

Der rote Faden für:

Baukosten

**Über 100 Baukosten und Fallen
Erfahrungen aus der Praxis
Tipps gegen Kostenfallen**

Copyright: Markus Balkow



Hausbau-Anleitungen.de

LISTE ALLER POSTEN, DIE ES BEIM HAUSBAU GIBT.
ERSTELLT VON MARKUS BALKOW

Ihr habt Fragen?

Es hat sich bewährt, dass ich mit den Bauherren oder nun mit den Käufern per Mail schreibe. Das nimmt aber immer mehr zu. Ich werde aber JEDEM Käufer einmal seine Fragen beantworten. **Schreibt** mir dazu eine kurze! Mail an: Mad@hausbau-anleitungen.de

Ihr sucht Hilfe?

Off ist ein Gespräch von Bauherr zu Bauherr ergiebiger, als mit ständigen Verkaufsgesprächen. Ich kann euch bei vielen Dingen im Vorfeld helfen. Für kleines Geld gibt es den einfachen Austausch bis hin zu vor Ort Terminen. Mailt an: Mad@hausbau-anleitungen.de

Inhaltsverzeichnis

- Wer sind wir
- Einleitung
- Allgemeines

Vor dem Bau

- Auch die Vorbereitung kostet Geld
- Spritgeld, Verpflegung und Nebenkosten während der Bauzeit
- Rechtsschutzversicherung
- Versicherungen
- Baustellenstrom, Wasser und Dix
- Energieberater
- Architekt
- Statik
- Bauleiter
- BG Bau
- Aufpreise nach der Preisbindung

Kosten beim Grundstück

- Nebenkosten im Vorfeld
- Bodengutachten normal und ausführlich
- Steuern nach Bundesland
- Notargebühren und Grundbucheintrag
- Maklergebühren
- Erschließungskosten für das Haus
- Erschließungskosten für das Grundstück
- Grundbuchänderung bei einer Nachfinanzierung



Kosten Erdarbeiten

- Grundstücksvorbereitung
- Erdaushub und Maschinen
- Altlasten, Felsen usw.
- Kies, Schotter und Füllmaterial
- Sauberkeitsschicht und Frostschrürze
- Erdungsband
- Verrohrung
- Zisterne
- Revisionsschacht
- Humusschicht
- Drainage
- Fäkalienrückstauklappe

Bodenplatte

- Schnurgerüst
- Verrohrung
- Druckplattentest
- Mehrsparteneinführung
- Keller
- Bodenplatte
- Abdichtung
- Dämmung

Kosten Keller

- Teilunterkellerung
- Vollkeller
- Kosten zusätzlicher Erdbau
- Hanglage
- Ausbaurkosten

Haushülle

- Was kostet die Haushülle
- Welche Kosten kommen noch dazu
- Welche Anbauten sind möglich

Ämter und Gebühren

- Bauantrag
- Strassenabspernung
- BG Bau

Haushülle

- Nebenkosten im Vorfeld
- Preis Haushülle
- Anschließende Kosten für Architektengespräche usw.
- Aufpreis Dämmung von KfW 55 auf 40
- Bitumen Bodenplatte
- Dämmung Bodenplatte
- Fenster und Türen
- Außendämmung
- Putz
- Farbe
- Dachrinnen
- Dach
- Außenelektrik

Innenausbau

- Kniestock
- Dämmung Wände
- Dachdämmung
- Dachausbau
- Kalter Dachboden
- Blower Door Test
- Dämmung Fußboden
- Fensterdämmung
- Dampfsperre
- Jalousinen
- Einschlemmen
- Estrich
- Dämmung unter dem Estrich
- Installationsebene
- Decken abhängen
- Trockenbau
- Tapete und Farbe
- Fußboden
- Fußbodenleisten
- Fliesen
- Türen
- Fensterbänke
- Treppe
- Bodentreppe mit Geländer
- HAR
- Smarthome

Technik

- Elektrik
- Elektrische Rollos
- Photovoltaik
- Sanitär
- Heizung

- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Lüftung
- Schornstein
- Brandmelder
- Fäkalienrückstauklappe
- Hebeanlage
- Entkalkungsanlage
- **Küche – Angebot machen lassen**

Bauverzögerung

- Schlechtwetter
- Terminverschiebungen
- Entstehende Kosten

Außenanlage

- Pflaster
- Kies
- Hausumrandung
- Terrasse
- Begrünung
- Beleuchtung
- Zaun
- **Grillplatz**
- **Mülltonnenplatz**

Baumarkt

- Elektrowerkzeuge
- Werkzeuge
- Leitern / Gerüste
- Kleinmaterial
- Deko
- **Transportkosten**

Unerwartete Kosten

- Beteiligung am Wassernetz
- Erneute Vermessung des Grundstückes
- **Und 15 weitere!**

Zusatzkosten

- Umzugskosten

- Doppelgarage
- Zwerchgiebel

Wer sind wir

Wir sind Manu und Mad, 2 Häuslebauer die 2016 / 17 ein Haus gebaut haben und mittlerweile getrennt sind, aber jeder hat sein Haus. Wir fanden es anfangs nervig, dass man uns a.) nie wirklich gut beraten hat und b.) wir häufig das Gefühl hatten, der Goldesel als **Einmalkunde** zu sein. Daher beschloss ich relativ schnell, unsere Erfahrungen zu Youtube zu bringen.

Ich bin auch nur der normale Häuslebauer, daher finde ich es wichtig, dass man gute Informationen bekommt. Mit unserer Seite und dem Youtube Kanal, helfen wir anderen Häuslebauern und das aus Sicht des Häuslebauers. Nach 2 Jahren monetarisieren wir die Seite, damit wir auch weiterhin das Portal aufrechterhalten können. Damit sind wir auch **ungebunden!** und können weiterhin sagen, was wir denken.

Wir kommen beide aus Handwerksberufen, die wir aber schon lange nicht mehr ausüben. Aber Manu hat nach wie vor eine Vorliebe für Farben und Deko. Ich war Elektriker und habe einen Hang zu Holz.

Einleitung

Für uns, und nun auch euch, ist der Hausbau die Investition des Lebens. Das Wissen auch die Verkäufer und Beratung weicht dem Verkauf der eigenen Produkte. Aber was braucht man wirklich? Was darf etwas kosten? Und wie wirkt sich das auf die Gesamtsumme aus? Hat man etwas in der Kalkulation vergessen?

Wir haben auch sorgfältigst versucht alles genau zu recherchieren und dennoch kamen einige Sachen hinzu, was nicht zuletzt auf das Budget geht. Damit euch das nicht passiert, haben wir eine eBook mit allen möglichen Posten, Preisen und Nebenkosten erstellt, die beim Hausbau auf euch zu kommen können.

Allerdings haben sich in den letzten 4 Jahren die Preise deutlich erhöht. Wir hatten da wohl noch Glück. Offensichtlich nutzen einige Anbieter die aktuelle Handwerkersituation aus und ziehen die Preise nach oben. Wobei das Geld nicht wirklich bei den Handwerkern ankommt, sondern eher bei höheren Provisionen der Anbieter und ihr bekommt dann nicht selten ausländische Bautrupps für euer gutes Geld. Ich rate euch daher dringend, auch bei regionalen Handwerkern Angebote einzuholen oder das zumindest gründlich abzuklären. Oder lasst es euch schriftlich geben, dass die Handwerkstrupps aus eurer Region kommen und nicht nur der Betrieb. Sonst geht es ganz fix und es kommt ein Vorarbeiter von einer regionalen Firma mit einem Albanischem Trupp.

Auch die Vorbereitung kostet Geld

Während wir Häuser auf der Couch vergleichen konnten, werdet ihr bei vielen Fertighausanbietern keine Preise mehr bekommen, oder diese sind veraltet und nicht relevant. Die wollen euch in die Verkaufsmühlen zwingen und eure Anonymität aufheben. Vor allem Name, Telefon und Email brauchen die für ihre Funnels und dann wird es nervig. Sehr nervig, wenn man 10 Anbieter im Auge hat und ihr solltet wenigstens 5 vergleichen, eher mehr.

Meist geht es mit einem Anruf los, wo man aber nicht wirklich beraten wird oder nur so weit, um euch neugierig zu machen oder zum persönlichen Gespräch zu bekommen. Ihr müsst damit in deren Büros fahren. Aber ihr solltet trotzdem mehrere Anbieter aufsuchen. Zum einem, um zu schauen, was passt zu euch oder was kann man sich leisten und zum anderen um eine bessere Verhandlungsposition zu haben. Denn eines solltet ihr bedenken, diese **intransparenten Preise** sind immer schlecht für den Käufer!

Jeder Besuch bei einer Fertighausfirma kostet euch Geld. Ab und zu haben wir auch einen Imbiß gemacht. Daher rechnet pro Besuch mit etwa 50€. Wenn möglich, könnt ihr mehrere Termine auf einen Tag legen, das spart Zeit und Geld. Ich würde euch mindestens 5-6 Besuche bei den Fertighausanbietern vorschlagen, vielleicht noch ein Besuch in einem Musterhauspark.

- **6 Besuche a 50€ = 300€**

Nun hören sich 300€ erst einmal nicht viel an, aber über die Bauzeit kommen viele kleine Beträge zusammen und summieren sich auf eine stattliche Summe.

Spritzgeld, Verpflegung und Nebenkosten während der Bauzeit

Besonders wenn ihr viel selbst machen wollt, summieren sich die vielen kleinen Beträge ordentlich hoch. Unser Bauplatz war 45Km von der damaligen Mietwohnung entfernt und Manu kam auch öfters nach der Arbeit auf die Baustelle. Das waren pro Tag 90-140Km. Dazu kamen diverse Besorgungen, Fahrten zu Ämtern oder Bauschutt zum Recyclinghof bringen.

Rechnen wir einmal mit **4.000Km / Monat** in meinem Fall und inkl. einiger Fahrten für Besorgungen. Dann sind das mit den 0,30€ für Tanken, Verschleiß und Wertverlust 1.200€. Nehme ich nur mal den Sprit (6L Diesel auf 100Km) komme ich immer noch auf 400€ reine Spritkosten. Bei 7 Monaten Bauzeit sind das daher mindestens **2.800€ bzw. 8.400€** gewesen.

Dazu kommen immer mal wieder Fast Food Besuche. Man schafft es neben der Bauzeit kaum selber zu kochen. Wir haben oft Chinesisch gegessen und der Imbiß hat für 6€ so große Portionen gemacht, dass man 2mal satt wurde. Aber 100€ im Monat

sind da locker drauf gegangen. Das sind dann schon wieder **5-700€** in unsere Bauzeit zusätzlich. Und ehrlich, Dosenfutter geht einem schnell auf die Ketten...

Auch die Handwerkerversorgung hat immer wieder Geld gekostet. Für mich ist es selbstverständlich, dass ich den Handwerkern Kaffee, Getränke und manchmal auch Mittag hinstelle. Ich würde sagen, dass wir für mindestens **500€** eingekauft haben.

- **Rechnet für euch die Kilometer aus, überdenkt eure Essensstrategie oder welche Möglichkeiten ihr habt und ob ihr den Handwerkern etwas gebt. Bei uns waren das gut 1.500 - 2.000€. Wir hatten auch vorgekocht und eingefroren, aber das reicht nicht ewig.**
- **Am besten ist es wirklich, wenn ihr Eltern habt, wo die für euch mitkochen.**

Spritgeld	400€ / Monat
Bei 0,30€ Kilometerpauschale	1.200€ / Monat
Essen / Fast Food / Handwerker	100 – 200€ / Monat
Besichtigungen, Bankgespräche, Architekt, Behörden, Handwerksangebote usw.	500€ gesamt

Rechtsschutz

Das solltet ihr euch überlegen. Gibt es aber aktuell nur von der ÖRAG und wird exklusiv über die Sparkasse vertrieben, die dann auch den Baukredit stellen. Aber da beim Bau immer was passieren kann, könnte sich das lohnen. Vor allem um Streit zu vermeiden. Denn wenn die Baufirma weiss, ihr habt Rechtsschutz, lässt sich einiges auch smart regeln. Rechnet hier mit etwa **1.500€**. Abhängig von der Bausumme und / oder dem Projekt.

Sucht vorher: Bauherren Rechtsschutz. Vielleicht ziehen weitere nach.

Versicherungen

Neben der Rechtsschutzversicherung gibt es noch 4 weitere Versicherungen die ihr abschließen solltet oder müsst. Das sichert den reibungslosen Ablauf. Evtl. sind diese im Hauspreis inklusive. Fragt daher euren Anbieter, ob und welche Versicherungen dabei sind.

- **Bauherrenhaftpflicht etwa 4-500€.** Wenn ihr Glück habt, ist diese Versicherung nicht nötig, weil sie in eurer Privathaftpflicht dabei ist. Schaut nach und lasst euch beraten.
- **Bauleistungsversicherung** – Sie sichert euch umfangreich gegen alle möglichen Schäden beim Hausbau ab. Unwetter, Rohrbruch, Elementarschäden usw. Kostet **etwa 4-500€**

- **Feuerrohbauversicherung** – Diese sichert alles ab, was durch Feuer, Explosion oder Blitz beschädigt wird. Aufpreis **2-300€** zur Bauleistungsversicherung.
- **BG Bau** – Das ist eine Pflichtversicherung für eure Helfer. Es sind zwar kleine Helfertätigkeiten ausgeschlossen, aber wirklich nur klein. So etwas wie etwas Material ausladen oder beim Umzug helfen. Kostet **etwa 2,5€ / Stunde** und Helfer. Gibt einen Ost- und Westtarif.

Baustellenstrom, Wasser und Dixi

Auch übergangsweise braucht ihr das. Vielleicht hilft der Nachbar, oder ihr könnt mit einem weiteren Bauherrn teilen. Aber ansonsten rechnen mit etwa 2.500€ zzgl. Verbrauch. Versucht das ihr euren Hausstrom zügig bekommt und somit die Aufheizphase für den Estrich nicht mit dem teuren Baustrom zahlen müsst.

Außerdem braucht man evtl. kein Wasser. Die meisten Handwerker kommen ohne aus oder mit geringen Mengen, die man in einem Fass hat. Also 30-60L. Einzig bei dem Putz und Estrich, die brauchen mehr für das sauber machen ihrer Werkzeuge und Pinsel. Klärt das ab, dann könnt ihr euch den teuren Bauwasseranschluss evtl. sparen und nutzt gleich den richtigen Wasseranschluss.

- **Baustrom, Bauwasser und Dixi kosten etwa 2.500€**

Energieberater

Den braucht ihr zwingend, wenn ihr mit KfW Zuschüssen arbeiten wollt. Diese Abrechnung hängt viel vom Aufwand und seinen Besuchen bei euch ab. Daher nehmt einem aus dem Ort oder mit sehr kurzem Anfahrtsweg. Rechnet hier mit etwa 3-4.000€. Der wird gefördert, aber die Förderung wurde krass von Ampel und Nachfolger gekürzt.

- **KfW Berater etwa 3.000€**

Architekt Fertighaus

Bei uns waren kleine Änderungen dabei, aber spätestens bei größeren oder gar neuen Statik Berechnungen, kostet es extra. Meist zahlt man für jede Aktion. Das reicht vom Fenster bis zum Balkon. Dazu kommen evtl. benötigte Materialien.

- **Einige kleine Änderungen etwa 1-3.000€**

Ihr baut ein individuelles Haus? Dann braucht ihr noch einen Architekten und Statikberechnungen.

Dabei gibt es 2 Möglichkeiten. Wenn ihr nur die Pläne braucht, dann rechnet mit etwa 4.000€. Meist nimmt man aber den Architekt und lässt seinen Hausbau begleiten. Die bieten dann auch Bauleiter, Baukontrolle usw. an. Wenn ihr keine Ahnung vom Hausbau habt, solltet ihr da dennoch jemand externen drüber schauen lassen. Ihr begeben euch sonst in eine massive Abhängigkeit.

Je nach Leistungen die ihr euch wünscht, können das bis zu 10% der Bausumme sein.

Für euch ist das recht gut kalkulierbar, denn die Architekten arbeiten meist nach HOAI Honorarrechner. Der ist nach Leistungsphasen und Prozenten eingeteilt.

- Nur Baupläne etwa 4.000€, als Begleitender Architekt etwa 10% der abrechenbaren Bauleistungen.

Statiker

Den braucht ihr für unterschiedliche Berechnungen. Ein mittleres Haus liegt bei etwa 3.500 -4.000€. Bei den Fertighäusern ist das meist im Angebot inklusive. Wenn ihr aber Änderungen am Bauplan macht, die die Statik betreffen, können hier schnell 1.000€ zusammenkommen. Versucht daher die Änderungen an nicht statischen Wänden zu machen.

Außerdem kostet auch die Statik für eine Bodenplatte oder Keller. Meist sind auch diese in den Angeboten inklusive. Falls nicht, rechnet mit der Statikberechnung für eine Bewehrung mit 1,5 – 3.000€.

- Statikberechnung Haus kostet etwa 3.000€, Bewehrung etwa 1.500€ und Änderungen etwa 500-1.000€.

Bauleiter

Das kann eine der wichtigsten Investitionen sein, denn seine Aufgaben sind vielfältig und schützen oft vor Baupfusch und unerwarteten Mehrkosten. Die dadurch investierten Mehrkosten, hilt man meist wieder rein und hat deutlich weniger Stress.

- Etwa 3 % der Bausumme zzgl. Spesen. Rechnet mit gut 10.000€

Die BG Bau

Die Berufsgenossenschaft Bau, auch BG Bau genannt, ist eine Mischung aus Kontrollorgan für Bauvorschriften und gleichfalls Versicherung bei Bauvorhaben, wie ein Hausbau. Dazu MUSS man ein Bautagebuch führen, wo alle Stunden der am Bau

beteiligten Personen aufgeführt werden. Ausgenommen sind kleinste Handgriffe, wie beim Umzug oder mal entladen helfen. Für Handwerksfirmen ist das nicht nötig.

Rechnet hier mit 2€ / Stunde. Es gibt auch Ost und Westtarife.

Im Gegenzug sind die Helfer besser bei Unfällen versichert. Daher die UVV eingalten.

- **Rechnet mit etwa 2€ pro Helferstunde**

Aufpreise nach der Preisbindung

Auch das ist eine ganz typische Kostenfalle und besonders bei den enorm gestiegenen Holzpreisen, war das für Bauherren ein Problem. Bei der Vertragsunterschrift hat man sich auch auf einen Zeitrahmen und Konditionen geeinigt. Dauert nun die Grundstückssuche länger, das Bauvorhaben geht nicht so schnell voran usw., dann kann es zu unterschiedlichen Mehrkosten kommen. Das können Aufpreise für gestiegene Löhne, aber auch für Material sein. Bei der Holzpreisexplosion waren das durchaus 10-20.000€ und mehr.

- **Lasst euch von Anfang an längere Fristen einräumen.**

Kosten beim Grundstück

Nebenkosten im Vorfeld

Tatsächlich gestaltet sich die Grundstückssuche schwierig, vor allem wenn man nicht irgendeines möchte, sondern preiswert und in guter Lage. Dazu kommt die Besichtigung vor Ort. Wir haben sogar gecheckt, wie sich die Anfahrt zur Arbeit gestaltet und ob dort massiv Berufsverkehr herrscht. Leider hocken auf vielen Grundstücken unnütze Makler, daher solltet ihr versuchen, das zu umgehen. Informieren und Bauämter anrufen, die können euch oft helfen oder haben Tipps.

Welche Kosten kommen auf euch zu:

- Tageszeitung kaufen um Immobilienanzeigen zu sehen (oder es gibt sie Online)
- Eventuell Anzeigen in Dorf- oder regionalen kostenlosen Zeitungen machen
- Fahrten zu einem Makler (versucht erst ohne Makler, die kosten echt viel Geld)
- Besichtigungen des Grundstücks
- Abfahren des Weges zur Arbeit

- **Ich rechne jetzt mal mit 400€ als Mittelwert. Schaut, ob das bei euch passt.**

Bodengutachten

Ein Bodengutachten schafft Sicherheit, vor allem bei Altlasten oder schwierigem Untergrund. Altlasten müsst ihr entsorgen, was zu vielen LKW Ladungen Sondermüll führen kann und das ist echt teuer. Auch felsiger Untergrund kann die Vorbereitungen für die Bodenplatte enorm verteuern, wenn dieses entfernt werden muss.

Tipps: Gerade bei neu erschlossenen Baugrundstücken kann es sein, dass es ein Bodengutachten beim Bauamt gibt. Mit etwas Glück gibt es das gratis. Einfach mal fragen. Da der Bodengutachter auch Anfahrt berechnet, sucht einen in eurer Umgebung. Das kann gutes Geld sparen.

- Rechnet für das Bodengutachten 8-1.200€
- Braucht ihr ein größeres Gutachten, zum Beispiel bei Hanglage, dann eher 1.500 – 2.500€

Steuern nach Bundesland

Diese werden von den Bundesländern erhoben und schwanken zwischen 3,5 und 6,5%.

Bundesland	Steuern
Baden-W.	5%
Bayern	3,5%
Berlin	6%
Brandenburg	6,5%
Bremen	5%
Hamburg	4,5%
Hessen	6%
Mecklenburg	6%
Niedersachsen	5%
NRW	6,5%
RLP	5%
Saarland	6,5%
Sachsen	3,5%
Sachsen-Anhalt	5%
Schleswig-Holstein	6,5%
Thüringen	6,5%

Notargebühren und Grundbucheintrag

Der Kauf von einem Grundstück oder auch Immobilie, muss über einen Notar erfolgen und der sorgt auch für den Eintrag in das Grundbuch. Das kann auch für

eine Nachfinanzierung gelten, wenn es mit einer anderen Bank gemacht wird. Als Basis sagt man, dass es etwa 1,5% des Kaufpreises beträgt.

- Etwa 1,5% des Kaufpreises

Maklergebühren

In den meisten Fällen bräuchte es keine Makler, aber die sitzen nicht selten wie Heuschrecken auf den Grundstücken... Beim Verkauf von Immobilien gibt es keine rechtlichen Vorgaben, aber man hält sich weitgehend an marktüblichen Provisionen der einzelnen Bundesländer. Bei besonders günstigen Immobilien, kann es da aber schon zu höheren Provisionen kommen. Vor dem Bau hatten wir ein Haus im Blick, dass sollte 300.000€ kosten. Der Makler wollte 22.000€ Provision... Stolze Summe für etwas Vermittlungsarbeit.

Am häufigsten wird eine Provision von 7,14% fällig. Meist wird diese 50/50 zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Es kann aber auch sein, dass ihr die vollen 7,14% zahlen sollt / müsst.

- Maklergebühr liegt zwischen 3,57 und 7,14% des Kaufpreises

Nebenkosten	400€
Bodengutachten	8-1.200€
Steuern	3,5 – 6,5%
Notar und Grundbuch	Etwa 1,5 %
Makler	3,57 und 7,14%

Erschließungskosten

Ich rate euch ganz klar zu erschlossenen Grundstücken, denn die Erschließung eines einzelnen Grundstücks kann echt teuer werden. Vielleicht gibt es noch mehrere Bauplätze, dann könnt ihr euch das mit anderen Bauherren teilen. Häufig ist aber die Kommune für die Erschließung zuständig, die das dann aufteilt. Allerdings kann das die Bauzeit auch verlängern, was wieder Miete usw. kostet.

Tipp: Braucht ihr wirklich alle Anschlüsse? Anstatt Telekom reicht ja auch Smartphone und ein Gigacube (auf die Signalstärke achten). Nachdem die Telekom etwa 2015 von 400 auf 800€ Anschlusskosten hoch ist, vielleicht gar keine schlechte Idee. Bei uns gibt es zum Beispiel keine Gasleitung. Wir heizen daher mit Pellets und haben so einen Boni auf die KfW55 Dämmung.

Grundsätzlich hängen die Anschlusskosten von der Strecke ab, die man zur Verlegung an euer Haus benötigt.

Gewerk	Preis
Strom	2,5-3.000€
Wasser	2-5.000€
Abwasser	3-7.000€ / evtl. zzgl. Beteiligung am Kanalnetz
Gas	1.500 bis 4.000€
Telefon	800€
Bürgersteig, Beleuchtung usw.	Bei der Kommune anfragen ob überhaupt und wenn ja, was es kostet.

Wichtig: Klärt bei eurem Bauamt ab, wie das mit Wasser / Abwasser ist. Uns wurde ein voll erschlossenes Grundstück verkauft und dann kamen nachträglich 4.000€ Beteiligungen laut Gemeindefassung. Kosten die man gar nicht brauchen kann. Lasst es euch schriftlich geben, bei uns sagte man auch, es kommt nichts dazu und dann 4.000€...

Erneute Grundbuchänderung bei einer Nachfinanzierung

Wenn ihr die Nachfinanzierung bei einer anderen Bank macht und nicht bei der, wo ihr den Hausbau-Kredit habt, dann wird diese auch im Grundbuch stehen wollen. Das müsst ihr dann zusätzlich bezahlen. Einfacher ist es immer, bei der Hausbaukreditbank zu bleiben. Denn eine Nachfinanzierung wird im Grundbuch nur als Nachrangdarlehen geführt und das mögen Banken nicht sonderlich.

- Etwa 1,5% des Kauf- oder Kreditpreises

Tipp: Fragt bei eurer Finanzierung nach einer Reserveoption um das Nachrangdarlehen zu vermeiden.

Erschließungskosten Grundstück

Wenn das Grundstück generell noch nicht erschlossen ist, dann kostet das extra. Meist kauft man ein Grundstück erschlossen und da wurde diese Erschließung auf die Käufer und m² umgelegt.

Die Erschließung übernimmt da die Kommune oder der Bauträger, der die Infrastruktur baut. Wenn ihr ein unerschlossenes Grundstück kauft, fragt auf dem Bauamt, wer das macht. Meist gibt es dort mehrere Grundstücke und wird dann auf alle Beteiligten aufgeteilt.

Preis ist abhängig von der Anzahl der Beteiligten und den Erschließungskosten. Evtl. ist Abwasser nicht dabei und wird gesondert berechnet.

Kosten Erdarbeiten

Hier können die Preise ziemlich auseinander gehen und hängt davon ab, was das Bodengutachten sagt. Müsst ihr zum Beispiel 80cm ausbaggern lassen, kostet es zusätzlich die **Entsorgung des Abraums** und ihr müsst das geforderte Material kaufen. Bei uns waren die Kanäle sehr tief, sodass wir einen großen Bagger brauchten, der die 4,5m tief graben konnte. Daher rate ich dringend zu mehreren Angeboten.

Vorsicht: Ich lese immer mal wieder, dass Angebote mit geschätzten Preisen gemacht werden. Die Erfahrungen stimmen zwar häufig, aber alle unerwarteten Dinge gehen zu euren Lasten. Daher Angebote nur machen lassen, wenn ein Bodengutachten vorliegt.

Grundstücksvorbereitung

Manchmal kann nicht ohne weiteres gebaut werden und es müssen vorher noch Arbeiten gemacht werden. Vielleicht muss man Bäume fällen, Gestrüpp entfernen, alte Baubestände, braucht einen Zufahrtsweg, muss Abraumcontainer bestellen usw. Das kann ins Geld gehen und sollte beim Grundstückskauf geklärt werden.

Folgendes muss meistens gemacht werden:

- Abtragen der Humusschicht
- Ausheben der Baugrube nach Bodengutachten und Abtransport / Entsorgung
- Meist eine 80cm Füllschicht inkl. Füllmaterial
- Frostschräge
- Sauberkeitsschicht inkl. Material
- Revisionsschacht
- Verrohrung für die Abflüsse
- Graben zu den Hausanschlüssen
- Ringerder
- Bagger und Technik
- **Wichtig:** Es können noch Arbeiten aus den Vorgaben des Bebauungsplanes dazu kommen. Den bitte gründlich lesen.
- **Je nach Größe und Abraum 10 – 20.000 €, wenn es keine großen Schwierigkeiten gibt. Es können aber auch 30-40.000€ werden.**

Verteuern kann diese Summe:

- Wenn das Bodengutachten 1,50 m Tiefe fordert
- Hanglage kann das extrem verteuern (10-20.000€)
- Altlasten im Boden
- Felsuntergrund
- Anforderungen aus dem Bebauungsplan (zB Zisternen)
- Lange An- und Abfahrtswege zu einer Deponie
- Unterkellerung
- Revisionschacht
- Zusätzliche Baumaschinen
- **Sonderwünsche** der Kommunen im Bebauungsplan
- **Archäologische Funde (10 – 25.000€) Passt da besonders in Stadtkernen oder alten Städten auf. Oft steht das auch in den Satzungen, wie eine Kommune das handhabt und wie sich die Kosten zusammensetzen.**

Was kostet eine Zisterne

Das sollte gleich bei den Erdarbeiten vorgesehen werden. Wir haben jeweils eine 6m³ auf jede Seite des Hauses vergraben und an die Dachrinnen angeschlossen. Beide sind verbunden und es gibt einen Überlauf. Da wir etwa 400m² Rasen haben, rechnen sich die Zisternen ziemlich schnell.

- Eine Zisterne mit Verrohrung kostet etwa 1000-2000€ je nach Größe. Bei 2 Zisternen liegt ihr bei etwa 2000-4000€.
- Dazu kommen die Baggerarbeiten. Die macht man beim Erdbau mit und ist daher recht günstig. Rechnet mit 500€. Wenn ihr die nachträglich einbaut und erneut einen Bagger braucht, dann sind es eher 1.000€. Muss der Bagger geliefert werden, können es auch 1.500€ werden.

Erdungsband

Dieses braucht ihr für euer Haus als Potentialausgleich. Es wird einmal um das Haus gelegt und mit mehreren Anschlussbahnen an das Haus angebunden. Ausführung Edelstahl V4A als Rund- oder Flachstahl. Man macht es meist während der Erdarbeiten gleich mit rein, damit man nicht noch einmal aufbaggern muss. Legt darüber noch ein Warnband, falls ein Bagger noch einmal baggern muss.

- Kostet etwa 7-800€

Bodenplatte

- Schnurgerüst
- Verrohrung
- Druckplattentest
- Mehrsparteneinführung
- Keller
- Bodenplatte
- Abdichtung

Schnurgerüst

Das kann man auch selber machen, aber es muss sehr genau sein. Geht dabei etwas schief, müsst ihr die Mehrkosten tragen. Das wird vor allem dann extrem teuer, wenn Kran und LKWs mit euren Bauteilen vor Ort sind und das dann erst auffällt. Daher haben wir damals alles aus einer Hand machen lassen. Dann war die Bodenplatte 10cm zu kurz und die mussten das kostenlos anpassen.

Allerdings sind die Preise recht unterschiedlich. Man bekommt ein Schnurgerüst schon ab 3-400€, aber unser Hausaufsteller hat 700€ berechnet. Es lohnt sich vor allem, wenn man dazu jemanden aus der Region mit kurzem Anfahrtsweg nimmt.

- Schnurgerüst kostet etwa 3-700€

Verrohrung der Bodenplatte

Die Tricks der Verkäufer oder einfach nur schlechte Beratung. Damit der Preis beim Kunden so günstig wie möglich aussieht, werden zusätzliche Dienstleistungen nicht erwähnt. Als Bauherr stehst du dann doof da, wenn dann 2-3.000 Mehrkosten auf dich zu kommen. Natürlich braucht man eine Verrohrung der Bodenplatte, aber wenn das nicht im Vertrag explizit drin steht... kostet etwa 100€ / Abflussrohr zusätzlich. Dabei sollte man gleich die Verrohrung für die Hausanschlüsse einplanen. Oder habt ihr schon einmal von einem Druckplattentest gehört? Kostet 4-700€. Kennt ihr die Vorschriften für die Hauseinführung und ob bei euch eine Mehrsparteneinführung nötig ist?

- Verrohrung kostet etwa 100€ / Rohr

Druckplattentest

Auch das wurde uns so nicht gesagt, aber wer kennt das schon? Dieser Test wird auf der Sauberkeitsschicht durchgeführt und zeigt wie elastisch und stabil euer Untergrund ist. Passen die Werte nicht, müsst ihr da nachbessern. Ohne diesen Test, wird keine Bodenplatte gegossen.

Unser Hausanbieter wollte dafür 700€, aber eine Firma aus der Umgebung nur 330€. Auch hier lohnt es sich, regional zu fragen, da die Anfahrtkosten deutlich geringer sind.

- Druckplattentest kostet etwa 4-600€

Mehrsparteneinführung

Das sind Hauseinführungen für Strom, Wasser, Gas, Telekom usw. Dabei werden alle Anschlüsse luftdicht in das Haus geführt. Gerade für Niedrigenergiehäuser optimal. Mittlerweile werden diese von vielen Bundesländern oder Bauämtern gefordert. Fragt dazu bitte euren Architekten, wie das bei euch ist. Da diese aber recht praktisch sind, könnt ihr sie auch gleich einplanen.

- Mehrsparteneinführung inkl. Montage etwa 1000€

Die Bodenplatte

Im Nachhinein muss ich sagen, dass wir mit der Beratung von unserem Hausanbieter **absolut nicht zufrieden** waren. Da wurden Dinge ausgelassen, die uns danach einiges Geld gekostet haben und dann war die Bodenplatte auch noch teurer, als die ursprünglichen Angebote von Fenger und Glatthaar. Wir wollten aber, dass Bodenplatte und Hülle aus einer Hand kommen, also alles bei Massa bestellt, obwohl es 1000 oder 1500€ mehr gekostet hat. Und wer kommt dann als Bodenplattenfirma? Fenger 😊. Und wer baut die Bodenplatte? Ein Subunternehmer aus Sachsen, der unbedingt in 2 Tagen fertig werden will, damit er 3 Bodenplatten / Woche schafft und unsere war dann 10cm zu kurz... Dazu kommt der Nachverkauf, der uns zu den 18.000€ für die 150m² Platte, noch einmal 2000€ gekostet hat.

Passt auf, ob Verrohrung Mehrsparteneinführung und Schnurgerüst in eurem Vertrag drinstehen oder ob ihr das zahlen müsst.

- Gesamtkosten Bodenplatte inkl. Druckplattentest, Verrohrung und Schnurgerüst etwa 150€ / m².

Achtung: Aus meiner und der Erfahrung anderer Bauherren kann man nicht immer Fenger oder Glatthaar direkt beauftragen (je nach Baufirma) die lehnen ab, da sie teils Exklusivverträge haben. **Mein Tipp:** Vergleicht unbedingt mit regionalen Anbietern. Die können teils 20-50% preiswerter sein.

Abdichtung der Bodenplatte an den Seiten

Das solltet ihr in jedem Fall vor dem Aufstellen der Haushülle machen. Man kommt einfach besser dran. Letztendlich trägt man nur den Bitumen 2mal auf und gut. Kann jeder selber machen oder man holt sich einen Handwerker. Ratsam sind Papieranzüge, Wegwerfpinsel und einfache Handschuhe. Bitumen klebt wie die Pest.

- Preis für Bitumen, Pinsel, Schutzkleidung ca. 200€ oder mit Handwerker etwa 5-600€

Dämmung unter der Bodenplatte

Bei den heutigen Bauweisen und Vorschriften, geht es kaum ohne diese Dämmung. Diese könnt ihr unterschiedlich stark gestalten und es gibt unterschiedliche Systeme.

1. Je nach Größe der Bodenplatte und geümschter Dicke etwa 8-12.000€ Aufpreis zur Bodenplatte.

Kosten Keller

Keller wird oft als Geldgrab bezeichnet und das ist auch so. Die Verkäufer rechnen da immer mit mehr Wohnraum in m² und das man das auf das Haus gerechnet nie wieder so günstig bekommt... Egal, Keller ist man mit 70-80.000€ dabei. Gibt einige Nette Ideen, wie es auch billiger geht, aber das ist nicht jedermanns Sache.

Hier ein Video dazu:

https://www.youtube.com/watch?v=022zogNvjig&ab_channel=HausbauAnleitungen

Teilunterkellerung

Die schlechte Nachricht zuerst, der ist nicht wesentlich günstiger als ein Vollkeller. Zumindest was den Rohbau betrifft. Rechnet man noch den Ausbau und Erdbau dazu, sieht die Bilanz schon etwas besser aus. Es kommt auch darauf an, wie man ihn nutzen will. Wenn er als Wohnraum dient, sind die Anforderungen natürlich höher.

- Basispreis etwa 35.000€ zzgl. Erdbau
- Erdbau hängt stark vom Bodengutachten und Lage ab. Besonders Hanglagen können sehr teuer werden
- Klärt auch ab, ob ihr eine weiße Wanne, dichte Fenster, Lichtschichte, Hangstützen usw. braucht
- Falls ihr den Keller dämmen wollt, was oft Sinn macht, kommen weitere 10.000€ dazu.
- Innenausbau kostet extra und hängt stark von den Ausbauwünschen ab. Ich habe dazu hier ein Video:

Vollkeller

Wie gesagt, wirklich teurer als der Teilkeller ist das nicht. Rechnet mit 40 – 45.000 on einfacher Bauweise. Ihr Braucht da eh ein Angebot, da das stark von der Hausfläche und Statik abhängt. Erdbau wird etwas teurer, aber ansonsten ist es fast die der Teilkeller.

- Kosten etwa 75-80.000€ für einen kleinen Keller ohne Probleme.

Kosten zusätzlicher Erdbau

Gegenüber einer Bodenplatte müsst ihr viel mehr Erde bewegen und das kostet einige LKW Ladungen, die nicht billig sind. Hier hängt der Preis auch stark von der Entfernung zur Deponie an und was die pro m³ verlangen. Dazu wird sicherlich auch eine Bearbeitung vom Untergrund mit Feinschicht nötig, evtl. Sickerkanal und tiefer Graben, falls Abwasser dazu kommt.

- Rechnet hier mit 20-30.000€ sofern keine Probleme auf euch zu kommen.

Hanglage

Das hängt vor allem von dem Gefälle ab und was das Bodengutachten sagt. Das kann also von der einfachen kleinen Mauer, bis zur aufwendigen Konstruktion bei sehr starken Gefällen reichen. Da hier verschiedene Maßnahmen greifen, ist eine Preisangabe nicht möglich. Ich denke ab 5.000€ für eine kleine Maßnahme, mittlerer Preis bei 10-20.000€ und bei aufwendigen Arbeiten kommen da auch 50-70.000€ zusammen.

Ausbaukosten

Kann ja nicht viel kosten, wenn ich den HAR in den Keller machen will.... Können durchaus 3.000€ und mehr sein. Auch der Kellerausbau kostet Geld, selbst wenn es nur ein Lagerkeller ist. Will man dann noch einen Wohnkeller daraus machen, sind die Kosten ähnlich wie in den Etagen.

Haushülle

Was kostet die Haushülle?

Wichtig: Die hohen Holzpreise haben auch zu einem sprunghaften Anstieg der Haushüllen und auch Massivhäusern (Dach ist auch Holz) geführt. So hat sich das 14.01S von 97.000€ auf 122.00€ innerhalb weniger Monate im Jahr 2021 erhöht. Das war weitgehend eine Marktanpassung. Der Holzpreis hat wieder niedrigste Werte angenommen, kommt aber noch nicht beim Kunden an. Evtl. bietet das einen guten Verhandlungsspielraum.

Eine günstige Haushülle gibt es bereits für 100.000€, aber sie kann auch schnell 150-200.000€ kosten. Wichtig ist, was für Leistungen in der Haushülle dabei sind. Bei uns

waren das die Holzkonstruktion, Kran, Aufbau, Außendämmung, Putz, Dach mit Frankfurter Pfanne, Fenster, Türen und Französischen Balkonen. Außerdem die Architektenleistungen und Versicherungen. Es gibt aber auch Anbieter, da ist schön eine Wanddämmung und Fermacellwände dabei.

Die Preise gelten meist nur für die einfachste Variante, daher weiter unten noch die Anbauten.

Tipp: Da man meist keine Preise bekommt, ist man der „Beratung“ der Verkäufer ausgeliefert. Auch wenn es so aussieht, er ist nicht dafür da um euch einen guten Preis zu machen, sondern das Maximum an Gewinn für seinen Chef... und seine Provision. Es kann also gut sein, dass es beim gleichen Anbieter deutlich günstigere Modelle mit ähnlichem Schnitt gibt, die man aber nicht erwähnt. Informiert euch vorher, was die Anbieter im Portfolio haben. Eine Liste habe ich für Massa Haus hier. Andere müsst ihr mal schauen.

- **Preis Haushülle: 110-200.000€**

Welche Kosten kommen noch dazu

Die Haushülle ist allgemein ein Festpreis. Bei uns waren sogar kleine Änderungen beim Architekten dabei. Da kann man Fenster und Türen versetzen, Farben auswählen und nicht tragende Wände etwas verrücken. Sobald es aber neue statische Berechnungen erfordert, wird das extra berechnet. Auch spätere Änderungswünsche nach dem ersten Gespräch sind kostenpflichtig.

Dann könnt ihr teilweise noch verbesserte Optionen nutzen. Zum Beispiel besser gedämmte Fenster, Hausfarbe, Ebenerdiger Balkonanschluss und weitere Kleinigkeiten.

- **Wenn man selber etwas verbockt**, muss man zahlen. Beispiel: Es wurde ein Kranplatz vergessen und er kann nicht aufgebaut werden. Dann kommt alles zum Erliegen und ihr tragt die Mehrkosten.

Welche Anbauten sind möglich

Im Prinzip alles. Meistens zeigen die Bilder der Häuser nicht den normalen Zustand, sondern mit möglichen Anbauten wie Eingangsbereich, Wintergärten, Garage, Balkon usw. Dazu beraten euch die Verkäufer, aber das kann die Bausumme echt deutlich verteuern.

Fenster und Türen

Je nachdem was euer Anbieter bei der Haushülle eingeplant hat, müsst ihr noch Fenster und Türen kaufen. Es kann auch sein, dass ihr ein anderes Design oder bessere Dämmwerte möchtet. Meist kann man das auch problemlos anpassen.

Einen Preis kann man daher schlecht sagen, da es auch vom eigenen Wünschen abhängt.

- **Individuell**

Außendämmung

Bei uns war eine 12cm Außendämmung dabei. Aber zum 31.1.2022 läuft die KfW55 aus und es gibt nur noch die KfW40 mit Zuschüssen. Die Außendämmung, gerade bei Massivhäusern, ist daher ein wichtiger Aspekt. Wieviel ihr braucht, hängt vom Gesamtkonzept der Dämmung ab und wird vom Energieberater berechnet.

Wenn ihr die Chance habt, vom Hersteller eine Dämmung zu bekommen, nehmt diese. Die setzen dann die Vorgaben des Energieberaters um.

Kosten sind ganz unterschiedlich. Das kommt auf die Dicke der Dämmung an, welches Material ihr wählt, wie der WLK Wert ist und wie die Hausform ist.

- **Rechnet mit 40-150€ / m² .**

Putz und Farbe.

Schaut, dass ihr das Gerüst vom dämmen nutzen könnt oder koordiniert das passend. Gerüst kostet pro Monat etwa 1.000€.

Insgesamt rechnet man bei Putz mit etwa 60-80€ / m².

Wenn ihr gleich streichen lasst und Gerüst noch steht, kostet die Außenfarbe inkl. Grundierung und Lohn etwa 3-3.500€

- **Putz etwa 60-80€ / m² und 3.000€ für Farbe mit Grundierung bei 100m²**

Dachrinne

Auch hier solltet ihr das so machen, dass euer Gerüst noch steht. Dann kommen Preise von etwa 25-30€ / m auf euch zu.

- **600-1.000€**

Dach

Normalerweise ist das bei den Fertighäusern im Preis inklusive. Ansonsten rechnet mit 30 – 50.000€ für ein einfaches Dach mit 140m². Falls ihr Tritte oder besondere Aufbauten braucht, kommt das noch dazu.

Ämter und Gebühren

Bauantrag

Der ist im Landkreis und Kommune unterschiedlich und findet sich in der jeweiligen Gebührenordnung wieder. Bei uns ist das beschleunigte Verfahren kostenlos, wenn es keine Änderungen vom Bebauungsplan gibt. Fragt dazu einfach das Bauamt, was es kostet.

Bedenkt: Alles was nicht im Bebauungsplan steht oder abweicht, kostet extra Gebühren und kann die Genehmigung verzögern. Wir haben nach Bebauungsplan gebaut und hatte nach 8 Tagen die Baugenehmigung für 320€.

- Bauantrag kostet im Schnitt 500€, kann aber auch gar kein Geld kosten oder bei vielen Genehmigungen 1000€ und mehr.

Strassenabspernung

Hier setzt sich der Preis aus der Genehmigung, etwa 20-100€ je nach Gebührenverordnung der Kommune, und der Abspernung zusammen. Für den Auf- und Abbau inkl. Schilder kommen weitere 200€ dazu.

- Strassenabspernung kostet etwas 250-300€
- **WICHTIG: Hausanbieter nehmen hier bis zu 3.000€ und nein, das ist kein Schreibfehler. Das macht ihr mal lieber selber.**

Innenausbau

Dämmung Wände und Dach

Ideal für die Muskelhypothek, da man diese selber machen kann oder mit Freunden. Wir haben dabei viel verglichen und sind bei Bausep fündig geworden. Die haben auch gute Eigenmarken. Die Dämmung (035) für die Außenwände, Dach, Innenwände und obere Decke kam auf 2.900€ Materialkosten. Die zusätzliche Dämmung mit einer Installationsschicht (Dämmung, Lattung und Schrauben) kam auf 1500€. Wenn ihr Dämmung mit besseren Wärmeleitwerten wie 032 oder gar 028 benötigt, rechnet mit etwa 1.000€ mehr.

Wenn ihr dafür Handwerker sucht, wird euch der Hausbauanbieter sicherlich helfen. Allerdings könnte das ein teurer Spaß werden. Für solche Arbeiten kommen dann gerne mal ausländische Bautrupps. Die könnt ihr aber auch selber über das Internet finden. Meist auch zusammen mit Trockenbau.

- **Material etwa 4.000€ und Einbau von Handwerkern 5-10.000€ je nach Anbieter. Bei KfW können weitere Maßnahmen notwendig sein.**

Dämmung Fenster und Türen

Standardmäßig sind nur wenig gedämmte Fenster dabei. Mittlerweile sind die Richtlinien aber höher und daher fragt, was der aktuelle Standard ist und welche weiteren Varianten es gibt. Für KfW sollte man bessere Fenster und Türen nehmen. Auch sonst macht das Sinn, weil da viel Wärme verloren geht und Energiekosten sind das neue Gold. Bei uns war der Aufpreis 3.200€. Mittlerweile haben viele Haushüllen Standardmäßig die besseren Fenster und Türen. Man wirbt dann mit besonders Energiefreundlich. Allerdings bekommt man nur schlecht eine Aussage, wie weit man von KfW weg ist. Für KfW 55 reicht evtl. schon eine Perimeterdämmung.

- **Aufpreis 2.500 bis 3.500€ je nach Anzahl der Fenster und Türen**

Dachdämmung

In den Fertighäusern haben wir meist einen kalten Dachboden. Da wird das Dach nur bedingt gedämmt. Auf dem Dachboden gar nicht, aber am Wohnraum. Daher ist diese Fläche meist gering und kann mit etwa 3.500€ anteilig beziffert werden. Das deckt auch den Fußboden zwischen OG und dem Dach ab.

Wenn ihr doch den Dachboden ausbaut, braucht ihr meist 240mm Dämmung mit WLK 040 oder besser 035. Dann habt ihr etwa 1200€ Materialkosten und etwa dasselbe für Lohn. Also etwa 2.500€.

- **Wohnraum etwa 3.000€, Dach etwa 2.500€**

Dampfbremse

Noch eine gute Möglichkeit für die Muskelhypothek. Etwas tackern und kleben kann jeder, aber man muss sorgfältig sein. Ein einfacher Tacker reicht, dazu jede Menge Klebeband und schon kann es losgehen. Materialkosten für die Folie, Kleberollen, Tacker und Klammern liegen bei etwa 900€. Lasst ihr das von Handwerkern machen, wird es zusätzlich 2-5.000€ kosten. Hier kommt es stark drauf an, ob es deutsche Handwerker sind oder aus dem Ausland.

- **Material etwa 900€ und ca. 2-5.000€ für eine Firma.**

- Für einen geringen Tagessatz, zeige ich euch, wie das geht. Mail an: mad@hausbau-anleitungen.de

Blower Door Test

Hier wird geprüft, wie gut eure Dampfbremse ist. Je besser der Wert, desto weniger braucht ihr heizen. Daher hier sehr sorgfältig alles verkleben. Wird der Wert nicht erreicht und der Prüfer muss noch einmal kommen, wird es auch noch einmal berechnet.

- Preis für den Blower Door Test liegt bei 5-900€

Dämmung Fußboden

Da kommt es natürlich darauf an, ob ihr mit oder ohne Fußbodenheizung berechnen müsst. Bei uns haben wir Mehrzweckdämmplatten mit einem Wärmeleitwert von 035 genommen. Wir brauchten nur 10cm dämmen, da der Rest von der Fußbodenheizung kam. Dazu haben wir 5cm Platten genommen, die wir einmal quer und einmal längs gelegt haben, um Wärmebrücken zu vermeiden. Wir brauchten für die 2 Stockwerke 420m² zu 3,85€, also 1600€. Ohne Fußbodenheizung je Stock eine weitere Lage, womit wir dann bei 2400€ gewesen wären.

- Preis 9,00€ je m² bei 10cm Dämmung oder 14€ bei 15cm Dämmung.

Einschlemmen

Auch wenn man alles zusammennimmt, also Haushülle und Bodenplatte, die Verbindung dazwischen wird nicht gemacht. Man bekommt das Material und gute Tipps vom Bauleiter, das wars. Wahlweise muss man dann ein Paket dazu buchen. Das Einschlemmen ist nicht weiter schwierig, aber sollte zusammen mit der Sockeldämmung erfolgen. Ansonsten drückt ihr die Masse in den Spalt zwischen Hülle und Platte und die läuft auf der anderen Seite wieder hinaus. Daher klebt man außen zuerst die Sockeldämmung an.

- Kann man selber machen und dann kostet es nix (Werkzeug etwa 50€), oder von einem Handwerker. Der braucht etwa 4-5 Arbeitsstunden. Rechnet mit etwa 400€

Sockeldämmung

Der Sockel wird 2lagig gedämmt mit XPS Platten / Jackodur und mit 2k Bitumen verklebt. Das sind etwa 40m² XPS und 3 Eimer 2K Bitumen. Material liegt bei etwa 450€. Inkl. Werkzeug. Mit Handwerker landet ihr da bei etwa 1000€ zzgl. Anfahrt.

- 500€ Material und mit Handwerkern etwa 1000€

Estrich

Für unsere 210m² lagen wir bei knapp 3.400€, mittlerweile wohl eher 4.500€. Bei uns gingen die Angebote auch stark auseinander, vergleichen lohnt sich also. Allerdings gibt es noch einen Heizungs- und Lüftungsplan. Es kommen daher noch Heizungskosten von etwa 500€ dazu, abhängig ob es ein KfW Haus oder nicht. Außerdem müsst ihr mehrmals täglich Stoßlüften und könnt im Haus nichts machen. Man fährt also immer wieder hin und her, oder kann noch das ein oder andere an der Außenanlage machen. Je nach Entfernung können das mehrere hundert Euro sein. Plant das einfach mir ein.

- Estrich und Nebenkosten liegen bei etwa 5.000€ zzgl. Fahrtkosten für das Lüften

Installationsebene

Sehr praktisch, aber auch zeitintensiv. Ideal für Selbsterbauer und hilfreich für andere Handwerker und besonders bei einer Hauslüftung. Bei uns hat eine 6cm Installationsebene weitgehend gereicht. In einigen Räumen haben wir 10cm genommen, da wir so die Lüftung besser verlegen konnten. Mehr Dämmung geht ja auch immer 😊

Wir haben dafür 600m Latten 40x60mm gebraucht, massenweise 5x100mm Schrauben und 6cm 032 Dämmung. Wie stark eure Installationsebene sein muss, sagt euch der Energieberater. Wenn ihr diese auch ohne KfW bauen wollt, solltet ihr ebenfalls die 6cm nehmen. Da passen die großen Hohlwanddosen sehr gut rein. Wir haben Akusticmatten genommen und zusätzlich gegen Schall gedämmt.

- Materialkosten 2000€ für ein großes Haus und etwa 4-5000€ inkl. Handwerker

Decken abhängen

Decken abhängen war bei uns recht einfach, da wir auch nur eine einfache Lattung brauchten, außer Flur. Wir haben nur flache Deckenspots, daher hat das gereicht. Materialkosten lagen bei 300€ ohne Rigips (kommt später). Je nach Hausgröße braucht ihr dafür 2 Handwerker für 2 Tage bei einfacher Abhängung mit Lattung.

- Kostenpunkt 600€ Material und inkl. Handwerker 2-3.000€

Trockenbau

Da war ich schon baff, als ich ein Angebot für ein ähnliches Haus wie unseres gesehen habe. Inklusiv Material, Trockenbau, Spachteln und Schleifen knapp 55.000€. Wir haben das selber gemacht und damit wohl massiv Geld gespart, denn das ist fast doppelt so viel, wie unsere Heizung gekostet hat.

Wir haben für unser 200m² Haus 590 Rigipsplatten gebraucht, was etwa 1000m² waren und diese haben zusammen 2200€ gekostet. Wir haben da mehrere Angebote von Obi genutzt und konnten den Preis so um 22% drücken und Anfahrt kostenlos. Wir hatten noch bei Hornbach geschaut, aber die wollten 3 oder 4 Anfahrten bezahlt haben, weil sie nur einen kleinen LKW hatten... Dann wären es 2.800€ geworden. Vergleichen lohnt sich.

Mit Fugenspachtel, Alu-Profilen und Werkzeug kamen wir auf etwa 3.200€.

Da wir das selber gemacht haben, kann ich euch nur Erfahrungen aus dem Internet bieten. Es gibt eine Gruppe für Massa Häuslebauer, die haben mir da sehr geholfen. Danke!

- Ihr könnt für Trockenbau, Spachteln, Schleifen und Material mit etwa 90-150€ je qm Wohnfläche rechnen. Dabei kommt es darauf an, ob Q1, 2,3 oder 4 gespachtelt wird. Meist reicht 1 und 2, teilweise auch mal 3. Wenn ihr direkt bei den Trockenbaufirmen fragt, könnte es deutlich günstiger sein, als bei den Fertighausanbietern. Hier habe ich von bis zu 25% Provision gelesen.

Malern und Tapezieren

Da keine Vorarbeiten wie Tapete entfernen und ausbessern nötig sind, kostet das zusammen etwa 13-20€ für Rauhfasertapete. Bei Hochwertiger Tapete kommen dann noch Extrakosten von 1-5€ dazu, je nach Qualität. Einige Malerfirmen kalkulieren auch nach den qm Grundfläche, dann rechnet mit etwa 50€ / qm.

- 13-20€ pro m² Wandfläche bei Rauhfasertapete mit Anstrich

Fußboden

Fußboden setzt sich zusammen aus Material und Arbeitszeit. Zuerst müsst ihr die qm ausmessen, die ihr verlegen lasst. Bedenkt aber, dass einige Räume geflößt oder gestrichen werden. Bei uns wurden 2 Bäder geflößt, der Hausanschlussraum und das Videostudio mit Fußbodenfarbe gestrichen. Die restlichen 125m² wurden dann mit Klicklaminat verlegt.

Das Verlegen sollte sich zwischen 20 und 25€ / qm bewegen, also etwa 2.500-3.000€ in unserem Beispiel. Dazu kommt das Material inkl. etwas Verschnitt. Für die 125m² könnt ihr mit 150m² Laminat oder Vinylboden rechnen. Etwas Reserve ist da auch

schon drin. Laminat bekommt man bereits ab 7€, eine bessere Qualität zwischen 15 und 20€. Wenn ihr eine sehr gute Qualität haben wollt, seid ihr schnell zwischen 20 und 50€.

- Je nach Material kommt ihr auf etwa 40-50€ / m², wobei viel von der Qualität des Materials abhängt und ihr solltet 10-15% Reserve einplanen.

Fußbodenleisten

Hier berechnen sich die Preise recht unterschiedlich. Es gibt einfache Fußbodenleisten, Fußbodenleisten mit Hohlräumen für Kabelverlegung und auch Stecksysteme. Daher ist beim Anbringen ein unterschiedlicher Arbeitsaufwand. Da das Verlegen recht einfach ist, haben wir das selber gemacht, wobei wir beim Vinyl und gestrichenem Boden unterschiedliche Fußbodenleisten genutzt haben. Beim gestrichenen Fußboden haben wir flexible Fußbodenleisten mit Klebefläche genutzt. Das ist wirklich easy zu verlegen.

- Für einen mittleren Standard solltet ihr etwa 12€ / m² rechnen und mit Kabelkanal etwa 15-18€ / m²

Fliesen verlegen

Auch hier hängt der Preis stark vom Material ab und wie verlegt werden soll. Bei einfacher Verlegung mit Fugen füllen bekommt ihr einen Fliesenleger bereits ab 40-45€ pro m². Dazu kommen Material und Sonderwünsche wie Silikonfugen oder Kantenleisten. Das sind dann etwa weitere 15€ pro m². Ein Bad mit 25m² würde demnach etwa 1.400-2.000€ zzgl. MwSt. kosten.

Anders sieht es aus, wenn ihr spezielle Fliesenmuster haben möchtet. Da liegt ihr bei 50-75€ pro m² und ebenfalls 15€ für das Material, außer ihr habt besondere Fliesenwünsche.

- Einfache Verlegung kostet etwa 50-55€ / m² oder mit Musterverlegung 65-90€ / m² inkl. Fliesen in mittlerer Qualität.

Türen einbauen

In einem Fertighaus sind die Außen- und Balkontüren schon eingebaut, was euch viel Geld spart, denn das sind die teuren Einbauten und können bis zu 1.000€ / Stk. betragen.

Die Innentüren liegen bei etwa 200€ zzgl. der gewünschten Tür. Bei Massa gab es da einen 1.000€ Gutschein, wenn man in Hückelhofen einkauft. Viele nutzen das für die Tür und Fensterbänke.

Die Türen selbst kosten 100-500€ je nach Ausführung.

- Türeinbau kostet etwa 250€ / Tür zzgl. Der gewünschten Tür.

Fensterbänke einbauen

Die gute Nachricht zuerst, die Außenfensterbänke sind bei den meisten Fertighausanbietern bereits dabei. Das spart schon einige hundert Euros. Für die Montage von den inneren Fensterbänken, könnt ihr mit etwa 20€ / Stk. rechnen. Je nach Material und Ausführung kostet eine Fensterbank zwischen 10 und 50€.

- Fensterbänke einbauen kostet etwa 30€ für den Handwerker pro Fenster zzgl. 20-70€ für eine Fensterbank.

Treppe einbauen

Wir haben das gleich bei Massa mitgekauft und bei der Bemusterung in Hückelhoven eine ausgesucht, aber die Auswahl war eher bescheiden. Wir haben uns dann bei Treppenbau Schön direkt gemeldet und eine andere Farbe mit Muster ausgesucht. Hat die Treppe einfach 3.200€ inkl. Einbau gekostet, waren wir dann bei 4.000€.

- Treppe einbauen liegt bei 4.000-5000€ je nach Wunsch und Ausführung.

Bodentreppe einbauen

Eine Standard Treppe kostet 400€ und mit Einbau etwa 700. Ich rate aber zu einer größeren, sonst bekommt man kaum einen Karton durch die kleine Luke. Kostet zwar 1.000 – 1500€, aber lohnt sich.

- Dachtreppe einfach: 700€. Groß ca. 1500€

Kalter Dachboden

Auch der muss leicht ausgebaut werden. Ihr braucht einen Fußboden, etwas Elektrik und ein Geländer für die Treppe. Evtl. noch Stauschränke.

- Preis etwa 2.000€

Dachbodenausbau

Hängt von eurer Planung ab.

Technik

Elektrik

Die Elektrik besteht aus der Kombination Hauptzählerschrank, Zählerschrank, Schalter und Steckdosen in mittlerer Qualität, Material und Arbeitsleistung. Für ein Fertighaus bis 150m² könnt ihr da mit etwa 15 – 16.000€ rechnen. Dazu können kommen Licht Außenanlage, Erdband, Unterverteilung, Netzwerk, Telefon, Heizung anschließen und Rollläden verkabeln. Heizung braucht ihr in jedem Fall, aber da fragt zuerst den Heizungsbauer, da diese oft spezialisierte Elektriker für ihre Anlagen nehmen wollen.

- Tipp: Macht lieber ein paar mehr Steckdosen, legt mindestens ein Netzwerkkabel zum TV und überlegt euch, wo Telefon hin soll.
- Preis Elektriker für ein 150m² Haus etwa 16.000€

Sanitär

Das umfasst die Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser, Abwasser, Träger anbringen, Dusche / Wanne einbauen und Endmontage. Bei den Fertighäusern können es auch mehrere Bäder sein oder ein großes Bad und eines für Besucher. Oft sind die Bäder nah am Hausanschlußraum oder übereinander, sodass es nur kurze Leitungswege gibt.

- Ein einfaches Bad inkl. aller Einbauteile liegt bei 10-13.000€. Badewanne und Sonderwünsche kosten Extra. Ein zweites kleines Bad gibt es bereits ab 2.500€. Einfache Fliesen sind da bereits eingerechnet.

Heizung

Da liegt ihr mit einer einfachen Gasheizung bei 20-25.000€. Dazu könnte Solarthermie kommen und ein Pufferspeicher. ABER! Für Gas / Hybrid, Biomasse und Wärmepumpe gibt es bis zu 35% Zuschuss von der BEG. Die beiden Heizungen sind in der Anschaffung teurer, brauchen einen Pufferspeicher und sollten Solarthermie haben. Selbst mit Förderung liegt ihr dann bei 20 - 35.000€. Hier lohnt es sich definitiv, mehrere Angebote einzuholen.

- Heizung ab 20-45.00€

Zuschüsse:

- Reine Gasheizung oder Elektro: Nichts

- Gas-Hybrid 20% wenn sie später mit erneuerbarer Wärmeerzeugung nachgerüstet wird
- Gas-Hybrid mit erneuerbarer Wärmeerzeugung 30%
- Biomasse (Kackschnitzel, Scheitholz oder Pellets) und Wärmeumpe 35%
- Solarthermie: 30%

Solarthermie ist natürlich eine Investition, aber wenn ich mir unseren geringen Bedarf an Pellets ansehe, JEDERZEIT wieder.

Photovoltaik

Das ist ein Mega-Thema, denn der Strom wird immer teurer. So könnt ihr einen Teil davon abfangen, vielleicht noch etwas einspeisen. Wenn ihr das zusammen mit der Solarthermie macht, braucht ihr nur einmal ein Gerüst, was die Kosten deutlich senkt.

Für Wärmepumpen solltet ihr in jedem Fall Photovoltaik einplanen. Ein Arbeitskollege hat ohne gebaut und ärgert sich maßlos. Abgesehen davon, sind die Preise für die Panels deutlich gesunken. Materialpreis inkl. Wechselrichter, Verteilung mit Schutzeinrichtung und Befestigungsmaterial liegt bei einer kleinen Anlage von 4 Kw/h bei 4.000€. Mit Aufbau etwa 8-9.000€. Damit senkt ihr eure Stromrechnung deutlich, vielleicht sogar schon auf 0€.

Die Aufpreise für größere Anlagen bis 10Kw/h sind danach eher günstig. Daher ideal für Wärmepumpen.

- **Photovoltaik etwa 8-9.000€**
- **Wenn ihr Auto mitversorgen wollt, dann eher 12-15.000€**
- **Stromspeicher kostet extra und sind weiter 5.000€, die aber teilweise gefördert werden.**

Schornstein:

Der setzt sich zusammen aus dem Edelstahlrohr, Revisionsklappe, Wanddurchführung und Befestigungsmaterial. Rechnet hier mit 1.500 - 2.500€ je nach Länge und Aufwand. Deutlich teurer wird es, wenn ihr einen Teil des Schornstein innerhalb des Hauses legen müsst. Dann kommen einige Brandschutzvorschriften und das kann teuer werden. Versucht daher die Heizung so zu planen, dass man mit einer einfachen Durchführung nach draußen und hoch kommt. Da man bestimmte Abstände einhalten muss, solltet ihr dazu einen Schornsteinfeger holen. Meist ist diese Erstberatung kostenlos.

- **Schornstein: Etwa 1.500 - 2.500€**

Lüftung

Grad die Bauweise, wo alles extrem dicht ist, braucht eine Lüftungsanlage. Einfache dezentrale sind recht günstig und ihr könnt diese für 1.500 bis 2.500€ bekommen. Zentrale Lüftungsanlagen sind aber deutlich besser und schöner steuerbar. Da ist das ganze Haus verrohrt und es findet ein Austausch mit Wärmerückgewinnung statt. Da die Rohre recht dick sind etwas tricky zu verlegen. Daher können auch noch zusätzliche Kosten dazu kommen. Ein guter Preis wäre 6-8.000€

- **Dezentral 1.500 – 2.500€**
- **Zentral 6-8.000€**

Brandmelder

Hier reichen Brandmelder mit Batterie. Diese kosten 20-30€ und könnt ihr selber aufhängen. Wenn die Batterie alle ist, kommt ein Piepton.

- **Kosten etwa 250€**

Hausanschlussraum

Hier empfiehlt es sich, OSB Platten an die Wände zu machen und den Boden mit wasserfester Farbe zu streichen. HAR baut man meist sehr individuell, aber einfach.

- **Etwa 1.000€**

Smarthome

Hier könnt ihr mittlerweile alles vernetzen und das kostet. Das müsst ihr euch selber als Angebot geben lassen.

- **Individuell**

Fäkalienrückstauklappe

Diese verhindert, dass Schmutzwasser zurück in die Hausverrohrung eindringen kann. Es gibt verschiedene Varianten, die von einer Sanitärfirma eingebaut werden.

Wichtig: Ohne diese Rückstauklappe, kann es im Versicherungsfall dazu kommen, dass die Versicherung **nicht zahlt**. Bei einigen ist das Voraussetzung!

- **Preis etwa: 1.500€**

Hebeanlage

Liegt der Abfluss zu tief, muss das Schmutzwasser angehoben werden. Das ist oft beim Keller der Fall. Dabei unterscheidet man zwischen Grau- und Schwarzwasser. Eine Grauwasseranlage kann man bereits für 1.000€ inkl. Einbau bekommen, eine Schwarzwasseranlage etwa 3.000€ inkl. Einbau. Allerdings können die Preise auch deutlich höher liegen, wenn das ganze Haus betroffen ist.

- **Preis in etwa: 1 – 4.000€**

Entkalkungsanlage

Ob man diese braucht, hängt vom Härtegrad des Wassers ab. Ob ihr eine braucht und wie groß die sein muss, sagt euch eure Sanitärfirma. So eine Anlage kostet mit Einbau etwa 2-4.500€, sowie 10€ im Monat für laufende Kosten.

- **Entkalkungsanlage 2 – 4.500€ zzgl. 10€ im Monat.**

Außenanlage

Das ist so eine Sache und hängt von der Größe, Wünschen und Gestaltung ab. Das sind die wichtigsten Punkte

- Pflaster
- Parkplatz
- Kies
- Hausumrandung
- Terrasse
- Begrünung
- Beleuchtung
- Zaun
- Individuelle Verschönerungen wie Brunnen, Grillplatz, Sitzgruppen usw.

Wenn ihr selber mit anpackt, kommt ihr durchaus in einer einfachen Variante mit 10.000€ mit kleinem Zaun, Parkbucht, Grünfläche und Terrasse hin. Evtl. stehen im Nebauungsplan noch Zusatzanforderungen, die erfüllt werden müssen. Dann kommt das noch oben drauf. Rechnet aber lieber mit 15. – 20.000€. Besonders Terrassen sind durch den hohen Holzpreis enorm teuer geworden.

- **Basispreis Außenanlage 10 – 20.000€ für eine einfache Variante.**

Baumarkt

Elektrowerkzeuge

Das hängt natürlich davon ab, was ihr alles selber machen wollt. Wir haben das meiste Bosch in grün gekauft, waren damit anfangs auch zufrieden, aber bei den neueren Sachen merkte ich, dass die Sachen enorm nachgelassen haben. Wir nehmen nun Makita und läuft. Das meiste mit Akku.

Für eine normale Grundausstattung mit Akkuschauber, Stichsäge, Kreissäge, Schleifer und Kappsäge rechnet mal mit 1000€. Vorzugsweise nehmt ihr 2 Akkus. Dazu kommen noch Teile wie Sägeblätter, Bohrer, Bits, Lochsäge usw. Das sind dann auch noch einmal 300€

- **Grundausstattung Elektrowerkzeuge etwa 1.300€**

Werkzeuge

Auch hier ist es wieder so, je mehr ihr macht desto mehr Werkzeuge braucht ihr. Das fängt bei einer Grundausstattung an Werkzeug an, Zangen, Gartengeräte, Schubkarre, Arbeitsschutzutensilien, Lasern, Tapezierzeug, Tacker, Messer, Trockenbauwerkzeug, Eimer, Kübel, Knieschoner usw.

- **Hier solltet ihr mit etwa 1.200€ aufwärts rechnen.**

Leitern und Gerüst

Wir hatten 2 Leitern und ein Alu-Gerüst. Außerdem mussten wir ein Podest bauen. Später kam eine lange Leiter dazu, damit ich auf das Dach konnte. Aber die ist zu lavede oder kommt mir so vor. Da wird was stabileres kommen müssen.

- **Gesamtkosten 5-600€ für Leitern und Gerüste**

Kleinmaterial

Kleinvieh macht auch Mist und das nicht zu knapp. Besonders die kleinen Spezielsachen kosten im Baumarkt enorm viel Geld. Kauf mal Hohlwanddübel, Unterlegscheiben, Silikon usw. Da schluckste schon, wenn man das mal sieht.

Noch krasse waren die Schrauben, die wir durch den Selbstausbau brauchten. Wir waren im Sonderpreisbaumarkt, wo das recht günstig ist. Nicht alles gab es dort, aber 90%. Den Rest dann so gekauft.

Dann kamen auch noch viele Sachen wie Absperrbänder und Dinge, die man auf der Baustelle braucht.

- **Hier seid ihr mit etwa 2.000€ dabei.**

Deko

Hier fasse ich mal Dinge zusammen, die man dann zum Einzug braucht. Da mal ein Fußabtreter, Ein Hausnummernschild, Garderobe usw.

- **Kostet etwa 500€**

Unerwartete Kosten

Beteiligung am Wassernetz

Das waren bei uns knapp 4.000€. Stand in der Gemeindefestsetzung, aber wer schaut da schon rein...

Erneute Grundstücksvermessung

Waren bei uns 1.100€ und richtet sich nach Bundesland und Hausgröße. Ist Pflicht.

Kranstellplatz

Wenn es nötig wird und der Boden die Kranlast nicht aushält, muss ein Kranplatz gemacht werden. Dann wird gebaggert und verdichtet, bis ein Bereich geschaffen wurde, der die Last packt.

Wenn der Bagger da ist, dann sind das etwa 500€. Evtl. braucht es noch Schotter.

Klauseln im Vertrag

Einige Klauseln können uns viel Geld kosten, wenn man als Bauherr nicht aufpasst. Die Bauleute kennen das genau und wissen, warum sie das so rein schreiben. Meist bleibt einem nichts übrig als zu zahlen. Daher gut durchlesen und im Zweifelsfall einen Fachmann hinzu ziehen.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Was da nicht drin steht, ist auch im Preis nicht dabei und kostet extra. Meist sehr viel und das ist ein gutes Zusatzgeschäft als Nachverkauf. Hier solltet ihr sehr gründlich lesen, das mit dem Bauträger absprechen und extern ruhig jemanden drauf schauen lassen.

Kostenvoranschläge

Auch diese können Geld kosten und zwar bis zu 250€.

Bauvorschriften nicht beachtet

Das kann teure Nacharbeiten nötig machen.

Baustellensicherung

Auch das gehört zu den Aufgaben eines Bauherren, dass die Unfallverhütungsvorschriften eingehalten werden. Das kostet auch Geld.

Strassenbauumlage

Ist zwar in vielen Bundesländern schon abgeschafft, aber könnte auf euch zukommen. Fragt in eurem Bauamt.

Längere Bauzeit

Das hat starke Folgen, wenn sich der Zeitplan verschiebt und die Gewerke nicht sinnvoll zusammenarbeiten können. Das gibt Bauverzögerungen und kostet mehrfach Geld bis hin zu einem Hotel, wenn man nicht einziehen kann.

Bereitstellungszinsen

Wenn ihr baut, steht das Geld für euch bereit, bis ihr es braucht. Bis ihr es abrufen, kostet das Bereitstellungszinsen und diese sind meist höher, als der Kredit. Können durchaus 3 oder 4% sein. Da ihr da viel Geld abrufbereit habt, geht das schnell in die Tausende.

Nachfinanzierung

Das ist fast schon eingeplant bei den Banken. Wenn euer Geld nicht reicht, braucht ihr mehr und das ist deutlich teurer (meist 200%), als euer normaler Kredit. Fragt daher nach der Reserveoption!

BG Bau

Da geht es um die Unfallversicherung und ihr müsst ein Bautagebuch für euch und Helfer führen. Ihr zahlt dann eine Unfallversicherung von etwa 2€ / Arbeitsstunde.

Eigenleistung überschätzt.

Gerade wenn Termine kommen und man plötzlich Hilfe oder zusätzliche Handwerker benötigt. Die Suche kostet Zeit und Handwerker sind kurzfristig meist teuer.

Baustopp durch Schlechtwetter

Das kann echt viel Geld kosten, nicht zuletzt durch das Timing und das Handwerker kaum noch flexibel sind. Dann gerät alles etwas aus dem Lot.

Konkurs einer Baufirma

Wenn das während der Bauphase passiert, dann wird es wirklich kritisch.