

Stiftung  
Warentest

test



# Unser Fertighaus- Handbuch

In neun Schritten ins  
perfekte Eigenheim



2., aktualisierte Neuauflage



# UNSER FERTIGHAUS- HANDBUCH

Magnus Enxing ■ Michael Bruns



# LIEBE LESERIN, LIEBER LESER.

---

„Wer bauen will, muss zwei Pfennige für einen rechnen“ und „Bauen macht den Beutel schlapp“, lauten zwei volkstümliche Sprüche, die für viele Bauherren sicher sehr nachvollziehbar sind. Vielfach beruht die hier durchscheinende Ungewissheit in punkto Baukosten auf der traditionellen Bauweise, bei der in Wochen und Monaten Stein auf Stein gesetzt wird. Bietet da das Fertighaus die günstige Alternative? Nur bedingt, weil auch im Fertighausbau teure Späße an der Tagesordnung sind. Und vom schlichten Ausbauhaus, der billigsten Lösung, bis hin zur bezugsfertigen luxuriösen Stadtvilla ist alles möglich.

Uns Menschen gilt das Haus als Ort der Sicherheit, Privatheit und Intimität, der Nestbau stillt unser Urbedürfnis nach Geborgenheit und trägt zu einem Teil auch zur Stiftung von Identität und Persönlichkeit bei. Das neue Eigenheim soll also den eigenen Wünschen möglichst exakt entsprechen, und nicht selten ist hier der Punkt erreicht, an dem die Kosten dann doch explodieren. Beachten Sie dabei immer: Der verlockende Einstiegspreis der Fertighausanbieter deckt meist nur die unterste Standardausführung eines Hauses ab, und man kann nicht wahllos nette Ausstattungsextras hinzubestellen, ohne dass dies gehörig ins Geld geht. Wer allerdings vor Vertragsabschluss alle Details geplant und bedacht hat, kann mit einem festen Kostenkorsett rechnen.

Wer sich für ein Fertighaus entscheidet, liegt im aktuellen Trend. Das Fertigbausegment konnte seinen Marktanteil an genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern für das Kalenderjahr 2019 auf 20,8 Prozent steigern – die magische Schelle von 20 Prozent wurde erstmals überschritten. Etwa 20 Jahre zuvor standen lediglich 13,5 Prozent zu Buche. Offensichtlich gewinnt das Fertighaus an Prestige, wobei sicherlich Umweltaspekte eine tragende Rolle spielen. Zunächst einmal hat man es im Fertigbau vorwiegend mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz zu tun. Dessen gute Dämmeigenschaften und der spezielle Wandaufbau – Hohlkammern werden mit Dämmmaterial gefüllt – tragen maßgeblich zur guten Energiebilanz bei.

Zwei weitere wichtige Argumente für ein Fertighaus bilden die Möglichkeit der vorherigen Besichtigung realer Modellhäuser in eigenen Musterhausparcs und ein hoher Vorfertigungsgrad. Die standardisierten Produktionsabläufe garantieren zudem bestmögliche Terminalsicherheit.

Schließlich erspart sich der Bauherr viele nervenaufreibende Wochen und Monate, da sämtliche Leistungen aus einer Hand kommen – der Fertighausbauer fungiert Ihnen gegenüber als Generalübernehmer. Bei Gewährleistungswie auch allen anderen Fragen hat man nur einen festen Ansprechpartner: den Fertighausanbieter.

Die Wahl des richtigen Anbieters ist bei der für die meisten Bauherren wichtigsten und einmaligen Anschaffung ihres Lebens also ein ganz entscheidender Punkt.

Begeben Sie sich mit diesem Buch auf eine Reise, auf der Sie viele Entscheidungen bis hin zum fertigen Haus treffen. Welche Stationen auf dieser Reise die wichtigsten sind und was während der Fahrt en passant berücksichtigt werden sollte, erfahren Sie hier. Und selbst wenn nach der Schlüsselübergabe noch Probleme auftreten, hilft Ihnen dieser Leitfaden bei deren Beseitigung.

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## WAS BIETET DER MARKT?

### **Die Geschichte des Fertighausbaus**

Industrielle Serienfertigung  
Nach dem Zweiten Weltkrieg  
Boom seit den 1990er-Jahren

### **Kleine Häusertypologie**

Der Bungalow  
Das (Wohn-)Blockhaus  
Das Fachwerkhaus  
Das Schwedenhaus  
Das Landhaus  
Das mediterrane Haus  
Die Stadtvilla  
Die Villa (Residenz)  
Das Designerhaus  
Das Haus mit Pultdach  
Weitere Haustypen

### **Die Bauweisen im Fertighausbau**

Fertighäuser aus Holz  
Massivfertighäuser  
Luftdichtheit

### **Interview: Gesundes Wohnen**

### **Die Umwelt- und Energiekonzepte**

### **Die Haustypen nach Energiestandards**

## WO SOLL DAS HAUS STEHEN?

### **Die Lage bestimmt den künftigen Alltag**

Makrolage  
Mikrolage  
Wertentwicklung

## **Ist das Grundstück geeignet?**

Beschränkungen im Bebauungsplan  
Baulasten  
Baugrunduntersuchung  
Grundwasser  
Altlasten  
Erschließung  
Hanggrundstücke  
Informationspflichten der Fertighausfirma  
Der Preis des Grundstücks

## **WAS SUCHEN WIR?**

### **Den Bedarf ermitteln**

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV)  
Der Bauherr  
Der Raumbedarf  
Grundrisse  
Geschossigkeit  
Ausrichtung des Hauses  
Das Dach  
Keller, Bodenplatte & Co.

## **WIE FINANZIEREN WIR?**

### **Die persönliche Situation**

Der Finanzbedarf  
Bestandsaufnahme: Das Vermögen  
Die Belastbarkeit

### **Wege zum Geld**

Der Klassiker – Hypothekendarlehen  
Was ist Bausparen?  
Wohn-Riestern  
KfW- und Bafa-Förderung  
Förderungen auf Landesebene  
Förderungen durch Kommunen  
Weitere Förderungen der öffentlichen Hand  
Alternative Darlehen

## **WER IST DER RICHTIGE?**

### **Die Suche beginnt**

### **Von Zertifikaten, Siegeln & Labeln**

## **Güte- und Qualitätsgemeinschaften im Fertighausbau**

### **Der Anbietervergleich**

Fertighaushersteller aus dem Ausland

### **Interview: Baustoffe und Zertifikate**

### **Die Bemusterung**

Smart Homes

### **Interview: Intelligente Häuser**

## **WAS MUSS IM KAUFVERTRAG STEHEN?**

### **Grundstück und Haus**

#### **Vertragspartner für das eigene Haus**

#### **Grund und Boden kaufen**

Grundsschulden

Den Vertragsentwurf prüfen

Auflassungsvormerkung und Verzichtserklärungen

Zahlung des Kaufpreises

Eintragung ins Grundbuch

#### **Ein Fertighaus kaufen**

Vertragstypen

BGB oder VOB

Die Bau- und Leistungsbeschreibung

Auf Vollständigkeit prüfen

Vorbereitung der Baustelle

Eigenleistungen berücksichtigen

Fertigstellungstermin

Vertragsstrafen für Verzögerungen

Der Preis

Zahlungsmodalitäten

Sicherheiten für beide Seiten

Rücktritts- und Widerrufsrecht

Weitere Vertragsbestandteile

Widersprüche zwischen Vertragsbestandteilen

Fallstricke im Vertrag

#### **Den Bauantrag stellen**

## **VERSICHERUNGEN FÜR BAUHERREN UND EIGENTÜMER**

### **Verkehrssicherungspflicht**

## **Die Bauherren-Haftpflichtversicherung**

Versicherungssumme  
Erweiterungen

## **Unfallversicherung für Helfer und Baufamilien**

## **Bauleistungsversicherung**

## **Feuerrohbauversicherung**

## **Wohngebäudeversicherung**

## **Elementarschadenversicherung**

## **Photovoltaikversicherung**

## **Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung**

Restschuldversicherung und Hausratversicherung

## **WIE SEHEN BAUABLAUF UND ABNAHME AUS?**

### **Der Bauablauf**

Der Fachmann für Bauüberwachung und -abnahme  
Die Hausstellung  
Der Innenausbau

### **Die Abnahme**

Mängelliste und Protokoll  
Konkludente und fiktive Bauabnahme  
Verweigerte Abnahme  
Prüffähige Schlussrechnung

### **Die rechtlichen Folgen**

## **GEWÄHRLEISTUNG UND MÄNGELBESEITIGUNG**

### **Beseitigung von Mängeln**

Solarstromanlagen: zwei oder fünf Jahre Gewährleistung?  
Garantien des Herstellers  
Was machen Ombudsstellen?  
Beweise sichern  
Schlussbegehung vor Ablauf der Gewährleistung  
Eigenleistung: Kaputte Fliesen aus dem Baumarkt  
Rechnungen aufbewahren!

## **SERVICE**

### **Glossar**

## **Aus der QDF-Satzung**

Profil der QDF

Einzelparameter aus der QDF

## **Adressen Gütegemeinschaften und Verbände**

## **Adressen der Musterhausparcs in Deutschland**

## **Stichwortverzeichnis**

Bildnachweis

Impressum

# WAS BIETET DER MARKT?

**Was genau ist eigentlich ein Fertighaus?** Wie den meisten Produkten, die das „Fertig“ als erste Worthälfte in sich tragen, haftet auch der fertigen Immobilie landläufig noch ein fades und wenig glanzvolles Instant-Image an. Das ist heute überholt, wie sich bei näherer Betrachtung herausstellt. Um sich ein genaues und ausgewogenes Bild der Branche und der Bauweise überhaupt machen zu können, ist ein Blick in die historische Entwicklung des Fertigbaus sinnvoll. Man erfährt aufschlussreiche Details über die aktuell gängigen Bauweisen und Konstruktionsarten, darüber hinaus rücken die unterschiedlichen Baustoffe, Energie- und Umweltkonzepte, Häusertypen und die Haustechnik allgemein in den Fokus. Um entscheiden zu können, was man will, muss man schließlich zunächst wissen, was es alles gibt.

# DIE GESCHICHTE DES FERTIGHAUSBAUS

---

Schon in historischen Zeiten hat der Mensch Techniken verwendet, mit denen zur Errichtung von Gebäuden Einzelteile vorab hergestellt wurden, um schließlich an Ort und Stelle nur noch endmontiert zu werden. Die Römer zum Beispiel ließen Säulen, Statuen und andere Elemente zum Bau von Tempelanlagen zentral produzieren, verschiffen, an ihren Bestimmungsort bringen und am Zielort verbauen.

Es gibt auch Textzeugen, die von vorproduzierten Bauteilen für mobile Holzhäuser im Japan des 12. Jahrhunderts sprechen – die spezifischen Eigenschaften des Baustoffs Holz mit seinem relativ geringen Gewicht und seiner leichten Verarbeitung wurden maßgeblich für den Fertighausbau. Im beschriebenen Fall wurden ganze Siedlungen zum Schutz vor einer Naturkatastrophe abgebaut, auf Flöße verladen und andernorts wieder errichtet.

Diese Bauweise setzte sich zunehmend auch in Europa durch. Allroundgenie, Architekt und Maler **Leonardo da Vinci** hat im ausgehenden 15. Jahrhundert ein Haus entworfen und am italienischen Fluss Tigris errichten lassen, das in all seinen Einzelteilen im Vorhinein schon angefertigt worden war und am letztendlichen Standort nur noch zusammengesetzt werden musste. Hierbei handelte es sich um ein mobiles Gartenhaus, das der Tausendsassa für die Herzogin von Mailand, Isabella von Aragón, geplant hatte. Etwa 20 Jahre später hegte er zudem das Vorhaben, in

Frankreich an der Loire eine ganze Musterstadt aus in Serie hergestellten Bauteilen zu errichten – dabei waren die Grundrisse aufgrund der vormodellierten Einzelemente den unterschiedlichen Wünschen anpassbar. Weil Leonardo da Vinci hierzu eine der aktuellen Tafelbauweise ähnliche Konstruktionsart verwendete, gilt er gemeinhin auch als Erfinder und Urahn des heutigen Fertigbaus.

Doch muss man nicht in die Ferne italienischer oder französischer Flusslandschaften schweifen, um frühe Vorläufer dieser effizienten Bauart ausfindig zu machen. Schon im Mittelalter kamen bei der Erstellung von Fachwerkhäusern in weiten Teilen Deutschlands ähnliche Techniken und Konstruktionen zum Einsatz, die ebenfalls bis in die römische Antike zurückzuverfolgen sind. Die heute noch erhaltenen ältesten dieser Bauten auf deutschem Boden stehen in Esslingen am Neckar und datieren aus dem 13. Jahrhundert. Die Ständer, Riegel, Schwertungen, Rähme und sonstigen Bauteile für das Holzskelett eines Fachwerkhauses wurden hierbei nicht vor Ort baufertig verarbeitet, sondern vom Zimmerer in seiner Werkstatt passgenau vorbereitet, sodass das Gerüst an Ort und Stelle nur noch aufgerichtet und im Anschluss mit der Füllung für die Fachungen versehen werden musste. Theoretisch konnten derlei Häuser auf- und abgebaut und anschließend wieder aufgebaut werden – eine frühe Form der Modulbauweise, die auch als „ortsfremde Vorfertigung“ bezeichnet wird.

Sogar so eindrucksvolle und beständige Bauwerke wie die Stab- oder Mastenkirchen Skandinaviens bereiteten Zimmerer zunächst vor und fügten die zahlreichen Einzelteile an ihrem Standort zu einem komplexen Gesamtkunstwerk zusammen.

Was den modernen Fertigbau betrifft, so können die vornehmlich in kriegerischen Auseinandersetzungen

eingesetzten Baracken als mobile Varianten angesehen werden. Diese provisorischen Behausungen standen noch ganz im Zeichen der Spontaneität und Notwendigkeit einer schnellen Beweglichkeit.



**Ein Stadtteil der Stadt Freudenberg bei Siegen. Das auch „Alter Flecken“ genannte Viertel setzt sich aus 86 Fachwerkhäusern zusammen. Im 17. Jahrhundert nach einem Stadtbrand auf Weisung des Landesherrn Fürst Johann Moritz von Nassau errichtet, besteht der Stadtteil seitdem nahezu unverändert.**

Auch im Land der unbegrenzten Möglichkeiten ist die Fertigbauweise schon lange Zeit zu Hause, denn als es in Colorado, Kalifornien, in den Black Hills und am Klondike River (Kanada) zum Goldrausch kam, wurden kurzfristig Unterkünfte notwendig, die mit Abflauen des Runs auch wieder abgebaut werden sollten – oder doch einfach stehen blieben. Nicht wenige der damals entstandenen Bauten können heute noch besichtigt werden, was nicht zuletzt für

die Beständigkeit der in dieser Bauweise errichteten Gebäude spricht.

## **Industrielle Serienfertigung**

Die an der Ostsee ansässige „Wolgaster Actien-Gesellschaft für Holzbearbeitung“ produzierte schon in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in industriellem Maßstab in Einzelteile zerlegbare und per Prospekt bestellbare „Wolgast-Häuser“. Noch heute sind einige dieser seriell vorgefertigten Häuser in Badeorten an der Ostsee zu bestaunen, so etwa im Ostseebad Binz und auf Rügen. Die „Baukasten-Domizile“ entwickelten sich sogar zum Exportschlager und wurden bis nach Afrika und Südamerika verschifft.

Wenn sie den Namen Lilienthal hören, denken die meisten Menschen wohl sofort an den Flugpionier Otto Lilienthal. Dass sein jüngerer Bruder Gustav sich auch mit der Fliegerei beschäftigte, wissen längst nicht mehr so viele. Nicht minder interessant scheinen aber die Verdienste dieses Vielbegabten auf dem architektonischen Sektor. Bereits in den 1870er-Jahren hat er gemeinsam mit seinem Bruder die Idee für den späteren Anker-Baukasten umgesetzt. Die Idee war, bei Kindern höchstmögliche Kreativität zu wecken. Mit den Bausteinen ließen sich mitunter ganze Häuser und herrschaftliche Villen errichten – die ersten Modelle der Lilienthals lassen sich heute noch im Steglitzer Heimatmuseum bestaunen. Später mussten die Lilienthals ihre Spielzeugerfindung aufgrund finanzieller Engpässe verkaufen. Doch die Methode des Bauens nach dem Baukastenprinzip hat Gustav Lilienthal wohl nachhaltig beschäftigt, ließ er als Architekt doch schließlich einige tragende Elemente zum groß angelegten Wohnungsbau für alle vorfertigen – darunter Hohlblocksteine aus Zement von großem Ausmaß, die aus Zementbeton, Zementestrich und einem aufgetragenen Linoleumbelag bestehende Terrast-

Decke und auch reale in ihre Einzelteile zerlegbare Häuser, die er mit seiner Terrast-Baugesellschaft verwirklichte.

Im Jahre 1925 klügelte sich in Deutschland der Architekt Konrad Wachsmann ein ebenfalls auf dem Baustoff Holz basierendes Fertigbausystem aus und brachte es unter anderem 1929 mit Albert Einstein an einen sehr berühmten Mann, der sein Haus in Caputh am Schwielowsee, südlich von Potsdam gelegen, fortan zur Sommerfrische nutzte.

Ebenfalls in den 20er-Jahren des vorigen Jahrhunderts experimentierte Bauhaus-Begründer und Stararchitekt Walter Gropius mit ersten Entwürfen seiner sogenannten Montagehäuser. Die gesellschaftspolitisch initiierte Idee des bezahlbaren Wohnraums für alle, vor allem für die Arbeiter, der obendrein höchsten ästhetischarchitektonischen Ansprüchen gerecht wird, trieb den Mitbegründer der modernen Architektur zu der Vorstellung von „fabrikmäßiger Herstellung von Wohnhäusern im Großbetrieb auf Vorrat, die nicht mehr an der Baustelle, sondern in Spezialfabriken in montagefähigen Einzelteilen erzeugt werden“. Neben den immensen wirtschaftlichen Einsparungen verlor Gropius trotz der werksmäßigen Massenproduktion die Individualität nicht aus den Augen. Lediglich die Bauteile sollten „typisiert und industriell vervielfältigt“ werden, als Gesamtprodukt schwebten dem Architekten jedoch ganz unterschiedliche Typen vor – Eintönigkeit stehe somit nicht zu befürchten, da „nur die Bauteile typisiert werden, die daraus errichteten Baukörper dagegen variieren“ (aus: Die Zeit, Nr. 39 vom 27.09.1963) – es dauerte nicht lange und der Begriff vom „Wohn-Ford“ machte die Runde, woher womöglich die bisweilen auch heute noch mitschwingende abwertende Haltung rührt, wenn vom Fertighaus als solchem die Rede ist.



**Das Stahlhaus in Dessau-Roßlau führt die rationale Linie Walter Gropius' weiter, nur dass hier eben Stahl und nicht Beton das Basismaterial stellt.**

Nachdem Walter Gropius städtebaulichen und sozioökonomischen Fragestellungen mit dem Massenwohnungsbau durch die Errichtung von Wohnsiedlungen etwa in Dessau-Törten und in Berlin (Siemensstadt, Wannsee) zu begegnen suchte, sahen er und auch sein Kollege Konrad Wachsmann sich durch die politische Entwicklung in Deutschland gezwungen, in die USA zu emigrieren. Bereits in Deutschland hatte der Bauhaus-Architekt ein Prinzip für den Wandaufbau entwickelt, wonach auf einem Holzrahmen als Basis ganze Wandtafeln vorgefertigt wurden. In Zusammenarbeit mit Konrad Wachsmann verfeinerte Gropius die Methode und etablierte das General-Panel-System schließlich erfolgreich auf dem US-amerikanischen Markt, das unter dem Namen Packaged House System populär wurde – im Lauf nur weniger Jahre konnten von diesem über den Versandhandel

vertriebenen Fertighaus weit über 100 000 Stück verkauft werden.

## **Nach dem Zweiten Weltkrieg**

Aufgrund der weitreichenden Zerstörung von Wohnraum im Zweiten Weltkrieg - in Ballungsgebieten waren bis zu 80 Prozent der Wohneinheiten unbewohnbar oder vernichtet worden - entstand ein riesiger Bedarf an einerseits erschwinglichen, andererseits schnell zu erbauenden Häusern, der durch einen gewaltigen Flüchtlingszustrom aus dem Osten noch verstärkt wurde. Es mangelte außerdem an den bis dato verwendeten Baumaterialien und an Fachkräften. Neue Konstruktionsweisen mussten ersonnen werden, die letztlich auch in der Entstehung der Fertighausindustrie mündeten. Bei den Materialien waren die Unternehmen zum Tüfteln gezwungen, sie setzten zunächst Sperrholz für den Wandaufbau ein, das relativ einfach aus Holzabfällen gewonnen werden konnte. Doch auch Metall und unterschiedliche Kunststoffsorten als Baustoffe fanden verstärkt Eingang in den konstruktiven Hausbau. Die anfangs aus unterschiedlichen Interessenlagen motivierte Förderung des Fertighausbaus durch die amerikanische Regierung auch in Deutschland lief Ende der 1940er-Jahre aus.



**Die Formensprache der Bauhaus-Architektur beweist sich als zeitlos, denn auch über 100 Jahre nach ihrem Ursprung erfreuen sich die charakteristischen Züge größter Beliebtheit.**

Obwohl in Deutschland inzwischen also eine größtenteils aus Zimmereien und Sägewerken hervorgegangene Fertighausindustrie existierte, hatte sie in den 1950er- und 1960er-Jahren einen schweren Stand: Das Bild der Baracke hatte sich eingebrannt, klotzige Baukörper ohne Versätze wie etwa Balkone oder Erker waren unattraktiv. Die Banken wiederum sahen in Fertighäusern keine wertstabilen Objekte. Durch die Erfahrungen des Weltkriegs waren den Menschen die „weichen“ baulichen Eigenschaften des Rohstoffs Holz noch allzu lebhaft in Erinnerung. Die Versicherungen taten sich schwer, Fertighäuser angemessen abzusichern.

Erst nachdem der Fokus der breiten Mittelschicht sich im Lauf der 60er-Jahre auf das Eigenheim richtete, konnte die Fertighausbranche tatsächlich Fuß fassen und nennenswerte Zuwachsraten erzielen; die meisten Firmengründungen innerhalb des Sektors fallen in genau diese Zeit.

Um den nach wie vor herrschenden Vorurteilen wirksam entgegenzutreten, kamen Hausausstellungen auf, bei denen sich interessierte zukünftige Bauherren ein realistisches Bild von den konkreten Objekten machen konnten. Daneben entstand 1961 auch der Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V. (BDF), in dem sich bis heute 48 Hersteller von Häusern in Holzfertigbauweise organisiert haben – auch dies ein erster Schritt in Richtung eines branchenübergreifenden Standards. Im Hinblick auf die Vermarktung machte sich jedoch am durchgreifendsten das Angebot von Fertighäusern über Versandkataloge bemerkbar – Firmen wie die Kaufhof AG, das Quelle-Versandhaus und Neckermann nahmen Fertighäuser ganz unterschiedlichen Typs mit beachtlichem Erfolg in ihr Programm auf.

Dem im Automobilbereich erfolgreichen Konzept des Volkswagens stellte ein Zusammenschluss von Fertighausherstellern das Volkshaus beziehungsweise den Volksbungalow an die Seite, womit die Verwirklichung des für jedermann erschwinglichen Wohnraums greifbar gemacht wurde. Für rund 50 000 Mark konnte 1965 ein solches Haus erworben werden. Dass diese Rechnung auf lange Sicht nicht aufging, hatte weniger finanzielle, sondern vielmehr Imagegründe: Das gleiche Billig-Eigenheim zu besitzen wie der Nachbar, war einfach nicht erwünscht.



### **Moderne Fertighaus-Architektur in ländlicher Umgebung: ein Landhaus in den österreichischen Alpen**

Der Bauboom insgesamt setzte sich – nicht zuletzt wegen der besonderen Förderung des Eigenheims – auch in den 70er-Jahren fort; zwischen 160 000 und 220 000 Häuser jährlich entstanden im Verlauf dieser Dekade. Als Folge der Ölkrise 1973/74 und dem daraus resultierenden gesteigerten Umweltbewusstsein erkannte der Fertighausbau seine Möglichkeiten, verwies nachdrücklich auf das ressourcensparende Bauen vor allem im Zuge der typisierten Vorfertigung von Bauteilen und stieß Maßnahmen zur gesteigerten Wärmedämmung und Nutzung von Sonnenenergie an. So unterschritt der Wärmedurchgangskoeffizient (damals noch k-Wert genannt)

der im Fertigbau zur Anwendung kommenden Wände seinerzeit schon den gesetzlich vorgeschriebenen Wert. Obwohl also deutlich innovatives Potenzial vorhanden war, konnten diese Erkenntnisse den weitgehenden Zusammenbruch des Industriezweigs in der zweiten Hälfte der 70er-Jahre nicht aufhalten.

Erst Ende der 70er-, Anfang der 80er-Jahre erholte sich die Branche und verzeichnete wieder Zuwächse, was sicherlich auch daran lag, dass inzwischen eine deutliche Ausdifferenzierung in Form und Gestaltung der Häuser stattgefunden hatte. Neben den massenkompatiblen Typenhäusern war man den weiter steigenden Wünschen der Kunden nach Individualität und Vorzeigbarkeit nachgekommen. Als Ausstattungsmerkmale traten nun immer häufiger auch Wellness- und Fitnesszonen hinzu. Rein äußerlich waren spielerische Anleihen geschichtlicher oder etwa regionaler Natur optional wählbar. Im Lauf der ökologisch motivierten Debatte hat ein uralter Gebäudetyp im Fertighausbau eine kleine Renaissance erlebt – das Fachwerkhaus. Das sichtbare Holzskelett mit wahlweise Glas- oder Putzausfachungen ist in Variationen bis heute ein Klassiker unter den verschiedenen Typen geworden und erfreut sich im Angebot unterschiedlicher Hersteller größter Beliebtheit.

Etwa zeitgleich kamen zwei weitere Haustypen auf den Markt, die sich in Variationen bis heute behaupten: das alpenländische Fertighaus und das „Landhaus“. Die nach außen sichtbare industrielle Produktion verschwand also zusehends, das Flachdach wich dem Steildach, die monotone Putzfassade der aus Klinker oder Fachwerk, anstelle der gesichtslosen Entwürfe brachten die Unternehmen nun regionale Baureihen mit Verweisen aufs Alpenland oder Skandinavien in ihr Sortiment – der lange

Zeit zulässige Vorwurf der Vereinheitlichung wurde nach und nach entkräftet.

Trotz dieser baulichen und ausstattungsbezogenen Emanzipation beim Fertighausbau brachen die jährlichen Absatzzahlen ab 1983 erneut ein, bis sie 1989 den niedrigsten Stand seit 1949 erreicht hatten: Konnte man 1980 noch einen 13,3-prozentigen Anteil am Gesamtbauvolumen aller erstellten Einfamilienhäuser verzeichnen, war er 1989 auf nur noch 6,9 Prozent geschrumpft. Ungeachtet dessen wurden von den Anbietern weiter Themen wie Wohnbiologie und energieeffiziente Haustechnik in den Vordergrund gestellt – beflügelt durch gesellschaftspolitische Entwicklungen wie den Einzug der Grünen in den Bundestag im Jahr 1983 und die größere Präsenz umweltpolitischer Themen in den Medien. Die unterschiedlichen Hersteller erarbeiteten eine bessere Wärmedämmung der Außenhülle, verwendeten verstärkt ökologisch vertretbare Materialien und konzentrierten sich auf moderne Techniken zur Wärmegewinnung, beispielsweise Wärmepumpen und die Neuentwicklung der kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung als Bausteine für eine mögliche Energieversorgung. Auf diesem Gebiet war und ist der serielle Fertigbau Vorreiter.

Auch durch den offensiveren Umgang mit dem Baustoff Holz, den es nun nicht mehr um jeden Preis zu verstecken galt, erschloss sich die Fertigbauindustrie neue Kundenschichten. Die Nachfrage von Typenhäusern mit veränderbarem Grundriss gegenüber starr vorgegebenen Maßen eines Kataloghauses war signifikant gestiegen, die hinzuwählbaren Elemente wurden in ihren Variationen immer zahlreicher – der Bauherr konnte sich fortan sein Haus nach dem Baukastenprinzip immer freier zusammenstellen.

## Boom seit den 1990er-Jahren

Vor allem für den Bereich des privaten Hausbaus stellten die politischen Ereignisse des „Wendejahrs“ 1989 eine entscheidende Wegmarke dar: Durch die verschwindend geringe Bedeutung des Eigenheimbaus in der DDR war bezüglich der Errichtung von Eigenheimen ein wahres Vakuum entstanden, das sich in den neuen Bundesländern in vollem Umfang ab 1994 zu nivellieren begann.

Ebenfalls im Jahr 1989 verpflichtete sich der BDF auf eigene qualitative Richtlinien und vergab fortan das Gütesiegel der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau (QDF). Mehr zur QDF und anderen Gütegemeinschaften im deutschen Fertigbau siehe die [Seiten 130 ff.](#)

Die Folgejahre bis zur Jahrtausendwende stellten eine Blütezeit dar. In den Jahren 1994 bis 1996 war ein Anstieg neu errichteter Einfamilienhäuser in Fertigbauweise um 12,5 Prozent zu verzeichnen – die Quote im Vergleich zu allen neu gebauten Einfamilienhäusern stieg um 1,5 auf 8,5 Prozent. Diese Tendenz setzte sich fort.

Unmittelbar nach Zusammenbruch des Ostblocks entstanden in den Ländern der ehemaligen DDR rasch Musterhauszentren. Auch der unbefangene Umgang der dortigen Bürger mit dem Thema Fertighausbau kann sicherlich als hilfreicher Faktor angesehen werden, der den Erfolg in den neuen Bundesländern begünstigte. Die Misserfolge der Branche in den ersten Jahrzehnten ihrer Entstehung hatten sie nicht mitbekommen.

## Entwicklung des Fertighaussegments ab den 1990er-Jahren

Zeitraum	Anteil neu errichteter Einfamilienhäuser	Anzahl Fertighäuser jährlich

<b>1990 - 1993</b>	7 %	7 000 - 8 000
<b>1994 - 1996</b>	8,50 %	9 000
<b>1997</b>	10,80 %	13 000
<b>1999</b>	13,50 %	18 686
<b>ab 2000</b>	14,30 %	circa 14 000
<b>2020</b>	22,20 %	23 545

**Quelle:** Statistisches Bundesamt, BDF

Als vorteilhaft kann auch die gesteigerte Zusammenarbeit der Fertigbauer mit Architekten und Designern gelten: Die Vielzahl an Entwürfen ließ Gedanken an Konformität und mangelnde Inspiration kaum noch aufkommen.

Zudem hatten **Ausbauhäuser** in unterschiedlichen Fertigungstiefen Konjunktur, da diese unterhalb einer vom Staat festgesetzten Grenze für finanzielle Fördermaßnahmen lagen und denjenigen Vergünstigungen zusicherten, die kostengünstig bauen wollten. Glückliche Umstände gingen also einher mit einer gestiegenen Flexibilität der Fertighausanbieter.

Die finanzielle Schwelle, sich ein Haus leisten zu können, bedeutete somit nicht länger eine unüberwindbare Hürde, da die Banken nun nur noch relativ geringe Kredite zur Verfügung stellen mussten.



### **Gütesiegel der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertig bau**

Inzwischen hat in der Branche eine Segmentierung in Hochpreis- und Niedrig- bis Mittelpreisstufe stattgefunden. Um unterschiedliche Produktlinien getrennt voneinander vermarkten zu können, gründeten größere Wettbewerber eigene Tochterunternehmen, die den verschiedenen Marken (aus unterschiedlichen Preissegmenten) ein eigenes Gesicht geben.

Baugestalterisch ist das **Pulldach** zum beliebten Standard geworden, und das aus gleich mehreren Gründen: Häuser mit Pulldach verfügen meist über Glasfronten an der Sonnenseite, während die reduzierte Dachfläche weit niedrigere Wärmeverluste sicherstellt. Außerdem bieten diese Häuser an jeder Stelle unter dem Dach eine angenehme Raumhöhe.



**Bauhaus trifft Pultdach: eine moderne Variation, in der auch Holz als Baustoff an der Fassade seinen Platz findet. Das Pultdach bietet bei passender Ausrichtung des Gebäudes reichlich Platz für sonnenenergetisch optimal nutzbare Flächen.**

In den letzten Jahren (2016–19) wollten die meisten wunschnmäßigen zukünftigen Immobilienbesitzer am liebsten eine Bestandsimmobilie kaufen (konstant gut zwei Millionen der Erwerbwilligen). Das Verhältnis unter den knapp zwei Millionen übrigen Käufern fällt interessant aus: Nur etwa ein Drittel könnte sich vorstellen, einen in traditioneller Bauweise errichteten Neubau zu kaufen, auf jedes dieser Häuser entfielen also zwei potenzielle Fertighäuser.

Wer bau- beziehungsweise erwerbwillig ist, hat noch nicht zwangsläufig sein Haus gebaut, und so tut sich zwischen Theorie und Praxis noch ein Graben auf, der sich jedoch zusehends schmälert. Allein im Lauf der letzten fünf Jahre (2015 – 2020) stieg der prozentuale Fertigbauanteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Spitzenbundesländern im Süden nahezu sprunghaft an – in

Baden-Württemberg und Hessen um knapp 10 Prozent und in Bayern um fast 6 Prozent –, wobei der dortige Anteil am Gesamtmarkt traditionell stark ist: In Bayern und Rheinland-Pfalz entsteht jedes vierte neugebaute Haus aus Fertigteilen, in Hessen jedes dritte und in Baden-Württemberg steuert man stramm auf jedes zweite Haus zu (knapp 40 Prozent im Jahr 2020). Im bundesdeutschen Durchschnitt entstand im Jahr 2019 jedes fünfte Haus im Fertigbau.

Diesen Zahlen lässt sich unweigerlich ein verstärktes Bewusstsein für Nachhaltigkeit auch beim Thema Bauen ablesen, weshalb es kaum verwundert, dass die Fertigbaubranche mit ihrem Fokus auf den nachwachsenden Baurohstoff Holz seit 2014 noch einmal einen deutlichen Wachstumsschub erlebt hat. Im Jahr 2019 kratzte das gesamte Genehmigungsvolumen der im Fertigteilbau erstellten Gebäude schon an der 20-Milliarden-Euro-Grenze, die inzwischen klar gerissen wurde.

Nimmt man heute die Sparte insgesamt in den Blick, überrascht es kaum, wie groß sowohl die stilistische als auch die funktionale Nähe zur Bauhaus-Architektur überhaupt oder noch immer ist: Der nachwachsende Baustoff Holz bildet die Grundlage für individuelle wie architektonisch klare und zugleich vielfältige Häusertypen, die dank der industriellen Vorproduktion zeitökonomisch und flexibel an der Baustelle montiert werden können.

# KLEINE HÄUSERTYPOLOGIE

---

Wer sich heute ernsthaft mit dem Gedanken an den Erwerb eines Fertighauses trägt, muss sich zwangsläufig auch damit auseinandersetzen, dass er inzwischen die Qual der Wahl hat: Die Eintönigkeit aus den Zeiten, als der Fertighausbau noch in den Kinderschuhen steckte, ist längst passé. Schon bei der ersten Sondierung des Angebots fühlt sich der zukünftige Bauherr auf eine Reise durch deutsche Landen und sogar darüber hinaus versetzt, denn mittlerweile sind die schon von außen erkennbare Formensprache und Materialvielfalt derart riesig, dass sich der Fertigbau im Vergleich zum konventionellen Bauen Stein auf Stein im Hinblick auf die Möglichkeit der Entwürfe nichts mehr nimmt und sogar richtiggehend emanzipiert hat. Einige der häufigsten, bei den unterschiedlichen Anbietern immer wieder auftauchenden Häusertypen seien hier exemplarisch vorgestellt. Neben der ganz groben Einteilung in Einfamilien-, Doppel- beziehungsweise Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die zwar funktional selbsterklärend sind, aber noch wenig über die äußere Erscheinungsform verraten, gibt es eine Reihe von gängigen Kategorien, die aussagekräftiger sind.

## **Der Bungalow**

Der ursprünglichen Wortbedeutung nach bezeichnet das Wort **Bungalow** im Hindi etwas, das zur Region Bengalen gehört. Es bezog sich auf Häuser nach bengalischer Bauart. Die damaligen britischen Kolonialmächte nahmen sich im 17. Jahrhundert den Gebäudetyp zum Vorbild, um eigene

Behausungen nach demselben Muster zu errichten, wodurch der Bungalow sich als Konstruktionsform über seine regionalen Grenzen hinaus verbreitete. Fälschlicherweise werden Bauten dieses Typs heute oft nur dann als „Bungalow“ verstanden, wenn sie ein Flachdach haben. Dabei stellt die Eingeschossigkeit das herausragende Merkmal dar, denn neben dem weitverbreiteten Flachdach können Bungalows sehr wohl mit einem Satteldach oder sogar Walmdach ausgestattet sein – ein Bungalow muss also kein Flachdachhaus sein.

Die in den USA seit jeher beliebte Hausform erlangte in Deutschland in den 1960er-Jahren den Höhepunkt ihrer Popularität. Berühmtestes Beispiel ist wohl der 1963 von Architekt und Designer Sep (Franz Josef) Ruf ins Werk gesetzte Kanzlerbungalow in Bonn, der seit 2001 unter Denkmalschutz steht. Im Fertighaussegment ist der Bungalow kaum mehr wegzudenken und ein echter Klassiker geworden, der seit über 50 Jahren in den Portfolios der verschiedenen Anbieter zu finden ist. Die heute noch gebauten Varianten sind zu unterscheiden nach Flachdach- oder Walmdachbungalow und in ihrer Anordnung nach Winkel-, Reihen- beziehungsweise Ketten- und Atrium-Bungalow. Als charakteristisches Merkmal darf eine breite umlaufende Veranda nicht fehlen.



**Bungalow nach traditioneller Definition mit Flachdach**