

Beim Hausbau von Anfang an alles richtig machen

Bauherrencheck fürs Eigenheim



© fotolia



**MASSIV
MEIN HAUS
AUS MAUERWERK**

Der sicherste Weg in die eigenen vier Wände

Das eigene Glück bauen

Der Bau bzw. Erwerb eines Eigenheimes ist wohl für die meisten Bauherren die finanziell größte Investition ihres Lebens. Dabei gilt es, vieles zu bedenken und sorgfältig zu prüfen. Damit dieses Vorhaben alle Erwartungen und Hoffnungen langfristig erfüllt, sind bereits vor dem Einreichen des Bauantrages und vor dem ersten Spatenstich viele Fragen zu beantworten.

Ziel dieser Broschüre ist es, Bauherren bereits bei der Planung eine Orientierungshilfe zu geben und sie bei ihrem Bauprojekt aktiv zu unterstützen. Dabei werden alle relevanten Punkte in chronologisch sinnvoller Abfolge thematisiert. Darüber hinaus können weiterführende Informationen zu jedem Kapitel mittels QR-Code im Internet abgerufen werden.



Inhalt

Der sicherste Weg in die eigenen vier Wände	2
Inhalt	3
1. Auf die richtige Größe kommt es an	4–5
Haustyp und Hausgröße	
2. Den idealen Platz fürs Leben finden	6
Lage und Grundstück	
3. Individuelle Hilfe für jeden Bedarf	7
Partner für den Hausbau	
4. Gesetzliche Vorgaben für den Hausbau	8
Energiesparendes Bauen	
5. Besser bauen mit gutem Gewissen	9
Nachhaltiges Bauen	
6. Qual der Wahl oder klare Entscheidung?	10
Die Frage der richtigen Bauweise	
7. Heute schon an morgen denken	11
Werterhaltung und Wiederverkaufswert	



Auf die richtige Größe kommt es an

Wer sich mit dem Gedanken trägt, ein Haus zu bauen, sollte zunächst gründlich überlegen, welchen Flächenbedarf er tatsächlich hat. Wie groß ist die Familie, welche Veränderungen sind zu erwarten? Welche Kosten kann man langfristig stemmen? Welchen Pflegeaufwand kann und will die Familie für Haus und Garten aufbringen?



Reihenhäuser

Reihenhäuser verursachen die geringsten Investitions- und Pflegekosten. Sie erfordern keine großen Grundstücke, der Fassadenanteil ist gering. Letzteres spart Bau- und Heizkosten. Akustische Belästigungen vom Nachbarn werden durch richtig ausgeführte zweischalige Haustrennwände (mit durchgehender Trennfuge vom Keller bis zum Dach) weitgehend reduziert.

Doppelhäuser

Die Investitions- und Pflegekosten eines Doppelhauses sind höher als bei Reihenhäusern. Dafür ist jedoch der Garten größer und häufig kann eine Garage neben dem Haus gebaut werden.



Bungalow

Ein eingeschossiger Bungalow bietet den gesamten Wohnbereich auf nur einer Ebene. Treppensteigen entfällt. In frei stehender Ausführung benötigt er ein größeres Grundstück. Mit steigender Fassadenfläche steigen die Bau- und Unterhaltskosten. Bungalows werden auch als Reihen- oder Doppelhäuser, teilweise als Atriumhaus, angeboten, wodurch die Bau- und Unterhaltskosten sinken.

Frei stehende Einfamilienhäuser

Frei stehende Einfamilienhäuser stellen den „Urtyp“ des Eigenheimes mit Erdgeschoss und ausgebautem Dach dar. Das Haus ist von allen Seiten zu umgehen, das Grundstück ist größer. Die größere Fassadenfläche steigert jedoch die Bau- und Unterhaltskosten.



Zweifamilienhaus, Einliegerwohnung

Nicht nur aus finanziellen Erwägungen kann für die ersten Jahre im Eigenheim eine Einliegerwohnung oder die Aufteilung in ein Zweifamilienhaus sinnvoll sein. Mieteinnahmen und Abschreibungsmöglichkeiten aus einer separaten Wohnung reduzieren aber auf jeden Fall die finanziellen Belastungen.



Ein Zweifamilienhaus ermöglicht die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Viele von einer Familie bewohnten Häuser sind nach Auszug der Kinder zu groß. Es bietet sich an, ein Einfamilienhaus so zu planen, dass es später ohne großen Aufwand in ein Zweifamilienhaus aufgeteilt werden kann. Das vermindert den Pflegeaufwand und beschert de facto eine zweite Rente.

Dachformen

Bei Einfamilienhäusern sind spitze Satteldächer aus einer Holzkonstruktion Standard. Es setzen sich aber immer häufiger auch Flachdächer (mit kaum erkennbarer Neigung) und Pultdächer durch. So erhält man im Obergeschoss gerade Wände und muss bei der Grundrissgestaltung nicht auf die statischen Erfordernisse eines Satteldaches Rücksicht nehmen.

Keller

Ein Keller vergrößert die Nutzfläche, ohne die zulässige Wohnfläche zu belasten. Die Kellerkosten sind nicht absolut, sondern im Vergleich zur Erstellung einer Bodenplatte zu sehen. Bei einem sachlich richtigen Kostenvergleich sind folgende Kosten zu berücksichtigen:

- ▶ für die Bodenplatte und die zugehörigen Erdarbeiten
- ▶ für einen Kellerersatzraum im Garten
- ▶ für einen frostsicheren Abstellraum
- ▶ für mindestens 4 m² zusätzliche Flächen im Wohnbereich für Geräte, die im Keller untergebracht werden könnten (Waschmaschine, Trockner, Kühltruhe usw.)



Der Zusatznutzen von wohnraumähnlichen Flächen im Keller für Hobby, Werkstatt, Sauna, Spielzimmer usw. wird von Bauherren, die bislang in einer Etagenwohnung leben, häufig zu spät erkannt.

TIPP: Die Checkliste „Bauen mit oder ohne Keller“ hilft bei der Entscheidung. Einfach den QR-Code einscannen und kostenlos ansehen.



2 Den idealen Platz fürs Leben finden

Hat man sich auf einen Haustyp festgelegt, gilt es zu entscheiden, wo man bauen möchte. Von niedrigen Grundstückskosten sollte sich dabei jedoch niemand täuschen lassen. Sie sind dort niedrig, wo keiner wohnen will und wo ein Haus vermutlich in Zukunft schwer zu verkaufen ist. Die Baukosten sind auf einem teuren Grundstück nicht höher als auf einem preiswerten. Dafür aber bleibt der Wert der Immobilien voraussichtlich besser erhalten.



Entscheidungskriterien für Grundstücke (Auswahl)

- ▶ Größe – passend zum Haustyp
- ▶ angenehmes Umfeld
- ▶ Parkmöglichkeiten für Gäste
- ▶ erreichbare Lage von Geschäften für den täglichen Bedarf
- ▶ erreichbare Schulen, Kindergärten
- ▶ medizinische Versorgung in der Nähe
- ▶ günstige Entfernung zum Arbeitsplatz, Nahverkehrsmittel
- ▶ fußläufige Verkehrsanbindung für Freizeitaktivitäten
- ▶ geringer Verkehrslärm (Autos, Eisenbahn, Flugzeuge, Schiffe)



Individuelle Hilfe für jeden Bedarf

Die meisten Bauherren sind Laien und benötigen deshalb die Unterstützung von Fachleuten. Dafür gibt es in der Regel folgende Möglichkeiten:

- ▶ Beauftragung eines Planers, Beauftragung von Einzelgewerken
- ▶ Vergabe an einen Anbieter für die schlüsselfertige Erstellung des Hauses
- ▶ Vergabe an einen Fertighaushersteller
- ▶ Kauf bei einem Bauträger

Beauftragung eines Planers

Voraussetzung ist der Besitz eines Grundstückes. Man beauftragt einen Architekten oder Bauingenieur mit der Planung des Hauses. Anschließend werden die Gewerke ausgeschrieben und an Handwerksbetriebe vergeben. Der Bauherr steht mit jedem Handwerksbetrieb in einem getrennten Vertragsverhältnis.



Schlüsselfertige Erstellung (Massivbau)

Wer ein Grundstück besitzt, aber statt vieler Einzelgewerke nur einen Vertragspartner beauftragen will, kann den Hausbau nach Abschluss der Planung – oder auch einschließlich der Planung – schlüsselfertig an eine Hausbaufirma vergeben. Das Haus wird von diesem Vertragspartner auf der Baustelle erstellt. Dieser übernimmt für das gesamte Gebäude die Gewährleistung. Der Zeitraum von der Auftragserteilung nach Baugenehmigung bis zur schlüsselfertigen Übergabe beträgt heutzutage nur wenige Monate.



Kauf eines Fertighauses (Leichtbau)

Eine Variante der schlüsselfertigen Vergabe ist der Kauf eines Fertighauses. Das Gebäude wird in einer Fabrik gebaut und aus Fertigteilen auf der Baustelle zusammengesetzt. Die Planungsphase bis zur Baugenehmigung ist genauso lang wie bei einem gemauerten Gebäude. Die Vorfertigung im Werk dauert ab Auftragserteilung 6–9 Monate. Daraus ergibt sich insgesamt ein Vorlauf von rund einem Jahr.

Kauf beim Bauträger

Bauträger kaufen Grundstücke auf und übernehmen ihre Erschließung. Sie verkaufen das Grundstück und das Haus als Gesamtpaket. Raumgröße und -aufteilung des Hauses sind in der Regel vorgegeben, können aber oft durch Sonderwünsche modifiziert werden.

TIPP: Wertvolle Hinweise zur Prüfung von Angeboten und zu rechtlichen Problemen gibt die Checkliste „Schlüsselfertige Einfamilienhäuser – Angebotsprüfung“.

Auch zum Begriff „schlüsselfertig“ finden sich dort wichtige Erläuterungen. Einfach QR-Code einscannen und kostenlos ansehen.



Gesetzliche Vorgaben für den Hausbau

Energiesparendes Bauen ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) gesetzlich vorgeschrieben. Die EnEV 2014 legte mit Wirkung ab 01.05.2014 kein Mindest-Energiesparniveau fest.

Außerdem wurde geregelt, dass ab dem 01.01.2016 eine weitere Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen wirksam wird. Für weitergehendes energiesparendes Bauen gibt es zahlreiche Förderprogramme mit zinsgünstigen Darlehen. Am bekanntesten ist die Förderung durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Bislang förderte die Bank KfW-Energieeffizienzhäuser der Typen KfW-70, KfW-55 und KfW-40.

Die Zahlen geben an, wie hoch der rechnerische Energiebedarf im Vergleich zum Niveau der EnEV 2014 sein darf. KfW-55 bedeutet also, dass dieses Gebäude nur 55 Prozent des Energiebedarfs gemäß dem Referenzgebäude nach EnEV haben darf. Je niedriger der Energiebedarf, desto höher ist die Förderung. Während ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus ab April 2016 mit 15 Prozent der Darlehenssumme bzw. mit bis zu 15.000 Euro für jede Wohneinheit gefördert wird, entfällt ab diesem Termin die Förderung für KfW-Effizienzhäuser 70.

KfW-Förderung

KfW-Effizienzhaus	Höhe Tilgungszuschuss	
	bis 31.03.2016	seit 01.04.2016
KfW-70	--	wird nicht mehr gefördert
KfW-55/ Passivhaus 55	5 % der Darlehenssumme, pro WE bis zu 2.500 Euro	5 % der Darlehenssumme, pro WE bis zu 5.000 Euro
KfW-40/ Passivhaus 40	10 % der Darlehenssumme, pro WE bis zu 5.000 Euro	10 % der Darlehenssumme, pro WE bis zu 10.000 Euro
KfW-40 Plus	--	15 % der Darlehenssumme, pro WE bis zu 15.000 Euro

* Details unter www.kfw.de

Alternativer Nachweis eines KfW-Effizienzhauses 55

Die EnEV weist ein „Referenzhaus“ mit konkreten Angaben zur Wärmedämmung einzelner Bauteile aus. Diese Angaben sind nicht verbindlich. Einzelne Bauteile dürfen mehr, andere weniger gedämmt sein. In der Summe muss das Gesamtniveau stimmen! Die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 werden erfüllt, wenn bestimmte bauliche und anlagentechnische Anforderungen an die Ausführung von Wärmebrücken sowie an die Luftdichtheit der Gebäudehülle (Referenzwerte) umgesetzt werden. In diesem Fall ist ein rechnerischer Nachweis für das KfW-Effizienzhaus 55 nicht erforderlich.

Anforderungen an die thermische Gebäudehülle:*

- ▶ Dachflächen, oberste Geschossdecke, Dachgauben
- ▶ Fenster und sonstige transparente Bauteile
- ▶ Außenwände, Geschossdecken nach unten
- ▶ Sonstige opake Bauteile (Kellerdecken, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen, Wand- und Bodenflächen gegen Erdreich etc.)
- ▶ Türen (Keller- und Außentüren)
- ▶ Wärmebrückenvermeidung
- ▶ Luftdichtheit der Gebäudehülle

Jährlicher Energiebedarf

KfW-Effizienzhaus	Energienmenge (ca.)	
	absolut	in Heizöl/Erdgas
KfW-70	70 kWh/m ²	5–7 Liter/m ³
KfW-55	55 kWh/m ²	3–4 Liter/m ³
KfW-40	40 kWh/m ²	2–3 Liter/m ³
KfW-40 Plus	40 kWh/m ²	2–3 Liter/m ³

Besser bauen mit gutem Gewissen

Nachhaltiges Bauen nimmt bei vielen Bauinteressenten einen immer höheren Stellenwert ein. Es begründet sich im Zusammenspiel von ökologischen, ökonomischen und sozial-funktionalen Aspekten. Die Ökobilanz eines Gebäudes lässt sich nur langfristig, möglichst über die komplette Lebensdauer, bestimmen. Ein sinnvoller Zeitraum sind 80 Jahre.



Ökologische Aspekte

Die ökologische Betrachtung eines Hauses darf sich nicht allein auf das Kriterium „nachwachsende Rohstoffe“ beschränken. Zu ihr gehören neben dem CO₂-Ausstoß bei der Herstellung und Nutzung auch die weiteren boden-, wasser- und klimaschädlichen Einflüsse – und das über die gesamte Nutzungsdauer.

Ökonomische Aspekte

In ökonomische Kriterien fließen die Energieverbrauchs-kosten, Wartungs- und Unterhaltskosten, Umbaumöglichkeiten und der Werterhalt ein.



Sozial-funktionale Aspekte

Unter diesen Bereich fallen die Brandsicherheit, der Schallschutz und das Raumklima. Hinzu kommen beispielsweise der Schutz vor elektromagnetischer Strahlung und die Robustheit gegenüber Klimaeinwirkungen.

TIPP: Eine umfangreiche Darstellung des komplexen Themas „nachhaltiges Bauen“ finden Sie auf der Homepage von Massiv mein Haus – einfach den QR-Code einscannen.



Qual der Wahl oder klare Entscheidung?

Nachdem ein Bauherr die unter den Kapiteln 1 bis 5 aufgeführten Themen abgearbeitet und durchdacht hat, stellt sich schließlich die Frage, ob er nun in Massiv- oder in Holzbauweise bauen soll. Über 80 Prozent der Einfamilienhäuser in Deutschland sind in massiver Mauerwerksbauweise errichtet.



Weitsichtige Bauherren können sich am Verhalten langfristig vermietender Wohnungsbaugesellschaften orientieren. Diese bauen massiv in Mauerwerk, weil diese Bauweise bei der Herstellung wirtschaftlich, sowie über die Nutzungsdauer pflegeleicht und langlebig ist.

Für gemauerte Außenwände werden folgende Steinvarianten angeboten: Ziegel, Porenbeton, Leichtbeton und Kalksandstein. Die wichtigsten Mauerwerkswandkonstruktionen sind:

- einschalige Wand ohne Zusatzdämmung aus leichtem, wärmedämmendem Mauerwerk
- einschalige Wand mit einer Außendämmung
- zweischalige Wand mit Kerndämmung

Kosten für die Außenwandflächen eines Einfamilienhauses inklusive Fensteranteil

Werte in EUR je m ² Außenwand				
	von	bis	Medianwert	Einsparung bezogen auf Medianwert
Mauerwerk	282	421	336	10,2 %
Beton	321	439	365	2,4 %
Holz	310	458	374	0 %

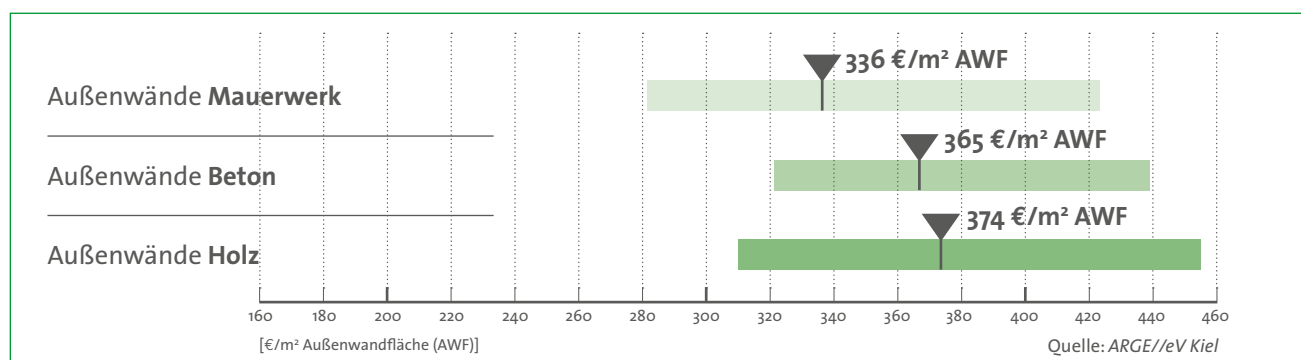
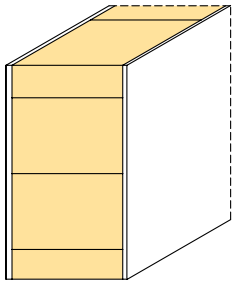


Tabelle und Grafik oben zeigen die Kostenspannen von Außenwandkonstruktionen aus Mauerwerk, Beton und Holz. Die Aufbauten wurden als einschalige, geputzte Wände (Ziegel, Porenbeton, Leichtbeton) bzw. mehrschichtige Systeme (Kalksandstein, Betonelementwände) angesetzt. Die Kosten beziehen sich jeweils auf fertig erstellte Außenwände (komplett mit Innen- und Außenputz, Dämmung sowie Fenstern

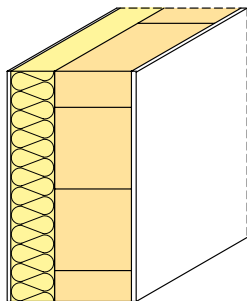
und mit Zulagen wie Anlegen von Öffnungen, Stürzen etc.). So kann eine Vergleichbarkeit von massiven Bauweisen zu Außenwänden in Holzbauweisen von Fertighäusern hergeleitet werden. Für die „Zusatzkosten“ wie Putz, Fenster etc. ist bei den unterschiedlichen Außenwandaufbauten eine gleiche Ausgangsbasis angesetzt, um die Preisstreuung nicht weiter zu beeinflussen.

Heute schon an morgen denken

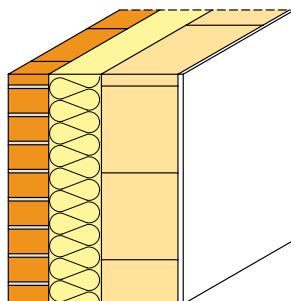
Wandkonstruktionen gemauerter Außenwände



*Einschaliges Mauerwerk
ohne Dämmung*



*Einschaliges Mauerwerk
mit einem zusätzlichen
Wärmedämmverbundsystem*



*Zweischaliges Mauerwerk
mit Wärmedämmung
(mit oder ohne Luftschicht)*

Wer auf die Kosten achten muss, sollte neben den Herstellkosten auch die Frage nach Werterhalt und Wiederverkaufswert im Auge behalten. Viele Einfamilienhäuser werden nicht bis zum Lebensende des Hausbesitzers bewohnt. Ob familiäre und berufliche Veränderungen, oder der Wunsch nach Verkleinerung am Ende der Berufstätigkeit – viele Gründe sprechen dafür, sich von seinem Haus zu trennen.



Man sollte deshalb bei seiner Entscheidung hinsichtlich Lage, Größe, Architektur und Bauweise auch darauf achten, dass bei einem eventuellen Verkauf eine ausreichend große Nachfrage zu erwarten ist.

TIPPS: Die Checkliste „Welche Bauweise ist die richtige für mich?“ hilft bei der Entscheidungsfindung. Einfach Code einscannen und kostenlos ansehen.



Dass Mauerwerksbauten kostengünstiger sind als Häuser in Beton- oder Holzbauweise, belegt eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen sowie die Broschüre „Kostenbewusst Bauen mit Mauerwerk“. Einfach mit QR-Code ansehen.



Makler und Bausachverständige bestätigen, dass Mauerwerksbauten in der Käufergunst vorne liegen. Sie sind leichter und zu einem besseren Preis zu verkaufen als Einfamilienhäuser anderer Bauweisen.

Wir bringen Sie massiv weiter

Servicetelefon-Hotline

Sie haben Fragen zu den Inhalten dieser Broschüre?
Unter der Rufnummer **0211 74005-66** beantworten wir
gerne Ihre Fragen (mo.–do. 9.00 Uhr–17.00 Uhr,
fr. 9.00 Uhr–16.00 Uhr).



QR-Code mit Smartphone scannen –
Sie gelangen auf unsere Website
mit weiteren Informationen

Internet | E-Mail

Unter den Adressen **www.massiv-mein-haus.de** und
www.dgfm.de können Sie sich im Internet zahlreiche
ergänzende Publikationen und Veröffentlichungen
als PDF herunterladen. Falls Sie Kontakt mit uns
aufnehmen möchten, richten Sie Ihre E-Mail bitte an:
info@massiv-mein-haus.de.

Weiterführende Broschüren und hilfreiche Checklisten finden Sie unter **www.massiv-mein-haus.de**



MASSIV MEIN HAUS AUS MAUERWERK

DGfM Service GmbH

Kochstraße 7

10969 Berlin

www.massiv-mein-haus.de

(04/2016)

