

VHS-Seminar:

»Planen, Finanzieren, BAUEN, Überwachen«

*Besonders geeignet für **Bauherren** und alle die es werden wollen!*



Dozent: **Sascha Ehlers**

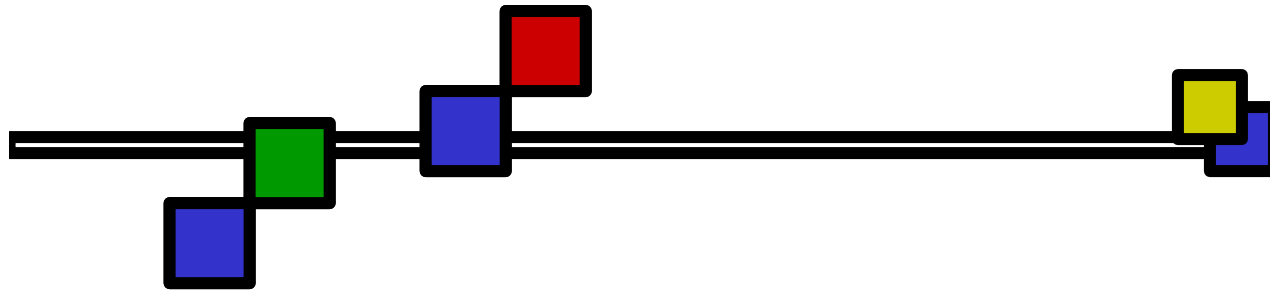
An der Beeke 14

28857 Syke

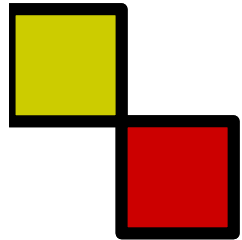
Tel. 0 42 42 / 57 85 54

E-Mail: mail@SaschaEhlers.de · Internet: www.SaschaEhlers.de

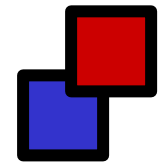


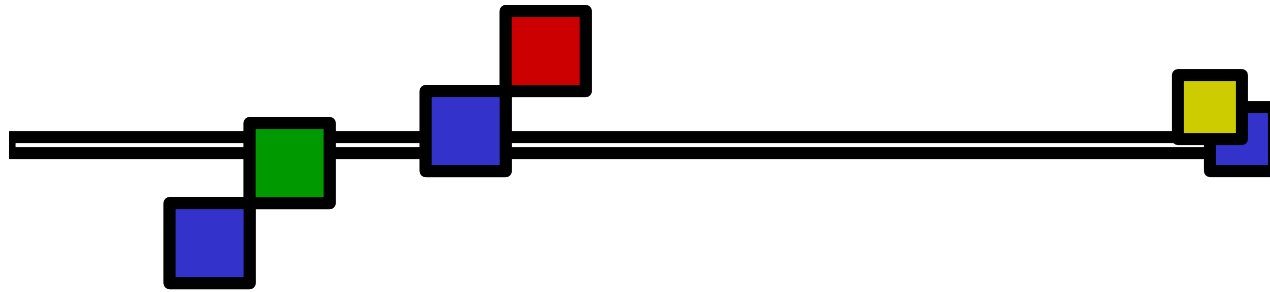


Inhalte des VHS-Seminars

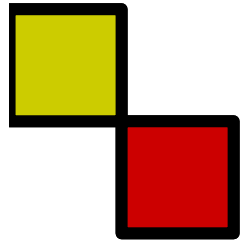


- ✍ Einleitung
- ✍ Planen, Finanzieren, BAUEN, Überwachen
- ✍ Was machen Bauherren falsch?
- ✍ Tipps für die Gesamtkostenermittlung
- ✍ Womit werden die Baukosten reduziert?
- ✍ Fragen + Anregungen

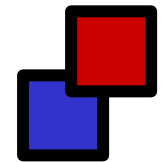




Einleitung

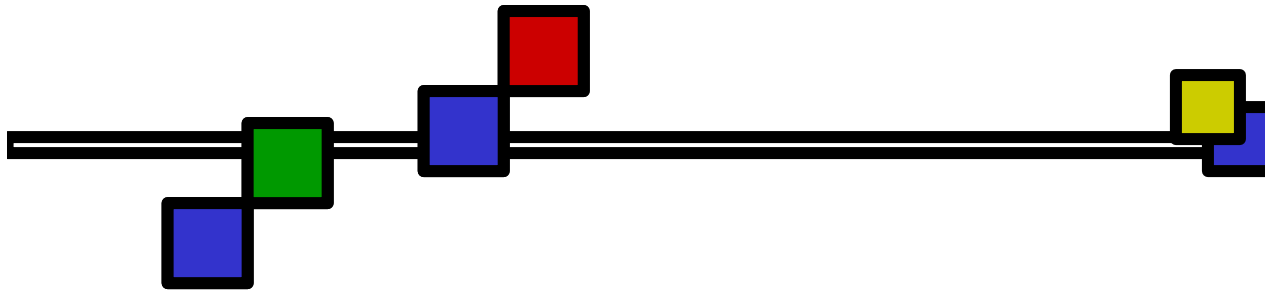


- ✎ Ein geplanter Hausbau oder eine aufwendige Altbausanierung sind **riesige und kostspielige Projekte***. Mal eben können Sie solche Vorhaben garantiert nicht erledigen!

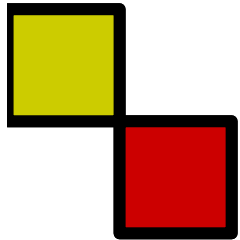


**Projekt: Ein Projekt können Sie beispielsweise ganz gut mit einer Zugfahrt vergleichen:*





Beispiel für Projekt: Zugfahrt



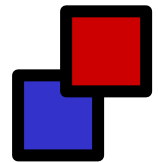
Der Zug fährt (meistens) pünktlich los; hält dann an kleinen und großen Bahnhöfen, bleibt auch mal unerwartet stehen und erreicht schließlich auf einer immer festgelegten Strecke seinen Zielbahnhof. – Der Zielbahnhof würde beim Hausbau das fertige Haus darstellen.

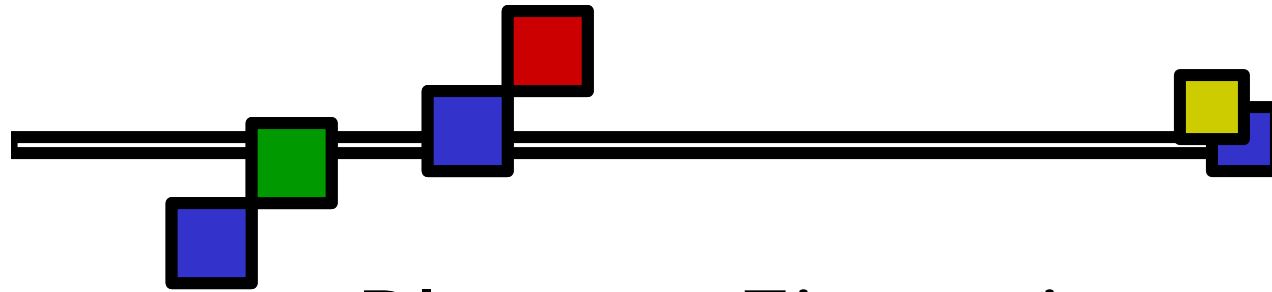
Ein Hausbau und eine Zugfahrt haben im übertragenden Sinne viel gemeinsam. Jedoch hat kein Hausbau bzw. keine Altbausanierung eine fest vorgegebene Strecke.

Hier liegt der Knackpunkt !!

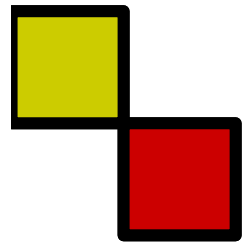
Einige Bauherren verzetteln sich so sehr bei ihrem Bauvorhaben, dass sie anstatt die direkte Zugverbindung (z. B. von Bremen nach Hamburg) eine Zugverbindung von Bremen über München nach Hamburg unbewusst auswählen. Das diese Vorgehensweise auch einen höheren Fahrpreis (Baukosten), eine längere Fahrzeit (Bauzeit) und erhöhte Strapazen (Nervenbelastung) erfordert, kann hier wohl jeder nachvollziehen...

Ich möchte sie praktisch mit dieser Veranstaltung in den richtigen Zug setzen, damit sie möglichst zielgerichtet zu ihrem Projektziel (Hausbau bzw. Altbausanierung erfolgreich abgeschlossen!) kommen!



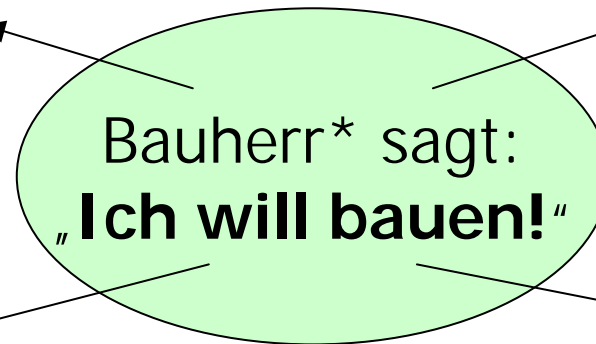


Planen, Finanzieren, BAUEN, Überwachen



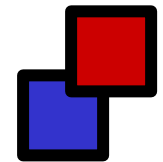
1. Planen

2. Finanzieren

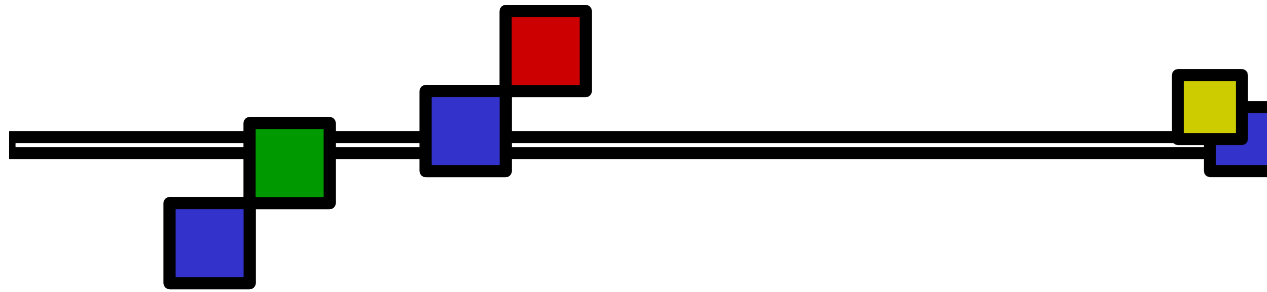


4. Überwachen

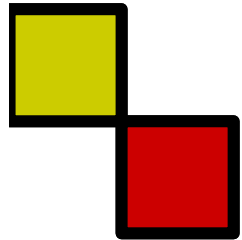
3. BAUEN



*Bauherr: Der Bauherr ist ein menschliches Wesen, der sowohl männlich als auch weiblich sein kann. Die Bauherren wollen in erster Line ihre Vision ein Haus zu bauen oder ein altes Haus zu renovieren am besten sofort und gleich bzw. mal eben verwirklichen. Bauherren sind besonders schlau und belastbar, jedenfalls bilden sie sich das überzeugt ein. Bauherren sind oft die Anstifter für Chaos und Unmut auf den Baustellen. Bauherren sind in der Regel meisterliche Bademeister, die ihre veranschlagten Baukosten für ihr Traumhaus gerne überziehen. Das ist aber den Banken nur recht, denn sie verdienen mit dem durchschnittlichen Bauherren sehr gutes Geld. Den Bauherren, die später ihre monatlichen Raten für das Darlehen nicht mehr bezahlen können, wird das Haus wieder von der Bank zur Veräußerung weggenommen. Dann ist der Bauherr wieder ohne Haus und sagt zu sich schuldbewusst: „Hätte ich bloß damals das VHS-Seminar von Sascha Ehlers besucht.“

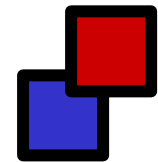


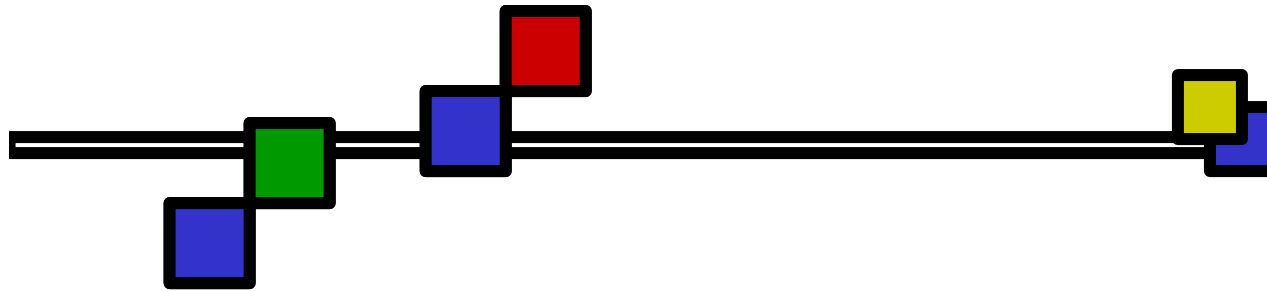
Was machen Bauherren falsch?



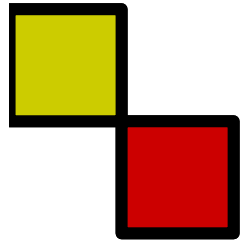
Wie läuft heute ein „normales, fehlerbehaftetes“ Bauvorhaben ab?

1. **Bauherr fragt die Bank:** „Wie viel Geld kann ich kriegen?“ Bank nennt nach der Bonitätsprüfung eine Summe X. Die Bank möchte von dem geplanten Bauvorhaben mehrere Zeichnungen und eine Kostenschätzung haben. Natürlich hat der Bauherr bei mehreren Banken gleichzeitig angefragt.
2. **Bauherr sagt seinem Planer:** „Bitte mach mir mal mir eine Zeichnung und eine grobe Kostenschätzung für die Bank fertig.“
3. **Bank:** Bankberater fragt Bauherr, ob er schon die kompletten Unterlagen für den Bauantrag zusammengestellt hat? Bauherr antwortet mit Nein! Bankberater will komplette Unterlagen u. a. mit abgabefertigen Bauantrag und plausible Kostenschätzung.
4. **Bauherr sagt seinem Planer:** „Bitte mal eben schnell einen Bauantrag fertig machen zum Festpreis.“ Der Vorschlag für eine Baubegleitung wird dankend vom Bauherrn wegen Extrakosten abgelehnt.
5. **Bank:** Nach der Baugenehmigung überweist die Bank das Darlehen auf das Girokonto des Bauherrn.
6. **Bauunternehmen und Handwerkern:** Der Bauherr hat schon reichlich Angebote von Bauunternehmer und Handwerker eingeholt. Der Bauherr will Preisnachlässe in allen Gewerken!
7. **Baustelle:** Eine ausgewählte Baufirma bekommt den Zuschlag und kann nun endlich anfangen. Der Bauherr hat die Bauzeichnungen noch etwas nach seinen neuen Wünschen korrigiert und lehnt sich zufrieden und genussvoll zurück.
8. **Bauherr:** Nach Fertigstellung des Rohbaus fährt der Bauherr für 2-3 Wochen in den Urlaub.
9. **Handwerker** stellen erhebliche Nachtragsrechnungen, da sich der Leistungsumfang durch die willkürlichen Korrekturen des Bauherrn entscheidend vergrößert hat.



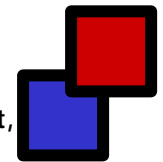


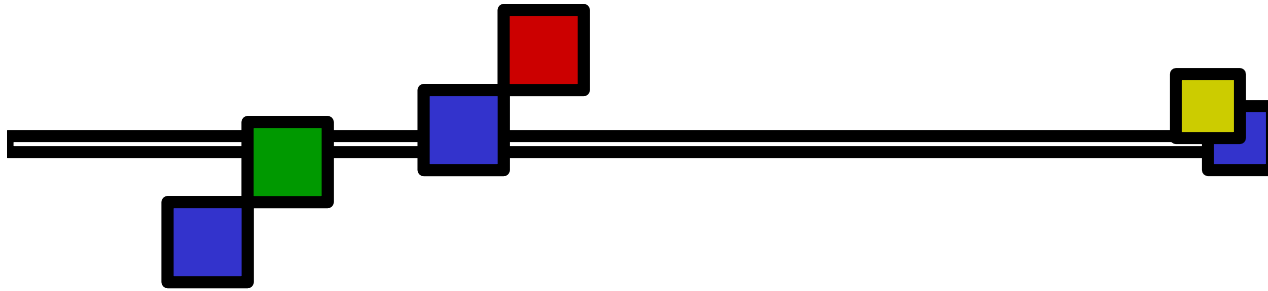
Was machen Bauherren falsch?



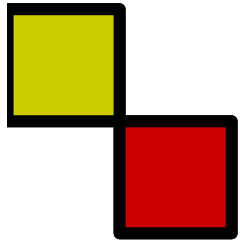
Wie läuft heute ein „normales, fehlerbehaftetes“ Bauvorhaben ab?

10. **Bauherr:** Der Bauherr hat im Urlaub noch mal über sein Bauvorhaben nachgedacht. Weil die Ausstattung am Urlaubsort so luxuriös war, will er auch privat zu Hause nicht in einer Höhle wohnen. Der Bauherr macht die vereinfachte Kostenschätzung von dem Architekten bzw. Bauingenieur zu Nichte, da er sich auf einmal eine viel luxuriösere Ausstattung wünscht.
11. **Bauherr:** Der Bauherr merkt bei den ständigen Überweisungen an die Handwerker, dass der aufgenommene Darlehensbetrag schon bald aufgebraucht ist. Da sein Haus noch lange nicht fertig ist, beschließt er zur Bank zu gehen um einen finanziellen Nachschlag zu beantragen.
12. **Bank:** Die Bank bietet dem Bauherrn nur eine Nachfinanzierung mit schlechten Konditionen an (hohe Zinssätze!). Der Bauherr muss dieses Angebot annehmen, da er keine andere Wahl mehr hat.
13. **Baustelle:** Er soll nun sein fertiges Haus abnehmen. Der Bauunternehmer und der Bauherr gehen gemeinsam durchs Haus. Alles scheint in Ordnung zu sein, bis auf ein paar Kleinigkeiten.
14. **Hausabnahmeprotokoll:** Der Bauherr unterschreibt das Hausabnahmeprotokoll und die Gewährleistung (für 2, 4 bzw. 5 Jahre) der Handwerksfirmen beginnt.
15. **Außenanlagen und Erschließung:** Der Bauherr hat jetzt sein ganzes angesparte, finanzierte und nachfinanzierte Geld ausgegeben. Leider stehen aber noch Ausgaben für die Erschließung (Straße, Bürgersteig, etc.) und die Außenanlage (Hof pflastern, Garten anlegen, Zaun aufstellen, etc.) an...





Was machen Bauherren falsch?

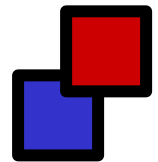


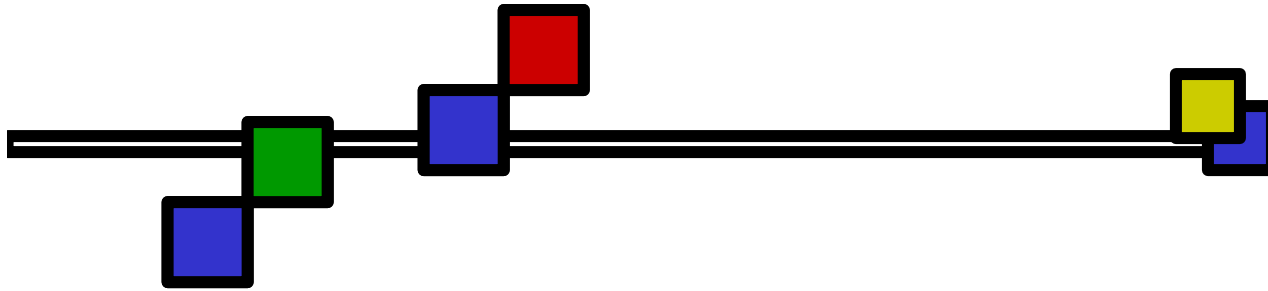
Durch eine falsche Vorgehensweise/Strategie müssen viele Bauangelegenheiten wiederholt durchgeführt werden. Hierdurch verschwenden die Bauherren sehr viel Zeit, Energie und somit auch Geld! Diese Verschwendung resultiert in erster Linie durch Unwissenheit und Überheblichkeit.

Dem Bauherren ist oft nicht bewusst, welche existenzbedrohende Unternehmung ein Hausbau oder eine aufwendige Altbausanierung ist.

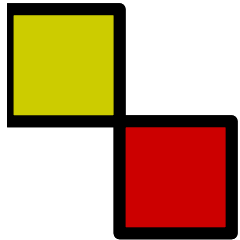
Planerische Hilfe beschränkt sich häufig nur auf die Antragstellung des Bauantrages mit allen notwendigen Zubehör (Zeichnungen, Lageplan, etc.), statischen Berechnungen und eine sehr grobe Kostenschätzung – nur für die Bank, versteht sich!

In der Regel wird den Baufachleuten grenzenloses Vertrauen geschenkt. Beim Kauf eines Kühlschranks werden umfangreiche Angebotsvergleiche aufgestellt und Testberichte über Kühlschränke gelesen – bei der größten Investition des Lebens hingegen wird oft jede gesunde Skepsis über Board geworfen. – Wären da nicht ein wenig mehr Sicherheiten erforderlich, wenn es an das langjährig angesparte, eigene Geld und das festverzinsten Bankdarlehen geht?



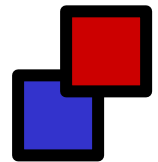


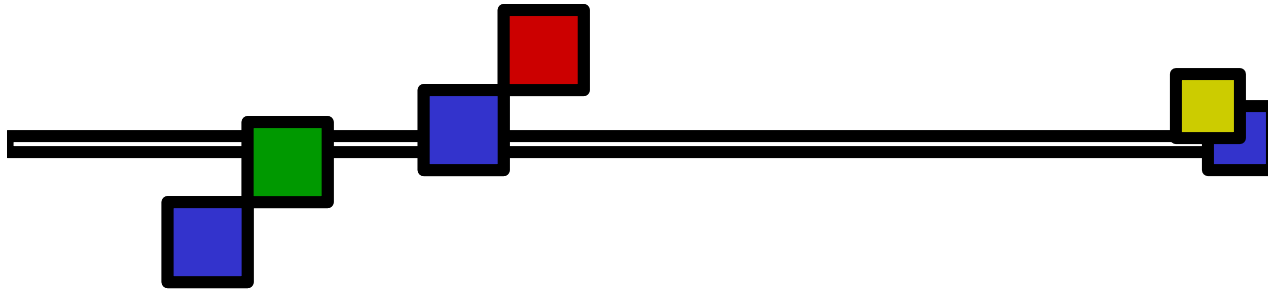
Was machen Bauherren falsch?



Um ein Fiasko abzuwehren, sollte sich der Bauherr an die folgende Reihenfolge halten:

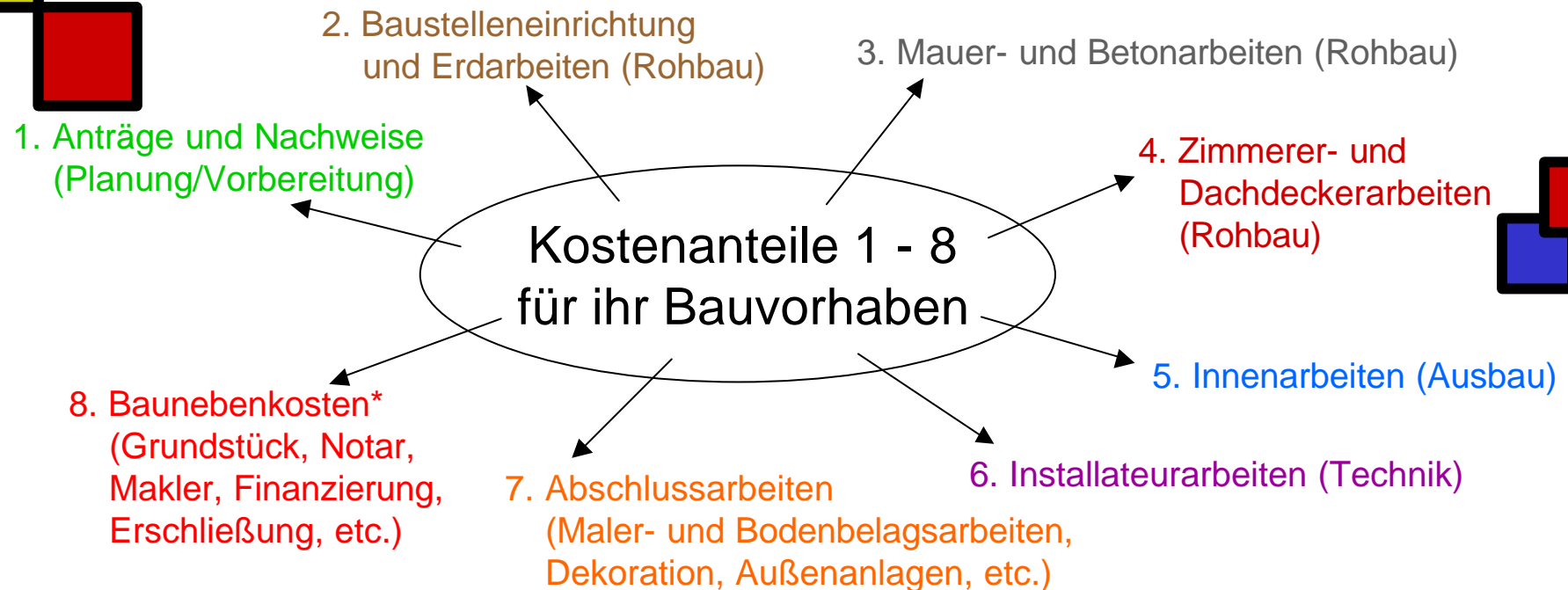
1. Planen: Das Haus bzw. die Altbausanierung muss fix und fertig geplant werden. Alle zu erwartende Baukosten müssen sauber in einer Gesamtkostenermittlung geschätzt oder durch fachgerechte Ausschreibungen ermittelt werden. Nach einer finanziellen Machbarkeitsprüfung kann dann der komplette Bauantrag vorbereitet werden.
2. Finanzieren: Mit der Gesamtkostenermittlung und den abgabefertigen Bauantrag geht es dann zur Bank um den notwendigen Betrag X als Darlehen zu erhalten. Signalisiert die Bank dann grünes Licht für das notwendige Darlehen und den Ausführungswunsch des Hauses, kann der Bauantrag eingereicht werden.
3. BAUEN: Nach der Baugenehmigung können dann die Baufirmen, die zuvor durch fachgerechte Ausschreibungen ermittelt worden sind, endlich anfangen.
4. Überwachen: Ein Haus oder eine aufwendige Altbausanierung ist eine Rarität! Deshalb reicht hier Vertrauen nicht mehr aus. Die Kontrolle der Bauleistung sollte mind. wöchentlich durch einen unabhängigen Baubegleiter verfolgt werden, der dann auf Baumängel hinweisen kann. Eventuelle Baufehler können so rechtzeitig wieder von den Baufirmen beseitigt werden.



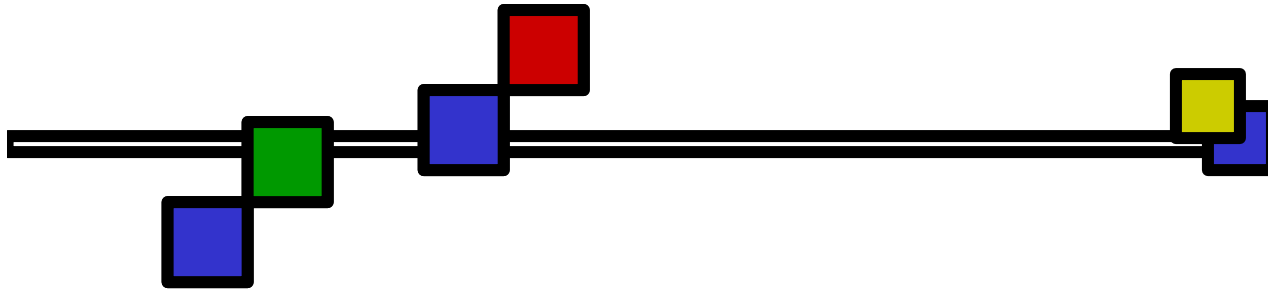


Tipps für die Gesamtkostenermittlung

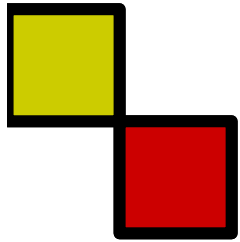
Nur mit einer detaillierten Gesamtkostenermittlung können sie gezielt nach Einsparungen suchen !!



*Die Baunebenkosten fassen alle indirekten Kosten zusammen, die gewöhnlich ein Hausbau verursacht. Baunebenkosten können herbeiblich sein und sind häufig der Grund für teure Nachfinanzierungen!



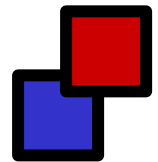
Womit werden die Baukosten reduziert?

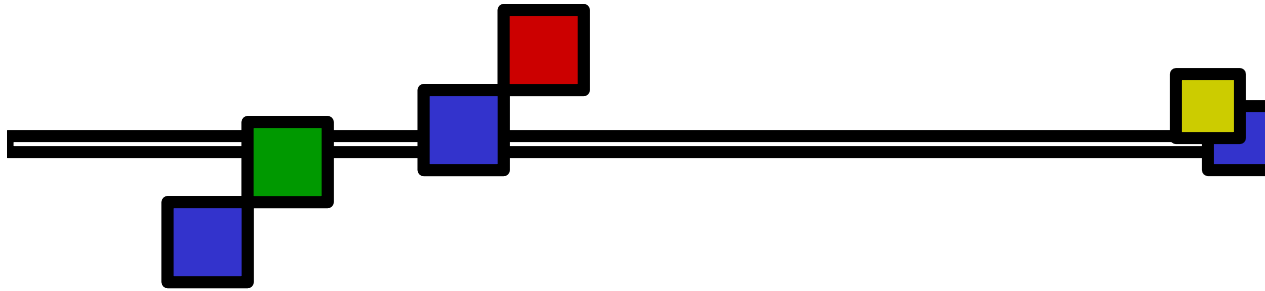


1. Durch die klassische „**Muskel-Hypothek**“, also die Eigenleistung der Bauherren im handwerklichen Bereich. Durchschnittlich werden hier **nur 10%** der erforderlichen Bauleistungen selber **durch Eigenleistung** erbracht.

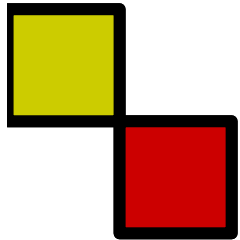
Der Umfang der erzielbaren Einsparungen hängt allerdings sowohl von den individuellen handwerklichen Fähigkeiten, als auch von der verfügbaren „freien Zeit“ der Bauherren und deren einsetzbaren, privaten Bauhelfer ab. Es macht also wenig Sinn einen Bauherrn mit „zwei linken Händen“ in umfangreiche Eigenleistungen bei Fliesen-, Holz-, Tapezier- oder gar Rohbauarbeiten einzuplanen.

Selbst wenn der Bauherr und seine Bauhelfer ein Ass im handwerklichen Bereich sind, fehlt es wiederum häufig an der nötigen „freien Zeit“, um die jeweilige Bauleistung auch termingerecht zu erledigen. – In diesem Fall würde sich ein unbezahlter Urlaub für den Bauherrn wirklich „bezahlt“ machen. Doch welcher Arbeitgeber macht so etwas heute gerne mit?



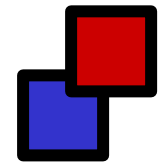


Womit werden die Baukosten reduziert?



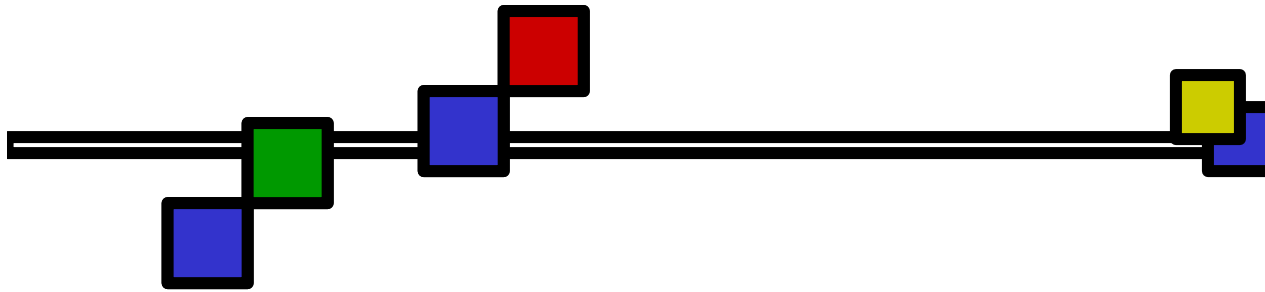
2. Durch „**Kopfarbeit**“ bei der Planung. Diese Selbsthilfe kann der Bauherr mit zwei Zielrichtungen in Angriff nehmen:

- A) Eigenleistung durch Übernahme von **simplem Teilaufgaben** (Routine-tätigkeiten) der Bauträger, Architekten und Fachingenieure
- B) Gezieltes Wahrnehmen der **ureigenen Bauherreninteressen** (Kosten, Termine und Wirtschaftlichkeit) mit Hilfe bewährter Kosten- und Termin-Kontrollmethoden



Hier müssen die Neigungen und Fähigkeiten der Bauherren auf dem planerischen Gebiet ausfindig gemacht werden. Die Bauherren sind in der Regel zu Anfang stark motiviert und wollen viele Bauangelegenheiten „mal eben“ schnell lösen. Überheblichkeit ist häufig an der Tagesordnung. – Hier ist eine sinnvolle Aufklärung „Gold“ wert!

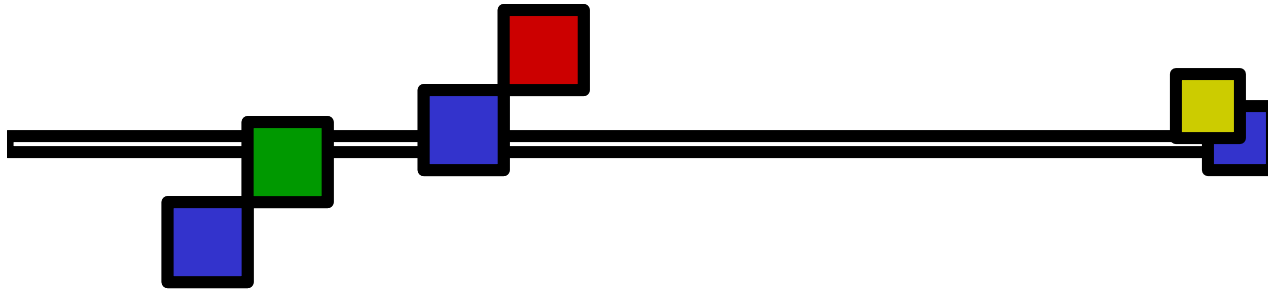
Was kann der Bauherr selber planen und kontrollieren?



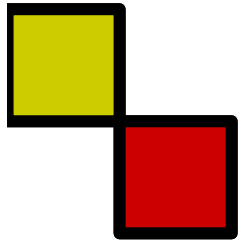
Womit werden die Baukosten reduziert?



Hinweis: Es werden hier lediglich Möglichkeiten aufgezählt, wo der Bauherr je nach Wissensstand aktiv werden könnte...



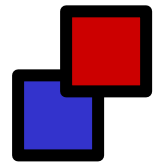
Womit werden die Baukosten reduziert?

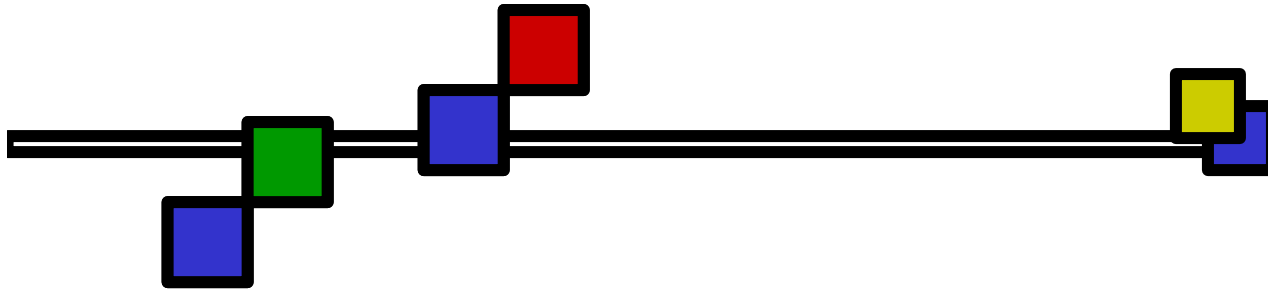


3. Durch fachgerechte „**Ausschreibung**“ der gewünschten Bauleistungen, um so ein möglichst **gutes Preis-Leistungs-Verhältnis** am Markt zu erlangen.

Lassen Sie es unbedingt zu, dass Ihre benötigten Baudienstleistungen für Ihr Bauvorhaben an möglichst viele relevante Ausführungsbetriebe in Form einer **zweckmäßigen Ausschreibung** versendet werden.

Sie werden staunen, welche Preisunterschiede in den Angeboten festzustellen sind. Wichtig ist hierbei zu erwähnen, dass alle in Frage kommenden Bieter (Ausführungsbetriebe) die gleichen Ausschreibungsunterlagen bekommen. Die Ausschreibungsunterlagen müssen nachvollziehbar und fachgerecht strukturiert sein. Es muss für den Bieter möglich sein, anhand ihrer eingereichten Ausschreibungsunterlagen (Kalkulationsunterlagen) ein verbindliches Angebot unter Wettbewerbsbedingungen abzugeben.



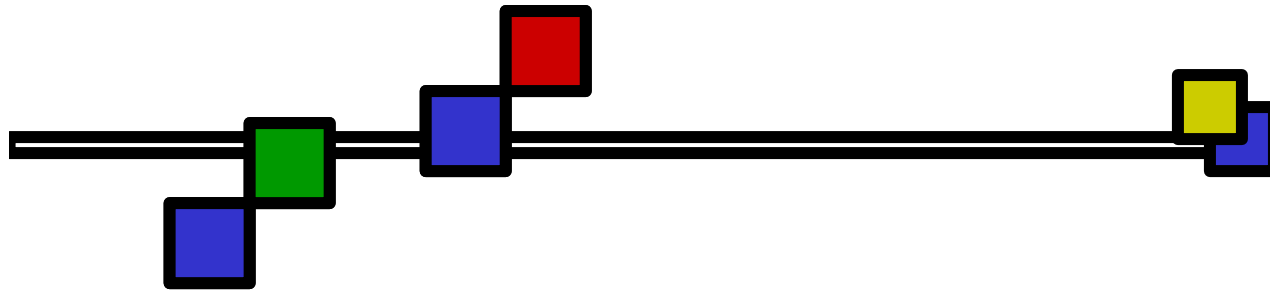


Womit werden die Baukosten reduziert?

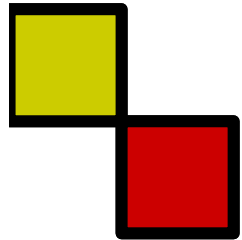
Hier ein ganz wichtiger Tipp:

Hätten Sie gedacht, dass Ihre Eigenleistung am Eigenheim in erster Linie nicht nur aus beispielsweise Zementsäcke schleppen oder Erdausschachtungsarbeiten besteht. Nein, der **Hauptarbeitsplatz** muss Ihr **Schreibtisch** sein, weil Sie von dort aus Koordinationsarbeiten und Kostenvergleiche (Stichwort: Soll- und Ist-Kostenvergleich) viel besser durchführen können.

Auf Ihrer Baustelle müssen **Sie** und **Ihr unabhängiger Baubegleiter** vorrangig den **Baufortschritt inkl. Zeitplan** beobachten und mögliche Baumängel (Leider eine Tatsache: Ein Hausbau ohne Baumängel ist eine Rarität!) rechtzeitig erkennen und eine Baumängelbeseitigung, wenn nötig schriftlich, in Auftrag geben. Als nächstes sollten Sie von Ihrem Hausbau bzw. Ihrer Altbausanierung ausgiebig Fotos machen, um damit eine saubere Baudokumentation in Form eines Fotoalbums mit handschriftlichen Kurzeinträgen anzulegen. Somit haben Sie zum einen eine schöne Erinnerung von Ihrem Bauprojekt und zum anderen können Sie so eventuelle Baumängel anhand von Fotos hieb und stichfest dokumentieren. Das Fotomachen bewirkt auch, dass sich Bauhandwerker kontrolliert fühlen. Durch diesen Nebeneffekt kann in der Regel mit qualitativ besser ausgeführten Bauleistungen gerechnet werden. Wenn dann noch Zeit vorhanden ist, können Sie gerne auf Ihrem Bau als Helfer für bestimmte Arbeiten tätig werden.



Fragen + Anregungen



- ✍ Nun haben wir schon das Ende des VHS-Seminars „**Planen, Finanzieren, BAUEN, Überwachen**“ erreicht.
- ✍ Haben Sie noch Fragen?
Gibt es noch Verständnisprobleme?
Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

