

Tipps zur Vorgehensweise beim Bau eines schlüsselfertigen Hauses

Sie möchten ein Haus bauen?

Damit Ihr Traumhaus nicht zur Kostenfalle wird oder Sie Opfer von unseriösen Anbietern werden, sollten Sie sich vor Vertragsabschluss sehr gut informieren. Zum einen erkennen Sie eher Probleme und überteuerte Angebote, zum anderen wirken Sie auf Finanzierer und Bauunternehmen kompetent und selbstbewusst.

Als informierter Bauherr haben Sie die Fähigkeit, in Gesprächen Ihre Wünsche (sei es bei der Finanzierung oder beim Hausbau selbst) so zu spezifizieren, dass Sie passende und vor allem vergleichbare Angebote erhalten. Nur so macht eine Anfrage bei mehreren Anbietern überhaupt Sinn.

Bei einem derart großen Projekt wie einem Hausbau reicht es nicht aus, ein paar Checklisten oder Internetseiten anzusehen. Ernsthafte Vorbereitung erfordert das Lesen von Büchern!

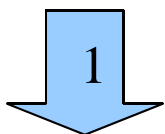
Im Gegenzug werden Sie weniger kostspielige Fehler machen und bessere Konditionen bei Banken und Bauunternehmen aushandeln – im Wert von mehreren Tausend Euro. Sie werden bei Ihrer Vorbereitung einen hervorragenden „Stundenlohn“ haben....

Unsere Planungshilfen helfen Ihnen dabei, strategisch vorzugehen.

Wir empfehlen Ihnen einige gut strukturierte Bücher, deren Inhalte wir Ihnen im Groben vorstellen. Wir selbst haben dieses Konzept für unseren Hausbau erarbeitet und erfolgreich eingesetzt.

Mit unserer Kostenkalkulations-Datei haben Sie Nebenkosten, die gerne vergessen werden, sicher im Griff. Diese Checkliste können Sie für Ihr Haus dann mühelos anpassen.

Da Ihr Projekt „Traumhaus“ zunächst recht unübersichtlich erscheint, haben wir dieses in Projektschritte unterteilt. So können die einzelnen Schritte einfacher abgearbeitet werden. Wir können hier nur Hauptthemen kurz streifen. Genaue Informationen zu den genannten Büchern finden Sie am Ende dieses Ratgebers.



Bedarfsermittlung

Vergleichen Sie Ihre aktuelle Wohnsituation mit Ihren Wünschen an ein Haus. Wie viele Räume benötigen Sie? Welche Anforderungen werden an welchen Raum gestellt?

Wird es ein Reihenhaus? Doppelhaushälfte? Einfamilienhaus?

In welcher Gegend soll das Haus stehen? In der Stadt oder auf dem Land?

→ [Buchtipp: Richtig bauen: Planung](#)



Entwickeln eines Grundrisses (zunächst im Groben)

Hier ist es hilfreich, Musterhausausstellungen zu besuchen und sich als interessierter Kunde Kataloge geben zu lassen. Sie können sich vorab gegen eine geringe Gebühr bei www.musterhaus-online.de den jeweiligen Musterhauskatalog der großen Ausstellungen zuschicken lassen. Dort ist jedes ausgestellte Haus mit Grundriss vorgestellt.

→ **Buchtipp: Richtig bauen: Planung**

→ **Buchtipp: Attraktiv bauen mit kleinem Budget**



Grobe Kostenrechnung mit Kassensturz

Jetzt geht es um die generelle Frage „Wieviel Haus können Sie sich überhaupt leisten?“

Hierzu wird das gesamte Vermögen sowie die monatlichen Einkünfte den laufenden Kosten gegenüber gestellt und die mögliche monatliche Belastung ermittelt.

→ **Buchtipp: Immobilienfinanzierung**

Anhand der Preisliste eines schlüsselfertigen Fertighauses, den Grundstückspreisen, die Sie bei der Stadt erfragen können, sowie [unserer Kostenkalkulations-Datei](#) können Sie eine erste Grobabschätzung vornehmen, wie weit Ihre Wünsche von Ihrem Budget abweichen. (Der Preisunterschied zwischen einem guten Fertighaus und einem Massivhaus ist minimal.)

Eine gewisse Ernüchterung ist hier normal. Eine detaillierte Kostenrechnung wäre jetzt noch zu früh. Falls die Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit zu groß ist, sollten Sie sich Gedanken machen, ob Sie mit weniger Platz auskommen können und kleiner bauen können oder statt einem freistehenden Einfamilienhaus lieber ein Reihenhaus wählen.

→ **Buchtipp: Attraktiv bauen mit kleinem Budget**

→ **Buchtipp: Richtig bauen: Planung**



4

Entscheidung über Planungs- und Baupartner

Sie haben nun konkrete Vorstellungen von Ihrem Haus und den finanziellen Erfordernissen.

Jetzt stellt sich die Frage, ob Sie ein...

- Haus mit Grundstück vom Bauträger kaufen möchten
- Fertighaus vom Fertighaushersteller kaufen möchten
- Haus vom Architekt individuell planen lassen und dieses samt seinen Gewerken zum Bau ausgeschrieben wird
- usw.

Sie sollten in Ihre Entscheidung einbeziehen, welche Gewerke Sie in Eigenleistung durchführen möchten und wie individuell Ihr Haus werden soll.

→ [Buchtip: Richtig bauen: Planung](#)

Im o.g. Buch werden die Varianten kurz erläutert. Nach dieser Entscheidung richtet sich die weitere Vorgehensweise.

Ggf. steht der Kauf eines Baugrundstücks an.

→ [Buchtip: Richtig bauen: Planung](#)

Finanzierung und Versicherungen:

→ [Buchtip: Immobilienfinanzierung](#)

Jeweils vertiefende empfohlene Literatur:

→ [Buchtip: Bauen mit dem Bauträger](#)

→ [Buchtip: Kauf und Bau eines Fertighauses](#)

→ [Buchtip: Planen und Bauen mit dem Architekten](#)

5

Detailierung der Wünsche zu Heizung und Wärmedämmung

Ein kostenintensiver Baustein des Hauses ist die Heizung. Die BAFA fördert bestimmte Heizungssysteme mit Zuschüssen. Damit eng verbunden ist die Frage, welche KfW-Energieeffizienzklasse Sie erreichen möchten. Abhängig davon gewährt die KfW-Bank günstige Darlehen. In diesem Zuge wird der Aufbau der Außenwand, die Dachdämmung und die Fensterverglasung ein Thema.

Ein Beratungsgespräch mit einem Energieberater (siehe www.bafa.de) ist an dieser Stelle empfehlenswert.

→ [Buchtip: Ratgeber energiesparendes Bauen](#)



6

Erstellen einer Spezifikation zur Angebotseinholung

Sie haben jetzt einen Wunschgrundriss für Ihr Wunschhaus, Sie wissen welches Heizungssystem und welchen Wandaufbau Sie bevorzugen.

Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, sich in Beratungsgesprächen mit mehreren Bauunternehmern die Meinung der Experten zu holen. Zur Vorbereitung sollten Sie sich im Bekanntenkreis und der Nachbarschaft bzw. in Neubaugebieten nach den Erfahrungen mit verschiedenen Bauunternehmen umhören. Diese Referenzen schützen Sie vor einem teuren Fehlgriff.

Ein Beratungsgespräch kann nur so gut sein wie seine Vorbereitung. Nichts ist für einen Bauunternehmer lästiger, als wenn er dem Kunden die Informationen und Wünsche einzeln „aus der Nase ziehen“ muss. Es empfiehlt sich, alle Wünsche und gewonnenen Daten in einer Spezifikation zusammen zu schreiben, die dann gemeinsam besprochen werden kann. Logischerweise ergeben sich nach jedem Gespräch Änderungen, die Ihre Spezifikation wachsen lassen. Sie werden bei jedem Gespräch dazu lernen! Es empfiehlt sich ferner, einen Ordner mit allen Dokumenten und Daten (z.B. zum Grundstück) dabei zu haben. Dies vermittelt dem Bauunternehmer den Eindruck eines gut informierten Kunden, was sich preissenkend auf das nachfolgende Angebot auswirkt.

→ [Buchtip: Ratgeber energiesparendes Bauen](#)

Als Basis zur Spezifikationserstellung eignet sich das Kapitel „Die Baubeschreibung“ aus :→ [Buchtip: Richtig bauen: Planung](#)

7

Aufbau einer detaillierten Kostenkalkulation

Sie haben nun verschiedene Angebote von Bauunternehmern erhalten und ausgewertet. Wenn Sie den Projektschritt „Erstellen einer Spezifikation zur Angebotseinholung“ sorgfältig vorbereitet haben, basieren die Angebote auf der gleichen Spezifikation und weichen nur geringfügig ab. Die Abweichungen müssen mit Kosten bewertet werden.

Eine zentrale Aufgabe ist nun das Erstellen einer Kostenzusammenstellung, mit der Sie einerseits die Angebote untereinander vergleichen können und andererseits die Gesamtprojektsumme incl. Nebenkosten (wie Garage, Garten, Küche, Möbel,....., Finanzierungskosten, Notar, Steuern, Versicherungen usw.) erfahren.

Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des Eigenkapitals und der

möglichen monatlichen Belastung die „effektiv erforderliche Darlehenssumme“

→ [Buchtip: Immobilienfinanzierung](#)

→ [unsere Kostenkalkulations-Datei](#)



Finanzierung des Bauvorhabens

Die Gestaltung und die Kondition der Baufinanzierung ist einer der größten Hebel zur Einsparung von Kosten. Hier gilt es sehr gut informiert und vorbereitet zu sein und viele verschiedene Institute zu vergleichen.

→ [Buchtip: Immobilienfinanzierung](#)

Tipp: Unter www.interhyp.de im Bereich „Rechner“ finden Sie gute Finanzierungsrechner zum Vergleich von Zinsbindung usw.



Schließen des Darlehensvertrages Ausarbeiten der Bauleistungsbeschreibung

Jeweils vertiefende empfohlene Literatur:

→ [Buchtip: Bauen mit dem Bauträger](#)

→ [Buchtip: Kauf und Bau eines Fertighauses](#)

→ [Buchtip: Planen und Bauen mit dem Architekten](#)

Abschließen der notwendigen und sinnvollen Versicherungen vor Baubeginn

→ [Buchtip: Immobilienfinanzierung](#)



Baubegleitung

→ [Buchtip: Richtig bauen: Ausführung](#)



Buchtipps:

Wir empfehlen, die folgenden Bücher zu lesen oder zumindest durchzublättern und das noch nicht Bekannte herauszuarbeiten. Einige Themen überschneiden sich in den jeweiligen Büchern. Sie werden aber schon allein an der Ausführlichkeit erkennen, welchen Schwerpunkt das jeweilige Buch hat.

1. **Verbraucherzentrale: Richtig bauen: Planung – Neubau und Umbau**
ISBN 3-938174-18-8
Dieses Buch gibt einen sehr guten Überblick über die einzelnen Projektschritte beim Hausbau und eignet sich daher als Einstieg. Stärken des Buches sehen wir in der Wohnraum-Bedarfsermittlung sowie dem Gegenüberstellen der Planungs- und Baupartner (Bauträger, Fertighausanbieter, Architekt usw.). Es sind einige gute Grundrisse enthalten und es wird erläutert, was beim Grundstückkauf zu beachten ist.
2. **Achim Linhardt: Attraktiv bauen mit kleinem Budget**
ISBN 978-3-421-03441-0
Dieses Buch regt die Kreativität an bei der Grundrissentwicklung. Es sind sehr viele Ideen zur Raumausnutzung (mit Bildern und Grundrissen) enthalten, die vor allem auch bei „Problemgrundstücken“ wie z.B. schmalen langen oder kleinen Grundstücken oder bei Anbau an bestehende Häuser zum Tragen kommen. Generell wird sehr ausführlich auf die Hebel der Kostensenkung beim Hausbau eingegangen. Vorschläge werden durch konkrete Zahlen und Beispielrechnungen untermauert.
Insgesamt ist dieses Buch ein lohnenswerter Begleiter, der einen bei der Grundrissentwicklung nachdenken lässt, ob man dies und das wirklich braucht.
3. **ZDF WISO: Immobilienfinanzierung**
ISBN 978-3-593-38579-2
Dieses Buch führt den Leser kompetent und strukturiert in die Materie der Immobilienfinanzierung ein. Nach Lesen dieses Buches können Sie auf hohem Niveau mit Finanzierern sprechen. Das Kapitel „Kassensturz“ ist sehr ausführlich und gut gegliedert. Im Kapitel Finanzierungskosten wird auf die teilweise versteckten Kosten, die nicht im Effektivzins enthalten sind, eingegangen. Es werden zudem die verschiedenen Möglichkeiten der Baufinanzierung beleuchtet unter Berücksichtigung des Zinsniveaus. Ebenso werden die nötigen und sinnvollen Versicherungen beim Hausbau erläutert.
4. **Verbraucherzentrale: Bauen mit dem Bauträger**
ISBN 978-3-938174-00-5
Dieses Buch beleuchtet im Wesentlichen die Vertragsgestaltung, Inhalte der Bauleistungsbeschreibung und die Qualitätskontrolle in der Planungs- und Bauphase.
Beim Bauen mit dem Bauträger ist eine lückenlose Bauleistungsbeschreibung sehr wichtig. Dabei ist dieses Buch sehr hilfreich.

bzw.

Verbraucherzentrale: Planen und Bauen mit dem Architekten

ISBN 3-933705-85-1

Dieses Buch stellt die Aufgaben des Architekten vor in der Planungs- und Ausführungsphase. Ebenso wird auf den Architektenvertrag und dessen Vergütungsregelung eingegangen.

bzw.

Verbraucherzentrale: Kauf und Bau eines Fertighauses

ISBN 978-3-938174-91-3

Dieses Buch beleuchtet die Besonderheiten im Fertighausbau, wie: Konstruktionsarten im Fertighausbau, mögliche Ausbaustufen, alles um den Baustoff Holz, Herstellerüberprüfung und Vertragsgestaltung, Bau des Kellers beim Fertighaus sowie die Baudurchführung.

5. **Thomas Königstein: Ratgeber energiesparendes Bauen**

ISBN 978-3-89367-117-5

Dieses Buch bringt auf anschauliche Weise die Bauphysik näher. Das erste Kapitel handelt von der Bauphysik selbst, alle weiteren Kapitel sind leichter lesbar.

Folgende Themen werden behandelt:

Bau- und Wärmedämmstoffe, Empfehlung wo wieviel gedämmt werden soll, Luftdichtheit und Blower-Door-Test, Wärmebrücken beim Hausbau, Fenster und Rollläden, kontrollierte Be- und Entlüftung durch Lüftungsanlagen, Heizung: Erklärung der verschiedenen Heizungssysteme incl. Warmwasserbereitung und Solar.

Dieses Buch macht Sie zu einem ernst zu nehmenden Diskussionspartner für den Bauunternehmer. Sie können damit Aussagen Ihres Gegenübers einordnen und sich Ihre eigene Meinung bilden (nachdem es v.a. im Bereich Außenwandaufbau verschiedene „Glaubensrichtungen“ gibt)

6. wenn Sie hohen Wert auf Einbruchssicherheit legen (empfohlen:)

www.polizei-beratung.de

oder Buchtipp:

Frank Littek: Sicherheit rund ums Haus

ISBN 978-3-89367-106-9

Wer einen hohen Wert auf Einbruchssicherheit im Eigenheim legt, hat in diesem Buch den richtigen Ratgeber gefunden. Der Autor geht zunächst auf die typischen Schwachstellen im Haus ein, die auf einer statistischen Auswertung der Polizei von Einbrüchen in Häuser basieren. Es wird detailliert erläutert, was beim Kauf von Haustür, Balkontür und Fenster beachtet werden sollte. Zudem sind die entsprechenden Gütesiegel, Normen und Qualitätszeichen beschrieben, auf die Sie sich als Kunde beziehen können (z.B. Widerstandsklassen nach DIN V ENV 1627).

Themen wie Tresor und Alarmanlagen werden auch kurz erläutert. Im zweiten Kapitel geht es um Brandschutz, Wasserschäden, Gas und Blitzschlag und deren Vorsorgemöglichkeiten. Das dritte Kapitel erläutert ausführlich die notwendigen Versicherungen rund ums Haus.

7. **Verbraucherzentrale: Richtig bauen: Ausführung – Neubau und Umbau**

ISBN 978-3-938174-58-6

Inhalt dieses Buchs ist: Die Vorbereitung der Bauphase (Terminplanung, Fachingenieure, Anträge bei Behörden usw.), Auswahl und Beauftragung der Unternehmer für die Bauleistungen, Sicherheits- / Gesundheits- / Versicherungsschutz auf der Baustelle, die Baustellensteuerung, die Gewerke: Qualitätskontrolle und Bauausführung, Fertigstellung / Abnahme / Schlussrechnung / Gewährleistung;

Den Fokus nimmt der Punkt „Die Gewerke – Qualitätskontrolle und Bauausführung“ ein, es ist für jedes Gewerk einzeln mithilfe von Checklisten beschrieben, auf was zu achten und zu prüfen ist. Dieses Buch sollte Ihren Bau begleiten.

Empfehlung:

Denken Sie bitte nach dem Einzug in Ihr Traumhaus daran, mindestens einen **Rauchmelder** zu **installieren**. Dieser kleine Lebensretter kostet im Baumarkt unter 5 EUR und weckt Sie nachts, wenn giftiger Brandrauch Sie zu ersticken versucht. Der Rauchmelder sollte ein Siegel „VdS-geprüft“ oder „Stiftung-Warentest: gut“ tragen.

Während Sie vielleicht überlegen, ob Sie sich den Induktionsherd oder den Granitboden gönnen sollen, **verhungern in Afrika Kinder! Ist das gerecht? Wir haben unter hohem Zeitaufwand diese Checklisten erstellt, um für die Kenia-Hilfe.com Spendengelder zu sammeln.**

Wenn Ihnen unsere Checklisten helfen, bitten wir Sie um eine **Spende von 2,00 EUR.**

Sie können an folgende Adresse überweisen oder auf <http://www.kenia-hilfe.com/de/spende> mit Paypal oder Lastschrift spenden.

Konto der Kenia-Hilfe.com:

Kontoinhaber: Projekt Schwarz-Weiß e.V. (Kenia-Hilfe.com)

Kennwort: Planungschecklisten

Spendenkonto: 430 834 606

BLZ : 730 500 00 Sparkasse Neu-Ulm

Vielen Dank!