

DER ANBIETERVERGLEICH

In Verbindung mit Ihrem persönlichen Raumprogramm (siehe Seite 81), der Checkliste für Ihr Energiekonzept (siehe Seite 58), den Haustypenbezeichnungen nach Energiestandards (siehe Seiten 60 ff.) und dem individuellen Situations- und Wunschcatalog (siehe Seite 77) sind Sie nun bestens vorbereitet für den finalen Vergleich der Anbieter, weil Sie schon wissen, was Sie wollen.

Behalten Sie stets im Hinterkopf: Der Verkäufer will Ihnen etwas verkaufen, am besten so viel wie möglich. Doch dieser ist nicht die relevante Person für Ihr Bauvorhaben, legen Sie vielmehr besonderes Augenmerk darauf, wer **Ihr Bauleiter** ist, welchen Eindruck er auf Sie macht, mit welchen Erfahrungswerten er aufwarten kann – kurz: dass Sie ihn persönlich kennenlernen. Ist der Bauleiter kompetent, zuverlässig und stets ansprechbar, stehen die Zeichen für einen (annährend) reibungslosen Hausbau schon einmal ganz gut.

Um eine möglichst große Objektivität und Vergleichbarkeit überhaupt erst herzustellen – in Gänze kann dies jedoch nie gelingen, weil die Unterschiede einfach zu groß sind –, empfiehlt es sich, die Liste „Anbietervergleich“ (siehe Seite 134) zu führen, anhand derer Sie aus der Vorauswahl besser zu Ihrem letztendlichen „Sieger“ finden. Können Sie einige Punkte nicht gleich auf Anhieb mit Ja oder Nein beantworten, sammeln Sie offene Fragen und haken Sie beim Anbieter nach. Am besten ist es, wenn man sich nicht mit den Angeboten allzu vieler Fertighaushersteller verzettelt, denn leicht verliert man so den Überblick. Wählen Sie Ihre absoluten Favoriten aus und fokussieren Sie sich auf diese. Sollten Sie mehr als drei Anbieter miteinander vergleichen wollen, kopieren Sie die Liste vorm ersten Ausfüllen einfach in beliebiger Anzahl.

Auch anhand dieser umfangreichen Checkliste werden Sie die gewählten Anbieter nicht

1:1 miteinander vergleichen können, da der eine etwa kaum individuelle Änderungswünsche am Grundriss seines Typenhauses zulässt, wogegen der andere Ihnen nahezu freie Hand lässt. Dieser Extraservice macht sich aber selbstverständlich in der Endabrechnung bemerkbar, denn der Vorteil des fix und fertigen Hauses geht bei starken Eingriffen in den vorhandenen Entwurf teilweise verloren, der Architekt muss neu planen und den Statiker mit einbeziehen – das kostet. Dennoch: Die Zeiten des Schuhkarton-Fertighauses sind vorbei. Wie stark Sie eigene Wünsche verwirklichen, hängt maßgeblich auch von Ihrem Finanzbudget ab. Fragen Sie Ihren Hersteller nach womöglich bereits ausgeführten Varianten eines Typenhauses und inwieweit und zu welchen Zusatzkosten Nachbesserungen am Grundriss möglich sind.

Obwohl sich die Baustoffe und Konstruktionsweisen der Angebote auf dem Papier vielleicht sogar entsprechen, können Sie die bauliche Qualität eines Fertighauses erst anhand unterschiedlicher baurelevanter Faktoren wie der Planung, der verwendeten Materialien, der Konstruktion und der Bauausführung beurteilen. Welche Punkte Sie hierzu und auch hinsichtlich des Ausfallrisikos durch Insolvenz des Herstellers bei der Vertragsgestaltung beachten sollten, finden Sie auf den Seiten 158 ff..

Auch ein genauer Vergleich aller in der Beschreibung aufgeführten Positionen lässt objektive Rückschlüsse zu. Muss man ein scheinbar günstiges Angebot anders einstufen als gedacht, weil man feststellen muss, dass einige Details, die als selbstverständlich gelten können, nicht im Standard des Angebots enthalten sind?

Gegebenenfalls können Sie zur Auswahl des richtigen Fertighausherstellers auch schon einen staatlich anerkannten Bausachverständigen hinzuziehen, zumal wenn Sie sich nicht sicher sind in Ihrer Entscheidung.

Der Anbietervergleich

| | Anbieter 1 | | Anbieter 2 | | Anbieter 3 | |
|--|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|
| | Angebot _____ Euro | Ja | Angebot _____ Euro | Ja | Angebot _____ Euro | Ja |
| Konstruktionsart | | | | | | |
| Massivfertigbau | | | | | | |
| ► Material (Marke) | | | | | | |
| Skelett-/Ständerbauweise | | | | | | |
| Rahmenbauweise | | | | | | |
| Tafelbauweise | | | | | | |
| Blockhausbauweise | | | | | | |
| Hausdimensionen | | | | | | |
| Wohnfläche gesamt | | | | | | |
| Außenabmessungen | | | | | | |
| Geschossigkeit | | | | | | |
| Geschoss Höhe | | | | | | |
| Dachform | | | | | | |
| Dachneigung | | | | | | |
| Energetische Typenbezeichnung des Hauses | | | | | | |
| Material Geschossdecken | | | | | | |
| Holz | | | | | | |
| Beton | | | | | | |
| Schallschutz Innenwände (Wanddicke in cm) | | | | | | |
| Bauantrag komplett | | | | | | |
| ► Architekt/Statiker bei individuellem Grundriss | | | | | | |
| Im Angebot enthalten | | | | | | |
| Transport | | | | | | |
| Baustelleneinrichtung | | | | | | |
| Bodenplatte | | | | | | |
| Keller | | | | | | |
| ► Als weiße Wanne ¹ | | | | | | |
| ► Als schwarze Wanne ² | | | | | | |
| ► Erdarbeiten | | | | | | |
| ► Lagerung/Abfuhr Erdaushub | | | | | | |
| ► Wiederverfüllen | | | | | | |
| Kaminzug | | | | | | |

| U-Werte Bauteile ³ | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| U-Wert Fenster $\leq 1,2$ | | | | | |
| U-Wert Dachfenster $\leq 1,3$ | | | | | |
| U-Wert Haustür(en) $\leq 1,7$ | | | | | |
| U-Wert Außenwand gegen Erdreich, Bodenplatte, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen $\leq 0,30$ | | | | | |
| U-Wert Dach, oberste Geschossdecke, Wände zu Abseiten $\leq 0,15$ | | | | | |
| U-Wert Außenwand, Geschossdecke gegen Außenluft $\leq 0,20$ | | | | | |
| Ausbaustufen | | | | | |
| Schlüssel-/Bezugsfertig | | | | | |
| Ausbauhaus <ul style="list-style-type: none"> ► Malerarbeiten ► Bodenbeläge ► Fliesenbeläge ► Dachgeschossausbau ► Treppe(n) ► Gartenanlagen ► Anrechnung von Eigenleistungen? | | | | | |
| Bausatzhaus Preise Sonderwünsche <ul style="list-style-type: none"> ► a) ► b) ► c) | | | | | |
| Fassade | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ► Putz ► Fachwerk ► Klinker ► Glas ► Holz ► Kombination | | | | | |
| Haustechnik | | | | | |
| Hausanschlüsse komplett inklusive Gebühren (Strom, Wasser, Gas etc.) | | | | | |
| Installation von Strom- und Multimedia-technik | | | | | |
| Installation sämtlicher Sanitärausstattung | | | | | |
| Heiz-/Energiesysteme wunschgemäß kombinierbar | | | | | |
| Lüftungssystem | | | | | |
| Qualität der Materialien durch Markenprodukte gesichert | | | | | |

Herstellerprofil

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| Gerichtsstand Deutschland | | | | | |
| Ausfallrisiko abgedeckt | | | | | |
| Am Markt vertreten seit 10 Jahren | | | | | |
| Am Markt vertreten seit 30 Jahren | | | | | |
| Am Markt vertreten seit mehr als 50 Jahren | | | | | |
| Typenhaus am Markt vertreten seit ... Jahren | | | | | |
| Individuelle Grundrisse möglich | | | | | |
| Referenzadressen | | | | | |
| Unabhängige Qualitätsprüfung während der Bauphase | | | | | |
| Mitglied in einer Gütegemeinschaft | | | | | |
| Kompetenter, sympathischer Bauleiter | | | | | |
| Zahlungsplan liegt vor | | | | | |
| Kostenfreies Rücktrittsrecht vom Vertrag (Frist?) | | | | | |
| Bindefrist des Angebots liegt vor | | | | | |
| Einzugstermin garantiert | | | | | |

- 1 Als weiße Wanne bezeichnet man einen Keller, dessen tragende Konstruktion von vornherein wasserdicht gebaut ist, indem wasserundurchlässiger Beton verwendet wird.
- 2 Als schwarze Wanne bezeichnet man einen Keller, dessen tragende Konstruktion im Nachhinein abgedichtet wird, etwa durch einen Bitumenanstrich (wegen dessen schwarzer Farbe also der Name). Womöglich müssen Sie prinzipiell die Frage an Ihren Hersteller richten, ob eine dichte Kellerausführung im Preis inbegriffen ist.
- 3 Die in dieser Tabelle angegebenen U-Werte sind Richtwerte, die bereits unter denen der EnEV 2014 liegen; bei vielen Effizienzhäusern rangieren sie allerdings schon weit unter den hier aufgelisteten Werten.

Seriöse Hausanbieter werben auch damit, dass ihre Bauvorhaben von unabhängigen Fachleuten kontrolliert werden, etwa durch Bauingenieure vom TÜV oder von anderen Kontrollbehörden, um einen objektiven Qualitätsstandard zu gewährleisten. Achten Sie daher gern auf den Ausdruck „baubegleitende Qualitätssicherung“, die etwa vom TÜV oder anderen unabhängigen Institutionen durchgeführt wird. Viele Fertighausbauer, die in Deutschland aktiv sind, gehören zur Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau (QDF), die unter anderem ebenfalls für eine neutrale Kontrolle der in ihr versammelten Firmen steht (siehe auch Seite 131).

Fertighaushersteller aus dem Ausland

Zwei große Einflussbereiche von ausländischen Anbietern kristallisieren sich in Deutschland heraus: die sogenannten Schwedenhäuser (siehe Seite 19) und Fertighäuser aus Polen. Für beide gilt, dass sich in den letzten Jahren massiv Strukturen gebildet haben, über die von diesen Ländern aus Fertighäuser auf dem deutschen Markt vertrieben werden.

Eine Vorabbesichtigung von Referenzobjekten und Musterhäusern ist in einigen Fällen problemlos möglich, in anderen Fällen sucht man vergeblich nach einem solchen Angebot. Als angehender Bauherr stellen Sie vollkommen

berechtigt die Frage nach Qualität bei Baustoffen und Montage, und auch hier liefern die ausländischen Hersteller ein zwiespältiges Bild.

Nimmt man große, bereits etablierte Anbieter, ist eine Überprüfung der für den Standort Deutschland maßgeblichen gesetzlichen und qualitativen Kriterien relativ einfach und weitgehend gesichert. Nicht selten sind sie mit deutschen Gütesiegeln ausgestattet und arbeiten nach den entsprechend geltenden Normen. Bei anderen Herstellern sucht man vergeblich nach solchen freiwillig übermittelten Qualitätsstandards, viele Internetauftritte wirken aufgrund ihrer Sprache, Form und Gesamterscheinung dubios. Das schreckt zunächst ab, muss aber nicht gleich ein Ausschlusskriterium sein. Es ist Ihnen unbenommen, bei den einzelnen Anbietern gezielt Infomaterial einzufordern und sich nach Qualitätsstandards, Referenzadressen und Musterhäusern zu erkunden. Entspricht der Rücklauf nicht Ihren Erwartungen, sollten Sie lieber die Finger von dem jeweiligen Anbieter lassen.

Bei im Ausland produzierten Fertigbauteilen müssen zwei weitere wesentliche Faktoren berücksichtigt werden: Einerseits verteurt sich ein Bauvorhaben, je länger die zum Ort der Montage zurückzulegende Strecke ist – mit einem polnischen Fertigbauunternehmen baut es sich an der niederländischen Grenze also teurer als in der Lausitz. Andererseits ist es ausländischen Firmen untersagt, in Deutschland die Gründung vorzunehmen, also ein Fundament (mit oder ohne Keller) zu legen. Darum müssen Sie sich immer selbst kümmern. Das Fundament wiederum bietet großes Problempotenzial, weil der Fertigbauer aus dem Ausland an dieser Stelle die Verankerung des Hausaufbaus vornehmen muss. Das Vorgehen ist grundsätzlich zwar auch bei deutschen Herstellern so, die nicht selbst die Bodenplatte gelegt haben, doch müssen Sie hier besonders darauf achten, dass eine fachmännische Verankerung gewährleistet ist. Das inländische Bauunternehmen für das Fundament muss also penibel abgestimmt und im Austausch mit dem ausländischen Fertigbauer arbeiten.

Diese beiden besonderen Kostenpunkte lassen ein auf den ersten Blick günstiges Angebot

Passt der Traum auf den Grund?

Ist Ihr Wunschhaus auf Ihrem konkreten Grundstück ohne Zusatzkosten umsetzbar? Haben Sie schon ein Grundstück, ist das eine unbedingt zu klärende Frage, bevor Sie irgend etwas unterschreiben. Die häufigsten Gründe für einen Aufpreis sind Gegebenheiten vor Ort wie felsiger Untergrund, hoch stehendes Grundwasser oder Probleme mit der Zufahrt. Anhand des beim Grundstückskauf ausgehändigten Bodengutachtens kann der Fertighausbauer die Notwendigkeiten leicht feststellen. Zudem sind nicht jedes Haus und jeder Stil machbar – hier gibt der kommunale Bebauungsplan den Ausschlag. Zu den Einzelheiten im Hinblick auf den Grundstückskauf siehe die Seiten 154 ff..

aus dem Ausland teurer werden als zunächst vermutet. Außerdem kommen im schlechtesten Fall noch Zollgebühren und Einfuhrumsatzsteuer obendrauf – ein Schnäppchen relativiert sich so schnell einmal.

Grundsätzlich sollten Sie darauf achten, dass Sie sich die Qualität und Herkunft der zur Verwendung kommenden Baustoffe anhand von Herkunfts- und Gütezertifikaten nachweisen lassen.

Ein weiteres mögliches Problemfeld stellt der Bereich der Finanzierung und hier die KfW-Förderung dar. Letztere ist stets an die EnEV gekoppelt – und hier stellt sich die Frage: Wer stellt die Anträge? Unterstützt Sie der Fertighausanbieter aus dem Ausland dabei? Werden die energetischen Ansprüche, die an die unterschiedlichen Effizienzklassen gestellt werden, von dem ausländischen Unternehmen erfüllt? Wo liegt der Gerichtsstand der Firma, wie sieht es mit der Gewährleistung aus, und ist der Bauablauf garantiert? Wer beaufsichtigt die Bauphase schließlich, wer baut das Haus auf? Muss ein Trupp ausländischer Arbeiter herbeigefahren und auch noch untergebracht werden?

Einige deutsche Firmen haben sich auf den Import von Fertighäusern aus Polen spezialisiert. Da diese Unternehmen mit den baurechtlichen Gegebenheiten in Deutschland vertraut sind, stellen sich solche administrativen Fragen nicht unbedingt. Doch auch hier

sollten die angebotenen Hausprodukte Ihrem persönlichen Kriterienkatalog an Qualität und Sicherheit genügen.

Zurückhaltend sollten Sie mit Foren im Internet umgehen, die vorgeben, neutrale Auskünfte über den Fertighausbau mit Anbietern

aus Polen zu geben. Sie werden nicht selten von Marketingleuten entsprechender Firmen moderiert und von deren Interessen gesteuert. Vorsicht ist also geboten. Fertighausbauer aus dem Ausland müssen Ihrer strengen Überprüfung genauso standhalten wie deutsche.

INTERVIEW: BAUSTOFFE UND ZERTIFIKATE



Interview zum Thema Zertifizierung von Nachhaltigkeit/Ökologie im Bereich (Fertig-)Hausbau mit Frau Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)

Im Dickicht von dena- und RAL-Gütesiegel, EU-Energielabel und zahlreichen anderen Nachweisen ist das DGNB-Zertifikat noch relativ neu. Inwieweit können Gütesiegel allgemein und Ihr Zertifikat speziell beim Bau eines Hauses hilfreich sein?

Die DGNB vereint in ihrem Zertifizierungssystem die Aspekte der Nachhaltigkeit und bietet Architekten, Investoren und Bauherren ein umfassendes Planungs- und Bewertungstool – das DGNB-Zertifikat. Rund 50 Einzelkriterien bewerten dabei die ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen sowie die technischen und prozessualen Aspekte der Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus eines

Gebäudes hinweg. Das System fokussiert auf die Performance, beispielsweise werden der Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch betrachtet, die Innenraum-Luftqualität über eine Messung nachgewiesen und die Lebenszykluskosten ermittelt. Sind die Kriterien entsprechend erfüllt, kann eine Zertifizierung durch die DGNB erfolgen. Es ist empfehlenswert, wenn ausgebildete Auditoren den Zertifizierungsprozess begleiten. Das Zertifizierungsziel wird mit einer Auszeichnung in den Kategorien Gold, Silber oder Bronze dokumentiert. Die Zertifizierung mit dem DGNB-System macht die Leistung und Qualität eines Gebäudes transparent, messbar und nachweisbar. So können alle am Bau Beteiligten optimale Bedingungen für Mensch und Umwelt schaffen und im Sinne der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und Soziales miteinander vereinen.

Können Sie Punkte nennen, die ein normaler Bauherr unbedingt beachten sollte, um die Seriosität eines Siegels beziehungsweise Zertifikats im Hinblick auf Nachhaltigkeit beurteilen zu können?

Grundsätzlich sollte sich der Bauherr zunächst mit den Inhalten des entsprechenden Siegels respektive Zertifikats beschäftigen. Die auf dem Markt angebotenen Siegel variieren sehr stark in ihren Inhalten und Schwerpunkten. Ein Energiezertifikat deckt beispielsweise nur einen Teilbereich der Nachhaltigkeit ab und kann daher einem Nachhaltigkeitssystem nicht gleichgesetzt werden. Darüber hinaus ist es wichtig zu beachten, ob einzelne Maßnahmen ohne Bezug zum erreichten Ergebnis gefordert oder bewertet werden oder ob es um das Ergebnis am konkreten Projekt geht. Hier sollte man sorgfältig prüfen, inwieweit die entsprechenden Inhalte auf das Projekt passen und was die Erwartungshaltung dem Siegel gegenüber ist. Wichtig ist natürlich auch zu wissen, wie die Inhalte entstanden sind, wie die Legitimation eines Siegels lautet und wie unabhängig und transparent die Entstehungs-, Weiterentwicklungs-, aber auch die Prüfprozesse sind. Dies alles sollte in die Entscheidung einfließen, um sich hier für ein inhaltlich sinnvolles und vor allem qualitativ hochwertiges Siegel zu entscheiden, welches auch für die Zukunft eine entsprechende Werthaltigkeit aufweist.

So modern und aktuell der Begriff Nachhaltigkeit auch ist, droht er zu einer leeren Worthülse zu verkommen. Inwiefern halten Sie es dennoch für unabdingbar, sich diesem Begriff zu verpflichten?

Ziel der DGNB ist es, die gebaute Umwelt zum Wohle aller so zu planen, zu betreiben und zu nutzen, dass die Interessen der nach uns kommenden Generationen nicht darunter leiden – dies so weit wie möglich ohne Einschränkung der Interessen der heutigen Generation. Über den Gehalt dieser Definition von Nachhaltigkeit entscheidet vor allem, ob tatsächlich darauf hingewirkt wird, sie in die Realität umzusetzen, und inwiefern die Inhalte auch objektiv nachvollziehbar und messbar sind. Mit ihrem Zertifizierungssystem macht die DGNB der Bauwirtschaft dazu klare Vorgaben. Dabei sprechen die Zahlen der 2007 gegründeten DGNB für sich: Aktuell liegt die Mitgliederzahl bei über 1 200 Unternehmen. Seit 2009 wurden bereits über 900 DGNB-Auszeichnungen weltweit



Der Aufbau von Wandelementen in einer Fertigungshalle

verliehen. Mehr als 300 Projekte sind zudem für eine DGNB-Zertifizierung angemeldet. Ich denke, das zeigt, dass sich viele Bauherren mit unserer Philosophie identifizieren können und den Mehrwert erkennen.

Wie definieren Sie Nachhaltigkeit konkret? Eine wie große Rolle spielen ökologische Gesichtspunkte?

Nachhaltigkeit ist mehr als Ökologie. Sie verbindet Umweltaspekte mit Ökonomie und sozialen Kriterien. In der Immobilienwirtschaft bedeutet das eine verantwortungsvolle und intelligente Gebäudeplanung, hohe Ansprüche an den Nutzerkomfort und für den Menschen qualitativ hochwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Unterschiedliche Studien haben gezeigt, dass rund 80 Prozent der Lebenszykluskosten eines Gebäudes während seiner Nutzung anfallen. Deshalb ist es besonders wichtig, Planung und Bauausführung daraufhin zu optimieren. Denn das schlägt sich im Betrieb Jahr für Jahr positiv nieder, etwa in geringeren Kosten beim Energieverbrauch oder bei den Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten. Bei dieser ganzheitlichen Betrachtung ist uns wichtig, dass Ökonomie, Ökologie und Nutzerkomfort gleich gewichtet Hand in Hand gehen.

Weshalb sehen Sie gerade den Bereich des Baugewerbes in der Pflicht, auf Nachhaltigkeit zu achten?

Gebäude sind weltweit für rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen und bis zu 50 Prozent des Ressourcenverbrauchs verantwortlich und tragen damit maßgeblich zum Klimawandel und zur Rohstoffverknappung bei. Deshalb steht die gesamte Immobilienwirtschaft vor der Herausforderung, geeignete Lösungen für diese globalen Probleme zu finden. Es geht nicht nur darum, Ressourcen für zukünftige Generationen zu schonen. Es geht auch um bewusstes Wirtschaften und um die langfristige Sicherung der Lebensqualität für die Menschen, die in den Gebäuden wohnen, arbeiten und einkaufen.

Inzwischen wurden und werden auch einige Musterhäuser aus der Fertighausbranche mit einem Zertifikat Ihres Vereins versehen. Ist der Fertighausbau prinzipiell als nachhaltiger einzustufen als das Bauen nach der konventionellen Methode Stein auf Stein?

Erstmals hat die DGNB im Juni 2013 „kleinere“ Wohngebäude mit einem eigens für diesen Zweck entwickelten Nutzungsprofil ausgezeichnet. Insgesamt haben acht Bauprojekte an der „Erstanwendungsphase“ für dieses Nutzungsprofil teilgenommen. Unter diesen Projekten waren auch gleich einige Fertighäuser. Aufgrund der optimierten Prozesse und der Verantwortung, ein Produkt zu verkaufen, welches sich an unterschiedlichen Standorten für unterschiedliche Nutzer bewähren muss, hat diese Branche sich schon sehr frühzeitig mit den Fragen der Ökologie, der Ökonomie und der Funktionalität auseinandergesetzt. Diese Themen sind auch im DGNB-System von sehr großer Relevanz, sodass wir hier zügig gemeinsame Synergien feststellen konnten und diese Branche unser System als Mehrwert schnell erkannt hat.

Welche ganz handfesten Kriterien muss ein Neubau erfüllen, um von Ihnen mit dem Zertifikat in Bronze, Silber oder Gold ausgezeichnet zu werden?

Das DGNB-Zertifikat macht die besonderen Leistungen eines Gebäudes transparent, messbar und nachweisbar. Uns geht es dabei um eine stets ganzheitliche Betrachtung aller Nachhaltigkeitsaspekte. Daher müssen in den relevanten Themenbereichen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur und Technik vorgegebene Anforderungen in individuellen Abstufungen erreicht werden. Das System gibt hierbei eine zu erreichende Spanne der Zielwerte für die einzelnen Kriterien vor. Der Weg zum angestrebten Zielwert ist projektspezifisch zu definieren, bleibt dem Planer offen und lässt somit auch Raum für innovative Gesamtkonzepte. Je nach Erfüllungsgrad der Summe aus den einzelnen Kriterien wird das DGNB-Zertifikat in Gold, Silber oder Bronze verliehen. Diese Betrachtung der Gesamtperformance eines Gebäudes macht das DGNB-System zu einem Bilanzierungstool, im Unterschied zu anderen Bewertungssystemen, die konkrete Maßnahmen bewerten und damit als Ratingtools einzuordnen sind.

Allen Neubauten gemeinsam ist jedoch, dass sie als Grundlage für eine mögliche Zertifizierung unsere Mindestanforderungen einhalten müssen. Dabei handelt es sich um grundlegende Anforderungen wie Barrierefreiheit und Innenraum-Luftqualität.

Was bringt die neue Energiesparverordnung im Thema Nachhaltigkeit mit sich? Verändern sich nun auch Ihre Parameter?

Wir sehen die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) eher kritisch. Sie sieht eine nur geringe Erhöhung der Einsparanforderungen für Neubauten von durchschnittlich 10 bis 12,5 Prozent vor. Damit verfehlten die geplanten Vorgaben die zunächst anvisierten Zielwerte aus dem Jahr 2009 deutlich. Damals wurde eine Steigerung um bis zu 30 Prozent angekündigt. Mit den Änderungen der EnEV werden vor allem ohnehin erfolgte Entwicklungen in die Gesetzgebung aufgenommen: Das betrifft beispielsweise den Einsatz von Dreischeibenverglasungen im Referenzgebäude für Wohnbauten. Diese ist inzwischen Stand der Technik und ohne große Mehrkosten erhältlich.

Die gesetzliche Grundlage bleibt im Wesentlichen unverändert, und die Umsetzung



Die Vorfertigung eines Fertighauselements sieht die großzügige Verfüllung nahezu sämtlicher Hohlräume mit Dämmstoffbahnen vor.

höherer Energieeinsparanforderungen wird wohl weiterhin den Programmen der KfW vorbehalten bleiben. Wir würden es deshalb begrüßen, wenn die Bundesregierung an der ursprünglich anvisierten Erhöhung der Energieeinsparanforderungen von rund 30 Prozent für die EnEV festhalten würde.

DGNB-zertifizierte Gebäude zeigen schon heute, dass eine solche Einsparung durchaus realisierbar ist. Unser entsprechender Zielwert des Systems basiert aktuell bereits auf einer Unterschreitung der EnEV 2009 um 30 Prozent, und es gibt eine Reihe von DGNB-zertifizierten Gebäuden, die dies auch schon umgesetzt haben.

Inwiefern spielt Unabhängigkeit eine Rolle bei der Vergabe von Nachhaltigkeitszertifikaten?

Die Aussagefähigkeit und Qualität eines Zertifikats hängt stark von der unabhängigen Entwicklung beziehungsweise Weiterentwicklung der Inhalte ab und natürlich auch davon, dass der Prüfprozess selbst inhaltlich und unabhängig durchgeführt wird. Die DGNB legt

deshalb sehr großen Wert auf die Qualität und Unabhängigkeit der Zertifizierungsstelle und auch darauf, dass jedes Projekt eine entsprechende Prüfung und damit auch Verifikation der Aussagen durchläuft. Der gesamte Zertifizierungsprozess ist auch vor diesem Hintergrund gestaltet worden. So bilden wir zwar die DGNB-Auditeure aus und weiter, aber diese sind ausschließlich begleitend als Unterstützung für den Bauherren tätig. Die finale Zertifizierungsentscheidung liegt immer bei der DGNB.

Sind für Sie bei der Vergabe Ihrer Zertifikate auch diejenigen anderer Organisationen maßgeblich, etwa das für den Rohstoff Holz so bekannte FSC-Siegel (Forest Stewardship Council)?

Wenn die Zertifikate die entsprechenden Qualitätsanforderungen erfüllen, die auch dem DGNB-System zugrunde liegen, dann greift das Zertifizierungssystem gerne auf solche zurück. Schließlich bietet es für den Planer, aber auch für die DGNB eine höhere Sicherheit, was die entsprechenden Qualitäten angeht.

DIE BEMUSTERUNG

Nun haben Sie schon so viele Zwischenstationen auf dem Weg zu Ihrem Fertighaus hinter sich gebracht und sich inzwischen auch für einen Anbieter entschieden. Zwei weitere Stationen folgen noch: die Bemusterung und der Vertragscheck.

Mit **Bemusterung** bezeichnet man in der Fertighausbranche nichts anders als die konkrete Auswahl sämtlicher Ausstattungsdetails eines Fertighauses durch den Bauherren – für innen und außen, vom Keller bis zum Schornstein. Mit der Bemusterung nähern sich Ihre bisherigen Wünsche ein ganzes Stück an die handfeste Realität an. Auch wenn die meisten Fertighaushersteller vor Vertragsschluss ledig-

lich eine Vorbemusterung vorsehen, bei der Sie sich einen ersten Überblick über die Variationsmöglichkeiten des Anbieters verschaffen, sollten Sie darauf drängen, auch die eigentliche Bemusterung durchzuführen, bevor Sie den Kaufvertrag unterzeichnen. Dies hat zwei ganz einfache Gründe:

Ihre Verhandlungsposition ist sehr viel besser, wenn Sie den Vertrag noch nicht endgültig geschlossen haben. So lassen sich einzelne Posten sicher noch besser verhandeln und hier und dort womöglich günstigere Konditionen erzielen, beispielsweise dass Sie die Rollläden im Obergeschoss nicht zusätzlich zahlen müssen, sondern dass diese der Standardausstattung zugeschlagen werden. Derlei „Stolperstricke“ sind keine Seltenheit – Ausstattungsmerkmale, die man persönlich wie selbstverständlich zu einer Grundausstattung zählt, müssen laut Leistungsbeschreibung nicht unbedingt dazu gehören.

Und hier ist auch schon der zweite Grund für eine Bemusterung vor Vertragsschluss zu sehen: Auf diese Weise können Sie leicht entdecken, was Ihnen bei der Durchsicht der Leistungsbeschreibung des Herstellers bislang verborgen geblieben ist. Überrascht werden Sie an einigen Stellen auch auf diese Weise, doch es ist ja noch nichts passiert, weil Sie nicht unterschrieben haben. Lüften Sie so allzu viele Geheimnisse, bei denen der Fertighausanbieter kein Entgegenkommen zeigt, dann steht es Ihnen immer noch frei, nicht mit der entsprechenden Firma ins Geschäft zu kommen.

Sträubt sich ein Fertighaushersteller aufgrund des hohen Zeit- und damit Kostenaufwands, den eine Bemusterung für ihn bedeutet, und aufgrund des damit verbundenen Risikos, weil ein Vertragsabschluss eben noch nicht erfolgt ist, bieten Sie ihm an, die Kosten der Bemusterung fürs Erste zu übernehmen.

Führungstour durch die Produktion

Wenn Sie gerade schon einmal im Bemusterungszentrum sind, können Sie eigentlich auch die Gelegenheit nutzen und einen Blick in die Produktionshallen werfen. Mal ganz abgesehen davon, dass ein Fertigungswerk eines Fertighausherstellers grundsätzlich interessant sein kann, erhalten Sie bei so einer Führung einen guten Gesamteindruck von der Arbeitsweise Ihres Anbieters. Läuft alles professionell, sauber und flüssig ab, umso besser. Fallen Ihnen Unordnung und Schlamperei auf, ist im weiteren Verlauf Wachsamkeit geboten.



Achten Sie dabei darauf, dass keine horrenden Stundenlöhne verlangt werden (ein Fachberater mit einem Stundensatz zwischen 50 und 80 Euro ist gängig). Kommt es nach der Bemusterung zu einem Vertrag, sollten die Kosten selbstverständlich vom Fertighaushersteller verrechnet werden. Das können Sie im Vorhinein regeln.

Bei einigen Herstellern soll die grundstücksbezogene Feinplanung allerdings schon weit vorangeschritten oder auch abgeschlossen sein und der verbindliche Grundriss mit Lage der Treppen, Fenster und Türen bereits vorliegen, bevor es an eine Bemusterung geht. Erkundigen Sie sich im Vorfeld und sprechen Sie mögliche Lösungen ab.

Haben Sie Ihren Grundriss schon und wissen Sie, wo und wie Ihr Haus auf Ihrem Grundstück zu stehen kommt, können Sie prinzipiell alle Merkmale festlegen. Am besten gehen Sie in diesem Fall nach der **Grundrissplanung** vor und zeichnen vor der Bemusterung zu Hause die Positionen der Ausstattung provisorisch ein beziehungsweise vermerken sie im Grundriss. Fertigen Sie zu diesem Zweck bei Bedarf Kopien des Grundrisses und der einzelnen Etagen in vergrößertem Maßstab an.

Spätestens jetzt entscheiden Sie sich für das **Energiesystem** (siehe die Seiten 43 ff.) Ihres Hauses und die Lage der entsprechenden Anschlüsse, die durch die Erschließung des Grundstücks vorgegeben sind.

Für die **Elektroausstattung** ist es wichtig, dass Sie Anzahl und Lage von Lichtquellen (an Decken und Wänden), Schaltern, Steckdosen, Ethernet-, Telefon- und gegebenenfalls noch Fernsehanschlüssen in jedem Raum Ihren Wünschen und Anforderungen gemäß verzeichnen. Schlau ist, wer vorsorgt: Was etwa, wenn aus dem Kinderzimmer Ihres Kleinkinds auch einmal ein Jugendzimmer werden soll und Ihr heranwachsendes Kind einen eigenen Internetanschluss benötigt? Sie können dafür aus den gültigen Werkplänen (zum Beispiel als Ausdruck oder PDF-Datei vom Architekten) jeweils die einzelnen Räume/Bereiche rauskopieren beziehungsweise ausdrucken und darunter eine Auflistung in tabellarischer Form mit einer Legende erstellen. Erwägen Sie auch, ob und

wo Sie Leerohre legen lassen wollen, damit man später noch weitere Kabel nachziehen kann, zum Beispiel Lautsprecherkabel.



DIE ELEKTROAUSSTATTUNG FÜR

DAS NEUE HAUS: Denken Sie auch an Ihren Bedarf in der Zukunft. Die Technik entwickelt sich hier schnell weiter.

- ▶ **Anschlüsse für TV, SAT, Internet etc.** in jeden Raum legen beziehungsweise. Leerohre vorsehen. Leerohre mit Unterputzdosen vom Fachmann verlegen lassen – da diese im Fertighaus (Energiesparhaus) auch winddicht sein müssen (da sonst Schimmelgefahr).
- ▶ **Bei Bedarf ein Bus-System** für ein Hausnetz, eine Alarmanlage, motorisierte Rollläden, Heizungssteuerung, Gartenüberwachung etc. berücksichtigen.
- ▶ **Die Stromkreise** getrennt nach „Licht“ und „Steckdosen“ machen – zumindest aber raumweise.
- ▶ **Steckdosen an den Türen** auch am Lichtschalter setzen – das erspart oft das Bücken, zum Beispiel beim Staubsaugen.
- ▶ **Schalter für motorisierte Rollläden** zentral am Raumeingang platzieren ist komfortabler als jeweils an den Fenstern hinter dem Vorhang.
- ▶ **Schaltbare Steckdosen** sind nützlich, zum Beispiel für Eckbeleuchtungen oder als zentrale Ausschalter für die komplette Multimedia-Anlage (kein Standby-Verbrauch und weniger Kabelsalat hinter dem Schrank).
- ▶ **Wechselschalter** für zum Beispiel Deckenleuchten auch in Tisch- oder Sofanähe platzieren – das erspart viele Wege und ist sehr komfortabel.
- ▶ **Außenbeleuchtung** muss sein – und die Schalter dafür einmal an der Tür nach draußen (zum Beispiel Terrassentür) und einen auf der anderen Seite des Raumes, wenn man diesen verlässt (zum Beispiel in den Flur). Das erspart einem später viele Wege.
- ▶ **Für die Gartennutzung:** Licht und Steckdosen für Deko-Beleuchtung, Partys, Elektrogrill, Kindergeburtstage, Carport, Rasenmäher etc.
- ▶ **Außenbeleuchtung** mit Sensormöglichkeit (5-Ader-Kabel an die Außenleuchten) legen lassen.
- ▶ **Saisonale Anforderungen** berücksichtigen, zum Beispiel Weihnachtsbeleuchtung.

„Alles so schön bunt hier.“ Lassen Sie sich bei der Bemusterung nicht zu teuren Extras verführen, wenn diese Ihren Kostenrahmen sprengen.



Weil Sie bei der Vorbemusterung schon ein genau aufgeschlüsseltes Kostenverzeichnis für die unterschiedlichen Ausstattungsmerkmale erhalten haben, können Sie sich als weitere vorbereitende Aufgabe eine **grobe Kostenaufstellung** der über den Standard hinausgehenden Positionen erstellen. Legen Sie unbedingt einen persönlichen Kostenrahmen fest, damit Sie bei der tatsächlichen Bemusterung nicht den Überblick verlieren. Haben Sie schon Familie, lassen Sie Ihre Kinder für die Dauer der Bemusterung – üblich sind zwei und mehr Tage, wobei der Fertighaushersteller normalerweise die Kosten für Übernachtungen trägt – vielleicht besser in der Obhut von Familie oder Freunden, denn der Marathon von Station zu Station ist nicht unbedingt etwas für ungeduldige Kindernaturen. Sie brauchen für die wichtigen Entscheidungen vor allem aber Ruhe und Zeit.

Am ersten Tag der Bemusterung werden Sie dann trotz guter Vorbereitung aller Wahrscheinlichkeit nach übermannt von der Fülle an Entscheidungen, die innerhalb so kurzer Zeit zu fällen sind und die sämtliche Hausbereiche abdecken. Zu diesen gehören:

- ▶ **DAS DACH:** Form (Gauben, Erker, Dachterrasse), Dacheindeckung (Ziegelart, Schindeln, Anbringung für Satellitenschüssel), Installation von Energiekomponenten wie Solar- oder Photovoltaikmodulen, Blechart und -farbe für Übergänge und Anschlüsse
- ▶ **DIE FASSADE:** Klinker (mit Fassadenfugen), Putz (mit Anstrich in entsprechender Farbe), Massivholz (natur oder mit Anstrich in entsprechender Farbe), Glas, Regenrinnen
- ▶ **DIE AUSSENBAUTEILE:** Terrasse, Balkon, Garage, Carport, separate Kellereingangs- und Hauseingangstreppe (jeweils mit Geländer und Handlauf)
- ▶ **DIE INNENAUSSTATTUNG:** Türen (innen und außen), Fenster (mit Rollläden, abschließbaren Fenstergriffen?), Wand- und Bodenbeläge, Sanitärausstattung, Armaturen, je nach Heizsystem auch Heizkörper, Elektroausstattung (ausführlicher auf Seite 143), Wandfarben, Treppen (mit Handläufen und Geländern)
- ▶ **GEGEBENENFALLS DIE AUSSENANLAGEN:** Art und Farbe der Pflastersteine, Wahl der Gartengestaltung, Wege, Beleuchtung, Bewässerung etc.

Viele Fertighaushersteller bieten obendrein die Lieferung und Einrichtung der **Küche** mit an. Das **Kellergeschoss** fristet bei üblicher Ausführung oft ein tristes Dasein, weil hier der Standard in der Regel am absolut einfachsten Maßstab angesetzt wird. Hier müssen Sie sich als Bauherr wahrscheinlich auf einen Aufpreis einstellen, weil die wenigen vorhandenen Steckdosen und Lichtquellen kaum eine adäquate Nutzung zulassen. Rüsten Sie hier von einer einfachen auf eine Doppelsteckdose auf, kostet das normalerweise extra. Unschön ist zudem, wenn der Standard bedeutet, dass die Kabel für die Elektrik auf dem Putz verlegt werden. Wollen Sie Leistungen hinzuwählen, die über der Standardausstattung liegen, spricht man von **Aufbemusterung**. Können Sie sich in bestimmten Bereichen mit einem geringeren Ausstattungsvolumen zufriedengeben, spricht man von **Abbemusterung**.

Am Ende der Bemusterung ist es nicht weiter verwunderlich, wenn Ihnen der Kopf schwirrt, weil Sie im Lauf kürzester Zeit eine Anzahl Entscheidungen treffen mussten, die jeweils einzeln schon in die Hunderte Euro gehen können.

Einige Fertighaushersteller bringen durch virtuelle Hausentwürfe über 3-D-Räume oder sogar eigene Kinosäle für angehende Bauherren etwas Abwechslung in den Stationslauf. Anhand modernster Technik können die gewählten Materialien und Ausstattungen schon einmal anhand des eigenen virtuellen Hausentwurfs begutachtet werden – auf diese Weise lässt sich mitunter besser entscheiden, ob die gewählte Wandfarbe oder der Bodenbelag im Wohn-Ess-Bereich tatsächlich den gewünschten Effekt erzielt. Ohnehin sollten Sie, auch wenn nicht jeder Hausanbieter über derartige Technik verfügt, sich niemals mit nur kleinen Farb- oder Materialmustern zur Begutachtung begnügen, Sie müssen Wandfliesen etwa großflächig verlegt sehen, damit Sie auch wirklich sicher sein können, die richtige Wahl getroffen zu haben.

Einige Tage nach der Bemusterung trifft in der Regel das umfangreiche **Bemusterungsprotokoll** bei Ihnen ein. Achtung: Wenn Sie dieses Dokument unterzeichnen, machen Sie

Ihre Bestellung verbindlich. Vergleichen Sie daher das tatsächliche Kostenvolumen mit Ihrem vorab gesetzten, und streichen Sie gegebenenfalls Sonderpositionen, wenn Sie allzu weit übers Ziel hinausgeschossen sind. Viele Ausstattungsmerkmale lassen sich auch später noch austauschen, wenn sich Ihre finanzielle Situation womöglich entspannt hat. Ihr Fokus sollte jetzt auf den unabkömmlichen Positionen liegen und beispielsweise in Sachen Energie-

Bemusterung penibel dokumentieren

Halten Sie beim Bemusterungsgespräch, auch wenn es anfangs vielleicht mühsam erscheint, alle Entscheidungen mit den jeweiligen Resultaten selber auch schriftlich fest. Lassen Sie sich anschließend Ihr eigenes Bemusterungsprotokoll gegenzeichnen, denn wenn einige Tage später das Bemusterungsprotokoll der Hersteller bei Ihnen eintrifft, dient Ihre Version als Grundlage für eine Gegenprüfung. Verlassen Sie sich allein auf den Hersteller, laufen Sie Gefahr, dass nach Erstellung Ihres Hauses das eine oder andere Detail fehlt.

Im Nachhinein sind Änderungen oft nur gegen erheblichen Aufpreis zu haben. Dokumentieren Sie Ausstattungsmuster parallel zur Schriftform auch durch Fotos: So haben Sie auf der einen Seite etwas Handfestes vorzuweisen und können sich auf der anderen Seite während der Bedenkezeit im Anschluss an die Bemusterung gegebenenfalls noch umentscheiden, sollte Ihnen beispielsweise die Farbe einer Wandfliese doch nicht mehr so zusagen. Wegen der Entscheidungsflut wäre das nicht verwunderlich.

system oder Elektroinstallation in die Zukunft orientiert sein – Anpassungen in diesen Bereichen lassen sich später oft nur noch sehr kostenintensiv vornehmen, während eine Wandleuchte oder ein Badezimmerschrank recht einfach ausgewechselt ist.

Sobald das von Ihnen unterschriebene Bemusterungsprotokoll wieder beim Fertighaushersteller eingegangen ist, gibt er die Vorproduktion des Hauses in Auftrag, die plangemäßen Hauselemente werden mit Türen und Fenstern passgenau gefertigt. Die Hausplanung ist abgeschlossen.