

So planst Du dein Eigenheim ohne Dich finanziell zu übernehmen

- ➔ Tipp 1 - Kenne deinen Bedarf & hinterfrage deinen Bedarf!
- ➔ Tipp 2 - Erst Kosten kennen, dann finanzieren - nicht umgekehrt!
- ➔ Tipp 3 - Minimiere die Kosten - Das Minimalhaus!
- ➔ Tipp 4 - Vergleiche Architekt vs. Bauträger

Tipp 1 - Kenne deinen Bedarf & hinterfrage deinen Bedarf!



1. Größe - Wieviel Wohnfläche benötigst Du tatsächlich?

- durchschnittliches Eigenheim hat 150 qm
- eine durchschnittliche 4-Raumwohnung hat ca. 120 qm
- $150 \times 1500 = 225.000$ Euro
- $120 \times 1500 = 180.000$ Euro
- **Einsparpotenzial 45.000 Euro**



2. Lage/Typ - Muss es das freistehende EFH sein oder tut es auch eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus?

- das freistehende EFH mindst 400 qm Grundstück
- Doppelhaushälfte ca. 250 qm Grundstück
- Reihennittelhaus ca. 150 qm Grundstück, Minimum 110 qm
- $400 \times 460 = 184.000$ Euro
- $250 \times 460 = 115.000$ Euro
- $110 \times 460 = 50.600$ Euro
- **Einsparpotenzial 133.400 Euro**



3. Ausstattung - Muss es das Feinste vom Feinsten sein oder reicht auch ein einfacher Standard?

- reine Baukosten hochwertiger Standard EFH ca. 1800 Euro/qm
- reine Baukosten mittlerer Standard EFH ca. 1500 Euro/qm
- reine Baukosten einfacher Standard EFH ca. 1100 Euro/qm
- $150 \times 1800 = 270.000$ Euro
- $150 \times 1500 = 225.000$ Euro
- $150 \times 1100 = 165.000$ Euro
- **Einsparpotenzial 105.000 Euro**



4. Brauchst Du wirklich einen Keller?

- **Einsparpotenzial Keller ca. 20.000 Euro**

Gesamteinsparpotenzial mit diesen 4 einfachen Fragen

283.400 Euro!!!

Tipp 2 - Erst kosten kennen, dann finanzieren - nicht umgekehrt!



1. Grundstückskosten - 250 qm

- Grundstückskosten $250 \times 460 =$ 115.000 Euro
- Kaufnebenkosten $8,5\% \text{ von } 115.000 =$ 10.000 Euro
- Erschließungskosten $13\% \text{ von } 115.000 =$ 15.000 Euro
- **Gesamtkosten Grundstück** **140.000 Euro**



2. Gebäudekosten - 150 qm Wohnfläche

- reine Baukosten $150 \times 1500 =$ 225.000 Euro
- Baunebenkosten $20\% \text{ von } 225.000 =$ 45.000 Euro
- Außenanlagenkosten $5\% \text{ von } 225.000 =$ 10.000 Euro
- **Gesamtkosten Gebäude** **280.000 Euro**
- **Gesamtkosten Grundstück und Gebäude** **420.000 Euro**



3. Finanzierungskosten

- Finanzierungsnebenkosten $2\% \text{ von } 75\% \text{ von } 410.000 =$ **6.500 Euro**



4. Sonstige Kosten

- Umzugskosten **1.500 Euro**

Gesamtkosten 428.000 Euro

- Grundstückskosten 140.000 Euro
- Gebäudekosten 280.000 Euro
- Finanzierungskosten 6.500 Euro
- Sonstige Kosten 1.500 Euro
-

Tipp 3 - Minimiere die Kosten - das Minimalhaus



1. Grundstückskosten - 110qm

- Grundstückskosten $110 \times 460 =$ 50.600 Euro
- Kaufnebenkosten $8,5\% \text{ von } 50.600 =$ 4.300 Euro
- Erschließungskosten $13\% \text{ von } 50.600 =$ 6.500 Euro
- **Gesamtkosten Grundstück** **61.400 Euro**



3. Finanzierungskosten

- Finanzierungsnebenkosten $2\% \text{ von } 75\% \text{ von } 220.000 =$ **3.400 Euro**



2. Gebäudekosten - 120 qm Wohnfläche

- reine Baukosten $120 \times 1100 =$ 132.000 Euro
- Baunebenkosten $20\% \text{ von } 225.000 =$ 26.500 Euro
- Außenanlagenkosten $5\% \text{ von } 225.000 =$ 6.500 Euro
- **Gesamtkosten Gebäude** **165.000 Euro**
- **Gesamtkosten Grundstück und Gebäude** **226.400 Euro**



4. Sonstige Kosten

- Umzugskosten **1.500 Euro**

Gesamtkosten 230.000 Euro

- Grundstückskosten 61.400 Euro
- Gebäudekosten 165.000 Euro
- Finanzierungskosten 3.400 Euro
- Sonstige Kosten 1.500 Euro

mögliche Gesamtersparnis gegenüber dem Standardhaus

198.000 Euro!!!

230.000 Euro

Tipp 4 - Vergleiche Architekt vs. Bauträger

1. Haus vom Architekten

Grundstückskosten

- Grundstückskosten	250 x 460 =	115.000 Euro
- Kaufnebenkosten		10.000 Euro
- Grunderwerbssteuer 6,5% von 115.000 =		7.500 Euro
- Notarkosten 2% von 115.000 =		2.500 Euro
- Erschließungskosten 13 % von 115.000 =		15.000 Euro
- Gesamtkosten Grundstück		140.000 Euro

Gebäudekosten

- reine Baukosten 150 x 1500 =		225.000 Euro
- Baunebenkosten		
- ca. 15% Architekt von 225.000 =		35.000 Euro
- ca. 5% Fachingenieure von 225.000 =		10.000 Euro
- Außenanlagenkosten ca. 5% von 225.000 =		10.000 Euro
- Gesamtkosten Gebäude		280.000 Euro
- Gesamtkosten Grundstück und Gebäude		420.000 Euro

Finanzierungskosten

- Finanzierungsnebenkosten 2% von 75% von 410.000 =	6.500 Euro
---	-------------------

Sonstige Kosten

- Umzugskosten	1.500 Euro
- Hausanschlusskosten	

428.000 Euro

2. Haus vom Bauträger

Hauskosten

- 150 x 3.250 (Stand Q1 2019 NRW)	487.500 Euro
- inkl. Grundstückskosten	
- OHNE Kaufnebenkosten!	
- inkl. Erschließungskosten	
- inkl. Baunebenkosten (Honorare für Architekten & Ingenieure)	
- i.d.R. OHNE Außenanlagenkosten !	
- i.d.R. OHNE Bodenbeläge & Wandoberflächen	

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbssteuer 6,5% von 487.500 =	31.500 Euro
- Notarkosten 2% von 487.500 =	9.750 Euro
- Kaufnebenkosten gesamt	41.250 Euro

Finanzierungskosten

- Finanzierungsnebenkosten 2% von 75% von 487.000 =	7.300 Euro
---	-------------------

Sonstige Kosten

- Umzugskosten	1.500 Euro
- Hausanschlusskosten	
+ Sonderwünsche 1, 2, 3 ...	

537.500 Euro