



# ➤ KOSTENOPTIMIERTES 02 BAUEN

02.01	Kostengünstig und doch nicht 08/15	36
02.02	Kostenverteilung und Berechnung	38
02.03	Finanzierung	40
02.04	Grundsatzentscheidungen vor Baubeginn	41
02.05	Intensive Planung hilft Kosten sparen	44
02.06	Eigenleistung	46
02.07	Bauen in Serie und flexibel planen	47

# ➤ KOSTENOPTIMIERTES BAUEN



## 02.01 KOSTENGÜNSTIG UND DOCH NICHT 08/15

Mit dem Wohneigentum verbunden sind gesellschaftliche Wertvorstellungen, wie der Wunsch nach Unabhängigkeit, höherer Lebensqualität oder der Sicherung der Altersvorsorge. Auch aus der Überzeugung heraus, dass die eigenen vier Wände eine stabile Geldanlage darstellen, wünschen sich drei von vier Deutschen ein eigenes Haus. Doch nur noch 43 % aller Haushalte in Deutschland können und wollen sich heute diesen Traum der eigenen Immobilie leisten. In Spanien und Norwegen sind es 86 %, in Großbritannien 69 % und selbst die Österreicher liegen mit 56 % weit vor uns. Wohnraum ist teuer und Grundstücke sind es erst recht. In den 50er-Jahren, in der Zeit des Wiederaufbaus, waren die Deutschen beim Bau des ersten Hauses im Schnitt 25 bis 30 Jahre alt. Heute beträgt das Durchschnittsalter beim Bezug des Wunschhauses oder der eigenen Traumwohnung dagegen 38 Jahre. Vielen fehlt vorher das Geld. Einige möchten sich nicht festlegen, weil die berufliche Entwicklung Vorrang hat, was vor allem in den ersten Jahren oft mit einem Ortswechsel

verbunden ist. Während in Nachbarländern, wie z.B. den Niederlanden, vier bis fünf Jahreseinkommen ausreichen, um ein eigenes Haus zu bauen, investieren deutsche Bauherren heute bis zu neun Jahreseinkommen. Demnach zahlen viele Familien – je nach Eigenkapital und Einkommen – ihren Traum vom eigenen Haus über einen Zeitraum von 25 bis 32 Jahren ab. Dass in Deutschland mehr Geld fürs Bauen verwendet werden muss, hat sachliche Gründe. In Deutschland werden die Einfamilienhäuser zumeist noch für die Dauer mehrerer Generationen gebaut. Das schlägt sich in der massiven, hochqualitativen Baukonstruktion nieder. Hinzu kommen die immer höher werdenden energetischen Anforderungen. Und das alles hat seinen Preis. Zum Vergleich: Der Amerikaner zieht im Leben im Durchschnitt 15-mal um und muss daher preiswerter bauen und schneller verkaufen können. So spiegeln sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Lebensumstände und die Traditionen der jeweiligen Länder wider. Diese werden sich aber vermutlich im Zuge der Globalisierung angleichen und für viele Bauherren und Eigentümer wird es in Zukunft häufiger vorkommen, den



Arbeitsplatz und den Wohnort zu wechseln. Daher gilt es, ein Optimum zwischen Baukosten und Wiederverkaufsmöglichkeit zu finden. Das Wissen darum bereitet natürlich den Bauherren schon im Vorfeld Sorge. Somit wird deutlich, dass das Bemühen, kostenoptimiert zu bauen, einen immer höheren Stellenwert im Wohnungsbau einnimmt.

#### Wie viel Haus wollen wir uns eigentlich leisten? Können wir uns überhaupt Eigentum leisten?

Eine gesicherte finanzielle Basis sowie die realistische Einschätzung der zukünftigen finanziellen Situation bilden die Voraussetzungen für ein Bauvorhaben, gleich welcher Art. Kostenkontrolle und Kostenübersicht sind für alle weiteren Planungen in Sachen Hausbau immens wichtig.

Viele Bauherren drückt die Vorstellung, dass sie ihre eigenen Wünsche und Träume vom Wohnen gar nicht bezahlen können. Sie meinen, dass sich besonders bei der Qualität der Ausführung eines Baus Kosten sparen lassen. Das aber ist ein Irrtum. Bedenken Sie, dass sich Qualität beim Bauen in kurzen Bauzeiten und reibungs-

losen Bauabläufen niederschlägt und Ihnen Kosten spart.

Die gute Planung eines kostenoptimierten Hauses umfasst eine schöne Architektur und zahlt sich unterm Strich außerdem durch einen Gewinn an Lebensqualität aus. Der Bau von Wohngebäuden ist eine komplexe Aufgabe. Viele sind am Baugeschehen beteiligt. Ein Patentrezept für kostensparendes, energieschonendes und qualitativvolles Bauen gibt es nicht. Wohl aber eine Reihe von Möglichkeiten, Kosten zu minimieren und zu kontrollieren.

Das beginnt schon bei den kommunalen Vorgaben, die sich in den städtebaulichen Qualitäten der Bebauungspläne manifestieren. Hier werden zum Beispiel schon das Verhältnis kostengünstiger Reihenhäuser zu frei stehenden Einfamilienhäusern oder der umlagepflichtige Anteil von Gemeinschafts-, Grün- oder Erschließungsflächen festgelegt.

Mit der Minimierung dieser Flächen geht nicht selten ein Verlust an Siedlungsqualität einher. Aber auch Vorgaben zur Gestaltung, wie z. B. Verwendung von Klinkern als Fassadenmaterial oder Nutzung eines Blockheizkraft-

Was verstehen Sie persönlich unter kostengünstigem Bauen?

Was ist im Allgemeinen unter Baukosten zu verstehen?

werkes (BHKW), schlagen bei den Investitionskosten zu Buche. Haben Sie sich für ein Grundstück entschieden, sind diese städtebaulichen Vorgaben einzuhalten.

Ein individuelles Einsparpotenzial liegt in der Konzeption von Grundriss und Gestalt Ihres Gebäudes, den gewählten baulichen und technischen Standards und der gewünschten Ausstattung. Erst nach sorgfältig abgestimmter Planung sollten die unter fairen Wettbewerbsbedingungen verhandelten Aufträge vergeben werden und sich in einen straff organisierten und zügigen Bauprozess eingliedern. Entscheidend ist, alle Kostenfaktoren abzuwägen und zu optimieren und dabei Einsparpotenziale beim Energieverbrauch sowie ökologische Aspekte, wie z. B. die Verwendung umweltgerechter Baustoffe, so gut wie möglich zu berücksichtigen.

#### 02.02 KOSTENVERTEILUNG UND BERECHNUNG

Es gibt wohl kaum ein Thema beim Bauen, an das irrationaler herangegangen wird, als das der Kosten für ein Gebäude – obwohl dies eine Frage ist, die einfach und schnell geklärt werden kann. Für Nicht-Fachleute ist die Einschätzung der Kosten eines Bauvorhabens keine einfache Angelegenheit. Um eine Übersicht über die gesamten anstehenden Kosten für ein Bauwerk zu bekommen, gibt der Gesetzgeber ein besonderes Schema in Form einer DIN-Vorschrift vor. Diese DIN 276 unterteilt die anfallenden Kosten in sieben Kostengrup-



pen (KGr.) und dient als Grundlage für die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, den Kostenanschlag und die Kostenfeststellung.

#### Wie setzen sich die Kosten bei einem Bauvorhaben zusammen?

Über die Höhe und Zusammensetzung der Kosten sollten Sie sich anhand eines Kostenplans vorher einen genauen Überblick verschaffen. Die jeweiligen Kostengruppen werden noch weiter untergliedert.

Zu den Kosten für das Baugrundstück zählen zum Beispiel der Kaufpreis des Grundstücks, aber auch die Gebühren für den Notar, den Grundbucheintrag, die Maklergebühr, die Vermessung, die Grunderwerbsteuer und so weiter. Der größte Teil der Kosten für den Neubau eines Einfamilienhauses entfällt auf die reinen Baukosten nebst technischer Ausstattung, KGr. 300 und 400 (50 – 70 %). An zweiter Stelle stehen schon die Aufwendungen zum Erwerb eines Grundstücks, KGr. 100 (20 – 30 %), erst dann folgen die Kosten für die Erschließung, KGr. 200, die Außenanlagen, KGr. 500, und die Baunebenkosten, KGr. 700.

#### Wann weiß ich, was mein Haus kostet?

Es gibt vier Stufen der Kostenermittlung. Zur ersten Orientierung über die entstehenden Kosten wird für Sie auf Basis eines skizzenhaften Vorentwurfs eine Kostenschätzung des Bauvorhabens angefertigt. Sie dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtkosten und

#### Kostengruppen (KGr.) der DIN 276

100	Grundstück
200	Herrichten und Erschließen
300	Bauwerk – Baukonstruktionen
400	Bauwerk – Technische Anlagen
500	Außenanlagen des Bauwerks
600	Ausstattung und Kunstwerke
700	Baunebenkosten

bildet die vorläufige Grundlage zur Baufinanzierung. Aus dem groben Vorentwurf wird dann ein verfeinerter Entwurf entwickelt. Wenn der Entwurf für das Haus mit Ihnen besprochen ist und vorliegt, erfolgt eine zweite Kostenermittlung, die sogenannte Kostenberechnung. Darin sind die Werte aus der Kostenschätzung detaillierter aufgefächert und die annähernden Gesamtkosten ermittelt.

Im Anschluss an die Ausschreibung der verschiedenen Bauleistungen werden die Angebote der Baufirmen in einem Kostenanschlag fixiert. Hier sind die tatsächlich zu erwartenden Kosten ermittelt. Ganz zum Schluss, nach Ende der Bauarbeiten, erhalten Sie als Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten eine Kostenfeststellung auf Basis der einzelnen Rechnungen der Bauunternehmer. Die Kosten werden gemäß der Aufteilung der DIN 276 fortlaufend geführt, sodass Sie nicht nur immer Einblick in die Kosten haben, sondern die Kosten



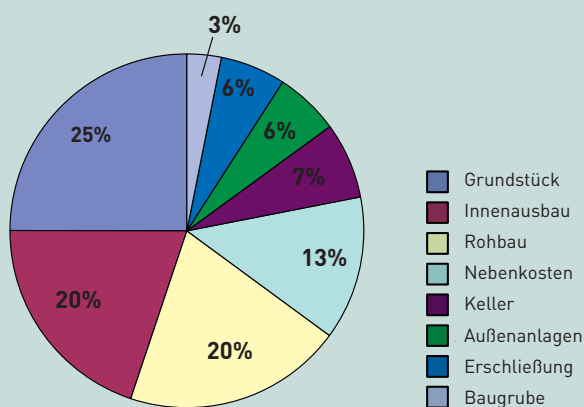


auch lenken können. Sollte eine Position teurer werden, kann sofort geprüft werden, welche Position z. B. durch eine andere Ausführung im Gegenzug günstiger werden kann.

Möglichkeiten zur Kosteneinsparung ergeben sich schon bei der Wahl des Grundstücks. Haben Sie ein ebenes Grundstück, das bereits erschlossen, für Handwerker gut zugänglich ist und eine Südausrichtung hat, sind das die besten Voraussetzungen, kostengünstig zu bauen. Bauen am Hang, schwierige Bodenverhältnisse, erhöhte Auflagen im Bebauungsplan oder aber eine Nordausrichtung können die Kosten in die Höhe schnellen lassen. Auch die Hausart ist entscheidend. Ein Reihenhaus hat nur zwei oder drei Fassaden und braucht nur ein kleines Grundstück. Das frei stehende Einfamilienhaus hingegen braucht viel mehr Fläche, die kostet.

Beim Entwurf sollte auf konstruktiv einfache Lösungen, angefangen beim klaren Grundriss bis hin zur Vermeidung von Vor- und Rücksprüngen in der Fassade, geachtet werden. Maßgebliche Faktoren sind auch die Frage der Unterkellerung und die Entscheidung zwischen einer Garage und einem Carport. Gerade in der Planungsphase liegen enorme Einsparpotenziale. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Varianten auszuspielen und gegeneinander abzuwägen. Lassen Sie sich deshalb für diese Phase viel Zeit. Manche Entscheidungen müssen reifen. Spätere Änderungen auf der Baustelle kosten Sie um ein Vielfaches mehr, als wenn Sie die Entscheidung vor Baubeginn getroffen hätten.

#### DURCHSCHNITTliche KOSTENVERTEILUNG



Quelle: Architektenkammer Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Mein Haus, individuell – innovativ – preiswert, Neubau und Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Petersberg, 2007, S. 30.

#### 02.03 FINANZIERUNG

Wenn der Traum vom Haus Realität werden soll, entscheidet leider nicht nur der eigene Geschmack über die Größe sowie Art und Weise des neuen Zuhauses. Die eigenen finanziellen Ressourcen haben darauf einen entscheidenden Einfluss. Das vorhandene Eigenkapital und die maximale monatliche Belastung sind ausschlaggebende Größen, um eine Aussage über das Budget treffen zu können, das Sie für den Kauf des Grundstücks und den Bau des Hauses verwenden können. Bedenken Sie auch, dass neben Grundstück und Haus auch Nebenkosten oder der Kauf einer Küche anfallen (siehe Checklisten).

Die Höhe des Eigenkapitals hat auch Einfluss auf den Zinssatz, den Ihnen die Bank anbietet. Je höher der Anteil an Eigenkapital, desto besser für Sie. Die Summe, die nicht als Eigenkapital zur Verfügung steht, müssen Sie über Kredite fremdfinanzieren. Sprechen Sie mit Ihrer Hausbank über die finanziellen Möglichkeiten, die sie Ihnen einräumen würde. Wägen Sie ab, zinsgeförderte Kredite der KfW Bank einfließen zu lassen und beziehen Sie auch Ihre Bausparkasse mit ein. Grundsätzlich werden Baufinanzierungen von Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen angeboten. Die Zinssätze und Vertragskonditionen unterscheiden sich unter den Mitbewerbern. Ein Vergleich lohnt sich! Die maximale monatliche Rate, die Sie aufwenden möchten, ist sorgfältig zu bedenken. Kalkulieren Sie nicht zu knapp. Sie werden sich nur halb so sehr über das Haus freuen, wenn es dazu führt, dass Sie nicht mehr in den Urlaub fahren, Anschaffungen tätigen oder essen gehen können.

#### 02.04 GRUNDSATZENTSCHEIDUNGEN VOR BAUBEGINN

##### Die Basis: Das Grundstück

Eine kostengünstige und qualitätsbewusste Planung kann direkt bei der Grundstückssuche beginnen. Ein günstiger Grundstückszuschnitt macht eine optimale Ausnutzung möglich und lässt kostengünstige Hausformen zu. Dies ist der erste Schritt zur Kosteneinspa-

rung und zu niedrigen Gebäudekosten. Zu Neubaugebieten gibt es für Baugrundstücke in der Regel die schon erwähnten Bebauungspläne. In diesen Plänen trifft Ihre Gemeinde Festlegungen über die mögliche Bebaubarkeit, die Anzahl der erlaubten Geschosse, über die zulässigen Dachformen, Traufhöhen und Ähnliches. Des Weiteren haben die Abstände zwischen den Gebäuden und den Grundstücken einen erheblichen Einfluss auf die mögliche Ausnutzung des Grundstücks. Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen oder Gebäudeensembles benötigen im Vergleich zu frei stehenden Einfamilienhäusern erheblich weniger Grundstücksfläche und verursachen damit weniger Kosten. Außerhalb der Neubaugebiete besteht auch noch die Möglichkeit der sogenannten »Nachverdichtung«, auch als »verdichtetes Wohnen« bezeichnet, also die Nutzung nicht bebauter Grundstücke in bestehenden Wohngebieten, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude. Sie stehen meist für kostengünstige und sinnvolle, umweltschonende Formen der Bebauung. Zwar können die Baukosten für eine Aufstockung mitunter diejenigen eines Neubaus überschreiten, doch entfallen dafür die Grundstückskosten.

Weiter sollten Sie prüfen lassen, welche Kosten mit dem Grundstück in Verbindung stehen, beispielsweise Erschließungskosten, Straßenausbaubeiträge, Einträge im Grundbuch und ob ein Baulas-



Können Sie sich vorstellen, nicht in einem frei stehenden Einfamilienhaus, sondern in einem Doppel- oder Reihenhaus zu wohnen?

Was spricht für Sie dafür?  
Was spricht für Sie dagegen?

Pro:

Contra:

tenverzeichnis vorhanden ist. Und zu guter Letzt sollten Sie die alte Binsenweisheit beherzigen, dass sich der nachhaltige Wert eines Grundstücks dauerhaft nach der Lage bemisst!

Bei Beginn der Planung ist es wichtig, dass Sie genaue Vorstellungen von der Größe, vom Raumvolumen Ihres Traumhauses haben. Bauwerkskosten verhalten sich nämlich im Wesentlichen linear zum gebauten Gebäudevolumen.

Wenn Sie weniger bauen, kostet es auch weniger. Eine einfache Formel, die sich zu verfolgen lohnt. Haben Sie zusammen mit einem Architekten ein passendes Raumprogramm entwickelt, also vielleicht bei einem Neubau eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup>, so lässt sich diese Fläche in einer kompakten Gebäudeform kostengünstiger verwirklichen, als ein verwinkelter Bau mit viel »Drum und Dran«. Hohen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudevolumens hat das Dach. Gebäudevolumen im Dach ist preisgünstiger als das Volumen im normalen Geschoss. Es ist in der Regel wirtschaftlich, eine Dachform zu wählen, die bei einfacher Geometrie ein gut nutzbares Volumen bietet. Der Klassiker ist nach wie vor das 45 Grad geneigte Satteldach, aber auch das einseitig geneigte Pultdach bietet – insbesondere für ein zweigeschossiges Haus – eine optimale und kostengünstige Lösung. Grundsätzliche Entscheidungen, wie die Gestalt des Hauses, der Grundriss, die Fensteraufteilung und auch die Lage der Toiletten, die Technik oder aber auch der Kamin, müssen vor Baubeginn feststehen. Wenn Sie sich nicht sicher sind, geben Sie sich einfach Zeit, die Entscheidung reifen zu lassen. Spätere Nachträge während der Bauphase können sehr teuer werden!

#### Ausstattungsstandards

Überprüfen Sie Ihre Ansprüche im Vorfeld realistisch: Oft gibt es zu hochpreisigen »Designerlösungen«, z. B. im Bad, günstige Alternativen in der gleichen Qualität. Ihr Architekt wird Sie hier kompetent beraten. Mit den Argumenten »Wir bauen ja nur einmal« und »Darauf kommt es jetzt auch nicht mehr an« werden während des Bauprozesses viele kleine Entscheidungen getroffen, welche unterm Strich zu erheblichen



Kostensteigerungen führen und das gibt oft ein böses Erwachen.

Und: Seien Sie ehrlich zu sich selbst. Wer braucht tatsächlich einen mit Naturstein ausgelegten Keller oder eine geflieste Garage? Die Gefahr ist groß, in der Euphorie der Endphase den vielen Versuchungen zu erliegen, den Ausstattungsstandard zu erhöhen oder aber doch noch ein paar Steckdosen mehr einbauen zu lassen oder sich noch für die in die Decke integrierten Lautsprecher zu entscheiden. Hier gilt es jedoch, Disziplin walten zu lassen. Änderungen an den Standards gegenüber Ihren Vorgaben zum Planungsbeginn und die damit verbundene Kostensteigerung haben Sie alleine zu verantworten. Eine Möglichkeit ist es auch, spätere Einbauten vorzusehen, die zur Erstellung des Hauses noch nicht finanzierbar sind. Wünschen Sie sich als Sonnenschutz eine Raffstoreanlage, können im ersten Schritt die Verkabelung gelegt und die Rolladenkästen in die Fassade integriert werden. Die Raffstores können Sie dann nachträglich einbauen lassen, ohne das Gesamtbild Ihres Hauses grundlegend zu verändern.



## KOSTENTREIBER

Bauliche Maßnahmen	Zusätzliche Kosten
Erkerbildung (ca. 3 m <sup>2</sup> )	ab 5.000 €
Eck- und Kragausbildungen	ab 2.000 €
Rundes Fenster, Fensterbogen	ab 400 € / Fenster
Balkon (Stahlbeton, ca. 6 m <sup>2</sup> )	ab 5.000 €
Dachgaube	ab 3.000 € – 10.000 €
Krüppelwalm	ab 4.000 €
Verblendmauerwerk (ohne Wärmedämmung)	ab 70 € / m <sup>2</sup>
Wintergarten (6 m <sup>2</sup> )	ab 15.000 € – 40.000 €
<b>Erhöhter Ausbaukomfort</b>	<b>Zusätzliche Kosten</b>
Besondere Badausstattung	ab 10.000 €
Besondere Küchenauswahl	ab 5.000 €
Teurere Fliesen	ab 25 € / m <sup>2</sup>
Massivholztüren	ab 500 € / Tür

Kosten abhängig von Art und Umfang der Leistung



### Muss ein Keller wirklich sein?

Ein immer wieder viel besprochenes Thema ist die Unterkellerung eines Hauses. Es verhält sich hier wie bei vielen anderen Dingen auch: Eine rationale Betrachtung hilft weiter. Es gibt Grundstücke, bei denen der Verzicht auf einen Keller nur mäßig Kosten spart. Das ist dann der Fall, wenn Sie beispielsweise ein Grundstück in Hanglage haben. Das wäre übrigens ein Sachverhalt, zu dem Ihnen ein Architekt bereits vor dem Kauf des Grundstücks wertvolle Hinweise geben kann – nicht wenige Bauherren haben schon bei der erst spät erkannten Notwendigkeit, Boden auszutauschen oder mit Pfählen gründen zu müssen, viel »Geld vergraben«. Wer auf den Keller verzichtet, kann viel Geld beim Hausbau sparen. Liefert Ihnen ein Architekt ein Konzept, das ausreichend Nebenfläche im Haus, im Spitzboden, unter der Treppe, im Garten, an der Garage oder Carport bietet, können Sie mit dem Ersparten viel erreichen. Doch Voraussetzung für ein gutes Konzept sind immer die örtlichen Gegebenheiten. Sie merken, dass sich kostengünstige Lösungen beim Bauen auf vielen Ebenen verwirklichen lassen und auch in unterschiedlichen Wohnformen, ohne dass Sie Einbußen in der Gestaltung und im Wohnkomfort hinnehmen müssen.

### 02.05 INTENSIVE PLANUNG HILFT KOSTEN SPAREN

Gerade zu Beginn eines Projektes können Sie noch immensen Einfluss auf die Kosten nehmen. Möglich ist

das, indem Sie bereits in der Planungsphase die Kosten geschickt steuern.

Eine bei Baubeginn abgeschlossene präzise Planung, die zwischen allen am Bau Beteiligten optimiert wurde, ist Voraussetzung für ein kostengünstiges und qualitätsbewusstes Bauen. Dazu gehören auch Abstimmungen zur Gebäudetechnik und zu den ökologischen Standards. Spätere Änderungen dagegen verursachen häufig zusätzliche Kosten. Prüfen Sie im Vorfeld, ob Ihr zukünftiger Baupartner das nötige Gespür für Kosten zur Realisierung Ihres Bauvorhabens hat. Lassen Sie sich einen Einblick in die Vorbereitungen von Bauvorhaben geben. Stellen Sie Vergleiche an, wie Architekten Hausgrundrisse gelöst haben.

Ein gut geplantes, effektiv durchgeführtes Bauvorhaben kann mit einem bis zu 30 % geringeren Arbeitsaufwand ausgeführt werden als ein überstürztes Projekt. Je besser Ihr Haus im Planungsvorlauf durchdacht und organisiert ist, desto kürzer fällt die Ausführungsphase aus, und das senkt die Kosten.

Und: Je intensiver die Planung im Vorfeld, desto besser und genauer kann Ihr Architekt auch die sogenannte Ausschreibung machen. In der Ausschreibung werden alle Elemente Ihres Hauses mit Massen- und Qualitätsbeschreibungen erfasst. So haben Sie die Garantie, dass alle Handwerker ein vergleichbares Angebot abgeben. Welche Handwerker angefragt werden, entscheiden Sie gemeinsam mit Ihrem Architekten. So wird für jedes Gewerk eine Ausschreibung gemacht. Die Ange-

## WAS KANN DER BAUHERR SELBER TUN?

Grobe Orientierungswerte. Grundlage: Durchschnittliches Einfamilienhaus mit rund 700 Kubikmeter umbautem Raum, Kellergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, durchschnittliche Ausstattung.

	das kann jeder	handwerklich Begabte	Fachhandwerker	Abnahme erforderlich	Architekten hinzuziehen	erhöhte Unfallgefahr
Grundstück herrichten	●					
Aushub Gräben	●					
tragende Wände mauern		●		●	●	●
nichttragende Wände mauern		●				
Dachkonstruktion, Aufrichten			●			
Dachlattung aufbringen, Eindecken		●				●
Dach- Blecharbeiten			●			
Dachwärmedämmung einbauen	●				●	●
Wärmedämmung Außenwände		●			●	●
Außenputz			●			
Außenanstrich		●				●
Sanitärleitung verlegen		●	●			
Heizungsrohre verlegen, dämmen		●	●			
Elektroleitungen verlegen		●				●
Trittschalldämmung verlegen	●				●	
Estrich einbauen			●			
Innenputzarbeiten		●				
Boden- und Wandfliesen verlegen		●				
Trockenbau-Wände einbauen		●				
Holzfußböden einbauen		●				
Wand-, Deckenanstriche	●					
Tapezieren		●				
Holz-anstriche, Fenster, Türen		●				
Freianlagen, Erdarbeiten, Pflanzen	●					
Wege, Terrassen befestigen	●					
Einfriedung (Zäune, Mauern)		●				

● trifft zu      ● bedingt möglich (unter Anleitung)

Quelle: Achim Linhardt, DVA (Hrsg.),

Attraktiv bauen mit kleinem Budget – Mit systematischer Planung zu niedrigen Kosten, 2003, S. 23

bote sind auf diese Weise vergleichbar. Nach Prüfung erhalten Sie einen Preisspiegel, der Ihnen einen guten Überblick zur optimalen Vergabe gibt.

Sie können alle Leistungen einzeln ausschreiben lassen oder aber das Haus als eine Ausschreibung von Bauunternehmern anbieten lassen. Wer letztlich beauftragt wird, liegt in Ihrer Hand. Nicht immer wird der Günstigste beauftragt. So sollten Erkundigungen über die Qualität und Zuverlässigkeit der Firmen eingeholt werden, wenn sie nicht bekannt sind. Auch die Frage nach der Solvenz der Firma kann ein Entscheidungskriterium sein.

Wenn Sie eine Entscheidung getroffen haben, wird verhandelt. So können Sie über Abschläge oder Skonti verhandeln. Aber auch wenn durch die Ausschreibung auffällig wird, dass diese Firma eine bestimmte Position deutlich teurer angeboten hat als alle anderen Firmen, könnte das ein Verhandlungsargument sein. Mit einer detaillierten und guten Ausschreibung und etwas Verhandlungsgeschick lässt sich so viel Geld sparen.

#### 02.06 EIGENLEISTUNG

Einsparpotenziale lassen sich über die Kostensteuerung bei Planung und Bau, über eine Optimierung der Konstruktion, beispielsweise auch über eine Selbstbeteiligung der Bauherren, realisieren. Sie haben ver-

schiedene Möglichkeiten der Selbstbeteiligung, die vom eigenen Einsatz auf der Baustelle bis hin zu Arbeitseinsätzen von Familienmitgliedern und Freunden reicht. Sie müssen sich fragen, was Sie wirklich können und noch besser, was Ihnen richtig Spaß macht – denn darin sind Sie dann auch gut. Sie können selbst bewerten, ob sich Ihre eigene Leistung lohnt. Wenn Sie fünfmal so lange brauchen wie ein Handwerker, dann sollten Sie besser in Ihrem Fach arbeiten und mit dem verdienten Geld den Handwerker bezahlen. Da sparen Sie Zeit und Geld.

Sie müssen Ihre Eigenleistung finanziell richtig kalkulieren und vor allem auch den zeitlichen Rahmen realistisch abschätzen. Bedenken Sie bei der Errechnung des Zeitbudgets zur Selbstbeteiligung immer, dass auch Sie sich an den aufgestellten Zeitplan zu halten haben. Sollten Sie auch Familie und Freunde mit einplanen, halten Sie Alternativhelfer parat, falls ein zugesagter Helfer krank werden sollte oder doch keine Zeit hat.

Sie übernehmen bei Eigenleistung für die auszuführenden Arbeiten selbst die fristgerechte Fertigstellungsgarantie. Wenn Sie doch länger benötigen, kann der nächste Handwerker womöglich nicht wie geplant mit seiner Arbeit beginnen. Er könnte dann schon auf einer anderen Baustelle zugesagt haben, sodass dies einen selbstverschuldeten Zeitverzug für Sie bedeuten kann.



Für den Fall, dass Sie erkranken sollten, klären Sie vorher im Verwandten- oder Bekanntenkreis ab, wer dann für Sie einspringen würde. Bei eigenen Fehlern in der Ausführung können Sie auch keinen anderen verantwortlich machen und in die Haftung nehmen. Und auch nachfolgende Handwerker können die Gewährleistung ablehnen, wenn die Vorarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt worden sind.

Sollte es später zu einem Schaden kommen, kann Sie das teuer zu stehen kommen. Suchen Sie sich Leistungen, bei denen Sie bereits Erfahrungen haben. Die klassischen Eigenleistungen sind Tapezieren und Anstriche. Überschätzen Sie sich nicht. Überlegen Sie, wie viel Freizeit Sie haben und wie weit die Anfahrt zu Ihrem neuen Heim ist. Eigenleistungen von mehr als 10 % der Baukosten sind in der Regel vom Laien nur schwer zu erbringen.

Schließlich können die Handwerkerkosten nicht in voller Höhe eingespart werden, sondern nur deren Arbeitsleistung. Die Materialkosten fallen immer an und Sie müssen das Material selbst zur Baustelle transportieren. Ausnahmen stellen z. B. Bauherrengemeinschaften dar, bei denen unter fachkundiger Anleitung die Selbsthilfe auch auf einzelne Bauhauptgewerke, wie Rohbau- oder Holzbauarbeiten erweitert werden kann. Voraussetzung für eine solche Selbstbausiedlung ist: Einer für alle, alle für einen.

## 02.07 BAUEN IN SERIE UND FLEXIBEL PLANEN

Kostengünstiges Bauen ist kein exklusives Merkmal von Serien- und Fertighäusern, gleichwohl weisen die meisten Fertighäuser ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis auf. Ein Fertighaus ist ein vorgefertigtes Haus mit einer feststehenden Planung, die in Teilen individuell angepasst werden kann. Diese Häuser werden ganz oder überwiegend aus vorgefertigten Bauteilen zusammengefügt. Es gibt sie aus Beton, Ziegelementen, aus Porenbeton, aus Stahl- und Holzkonstruktionen. Die Bauteile können in einem kurzen Arbeitsgang montiert werden und sind bereits im Zuge der Werksfertigung für den weiteren Ausbau konzipiert. Bei Serienprodukten wirken sich besonders der hohe Vorfertigungsgrad sowie die meist identische Zahl von Bauteilen positiv auf die Preisgestaltung aus.

Das Baugewerbe verzeichnet zahlreiche Varianten für einen kostengünstigen Hausbau, beispielsweise Fertighaustypen in verschiedensten Größen und Qualitätsstufen. Für jeden Bauherrn scheint auf den ersten Blick etwas dabei zu sein. Doch sollten Sie für die Beurteilung des Preises immer den Gegenwert von Ausführungsqualität und Ausstattung einbeziehen.





#### Flexibel planen hilft Kosten sparen

Große Einsparpotenziale liegen – wie schon erwähnt – in der Planung des Haustyps, der Grundrisse und der Geschossanordnung von Gebäuden. Je flexibler Haus- und Wohnungsgrundrisse geplant sind, desto mehr Gestaltungsmöglichkeiten bleiben Ihnen für das Wohnen. Auch für einen Verkauf des Hauses macht sich ein flexibler Grundriss bezahlt. Der Käufer kann eigene Vorstellungen einbringen und spart Kosten bei einem unkomplizierten Umbau. Machen Sie sich genau Gedanken darüber, welchen Bedarf an Wohnraum Sie haben. Was ist wirklich notwendig? Berücksichtigen Sie dabei, dass alle Mitglieder der Familie einen ihnen zustehenden Raum brauchen und jeder andere Bedürfnisse hat. Allerdings treiben zu viele einzelne Räume die Baukosten in die Höhe. Muss es tatsächlich ein Hobbykeller sein? Kann der Wintergarten nicht durch eine andere Lösung auf der Sonnenseite des Hauses ersetzt werden? Reicht nicht auch ein individuell gestalteter Bereich, um das erwünschte Arbeitszimmer zu ermöglichen?

Denken Sie bereits im Vorfeld an eine mögliche Umnutzung der Räume, wenn die Familie Zuwachs bekommt oder die Kinder aus dem Haus gehen. Mehrere große Räume sind variabler als ein enorm großes Wohnzimmer und kleine Zimmerchen. Praktisch sind Wände, die sich leicht entfernen lassen sowie Anschlüsse für ein zusätzliches Bad oder eine kleine Küche.

Nicht alle Bauherren können sich auf Anhieb ein komplett ausgebautes Haus leisten. Das muss ja auch gar nicht sein. Sie können einen späteren Ausbau Ihres Hauses, beispielsweise des Dachgeschosses, gleich bei der Planung berücksichtigen, nehmen ihn aber erst bei Bedarf vor oder wenn es finanziell passt. Der Nutzung von Dachgeschossen sind kaum Grenzen gesetzt. Hier liegen oft ungeahnte Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Allerdings setzt eine sinnvolle Ausbaumöglichkeit voraus, dass man sich frühzeitig – also schon in der ersten Entwurfsphase – Gedanken z. B. über die Lage und Anordnung der (späteren) Treppe macht.

**KOSTENCHECK  
NEUBAU**

**BAU EINES WOHNHAUSES** Addieren Sie die Beträge in Euro

**Grundstück:**

Kaufpreis

Grunderwerbsteuer (zwischen 3,0 und 6,5 % vom Kaufpreis)

Notarkosten für Kaufabwicklung (ca. 1 % vom Kaufpreis)

Grundbuchkosten für Eigentümerübertragung  
(ca. 0,5 % vom Kaufpreis)

Maklerprovision (3 bis 6 % des Kaufpreises zzgl. MwSt.)

ggf. Erschließungskosten (bei der Kommune erfragen)

Honorare für Vermesser und ggf. Bodengutachter

**Finanzierungsnebenkosten:**

Bereitstellungszinsen und Bankgebühren

**Geldbeschaffungskosten:**

Notar- und Grundbuchkosten  
für Grundschuldbestellung (0,5 % der Darlehenssumme)

**Sonstige Kosten:**

Umzug, Neuanschaffungen

**Baukosten:**

Kosten des Hauses mit Erdarbeiten und ggf. Keller

Kosten der Außenanlagen

Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)

Honorare für Architekten und Statiker

Prüfung und Genehmigung durch Behörde

Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungsversicherung etc.)

**= Gesamtkosten für den Neubau**

Quelle: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) des vzb und der KfW, [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**KOSTENCHECK  
UMBAU****KAUF EINER BESTANDSIMMOBILIE** Addieren Sie die Beträge in Euro**Immobilie:**

Kaufpreis Bestandsimmobilie

Grunderwerbsteuer (3,0 bis 6,5 % vom Kaufpreis)

Notarkosten für Kaufabwicklung (ca. 1 % vom Kaufpreis)

Grundbuchkosten für Eigentümerübertragung (ca. 0,5 % vom Kaufpreis)

Maklerprovision (3 bis 6 % des Kaufpreises zzgl. MwSt.)

ggf. Erschließungskosten (bei der Kommune erfragen)

**Finanzierungsnebenkosten:**

Wertermittlungsgebühren (ca. 0,2 bis 0,5 % der Darlehenssumme)

Bauzeitinsen (bei großer Sanierung oder starken zeitlichen Verzögerungen)  
und Bankgebühren**Geldbeschaffungskosten:**Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellung  
(0,5 % der Darlehenssumme)**Sonstige Kosten:**

Umzug, Neuanschaffungen

Instandsetzungs- und Modernisierungskosten

Honorare für Architekten, Sachverständige und Ingenieure

**= Gesamtkosten für den Kauf einer Bestandsimmobilie**Quelle: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) des vzb und der KfW, [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)



## DIE MONATSBELASTUNG

Ermitteln Sie zuerst Ihre Einnahmen (A) und dann Ihre Ausgaben (B). Danach berechnen Sie die Differenz beider Summen (C).

### A. EINNAHMEN Addieren Sie die Beträge in Euro

monatliche Nettoeinkünfte

Kindergeld

sonstige Einnahmen (z. B. Mieten, Zinsen, Rente etc.)

**= Summe der monatlichen Einnahmen**

### B. AUSGABEN Addieren Sie die Beträge in Euro

#### Lebenshaltungskosten:

Lebensmittel

Kleidung, Körperpflege, Friseur etc.

Verkehrsmittel, Auto (Benzin, Reparaturrücklagen)

Steuern und Versicherungen

Aufwendungen für Schule, Kindergarten

Aufwendungen für Kultur, Freizeit und Hobbys

Handy, Telefon, Internet, Kabel, GEZ

Urlaub, Geschenke

Sonstiges, wie z. B. laufende Kredite

#### Hauskosten für die neue Immobilie:

Grundsteuer

Heizkosten

Betriebskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Müll, Straßenreinigung etc.)

Versicherungen rund ums Haus (Hausrat, Wohngebäudeversicherung etc.)

Instandhaltungsrücklagen (0,50 €/m<sup>2</sup>)

**= Summe der monatlichen Ausgaben**

### C. IHRE TRAGBARE MONATSBELASTUNG Subtrahieren Sie die Beträge in Euro

Summe der monatlichen Einnahmen (A)

Summe der monatlichen Ausgaben (B)

**= Tragbare Monatsbelastung**

Quelle: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) des vzb und der KfW, [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**FINANZIERUNGSBEDARF**

Subtrahieren Sie von den Gesamtkosten das einsetzbare Eigenkapital, um auf Ihren Finanzierungsbedarf zu kommen.

Subtrahieren Sie die Beträge in Euro

	<b>Gesamtkosten für das Haus</b> zzgl. Sicherheitspuffer von 10 % der Gesamtkosten
	<b>Eigenkapital</b> (z. B. Sparguthaben, Girokonto, Termingelder, Wertpapiere, Aktien, Fondsanteile, Bausparverträge, Erbschaft, Grundstück und Eigenleistungsanteil)
	<b>= Finanzierungsbedarf</b>
Überprüfen Sie nun die Machbarkeit, indem Sie Ihre tragbare monatliche Belastung mit dem monatlichen Abtrag der Kredite abgleichen. <a href="#">Subtrahieren Sie die Beträge in Euro</a>	
	Tragbare Monatsbelastung
	Monatlicher Abtrag Finanzierung
	<b>= Finanzierungsplus oder Finanzierungslücke</b>

Quelle: [www.bauforderer.de](http://www.bauforderer.de) des vzb und der KfW, [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)





## HAUS R

Fast 900 Jahre alt ist das Dorf Velstove im Norden von Wolfsburg. Seit den 70er Jahren ist es ein Ortsteil der Stadt. Die Nähe zu Wolfsburg als Arbeitsort und gleichzeitig die enge Verbundenheit mit der Region waren für die Bauherren Rohde maßgebend beim Kauf des Grundstücks. Vor allem gab es im Velstover Baugebiet Flächen, die sich frei ohne vertragliche Bindung bebauen ließen. Zwar bereitete ihnen das fast dreieckige Grundstück auf den ersten Blick etwas Sorge aber ihre Architekten hatten auch dafür eine passende Lösung. Die Braunschweiger Varnhorn + Stindt Architekten platzierten den Baukörper mit einer rechteckigen Grundform nah an die Straße, sodass es hinter und neben dem Haus viel Platz für unterschiedlichste Gartenbepflanzungen gibt, sei es für Rasen, Beete, Grünstreifen sowie grüne Spielbereiche für die Kinder. Sichtschutz erhält der Garten durch den in Holz gefassten Carport, der gleichzeitig auch einen überdachten Zugang zum Haus und geordnete Abstellflächen bildet. Die Materialien Holz und Backstein für die giebelständige Fassade passen gut zusammen und vermitteln gleichzeitig regionale Bautradition. Wohltuend klar hebt sich die Silhouette ohne Dachüberstände vom Blau des Himmels ab. Ihr gutes Gespür für Material und Raumwirkung zeigen Varnhorn + Stindt Architekten innen in der stimmigen Einheit von fließenden, lichtdurchfluteten Räumen, wechselnden Raumhöhen und maßgefertigten Einbauten. Das Konzept, möglichst große Vielfalt auf kleinem Raum zu entwickeln, ist perfekt durchdacht. Küche und Wohnen sind vereint unter einem fast sechs Meter hohen Essbereich, der als Dreh- und Angelpunkt in alle Ebenen des Hauses vermittelt. Die offene Galerie machte es möglich, im Obergeschoss auf Dachschrägen zu verzichten und die im Bebauungsplan geforderte Eingeschossigkeit herzustellen.

## PROJEKTDATEN

Bauherren:	Laura und Björn Rohde
Architekten:	Varnhorn + Stindt Architekten
Fertigstellung:	Dezember 2017
Wohnfläche:	175 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF):	266,9 m <sup>2</sup>
Wohnhaus:	244,45 m <sup>2</sup>
Schuppen + Motorradgarage:	22,45 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt:	805 m <sup>3</sup>
Grundstücksgröße:	670 m <sup>2</sup>
Konstruktion:	
Massivbauweise:	2-Schaliges Mauerwerk (bestehend aus: 150mm KS-Plansteinelementen, 160mm Kerndämm- schicht, 100mm Hand- formziegel) und Stahl- betondeckenplatten; Stahlbetonsohle, Sparrendach aus KVH mit Flachziegel
Energieträger:	Erdgas, mit Solarthermie
Endenergiebedarf:	
Jahres-Primärenergiebedarf:	52,41 kWh/m <sup>2</sup>
Endenergiebedarf nach Energieträger:	9996 kWh

## BAUKOSTEN

KGr. 300 Bauwerk – Baukonstruktion:	290.700 €
KGr. 400 Bauwerk – Technische Anlagen:	60.000 €
KGr. 700 Baunebenkosten:	77.155 €

**Gesamtsumme brutto: 345.000 €**

**Kosten Haus (KGr. 300 + 400): 1.131,50 €/m<sup>2</sup> BGF**

Baukosten brutto für diesen Standard nach BKI mit  
Regionalfaktor (Baukostenindex 1. Quartal **xxxx**):

Im Vergleich: 4. Quartal 2017 für die Region Wolfsburg mittlerer Standard:	1.186,50€/m <sup>2</sup>
hoher Standard:	1.509,14€/m <sup>2</sup>

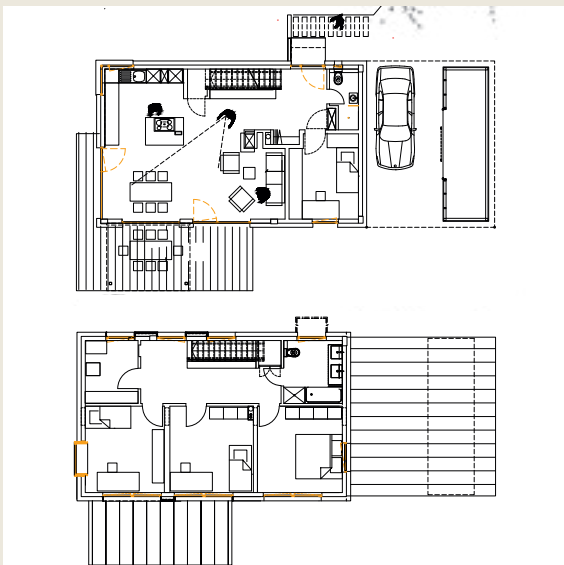


## EINFAMILIENHAUS

Preiswert bauen heißt Prioritäten zu setzen und die eigenen Wünsche einer kritischen Reflektion zu unterwerfen. Was für die Umsetzung des Konzeptes wichtig ist, sollte natürlich beibehalten und gestärkt werden. Das Lager des Carports ersetzt den Keller. Der Carport ist an das Haus angehängt. Die kompakte Bauweise unter Verzicht auf Anbauten oder Gauben etc. spart Geld beim Bauen, im Betrieb und in der Unterhaltung.

- Statt eines zusätzlichen Kinderbades wurde das Gästebad mit einer Dusche ausgestattet. Die Flächen für Haustechnik sind knapp gehalten.
- Der offene Grundriss in Kombination mit großen Fenstern führt zu einem großzügigen Raumeindruck bei kleiner Fläche, da der Wohnraum sich im Außenraum fortsetzt.
- Der Flur im Obergeschoss wird aufgrund seiner Breite zu einer zusätzlichen Spielfläche.
- An der Treppe ersetzen Schränke das Geländer und schaffen gleichzeitig Stauraum.

Trotz des knappen Budgets war es durch diese Maßnahmen möglich, ein Haus zu bauen, das auf die besonderen Qualitäten des Ortes eingeht, indem es die Feldrandlage auch innen erlebbar macht. Zudem verfügt es über eine gehobene Ausstattung aus Eichenparkett, einen Kamin, große Holzfenster sowie Sonderlösungen wie Einbauschränke oder das Sitzfenster.



## PROJEKTDATEN

Bauherren:	Familie D., ländlicher Raum
Architekten:	Gondesen + Wenzig Architekten Christoph Gondesen Architekt BDA
Mitarbeit:	Timo Neumann
Fertigstellung:	Juli 2014
Wohnfläche:	133 m <sup>2</sup> (Haupthaus)+ 15m <sup>2</sup> Lager+35m <sup>2</sup> Carport
Bruttogeschossfläche (BGF):	167,5+50 (Carport) m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt:	513+139 (Carport) m <sup>3</sup>
Grundstücksgröße:	849 m <sup>2</sup>
Konstruktion:	Massivbauweise Porenbeton
Energieträger:	Erdgas, Brennwert Solar ENEV 2012 Solar Warm- wasserbereitung, Kamin in den Übergangszeiten
Endenergiebedarf:	erfüllt ENEV 2012

## BAUKOSTEN

KGr. 100 Grundstück:	keine Angabe
KGr. 200 Herrichten und Erschließen:	6.000 €
KGr. 300 Bauwerk – Baukonstruktion:	
Haupthaus	166.209 €
Carport + Abstell.	11.126 €
Eigenleistung: Malerarbeiten Außenanlagen Küche	
KGr. 400 Bauwerk – Technische Anlagen:	47.598 €
KGr. 500 Außenanlagen:	keine Angabe
KGr. 600 Ausstattung und Kunstwerke:	keine Angabe
KGr. 700 Baunebenkosten:	30.559 €

**Gesamtsumme brutto: 262.345 €**

Kosten Haus (KGr. 300 + 400) brutto = 1.342 €/m<sup>2</sup> BGF

Kosten Carport (KGr. 300 + 400) brutto = 202 €/m<sup>2</sup> BGF

