

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Grundstück ist finanzierbar, das Haus noch nicht: Den ersten Erwerb am vollständigen Wohnprojekt prüfen

Welche Lücke kann eine getrennte Grundstücksfinanzierung im geplanten Hausbau verdecken?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Baugrundstück scheint finanzierbar. Der spätere Hausbau soll erst danach abschließend kalkuliert werden. Wenn beides wirtschaftlich zu einem gemeinsamen Wohnvorhaben gehört, musst du die erste Kapitalbindung trotzdem am Gesamtprojekt beurteilen. Eine Zusage für den Grundstückskauf bestätigt nicht automatisch das Geld für den späteren Bau.

Den gesamten Projektumfang festlegen

Erfasse Grundstück, Herstellung und alle für deinen konkreten Umfang erforderlichen übrigen Zahlungen. Offene technische oder rechtliche Voraussetzungen werden fachlich geklärt. Diese Seite beurteilt weder Bebaubarkeit noch einen konkreten Bauvertrag.

Für den Finanzierungsvergleich bekommen grobe Schätzungen einen anderen Status als bestätigte Angebote. Ein noch nicht belastbar definierter Hausumfang ist keine fertige Kostenbasis. Du kannst Varianten bilden, musst aber ihre Grenzen sichtbar lassen.

Eine fiktive Teilfinanzierung zurück in das Ganze setzen

Im Lernfall beträgt der bereits vollständig abgegrenzte Grundstücksbedarf 100.000 Euro. Für den übrigen angenommenen Bauumfang werden weitere 300.000 Euro benötigt. Das Gesamtprojekt verlangt damit 400.000 Euro. Tatsächlich nutzbare eigene Mittel betragen 50.000 Euro; als insgesamt mögliche Kreditsumme werden für den Fall nur 280.000 Euro angenommen. Es fehlen 70.000 Euro.

Für das Grundstück allein könnten 80.000 Euro Kredit und 20.000 Euro eigene Mittel zunächst ausreichen. Danach wären aber bereits 80.000 Euro der gesamten angenommenen Kreditmöglichkeit und 20.000 Euro Eigenmittel

verwendet. Für den übrigen Bau blieben 200.000 Euro Kredit und 30.000 Euro eigene Mittel, zusammen 230.000 Euro. Gegenüber 300.000 Euro Bedarf besteht weiterhin dieselbe Lücke von 70.000 Euro.

Eine unbestätigte künftige Zusage nicht doppelt zählen

Die spätere Finanzierung darf nicht nochmals mit der gesamten 280.000-Euro-Summe angesetzt werden, wenn der Grundstückskredit darin bereits enthalten ist. Ob tatsächlich weitere Mittel möglich wären, muss konkret geprüft und bestätigt werden. Das Beispiel gibt keine bankinterne Kreditgrenze vor.

Frage außerdem, welche Kosten das Halten des Grundstücks während einer Verzögerung auslösen würde und wie lang diese Phase überhaupt finanziert werden könnte. Ein später möglicher Verkauf des Grundstücks wäre ein eigener Weg mit ungesichertem Erlös, keine sichere Rückabwicklung des Anfangsschritts.

Die erste Bindung bewusst entscheiden

Vor dem Kauf sollte nachvollziehbar sein, ob das gesamte gewünschte Wohnvorhaben tragfähig finanzierbar ist oder welcher konkret geänderte Umfang verfolgt werden soll. Ein bloß noch offener Bauplan macht den Grundstückskauf nicht immer falsch. Er bedeutet aber eine eigenständige Kapitalentscheidung mit einer offen benannten Abhängigkeit.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstücksbedarf

Trag den vollständigen Bedarf für den Grundstückskauf samt Erwerbsnebenkosten ein.

02 / Bauumfang und Kosten

Trag den geplanten Hausumfang und die Kosten ein, jeweils als Schätzung oder bestätigtes Angebot markiert.

03 / Gesamtbedarf des Projekts

Rechne Grundstück, Bau und alle übrigen Zahlungen zusammen und trag die Summe ein.

04 / Verfügbare Eigenmittel

Trag ein, wie viel eigenes Geld tatsächlich nutzbar ist und wie viel davon das Grundstück schon bindet.

05 / Mögliche Kreditsumme gesamt

Trag die Kreditsumme ein, die die Bank für das ganze Vorhaben bestätigt, nicht nur für das Grundstück.

06 / Finanzierungslücke

Rechne Gesamtbedarf minus Eigenmittel und Gesamtkredit und trag den fehlenden Betrag ein.

07 / Kosten bei Verzögerung

Notiere, was das Halten des Grundstücks pro Monat kostet und wie lange du das tragen kannst.

08 / Nächster Schritt

Notiere, mit welcher Bank du das Gesamtprojekt vor dem Grundstückskauf besprichst und wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0108-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.