

# So lassen sich böse Überraschungen auf dem Weg ins Traumhaus vermeiden

PR

14. Oktober 2023



Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte, darf bei der Finanzierung einen wichtigen Punkt nicht außer Acht lassen: die Nebenkosten. Neben den eigentlichen Baukosten kommen auf angehende Bauherren in der Regel eine ganze Reihe an Ausgaben zu, die oftmals gar nicht oder zu knapp kalkuliert werden. Mit welchen Nebenkosten zukünftige Bauherren rechnen müssen, erklärt Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer. Dies ist eines der Themen in unserem monatlichen Bauen & Wohnen-Spezial.

*Diese Sonderveröffentlichung wird präsentiert von:*



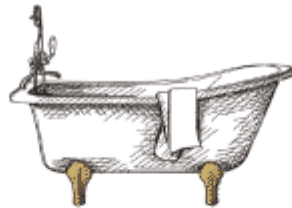
www.wohlschiessimmobilien.de  
78727 Oberndorf a.N. - Tel. 07423/5555

**3 Zimmer-ETW, 1. OG**  
**78727 Oberndorf/N-Oberstadt**



vermietet, ca. 90,34 m<sup>2</sup>  
Wfl., Bj. 1986, Elektro-Hzg.  
EA-B, 148,0 kWh/m<sup>2</sup>a,  
EEK: E, mit Balkon,

**179.500,- €**



# UnserBad


DESIGN | PLANUNG | UMSETZUNG

## UNSERE LEISTUNGEN:


- Komplettsanierungen
- Teilsanierungen
- Barrierefreier Umbau
- WC Sanierung
- Installationsarbeiten
- Badmodernisierung
- Badsanierung aus einer Hand
- 3D-Badplanung

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE  
KONTAKTAUFNAHME!**

**UnserBad GmbH**

 Hauptstraße 23, 78661 Böhringen

 [www.unserbad.de](http://www.unserbad.de)

 0179 499 8724

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**  
Wir, als erfahrenes Maklerbüro vor Ort, kümmern uns um alle Abläufe und bieten günstigste Konditionen

**RU**  
Immobilien 

07424/84653 [ruf.immobilien@t-online.de](mailto:ruf.immobilien@t-online.de)

## Bauen & Wohnen mit HolzLand Beha

Ihr Fachhandel - stark in Preis & Auswahl

Böden | Türen | Terrassendielen | Fassade | Plattenwerkstoffe | Holzbau u.v.m.

Beha Holz u. Bauelemente GmbH + Co.KG  
St. Nepomukstraße 2  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel. 0 77 21/5 60 51  
[info@holzland-beha.de](mailto:info@holzland-beha.de)

Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 7.30 - 18.00 Uhr  
Sa 8.30 - 12.30 Uhr

[www.holzland-beha.de](http://www.holzland-beha.de)

**HolzLand**  
**Beha**



# LEUCHSNER

Immobilien + Hausverwaltung

**Sie sind Kaufmann, Verwaltungsfachangestellter  
oder Immobilienfachwirt?**

Dann sind Sie bei uns genau richtig!

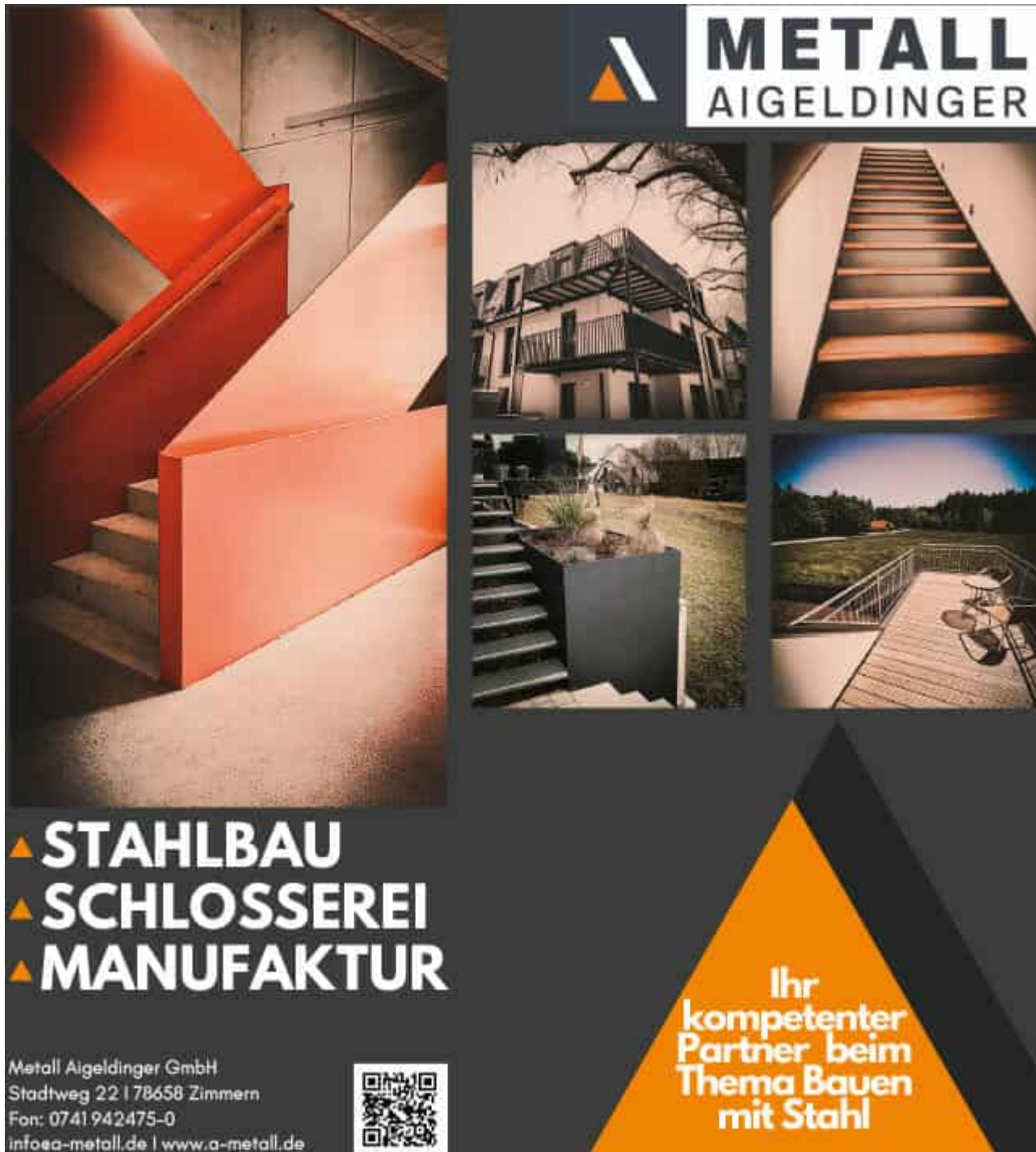
**Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir einen  
Hausverwalter m/w/d**

Bitte senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen.  
Wir freuen uns auf Sie!

info@immo-leuchsner.de

**Eisenbahnstraße 26 | 78628 Rottweil | FON 0741 34 89 96 92  
www.immo-leuchsner.de**






**METALL  
AIGELDINGER**

**▲ STAHLBAU  
▲ SCHLOSSEREI  
▲ MANUFAKTUR**

Metall Aigeldinger GmbH  
Stadtweg 22 | 78658 Zimmern  
Fon: 0741 942475-0  
infoea-metall.de | www.a-metall.de



Ihr kompetenter Partner beim Thema Bauen mit Stahl



**HEUTE GEDACHT  
FÜR JAHRE  
GEMACHT**



- ✓ Fenster
- ✓ Haustüren
- ✓ Insektenschutz
- ✓ Terrassen-  
Überdachungen
- ✓ Beschattungen
- ✓ Zimmertüren

SCHREINEREI KOPF  
Schmiedgasse 16 · 78727 Oberndorf a.N.  
☎ 0151 70106522  
info@schreinereikopf.com  
www.schreinereikopf.com

# www.siedlungswerk.de

Ihr sicherer Partner rund um die Immobilie



Siedlungswerk GmbH  
Geschäftsstelle Rottweil  
Hohlengrabengasse 6  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 94237-11



## Durch richtiges Heizen Energie und Geld sparen

**In der Heizsaison richtig heizen lohnt sich. Das spart Energie und Geld ohne Komfortverlust. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können mit einigen Tricks im Jahr bis zu 20 Prozent Heizkosten einsparen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin.**

Angesichts der immer noch hohen Energiepreise sind das in einer 100 Quadratmeter großen Wohnung bis zu 300 Euro jährlich – insbesondere in Häusern mit schlechtem Energiestandard. Die fünf effizientesten Maßnahmen sind: eine moderat eingestellte Raumtemperatur, die Anpassung der Temperatur an den Tageslauf, richtiges Lüften, die Vermeidung von Wärmestau und das Entlüften der Heizkörper. Wer noch mehr Energie und Heizkosten einsparen möchte, sollte auf eine energetische Sanierung setzen.

Rund 70 Prozent des Energieverbrauchs in Wohngebäuden hierzulande entfällt auf das Beheizen der Wohnung. Dabei gibt es ein großes Einsparpotenzial. In vielen privaten Haushalten sind 23 bis 24 Grad Raumtemperatur üblich. Dabei reichen oft 19 bis 20 Grad völlig aus. Das würde bis zu einem Fünftel Heizkosten einsparen. Als Faustregel gilt: In Häusern mit einem schlechten energetischen Zustand spart ein Grad Celsius weniger sechs Prozent Heizenergie ein.

### Nicht mehr heizen als nötig

Die passende Raumtemperatur einzustellen, ist daher besonders wichtig: In manchen Zimmern ist die Stufe zwei, in manchen die Stufe drei des Thermostatventils erforderlich. Aufenthaltsräume wie Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer benötigen eine maximale Temperatur von 19 bis 21 Grad Celsius. „Auf dem Thermostat ist das die Stufe drei“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Für weniger, kürzer oder nur zum Schlafen genutzte Räume reichen 16 bis 18 Grad aus. Das ist die Stufe zwei auf dem Temperaturregler am Heizkörper oder etwas darüber. In der Küche reicht die Stufe zwei ebenfalls aus, da hier durch das Kochen Abwärme anfällt. Im Bad wiederum ist auch die Stufe drei in Ordnung.

Beim Heizkörper-Thermostat beachtet werden sollte: Die Stufen eins bis fünf entsprechen der Zieltemperatur im Raum, nicht der Aufwärmgeschwindigkeit. Höhere Stufen heizen den Raum nicht schneller auf. Sie erwärmen den Raum lediglich auf häufig nicht notwendige höhere Temperaturen.

Sind die Bewohnerinnen und Bewohner einzelne Tage nicht da, reichen in allen Räumen rund 16 Grad aus. Wer über ein verlängertes Wochenende weg ist oder im Winterurlaub weilt, kann sogar auf bis zu 12 Grad absenken. Das entspricht der Stellung eins auf dem Thermostat. Kurz vor dem Verlassen des Hauses sollte

man es dann aber gut lüften, um die Feuchtigkeit aus dem Inneren des Gebäudes zu lassen. Vorsichtiger beim Absenken sollten diejenigen sein, die viele Pflanzen im Haus haben. Sie produzieren immer Feuchtigkeit.

## **Temperatur an den Tagesablauf anpassen: Runterdrehen und Nachtabsenkung**

Ein zusätzliches Einsparpotenzial liegt darin, die Zimmertemperatur an den eignen Tagesablauf anzupassen. Ist man nicht zu Hause, wird das Thermostat runtergedreht. Bei mehreren Stunden Abwesenheit heißt das Stufe eins bis zwei. Auch wenn man schläft, gilt es, die Heizung runterzudrehen. Hier bietet sich die automatische Nachtabsenkung an. Zu diesem Zweck stellt man die Heizung so ein, dass sie eine Stunde vor der Bettruhe von 20 auf 16 Grad runterregelt und eine Stunde vor dem Aufstehen wieder hochheizt. Die meisten Regelgeräte von Heizungsanlagen bieten diese Möglichkeit an.

Die Temperatur eine Stunde vor dem Schlafengehen abzusenken, lohnt sich. Die Heizkörper sind in dieser Stunde noch warm. Zudem dauert es auch noch eine Weile, bis der Raum spürbar abkühlt. Damit spart man Heizkosten und friert in dieser Zeit trotzdem nicht. Die nächtlichen Heizkosten können so um bis zu einem Viertel reduziert werden.

Dass das Aufheizen am Morgen oder nach Abwesenheit mehr Energie verbraucht, als vorher eingespart wurde, ist übrigens ein Mythos. Messungen belegen, dass der zusätzliche Energiebedarf beim Aufheizen zurück zur höheren Raumtemperatur geringer ist als die erzielte Energieeinsparung durch die mehrere Stunden dauernde Nacht- oder Abwesenheitsabsenkung. Das heißt: Die Einsparung beim Absenken ist größer als der Mehrbedarf beim Aufheizen.

Bedacht werden sollte: Beim Absenken der Raumtemperatur steigt die relative Luftfeuchtigkeit und damit das Schimmelrisiko. In Gefahr sind hier vor allem unzureichend gedämmte und nicht ausreichend gelüftete Gebäude. Bei sehr gut gedämmter Gebäudehülle und Lüftungsanlage besteht dieses Risiko nicht. Hier lohnen sich Nachtabsenkung und andere Einsparmaßnahmen aber auch nicht so stark. Gebäude mit einem hohen Energiestandard haben geringe Energieverluste und sparen bei gesenkten Innentemperaturen weniger Heizkosten ein.

## **Richtig lüften, Wärmestau vermeiden und Heizung entlüften**

Das Lüftungsverhalten spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, wenn man Energie sparen will. Gekippte Fenster sollten unbedingt vermieden werden. Zwar lassen sie frische Raumluft in die Wohnung, jedoch verschwendet man gleichzeitig teure Heizwärme. Fenster zu kippen, zieht den Luftaustausch unnötig in die Länge und sorgt dafür, dass in dieser Zeit auch die Wände um die Fenster auskühlen. Das entzieht den Räumen Wärme, die anschließend mit zusätzlicher Heizenergie wieder zugeführt werden muss.

Besser ist mehrminütiges Stoß- oder Querlüften. Die verbrauchte Raumluft wird so schnell gegen frische



Luft getauscht. Kurz darauf sind die Zimmer wieder wohlig warm. Am besten ist es, gegenüberliegende Fenster gleichzeitig weit zu öffnen. Besonders Küche und Bad sollten mehrmals am Tag einen solchen Durchzug erhalten, bei anderen Wohnräumen reicht das Lüften meist morgens, mittags und abends.

Zum effizienten Heizen gehört auch, dass sich die Wärme in der Wohnung gut verteilen kann. Dazu sollte man einen Wärmestau an den Heizkörpern durch zu nah platzierte Möbel oder überhängende Gardinen verhindern. Insbesondere am Anfang der kalten Jahreszeit lohnt es sich außerdem, die Heizkörper zu entlüften.



*Foto: Schwäbisch Hall*

## **Wie viel kostet eine Renovierung? Vom Dach bis**

## **zu den Bodenbelägen**

Viele Hausbesitzer spielen mit dem Gedanken, Dach und Fassade zu sanieren, mehr Wohnraum zu schaffen oder den Wärmeverlust zu reduzieren. Stellt sich die Frage: Wie lassen sich die Kosten für kleinere und größere Renovierungsvorhaben berechnen? Einen Überblick gibt Modernisierungsberater Thomas Billmann.

Bei den Kosten für das Renovierungsprojekt müssen die Bausubstanz, das geplante Konzept, erforderliche Genehmigungen und die Wohnfläche berücksichtigt werden – so lässt sich ein erster Überblick verschaffen.

### **Renovierung im Außenbereich: Dachdämmung, -ausbau und Fassade**

Mehr als 20 Prozent der Wärme in einem Einfamilienhaus gehen über das Dach verloren – eine Wärmedämmung, insbesondere des Dachs, kann hier Abhilfe schaffen. Für ein intaktes Dach bietet sich eine Zwischen- oder Untersparrendämmung an. Hat das Dach Schäden, ist eine effektive, aber teurere Aufsparrendämmung erforderlich. Es fallen ungefähr 140 Euro pro Quadratmeter Dachfläche für die günstige und 250 Euro für die teure Variante an. Die gute Nachricht: Der Staat fördert eine Dachdämmung mit bis zu 10.000 Euro.

Ein Dachausbau erschließt nicht nur ungenutzten Raum, sondern steigert auch die Energieeffizienz. Die erforderlichen Maßnahmen hängen von der geplanten Nutzung und dem Zustand des Dachgeschosses ab. Hausbesitzer sollten mit bis zu 1.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kalkulieren. Handelt es sich um energetische Maßnahmen, fördert der Staat.

Auch mit einer Außendämmung sparen Eigentümer Heizkosten ein. Hier bietet sich ein Wärmedämmverbundsystem oder eine Vorhangfassade mit Dämmung an. „Wichtig: Ein Sachverständiger muss das Projekt begleiten, damit die staatliche Förderung von bis zu 60.000 Euro pro Jahr genutzt werden kann“, erklärt Thomas Billmann.

Im Anschluss an eine Außendämmung wird häufig ein neuer Außenanstrich nötig. Silikat- oder Siloxan-Produkte sind wasserabweisend und stellen die Wetterbeständigkeit des Gebäudes sicher. Preislich liegt ein solcher Außenanstrich bei ungefähr 35 Euro pro Quadratmeter. „Eigenleistung lohnt sich hier eher nicht“, weiß der Experte. „Für ein gutes Ergebnis braucht es ein stabiles Gerüst und reichlich Übung.“

### **Renovierung im Inneren: Fenstertausch, neues Bad und Bodenbeläge**

Ein Fenstertausch ist nach 20 bis 30 Jahren meist unerlässlich. Die Berechnung der Kosten ergibt sich aus

Art, Größe, Verglasung und Anzahl der Fenster. Ist die Isolierung der Rahmen noch intakt, reicht es mitunter die Fensterflügel auszutauschen oder die Verglasung zu erneuern. Je nach Beschaffenheit fallen bei einem 1,5 Quadratmeter-Holzfenster Kosten ab 650 Euro plus Einsetzen und Abdichten an.

Eine Badrenovierung ist oft ein wesentlicher Teil der Modernisierung. Statt der teuren Komplettsanierung ist es günstiger, nur Fliesen, Sanitärmöbel oder Dusche auszutauschen. Hier liegt der Preis zwischen 1.000 und 3.500 Euro pro Quadratmeter. Eine barrierefreie Umgestaltung ist teurer, wird aber von der KfW gefördert.

„Bei der Kostenkalkulation neuer Bodenbeläge spielen der zu entfernende Belag, das gewünschte Material und der Untergrund eine Rolle“, erklärt Billmann. Neben den Kosten für die Verlegung sollten Eigentümer Kosten von sieben Euro je Meter für zum Beispiel Fußbodenleisten aus Holz einplanen.

Experten-Tipp: „Wer den Schwäbisch Hall-Rechner nutzt, kann die Kosten für Dachsanierung, Badrenovierung und Bodenerneuerung grob ganz einfach online bestimmen. Für eine genauere Kalkulation empfiehlt sich die Beratung durch einen Experten“, so Billmann.



*Grundstück gefunden, Kaufpreis und Baukosten sind fix – die Bauphase kann starten. Und die Nebenkosten? (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)*

## **Achtung Nebenkosten: Böse Überraschungen beim Hausbau vermeiden**

Das passende Grundstück ist gefunden, der Kaufpreis ist fix und die Baukosten sind kalkuliert – das Bauvorhaben kann starten. Aber halt, etwas fehlt! Beim Hausbau werden weitere Ausgaben notwendig: die Bau- bzw. Erwerbsnebenkosten. Wer diese in seiner Finanzierung nicht berücksichtigt, kalkuliert zu knapp. Das kann Bauherren früher oder später auf die Füße fallen. Welche Nebenkosten sie auf dem Schirm haben müssen, weiß Ralf Oberländer, Baufinanzierungsexperte von Schwäbisch Hall.

Baunebenkosten umfassen alle Kosten, die zusätzlich zu den Baukosten anfallen. Unabhängig davon, ob man ein Fertighaus oder mit einem Architekten baut, machen sie einen nicht unerheblichen Anteil der gesamten Kosten aus.

Die Faustregel besagt: Im Durchschnitt kann man mit Nebenkosten in Höhe von bis zu 15 Prozent der Gesamtkosten rechnen. Bei einem Neubau im Wert von 300.000 Euro wären das 45.000 Euro. Unvorhergesehene Ereignisse, wie Baugrunduntersuchungen oder der Abtransport von Altmaterial, können die Nebenkosten auf bis zu 20 Prozent treiben. „Genauigkeit ist entscheidend für den Erfolg des Bauvorhabens: Wenn angehende Bauherren die einzelnen Kostenpunkte sorgfältig planen und berechnen, steht am Ende eine passgenaue Baufinanzierung“, betont der Experte.

### **Welche Nebenkosten können auf Bauherren zukommen?**

Nebenkosten fallen in unterschiedlichen Phasen des Bauvorhabens an, die meisten jedoch vor der Bauphase:

Wird ein Makler in den Prozess eingebunden, ist die Maklerprovision zu entrichten. Ihre Höhe ist nicht gesetzlich geregelt, deshalb werden meistens zwischen drei und sieben Prozent des Kaufpreises veranschlagt. Ohne einen Notar findet kein Kauf statt. Der Notar übernimmt den Grundbucheintrag. Hierfür fallen Kosten zwischen 1,5 und zwei Prozent des Kaufpreises an. Wird ein Grundstück erworben, ist die Grunderwerbsteuer zu begleichen. Sie ist Ländersache – die Spanne reicht von 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises. Wer bauen möchte, benötigt eine Baugenehmigung. Zusammen mit dem Bauantrag fallen dafür rund zehn Prozent der Gesamtkosten an.

Bei noch nicht erschlossenen Grundstücken können ein amtlicher und ein objektbezogener Lageplan eingefordert werden – sie schaffen Rechtssicherheit und klare Besitzverhältnisse. „Wichtig: Nur mit einer professionellen Vermessung werden die Dokumente anerkannt. Die Kosten dafür liegen zwischen ein paar

hundert und etwa 3.000 Euro“, weiß Oberländer.

Liegt kein Bodengutachten vor, ist es ratsam, das nachzuholen. Darin werden wichtige Richtwerte wie z. B. die Versickerungsfähigkeit, Informationen zum Grundwasser, die Bodenklasse sowie seine Beschaffenheit ermittelt. Hier sollte mit Kosten ab fünf Euro pro Quadratmeter gerechnet werden. Bevor ein Grundstück bebaut werden kann, muss es erschlossen, sprich an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetzwerk angeschlossen werden. Die Gebühren sind unterschiedlich hoch; einkalkuliert werden sollten rund 10.000 Euro. Auch die Anschlusskosten für Strom, Wasser, Telefon bzw. Glasfaser und eventuell Fernwärme müssen berücksichtigt werden.

## **Wie lässt sich bei den Nebenkosten sparen?**

Insgesamt lassen sich Baunebenkosten nur in einem sehr geringen Maße reduzieren. Tipps gibt es aber: Wer nicht mit einem Makler zusammenarbeitet, muss keine Maklercourtage entrichten. Auch bei der Grunderwerbsteuer gibt es Einsparmöglichkeiten: Wenn man etwa ein Haus selbst bauen will, sollte man Grundstück und Immobilie getrennt kaufen. Erwirbt man beides von einem Verkäufer, zahlt man mehr Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus: Je mehr Eigenleistungen der Bauherr erbringt, desto geringer fallen die Baunebenkosten aus. „Allerdings sollten nur Leistungen in Eigenregie ausgeführt werden, die dies auch zulassen. Viele Arbeiten benötigen einen Experten. Dazu zählen Vermessungsarbeiten oder alles, was mit Anschlüssen zu tun hat. Hier ist es ratsam, auf örtliche Handwerker zurückzugreifen“, erklärt Ralf Oberländer.

Insgesamt hilft es, die Nebenkosten beim Hausbau großzügig zu kalkulieren. „Angehende Bauherren sollten sich vorher mit einem Berater zusammensetzen und eine umfassende Finanzierung planen, auch um die Möglichkeit einer Nachfinanzierung abzustecken, sollte die Kreditsumme doch nicht ausreichen“, rät der Experte.