



DAS PERFEKTE ZUHAUSE

Der ultimative Hausplaner von rollomeister.de



DAS PERFEKTE ZUHAUSE



01 **Let's start**
Einleitung und Überblick

02 **Schritt 1**
Den richtigen finanziellen Rahmen festlegen

03 **Schritt 2**
Die richtige Lage für das neue Zuhause finden

04 **Schritt 3**
Die passenden Anbieter für das neue Zuhause finden

05 **Schritt 4**
Den Umzug richtig vorbereiten und erfolgreich meistern

06 **Zusammenfassung**
Ihr ultimativer Hausbauplaner

07 **Bonus 1**
Wichtige Gebäudemerkmale und Einsparpotentiale für mehr Lebensqualität

08 **Bonus 2**
Mit dem richtigen Sicht- und Sonnenschutz den Wohnkomfort deutlich steigern

09 **Quellen**
Weiterführende Links, Bildquellen, Beratungsgutschein und Dankeschön



Let's start

Einleitung und
Überblick

01



EINLEITUNG UND ÜBERBLICK

Ganz egal ob Neubau bzw. Kauf einer neuen Immobilie oder Renovierung bzw. Sanierung einer bestehenden Immobilie:

Die Entscheidung für ein neues Zuhause ist eine der wichtigsten in unserem Leben. In einer immer schnelllebigeren und transparenter werdenden Welt ist das neue Zuhause unser wichtigster Rückzugsort. Hier erholen wir uns von den Strapazen des Alltags, genießen die Zeit mit Familie und Freunden und verwirklichen unsere kleineren und größeren Träume.

Der Wunsch vom Eigenheim ist einer der größten in uns. Wo sonst kann man seine Träume so verwirklichen wie in den eigenen 4 Wänden? Aber was spricht für den Kauf einer eigenen Immobilie? Unsere Checkbox fasst zusammen.

Checkbox: 10 gute Gründe für die eigenen 4 Wände

01. Sicherheit
02. Unabhängigkeit
03. Selbstverwirklichung
04. Traum von der eigenen Immobilie
05. Schutz vor Mieterhöhungen
06. Aufbau der privaten Altersvorsorge
07. Mietfrei Wohnen im Alter
08. Kein Ärger mit dem Vermieter
09. Die Miete in die „eigene Tasche bezahlen“
10. Möglichkeit, die eigene Immobilie steuerfrei zu vererben

Bei niedrigen Zinsen ist meist sogar die Finanzierungsrate günstiger als die Miete selbst. Dann rechnet sich der Kauf besonders.

01 Einleitung und Überblick

Vieles muss beachtet werden, damit das neue Zuhause so wird, wie wir es uns wünschen – unsere neue Wohlfühloase, mit allen Raffinessen und Vorteilen, die die moderne Haustechnik und Architektur uns bietet. Böse Überraschungen möchte niemand erleben. Ist doch in der Regel die Zeit diese zu beheben zu kostbar bzw. nicht vorhanden und das finanzielle Risiko zu groß.

Sie sehen, das Thema ist einfach überaus wichtig und betrifft die meisten von uns, sofern man sich einmal räumlich verändern möchte. Daher haben wir uns entschlossen, diesen umfassenden Ratgeber zu schreiben. Wir möchten Ihnen frühzeitig wichtige Tipps und Ratschläge geben, damit auch Ihr „Projekt“ des neuen Zuhauses ein voller Erfolg wird.

Als unser Produktionsbetrieb vor 2 Jahren ein neues Firmengebäude bezogen hat, durften wir live miterleben, wie ein solches „Projekt“ von A bis Z abläuft. Der Umzug eines Unternehmens mag vielleicht an der einen oder anderen Stelle etwas komplexer sein. Dennoch gibt es viele Parallelen. Und so lassen sich viele spannende Erkenntnisse auch auf private Neubau-, Renovierungs- und Umzugsvorhaben übertragen.

Wir alle wissen, wie bedeutsam es ist, dass wir uns in den eigenen vier Wänden wohl fühlen, neue Kraft tanken oder Ideen entwickeln für unser privates und berufliches Glück. Jedem von uns sei dies gegönnt

und jedem kann dies auch gelingen, wenn Sie einige wichtige Dinge beachten.

Lesen Sie daher unbedingt weiter, es lohnt sich. Und geben Sie uns bitte Feedback, wir freuen uns über jede Meinung und Rückmeldung von Ihnen.

Der Inhalt dieses Ratgebers gliedert sich in 9 Kapitel. Nach der Einleitung geht es im zweiten Kapitel darum, zunächst einmal die finanziellen Möglichkeiten messerscharf darzulegen und zu fixieren.

Die richtige Lage für das neue Zuhause zu finden, darum geht es im dritten Kapitel. Dies ist natürlich eine Grundsatzentscheidung. Hier geben wir Ihnen ganz zentrale Hinweise, auf was Sie besonders achten sollten.

Im vierten Abschnitt geht es um die richtige Wahl der Anbieter, die Sie für die Verwirklichung Ihres neuen Zuhauses benötigen. Dies können Architekten, Bau-träger, Generalunternehmer, Handwerker und/oder Lieferanten von benötigten Bauelementen und –materialien sein. Wir liefern Ihnen glasklare Tipps, wie Sie die richtigen Partner für die Verwirklichung Ihres Lebensraumes finden.

Mit einem neuen Zuhause ist oftmals ein Umzug verbunden. Damit dieser nicht in einem Chaos endet, gibt es ein paar zentrale Punkte zu beachten. Mehr hierzu im fünften Kapitel dieses Ratgebers.



Im sechsten Kapitel fassen wir die einzelnen Meilensteine hin zum neuen Zuhause für Sie zusammen und stellen Ihnen ein übersichtliches Planungstool zur Verfügung.

Im siebten Abschnitt möchten wir wichtige Ausstattungsmerkmale des neuen Zuhauses für Sie übersichtlich zusammenfassen. Diese Dinge sollten Sie unbedingt beachten und sorgsam auswählen. Denn diese sind ganz entscheidend für hohen Wohnkomfort und Wohlbefinden in den neuen vier Wänden. Also hier bitte nicht an der falschen Stelle sparen.

Und im achten Abschnitt gehen wir natürlich noch einmal detailliert auf das Thema Sicht- und Sonnenschutz ein und welche Bedeutung dieser für das neue Zuhause hat. Sie werden überrascht sein!

Im neunten Abschnitt finden Sie weiterführende Quellen, unseren Beratungsgutschein, sowie ein kleines Dankeschön. Also bitte unbedingt bis zum Ende lesen.

Also gut, genug der Vorworte, lassen Sie uns einsteigen in das Abenteuer „Das perfekte neue Zuhause“.

Viel Spaß beim Lesen!



Schritt 1 von 4

Den richtigen finanziellen
Rahmen festlegen

02

DEN FINANZIELLEN RAHMEN FESTLEGEN

Bevor wir einsteigen in die Auswahl der richtigen Lage für das neue Zuhause, zunächst das Wichtigste vorab. Zu Beginn unseres Projektes „Das perfekte neue Zuhause“ sollten wir uns zunächst haargenau darüber bewusst sein,

- welchen Platzbedarf wir haben (Mindestfläche),
- wie viel Platz bzw. Raum und Fläche wir gerne hätten (Wunschfläche) und vor allem
- was unsere finanziellen Möglichkeiten sind.

Insbesondere das finanzielle Budget sollten Sie ganz zu Beginn Ihres Projektes genauestens abklären und exakt festlegen. Hier empfehlen wir ein zweigleisiges Vorgehen:

- Setzen Sie sich im ersten Schritt ein klares Ziel, mit welchem Geldbetrag Sie gerne auskommen würden (Wunschinvestition).
- Im zweiten Schritt legen Sie die absolute „Schmerzgrenze“ fest, also den Geldbetrag, den Sie maximal bereit sind auszugeben (Maximalinvestition). Diesen Betrag sollten Sie problemlos

finanziell stemmen können. Dieser Betrag sollte aber auf keinen Fall überschritten werden! Klare Vorgaben, klare Ziele, an die wir uns zu halten haben.

ERFAHRUNGSBERICHT ROLLOMEISTER.DE

Auch bei unserem Produktionsbetrieb gab es klare Vorstellungen zu dem finanziellen Rahmen. Es wurde ein Ziel-Investitionsvolumen festgelegt sowie ein Maximalbudget, bei welchem die finanziellen Belastungen noch akzeptabel waren.

Letzten Endes wurde das Zielbudget knapp überschritten. Es kamen ein paar Baumaßnahmen hinzu, welche später die Abläufe im Unternehmen noch einmal deutlich verbesserten. Man blieb jedoch mit den Investitionen auch deutlich unter dem Maximalbudget.





Wenn wir über unseren finanziellen Rahmen nachdenken, sollten wir dies immer ganzheitlich tun. Das heißt wir betrachten die Gesamtinvestition unseres Projektes, welche sich folgendermaßen zusammensetzt:

Gesamtinvestition = Anschaffungs- + Folgekosten

Schon die Anschaffungskosten können sehr vielschichtig sein und gehen deutlich über die reinen Baukosten hinaus. Die sogenannten Baunebenkosten müssen vollständig berücksichtigt werden.

Mögliche Bestandteile sind:

- Kosten für den Erwerb eines Grundstückes
- Kosten für eine mögliche Erschließung (Gas, Wasser-, Stromanschlüsse, etc., ca. 15 EUR pro qm plus Mehrwertsteuer) und Vermessung eines Grundstückes (ab 1.000 EUR plus Mehrwertsteuer)
- Kosten für eine erforderliche Baugenehmigung
- Kosten für Gutachten, bspw. bei Bodenproben (Baugrunduntersuchungen)
- Die reinen Baukosten für die Erstellung einer neuen Immobilie oder die Sanierung einer bestehenden Immobilie
- Kosten für die Erstellung von Außenanlagen (Parkplätze etc.) bzw. das Anlegen von Gärten
- Natürlich der Kaufpreis beim Erwerb einer (schlüsselfertigen) Immobilie

- Die Grunderwerbsteuer beim Erwerb eines Grundstückes oder eines Grundstücksanteils (zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises)
- Honorare für Notare (1,5 % bis 2 % plus Mehrwertsteuer)
- Honorare für Makler (3 % bis 6 % plus Mehrwertsteuer)
- Kosten für Grundbucheintragungen
- Kosten für den Umzug
- Kosten für eine neue Einrichtung bzw. Möblierung
- etc.

Zu den Folgekosten lassen sich folgende Bestandteile zählen:

- Betriebskosten für Strom, Wasser, Heizung etc.
- Weitere Nebenkosten wie Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Schornsteinfeger, Abfallgebühren, Internet- und Telefongebühren, etc.
- Wartungskosten für Heizung etc.
- Finanzierungskosten (Annuitäten, Zins- und Tilgungszahlungen)
- etc.

Wichtig zu erwähnen ist, dass die Anfangsinvestitionen natürlich Einfluss auf die Folgekosten haben.

02 Den finanziellen Rahmen festlegen

Auf das Thema (höhere) Anschaffungskosten vs. (niedrigere) Folgekosten werden wir übrigens noch öfter zu sprechen kommen. Gerade bei Ihrem neuen Zuhause sollten Sie zu Beginn nicht an der falschen Stelle sparen, damit es später auch wirklich „perfekt“ wird. Langfristig denken und die Gesamtkosten im Auge behalten. Aber wie gesagt, mehr dazu später...

Sie sehen, es ist überaus wichtig, sich frühzeitig Gedanken über die finanziellen Auswirkungen der Entscheidung für ein neues Zuhause zu machen. Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, nehmen Sie bitte frühzeitig mit dem finanzierenden Kreditinstitut Kontakt auf und fixieren alle Details, bspw. Zinskonditionen und Zinsbindung, benötigte Sicherheitsleistungen, Laufzeiten der Finanzierung, etc.

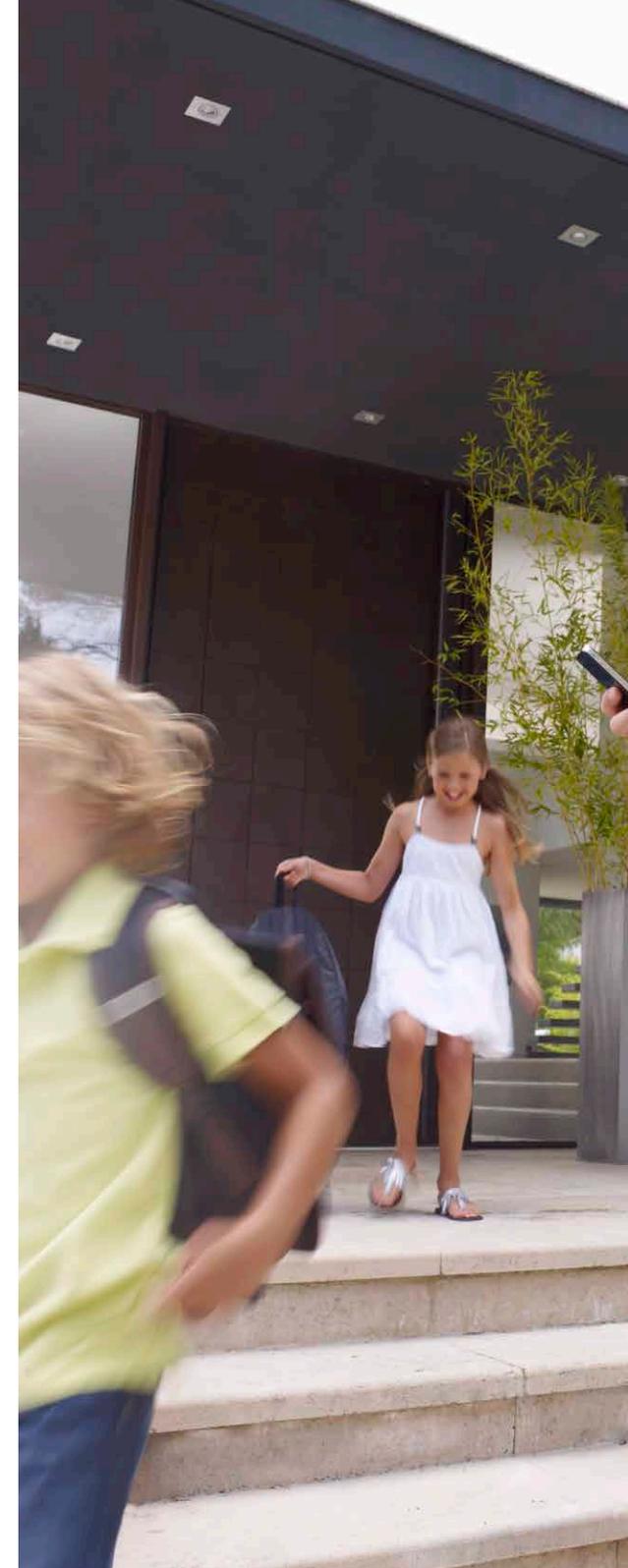
Behalten Sie hierbei auch die Zinsentwicklung im Auge und sichern Sie sich ggf. günstigere Zinsen, sofern eine Leitzinserhöhung zu erwarten ist. Auch staatliche Förderungen (bspw. KfW-Darlehen) sollten geprüft werden.

Übrigens, falls Sie Angst vor hohen Maklercourtage bei Mietobjekten haben sollten, können wir Sie beruhigen. Im Juni wurde durch das „Bestellerprinzip“ eine gesetzliche Regelung getroffen, bei der nur derjenige, der den Makler bestellt, diesen auch bezahlt.

Der Gesetzgeber hat ausgeschlossen, dass der Vermieter die Kosten hinterher an den Mieter weitergibt oder umlegt. Das „Bestellerprinzip“ ist aber nur gültig für Vermittlungen von Mietobjekten, nicht aber beim Kauf einer Immobilie.

ERFAHRUNGSBERICHT ROLLMEISTER.DE

Bei dem Produktionsunternehmen entschied man sich gleich zu Beginn, eine Photovoltaikanlage zu installieren, um die Betriebskosten nachhaltig zu senken. Der Fokus lag hier auf der Stromproduktion für den eigenen Bedarf, da die Abgabe von selbst erzeugtem Strom aktuell finanziell gesehen nicht besonders attraktiv ist. Entsprechend wurde die Photovoltaikanlage auch dimensioniert. Das heißt eine auf das Gebäude abgestimmte optimale Stromerzeugung statt einer maximal möglichen Stromerzeugung.







CHECKLISTE ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEIM HAUSBAU

| Kosten für | benötigt bei | Kosten in € | Notizen |
|--------------------------------|------------------|-------------|---------|
| Grundstück | Neubau | | |
| Vermessung | Neubau | | |
| Erschließung | Neubau | | |
| Baugenehmigung | Neubau | | |
| Baugrunduntersuchung | Neubau | | |
| Bau / Erwerb | Neubau / Bestand | | |
| Sanierungskosten | Bestand | | |
| Außenanlagen / Garten / Hof | Neubau / Bestand | | |
| Grunderwerbsteuer | Neubau / Bestand | | |
| Notar | Neubau / Bestand | | |
| Makler | Neubau / Bestand | | |
| Grundbuch | Neubau / Bestand | | |
| Mobiliar / Küche / Einrichtung | Neubau / Bestand | | |
| Umzug | Neubau / Bestand | | |
| Sonstige Kosten: | Neubau / Bestand | | |
| Sonstige Kosten: | Neubau / Bestand | | |
| Sonstige Kosten: | Neubau / Bestand | | |
| Sonstige Kosten: | Neubau / Bestand | | |
| Anschaffungskosten Gesamt | Neubau / Bestand | | |

Schritt 2 von 4

Die richtige Lage für das
neue Zuhause finden

03

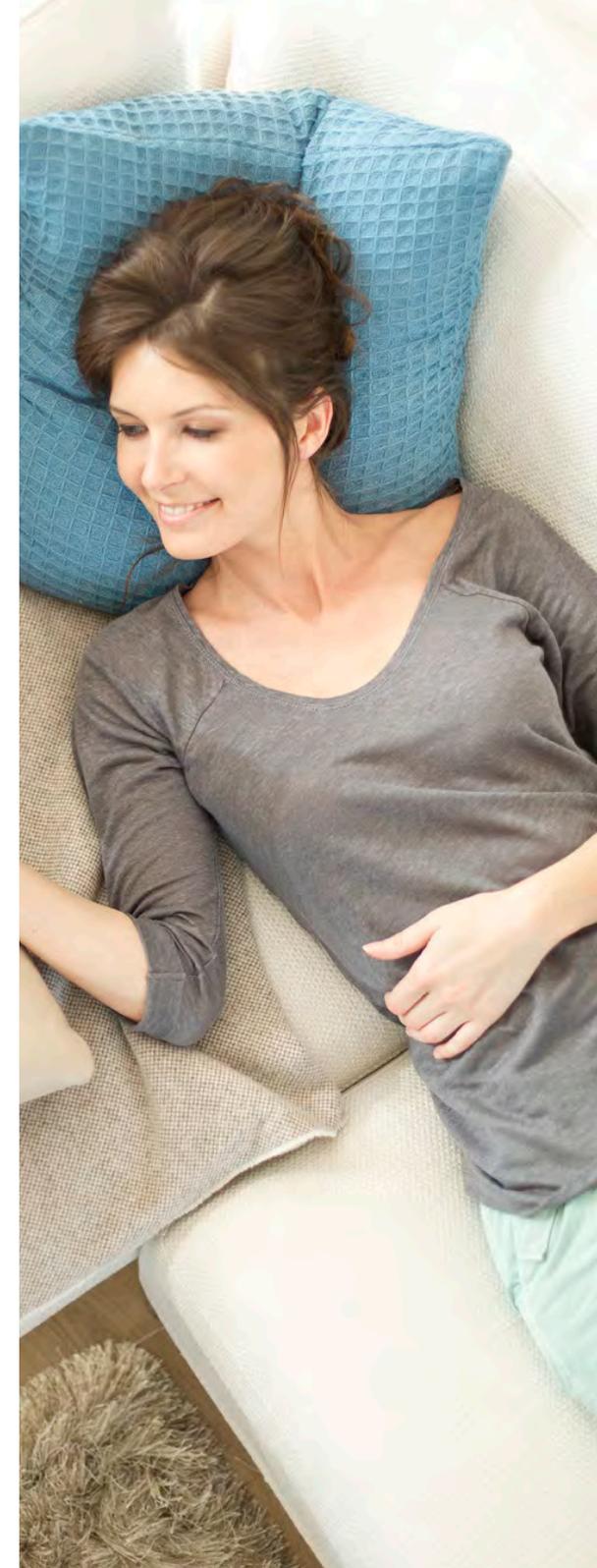
DIE RICHTIGE LAGE FÜR DAS NEUE ZUHAUSE FINDEN

Den ersten Schritt zum perfekten neuen Zuhause hätten wir also geschafft. Wir haben den finanziellen Rahmen festgelegt und uns Gedanken hinsichtlich des Platzbedarfes gemacht. Nun gilt es, ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung zu finden, welche unseren Anforderungen gerecht werden.

Für die Wahl der Lage des neuen Zuhauses sind Ihre persönlichen Ziele und Präferenzen sowie Ihre aktuelle Lebenssituation natürlich ganz entscheidend. Diese Entscheidung sollte sehr sorgfältig und gewissenhaft getroffen werden, wie wir an einem Beispiel noch sehen werden. Eine ganz wichtige Rolle spielt auch der betrachtete Zeithorizont. Soll das neue Zuhause nur für eine bestimmte Zeit bewohnt werden, bevor ein weiterer Umzug ansteht? Ist das neue Zuhause eine langfristige Lösung? Möchten Sie in dem neuen Zuhause bis ins hohe Rentenalter leben?

Nicht alle Baulücken sind aber mit Schildern und Kontaktdaten bestückt. Sie müssen also selbst tätig werden. Als potenzielle Ansprechpartner für Ihre Fragen dienen dabei beispielsweise die Gemeinden bzw. das Bauamt, in der Nähe befindliche Kirchen und schließlich die Anwohner oder Nachbarn, wenn Sie bereits ein Grundstück im Auge haben. Auch in Zeitungen und Immobilienportalen im Internet können sie fündig werden. Zuletzt können Sie auch bei einem Bauunternehmen bzw. Bauträger nach einem Grundstück fragen und finden so vielleicht direkt den zukünftigen Partner.

Also, wie gesagt, je nach Lebenssituation und Zielvorstellung können verschiedene Kriterien für die Lage des neuen Zuhauses eine sehr große Rolle spielen. Ein paar prominente Beispiele dazu finden Sie auf der nächsten Seite.

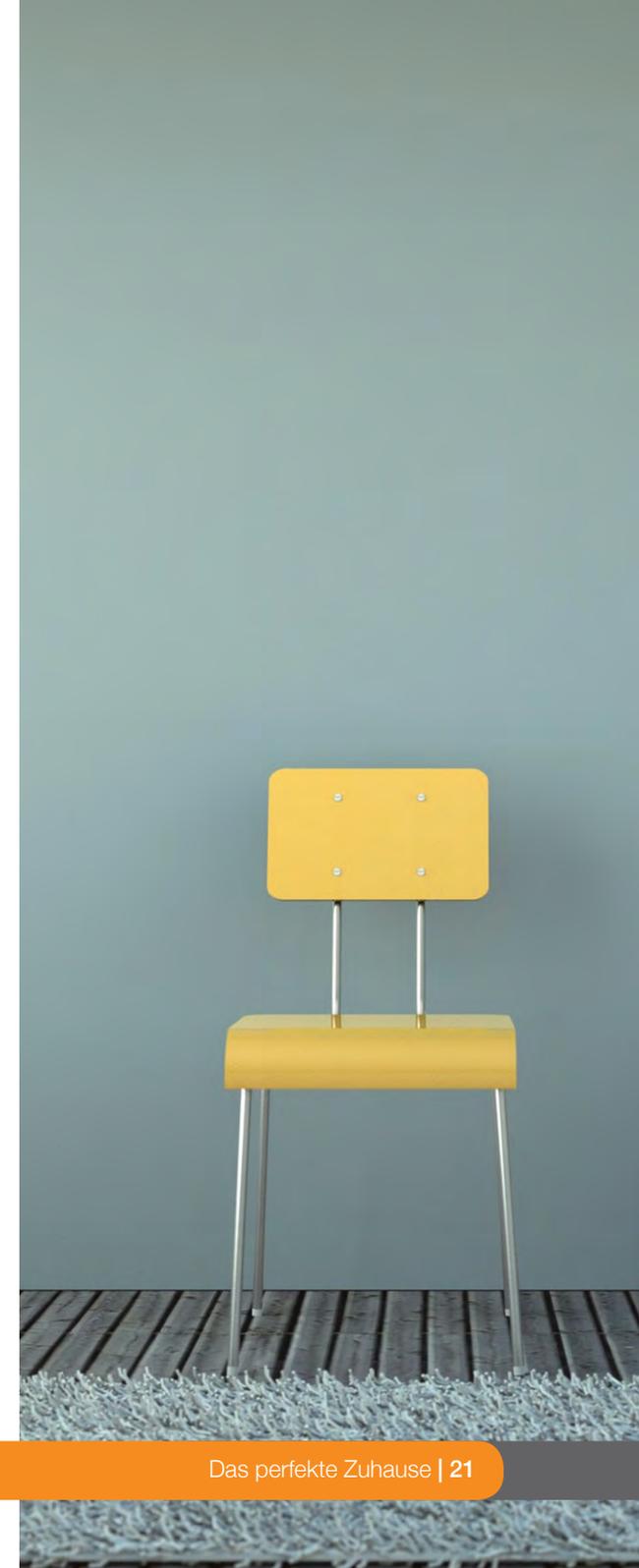


- Verkehrsanbindung: Entfernung zur nächsten Autobahn, Entfernung zum Stadtzentrum, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn)
- Entfernung zu Schulen und Kindergärten
- Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort (Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants, Sportanlagen, Kinos etc.)
- Grundversorgung vor Ort: Ärzte, Apotheken, Banken und Postfilialen
- Ruhige und kinderfreundliche Wohnlage (bspw. verkehrsberuhigte Straße): Wie ist die Situation unter der Woche und am Wochenende?
- Senioren- und behindertengerechtes Umfeld (bspw. barrierefreies Wohnen mit Aufzügen, ambulante Betreuung etc.)
- Wetterlage: Welche Ausrichtung hat das Grundstück? Wie ist die Sonneneinstrahlung? Ist das Grundstück windgeschützt?
- Bebauungsplan der Umgebung: Welche Baumaßnahmen sind zukünftig in unmittelbarer Nachbarschaft noch zu erwarten? Welche Bauvorschriften müssen beachtet werden?

Bei einer Grundstückssuche sollten Sie sich auch über die Beschaffenheit des Bauuntergrunds erkundigen und ggf. ein Bodengutachten erstellen lassen. Dadurch vermeiden Sie mögliche Mehrkosten im Nachhinein, falls durch eine schlechte Bodensubstanz weitere bauliche Maßnahmen nötig wären. Ganz wichtig auch: Liegt bereits eine Baugenehmigung vor oder muss diese bei der zuständigen Behörde (i.d.R. das örtliche Bauamt) noch beantragt werden? Ohne eine Baugenehmigung geht natürlich gar nichts. Die Erteilung kann bis zu einigen Monaten dauern und sollte frühzeitig in Angriff genommen werden.

Die absolut perfekte Lage wird man wohl in den seltensten Fällen finden. Oftmals ist ein Abwägen zwischen den einzelnen Standortkriterien bzw. eine Priorisierung nötig.

Sie sehen, wie so oft im Leben, man sollte sich nicht auf eine Lösung versteifen, sondern bereit sein, Kompromisse einzugehen. Bei der Grundstücks- oder Standortwahl müssen mehrere Kriterien berücksichtigt und bewertet werden. Eine gewissenhaft durchdachte Standortentscheidung ist eine wichtige Voraussetzung, damit Sie sich später im neuen Zuhause auch richtig wohlfühlen.





ERFAHRUNGSBERICHT ROLLMEISTER.DE

Nehmen wir wieder das Beispiel unseres Produktionsunternehmens, welches ein solches Abwägen sehr schön veranschaulicht. Oberstes Ziel des Unternehmens war es zunächst, sich auch mit dem neuen Firmengebäude im „Heimatort“ niederzulassen. Da man dort bereits über 100 Jahre ansässig war, spürte man eine gewisse Verbundenheit zu der Stadt und man wollte der Tradition des Unternehmens treu bleiben. Hatte man doch schon zwei Weltkriege, Wirtschaftskrisen und wirtschaftlichen Aufschwung an diesem Standort durchleben müssen und dürfen. Also machte man sich auf die Suche nach einem neuen Grundstück in der „Heimatstadt“. Dies gestaltete sich jedoch als sehr schwierig. Überzogene Grundstückspreise, fehlende Flächen für eine gewerbliche Nutzung, schlechte Verkehrsanbindung, um nur einige Mängel zu nennen.

Schließlich schaute man sich in anderen Städten um und wurde prompt fündig, nur ein paar Kilometer von der Heimatstadt entfernt. Attraktiver Grundstückspreis, hervorragende Verkehrsanbindung, verfügbare Expansionsflächen, zentrale Lage für die umliegend wohnhafte Belegschaft, und, und, und. Heute wissen wir, dass man dort sehr glücklich mit dieser Standortentscheidung ist. Niemand bereut es auch nur im Geringsten, dass man von der ursprünglichen Idee abgewichen ist.

CHECKLISTE STANDORTKRITERIEN FÜR DAS NEUE ZUHAUSE

| Kriterien | Schulnotenskala 1-6 | | | | Notizen |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| | Grundstück A | Grundstück B | Grundstück C | Grundstück D | |
| Verkehrsanbindung | | | | | |
| Bildungseinrichtungen | | | | | |
| Einkaufsmöglichkeiten | | | | | |
| Freizeiteinrichtungen | | | | | |
| Grundversorgung (Gesundheit, Geld) | | | | | |
| Wohnlage | | | | | |
| Bebauungsgrund (Hochwassergebiet?) | | | | | |
| Barrierefreiheit | | | | | |
| Wetterlage | | | | | |
| Bauvorhaben (Gemeinde) | | | | | |
| Vorschriftenlage (Bebauungsgrundlage) | | | | | |
| Sonstige Kriterien: | | | | | |
| Sonstige Kriterien: | | | | | |
| Sonstige Kriterien: | | | | | |
| Notendurchschnitt | | | | | |

Schritt 3 von 4

Die passenden Anbieter für
das neue Zuhause finden

04

PASSENDE ANBIETER FÜR DAS NEUE ZUHAUSE FINDEN

Budget festgelegt, Standort festgelegt – jetzt geht es ans Eingemachte. Mit welchen Partnern soll der Neubau bzw. die Renovierung des Gebäudes erfolgen? Welcher Haustyp ist gewünscht? Verschiedene Partner, Anbieter und Dienstleister kommen hier infrage:

- Architekten
- Bauträger
- Generalunternehmer
- Fertighausanbieter
- Handwerker
- Zulieferer von Bauelementen und –materialien
- etc.

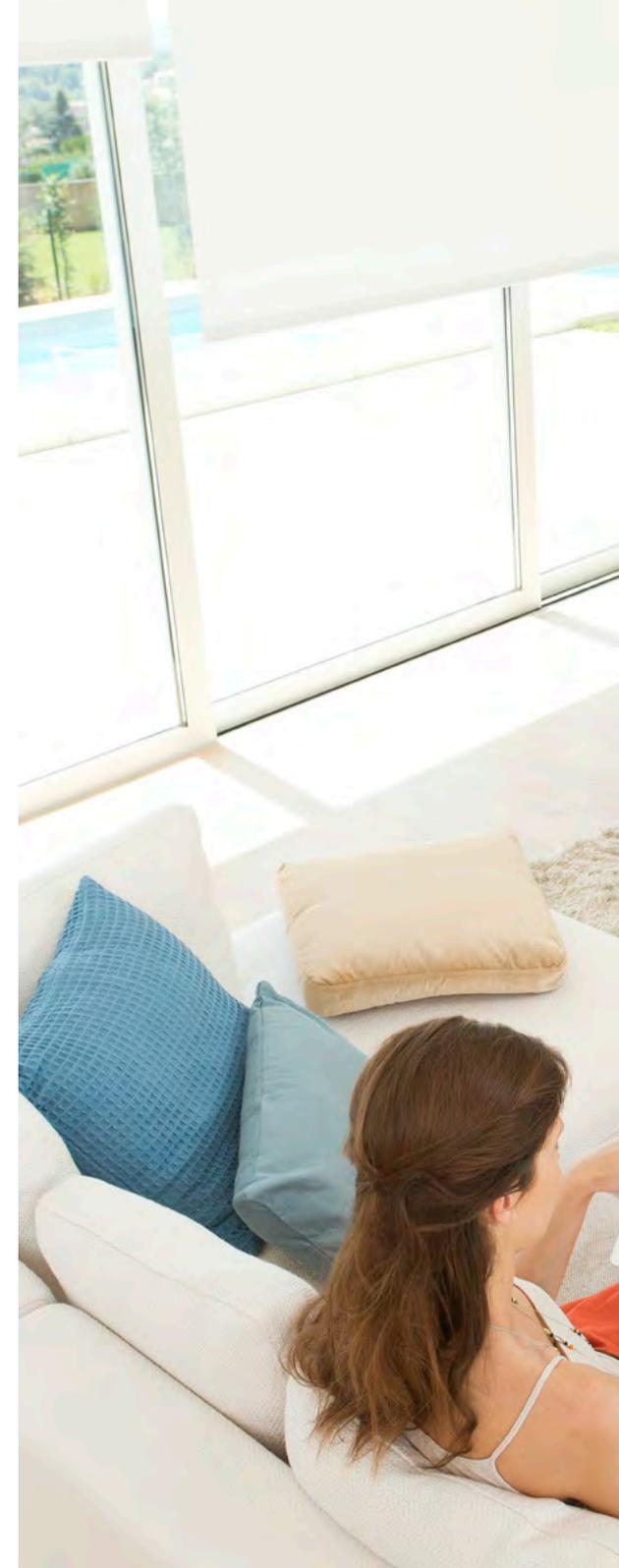
Prinzipiell hat man eine sehr große Bandbreite an Möglichkeiten. Auf der einen Seite kann man bspw. mit einem Generalunternehmer, Architekten oder Bauträger zusammenarbeiten. Dies wäre im Idealfall das „Rundum-Sorglos-Paket“, da diese Partner das Bauvorhaben vollständig abwickeln und schlüsselfertig übergeben.

Hierbei ist die Erstellung eines standardisierten Haustyps, bspw. eine Doppelhaushälfte, bis hin zu einem vollkommen individuellen Einfamilienhaus denkbar.

Auf der anderen Seite könnte man theoretisch alles in Eigenregie durchführen, Planungsarbeiten von einem Architekten durchführen lassen und für bestimmte Gewerke Handwerker bzw. Baufirmen beauftragen.

Hier ist wiederum ein Abwägen erforderlich. Durch Eigenleistungen lassen sich in der Regel Kosten einsparen, jedoch bedeutet dies einen höheren Zeit- und Koordinationsaufwand. Ganz wichtig in solchen Fällen ist die Definition von Schnittstellen und Gewährleistungsansprüchen.

Wo beginnt die Gewährleistung des Partners und wo hört sie auf, wenn bei einem Bauvorhaben Eigenleistungen erbracht werden? Dies ist im Vorfeld genau zu definieren und schriftlich festzuhalten. Auch die Terminierung der Eigenleistungen ist sehr wichtig. Ärgerlich wäre es, wenn das Projekt durch den Bauherren selbst in Verzug gerät und dadurch Mehrkosten entstehen. Daher empfiehlt es sich, Eigenleistungen eher am Ende des Bauvorhabens zu erbringen, bspw. Tapezieren, Boden verlegen, etc.





Wichtig ist auch, sich hierbei nicht zu überschätzen. Ein gewisses handwerkliches Geschick und vor allem ausreichend Zeit sollten schon vorhanden sein.

ERFAHRUNGSBERICHT ROLLOMEISTER.DE

Schauen wir wieder kurz auf unseren Produktionsbetrieb. Grundsätzlich hat man hier mit einem Generalunternehmer gearbeitet, bestimmte Gewerke aber selbst an Handwerker aus dem eigenen Netzwerk vergeben. Die Beschattung hat man natürlich neben einigen weiteren Arbeiten als Eigenleistung erbracht.

Dadurch hat man Kosten einsparen können. Aber es war eben auch mit einem höheren Zeitaufwand verbunden. Diese Zeit hat dann im Alltagsgeschäft gefehlt. Ob man im Nachhinein wieder so handeln würde, lassen wir an dieser Stelle offen. Das Vorgehen war nachvollziehbar und praktikabel, aber vielleicht trotzdem nicht optimal.

Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer bzw. Bauträger. Diese kümmern sich ganzheitlich um das Bauvorhaben, zumindest sollten sie das tun. Unabhängig davon kann man bestimmte Leistungen bzw. Gewerke, wie bspw. den Sonnenschutz, problemlos von einem Spezialisten kaufen.

Sollte man den passenden Partner noch nicht zur Hand haben, sollte man bei der Auswahl von Generalunternehmern, Bauträgern und auch Handwerkern auf gewisse Dinge achten. Wichtige Kriterien aus unserer Sicht sind:

- Der angebotene Leistungsumfang
- Die vorhandene Erfahrung bzw. Expertise
- Zertifikate, Ausbildungsnachweise, Auszeichnungen, etc.
- Referenzobjekte
- Eingesetzte, technische Standards (bspw. Niedrigenergiebauweise)
- Verwendete Materialien und Zulieferer

04 Passende Anbieter für das neue Zuhause finden

Ganz wichtig: KEIN entscheidendes Kriterium ist aus unserer Sicht die Firmengröße bei der Anbieterwahl. Im Gegenteil, ein kleineres Unternehmen ist oftmals flexibler und günstiger, da Sie bei der Auftragsvergabe nicht den ganzen Verwaltungsapparat mit bezahlen müssen. Bauträger mit einem kleinen Team, einer hohen Expertise und einem guten Netzwerk können ein besserer Partner sein als eine große Baugesellschaft.

ERFAHRUNGSBERICHT ROLLMEISTER.DE

Bei unserem Produktionsunternehmen hatte man sich aus den genannten Gründen auch für einen kleineren Anbieter entschieden. Dieser war nicht nur günstiger, sondern hatte dem Bauvorhaben auch mehr Aufmerksamkeit gewidmet. Die Partnerfirma war permanent erreichbar und zügig in der Umsetzung des Bauvorhabens.

Nach der Entscheidung für einen Anbieter geht es in die Details. Folgende Tipps möchten wir Ihnen auf den Weg geben, damit die Zusammenarbeit reibungslos vonstattengeht:

- Sofern noch nicht erfolgt, erstellen Sie gemeinsam mit dem Anbieter ein Pflichtenheft. Der Leistungsumfang sollte klar definiert sein, ebenso wie mögliche Eigenleistungen. Gleiches gilt für die Garantie bzw. Gewährleistungsansprüche. Der Leistungsumfang sollte natürlich Bestandteil des Bauvertrages sein. Alle Details stehen dann in der sogenannten Bau- und Leistungsbeschreibung. Je präziser die Beschreibung, desto geringer ist die Gefahr von möglichen Konflikten bei der späteren Ausführung. Kurzum: Sind Fabrikat, Material und Farbe der verschiedenen Gewerke bzw. Ausstattungsdetails geklärt? Änderungswünsche in der Bauphase führen schnell zu Zeitverzögerungen und Mehrkosten. Also bitte im Vorfeld alles genau planen, auswählen und schriftlich festhalten. Mehr zu wichtigen Ausstattungsmerkmalen gibt es in Kapitel 7...
- Neben der Haftung des Anbieters sollte man sich noch gegen Schäden durch höhere Gewalt wie Unwetter absichern. Hier bietet sich eine sogenannte Bauleistungsversicherung an.
- Wir empfehlen eine Festpreisvereinbarung, um unnötige finanzielle Risiken zu vermeiden. Denken Sie hier bitte wieder an Ihren finanziellen Rahmen und weitere Kosten, die neben den reinen Baukosten auf Sie zukommen werden. In Kapitel 2 hatten wir bereits darüber gesprochen. Stets die Gesamtkosten im Auge behalten!



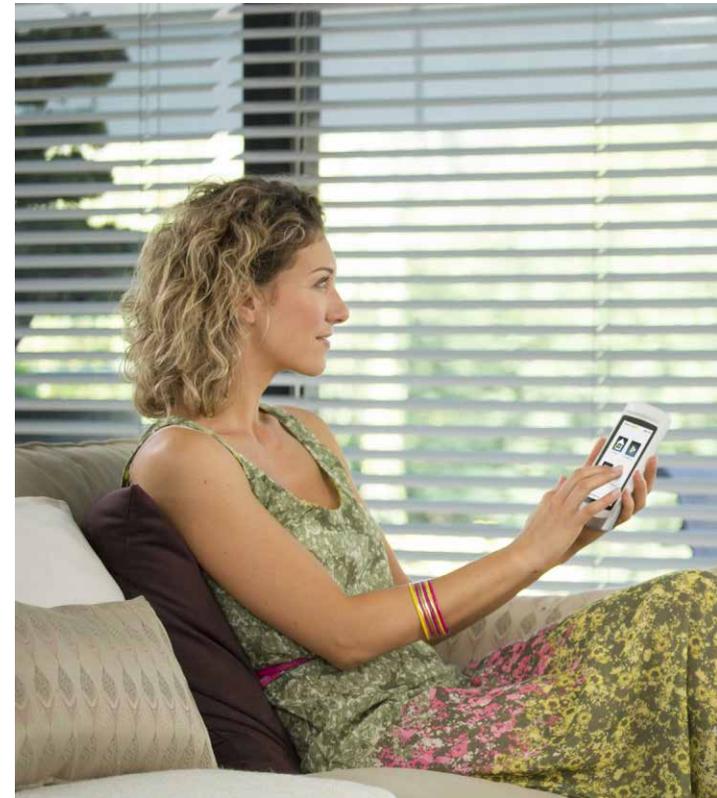
- Erarbeiten Sie gemeinsam mit Ihrem Vertragspartner ein Energiekonzept. Welche Bestandteile hat der Anbieter bereits berücksichtigt? Was könnte noch getan werden? Neben der grundsätzlichen Bauweise, Dämmung, Heizung und Verglasung spielen die Themen Photovoltaik, Sonnenschutz und Hausautomatisierung eine wichtige Rolle. Aber dazu später mehr...
- Legen Sie gemeinsam mit dem Anbieter einen Zahlungsplan fest. Dieser ist auch Bestandteil des Bauvertrages. Üblicherweise richtet sich dieser nach der Fertigstellung bestimmter Gewerke (bspw. Rohbauarbeiten, Heizungsinstallation, Innenausbau, etc.). Ebenfalls sollte klar geregelt sein, wie verfahren wird, wenn eine der Parteien in Verzug geraten sollte. Durch Sicherheitseinbehalte oder Fertigstellungsbürgschaften können Sie sich zusätzlich absichern.
- Damit ein Verzug erst gar nicht eintritt, sollte ein detaillierter Terminplan vorliegen. Hier sollten alle Gewerke koordiniert sowie Abhängigkeiten und Schnittstellen von Bauphasen berücksichtigt werden. Wichtig ist auch, genügend Zeitpuffer für mögliche Verzögerungen zu berücksichtigen. Diese können bspw. entstehen durch eine schlechte Wetterlage je nach Jahreszeit (Frost, Regen, Feuchtigkeit, etc.). Auch kann es zu Lieferverzögerungen bei der Beschaffung von Bauelementen

und -materialien kommen (Fenster, Treppen, Beleuchtung, Betonfertigteile, etc.). Verzögerungen können dann auch zu Terminengpässen bei Handwerkern führen. Also, stets den Überblick behalten und den Zeitplan nicht zu stramm gestalten.

- Besprechen Sie mit Ihrem Anbieter die Baustelleneinrichtung und mögliche Vorarbeiten (Grundstück bereinigen, Boden befestigen, Bäume fällen, etc.).
- Klären Sie bitte auch im Vorfeld, inwiefern für die Baustelle weitere Genehmigungen erforderlich sind, bspw. für eine Baustellenzufahrt.
- Wählen Sie gemeinsam mit dem Anbieter bestimmte Materialien aus und lassen Sie sich diese bemustern (Tapeten, Böden, Türen, etc.).
- Kommunizieren Sie regelmäßig mit Ihrem Vertragspartner und informieren Sie sich über Zwischenstände. Externe Beratung und Unterstützung können Sie hier auch von einem Bausachverständigen erhalten, natürlich gegen eine entsprechende Bezahlung.
- Führen Sie gemeinsam nach Fertigstellung eine detaillierte Endabnahme durch und protokollieren Sie eventuelle Restarbeiten bzw. Nachbesserungen. Bewahren Sie alle Unterlagen sorgfältig auf.

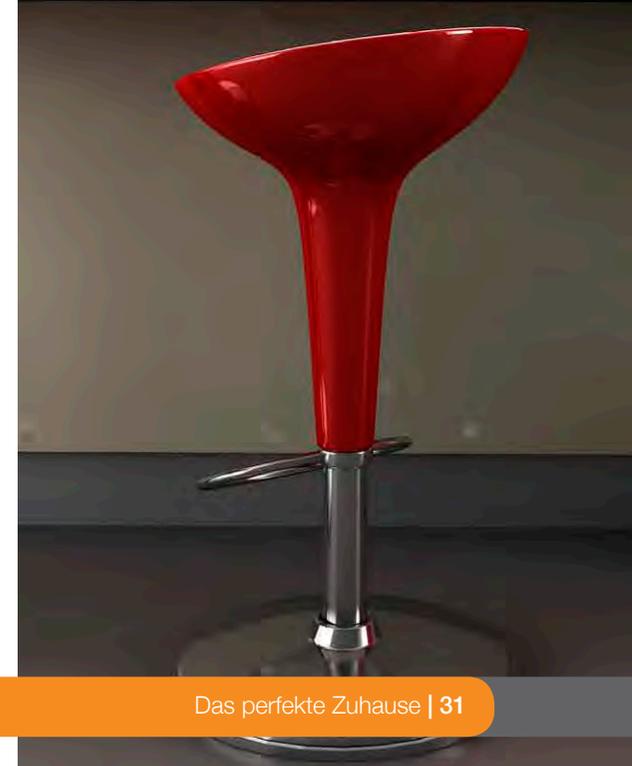
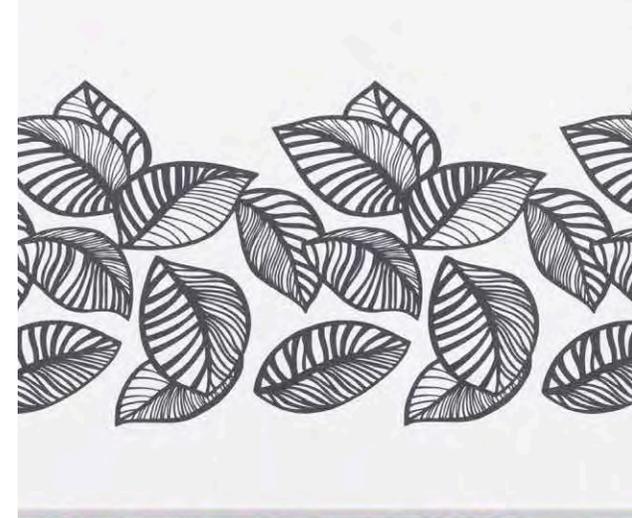


04 Passende Anbieter für das neue Zuhause finden





Wir haben Ihnen einen symbolischen Terminplan skizziert. In Kapitel 6 stellen wir Ihnen ein entsprechendes Muster zur Verfügung. So, dies war ein Überblick, was grundsätzlich bei der Anbieterwahl und Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten ist. Damit aber nicht genug. In Kapitel sieben zeigen wir Ihnen weitere Details. Insbesondere geht es darum, auf welche Gebäudemerkmale bei der Umsetzung des Bauvorhabens unbedingt ein besonderes Augenmerk gerichtet werden sollte. Also, bleiben Sie dran, es bleibt spannend...





CHECKLISTE DIE ERFOLGREICHE UMSETZUNG DES BAUVORHABENS

| Nützliche Tipps | entfällt | offen | erledigt | Notizen |
|---|----------|-------|----------|---------|
| Mit dem Anbieter Pflichtenheft erstellen | | | | |
| Mit dem Anbieter eine Baubeschreibung erstellen | | | | |
| Eine Bauleistungsversicherung abschließen | | | | |
| Vereinbarung über Festpreise mit dem Anbieter | | | | |
| Erstellung eines detaillierten Energiekonzeptes für das Bauvorhaben | | | | |
| Mit dem Anbieter den Zahlungsplan nach Bauabschnitten festlegen | | | | |
| Terminplan für die einzelnen Bauabschnitte festlegen, Puffer einplanen! | | | | |
| Erschließung und Umfang der Vorarbeiten planen | | | | |
| Besondere Baustellengenehmigungen wie Zufahrten klären | | | | |
| Materialien festlegen und Muster anfordern | | | | |
| Zwischengespräche festlegen | | | | |
| Eventuell externe Beratung von Bausachverständigen anfordern | | | | |
| Endabnahme terminieren | | | | |
| Restarbeiten und Nachbesserungen gesondert auführen und protokollieren | | | | |
| Unterlagen in gesondertem Ordner abheften | | | | |
| Sonstiges: | | | | |
| Sonstiges: | | | | |

Schritt 4 von 4

Den Umzug richtig vorbereiten
und erfolgreich meistern

05



DEN UMZUG VORBEREITEN & ERFOLGREICH MEISTERN

Endlich! Das neue Eigenheim ist fertiggestellt und bezugsfertig. Wenn da nicht noch eine letzte klitzekleine Hürde wäre: der Umzug! Damit dieser nicht in einem Chaos endet und unnötig Zeit, Geld und Nerven kostet, haben wir in unserem Ratgeber wichtige Tipps für Sie zusammengetragen. Die wesentlichen Punkte haben wir übersichtlich für Sie in 2 Checklisten zusammengefasst. In der folgenden, ersten Checkliste haben wir für Sie wichtige Tipps für einen reibungslosen Ablauf des Umzugs aufgelistet. In der zweiten Checkliste geht es dann noch um die beliebten An- und Abmeldungen sowie Adressänderungen bei Behörden, Versicherungen usw.

Tipps für einen reibungslosen Umzug:

- Kündigen Sie Ihre alte Wohnung fristgerecht. Planen Sie genügend Zeit für die Übergabe und mögliche Renovierung der alten Wohnung ein.
- Legen Sie den Umzugstermin natürlich so früh wie möglich fest, um alle Aufgaben entsprechend planen und koordinieren zu können. Am besten 2 bis 3 Monate im Voraus.
- Treffen Sie frühzeitig die Entscheidung, ob Sie den Umzug in Eigenregie oder durch ein Umzugsunternehmen durchführen möchten.
- Ermitteln Sie die benötigte Größe des Umzugstransporters. Maßgeblich sind natürlich Anzahl und Größe der Umzugskartons und Möbelstücke. Als Faustregel gilt: pro qm Wohnfläche benötigen Sie einen Umzugskarton.
- Mieten Sie frühzeitig einen Umzugstransporter. Gerade an Wochenenden ist die Nachfrage groß. Die Mieten sind entsprechend teurer und die Fahrzeuge schneller vergriffen.



05 Den Umzug richtig vorbereiten und erfolgreich meistern

- Besorgen Sie frühzeitig Umzugskartons. Besorgen Sie lieber einige mehr als ursprünglich geplant. Falls mal ein Karton kaputt geht oder der Hausrat doch auf mehr Kisten verteilt werden muss.
- Beginnen Sie mindestens 1 Monat vor dem Umzugstermin, Helfer für den Umzug zu organisieren, sofern Sie noch welche benötigen. Lieber ein paar Ersatzhelfer einplanen, sollte der eine oder andere noch ausfallen. Helfer finden Sie bspw. auch über Zeitungen, Jobbörsen und Onlineportale wie Quoka und Myhammer.
- Weisen Sie jedem Helfer klare Aufgaben zu. Achten Sie auf eine gute Mischung aus Handwerkern (bspw. für Waschmaschine, Einbauschränke, etc.), kräftigen Helfern für schwere, sperrige Möbel (die „Arbeitstiere“) und Organisatoren, die den Überblick behalten.
- Nehmen Sie sich gegebenenfalls Urlaub für den Umzug.
- Beginnen Sie frühzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dem Umzug, Ihre alte Wohnung zu entrümpeln. Misten Sie Dinge konsequent aus, die Sie nicht mehr benötigen (bspw. alte Kleidung), und melden Sie Sperrmüll an bei Bedarf. Vergessen Sie nicht Kellerräume und Speicher auszuräumen.
- Sollten Sie neue Möbel benötigen, kümmern Sie sich bitte frühzeitig darum. Teilweise müssen Sie mit Lieferzeiten von mehreren Wochen rechnen. Hier am besten eine Liste mit Neuanschaffungen erstellen.
- Beginnen Sie frühzeitig (mindestens 2 Wochen) vor dem Umzug, die Umzugskartons zu packen. Wertgegenstände sollten Sie extra packen und persönlich transportieren.
- Besorgen Sie ausreichend Packpapier, Klebeband und Faser- bzw. Filzschreiber.
- Unwichtige Dinge zuerst einpacken, am besten schon 2-3 Wochen vor dem Umzug.
- Die Umzugskartons auch seitlich beschriften (Inhalt? Zerbrechlich? Für welchen Raum?). Das Gewicht der Kisten sollte 15-20kg nicht überschreiten.
- Flaschen und Behälter, die auslaufen können, sollten Sie gut verschließen und gegebenenfalls selbst transportieren.
- Schubladen und Schranktüren mit Klebeband sichern, Schrankschlüssel im Innenraum ankleben, Schrauben und Scharniere in Plastikbeutel packen und ebenfalls ankleben.



- Kleidung können Sie in Müllsäcken und Kleiderboxen verstauen.
- Glas und Geschirr beim Verpacken gut auspolstern, robustere Teile nach unten packen, zerbrechlichere Teile entsprechend nach oben in den Karton packen.
- Große Pflanzen sollten locker zusammengebunden und einzeln transportiert werden.
- Empfindliche Oberflächen von Möbeln sollten extra bspw. mit Luftpolsterfolie verpackt werden.
- Richten Sie einen Umzugskarton mit wichtigen Dingen für den ersten Tag im neuen Zuhause.
- In dem Umzugstransporter sollte zuerst der Hausrat in Kisten eingeräumt werden. Im vorderen Teil die Möbel, so dass diese beim Ausladen zuerst in die Wohnung geräumt werden können.
- Für den Umzugstag sollten Sie gegebenenfalls Baby- und Tiersitter organisieren.
- Sprechen Sie bei Bedarf frühzeitig mit Hausmeistern und dem Ordnungsamt bzgl. Fahrstuhlnutzung und Sonderparkrechten für den Umzug.
- Notieren Sie sich beim Umzug die Strom-, Heizungs- und Wasserzählerstände der alten und neuen Wohnung.
- Besorgen Sie sich einen Grundriss der neuen Wohnung und erstellen Sie eine Raumplanung. Zeichnen Sie die Stellplätze für die Möbel ein und erstellen Sie Kopien für jedes Zimmer. Die Umzugskisten und Möbel sollten Sie entsprechend mit Raumnummern bzw. -farben versehen.
- Am Umzugstag sollten Sie Ihr Handy aufgeladen haben und Ihre Nummer an die Helfer verteilt haben. Halten Sie einen Werkzeug- und Erste Hilfe Koffer bereit und sorgen Sie für die Verpflegung der Helfer.
- Halten Sie Decken und Planen zum Abdecken bei Regen bereit.
- Organisieren Sie Umzugsgurte und Sackkarren für den Transport.
- Bewahren Sie Belege der Umzugskosten für die Steuererklärung auf.
- Erteilen Sie einen Nachsendeauftrag bei der Post für ca. 2-3 Wochen nach dem Umzug.

So, geschafft. Die wichtigsten Dinge fassen wir Ihnen noch einmal in einer Meilenstein-Checkliste zusammen.



CHECKLISTE DER ERFOLGREICHE UMZUG SEITE 1 VON 3

| To Do | offen | erledigt | zu erledigen bis | Termin am | Notizen |
|--|-------|----------|------------------|-----------|---------|
| Wohnung fristgerecht kündigen | | | | | |
| Renovierungsbedarf ermitteln | | | | | |
| Protokoll für Wohnungsübergabe erstellen | | | | | |
| Umzugstermin festlegen | | | | | |
| Absprachen mit Hausmeister und Ämtern | | | | | |
| Transporter in ermittelter Größe mieten | | | | | |
| Besorgungen | | | | | |
| Umzugskartons | | | | | |
| Decken und Planen | | | | | |
| Packpapier | | | | | |
| Luftpolsterfolie | | | | | |
| Klebeband | | | | | |
| Filzstifte (versch. Farben) | | | | | |
| Umzugsgurte | | | | | |
| Sackkarren | | | | | |
| Erste Hilfe Koffer | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |

CHECKLISTE DER ERFOLGREICHE UMZUG SEITE 2 VON 3

| To Do | offen | erledigt | zu erledigen bis | Termin am | Notizen |
|---|-------|----------|------------------|-----------|---------|
| Helfer organisieren | | | | | |
| Babysitter organisieren | | | | | |
| Wohnung entrümpeln | | | | | |
| Unwichtige Dinge in Kartons packen | | | | | |
| Kartons packen und beschriften (Raumfarben) | | | | | |
| Raumplanung neue Wohnung erstellen | | | | | |
| Neue Möbel organisieren | | | | | |
| Karton mit Grundlagen für den ersten Tag | | | | | |
| Handy aufladen und Nummern vergeben | | | | | |
| Erinnerungsmail an Helfer | | | | | |
| Nachsendeauftrag erteilen | | | | | |
| Belege ordnen und aufbewahren | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |

CHECKLISTE DER ERFOLGREICHE UMZUG SEITE 3 VON 3

| UMZUGSTAG | offen | erledigt | zu erledigen bis | Termin am | Notizen |
|-------------------------------------|-------|----------|------------------|-----------|---------|
| Verpflegung für Helfer | | | | | |
| Zählerstände notieren | | | | | |
| <i>Strom:</i> | | | | | |
| <i>Heizung:</i> | | | | | |
| <i>Wasser:</i> | | | | | |
| <i>Gas:</i> | | | | | |
| Raumplanung an Helfer ausgeben | | | | | |
| Handy aufladen und Nummern vergeben | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |
| Sonstiges: | | | | | |

CHECKLISTE WICHTIGE ABMELDUNGEN & ANMELDUNGEN SEITE 1 VON 2

Der Umzug ist erledigt und Sie genießen Ihr neues Zuhause. Nun sollten Sie so schnell wie möglich alle nötigen Stellen über Ihre neue

Adresse informieren. Haken Sie Ihre Adressänderungen einfach auf dieser Checkliste ab, dann geht es schneller und Sie behalten den Überblick!

Behörden

- Einwohnermeldeamt
- Führerschein ändern lassen
- Finanzamt
- Arbeitsamt
- BAföG-Amt
- Weitere_____

Banken / Post

- Bankkonten
- Kreditkarteninstitute
- Bausparkassen
- Dauerauftrag/ Einzugsermächtigung ändern
- Postscheckkonto
- Postrentendienst
- Nachsendeantrag stellen
- Weitere_____

Versorgungsbetriebe

- Wasser
- Gas
- Strom
- Fernwärme
- Weitere_____
- Weitere_____

Telekommunikation

- Telefonanschluss
- Mobiltelefonanbieter
- Gebühren für Rundfunk- und Fernsehen:
Rundfunkbeitrags-Amt informieren
- Ggf. privates Kabelfernsehen, digitales
Fernsehen
- Internetanbieter
- Weitere_____
- Weitere_____

Ärzte

- Hausarzt
- Tierarzt
- Zahnarzt
- Weitere_____
- Weitere_____
- Weitere_____

Versicherungen

- Hausratversicherung (evtl. neuer Wohn-
situation anpassen)
- Haftpflichtversicherung
- Krankenkasse
- Kfz-Versicherung
- Lebensversicherung
- Rechtsschutzversicherung
- Weitere_____
- Weitere_____

CHECKLISTE DIE UMZUGSKOSTEN VOLL IM GRIFF

| Kostenfaktoren | Kosten in € | Notizen |
|---|-------------|---------|
| 1. Umzug mit Unternehmen (bestes Angebot) | | |
| Angebot 1: | | |
| Angebot 2: | | |
| Angebot 3: | | |
| Angebot 4: | | |
| 2. Umzug aus eigenen Mitteln | | |
| Transporter - Miete | | |
| Benzinkosten | | |
| Umzugskartons | | |
| Spezial-Kartons | | |
| Verpackungsmaterial, Klebeband | | |
| Umzugshelfer | | |
| Transportversicherung | | |
| Halteverbotszone | | |
| Verpflegung Umzugshelfer | | |
| Baby-/Tiersitter | | |
| Sonstiges: | | |
| Sonstiges: | | |
| Gesamtkosten | | |

05 Den Umzug richtig vorbereiten und erfolgreich meistern

Sie sehen, auch hier gibt es eine ganze Menge, die es zu beachten gilt. Eine saubere Planung erleichtert den Umzug ungemein.

ERFAHRUNGSBERICHT ROLLOMEISTER.DE

Auch bei unserem Produktionsunternehmen war das so. Große Bedenken hatte man im Vorfeld, ob der Umzug im laufenden Geschäftsbetrieb reibungslos und ohne größere Probleme vorstatten gehen kann. Am Ende hat es sehr gut geklappt, alles wurde gründlich vorbereitet und sauber koordiniert, alle haben mit angepackt und an einem Strang gezogen. Am Ende war es quasi „halb so wild“. Wichtig war, dass man genügend Zeit für die einzelnen Schritte eingeplant hatte. So konnte der Produktionsbetrieb auch schnell wieder aufgenommen werden.

Vorlagen: Wichtige Formulare für den Umzug

Leider ist der Umzug auch mit Papierkrieg verbunden. Was Sie zu beachten haben und zu welchen Angaben Sie sogar gesetzlich Folge leisten müssen haben wir auf den nächsten Seiten für Sie vorbereitet.

01. Mieterselbstauskunft
02. Musterkündigung Mietvertrag
03. Wohnungsübergabeprotokoll zum Einzug
04. Wohnungsgeberbestätigung
(seit November 2015 verpflichtend)
05. Meldebogen Einwohnermeldeamt
06. Nachsendeauftrag Post
07. Rundfunkbeitrag-Formular

Mieterselbstauskunft

Die überwiegende Zahl der privaten Vermieter und auch viele Wohnungsgesellschaften verlangen vom heutigen Mieter eine detaillierte Auskunft über ihre persönlichen Verhältnisse. So wollen sich Vermieter vorab eine Sicherheit über den künftigen Mieter einholen.

Im Rahmen dieser Selbstauskunft wird der Mieter vom Vermieter aufgefordert bestimmte Fragen zu seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Situation zu beantworten. Die Beantwortung erfolgt in der Regel



schriftlich mithilfe eines vorgefertigten Fragebogens. Einen solchen Fragebogen haben wir Ihnen zur Verfügung gestellt.

Mietvertrag kündigen

Wollen Sie als Mieter Ihren Mietvertrag ordentlich kündigen, müssen Sie sich in der Regel an die gesetzlich vorgeschriebene Frist halten. Einzige Ausnahme ist, wenn in Ihrem Mietvertrag eine andere Frist zu Ihren Gunsten vereinbart wurde.

Laut Gesetz sind die Fristen im §573C Abs. 1 BGB festgelegt. Dies sagt aus: „Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.“

Das heißt im Klartext, dass für einen Mietvertrag eine Kündigungsfrist von drei Monaten gilt. Dabei muss die Kündigung bis zum dritten Werktags des ersten Monats beim Vermieter eingehen.

Die Kündigung kann formlos erfolgen, sollte jedoch einige wichtige Inhalte aufgreifen. Als kleine Hilfe haben wir Ihnen ein Musterkündigungsschreiben mit den wichtigsten Inhalten erstellt.

Wohnungsübergabeprotokoll

Das Wohnungsübergabeprotokoll sollten sie bei Ein- und Auszug aus der Wohnung anfertigen um Beweisschwierigkeiten über den Zustand des Mietobjekts zu vermeiden. Nehmen Sie sich deshalb genügend Zeit für die Besichtigung, und überprüfen Sie auch die Funktion einzelner Anlagen (z.B. Lichtschalter, Klingel- bzw. Gegensprechanlage, Wasserhähne). Die festgestellten Mängel tragen Sie in die Mängelliste ein.

Die Wohnungsgeberbestätigung

Seit dem 01. November 2015 gilt ein neues Gesetz: Wer umzieht, braucht eine sogenannte Wohnungsgeberbestätigung von seinem neuen Vermieter, um sich umzumelden. Wer keine solche Bestätigung hat, kann mit Bußgeldern von bis zu 1000€ bestraft werden.

Der neue Vermieter ist verpflichtet die Bescheinigung innerhalb von zwei Wochen nach Einzug auszustellen. Diese muss man dann zum Ummelden im Einwohnermeldeamt mitbringen.



05 Den Umzug richtig vorbereiten und erfolgreich meistern

In der Bestätigung müssen folgende Informationen enthalten sein:

- Name und Anschrift des Vermieters sowie des Eigentümers
- Art des meldepflichtigen Vorgangs (Einzug, Auszug etc.) mit Datum
- Die Anschrift der Wohnung
- Die Namen der meldepflichtigen Personen

Dafür gibt es einfachheitshalber bereits Musterformulare bei einigen Einwohnermeldeämtern oder bei uns im Anhang.

Meldebogen Einwohnermeldeamt

Wer eine Wohnung oder ein Haus in Deutschland bezieht, muss sich beim jeweiligen Einwohnermeldeamt anmelden. Dafür besteht in der Regel eine Frist von einer Woche. Der Anmelde-Service ist in den meisten Bundesländern kostenlos.

Folgende Dokumente müssen zur Vorlage mitgebracht werden:

- Personalausweise und – wenn vorhanden – Reisepässe der anzumeldenden Personen
- Meldeformular des Einwohnermeldeamts
- Wohnungsgeberbestätigung (Pflicht seit 1.11.2015)
- Kinderausweise bzw. Geburtsurkunden der mit zuziehenden Kinder
- Ggf. Miet- oder Kaufvertrag
- Ggf. Heiratsurkunde

Die Form der Anmeldung ist abhängig von der Gemeinde. Als Anhang finden Sie ein Beispiel für ein solches Meldeformular in Frankfurt am Main.

Nachsendeauftrag Post

Da sich die meisten Änderungen überschneiden und die Post teilweise so noch an Ihre alte Adresse zugestellt wird, empfiehlt es sich einen Nachsendeauftrag zu erteilen. Diesen können Sie in jeder Postfiliale aber auch Online beantragen und ist je nach Preiskategorie bis zu 24 Monate gültig. Bis zu diesem Zeitraum sollten Sie allen zuständigen Stellen Ihre neue Anschrift mitgeteilt haben.



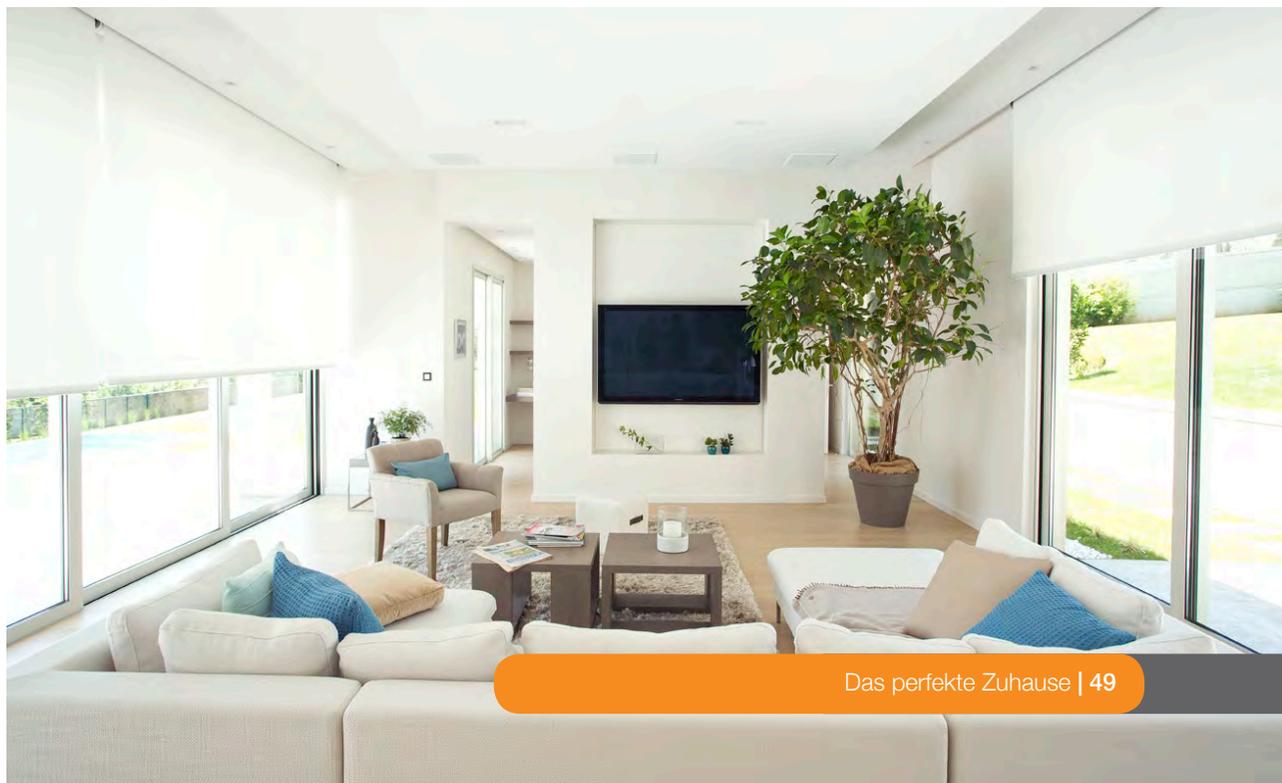
Rundfunkbeitrag

Bei Erstbezug einer eigenen Wohnung aber auch bei Umzug, müssen der Gebührenstelle die Daten gemeldet werden. Wohnen mehrere Personen zusammen, meldet eine Person sich an und zahlt den Rundfunkbeitrag für die gemeinsame Wohnung. Der Beitrag deckt auch die privat genutzten Kraftfahrzeuge ab, jedoch nicht Zweit- oder Nebenwohnungen. Für diese muss jeweils ein weiterer Rundfunkbeitrag entrichtet werden. Im Anhang finden Sie die Formulare für Erstbezug und Umzug.



FORMULARE & CHECKLISTEN: WICHTIGER HINWEIS

Die Formulare finden Sie als gedruckte Beilage in der Planungsmappe.



Zusammenfassung

Der ultimative

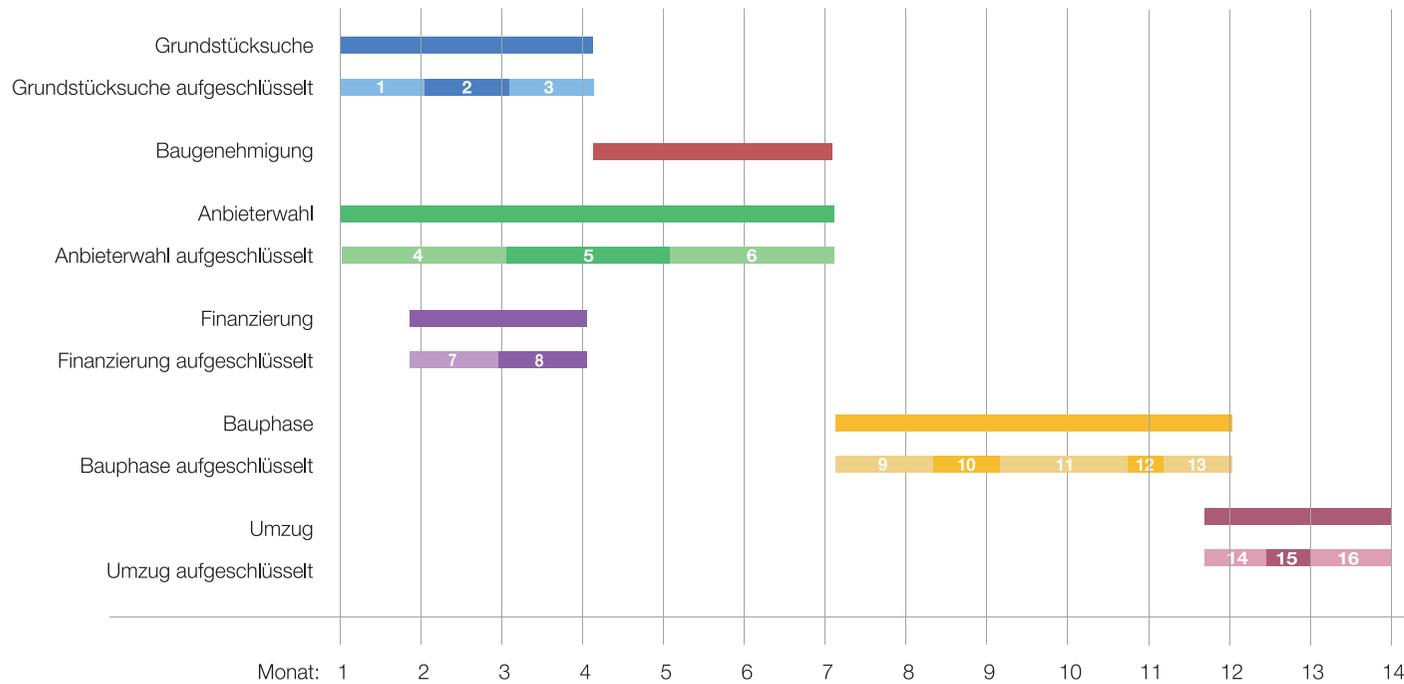
Hausplaner

06

DER ULTIMATIVE HAUSPLANER

In den letzten Kapiteln konnten wir jetzt schon einiges an Informationen zum Hausbau, zur Renovierung und zum Umzug erfahren. Um Ihnen einen Überblick über ein idealtypisches

Bauvorhaben zu verschaffen, haben wir Ihnen ein Gantt-Chart mit den wichtigsten Abläufen erstellt. Als Beispiel nutzen wir hier den Bau eines klassischen Einfamilienhauses in Massivbauweise.





Grundstücksuche:

01. Bedarf festlegen: Grundstücksgröße, Lage, Preisklasse
02. Recherche und Entscheidung: Kommunen, Online Portale, Makler, Bauträger
03. Besichtigung und Kauf des Grundstücks, notarielle Eintragung

Baugenehmigung:

Baupläne werden eingereicht. Bearbeitungsdauer in etwa 3 Monate.

Anbieterwahl:

04. Bedarf festlegen: Baugröße, Platzbedarf, Budget
05. Recherche und Entscheidung: Bauträger, Architekten, Generalunternehmer, Fertighausanbieter, etc.
06. Beratung und Planung: Eingabeplanung, Einreichen der Baugenehmigung, Werkplanung, Bau- und Leistungsbeschreibung, Auswahl Materialien und Baustoffe, Haustechnik, Innenausbau, Sonderwünsche

Finanzierung:

07. Einsatz an Fremd- und Eigenkapital festlegen, Finanzierungsverhandlungen
08. Finanzierungsplan erstellen, Budgetzusage

Bauphase:

09. Erschließung, Kanal, Vorarbeiten, Erdarbeiten, Fundament
10. Rohbau, Richtfest, Dacheindeckung, Haustür und Fenster, Estricharbeiten
11. Trockenbau, Elektrik, Netzverkabelung, Sanitär und Heizung, Innenausbau, Dämmung
12. Außenputz/Verklinkerung, Boden, Malerarbeiten, Außenanlagen
13. Endmontage, Kontrollen, Übergabe

Umzugsphase:

14. Ausmisten, Raumplanung erstellen, neue Möbel bestellen
15. Packen, Termin festlegen, Helfer besorgen, Formulare vorbereiten, etc.
16. Umzug

Bonus 1

Wichtige Gebäudemerkmale und
Einsparpotenziale für mehr
Lebensqualität

07

GEBÄUDEMERKMALE UND EINSPARPOTENZIALE

Die grundlegenden Aspekte für das perfekte neue Zuhause haben wir nun angesprochen. Es handelt sich um:

- die Finanzierung des Bauvorhabens
- die Lage des neuen Zuhauses
- die Wahl der Anbieter für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens
- den Umzug in das neue Zuhause

Nun möchten wir noch etwas mehr ins Detail gehen. Entscheidend dafür, ob das neue Zuhause am Ende für Sie wirklich „perfekt“ wird, ist die Gebäudeausstattung, vor allem in technischer und dekorativer Hinsicht.

In Kapitel 4 haben wir bereits erwähnt, alle Details im Vorfeld mit dem Baupartner (Architekt, Bauträger, Handwerker, etc.) exakt zu klären und in die Leistungsbeschreibung aufzunehmen. Hierzu möchten wir Ihnen nun noch weitere, wichtige Tipps geben.

Grundsätzlich gibt es Details zu klären, was die Gebäudehülle und Sonderausstattungen betrifft, bspw.

- Soll das Haus einen Keller haben oder nicht?
- Soll das Dachgeschoss ausgebaut werden oder nicht?
- Soll im Wohnzimmer ein Erker eingebaut werden oder nicht?
- Soll ein Schwimmbad oder eine Sauna eingebaut werden?

Dies alles sind Aspekte, die natürlich im Allgemeinen für mehr Wohnkomfort sorgen, Mehrkosten verursachen, aber auch nicht zwingend notwendig sind.

Uns geht es hier eher um Ausstattungsmerkmale, die JEDES neue Zuhause (zumindest in gewissem Umfang) haben sollte, unabhängig von Sonderwünschen und finanziellen Möglichkeiten.





Wichtige Gebäudemerkmale und Einsparpotentiale für mehr Lebensqualität

Entscheidend für mehr Lebensqualität in JEDEM neuen Zuhause sind aus unserer Sicht folgende Ausstattungsdetails:

- das Heizsystem,
- die Beleuchtung,
- die Lüftung und Kühlung des Gebäudes,
- die Fenster und damit verbundene Tageslichtnutzung,
- Ausstattungsdetails, die die Sicherheit des Gebäudes verbessern,
- das Ausmaß der Hausautomatisierung,
- der Sicht- und Sonnenschutz und schließlich die
- Inneneinrichtung (Wände, Böden, Möblierung, etc.) und das verwendete Farbkonzept.

Dies alles sind Aspekte, die für mehr Wohnkomfort sorgen. Und es sind Ausstattungsdetails, die einen wesentlichen Einfluss auf die Folge- und Betriebskosten eines Gebäudes haben. Neben der grundsätzlichen Bauweise und Dämmung eines Hauses tragen diese Details zu höheren oder niedrigeren Energiekosten bei.

Hier sollten Sie sich also frühzeitig informieren und gut beraten lassen, um für Ihr neues Zuhause die richtigen Lösungen zu finden. Aus unserer Sicht gilt hier die Devise: Lieber zu Beginn etwas mehr investieren, um langfristig davon zu profitieren und Folgekosten einzusparen.

An dieser Stelle möchten wir noch etwas in die Tiefe gehen. Zugegeben, wir sind weder ein zertifizierter Heizungsbauer noch ein ausgewiesener Experte für die Beleuchtung von Gebäuden. Ihnen hier fundierte Tipps geben zu wollen, wäre aus unserer Sicht nicht seriös. Hier sollten Sie mit renommierten Fachbetrieben bzw. Anbietern sprechen. Am Ende dieses Ratgebers finden Sie auch noch eine Sammlung von Links, unter denen Sie auch weiterführende Informationen zu den Themen Dämmen, Heizen, Beleuchten und Einrichten finden.

Unsere Kernkompetenz ist der Sicht- und Sonnenschutz. Auf diesen möchten wir uns im Folgenden konzentrieren und Ihnen einige spannende Erkenntnisse und Tipps mit auf den Weg geben. Und wir zeigen Ihnen, welche Auswirkungen der Sonnenschutz auf die anderen Gebäudemerkmale hat bzw. welche zentralen Zusammenhänge bestehen.

Sie werden überrascht sein. Also, lesen Sie bitte unbedingt weiter, es lohnt sich ganz bestimmt...

Bonus 2

Mit dem richtigen Sicht-
und Sonnenschutz den
Wohnkomfort deutlich steigern

08



MIT SICHT- & SONNENSCHUTZ DEN WOHNKOMFORT STEIGERN

Der richtige Sicht- und Sonnenschutz spielt eine ganz entscheidende Rolle für das absolute Glück in den neuen vier Wänden. Denn heutzutage haben wir vielfältigste Anforderungen an unser neues Zuhause.

Ein paar Beispiele:

- Moderne, große Glasfassaden spenden viel Tageslicht und bieten je nach Wohnlage atemberaubende Blicke nach draußen.
- Privatsphäre spielt bei vielen von uns in einer immer transparenter werdenden Welt eine große Rolle.
- Ob Sommer- oder Wintertag, nur mit einem angenehmen Raumklima lässt sich das Leben in den eigenen vier Wänden in vollen Zügen genießen.
- Intelligente Haustechnik macht unser Zuhause sicherer und spart Energie.

- Ob gemeinsame TV-Nachmittage oder Filme schauen auf dem Laptop, nur mit blendfreien Bildschirmen lassen sich gemütliche Stunden auch wirklich genießen – getreu dem Motto „TV Spaß für die ganze Familie“.

All diese Wünsche können mit intelligenten Sonnenschutzsystemen Realität werden. Und nicht nur das. Richtig eingesetzt dient der Sonnenschutz als Sicht-, Blend- und Hitzeschutz sowie als Verdunkelung und sorgt dadurch für:

- mehr Privatsphäre und Sicherheit,
- mehr Behaglichkeit und Wohlbefinden,
- mehr Ruhe und Entspannung,
- mehr Konzentration und Leistungsfähigkeit,
- mehr Wohnkomfort und ein schöneres Wohnambiente,
- letztlich mehr Lebensqualität und er hilft dabei auch noch, Energie und Geld zu sparen.



08 Mit Sicht- & Sonnenschutz den Wohnkomfort steigern

Stellen Sie sich doch einmal folgende Situationen vor:

- Jeder kann Ihnen und Ihrer Familie beim Abendessen zuschauen.
- Ihre Tochter kann sich nur schwer auf Ihre Klausuren vorbereiten, weil es im Kinderzimmer im Obergeschoss viel zu heiß ist.
- Sie können Ihren Lieblingsfilm am frühen Abend nicht genießen, weil die tiefstehende Sonne blendet.
- Ihr Partner kommt vom Nachtdienst zurück und beschwert sich über mangelnden Schlaf, weil es tagsüber im Schlafzimmer einfach zu hell ist.
- und so weiter....

All dies können Sie sich mit einem auf Ihre Bedürfnisse angepassten Sicht- und Sonnenschutz ersparen. Und es geht noch weiter. Aktuelle Studien zeigen, dass Sie durch den intelligenten Einsatz von Sonnenschutzanlagen richtig Energie und damit Geld einsparen können.

Wie das geht? Wir zeigen es Ihnen natürlich. Los geht's. Einsparmöglichkeiten gibt es grundsätzlich in dreierlei Hinsicht:

- Reduzierung des Kühlenergiebedarfs: Außenliegende Sonnenschutzanlagen wie Außenjalousien bzw. Raffstores reflektieren bereits 95% der Sonnenenergie, bei innen liegenden Sonnenschutzanlagen wie Plissees und Rollos sind es immerhin

noch bis zu 70%. Dadurch lässt sich der Kühlenergiebedarf entsprechend drastisch reduzieren.

- Reduzierung des Heizenergiebedarfs: Durch den Einsatz von Außenjalousien, Plissees und Rollos können Sie am Fenster ein mehrschichtiges Dämmsystem erzeugen, wodurch speziell im Winter bis zu 10% des Heizenergiebedarfs eingespart werden können.
- Reduzierung des Bedarfs an künstlicher Beleuchtung: Mit flexiblen Sonnenschutzanlagen wie Jalousien, Doppelrollos und Lamellenvorhängen können Sie ganz gezielt das Tageslicht regulieren und trotz Beschattung effektiv nutzen, so dass die künstliche Raumbeleuchtung weniger genutzt werden muss.

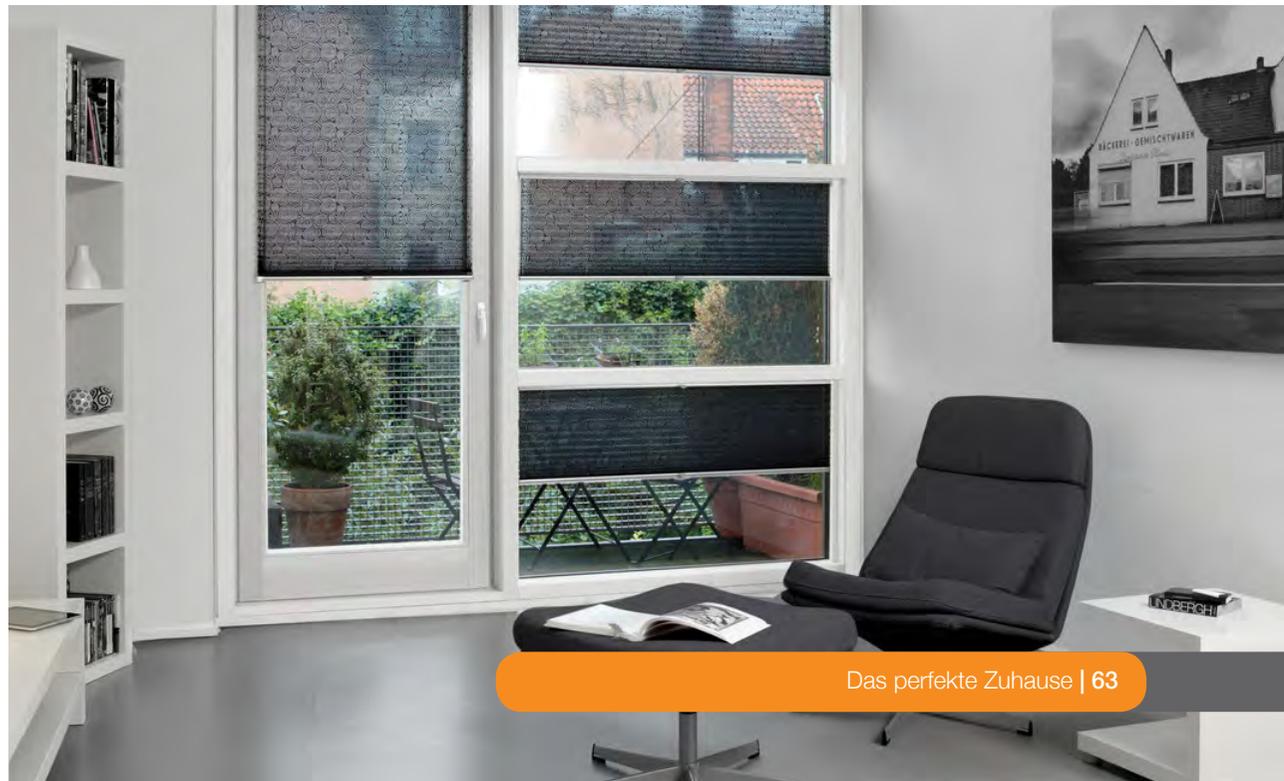
So, und wer richtig clever Energie sparen möchte, der kombiniert einen innen liegenden Sonnenschutz (bspw. ein Wabenplissee oder Hitzeschutzrollo) mit einem außen liegenden Sonnenschutz (bspw. eine Außenjalousie). Hierbei sind folgende „Szenarien“ zu berücksichtigen.

- **Sommertag:** Hier soll möglichst wenig solare Energie in den Raum gelangen. Durch den Einsatz des außen liegenden Sonnenschutzes minimieren Sie den Wärmeeintrag über das Fenster und erzielen so einen maximalen Hitzeschutz.



- **Sommernacht:** Nachts sollten die Räume ausgiebig gelüftet werden, um die im Raum gespeicherte Wärmeenergie nach draußen abzugeben. Der außen liegende Sonnenschutz bzw. Raffstore dient hier als Wetterschutz, so dass bspw. auch bei Regen die Fenster geöffnet werden können.
- **Wintertag:** Hier soll die Sonnenenergie so effektiv wie möglich genutzt werden, um den Raum aufzuwärmen. Ein innen liegender Sonnenschutz kann hier als Sichtschutz und bei tiefstehender Sonne auch sehr gut als Blendschutz verwendet werden.
- **Winternacht:** Hier möchte man möglichst wenig Wärme über das Fenster verlieren, daher empfiehlt sich hier die kombinierte Nutzung des innen und außen liegenden Sonnenschutzes. Dadurch lässt sich der Wärmeverlust über das Fenster um bis zu 50 % reduzieren.

Sie sehen also, da steckt einiges für Sie drin. Interessant sind allerdings unsere Erfahrungen, dass der Sonnenschutz beim neuen Zuhause immer wieder nur eine untergeordnete Rolle spielt. Hier macht man sich über Qualität und Passgenauigkeit oftmals weitaus weniger Gedanken als über andere Ausstattungsdetails, wie die Inneneinrichtung oder Heizung. Aus unserer Sicht natürlich ein nicht optimaler Ansatz.



08 Mit Sicht- & Sonnenschutz den Wohnkomfort steigern

Dass der Sonnenschutz wichtig ist, haben wir hoffentlich ein wenig andeuten können. Die nächste Frage wäre dann, welchen Sonnenschutz in welcher Qualität sich zulegen?

Hier empfehlen wir wiederum, bei der Anschaffung etwas mehr zu investieren, um davon langfristig zu profitieren. Ein individuell für Sie auf Maß gefertigter, in Deutschland hergestellter Sicht- und Sonnenschutz bietet Ihnen ganz zentrale Vorteile:

- In puncto Modelltyp, Größe, Farbe, Montage und Bedienung wird der Sonnenschutz ganz auf Ihre Bedürfnisse und bauliche Situation vor Ort angepasst und gefertigt. Da passt dann alles zusammen.
- Sie haben eine sehr hohe Lebensdauer, bei hochwertigen Jalousien und Markisen gerne 20 Jahre und mehr. Kosten für Wartung und Pflege fallen praktisch nicht an.
- Die Anschaffungskosten sind trotzdem überschaubar. Wir haben uns einmal die Baukosten eines Einfamilienhauses mit 130qm Wohnfläche sowie einer 4-Zimmer Wohnung mit 90qm Wohnfläche angesehen. Die Kosten eines hochwertigen, auf Maß gefertigten außen liegenden Sonnenschutzes (in diesem Fall Außenjalousien mit Elektromotor) betragen nur 1,8% bzw. 2,7% der Baukosten.

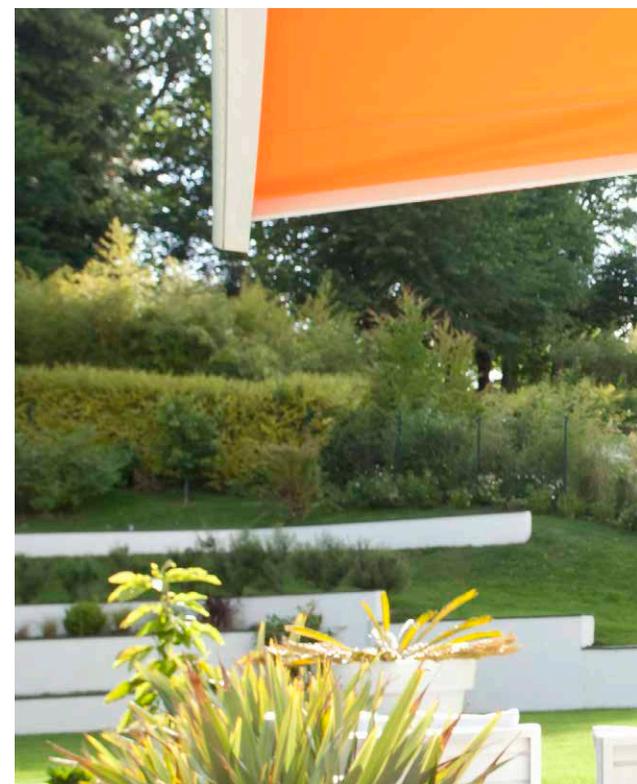
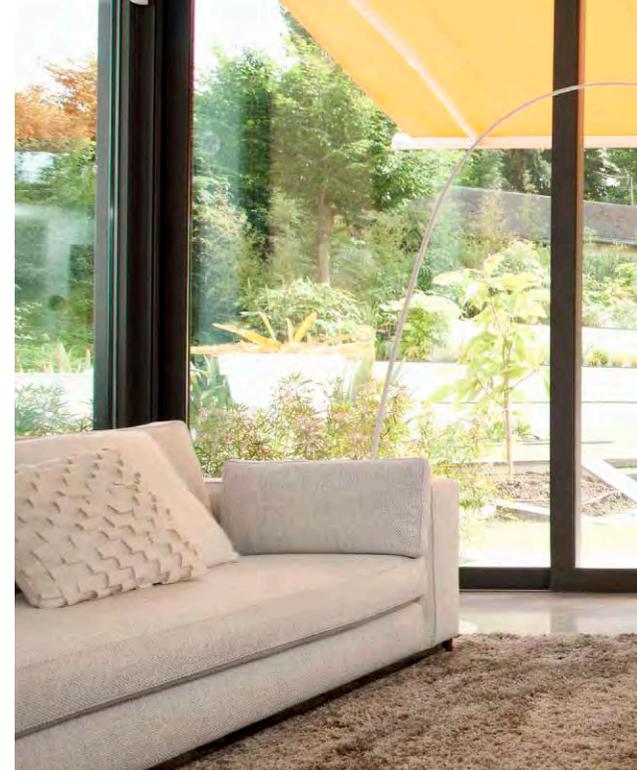
Gemessen an den Vorteilen und der Lebensdauer ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis, wie wir finden.

- Sie können im Nachhinein immer noch dekorative Anpassungen vornehmen, bspw. die Stoffe austauschen, die Technik bleibt weiterhin installiert.

Das Sahnehäubchen zum Schluss. Ein absoluter Trend aktuell ist die intelligente Automatisierung der Haustechnik, man spricht hier auch vom „Smart Home“. Wenn Sie hier den Sonnenschutz clever einbinden, bietet Ihnen das noch mehr Sicherheit, Wohnkomfort und Energieeinsparung.

Ein paar Beispiele:

- Wenn im Winter am Abend und am Morgen die Jalousien automatisch runter- bzw. hochfahren, können Sie die Heizung sich entsprechend anpassen lassen. Bspw. am Abend um ein paar Grad nach oben und morgens schaltet die Heizung automatisch um ein paar Grad wieder herunter.
- Bei hoher Sonneneinstrahlung im Winter fährt der Sonnenschutz automatisch nach oben und die Heizung wird herunter gefahren, so dass die natürliche Sonnenenergie optimal genutzt wird.





- Wenn Rauchmelder im Brandfall anschlagen, kann dies automatisch das Öffnen der Jalousien auslösen, um Rettungswege schneller zu öffnen.
- Wenn Abends die Jalousien oder Rollos herunterfahren, schaltet sich automatisch Licht ein, so dass stets der Eindruck entsteht, dass jemand Zuhause ist.
- Wenn eine Terrassentür geöffnet ist, kann dies automatisch das Schließen der Jalousie verhindern, so dass man nicht versehentlich ausgesperrt wird.
- Ist man auf Geschäftsreise und hat vergessen die Jalousien zu schließen oder die Markise einzufahren (es kann ja mal stürmen), so kann man dies aus der Ferne mit dem Smartphone tun. Über installierte Kameras kann man sich auch noch einmal optisch davon überzeugen, dass die Markise auch wirklich eingefahren ist (eine Rückmeldung für das Einfahren bekommt man aber auf jeden Fall).
- Fahren Sie abends Ihre Markisen, Jalousien und Rollos bequem vom Fernsehsessel aus herunter. Dies geht sogar über die Fernbedienung bei bestimmten Geräten.





Das schöne ist auch, dass man diese Systeme bei Modernisierungen und Sanierungen einfach nachrüsten kann.

Klingt doch spannend, was man mit modernem Sonnenschutz mittlerweile alles machen kann, um das Leben in den eigenen vier Wänden angenehmer zu gestalten, oder?

Dies ist natürlich nur ein kleiner Auszug von den Möglichkeiten, die sich Ihnen bieten. Wir hoffen, wir konnten Sie ein wenig für das Thema begeistern?

Wie geht es nun weiter? Wenn Sie Fragen zum Thema Sonnenschutz haben, sprechen Sie uns bitte an. Wir beraten Sie unverbindlich und helfen Ihnen, für Ihr neues Zuhause den richtigen Sonnenschutz zu finden.

In Kapitel 9 können Sie unseren Beratungsgutschein unverbindlich ausfüllen und uns zukommen lassen. Wir melden uns dann umgehend bei Ihnen.

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Ratgeber gefallen hat. Haben Sie Anregungen oder Verbesserungsvorschläge? Dann schreiben Sie uns doch einfach Ihre Meinung an info@rollomeister.de.

Gerne können Sie den Ratgeber auch Freunden, Verwandten und Bekannten empfehlen, die sich gerade mit einem neuen Zuhause beschäftigen.

Ansonsten wünschen wir Ihnen weiterhin ganz viel Erfolg bei der Umsetzung Ihres „perfekten, neuen Zuhauses“!

Alles Gute für Sie!

Quellen

Weiterführende Links, Bild-Quellen,
Beratungsgutschein und
Danke schön

09

WEITERFÜHRENDE LINKS UND BILD-QUELLEN

Sie möchten weitere Informationen zu den Themen dieses Ratgebers? Kein Problem. Hier finden Sie wichtige Seiten zu den Themen Hausbau, Wohnungskauf, Renovierung und Umzug:

- <http://www.bauen.de/>
- <http://www.zuhause.de/>
- <http://www.bauratgeber-deutschland.de/>
- <http://www.hausbautipps24.de/>
- <http://www.bautipps.de/>
- <http://www.immonet.de/>
- <http://www.immobilienscout24.de/>
- <http://www.targum.de/>

Weiterführende Infos zum Thema Sonnenschutz gibt es hier:

- <https://www.rollomeister.de/>
- <https://www.rollomeister.de/blog/>
- <https://www.mein-sonnenschutz.com/>





Bild-Quellen - Wir bedanken uns bei:

- Somfy GmbH
- Fotolia.de
- LLAZA WORLD, S.A.
- Rollomeister.de
- Blöcker ZNL der Hunter Douglas Holding GmbH & Co. KG
- Junkers & Müllers GmbH
- Lienesch bv

EIN DANKE SCHÖN FÜR IHR INTERESSE

Hinweise und weitere Tipps zum Sicht- und Sonnenschutz unter www.rollomeister.de/blog

Sie finden auf dieser Seite Ihren persönlichen Gutscheincode für rollomeister.de. Mit diesem Gutschein genießen Sie folgende Vorteile:

- Sie erhalten **15 Euro Rabatt** auf Ihre Bestellung bei rollomeister.de (Mindestbestellwert: 100€, einmalig verwendbar für unser komplettes Sortiment)
- Alle **Formulare und Checklisten** stehen kostenlos als Download zur Verfügung
- Sie erhalten eine **kostenlose & individuelle Beratung** rund um das Thema Sicht- und Sonnenschutz

IHR INDIVIDUELLER GUTSCHEINCODE

PLANER19

rollomeister.de[®]
Sonnenschutz. Nur für mich gemacht.

| | |
|--|--|
|  <p>Zertifiziert seit 07.12.2011</p> |  <p>Käuferschutz bis zu 20.000 €</p> |
|  <p>652 Kundenbewertungen</p> |  <p>Gut 4.30/5.00</p> |



Das perfekte Zuhause

Ein Service von Rollomeister.de

Sie haben Fragen oder benötigen Beratung? Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns unter:

Telefonisch

Hotline Deutschland (kostenfrei):
0800 - 76 556 00

Hotline Ausland:
+49 (0) 6222 - 95 83 250

Optional ab 18.00 Uhr und am
Wochenende gerne auch unter:
+49 (0) 151 - 222 958 73

per Mail

info@rollomeister.de

oder im Web

www.rollomeister.de



Firmensitz:

Rollomeister GmbH
Hauptstraße 100
D-69207 Sandhausen

Postfachanschrift:

Rollomeister GmbH
Postfach 1151
D-69199 Sandhausen

Geschäftsführer: Philip Müller

Handelsregister:
Amtsgericht Mannheim,
HRB 711566

USt-IDNr.: DE 27 58 40 693

DAS PERFEKTE ZUHAUSE

Der ultimative Hausplaner von rollomeister.de