

Wilfried Wacker

# Massiv bauen oder Fertighaus?



Über 33 Tipps und Vergleiche  
die Sie kennen sollten

**Wilfried Wacker**

## **Massiv gebaut oder Fertighaus?**

Über 33 Tipps und Punkte, die Sie kennen sollten.

Sie planen den Bau Ihres neuen Zuhauses?

Oft steht die Frage an, ob massiv gebaut oder ein Fertighaus die richtige Wahl ist.

Dieser Ratgeber soll Ihnen jenseits von ideologischen Glaubenssätzen die jeweiligen Eigenschaften aufzeigen, damit Sie Ihre Entscheidung auf eine solide Basis stellen können.

*© 2019 Wilfried Wacker, Rheinstetten Alle Rechte vorbehalten. Das Werk darf – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung des Autors wiedergegeben werden.*

*1. Auflage*

*Illustration: Wilfried Wacker*

*Buchreihe: Bauherren-Ratgeber*

*Herausgeber: Wilfried Wacker*

# Inhalt

Sie wollen bauen? .....	6
Der Begriff: Fertighaus .....	8
Der Begriff: Massivhaus .....	9
Die Zukunft des Bauens.....	10
Zielsetzung dieses Ratgebers .....	12
Verwendung der Begriffe.....	12
Fertigbauweise.....	13
Massive Bauweise .....	16
Neues § Baurecht .....	18
1. Wert und Beleihungswert .....	23
2. Wiederverkaufswert.....	25
3. Nutzungsdauer / Lebenserwartung .....	27
4. Versicherbarkeit .....	29
5. Besichtigung von Musterhäusern .....	31
6. Frei planbarer Grundriss .....	33
7. Materialwahl .....	35
8. Planungskosten .....	37
9. Eigenleistungen möglich .....	39
10. Baukosten.....	41
11. Witterungsrisiko während der Bauphase .....	43
12. Bauzeit.....	45
13. Trocknungszeiten .....	47
14. Baumängel.....	49
15. Bauüberwachung .....	51
16. Brandschutz.....	53

17. Schallschutz.....	55
18. Hochwasserschutz.....	57
19. Wind- bzw. Luftdichtigkeit .....	59
20. Abschirmung elektromagnetischer Strahlung .....	61
21. Stabilität .....	63
22. Nachträgliche Veränderungen .....	65
23. Abgestimmte Haustechnik.....	67
24. Trockenes Raumklima .....	69
25. Diffusionsoffene Bauweise.....	71
26. Energie-Effizienz.....	73
27. Wärmespeicherfähigkeit.....	75
28. Träge Fußbodenheizung.....	77
29. Kontrollierte Lüftung.....	79
30. Wohnfläche / Wandstärke .....	81
31. Dämmstoffe .....	83
32. Materialien / Baustoffe .....	85
33. Nachhaltigkeit / ökologischer Fußabdruck .....	87
34. Recycling.....	89
Bauweisen.....	91
Ein letztes Wort.....	93
Eigene Notizen .....	94
Zusatzinfo auf unserer Homepage.....	100
Bauherren-Akademie .....	101
Seminare / Workshops.....	101
Über den Autor .....	102
Viele weitere Infos unter .....	103



## Sie wollen bauen?

Sie wollen ein neues Zuhause bauen, ein vorhandenes Gebäude erweitern oder sanieren?

Für viele Bauherren und Bauherrinnen stellt sich dabei die Frage nach der „richtigen Bauweise“.

Soviel kann ich an dieser Stelle schon vorweg nehmen: „DIE richtige Bauweise“ gibt es nicht, sondern allerhöchstens die „für Sie richtige Bauweise“.

Neben externen Voraussetzungen wie z.B: Bauvorschriften, gibt es auch viele persönliche Kriterien und Vorstellungen. Das diese sehr unterschiedlich sein können, kann man unschwer in jedem Baugebiet sehen.

# Zielsetzung dieses Ratgebers

In diesem Ratgeber wird das Thema „Bauen in der Zukunft“ keine Rolle spielen.

Der Fokus ist auf die Bauherren/innen gerichtet, die jetzt bzw. in naher Zukunft bauen wollen und sich somit an aktueller Technik orientieren müssen bzw. wollen.

Ich möchte hier die meist gehörten Vor- bzw. Nachteile aufgreifen und besprechen, ohne diese jedoch bis ins letzte Detail auszuleuchten.

Er soll Ihnen einen Eindruck verschaffen, welche der oft angeführten Argumente in der heutigen „Bau“-Zeit noch Relevanz haben oder bereits überholt sind.

Dabei liegt der Fokus auf dem privaten Ein- und Zweifamilienhaus. Auch wenn für größere Gebäude viele dieser Punkte ebenso gelten, sind dort zusätzliche gesetzliche Regelungen zu beachten, außerdem sind auch die wirtschaftlichen Anforderungen abweichend.

## Verwendung der Begriffe:

Der Einfachheit halber möchte ich an dieser Stelle die Begriffe Fertighaus und Massivhaus so verwenden, wie sie im allgemeinen Sprachgebrauch verwendet werden.

## Reform des Bauvertragsrechts

### Mehr Verbraucherrechte

#### Beim Bauen ist nicht alles planbar

Die Ausführung eines Bauvorhabens erstreckt sich häufig über eine längere Zeit. In dieser Zeit können sich die Wünsche und Bedürfnisse des Bauherren verändern. Das neue Recht zeigt Wege, wie Bauherren und Unternehmen einvernehmlich zu guten Lösungen kommen können.

#### Noch einmal darüber nachdenken können

Verbraucher haben künftig das Recht, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen. Sie erhalten so die Möglichkeit, ihre Entscheidung zum Bau eines Hauses, die mit hohen finanziellen Verpflichtungen verbunden ist, nochmals zu überdenken.

 Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz



© Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

## Neues § Baurecht seit 1.1.2018

Der Gesetzgeber hat aus Erfahrung der Vergangenheit erkannt, dass der Bauherr eines besonderen Schutzes bedarf. Für die meisten Bauherren/innen ist der eigene Hausbau eine Lebensentscheidung, insbesondere auch aus finanzieller Sicht.

Da das Bauen selbst aber immer komplexer wird, die Bauherren/innen selbst aber meist wenig Zeit haben, schließlich muss die monatliche Kreditrate erst einmal verdient werden, hat der Gesetzgeber neue Regelungen zum Schutz der Bauherren/innen erlassen.

Abgesehen davon geht es beim Hausbau immer um große Summen, was leider auch immer wieder „Schlitzohren“ oder gar bewusste Betrüger auf den Plan ruft. Auch wenn dies in den Medien gerne herausgestellt wird (nur schlechte Nachrichten sind gute Nachrichten), arbeiten die allermeisten Bauunternehmen und Hausbaufirmen seriös.

Die besonderen Schutzmaßnahmen des neuen Baurechts greifen jedoch, von einigen Ausnahmen abgesehen, nur dann, wenn Sie ein Gesamtwerk beauftragen. Damit ist gemeint, dass Sie bei einem Unternehmen ein (fast) komplettes Haus bestellen. Beauftragen Sie Einzelleistungen wie z.B. Keller, Rohbau, Elektrik, Heizung, Trockenbau usw. gilt dieser Schutz nicht oder nur bedingt. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn Sie über einen Architekt Einzelaufträge vergeben.

Wesentliche Änderungen haben sich auch bei den Zahlungsmodalitäten ergeben.

Hier hat der Anbieter nun die Auswahl zwischen zwei Varianten:  
a) Entweder vereinbart er mit Ihnen die Zahlung des Kaufpreises am Schluss, oder aber b) eine Zahlung nach Baufortschritt.  
Das gab es zwar auch schon früher, die Unterschiede liegen jedoch in den Modalitäten.

Fall a) Vereinbart das Bauunternehmen mit Ihnen Zahlung nach Beendigung der Bauarbeiten, kann das Bauunternehmen eine Sicherheit verlangen, in der Regel eine Bürgschaft. Sie haben somit eine hohe Sicherheit bzgl. Ihres Geldes, jedoch kostet die zu stellende Sicherheit in der Regel Geld. Meist ist dies eine Bankbürgschaft (Aval), für die die Bank eine Gebühr in Höhe von 1 bis 2% p.a. der Bürgschaftssumme berechnet. So könne für ein Haus, das beispielsweise 300.000 € kostet, schnell zusätzliche 3.000 bis 6.000 € Baunebenkosten anfallen.

Fall b) Vereinbaren Sie Zahlung nach Baufortschritt, darf der Bauunternehmer, im Gegensatz zu früher, keine Anzahlung mehr verlangen. Weiterhin dürfen Sie 10% der vereinbarten Gesamtsumme bereits zu Beginn einbehalten, bis die Abnahme erfolgt ist.

# 3. Nutzungsdauer / Lebenserwartung

Oft wird massiv gebauten Gebäuden eine längere Lebenserwartung unterstellt.

Schaut man sich weltweit um, findet man viele Häuser aus unterschiedlichsten Materialien, die mehrere hundert Jahre alt sind.

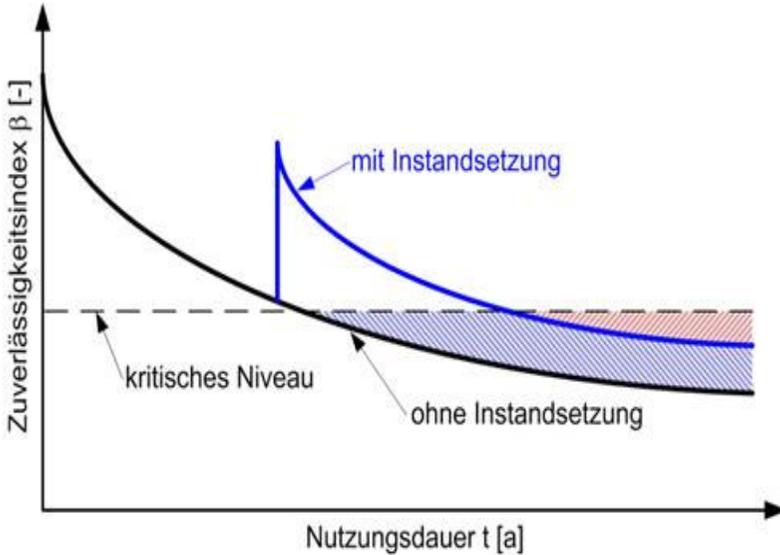
Zu beachten sind auch die je nach Bauort unterschiedlichen klimatischen Verhältnisse. Nicht alle Baustoffe sind überall gleich gut geeignet.

Weiterhin stellt sich die Frage, insbesondere im Bereich der Ein-, Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern, wie lange die tatsächliche Nutzungsdauer ist.

In der Praxis kann diese stark von der Lebenserwartung abweichen.

Nicht selten werden Häuser abgerissen, nicht weil Sie am Ende Ihrer Lebenserwartung sind, sondern weil Sie einfach Neuem weichen müssen. Sei es, um mehr Wohnraum zu schaffen oder weil die alten Nutzungskonzepte überholt sind. Wer will heute z.B. noch in Häusern mit einer Deckenhöhe von 2m wohnen. Auch die Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten steigen mit zunehmendem Alter des Gebäudes deutlich an.

Insofern sollte die real zu erwartende Nutzungsdauer mehr Gewicht als die theoretische Lebenserwartung haben.



## Massivbau

+ immer noch werden massiv gebaute Häuser als langlebiger eingeschätzt. Die tatsächliche Nutzungsdauer ist jedoch meist kürzer als die Lebenserwartung.

## Fertighaus

-+ die Lebenserwartung von Fertighäusern unterscheidet sich mittlerweile nicht mehr oder nur noch geringfügig. Im Vergleich zur tatsächlichen Nutzungsdauer vernachlässigbar.

## 6. Frei planbarer Grundriss

Viele Massivhaushersteller werben mit dem Vorteil des individuellen Grundrisses.

Mittlerweile ist dies jedoch auch bei etlichen Fertighausherstellern möglich. Mal mehr, mal weniger.

Einer der Vorteile der Fertighäuser ist, insbesondere unter dem preislichen Aspekt, die Vorfertigung. Je mehr Komponenten dabei mehrfach eingesetzt werden können, desto größer das Einsparungspotential, meist jedoch zu Lasten der Flexibilität.

Beispiel:

Sie wählen ein Typenhaus eines Fertighausherstellers aus und ändern dies gar nicht oder nur wenig ab. Für dieses Haus hat der Hersteller bereits eine Typenstatik vorliegen, der Wärmeschutznachweis ist bereits vorbereitet, die Werkplanung ebenso und einiges mehr. Somit müssen diese Dinge, anders als beim Individualbau, nicht neu erstellt werden, was natürlich Kosten und Zeit einspart.

Manche Fertighaushersteller haben auch eine Rasterbauweise. Das bedeutet, dass das Haus nur in bestimmten Größenschritten verändert werden kann.

Grundsätzlich ist die freie Planbarkeit kein Vorteil für eine der beiden Baukonzepte, sondern eher eine wirtschaftliche Betrachtung und abhängig von der Flexibilität des jeweiligen Anbieters.



# 10. Baukosten

Die Baukosten für das Haus sind nur ein Teil der Gesamtkosten des Projektes Hausbau.

Insgesamt kann man das Projekt Hausbau in folgende Teile aufteilen:

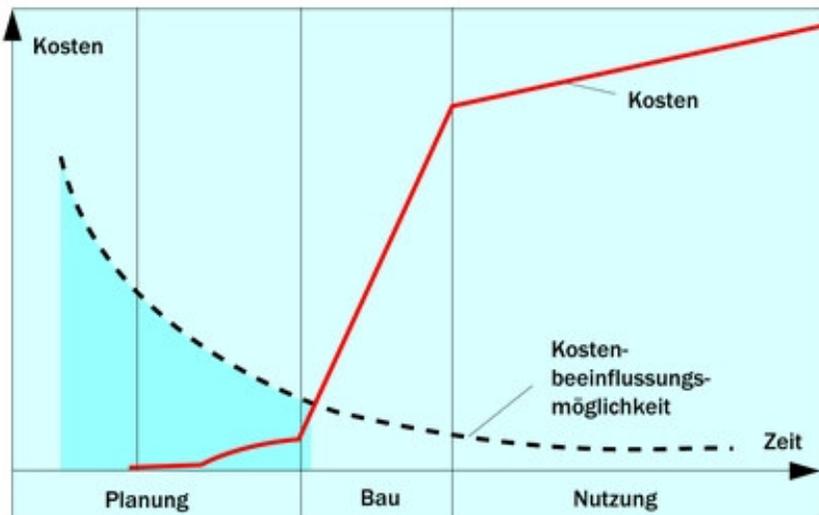
- Grundstückskauf
- Kaufnebenkosten
- Baunebenkosten
- Hausbau
- Außenbereich (Grundstück anlegen)
- Haus einrichten

Wie Sie sehen setzt sich die Gesamtinvestitionen aus mehreren Komponenten zusammen, die jeweils einen gewichtigen Anteil haben. Die größte Unsicherheit liegt dabei in den Baunebenkosten, die zwingend erforderlich sind. Gerade dieser Punkt wird sehr oft zu niedrig angesetzt.

Die Baunebenkosten liegen selten unter 30.000 €, können aber auch schnell mal 100.000 € überschreiten. Sehr stark abhängig vom Grundstück, den Bauvorschriften und dem gewünschten Haus. Die Baunebenkosten selbst sind relativ unabhängig vom eigentlichen Hausbau.

Wie in der Grafik auch ersichtlich, liegen die größten Einflussmöglichkeiten auf die Baukosten am Anfang bzw. in der Planungsphase.

Bei den Kosten für den Hausbau ist nicht unbedingt die Bauweise maßgebend. Fertighäuser sind nicht zwangsläufig günstiger als massiv gebaute Häuser. Wichtiger ist der Individualisierungsgrad bzw. andere besondere Wünsche.



### *Tipp:*

Machen Sie sich eine Tabelle zur Gesamtkostenermittlung. Ziehen Sie insbesondere zur Bewertung der zu erwartenden Baunebenkosten möglichst frühzeitig einen Fachmann zu Rate.

# Ein letztes Wort

Wenn Sie neu bauen möchten, werden Sie dies sicherlich in Ihrem Freundes- oder Bekanntenkreis kundtun. Auf Meinungsäußerungen, Kommentare und gute Ratschläge brauchen Sie sicherlich auch nicht lange zu warten.

Ein weiterer Anlaufpunkt sind oft die Eltern.

Ich empfehle Ihnen, sich alle diese Ratschläge, Empfehlungen und Erfahrungen anzuhören und möglichst zu Papier zu bringen.

Sortieren Sie die Aussagen danach, welche Ihren eigenen Vorstellungen und Informationen entsprechen und welche nicht. Welche Anregungen sind für Sie nützlich und welche betreffen Sie gar nicht.

Überprüfen Sie die Argumente, z.B. auch mit Hilfe dieses Ratgebers auf Zeitgemäßigkeit und deren Wichtigkeit für Sie selbst.

Danach erstellen Sie eine Prioritätenliste der Argumente auch unter dem Gesichtspunkt, wie wichtig sind die Personen, von denen Sie den entsprechenden Rat erhalten haben, für Ihr Vorhaben. Nicht selten spielen z.B. gerade die Eltern eine wichtige Rolle beim Bauvorhaben und sei es „nur“, wenn es um die Finanzierung des Objektes geht.

Arbeiten Sie diese Liste für sich ab. Entweder durch eigene Recherche oder unter Mithilfe externer Beratung.

Sie werden sehen: Danach kommt Licht ins Dickicht der Kommentare und Ratschläge. So können Sie in weiteren Gesprächen souverän mit Ihren Überlegungen überzeugen und vor allem: Sie wissen für sich selbst, dass Sie die richtige Entscheidung getroffen haben.

# Bauherren-Akademie

In unserer Bauherren-Akademie erfahren Sie alles rund um die Themen:

- Neu bauen oder Bestandsimmobilie kaufen?
- Infos und Hilfe zur Auswahl des richtigen Baupartners bzw. Hausbauunternehmens
- Sanieren: was muss/soll saniert werden
- Woher bekomme ich die richtigen Handwerker? Worauf muss ich achten?
- Investieren: Wo finde ich passende Immobilien bzw. Angebote. Was muss ich beim Kauf beachten
- Grundstücksuche: Wie finde ich ein geeignetes Grundstück?
- Welche Finanzierung passt zu mir und was kann/will ich mir leisten?
- und vieles mehr ....

## Seminare / Workshops

In unseren Seminaren erfahren Sie hautnah individuelle Infos zu dem jeweiligen Thema. Wählen Sie zwischen Online-Seminaren und Präsenz-Seminaren und Workshops. Manche Themen werden wir auch per Webinar besprechen.

- Strategien für erfolgreiche Grundstückssuche
- Strategien für erfolgreiche Immobiliensuche
- Neu bauen oder Bestandsimmobilie kaufen?
- ....

# Über den Autor



Wilfried Wacker ist Experte im Bereich Neubau, Bestandsimmobilie sanieren mit Schwerpunkt im Ein- und kleineren Mehrfamilienhausbereich sowie für Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung.

Gemeinsam mit weiteren Experten aus den unterschiedlichsten Bereichen unterstützt er Kunden bei dem Prozess „Neu bauen“ oder „bestehende Immobilie kaufen“ von der Entwicklung der Ideen und

Begleitung bei dem Vorhaben bis nach dem Einzug. Weiterhin gehört auch die Beratung von Immobilieninvestoren von Strategien zur Auswahl geeigneter Objekte über deren Bewertung bis zum Kauf bzw. Sanierung und Vermietung zu seinem Betätigungsfeld.

In den letzten Jahren hat er mehrere hundert Familie zum Thema Fertighaus bzw. Massivhausbau beraten, aber auch viele Handwerker im Bereich nachhaltige Sanierung von Immobilien, auch im Denkmalschutzbereich. Viel Erfahrung hat er auch aus weit über hundert projektierte und gebaute Photovoltaik-Anlagen sowie KWK-Anlagen. Dies brachte eine große Expertise in diesen Bereichen und deren wirtschaftlichen Aspekte mit sich.

Sie wollen ein neues Zuhause bauen und stehen vor der Entscheidung, ob Sie sich für ein Fertighaus oder ein massiv gebautes Haus entscheiden sollen?

In diesem Ratgeber finden Sie auf über 100 Seiten mehr als 33 der häufigsten Argumente die von den jeweiligen „Befürwortern“ und „Gegnern“ gerne vorgebracht werden. Viele davon sind mittlerweile überholt, halten sich aber hartnäckig.



[ich-moechte-ein-Haus.de](http://ich-moechte-ein-Haus.de)