

*Die nachfolgenden Informationen stellen unsere persönliche Meinung dar. Ein Anspruch auf Ausschließlichkeit und Richtigkeit besteht nicht.*

\*\*\*

## **Lieber Hausbau-Interessent,**

wir danken Ihnen für die Anforderung unseres kostenlosen Bauherren-Guide und hoffen Ihnen ein paar wertvolle Informationen zu liefern.

Ein Haus zu bauen, ist oftmals ein lang ersehnter Traum, der endlich in Erfüllung gehen soll. Dabei sind die Gründe und Motivationen individuell unterschiedlich. Nur ein paar Beispiele:

### **Als reine Altersvorsorge**

Man ist bemüht, spätestens zum Rentenbeginn die Immobilie restlos abbezahlt zu haben. Ziel ist das mietfreie Wohnen in dem eigenen Domizil. Das kann entscheidende Vorteile im monatlich zu bestreitenden Lebensunterhalt bieten. Wir alle wissen, wieviel schon alleine eine Mietwohnung monatlich kostet. In der Regel stellt dies den größten Anteil dar, den man für seine Versorgung aufbringen muss.

### **Als Familiendomizil**

Die Kinder sind da und Sie möchten Ihnen etwas bieten. Vielleicht geht es einfach nur darum, ein Stückchen Garten mit Grün für die Kinder zum spielen sein Eigen nennen zu können. Mehr Platz ist dementsprechend auch eine hohe Motivation.

Wohlfühlen innerhalb der Familie – das steht hierbei im Vordergrund und kann das Familienleben auf ein ganz neues Niveau heben.

### **Ein Stück Unabhängigkeit und Freiheit leben**

Es ist zwar kein "Freifahrtsschein" ein eigenes Haus mit Grundstück zu besitzen, aber es kann durchaus ein befreiendes Gefühl der Unabhängigkeit vermitteln. Der störende Übermieter, der den ganzen Tag die Musik laut aufdreht oder der Vermieter mit seinen Mieterhöhungen – sind Geschichte. Sie können sich einrichten, wie Sie wollen und den Garten gestalten.

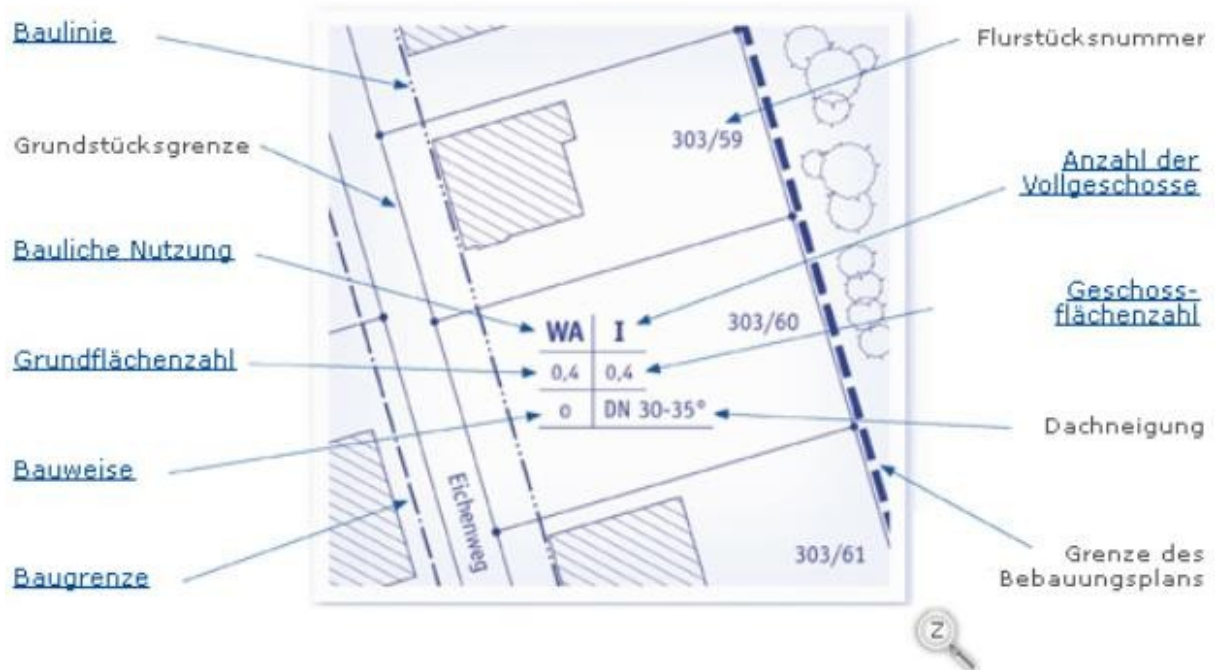
Es gibt sicher sehr viele weitere Gründe, sich für den Kauf eines Hauses zu entscheiden und sicher sehr viele Fragen, die geklärt werden müssen. Ein paar davon wollen wir hier besprechen.

Fangen wir gleich an!

## Das Grundstück

**Sie haben schon ein Grundstück in einem Baugebiet gefunden – aber die Abkürzungen sind nicht erklärt?**

Ein kleines Schaubild macht es schnell deutlich und hilft sich zu orientieren:



**Sie suchen noch ein Grundstück?**

Auf unserer Internetseite <http://hausbaufirmaberlin.de/katalog-hausbaufirma-berlin>

können Sie sich direkt registrieren und ein Häkchen setzen bei dem Unterpunkt Grundstück. Herr Krüger von unserem Partnerunternehmen hat eine ständig aktualisierte Grundstücksliste in seinem Portfolio und wird sich dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Noch ein paar Fragen zum Grundstück, die Sie sich stellen können:

**Ist der Preis des Grundstücks fair berechnet?**

Um das heraus zu finden könnten Sie zuerst eine kleine Recherche im bevorzugten Einzugsgebiet durchführen. Zum Beispiel per Internet. Wie stehen die Preise allgemein in den Immobilienbörsen für ein vergleichbares Grundstück?

Dabei müssen Sie auch das Angebot mit einkalkulieren. Gibt es überhaupt Grundstücke und ist das Angebot sehr knapp? Das kann sich entscheidend auf den Preis auswirken!

Auch können Sie bei Ihrer Gemeinde oder Stadt nachfragen. Diese haben immer den aktuellen Bodenrichtwert zur Verfügung.

### **Welche Kosten könnten noch auf Sie zukommen?**

eventuelle Erschließungskosten

Hier muss geklärt werden, ob die Erschließung des Grundstücks im Preis mit enthalten ist. Dies kann Ihnen in der Regel der Verkäufer des Grundstücks, der Makler oder die entsprechende Gemeinde/Stadt sagen.

eventuelle Straßenkosten

Als Grundstückseigentümer werden Sie von der Gemeinde/Stadt meistens verpflichtet sich an den Unkosten bei eventuell bevorstehenden Straßenreparaturen zu beteiligen. Klären Sie vorher in Ihrer Gemeinde/Stadt ab, ob dies in absehbarer Zeit eintreten könnte. Wenn ja, sollten Sie dies in Ihre Kostenkalkulation mit aufnehmen.

### **Wie ist das Grundstück geschnitten?**

Hier empfiehlt es sich auf jeden Fall mit einem Fachmann zu sprechen. Es ist wichtig von Anfang an zu bestimmen (und zwar gut durchdacht) wie man die Terrasse, Balkon und Garten sinnvoll ausrichten kann. Oder planen Sie auch eine Solaranlage zu setzen? Dann ist dieser Punkt ganz besonders wichtig.

### **Wo liegt das Grundstück?**

Wie stark sind Sie von einer guten Infrastruktur abhängig? Haben Sie kleine Kinder, dann sollten der Kindergarten und auch Schulen in der Nähe sein. Planen Sie erst in ein paar Jahren eine Familie zu gründen, sollten Sie dies trotzdem schon vorab in die Planung mit einbeziehen.

Auch der zukünftige Arbeitsweg sollte noch gut zu erreichen sein. Nichts ist auf Dauer frustrierender, als in einem tollen Haus zu leben, aber jeden Tag 4h mit dem Arbeitsweg beschäftigt zu sein.

Zu guter letzt: Gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten oder müssen Sie auch hier erst eine „Weltreise“ antreten?

## **Was sollten Sie bei der Auswahl der richtigen Baufirma beachten?**

Zu allererst natürlich: Wie ist der Ruf dieser Firma? Gibt es Referenzen, die Sie jederzeit einsehen können? Oder besteht gegebenenfalls sogar die Möglichkeit mit anderen Bauherren, welche mit der Firma ihr Haus verwirklicht haben, zu sprechen?

### **Hat Ihre favorisierte Hausbaufirma ein Musterhaus, welches Sie besichtigen können?**

Es spricht eindeutig für die Baufirma, wenn sie in der (finanziellen) Lage ist, auch ein Musterhaus zu unterhalten. Eine kleine, erst seit kurzem am Markt tätige, Baufirma wird das nicht leisten können und sollte einen vielleicht auch nachdenklich stimmen?

Eine gute, solide Hausbaufirma Berlin hat auch mindestens ein Musterhaus, welches Sie besichtigen können. Es sollte jederzeit die Möglichkeit bestehen, sich selbst und persönlich von der Umsetzung des Baus in einem Musterhaus zu überzeugen. Hier können Sie eine Vorstellung von der Qualität, der Größe von Zimmern, Raumaufteilungen, dem Klima im Haus und vieles andere mehr bekommen. Manche Unternehmen bieten Ihnen sogar die Möglichkeit des Probewohnens in einem Haus an. Einfach mal nachfragen.

### **Vielleicht ist es profan Sie darauf hinzuweisen, kann aber doch sehr wichtig sein:**

Wo befindet sich den der Hauptsitz der Firma? Handelt es sich um ein in Deutschland ansässiges Unternehmen? Gibt es Gütezertifikate des Bauunternehmens? Wie lange ist das Bauunternehmen schon am Markt und ist die Bonität gewährleistet?

### **Weitere Fragen, die Sie sich und dem Bauunternehmen stellen sollten:**

Wird die Ausstattung des Hauses klar in der Baubeschreibung definiert? Können Sie die Baubeschreibung vorab in Ruhe einsehen, sowie den Kaufvertrag? Mit welchen Partnerunternehmen wird gearbeitet – auch hier zeigt sich ein gewisser Standard.

Können Sie nach Baufortschritt bezahlen und ist dies klar im Vertrag geregelt? Niemals sollten Sie Vorableistungen bezahlen, die noch gar nicht erbracht sind. Eine Bezahlung nach den einzelnen Baufortschritten ist hier üblich. Auch sollte ein konkreter Fertigstellungstermin vereinbart sein.

Wie sieht es mit Garantien und Gewährleistungen aus?

### **Und wie ist der Service und Kundendienst aufgestellt?**

Die Einreichung der Baugenehmigung, das Erstellen der Statik, sowie der erforderliche Energiepass sollten Selbstverständlichkeit sein. Aber wie sieht es darüber hinaus aus? Es sind einige Behördengänge erforderlich, nimmt Ihnen das Bauunternehmen diese eventuell ab oder ist Ihnen zumindest dabei behilflich? Hier sollten Sie ein gutes Gefühl bei Ihrem Hausbauberater haben. Sie werden es schnell merken, ob dieser ein kompetenter Ansprechpartner in allen Ihren Fragen ist.

Wie gut ist die Hausbaufirma in Sachen erneuerbare Energien aufgestellt? Gibt es konkrete Angebote oder wird der Berater unsicher bei dieser Frage? Kann der Berater Ihnen konkrete Auskunft geben, dann ist dieses Thema nicht erst neu für ihn und er bzw. die Firma hat Erfahrung mit der neuen Technologie.

### **Architektenleistungen**

Egal für welche Hausbaufirma Sie sich entscheiden, individuelle Grundrissänderungen sollten jederzeit möglich sein. Jedes Bauunternehmen hat Grundrissvorschläge und Baureihen. Sie können als Anregung dienen, es sollte aber möglich sein eigene Wünsche umzusetzen. Es zeichnet eine gute Hausbaufirma aus, dass solche Grundrissänderungen (bis es Ihnen gefällt) ohne zusätzliche Planungskosten möglich sind.

Auf unserer Internetseite stellen wir Ihnen einen Partner vor, der auch ganz individuelle Angebote erstellt. Einfach das Kontaktformular benutzen: <http://hausbaufirmaberlin.de/katalog-hausbaufirma-berlin>

### **Bodengutachten**

Klären Sie auch, ob die Firma vor dem Baubeginn ein Bodengutachten erstellt und sind die Kosten in der Bauleistung mit enthalten? So kann die Festigkeit/die Grundlage des Bodens überprüft werden und bietet zusätzliche Sicherheit.

Alle diese Fragen und deren Beantwortung geben Auskunft und einen Einblick in die Arbeitsweise der Hausbaufirma.

## Finanzierung

### Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

#### Baugrundstück

Kaufpreis  
Eventuelle Maklerkosten  
Grunderwerbssteuer  
Notarkosten  
Grundbucheintragung

#### Hauskosten

Reine Baukosten für Roh- und Ausbau laut Hauskaufvertrag, zusätzlich eventueller Extrawünsche wie zum Beispiel den Bau einer Solaranlage

#### Außenanlagen

da diese auch hergerichtet werden müssen, sollten Sie hier zusätzlich Geld für die Einfriedung, Bepflanzung, Bepflasterung von Gehwegen und Terrassen, sowie eventuelle Zisternen zur Bewässerung o.ä. einplanen.

#### Baunebenkosten/Baureifmachung

Vermessungskosten  
Erschließungskosten  
Statiker (sollten Sie sich doch für den Umzug ins Berliner Umland entscheiden, müssen Sie in Brandenburg zusätzlich einen vorgeschriebenen Statiker bezahlen)  
Erdarbeiten/Aushub  
Bürgersteigschutz

#### Versicherungen

(unverbindliche Kostenangebote können Sie auf einer der größten Internetplattformen für Versicherungen und Finanzen unter [www.hausbaufirmaberlin.de/versicherung](http://www.hausbaufirmaberlin.de/versicherung) anfordern)

*Benötigte Versicherungen in Bezug auf den Hausbau können sein:*

#### **Grundstückseigentümerhaftpflicht**

#### **Bauherrenhaftpflicht**

#### **Wohngebäudehaftpflicht**

Auch sollten Sie über den Abschluss einer **Risikolebensversicherung** nachdenken. Sollten Sie den Hausbau gemeinsam mit Ihrem Lebenspartner/in finanzieren ist eine gegenseitige Absicherung im Falle des Todes sinnvoll. Es kann sehr unangenehm werden, wenn der

Hinterbliebene plötzlich in finanzielle Geldnot gerät und zusätzlich bestraft wird.

Auch hier können Sie sich schnell und unverbindlich ein Angebot einholen:  
[www.hausbaufirmaberlin.de/risiko](http://www.hausbaufirmaberlin.de/risiko)

### **weitere Kosten, die entstehen können**

Finanzierungskosten (diese sind abhängig von der jeweiligen Bank und können teilweise verhandelt werden!)

Ausstattungskosten, wie zum Beispiel eine neue Küche

Umzugskosten

### **Warum sollten Sie unbedingt auch mit einem unabhängigen Finanzierungsvermittler sprechen?**

Wie es in der Überschrift schon geschrieben steht: ein unabhängiger Finanzierungsvermittler ist - unabhängig!

Ihre Hausbank hat nun mal nur eine begrenzte Möglichkeit Ihnen ein Angebot zu unterbreiten. Und zwar nur Ihre eigenen Hausbankprodukte. Selbst wenn Ihr Berater weiß, dass es auf dem Finanzmarkt natürlich auch (bessere) Angebote gibt, kann er diese nicht an Sie vermitteln. Er muss Hauseigene Produkte verkaufen.

Einem unabhängigen Finanzberater ist es egal von welcher Bank er seine Provision erhält. Er möchte Ihnen möglichst das beste Angebot unterbreiten, welches auch zu Ihnen passt, mit den besten Konditionen. Warum ist er daran interessiert? Ganz einfach, weil dann die Chancen gut stehen, dass Sie auch mit seinem Angebot bzw. dem Angebot der Bank, welche er für Sie herausgesucht hat, die Finanzierung abschließen.

Mit einem unabhängigen Finanzierungsberater entsteht in der Regel eine Win-Win-Situation. Sie gewinnen, weil Sie sehr gute Konditionen erzielt haben. Der Berater gewinnt, weil er einen Abschluss erreichen konnte. Die Bank gewinnt, weil Sie einen neuen Kunden gewonnen haben.

### **Selbstauskunft - Diesen Fehler sollten Sie auf keinen Fall begehen**

Die Selbstauskunft ist ein ganz wichtiger Teil der Finanzierung. Seien Sie vor allem ehrlich, was Ihre eventuell schon bestehenden Kredite angeht. Jeder Kredit wird von Kreditgebern in die Schufa eingetragen und die Bank holt sich diese Auskunft definitiv ab, wenn sie ihren Kreditantrag bearbeiten.

Hier einen kleinen Verbraucherkredit zu unterschlagen, rächt sich bitter.

Sie waren nicht ehrlich und werden in der Regel abgelehnt. Bitte denken Sie auch an eventuelle Finanzierungen eines Fernsehers oder neuer Möbel, die sie mit einer 0% Finanzierung abzahlen. Auch diese sollten Sie angeben.

Grundsätzlich ist das auch nicht verkehrt schon einen kleinen Kredit zu haben. Es zeigt der Bank auch, dass Sie wirtschaften können und verlässlich sind.

### **Wie Sie sich vor dem Verkauf Ihres Kredites absichern Können**

Banken können und haben in der Vergangenheit und werden auch in der Zukunft bestehende Kreditverträge an andere Institutionen verkauft. Die meisten Aufkäufer sind an dem bestehenden Kredit und den weiteren Einnahmen durch die Abzahlung interessiert. Investoren legen so ihr Geld an und lassen es für sich arbeiten.

Notleidende Kredite jedoch wurden gern auch an sogenannte Hedge-Fonds verkauft, welche Ihrerseits relativ skrupellos den Eigentümer um sofortige Rückzahlung baten/bitten und bei nicht Einhaltung die Zwangsvollstreckung einleiteten. Sie haben sicher schon von solchen Aktionen gehört.

#### **Wie können Sie sich davor schützen?**

Im Kreditvertrag müssten Sie eine sogenannte „Abtretungs-Ausschlussklausel“ oder auch „Abtretungs-Sonderklausel“ vereinbaren. Eine Bank darf dann nur mit Ihrer Zustimmung den Kreditvertrag verkaufen. Dies müssen Sie individuell verhandeln.

Nicht alle Banken lassen sich darauf ein, einige bieten das als zusätzlichen Versicherungsschutz an und lassen es sich bezahlen, bei anderen Banken ist das kein Problem. Ansprechen sollten Sie es jedoch in Ihrem eigenen Interesse.

### **Zum Schluss noch ein Tipp zur Finanzierung: Vergleichen, vergleichen, vergleichen!**

Verlassen Sie sich nicht auf nur ein Angebot Ihrer Hausbank oder irgendeiner anderen Bank. Holen Sie sich unterschiedliche Angebote ein oder gehen Sie zu einem Finanzberater welcher mit mehreren Banken zusammen arbeitet. Dieser vergleicht von vorne herein die Angebote und wird Ihnen nur die Besten vorstellen.



*Sie können online ein unverbindliches kostenloses Angebot anfordern. Einer der größten Anbieter auf diesem Gebiet ist:*

[www.hausbaufirmaberlin.de/finanzangebot](http://www.hausbaufirmaberlin.de/finanzangebot)

**Warum ist es so wichtig, sich mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen?**

Ganz einfach, um Geld zu sparen. Schon ein Zinsunterschied von nur 0,2% kann im ersten Jahr 480,- € sparen – Geld das Sie pro Jahr weniger bezahlen müssen!

Beispiel:

Kreditsumme 200.000,- € Zinssatz 4,5 % plus 1% Tilgung sind knapp 917,- € monatliche Abzahlung.

Kreditsumme 200.000,- € Zinssatz 4,3 % plus 1% Tilgung sind knapp 883,- € monatliche Abzahlung.

Die Ersparnis im ersten Jahr beträgt in diesem Beispiel bei einem Zinsunterschied von nur 0,2% immerhin 408,- €. Und nun können Sie hochrechnen, was das auf die gesamte Laufzeit ausmacht.

Man kann es auch so betrachten: Sie haben erfolgreich 0,2% weniger Zinsen verhandelt und in diesem Beispiel würden Sie somit monatlich 34,- € weniger abzahlen – Das sind zum Beispiel schon die Telefonkosten die Sie wieder reingeholt haben.

**Also, es gilt: Mehrere Angebote einholen, kritisch vergleichen und eventuell nachverhandeln.**

Wenn Sie die Angebote vergleichen, setzen Sie immer den Effektiv-Zins als Vergleichsgröße ein, nicht den Sollzins. Im Effektivzins sind schon die Kosten für die Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren der Banken enthalten. Und diese Kosten können von Bank zu Bank sehr unterschiedlich sein.

Nicht selten bieten die Banken einen sehr guten Sollzins an (damit wird der Kunde gelockt) und holen sich dann aber Ihre Kosten über die Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren wieder rein. Schlussendlich würden Sie mehr zahlen, als bei einer anderen Bank mit einem schlechteren Sollzins, aber weniger Kosten.

**Haben Ihnen diese Tipps gefallen? Dann seien Sie doch bitte so nett und hinterlassen einen Kommentar auf [www.HausbaufirmaBerlin.de](http://www.HausbaufirmaBerlin.de)**

**Haben Sie andere Fragen zum Hausbau?**

Bitte zögern Sie nicht, sondern schreiben Sie und wir werden versuchen Ihnen schnellstmöglich zu antworten: [kontakt@hausbaufirmaberlin.de](mailto:kontakt@hausbaufirmaberlin.de)

Gern können Sie diesen Ratgeber weiterleiten und anderen Suchenden anbieten. Jedoch darf der Inhalt nicht verändert werden oder Links entfernt.

\*\*\*

**Diese Publikation wurde herausgegeben von  
[www.HausbaufirmaBerlin.de](http://www.HausbaufirmaBerlin.de) und darf inhaltlich weder verändert  
noch kopiert werden!**