

TOBIAS BEULER



**BAU  
KEINEN  
SCHEISS**

FBV

So planst und baust  
du dein Traumhaus

Tobias Beuler

# **BAU KEINEN SCHEISS**

So planst und baust du dein Traumhaus



TOBIAS BEULER

**BAU  
KEINEN  
SCHEISS**

FBV

So planst und baust  
du dein Traumhaus

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.de> abrufbar.

### **Für Fragen und Anregungen**

[info@m-vg.de](mailto:info@m-vg.de)

### **Wichtiger Hinweis**

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wurde auf eine genderspezifische Schreibweise sowie eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

Originalausgabe

1. Auflage 2024

© 2024 by Finanzbuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Türkenstraße 89

80799 München

Tel.: 089 651285-0

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Wir behalten uns die Nutzung unserer Inhalte für Text und Data Mining im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor.

Die im Buch veröffentlichten Ratschläge wurden von Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden. Ebenso ist die Haftung des Verfassers beziehungsweise des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen.

Redaktion: Ulrich Wille

Korrekturat: Anke Schenker

Umschlaggestaltung: Marc-Torben Fischer

Umschlagabbildung: Adobe Stock

Umschlagfoto Autor: Steffen Roth

Satz: Daniel Förster

Druck: CPI books GmbH, Leck

Printed in Germany

ISBN Print 978-3-95972-796-9

ISBN E-Book (PDF) 978-3-98609-554-3

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-98609-553-6



Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

**[www.finanzbuchverlag.de](http://www.finanzbuchverlag.de)**

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter [www.m-vg.de](http://www.m-vg.de)

*Für Charlie*



# Inhalt

<b>1. Im Traum gesehen, das Haus am See! .....</b>	<b>11</b>
Fehler werden passieren – das ist okay .....	12
Sie sind die einzigen Anfänger .....	14
Sie sind mit Ihrem Traum nicht allein .....	16
Es gibt handfeste Gründe für die eigenen vier Wände .....	17
Traum oder Albtraum – der eigene Plan macht den Unterschied! .....	18
Werden Sie Prozesseigner Ihres Baus .....	22
Sind Hausbaufirmen böse? .....	23
Neu bauen oder Bestandsimmobilie kaufen? .....	25
Sanierung oder Neubau – keine philosophische Frage .....	32
Träume mit Plan nennt man »Ziel« .....	34
Bauherren können mitunter schnell 100.000 Euro und mehr sparen .....	41
Eins ist sicher: Sie bauen keinen Durchschnitt .....	46
Ist Ihr Traum Durchschnitt? .....	49
Mit eigenen Zahlen rechnen .....	50
Investition und Rendite .....	51
Die emotionale Rendite .....	53
Der emotionale Zins .....	54
<b>2. Die größte Einmalinvestition im Leben .....</b>	<b>59</b>
Wir müssen (auch) über Geld sprechen .....	59
Die finanzielle Rendite ist lukrativ .....	62
Eigentum verpflichtet .....	63

### **3. Sie brauchen einen eigenen Plan! . . . . . 67**

Kennen Sie möglichst immer die Konsequenzen Ihrer Entscheidungen! . . . . .	68
Die Herausforderungen der Inspirationsphase . . . . .	69
Es wird schnell konkreter: Wer A sagt, muss auch B sagen! . . . . .	71
Samstag, 14:35 Uhr, Musterhauspark . . . . .	73
Der begehbbare Traum . . . . .	74
Tritt ein, bring Geld herein . . . . .	76
Fertig. Haus. . . . .	78
Fertighäuser berühren die Individualität Ihres Traums . . . . .	80
Bauen Sie Standard, aber planen Sie Ihr Ding . . . . .	82
Verträge sollten schon dreimal nicht »Standard« sein . . . . .	84
Wie der Hausverkäufer Ihr Haus bauen würde . . . . .	86
Wie Sie Ihr Haus bauen sollten . . . . .	89
Lassen Sie sich nicht zu früh »vom Markt holen« . . . . .	90
Wer »all-in« geht, muss sich sicher sein . . . . .	92
Der versprochene »Standard« hat meist eine äußerst kurze Halbwertszeit . . . . .	93
Das macht man halt so . . . . .	95

### **4. Die richtige Reihenfolge der wichtigen Entscheidungen . . . 97**

Erst das Grundstück, dann das Haus . . . . .	97
First things first: Auch vermeintliche Details sind besser früher als später zu klären . . . . .	99
Hinterfragen Sie immer wieder den Plan . . . . .	101
Grotesk: Erst kaufen, dann Finanzierung prüfen . . . . .	101
Eigene Formulierungen im Vertrag . . . . .	105
Vorwärts immer, rückwärts nimmer . . . . .	108
Die Point-of-no-Return-Strategie . . . . .	110
Der Finanzierungsrahmen . . . . .	112

Reden Sie nicht so viel über Geld .....	114
Das Grundstück .....	115
Der eigene Claim! .....	117
Hausplanung und Bodengutachten .....	119
Planen Sie Ihr (!) Haus .....	122
Die Baufirma anfragen .....	123
Alle Angebote am eigenen Plan abgleichen .....	125
Niemand baut Standard .....	127
Die Architektenplanung .....	129
Keller und Bodenplatte .....	133
Auf zur Baufirma .....	134
<b>5. Endlich, der Vertrag! .....</b>	<b>139</b>
Finale Finanzierung .....	145
Die Architektenplanung der Baufirma ist nun einfacher und klarer .....	146
Betreten des Rasens verboten .....	147
Bezahlen Sie nicht für die Löcher .....	149
Die Bauherren tragen oft die letzte Verantwortung .....	154
Wer an der Grube gräbt, ist Bauunternehmer? .....	155
Wer die richtigen Fragen stellt, bekommt die richtigen Antworten .....	158
<b>6. Verhandeln wie ein Großer .....</b>	<b>161</b>
Machen Sie Angebote vergleichbar .....	162
Vertrag kommt von Verträgen? .....	163
Vertrag kommt von Verhandeln! .....	164
Zeit ist Geld .....	178
Machen Sie sich positiven Stress .....	180

<b>7. Baukostenplanung und Kostenübersicht</b>	<b>185</b>
Kosten und Wünsche unter einem Dach	187
Es gibt keinen Plan für jedes Objekt	188
Der Baukostenplan	189
Budgetplanung	192
Kauf des Grundstücks	195
Planung und Vorbereitung des Baus	202
Fertigkeller und Bodenplatte	210
Vertragsinhalt und die konkreten Kosten	226
Baunebenkosten	237
Sonstige Wünsche und ihre Kosten	250
<b>8. Einsparpotenzial</b>	<b>257</b>
<b>Ressourcen zum Buch</b>	<b>263</b>
<b>Dank</b>	<b>265</b>
<b>Anmerkungen</b>	<b>267</b>

# 1.

## Im Traum gesehen, das Haus am See!

**T**räumen Sie auch vom Haus?

Die deutliche Mehrheit der Menschen in Deutschland, Österreich und der Schweiz träumt jedenfalls von einem eigenen Haus in guter Lage, gerade so, wie der Musiker Peter Fox einst seine Vorstellung vom »Haus am See« besungen hat.

Bei Peter Fox befindet sich das Haus »am Ende der Straße« und bezieht sich dabei allerdings potenziell auch auf den Umstand, dass es ein langer und unter Umständen beschwerlicher Weg zum eigenen Haus ist, der ein hohes Investment an Geld, Mut und Vorbereitung voraussetzt. Das mag wohl der Grund sein, warum er nicht noch öfter verwirklicht wird.

Seit vielen Jahren begleite ich Bauherren dabei, diesen Traum zu planen, und weiß daher, dass es keine kleine Aufgabe ist, die eigenen Ideen auch mit einem funktionierenden Plan zu hinterlegen und diesen dann noch sicher in die Tat umzusetzen. Die Sorge ist groß, dass die falschen Entscheidungen getroffen werden oder dass höchstens die zweitbeste Lösung für den großen Traum gewählt wird.

Das motiviert mich immer wieder zu zeigen, dass es absolut machbar ist, seinen Traum vom Haus in die Tat umzusetzen, ohne allzu viele Konzessionen machen zu müssen und ohne lauter Fehler zu begehen. Es lässt sich auch heute noch einiges an Budget einsparen und viel Stress vermeiden, wenn Bauherren nach Plan vorgehen.

Sorgen wir deshalb dafür, dass es kein allzu holpriger Weg für Sie als angehende Bauherren wird, wenn Sie auch Pläne schmieden, ins »Haus am See« zu kommen.

Für sehr viele Menschen ist das eigene Haus nämlich auch ein extrem positiv besetzter Fixpunkt einer erfüllten Lebensgestaltung. Da sind sich plötzlich sogar Hip-Hopper und Normalos ganz nah.

## **Fehler werden passieren – das ist okay**

Für viele Menschen ist der Traum vom Eigenheim klarer Teil der Zukunftsplanung. Sie denken dabei an Sicherheit, Freiheit und Selbstbestimmung. Und wer will schon an Sachmängelhaftung, Beweislastumkehr und jahrelange Lüftungsprotokolle denken, wenn er erst einmal endlich im trauten Heim wohnt?

Weil das Haus die größte Einmalinvestition im Leben ist, sind Bauherren fast immer die einzigen Anfänger auf der Baustelle. Und wenn sie keinen eigenen Plan verfolgen, benehmen sie sich auch so.

Baupartner, Handwerker und Hausbauunternehmen wissen hingegen genau, welchen Plan sie immer wieder verfolgen, wenn sie mal wieder ein Haus verkaufen, planen oder bauen – ihren Plan. Die Bauherren tun fast alles, was mit der Planung und Umsetzung ihres Traums zusammenhängt, immer zum ersten Mal. Das öffnet Tür und Tor für Missverständnisse und Fehleinschätzungen.

Das sollte aber nicht dazu führen, dass Bauherren sich sorgen, dass ein eigenes Haus als Aufgabe für sie »eine Nummer zu groß« sein könnte. Es lohnt sich sogar sehr, optimistisch und neugierig in die ganze Sache zu starten – nur eben mit Plan.

Bauherren können ihren eigenen Plan sicher umsetzen, wenn sie wissen, worauf es ankommt, wann sie ihre Ziele auch einmal mit etwas Nachdruck durchsetzen müssen und welche Konsequenzen ihre Entscheidungen haben. Dann ist ihr Plan, das Projekt Eigenheim, zwar immer noch komplex, weil recht viele Entscheidungen zu treffen sein werden, aber gar nicht kompliziert.

Doch offensichtlich planen einige Bauherren ihr Haus nicht zu Ende oder treffen auf unerwartete Herausforderungen. Unter anderem aufgrund dessen kommt es bei etlichen Investitionen während des Baus und im Nachhinein zu bösen Überraschungen.

So hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. in den Jahren 2017 bis 2019 einmal Prüfberichte von Bausachverständigen für Ein-

familienhäuser statistisch erfasst und ausgewertet, was denn während des Baus und danach an Baumängeln aufgefallen ist:

»Die bittere Bilanz: Ein fehlerfrei gebautes Haus scheint die große Ausnahme zu sein. Ein Drittel aller Sanitärarbeiten, ein Drittel aller Heizungseinbauten, ein gutes Viertel aller Elektroinstallationen [...] waren fehlerhaft.«<sup>1</sup> Damit ist sie bereits umschrieben, die große Sorge vieler angehender Bauherren.

Wenn solche Fehler auftreten, hat das selbstverständlich einen Einfluss auf die Kalkulation des ganzen Projekts, das damit erheblich teurer werden kann als eigentlich geplant. Der zitierte Bericht weist auf massive mögliche Folgeschäden hin, die keine Seltenheit sind: »In den Rohbauten gab es in 32 Prozent der Fälle Probleme mit den Wänden – sei es, dass Maße nicht eingehalten, falsche Baustoffe eingesetzt wurden oder falsch gedämmt wurde.«<sup>2</sup> Und bei den Wänden hört es nicht auf.

Auch die Erfahrung meines Teams weist darauf hin, dass in einer nennenswerten Zahl von Bauprojekten Schaden entstehen kann, der mehr ist als ein optischer Mangel. Folgeschäden im fünfstelligen Bereich sind keine Seltenheit. Auch das hat die Studie abseits unserer Erfahrungen erfasst:

»In dem Bauschadensbericht nannten die Sachverständigen für 58 Prozent der begutachteten Fälle einen Schaden von bis zu 5.000 Euro pro Haus. Bei fast 40 Prozent bewegten sich die Kosten für die Fehlerbehebung zwischen 5.000 und 50.000 Euro. In 7 Prozent der Fälle gingen die Schäden über einen Wert von 50.000 Euro hinaus.«

Häufig genug ist dabei Kern des Problems, dass ein Baumangel nicht sofort auffällt, für den Laien nicht immer ersichtlich ist und manchmal erst nach Jahren seine bitteren Konsequenzen zeigt.

Auch ist es häufig nicht so einfach, der Baufirma dann ihr Versäumnis beim Bau nachzuweisen. Wie wollen Sie nach Jahren feststellen, wie die Feuchtigkeit in Ihr Haus gekommen ist? Hat die Baufirma etwas falsch eingebaut, bei der Isolierung und Abdichtung geschlüdert oder haben Sie etwa falsch gelüftet?

Und der Bericht lässt daher einen interessanten Hinweis folgen, den ich an dieser Stelle fett unterstreichen möchte: »Die Fehlerfolgekosten lägen sicherlich höher, wenn die Mängel nicht rechtzeitig durch die Sachverständigen erkannt worden wären.«<sup>3</sup> Viele Baumängel bleiben noch weiter

unentdeckt und sorgen vielleicht erst Jahre später für ungewollte Aufmerksamkeit, wenn nicht auf manche Dinge ein kritisches Auge fällt.

Es lohnt sich also für Bauherren, eine eigene Idee zu entwickeln, wie das eigene Haus geplant und die Einhaltung der eigenen Ziele durch alle beteiligten Partner sichergestellt werden kann. Und womöglich ist es auch hilfreich, sich an der einen oder anderen Stelle Hilfe zu suchen und einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.

Was bedeutet in diesem Zusammenhang denn dann »eigene Idee«?

An einigen wenigen neuralgischen Punkten ist die eigene Übersicht der wichtigen und folgenschweren Entscheidungen sogar extrem wichtig, weil dann der wichtige und wertvolle Rat eines Experten an den entscheidenden Stellen eingeholt werden kann. Das spart auch schon wieder Geld und Nerven.

Das wiederum funktioniert besonders gut, wenn zukünftige Hausbesitzer wissen, wann sie besonders aufmerksam sein müssen und ein eigenes Bauchgefühl entwickeln, was wichtig ist und später wichtig sein wird. Es funktioniert am besten, wenn sie sich nicht wie Anfänger verhalten.

## **Sie sind die einzigen Anfänger**

Bauherren tun genau das, was sie hier als ihren Traum planen, in aller Regel zum allerersten Mal. Und sie sind dabei darauf angewiesen, ihrer Intuition zu folgen, wenn sie keinen klaren und geprüften Plan verfolgen. Die Intuition ist aber nicht immer automatisch der beste Ratgeber und aus diesem Grund wird das vorliegende Buch Ihre Intuition und Ihr Bauchgefühl für das eigene Bauprojekt auf sichere Füße stellen.

Das bezieht sich beispielsweise auf die Kommunikation mit all Ihren Partnern am Bau. Um dafür gleich zu Beginn einmal zu sensibilisieren, fällt mir immer das wunderbare Wörtchen »bauseits« ein.

Dieses kleine Wort ist in vielen Baubeschreibungen etabliert und versteht in bezeichnender Weise seine eigentliche Bedeutung, weil es intuitiv etwas zu bedeuten scheint. Bauherren gehen beim Lesen dieses Begriffs allzu häufig einfach darüber hinweg und folgen ihrer Intuition.

Stellen Sie sich vor, Sie bekommen ein Angebot vorgelegt, in dem sinngemäß steht: »Material und Verlegung der Fußböden über Fußbodenheizung wie in der Baubeschreibung. Die Fußbodenleisten werden bauseits

angebracht.« Für den Laien klingt das so, als würde hier zweimal der gleiche Umstand erklärt. Die Fußböden sind Teil des Projekts und die Fußbodenleisten werden auch im Rahmen des Baus des Hauses eingebaut.

Das Wort »bauseits« bedeutet in der Übersetzung allerdings nichts anderes als »nicht inkludiert«. Damit rechnet der Laie wahrscheinlich nun wirklich nicht und muss hinterher sehen, wo die Fußbodenleisten herkommen.

Ein wenig wird es also in diesem Buch auch darum gehen, einen eigenen Duden für angehende Bauherren zu entwickeln: »Deutsch – Baustelle, Baustelle – Deutsch«.

Und die eigene Intuition kann regelmäßig und viel grundlegender falsche Ableitungen nahelegen. Eine der ersten Fragen, die sich den Bauherren ja stellt, ist die Entscheidung, wie denn später das Haus aufgebaut werden soll: als Fertighaus oder vielleicht als Stein auf Stein gemauertes Bauwerk?

Viele Überlegungen spielen in diese Entscheidung hinein, wie die mögliche Bauzeit, die Auswahl von guten Anbietern und beispielsweise auch der spätere Wert des Hauses. Dabei sagt die Intuition beispielsweise, dass ein Fertighaus in der Regel später einen niedrigeren Wiederverkaufswert hat, was vielleicht einmal spannend wird, wenn das Haus gegen eine kleinere Wohnung fürs Altenteil eingetauscht werden soll.

Jedoch ist es bei Fertighäusern so, dass sie in der Regel sogar einen besseren Wiederverkaufswert erreichen, beispielsweise auch, weil hier bei den »guten Anbietern« Aspekte der Wohngesundheit und Bauökologie leichter eingehalten und umgesetzt werden können als bei manchem »Massivhaus«, das heutige Dämmstandards durch viel Kunststoff und Styropor einzuhalten versucht.

Die Zahlen der Energieeffizienz sind jedoch vermutlich in der Zukunft eine Frage von Interessenten für ein Haus und damit ein wertbestimmender Faktor. Damit rechnet aber insgesamt kaum ein Bauherr und macht sich auch wenig Gedanken darüber, ob wohngesundes Bauen bei Fertighäusern günstiger umzusetzen ist. Die Intuition sagt vermutlich das Gegenteil. In der Realität ist es häufig genau so.

Aus diesem Grund trauen wir der eigenen Intuition nur bedingt und schaffen lieber die Grundlage für ein sicheres Verständnis und Bauchgefühl.

## Sie sind mit Ihrem Traum nicht allein

Wie verbreitet ist dieser Traum vom Eigenheim eigentlich und auf welche Wünsche stützt er sich?

Im »Mieterland Nummer eins« in der EU (nämlich Deutschland) sind knapp über 50 Prozent der Bevölkerung in einer Mietwohnung zu Hause, der Rest wohnt immerhin schon im Eigenheim.

Allerdings sind damit andersherum eben auch nur etwa 50 Prozent der Deutschen Eigentümer einer Immobilie, und das lässt Deutschland im internationalen Vergleich weit abgeschlagen dastehen. In Bezug auf die sogenannte »Eigenheimquote« ist Deutschland gar einsames Schlusslicht in Europa.

Die Frage ist: Wollen die das so oder ist es der lange Weg zum Haus am See, der sie abhält, ihren Traum zu leben?

Der Blick auf die reinen Zahlen gibt eine Antwort: Längst nicht immer ist das Schicksal frei gewählt, der Wunsch ist ein anderer!

Drei Viertel der Mieterinnen und Mieter in Deutschland wünschen sich im Ergebnis einer Studie sehr wohl, eine eigene Immobilie zu besitzen. Nur rund 14 Prozent der Bevölkerung möchten ausdrücklich weiterhin zur Miete wohnen und finden das wunderbar so, wie es ist. Der Rest wohnt, wie er wohnt, wohl eher aus pragmatischen Gründen.<sup>4</sup>

Man kann also sagen: Mindestens sieben von acht Deutschen träumen oder leben den Traum vom Eigenheim. Damit gehört das eigene Haus zu den sehr konsensfähigen großen Zielen eines erfüllten Lebens.<sup>5</sup> Dafür sind die zukünftigen Bauherren bereit, Zeit, Geld und Energie zu investieren.

Rund 24 Prozent der Mieter in Deutschland unter 50 Jahren krepeln auch jetzt schon ziemlich konkret die Ärmel hoch und planen den Erwerb von Wohneigentum, weil sie ihren Traum nun endlich Realität werden lassen wollen! Sie halten diesen Schritt für erstrebenswert, strengen sich an, ihn in die Tat umzusetzen, und fragen sich, wie das am besten gelingen kann.

Mit diesem Wunsch sind die deutschen Mieter dabei auch international nicht allein.

In Österreich erklären laut einer dort groß angelegten Studie 64 Prozent der Mieter, dass sie gerne in Eigentum leben wollen. 53 Prozent der Bevölkerung leben bereits in einem solchen selbst besessenen Haus oder

einer Wohnung, relativ gesehen also ein paar mehr als in Deutschland. Der Rest träumt auch hier noch weiter. Auch die Österreicher zieht es deutlich ins Eigenheim.

Viele, auch internationale, Studien werfen ein klares Schlaglicht auf die sehr guten Gründe, aus der Mietwohnung rauszuwollen, die auch sehr gut Ihre Gründe als Leser sein können: Die Österreicherinnen und Österreicher geben im Rahmen der zitierten Studie beispielsweise eine Erklärung ab, warum sie lieber in einem eigenen Heim leben würden.

## **Es gibt handfeste Gründe für die eigenen vier Wände**

91 Prozent der Befragten stimmen der Aussage zu, dass Immobilien »eine wertbeständige Anlage für die Zukunft« seien. Sie wollen also Eigentum aufbauen.

Fast ebenso beeindruckende 80 Prozent der befragten Österreicher meinen, dass sie dann »eine Sorge weniger haben, wenn die Wohnung oder das Haus abbezahlt ist«. Sie suchen nach Sicherheit.

Und immer noch 76 Prozent »zahlen lieber die Kreditrate als eine Miete, damit das Haus oder die Wohnung irgendwann ihnen gehört«. Sie streben nach Freiheit und Unabhängigkeit.

Und besonders ausgeprägt ist bei unseren südlichen Nachbarn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden im Kreis der Familien.<sup>6</sup> 72 Prozent derer, die eine junge Familie haben, wollen den Traum erreichen.

Die Tatsache, dass die Familien besonders stark vom eigenen Zuhause träumen, haben die Österreicher dabei sicher nicht allein gepachtet. Und auch die genannten Gründe dafür sind bestimmt auf einer breiten Basis anschlussfähig. Daher bin ich sicher, mit diesen Zielen auch bei Ihnen als zukünftige Bauherren offene Haustüren einzurennen.

Und in der Schweiz? Dort leben etwas über 35 Prozent der Privathaushalte in einem Wohneigentum, wobei wiederum nur jedes zweite davon ein Einfamilienhaus ist.

Laut der »Wohnraumstudie« aus diesem Land wünschen sich auch dort rund zwei Drittel der in Mieterschaft lebenden Personen, irgendwann ein Wohneigentum besitzen zu können.<sup>7</sup> Natürlich auch dort aus guten Gründen, nämlich mit dem Blick auf günstigere Wohnkosten (47 Prozent),

mehr individuellen Gestaltungsfreiraum (39 Prozent) und eine mögliche Absicherung im Alter (38 Prozent).<sup>8</sup>

Die Verhältnisse und die Wünsche sind also im DACH-Raum ziemlich vergleichbar. Und sie beweisen jeweils eine hohe Einigkeit der Bevölkerung darin, das eigene Haus zu einer Säule des eigenen Traums von der Zukunft zu erklären. Es spricht viel dafür, dieses Ziel zum Gelingen zu bringen!

## **Traum oder Albtraum – der eigene Plan macht den Unterschied!**

Allerdings ist der Bau des eigenen Hauses auch eine außergewöhnlich große Aufgabe, egal, von welcher Seite Sie dabei gerade auf die Alpen schauen. Das ist sicherlich einer der Hauptgründe dafür, dass ihn nicht jeder umsetzen kann.

Wer davon träumt, nimmt sich deshalb meistens vor, diesen Traum nur einmal wahr werden zu lassen, und empfindet ihn auch als große Aufgabe. Das eigene Haus ist fast immer die größte Einmalinvestition eines ganzen Lebens. Es soll auch – nicht nur deshalb – nur einmal gebaut werden.

Ein gesunder Respekt vor der Größe der Aufgabe ist gerechtfertigt. Schließlich zeichnet sich der Traum vom Eigenheim durch einige besondere Merkmale aus. Neben dem lieben Geld ist das unter anderem die Tatsache, dass ein Hausbau mit allen notwendigen Entscheidungen fast bespielloos komplex ist, auch wenn er gar nicht kompliziert sein muss.

Es gilt, eine Menge an folgenreichen Entscheidungen zu treffen, die in einer langen Kette teils hintereinander, teils parallel zu treffen sind und deren Auswirkungen im System der notwendigen Weichenstellungen Anfänger und Nicht-Profis häufig gar nicht abschätzen können.

Wie realistisch ist es, dass eine etwas schief gegossene Bodenplatte oder ein nach »DIN« immer noch ausreichend gerade gemauerter Keller, den Bauherren so errichten lassen und dann im Übergabeprotokoll als »einwandfrei« freizeichnen, später Schwierigkeiten bereitet, den Kamin bis zum Dach standardmäßig günstig und im Rahmen der Kalkulation zu mauern?

Über die womöglich folgenschweren Zusammenhänge zwischen der Kellerdecke eines Hauses und dem Schornstein auf dem Dach denken

Mieter nie nach, warum auch? Angehende Hausbesitzer allerdings auch selten ...

Wer vor solchen Aufgaben und Entscheidungen zum ersten Mal mit Zollstock und Wasserwaage in der Hand bei der selbst durchgeführten Rohbaukontrolle steht, fragt sich dann plötzlich: Sollen wir da im Rahmen des Abnahmeprotokolls jetzt auf Nachbesserung drängen? Oder mit den Schultern zucken? Ist das berühmte »Maurermaß«, eine Daumenbreite Toleranz, bei der Bauabnahme vollkommen ausreichend, weil es später eh egal ist? Nie gemacht, nie darüber nachgedacht.

»Ein Millimeter ist kein Maß am Bau«, sagen die Handwerker ... »Ist das ein Problem?«, fragen sich die Bauherren ...

Oder kommt da noch ein dickes Ende? Irgendwoher kommen die Gruselgeschichten arrivierter Hausbesitzer ja, die manchmal erzählt werden.

»Unterschreiben Sie doch bitte jetzt erst mal hier für die Abnahme der Bodenplatte, damit der Fahrer den Betonmischer von der Baustelle bekommt, wir haben schon 19 Uhr und alle wollen nach Hause ...« – Ja?! Nein?! ...

Weiß nicht ...!

Wer ihn träumt, fürchtet, bei der Umsetzung des großen Traums Fehler zu machen. Es könnte sein, dass falsche Entscheidungen getroffen werden, die die bestmögliche Umsetzung verhindern. Diese Verunsicherung kann auch früh im Projekt einsetzen und den Respekt vor der eigenen Courage, so groß zu denken, befeuern.

Es kann schon eine beeindruckende Aufgabe sein, die eigenen Ideen irgendwann überhaupt mal verbindlich auf Papier zu planen, mit Baufirmen zu diskutieren, aus Katalogen auszuwählen, mit Angeboten und Vertragsentwürfen, Bauplänen und Baubeschreibungen zu vergleichen, final als beste Lösung festzulegen und dann zu beauftragen, damit sie gebaut werden.

Aber das ist auch eine tolle Aufgabe!

Es gilt, Partner vom Architekten über die Baufirma bis hin zum einzelnen Handwerker auszuwählen, zwischen verschiedensten Optionen von der Wahl des Kellers über die Materialien des Hauses bis zur Tapete zu entscheiden, Soll- und Ist-Zustände ins Verhältnis zu setzen und an vielen entscheidenden Punkten zu sagen:

Ja, so will ich das haben!

Ja, das unterschreibe ich!

Ja, das ist gut so!

Wenn das alles gut klappt, kann es eine wahre Freude sein, die Pinterest-Ideen der ersten Inspirationsphase Gestalt werden zu sehen, die Pläne des Architekten endlich in der dritten Dimension anzufassen und auf dem eigenen Grundstück am Morgen des »ersten Spatenstichs« – empfehlenswerter ist sicher ein Bagger – den neuen Tag zu riechen und zu wissen, dass hier, genau an dieser Stelle, in sechs Monaten das geöffnete Küchenfenster den gleichen Blick ins Grüne bietet.

Und es gibt beste Gründe, optimistisch in die Sache zu gehen und gewissen Prozessen zu vertrauen.

Denn Schwierigkeiten mit all diesen Aufgaben werden nur jene Bauherren bekommen, die sich nicht klarmachen, dass sie in dem ganzen Business die einzigen blutigen Anfänger sind. Herausfordernd wird es nur für jene, die Schritte übersehen, die wirklich folgenschwere Konsequenzen im Guten wie im Schlechten nach sich ziehen.

Ich behaupte mal etwas, ohne es valide statistisch erfasst zu haben: 99 Prozent aller unangenehmen Herausforderungen, Fehler und Mängel am Bau haben eine lange Geschichte und sind in ihrer Entstehung und Lösung nicht von einer mangelhaften Planung zu trennen. Daher ist es wichtig, sich in der Planungsphase auf die Konsequenzen der eigenen Entscheidungen zu konzentrieren und diese zu sehen. Die gute Nachricht: Das ist gut möglich!

Das eigene Haus zu bauen ist, wie Tetris zu spielen. Werden dort am Beginn gleich einmal Fehler gemacht und Ungenauigkeiten eingebaut, werden die Steine nicht vorausschauend kombiniert, dann wird es später schwierig, mit den Konsequenzen Schritt zu halten. Dann rauschen immer schneller immer neue Aufgaben auf das Spielfeld herunter und »Game over« droht. Doch dieses Spiel ist gut zu gewinnen, wenn am Beginn eine gewisse Sorgfalt herrscht.

Es bleiben trotzdem Sorgen, wenn die Aufgabe kein Spiel mehr ist: Schon aufgrund der mangelnden Erfahrung könnte den angehenden Bauherren an mancher Stelle die nötige Übersicht entgleiten. Es könnte bei alledem auf die falschen Partner gesetzt werden, die die Bauherren womöglich noch über den Leisten ziehen. Und manche Leistung könnte schlecht oder viel zu teuer eingekauft werden.

Alle anderen Beteiligten haben ihren Anteil an der gesamten Leistung im Zweifel schon Hunderte Male erbracht und wissen genau, was sie tun. Der Maurer wird die Wand auch mit einer Hand auf den Rücken gefesselt noch beeindruckend schnell hochziehen, der Dachdecker die Ziegel wie immer zum Kollegen fliegen lassen und der Badbauer die Silikonfuge mit dem dicken Daumen normgerecht ziehen, wo der ambitionierte Selbstausbauer nach 3 Metern Fuge und einem Spätnachmittag im Halbdunkel der Baustrahler bereits den halben Fliesenspiegel grob »individualisiert« hätte.

Für die Baupartner ist alles Standard.

Die Hausbaufirma hat nicht nur beim eigentlichen Bau in besonderem Maße Prozesse standardisiert und macht ganz vieles »immer so«. Nicht zuletzt deswegen entscheiden sich Bauherren ja für diese erfahrenen Firmen mit Sparpotenzial durch Standardisierung. Die Abläufe bei einem Hausprojekt sind insbesondere für die, die keine blutigen Anfänger in diesem Spiel sind, vollkommen normal und die »machen das immer so«.

Vielleicht ließe sich mit mehr Erfahrung, mehr Übersicht und eigener Expertise alles viel schneller, einfacher und günstiger bauen – und würde dennoch besser werden? Wer das erste eigene Haus baut, fürchtet sich – nicht ganz zu Unrecht – oft vor dem eigenen Anfängersein.

Angehende Bauherren fragen sich daher auch: Was muss geschehen, damit der Traum vom eigenen Haus möglichst stressfrei und ohne große Herausforderungen in die Realität umgesetzt werden kann? Worauf ist zu achten, damit Fehler vermieden werden, die das ganze Projekt gefährden können? Was sind die wichtigsten Meilensteine und wo gibt es guten Rat?

Die Befürchtungen und Ideen, was beim eigenen Haus alles schiefgehen könnte, sind genauso vielfältig wie die Vorstellungen von seiner Umsetzung.

Schon weil nicht ganz klar ist, an was alles zu denken ist, werden einige wichtige Teile übersehen und von anderen entschieden, manche Entscheidung dann deshalb falsch getroffen oder aus der Not nicht die beste Lösung erreicht.

Um dieser Sorge adäquat zu begegnen, gilt es also, einen eigenen funktionierenden und dabei überschaubaren Plan zu entwickeln, für eine Sache, die man noch nie gemacht hat. Dieser eigene Plan erst macht den Unterschied!

Denn all das lässt sich lösen: Die Möglichkeit, den Weg zum Eigenheim mit einem guten Plan zu hinterlegen, macht letztlich den Unterschied zwischen den Bauherren, die ihr Ziel relativ stressfrei und fokussiert erreichen, und jenen, die teures Lehrgeld dabei bezahlen und viel zu viel Stress investieren. Der eigene Plan ist komplex, aber nicht kompliziert.

Die gute Nachricht: Ihr Plan wird in diesem Buch Schritt für Schritt erarbeitet und mit einem tiefen Verständnis dafür hinterlegt, was das Wesen eines guten Plans ist.

## **Werden Sie Prozesseigner Ihres Baus**

Mit der Erfahrung aus rund 8.000 Bauprojekten, die mein Team und ich bisher begleiten durften, möchte ich mit vielen Best-Practice-Beispielen und einer klaren Struktur aufzeigen, welche Fragen Sie erstens sich und zweitens Ihren Partnern am Bau stellen sollten, worauf Sie achten und wo Stolperfallen lauern können.

Das Buch wird Bauherren so bis zur Unterschrift unter den Vertrag zum Bau des eigenen Hauses begleiten. Denn das ist der bedeutendste und folgenschwerste Meilenstein auf dem Weg zum eigenen Haus, eine Entscheidung, die sich danach nur unter großen Verwindungen und Spannungen rückgängig machen lässt. Hier werden Fakten geschaffen und noch einmal mehr, wenn kurz danach »der Bagger rollt«. Deshalb soll dieser Schritt optimal begleitet und vorbereitet werden.

Als zukünftige Bauherren sollen Sie die besten Chancen bekommen, das Projekt aus eigener Kraft erfolgreich zu gestalten!

Einer der zentralen neuen Ansätze dafür: Verabschieden Sie sich ein für alle Mal von der Idee, dass Sie sich voll und ganz auf den Prozess verlassen könnten. Wenn Sie nur auf das bauen, was Ihnen Baufirmen und Dienstleister als vermeintlich erprobte und standardisierte Prozesse so anbieten, werden Sie schnell zum Beifahrer der ganzen Sache und wundern sich, wohin die Reise geht.

Wenn Sie stattdessen erst einmal davon ausgehen, vor allem Ihr Ding durchzuziehen, dann ist das nicht egoistisch oder überheblich, sondern eine gute Prüfung für alle Pläne, die Ihnen begegnen werden: Wird da gerade mein Traum umgesetzt?

Um so zu denken, müssen Sie nicht einmal besonders skeptisch oder misstrauisch sein; Sie bringen sich allein dadurch, dass Sie nicht mit Plan Ihre klar formulierten Ziele verfolgen, bereits in die Defensive und laufen schnell den Prozessen hinterher. Lassen Sie das!

Es kann durchaus sein, dass die Baufirmen und Dienstleister Ihnen für Ihre Ideen die richtigen Wege aufzeigen. Es ist aber auch möglich, dass Sie manche Antworten nicht bekommen, weil Sie gar nicht an die richtigen Fragen denken.

Es ist denkbar, dass Sie, als letztlich Verantwortliche für die Ergebnisse, zu spät über Dinge nachdenken, die sich zu einem früheren Zeitpunkt leicht und ohne Probleme hätten klären lassen können.

Es kann sein, dass Sie sich ein günstiges Standardhaus bauen lassen und dabei viel mehr Geld ausgeben, als wenn Sie sich etwas ganz individuell hätten planen lassen, das womöglich viel mehr Ihrem Traum entspricht.

## **Sind Hausbaufirmen böse?**

Jetzt wurde ganz schön vor möglichen unredlichen oder mindestens etwas gleichgültigen Motiven der Partner am Bau gewarnt.

Um die Frage aus der Überschrift also gleich zu beantworten: Nein! Hausbaufirmen und andere Dienstleister am Bau sind natürlich nicht böse.

Handelsvertreter, Verkäufer, Fertighausfirmen, Architekten oder Baufirmen, Handwerker und andere – ich weigere mich zu glauben, dass unter den möglichen Partnern dieser Aufzählung ein überdurchschnittlich hoher Anteil schwarzer Schafe unterwegs ist.

Jedoch ist die Frage zu stellen, wer bei einem Haus bestimmte Dinge dann »halt immer so macht« und wer nicht. Es sind alle anderen Partner beim Projekt Haus, die ihre Prozesse durch viel Erfahrung, Anpassung und viele Jahre in einer bestimmten Weise optimiert haben und sie deshalb immer so durchführen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit haben die Partner dabei jedoch auch die Prozesse für sich selbst optimiert und Standards eingeführt. Das würde vermutlich jeder so tun und vielleicht tun Sie und ich das im eigenen Beruf auch genauso. Die etablierten Standards müssen Ihnen als »Ersttäter« am Bau aber nicht zwingend immer nützlich sein.

Nur Sie als Bauherren tun alles zum ersten Mal.

Baufirmen sind jedoch Wirtschaftsunternehmen, die neben der Sorge um ihren eigenen guten Ruf eben auch aus unternehmerischer Sicht und Erfahrung angehalten sind, den eigenen wirtschaftlichen Profit zu optimieren. Es sind Firmen, die möglichst viele Kunden haben wollen, von diesen möglichst viel Geld bekommen wollen und dabei eine gute Umsatzrendite im Auge haben. Das ist ihre unternehmerische Pflicht.

Natürlich verbietet es sich für eine seriöse Firma, dabei so sehr den Kundennutzen mit Füßen zu treten, dass das später zu Aufruhr und schlechten Weiterempfehlungen führt. Von diesen Firmen hört man auch nach einigen Jahren meistens nicht mehr allzu viel.

Aber selbstverständlich werden solche Partner auch nie argumentieren, dass sie mit ihren Entscheidungen und den Angeboten zwar selbst nicht profitabel wirtschaften können, aber dafür ja etwas Gutes für die armen angehenden Bauherren tun können, indem sie nur deren Vorteil suchen.

»Robin Hoods der Baustelle« sind sie auch nicht und sollen sie auch nicht sein. »Er nahm es stets aus der eigenen Umsatzrendite und verteilte es unter den armen Bauherren«. Nein, so auch nicht.

Denn von den Firmen, die so altruistisch handeln würden, würde man nach kurzer Zeit dann auch nichts mehr hören, weil sie längst vom Markt verschwunden wären. Solche nicht profitorientierten Firmen wären vermutlich schnell insolvent und es wäre doch äußerst schlecht, wenn das eigene Häuschen gerade halbwegs im Rohbau errichtet worden wäre, als die Baufirma mit dem übergroßen Ohr für Bauherren dann leider insolvent wurde.

Also ist es die Aufgabe, die Ziele der Baufirma und Ihre Ziele als Bauherren unter einen Hut zu bringen.

Die Baufirma hat eigene Interessen und weiß, wie sie diese gut und routiniert vertreten kann. Und die Bauherren sollten eben auch ihre Interessen und Ziele kennen und wissen, wie sie diese möglichst gut vertreten können. Bei einer guten Aushandlung sind hinterher auch beide Seiten zufrieden.

Gleichermaßen wollen angehende Bauherren vermeiden, dass Leistungen schlecht durchgeführt werden und dass das dann in wesentlichen Teilen »unter ihrem Radar« geschieht, dass sie Fehler nicht bemerken, vorsätzlich oder aus Versehen gemacht. Mancher Handwerker sagt auch mal: »Ich weiß, dass das so nicht fachgerecht ist, aber es geht so schneller!« Den wollen Sie nicht als Partner haben.

Die Herausforderung, die es damit zu lösen gilt, führt manchen auch zu der Überlegung, sich den ganzen Stress mit dem Bauen lieber zu sparen und nach Alternativen zu schauen. Was, wenn ein Haus gekauft wird, bei dem sich schon zuvor jemand mit diesen ganzen Aufgaben herumgeschlagen hat?! Vielleicht lässt sich der ganze Aufwand des Bauens reduzieren, indem beispielsweise ein Haus gekauft wird, das schon steht. Da erspart »man« sich vielleicht einiges ...

## Neu bauen oder Bestandsimmobilie kaufen?

Dem aufmerksamen Statistikliebhaber oder Wortklauber wird in den bisherigen Ausführungen ohnehin aufgefallen sein, dass sich eine Ungenauigkeit durchgezogen hat. Wann immer über Personen gesprochen wurde, die vom Eigenheim träumen, wurde regelmäßig auch von »Bauherren« gesprochen. Ich spreche auch meine Leser meistens als »angehende Bauherren« an.

Dabei bedeutet der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ja noch nicht, dass all jene, die vom Eigenheim träumen, auch gleich ein *Einfamilienhaus* wollen. Oder dass sie dieses *gar bauen* wollen.

Selbstverständlich kann es auch ein Ziel sein, »nur« eine Eigentumswohnung zu besitzen. Diese kann dann als Teil eines Mehrfamilienhauses neu gebaut werden, muss dies aber nicht. Die Wohnung kann auch aus dem Bestand erworben werden.

Es kann auch durchaus ein Ziel sein, »nur« ein bereits fertiges Haus zu kaufen. Denn weder das eigene Einfamilienhaus noch die eigene Wohnung müssen selbst als Bauprojekt in Auftrag gegeben werden.

Allerdings ist der Titel des Buches sehr bewusst: »*Bau keinen Scheiß*« – und nicht »Kauf keinen Scheiß«. Und das hat Gründe.

### Haus oder Wohnung?

Viele Fragen und Punkte des »Plans vom Eigenheim« lassen sich auch auf eine Eigentumswohnung anwenden, die vielleicht von einem Bauträger erworben oder mit diesem gebaut wird und sich später in einem Mehrfamilienhaus befindet. Und etliche Tipps funktionieren auch beim Kauf aus dem Bestand.

Zunächst fokussiert sich das Buch natürlich auf diesen Zweck, es soll eine klare Antwort auf eine möglichst konkrete Aufgabe erreichen. Es soll ausdrücklich darum gehen, angehende Bauherren eines Einfamilienhauses an die Hand zu nehmen, die ein eigenes Haus von der ersten Idee an planen und bauen wollen.

Ich halte das auch für den Königsweg aus maximaler Gestaltungsfreiheit, der Umsetzung Ihres Traums vom Einfamilienhaus und – wenn dabei ein guter eigener Plan verfolgt wird – auch aus optimalem Einsatz von Zeit und Geld. Das alles bei möglichst geringem Risiko.

Insbesondere der Neubau eines Einfamilienhauses wird trotzdem oft als besondere Herausforderung angesehen, weil so viele Entscheidungen von null an geplant und umgesetzt werden. »Ein gekauftes Haus« oder »eine gekaufte Wohnung« klingt da entspannter, weil die ursprünglichen Bauherren sich den Kopf für die jetzigen Käufer zerbrochen haben? Haben sie vielleicht aber auch nicht genug. Da lauert oft die erste Fehleinschätzung.

Die Idee, ein neues Haus oder eine Wohnung zu bauen oder etwas Bestehendes zu kaufen, ist häufig eine frühe Abwägung, mit Blick auf die jeweiligen Vor- und Nachteile. Es ist aber auch eine Abwägung des vermuteten Aufwands, zum Eigenheim zu kommen.

Grundsätzlich wird oft unterstellt, dass ein Neubauprojekt ein langwierigeres, aufwendigeres und in vielen Fällen auch teureres Projekt darstellt als der Kauf eines bestehenden Einfamilienhauses.

Als wirklicher Fan des Hausbaus sehe ich allerdings handfeste Vorteile darin, das eigene Haus von Beginn an selbst zu planen. Denn dieser Plan, vom weißen Blatt Papier aus, bewahrt nicht zuletzt in ganz außerordentlicher Weise vor vielen Notwendigkeiten, Kompromisse einzugehen.

Stellen Sie sich vor, Sie gehen in ein Restaurant und setzen sich an den Tisch und der freundliche Kellner eröffnet Ihnen, dass die Herrschaften am Nachbartisch bereits für Sie aus der Karte gewählt haben. Überraschend, oder? Sie müssten sich nur noch entscheiden, ob Sie sitzen bleiben, das Angebot annehmen und natürlich die Speisen bezahlen oder nicht.

In einem À-la-carte-Restaurant, in dem Sie sich alles Mögliche bestellen können, würden sich wohl die wenigsten vor diese finalen Fakten stellen lassen wollen, ohne genau zu wissen, was gleich an Essen kommt. Es sei denn, Sie sind heute besonders abenteuerlustig oder wollen mal etwas wagen. Bei einer Bestandsimmobilie entscheiden manche genau so.