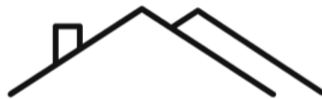


KOSTENLOSER LEITFADEN

WAS KOSTET EIN HAUSBAU WIRKLICH?

Die versteckten Kosten, die Bauherren oft erst nach dem Vertrag kennen.



LANGHOJER

Baubegleitung &
Immobilienberatung GbR

Muna & Fabio Langhojer · Langhojer Baubegleitung & Immobilienberatung GbR
www.langhojer-baubegleitung.de

www.langhojer-baubegleitung.de · Ihre Immobilie. Ihr Weg. Wir begleiten Sie.

EINLEITUNG

Der Hauspreis im Prospekt klingt verlockend. 350.000 € für ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus – das klingt nach einem klaren Budget. Was viele Bauherren erst im Laufe des Projekts merken: dieser Preis ist selten die ganze Wahrheit. Die tatsächlichen Kosten liegen in der Praxis häufig 20 bis 40 Prozent höher.

Dieser Leitfaden zeigt Ihnen, womit Sie wirklich rechnen müssen – bevor Sie unterschreiben.

1

DER HAUSPREIS – WAS DRINSTEHT UND WAS NICHT

Ein Festpreis beim Hausbau klingt nach Sicherheit. Aber schauen Sie genau hin: Viele Baubeschreibungen enthalten Begriffe wie "Ausbaustufe", "ohne Keller" oder "Eigenleistung vorgesehen". Jeder dieser Begriffe bedeutet: dieser Teil ist nicht im Preis.

Typische Posten die im Hauspreis oft fehlen:

- Bodenarbeiten (30.000-70.000€)
- Außenanlagen, Einfahrt, Terrasse (15.000–40.000 €)
- Küche (8.000–25.000 €)
- Carport oder Garage (10.000–30.000 €)
- Keller oder Bodenplatte (10.000-60.000€)
- Statik & Vermessung (3.000-15.000€)
- Innenausstattung über Standard hinaus (variabel)

...und einige weitere Kosten, die viele Bauherren und Bauherrinnen nicht auf dem Schirm haben.

2

GRUNDSTÜCKSKOSTEN – MEHR ALS NUR DER KAUFPREIS

Kostenart	Betrag
Grunderwerbsteuer Bayern (3,5%)	bei 120.000 € Grundstück: 4.200 €
Notar & Grundbuch	ca. 1,5–2% des Kaufpreises
Maklerprovision	bis 3,57% inkl. MwSt.
Vermessung	ca. 1.500–3.000 €
Bodengutachten	ca. 1.000–2.500 €
Erschließung	5.000–20.000 €

3

BAUNEKENKOSTEN – DER HÄUFIG VERGESSENE BLOCK

Baunebenkosten summieren sich schnell auf 15–20% der Bausumme:

Position	Kosten
Architekt / Bauleitung (falls nicht enthalten)	10.000–30.000 €
Statiker	2.000–5.000 €
Energieausweis (Pflicht)	300–500 €
Baugenehmigung	500–3.000 €
Baustrom & Bauwasser	1.500–3.000 €
Bauversicherungen	500–1.500 €

4

DER PUFFER – DEN SIE IMMER EINPLANEN MÜSSEN

Kein Hausbau läuft exakt nach Plan. Unvorhergesehene Kosten entstehen fast immer.

Bausumme	Empfohlener Puffer (15–20%)
300.000 €	45.000–60.000 €
400.000 €	60.000–80.000 €
500.000 €	75.000–100.000 €

Empfehlung: mindestens 10–15% der Gesamtbausumme als frei verfügbare Liquiditätsreserve – nicht als Kredit, sondern als echtes Eigenkapital.

5

BEISPIELRECHNUNG – WAS 350.000 € WIRKLICH KOSTEN

Position	Kosten
Hauspreis (schlüsselfertig)	350.000 €
Grundstück	120.000 €
Grunderwerbsteuer + Notar	8.000 €
Bodengutachten + Vermessung	3.500 €
Erschließung	10.000 €
Außenanlagen + Garage	35.000 €
Baunebenkosten	25.000 €
Finanzierungsnebenkosten	5.000 €

Puffer (10%)	55.000 €
Gesamtkosten realistisch	ca. 611.500 €

Aus 350.000 € werden schnell über 600.000 €. Wer das nicht von Anfang an einplant, gerät unter Druck.

Sie möchten Ihren Hausbau realistisch planen – ohne böse Überraschungen?

→ Jetzt kostenloses Erstgespräch vereinbaren:

info@langhojer-baubegleitung.de

Hinweis: Dieser Leitfaden basiert auf Erfahrungswissen und ersetzt keine rechtliche oder bautechnische Fachberatung.