und verbessern. Denn jetzt wissen Sie genauer, wie sich Ihre laufenden Wohnnebenkosten durch den Eigentumserwerb verändern werden. Stellen Sie ganz ehrlich fest, ob Ihr finanzieller Spielraum für die Finanzierung der Gesamtkosten kleiner oder größer wird.

Jetzt haben Sie abschließend ermittelt, was Sie einsetzen können oder wollen. Das nächste Kapitel beschäftigt sich mit den Kosten, die rund um den Erwerb sowie bei der Finanzierung der Immobilie anfallen und mit der Finanzierung dieser Kosten aus Ihrem verfügbaren Budget.

### Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

- Wir haben geklärt, wie viel Eigenkapital wir zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzen können
- Wir haben geklärt, welche Ausgaben – ohne Finanzierung von Wohneigentum – unser Haushalt haben wird
- Wir wissen, welchen Betrag wir monatlich zur Finanzierung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung aufbringen können

**Platz für Ihre persönlichen Berechnungen**

A large grid of graph paper, consisting of approximately 25 columns and 35 rows of small squares, intended for personal calculations. The grid is light gray and occupies most of the page area below the header.



## Kapitel 8

### Kostenermittlung, Baufinanzierung, Förderung: Wege zu einer sicheren Finanzierung – Damit Sie auch in Zukunft ruhig schlafen können

#### DIE GESAMTKOSTEN

Nehmen wir an, Sie würden gern eine bestimmte Eigentumswohnung oder ein Haus kaufen oder Sie planen, einen Neubau als Bauherr selbst zu bauen. Dann sollten Sie die zu erwartenden Gesamtkosten kalkulieren: Was kostet das Objekt wirklich?

Wählen Sie die passende Tabelle aus und stellen Sie die Kosten zusammen. Sie sehen dabei, wie viel unterschiedliche Kostenpositionen anfallen, die man im Eifer des Gefechtes leicht vergisst, wenn man nur den reinen Kaufpreis im Kopf hat.

<b>Aufstellung der Gesamtkosten, wenn Sie eine Eigentumswohnung oder ein fertiges Haus kaufen</b>	<b>EURO</b>
1. Kaufpreis	+ <input type="text"/>
2. Erwerbskosten Hierzu gehören alle durch den Erwerb verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovision und Grunderwerbssteuer	+ <input type="text"/>
3. Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Um- und Ausbaukosten	+ <input type="text"/>
4. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Planung, Ausschreibungen, Bauleitung usw.) und Kosten der Verwaltungsleistungen, z. B. Gebühren für die Tätigkeit von Behörden	+ <input type="text"/>
5. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel (Disagio, Eintragungsgebühren) und Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierung	+ <input type="text"/>
6. Sonstige Nebenkosten z. B. Versicherungen während der Bauzeit und Beiträge zur Berufsgenossenschaft für Helfer (Selbsthilfe)	+ <input type="text"/>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>= <input type="text"/></b>

Außer den Bau- und Baunebenkosten fallen Kosten an, die zwar keine Baukosten im engeren Sinne sind, die Sie dennoch tätigen und die Sie deshalb in Ihrer Planung berücksichtigen sollten: zusätzliche Anschaffungen, Möbel, Gartenbepflanzung etc. Das sind keine Bau- und Baunebenkosten und sie gehören deshalb nicht in die Aufstellung der Gesamtkosten. Solche Kosten vermindern Ihr verfügbares Eigenkapital. Berücksichtigen Sie diese also bei der Eigenkapitalberechnung (Kapitel 7).

<b>Aufstellung der Gesamtkosten, wenn Sie selber neu bauen</b>	<b>EURO</b>
1. Wert des Baugrundstücks Verkehrswert bzw. der Kaufpreis	+ <input type="text"/>
2. Erwerbskosten Hierzu gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovision, Grunderwerbssteuer	+ <input type="text"/>
3. Erschließungskosten, z. B. Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks sowie Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen (Wasser-, Abwasser- und Energieversorger)	+ <input type="text"/>
4. Kosten des Gebäudes (Neubau), d. h. sämtliche Bauleistungen, die für die Errichtung des Gebäudes erforderlich sind einschließlich der Selbsthilfeleistungen (z. B. Malerarbeiten, Fliesen, Bodenbeläge)	+ <input type="text"/>
5. Kosten der Außenanlagen	+ <input type="text"/>
6. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Planung, Ausschreibungen, Bauleitung usw.) und Kosten der Verwaltungsleistungen, z. B. Gebühren für die Tätigkeit von Behörden	+ <input type="text"/>
7. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel (Disagio, Eintragungsgebühren) und Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischen- finanzierung	+ <input type="text"/>
8. Sonstige Nebenkosten, z. B. Versicherungen während der Bauzeit und Beiträge zur Berufsgenossenschaft für Helfer (Selbsthilfe)	+ <input type="text"/>
<b>Gesamtkosten</b>	= <input type="text"/>

## Die Baufinanzierung – Was man weiß – Was man wissen sollte!

Für die meisten Menschen scheint Baufinanzierung ein Buch mit vielen Siegeln zu sein. Wer kann sich zum Beispiel schon was unter einem Annuitätendarlehen vorstellen? Wie unterscheiden sich Beleihungswert und Verkehrswert? Und was schließlich ist ein Effektivzins oder auch ein Tilgungsplan? Man muss nicht alles wissen, wenn man Wohneigentum erwerben will. Das meiste ist mit gesundem Menschenverstand zu begreifen, an vielen Stellen im Internet und in der Literatur sehr gut erläutert und sollte hinterfragt werden. Manchmal hat man gar den Eindruck, die Fachsprache der Baufinanzierer soll absichtlich abschrecken, damit der Laie sich nicht traut, das Heft selbst in die Hand zu nehmen. Keine Sorge: Sie ist erlernbar. Ihr Grundsatz sollte sein: Stellen Sie lieber eine Frage mehr als zu wenig. Und unterschreiben Sie nur, was Sie vorher verstanden haben!

Bei Gesprächen mit Banken, Beratern und Kreditvermittlern zur Baufinanzierung geht es für Sie um die Frage, wie Sie Ihr Eigenheim oder Ihre Eigentumswohnung am günstigsten finanzieren. Das heißt für Sie vor allem: Wie kann ich meinen Kreditbedarf möglichst klein halten? Wo gibt es die günstigsten Zinsen? Wie viel muss ich monatlich tilgen, wenn ich in überschaubarer Zeit entschuldet sein will? Wie wichtig ist die Möglichkeit zu Sondertilgungen? Gehen Sie nur gut vorbereitet zu den professionellen Beratern. Sie müssen Antworten parat haben zu den Kosten des Objekts, zu Modernisierungsaufwand, zu Ihrem Eigenkapital, zu Ihren Einkommensverhältnissen, zu Ihren Zahlungsverpflichtungen und zu Ihrer finanziellen Belastbarkeit. Es wird um Laufzeit, Zins und Tilgungsrate gehen und Sie müssen Verhandlungen über die Konditionen führen.

## Selber den Überblick bewahren

Zu allen Themen können Sie sich gut vorbereiten, damit Ihre Finanzierung auf soliden Beinen steht. Im Internet und im Buchhandel gibt es eine Vielzahl von Checklisten und Rechenprogrammen, mit denen Sie die Finanzierung durchrechnen und Angebote vergleichen können. Nutzen Sie diese Hilfsmittel, bevor Sie zu einer professionellen Finanzierungsberatung oder einer Bank gehen, damit Sie vorher Ihre finanzielle Situation und Ihre Möglichkeiten durchschauen und die Aussagen der Berater besser beurteilen können. Machen Sie sich immer selbst ein Bild und fragen Sie beharrlich nach, wenn Sie etwas nicht gleich verstehen. Die Verbraucherberatungsstellen bieten eine preiswerte Baufinanzierungsberatung an. Hinweise auf Internetseiten, Literatur und Beratungsangebote finden Sie im Anhang dieser Broschüre.

Wir gehen nun die wichtigsten Bestandteile einer Baufinanzierung der Reihe nach durch.

**!** Gehen Sie nicht an den Rand Ihrer Belastbarkeit

## Ihre Eigenleistung: Eigenkapital, Grundstück und Selbsthilfe

Wenn Sie nun für ein konkretes Objekt die Finanzierung durchrechnen, stellen Sie alle Eigenleistungen zusammen, die Sie in Ihre Baufinanzierung einbringen können. In der Regel ist Ihr Eigenkapital Ihre wichtigste Eigenleistung. Die Höhe des verfügbaren Eigenkapitals haben Sie bereits bei Ihrem Kassensturz geklärt. Sie brauchen die ermittelten Beträge nur noch in die vorbereitete Tabelle einzusetzen.

Die zweite wichtige Eigenleistung ist die bauliche Selbsthilfe. Weil Selbsthilfe einen Finanzierungsbeitrag leisten kann, wird sie auch „Muskelhypothek“ genannt. Sowohl beim Neubau als auch beim Kauf einer gebrauchten Immobilie überlegen viele zukünftige Besitzer, wo sie tatkräftig selber mit Hand anlegen können. Die Muskelhypothek bedeutet, dass Bauherren in Selbsthilfe nach Feierabend, am Wochenende und im Urlaub auf der Baustelle bestimmte Leistungen in der Fertigstellung übernehmen.

Eigene Arbeitsleistungen beim Hausbau können ein wertvoller Beitrag zur Finanzierung Ihres Eigentums sein. Besonders, wenn Sie selber über Fachwissen verfügen. Überlegen Sie sich aber vorher genau, welche Aufgaben Sie schaffen und was Sie sich zumuten können! Überschätzen Sie dabei nicht die eigenen handwerklichen Fähigkeiten, Ihre Leistungsfähigkeit und die Ihnen zur Verfügung stehende Zeit und Unterstützung durch andere. Die Erfahrung zeigt, dass Verzögerung bei der Selbsthilfe oft teurer ist als der Einsatz von Handwerkern.

Selbsthilfe beim Hausbau eignet sich hauptsächlich für einfachere Tätigkeiten, besonders im Innenausbau wie z. B. Maler- und Tapezierarbeiten, Teppichboden verlegen und Fertigstellung von Außenlagen. Die Hauptgewerke beim Hausbau, insbesondere der Außenbau wie Maurer- und Putzarbeiten, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten sowie Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation sollten Sie von Fachbetrieben ausführen lassen. Damit sichern Sie sich die Gewährleistung.

Denken Sie unbedingt auch an den Abschluss einer Versicherung für Bauhelfer bei der Berufsgenossenschaft. Sonst kann ein Unfall nicht nur die Freundschaft kosten, sondern auch zu erheblichen Schadenersatzforderungen führen. Ma-

chen Sie sich klar, dass die Belastung für die Familie enorm sein kann, wenn Sie jedes Wochenende auf der Baustelle verbringen. Schätzen Sie den Umfang möglicher Selbsthilfe vorsichtig ein. Dann halten alle die Bauzeit besser durch.

Halten Sie auf alle Fälle Finanzreserven bereit, falls Bauhelfer oder Sie selber durch Krankheit ausfallen. Und wenn Ihre Eigenleistung beim Hausbau dann wie geplant gelingt, haben Sie unerwartet ein kleines Finanzpolster!

Falls Sie bereits Eigentümer eines Grundstücks sind, das Sie bebauen wollen, sollten Grundstücksgröße und der durchschnittliche Grundstückspreis in dieser Gegend bekannt sein, denn auch der Grundstückswert gilt als Eigenleistung – aber nur, wenn es schuldenfrei ist. Tragen Sie auch diesen Wert in die Aufstellung Ihrer Eigenleistungen ein.

Bitte setzen Sie alle Summen und Daten Ihrer Eigenleistung in die folgende Tabelle ein.

<b>Aufstellung der Eigenleistung</b>	<b>EURO</b>
<b>Eigenkapital</b>	+ <input type="text"/>
• Ersparnisse	+ <input type="text"/>
• Wertpapiere, Edelmetalle, Münzen	+ <input type="text"/>
• Bausparguthaben, sofern abrufbar	+ <input type="text"/>
• Kapitalentnahme aus Riester Vertrag („Wohn-Riester“)	+ <input type="text"/>
<b>Selbsthilfe,</b> Stundenkontingente in den Gewerken à _____ € Summe der Selbsthilfeleistungen	+ <input type="text"/>
<b>Wert</b> des vorhandenen Grundstücks, sofern schuldenfrei	+ <input type="text"/>
<b>Tatsächlich verfügbare Eigenleistung</b>	= <input type="text"/>

## Welche weiteren Finanzierungsquellen kommen für Sie infrage?

Es gibt verschiedene Finanzierungsquellen, die alle ihre Vor- und Nachteile haben. Wenn Sie bei einem großen Arbeitgeber beschäftigt sind, der Mitarbeiterdarlehen anbieten könnte, fragen Sie einfach einmal nach.

### **FINANZIERUNG MIT ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG**

Am zinsgünstigsten sind öffentliche Fördermittel, insbesondere Förderkredite des Bundes und des Landes. In Einzelfällen bieten auch Kommunen Fördermittel an. Erkundigen Sie sich vor Ort.

Bauen und Kaufen mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist eine besonders zinsgünstige Möglichkeit, einen großen Anteil des Finanzierungsbedarfes zu decken. Wenn ihr Einkommen innerhalb von definierten Einkommensgrenzen liegt, haben Haushalte mit Kindern oder behinderten Angehörigen die Chance auf ein Förderdarlehen. Eine erste Prüfung, ob Sie die

Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung des Landes erfüllen, können Sie selbst am Computer durchführen: Sie gehen dazu auf die Internetseite der NRW.BANK, das ist die Förderbank des Landes ([www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)). Dort gibt es ein Rechenprogramm, mit dem Sie Ihre Förderaussichten grob einschätzen können: den „Förderberater“. Falls Sie Aussichten auf eine Förderung haben, sollten Sie sich mit weiteren Einzelheiten beschäftigen. Diese finden Sie auf der Internetseite des zuständigen Förderministeriums: [www.mwebwv.nrw.de](http://www.mwebwv.nrw.de) und auf dem Wohnraumportal der NRW.BANK. Einen Förderantrag stellen Sie bei Ihrem örtlichen Wohnungsamt bei der Stadt oder bei der Kreisverwaltung. Ganz wichtig: Sprechen Sie frühzeitig mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater beim Wohnungsamt. Keinesfalls sollten Sie vor einem solchen Gespräch irgendwelche Verpflichtungen eingehen. Denn ein vorzeitiger Maßnahmebeginn kann dazu führen, dass Sie keine Fördermittel erhalten dürfen.

**Übrigens:** Alle in dieser Broschüre vorgestellten Familien haben mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen gebaut oder gekauft.

Wichtig sind für Sie auch die Förderprogramme des Bundes. Die Förderbank des Bundes ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Für energiesparendes oder altersgerechtes Bauen und Umbauen können Sie auf zinsgünstige Darlehen der KfW zurückgreifen. Die Förderprogramme mit ihren aktuell gültigen Konditionen finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

Fragen Sie in Ihrem Bekanntenkreis herum, recherchieren Sie, welche Zuschüsse und Förderprogramme zurzeit in Ihrer Region außerdem noch angeboten werden. Die Internetadresse [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de), die gemeinsam von der Verbraucherzentrale und der KfW gestaltet wird, hilft weiter. Damit haben Sie einen Überblick über die günstigsten Finanzierungsquellen. Nur den restlichen Finanzierungsbedarf, den Sie nicht aus Ihrer Eigenleistung und öffentlicher Förderung decken können, decken Sie mit anderen, für Sie weniger zinsgünstigen Finanzierungsmitteln.

### **FINANZIERUNG MIT EINEM BAUSPARVERTRAG**

Sofern Sie über einen zuteilungsreifen Bausparvertrag verfügen, dessen Guthaben Sie jederzeit abrufen können, haben Sie diesen Betrag bereits in die Aufstellung Ihres Eigenkapitals übernommen.

Falls die Konditionen attraktiv sind, nehmen Sie außerdem ein Bauspardarlehen auf. Noch nicht zugeteilte Verträge vermindern Ihren Finanzierungsbedarf nicht. Entweder lassen Sie solche Verträge bei der Finanzierung ganz außer Betracht oder Sie zwischenfinanzieren diese bis zur Auszahlung, falls das für Sie wirtschaftlich sinnvoll ist.

### **FINANZIERUNG MIT EINEM ANNUITÄTENDARLEHEN**

Diese klassische Finanzierungsvariante über Sparkassen und Banken ist grundsätzlich gut geeignet, um die verbleibende Finanzierungslücke zu schließen. Es handelt sich um langfristige Darlehen mit festen Zinssätzen. Die Tilgungshöhe kann frei vereinbart werden, ebenso wie Sondertilgungen, die zum schnelleren Abbau der Darlehenssumme führen können. Banken sind allerdings vorsichtige Geldgeber, die die Kreditvergabe auf eine bestimmte Höhe begrenzen. Die maximale Kredithöhe liegt weit unter den ermittelten Gesamtkosten. Denn der Kreditgeber will im Fall des Scheiterns Ihrer Finanzierung bei der Verwertung des Objekts keinen Verlust erleiden. Die Darlehensgeber überprüfen auch Ihre Bonität und berücksichtigen dabei neben Ihrem Eigenkapital und Ihrer Belastungsgrenze häufig das Alter, den beruflichen Werdegang, mögliche geschäftliche Misserfolge etc. Auch wird die Qualität des Objektes nach Lage, Alter, Zustand in Relation zum Kaufpreis überprüft, eventuell auch durch einen Gutachter.

**Für Ihre Notizen!**

**Für Ihre Notizen!**

Nach Ablauf der zuerst vereinbarten Zinsbindung besteht bei Anschlussfinanzierungen ein Zinserhöhungsrisiko. Insbesondere zum jetzigen Zeitpunkt bei niedrigen Zinsen sollten Sie daher erwägen, von vornherein eine längere Laufzeit des Kredits zu vereinbaren, um sich gute Konditionen möglichst lange zu sichern, auch wenn dann der Zins etwas höher ausfällt.

**FINANZIERUNGSANGEBOTE SIND OFT INTRANSPARENT**

Es gibt eine Vielzahl weiterer Finanzprodukte, die Ihnen zur Finanzierung Ihres Wohneigentums angeboten werden. Generell gilt: die Vor- und Nachteile, nicht selten sogar die Gefahren dieser Konstruktionen, werden nur von Spezialisten durchschaut. Ehe Sie sich auf andere Finanzierungsmittel als öffentliche Förderungen, zuteilungsreife Bausparverträge und klassische Annuitätendarlehen einlassen, sollten Sie in jedem Fall unabhängigen Rat, beispielsweise eine Baufinanzierungsberatung der Verbraucherzentrale, einholen.

**FINANZIERUNG MIT EINER LEBENSVERSICHERUNG**

Das gilt auch für die gelegentlich angebotene Finanzierung über eine neu abzuschließende Kapitallebensversicherung. Das aufgenommene Darlehen wird aus der Versicherungssumme abgelöst, also erst am Ende der Laufzeit getilgt, so dass Sie während der Laufzeit nur die Zinsen und die Versicherungsbeiträge zur Lebensversicherung zahlen. Vorsicht: Wenn der Zins, den Sie zahlen müssen, höher als die Rendite der Lebensversicherung ist, ist das für Sie ein Verlustgeschäft. Ein solcher Kombikredit mit einer Kapitallebensversicherung gilt deshalb als eher ungünstig, denn die Renditen dieser Versicherungen sind deutlich gesunken. Dazu trägt auch bei, dass bei neuen Abschlüssen von Lebensversicherungen die Erträge steuerpflichtig sind.

Die Verbraucherzentrale warnt vor jeder Form der spekulativen Finanzierung Ihres neuen Heimes. Beispielsweise werden als Finanzierungsbaustein fondsgebundene Lebensversicherungen angeboten. Dafür wird mit dem Versprechen eines attraktiven Zinses geworben, der höher sein soll als der Zins für den Kredit, der am Ende der Laufzeit aus der Versicherungsleistung getilgt werden soll. Wenn man Ihnen den in Aussicht gestellten Zins nicht garantiert, können Sie große Verluste machen. Das ist Spekulation auf Kredit. Sie würden Ihre Wohnsicherheit aufs Spiel setzen!

**VERGLEICHEN UND VERHANDELN SIE**

Bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung sollten Sie sich breit informieren. Viele Internetseiten bieten Konditionsvergleiche der Banken, Sparkassen und anderer Institute. Sie finden im Buchhandel und im Internet eine Vielzahl von Rechenmodulen, mit denen Sie Finanzierungsangebote vergleichen können. So können Sie sich gut auf die Gespräche mit den Instituten und Finanzierungsberatern vorbereiten. Sprechen Sie Ihre Hausbank auf die günstigeren Angebote der Konkurrenz an. Vielleicht kommt man Ihnen dann entgegen.

**ZINSEN, TILGUNG UND LAUFZEITEN: IRGENDWIE HÄNGT ALLES ZUSAMMEN**

Wenn Sie die Zinsbindung für Ihr Darlehen festlegen, haben Sie eine wichtige Vorentscheidung getroffen. Für die vereinbarte Zeit – 10, 15 oder 20 Jahre – steht die Höhe der monatlichen Raten fest, und Sie wissen, womit Sie monatlich rechnen müssen. Längere Zinsbindungen geben längerfristige Sicherheit – haben aber wiederum einen höheren Zinssatz und sind damit zumindest zu Beginn teurer.

Verschiedene mögliche Szenarien mit zukünftigen Zinssätzen und Ihren finanziellen Möglichkeiten durchzurechnen, kann Ihnen ein Gefühl dafür geben, um welchen Zeitraum es für Sie geht und wie Sie ihn gestalten könnten, ohne sich finanziell zu überfordern. Spielen Sie also ruhig mal mehrere Varianten durch.

Das gibt Ihnen Sicherheit.

Denn es gibt einige Stellschrauben, an denen Sie selber „drehen“ können. Haben Sie noch ein langes Arbeitsleben vor sich und sind an einer niedrigen monatlichen Belastung in den ersten Jahren interessiert, dann wählen Sie eine niedrige Tilgungsrate von z. B. 1 %. Steht bei einer Anschlussfinanzierung ein höheres Haushaltseinkommen zur Verfügung oder haben Sie etwas geerbt, können Sie dann eine höhere Tilgung vereinbaren. Oder Sie leisten eine Sondertilgung. Sind die Zinsen niedrig – wie zurzeit – so macht es durchaus Sinn, von Anbeginn einen höheren Tilgungssatz zu vereinbaren. Dann ist die Belastung Ihres monatlichen Budgets mit niedrigen Zinsen (z. B. 4 %) und höherer Tilgung (z. B. 2 %) insgesamt tragbar. So wird die Restschuld am Ende der Zinsbindungsdauer niedriger sein, da Sie von Anfang an hohe Summen tilgen. Sollten bei einer notwendigen Anschlussfinanzierung die Zinssätze deutlich gestiegen sein, wäre die hohe Anfangstilgung ein entscheidender Vorteil für Sie. Die höheren Zinsen der Anschlussfinanzierung belasten Sie dann nicht mehr so sehr, weil sie auf eine viel geringere Restschuld berechnet werden.

**!** Je höher Ihre anfängliche Tilgung ist, desto schneller haben Sie Ihr Darlehen abbezahlt

**!** Lassen Sie sich von Ihrer Bank verschiedene Varianten der Zinsbindung mit zehn, 15 oder 20 Jahren berechnen

## Ein abschließender Rat:

Ihre Finanzierung ist nur so gut wie das ganze Paket aus Gesamtkosten und allen Finanzierungsbausteinen. Ein besonders günstiger Kredit, der nur einen Teil der Kosten abdeckt, nutzt Ihnen nichts, wenn dadurch die Restfinanzierung übermäßig teuer wird. Unterschreiben Sie nur, wenn Sie ein Gesamtpaket zusammen haben, das Sie guten Gewissens schultern können – damit Sie auch in Zukunft ruhig schlafen können und Ihr neues Heim auf Dauer sicher ist.

## Können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

### Haben Sie sich auf Gespräche mit Finanzierungsberatern ausreichend vorbereitet:

- Wir kennen die Gesamtkosten unseres Vorhabens
- Wir haben den Wert der Selbsthilfeleistungen realistisch kalkuliert
- Wir kennen den Wert des Grundstücks, das wir schon haben
- Wir haben geklärt, ob und in welcher Höhe wir Fördermittel erhalten können
- Wir haben geklärt, ob und wie wir unseren Bausparvertrag nutzen können
- Wir haben uns über die aktuellen Konditionen von Baudarlehen informiert

## Anhang

### Literatur, Internetseiten und Beratungsangebote – Wichtige Adressen zum Weiterlesen

Fundiertes Wissen und neutrale Standpunkte zur Information und Beratung finden Sie eher bei unabhängigen Institutionen, die keine eigenen privatwirtschaftlichen Interessen verfolgen. Deren Auftrag geht in Richtung unabhängige Beratung und Aufklärung der Verbraucher. Dazu zählen z. B. Forschungseinrichtungen des Bundes oder der Länder sowie Institutionen zum Verbraucherschutz wie z. B.

- die Verbraucherzentralen in NRW und bundesweit
- die EnergieAgentur.NRW
- die Stiftung Warentest
- das Kompetenzzentrum Bauen.

Darüber hinaus geben z. B.

- die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AK NW): [www.aknw.de](http://www.aknw.de)
- der Bauherren Schutzbund e. V.: [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)
- der Verband privater Bauherren e. V.: [www.vpb.de](http://www.vpb.de)
- Haus und Grund e. V.: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)
- der Verband Wohneigentum e. V.: [www.verband-wohneigentum.de](http://www.verband-wohneigentum.de)

Informationen aus Sicht von Architekten, Eigentümern und Bauherren zu den gewünschten Themen.

Informationen zur sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erhalten Sie

- im Bereich „Wohnen“ auf der Internetseite des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr: [www.mwebwv.nrw.de](http://www.mwebwv.nrw.de)
- im Wohnraumportal der NRW.BANK auf der Internetseite: [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)
- bei den Bewilligungsbehörden der Städte und Kreise.

### Publikationen der Verbraucherzentrale

Die Publikationen der Verbraucherzentrale beraten die Leserschaft in leicht verständlicher Sprache. Einige Veröffentlichungen bieten interaktive Formulare, mit denen Sie eigene Vergleiche durchführen können. Die Internetseite [www.vz-nrw.de](http://www.vz-nrw.de) zeigt eine Übersicht. Hier eine Auswahl von Büchern zur Hausplanung und Bauausführungen, zum Kauf gebrauchter Immobilien, zum Fertighaus, Finanzierungs- und Energiethemen:

- Die Baufinanzierung: Planungshilfen, Finanzierungsformen und -strategien. 2009
- Die Muster-Baubeschreibung. Hausangebote richtig vergleichen. Mit interaktivem Formular. 2010
- Eigentumswohnung: Auswahl und Kauf. 2007
- Gebäude modernisieren – Energie sparen. 2009
- Heizung und Warmwasser. Moderne Heiztechnik mit Sonnenenergie, Holz und Co. 2009
- Ihr Weg zum Wohneigentum. Finanzieren, planen, entscheiden. 2009
- Kauf eines gebrauchten Hauses. Besichtigung, Kaufvertrag, Übergabe. 2010
- Kauf und Bau eines Fertighauses: Massiv- und Holzbauweise. 2009
- Richtig bauen: Planung: Neubau und Umbau. 2009
- Richtig bauen: Ausführung: Neubau und Umbau. 2009
- Wärmedämmung. Vom Keller bis zum Dach. 2009.

### Publikationen der Stiftung Warentest

Das Angebot der Stiftung Warentest liegt neben der gedruckten Fassung z. T. in Form von interaktiven Werkzeugen auf CD-ROM vor. Diese Rechner und Tests erleichtern es Ihnen, mit der Eingabe Ihrer persönlichen Angaben die konkreten Ergebnisse immer wieder zu verändern. Zur Finanzierung können Sie eigene Berechnungen durchführen und alternative Finanzierungen vergleichen. Unter der Internetseite [www.test.de/themen/bauen-finanzieren](http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren) finden Sie alle Angebote. Eine Auswahl von gedruckten Infodokumenten, Spezials und Rechnern zu Themen der Finanzierung, Bausparen, Modernisierung und Förderung:

- Baufinanzierung: So vergleichen Sie Kreditangebote richtig! 2009
- Bausparen: Checkliste. 2009
- Checklisten Neu- und Ausbau: Baustellensteuerung. 2010
- Checklisten Neu- und Ausbau: Baustellenvorbereitung. 2010
- Checklisten Neu- und Ausbau: Durchblick für Bauherren. 2010
- Checklisten Neu- und Ausbau: Innenausbau I. 2010
- Checklisten Neu- und Ausbau: Innenausbau II. 2010
- Checklisten Neu- und Ausbau: Rohbau I. 2010
- Checklisten Neu- und Ausbau: Rohbau II. 2010
- Eigentumswohnungen: Checkliste: So lohnt der Wohnungskauf! 2002
- Eigentumswohnungen: Wirtschaftlichkeitsprüfung (Rechenschema). 2000
- Rechner KfW-Rechner: Rabatte auf dem Prüfstand. 2009
- Rechner Immobilien: Kaufen oder Mieten? 2009
- Spezial Baufinanzierung: Der große Plan. 2010

[www.test.de/themen/bauen-finanzieren/special/Baufinanzierung-Der-grosse-Plan-1132483-2132483](http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren/special/Baufinanzierung-Der-grosse-Plan-1132483-2132483)

- Spezial Eigenheim. Finanztest. 2010
- Spezial Baustein. Computerprogramm zur Baufinanzierung. 2010 (im Erscheinen)
- Hypothekenzinsen: Aktuelle Konditionen im Vergleich. 2010

## Zeitungen und Fachzeitschriften

In vielen Tages- oder Wochenzeitungen finden Sie Beilagen oder Sonderberichte zum Immobilienkauf, Hausbau und zur Finanzierung. Verschiedene Themen werden angeschnitten. Darüber hinaus informieren zahlreiche Fachzeitschriften ebenfalls umfangreich zu allgemeinen und speziellen Themen. Eine Auswahl davon finden Sie in gut sortierten Zeitschriftenläden.

## Internetseiten

Im Internet findet sich heute eine unglaubliche Informationsflut zum Thema Hausbau und Hauskauf. Hinweise und Informationen zum Hausbau finden Sie z. B. bei Banken, Sparkassen oder Bausparkassen, Herstellern von Häusern, Anbietern von fertigen Immobilien, Baumaterialienvertrieb oder Versicherungsverkäufern. Dabei gibt es viele hilfreiche Tipps, die allgemeinverständlich z. B. Haustypen, Baukonstruktionen und -techniken oder Materialunterschiede erklären, Fördermöglichkeiten anbieten oder beraten, welche Finanzierung derzeit die günstigste zu sein scheint.

Schwierig bleibt es, die seriösen von den unseriösen Beratungsangeboten zu unterscheiden. Die Übergänge zwischen hilfreichen Empfehlungen und kommerziellen Interessen sind oft fließend. Bei vielen Internetseiten bleibt unklar, wer als Verfasser der Inhalte dahinter steckt und eventuell eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Wer Immobilien, Heizanlagen, Kredite, Versicherungen und andere Finanzdienstleistungen verkaufen will, wird nicht die problematischen Aspekte betonen oder die Vorteile konkurrierender Angebote darstellen. Unklar bleibt weiterhin oft für den Leser, wie aktuell die Informationen sind und zu welchem Zeitpunkt sie ins Netz gestellt wurden. Achten Sie daher sorgfältig darauf, wen Sie im Internet als Informationsquelle nutzen.

Alle Adressen dieser Broschüre wurden für den Zeitpunkt des Drucks gewissenhaft recherchiert. Doch gerade Internetadressen verändern sich manchmal schneller als

gedacht. Falls Sie eine der Angaben nicht finden, recherchieren Sie bitte die neue Internetadresse selber für Ihre Informationen.

### **[www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de)**

Die Internetseite [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) ist eine gemeinsam vom Bundesverband der Verbraucherzentralen und der KfW-Bankengruppe gestaltete Informations-Plattform. Sie möchte Sie bei Ihrem Bau- oder Kaufvorhaben durch unabhängige und verbraucherorientierte Informationsangebote unterstützen. Es gibt ausführliche Auskünfte zu allen staatlichen Förderprogrammen und zur Baufinanzierung, Wissenswertes zu Bauplanung, Bauausführung und Baurecht bis hin zu Fragen des nachhaltigen und zukunftsgerichteten Bauens und Wohnens. Mehrere interaktive Rechner ermöglichen Ihnen, beispielhaft Ihre Baufinanzierung durchzuspielen und Varianten auszuprobieren.

### **[www.kompetenzzentrum-bauen.de](http://www.kompetenzzentrum-bauen.de)**

Konzentrierte Informationen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu allen Facetten des Themas Bauen einschließlich der Bereiche Finanzierung, Förderung und Energieberatung.

### **[www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)**

Internetseite des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen.

### **[www.vz-nrw.de](http://www.vz-nrw.de)**

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen mit einem Bereich zum Thema Bauen und Wohnen mit zahlreichen Checklisten für Neu- und Umbau, Empfehlungen zum schlüsselfertigen Bauen mit Bauträgern, Warnung vor finanziellen Überraschungen bei Fertighäusern und weiteren Themen.

### **[www.test.de/themen/bauen-finanzieren](http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren)**

Stiftung Warentest bietet auf ihrer Internetseite unter Bauen und Finanzieren verschiedene Berichte, Analysen und interaktive Rechner an. Mit den Rechnern kann man z. B. Kreditangebote vergleichen, die Höhe der Rückzahlrate oder den passenden Tilgungssatz berechnen oder ein Bauspararlehen durchrechnen.

### **[www.baufachinformationen.de](http://www.baufachinformationen.de)**

Unter dieser Adresse finden Sie viele Fachinformationen und Literaturhinweise zum Planen und Bauen, die aus den verschiedenen Datenbanken des Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB stammen. Diese fundierte und reichhaltige Internetseite bündelt Informationen und gliedert sie übersichtlich, um einen leichten Zugang zu den gewünschten Themen zu ermöglichen. Literaturhinweise und Fachbücher, Zeitschriftenartikel, Merkblätter und Richtlinien können in verschiedenen Kategorien gesucht werden. Themen sind z. B. Baustoffe und Bauausführung.

gen, Gebäudeplanung mit Barrierefreiheit, energie- und kostensparendes Bauen sowie nachhaltiges Bauen, aber auch Literatur zu Bau- und Planungsrecht oder Bauschäden wird aufgelistet. Das Informationsangebot wird kontinuierlich erweitert und durch Fachleute gepflegt.

## Baufinanzierung und Förderung

### **www.mwebwv.de, www.nrwbank.de**

Hier erhalten Sie Informationen zu den Förderprogrammen des Landes NRW. Gefördert werden z. B. der Bau oder Kauf eines Hauses, die energetische Sanierung oder der behindertengerechte Umbau. Mit Hilfe des Förderrechners der NRW.BANK können Sie überschlägig prüfen lassen, ob Sie förderberechtigt sind und wie hoch ein Förderdarlehen wäre.

### **www.bafa.de**

Das Marktanreizprogramm des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) umfasst die Förderung von Investitionen in erneuerbare Energien. Zuschüsse gibt es etwa für Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen und effiziente Wärmepumpen.

### **www.kfw-foerderbank.de**

Die KfW-Förderbank vergibt zinsgünstige Darlehen für den Bau oder Erwerb eines energieeffizienten Neubaus, die Modernisierung sowie die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Auch der altengerechte Umbau eines Wohngebäudes wird gefördert. Die Darlehen werden in der Regel nicht direkt bei der KfW, sondern über die Hausbank oder Bausparkasse beantragt.

### **ENERGIESPARENDES BAUEN**

Unter dem Stichwort „Energiesparendes Bauen“ öffnen sich zahlreiche Internetseiten und bieten Informationen zum Beispiel zum Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Energie-Plus-Haus. Der Markt ist seit Jahren in Bewegung, neue Technologien zum Energiesparen beim Hausbau werden in vielen Fachbereichen entwickelt. Neue Verordnungen fördern sowohl die Materialverbesserung als auch die Preisentwicklung durch Konkurrenz der Wettbewerber. Neben der Empfehlung, sich selber auf zahlreichen Verbrauchermessen vor Ort zu informieren, geben Einrichtungen des Bundes, Landes und auch der Kommunen, die Verbraucherzentralen sowie private Agenturen, Energieberater und zahlreiche kommerzielle Anbieter Informationen zum Thema.

Solide Informationsquellen sind z. B.

- EnergieAgentur.NRW: [www.ea-nrw.de](http://www.ea-nrw.de)
- Umweltbundesamt (BINE Informationsdienst): [www.bine.info](http://www.bine.info)
- Deutsche Energie-Agentur (DENA): [www.dena.de](http://www.dena.de)
- Deutsches Energieberaternetzwerk e. V.: [www.den-ev.de/c/start](http://www.den-ev.de/c/start)

Dort erhalten Sie Antworten oder weitere Empfehlungen zu qualifizierten Ratgebern, Einrichtungen oder Netzwerken, die Ihnen weiterhelfen und Ihre Fragen beantworten.



## Impressum

### Herausgabe und Vertrieb

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen  
 Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
 Jürgensplatz 1  
 40219 Düsseldorf  
 broschueren@mwebwv.nrw.de  
 www.mwebwv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer **W-416** (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an die

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH  
 Betriebsstätte Am Henselsgraben  
 Am Henselsgraben 3  
 D-41470 Neuss  
 Fax: 02131/9234-699  
 mwebwv@gwn-neuss.de

### Gesamtkonzeption und Bearbeitung

koelnInstitut iPEK  
 Gotenring 4  
 50679 Köln  
 www.koelninstitut-ipek.de

### Autorinnen koelnInstitut iPEK

Angelika Simbriger, Luise Willen

### Konzeptionelle Begleitung und Redaktion

Anne-Marie Wirtz, Franz Koch (MWEBWV)

### Layout

Agim Meta, ecosense, Köln, www.ecosense.de

### Fotos

Alle Fotos Cornelia Suhan, Dortmund, www.foto-suhan.de

### Druck

Rautenberg Media & Print Verlag KG, Troisdorf, www.rmp.de

© MWEBWV, 2010

1. Auflage 2010

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW)

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Fon: +49 (0)2 11 / 3843 - 0  
Fax: +49 (0)2 11 / 3843- 9005  
[www.mwebwv.nrw.de](http://www.mwebwv.nrw.de)

[broschueren@mwebwv.nrw.de](mailto:broschueren@mwebwv.nrw.de)

