

# Günstig, aber wertig

Der Hausbau ist ein Traum vieler Menschen – Wo sich dabei sparen lässt

VON KATJA FISCHER

Der Bau eines Hauses ist für die meisten Menschen die größte Investition in ihrem Leben. Oft wird das Gebäude am Ende viel teurer als ursprünglich gedacht. Dabei lassen sich die Kosten reduzieren, ohne Qualität und Komfort zu verringern.

## 1 Über die Stadtgrenze hinaus schauen

„Das Grundstück ist der größte Kostenfaktor“, sagt Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes in Berlin. „Es verschlingt 25 Prozent der Kosten und mehr.“ Insbesondere die Lage entscheidet massiv über den Preis. Vor allem in den Zentren größerer und auch kleinerer Städte ist es teuer. „Viele Bauherren sind jedoch auf bestimmte Lagen innerhalb der

Städte fixiert“, beobachtet Becker. „Dabei kann ein Grundstück, das nur 10 bis 15 Kilometer entfernt liegt, schon um 20 bis 30 Prozent günstiger sein.“

## 2 Wohnfläche optimal ausnutzen

Wohnflächen von 120 bis 150 Quadratmetern sind üblich. „Dabei kommt es beim Eigenheim nicht unbedingt nur auf die Größe an“, sagt Klaus-Jürgen Edelhäuser von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau. Viel Platz, der nicht gut durchdacht ist, schränkt sogar ein. „Bauherren sollten sich im Vorfeld über ihre Wünsche und Gewohnheiten klar werden und ihr Haus individuell gestalten. Mit einem intelligent auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Haus werden sie auf lange Sicht glücklicher“, rät Edelhäuser daher.

Und das spart Geld. „30 Quadratmeter weniger Wohnfläche können 60 000 und mehr Euro Kostenreduzierung entsprechen“, erklärt Thomas Drexel, Architekturbuchautor aus Augsburg. Er plädiert für kompaktes Bauen. Rein rechnerisch macht etwa der Verzicht auf einen Keller Sinn, denn er kostet im Vergleich zu seinem Nutzwert zu viel. Auch wenig(er) genutzte Nebenflächen wie Gänge und Flure kann man klein halten.

## 3 Günstig, aber nicht billig bauen

Qualität hat ihren Preis. Aber nicht im ganzen Haus muss es hochwertige Designerware sein. In untergeordneten Räumen oder im Gästezimmer genügt vielleicht erst einmal ein günstiger Bodenbelag. Auch die Armaturen im Bad können zunächst günstiger sein und in ein paar Jahren nachgerüstet werden. „Alles, was im Haus leicht austauschbar ist, kann zunächst in einem geringen oder mittleren Standard gekauft werden“, rät Edelhäuser. „Bei fest mit dem Gebäude verbundenen Teilen wie Fenstern sollte man aber lieber gleich die höhere Qualität wählen.“

## 4 Arbeitskosten gehen richtig ins Geld

Die größten Kosten beim Innenausbau verursachen nicht unbedingt die teuren Armaturen oder die hochwertige Küche. „Es sind die Arbeitskosten für Baufirmen und Handwerker“, erklärt Drexel. Besonders aufwendige und

knifflige Arbeiten treiben die Preise in die Höhe. Auch hier können Bauherren etwas tun: Wer sich vorher mit der Materie befasst und nicht so arbeitsintensive Aufträge vergibt, kann viel sparen. Auch Eigenleistungen verringern die Arbeitskosten – allerdings überschätzen Bauherren hierbei auch oft ihre Fähigkeiten.

## 5 Zweitrangige Projekte verschieben

„Manche Dinge lassen sich verschieben“, sagt Becker. Zum Beispiel sind die Gestaltung der Außenflächen und das Anlegen eines Gartens relativ teuer. Diese Projekte können aber ruhig verschoben werden, bis sich die Finanzlage etwas entspannt hat. „Allerdings ist darauf zu achten, dass die Zugänge zum Haus für Bewohner und Besucher trotzdem sicher und einigermaßen komfortabel sind“, sagt Becker.

## 6 Wartungs- und reparaturfreundlich bauen

„Auch wenn am Anfang alles neu glänzt und einwandfrei funktioniert, die nächste Wartung oder Reparatur wird irgendwann fällig“, betont Edelhäuser. Wer schon beim Neubau daran gedacht hat, dass zum Beispiel Installationsleitungen sich leicht austauschen oder Dachabdichtungselemente unkompliziert erneuern lassen, ist dann gut dran. „Man sollte also schon bei der Planung des Neubaus überlegen, welche Materialien verbaut werden und wie sie sich pflegen lassen.“ (dpa)

## Vorausdenken

Auch wenn es etwas teurer wird: Investitionen, die das Haus zukunftssicher machen, darf man beim Neubau nicht scheuen. „Wenn die Familie ihr Haus baut, sind die Kinder meist noch klein. Die Planung wird dann oft nur auf die aktuellen Bedürfnisse der jungen Familie ausgerichtet“, erläutert Becker. „Doch man sollte weiter denken.“ Die Kinder ziehen aus, die Bewohner werden älter. Dann werden andere Dinge wichtig - und der Zuschnitt kann sich ändern. Vielleicht

wird später die obere Etage des Hauses vermietet oder Räume müssen altersgerecht umgebaut werden.

Schon beim Neubau kann man dafür Weichen stellen – sei es mit einer separaten Treppe zum Obergeschoss oder einem zusätzlichen Badezimmer im Erdgeschoss. Das ist allemal günstiger, als später teuer umzubauen. „Man sollte keinesfalls auf Dinge verzichten, die sich später nur schwer nachrüsten lassen“, s Edelhäuser