

# Traumhaus aus der Fabrik





Andrey\_Popov / Shutterstock.com

# Warum Fertighäuser immer beliebter werden

**Stefanie Hutschenreuter**

Die Baubranche steht unter Druck: Immer teurer werdendes Baumaterial, gestiegene Baufinanzierungszinsen und die damit einhergehende schwächelnde Nachfrage nach Neubauten setzen den Bauunternehmen zu. Dabei macht die Krise selbst vor dem Fertighausbau, dem großen Gewinner der letzten Jahre, nicht Halt. Die Hersteller von Fertighäusern leiden ebenfalls unter den erschwerten Rahmenbedingungen und einem kleiner werdenden Auftragspolster – wenngleich auch etwas weniger als der Rest der Branche. So verkündete der Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF) im Oktober 2023, dass die Neuaufträge seiner Mitgliedsunternehmen innerhalb eines Jahres um etwa 45 Prozent zurückgegangen waren. Dennoch seien die im Verband organisierten Unternehmen trotz der momentan schwierigen Lage für die kom-

menden Monate noch überwiegend gut ausgelastet, betont BDF-Geschäftsführer Achim Hannott.

Das mag vielleicht auch daran liegen, dass Fertighäuser generell im Trend liegen. Ihr Marktanteil ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Die Zahlen des Statistischen Bundesamts zeigen: Inzwischen entscheidet sich fast jede oder jeder Vierte beim Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses für ein Holz-Fertighaus. Der Fertigbau-Marktanteil lag in diesem Segment im Jahr 2022 bei 22,8 Prozent. Um die Jahrtausendwende waren es noch lediglich rund 13 Prozent.

Doch was macht Fertighäuser so beliebt? Welche Arten von Fertighäusern gibt es und mit welchen Kosten müssen Baufamilien rechnen?

# Was zeichnet Fertighäuser aus?

Die Fertighäuser von heute sind mit denen aus den Anfängen des Fertigbaus der Fünfziger- bis hinein in die Siebzigerjahre nicht mehr vergleichbar. Das Typenhaus aus dem Katalog von damals hat ausgedient. Heute bieten die Fertighaushersteller Bauserien, die mit Anbauten, vielen alternativen Fassaden und Dachvarianten, Gauben, Grundrissveränderungen und allerlei anderen planerischen Elementen individualisiert werden können. Aber auch komplett mit dem Architekten frei geplante Häuser lassen sich mit einem Fertigbauunternehmen verwirklichen. So kann sich jeder Bauherr sein persönliches Traumhaus vom Fließband gestalten – in allen Preiskategorien. Architektonisch und optisch hat die Branche ohnehin längst aufgeholt.

## Was ist ein Fertighaus?

Ein Fertighaus ist ein Gebäude, dessen Wände und Dachflächen in der Fabrikhalle vorgefertigt werden. Diese zum Teil schon verputzten, mit Fenstern und Türen ausgestatteten großen Hauselemente gelangen dann per Lkw auf die Baustelle und werden dort mithilfe eines Krans innerhalb weniger Tage zu einer dichten Gebäudehülle zusammengefügt. Als Letztes folgt der Innenausbau.

Der Großteil der Fertighäuser wird aus Holz gebaut. Der Anteil an Herstellern, die andere Baumaterialien wie Ziegel oder Beton verwenden, ist laut BDF im Segment der privaten Eigenheime sehr gering. Dank des natürlichen Baustoffs Holz und der speziellen Bauweise kann ein Fertighaus mit zahlreichen Vorteilen punkten.



stockfour / Shutterstock.com



## Vorteile: Welche Gründe sprechen für ein Holz-Fertighaus?

- **Kurze Baustellenphase:** Ein häufig genanntes Argument pro Fertighaus ist die Geschwindigkeit der Bauweise. Doch wenn man die Zeit von der Planung bis hin zum Einzug betrachtet, ist die Fertigbauweise nicht unbedingt immer schneller als der Bau eines massiven, Stein auf Stein errichteten Hauses. In jedem Fall kürzer ist jedoch die Zeit auf der Baustelle. Schließlich findet der größte Teil der Bauphase während der Vorfertigung im Werk statt. Vor Ort ist ein Einfamilienhaus durchschnittlich in ein bis zwei Tagen montiert. Somit verursacht der Bau eines Fertighauses vergleichsweise wenig Lärm und Dreck auf der Baustelle.
- **Festpreisgarantie gibt Sicherheit:** Durch die witterungsgeschützte industrielle Vorfertigung in Werkshallen können die Haushersteller ihren Kundinnen und Kunden zudem eine hohe terminliche und finanzielle Planungssicherheit bieten: Viele Hersteller garantieren einen Festpreis bis zur Fertigstellung. Von Anfang an steht also fest, wie viel das Haus am Ende kosten wird. Fertighauskäufer müssen somit keine Angst vor Kostenexplosionen aufgrund von Bauverzögerungen durch schlechtes Wetter oder steigende Materialkosten haben. Gerade in Zeiten mit hoher [Inflation](#) ein Vorteil, den viele zu schätzen wissen.
- **Gute Qualitätskontrolle:** Die Vorfertigung, die heute größtenteils in computergesteuerten Industrieanlagen stattfindet, wirkt sich auch positiv auf die Bauqualität aus. Die Hersteller produzieren nach vorgegebenen Qualitätsrichtlinien, die nicht selten sogar von unabhängigen Stellen kontrolliert werden. Weil die Bauteile in der Fabrik außerdem nicht dem Wetter ausgesetzt sind wie beim herkömmlichen Bauen, können auch Nässe und Kälte keinen Schaden anrichten.
- **Hohe Energieeffizienz:** Schon in den Siebzigerjahren hat sich die Fertigbaubranche auf energiesparende Gebäude spezialisiert. Auslöser war damals die Ölkrise. Denn die Fertigbauart mit ausgeklügelten Holzwänden einschließlich einer Wärmedämmung bietet beste Voraussetzungen für eine hohe Energieeffizienz. Über die Jahre wurden die Wandaufbauten stetig optimiert, sodass heute Passiv- und selbst Plus-Energiehäuser in Fertigbauweise errichtet werden können. Dank ihrer guten Energiebilanz erfüllen Fertighäuser meist auch die Voraussetzung für staatliche Förderungen.
- **Nachhaltige Bauweise:** Fertighäuser gelten aufgrund des natürlichen Baustoffs Holz als nachhaltig und wohngesund. Denn Holz ist eine regionale, nachwachsende Ressource mit kurzen Lieferketten. Während des Wachstums eines Baums wird CO<sub>2</sub> gebunden. Außerdem besitzt Holz von Natur aus wärmedämmende Eigenschaften. Nicht zuletzt kann der Naturbaustoff am Ende seines Lebens wieder in den Naturkreislauf zurückkehren. Kurz: Holz eignet sich gut fürs klimafreundliche Bauen – ein Aspekt, der auch deshalb immer wichtiger wird, weil [energieeffiziente Neubauten](#) seit 1. März 2023 nachweislich klimafreundlich und nachhaltig sein müssen, um die [KfW-Förderung](#) zu erhalten.
- **Alles aus einer Hand:** Die meisten Fertighäuser werden schlüsselfertig errichtet. Das heißt, der [Bauherr](#) schließt einen einzigen Vertrag mit dem Fertigbauunternehmen. Das ist komfortabel, denn so gibt es nur einen Ansprechpartner und nicht für jedes Gewerk einen anderen.

### Tipp:

Der Begriff „schlüsselfertig“ ist rechtlich nicht geschützt. Somit kann jeder Haushersteller selbst festlegen, was er darunter versteht. Umso wichtiger ist es, dass Sie prüfen, welche Leistungen laut Vertrag vom Unternehmen erbracht werden müssen. Wer unsicher ist, kann den Vertrag auch von einem Fachanwalt, etwa über den [Bauherren-Schutzbund](#) e.V. (BSB) oder das Netzwerk des [Verbands Privater Bauherren](#) e.V. (VPB) prüfen lassen.



## Nachteile: Was spricht gegen ein Fertighaus?

- **Einmal getroffene Entscheidungen sind fix:** Die Vorfertigung bringt Vorteile mit sich, kann sich manchmal aber auch als Nachteil erweisen, wie Erik Stange vom BSB zu bedenken gibt: „Bauherren müssen die meisten Entscheidungen vor Produktionsbeginn treffen, da nachträgliche Änderungen nicht mehr möglich sind.“ Falls später geäußerte Sonderwünsche doch umsetzbar sind, lassen sich die Hersteller diese oft teuer bezahlen.
- **Holzbauten müssen sorgfältig gebaut sein:** „Holzkonstruktionen sind weniger fehlertolerant und anfälliger für Feuchteschäden. Deswegen sollten Bauherren auf eine sorgfältige Planung und Bauausführung achten“, empfiehlt BSB-Experte Erik Stange. Er rät, alle schadensträchtigen Arbeiten an Abdichtungen und Installationen von einem unabhängigen Sachverständigen überprüfen zu lassen.
- **Schallschutz kann vermindert sein:** Weil Fertighäuser aus relativ leichten Bauteilen erstellt werden, erreicht der Schallschutz manchmal nicht die Werte von Häusern aus massiven, schweren Bauteilen. Allerdings ist das meist nur noch in älteren Fertighäusern der Fall, wie Verbandsgeschäftsführer Achim Hannott erläutert: „Tatsächlich erfüllen Fertighäuser heute in diesen Bereichen alle gesetzlichen Standards. Mehr noch verpflichten sich die führenden Haushersteller freiwillig zur Einhaltung strengerer Anforderungen.“ Das gilt im Übrigen auch für den Brandschutz. Wichtig zu wissen: Zahlreiche Studien haben gezeigt, dass ein Holzhaus nicht brandgefährdeter ist als ein Massivbau. Auch die Feuerversicherung ist nicht teurer.
- **Geringerer Wiederverkaufswert:** Nach wie vor genießen Massivhäuser historisch bedingt ein besseres Image als Fertighäuser. Dadurch ist der Preis beim Verkauf eines älteren Fertighauses im Durchschnitt niedriger als bei einem vergleichbaren massiven Gebäude. Das könnte sich aber in Zukunft ändern, weil die Energiebilanz eines Gebäudes bei der Wertermittlung einer Immobilie immer mehr in den Vordergrund rückt und neu gebaute Fertighäuser in der Hinsicht besonders gute Werte aufweisen

## Vorteile und Nachteile eines Fertighauses im Überblick

Vorteile	Nachteile
Kurze Baustellenphase	Nachträgliche Änderungen kaum möglich
Festpreisgarantie	Sorgfältige Bauausführung sehr wichtig
Gute Qualitätskontrolle durch industrielle Fertigung	Schallschutz kann vermindert sein
Hohe Energieeffizienz	Geringerer Wiederverkaufswert
Klimafreundlich und wohngesund	
Alles aus einer Hand	

# Wie wird ein Fertighaus gebaut?

Die Wände der meisten Fertighäuser bestehen aus einer Holzkonstruktion. Der Aufbau der Außenwände kann sich jedoch von Hersteller zu Hersteller unterscheiden, je nachdem wie das Konstruktionsholz und das Dämmmaterial eingesetzt werden. Der Holzbau steht auf einer betonierten Bodenplatte oder einem Keller.

## Fertigbauweise – diese Konstruktionen gibt es

Am weitesten verbreitet ist im Fertigbau die **Holztafelbauweise**. Gemäß BDF werden darunter „Bausysteme zusammengefasst, bei denen Riegelwerke aus Vollholz mit Plattenwerkstoffen bekleidet oder beplankt und unter Verwendung geeigneter Verbindungen zu großformatigen, flächenbildenden Elementen zusammengefügt werden.“

Mit der Holztafelbauweise lassen sich sowohl Wände als auch Decken und Dächer vorproduzieren. Das Holz übernimmt dabei in der Konstruktion die tragende Funktion. Die Beplankung dient der Aussteifung und sorgt für Stabilität gegen horizontale Lasten wie Wind. Sie besteht ebenfalls aus Holzwerkstoff oder aus Gipsfaserplatten. In die Zwischenräume der Holzständer wird Dämmstoff eingebracht. Auch Installationsleitungen für Elektro- und Sanitärausstattung werden häufig bereits im Werk in die Bauelemente eingefügt.

Die **Holzrahmenbauweise** beschreibt die gleiche Konstruktionsart wie die Holztafelbauweise. Lediglich im Grad der Vorfertigung können sich die beiden Holzbausysteme voneinander unterscheiden. Beim Holztafelbau ist der Vorfertigungsumfang üblicherweise größer. Die Holzrahmenbauweise wird manchmal auch als **Holzriegelbauweise** bezeichnet.

Die Holztafel- beziehungsweise Holzrahmenbauweise ist eine Weiterentwicklung der **Holzständerbauweise**, bei der die Stützen erst vor Ort auf der Baustelle zusammengefügt werden. Auch bei der **Holzskelettbauweise** besteht das Tragwerk aus Stützen und Trägern aus Holz. Wie es der Name schon sagt, bildet hier ein Skelett aus senkrechten Stützen das statische Gerüst des Hauses. Im Gegensatz zum Holztafel- oder Holzrahmenbau sind die Außenwände komplett freitragend. Dadurch können Zwischenwände im Innern frei platziert werden.

Darüber hinaus gibt es auch Fertighäuser, die in **Massivholzbauweise** erstellt werden. Das ist eine Weiterentwicklung des Blockhausbaus, bei dem waagrecht aufeinander gelegte massive Holzbalken oder Bohlen aus Rundhölzern die Außenwand bilden. Die Dämmung liegt dabei hinter oder vor der massiven Holzkonstruktion. Es gibt sowohl einschalige als auch zweischalige Wandaufbauten in dieser Form.



## Ablauf beim Bau eines Fertighauses

Der Bau eines Fertighauses unterscheidet sich von dem eines herkömmlichen, Stein auf Stein errichteten Hauses. Der übliche Ablauf ist:

1. Planung und Baugenehmigung
2. Bemusterung
3. Aushub, Anlegen der Bodenplatte oder Bau des Kellers
4. Haus wird auf großen LKW geliefert und vom Montageteam aufgestellt
5. Innenausbau
6. Außenanlagen

Nachdem Sie sich für einen Fertighausanbieter entschieden und den Kaufvertrag unterzeichnet haben, geht es los. Wie für jedes Haus müssen auch bei einem Fertighaus Baupläne erstellt und eine Baugenehmigung beantragt werden. Beides nimmt in der Regel der Fertighausanbieter in die Hand. Er erstellt Pläne unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften, sammelt alle Unterlagen und hilft bei der Einreichung derselben bei den Baubehörden. Vom Antrag bis zur Genehmigung dauert es in Deutschland durchschnittlich drei bis vier Monate.

### Tipp:

Manche Fertighaushersteller vermitteln sogar Grundstücke. Sollten Sie noch auf der Suche nach passendem Bauland fürs Traumhaus sein, empfiehlt es sich, bei Ihrem Wunsch-Hausanbieter nach einem entsprechenden Service zu fragen.

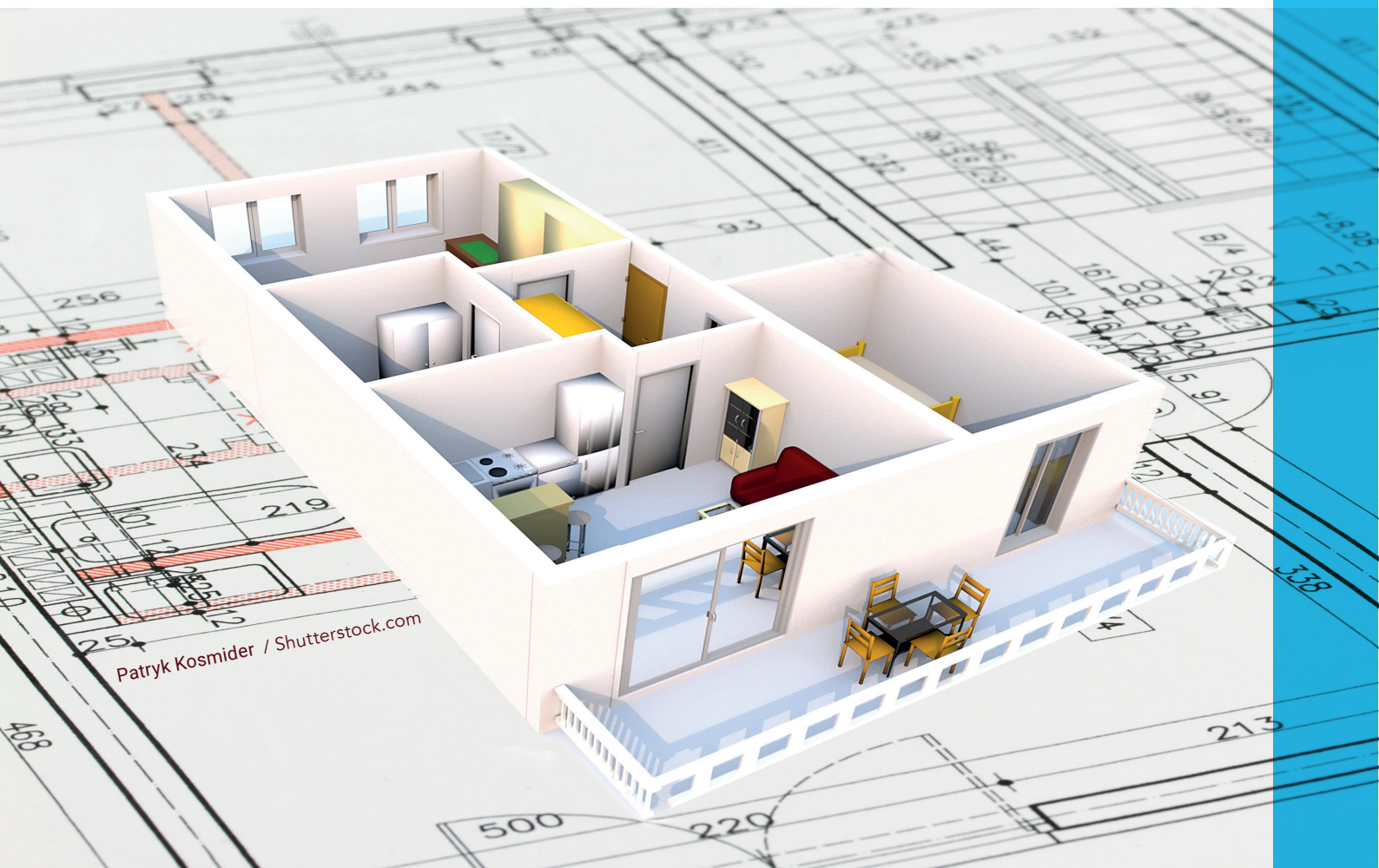


Dann folgt meist schon die Bemusterung, bei der die Bauherren die gesamte Ausstattung des Hauses festlegen – von der Farbe der Haustür bis hin zum WC-Modell. Auch die Platzierung der Lichtquellen und Möbel muss hier schon mitgedacht werden, damit hinterher die Anschlüsse passen. Die Bemusterung dauert ein bis zwei Tage.

Parallel finden manchmal schon die Erdarbeiten auf dem Baugrundstück und der Bau von Bodenplatte oder Keller statt. Oft werden diese Arbeiten nicht vom Fertighaushersteller selbst durchgeführt, sondern von ortsansässigen Bauunternehmen. Diese erstellen die stabile Basis für das Fertighaus nach den Vorgaben des Hausherstellers. Das Gießen einer Bodenplatte dauert rund 14 Tage. Als Bauzeit für einen Keller sollten Sie vier bis sechs Wochen veranschlagen.

Zum vereinbarten Stelltermin erfolgt schließlich die Hausmontage. Ein erfahrenes Montageteam erledigt das innerhalb kürzester Zeit. Oft steht schon nach ein bis zwei Tagen die wetterdichte Gebäudehülle, sodass der Innenausbau beginnen kann. Bei einer schlüsselfertigen Bauweise übernimmt den Ausbau ebenfalls das Fertigbauunternehmen. Haben Sie sich hingegen für eine niedrigere Ausbaustufe als bezugsfertig oder schlüsselfertig entschieden, werden Sie den Ausbau in Eigenregie vornehmen – entweder, indem Sie selbst tätig werden, oder Handwerker mit den Tätigkeiten beauftragen. Je nach Hausgröße und Ausstattung kann der Innenausbau drei und mehr Monate in Anspruch nehmen.

Zum Schluss folgt noch die Anlage von Einfahrt, Garage oder Carport und Garten, die ebenfalls im Leistungsumfang des Fertighausanbieters enthalten sein kann.





# Nur ein Klick

[www.biallo.de/bibliothek](http://www.biallo.de/bibliothek)

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



## Newsletter

von biallo.de immer  
aktuell informiert!

# Finanzierung eines Fertighauses

Früher, als Fertighäuser hauptsächlich standardisierte Typenhäuser waren, waren sie im Vergleich zu konventionell gebauten Häusern meist günstiger. Heute hat sich dieser Preisvorteil relativiert. Denn je individueller und damit weniger standardisiert das Fertighaus geplant ist, desto teurer wird es.

## Was kostet ein Haus in Holzfertigbauweise?

Der Preis für ein Fertighaus hängt zunächst einmal von der Größe des Gebäudes ab: Ein [Tiny House](#) kostet weit weniger als eine riesige Bauhausvilla. Entscheidend für die Baukosten ist aber auch die Ausbaustufe, in der das Fertighaus gekauft wird. Denn die Hersteller bieten ihre Fertighäuser fast immer auch günstiger als Ausbauhäuser an. Solche Zwischen-Ausbaustufen lauten zum Beispiel „technikfertig“, „fast fertig“ oder auch „Bad-Komplett Haus“. Jeder Hersteller verwendet seine eigenen Bezeichnungen. Bei manchen fehlen lediglich noch Boden- und Wandbeläge, bei anderen hingegen ist noch nicht einmal die Heizung enthalten.

Preiswerter wird der Bau vor allem, wenn Sie die fehlenden Gewerke in Eigenleistung ausführen können. Beachten Sie jedoch, dass Laien erfahrungsgemäß höchstens zwei Drittel der Leistung eines professionellen Handwerkers in der gleichen Zeit schaffen. Außerdem müssen Eigenleistende für eventuell von ihnen verursachten Pfusch selbst geradestehen und können niemanden dafür in Haftung nehmen.

## Was heißt „Preis ab OK Kellerdecke“?

Häufig werden Fertighauspreise mit dem Zusatz „ab OK Bodenplatte“ oder „ab OK Kellerdecke“ angegeben. Das Kürzel OK steht für Oberkante. Die Formulierung bedeutet, dass der angegebene Preis nur für das Holzfertighaus gilt. Die Kosten für die Bodenplatte oder den Keller sind nicht enthalten.

## Baunebenkosten nicht vergessen

Wie bei jedem Immobilienkauf müssen Sie zum Kaufpreis des Fertighauses auch noch die Grundstückskosten mit [Erschließung](#) sowie die [Baunebenkosten](#) rechnen. Inklusive der [Kosten für Notar](#) und Grundbucheintrag sowie Maklerkosten für den [Grundstückskauf](#) können bis zu 15 Prozent an [Nebenkosten](#) anfallen.



## Beispielrechnung

Folgendes Rechenbeispiel, das die Finanzexperten der Commerzbank mit fiktiven Daten erstellt haben, zeigt, welche Posten beim Bau eines Fertighauses in welcher Höhe zu Buche schlagen können. Grundlage der Rechnung ist ein Grundstückspreis von 250 Euro pro Quadratmeter sowie ein schlichtes Satteldachhaus als Aktionsangebot eines Fertighausherstellers mit 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Garage, Carport und Terrasse.

Kostenfaktoren	Kosten
Grundstück 400 m <sup>2</sup>	100.000 €
Kaufnebenkosten ca. 10 %	10.000 €
Vermessung für Baugesuch	2.300 €
Bodengutachten	1.500 €
Statiker	2.800 €
Anschlusskosten	3.800 €
Erdarbeiten	60.000 €
Schlüsselfertiges Haus	299.000 €
Garage und Carport	36.000 €
Pflasterarbeiten	10.000 €
Einbauküche	15.000 €
Außenanlage	7.000 €
<b>Summe</b>	<b>547.400 €</b>

Quelle: Commerzbank

### Tipp:

Mit dem [Baufinanzierungsrechner](#) von Biallo können Sie bequem online herausfinden, wie hoch Ihr Kreditrahmen für ein Fertighaus ist und welcher Anbieter die für Sie günstigsten Konditionen im Portfolio hat.



## Imagewandel von Fertighäusern kommt auch bei Baufinanzierern an

Früher unterschieden Baudarlehengeber bei der Bewertung von Immobilien durchaus zwischen einem Fertighaus und einem Haus in Massivbauweise. Weil sich die Qualität der Fertighäuser jedoch in den letzten Jahren enorm verbessert hat, ist das heute nahezu nicht mehr der Fall.

So betont Jana Heeg-Rupprecht, Leiterin Baufinanzierung bei der HypoVereinsbank: „Die Kreditentscheidung ist bei einer passenden Beleihung losgelöst von der Bauart der Immobilie.“ Auch bei der ING macht man keinen Unterschied zwischen den Bauweisen, wie Sprecherin Zsófia Wolken sagt: „Tatsächlich unterscheidet sich die Finanzierung von Fertighäusern nicht von der Finanzierung normaler Neubauten.“ Ähnlich gehen auch andere Immobilienfinanzierer, Sparkassen und Banken vor. Die Allianz Lebensversicherungs-AG prüft lediglich im Vorfeld, ob die verwendete Fertigbauweise hinreichend erprobt ist. „Davon kann bei einem inländischen Fertighaushersteller ausgegangen werden“, so Sprecherin Heike Siegl.

Aufgrund ihrer sehr guten Energieeffizienz bieten manche Finanzierer sogar bessere Konditionen für Fertighäuser von renommierten Herstellern. Auch die Allianz, wie Heike Siegl erläutert: „Bei der Finanzierung gibt die Allianz Häusern mit den guten Energieeffizienzklassen A und B einen Konditionsvorteil von derzeit 0,10 Prozentpunkten auf den Sollzins. Bei Häusern mit der sehr guten Energieeffizienzklasse A+ gibt es sogar einen Konditionsvorteil von 0,20 Prozentpunkten.“ Bei der Baufinanzierung für energieeffizientes Wohnen von der 1822direkt beispielsweise beträgt der Zinsabschlag für besonders energieeffiziente Immobilien der Energieeffizienzklassen A und A+ 0,05 Prozentpunkte (Stand: Mitte Dezember 2023).

Generell liegen die [Bauzinsen](#) aktuell laut der Finanzierungsberatung Hüttig & Rompf zwischen 3,43 und 3,94 Prozent bei zehnjähriger Zinsbindung und 60 Prozent Finanzierungsauslauf (Stand: 14. Dezember 2023).

### Tipp:

Auch [Bausparverträge](#) lassen sich zur Finanzierung eines Fertighauses einsetzen. Auf [biallo.de](#) können Sie die aktuellen Konditionen von [Bausparverträgen vergleichen](#).

## Bankbürgschaft fürs Fertighaus?

Manche Fertighaushersteller verlangen vor Baubeginn eine Bankbürgschaft. Weil nicht alle Banken die Vorlagen der Haushersteller akzeptieren, empfiehlt Wolfgang Kennel vom Baufinanzierungs-Vermittler Planethome, sich rechtzeitig um eine Finanzierung zu kümmern und diesen Punkt zu klären. „Viele Banken haben eigene Vordrucke“, so Kennel. Eine klassische Bankbürgschaft kostet Gebühren. Um sich diese zu sparen, kann alternativ auch eine Abtretung des Auszahlungsanspruches aus dem Darlehen der Bank an den Hersteller vereinbart werden. „Auch hier gilt, dass die Formulierungen im Vorfeld abzugleichen sind“, rät Experte Kennel



## Welche Förderungen gibt es für Fertighäuser?

Wer ein neues Fertighaus baut beziehungsweise kauft, erhält unter bestimmten Voraussetzungen eine staatliche Förderung über die Förderbank KfW.

### KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“

Fertighäuser, die nach aktuellem Baustandard errichtet werden, zählen zu den ersten Gebäuden, die die Förderkriterien des im März 2023 gestarteten [KfW-Programms „Klimafreundlicher Neubau“](#) erfüllen. Um die höchste Förderstufe zu erreichen, muss das Wohngebäude nicht nur mindestens ein [Effizienzhaus 40](#) sein und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden, sondern auch die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium“ (QNG-PREMIUM) erfüllen.

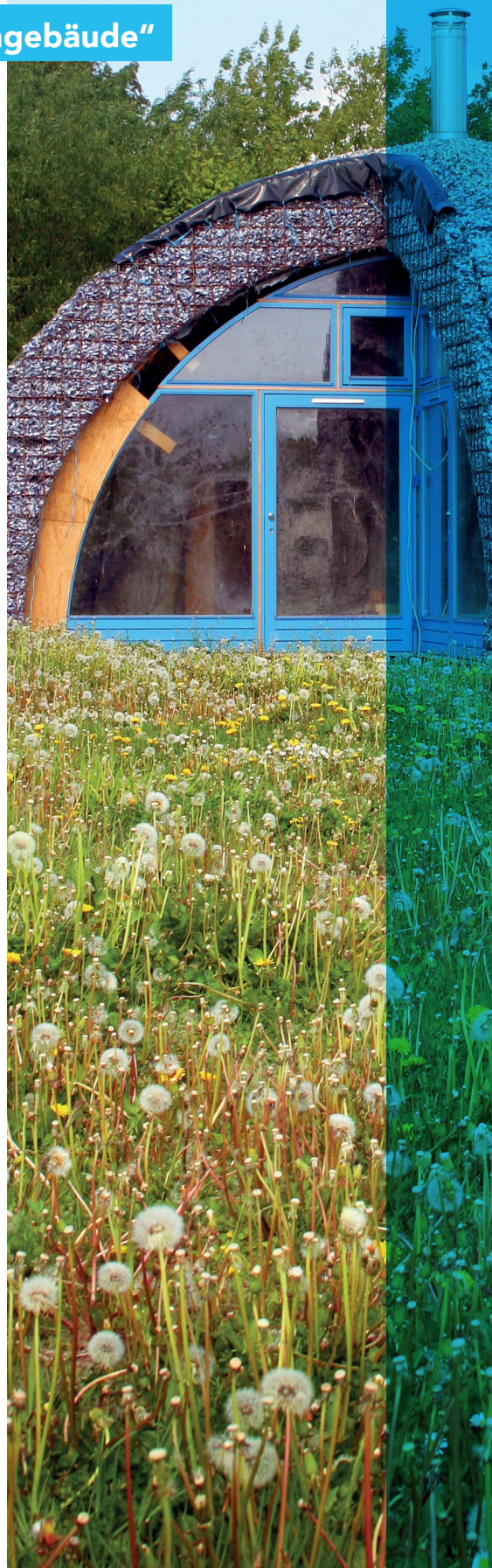
Bauherren eines klimafreundlichen Fertighauses können einen KfW-Förderkredit in Höhe von bis zu 150.000 Euro mit einem effektiven Jahreszins ab 0,01 Prozent in Anspruch nehmen. (Stand: November 2023). Für das Programm besteht derzeit aufgrund ausgeschöpfter Fördertöpfe ein Antragsstopp. Es empfiehlt sich bei Interesse, sich regelmäßig auf [kfw.de](#) über die aktuellen Förderbedingungen zu informieren.

### KfW-Programm „Wohneigentum für Familien“

Alternativ lässt sich auch das [Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“](#) nutzen, das sich an Familien mit Kindern mit geringem bis mittlerem Einkommen richtet. Grundsätzlich muss das geförderte Neubau-Objekt selbstgenutzt und ein klimafreundliches Wohngebäude sein. Die Klimafreundlichkeit des Hauses wird analog zum KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ nachgewiesen. Für die höchste Förderstufe ist ein QNG-Siegel Voraussetzung.

Die Einkommensgrenzen für Förderberechtigte liegen bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 Euro für eine Familie mit einem Kind. Mit jedem weiteren Kind wird die Einkommensgrenze um 10.000 Euro angehoben.

Die Förderung besteht aus einem Kredit bis maximal 270.000 Euro (ab fünf Kindern) mit einem effektiven Jahreszins ab 0,01 Prozent. (Stand: 18. Dezember 2023)





## KfW-Wohneigentumsprogramm

Mit einem Förderkredit der KfW von bis zu 100.000 Euro (effektiver Jahreszins ab 3,63 Prozent, Stand: 18. Dezember 2023) fördert der Staat mit dem [KfW-Wohneigentumsprogramm](#) Wohneigentum, das selbst genutzt wird.

## KfW-Programm „Erneuerbare Energien – Standard“

Einen Förderkredit der KfW gibt es darüber hinaus auch für eine klimafreundliche Haustechnik wie die [Installation einer Photovoltaikanlage](#).

## Wie lassen sich beim Bau eines Fertighauses Kosten sparen?

Wie bereits erwähnt, lässt sich mit dem Erbringen von Eigenleistungen beim Innenausbau des Fertighauses Geld sparen – vorausgesetzt, Sie überschätzen Ihre Fähigkeiten nicht. Halten Sie sich zudem immer vor Augen: Beim Fertighauskauf kostet jeder Extrawunsch. Je weniger Veränderungen vom Standardgebäude Sie vornehmen, desto günstiger kommt Sie das Haus. Und: Je schlichter es ist, desto geringer fällt im Allgemeinen der Preis aus.

### Tipp:

Achten Sie bei der Bemusterung darauf, dass Sie möglichst auf Standardprodukte setzen. Das spart Geld.



# Tipps für den Kauf eines Fertighauses

## Den richtigen Fertighausanbieter suchen und finden

Für die Suche nach dem passenden Haus mit Anbieter hat die Fertigungsbau-Branche einen speziellen Service. In ganz Deutschland verteilt gibt es Musterhausparcs mit Ausstellungshäusern verschiedener Hersteller. Hier können Sie sich Inspirationen für den Hausbau holen und auch gleich erste Kontakte zu potenziellen Baupartnern knüpfen. Wo sich Hausausstellungen in Ihrer Nähe befinden, sehen Sie online unter [fertighauswelt.de](https://www.fertighauswelt.de).

Seriöse Fertighaushersteller lassen sich am Siegel der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigungsbau (QDF) erkennen. Es steht für die Einhaltung strenger Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards. Hersteller, die das QDF-Siegel tragen, werden durch unabhängige Sachverständige mehrmals im Jahr auf Einhaltung der Kriterien geprüft.

Erik Stange vom Bauherren-Schutzbund rät zudem, sich über die Seriosität, Kompetenz und Leistungsfähigkeit des Wunsch-Fertighausanbieters zu informieren – auf Messen oder auch durch Gespräche mit anderen Bauherren. „Ebenfalls sehr zu empfehlen ist es, eine Creditreform Wirtschaftsauskunft des Baupartners einzuholen. Hierin können Sie die Insolvenzwahrscheinlichkeit sowie aktuelle und historische Geschäftszahlen erfahren“, so Stange.

## Sich als Fertighauskäufer richtig versichern

„Bauherren sollten schon vom ersten Spatenstich an abgesichert sein, sonst könnte der Traum vom Eigenheim schnell im Albtraum enden“, sagt Lena Leonhard, Pressereferentin der Debeka. Die Expertin nennt vier Versicherungen, die Fertighauskunden dringend abschließen sollten.

- 1. Private Unfallversicherung:** Insbesondere, wenn Sie Eigenleistungen einbringen, empfiehlt sich eine Unfallversicherung, die auch für Bauhelfer abgeschlossen werden kann.
- 2. Bauherrenhaftpflicht:** Auch wenn es sich um ein Fertighaus handelt, ist für die Sicherheit am Bau immer der Bauherr verantwortlich. Die Versicherung springt ein, wenn Dritte auf der Baustelle zu Schaden kommen, etwa wenn Kinder trotz Absperrungen auf der Baustelle spielen und sich verletzen. Eine Bauherrenhaftpflicht sichert Sie als Bauherr zumindest finanziell im Schadensfall ab.
- 3. Bauleistungsversicherung:** Sie springt ein, wenn unvorhergesehene Sachschäden am Bau auftreten. Darunter fallen Überflutungen nach Wolkenbrüchen genauso wie Vandalismus.
- 4. Rohbauversicherung:** Diese Versicherung deckt Schäden durch Brand, Sturm oder Hagel am entstehenden Eigenheim ab. Den Schutz gibt es von vielen Versicherern für bis zu 24 Monate beitragsfrei innerhalb der Wohngebäudeversicherung. Nach Fertigstellung des Hauses wird aus der Rohbau- die Wohngebäudeversicherung.

## Tipp:

Weil die Baustellenphase bei Fertighäusern kürzer ist als bei konventionellen Bauten, bieten viele Versicherer wie die Debeka sowohl für die Bauherrenhaftpflicht als auch für die Bauleistungsversicherung einen vergünstigten Sondertarif für Fertighäuser an. Mehr zu sinnvollen [Versicherungen für den Hausbau](#) finden Sie auf [biallo.de](#).

## Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser:

### Von einem unabhängigen Profi begleiten lassen

Wer auf Nummer sicher gehen möchte, sollte den Bau des Fertighauses von einem unabhängigen Sachverständigen begleiten lassen. Der Bauprofi prüft regelmäßig auf der Baustelle, ob alle Arbeiten korrekt ausgeführt wurden. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind im bundesweiten [IHK-Sachverständigenverzeichnis](#) gelistet. Gutachter für die Baubegehung vermitteln auch der [Verband Privater Bauherren e.V.](#) (VPB) oder der [Bauherren-Schutzbund e.V.](#) (BSB) – allerdings nur für Mitglieder. Die Kosten schwanken je nach Region und Aufwand. Beim BSB kostet eine komplette baubegleitende Qualitätskontrolle mit Sichtung der Unterlagen und mehreren Kontrollterminen während des Baufortschritts bis hin zur Bauabnahme ca. 3.500 Euro zuzüglich Fahrtkosten.



amedeoemaja / Shutterstock.com

## Verwendete Quellen:

Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V., [www.fertigbau.de](#) und [www.fertighauswelt.de](#)  
Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung „[Fast jedes vierte 2022 fertiggestellte Einfamilienhaus ist ein Fertighaus](#)“  
BaustoffWissen: [Artikel „Holzbau: Studie zum Brandschutz“ vom 22. Februar 2023](#)  
[Verband Privater Bauherren e.V. \(VPB\)](#)  
[Bauherren-Schutzbund e.V. \(BSB\)](#)  
KfW, [www.kfw.de](#)

Eigene Recherchen



# Impressum

# biallo.de

**Ihr Geld verdient mehr.**

Inhaltlich Verantwortlicher  
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH  
Bahnhofstr. 25  
Postfach 1148  
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0  
Telefax: 08192 93379-19  
E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Horst Biallowons, Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg  
Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656  
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG,  
55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

YouTube Twitter Instagram Facebook LinkedIn



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter [redaktion@biallo.de](mailto:redaktion@biallo.de) oder per Telefon: 08192/93379-0. Weitere Informationen unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de). Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

