



# Der Weg zum Fertighaus

Der Bauzentrum Poing Fertighaus-Leitfaden

Liebe Fertighaus-Interessenten,

Wohneigentum in Form eines Hauses ist für viele Menschen noch immer eines der erstrebenswertesten Ziele im Leben. Und gerade in der heutigen Zeit, mit Niedrig(st)zinsen, Finanzkrisen und Rentenlöchern, ist das eigene Haus auch als erstklassige Altersvorsorge wieder populär. Denn ist es erst einmal abbezahlt, hat man deutlich mehr Geld zum Leben übrig, als dies in einer Mietwohnung der Fall wäre. Günstige Förderungen, attraktive Finanzierungsbedingungen und staatliche Zuschüsse wie zum Beispiel der sogenannte „Wohn-Riester“ helfen zusätzlich – die normale Mietbelastung durch ein vergleichbares Objekt ist kaum geringer. Warum also nicht gleich selbst ein Haus bauen (lassen)?

Beim Hausbau gibt es sehr viele Aspekte, welche die künftigen Eigenheimbesitzer beachten müssen. Denn egal, welches Haus es am Ende sein soll, Planungs- und Organisationsfehler kosten viel Zeit und noch mehr Geld – immer!

Mit diesem Leitfaden geben wir Ihnen eine erste Hilfestellung: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben wir Ihnen Tipps und Hilfen, machen Sie auf die richtigen Fragen aufmerksam und zeigen Ihnen mögliche Schwierigkeiten und Fallstricke auf.

Außerdem bietet das Bauzentrum Poing angehenden Bauherren und allen, die ihr Heim renovieren oder sanieren wollen, vielfältige Informationsveranstaltungen und Hilfestellungen an: Bei den an 16 Sonntagen im Jahr stattfindenden Vortragsveranstaltungen, den verschiedenen Touren durch das Bauzentrum (auf eigene Faust oder geführt) und in 30-minütigen, persönlichen Beratungen geben wir Ihnen jede Menge Tipps, zeigen Ihnen die aktuellen Innovationen und unterstützen Sie mit unserer Fachkompetenz.

Grundstück und Bebauung, das Eigenheim-Paket, Zukunfts-Häuser, Wohnen und Gestalten, Energieeffizienz, Smart Building, Nachhaltiges Bauen, Mehrgenerationenhäuser, Beratung zu Wohnen im Alter, Einrichtung, Wellness & Bad, dazu noch Architektur-, Bau- und Energieberatung: Die Themen decken die komplette Bandbreite des Hausbaus ab.

Hier geht es zur [Terminatenbank](#).

Nehmen Sie sich Zeit, überlegen Sie genau, sprechen Sie mit Ihrer Familie, Freunden und Fachleuten. Informieren Sie sich im Internet (zum Beispiel in Bauherren-Blogs), holen Sie immer mehrere Meinungen ein. Nur so können Sie sich im Laufe der Zeit ein objektives Bild vom Bau eines Hauses im Allgemeinen und von dem eines Fertighauses im Speziellen machen. Und vor allem: Scheuen Sie sich nicht, zu fragen!

Das Bauzentrum Poing, die hier vertretenen Haushersteller und ihre Partnerfirmen wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre und viel Erfolg beim Hausbau!



# Inhalt:

1	<b>Es war einmal... Das Fertighaus – früher und heute</b>	
	Die Geschichte des Fertighaus .....	3
2	<b>Die Vorbereitungen</b>	
	Was Sie vorab beachten sollten .....	4
2a	<b>Die Finanzierung</b>	
	Möglichkeiten, Nebenkosten, Förderungen und KfW-Häuser .....	4
2b	<b>Die eigenen Wünsche</b>	
	Bedarf, Notwendigkeiten, Grundriss, Größe, Keller und mehr .....	7
3	<b>Die Wahl des Baugrundstücks</b>	
	Standort, Perspektive, Größe, Ausrichtung und Infrastruktur .....	9
4	<b>Warum ein Fertighaus?</b>	
	Gute Gründe für ein Fertighaus .....	12
5	<b>Wie finden Sie den richtigen Hersteller für Ihr Haus?</b>	
	Wie Sie „Ihren“ Hersteller finden .....	14
6	<b>Worin unterscheiden sich die einzelnen Fertighaus-Hersteller?</b>	
	Bauweisen, Wandkonstruktionen und Standards .....	15
7	<b>Immer auf dem neuesten Stand: die Haustechnik</b>	
	Smart Home Systeme .....	17
8	<b>Eine wichtige Entscheidung: die richtige Lüftungs- und Heiztechnik</b>	
	Heizungssysteme, erneuerbare Energien und mehr .....	18
9	<b>Weblinks</b>	
	Weiterführende Links .....	20

# 1 Es war einmal...

## Das Fertighaus – früher und heute

Schon 1516 beschrieb Leonardo da Vinci seine Idee, eine Stadt ausschließlich aus zerlegbaren Typenhäusern zu errichten und bereits 1624 wurden vorgefertigte Unterkünfte für die englische Fischereiflotte geschaffen. Aber die eigentliche Geschichte des Fertighausbaus begann erst ab 1848 mit der Zeit des Goldrausches in den USA, als sehr viele Menschen in sehr kurzer Zeit eine Unterkunft brauchten. Es war der Beginn der Massenproduktion von in Einzelementen vorgefertigten Holzhäusern, die schnell und – vor allem im Wilden Westen sehr wichtig – ohne Fachpersonal errichtet werden konnten. Es war der Grundstock für den modernen Fertighausbau, der in den USA bis heute führend ist: Mehr als 90 Prozent aller Wohngebäude sind dort so gebaut.

### Holz und Stahl

In Deutschland haben diese Art des Hausbaus besonders die Vertreter des Dessauer Bauhaus in den 1920er Jahren für sich entdeckt, parallel zur Entstehung der ersten Holzwerkstoffplatten. Aber erst nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Idee von Vorfertigung und leichter Montage im Eigenheimbau ernsthaft weiterverfolgt: Die ersten Hersteller entwickelten sich aus Zimmereien, als Rohstoff wurde – durchaus naheliegend – Holz gewählt. Dieser Werkstoff hat sich durchgesetzt – trotz der Versuche von MAN und Hoesch in den 1950er und 1960er Jahren, größtenteils aus Stahl bestehende Fertighäuser populär zu machen. Nach insgesamt nur rund 430 produzierten Stahl-Häusern wurde dieser Ansatz nicht weiterverfolgt. Daran war vermutlich auch der Preis schuld: Mit rund 18.000 D-Mark kostete ein Stahl-Fertighaus damals mehr als das Fünffache eines Holz-Fertighauses. In den 1970er Jahren erreichte der Bauboom in Deutschland seinen Höhepunkt. Damals konnte der Fertighausbau seine Kunden fast ausschließlich mit seinen günstigeren Preisen als Folge der industriellen Vorproduktion für sich gewinnen. Diesen Preisen standen mit Minderwertigkeit und Gleichförmigkeit zwei schwerwiegende Argumente entgegen. Die mangelhaften technischen Möglichkeiten dieser Zeit und das damals fehlende Gespür bzw. Interesse für gutes Design, gepaart mit der Überzeugung, ein Haus müsse wie ein Auto aus immer gleichen Teilen entstehen, schufen so ein Image, das sich als Vorurteil noch über viele Jahre hartnäckig hielt.

### Fast alles neu

Die größtenteils seit 1961 im Bundesverband Deutscher Fertigung e. V. (BDF) zusammengeschlossene Branche erkannte das immer schlechter werdende Image und reagierte rechtzeitig auf die einzig richtige Weise: mit einer kompromisslosen Neuausrichtung hin zu Qualität, anspruchsvoller Architektur, Innovation, Service und Nachhaltigkeit, ohne dabei die Wurzeln der Vorfertigung zu verleugnen. 1989 wurde die Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigung (QDF) gegründet, deren Mitglieder sich zu einer Bauqualität verpflichtet haben, die – immer wieder an den aktuellen Stand der Technik angepasst – weit über DIN-Normen und gesetzliche Vorschriften hinausgeht. Zusätzlich lassen sie sich auch mehrmals jährlich von unabhängigen Prüfern überwachen. Dabei stehen Produktion, Montage, Service und Materiallisten auf dem Prüfstand: Denn nur was gesundem, nachhaltigem Wohnen dient, die Umwelt entlastet und einen Mehrwert für den Kunden hat, soll im modernen Fertigung Bestand haben.

### Innovationsmotor

Darüber hinaus entwickelte sich die deutsche Fertigungsbauindustrie zu einem der innovativsten Wirtschaftszweige überhaupt: Ihre Mitglieder haben früh den gestiegenen Bedarf an besonderen Wohnformen wie Modulhäusern und barrierefreien respektive altersgerechten Häusern erkannt. Ebenso wurde ihnen bewusst, dass die Kunden nicht nur Wert auf eine gesunde, schadstofffreie Ausführung der Häuser legen, sondern auch auf eine umweltschonende und nachhaltige Herstellung. Zusätzlich werden die Wandsysteme ständig mit immer noch effektiveren Dämmungen verbessert oder neu entwickelt, somit sind Fertighäuser auch bei der Energieeffizienz führend. Mit ihren Innovationen treiben die Fertighaus-Anbieter so auch andere Branchen wie Heizungs- und Fensterhersteller an, ihre Produkte stetig zu verbessern. Als Folge dieser Entwicklung haben die heutigen, modernen Fertighäuser mit ihren zu Recht viel gescholtenen Ahnen nur noch die Bezeichnung „Haus“ oder „Fertighaus“ gemein.

## 2 Die Vorbereitungen

Die meisten angehenden Bauherren informieren sich schon weit vor dem eigentlichen Bau. Jahrelang werden Prospekte gewälzt, Hersteller verglichen und Ausstellungen besucht. Und was am Anfang nur der Schwärmerei und Information dient, wird irgendwann konkret. Spätestens dann sollten Sie wirklich sorgsam mit Berechnungen und Informationen umgehen und alle Punkte mehrmals prüfen.

Natürlich geht es in diesen Vorbereitungen um:

- die Auslotung der finanziellen Möglichkeiten
- die eigenen Wünsche
- die Suche nach geeignetem Baugrund
- das Eingrenzen der möglichen bzw. passenden Hausanbieter
- das Erstellen einer Checkliste für Behördengänge und ähnlicher Verpflichtungen
- die Überprüfung der eigenen Ansprüche:  
Was brauche ich wirklich?

### 2a Die Finanzierung

Klären Sie Ihre finanziellen Möglichkeiten wirklich zuerst!

Denn selbst wenn Sie ein günstiges Haus „von der Stange“ mit hohem Eigenanteil bei der Bauausführung wählen, kommen Sie mit dem endgültigen Preis sehr schnell und sicher in den sechsstelligen Bereich.

Klären Sie unbedingt:

- was der Bau des Hauses insgesamt kosten wird. Inklusiv wirklich jeder Kleinigkeit, von A wie Abwasserleitung über L wie Lichtschalter bis Z wie Zaun!
- welche Summe Sie problemlos selbst aufbringen können und welcher Betrag fremdfinanziert werden muss.
- ob Sie mit Ihren Einnahmen in der Lage sind, die kommenden finanziellen Belastungen tragen zu können. Planen Sie dazu noch einen Notgroschen (Kündigung, Arbeitsunfähigkeit, ...) mit ein.

**TIPP:** Simulieren Sie die finanzielle Neubau-Situation: Leben Sie für einige Zeit nur von dem Budget, das Sie sich aufgrund der Baukalkulation ausgerechnet haben. Klappt dies ohne Probleme, dann sind Sie auch für den „Ernstfall“ gerüstet.

**TIPP:** Trotz günstiger Kredite und eventueller Förderungen sollten Sie sich eine Checkliste machen und alle entstehenden und zu erwartenden Kosten dort eintragen. Vergessen Sie dabei auf keinen Fall die Nebenkosten!

## Beispiele für Nebenkosten:

- **Notar**  
Rechnen Sie mit ungefähr 1-1,5 Prozent des Grundstückspreises, zuzüglich 19 Prozent Mehrwertsteuer
- **Grunderwerbsteuer**  
Sie liegt – je nach Bundesland – zwischen 3,5 und 6,5 Prozent der sogenannten Bemessungsgrundlage. Diese wiederum beinhaltet alles, was der Erwerber aufwendet, um das Grundstück zu kaufen. Dabei kann es sich um den reinen Kaufpreis oder aber auch – je nach Vertrag – um den Kaufpreis und zusätzlich noch Maklergebühren, Vermessungskosten, usw. handeln. Achtung, die Steuer wird anhand der Gesamtsumme berechnet!
- **Kosten Ämter und Behörden**  
Diese Kosten richten sich nach dem Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie und werden nach der Gebührenordnung berechnet. Eine Aufstellung über Grundbuchkosten finden Sie hier.
- **Gutachter Boden**  
Ab circa 500 Euro
- **Vermesser**  
Ab circa 1.000 Euro.
- **Hausanschlüsse**  
circa 8.000 bis 12.000 Euro
- **Tiefbau**  
bei gutem Boden (Bodenklassen 3 bis 5, leicht, mittelschwer und schwer lösbar Bodenarten) muss mit Preisen ab 3,80 Euro für Garten- und ab 4,30 Euro pro Kubikmeter Hausaushub gerechnet werden. Alle Bodenklassen finden Sie hier.
- **Rohkeller**  
ab circa 580 Euro pro Kubikmeter
- **Bodenplatte**  
ab 175 Euro pro Quadratmeter
- **Hauskosten**  
ab 1.500 Euro pro Quadratmeter

Beachten Sie bitte, dass die genannten Preise nur Anhaltspunkte sind und deutlich von den hier gemachten Angaben abweichen können.

Solche Checklisten finden Sie auch auf diversen Internetportalen, bei den Verbraucherzentralen oder bei den Herstellern selbst.

Fühlen Sie sich mit der selbst errechneten Finanzierung nicht sicher, dann lassen Sie sich möglichst unabhängig beraten. Dies kostet zwar meist ein Honorar, dafür bekommen Sie dann aber eine Beratung, die nicht auf Provision und Verkauf schielt. Unabhängige Finanzberater oder die Fachleute der Verbraucherzentralen suchen anbieterunabhängig die für Sie beste Lösung, während eine Bank oder Sparkasse beispielsweise oft nur die eigenen Produkte anbietet.

Und denken Sie daran: Allein die Masse an Krediten, Darlehen und Finanzierungen wie Bausparen, Wohn-Riester oder Ratenkredite macht es dem Laien so gut wie unmöglich, sich zurecht zu finden. Und aufgrund der recht

hohen Investitionssumme führen schon kleine Unterschiede bei den Finanzierungsbedingungen zu großen Unterschieden. Deshalb sollten Sie – auch wenn es zeitraubend ist und lästig erscheint – viele Angebote vergleichen und die Hilfe eines Profis annehmen.

## Förderungen

Bund und Länder greifen angehenden Bauherren finanziell unter die Arme, die finanzielle Last wird also etwas abgefedert. Dabei gilt: Nur wer wirklich gut informiert ist, kann alle in Frage kommenden Bauförderungen nutzen. Im Internet finden Sie beispielsweise auf den Seiten der KfW, der Verbraucherzentralen, des Bauherren-Schutzbundes und des Verbands privater Bauherren einen Überblick.

[www.kfw.de](http://www.kfw.de), [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de), [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de), [www.vpb.de](http://www.vpb.de)

Mit die bekanntesten Förderungen sind sicherlich die der KfW-Bank. Für Sie als Bauherr sind gleich mehrere Programme interessant:

### [KfW-Förderprogramm 124](#) – KfW-Wohneigentumsprogramm

- Bis zu 50.000 Euro Kreditbetrag pro Vorhaben
- Ab 0,85 Prozent effektiver Jahreszins  
Bedingung: Der Kredit muss für Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden.

### [KfW-Förderprogramm 153](#) – Energieeffizient Bauen

- Bis zu 100.000 Euro Kreditbetrag pro Wohneinheit
- Ab 0,75 Prozent effektiver Jahreszins, bis zu 15.000 Euro Tilgungszuschuss  
Bedingung: Der Kredit muss für Kauf oder Bau eines neuen KfW-Energieeffizienzhauses verwendet werden.

**Änderungen:** Am 1. April 2016 wurde der pro Wohneinheit zu vergebende Förderhöchstbetrag von 50.000 Euro auf 100.000 Euro angehoben. Der effektive Jahreszins variiert dabei von 0,75 % (Kredit 153 – Energieeffizient Bauen) bis 1,11 % (Kredit 124 – KfW-Wohneigentumsprogramm).

Die Programme können dabei kombiniert werden, Voraussetzung ist dabei lediglich, dass das Kreditprogramm 153 für den Bau eines Hauses nach KfW-Energiesparstandards verwendet wird und mit dem Kreditprogramm 124 muss ein selbst bewohntes Eigenheim finanziert werden.

Zusätzlich werden Förderprogramme für erneuerbare Energien ([Kredit 274](#) - Photovoltaik und [Kredit 275](#) - Stromspeicher) angeboten, sie gelten – wie die meisten der KfW-Programme – für Neubau und Sanierung von Bestandsimmobilien.

## Die KfW-Häuser

Bei der KfW-Bankengruppe sind Förderung und Tilgungszuschuss maßgeblich von der Energieeffizienz des Neubaus abhängig, dabei entspricht das sogenannte KfW-Effizienzhaus 100 als virtuelles Referenzhaus immer exakt den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Das bedeutet aber auch, dass sich die Werte dieses Referenzhauses bei einer Verschärfung der EnEV verändern.

Bis zum 31.03.2016 förderte die KfW den Neubau von Wohnhäusern mit den KfW-Effizienzhaus-Standards 40, 55 und 70, am 01.04.2016 wurde die Förderung des KfW 70 Hauses eingestellt und durch die Förderung „KfW-Effizienzhaus 40 Plus“ ersetzt.

Die Zahlen zeigen hierbei, wie viel Energie der Neubau im Vergleich zum Standard KfW-Effizienzhaus 100 verbraucht: KfW 55 verbraucht 55 Prozent des Standard-Hauses, KfW 40 verbraucht dementsprechend nur 40 Prozent. Je kleiner die Zahl, desto energiesparender das Haus und desto höher können Förderung und Tilgungszuschuss ausfallen.

Ganz klar kann man sagen, dass ein KfW 40 Plus-Haus in der Anschaffung teurer als ein KfW 100-Referenzhaus ist. Bessere Dämmung, bessere Fenster sowie modernste Heiz- und Solartechnik haben eben ihren Preis. Allerdings wiegen die Vorteile diesen Nachteil auf, zumal dieser Mehrpreis durch geringere Heizkosten, die eventuelle Eigennutzung und den Verkauf von selbstproduziertem Strom in absehbarer Zeit wieder „hereingeholt“ werden kann. Dazu kommt das gute Gefühl, weitgehend energieautark, nachhaltig und umweltschonend zu leben.

## 2b Die eigenen Wünsche

In Gedanken steht das eigene Traumhaus schon lange, bevor man sich konkrete Gedanken um Dinge wie den Bauplatz gemacht hat. Doch vage Vorstellungen haben keinen Nutzen, klären Sie deshalb unbedingt folgendes ab:

- **Persönlicher Platzbedarf**

Wie viele Familienmitglieder sind da und/oder werden erwartet? Auch Hobbys, Haustiere, Geräte und eventuell die Arbeit brauchen ihren Raum. Die meisten Familien planen zu groß und damit zu teuer – als Richtwert gelten circa 120 Quadratmeter für vier Personen.

- **Notwendigkeit oder Luxus**

Dieser Punkt will ganz genau bedacht werden, denn hier kann man sich leicht übernehmen: Brauchen Sie den Balkon am Schlafzimmer im ersten Stock wirklich oder nutzen Sie ihn später nie, weil Sie eh lieber auf der Terrasse sitzen? Wollen Sie einen begehbaren Kleiderschrank oder nutzen Sie diesen Raum lieber anderweitig? Sich von der einen oder anderen Idee zu verabschieden, trägt zu Ihrem Erfolg beim Projekt Hausbau bei.

- **Grundriss**

Lieber streng getrennt nach Esszimmer, Küche, Wohnzimmer oder doch offen und fließend ineinander übergehend? Wird der Dachboden gleich mit ausgebaut (oder zumindest vorbereitet, Stehhöhe beachten!) oder steht dies nicht zur Debatte?

- **Stockwerke**

Soll es ein Bungalow werden oder kommt ein Stockwerk obendrauf? Lassen Sie sich im Zweifel beide Varianten durchrechnen.

- **Größe der Räume**

Reicht ein „normales“ Bad oder soll es ein Wellness-Bereich mit Sauna sein? Wird das Schlafzimmer nur zum Schlafen genutzt oder sollen noch eine Leseecke oder ein begehbare Schrank Platz finden?

- **Mit oder ohne Keller?**

Denken Sie hierbei auch an die Haustechnik: Obwohl die Geräte selbst immer kompakter werden, ohne Keller geht ein Teil der Wohnfläche für die Technik verloren. Je nach Heizung müssen die entsprechenden Brennstoffe – beispielsweise Öl oder Pellets – irgendwo gelagert werden. Auch die typischen Keller-Objekte und -räume wie Waschmaschine, Trockner, der Wasch- und Vorratsraum usw. müssen anderweitig untergebracht werden.

- **Bauökologie und Energieversorgung**

Wie sieht es mit den Wünschen und Ansprüchen bei umweltfreundlichen Dämmstoffen, Regenwasseraufbereitung, regenerativen Energien und Hauskonzepten wie Passiv- häusern etc. aus? Muss es ein allergikergerechtes Zuhause sein?

- **Die (ferne) Zukunft**

Ist das Haus generationengerecht, barrierefrei oder lässt es sich ohne großen Aufwand entsprechend umbauen? Und was passiert, wenn die Kinder ausziehen?

- **Wieviel Technik soll es sein?**

Hausautomatisierung ist in aller Munde und bestimmt effizienter als manuelle Bedienung – sie kostet allerdings auch gutes Geld. Was ist nötig, was ist Luxus?

- **Individualität kostet**

Die meisten Hersteller bieten fertige oder aus einzelnen Bausteinen miteinander kombinierbare Grundrisse an, deren Planung bereits erfolgt beziehungsweise leicht anpassbar ist. Je größer die Abweichung hiervon ist, desto kostspieliger wird das Haus.

Denken Sie grundsätzlich von unten nach oben: Erst kommt die Basis, die grundsätzliche Bewohnbarkeit. Danach kommt der Komfort an die Reihe und erst ganz zum Schluss der Luxus – auf den können Sie im Zweifel verzichten.



# 3 Die Wahl des Baugrundstücks

Ähnlich diffizil ist die Wahl des richtigen Grundstücks: Denken Sie daran, dass die Wahl des Baugrunds – mit Ausnahme bei umsetzbaren Modulhäusern – eine Wahl fürs Leben ist. Und eine Wahl mit Folgen: Zuerst geht es dabei natürlich um das eigene Wohlbefinden als wichtigste Auswirkung. Doch auch der Wert des Hauses (und damit der Wert der eigenen Altersvorsorge) hängt stark vom Grundstück ab.

Bei Immobilien-Fachleuten heißt es scherzhaft, aber sehr ernst gemeint, dass es genau drei Kriterien für eine exzellente Immobilie gibt: Lage, Lage und Lage! Dabei geht es insbesondere um den Standort des Hauses als zukünftiger Lebensmittelpunkt und als Wertanlage.

Auch hier haben wir für Sie exemplarisch ein paar Punkte zusammengestellt:

- **Wo und wie will ich wohnen?**

In einem reinen Wohngebiet, in einem Misch- oder Gewerbegebiet? Eher stadtnah, lebhafter und teurer oder eher ländlich, ruhiger und günstiger, dafür mit längerem Arbeitsweg? Hier kann es beispielsweise sein, dass sich der längere Weg zwar finanziell rechnet, durch die längere Fahrt aber Zeit verloren geht, die man sonst mit den Kindern verbracht hätte.

- **Regionale Perspektive**

Wie sieht die wirtschaftliche Entwicklung am Ort oder in der Region aus? Ziehen mehr Menschen weg als hinzu?

- **Form und Größe**

Entsprechen die Parameter des Grundstücks den Wünschen, Bedürfnissen und Vorstellungen? Passt mein Wunschhaus darauf? Verteuert sich der Hausbau durch die Topografie, beispielsweise bei Hanglage oder durch feuchten Boden?

- **Alles fertig?**

Ist das Grundstück von öffentlichen Straßen zugänglich? Wenn nicht: wie ist das Wegerecht geregelt? Ist das Wegerecht im Grundbuch eingetragen, ist es mit dem Grundstück (Grunddienstbarkeit) oder per Vertrag mit dem Grundstückseigentümer verbunden? Letzteres kann bei einem Eigentümerwechsel zu Schwierigkeiten führen. Noch etwas: Prüfen Sie unbedingt, ob die zum Grundstück führende Straße auch wirklich als solche beim Katasteramt eingetragen ist. Ist sie dort nicht als „gebaute Straße“, sondern beispielsweise nur als asphaltierter Weg o. ä. eingetragen, so kann und wird Sie die Gemeinde für spätere Erschließungskosten zur Kasse bitten.

- **Datenautobahn**

Bei möglicher Nutzung des Home-Office nicht unwichtig: Wie sieht in ländlicheren Gegenden eine mögliche Anbindung ans Internet aus? Können Handy und Festnetzanschluss zusammengelegt werden oder brauche ich letzteren, weil ich mit dem Handy keinen Empfang habe?

- **Richtung**

Wie wird die vom Bebauungsplan vorgegebene Ausrichtung des Hauses sein, welche Hindernisse gibt es? Ist es eher sonnig oder gibt es lange Zeit Schatten, ist der Ort eher windstill oder pfeift dort regelmäßig der Wind durch? Die Ausrichtung hat auch Auswirkungen auf den Energieverbrauch.

- **Natur und Wetter**

Wie sieht die Gefahr durch mögliche Naturereignisse aus? Sogenannte Extrem-wetterlagen lassen sich nicht vorhersagen, dennoch können Sie vorbeugen. Überspitzt gesagt: Wer in Hochwassergebieten baut, der sollte sich dort über Wasser im Keller nicht wundern.

- **Auffallend günstig?**

Auch eine gesunde Skepsis ist angebracht: Ist das Grundstück im Vergleich zu ähnlichen Angeboten überdurchschnittlich günstig, so sollten alle Parameter gleich doppelt geprüft werden. Stichworte: Bodenbelastung/Altlasten/Lage. Prüfen Sie dringend die Folgekosten: Jeder Extra-Schritt, der zum bebaubaren Grundstück benötigt wird, kostet auch extra Geld. So kann ein vorher als zu teuer abgelehntes Grundstück wieder finanziell attraktiv erscheinen.

- **Bebauungsplan**

IMMER Einsicht in den Bebauungsplan der Gemeinde nehmen! Dort findet man von der Ausrichtung bis zur Dachziegel alle bebauungsrelevanten Vorgaben und Einschränkungen. Auch lässt sich so herausfinden, ob die vermeintlich freie Aussicht nicht doch noch zugebaut werden soll und ob die nächsten Jahre kontinuierlich eine Baustelle nach der anderen rund ums Haus entsteht.

## Fluch und Segen der Infrastruktur

Die Sache mit der guten Infrastruktur ist oft ein zweischneidiges Schwert, die Vorteile können sich sehr schnell auch zu Nachteilen entwickeln: Man genießt günstige Flüge, will aber nicht neben Flughäfen wohnen. Man bevorzugt ländliches Leben, hätte aber am liebsten den großstädtischen Komfort kurzer Wege.

Die folgenden Fragen zum Thema Infrastruktur sollten Sie sich auf jeden Fall stellen:

- **Freie Fahrt**  
Wie ist die Anbindung an Bus und Bahn, wie komme ich morgens einigermaßen schnell zur Arbeit? Ist im Winter eine kommunale Schneeräumung gewährleistet?
  - **Verkehrssicherheit und Ruhe**  
Wohnt man an einer stark befahrenen oder gefährlichen Straße, gibt es Verkehrslärm?
  - **Kinderbetreuung**  
Wie steht es um Anzahl, Qualität und Entfernung der Schul- und Betreuungseinrichtungen für die Kinder?
  - **Der tägliche Bedarf**  
Gibt es ein ausreichendes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot in akzeptabler Nähe?
  - **Wenn Hilfe benötigt wird**  
Ist eine ausreichende ärztliche Versorgung gewährleistet? Wie sieht es beim Thema Sicherheit aus und wie lange braucht die Hilfe, bis sie im Notfall am Haus ist?
  - **Spiel, Sport und Spaß**  
Wie groß ist das Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen? Können Freibad, Sportanlagen o. ä. per Fahrrad erreicht werden oder muss immer das Auto benutzt werden?
  - **Nachbarschaft**  
Wie sieht die soziale Mischung der Nachbarn aus? Ist die eigene Altersklasse vertreten? Auch wenn man Unbekannten nur bis in den Vorgarten blicken kann, so kann ein solcher Blick manchmal durchaus aufschlussreich sein.
- TIPP:** Besuchen Sie das Grundstück vor dem Kauf immer mehrmals: morgens, mittags und abends, werktags und am Wochenende. So können Sie die Licht- Lärm- und Verkehrsverhältnisse zu den verschiedenen Tageszeiten und Wochentagen erleben.

Ratsam ist es auf jeden Fall, bereits sehr früh die Augen offen zu halten – auch wenn der Hausbau noch nicht wirklich aktuell ist. Machen Sie sich eine Pro- und Contra-Liste. Und: Nutzen sie die Erfahrung und Kontakte der Hersteller! Auch wenn nicht alle Anbieter selbst Grundstücke ankaufen und mitsamt ihren Häusern verkaufen, beinahe alle Hersteller haben Kontakte zu den örtlichen Bauämtern und Banken, sind gut vernetzt und kennen viele Möglichkeiten und Kniffe auf dem Weg zum richtigen Grundstück. Sprechen Sie den/die Hersteller Ihrer Wahl einfach an!

Arbeiten Sie auch so früh wie möglich mit den Behörden zusammen. Bauanfrage, Genehmigungsfreistellungsverfahren, Bauantrag und andere Notwendigkeiten brauchen ihre Zeit. Dazu gehören auch die entsprechenden Gänge zum Notar.

# 4 Warum ein Fertighaus?

Fertighäuser sind heutzutage meilenweit vom Image sowie von der Qualitäts- und Designanmutung der 1970er Jahre entfernt. Es sind technisch ausgefeilte, optisch äußerst ansprechende Häuser, die bereits vor dem Weg zur Baustelle nachhaltig und ressourcenschonend produziert wurden. Zusätzlich haben sie viele bauartspezifische Vorteile:

- **Zeit**  
Die Bauzeit eines modernen Fertighauses ist mit 4 bis 6 Monaten für Fertigung, Lieferung und Montage sehr kurz, der Aufbau von Rohbau und Dach dauert im Normalfall nur wenige Tage. Der Innenausbau dauert nur wenige Wochen, ein mehrwöchiges „Trockenwohnen“ wie bei Mauerwerk oder Beton entfällt. Die schnelle Bauzeit ermöglicht Ihnen außerdem eine überschaubare Zeit der Doppelbelastung durch Miete und Zinszahlungen.
- **Alles aus einer Hand**  
Sie haben nur einen Ansprechpartner, der das gesamte Bauvorhaben bis hin zum Einzug betreut. Die Abstimmung mit vielen unterschiedlichen Gewerken und Unternehmen entfällt und entlastet Sie somit deutlich. Dieses Prinzip ist natürlich von der von Ihnen gewählten Ausbaustufe abhängig: Je mehr Sie selbst machen wollen, desto mehr müssen Sie organisieren.
- **Qualität**  
Deutschlands führende Fertighaus-Hersteller sind meist Mitglied im BDF und verpflichten sich in der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau (QDF) zu Leistungen, die weit über das vom Gesetzgeber geforderte Maß hinausgehen: Produktion, Montage, die verwendeten Materialien, der Bauherren-Service und die Einhaltung von Fertigstellungsdatum und Preisgarantie werden mehrmals jährlich von unabhängigen Prüfern und vereidigten Sachverständigen überprüft. Das garantiert die Einhaltung der in der QDF-Satzung festgelegten, verbindlichen Anforderungen an die ökonomische, ökologische, funktionale und technische Qualität der Häuser und des Bauprozesses.
- **Planungssicherheit**  
Der Preis steht fest, der Fertigstellungstermin ebenfalls. Sie als Bauherr wissen also von Anfang an, woran Sie sind. Das bekommen Sie auch schwarz auf weiß im Vertrag festgeschrieben. Dadurch können Sie den Ausbau oder Einzug genau planen und Material oder Umzugswagen termingerecht bestellen.
- **Energieeffizienz**  
Fertighäuser sind äußerst effiziente Energiesparhäuser. Das liegt einerseits an den physikalischen Eigenschaften des natürlichen Baustoffs Holz, andererseits an der intelligenten Konstruktion mit den hoch wirksamen Dämmstoffen, die in mehreren Schichten in den Wänden eingebaut sind. Dabei besagt die Vorgabe des BDF an seine Mitglieder, dass die Grenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei jedem Haus um mindestens 25 Prozent unterschritten werden müssen. Zusätzlich bietet jeder Hersteller noch weitere Effizienzstufen an, manche sogar bis hin zum Plusenergiehaus, welches mehr Energie erzeugt, als es selbst mitsamt seinen Bewohnern verbraucht. Ähnliches gilt für den Massiv-Fertigbau: Hier werden die teils natürlichen Eigenschaften von Lehmziegeln, Blähton und Leichtbeton genutzt und somit erstklassig schall- und wärme gedämmte Wände und Decken hergestellt.

- **Nachhaltigkeit**

Die Ökobilanz eines Fertighauses ist über seine gesamte Lebensdauer hinweg vorbildlich: Der Grundstoff Holz wächst nach und hinterlässt keine Abbaubrachen, immer neue Bäume werden gepflanzt. Zudem entzieht Holz bei seinem Wachstum der Atmosphäre viel klimaschädliches CO<sub>2</sub>, weit mehr, als für die Herstellung des Hauses freigesetzt wird. Auch erfordert die Herstellung von Bauprodukten aus Holz einen geringeren Energieaufwand als konventionelle Baustoffe. Und schließlich ist auch der Energiebedarf für die Heizung dauerhaft gering.

- **Wünsch Dir was!**

Heutzutage werden mehr als zwei Drittel der Fertighäuser individuell geplant oder zumindest nach Kundenwunsch baulich verändert. Wie bei konventionell errichteten Häusern arbeiten Sie auch im Fertighausbau mit erfahrenen Architekten zusammen, die mit Ihnen Ihr ganz privates Traumhaus planen. Somit sind in Sachen Architektur, Individualität, Innenausstattung und Technik kaum Grenzen gesetzt. Machbar ist (fast) alles, was auch der Anpassung an eventuelle lokale Bauvorschriften zugute kommt. Aber denken Sie daran: Individualität kostet auch immer ein wenig mehr.

- **Vorschau**

Mehr als 600 Musterhäuser stehen in ganz Deutschland, ganze 60 davon alleine im Bauzentrum Poing. Sie geben allen Interessenten ein Gefühl für die Anmutung und Qualität, machen die eigene Wohnzukunft vorab begreif- und erlebbar. Man muss sich so sein zukünftiges Heim nicht mehr nur anhand von Plänen und Computeranimationen vorstellen, man kann es begehen, fühlen, auf sich wirken lassen.

- **Selbst ist der Bauherr!**

Je nach Hersteller werden verschiedene Ausbaustufen angeboten, die vom Rohbau bis zum schlüssel- und damit bezugsfertigen Haus reichen. So kann der Bauherr den Umfang seiner Eigenleistung nach Zeit, Willen und Können selbst festlegen und damit erheblich Kosten sparen. Unterstützung bei der Eigenleistung gibt es zusätzlich von vielen Herstellern. Aber: Überschätzen Sie das eigene Können und unterschätzen Sie den Zeitbedarf nicht! Bei voller Berufstätigkeit bleiben Ihnen meist nur die Wochenenden, der (Aus-)Bau kann sich somit erheblich in die Länge ziehen.

- **Service**

Die Hilfe der Hersteller beginnt oft bereits bei der Suche des Bauplatzes, dessen Erschließung, bei der Planung, der Finanzierung und vielem mehr. Viele Unternehmen bieten auch einen Kundendienst an, der die Bauherren auch nach der Fertigstellung betreut und mit Rat und Tat, beispielsweise bei Umbauplanungen, zur Seite steht. Die Hersteller unterstützen die Hausbesitzer, die ihr Haus in Eigenregie in Schuss halten wollen, bieten meist aber auch Komplettpakete an, in denen zum Beispiel die Wartung der Haustechnik oder Modernisierungsmaßnahmen inbegriffen sind.

# 5 Wie finden Sie den richtigen Hersteller für Ihr Haus?

Ganz einfach: Indem Sie – wie bei allen großen Anschaffungen – eine natürliche Skepsis an den Tag legen, genau kontrollieren und sich nicht drängen lassen. Über 90 Hersteller sind in Deutschland tätig, diese kleinen, mittleren und großen Fertighaus-Unternehmen werben teilweise nur regional, meist jedoch bundesweit um Kunden. Um den passenden Hersteller für den Bau Ihres Hauses zu finden, sollten Sie folgende Punkte beachten:

- **Keine Hektik!**

Sie haben schon eine ganze Weile mit dem Hausbau gewartet, ein, zwei oder sechs Monate mehr oder weniger machen da im Normalfall keinen Unterschied. Drückt ein Anbieter allzu sehr aufs Tempo – sei es das steigende Zinsniveau oder ein ausgerechnet morgen endendes Angebot – Vorsicht!

- **Hausbesuch 1**

Besuchen Sie Fertighausausstellungen! Auch wenn sich diese nicht in unmittelbarer Nähe befinden, der persönliche Eindruck ist die Anfahrt wert. Einige Hersteller bieten zusätzlich auch die Möglichkeit des Probewohnens an.

- **Hausbesuch 2**

Haben Sie sich einige Kandidaten ausgesucht, dann besuchen Sie diese doch mal, so können Sie sich ein Bild von den Produktionsbedingungen machen. Schauen Sie dann auch direkt im Bemusterungszentrum vorbei: Dort werden Sie sich Ihr Haus zusammenstellen und können Sie sich vom Waschbecken bis zur Dachpfanne direkt einen Eindruck von den angebotenen Materialien und Einbauten verschaffen.

- **Fahren Sie mehrgleisig**

Holen Sie mehrere Angebote ein. Erst mit einem konkreten Hausangebot, einer aussagekräftigen Bau- und Leistungsbeschreibung sowie einem Muster-Bauvertrag können die verschiedenen Angebote und Leistungen verglichen werden.

- **Augen auf!**

Achten Sie auf eine klare Baubeschreibung und Bemusterungsdokumentation, denn nur diese begründen Ihren Anspruch auf bestimmte Leistungen! Was in den Unterlagen nicht benannt oder erwähnt ist, muss der Hersteller auch nicht liefern. Deshalb muss auf eine wirklich genaue Beschreibung von Material, Fabrikat und Ausführungsarten geachtet werden.

- **Prüfen!**

Lassen Sie den Vertrag vorab von einem auf Baurecht spezialisierten Anwalt prüfen. Ihm fallen Unstimmigkeiten beziehungsweise Problemstellen eher auf, zusammen mit Ihnen kann er dann wichtige Änderungen vornehmen. Sollte die Überprüfung des Vertrags beim Haushersteller negative Reaktionen hervorrufen, ist Vorsicht geboten und bei weiter bestehenden Zweifeln ein Wechsel des Herstellers angebracht!

## 6 Worin unterscheiden sich die einzelnen Fertighaus-Hersteller?

Unterschiede gibt es natürlich in so gut wie jedem Bereich, manche sind offensichtlich, andere fallen nicht direkt ins Auge. Preis und Stil der Häuser sind Punkte, mit denen Sie sehr schnell einzelne Hersteller aus der engeren Wahl ausschließen können. Zum Beispiel bieten nicht alle Hersteller sogenannte Modulhäuser, also flexible, vorgefertigte, modular aufgebaute und miteinander kombinierbare Wohneinheiten an. Wer ein solches Haus sucht, muss von vornherein auf einen Teil der Hersteller verzichten.

Jeder Anbieter arbeitet auch mit „seinen eigenen“ Lieferanten zusammen. Stellt er ein Bauteil wie beispielsweise Fenster nicht selbst her, so wird er sie immer vom gleichen Hersteller X beziehen. Haben Sie aber eine Fensterlösung entdeckt, die der Hausanbieter nicht im Programm hat, so lassen sich gegen Aufpreis meist auch Produkte anderer Hersteller einbauen. Dies ist Verhandlungssache zwischen Ihnen und dem Hausanbieter.

Ein weiteres, aber nicht immer direkt erkennbares Unterscheidungsmerkmal ist die Bauweise der Häuser. Die gängigsten Bauweisen sind folgende:

- **Blockbohlenbauweise**

Bei einer der ältesten Bauweisen der Menschheit werden die Bohlen aus ganzen Holzstämmen geschnitten. Beim modernen Blockhaus wird inzwischen mit verschiedenen Wandarten gearbeitet: Besteht die einschalige Wandkonstruktion ganz klassisch aus massiven, meist miteinander verleimten Holzbohlen, so befindet sich beim mehrschaligen Aufbau eine Dämmschicht zwischen zwei Bohlenschichten. Die Palette reicht von rustikalen Konstruktionen über moderne Entwürfe bis hin zu Designerhäusern.

- **Skelettbauweise / moderner Fachwerkbau**

Ein Holzgerüst (Skelett) übernimmt die tragende Funktion, die Zwischenräume („Gefache“) dieser Holzstützen werden mit Ziegeln, Beton, Holzverbund-Wandelementen oder Glasscheiben gefüllt („ausgefacht“). Diese Häuser haben ihre eigene Designsprache: Das Skelett ist meist sichtbar und mit viel Glas ausgestattet. Die aufwändige Bauweise, große Glasflächen und ein hoher handwerklicher Arbeitsaufwand sorgen für einen oft deutlich höheren Preis gegenüber vergleichbaren Fertighäusern anderer Bauweise.

- **Holzrahmenbauweise**

Sie ist eine Folgeentwicklung der Skelettbauweise und besteht aus einer tragenden Konstruktion, der Dämmung und einer beidseitigen, meist mehrschichtigen Beplankung. Diese Beplankung wird zur Aussteifung benötigt, das Gerippe übernimmt die tragende Funktion, kann aber im Gegensatz zum Skelettbau nicht alleine stehen.

- **Holztafelbauweise**

Sie ist die mit einem Marktanteil von über 90 Prozent weitverbreitetste Variante im Fertigbau. Mit Skelett- und Holzrahmenbauweise verwandt, werden auch hier Verbundkonstruktionen eingesetzt. Der entscheidende Unterschied zum Holzrahmenbau ist allerdings, dass bei der Tafelbauweise die Beplankung eine mittragende Funktion hat, sie ist also auch statisch in die Hauskonstruktion eingebunden. Der Vorfertigungsgrad dieser Elemente ist sehr hoch, sie werden bereits ab Werk mit den Vorinstallationen für Sanitär, Elektrik und den Zentralstaubsauger bestückt und auch mit Fenstern, Rollläden und weiterer Haustechnik ausgestattet.

- **Betonfertigteil- oder Ziegelverbundbauweise**

Auch im klassischen Hausbau haben Fertigbautechniken Einzug gehalten: Ziegel und Beton (meist Leicht- oder Porenbeton) werden industriell zu Tafeln verarbeitet, die unter optimalen, weil geschützten Bedingungen trocknen und abbinden können, bevor sie zur Baustelle gebracht werden. Nicht nur die Neubaufeuchte entfällt somit, auch kann ein massiver Rohbau durchschnittlicher Größe auf diese Art in nur vier Tagen errichtet werden. Durch das deutlich höhere Eigengewicht der Elemente verteuert sich der Transport allerdings. Im Vergleich zum Holz-Fertigbau hat der Massiv-Fertigbau einen noch sehr geringen Marktanteil.

Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal – vor allem bei der Holztafelbauweise – sind die unterschiedlichen Wandkonstruktionen der Hersteller. Jeder der Anbieter hat meist eine oder mehrere Eigenentwicklungen im Angebot. Hier hilft ein Vergleich der technischen Daten wie Dicke, U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) oder ein Blick auf die verwendeten Materialien und den Aufbau der Wand weiter.

Zu guter Letzt gibt es einige Hersteller, die sich spezialisiert haben und/oder deren Standards weit über das gesetzliche oder das von BDF und QDF geforderte Maß hinausgehen: Sie bauen zum Beispiel ausschließlich Häuser nach Bio- beziehungsweise Ökohaus-Standard oder lassen sich im Bereich der Wohngesundheit (Luftqualität, Schadstoffemissionen, etc.) durch unabhängige Instanzen wie das Sentinel Haus Institut oder den TÜV freiwillig prüfen. So können sie für die Unbedenklichkeit ihrer Produkte bürgen und der Kunde kann sich sicher sein, ein gesundheitlich einwandfreies Haus zu bewohnen.



## 7 Immer auf dem neuesten Stand: die Haustechnik

Zu ihren Fertighäusern bieten die Hersteller auch immer modernste Haustechnik an, die den aktuellen Ansprüchen und Vorgaben an Komfort, Sicherheit und Umweltverträglichkeit entspricht. Die Stromleitungen beispielsweise sind natürlich nach gesetzlichen Vorgaben ausgeführt, können aber teilweise auf Wunsch zur Minimierung des Elektroschmucks noch zusätzlich abgeschirmt werden. Auch Komfort- und Sicherheits-Features werden immer beliebter: Der Zentralstaubsauger zum Beispiel erleichtert die Bodenreinigung, da keine Geräte durchs Haus getragen werden müssen. Zusätzlich ist er ein Segen für Allergiker und Asthmatiker, da er den abgesaugten Staub, Milben und ähnliches direkt aus dem Haus herausbefördert.

### **Smart Home Systeme**

Auch beim Thema Hausautomation beziehungsweise Smart Home liegen Fertighäuser ganz weit vorne, fast alle Anbieter haben diese Technik im Portfolio. Manche nutzen Eigenentwicklungen, andere wiederum kooperieren mit Fremdfirmen.

Achten Sie bei diesem Thema vor allem darauf, welche „Sprache“, also welches Datenprotokoll das System Ihres Wunschanbieters nutzt. Je weiter verbreitet und offener es ist, desto besser! Es ist wie bei einem Betriebssystem für Computer: Die größte Auswahl an kompatiblen Geräten gibt es dann, wenn sich viele Hersteller in diesem Bereich tummeln.

Smart Home-Lösungen sind auf jeden Fall ein großer Komfort- und Sicherheitsgewinn. Komfortabel sind sie deshalb, weil sich Heizung, Rollläden und Lichter etc. bequem von überall aus steuern lassen. Die Sicherheit erhöht sich aus denselben Gründen:

### **„Traditionen“ sterben aus**

Der Urlaubs-Klassiker: 200 Kilometer von zu Hause entfernt fragt man sich, ob nicht doch noch irgendwo ein gekipptes Fenster vergessen wurde. Das gehört der Vergangenheit an. Sie können die Fensterstellung per App auf dem Smartphone oder Tablet kontrollieren und bei Bedarf korrigieren. Genauso einfach kann durch die Programmierung der Lichtsteuerung und der elektrisch fahrenden Rollläden Anwesenheit simuliert werden, was einen potenziellen Einbrecher abschrecken kann.

Mit einer smarten Heizungssteuerung können Sie bei Abwesenheit im Winter die Heizung kurz vor der Rückkehr wieder auf Normaltemperatur hochfahren: Sie sparen also während der Abwesenheit und müssen dennoch nicht frieren, wenn Sie nach Hause kommen.

Je nach Ausbaustufe können auch noch Musikserver, Kameras oder Gefahrenmelder wie Rauch- oder Kohlenmonoxyd-Warner integriert werden. Möglich ist auch hier fast alles.

## 8 Eine wichtige Entscheidung: die richtige Lüftungs- und Heiztechnik

Moderne Fertighäuser sind hoch wärmegeklämt, diese starke Dämmung verhilft ihnen dazu, die einzelnen Effizienzklassen zu erreichen. In stark gedämmten Häusern muss aber regelmäßig gelüftet werden: Nicht alleine nur, um die Menschen mit Frischluft zu versorgen, auch Feuchte- und Schimmelschäden sollen so verhindert werden. Lüften die Bewohner selbst, so ist dies einerseits mit Zeitaufwand verbunden – man muss zumindest anwesend sein – andererseits lüftet man oft falsch: zu kurz, zu lange, auf jeden Fall selten richtig. Eine Anlage lüftet hingegen automatisch und kontinuierlich. Zudem ist sie meist mit einer Wärmerückgewinnung gekoppelt und spart so Energie. Viele Hersteller bauen diese Systeme serienmäßig ohne Aufpreis in ihre Häuser ein.

Im Bereich der modernen Energietechnik ist die Auswahl riesengroß: Öl- und Gas-heizungen, Brennstoffzellenheizungen, Pellet- und Hackschnitzel-Öfen, Wärmepumpen, Eisspeichersysteme, Wärmetauscher, Erdwärme, Solarthermie und Photovoltaik. So gut wie jedes erhältliche System wird von den Fertighaus-Herstellern angeboten, allerdings hat keiner der Anbieter alle Techniken gleichzeitig im Programm. Wichtig für den Kunden ist vor allem, wie die einzelnen Komponenten sinnvoll miteinander kombiniert werden können – schon alleine, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Das „[Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich](#)“ (EEWärmeG) schreibt dem Bauherrn eine sogenannte Nutzungspflicht vor, somit muss ein Teil der Wärmeenergie aus erneuerbaren Energien stammen. Wie hoch dieser Anteil ist, das hängt vom gewählten Heizsystem der erneuerbaren Energie ab.

Hier eine Aufstellung, wie hoch der prozentuale Anteil am Gesamtenergieverbrauch jeweils sein muss:

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| ▪ Solarthermie:                       | mind. 15 % |
| ▪ Gasförmige Biomasse (Biogas):       | mind. 30 % |
| ▪ Feste Biomasse (Holzpellets o. ä.): | mind. 50 % |
| ▪ Flüssige Biomasse (Bioöl):          | mind. 50 % |
| ▪ Geothermie:                         | mind. 50 % |
| ▪ Umweltwärme:                        | mind. 50 % |

Allerdings kann diese Nutzungspflicht auch durch folgende Ersatzmaßnahmen erfüllt werden:

- Technische Abwärme (Abluft und Abwasser): zu 50 %
- Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)\*: zu 50 %
- Energieeffizienz-Steigerung (Dämmung) um mehr als 15 %, als durch die EnEV vorgeschrieben
- Anschluss an Wärmenetze, die zu mindestens 50 % aus KWK-Anlagen gespeist werden

\*Vorausgesetzt, die Anlage gilt als hocheffizient, weil sie gegenüber der getrennten Wärme- und Stromerzeugung mindestens 10 Prozent Energie einspart.

Jeder Anbieter von Fertighäusern hat gut geschulte Spezialisten, die mit Ihnen die Möglichkeiten besprechen und die Ihnen bei der Wahl der Systeme mit Rat und Tat zur Seite stehen. Mit diesen Fachleuten können Sie auch Alternativlösungen erörtern, falls Ihr Wunschanbieter das von Ihnen favorisierte Heizsystem nicht im Portfolio hat. Ein Beispiel dafür sind die relativ neuen Brennstoffzellen-Geräte. Auch bei Batterie- und Warmwasserspeichern, Kühlung u. ä. wird Ihnen hier gerne kompetent geholfen.

Sie sehen, auf dem Weg zu Ihrem persönlichen Fertighaus-Traum gilt es einiges zu beachten und viele verschiedene Fragen zu beantworten.

Für all die vielen anderen Fragen, die wir hier nicht beantworten konnten oder diejenigen, die sich erst aus diesem Leitfaden ergeben, gibt es aber reichlich Hilfestellung: Bei den Haus-Herstellern, ihren Partnerfirmen, aber auch im Bauzentrum Poing freuen sich jede Menge Berater, Techniker und Experten, Ihnen kompetent helfen zu dürfen. In den Musterhäusern, bei Führungen, Vorträgen, Infoveranstaltungen oder im ganz persönlichen Gespräch werden Sie umfassend informiert und – ganz auf Ihre persönliche Situation zugeschnitten – beraten.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg auf Ihrem Weg zu Ihrem ganz persönlichen Fertighaus-Traum!

Ihr Team vom Bauzentrum Poing



## 9 Weblinks

[Bauzentrum Poing](#)

[Bauzentrum Poing Termindatenbank](#)

[Bundesverband Deutscher Fertigung e. V. \(BDF\)](#)

[Mitglieder im BDF \(Hersteller\)](#)

[Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigung \(QDF\)](#)

[KfW](#)

[Bauförderer \(Kooperation Verbraucherzentrale Bundesverband und der KfW\)](#)

[Bauherren-Schutzbund e. V.](#)

[Verband Privater Bauherren e. V.](#)

