

Kostengünstig neuen Wohnraum schaffen

Mit gezielten An- und Umbauten können Eigenheimbesitzer effizient zusätzlichen Wohnraum schaffen und Kosten sparen. Das GELD-Magazin zeigt, wie man so ein Projekt optimal plant und finanziert.

MICHAEL KORDOVSKY

Durch Zubauten oder Aufstockungen bestehender Häuser können einzelne Räume oder auch neue Wohneinheiten entstehen. Beliebt sind dabei Dachbodenausbauten oder gleich die Aufstockung des Einfamilienhauses um zumindest eine Etage. Verfügt der Garten über genügend Baufläche und besteht ausreichender Abstand zum Nachbarn wäre auch im Erdgeschoss ein Anbau denkbar. Entweder können die ergänzten Wohnräume mittels Durchbruch vom Bestandsgebäude erschlossen werden oder es erfolgt der Zubau einer eigenständigen Wohneinheit mit getrenntem Zugang.

Günstige Schaffung von Wohnraum

Abhängig von bautechnischen Übergängen, eingesetzten Materialien und notwendigen Anpassungen von Installationen kostet der Anbau eines Zimmers zwischen 1.500 und 4.000 Euro pro m². Die Errichtung eines gesamten Stocks kostet indessen – je nach Ausführung – zwischen 2.500 und 3.500 Euro pro m². Im Vergleich dazu liegen die Herstellungskosten eines durchschnittlichen Fertighauses mit einer Größe von ca. 150 m² zwischen 2.000 und 3.000 Euro pro m². Massivbauweise kann noch entsprechend teurer werden. Hinzukommen Grundstückskosten. Bei einem Preis von 200 Euro pro m² und einem Baugrund von 750 m² sind inklusive ca. zehn Prozent Nebenkosten bereits 165.000 Euro zu berappen und es kommen noch Baunebenkosten für Baubewilligung, Erschließung, Vermessung, Bodengutachten und Bauversicherung von beispielsweise insgesamt 20.000 Euro hinzu – dann kostet das

gesamte Fertighaus samt Grundstück zwischen 485.000 und 635.000 Euro.

Richtig finanzieren

Ein Umbau bzw. Anbau, aber auch ein Neubau eines Einfamilienhauses kann entweder über ein Baukonto oder optional gleich über einen Langfristkredit finanziert werden.

„Ein Baukonto ist dann sinnvoll, wenn der Kunde einen genauen Überblick über die Gesamtkosten von Beginn bis zum Abschluss des Vorhabens haben möchte, oder Fördermittel vorfinanziert werden müssen. Natürlich ist auch ein sofortiges Kreditkonto möglich, welches ebenfalls je nach Bedarf belastet werden kann. Dies macht man dann, wenn man sich etwaige langfristige Kreditkonditionen sofort absichern möchte“, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina und warnt: „In beiden Fällen ist es unumgänglich, Kostenvorschläge inklusive einer detaillierten Baukostenaufstellung vorzubereiten und der Bank vorzulegen. Bei den Kostenvorschlägen reichen die relevanten Gewerke, wobei ein Prozentsatz von mindestens 75 Prozent der Gesamtinvestitionssumme mittels Angeboten unterlegt werden sollte.“ Je besser der Kunde sich auf das Projekt vorbereitet, desto geringer werden die Baukostenüberschreitungs-Risiken. „Die Baukostenkontrolle ist auch für die finanzierende Bank von relevanter Bedeutung. Je ausführlicher und detaillierter die Unterlagen sind, desto eher wird die Bank eine Finanzierung befürworten“, so Draxl. Die Zinsen für An- und Umbau-Finanzierung sind in der Regel ident mit jenen bei Woh-

nungskäufen und liegen aktuell (per 20.10.) bei variabel ca. 5,25 Prozent p.a. und im Falle 20-jähriger Fixzinsbindungen bei 4,25 bis 4,50 Prozent. „Im Zusammenhang mit Wohnbaufördermitteln schreibt das jeweilige Bundesland der finanzierenden Bank vor, dass bestimmte Zinssätze nicht überschritten werden dürfen bzw. im Falle von Fixzinsangeboten diese mindestens mit einem 10-jährigen Fixzinssatz angeboten werden“, so Draxl.

Attraktive Förderungen

Förderungen erleichtern die Baufinanzierung, wenn man die Regeln kennt. Für Neubauförderungen zählt die Maximalfläche von 150 m². Der Antragsteller darf kein weiteres Eigentum besitzen und ein Einkommenslimit nicht übersteigen.

„Handelt es sich um ein bestehendes Objekt, das saniert wird, kommt meist eine Sanierungsförderung in Betracht. Im Falle eines bestehenden Objekts, das saniert und mit neuem Wohnraum erweitert wird, handelt es sich um eine Sanierungsförderung mit Erweiterung des Wohnraums. In beiden Fällen kann der Kunde zwischen einem Einmalzuschuss (EZ) im Schnitt von ca. 25 Prozent der förderbaren Gesamtkosten oder einem laufenden Annuitätzuschuss im Schnitt von ca. 35 Prozent der jeweiligen Annuität eines Bankkredites wählen. Der Annuitätzuschuss wird jedoch maximal auf zwölf Jahre gewährt und wird halbjährlich vom Land auf das Kreditkonto ausbezahlt“, erklärt Draxl.

Im Rahmen einer Sanierungs- und Erweiterungsförderung kann der Kunde optional auch eine Neubauförderung in Anspruch nehmen. Voraussetzung: Die neue Wohnnutzfläche muss mindestens 75 Prozent von der dann gesamt genutzten Wohnfläche betragen. „Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich dann um eine Eigenheimförderung oder um eine Förderung im Rahmen der verdichteten Bauweise handelt“, so Draxl. Wohnbauförderungen sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich und bei Detailfragen sollte die jeweilige Wohnbauförderstelle bei der Bezirkshauptmannschaft kontaktiert werden.



Das ist bei einer Aufstockung zu beachten:

- › Vor Baubeginn: Prüfung der Statik, erlaubte Gebäudehöhe sowie den Abstand zum Nachbargebäude und Baugenehmigung einholen.
- › Eventuell macht es bei älteren Gebäuden unter Förderaspekten Sinn, die Aufstockung mit einer Kernsanierung und/oder thermischen Sanierung zu verknüpfen.
- › Eine gute Trittschalldämmung sollte unter dem neuen Stockwerk den Geräuschpegel minimieren.
- › Nach Genehmigung sollten für das Projekt verschiedene Angebote und Kostenvorschläge für einzelne Arbeitsschritte eingeholt werden. Finanzierungsmöglichkeiten sollten ausgelotet werden und noch vor Baubeginn sollten nach Ausarbeitung eines Finanzierungsplans alle Förderungen beantragt sein.

Das ist bei einem Anbau zu beachten:

- › Vor Baubeginn: Verlauf von Baulandgrenzen, Abstand zu Nachbarn, Sickerlösungen für Regenwasser und bautechnische Übergänge prüfen sowie Baugenehmigung einholen.
- › Der Zubau kann von Familienmitgliedern bewohnt oder auch später einmal vermietet werden und ist somit vielseitig nutzbar.
- › Da die Bodenplatte ohnehin erforderlich ist, könnte sich, je nach Ausrichtung des Bestandsgebäudes, gleich ein zweistöckiger Anbau lohnen.
- › Nach erfolgter Baugenehmigung Kostenvorschläge für einzelne Arbeitsschritte einholen und Finanzierungskonzept unter Betrachtung der Förderungen erstellen. Förderanträge sollten vor Baubeginn gestellt werden.

„Ein Baukonto ist dann sinnvoll, wenn der Kunde einen genauen Überblick über die Gesamtkosten von Beginn bis zum Abschluss des Vorhabens haben möchte.“

Harald Draxl, Geschäftsführer bei Infina



Beispiel einer Sanierungsförderung

Förderbare Gesamtkosten: 100.000 EUR
Der Einmalzuschuss würde 25.000 EUR betragen.

Alternativ Annuitätzuschuss für einen 100.000 EUR-Kredit mit 12 Jahren Laufzeit; 4,5 % Fixzins und Monatsrate: ca. 900 EUR, davon waren 35 % ein Annuitätzuschuss von monatlich 315 EUR auf 12 Jahre. Das waren insgesamt 45.360 EUR.

Info: Die Finanzierung kann trotzdem auf längere Laufzeit abgeschlossen werden, wobei der AZ nur 12 Jahre gewährt wird.