

Frank Littek

Richtig sparen beim Bauen



**Der clevere Ratgeber für den
preisgünstigen Hausbau**

Bau-Rat: BLOTTNER

Frank Littek

Richtig sparen beim Bauen



Der clevere Ratgeber für den
preisgünstigen Hausbau

Bau-Rat: BLOTTNER

Richtig sparen beim Bauen

Reihe: Bau-Rat

Frank Littek

Richtig sparen beim Bauen

Der clevere Ratgeber für den preisgünstigen Hausbau

4. überarbeitete Auflage



EBERHARD BLOTTNER VERLAG

Dieses Buch erscheint in der Reihe „**Bau-Rat:**“

Der Autor:

Frank Littek, Jahrgang 1962, ist Wirtschaftswissenschaftler und arbeitet seit vielen Jahren als Journalist und Buchautor. Von ihm sind zahlreiche Sachbücher erschienen, die sich zu einem großen Teil mit den Möglichkeiten, als Verbraucher Geld zu sparen, beschäftigen. Mit dem „Abenteuer Hausbau“ ist er bestens vertraut. Das eigene Wohnhaus wurde 2002 bezogen.

Der Autor bedankt sich für fachkundigen Rat bei den Architekten Dieter Bloch, Frithjof Höltge und Klaus Höltge.

Der Verlag bedankt sich für die Abbildung auf dem Buchumschlag bei der Firma Bau-Fritz GmbH & Co., seit 1896 (Erkheim/Allgäu).

4. überarbeitete Auflage

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <<http://dnb.ddb.de>> abrufbar.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung der Texte und Bilder, auch auszugsweise, ist ohne Zustimmung des Verlages strafbar. Dies gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung und die Verarbeitung mit elektronischen Systemen sowie die Vermittlung über Internet. Die in diesem Buch enthaltenen Ratschläge und Informationen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Eine Garantie hierfür kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung des Autors oder des Verlages für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Herstellung: DTP-Studio R. Studt, Taunusstein

Umschlaggestaltung: Britta Blottner

Druck: fgb · Freiburger Graphische Betriebe, Freiburg im Breisgau

© 2004, Eberhard Blottner Verlag GmbH · D-65232 Taunusstein ISBN 978-3-89367-40-84
/ Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Bauen - Sparpotential ohne Grenzen

Beträchtliche Sparmöglichkeiten bei der Finanzierung

Haushaltsführung und Planung der Finanzen

Systematisch sparen

Vorgehen bei der Planung: Budgets bilden

Wie viel Kredit erhält man für welche monatliche Rate

Die Dauer der Zinsfestschreibung

Nebenkosten und kein Ende

Variantenvielfalt: Häufig Nachteile für den Kunden

Unterschiedliche Verrechnungsmodelle für Guthabenzinsen

Die Zuteilung

Pluspunkt: Die Zinsen beim Bausparen

Der Staat spart mit

Sicherheiten

Schnelle Rückzahlung

Verlässliche Planungsgrundlage

Sondertilgungen

Nachteile

Die Zwischen- und Vorfinanzierung

Die konjunkturelle Lage spielt eine wichtige Rolle

Bausparen im Vergleich

Auf die richtige Strategie kommt es an

Die Eigenheimzulage

Die richtige Steuerstrategie

Öffentliche Fördermittel

Checkliste Grundstückssuche

Der Grundstückskauf

Was baulich bei der Suche zu beachten ist

Beim Grundstückskauf an die Anlage des Hauses denken

Die Bodenbeschaffenheit

Auflagen

Erschließung

Was rechtlich bei der Suche zu beachten ist

Viel Geld für ihre Arbeit: Makler

Weitere Wege zum Grundstück

Bauen ohne eigenen Grund und Boden: Erbbaurecht

Der Kaufabschluss beim Grundstückskauf

Checkliste Raumbedarf

Der Bau des Hauses

Sparmöglichkeiten bei jeder Planungsvariante

Das Sparpotential

Checkliste Zusatzkosten

Klauseln und das Kleingedruckte

Zusammenarbeit mit einem Architekt/Planer

Durch Ansatz der „richtigen“ Honorarzone sparen

Wie man an die Baugenehmigung kommt

Jeder Quadratmeter kostet: Sparen beim Grundriss

Kosten- und Nutzen: Baustoffe, Technik, Installationen

Sparen durch geschicktes Baumanagement

Auftragsvergabe an Handwerker

Regeln für die Zusammenarbeit

Die Abnahme

Gewährleistung

Grenzen von Schwarzarbeit und Nachbarschaftshilfe

Versicherungen rund ums Haus und das Bauen

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bauwesenversicherung

Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Wohngebäudeversicherung

Hausratversicherung

Rechtsschutzversicherung

Mit den richtigen Verhandlungstechniken sparen

Preise, Rabatte und viele Vorteile für clevere Kunden
Partnerschaftlich argumentieren
Techniken für die erfolgreiche Verhandlung
Angebotspakete schnüren
Verhandlungstaktiken im Umgang mit der Bank

Preisagenturen – professionelle Sparhelfer

Kleines Lexikon der Finanzierungsbegriffe

Stichwortverzeichnis

Bestandsaufnahme:

Bauen - Sparpotential ohne Grenzen

Richtig sparen beim Bauen - wer diesen Satz hört, denkt in den meisten Fällen daran, auf der eigenen Baustelle mit anzupacken. Zu recht. Das Engagement kann dabei ganz unterschiedlich weit reichen: Vom völligen Selbstbau des Hauses in gänzlicher Eigenregie bis hin zur Übernahme kleinerer Arbeiten wie dem Verlegen von Teppichen oder dem Tapezieren in Eigenarbeit. Dazwischen gibt es viele, viele mögliche Zwischenstufen - beim Typenhaus genauso wie beim Eigenheim vom Architekten. Letztlich gilt in jedem Fall die Regel: Jeder nach seinen Fähigkeiten und Kenntnissen. Entsprechend der eingebrachten Arbeitsleistung fällt auch die erzielte Ersparnis aus. Sie reicht von 5.000 €, die eigentlich jeder Bauherr durch die Übernahme leichter Arbeiten erzielen kann, bis über 50.000 €, die sich durch den weitgehenden Selbstbau des Hauses realisieren lassen.

Fünfstellige Beträge können aber auch in einem Bereich erzielt werden, der meist vernachlässigt wird: der Finanzierung des Hauses. Durch eine ungünstige Vor- oder Zwischenfinanzierung, eine schlechte Kombination der Finanzierungsinstrumente oder schlicht ungünstige Zinskonditionen kommen schnell 10.000 €, 15.000 € oder sogar mehr zusammen, die der Bauherr durch ein geschickt geschnürtes Finanzierungspaket hätte sparen können. Nur allzu oft steht die Höhe der monatlichen Raten zu sehr im Vordergrund, werden darüber hinaus aber die tatsächlichen Kosten, der Preis, der für die Finanzierung unter dem Strich zu zahlen ist, nicht ausreichend berücksichtigt. Schuld daran ist nicht zuletzt auch die Finanzierungsmaterie selbst, die in ihrer Unübersichtlichkeit, scheinbaren Kompliziertheit und der Überfrachtung mit Fachbegriffen ganz wesentlich dazu beiträgt, den Bau eines Eigenheimes zu einem der letzten Abenteuer für einen Mitteleuropäer werden zu lassen. Dabei sind die Sachverhalte eigentlich gar nicht so schwierig gelagert. Bei genauer Beschäftigung

mit den einzelnen Finanzierungsinstrumenten zeigt sich recht schnell, wie einfach und logisch sie im Grunde funktionieren - so verständlich, dass die Verworrenheit von so manchem Beratungsgespräch in der Bank im Nachhinein schon als absichtlich bewertet werden muss.

Einsparungen am Bau durch Eigenleistungen sind nur durch Mühe und Arbeit zu erreichen. Aber der Einsatz lohnt sich. Einsparungen bei der Finanzierung lassen sich dagegen vergleichsweise einfach erzielen. Das sollte bedenken, wer vielleicht am Anfang die - auch dafür nötige - Mühe des Vergleichs von Konditionen und des Erwerbs der Grundkenntnisse scheut. Auch dieses Engagement aber zahlt sich unter dem Strich in klingender Münze aus. Beide Möglichkeiten zusammen - und noch einige zusätzliche Tricks und Kniffe - machen letztlich die Kunst des Sparens beim Bauen aus. Und die zu beherrschen, ist für jeden Bauherrn heute wichtiger denn je, wie der Blick auf die sich verschlechternden Rahmenbedingungen in Politik, Finanzwirtschaft und Steuergesetzgebung zeigt.

Engagement lohnt sich:

Beträchtliche Sparmöglichkeiten bei der Finanzierung

Kein Zweifel: Der Bau eines Hauses ist für die meisten Familien das größte finanzielle Vorhaben, das sie jemals angehen werden. Allein durch Größe und Umfang dieses Projektes gibt es nicht „den Königsweg des Sparens“, sondern eine Vielzahl von möglichen Ansätzen, die so effektiv wie möglich ausgenutzt werden sollten. Die Bandbreite reicht hierbei von einem möglichst großen, dabei aber gleichzeitig auch klug geplanten Einsatz von Eigenleistungen über die sorgfältige Planung des Hauses und seinen Detaillösungen, bis hin zur richtigen Verhandlungstechnik beim Einkauf von Baumaterialien. Je nach individuellen Stärken und jeweiligen Ansprüchen an das Haus, werden die Spartechniken in jedem Einzelfall anders aussehen. Ein Bereich, bei dem man durch geschickte Planung und Engagement sehr viel Geld sparen und im Gegenteil auch „in den Sand setzen“ kann, ist die Finanzierung. Wem ist das nicht bei Planung und Abschluss der entsprechenden Verträge bewusst? Trotzdem stellt gerade die Finanzierung vielleicht den Bereich dar, bei dem von vielen Bauherren die meisten Sparmöglichkeiten verschenkt werden - und das, obwohl entsprechende Fehler sich eigentlich relativ leicht vermeiden lassen.

Dazu einige kurze Beispiele, die bewusst nicht spektakulär ausgewählt wurden und in der Zwangsversteigerung münden, sondern den alltäglichen, „kleinen“ Geldverlust durch finanzielle Planungsdefizite aufzeigen.

Beispiel 1:

Eine Familie hat gebaut. Für das Eigenheim wurde unter anderem ein Kredit in Höhe von 100.000 € aufgenommen. Die Zinsen sind für zehn Jahre festgelegt und liegen bei sieben Prozent, die Tilgung bei einem Prozent, so dass sich eine Monatsrate von 666

€ ergibt. Nach zehn Jahren wird die Restschuld noch 85.576 € betragen. Nun hätte die Familie auch die Eigenheimzulage, die sie jährlich in Höhe von 4.090 € vom Staat bekommt und 2002 beantragt hat, als regelmäßige Sondertilgung die Abzahlung einer größeren Kreditsumme auf einen Schlag für acht Jahre in den Kredit einbringen können. In diesem Fall würde die Restschuld nach zehn Jahren nur noch bei 34.313 € liegen.

Beispiel 2:

Wieder hat eine Familie gebaut. Um das dafür nötige Geld zu beschaffen, wurde unter anderem ein Kredit aufgenommen. Ein Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 50.000 € war seit langem vorhanden, statt dem Mindestguthaben in Höhe von 20.000 € aber erst 15.400 € darauf eingezahlt. Die Finanzierungsberatung erfolgte in einer Bank. Deren Angebot ignorierte den Bausparvertrag wegen der ausstehenden Fälligkeit. Ein Darlehnsvertrag mit zehnjähriger Zinsbindung wurde vereinbart. Damit konnte der Bauherr bauen. Und wahrscheinlich wird die Finanzierung auch in Zukunft funktionieren. Gleichzeitig hätte man aber auch den Bausparvertrag einbeziehen können. Bei einer Soforteinzahlung von 4.600 € wäre dieser - so hatte es die Bausparkasse zuvor errechnet - nach einem Jahr zuteilbar gewesen. Für dieses eine Jahr Wartezeit hätte der Bauherr einen Zwischenkredit mit einer Laufzeit von einem Jahr und festen Zinsen aufnehmen können. Der Unterschied zum ausschließlichen Bankdarlehn: die Zinsen. Wäre der Bausparvertrag - auch mit Zwischenfinanzierung - einbezogen worden, hätte der Kunde rund 2.500 € gespart. Grund: Die zu diesem Zeitpunkt deutlich niedrigeren Zinsen des Bauspardarlehns. Weiterer Nachteil der ausschließlichen Bankfinanzierung: Nach Zuteilung lag das Guthaben des ungenutzten Bausparvertrages einfach brach. Zwar hätte man es theoretisch auch dann noch für eine Sondertilgung verwenden können. Doch gerade das ist bei den meisten Hypothekendarlehn vor Ablauf der Zinsbindung, die in diesem Fall bei zehn Jahren liegt, meist vertraglich ausgeschlossen.

Die offensichtlichste Sparmöglichkeit bei der Finanzierung des Hauses stellen die Zinsen dar. Das liegt auf der Hand. Geld ist im Prinzip eine Ware. Und der Preis, den der Kunde zahlen muss, wenn

ihm eine Bank die Ware Geld leiht, sind die Zinsen. Gerade das Gefühl für deren Höhe geht vielen Kunden angesichts der langen Laufzeiten bei den entsprechenden Verhandlungen in der Bank verloren. Und die Finanzberater drängen sich, während sie mit dem Nominalbetrag, dem Auszahlungsbetrag, der Tilgungsdauer, dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze jonglieren, mit den entsprechenden Ergebnissen auch nicht gerade auf. Deshalb sollen an dieser Stelle die Summen einmal aufgezeigt werden.

Beispiel 3:

Wer ein Darlehn von 125.000 € bei einem Nominalzins von 7 Prozent und einer Tilgung von 1 Prozent aufgenommen hat, zahlt 172.927 € Zinsen über eine Laufzeit von fast 30 Jahren. Angenommen sei dabei, dass der Zinssatz stets 7 % beträgt und die Annuität bis zum Ende der Laufzeit die gleiche Höhe behält. Einmal angenommen, der Kredit von 125.000 € wäre nicht zu einem Zinssatz von 7 Prozent sondern zu 6,5 Prozent aufgenommen worden. Bei diesem „kleinen“ Unterschied hätte der Bauherr 166.399 € an die Bank zu zahlen. Die Differenz: Fast 6.528 €. Bei einer weiteren Senkung des Nominalzinses auf 6 Prozent würden unter dem Strich „nur“ 159.487 € an Zinsen zu zahlen sein. Zinssenkungen lassen sich in der Bank durch entsprechende Verhandlungen realisieren. Alternativ können Unterschiede bei den Nominalzinsen natürlich auch durch den Vergleich verschiedener Geldinstitute ausfindig gemacht werden. Dabei ist aber zu beachten, dass die Nominalzinsen nur einen Kostenfaktor darstellen. Daneben sind auch andere Aspekte wie die Bearbeitungsgebühren oder Verrechnungszeitpunkte der Tilgung zu berücksichtigen.

Gerade bei der Finanzierung des Eigenheims kann man viel Geld sparen. Nötig dafür ist aber ein gewisses Engagement gerade beim Einstieg in die Materie, der Interessenten aber von den Beratern der Bausparkassen, Banken und Sparkassen nicht gerade leicht gemacht wird.

Folgt man den „Beratungsgesprächen“ vieler vermeintlicher Fachleute in den Banken, gewinnt man oft den Eindruck, ein geradezu nebulöses Fachgebiet vor sich zu haben, aus dem sich der Bauherr und Laie - will er sich nicht vollständig blamieren - am

besten schnellstens gedanklich zurückzieht und in die Hände des vorgeblichen Fachmanns begibt. Das ist aber keine gute Idee. Denn mit der fachlichen Qualifikation vieler Finanzberater in Banken, Sparkassen und Bausparkassen steht es nicht zum Besten, wie die Stiftung Warentest bereits mehrfach durch entsprechende Testgespräche festgestellt hat. Dabei wurde den Bankberater unter anderem eine Aufgabe gestellt, die sie auch alltäglich bei der Beratung von Bauherren bewältigen müssen: Ein Finanzierungsangebot für einen Hausbau zu erstellen und dabei vorhandenes Eigenkapital, einen Bausparvertrag, eine Lebensversicherung und einen Sparbrief mit einzubinden. Im Ergebnis übersahen die Berater wesentliche Nebenkosten und ermittelten die Kreditsumme zu gering oder ließen Eigenkapital in die Finanzierung einfließen, das in der Praxis gar nicht zum entsprechenden Zeitpunkt vorhanden war. Andere Berater rieten zur Kündigung des beinahe zuteilungsfähigen Bausparvertrages oder ließen das Geld des Sparbriefes völlig unberücksichtigt. In der Folge hätten die Kunden die so entstandenen Finanzierungslücken durch zusätzliche Kredite zu einem späteren Zeitpunkt überbrücken müssen. Im harmlosen Fall wäre das für sie teuer geworden. Im schlimmsten Fall hätte es den Zusammenbruch der gesamten Finanzierung zur Folge gehabt. Gerade beim „Zusammenbau“ der Finanzierung für das eigene Haus gilt also: Engagement und möglichst gute Informationen über Kredite, Bausparverträge, Konditionen, Tilgungen und Laufzeiten zahlen sich aus.

Die genannten Beispiele sollten aufgezeigt haben, dass der pfiffige Bauherr hierbei leicht fünfstellige Beträge einsparen kann. Die für Information und Engagement aufzubringende Zeit lohnt sich also.

Hilfreich in der Vorbereitung: Haushaltsführung und Planung der Finanzen

Das geplante Bauvorhaben hat finanziell - grob gesprochen - im Prinzip zwei Ebenen. Zunächst ist da die Seite des Geldbedarfs. Das zu errichtende Haus kostet eine bestimmte Summe Geld. Auf der andere Seite - der Beschaffungsebene - muss dieses Geld irgendwo aufgetrieben werden. Das klingt simpel. Ist es aber natürlich - wie jeder weiß, der sich mit der Finanzierung seines Hauses herumplagt

- natürlich nicht. Das liegt zu einem Großteil an der Vielzahl der Faktoren, die auf der Bedarfs- wie auch der Beschaffungsebene berücksichtigt werden müssen. Werden auf der Bedarfsebene wichtige Kostenpunkte wie die Gartenanlage oder Erschließungskosten nicht berücksichtigt, entsteht im Endeffekt eine finanzielle Lücke. Und die kommt dem Bauherrn in der Regel teuer. Genauso schlimm sind Fehler, die auf der Beschaffungsseite gemacht werden. Mit dem finanziellen Bedarf, der genauen Auflistung der Punkte, die für die Errichtung des Hauses zu kalkulieren sind, beschäftigen sich spätere Kapitel. Hier soll zunächst von der Beschaffungsseite die Rede sein. Diese macht nicht aus Zufall den Anfang. Sie muss auch bei der realen Finanzplanung für das eigene Haus am Anfang der Überlegungen stehen. Den Ausgangspunkt aller weiteren Planungen für das Eigenheim sollte immer die Analyse der eigenen finanziellen Möglichkeiten bilden. Die erste Frage lautet: „Was können wir uns leisten.“ Sie steht vor der Frage „Was wollen wir haben.“ Stehen die finanziellen Grenzen fest, kann auf diesem Fundament das Haus geplant werden.

Kein Buch mit sieben Siegeln: Haushaltsführung

Der erste Schritt bei der finanziellen Hausplanung ist damit auch ein Schritt Haushaltsplanung. Was heißt das? Ganz einfach: Es muß ermittelt werden, was die eigene Haushaltsführung Monat für Monat kostet. In Zusammenhang mit den vorhandenen Einnahmen ergibt sich die Summe, die für die Finanzierung des gewünschten Hauses aufgewandt werden kann.

Eine ausschließliche, allein funktionierende Lösung für die Erfassung der Haushaltskosten gibt es nicht. Letztlich wird jeder Haushalt seine eigene Variante finden müssen. Einige Gemeinsamkeiten sollten aber in jedem Fall beachtet werden. So macht es Sinn, die eigenen Ausgaben in fixe und variable Kosten zu unterteilen.

Bei den fixen Kosten handelt es sich um Ausgaben, die immer wieder in fester Höhe auf die Familie zukommen, also zum Beispiel die Miete. Sie sollten in einer kleinen Aufstellung einmal aufgelistet werden. Ein gesonderter Teil der fixen Kosten sind Ausgaben wie Versicherungen, Vereinsbeiträge und andere Zahlungen, die nicht regelmäßig auftreten, sondern vielleicht vierteljährlich oder auch nur

einmal im Jahr. Diese können anteilig auf die anderen Monate des Jahres verteilt werden und lassen sich deshalb als Umlagekosten bezeichnen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist es sinnvoll, sie gesondert zu betrachten. Für diese Kosten lohnt sich die Anlage einer kleinen Tabelle für das ganze Jahr, aus der auf einen Blick ersichtlich ist, wann welche Zahlungen fällig werden. Eine solche Übersicht mindert auch den Überraschungseffekt, der immer dann entsteht, wenn wieder einmal „ohne Vorwarnung“, meistens wenn die finanziellen Mittel ohnehin gerade knapp sind, die Rechnung für eine Versicherung in horrender Höhe ins Haus flattert. Für die Umlage auf die einzelnen Monate rechnet man die Jahreszahlungen zusammen und teilt sie durch zwölf. Auf diese Weise erhält man einen monatlichen Wert, der den anderen Kosten zugerechnet werden kann. Dieses Verfahren mag zunächst sehr theoretisch erscheinen, macht aber Sinn, da die entsprechenden Versicherungsleistungen ja auch Absicherung für das ganze Jahr bedeuten. Im übrigen ist es durchaus auch in der Praxis sinnvoll, jeden Monat auf einem Sparbuch entsprechende Rücklagen für die Fälligkeit der Umlagekosten anzulegen.

Bei den variablen Kosten handelt es sich um Ausgaben von wechselnder Höhe wie Geld für Lebensmittel und Kleidung. Diese variablen Kosten lassen sich nur schwer im Haushalt schätzen. Sie sollten regelmäßig notiert werden. Am besten macht man sich eine solche regelmäßige Buchführung zur Gewohnheit. Zumindest aber sollte man die entsprechenden Kosten für einige Monate erfassen, um eine Basis für die Finanzierung des Hausbaus zu haben. Eine solche Auflistung der Zahlen bildet die wesentliche Basis, um einen Überblick über die finanzielle Situation zu erhalten. Und dieses Wissen wiederum ist Vorbedingung, um überhaupt sinnvolle Entscheidungen über Sparmaßnahmen, deren mögliches Potential oder eben auch die tragbare monatliche Belastung des Haushaltes durch Kreditabzahlungen zu treffen. Gleichzeitig sollte ein entsprechendes Erfassungssystem sich vom Umfang wie auch vom zeitlichen Aufwand her in vernünftigen Rahmen bewegen. Wie also lassen sich nun die Ausgaben idealerweise auflisten? Den Anfang macht dazu am besten ein kleines Notizbuch oder ein Kalender. Hier trägt man schlicht und einfach die täglichen Ausgaben ein. Die genaue Vorgehensweise bleibt dabei jedem selber überlassen. Entscheidend ist, dass für jeden Tag die ausgegebenen Geldbeträge

und die Warenbezeichnungen, für die das Geld ausgegeben wurde, notiert werden. Für viele Menschen hat es sich als besonders praktikabel erwiesen, dieses gleich nach dem jeweiligen Einkauf zu tun. Andere setzten sich jeden Abend fünf Minuten hin und listen die Zahlen kurz auf.

Es spricht nichts dagegen, diese Notizen handschriftlich zu machen. Beim Erfassen der Ausgaben ist es nicht nötig, allzu detailverliebt zu sein. Sinn der Notizen ist, am Monatsende zu sehen, wie hoch die Ausgaben für die verschiedenen Warengruppen waren. Dazu reicht es zum Beispiel nach dem Großeinkauf aus, die Ausgabe für „Lebensmittel“ zu notieren. Niemand braucht nach „Mehl, Milch und Bananen“ zu differenzieren. Neben den „Lebensmitteln“ haben sich in der Praxis Kategorien wie Benzin, Autoreparaturen, Kleidung, Körperpflege, Wohnung, Zeitungen, Bücher, Porto, Schreibtisch und Hobbys als sinnvoll erwiesen.

Jedem ist es natürlich freigestellt, für eigene Ausgaben und Vorlieben auch ergänzende oder ganz neue Rubriken hinzuzufügen. Wer viele und teure Hobbys pflegt, möchte vielleicht mehr Details notieren und kann entsprechend in „Modelleisenbahn“ und „sonstige Hobbys“ differenzieren, wer weniger liest führt Zeitschriften und Bücher zu „Literatur“ zusammen.

Beim Aufschreiben der notierten Ausgaben im Notizheft bleibt es natürlich nicht. Die Zahlen sollen in jedem Monat ausgewertet werden und fließen dafür in eine Monatsübersicht ein. Dabei handelt es sich im Grunde um nichts anderes als eine Tabelle, in der die notierten Zahlen jeden Tages übernommen und zusammengerechnet werden. Wenn auch theoretisch möglich, so ist es nicht besonders erfreulich, dieses an einem Tag jeweils zum Monatsende zu tun, da dann der in die Tabelle einzutragende Zahlenberg doch eine beträchtliche Größe erreicht haben kann.

Als sehr gutes Hilfsmittel bietet sich spätestens jetzt der Computer an, wenn die Zahlen nicht ohnehin auch schon im PC erfasst wurden. Es gibt zahlreiche Software-Programme, die extra für die Erfassung der Haushaltskosten ausgelegt sind. Aber auch „neutrale“ Kalkulationsprogramme können leicht dafür genutzt werden. Für die Monatsübersicht ohne PC eignen sich ein Block, ein Ordner oder auch eine Kladde sehr gut. Entsprechende Vordrucke gibt es auch im Schreibwarenhandel zu kaufen.

Zusammengefasst steht jetzt für die Erfassung der Kosten folgendes Instrumentarium zur Verfügung:

Kostenerfassung:

Erfassung der fixen Kosten
+ Erfassung der variablen Kosten
+ Umlagekosten
= Gesamte Ausgaben

Wie könnte jetzt die Erfassung der einzelnen Ausgabengruppen aussehen? Folgende Aufstellung mag als Muster gelten und ist beliebig individuell abwandelbar:

Fixe Kosten:

- Miete
- Nebenkosten
- Strom, Gas, Wasser bei direkter Abrechnung
- Kredit
- = **Summe der fixen Kosten**

Variable Kosten:

Transport/Mobilität

- Benzin
- Taxi
- Parken
- Mietwagen
- Öffentliche Verkehrsmittel/Bahn
- Flugtickets
- Kfz-Reparaturen/Wartung
- = **Summe Transport/Mobilität**

Lebensunterhalt

- Lebensmittel _____
 - Essen gehen _____
 - Kleidung _____
 - Körperpflege _____
 - Wohnung: Unterhalt, Möbel, Hausrat, Garten _____
- = **Summe Lebensunterhalt** _____

Hobbys

- Zeitungen _____
 - Bücher _____
 - Porto _____
 - Schreibtisch _____
 - Fotos _____
 - Geschenke _____
 - Kino / Kunst / Musik / Theater _____
 - Urlaub _____
 - Spiele _____
 - Sport _____
 - Musik _____
- = **Summe Hobbys** _____

Sonstiges:

- Telefon/Internet _____
- = **Summe gesamte variable Ausgaben** _____

Umlagekosten:

Aufteilung nach Monaten: Januar, Februar etc. Zu jedem Monat werden die Ausgaben eingetragen. Das können sein:

- Lebensversicherung _____
- Haftpflichtversicherung _____
- Kfz-Versicherung 1 _____
- Kfz-Versicherung 2 _____
- Hausratversicherung _____

- sonstige Versicherungen
 - Vereinsbeiträge
 - Rundfunkgebühren
 - Kfz-Steuer
 - geschätzte Nachzahlung Wohnungsnebenkosten
 - Mitgliedsbeiträge zum Berufsverband
 - Zeitungsabo
- = **Summe der Umlagekosten pro Jahr**
geteilt durch 12 = Anteil der Umlagekosten an den monatlichen Ausgaben.

Die entsprechenden Tabellen legt man sich - ob nun am PC oder in einer Kladde - für jeden Monat an. Die Angaben für die fixen Kosten und für die Umlagekosten müssen einmal erfasst werden und bleiben dann für lange Zeit unverändert. Mehr Engagement verlangen die variablen Kosten, bei denen - empfehlenerweise - wöchentlich die Ausgaben in die Tabelle eingetragen werden. Es ist weiter sinnvoll, sich einmal zum Monatsende hinzusetzen und die Zahlen zu einem Monatsergebnis auszurechnen. Auf einen Blick läßt sich dann ablesen, wieviel Geld im Monat ausgegeben wurde, wie hoch der Anteil der unveränderlichen, festen Kosten und wie groß der Posten der variablen Ausgaben ist. Die Aufstellung gibt außerdem Auskunft über die Höhe der Kosten für Lebensmittel, Benzin, Hobbys und der anderen Ausgabengruppen.

Das Ergebnis der entsprechenden Übersichten überrascht oft bei der ersten Auswertung. Grund ist, dass kaum jemand in allen Bereichen seine realen Kosten realistisch einschätzt. Meistens werden zum Beispiel die Kosten für Hobbies viel zu hoch vermutet, für das Auto und auch Lebensmittel dagegen zu niedrig angesetzt.

Um insbesondere bei den variablen Kosten verlässliche Daten über die Höhe der eigenen Ausgabe zu erhalten, sollte man die Erfassung der Ausgaben zumindest über einige Monate andauern lassen. Im Idealfall erfasst man seine finanzielle Situation im Haushalt ständig mit einem solchen System. Ergänzend zu den Ausgaben sollten natürlich auch die Einnahmen aufgelistet werden. Um den - dann schon recht guten - Überblick über die finanzielle Situation zu vervollständigen, fehlen nur noch folgende Aspekte: Sparguthaben

und Schulden. Beide Bereiche lassen sich auch recht unkompliziert in kurzen Tabellen erfassen, in denen auch in monatlichen Schritten auf den Sparguthaben der Zuwachs, bei den Verbindlichkeiten die Reduzierung notiert wird.

Was geschieht jetzt weiter mit den Zahlen und Fakten?

Zunächst einmal stellt die Einnahmenlinie in jedem Fall auch immer die Obergrenze für die möglichen Ausgaben dar. Idealerweise liegt der Grenzwert sogar noch niedriger, da ja in jedem Jahr auch besondere Kosten anfallen - insbesondere der Urlaub - die im Grunde auch auf alle Monate zu verrechnen sind. Es muss also in jedem Monat noch genug „Luft“ über den Ausgaben sein, um Geld für größere Zahlungen, die einmal im Jahr fällig sind, ansammeln zu können. Die dafür nötigen Gelder sollen als Rücklagen bezeichnet werden.

Beispiel:

Es stehen monatlich als Einkommen 2.250 € netto zur Verfügung. Der geplante Urlaub soll 2.500 € kosten. An sonstigen außergewöhnlichen Kosten sind 500 € zu erwarten. Insgesamt fallen 3.000 € an, für die Rücklagen gebildet werden müssen. Auf 12 Monate verteilt sind das je 250 €. Die monatliche Obergrenze für die Ausgaben liegt demnach - unter Berücksichtigung der nun ermittelten Rücklagen - bei 2.000 €.

Innerhalb dieser Grenze dürfen also fixe, variable und auch Umlagekosten liegen.

Wer größere Beträge mit dem Urlaubs- oder Weihnachtsgeld erwarten kann, hat durch diese Sonderzuzahlungen natürlich etwas mehr Reserve, um die Einmalzahlungen abzufedern.

Beispiel:

Die Ausgabengrenze im eben genannten Fall lag bei 2.000 €. Gibt es jetzt zusätzliche Einnahmen in Höhe von 1.200 € pro Jahr zum Beispiel als Urlaubsgeld, so sind das auf zwölf Monate verrechnet 100 € pro Monat. In diesem Fall liegt die monatliche Obergrenze für die Ausgaben also bei 2.100 €.

Systematisch sparen

Damit steht jetzt die finanzielle Ausstattung des eigenen Haushaltes fest. Auf dieser Basis kann systematisch die Finanzierung des geplanten Hauses werden. Im Idealfall beginnt man damit schon bei der Bildung des Eigenkapitals, wie es als Voraussetzung für die Finanzierung des eigenen Hauses zur Verfügung stehen muss.

Einmal angenommen, das Wunschhaus soll geschätzt 200.000 € kosten. Eine grobe Regel besagt, dass mindestens 20 Prozent des Preises als Eigenkapital vorhanden sein sollten. 20 Prozent - 40.000 € - sind damit ein Sparziel, das schon lange, bevor das eigentliche Bauvorhaben angegangen wird, feststeht. Einmal angenommen, 10.000 € sind bereits als Spargeld vorhanden, 10.000 € geben die Eltern dazu, bleiben also 20.000 €, die es anzulegen gilt. Wichtig ist jetzt der Zeitrahmen. Stehen für das Sparen fünf Jahre oder - umgerechnet - 60 Monate zur Verfügung, beträgt die Sparrate rund 333 € pro Monat. Auf Zinsen wurde verzichtet, um das Beispiel einfach zu halten. Sie würden das Eigenkapital erhöhen, was nur gut wäre. Beträgt die Obergrenze für die monatlichen Ausgaben wie im oben durchgerechneten Beispiel 2.100 €, so sind davon jetzt 333 € abzuziehen, denn dieses Geld wird ja in Zukunft per Dauerauftrag auf den entsprechenden Sparverträgen angelegt. Damit sinkt die Obergrenze für die monatlichen Ausgaben auf 1.767 €. Diese Marge darf im Haushalt nicht überschritten werden.

Vorgehen bei der Planung: Budgets bilden

Mit Hilfe der so gewonnenen Zahlen kann jetzt die Haushaltsführung auf eine sehr systematische Basis gestellt werden. Dazu wird das Geld, welches zur Verfügung steht, auf die einzelnen Ausgabenposten verteilt. Der Ist-Zustand bei den einzelnen Kosten ist ja bekannt. Jetzt geht es darum, die Soll-Kosten oder das Budget festzulegen, also zu schauen, wie die vorhandenen Mittel ausgegeben werden sollen. In diesem Fall stehen noch 1.767 € zur Verfügung. An den Fixkosten wird sich zunächst nicht viel machen lassen. Diese liegen - einmal angenommen - bei 767 €. Bleiben also noch 1.000 € übrig. 150 € monatlich müssen für die Umlagekosten zurückgelegt werden. Es verbleiben 850 €. Diese Summe kann für die variablen

Ausgaben verwendet werden. Sie stellt den monatlichen Etat dar. Mit dem Geld heißt es auszukommen, denn mehr ist nicht da. Die 850 € werden dazu jetzt auf die einzelnen Ausgabenposten in der Tabelle der variablen Kosten übertragen. Die Beträge stellen die jeweils maximale Ausgabenhöhe dar. Um die Zahlen immer im Blick zu haben, empfiehlt sich der Eintrag direkt in die Monatsübersicht - in einer Extra-Spalte oder -zeile. Das könnte dann - zum Beispiel in der dritten Woche eines Monats - so aussehen wie in der auf der nächsten Seite folgenden Tabelle dargestellt.

Wenn jetzt Woche für Woche die real angefallenen Ausgaben eingetragen werden, sieht man auf einen Blick, wie nah oder entfernt noch der Maximum-Wert ist. Das gewählte Beispiel zeigt in diesem Fall: Man hat noch Reserven. Entweder kann für den Rest des Monats noch kräftig Geld ausgegeben oder das gesparte Geld auf ein Sonderkonto „geparkt“ werden.

Damit liegt nun auch das Instrumentarium fest, um die Obergrenze für mögliche Kredite festzulegen, wenn die Ansparphase vorübergeht und der Bau des Hauses näherrückt. Die aufgenommenen Darlehn werden in Zukunft für den Haushalt, der sie aufgenommen hat, fixe Kosten darstellen. Sie müssen natürlich so bemessen sein, dass sie sich vom vorhandenen Einkommen abdecken lassen. Da nun bei allen vorhandenen Ausgabengruppen die tatsächlich auf den Haushalt zukommenden Kosten bekannt sind, dürften darüber hinaus keine finanziellen Überraschungen mehr auf die Bauherrnfamilie zukommen.

Ausgabenart	Ausgaben/Stand	Maximum
	€	€
Benzin	46	70
Parken	8	15
Autoreparaturen	0	40
Fahrkarten	8	26
Lebensmittel	189	367
Essen gehen	33	77
Kleidung	50	51
Körperpflege	20	26
Wohnung	15	51
Zeitungen	10	15
Bücher	9	26
Porto	5	15
Schreibtisch	8	10
Hobbys	26	61
Summe	427	850

Wie sehen die Zahlen in dem Beispielfall aus:

333 € spart der Haushalt monatlich an, um Eigenkapital für den Hausbau zu bilden. Diese 333 € entfallen nach Aufnahme der Kredite. Die fixen Kosten betragen vor dem Bau des Hauses 767 €. Die Miete macht davon 600 € aus. Diese entfällt ebenfalls. Dabei stehen jetzt für die Finanzierung 933 € zur Verfügung. Große Reserven sind damit nicht vorhanden. Gleichzeitig kann der Lebensstandard aber auch uneingeschränkt aufrecht erhalten werden. So sind zum Beispiel immer noch 2.500 € für den Urlaub einkalkuliert. Sollte es aus irgendwelchen Gründen für die Familie eng werden mit der Finanzierung, ließen sich hier Sparreserven mobilisieren.

Eigenkapital, Anspartechniken und Muskelhypothek

Man kann es drehen und wenden wie man will: Ohne Eigenkapital sollte man den Bau eines Hauses nicht in Angriff nehmen. Angebote, wie sie beizeiten in Zeitungsanzeigen zu lesen sind oder von

windigen Finanzberatern gemacht werden, die eine 100prozentige Finanzierung ohne Eigenkapital anbieten, sind schlicht unseriös, weil zu riskant, mit zu hohen monatlichen Abzahlungen verbunden und - vor allem - unter dem Strich mit sehr viel höheren Finanzierungskosten verbunden, als wenn mit genügend Eigenkapital finanziert worden wäre. Was aber ist genügend? Mindestens zwanzig Prozent der gesamten zu erwartenden Kosten sollten über Eigenkapital abgedeckt werden, lautet eine Regel für die Finanzierung des Hausbaus. Je höher das Eigenkapital ist, um so geringer werden anschließend zusammengenommen die Kosten für die Finanzierung des Hauses sein. Auf sehr sicheren Füßen steht eine Finanzierung, wenn der Anteil des Eigenkapitals 30 Prozent beträgt, ein 40prozentiger Anteil ist noch besser. Die positiven Konsequenzen eines möglichst hohen Eigenkapital-Anteils sollen einmal anhand eines kleinen Beispiels verdeutlicht werden.

Beispiel:

Einmal angenommen, die Gesamtkosten für den Bau des Hauses betragen 200.000 €. Wie sehen jetzt die Finanzierungskosten aus, wenn im ersten Fall 20 Prozent, also 40.000 € und im zweiten Fall 40 Prozent, 80.000 €, Eigenkapital vorhanden sind? Bei der ersten Variante müssen 160.000 € fremdfinanziert werden, bei der zweiten 120.000 €. Um das ganze Modell nicht unnötig zu verkomplizieren soll einfach einmal davon ausgegangen werden, dass das Fremdkapital als Hypothek bei der Bank aufgenommen wird. Der Zinssatz beträgt 5 Prozent, die Tilgung 1 Prozent. Es wird angenommen, dass der Zinssatz und die Höhe der Annuität über die gesamte Laufzeit gleich bleiben. Im ersten Fall sind insgesamt 184.731 € an Zinsen zu zahlen. Im zweiten Beispiel fallen 138.584 € Zinsen an. Der Unterschied: 46.183 €.

Sparen lohnt sich also, besonders dann, wenn es darum geht, Eigenkapital für den Hausbau zu mobilisieren. Die Finanzierungskosten machen auch deutlich, dass es immer lohnenswert ist, den Eigenkapitalanteil wenn möglich durch mögliche finanzielle Zuschüsse aus dem Familienkreis zu erhöhen. Leider ist das Ansparen von Geld eine recht mühselige Angelegenheit und - das liegt im Wesen des Sparens begründet - immer mit einem gewissen Konsumverzicht verbunden. Grundsätzlich sollte von daher