



## **MEIN HAUS**

**8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch**

**MEIN Haus wird**

von Christian Wenisch

Inhalt:

**Am Anfang steht der Wunsch**

**Dann kommen die Finanzen**

**Dein Grundstück**

**Die richtige Planung**

**Gesund bauen. Das richtige Material**

**Billig Heizen oder gut Dämmen oder beides?**

**Baupartner finden**

**Eigenleistung**

# Am Anfang steht der Wunsch

Mehr Platz, keine Miete zahlen, ein für mich praktischeres Gebäude, ein Umzug raus aufs Land oder in die Nähe des Arbeitsplatzes. Was vor kurzem noch völlig unwichtig war ist plötzlich Realität und plötzlich ist man werdender Bauherr/werdende Baufrau. Jetzt passt man auf und sieht sich um und stellt sich Fragen: Wie? und Wo? und mit wem usw.

Mein Tipp ist hier gleich vorweg:

Schon vor der eigentlichen Planung solltest Du Dir lieber zu viele als zu wenige Gedanken machen, denn hinterher ist häufig nur ein Kompromiss das Resultat. Stell Dir **im Bezug auf deine Wohnsituation** folgende Fragen:

- **Was möchte ich ändern?**
- **Wann?**
- **Was soll sich tatsächlich verbessern?**
- **Was soll so bleiben wie es ist?**
- **Was brauche ich wirklich? und...**
- **... was wäre "nice to have"?**

Das ist doch sowieso klar, ich will ein Haus bauen. Wieso sollte ich mir jetzt darüber noch Gedanken machen? Nun, es kommt auf die Bauherren einiges zu. Viele Entscheidungen werden getroffen und selten haben Bauherren nur den Bau, auf den sie sich konzentrieren müssen. Da kann man das Wesentliche schon mal aus dem Blick verlieren. Daher erst die grundsätzlichen Dinge klären und dann erst in die Grundstückssuche und Planungen einsteigen.

## Dann kommen die Finanzen

Nur die Wenigsten von uns können einen Hausbau ohne Fremdfinanzierung bestreiten. Beginnt man, über eine Baufinanzierung nachzudenken, ist man schon in der Förderthematik. Der Kopf ist dann voll mit KfW und Effizienzhauszeugs, 10.000 Dingsbums-Förderung usw.

Hier mein erster Tipp:

**> Lass die Förderungen mal kurz außer Acht.**

Die Themen sind durchaus wichtig, aber sich an den Förderprogrammen zu orientieren ist nicht unbedingt das schlaueste Vorgehen, zumindest nicht am Anfang. Diejenigen, die solche Förderprogramme auferlegen, sind häufig von starken Lobbyverbänden geprägt. So dass u.a. veraltete oder für dein Haus vollkommen sinnlose Technik stärker gefördert wird als modernere und effizientere Geräte. Hier kann man dann schnell den Überblick verlieren.

**> Rechne dir selbst mal aus, wieviel Geld Du monatlich zur Verfügung hast, ohne an dein Limit zu kommen.**

...und probier's am Besten gleich aus. Leg' den Betrag Monat für Monat auf ein externes Konto. Die einsparbare Miete kannst du ja noch dazuzählen.

**> Dann erst geh los und such dir eine entsprechende Finanzierung.**

Klingt bei den ganzen Vertragswerken unglaublich: Die Finanzierung ist am Bau die am leichtesten vergleichbare Komponente, da es hier immer um das Gleiche geht: Das Fremdkapital, das mir jemand zur Verfügung stellt und die Festlegung, wie Du das zurückzahlen musst. Geld hin - Geld her. Das ist einfach und vergleichbar. Daher geh nicht nur zu einer Bank, sondern versuch hier einen Vergleich herzustellen, den Du selbst verstehst. Frag im Zweifel lieber einmal zu oft nach und mach dir entsprechend Notizen.

Und dann denk' mal 5 Jahre zurück. Dachtest Du, dass Du jetzt werdender Bauherr sein wirst? Und bei der Finanzierung sollst Du Dich nun auf 25 oder sogar 30 Jahre und teilweise darüber hinaus festlegen.

**> Stell dir die Frage: Was könnte mir/uns so alles passieren während der Kredit zurückbezahlt werden soll? Schlechtes aber auch Gutes. Wie würde sich das auf die Finanzierung auswirken?**

...und sprich dann mit deinem Finanzierungsberater darüber. Das bessere Finanzierungsangebot ist nicht immer das mit dem niedrigsten Zins. Ist es ein Konzept mit Köpfchen, das zu Dir passt?

**> Wieviel Puffer brauch ich noch, um Nebenkosten und andere Eventualitäten abzufedern?**

Häufig vergessen Bauherrn die Baunebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar, Maklerprovision, Anschluss- und Erschließungskosten oder die Vermessungskosten. (das alles kann je nach Gegend und Grundstück durchaus nochmal ins Geld gehen!) Ein Guter Finanzierungsberater berät Dich darüber und ermittelt dann das mögliche Baubudget.

---- 8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch MEIN HAUS wird ----

Christian Wenisch - [www.lebenbauenwohnen.de](http://www.lebenbauenwohnen.de)

© 2016-04

**> Zusätzlich sollte man immer mehr Geld haben als man im Moment ausgeben möchte.**

Mit fortgeschrittener Planung kommen häufig noch ein paar kleinere oder mittelgroße Wünsche hinzu. Nach dem Motto: "Man baut nur einmal", wird dann häufig mehr ausgegeben, als man vorher geplant hatte.

*Hinweis noch dazu: Ist deine Finanzierung in Kombination mit Absicherungen wie beispielsweise einem Bausparer, lohnt es sich nachzurechnen, wie die Variante ohne Absicherung aussähe. Hier wird manchmal für viel Geld Sicherheit erkaufte, die man gar nicht nötig hätte.*

*und noch was:*

*Nein, Ansparen, bis Du das Geld vollständig zusammen hast und dann erst bauen, ist keine allzu brauchbare Lösung. Da die Meisten von uns vor dem Eigenheim in Miete wohnen und dafür Miete zahlen müssen, ist die Doppelbelastung für Viele so hoch, dass Sparguthaben nicht im ausreichenden Maß wächst.*

**Das Projekt Eigenheim ist auch etwas, das den Geist beflügelt.  
Wie so oft im Leben: Wer sich traut, der kann's auch schaffen.  
Wer sich nicht traut, der schafft's garantiert nicht.**

# Dein Grundstück

“Wir suchen ein Fleckchen Erde wie aus dem Märchen” oder “Bei den Eltern im Garten wär noch ein Platz frei?” Die Wahl des Grundstückes hat meist mehrere Gründe. Zum einen Lage, Art und Größe des Grundstückes:

> **Wo möchte ich wohnen? Jetzt und wo in 10, 20, 40 Jahren?**

> **Wie gehen Kinder zur Schule?**

> **Wie komm ich ... zur Arbeit, zum Bäcker, zum Arzt,... ?**

> **Wie gestalte ich meine Freizeit?**

(z.B. Tierhaltung, Stellflächen für Campingbus, Nähe zum Skigebiet, Radwege, Bushaltestelle oder Bahnhof, Kinderspielplatz in der Nähe)

und zum anderen die Fragen, ob das Grundstück gestalterisch passt:

**Möchte ich ein einfaches und ebenes Grundstück oder darf es eine Hanglage sein?**

Haus und Grundstück ist immer gemeinsam zu betrachten. Oft wird ein ebenes Grundstück gesucht, da die Vorteile schon auf der Hand liegen. Dabei übersieht man die meist schöne Aussicht und die mögliche Exklusivität von Hanghäusern. Ein toller Vorteil von einem Hang ist es, dass ein Keller praktisch einen ebenerdigen Ausgang z.B. auf eine Terrasse haben kann. Klar entstehen Mehrkosten durch einen Keller, aber auch Mehrnutzen. *(mehr dazu im Kapitel Die richtige Planung)*

**Wie groß brauche ich mein Grundstück ?**

Hier kommt meist gleich der Preis ins Spiel. Nach dem Motto: “Je Näher in der Stadt, desto kleiner wird das Grundstück.” Jedoch kenn’ ich Menschen, die von vornherein sagen, sie möchten eh kein großes Grundstück. Hier zur Info: Es können theoretisch auf 200 m<sup>2</sup> Grundstück schon kleine Einfamilienhäuser entstehen. Sofern man sich das vorstellen kann und sich diese Möglichkeit ergibt, bringt das auch in günstigeren Lagen einen Preisvorteil, den man dann eventuell wieder ins Haus investieren kann.

Wenn Du nun ein Grundstück gefunden hast, das potenziell in Frage käme, dann solltest du folgende Punkte genauer betrachten:

> **Wieviel kostet das Grundstück heute und wie wird sich sein Wert in den nächsten 30 Jahren verändern?**

Zu dem Punkt Werthaltigkeit gehe ich bei der Stufe Planung noch näher ein.

> **Gibt es während der Woche oder nachts irgendwelche Störungen?**

Am Besten das Grundstück mehrmals zu unterschiedlichen Zeiten besichtigen. Ein Gespräch mit den zukünftigen Nachbarn ist hier sehr hilfreich.

--- 8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch MEIN HAUS wird ---

Christian Wenisch - [www.lebenbauenwohnen.de](http://www.lebenbauenwohnen.de)

© 2016-04

### **> Gibt es einen Bebauungsplan?**

Das ist häufig die größte Hürde zwischen dem, was sich ein Bauherr vorstellt und dem was an der Bauparzelle durch örtliche Bausatzungen vorgeschrieben ist. Ein Bebauungsplan soll eigentlich die Bebauung für den Bauherrn erleichtern und eine ganze Siedlung im Sinne der Gemeinde oder der Stadt grob vorgeben. Hält man sich dann an diese Vorgaben, kann der geplante Bau bereits nach wenigen Tagen mit einer "Freigabe" rechnen und man kann beginnen zu bauen. Lange Genehmigungsphasen sind hier dann nicht nötig. Die Schwierigkeit dabei ist, dass Bebauungspläne häufig schon sehr alt sind und die Vorgaben zu den heutigen Vorstellungen nicht mehr passen. Sollte also für das Grundstück ein Bebauungsplan vorhanden sein, lohnt sich schon früh ein Blick in diesen. Man kann den bei der zuständigen Gemeinde anfordern oder einsehen.

### **> Grundstück reservieren, Grundstück kaufen!?**

Wenn's passt, dann kann man das Grundstück manchmal reservieren, um mit der Planung zu beginnen. Manchmal klappt das leider nicht und man muss sich schnell entscheiden. Sollte das der Fall sein und Du willst das Grundstück gleich kaufen, dann bitte auf folgenden Punkt aufpassen: Hier niemals gleich finanzieren, sondern entweder aus Eigenmitteln bezahlen oder gleich in die große Baufinanzierung mit einrechnen. Wichtig ist, dass das Grundstück frei bleibt von Grundschuld. Denn diese Möglichkeit braucht man in der Regel für eine Baufinanzierung. Hier sollte in jedem Fall das ganze Projekt berücksichtigt werden.

# Die richtige Planung

Jetzt geht's los. Das Grundstück steht fest und die Wünsche haben wir ja auch. Und ein Baubudget. Wie wundervoll! Jetzt kann das Planen losgehen? Sinnvoll ist aus meiner Sicht spätestens hier ein Profi, der sich mit den notwendigen Regeln auskennt und das auch schon mal gemacht hat. Häufig ist hier der Gang zu einem Fertighausvertrieb, der eines seiner vorgefertigten Häuser auf das Grundstück platziert. Das kann man machen, denn diese Grundrisse sind schon so gemacht, dass sie für möglichst viele Nutzer passen. Da wir hier darauf eingehen, wie aus *Deinem Hauswunsch Dein Haus* wird gehen wir hier einen anderen Weg. Den der individuellen Planung:

## > Dein Planer - dein Traumentwickler

Für ein individuelles Haus sollte Dir dein Planer entsprechende Fragen nach Deinem/Eurem Tagesablauf stellen. Und wie in dieser Zeit einzelne Wohnbereichen genutzt werden.

z.B.

- > Wer kommt wann nach Hause, wer geht wann wieder raus?
- > Wann ist wo und wie Party und wie läuft diese ab?
- > Welche Wohnzonen werden wann wie genutzt?
- > Welche grundsätzliche Optik soll Dein Haus bekommen?
- > Welche Objekte sind schon vorhanden und müssen in jedem Fall ins neue Haus passen.

Das ist individuell bei jedem Bauherrn und soll entsprechend verborgene Wünsche herausfiltern. Der Planer lernt den/die Bauherrn kennen. Das ist Wichtig, denn nur so kann Dein Planer sich auch Lösungen einfallen lassen, wie er Kosten spart, ohne dass Du etwas davon merkst. (Optimalfall!)

Meist bauen mehrere Menschen zusammen. Das Baupaar oder die Baufamilie hat hier meist kontroverse Vorstellungen, die so ans Tageslicht kommen. Der Planer ermittelt alle Wünsche, macht Vorschläge und moderiert den weiteren gemeinsamen Planungsprozess.

## > Wie groß soll Dein Haus werden?

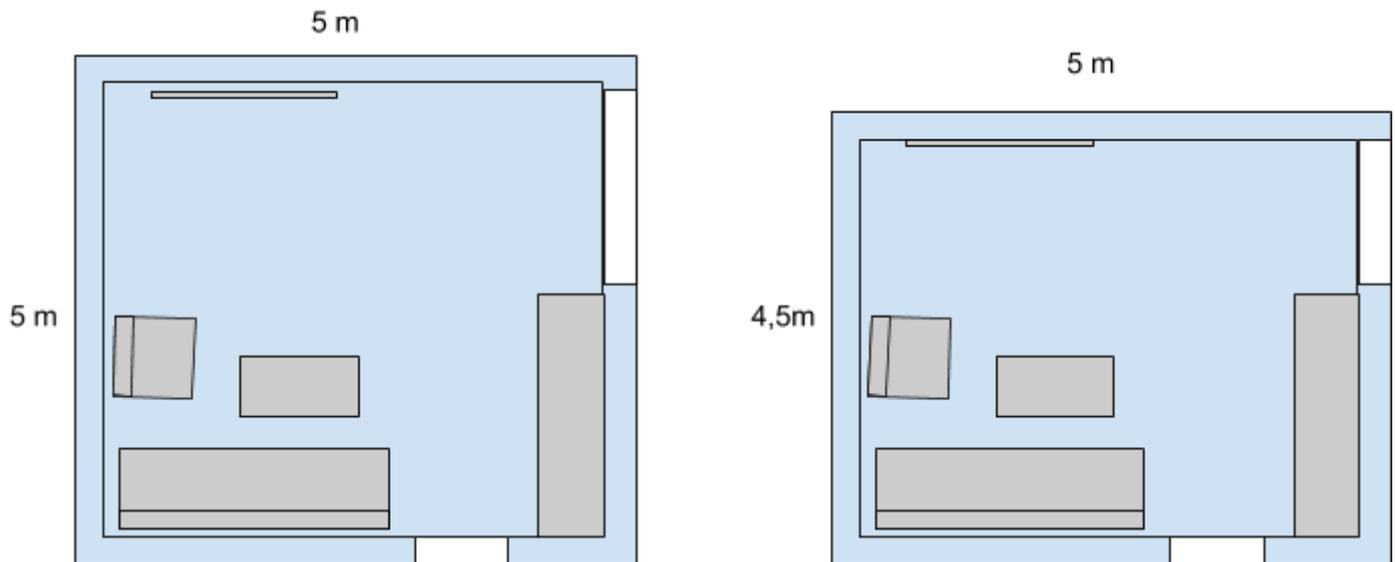
*“Oje, jetzt sind die Kinder aus dem Haus und jetzt ist mir dieses Haus viel zu groß.”* Der Platzbedarf ändert sich über die Zeiten. Reicht am Anfang eines Kinderlebens ein kleines Zimmer, ist bald die ganze Wohnung nicht groß genug und dann muss es fast ein kleines Apartment sein, bevor es wieder leersteht. Meist höre ich schon im ersten Gespräch, wie groß die ganzen Zimmer werden müssen. Das ist meiner Meinung nach nicht der beste Ansatz. Denn das macht das Haus unweigerlich groß und größer, wodurch natürlich die Kosten steigen. Um die Kosten dann wieder zu senken, sinkt dann eben die Qualität. Aber ist das sinnvoll? Meiner Meinung nach sollte man eher fragen:

## > Welche Räume brauche ich?

Standard oder ergeben sich Bereiche, die einen Hauswirtschaftsraum oder ein Arbeitszimmer unnötig machen? Hier ist es hilfreich, nach Wohnzonen zu planen und daraus erst die Räume festzulegen.

### > Wie sollte das Wohnzimmer nutzbar sein?

Hier ein Beispiel meines eigenen Wohnzimmers aus meiner ersten eigenen Wohnung:



Mein Wohnzimmer hatte die Maße 5x5 m und war ca so eingerichtet wie angedeutet. Ok, abgesehen von dem überbreiten Fernseher. Was tat ich in dem Raum? Ich saß mal mit Freunden zusammen am Tisch oder guckte auch mal einen Film. Hätte sich an der Wohnqualität an meinem Wohnzimmer viel geändert, wenn dieser Raum 4,50 oder nur 4,00 m tief gewesen wäre? Es wären 2,5 oder gar 5 Quadratmeter weniger gewesen, ohne dass die Qualität für mich gelitten hätte. Der "Wohnwert" für mich wäre gleich gewesen. Genauso wie hier das Wohnzimmer kann man jedes andere Zimmer anschauen oder in Deinem Fall individuell für dich planen. Die Frage ist dann eher:

### > Welchen Nutzen soll welcher Raum haben? Jetzt und in 15 Jahren?

Kinderzimmer sind auch ein geeignetes Beispiel. Hier soll erst ein kleines Bett, später ein größeres und ein Schreibtisch und noch etwas später ein Doppelbett stehen und vielleicht eine kleine Chillout-Lounge. Das muss der Raum können!

### > Für was brauch' ich einen Keller?

Wer am Hang wohnt, für den ist ein Keller fast schon Pflicht, da dies ja ein vollwertiges Geschoss werden kann. Viele Andere wollen einen Keller deswegen, weil man halt einen Keller braucht, weil man eben schon immer einen Keller gebraucht hat... Da ein Keller nicht ganz billig, ist lohnt es hier zu überlegen: Für was?

Hat man erst mal herausgefunden, was man im Keller machen oder lagern will, ist man schon ein gutes Stück weiter. Zu Wohnzwecken oder als Lager. Eventuell ergeben sich jetzt schlaue Lösungen, die einen Keller überflüssig machen oder man kann sich ganz bewusst dafür entscheiden.

*Hinweis: Wichtig wenn Keller, dann DICHT!!! Wo Erde anliegt, sollte man sich meiner Meinung nach immer für einen wasserdichten Betonkeller entscheiden, da eine Betonwand weniger rissanfällig ist. Ob das jetzt eine "Weiße Wanne" oder "Schwarze Wanne" sein soll, würde ich mit der entsprechenden Baufirma an die örtlichen Begebenheiten anpassen.*

---- 8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch MEIN HAUS wird ----

Christian Wenisch - [www.lebenbauenwohnen.de](http://www.lebenbauenwohnen.de)

© 2016-04

*Für einen Wohnkeller kommt auch der Dämmung eine sehr große Rolle zu. Hier immer eine sehr gute Dämmung nehmen, damit die Ecken nicht kalt werden und sich kein Kondensat bildet. (siehe Auch "Gesund bauen")*

### **> Wer würde mein Haus wieder abkaufen wollen? Werhaltigkeit!**

Genausowenig wie wir uns als Jugendlicher vorstellen können jemals selbst ein Haus zu bauen, können sich manche Bauherren nicht vorstellen, ihr Haus jemals wieder zu verkaufen. Doch hier ist ratsam, diese Option gleich mit zu planen, denn das Leben läuft oft anders. Eine gute Bauweise und eine richtige Planung ist natürlich Grundvoraussetzung. Darüber hinaus würde ich noch über ein paar andere Ansätze nachdenken:

- Ist das Haus von Grundriss und Gestaltung her so interessant, dass es gut verkäuflich ist?  
Kann man hier noch planerisch Vorkehrungen treffen oder kann man es schnell und einfach so umbauen, dass es für eine möglichst große Zahl an potenziellen Käufern interessant wird. Beispiel: Ich brauche jetzt kein behindertengerechtes Bad, es wäre aber schön, wenn man das ohne Riesenaufwand dazu umbauen könnte.
- Wie wird sich der Grund hier entwickeln?  
Nicht jeder von uns möchte im Ballungszentrum leben. Glücklicherweise! Jedoch ist die Idylle für den Fall des Weiterverkaufs eventuell nicht allzu gut geeignet und man muss hier mit Abschlägen rechnen. Für die meisten Gegenden bei uns hier gilt, dass sich der Grundstückspreis zumindest nicht verringern wird.
- Können potenzielle Käufer das Haus auch nutzen?  
Gerade wenn im Garten der Eltern gebaut wird, sollte über den Fall des Verkaufs oder der Fremdvermietung nachgedacht werden. Hier empfiehlt es sich, das Grundstück bereits so zu teilen, dass man eine eigene öffentliche Zufahrt bis zum neuen Haus hat.
- Ist das Haus so (gut) gebaut, dass ich das in 10 oder 20 Jahren noch gut verkaufen kann?  
Ein Haus das vor 5 Jahren gebaut den Mindeststandard eingehalten hat gilt heute als Altbau! Ok, das interessiert im Ballungszentrum niemanden wirklich, da so und so gut weiterverkauft werden kann. Überall anders ist ein besseres Haus eben auch in Zukunft ein besseres Haus.

# Gesund bauen. Das richtige Material

Um gesund zu bauen ist es wichtig, einige wichtige Regeln zu beachten:

## > Feuchteschutz - Innen dichter und Außen "gedämmter".

Feuchtigkeit aus der Luft kann sich ablagern (kondensieren). Bereits nach kurzer Zeit entsteht Schimmel, der bekannterweise ungesund für uns ist und für Allergien und andere Gesundheitsschädigungen sorgt. Damit das bei Deinem Haus nicht erst passiert, schreib ich Dir hier mal, worauf es hier ankommt:

Es geht hier um die Luftfeuchtigkeit. Eine Faustformel besagt hier, dass eine gute Außenwand innen dicht gegen Feuchtigkeit und außen offenporig ("diffusionsoffen") sein soll. Gleichzeitig soll die offenporige Wärmedämmung die Tauzone so nach außen verschieben, dass in der Wand erst gar keine Feuchtigkeit entsteht. Dabei kommt auf die Wahl der Baustoffe eine große Rolle zu. Gut eingesetzt ist es Perfekt und es gibt keine Probleme. Dafür gibt es in der Natur einige Beispiele. Am einfachsten ist es mit dem "Goretex-Prinzip" zu erklären: Feuchtigkeit kann raus, ohne dass Nässe von außen rein kann.

Eine gute gemauerte Wand ist daher richtig verputzt und entweder entsprechend dick und homogen (>45cm) oder wird mit einer diffusionsoffenen Dämmung (z.B. Holzfaserdämmplatten) belegt, die dann diffusionsoffen verputzt wird.

Holzständerwände erreichen das mit entsprechenden Abdichtungsebenen in Folienform oder mit stoßverklebten Innenplatten (höherwertiger). Der Balkenzwischenraum wird dabei ausgedämmt. Auf der Außenschicht wird wieder eine Dämmplatte angebracht, die dann diffusionsoffen verputzt werden kann.

Mein Lieblingswandaufbau sind Massivholzwände wie die Solenowand. Sie sind ohnehin massiv, superstabil und können ohne zusätzliche Ebene den Feuchteschutz und auch alles andere erfüllen. Dämmen kann ich dann wie ich will.

## > Schutz vor Schall und Lärm

Schutz vor Außenlärm ist zwingend notwendig. Hier sind alle Außenbauteile und Durchbrüche betroffen. Und auch der Schallschutz innen ist ein wichtiges Thema. Schall ist leider ein sehr komplexes Thema. Hier nur das Wichtigste zum Verständnis:

Es wird unterschieden in zwei Arten von Schall:

- a) Trittschall  
Schall, der direkt in einen Baukörper eingeleitet wird, wie z.B. durch Gehen oder Klopfen
- b) Luftschall  
Schall, der über die Luft übertragen an einem Bauteil ankommt.

Wirksam vor Schall schützen grundsätzlich schwere und schwingungsdämpfende Materialien. Hier gibt es gerade auch im Holzbau viele unterschiedliche hervorragende Misch- Aufbauten, die Du mit deinem Baupartner besprechen solltest. Eine schwere Dämmung wie Steinwolle, Holzfaser, Flachs, Cellulose o.ä haben gute Schallschutzverbesserungen.

- - - 8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch MEIN HAUS wird - - -

Christian Wenisch - [www.lebenbauenwohnen.de](http://www.lebenbauenwohnen.de)

© 2016-04

### > Brandschutz

Natürlich auch wichtig um gesund zu bleiben, aber hier nur kurz: Ein gutes Haus lässt sich im Brandfall schnell und sicher verlassen. Ein hoher Widerstand vor den Flammen ist dafür notwendig. Massivholz hat dafür sehr gute Eigenschaften, da sich Holz bei Verkohlung selbst vor den Flammen schützt.

Generell gilt: Leicht brennbare Baustoffe und Hohlräume vermeiden. Darüber hinaus ist die Wahl eines guten Elektrikers echter Brandschutz. Und natürlich Rauchmelder, denn die meisten Brandopfer sind eigentlich Rauchopfer.

### > Baubiologie - das Wichtigste

Ein Baubiologe kümmert sich in der Regel beim Neubau um das Abwenden von Gesundheitsrisiken, die durch Schadstoffe, elektromagnetische Strahlung, Strahlungsfelder und Schimmelpilze entstehen.

Hierüber wird oft diskutiert und häufig versucht als Luxusproblem oder Spinnerei abzutun. Tatsache ist, dass es diese Risiken gibt und dass es Möglichkeiten gibt, mich in meinem Haus davor zu schützen. Hier kann man sich gut auch schon vorab durch Baubiologen beraten lassen oder einen zum Planungsprozess hinzuziehen.

Grundlegende Regeln: Keine Stromleitungen in der Nähe von Schlafplätzen, oder die Möglichkeit diese Leitungen abzuschirmen oder abzuschalten (das ist auch automatisiert möglich). Bereits auf der Baustelle nicht rauchen. Keine Lösungsmittel oder Benzin verschütten. Vinylböden enthalten i.d.R Weichmacher und sind daher besonders für Wohnräume nicht zu empfehlen!

*Info: Massivholz dämpft hochfrequente Strahlungen ab.*

### > Stabil muss es sein!

Was heißt hier eigentlich massiv? Häufig wird unter "Massiv bauen" ein Haus aus mineralischen Blöcken verstanden. Wie massiv das bei manchen dieser "Steine" ist, sieht man, wenn man mal einen dieser Blöcke aus nur 1 Meter auf dem Boden fallen lässt. Stabil geht anders.

Die Blöcke sollen immer mehr Wärmedämmwirkung haben. Dazu wird immer mehr Luft eingeschlossen, was einerseits die Stabilität, aber auch die Schalldämmwirkung reduziert. Vernünftig gemauert aus stabilen Steinen, die auch einen Dachstuhl noch selbst tragen können, ist meiner Meinung nach noch die einzige gesunde Alternative zu guten Wandaufbauten aus Holz.

*Wir bauen massiv. Aus Holz. Wirf mal ein Stück Holz aus 1 m Höhe auf den Boden. Gern mit Schwung. Es wird nichts passieren. Holz ist nämlich nicht nur stabil sondern im geringen Maß auch elastisch und in jeder Richtung tragend. So können aus Massivholz sogar erdbebensichere Häuser gebaut werden.*

# Billig Heizen oder gut Dämmen oder beides?

## > Welche Heizung ist die beste? Wie gut muss mein Haus werden?

Die beiden Fragen gehören zusammen, denn eine Heizung bzw. die Haustechnik muss eben zum Haus passen. Jetzt kann man überlegen, ob eine günstige Heizquelle eine billige Bauweise rechtfertigt. So ist es gerade bei Waldbesitzern häufig so, das lieber eine riesige Holzheizung in ein vergleichsweise schlechtes Haus eingebaut wird. Vielleicht mag sich das ja für den Waldbauern lohnen.

Aber für alle anderen lohnt schon der Blick nach einer entsprechend guten Kombination. Denn Geld für eine Dämmung gibt man ja in der Regel nur einmal aus. Die Verbrauchskosten kommen regelmäßig und sie steigen weiter. Auch wenn Sie derzeit mal wieder etwas gesunken sind. Ein Anstieg von 5-9 % pro Jahr wird durchschnittlich erwartet.

Für ein normales Niedrigenergiehaus stehen mehrere Heizformen zur Verfügung.  
Hier Basisinfos für die Wichtigsten:

## > Gasbrennwerttherme in Verbindung mit einer Solartherme

ausgereifte und günstige Technik, braucht man eigentlich nicht viel dazu sagen. Benötigt einen Gasanschluß (ca2500 EUR), einen Kamin oder ein Abgasrohr, und regelmäßige Kaminkehrerbesuche.

## > Luft-Wärmepumpen

Mit einem i.d.R. außen aufgestellten Splitgerät wird der Außenluft Wärme entzogen. Diese wird in einem innen aufgestellten Gerät auf ein Heizniveau gebracht.

## > Abluft-Wärmepumpen

Immer in Verbindung mit einer Lüftungsanlage. Der Abluft aus dem Haus wird Wärme entzogen. Der Wirkungsgrad ist besser als bei einer Luftwärmepumpe. Allerdings muss das Gerät genau zum Haus passen. Je besser das Haus ist, desto sicherer kann man eine Abluftwärmepumpe einsetzen. Für Passivhäuser gibt es hier besondere Kompakt-Geräte, die alles in einem liefern: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Warmwassererzeugung und Heizung in einem.

## > Erdwärmepumpen

Effiziente Anlagen, die der Erdwärme mittels Sondenbohrung oder über Flächen bzw. Korbkollektoren Wärme entziehen. Für Gebäude mit höherem Wärmebedarf geeignet.

## > Pelletskessel

Pelletsöfen sind eine Form von Holzheizung, die für die Wohnhausbeheizung geeignet sind, da sie gut steuerbar vollautomatisch laufen und einen für Holzheizungen vergleichsweise niedrigen Betreuungsaufwand haben. Man braucht einen Speicherraum für Pellets. Diese werden dann eingeblasen. Für Mehrfamilienhäuser und größere Einfamilienhäuser gut geeignet.

- - - 8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch MEIN HAUS wird - - -

Christian Wenisch - [www.lebenbauenwohnen.de](http://www.lebenbauenwohnen.de)

© 2016-04

### > Kaminofen

Wird häufig eingebaut und dann kaum genutzt. Da es meist zu heiß wird, wenn der Ofen brennt. Selbst kleine Kaminöfen haben eine sehr hohe Energie und geben diese ungebremst an das dafür viel zu gut gebaute Haus ab. Daher bleibt er oft aus.

- > Was viele nicht wissen ist, dass durch einen nicht beheizten Kaminofen im Raum Energie verloren geht.
- > Die Kosten für Kamin und Kaminofen samt Nebenkosten werden häufig unterschätzt.
- > Wenn man einen Kaminofen allerdings gut einsetzt in einem großen Raum mit Galerie aus dem dann die oberen Räume abgehen, kann das sehr toll funktionieren. Beim Einsatz eines automatischen Kaminofens, der mit Pellets funktioniert, kann u.U. auf eine andere Heizung gänzlich verzichtet werden.

### > IR-Heizung

Eine Infrarotheizung ist eine Stromheizung für einzelne Flächen. Gerade an Flächen die schnell warm werden sollen. Wie hinter Spiegeln unter Fliesen und Badfußböden oder auch in speziellen Wohnbereichen, in der man gerne eine höhere Energie haben möchte. Es gibt auch Versuche die ganze Hausbeheizungen mit IR-Heizelementen zu machen. Bei besonders gut gedämmten Häusern scheint dies eine mögliche Alternative zu werden.

*Ein Energieberater kann Dir hier unabhängig weiterhelfen, wenn der Grundriss steht. Die Begleitung durch einen Energiesachverständigen kann bei manchen Baumaßnahmen sogar gefördert werden.*

*Wenn du so etwas machen möchtest, kannst Du gerne bei uns anfragen.*

### > Brauch' ich eine Lüftungsanlage?

Eins vorweg: In einem Haus ohne Lüftungsanlage erstickt man nicht. Und wer sich aktuell keine leisten möchte, kann sich ja überlegen, einen Platz und mögliche Durchbrüche für eine spätere Lüftungsanlage vorzusehen. Praktisch spricht nichts mehr dagegen. Eine gut dimensionierte Lüftungsanlage bringt dem Haus nur Vorteile: Frische Luft ohne Pollen und Schmutz und ohne ständig richtig lüften zu müssen. Dabei ohne Wärmeverlust. (so zahlt sich der Aufpreis für eine Lüftungsanlage über die Zeit sogar selbst ab) Unterschiede gibt's natürlich auch hier gewaltige. Der hauptsächliche Unterschied besteht in a) Dezentraler Lüftungsanlage und b) Zentraler Lüftungsanlage. Beides gibt's mittlerweile mit Wärmerückgewinnung. Effizienter sind die Zentralgeräte. Hier ist eines ganz wichtig: Ein guter Hersteller, Lüftungsanlagenplaner und ein guter Installateur. Dann ist das eine Supersache.

# Den richtigen Baupartner finden

Unterm Strich aller Bauüberlegungen gilt es, den oder die richtigen Partner zu finden. Beim Bau eingebürgert hat sich seit jeher, seine Leistungen bei mehreren Firmen anzufragen, zu vergleichen und dann den günstigsten herauszufinden. Das setzt allerdings voraus, dass man 1. qualifiziert ausschreibt, 2. einem die Firmen überhaupt ein Angebot machen und 3. man die Angebote überhaupt vergleichen kann. Bei allen, die hier drei Fragezeichen hinter diese Punkte machen, ist eine Ausschreibung keine Lösung.

Vielleicht auch besser so, denn viele gute regionale Firmen machen gar keine Ausschreibungen mehr mit. Zeigt es sich doch, dass hinterher fast immer der Billigste den Auftrag bekommt und nicht der, der sich am meisten Gedanken gemacht hat. Die Leistungen sehen manchmal dann auch "am Billigsten" aus. Viele Firmen haben sich sogar darauf spezialisiert, die Anfrage so zu durchleuchten, auszulegen und anzubieten, dass nachdem der Auftrag erteilt wurde, die maximalen Sonderleistungen abgerechnet werden können. *(Hast Du dich manchmal gefragt wieso die größten Bauprojekte Deutschlands immer riesig teurer werden als vorher veranschlagt.)*

## > Mach ichs allein oder brauch ich externe Beratung?

Es gibt natürlich viele gute und ehrliche Firmen und die freuen sich über ernst gemeinte und direkte Anfragen. Wer es sich dann selbst zutraut und Spaß daran hat, sich in Detailfragen rein zu wühlen und die Bauleitung zu spielen, für den kann sich das sogar lohnen. Allerdings ist der Zeitaufwand nicht zu unterschätzen. Alle anderen sollten hier wieder Beratung hinzuziehen. Das kann ein Ingenieurbüro sein, ein Architekt oder eine Generalbaufirma, die sämtliche Leistungen anbietet. Bei der Vergabe der Leistungen an mehrere Firmen und wenn Entwurf und Plan schon feststehen, kann auch eine Beratung durch einen Ingenieur in Form einer Bauherrenvertretung sinnvoll sein. Dieser bringt das nötige Knowhow mit und verfügt über die richtigen Kontakte. Doch eins ist hier klar: eine gute Beratung kostet Geld.

## > Wie vergebe ich die Planung?

Doch für wen entscheidet man sich nun? Ein Ingenieur/Architekt bietet unabhängige Beratung und eine Generalbaufirma Standardlösungen zum Festpreis. Keine gute Firma macht ein individuelle Planung mit Festpreisangebot, ohne vorher einen Planungsvertrag abgeschlossen zu haben. Ich würde hier empfehlen, sich ein bis drei mögliche Partner auszusuchen und sich gezielt über diese zu informieren. Das Gespräch suchen, nach Referenzen fragen und mit ihnen sprechen. Nimmt der bzw. nehmen die sich Zeit für mich? Hab ich hier einen guten Ansprechpartner und mit ihm gutes Bauchgefühl. Das sollte so viel Vertrauen aufbauen, um in die Planungs- oder Konzeptionsphase einzusteigen.

## > Wie vergebe ich den Bauauftrag? Wo liegen die Schnittstellen?

Nach einer Planung soll der Berater/Planer/Konzeptionierer ein Konzept für die vereinbarten (z.B. schlüsselfertigen) Leistungen vorlegen und die Auftragsvergabe koordinieren.

Wichtig für die Vergabe:

**> Dass Du dich auskennst im Vertrag bzw. in den Verträgen!**

- Sind alle Leistungen gut beschrieben?
- Sind alle Vereinbarungen, wie z.B. mündliche Vereinbarungen über Leistungen und Rabatte, auch im Vertrag enthalten?
- Wie lange ist die Gewährleistung und gibt es ggf. Gewährleistungsausschlüsse?

**> Du solltest die Schnittstellen kennen!**

Wer macht was auf der Baustelle? Wo fängt die Leistung an, wo hört sie auf?  
Musst Du Dicht vor Baustellenbeginn um irgendetwas kümmern?  
(z.B. Baustellenzufahrt, Baustellenstrom, Bauwasser etc.)

**> Dass Du dir die Details zeigen lässt und sie im groben zumindest verstehst!**

Ja, du solltest zumindest versuchen, sie grob zu verstehen.  
Das zahlt sich früher oder später aus.

**> Was passiert, wenn was dazukommt?**

(Häufig: Sanitär und Außenanlagen)

**> Was sollst Du als Bauherr selbst leisten?**

Am Besten sollte gemeinsam festgehalten werden, welche Leistungen nicht enthalten sind und wer sich darum kümmern muss.

**> Wann muss ich wieviel Zahlung leisten und welches Risiko gehe ich damit ein?**

**> Bekommst du hier Qualitätsarbeit?**

**> Ist ein schlüssiger Zeitplan vereinbart?**

**> Sind auch alle meine Wünsche enthalten.**

**> Stimmt die Chemie?**

# Meine Eigenleistung am Haus

Abschließend noch ein Absatz zu Eigenleistungen. Dass man damit Geld sparen kann, ist das eine. Dass man sich damit verschätzen kann auch. Das andere aber ist ein schönes erhabenes Gefühl, wenn man an seinem Haus selbst Hand angelegt hat. Das kann nicht jeder. Was aber jeder kann, ist sein eigenes Haus planen und bauen. Zuschauen. Mit Handwerkern sprechen. Dabei sein, wenn etwas Tolles entsteht.  
Dein Haus!

Lieber Leser

Ich würde mir wünschen, dass Dir mein kleiner Ratgeber hier einige neue und gute Informationen gebracht hat.

Beim Hausbau wünsche dir alles Gute und viel Glück.

Dein

Christian Wenisch

# Impressum:

Verfasser: Christian Wenisch, Dipl.Ing.(FH)  
 Am Sand 6, Geschw.-Scholl-Straße 4, 92436 Bruck  
[c.wenisch@wenisch-gmbh.de](mailto:c.wenisch@wenisch-gmbh.de)

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren auch Auszugsweise nur nach schriftlicher Genehmigung.

Dieser Ratgeber beruht auf den Erfahrungen die ich im Umgang mit Bauherrn und mit Handwerkern habe und ist ersetzt keine fachliche und im speziellen keine rechtliche Beratung. Obwohl ich versucht habe den Ratgeber möglichst neutral zu formulieren ist er natürlich Meinungsgefärbt.



## Unsere Philosophie

leben bauen wohnen

Zum **Leben** gehört Veränderung.

**Bauen** ist Veränderung. Wir bauen, um zu wohnen.

Gesund **Wohnen** ist Leben.

Unsere Häuser sind:

**Werthaltige Energiesparende Natürliche Ideenreiche Sichere und Creative Häuser.**

Individuell und mit höchstem Wohnkomfort. Die Vorteile, die natürliche Baustoffe mit sich bringen neu entdeckt und innovativ kombiniert. Warm. Modern und Gesund. Energiesparend. Ökologisch.

--- 8 Schritte wie aus meinem Hauswunsch MEIN HAUS wird ---

Christian Wenisch - [www.lebenbauenwohnen.de](http://www.lebenbauenwohnen.de)

© 2016-04