



Bau-Ratgeber



Siegfried Ederer

Wie Sie sicher und ohne Stress bauen

Ihr Nutzen, wenn Sie diesen Ratgeber aufmerksam studieren...

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, zusammengefasst, auf was Sie achten sollten und hilft, Fehler beim Eigenheimbau zu vermeiden, weil wir Sie auf die wichtigsten Punkte schon im Vorfeld hinweisen.

Das bedeutet für Sie, beste Information und Sicherheit schon während der Vorbereitung für die anstehende Bauphase Ihres Traumhauses.

Außerdem können Sie Ihr Projekt gelassen und entspannt beginnen, weil Sie nach dem Lesen dieses Ratgebers die wichtigsten Punkte kennen, auf die Sie achten müssen und mit Sicherheit die richtigen Entscheidungen treffen werden.

Dieser Ratgeber bringt die Dinge auf den Punkt. Alles Überflüssige wird weggelassen. Nur was wirklich zählt, hat Platz bekommen.

Herausgeber:

Ederer Hausbau GmbH

Fabrikstraße 3

83119 Obing

Telefon: 08624 876777

Fax: 08624 876780

info@bauederer.de

www.bauederer.de

Bildnachweis:

www.fotolia.de

und Siegfried Ederer

Copyright 2016 Ederer Hausbau GmbH

Die Informationen in diesem Ratgeber sind vom Herausgeber nach bestem Wissen und Gewissen sorgfältig erwogen und geprüft worden.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Die Situation der meisten Bauherren	5
Wünsche der Bauherren beim Eigenheimbau.....	6
Aufgaben und Herausforderungen für die Bauherren.....	7
Welche Fragen sind mit dem Bau des eigenen Hauses verbunden?	8
So vermeiden Sie die größten Fehler beim Eigenheimbau.	9
Sicherheits-Wünsche der zukünftigen Hausbesitzer und Bauherren.	12
Heutiger Stand der professionellen Abwicklung von der Idee bis zum Einzug.....	13
Energiesparen-DAS Zukunftsthema.	14
Möglichkeiten zur Geldeinsparung beim Hausbau.....	16
Die 7 goldenen Regeln der Immobilienfinanzierung.....	17
Vergleichen Sie Finanzierungsangebote von Banken	18
Beispiele von individuellen Massivhäusern zum Träumen und Leben.....	19
Ihr Fahrplan zum eigenen Haus.	20
Vorsicht bei Haus-Billigangeboten.....	21
Verbraucht ein 3-Liter-Haus wirklich 3 Liter?.....	22
Wie erkennt man die geeignete Baufirma und welchen Nutzen bietet sie?	24
7 wertvolle Tipps für Baufamilien	26
Die Entscheidung - Ihr nächster Schritt zu Ihrem individuellen Haus	27
Ihre persönlicher Ansprechpartner.	28



Siegfried Ederer

Vorwort

Wohnen im eigenen Haus ist der Traum vieler Familien.

Liebe Bauinteressentin,
lieber Bauinteressent,

ist der Bau Ihres Hauses für Sie etwas ganz besonderes? Dann kommt es darauf an, für die Umsetzung Ihres Traumes den richtigen Realisierungspartner zu finden, damit Sie sich über Ihre Entscheidung dauerhaft freuen können.

Baukosten, aber auch Baunebenkosten sind wichtige Kriterien bei der Finanzplanung die Sie nicht außer acht lassen dürfen. Eine individuell für Sie und Ihre zur Verfügung stehende Finanzen abgestimmte Hausplanung, sowie hohe Ausführungsqualität sind die wichtigsten Kriterien, damit Sie und Ihre Familie sich dauerhaft in Ihrem Haus wohl fühlen.

Dieser Ratgeber gibt Ihnen mehr Sicherheit bei Ihrer Planung, doch ersetzen kann Sie die qualifizierte Beratung eines geeigneten Hausbau-partners nicht.

Aus der Kombination von Ihren Vorstellungen und Wünschen sowie unseren Ideen, Fachwissen und langjährige Erfahrungen entwickeln wir Ihr exklusives und individuelles, genau zu Ihren Bedürfnissen passende Haus. Natürlich in langlebiger und gesunder Massivbauweise.

Freuen Sie sich heute schon auf eine tolle gemeinsame Bauphase und auf das Leben in Ihrem neuen Haus.

Viele neue Erkenntnisse wünscht Ihnen Ihr Ederer Hausbau GmbH Team.

Siegfried Ederer
Geschäftsführer

Die Situation der meisten Bauherren

Eigenheimbau ist für viele Menschen unvermeidbar, da Sie in Ihren Mietwohnungen täglich viele Einschränkungen hinnehmen müssen, weil die Wohngegebenheiten nicht auf Sie zugeschnitten sind. Eine größere Wohnung mit geeigneteren Raumeinteilungen könnte eine Notlösung, aber niemals die optimale Lösung sein. Mehr Wohnfläche bedeutet gleichzeitig auch höhere Miete und immer noch nicht 100 % auf die Familie zugeschnitten, wodurch auch die Lebensqualität beeinträchtigt wird.

Ihre Situation: (bitte ankreuzen)

Sie wollen ein Eigenheim, weil ...

- ...zu wenig Platz für die Kinder vorhanden ist.
- ...Sie einen eigenen Garten haben wollen, damit ihre Kinder dort spielen können.
- ...Sie eine sichere Geldanlage/Wertanlage für die Zukunft suchen.
- ...Sie statt Miete zahlen, Eigentum bilden wollen.
- ...Sie ein Grundstück bekommen/geerbt haben.
- ...Sie die Freiheit der eigenen vier Wände genießen wollen.
- ...Sie in ein anderes Wohnumfeld wollen, raus aus der Miete.
- ...Sie einen eigenen Hausstand gründen wollen.
- ...Sie mehr Unabhängigkeit wollen.
- ...Sie höheren Komfort lieben.

Sonstiges _____

TIPP: Höhere Lebensqualität muss nicht immer gleich wesentlich höhere monatliche finanzielle Belastung bedeuten. Lassen Sie sich unverbindlich beraten.

Wünsche der Bauherren beim Eigenheimbau

Ist die Entscheidung für den Bau eines Hauses gefallen, geht es darum, den geeigneten Partner für die Realisierung seiner Wünsche und Vorstellungen zu finden.

Wünsche und Vorstellungen:

-]] Einhaltung Budget
-]] stressfreie Bauphase
-]] etwas individuelles realisieren
-]] Sicherheit: solide und kompetente Baupartner
-]] umsetzen Ihrer Wünsche und Träume
-]] persönliche Betreuung / alles aus einer Hand
-]] solventes Bauunternehmen mit garantierter Fertigstellung
-]] kurze Bauzeit
-]] garantierte Fertigstellung im vereinbarten Zeitrahmen
-]] flexible Termingestaltung
-]] keine unnötigen Zeitfresser
-]] nicht mit der Baufirma reinfallen wegen...
 - Insolvenz der Baufirma
 - Qualitätsmängeln, weil technisch nicht richtig gebaut wurde
 - Nichteinhaltung und Umsetzung der Vorschriften zum Wärmeschutz
 - unnötig hoher Energiekosten, weil nicht optimal geplant und gebaut wurde

📌 **TIPP:** Lassen Sie sich vom Bauunternehmen Referenzhäuser zeigen, damit Sie die Qualität (Verarbeitung, Material) beurteilen können. Weiterhin ist vorteilhaft mit Familien zu sprechen, die Ihnen über die Zusammenarbeit mit dem Bauunternehmen berichten können.

Aufgaben und Herausforderungen für die Bauherren

Der Bau ihres Eigenheimes ist für die meisten Menschen eine große Herausforderung. Die Bauherren wollen entspannt und mit großer Freude ihr Bauprojekt realisieren. Viel Neues kommt auf Sie zu und viele Entscheidungen müssen richtig getroffen werden. Alleine ist man als Bauherr häufig damit überfordert, weil zu den Alltagsaufgaben im Beruf und Familie, durch das Bauprojekt zusätzliche Herausforderungen auf einen zukommen.

Das ist unter anderem zu erledigen, wenn man alleine baut:

- Suche nach einem geeignetem Baugrundstück
- Entwicklung von Ideen Ihres Wohngrundrisses und Ihren persönlichen Baustil
- Planung Ihres Hauses unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Grundstücks und des Planungsrechtes
- Abstimmung mit Behörden und Gemeinden
- Angebotsanfragen an alle Handwerker und da möglichst keine Teilleistung übersehen
- Auswahl von Handwerksbetrieben mit den besten Preis/Leistungsverhältnissen
- Koordinierung und Kontrolle aller Planungs- und Bauleistungen
- Durchführung der Kostenkontrolle
- Baubetreuung während der Gewährleistungsphase



TIPP: Suchen Sie für Ihr Bauprojekt von Anfang an einen professionellen Partner aus der Region.

Welche Fragen sind mit dem Bau des eigenen Hauses verbunden?

Die Bauherren sind zu Recht vorsichtig und stellen im Laufe Ihrer Bauüberlegungen viele Fragen, z.B.:

- Ist es günstiger, wenn ich alle Gewerke selbst koordiniere?
- Ist ein Massivhaus preiswerter oder teurer als ein Fertighaus?
- Ist bei 6-monatiger Bauzeit das Massivhaus auch richtig trocken?
- Ist zusätzlich ein Vollwärmeschutz notwendig?
- Welche Handwerker kommen zum Einsatz?
- Was kann ich an Eigenleistung erbringen?
- Wie weiß ich wann ich meine Eigenleistung erbringen muss?
- Warum gibt es oft große Preisunterschiede bei den Hausangeboten?
- Wie kann ich eine Erhöhung der Kosten während der Bauphase vermeiden und sicherstellen, dass ich von Anfang an alle Kosten berücksichtigt habe?
- Welche Bauförderung kann ich in Anspruch nehmen?
- Wo bekomme ich die günstigste Finanzierung?
- Wer hilft mir bei dem Gebühren-Wirrwarr?
- Welche Versicherungen benötige ich für die Bauphase und später für das Haus?
- Wer hilft mir bei den Behördenformalitäten?
- Was muss ich bei Ausrichtung und Lage des Baukörpers beachten?
- Welches Energiekonzept ist für mich persönlich das Richtige?
- Welche Prioritäten sind an die Gebäudehülle und die Haustechnik zu stellen?
- Wie wird gewährleistet, dass das Haus langfristig die gewünschte Qualität beibehält?
- Wie liest man einen Lageplan?
- Was ist eine Auflassungsvormerkung?
- Was muss ich bezüglich des Baurechts beachten?
- Welche regionalen Bestimmungen gelten für mein Baugrundstück?

☞ TIPP: Allein die Vielfalt der möglichen Fragen und Themengebiete zeigt, dass man hier schnell an seine persönlichen Grenzen gelangt und leicht teure Fehler machen kann. Suchen Sie daher einen Fachmann Ihres Vertrauens der Sie in allen Fragen während und nach Ihres Hausbaus begleitet.

So vermeiden Sie die größten Fehler beim Eigenheimbau

Als künftiger Bauherr kann man eine Menge Fehler machen, die Zeit, Geld und Nerven kosten. Meist lassen sich Pannen bei einem Neubauvorhaben nicht vollständig verhindern. Allerdings kann durch vorausschauende Planung viel Geld gespart werden. Nachfolgend habe ich die häufigsten Fehler von Bauherren zusammen gestellt und gebe Ihnen Tipps, wie Sie diese Fehler vermeiden können.

Fehler 1: voreilige Entscheidungen!

Wer seinen Traum vom eigenen Heim verwirklichen will, sollte überlegt handeln und sein Vorhaben von Anfang an gut planen. Wer vorschnell ein Grundstück oder irgend ein Haus kauft und sich nicht rechtzeitig um die Finanzierung kümmert kann böse Überraschungen erleben. Am Besten gehen Sie schrittweise vor. Wie das geht lesen Sie hier unter "Ihr Fahrplan zum eigenen Haus" (S. 20).

Fehler 2: die eigenen Möglichkeiten falsch einschätzen!

Viele Bauherren neigen dazu, Ihre Möglichkeiten falsch einzuschätzen. Wer bauen will, sollte sich vor allem möglichst genaue Gedanken zu seinem Budget machen.

- Wie hoch darf die monatliche Rate für die Hausfinanzierung sein?
- Welche Eigenmittel sind vorhanden bzw. können aktiviert werden?
- Welche Eigenleistungen sind möglich und wie ist die Ersparnis einzuschätzen?

Wer bei seinen Möglichkeiten träumt, läuft Gefahr, dass aus einem Traum vom eigenen Haus ein echter Alptraum wird. Schätzen Sie deshalb Ihre Möglichkeiten realistisch ein und nutzen Sie die Unterstützung durch einen kompetenten Finanzierungsberater, der mit Ihrem Hausbaupartner kooperiert.

Fehler 3: falsches Grundstück!

Bei der Wahl des Bauplatzes sollte man nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Folgekosten und die Baumöglichkeiten beachten.

- Darf Ihr Wunschhaus hier überhaupt gebaut werden?
- Wie ist die Sonnenausrichtung?
- Wie aufwändig sind die Erdarbeiten und die Gestaltung der Außenanlage?
- Entsteht besonderer Aufwand für das Fundament Ihres Hauses?
- Ist das, was Ihnen wichtig ist, gut erreichbar, z.B. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Erholungsmöglichkeiten?

Somit kann aus einem vermeintlich billigen Grundstück leicht ein langfristig teures Grundstück werden. Ihr Hausbaupartner kann das Grundstück für Sie bewerten, so das Sie dies auch als Grundlage für Ihre Kaufentscheidung nehmen können.

Fehler 4: Gesamtkosten falsch ermittelt!

Wer glaubt, das sich die Gesamtkosten bei einem Bauvorhaben aus dem reinen Grundstückskaufpreis und den reinen Hausbaukosten zusammensetzen erlebt später eine herbe Überraschung. Denn es entstehen zahlreiche weitere Kosten, z.B. die sogenannten Bau- nebenkosten oder auch Finanzierungskosten. Wer diese Kosten falsch einschätzt läuft Gefahr, dass die vorhandenen Mittel einschließlich der Baukredite nicht für die Fertigstellung des Hauses reichen. Vermeiden Sie bei der Berechnungen diesen Fehler vieler Bauherren. Lassen Sie sich von Ihrem Hausbaupartner auch die Nebenkosten, z.B. für Hausanschlüsse, Erdarbeiten mit Verfüllung und Abfuhr, Vermessungskosten und Baustelleneinrichtung aufzeigen.

**Fehler 5: Finanzierung nicht gesichert!**

Bevor man einen Grundstückskaufvertrag, einen Bauvertrag oder ähnliches unterschreibt, muss die Finanzierung des gesamten Vorhabens gesichert sein. Wirklich sicher ist die Finanzierung aber erst, wenn die Eigenmittel verfügbar sind und die schriftliche Finanzierungszusage(n) der Bank(en) vorliegt. Verlassen Sie sich nicht auf mündliche Zusagen, denn übergeordnete Stellen können anders entscheiden. Ganz wichtig: bei der Finanzierung eines Neubaus gelten besondere Regeln. Wer die nicht beachtet, läuft Gefahr, das benötigte Gelder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Fehler 6: Eigenleistungen überschätzt!

Durch Eigenleistungen können Bauherren Geld sparen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Material noch selber gekauft werden muss, das es keine Gewährleistung für die ausgeführten Leistungen gibt und der Bauherr auch genügend Zeit für die Ausführung der Eigenleistungen haben muss. Bauherren sollten ihre Möglichkeiten realistisch einschätzen. Für handwerklich Begabte macht die Ausführung von einigen Arbeiten am eigenen Haus sogar viel Freude.

Fehler 7: falsche Grundrissaufteilung, falsche Architektur!

Wenn Sie nur die Möglichkeit haben, sich zwischen ein paar Typenhäusern zu entscheiden, dann müssen Sie Kompromisse machen, über die Sie sich in den nächsten Jahrzehnten ärgern werden oder die direkt zu Mehrkosten führen. Ihr vorhandener Schrank passt nicht, weil die Wandseite zu kurz ist? Sie haben sich schon immer einen praktischen Vorratsraum direkt neben der Küche gewünscht, der ist aber nicht vorhanden? Die Fensteranordnung und Fenstergrößen sollten anders sein? Die beiden Kinderzimmer sollten gleich groß sein? Alle Änderungen lassen sich normalerweise mit dem Hausanbieter vereinbaren. Die Frage ist, ob der Interesse hat, Ihnen

diese Änderungsmöglichkeiten aufzuzeigen oder ob er lieber sein Typenhaus verkaufen möchte. Wer macht Ihnen diese Vorschläge und wer hat vorher gut zugehört, was Ihnen wirklich wichtig ist? Außerdem ist unbedingt zu vermeiden, das schon kleine Änderungen zu großen Nachforderungen des Hausanbieters führen, weil die Änderungen zwar „möglich“ sind, aber durch die Abweichung vom Standard viel Geld kosten. Suchen Sie einen mittelständischen, flexiblen Hausbaupartner, der tatsächlich jedes Haus individuell ohne Mehrkosten plant, damit Sie sich die nächsten Jahrzehnte in Ihrem Haus wohl fühlen!

Fehler 8: falscher Hausanbieter!

Sie hören öfters von insolventen Hausanbietern und Pfusch am Bau? Wie können Sie hier vorbeugen?

- Holen Sie eine Bankauskunft ein.
- Wie lange gibt es den Hausanbieter schon?
- Ist der Hausanbieter deutlich billiger als namhafte Haushersteller?
- Handelt es sich bei Ihrem Vertragspartner nur um ein Büro oder steckt die Erfahrung und die Kraft eines alteingesessenen Handwerkers dahinter?
- Kennen Sie die Menschen, mit denen Sie später zu tun haben werden (Chef, Bauleiter)? Sind diese auch während und nach der Bauphase für Ihre Fragen da und kommen die dann auch wegen Kleinigkeiten zu Ihnen? Nutzen Sie die Vorteile, die Ihnen nur ein Hausbaupartner aus Ihrer Region bieten kann.
- Ist eine umfassende Betreuung durch Ihren Fachbauleiter vor, während und nach der Bauzeit vorhanden? Kommt er auch bei Kleinigkeiten schnell zu Ihnen oder lässt er Sie tagelang warten da er eine weite Anfahrt hat?
- Der regionale Baupartner ist auf Ihre Empfehlung besonders angewiesen und steht deshalb für partnerschaftliche Zusammenarbeit und faire Abrechnung, auch bei nachträglichen Änderungen.

 **TIPP:** Vermeiden Sie die Fehler von anderen Bauherren, damit Sie beruhigt Ihr Haus bauen können.

Sicherheits-Wünsche der zukünftigen Hausbesitzer und Bauherren

Um die vorgenannten Fehler zu vermeiden wünschen sich viele Bauherren kompetente Beratung an ihrer Seite, sowie die Sicherheit einer dauerhaft hohen Ausführungsqualität.

Außerdem wird eine reibungslose Ausführung erwartet. Bauherren wollen die Bauzeit mit Freude erleben.

Der Bauherr braucht Hilfe und Unterstützung.....

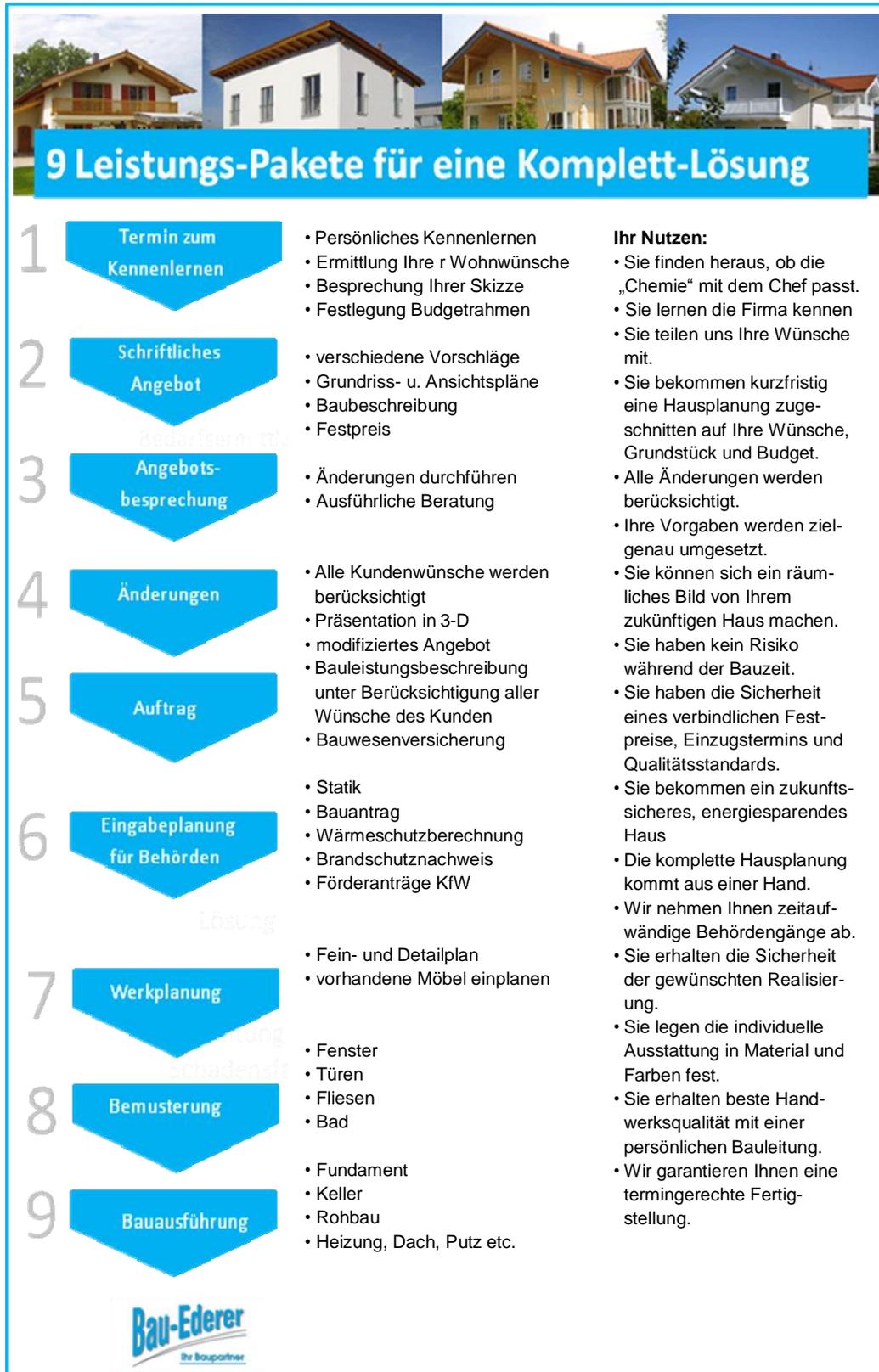
- ☐☐ bei der Planung
- ☐☐ bei Behördengängen
- ☐☐ bei der Prüfung des "Kleingedruckten"
- ☐☐ bei der Suche nach Fördermöglichkeiten
- ☐☐ bei der Gebühreneinsparung
- ☐☐ bei der Finanzierung
- ☐☐ bei der Bauleitung
- ☐☐ bei der Baukostenkontrolle
- ☐☐ bei der Qualitätssicherung



Ihre Notizen _____

Heutiger Stand der professionellen Abwicklung von der Idee bis zum Einzug

Den besten Service erhalten Sie bei Ihrem regionalem Hausbaupartner, der Ihnen eine **Komplett-Lösung** "Alles aus einer Hand" bietet.



TIPP:
Prüfen Sie, ob Ihnen Ihr Anbieter diesen **Komplett-Service** für Ihr Hausbau-Projekt bietet.

Ihr Spezialist für massives und sicheres bauen

© 2016 Ederer Hausbau GmbH, Fabrikstraße 3, 83119 Obing
Tel. 08624 876777; Fax 08624 876780; info@bauederer.de; www.bauederer.de

Energiesparen - DAS Zukunftsthema

Gibt es DAS richtige Heizungssystem für alle? Oftmals werden Universallösungen angepriesen, die für alle Häuser, für alle Grundstücke und vor allem für alle Bauherren die Optimallösung sein sollen. Kann es diese allgemeine Optimallösung geben?



Zunächst sollten Sie sich fragen, welches der wichtigste Grund für Sie ist, Energie sparen zu wollen.

- Energie sparen, um die Umwelt zu schonen? Auch wenn es vielleicht nicht die wirtschaftlichste Lösung ist?
- Energie sparen, um Geld zu sparen, also die wirtschaftlichste Lösung suchen?
- Energie sparen, um möglichst viele Fördermittel zu nutzen? Das Ergebnis muss nicht immer die für die Bauherren sinnvollste Energievariante sein. Wenn Ihre Motivation klar ist hilft Ihnen ein geprüfter Energieberater die passende Kombination aus Heizungsanlage, Lüftung und Wärmedämmhülle für Ihr Wohnhaus zu erarbeiten.
- Welche Wärmedämmung ist an welchen Bauteilen zu empfehlen?
- Liegt ein Gasanschluss in der Straße?
- Ist die Dachausrichtung geeignet für die Nutzung von Solarenergie?
 - nur zur Brauchwasserbereitung?
 - oder auch zur Heizungsunterstützung?
- Soll eine Wärmepumpe eingesetzt werden, um einen Teil Umweltwärme zu nutzen?
- Ist Fußbodenheizung im ganzen Haus gewünscht?
- Woher soll die Wärmepumpe Energie entnehmen?
 - aus der Umgebungsluft?
 - aus dem Erdboden?
 - aus dem Grundwasser?
- Was eignet sich bei diesem Grundstück besonders bzw. was ist ungeeignet?
- Wie ist die Relation zwischen Mehrinvestition und besserer Energienutzung?
- Soll mit Holzpellets geheizt werden?
 - Gibt es ausreichend Lagerraum?

- Oder ist Scheitholz die bessere Alternative?
- Soll ein Holzofen im Wohnbereich integriert werden?
- Soll dieser Holzofen auch die Heizungsanlage unterstützen?
- Haben die Bauherren die Möglichkeit, selber oder günstig an geeignetes Brennholz zu kommen oder wird es zu Marktpreisen eingekauft?
- Wie oft wird der Ofen voraussichtlich genutzt werden?
- Wo kann das Holz gelagert werden?
- Ist das Haus oft (tagsüber) unbewohnt und kann deshalb nicht regelmäßig gelüftet werden?
- Gibt es unter den zukünftigen Bewohnern Allergiker?



✎ TIPP: Machen Sie Ihr Haus fit für die Zukunft und nutzen Sie die Möglichkeit, sich für Ihr passendes Energiekonzept zu entscheiden! Ihr Energieberater hilft Ihnen dabei.

Möglichkeiten zur Geldeinsparung beim Hausbau

Folgende Tipps und Anregungen können Ihnen helfen, Baukosten und Folgekosten zu sparen:

- Legen Sie eine absolute Investitionsgrenze fest die Sie nicht überschreiten wollen.
- Lassen Sie sich alle Kosten incl. Erdarbeiten, Hausanschlüssen, Vermesser, Baustelleneinrichtung, Rollläden usw. aufzeigen.
- Typenhäuser können preiswert sein, wenn sie genau passen und es keine gewünschten Veränderungen gibt.
- Die Planung, die statische Berechnung und die Ausführung sollten aus einer Hand von Ihrem Hausbaupartner kommen. So können Einsparmöglichkeiten optimal genutzt und Abläufe optimiert werden.
- Wählen Sie einfache und kompakte Baukörper.
- Vermeiden Sie teure Fensterformen.
- Verzichten Sie auf einen Keller, sofern der Bedarf an Abstellraum ebenerdig geschaffen werden kann.
- Verzichten Sie auf teure Ausstattungsdetails, diese können meist auch später einfach nachgerüstet werden.
- Ordnen Sie Heizraum, WC und Badezimmer übereinander an.
- Ordnen Sie tragende Wände übereinander an.
- Entscheiden Sie sich für die für Ihre Situation optimale Energieversorgung mit niedrigen Verbrauchskosten und senken Sie den Energiebedarf Ihres Hauses durch ein abgestimmtes Wärmedämmpaket.
- Nutzen Sie die vielfältigen Fördermöglichkeiten, die es für energiesparendes Bauen sowie weitere Wohnungsbauförderprogramme gibt. Bei der Beratung und Antragstellung hilft Ihnen Ihr Hausbaupartner.
- Führen Sie geeignete Leistungen selber aus (Eigenleistung).
- Wählen Sie ein pflegeleichtes Grundstück, das spart Kosten bei den Erdarbeiten und bei der späteren Pflege.
- Ein günstiges Grundstück kann auf die Dauer teuer werden, wenn die Entfernung zur Arbeit, zu Freunden oder zu Freizeitaktivitäten zu groß wird.

Die 7 goldenen Regeln der Immobilienfinanzierung



1. Sorgen Sie dafür, dass Sie mindestens 30% Eigenkapital haben.



2. Die Finanzierung muss getilgt sein, bevor Sie in Rente gehen. 2% tilgen ist besser als 1%.



3. Sondertilgungen müssen möglich sein.



4. Vergleichen Sie möglichst viele Finanzierungsanbieter und drücken Sie die Finanzierungskosten wo Sie nur können.



5. Gehen Sie bei der Hausplanung von realistischen Möglichkeiten aus.



6. Lassen Sie sich alle Kosten und Gebühren genau erklären.



7. Halten Sie die Regeln 1 – 6 ein.

Vergleichen Sie Finanzierungsangebote von Banken

Wenn die Zinsen im Keller sind, wird außerdem in den Banken häufig über Gebühren nachgedacht, die die Renditen der Banken sichern sollen. Und so kommen zum kleinen Zins oft große Aufschläge: Bearbeitungsgebühren werden fällig, Schätzkosten bei Immobilienfinanzierungen, Teilauszahlungszuschläge oder Bereitstellunggebühren. Die Liste ist lang und es ist nicht davon auszugehen, dass sie in Zukunft kürzer wird. Kreditnehmer sollten sich alle Nebenkosten ausdrücklich nennen lassen und mit der Bank schriftlich vereinbaren, dass die Kosten abschließend aufgeführt sind. Erst mit allen Kosten können Verbraucher tatsächlich ermitteln, welche Bank am günstigsten ist.

🔍 TIPP: Vergleichen Sie die Angebote mehrerer Banken ganz genau und sparen Sie so über die Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung viel Geld, welches Sie monatlich anders verwenden können. Beauftragen Sie einen unabhängigen Finanzmakler.

Beispiele individueller Massivhäusern zum Träumen und Leben



Ihr Fahrplan zum eigenen Haus

	Termin	erledigt	Bemerkung
 Bedarfsermittlung			
 Wann soll mit dem Bau begonnen werden			
 Wann soll Baufertigstellung sein?			
 Wo wollen Sie wohnen?			
 Finanzrahmen klären			
 Haus- und Grundstückskosten ermitteln			
 Finanzierungsangebote einholen/prüfen			
 Auswahl bei den Hausangeboten treffen			
 Mit Anbietern verhandeln			
 Entscheidung treffen			
 Verträge prüfen			
 Hauskaufvertrag unterschreiben			
 Bauantrag einreichen			
 Baubegehungen vornehmen			
 Baukontrollen / Abnahmen			
 Einzug			
 Objektbegehung vor Ablauf der der Gewährleistungsfristen			

Vorsicht bei Haus-Billigangeboten

Preisunterschiede bei Angeboten sind normal. Wenn diese jedoch aus dem Rahmen fallen, sollten die Alarmglocken läuten. 10, 15 oder 20 Tausend Euro Preisunterschied bei gleicher Leistung sind bei seriösen Bauunternehmern nicht möglich. Da kann das vermeintliche Top-Angebot schnell zum Existenz bedrohenden Alptraum für den Bauherren werden. Die Unwissenheit von Bauherren wird von wenigen unseriösen Baufirmen auf verschiedene Arten ausgenutzt:

Gründe für Preisunterschiede	Mögliche Risiko des Bauherren
Die Bauleistungsbeschreibung ist unvollständig. Es fehlen wichtige Kostenfaktoren wie z. Bsp.: Statik ca. 1000,- €; Bauaushub wegfahren ca. 2.000,- – 3.000,- €; kein Bodengutachten ca. 1000,- €, falsche Schneelastzone ca. 2.000,- - 3.000,- €etc..	Zusätzliche, ungeplante Kosten, Nachfinanzierung. Nachträge sind übersteuert.
Die Firma benötigt den Auftrag unbedingt um die Liquidität zu verbessern, weil die Bank Druck macht und Rechnungen bezahlt werden müssen.	Stress während der Bauphase, weil die Firma mit vielen Problemen zu kämpfen hat. Baufertigstellung und spätere Gewährleistung eher gefährdet.
Die Firma will in 2 – 3 Jahren aufhören und setzt alte Maschinen ein die nicht mehr abgeschrieben werden müssen.	Keine Gewährleistung bei Mängeln.
Einsatz von „Schwarzarbeitern“	Der Bauherr haftet strafrechtlich. Qualitätsmängel sind möglich.
Einsatz von ungelernten Arbeitern.	Pfusch am Bau, Qualitätsmängel, Streitereien.
Billiganbieter sind häufig nicht lange am Markt.	Keine Gewährleistung bei Mängeln.
Kaum Kosten für Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter.	Keine Verarbeitung nach dem neuesten Stand der Technik (z. Bsp.: Wärmebrücken, durch nicht sachgemäße Verarbeitung, führen zu langfristig höheren Heizkosten und gefährden die Bewilligung von KfW-Förderung.
Das angebotene Haus passt nicht zum örtlichen Baurecht (Kniestock, Dachneigung).	Höhere Kosten durch Anpassung an örtliches Baurecht.

Verbraucht ein 3-Liter-Haus wirklich 3 Liter?

Grundlagen:

Wie viel Energie wird verbraucht bevor die Energie vom Endverbraucher verwendet werden kann? Wie viel CO₂ wird freigesetzt?

Stichwort „Primärenergie“

Abhängig von der gewählten Energieart (Öl, Gas, Strom, Holz) gibt der Gesetzgeber

Primärenergiefaktoren vor

z.B.: Heizöl, Erdgas **1,1** Holz, Pellets **0,2** Strom-Mix **1,8**

Anhand von diesen Faktoren errechnet sich die Anlagenaufwandszahl ep für die Heizung:

Brennwertkessel (Öl-Gas) 55/45 C	ep	1,2 - 1,6
+ Solaranlage für Trinkwasser	ep	1,0 - 1,15
Wärmepumpe	ep	0,6 - 0,8
Pelletsheizung	ep	0,5

Stichwort „Endenergie“

- = Energie für Heizung
- + Energie für Warmwassererzeugung
- + Energie für Hilfsstrom

Je wärmedämmender die Bauteile Ihres Hauses gebaut sind um weniger Energie wird benötigt. Die Bauteile sind: Dach, Fenster, Außenwände, Bodenplatte....

Anhand von den verwendeten Bauteilen ergibt sich zum Beispiel ein Endenergieverbrauch von 60 kW/m²a was ungefähr 6 Liter Heizöl/m²a entsprechen würde.

Was heißt das für meine Primärenergie?

Primärenergie = Endenergie * ep

Also bei Gas $60 \text{ kW/m}^2\text{a} * 1,2 = 72 \text{ kW/m}^2\text{a} = 7,2 \text{ Liter Primärenergie}$

bei Wärmep. $60 \text{ kW/m}^2\text{a} * 0,6 = 36 \text{ kW/m}^2\text{a} = 3,6 \text{ Liter Primärenergie}$

bei Holz $60 \text{ kW/m}^2\text{a} * 0,5 = 30 \text{ kW/m}^2\text{a} = 3,0 \text{ Liter Primärenergie}$

Das Haus braucht immer Energie von 60 kW/m²a wird aber in der Werbung als 3,0 Liter Haus verkauft. Der beworbene Primärenergieverbrauch sagt nur etwas über die Umweltverträglichkeit des Hauses im Vergleich zu anderen Häusern aus.

Für einen Bauherren ist die Endenergie und die Gebäudehülle entscheidend.



Foto: www.fotolia.de

📌 TIPP: Achten Sie bei der Planung Ihres Hauses auf eine gute Gebäudehülle. Das ist zwar etwas teurer, zahlt sich jedoch durch geringeren Energieverbrauch und möglicherweise die Bewilligung von KfW-Fördermitteln für Sie aus.

Wie erkennt man die geeignete Baufirma und welchen Nutzen bietet sie?

Bauherren sparen viel Zeit, Ärger, Stress und Geld, wenn sie die richtige Baufirma wählen.

Achten Sie unter anderem auf folgende Punkte, die besonders wichtig sind:

- **Suchen Sie sich einen Baupartner aus Ihrer Region**

Dies hat für sie den Vorteil, dass dieser auch bei Kleinigkeiten schnell und einfach reagieren kann. Auch die Handwerksbetriebe werden dann aus der Region kommen und guten Service bieten. Für Betriebe aus der Region sind zufriedene Bauherren besonders wichtig, denn sie leben von Weiterempfehlungen und wollen den guten Ruf bewahren. Ihrem Bauberater, Ihrem Architekten und Ihrem Bauleiter können Sie problemlos bei Bedarf auch noch während und nach der Bauzeit treffen. Ihr Baupartner aus der Region kennt auch die regionalen Besonderheiten bezüglich der Bebaubarkeit Ihres Baugrundstückes am Besten.

- **Suchen Sie sich einen Baupartner mit der richtigen Unternehmensgröße**

Wird ein Kleinunternehmen auch in ein paar Jahren noch auf dem Markt sein? Was passiert, wenn der Ansprechpartner ausfällt? Wer ist der Ansprechpartner in einem Großunternehmen? Wie ist die rechtliche Konstellation? Wer ist der Vertragspartner? Wer darf verbindliche Entscheidungen treffen?



Kann man leicht mit dem Inhaber sprechen, wenn Fragen geklärt werden müssen? Wo findet die Bemusterung statt? Was kann auch nach der Bemusterung ohne Mehrkosten geändert werden?

- **Suchen Sie sich einen Baupartner, der auch erfahrener Handwerksbetrieb und nicht nur Händler von Bauleistungen ist.**

Einen traditionellen Handwerksbetrieb mit viel praktischer Bauernfahrung. Nicht nur Theoretiker. Die Facharbeiter helfen in Zusammenarbeit mit den Baumeistern und Architekten, die Abläufe zu verbessern. Dadurch wird Geld gespart und gleichzeitig die Ausführungsqualität erhöht. Achten Sie auf hohe Handwerksqualität. Hausbauer, die nur billige Leistungen einkaufen, erhöhen nur ihren Gewinn, nicht aber die Qualität.

- **Suchen Sie sich einen Baupartner, bei dem Sie ein gutes Gefühl haben**

Hausbau ist eine sehr emotionale Angelegenheit, eine Bauchentscheidung. Wählen Sie einen Baupartner, der Ihnen sympathisch ist und Ihnen ein gutes Gefühl gibt.

- **Suchen Sie sich einen Baupartner, der schon viele Jahre Bauerfahrung hat**

Fehler macht jeder mal. Ein erfahrener Baupartner hat bereits daraus gelernt und kann diese zukünftig vermeiden.

- **Suchen Sie sich einen Baupartner, der Ihnen begeisterte Bauherren als Empfehlung benennen kann**

Schöne Worte schreiben kann jeder. Nur zufriedene oder begeisterte Bauherren geben Ihnen die Sicherheit, das Sie die richtige Wahl treffen.

✎ **TIPP:** Wenn Sie ohne Stress und böse Überraschungen bauen wollen, geben Sie das komplette Projekt in professionelle Hände eines spezialisierten Unternehmens aus der Region mit eigenen Handwerkern.

7 wertvolle Tipps für Baufamilien

1. Unterschreiben Sie keinen Bauvertrag bevor Sie ein Grundstück besitzen, weil nicht jedes Haus auf jedes Grundstück passt und dadurch Kosten für Umplanung entstehen.
2. Unterschreiben Sie keinen Bauvertrag, wenn Sie mit Rabatten zeitlich unter Druck gesetzt werden.
3. Lesen Sie die Bau- und Leistungsbeschreibung genau durch und fragen Sie alles nach, was Ihnen unklar ist.
4. Ein regionales Bauunternehmen ist „greifbarer“ als ein überregionales.
5. Fragen Sie Freunde mit wem sie gebaut haben und wie sie zufrieden waren.
6. Holen Sie verschiedene Finanzierungsangebote ein.
7. Fragen Sie bei Gemeinden oder Landratsämtern nach Fördermöglichkeiten für Grundstückserwerb. In manchen Gemeinden gibt es verbilligte Grundstücke für Einheimische.



Ihre Entscheidung - der nächste Schritt zu Ihrem individuellen Haus

Auf die Beratung und das Know-How des Hausbaupartners kommt es an

Bauen als Einzelkämpfer mit allen Risiken?

Die Flut der Angebote von Bauunternehmen, Baumärkten und Banken wird immer größer. Der Überblick wird immer schwieriger, denn viele Angebote klingen zunächst verlockend. Für Bauwillige ist das oft frustrierend und verwirrend. Wer bietet Ihnen wirklich die beste Leistung, Ihren speziellen „Maßanzug“ für Ihr Eigenheim, angefangen von der Beratung, Planung, Finanzierung, Bauausführung bis zur Abnahme und nachfolgendem Service und Wartung?

Welches sind die besten Angebote und die besten Anbieter?

Wie vergleicht man Äpfel mit Äpfeln und nicht mit Birnen? Worauf ist zu achten? Wer hat wirklich die Muße, Geduld, Zeit und Fachkenntnisse, sich mit unzähligen Seiten von Kleingedrucktem in komplizierten Vertragsmustern herumzuschlagen? Die Informationsflut in Internet, Büchern, Vorträgen und Messen ist enorm. Wie viel Freizeit wollen Sie opfern?

Nutzen Sie am Besten die Unterstützung eines erfahrenen Baubetreuungsteams.

Wenden Sie sich an ein Unternehmen Ihres Vertrauens. Überlassen Sie diesen Fachleuten die ganze Arbeit, um Ihren Traum von Ihrem Wunschhaus zu verwirklichen. Gemeinsam planen Sie Ihr Traumhaus und finden die optimale Finanzierung und Förderprogramme im Dschungel der verschiedenen Möglichkeiten.

 **Tipp:** Lassen Sie sich von einem allzu geschwätzigen Verkäufer nicht blenden. Achten Sie darauf, dass er sich um Ihre Wünsche und Bedürfnisse kümmert.

Ihr persönlicher Ansprechpartner.

Damit Sie Ihren Hausbau genießen können bieten wir Ihnen folgende Leistungen:

- Genaue Bedarfsanalyse mit bewährten Checklisten
- individuelles Angebot innerhalb von 14 Tagen
- 3-D-Visualisierung des Hauses
- Festpreise mit verschiedenen Alternativen
- Durchführung der Behördengänge
- schlüsselfertiger Bau incl. Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle
- jahrzehntelange Erfahrung in der Baubranche
- Energiesparende Bauweise
- zahlreiche Referenzhäuser in der Umgebung
- Rundum-Service: Beratung, Planung, Baubegleitung
- Erstellung von Anträgen für KfW-Fördermittel

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Tipps in diesem Ratgeber weiter geholfen haben. Sind Sie auch der Meinung, dass die professionelle Hilfe durch einen geeigneten Hausbaupartner für Sie wichtig ist? Dann werden Sie unsere Leistung zu schätzen wissen. Für Anfragen oder weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Rufen Sie uns einfach unter Tel. 08624-876777 an, oder schreiben uns eine E-Mail an info@bauederer.de



Siegfried Ederer
Geschäftsführer

