

Projektplan: 5-Wohnungen-Neubau mit Partnerin (Businessplan & Schritt-für-Schritt Anleitung)

Eckdaten des Projekts:

- **Ausgangslage:** Abriss eines geerbten Bestandshauses auf Tini's Grundstück und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit **5 Wohneinheiten** (vier Wohnungen à ca. 88 m² und ein Penthouse mit ca. 120 m²).
- **Eigentumsaufteilung:** Tini (Grundstückseigentümerin) soll **2 Wohnungen** erhalten; Du erhältst **3 Wohnungen** (inkl. Penthouse). Ziel ist eine klare Eigentumszuordnung jeder Wohnung nach Fertigstellung.
- **Finanzierung:** Geplant ist ein Baukredit von **750.000 €** (Sollzins ~2,2 %, anfängliche Tilgung ~2 % p.a.) unter Einbindung von **KfW-Fördermitteln** für energieeffizienten Neubau (zinsgünstiges Darlehen) ¹. Zusätzlich stehen etwa **200.000 €** als **Eigenkapital/Schenkung** (Unterstützung durch Deine Eltern) zur Verfügung.
- **Kostenschätzung:** Fertighaus (Holzständerbauweise) als **Rohbau** ca. 440.000 €, **Keller** ca. 150.000 €. Baunebenkosten (Abriss, Genehmigungen, Anschlusskosten) und **Innenausbau in Eigenleistung** werden durch das Eigenkapital und die Hilfe Deiner Eltern abgedeckt.
- **Ertragsperspektive:** Deine 3 Wohnungen haben nach Fertigstellung einen geschätzten Marktwert von ~**1,5 Mio €**. Geplante **Vermietung aller 3 Wohnungen**, mit **Mieteinnahmen ~5.000 €** pro Monat (durchschnittlich ca. 60.000 € p.a.). Damit können Zins und Tilgung des Kredits (anfangs ca. 31.500 € p.a.) gedeckt werden, Überschüsse dienen der Rücklage und Tilgung.
- **Planhorizont:** **Baubeginn Januar 2026**. Geplante **Halte- und Vermietungsdauer mindestens 10 Jahre**, um die Spekulationsfrist für einen steuerfreien Verkauf abzuwarten ². Zinsbindung des Kredits ebenfalls 10 Jahre; danach soll je nach Marktbedingungen eine **Refinanzierung oder Teilverkauf** einer Wohnung geprüft werden, um die finanzielle Situation zu optimieren.

Diese detaillierte Anleitung führt Dich Schritt für Schritt durch die Umsetzung – von der Planung über Bau und Vermietung bis zur langfristigen Finanzstrategie. Beachte, dass Du neben diesem Plan bei Bedarf Experten wie Architekten, Notare, Steuerberater und Finanzierungsberater hinzuziehen solltest, um die Detailfragen rechts- und fachgerecht zu klären.

Schritt 1: Projektplanung und Absprache mit Partnerin

Im ersten Schritt erstellt Ihr eine **klare Projektdefinition und Absprache** zwischen Dir und Tini über alle wichtigen Punkte, um Missverständnisse zu vermeiden:

- **Vision & Nutzung:** Legt gemeinsam fest, wie das neue Haus aussehen und genutzt werden soll. In Eurem Fall: Ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, das Ihr teilweise selbst nutzt (oder für Familie reserviert) und größtenteils vermietet. Definiert auch Anforderungen (z. B. gewünschter Energiestandard, Ausstattung, Aufzug ja/nein, Tiefgarage oder Stellplätze etc.).
- **Eigentumsverteilung & Gegenleistungen:** Dokumentiert genau, dass Tini das Grundstück einbringt und dafür zwei Wohnungen erhält, während Du die Finanzierung des Baus übernimmst und drei Wohnungen erhältst. Dieses **Tauschgeschäft** (Grundstück gegen Wohnungsanteile) sollte inhaltlich festgehalten werden, damit beide Parteien wissen, **wer was**

beiträgt und bekommt. Da Ihr (vermutlich) **nicht verheiratet** seid, ist es umso wichtiger, klare Vereinbarungen zu treffen, weil ohne Trauschein keine gesetzlichen Vermögensausgleich-Regeln greifen ³ ⁴ . Idealerweise sollen **beide Partner im Grundbuch** stehen – entweder zunächst gemeinsam am Gesamtgrundstück (mit Anteilsquote) oder später jeweils als Eigentümer ihrer Wohnungen ³ ⁴ .

- **Schriftliche Vereinbarungen:** Vereinbart schriftlich die **Eckpunkte der Kooperation**. Dies kann in einem privaten Partnerschaftsvertrag festgehalten werden (inkl. Kostenverteilung, Vorgehen bei unerwarteter Trennung/Tod, etc.) ⁵ ⁶ . In komplexen Fällen lohnt es sich, einen Anwalt oder Notar hinzuzuziehen, um einen rechtssicheren Vertrag (z. B. Partnerschaftsvertrag oder Gründung einer GbR) aufzusetzen ⁷ ⁸ . Ein solcher Vertrag klärt z. B. wer welche Kosten trägt, wie mit dem Kredit verfahren wird, und was im Falle einer Trennung geschieht, damit beide Seiten abgesichert sind.
- **Zeitplan grob abstecken:** Definiert einen **vorläufigen Zeitplan**. Beispiel: 2025 Planung und Genehmigungen, ab **Jan 2026 Abriss und Baubeginn**, Bauzeit etwa 12–18 Monate bis Rohbau steht, Innenausbau in Eigenregie evtl. weitere 12 Monate, sodass **Fertigstellung** Ende 2027 realistisch ist. Puffer für Verzögerungen einplanen. Die Vermietung könnte ab 2028 beginnen. Dieser grobe Plan wird in den nächsten Schritten weiter konkretisiert.

Tipp: Offene Kommunikation ist zentral. Klärt früh, ob Tini eventuell eine Wohnung selbst beziehen will oder alle vermietet werden, und ob sie sich an bestimmten Kosten beteiligt. Alle Erwartungen sollten ausgesprochen und dokumentiert sein. Je besser Ihr das Fundament Eurer Zusammenarbeit legt, desto reibungsloser lässt sich das Projekt umsetzen.

Schritt 2: Finanzierung und Budgetplanung

In diesem Schritt erstellst Du einen **Businessplan-Teil für die Finanzen**: Also eine detaillierte Budgetaufstellung und Sicherstellung der Finanzierung. Folgende Punkte sind wesentlich:

- **Kostenaufstellung:** Liste alle zu erwartenden **Kostenposten** auf. Dazu gehören: Abrisskosten (z. B. ~20.000–30.000 € für ein durchschnittliches Einfamilienhausabriss ⁹ , genaue Höhe hängt von Größe und etwaigen Schadstoffen ab), **Baunebenkosten** (Gebühren für Genehmigungen, Vermessung, Statik, Prüfenieur, Anschlüsse für Wasser/Strom/Kanal, Versicherung während Bau, etc.), **Kellerbau** (angeboten ~150.000 €), **Fertighaus Rohbau** (angeboten 440.000 €), **Innenausbau** (Materialkosten für Heizung/Sanitär, Elektro, Trockenbau, Böden, Bäder, etc. – hier planst Du dank Eigenleistung geringere Handwerkerkosten ein, aber Material und eventuell Fachhandwerkerstunden für kritische Arbeiten müssen einkalkuliert werden). Addiere einen **Puffer** (Reserve) von etwa 10–15 % der Bausumme für Unvorhergesehenes (Preissteigerungen, Zusatzarbeiten). Beachte, dass z. B. beim Abriss **40.000–50.000 € als Puffer** empfohlen werden, falls zusätzliche Auflagen auftreten ¹⁰ .
- **Fördermittel (KfW) einplanen:** Informiere Dich über passende **KfW-Förderprogramme** für Deinen Neubau. Für energieeffiziente Wohngebäude gibt es zinsgünstige Kredite, z. B. das KfW-Programm *Klimafreundlicher Neubau* (Programm 297/298), das Darlehen bis 150.000 € pro Wohneinheit bei effektiv ~1,3–2,1 % Zinsen (10 Jahre Zinsbindung) anbietet ¹¹ ¹² , sofern bestimmte Effizienzstandards (z. B. KfW-40 mit Nachhaltigkeits-Klasse) erreicht werden. Typisch werden KfW-Darlehen über die Hausbank beantragt. Die Kombination mit dem normalen Bankdarlehen senkt den durchschnittlichen Zinssatz und spart Euch viel Geld ¹ . Prüfe auch regionale Fördermittel oder Zuschüsse (z. B. für solares Bauen, ökologische Dämmstoffe, o. ä.). **Plane die Finanzierung so, dass das KfW-Darlehen frühzeitig beantragt wird**, meist noch **vor Baubeginn**, da die Bewilligung einige Zeit dauern kann und Nachweise (z. B. durch einen Energie-Effizienz-Experten) erforderlich sind.

- **Bankgespräch und Darlehenszusage:** Nimm frühzeitig Kontakt mit Eurer Bank oder einem Baufinanzierungsberater auf, um die **Finanzierung zu sichern**. Stelle einen **Finanzierungsplan** auf, der alle Mittelherkünfte zeigt: Eigenkapital (Deine Elternschenkung 200k, evtl. eigene Ersparnisse), KfW-Darlehen (z. B. 150k), Bankdarlehen (Restbetrag, z. B. 600k). Die Bank prüft die Tragfähigkeit (Euer Einkommen, Mieteinnahmenprojektion, Sicherheiten). Da das Grundstück Tini gehört, muss geklärt werden, wie die **Sicherheit für den Kredit** gestellt wird – vermutlich durch eine Grundschuld auf dem Grundstück. **Hinweis:** Entweder musst Du Miteigentümer des Grundstücks werden, oder Tini tritt als Mithaftende/Miteigentümerin auf, damit die Bank eine Grundschuld im Grundbuch eintragen kann. Klärt mit der Bank, welche Konstellation sie akzeptiert (oft wollen Banken beide Partner im Kreditvertrag ¹³, da zwei Schuldner mehr Sicherheit bieten). Bereite einen **Businessplan** für die Bank vor: Enthält Projektdaten, Kostenplan, Zeitplan, sowie Ertragsvorschau (Mieten). Zeige, dass die **Mieteinnahmen von ~5.000 €/Monat** ausreichend sind, um Zins+Tilgung (~2.600 €/Monat anfangs) zu bedienen und Rücklagen zu bilden – das gibt der Bank Vertrauen in die Wirtschaftlichkeit.
- **Eigenkapital und Schenkung:** Kläre die Details der **200.000 € Schenkung** Deiner Eltern. Wichtig: Schenkungen von Eltern an Kinder sind bis 400.000 € steuerfrei (Freibetrag alle 10 Jahre) – Deine geplanten 200k liegen darunter, also fällt **keine Schenkungssteuer** an. Halte die Schenkung schriftlich fest. Dieses Geld dient dann als **Eigenkapitalpuffer** für Ausbaukosten und unvorhergesehene Ausgaben, sodass der Kredit nicht höher ausfallen muss. Die Bank sieht es positiv, wenn ausreichend Eigenkapital eingebracht wird (vermindert das Finanzierungsrisiko).
- **Liquiditätsplan:** Stelle sicher, dass Du auch während der Bauphase liquide bleibst. Während des Baus fallen Zinszahlungen an (sobald Du Teilbeträge des Darlehens abrufst) und am Ende müssen evtl. noch **Bereitstellungszinsen** gezahlt werden, wenn der Kredit nicht komplett abgerufen ist nach 12 Monaten ¹⁴. Plane genug Puffer, um die Bauzeit zu überbrücken, bis Mieteinnahmen fließen. Eventuell kannst Du tilgungsfreie Anlaufjahre vereinbaren (manche Kredite bieten 1–3 Jahre Tilgungsfreiheit am Anfang ¹⁵), sodass in der Bauphase die finanzielle Belastung geringer ist.

Ergebnis dieses Schritts: Eine solide Finanzierungszusage und ein detaillierter Budgetplan. Du weißt jetzt, **wieviele Mittel insgesamt zur Verfügung stehen**, und dass die Finanzierung auf festen Beinen steht. Außerdem bist Du Dir über alle Kosten bewusst und hast Puffer eingeplant. Dieser Finanzplan wird später auch Teil Deines formellen Businessplans sein, um die Rentabilität zu belegen.

Schritt 3: Rechtliche Regelungen und Eigentumsaufteilung

Bevor der Bau startet, solltet Ihr die **Eigentums- und Rechtsfragen** klären, damit es später keine bösen Überraschungen gibt. Hier sind die Teilaspekte:

- **Grundbucheintrag und Grundstücksanteile:** Aktuell steht Tini allein im Grundbuch als Eigentümerin des Grundstücks. Damit Du Miteigentümer Deiner 3 Wohnungen werden kannst, gibt es gängige Vorgehensweisen: (a) **Gemeinsamer Grundbesitz als Bruchteilsgemeinschaft** – z. B. Tini 40 %, Du 60 % am gesamten Grundstück. Oder (b) zunächst verbleibt Tini alleinige Eigentümerin, und Ihr macht direkt eine **Teilung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)**, um separate Wohnungsgrundbücher zu erhalten, von denen dann 3 Dir gehören. Option (a) wird oft mit einer **GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)** kombiniert: Ihr gründet eine GbR, die als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird mit den jeweiligen Anteilen ¹⁶ ¹⁷. Option (b) erfordert, dass Tini als Grundstückseigentümerin eine **Teilungserklärung** erstellt (notariell) und Euch die Wohnungen überträgt. **Tipp:** Lass Dich von einem Notar beraten, welche Variante in Eurem Fall optimal ist – je nach Bundesland und steuerlicher Situation. Oft ist es **kostengünstiger**, zunächst beide gemeinsam Eigentümer zu werden (z. B. per Kauf von Anteil oder Einbringen von Eigenleistung gegen Miteigentum) und später im Zuge der Aufteilung jeder

seine Einheiten zuzuweisen ¹⁸ ¹⁹ . So kann Grunderwerbsteuer minimiert werden, wenn jeder letztlich etwa seinem ursprünglichen Anteil entsprechend Eigentum erhält ²⁰ ²¹ . Wichtig: **Ohne Grundbucheintrag kein Eigentumsschutz** – stelle also sicher, dass Du entweder über Miteigentum oder vertragliche Ansprüche abgesichert bist, bevor Du große Summen investierst ³ ⁴ .

- **Partnerschaftsvertrag/GbR-Vertrag:** Unverheiratet gemeinsam zu bauen ist riskanter ohne Vertrag, deshalb erstellt im Idealfall einen **Gesellschaftervertrag** (falls Ihr eine GbR gründet) oder einen detaillierten Partnerschaftsvertrag ⁵ ⁷ . Darin könnt Ihr u.a. regeln: die **Eigentumsanteile**, die **Kostenaufteilung** (wer trägt welche Baukosten? Falls Du z.B. mehr finanzierst, wird das berücksichtigt), was passiert bei **Kostenüberschreitung**, bei **Trennung** oder **Todesfall** eines Partners (Erben könnten sonst Ansprüche stellen – unverheiratete Partner haben keinen automatischen Erbanspruch ²²). Vereinbart auch, wie der **Gegenwert des Grundstücks** angerechnet wird – evtl. per Wertgutachten den Grundstückswert bestimmen und als Tini's Einlage festhalten, dem Deine Geldeinlage gegenübersteht. So lässt sich später nachvollziehen, dass z. B. Tini das Land eingebracht hat (Wert X €) und Du Y € an Baukosten, wodurch die Wohnungen verteilt wurden. Solche schriftlichen Festlegungen schützen beide Seiten.
- **Notarielle Vereinbarungen:** Ein Gang zum **Notar** wird nötig sein, sobald Eigentumsänderungen am Grundstück stattfinden. Sollte vereinbart sein, dass Du noch vor Baubeginn einen Grundstücksanteil erwirbst, muss ein Notar den Kaufvertrag beurkunden und die Auflassung im Grundbuch vollziehen. Beachte: Beim **Kauf eines Grundstücksanteils** fällt **Grunderwerbsteuer** an (in Hessen z. B. 6 %). Wenn dieser Anteil z. B. 60 % an einem Grundstück im Wert von 500.000 € ist, wären ~18.000 € Grunderwerbsteuer fällig – plane das ggf. als Nebenkosten ein. Alternativ kann eine **Schenkung** von Tini an Dich in Betracht gezogen werden, aber zwischen nicht Verheirateten liegt der Freibetrag nur bei 20.000 €, darüber würde **Schenkungssteuer (bis zu 30 %)** anfallen ²² . Daher ist Schenkung hier ungünstig; besser ist ein Verkauf zum fairen Anteilspreis, um Rechtssicherheit zu haben (auch die Bank sieht das lieber). Ein guter Notar kann Euch auch helfen, die spätere Teilungserklärung vorzubereiten. Oft wird diese **Teilungserklärung** entweder **vor Bau oder nach Fertigstellung** erstellt. Sie ist notwendig, **damit jede Wohnung ein eigenes Grundbuch bekommt** und als **Eigentumswohnung** klar definiert ist ²³ ²⁴ . Ihr müsst dafür Aufteilungspläne (Grundrisse jeder Wohnung) beim Notar einreichen. Die Teilungserklärung regelt auch, was Gemeinschaftseigentum ist (Treppenhaus, Dach, etc.) und welche Kosten wie verteilt werden ²⁵ ²⁶ . Plant die Erstellung der Teilungserklärung rechtzeitig ein – ohne sie könnt Ihr die Wohnungen nicht separat veräußern oder beleihen ²⁴ . Häufig wird empfohlen, die Teilungserklärung **erst kurz vor der Aufteilung/Auseinandersetzung** der GbR abzugeben, um in Kombination mit der Auflösung der Gemeinschaft steuerlich begünstigt Eigentum zu übertragen ²⁷ ²⁰ .
- **Versicherungen und Absicherung:** Überlege bereits jetzt, wie Ihr Euch **gegenseitig absichert**. Wenn Du den Kredit allein aufnimmst, aber Ihr beide Eigentümer seid, solltet Ihr z.B. eine **Risikolebensversicherung** für Dich abschließen, damit im Todesfall Tini nicht mit Schulden dasteht ²⁸ . Umgekehrt, wenn Tini einen Wert (Grundstück, Wohnungen) einbringt, sollte sie abgesichert sein. Solche Policen sind im gemeinsamen Hausbau durchaus üblich. Klärt auch, ob Ihr eine **Bauhaftpflicht** und **Bauleistungsversicherung** für die Bauphase abschließt (Schutz bei Unfällen auf der Baustelle, Vandalismus, Diebstahl von Baumaterial etc.). Diese Versicherungen sind wichtig und oft verlangen Banken eine Feuerrohbauversicherung ab Baubeginn.

Nach diesem Schritt sollten alle **rechtlichen Grundlagen** gelegt sein: Das Grundstück ist im Idealfall bereits in Eurem gemeinsamen Besitz (oder vertraglich abgesichert für Dich), die spätere Aufteilung ist geplant, und alle Vereinbarungen sind schriftlich fixiert. Damit vermeidet Ihr Streitigkeiten und rechtliche Fallen während des Projekts.

Schritt 4: Bauplanung und Baugenehmigung beantragen

Nun geht es an die konkrete **Planung des Gebäudes** und die Beschaffung der behördlichen Genehmigungen:

- **Architektenplanung:** Beauftrage einen **Architekten** oder nutze die Planungsabteilung des Fertighausherstellers, um detaillierte Baupläne zu erstellen. Da Ihr ein 5-Parteien-Haus baut, ist ein Architekt mit Mehrfamilienhaus-Erfahrung sinnvoll. Er wird zunächst eine **Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung** machen, um das Projekt durchzusprechen (Raumaufteilung, Gebäudegröße, Stellung auf dem Grundstück) ²⁹. Wichtig: **Prüfe den Bebauungsplan** Eures Grundstücks oder kläre mit dem Bauamt, **ob ein 5-Parteien-Haus zulässig** ist. Ein geerbtes Haus der Eltern war evtl. ein Einfamilienhaus – ein Neubau mit 5 Wohnungen könnte z. B. größere Kubatur oder zusätzliche Wohneinheiten bedeuten, die nur erlaubt sind, wenn das Gebiet entsprechend ausgewiesen ist. Liegt ein Bebauungsplan vor, halte Dich an dessen Vorgaben (Geschossanzahl, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachform etc.) ³⁰. Falls kein Bebauungsplan existiert, muss der Neubau sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen ³¹. Der Architekt hilft bei diesen Prüfungen. Eventuell ist eine **Bauvoranfrage** ratsam, um kritische Punkte vorab mit der Behörde zu klären ³². Sobald klar ist, was gebaut werden darf, erstellt der Architekt einen **genehmigungsreifen Bauentwurf** mit Grundrissen, Schnitten, Lageplan etc.
- **Statik und Fachplanung:** Parallel zur Architekturplanung müssen **Statikberechnungen** (Tragwerksplanung) für Keller und Haus gemacht werden. Gerade bei einem Fertighaus liefert der Hersteller meist statische Nachweise für das Haus; der Kellerbauer für den Keller. Zudem braucht Ihr Konzepte für **Haustechnik** (Heizung, Sanitär, Elektro). Diese Fachplanungen können vom Architekt koordiniert oder von Spezialisten erstellt werden. Insbesondere im Hinblick auf die KfW-Förderung muss ein **Energieberater** eingebunden werden, der berechnet, dass Euer Haus die Anforderungen (z. B. Effizienzhaus-Standard) erfüllt. Dieser kann beraten, welche Dämmung, Heiztechnik (z. B. Wärmepumpe, Solar) sinnvoll sind. Die Planung sollte zudem Brandschutz (5 Wohneinheiten → ggf. besondere Auflagen wie Brandschutztüren, Fluchtwege), Schallschutz zwischen Wohnungen und barrierefreie Zugänge (vielleicht Erdgeschoss rollstuhlgerecht?) berücksichtigen – diese Aspekte können im Genehmigungsverfahren relevant sein.
- **Bauantrag einreichen:** Sobald alle nötigen Pläne und Nachweise vorliegen, stellt Euer Architekt (als bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser) den **Bauantrag** bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ³³. Ihr müsst als Bauherrn mit unterschreiben ³⁴. Achtung: Da Tini Grundstückseigentümerin ist, muss sie als Bauherrin auftreten oder zumindest ihre Zustimmung schriftlich geben, falls Du als Bauherr auftrittst. Normalerweise wird der Grundstückseigentümer im Bauantrag benannt; klärt dies mit dem Architekten. Dem Antrag sind viele Unterlagen beizufügen (Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Statik, Wärmeschutznachweis, Nachweis der Grundstückseigentumsverhältnisse etc.) ³⁵ ³⁶. Reiche alles vollständig ein, um Nachforderungen zu vermeiden. Die **Gebühren** für die Baugenehmigung liegen oft bei **0,5–1 % der Bausumme** ³⁷ – bei ~590k Baukosten wären das ca. 3.000–6.000 €. Plane diese Kosten ein. Die Bearbeitungszeit kann **mehrere Monate** dauern (üblich 2–4 Monate je nach Behörde) ³⁸. Währenddessen kann man einige Vorbereitungen treffen, aber **mit dem Abriss und Neubau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung vorliegt** (ansonsten drohen Bußgelder oder sogar Baustopp und Rückbau) ³⁹.
- **Abrissgenehmigung:** Prüfe, ob Du für den Abriss des alten Hauses eine **Abbruchgenehmigung** brauchst. In vielen Bundesländern sind Abrisse kleiner Gebäude (unter ~300 m³ Volumen, entspricht ~120 m² Wohnfläche) genehmigungsfrei, aber darüber hinaus oft genehmigungspflichtig ⁴⁰. Selbst wenn keine explizite Abrissgenehmigung verlangt wird, musst Du der Behörde den Abbruch anzeigen. Frag beim Bauamt nach den lokalen Regeln.

Eventuell ist die Abrissgenehmigung Teil der Baugenehmigung (manchmal wird Abriss + Neubau in einem Antrag genehmigt). Wichtig ist, **keinen Abriss ohne behördliche Klarheit** durchzuführen, da alte Gebäude teils unter Bestandsschutz stehen oder Prüfungen (z. B. auf Asbest) erfordern ⁴¹ ⁴² .

- **Nachbarrechtliches:** Informiere frühzeitig die **Nachbarn** über das Vorhaben, insbesondere wenn Grenzabstände berührt werden oder eine Bauanzeige an Nachbarn erforderlich ist. Bei einem größeren Neubau könnte es Auflagen geben (z. B. Baugrubenabstand zur Nachbarbebauung, Gerüst über Nachbargrundstück etc.). Gutes Nachbarschaftsmanagement verhindert Einsprüche, die das Genehmigungsverfahren verzögern könnten.

Am Ende dieses Schritts solltest Du die **Baugenehmigung in Händen halten** – das grüne Licht, um loszulegen. Damit hast Du offiziell die Erlaubnis, das alte Haus abzureißen und das neue Mehrfamilienhaus zu bauen. Zudem hast Du genaue Ausführungspläne, die als Basis für die Umsetzung dienen. Jetzt geht's ans Eingemachte: die Realisierung auf dem Grundstück.

Schritt 5: Abriss des Altbaus und Vorbereitung des Grundstücks

Bevor neu gebaut wird, muss das alte Haus weichen und das Grundstück baureif gemacht werden:

- **Altbausanierung und Entkernung:** Beauftrage ein **Abrissunternehmen** oder falls möglich, übernehme Teile in Eigenleistung (z. B. Entkernung – Entfernen von Türen, Böden, nichttragenden Einbauten, um Kosten zu sparen). Kläre, ob **Schadstoffe** vorhanden sind (Asbest in alten Dächern oder Rohrisolierungen, alte Mineralwolle etc.). Solche Materialien müssen fachgerecht entsorgt werden. Das Unternehmen wird vor Abriss einen Entsorgungskonzept vorlegen. Entkernung und Schadstoffentsorgung kosten extra, sind aber nötig für Sicherheit.
- **Versorgungsanschlüsse kappen:** Vor Abriss müssen alle Versorgungsleitungen **stillgelegt** oder getrennt werden – Strom, Gas, Wasser, Telefon. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Versorgern. Plant ausreichend Vorlauf ein, da z. B. der Netzbetreiber den Strom abklemmen muss. Eventuell könnt Ihr während Bau einen **Baustromanschluss** und **Bauwasseranschluss** legen lassen, damit Ihr Strom/Wasser auf der Baustelle habt.
- **Abriss durchführen:** Das Abbruchunternehmen reißt das Gebäude maschinell ab. Stellt sicher, dass Ihr eine **Sicherung der Baustelle** habt – Bauzaun, Warnschilder – und dass für eventuellen Schuttcontainer im öffentlichen Raum eine Genehmigung eingeholt wurde ⁴³ . Während des Abrisses fällt viel Bauschutt an (bei einem EFH oft 300–400 m³) ⁴⁴ . Die Entsorgungskosten sind Teil des Angebots. Nach Abriss wird das **Kellergeschoss/Fundament** entfernt oder verfüllt, falls vorhanden. Achtet darauf, ob Ihr den alten Keller evtl. nutzen könnt. Manchmal kann es Kosten sparen, den Keller stehen zu lassen, aber oft ist er nicht passend oder in schlechtem Zustand. Dr. Klein Experten raten in der Regel, ein **neues Fundament** für den Neubau zu erstellen ¹⁰ – sprich, alten Keller raus und neuen bauen, da das Haus größer oder anders positioniert sein wird.
- **Baugrund vorbereiten:** Nach Abriss muss das Grundstück planiert werden. Gegebenenfalls sind **Erdarbeiten** nötig, z. B. Mutterboden abtragen, Baugrube für den Keller ausheben (kann mit dem Kellerbauer koordiniert werden). Prüft den **Boden gutachterlich**: Bei einem Kellerbau sollte ein Bodengutachten vorliegen (Tragfähigkeit, Grundwasserstand). Eventuell war das schon für den Bauantrag notwendig. Jetzt ist der Zeitpunkt, Baugrubenverbau oder Wasserhaltung vorzubereiten, falls Grundwasser hoch steht.
- **Baustraße und Kranstellplatz:** Richtet die Baustelle ein: Ein Platz, wo LKW anliefern können, evtl. eine geschotterte Baustraße aufs Grundstück, ein Stellplatz für einen Autokran (wird für Fertighaus-Montage benötigt). Organisiert Container für Abfall, einen Lagerplatz für Baumaterial. Auch **Toilette** für Bauarbeiter (Dixiklo) nicht vergessen – wird oft vom Bauunternehmen gestellt, aber aufstellen müsst Ihr es erlauben.

- **Timing beachten:** Plane den Abriss so, dass er **kurz vor Baubeginn** des Kellers abgeschlossen ist. Man zahlt sonst ggf. doppelt Bereitstellungszinsen, wenn die Finanzierung schon läuft. Allerdings solltest Du die Baugenehmigung vor Abriss haben (oder zumindest Abrissgenehmigung). Viele machen den Abriss im Herbst, um im Frühjahr mit Kellerbau zu starten, je nach Witterung. Da Ihr Januar 2026 beginnen wollt: Evtl. Abriss im Spätjahr 2025, sodass im Januar direkt mit dem Aushub begonnen werden kann.

Nach Schritt 5 ist das alte Haus Geschichte, und Ihr habt **ein freies Baugrundstück** mit vorbereiteter Baugrube. Die Voraussetzungen für den Neubau sind geschaffen. Jetzt kommt der spannende Teil – das neue Haus entsteht.

Schritt 6: Bau des Kellers und Aufstellen des Fertighauses (Rohbau)

In diesem Schritt wird das neue Gebäude physisch errichtet – vom Keller bis zum dachfertigen Rohbau:

- **Kellerbau:** Beauftrage einen **Tiefbau-/Kellerbauunternehmer** (falls nicht schon geschehen) für die **Baugrube und den Keller**. Dieser erstellt zunächst die Baugrube (Aushub) und dann die **Kellerfundamente, Bodenplatte und Kellerwände** (meist Beton). Achte darauf, dass die **Kellermaße exakt** zu den Vorgaben des Fertighaus Herstellers passen – eine enge Abstimmung zwischen Kellerbauer und Fertighausfirma ist nötig. Ggf. liefert der Fertighausanbieter auch Zeichnungen oder einen Planer für den Keller, damit alles passt. Während der Kellerbauphase sind auch **Anschlüsse** zu berücksichtigen: Lass **Leitungen legen** (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) bis in den Keller, bzw. Leerrohre dafür, damit später Anschluss ans öffentliche Netz möglich ist. Der Keller sollte eine **Abdichtung** gegen Feuchtigkeit erhalten (Weiße Wanne oder Abdichtungsbahnen, je nach Bodengutachten). Üblicher Zeitrahmen: einige Wochen für Aushub und Schalung/Betonierung, plus Aushärtezeit.
- **Baustellenkoordination:** Während Keller gebaut wird, plane zusammen mit dem Fertighausanbieter den **Termin für die Hausstellung** (Aufrichten des Holz-Fertighauses). Fertighausfirmen haben oft lange Vorläufe. Dein Haus könnte im Werk vorproduziert werden und an einem festgelegten Termin per LKW geliefert werden. Stelle sicher, dass bis dahin der Keller fertig und die Decke betoniert ist, so dass das Fertighaus darauf montiert werden kann. Organisiere einen **Autokran** für den Stelltermin (oft übernimmt das die Fertighausfirma im Paket). Prüfe die Witterungsvorhersage – Holzhäuser können auch im Winter gestellt werden, aber bei extremen Wetter muss man flexibel sein.
- **Rohbau (Fertighaus) aufstellen:** Am Tag der Hausaufstellung kommt ein Team der Fertighausfirma. In meist 1–2 Tagen wird das **Haus gestellt** – die vorgefertigten Wandelemente werden mit dem Kran auf den Keller gehoben und montiert, dann Geschossdecken, Dachstuhl etc. Nach wenigen Tagen steht der Rohbau im Holzständerwerk. Anschließend folgen **Dacheindeckung** (Dachziegel oder -abdichtung beim Penthouse, falls Flachdach), Fenstereinbau und Außenfassade (manchmal kommt die Fassade später, je nach Ausbaustufe). Ziel ist, das Haus **regendicht** zu bekommen (geschlossener Rohbau mit Dach und Fenstern) so schnell wie möglich.
- **Kontrolle und Abnahme:** Während und nach der Rohbauphase führe **Kontrollen** durch. Am besten ziehst Du einen **Bausachverständigen** hinzu oder nutze den TÜV-Bauservice, um sicherzustellen, dass alles fachgerecht ausgeführt wird. Prüfe die Maße der Räume, Lage der Sanitäranschlüsse etc. jetzt, wenn noch Korrekturen einfacher möglich sind. Nach Fertigstellung von Keller und Rohbau erfolgt in der Regel eine **Bauabnahme dieser Bauphase** (ggf. mit dem Fertighausanbieter). Dokumentiere eventuelle Mängel und lasse sie beheben, bevor Du vollständig zahlst.

- **Zahlungspläne:** Bezahle die Gewerke gemäß Vertrag und Baufortschritt. Üblich bei Fertighaus: Ratenzahlung nach Bauabschnitt (z. B. x % bei Vertragsunterschrift, Bodenplatte, Haus geliefert, Haus dicht, etc.). Gleiches gilt für den Kellerbauer. Verwende das Baukonto/Kredit entsprechend, und achte auf Nachweise für Deine Buchhaltung (später relevant für Abschreibungen und Gewährleistung).

Am Ende von Schritt 6 steht der **fertige Rohbau**: Das Gebäude steht äußerlich, mit Dach und Fenstern, und ist wettergeschützt. Der größte Teil der Konstruktion ist geschafft, aber innen ist noch viel zu tun (Rohinstallation, Ausbau). Durch die Fertigbauweise ging der Rohbau relativ zügig. Nun liegt vor allem Innenausbau – hier planst Du ja viele Eigenleistungen ein.

Schritt 7: Innenausbau in Eigenleistung



Abb.: Durch eigene Arbeit beim Innenausbau lassen sich Kosten sparen. Allerdings sollten nur solche Arbeiten in Eigenleistung durchgeführt werden, die Du fachgerecht ausführen kannst – für komplexe Gewerke zieht man besser Profis hinzu (z. B. Elektro-Endanschluss, Gas, Heizung).

Nun geht es an den Innenausbau der 5 Wohnungen. Hier kannst Du mit Unterstützung Deiner Eltern viel selbst machen, um Geld zu sparen, aber plane sorgfältig:

- **Technische Installationen (Rohinstallation):** Zunächst müssen alle **Leitungen und Anschlüsse** verlegt werden (Sanitärrohre, Heizungsrohre, Elektrokabel, Lüftung falls vorgesehen). Viele dieser Arbeiten erfordern Fachkenntnis und müssen nach VDE/Vorschrift ausgeführt werden. Empfehlenswert: Beauftrage einen **Elektroinstallateur** für den Hauptanschluss und Sicherungskästen und evtl. Grobverkabelung. Du kannst Schlitze stemmen und Kabel ziehen selbst machen, aber der Anschluss ans Netz und Zähler **muss durch einen eingetragenen Elektriker erfolgen** (gesetzliche Vorgabe). Ähnliches gilt für **Gas**-Installationen (falls Gasheizung, nur Meisterbetrieb darf Rohrleitungen verbinden). Bei Wasser/Heizung kannst Du mithelfen, aber Endmontage besser vom Installateur abnehmen lassen. Prüfe, ob Dein Fertighausanbieter gewisse Ausbaumaterialien oder Pläne mitliefert (z. B. Elektroplan). Halte Dich an diesen Plan, um nichts zu vergessen.
- **Heizung und Lüftung:** Installiere das Heizsystem (Wärmepumpe, Zentralheizung etc.) idealerweise mit Fachfirma. Wenn z. B. eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung geplant ist, könntest Du z. B. die **Fußbodenheizungsrohre** nach Anleitung selbst verlegen (viel Zeitaufwand, aber machbar), während die Firma die Verteilung und Inbetriebnahme übernimmt.

Lüftungsanlagen (Kontrollierte Wohnraumbelüftung) brauchen saubere Verlegung der Kanäle – auch hier kannst Du mitarbeiten.

- **Trockenbau:** Das Stellen von **Trockenbauwänden, Decken abhängen, Spachteln** – das sind Arbeiten, die man mit etwas Übung gut selbst erledigen kann. Achte auf Schallschutz (korrekte Dämmung in Wohnungstrennwänden). Plane hier genügend Zeit ein; 5 Wohnungen haben einiges an Wandfläche.
- **Estrich und Putz:** Entscheide, ob Du Estrich-Arbeiten selbst machst oder vergibst. Fließestrich im ganzen Haus sollte man eher eine Firma machen lassen (Materialanmischung, zügiges Arbeiten nötig). Innenputz der Wände – je nach Geschick: Du könntest Trockenbauwände nur spachteln/tapezieren, aber Mauerwerkswände verputzen erfordert Erfahrung. Evtl. hilft ein Stuckateur-Freund oder man macht nur in Kellerräumen eigenhändig.
- **Fliesen, Böden, Malerarbeiten:** Hier lässt sich gut sparen: **Fliesenlegen** in Bädern/Küchen kannst Du (mit Elternhilfe) eventuell selbst machen, wenn Erfahrung da ist. Übe vielleicht zuerst in einfachen Räumen. **Laminat/Parkett** verlegen oder Vinylboden in den Wohnräumen ist auch in Eigenregie machbar. **Malerarbeiten** (Grundieren, Spachteln, Streichen) sind zeitintensiv, aber kostengünstig, wenn selbst gemacht. Achte nur auf Sauberkeit, damit die Wohnungen am Ende hochwertig wirken.
- **Badausstattung und Endmontage:** Die **Sanitärendmontage** (WCs, Armaturen anschließen) erfordert Fachkenntnis, aber man kann es sich aneignen. Wichtig: Dichtigkeitsprüfungen der Leitungen durchführen (besser vom Installateur). Gleiches bei **Elektrik-Endmontage** (Steckdosen, Schalter anschließen kannst Du evtl. selbst, aber der Elektriker sollte den Verteiler und FI-Schalter montieren und alles prüfen). Letztlich brauchst Du einen **Elektro-Prüfprotokoll** für den Energieversorger, sonst gibt's keinen Stromanschluss ans Netz. Also zumindest Endabnahme durch den Elektriker.
- **Eigenleistung realistisch planen:** Sei ehrlich mit Dir selbst, **welche Arbeiten Du schaffst**. Innenausbau von 5 Wohnungen ist ein Mammutprojekt, insbesondere wenn man nebenbei evtl. noch einen Job hat. Organisiere Helfer (Familie, Freunde) und teile die Arbeiten sinnvoll auf. Was länger dauern kann, sind z. B. Spachtelarbeiten oder Bodenlegen – hier kannst Du in einer Wohnung nach der anderen vorgehen. Notiere Dir eine **Reihenfolge**: z. B. zuerst alle Sanitär- und Elektroinstallationen, dann Estrich gießen (falls Fußbodenheizung – muss alles rein, bevor Estrich kommt), dann Trockenbau schließen, spachteln, dann Heizung installieren, dann Fliesen in Bädern, dann Bodenbeläge, Türen einsetzen, am Ende Malerarbeiten. Halte Rücksprache mit evtl. beteiligten Handwerkern, damit die **Gewerke in richtiger Reihenfolge** ablaufen.
- **Qualität und Bauüberwachung:** Nur weil Du selbst baust, entbindet es nicht von **Baustandards**. Halte Dich an die Baupläne und Normen. Lass kritische Phasen von einem Fachmann begutachten (z. B. ein befreundeter Bauingenieur schaut mal auf die Abdichtung, ein Elektriker prüft Deine Verkabelung auf Fehler). Mängel im Innenausbau können später teuer werden (Wasserschaden bei unsachgemäßer Dichtung, Kurzschlussbrand bei Elektrofehler etc.). Also: bei Unsicherheit immer einen Profi fragen.
- **Budgetkontrolle:** Auch wenn Du Eigenleistung einbringst, führe Buch über alle **Materialkosten**. Für Deinen Businessplan und die steuerliche Abschreibung ist es gut, die Kosten pro Wohnung zu kennen. Materialquittungen aufheben. Vergiss nicht, dass Deine **Arbeitsleistung** zwar "kostenlos" ist, aber in der Bauzeit fallen trotzdem Lebenshaltungskosten an – plane finanziell und zeitlich ausreichend, damit Dir z. B. bei Verzögerungen nicht das Geld ausgeht. Im Notfall lieber mal einen Handwerker zunehmen, um Zeit zu sparen, bevor es sich endlos hinzieht.

Nach Schritt 7 sollten die Wohnungen **weitgehend fertig ausgebaut** sein. Im Idealfall hast Du nun ein Gebäude, das bezugsfertig ist: alle Böden, Bäder, Wände, Türen sind fertig, Heizung und Strom funktioniert. Eventuell sind Außenanlagen (Zuwege, Garten) noch zu erledigen, aber das Kerngeschäft Wohnen steht. Mache eine **Endbegehung** mit Deinem Architekten oder Sachverständigen, um sicherzustellen, dass keine gravierenden Mängel bestehen und alle Auflagen aus der Baugenehmigung

erfüllt sind (z.B. Nachweis über Dämmung, Solaranlage, etc., oft muss man der Behörde die Fertigstellung anzeigen und gewisse Nachweise liefern). Jetzt kannst Du zum nächsten Schritt übergehen: der offiziellen Aufteilung und dann der Vermietung.

Schritt 8: Aufteilung in Eigentumswohnungen (Teilungserklärung)



Abb.: Symbolische Darstellung der Aufteilung eines Hauses in einzelne Wohnungseinheiten. Eine notarielle Teilungserklärung legt fest, welche Räume zu welcher Wohnung gehören und regelt die Miteigentumsanteile am gemeinsamen Grundstück ²⁵ ²³ .

Da Ihr am Ende zwei Eigentümer für verschiedene Wohnungen haben wollt, müsst Ihr – falls nicht schon erfolgt – jetzt offiziell das Gebäude in **Wohnungseigentum** aufteilen:

- **Teilungserklärung erstellen:** Mit Fertigstellung (oder kurz davor) lässt Tini als ursprüngliche Grundstückseigentümerin eine **Teilungserklärung** nach §8 WEG beim Notar beurkunden ²³ . Falls Ihr dies schon vor Baubeginn vorbereitet habt, aktualisiert ggf. Pläne. In der Teilungserklärung werden **jede Wohnung und deren Zubehör** (Kellerraum, Stellplatz, etc.) genau bezeichnet, und es wird festgelegt, welcher Anteil am Gesamtgrundstück/Eigentum jeder Wohnung zugeordnet ist (z. B. Penthouse 25 %, jede 88 m² Wohnung 18,75 % usw., sollten zusammen 100 % ergeben). Außerdem enthält sie die **Gemeinschaftsordnung**, die Rechte und Pflichten der Eigentümer beschreibt (z. B. Kostenverteilung, Stimmrechte in Eigentümerversammlung) ²⁶ . Da Ihr nur zu zweit seid (Eigentümergeinschaft Tini und Du), könnt Ihr diese Regeln relativ einfach halten, aber Dinge wie Instandhaltungsrücklagen oder Verteilung der Versicherungskosten sollte man schon regeln. Wichtig: **Sondernutzungsrechte** definieren, falls z. B. Tini allein den Garten nutzen darf, oder Dir exklusiv ein Stellplatz gehört – dies muss in der Teilungserklärung formuliert sein ⁴⁵ .
- **Grundbucheinträge der Wohnungen:** Nach Beurkundung veranlasst der Notar die Anlage von **separaten Wohnungsgrundbüchern**. Es entsteht für jede der 5 Wohnungen ein eigenes Grundbuchblatt, in dem als Eigentümer entweder Tini oder Du eingetragen werdet, gemäß Eurer Vereinbarung. Beispielsweise: Wohnung 1 und 2 auf Tini, Wohnungen 3, 4, 5 auf Dich. Damit ist das Eigentum rechtlich eindeutig zugeordnet. Dieser Schritt ist entscheidend, denn erst jetzt hast Du **Alleineigentum** an Deinen 3 Wohnungen, das Du auch beleihen oder verkaufen könntest, ohne Tinis Zustimmung (und umgekehrt für ihre Wohnungen). Die Aufteilung muss so erfolgen, wie Ihr es wirtschaftlich vereinbart habt – notfalls gleicht einer dem anderen etwas aus, falls z. B. eine Partei wertmäßig etwas mehr bekommen sollte als ursprünglich angelegt (solche Ausgleichszahlungen sollten festgehalten werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden).

- **Steuerliche Aspekte der Aufteilung:** Wie bereits angesprochen, achtet darauf, **Grunderwerbsteuer** möglichst zu vermeiden. Wenn Ihr z.B. im Grundbuch schon beide als Miteigentümer standet, greift bei Zuteilung der Wohnungen ggf. §6 GrEStG, so dass jeder für „seinen Anteil“ keine weitere Steuer zahlt ⁴⁶ ⁴⁷ . Konsultiere im Zweifel einen Steuerberater oder den Notar dazu. Wichtig ist auch die **Umsatzsteuerfrage**: Bei rein privater Vermietung fällt keine Umsatzsteuer an, aber falls einer gewerblich handeln würde, wäre das ein Thema. Bei Euch ist es Privatvermietung, also unkritisch.
- **Gemeinschaft organisieren:** Nach WEG-Aufteilung bildet Ihr eine **Eigentümergeinschaft** (mit nur 2 Personen). Ihr müsst Euch über laufende Themen einigen: Wer kümmert sich um die Gebäudeversicherung, um Reparaturen, um die Buchführung der Mietverträge etc. Da Ihr praktisch alles unter Euch regelt, ist das unkompliziert, aber man sollte trotzdem eine **Gebäudeversicherung** fürs Mehrfamilienhaus abschließen (Feuer, Leitungswasser, Sturm, etc.) und die Kosten nach Miteigentumsanteilen teilen. Auch sollte man Rücklagen für Instandhaltung bilden – z. B. könnt Ihr vereinbaren, monatlich einen Betrag pro Wohnung zurückzulegen für zukünftige Renovierungen, Dachreparaturen etc., auch wenn es letztlich Euer beider Geld ist. Für den Businessplan kann man annehmen, dass ca. **10 % der Mieteinnahmen** als Instandhaltungsrücklage zurückgelegt werden (branchenübliche Kalkulation).
- **Formalitäten Abschluss:** Meldet den Abschluss der Bauarbeiten der Baubehörde, lasst eine **Schlussabnahme** machen, falls vorgeschrieben (manchmal muss ein amtlicher Gutachter die Wohnfläche prüfen oder ein Feuerstättenabnahme durch den Schornsteinfeger erfolgen, falls Kamin/Ofen da ist). Holt Euch die **Nutzungsfreigabe** für das Gebäude ein, sofern das Bauamt diese erteilt (in manchen Bundesländern braucht man eine formale Freigabe nach Fertigstellung). Jetzt seid Ihr bereit, das Haus zu nutzen wie geplant.

Nach diesem Schritt ist die Transformation vollzogen: Aus Tinis Grundstück mit altem Haus ist ein neues Fünf-Parteien-Haus geworden, in dem Ihr beide **jeweils Sondereigentum** an bestimmten Wohnungen habt. Der rechtliche Rahmen ist finalisiert, und Ihr könnt Euch nun als Vermieter betätigen.

Schritt 9: Vermietung der Wohnungen

Mit fertigen Wohnungen kannst Du nun Deine drei Einheiten **vermieten**, um die geplanten Einnahmen von ca. 5.000 €/Monat zu erzielen. So gehst Du dabei vor:

- **Mietstrategie festlegen:** Entscheide, ob Du **langfristig vermieten** möchtest (wie angegeben 10 Jahre+) oder ggf. eine Wohnung zwischenzeitlich selbst nutzen willst. Dein Plan ist 10 Jahre Haltezeit, also vermutlich alle vermieten. Überlege, ob Du bestimmte **Zielmieter** hast: z. B. Familien für die 88 m² Wohnungen, oder gut zahlungskräftige Mieter fürs Penthouse. Die Miete von ~5.000 € gesamt suggeriert ca. 1.500 € pro 88 m² Wohnung und 2.000 € fürs Penthouse, was je nach Lage realistisch sein sollte. Prüfe nochmal den **ortsüblichen Mietspiegel** in eurer Gegend, um sicherzugehen, dass die angesetzten Mieten marktgerecht sind. Falls das Haus sehr energieeffizient ist (KfW-Standard), kannst Du mit **geringen Nebenkosten** werben, was höhere Kaltmieten rechtfertigt.
- **Wohnungen möblieren oder unmöbliert?** Meist vermietet man unmöbliert in Deutschland. Stelle aber sicher, dass **Küchen** vorhanden sind – in Neubauten sind Einbauküchen oft gefragt. Kalkuliere, ob Du Küchen einbaust (Kosten pro Wohnung z. B. 5.000–10.000 €, die Miete kann dadurch etwas höher sein). Auch sonst: baue ggf. Außenanlagen (Terrasse/Garten für EG-Wohnungen), da attraktive Ausstattung gute Mieter bringt.
- **Mietersuche:** Schalte frühzeitig (evtl. kurz vor Fertigstellung) **Inserate** auf gängigen Plattformen (ImmobilienScout24, Immowelt, eBay Kleinanzeigen) mit Grundrissen und ansprechenden Fotos/Renderings. **Marketing** ist wichtig – präsentiere die Wohnungen als hochwertig und energieeffizient, mit Baujahr 2027/28. Du kannst auch lokale Netzwerke nutzen. In einer Phase,

wo Mieten gefragt sind, solltest Du genug Interessenten finden. Führe Besichtigungen durch (eventuell Musterwohnung, falls noch nicht alle fertig sind). Prüfe die Bonität der Kandidaten (Gehaltsnachweise, Schufa). **Wähle zuverlässige Mieter** aus, die langfristig mieten wollen.

- **Mietverträge:** Verwende rechtssichere **Mietvertragsformulare** (Haus & Grund Standardmietvertrag oder vom Eigentümerverband) für Wohnraum. Achte auf die korrekte **Befristung**, falls Du nur 10 Jahre vermieten willst und danach eventuell selbst nutzen oder verkaufen (eine Befristung muss begründet sein, z.B. Eigenbedarf in Zukunft, sonst sind normale Mietverträge unbefristet). Alternativ vermiete unbefristet, mit dem Wissen, dass Eigenbedarfskündigungen später möglich sind – allerdings mit Vorsicht und gesetzlichen Fristen. Lege die **Nebenkosten** um: Erstelle eine Betriebskostenabrechnung jährlich. Du wirst als Vermieter fungieren, musst also Nebenkosten (Grundsteuer, Versicherung, Müll, Wasser/ Abwasser, Hausstrom etc.) auf die Mieter umlegen. Da es 5 Wohnungen gibt, brauchst Du Wasseruhren pro Einheit oder Verteilschlüssel. Regle das in den Mietverträgen (z. B. Nebenkosten-Vorauszahlung pro Monat und jährliche Abrechnung).
- **Hausverwaltung organisieren:** Überlege, ob Du die Verwaltung selbst machst oder eine **Hausverwaltung** beauftragst. Bei nur 5 Einheiten und Dir als Hauptvermieter kannst Du viel selbst machen (Mieterkorrespondenz, Nebenkostenabrechnung mit Software, Hausordnung durchsetzen, Reparaturen organisieren). Da Tini auch zwei Wohnungen hat (die sie evtl. selbst nutzt oder vermietet), müsst Ihr euch abstimmen. Vielleicht kümmert sich jeder um seine Mieter, aber Dinge wie Treppenhausreinigung, Winterdienst müssen koordiniert werden. Ihr könnt einen **Reinigungsdienst** für Gemeinschaftsflächen engagieren und die Kosten aufteilen oder im Nebenkostenplan anteilig auf Mieter umlegen.
- **After-Rent Management:** Richte Konten ein, um **Mieteingänge zu überwachen**. Lege einen Teil der Mieten für Rücklagen zurück. Erstelle einen Plan für **Wartungen** (Heizung jährlich warten lassen, Rauchmelder prüfen etc.). Gerade in den ersten Monaten nach Erstbezug kann es Gewöhnungsprobleme geben (Geruch neuer Materialien, Nachjustieren von Fenstern). Sei als Vermieter präsent und Sorge dafür, dass sich die Mieter wohlfühlen – zufriedene Mieter bleiben länger und zahlen zuverlässig.

Wenn alles gut läuft, hast Du nach Schritt 9 alle drei Wohnungen vermietet und regelmäßige Mietzahlungen, die Deinen Kapitaldienst decken. Dein Businessplan tritt in die **Betriebsphase** ein: Nun fließen Einnahmen, und Du musst dich um den Erhalt des Objekts kümmern. In dieser Phase (die nächsten 10 Jahre) liegt der Fokus darauf, den Cashflow zu managen und etwaige Probleme der Vermietung zu lösen.

Schritt 10: Langfristige Finanzplanung und Optionen nach 10 Jahren

Ab Projektbeginn solltest Du auch den **langfristigen Horizont** im Blick haben. Du hattest erwähnt, für **10 Jahre zu vermieten** (Stichwort Spekulationsfrist) und eine Zinsbindung von 10 Jahren beim Kredit. Hier ist die Strategie für diesen Zeitraum und die Optionen danach:

- **Tilgungsplan überwachen:** Mit 2 % Anfangstilgung wird Deine Restschuld nach 10 Jahren noch erheblich sein (ca. 750k → ~550–600k Rest, grob geschätzt). Nutze freie Mittel, um ggf. **Sondertilgungen** zu leisten, falls erlaubt (manche Darlehen erlauben 5–10 % p.a. Sondertilgung ohne Gebühr). Jede Sondertilgung spart Zinsen. Andererseits, da Dein Zinssatz niedrig ist (2,2 %), könntest Du überschüssiges Geld auch in Rücklagen oder andere Anlagen stecken. Entscheide je nach Finanzlage.
- **Mieteinnahmen-Überschuss nutzen:** Die Differenz zwischen Mieteinnahmen (~60k p.a.) und Kreditbedienung (~31,5k p.a. anfangs, dann sinkend) sowie Bewirtschaftungskosten sollte

bewusst eingesetzt werden. Du wirst Nebenkosten haben (die größtenteils umlagefähig sind) und Instandhaltung (teils nicht umlagefähig). Nach Abzug aller Kosten bleibt vielleicht ein **Netto-Cashflow** von 10–15k € im Jahr. Diese kannst Du für **Tilgung oder Rücklagen** nutzen. Denke daran, dass nach 10 Jahren ggf. Renovierungen anfallen (Malerarbeiten, etc.), daher halte einen Teil liquide.

- **Steuerliche Optimierung:** In den 10 Jahren kannst Du von der **Abschreibung (AfA)** profitieren. Als Neubau kannst Du das Gebäude (ohne Grundstücksanteil) mit 2 % p.a. abschreiben, was Dein zu versteuerndes Einkommen mindert. Sammle alle Rechnungen, um die **Herstellungskosten** korrekt anzusetzen. Vielleicht lässt Du Dir vom Steuerberater einen **AfA-Plan** aufstellen. Zudem kannst Du Zinsen als Werbungskosten absetzen. Unterm Strich zahlst Du vermutlich wenig Steuern auf die Mieten in den ersten Jahren, da Abschreibung und Zinsen viel auffangen. Plan trotzdem für die Zeit nach ca. 10–15 Jahren: Dann sind die Zinsen evtl. geringer (durch Tilgung) und Abschreibung bleibt gleich, aber falls Du einen Verkauf planst nach 10 Jahren, fällt **keine Spekulationssteuer** auf Gewinne an ⁴⁸.
- **Ende der Zinsbindung – Refinanzierung:** Etwa 1 Jahr vor Ablauf der Zinsbindung (also 2034/35) solltest Du Dich um eine **Anschlussfinanzierung** kümmern. Prüfe die Marktzinsen: Wenn sie günstig sind, evtl. Forward-Darlehen schon vorher sichern. Dein Kredit wird dann z.B. noch 60 % der Immobilie entsprechen. Wenn die Immobilienpreise gestiegen sind, ist das Loan-to-Value Verhältnis besser, was Dir bessere Zinskonditionen einbringen kann. Du könntest auch überlegen, einen Teil der Schuld zu tilgen durch Verkauf einer Einheit. Das führt zum nächsten Punkt:
- **Option: Verkauf einer Wohnung nach 10 Jahren:** Nach Ablauf der 10-Jahres-Spekulationsfrist (plus einem Tag) kannst Du **steuerfrei** (im Privatvermögen) eine vermietete Immobilie verkaufen ⁴⁸ ². Du könntest bspw. das **Penthouse** verkaufen, falls dessen Wert stark gestiegen ist, und den Erlös nutzen, um den Kredit zu reduzieren oder komplett abzulösen. Überlege die pros und cons: Ein Verkauf bringt Dir auf einen Schlag Liquidität und verringert Verschuldung, aber Du verlierst die Mietquelle dieser Wohnung. Es kann sich lohnen, wenn z.B. die Zinsen 2036 sehr hoch geworden sind – dann könntest Du durch Verkauf die verbleibenden Kredite tilgen und hättest immer noch 2 Mieteinheiten schuldenfrei als Einkommen. Alternativ behältst Du alle Wohnungen, refinanzierst den Kredit und kassierst weiter Miete – das könnte langfristig noch lukrativer sein, falls Mieten steigen. Dein Businessplan sollte beide Szenarien durchspielen:
Variante A: Halten, Variante B: Teilverkauf. Schau, was finanziell mehr Sinn macht in der Prognose. Oft rechnet man mit Annahmen (z.B. Wertsteigerung 2 % p.a., Mietsteigerung 1–2 % p.a., Zinsniveau X). Wenn Du unsicher bist, halte Dir beide Optionen offen.
- **Langfristige Vermögensstrategie:** Denke auch an **Deine persönliche Lebensplanung**: Willst Du auf Dauer Vermieter von 3 Wohnungen sein? Wenn ja, plane, wie Du Instandhaltung langfristig managst (vielleicht größere Modernisierungen in 20 Jahren). Wenn nein, könntest Du in 10–15 Jahren überlegen, alle bis auf eine Wohnung zu verkaufen und vielleicht nur eine als Alterssitz oder Altersvorsorge zu behalten. Beachte bei Verkauf immer die Regelungen der Eigentümergemeinschaft – aber da es nur ihr zwei seid, könnt Ihr unkompliziert zustimmen, falls einer seine Wohnung an Dritte verkauft.
- **Exit-Strategie im Notfall:** Hab auch einen Plan B: Falls aus irgendeinem Grund die Vermietung nicht wie gewünscht läuft (z. B. Zahlungsprobleme, Leerstand) oder Eure Partnerschaft Änderungen erfährt, wie würde man vorgehen? Könntest Du im Notfall mit einer Wohnung weniger auskommen? Oder müsstest Du verkaufen? Solche Überlegungen gehören in einen vollständigen Businessplan unter *Risikoanalyse*. Dein großes Polster ist: Durch die Aufteilung in einzelne Wohnungen hast Du **Flexibilität** – Du kannst eine einzelne Einheit verkaufen ohne das ganze Haus aufzugeben, was ein Vorteil ist gegenüber einem ungeteilten Mehrfamilienhaus. Das reduziert Risiko und gibt Dir finanzielle Handlungsspielräume.

Abschluss: Nach all diesen Schritten hättest Du das Projekt erfolgreich realisiert – vom gemeinsamen Plan mit Tini, über Finanzierung, Bau und Vermietung bis hin zur nachhaltigen Bewirtschaftung. Wichtig

ist, **kontinuierlich den Plan zu überprüfen** und bei Bedarf anzupassen (Flexibilität). Halte Dich über aktuelle Förderungen, Zinsentwicklungen und Mietrecht schlau, um optimal zu handeln.

Fazit: Dein Vorhaben ist komplex, aber mit sorgfältiger Planung und Umsetzung machbar. Du hast am Ende ein neu gebautes 5-Parteien-Haus, in dem Ihr beide Wohneigentum besitzt. Durch Mieteinnahmen werden die Schulden getilgt, und Euer Vermögen wächst über die Jahre. Bleibe organisiert, scheue Dich nicht, Fachleute hinzuzuziehen, und behalte rechtliche sowie finanzielle Rahmenbedingungen stets im Blick. So wirst Du Schritt für Schritt vom Abriss des alten Elternhauses bis zur erfolgreichen Vermietung und darüber hinaus alle Herausforderungen meistern. Viel Erfolg!

Quellen: Die obigen Schritte und Ratschläge wurden unter Rückgriff auf Fachinformationen zusammengestellt, u. a. zu rechtlichen Aspekten beim Bauen ohne Trauschein ³ ⁴, zur Finanzierung mit KfW ¹ ¹¹, zu behördlichen Abläufen (Bauantrag, Genehmigung) ³³ ³⁵, zum Abriss und Neubau-Tipps ³⁰ ¹⁰ sowie zur Aufteilung in Wohnungseigentum ²³ ²⁴. Diese gewährleisteten, dass der Plan **aktuelle Anforderungen** und **Best Practices** berücksichtigt. Bitte beachte, dass für detaillierte Entscheidungen (Notarvertrag, Steueroptimierung, konkrete Förderanträge) eine individuelle Beratung ratsam ist. Viel Erfolg bei der Umsetzung! ⁴⁹ ²

¹ ¹¹ ¹² ¹⁴ ¹⁵ KfW Förderung 2025: Darlehen & Zuschüsse einfach erklärt

<https://hypofriend.de/de/kfw-foerderungen.atp>

² Spekulationssteuer bei Immobilien | Sparkasse.de

<https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-veraeusern/spekulationssteuer.html>

³ ⁴ ⁵ ⁶ ⁷ ⁸ ¹³ ¹⁶ ¹⁷ ²² ²⁸ ▷ Unverheiratet ein Haus bauen: Das müssen Sie beachten

<https://www.musterhaus.net/ratgeber/hausbau-unverheiratet>

⁹ ¹⁰ ³⁰ ³¹ ⁴⁰ ⁴² ⁴³ ⁴⁴ Haus abreißen und neu bauen: Tipps, Hinweise und Kosten

<https://www.drklein.de/haus-abreißen.html>

¹⁸ ¹⁹ ²⁰ ²¹ ²⁷ ⁴⁶ ⁴⁷ ⁴⁹ Grunderwerbsteuer | BLOMBERG München

<https://www.blomberg-legal.de/2023/04/24/grunderwerbsteuer/>

²³ ²⁴ ²⁵ ²⁶ ⁴⁵ Teilungserklärung: Inhalte, Kosten und Streitfälle

<https://www.drklein.de/teilungserklaerung.html>

²⁹ Mehrfamilienhaus bauen: Was du beachten musst - Wohnglück

<https://wohnglueck.de/artikel/mehrfamilienhaus-bauen>

³² ³³ ³⁴ ³⁵ ³⁶ ³⁷ ³⁸ ³⁹ Bauantrag - Mehrfamilienhaus Bauen & Kaufen

<https://www.mehrfamilienhaus-bauen.net/bauantrag/>

⁴¹ Abriss einer Bestandsimmobilie | www.tc.de - Town & Country Haus

<https://www.tc.de/kosten-abriss-haus.html>

⁴⁸ Spekulationssteuer beim Verkauf einer Immobilie

<https://www.rosepartner.de/spekulationssteuer-immobilie-haus-verkauf.html>