

Der Weg zum perfekten Eigenheim

Träumen Sie auch von einem eigenen Haus mit Garten und Blick ins Grüne? Dann sind Sie nicht alleine. Vielleicht gehören Sie sogar zu jenen Glücklichen, für die sich die Chance ergibt, ein grosszügiges Baugrundstück direkt am Rhein oder mit Weit-sicht zu erwerben? Grossartig! – Doch welcher Weg zum perfekten Eigenheim ist der richtige für Sie?

Melinda Oswald

Zu Beginn Ihres Vorhabens sollten Sie sich folgende grundsätzliche Frage stellen: Nehme ich das Projekt Hausbau selber in die Hand oder vertraue ich die Erstellung meines neuen Zuhauses (fast) vollständig einem Experten an? Nicht selten geht es beim Hausbau um die grösste finanzielle Investition des Lebens, weshalb es sich ohne Zweifel lohnt, sich intensiv mit den Möglichkeiten und Risiken auseinanderzusetzen.

Das individuelle Haus

Wenn Sie ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Haus bevorzugen, Ihre eigenen Ideen einbringen, am Projekt aktiv mitwirken möchten und eine gewisse Flexibilität während des Baus bevorzugen – dann ist das Bauen mit einem Architekten genau das Richtige für Sie.

Bei dieser Variante entscheiden Sie sich aufgrund von Angebot, Empfehlungen und Sympathie für einen Architekten, der zu Ihnen passt. Er kennt sich bestens mit den geltenden Bauvorschriften und gesetzlichen Regelungen aus und plant Ihr Haus nach Ihren individuellen Wünschen. Er unterstützt und vertritt Sie bei der Einholung der Baubewilligung, beim Abschluss aller notwendigen Bauversicherungen und überwacht die Bauausführung sowie die Einhaltung der Termine. Doch auch wenn der Architekt als Ihr Vertreter auftritt – bei Problemen oder Unstimmigkeiten tragen Sie die Verantwortung. Dafür können Sie die Handwerker selber auswählen und Ihnen bekannte und vertraute Betriebe aus der Region berücksichtigen. Aus den vorliegenden Offerten wählen Sie die beste aus. Dadurch erhalten Sie einen transparenten Überblick über Ihre Kosten.

Flexibilität überlegt nutzen

Doch welche Rolle übernimmt Ihre Bank bei der Realisierung Ihres Traumobjekts? Idealweise entwickelt sie nicht nur gemeinsam mit Ihnen die passende Finanzierungslösung, sondern ist in allen Phasen als Beraterin und Ansprechpartnerin für Sie da. So sollte sie beispielsweise den im Vorfeld erstellten Baukostenplan (BKP) auf einzelne Positionen überprüfen und Sie darauf hinweisen, wo zusätzliche Reserven einzuplanen sind.

Der Architekt lässt sich seine Aufwendungen in Abhängigkeit der Baukosten oder mit einer Pauschale entschädigen – je nach Vertrag. Ein Fixpreis beziehungsweise ein Kostendach ist nicht garantiert. Mehrkosten, zum Beispiel für eine notwendige Hangsicherung, sind möglich und gehen vollumfänglich zu Ihren Lasten. Im Gegenzug sind Anpassungen, zum Beispiel des Badezimmers, zu einem späteren Zeitpunkt umsetzbar. Beachten Sie: Optimierungsmöglichkeiten während der Bauphase sind verlockend, sie verleiten aber oft zu Entscheidungen mit hoher Kostenfolge.

Tiefe Zinsen – Rückstellungen bilden

Mit dem Einzug in Ihr Traumhaus ist Ihr Projekt erfolgreich abgeschlossen – es ist Zeit, sich zurückzulehnen und Ihr Eigenheim zu geniessen. Was längerfristig bleibt, ist die Verschuldung. Nutzen Sie die Chance des aktuell tiefen Zinsniveaus und bilden Sie Rückstellungen, um sich unabhängiger vom Zinsniveau zu machen. Ein Zinsanstieg hätte immense Auswirkungen auf Ihr Haushaltsbudget. Mit Rückstellungen für Hypothekenrückzahlungen können Sie diese Folgen gezielt abfedern.



Melinda Oswald (Mitte) berät die Familie Erb aus Flurlingen bei der Finanzierung ihres neuen Zuhauses (Architektur Berger Hammann). BILD PROFIFOTO.CH / SCHAFFHAUSER KANTONALBANK

Achten Sie daher stets auf Ihr Budget. Nutzen Sie die Unterstützung von Fachpersonen, die für Sie die Rechnungen prüfen, mit dem Baukostenplan vergleichen und den finanziellen Überblick behalten.

Das schlüsselfertige Haus

Wer die Auseinandersetzung mit den vielen Aufgaben und die starke persönliche Involvement vermeiden möchte, ist besser beraten, mit einem Generalunternehmer zu bauen. Oft erstellen GU nicht nur ein einzelnes Haus, sondern auch grössere Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern. In einem ersten Schritt erwerben Sie in der Regel das Grundstück. Danach schliessen Sie mit dem GU einen Werkvertrag für ein schlüsselfertiges Haus zu einem Fixpreis ab. Damit delegieren Sie die Erstellung Ihres neuen Zuhauses vollständig an den Generalunternehmer.

Das Aufgabenspektrum des GU ist breit gefächert: Er trifft die Entscheidung, welche Subunternehmer mitwirken, er verhandelt die Preise der jeweiligen Arbeiten und gibt Ihnen das Budget für gewisse Detailpositionen vor (Auswahl Küche, Bad, Bodenbeläge etc.). Allfällige Mehrkosten für Sonderwünsche werden Ihnen weiterverrechnet. Darüber hinaus leitet er das gesamte Bauvorhaben – vom Einholen der Baubewilligung über die Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle bis hin zur Kontrolle von Kosten und Terminen. Im Fall von Kostenüberschreitungen trägt er die Verantwortung.

Im Rahmen des Werkvertrags erklären Sie sich mit einem Zahlungsplan mit mehreren Tranchenzahlungen einverstanden.

Je nach Baufortschritt, zum Beispiel nach Einbau des Unterlagsbodens, überweisen Sie die vereinbarte Tranche an den GU. Im Unterschied zum Architektenbau haben Sie nun keine direkte Kontrolle über die Bezahlung der einzelnen Arbeiten und keine Preistransparenz.

Risiken kennen, Verträge verstehen

Um die oft komplexen Vertragswerke zu verstehen, ist es wichtig, dass Sie einen kompetenten und zuverlässigen Partner an Ihrer Seite haben, der die Phasen und Risiken beim Hausbau kennt. Die Schaffhauser Kantonalbank arbeitet seit vielen Jahren mit den verschiedensten Generalunternehmern zusammen. Wenn es um den richtigen Umgang mit wichtigen Bau-themen oder die Klärung von zentralen Begriffen geht, helfen wir gerne weiter.

So sollten Sie erstens informiert sein über die sogenannte zweckgebundene Verwendung Ihrer Gelder. Denn mit einer Auszahlungskontrolle können Sie sicherstellen, dass Ihre an den GU überwiesenen Gelder zweckgebunden und ausschliesslich für Ihr Bauprojekt verwendet werden. Zweitens über die Bankgarantie: Diese gewährleistet die Fortführung beziehungsweise Fertigstellung Ihres Bauprojektes bei allfälliger Zahlungsunfähigkeit des GU. Ein weiterer wichtiger Fachbegriff ist das Bauhandwerkerpfandrecht. Denn bezahlt der GU die Handwerker nicht oder nicht vollständig, haben diese bis vier Monate nach Abschluss ihrer Arbeiten die Möglichkeit, ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch einzutragen. Dies belastet nicht etwa den GU, sondern Ihr Grundstück und damit Sie als Bauherrn. Der Handwerker lässt das Pfandrecht erst löschen, wenn er vollständig bezahlt wurde. Für Sie besteht damit die Gefahr, doppelt zu zahlen.

Der richtige Partner

Doch egal ob Sie sich für einen Architekten, einen General- oder Totalunternehmer oder einen Fertighausbauer entscheiden: Nehmen Sie sich Zeit für Ihre Entscheidung, holen Sie Referenzen ein und lassen Sie sich beraten. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserer Expertise zur Seite.

«Wir haben uns aufgrund der Flexibilität für den Bau mit einem Architekten entschieden. Auch die Handwerker selber auszuwählen und Unternehmen aus der Region zu berücksichtigen, war ein wichtiger Aspekt.»

Christoph Erb
Bauherr



Melinda Oswald
Kundenberaterin
Finanzierung
Private Kunden
Schaffhauser
Kantonalbank

Melinda Oswald ist in Berlingen am Untersee aufgewachsen. Sie wohnt heute in Stein am Rhein. Bei der Schaffhauser Kantonalbank berät und betreut sie seit acht Jahren mit viel Begeisterung Kunden rund um die Finanzierung von privatem Wohneigentum.

Ihre individuelle Baufinanzierung

Unabhängig davon, welche Variante des Bauens Sie wählen – holen Sie Ihren Bankberater frühzeitig ins Boot, damit er Ihnen Ihren finanziellen Rahmen aufzeigen kann. Zentral sind Finanzexperten, die sich für das Thema Bauen begeistern. Denn die Erarbeitung von Finanzierungsvarianten ist ebenso wichtig wie die Prüfung von Projektunterlagen und Kostenzusammenstellungen. Schliesslich ermöglichen Letztere wertvolle Rückschlüsse auf die Wiederverkäuflichkeit des Projekts und auf die Plausibilität des Bauvorhabens. Darüber hinaus sollten Sie so intensiv wie möglich vom Know-how Ihres Beraters oder Ihrer Beraterin profitieren.

Wussten Sie beispielsweise, dass:

- bereits erworbenes oder geerbtes Bauland als «hartes Eigenkapital» zählt?
- Sie Ihre Pensionskassengelder und Ihre Vorsorgegelder 3a für den Erwerb des Baulandes nur in Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt beziehen dürfen?
- mindestens 10% der Anlagekosten aus «harten Eigenmitteln» bezahlt werden müssen?
- aufgrund der tiefen Zinsen eine Hypothek besser geeignet ist als ein herkömmlicher Baukredit?

«Hartes Eigenkapital»:

- Erbvorbezug
- Barmittel
- Vorsorgegelder 3a
- Bauland

Nicht «hartes Eigenkapital»:

- Pensionskassengelder
- verzinsliche und/oder rückzahlungspflichtige Darlehen