

Beim Bau oder Kauf einer Immobilie auftretende Kosten – ein Beispiel

Bauen ist – zumindest für Laiinnen, ein kleines Abenteuer – auch oder insbesondere bezüglich der Finanzen. Kostenüberschreitungen sind eher die Regel als die Ausnahme. Vor allem aber treten vielfache "Neben"kosten auf, die, wenn sie nicht einkalkuliert waren, leicht zu einem Hauptproblem werden können. Die folgenden Beispiele sollen die Kostenstruktur beim Bau bzw. beim Kauf eines Hauses zeigen, wobei es sich hier nur um grobe Durchschnittswerte handeln kann. Die tatsächlichen Kosten differieren nicht nur regional, sondern auch je nach Marktsituation und den spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Objekts.

Gesamtkosten des Baus eines Hauses mit 1 000 m² Wohnfläche (€)

Kostengruppe	Mit Maklergebühren	Ohne Maklergebühren
Kosten des Grundstücks		
Grundstück (erschlossen)	250 000	250 000
+ Maklergebühr 5 %	12 500	
+ Grunderwerbssteuer 3,5 des Kaufpreises	8 750	8 750
+ Notar + Grundbuch 1,5 %	3 750	3 750
Gesamtkosten Grundstück	275 000	262 500
Herstellkosten Gebäude		
Kosten des Bauwerks (einschl. Technik) 1 000 je m ²	1 000 000	1 000 000
+ Außenanlagen 100 je m ²	100 000	100 000
+ Baunebenkosten 180 je m ²	180 000	180 000
Gesamtkosten Gebäude	1 280 000	1 280 000
Gesamtkosten einschl. Grundstück	1 555 000	1 542 500

Zu den Baunebenkosten gehören u. a.: Gebühren für Genehmigungen, Planungskosten (Architektin, Statikerin, Fachingenieurinnen, Gutachterinnen), Kosten der Finanzierung (Zinsen während der Bauzeit, Schätzkosten für die Ermittlung des Beleihungswerts, Eintragung der Grundschuld).

Beim Bau eines Hauses werden oft die Kosten der Außenanlagen sowie die Baunebenkosten "vergessen" bzw. unterschätzt, zumal von den beteiligten Architekten und Unternehmen nicht selten auf die "reinen Baukosten" abgehoben wird, in denen diese Kostengruppen nicht enthalten sind. Da diese Kostengruppen jedoch 15 % bis 20 % der Gesamtkosten ausmachen, kann eine Unterschätzung dieser Kostengruppen fatale Folgen für die Finanzierung haben.

Diese Probleme entfallen beim Erwerb eines fertigen Hauses/einer fertigen Wohnung. Problematisch sind hier die (gegenüber dem Bau eines Hauses deutlich höheren) Kosten des Erwerbs (Maklerin, Notarin, Grunderwerbssteuer, Gebühren), wobei die in manchen Städten exorbitanten Maklercourtage (in Hamburg werden z. B. einschließlich Mehrwertsteuer bis zu 7 % des Kaufpreises verlangt) vor allem beim Erwerb von Altbauten, kaum aber beim Erwerb eines neu errichteten Gebäudes auftreten. Außerdem kalkuliert der Bauträger, der die Wohnung/das Haus errichtet, in aller Regel einen nicht unerheblichen Gewinn ein (siehe dazu auch den Abschnitt "Bauen in einer Baugemeinschaft" im Kapitel Rechtsformen).

Gesamtkosten des Kaufs eines Hauses mit 1 000 m² Wohnfläche (€)

Kostengruppe	Mit Maklergebühren	Ohne Maklergebühren
Kaufpreis Gebäude mit Grundstück	1 600 000	1 600 000
+ Maklergebühr 4 % des Kaufpreises	64 000	
+ Grunderwerbssteuer 3,5 %	56 000	56 000
+ Notar + Grundbuch 1,5 %	24 000	24 000
+ Nebenkosten der Finanzierung	15 000	15 000
Gesamtkosten einschl. Grundstück	1 759 000	1 695 000