

6.1 Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen

Kostenfaktoren, Einsparungsmöglichkeiten, Selbsthilfe, Modernisierung, Umbau, Ausbau, Bau- und Wohnberatung

Kostengünstig Bauen bedeutet qualitätsbewusst, umweltgerecht, innovativ und bezahlbar Bauen. Über Höhe und Zusammensetzung der Kosten eines Neubaus, eines Umbaus oder einer Modernisierung sollte sich jeder Bauherr frühzeitig einen genauen Überblick verschaffen. Um keinen Kostenfaktor zu vergessen, sollte ein **Kostenplan** aufgestellt werden (siehe Infoblatt Finanzierungsplanung beim Eigentumserwerb). Die Gesamtkosten setzen sich beim Neubau zusammen aus den

- Kosten für das Baugrundstück und den
- Baukosten.

Diese beiden Kostengruppen werden noch weiter unterteilt. So zählen zu den **Kosten für das Baugrundstück**

- der Kaufpreis des Grundstücks, aber auch
- die Erwerbskosten, also Gebühren für den Notar, das Gericht (Grundbuchamt), die Vermessung, die Baugrunduntersuchung, die Grunderwerbsteuer; ferner, soweit sie anfällt, die Maklerprovision,
- die Kosten für das Freimachen und Herrichten des Grundstücks, um mit dem Bau beginnen zu können, und
- die Erschließungskosten.

Die Gruppe der **Baukosten** wird aufgeteilt in

- die Kosten des Bauwerks, üblicherweise auch „reine Baukosten“ genannt; das sind die Rohbau- und Ausbaukosten, also die Kosten aller Bauleistungen, die zur Errichtung des Gebäudes erbracht werden müssen,
- die Kosten der Außenanlagen; hierzu zählen die Kosten für die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zur Grundstücksgrenze, für das Anlegen von Höfen, Wegen, Terrassen und Einfriedungen und für Gartenanlagen und Anpflanzungen,
- die Baunebenkosten; dazu gehören das Honorar für den Architekten und die Fachingenieure, die Gebühren für behördliche Prüfungen und Genehmigungen, z.B. die Baugenehmigung, und die Finanzierungskosten, die aus den Zinsen für die Finanzierung während der Bauzeit, aus den Bereitstellungszinsen und aus den einmaligen Geldbeschaffungskosten wie dem Disagio, bestehen.

Die „Kosten des Bauwerks“ oder auch die reinen Baukosten teilen sich auf in die Kosten für den Rohbau und die Kosten für den Ausbau. In der Regel sind Rohbau- und Ausbaukosten etwa gleich groß. Zusammengefasst und vereinfacht sind die einzelnen Gewerke mit etwa folgenden Prozentanteilen an den reinen Baukosten beteiligt:

Im Rohbau	
Erdarbeiten	5 %
Maurer- und Betonarbeiten	35 %
Zimmerarbeiten	4 %
Dachdecker- und Klempnerarbeiten	4 %
	48 %
Im Ausbau	
Putzarbeiten	6 %
Estrich-, Bodenbelag-, Werkstein-, Fliesenarbeiten	7 %
Schreiner- und Glaserarbeiten	9 %
Sanitärarbeiten	8 %
Elektroarbeiten	3 %
Heizungsmontage	7 %
Treppenbau	4 %
Maler- und Anstricharbeiten	3 %
Sonstige (z. B. Schlosser u. a.)	5 %
	52 %
Zusammen	100 %

Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen

Es gibt Möglichkeiten, kostengünstig und qualitätsbewusst zu bauen. Allerdings muss man in vielen Bereichen ansetzen. Auf jeden Fall sollten folgende Grundregeln beachtet werden:

- sorgfältige Bauplanung und detaillierte Kostenplanung
- optimale Grundstücksausnutzung
- durchdachte Grundrisse
- kostenbewusste Haustechnik
- ökologisches Denken und
- eine solide Baufinanzierung
- rationelles Bauen mit vorgefertigten Bauteilen
- Eigenleistung

1) Frühzeitige Koordinierung von Planung und Ausführung

Kostengünstiges und qualitätsvolles Bauen setzt eine bei Baubeginn abgeschlossene, präzise Ausführungsplanung voraus, die zwischen fachkompetenten Architekten, Fachingenieuren und ausführenden Unternehmen optimiert wurde. Bereits in den frühen Phasen der Planung bestehen Einsparungsmöglichkeiten, wenn der Architekt in der Einfachheit und Plausibilität der Konstruktion ein vorrangiges Anliegen sieht. Die enge Kooperation des Planers mit den ausführenden Firmen erschließt weitere Chancen zu Einsparungen, da bereits im Zeitpunkt der Planung etwa auf besonders rationelle Herstellungsverfahren eingegangen werden kann. Kosten können des Weiteren eingespart werden bei rationeller Baudurchführung und engster Kooperation auf der Baustelle.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass sich

- eine sehr enge Kooperation des Architekten und der Baufachleute mit den ausführenden Firmen von Beginn der Planung an,
- eine präzise, vor Baubeginn abgeschlossene Ausführungsplanung und
- ein schneller, im Taktverfahren organisierter und durchgeführter Bauablauf

besonders kostensenkend auswirken.

2) Grundstück und Bauart

Attraktive und funktionelle **Einfamilienhäuser** lassen sich auch auf kleinen Grundstücken errichten. Bei hohen Grundstückspreisen können hier beträchtliche Einsparungen erzielt werden, sowohl beim Kaufpreis für das Grundstück als auch bei den Erschließungskosten.

Die bei Einfamilienhäusern üblichen unterschiedlichen Bauformen erfordern auch verschieden große Grundstücke. Das freistehende Einfamilienhaus braucht im Vergleich zu verdichteten Bauformen die größte Grundstücksfläche, in der Regel mindestens 450 m². Da die in der Praxis angebotenen Grundstücke nicht nach Mindestgrößen, sondern nach den örtlichen Gegebenheiten zugeschnitten sind, fallen sie oft größer aus.

Schon geringere Grundstücksflächen erfordert das **Doppelhaus**, das eine gemeinsame Wand mit dem Nachbarn hat. Die geringsten Grundstücksflächen erfordert das **Reihenhaus** mit zwei angrenzenden Nachbarhäusern.

Mit kleinen Grundstücken kommt auch das **Gartenhofhaus** als ein- bis zweigeschossiger Haustyp aus, der an mindestens einer Grenze der Grundstücksnachbarn angebaut ist und dessen Räume sich überwiegend zu einem Gartenhof hin öffnen. Ebenfalls geringe Grundstücksgrößen werden für das so genannte **Kettenhaus** benötigt, das aus einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Teil besteht oder durch Vor- und Rücksprünge stärker als ein Reihenhaus gegliedert ist.

Zwei- bis dreigeschossige **Stadthäuser** können trotz ihrer Reihenhausbauform individuell geplant werden, so dass sie sich auch in der Fassade voneinander unterscheiden.

3) Hausform, Konstruktion und Ausstattung

Beim kostengünstigen Bauen sind der Architekt und der Statiker wichtige Partner des Bauherrn, denn eine fühlbare Baukosteneinsparung wird regelmäßig dann erreicht, wenn ein mit echter Baukostenplanung erfahrener Architekt oder ggf. zusätzlich ein Baukostenplaner von Anfang an eingeschaltet wird.

Die reinen Baukosten können beträchtlich niedriger ausfallen als üblich, wenn beim Entwurf des Hauses konsequent darauf geachtet wird, dass mit *konstruktiv einfachen Lösungen* – ohne konstruktive Sondermaßnahmen – gebaut wird. Das heißt im Einzelnen: keine großen Spannweiten (Deckenspannweite maximal 5,50 m), keine Unterfangungen, keine Auskragungen, einfache, klare Grundrisse, möglichst glatte Baukörper ohne Vorsprünge in der Außenfassade, die wegen der erforderlichen Wärmedämmung bzw. des höheren Heizenergieverbrauchs teuer sind. Differenzierungen zum Nachbargrundstück, etwa um einen geschützten Freisitz zu erhalten, sollten durch Zusatzbauteile wie Wintergärten, teilweise geschosshohe Gartenmauern, leichte Anbauten, die beispielsweise die Treppe enthalten können, hergestellt werden. Kostensparend ist auch eine möglichst große Bautiefe bei Reihenhäusern, weil dadurch der Anteil der teuren Außenfassade geringer wird. In der schlechter belichteten Innenzone des Hauses können Abstell- und Schrankräume, Sanitäräume und auch eventuell die Küche untergebracht werden, die durch einen vorgelagerten Essbereich belichtet werden kann.

Beim Ausbau des Wohnraums, d.h. bei Bodenbelägen, Wandverkleidungen, Sanitär-objekten u. a., sollte überlegt werden, ob nicht einfache Lösungen fürs Erste ausreichen. Diese können später verbessert werden. Einfache Lösungen bedeutet aber nicht, dass qualitativ unzureichende Baustoffe verwendet werden sollten. In diesem Fall reduzieren sich zwar zunächst die Baukosten auf ein Minimum. Die im Laufe der Folgejahre auftretenden finanziellen Aufwendungen, die durch höhere Betriebs-

Energie- und Instandhaltungskosten anfallen sowie die spätere problemlose Entsorgbarkeit der Baumaterialien müssen in die Überlegungen mit einbezogen werden. Nur dann baut man kostengünstig. Es empfiehlt sich eine kompetente Beratung.

Statt einer Garage kann ein gedeckter, aber seitlich offener Stellplatz, ein so genannter „Carport“, auf dem Grundstück errichtet werden.

Einsparungen können unter Umständen auch erzielt werden, wenn man auf die Unterkellerung verzichtet und stattdessen auf dem eigenen Grundstück einen ebenerdigen Abstellraum (für Fahrräder usw.) errichtet. Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sind beim nicht unterkellerten Haus genauso gut herzustellen wie beim unterkellerten Haus. Entwässerungsprobleme sind oft sogar einfacher und kostengünstiger zu lösen. Der benötigte Stauraum steht oft auch im nicht ausgebauten Dach zur Verfügung.

4) Bessere Nutzung von Gebäuden im Bestand

Es kommt entscheidend darauf an, dass der angestrebte Wohnnutzen mit möglichst geringen Kosten erreicht werden kann. Dieses Ziel kann auch dadurch erreicht werden, dass die Nutzung eines vorhandenen Gebäudes verbessert wird. Dies kann dadurch erfolgen, dass bisher ungenutzte Raumreserven eines Gebäudes in Wohnfläche umgewandelt werden. Eine besonders attraktive Möglichkeit hierfür ist der Ausbau von Dachgeschossen. Hier können mit einiger Phantasie architektonisch reizvolle Lösungen entstehen, und die Kosten der gewonnenen Wohnfläche sind erheblich niedriger als etwa die Kosten eines Anbaus.

Die Nutzung eines Gebäudes kann auch dadurch verbessert werden, dass man bereits beim Bau bautechnische Vorkehrungen dafür trifft, dass die Nutzung ohne Schwierigkeiten an die sich wandelnden Bedürfnisse der Eigentümer angepasst werden kann. Diese Bedürfnisse können sich aus verschiedenen Gründen während der Lebenszeit eines Gebäudes ändern. Unterschiedlich große Haushalte bewohnen ein Gebäude im Laufe der Zeit. Aber auch die Wohnbedürfnisse der einzelnen Bewohner ändern sich. Am Anfang ziehen die Eigentümer z.B. mit einem kleinen Kind ein, später kommen Kinder dazu; wenn die Kinder das Elternhaus verlassen haben, stehen die Eltern vor der Frage, was sie mit dem großen Haus machen sollen. Man sollte deshalb von Anfang an vorsehen, dass ein Teil des Gebäudes selbständig und ohne Beeinträchtigung der Nutzung des anderen Gebäudeteils vermietet werden kann. Auch sollte beim Bau des eigenen Heimes schon ans Alter gedacht werden, damit die natürlichen, altersbedingten Mobilitätseinschränkungen die eigene Wohnung später nicht zum unüberwindlichen Hindernis werden lassen. Altengerecht gestaltete Wohnungen verursachen beim Bau, wenn überhaupt, nur sehr geringe Mehrkosten. Sie ersparen in der Regel den Bewohnern den Umzug ins Altenheim und ermöglichen zugleich den Verbleib in der gewohnten Umgebung.

5) Selbsthilfe

In Selbsthilfe erbrachte Leistungen sind Arbeiten, die vom Bauherrn selbst, seinen Angehörigen und ggf. auch von anderen Personen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit am Bau geleistet werden. Der Wert dieser Selbsthilfe-Leistungen wird dem Bauherrn gutgeschrieben. Dadurch braucht er weniger Fremdmittel und vermindert somit die monatliche Belastung. Es gibt Einzel- und Gruppenselbsthilfe.

In der **Einzelselfthilfe** arbeitet der Bauherr nur auf der eigenen Baustelle, in der **Gruppenselbsthilfe**, die meist von einem Baubetreuer oder Wohnungsunternehmen organisiert und betreut wird, wird im Allgemeinen ein bestimmtes Stunden- und Arbeitspensum festgelegt, das die in einer Gruppe zusammengefassten Bauherrn erarbeiten müssen. Ein Haus nach dem anderen wird fertiggestellt; der Bauherr muss also an anderen Häusern auch noch mitarbeiten, wenn er sein Haus schon bezogen hat.

Bei der Gruppenselbsthilfe können sich die Gruppenmitglieder eher auf Tätigkeiten spezialisieren, die sie besonders gut beherrschen. Dadurch entstehen Rationalisierungsvorteile. Auch erzielen sie Einsparungen durch gemeinsame Aufträge an Handwerker und Baustofflieferanten. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kann eine zusätzliche Förderung für den durch die Organisation verursachten Mehraufwand gewährt werden, vgl. § 12 Wohnraumförderungsgesetz.

Wird Selbsthilfe im Rohbau und im Ausbau eingesetzt, können etwa 20 bis 30 % der reinen Baukosten (in wenigen Einzelfällen sogar etwas mehr) erarbeitet werden, die als Eigenkapital gerechnet werden. Allerdings erfordert ein hoher Selbsthilfebeitrag einen erheblichen Zeitaufwand, der zusätzlich zum Berufsalltag geleistet werden muss. Bei der organisierten Gruppenselbsthilfe rechnet man mit 100 bis 120 Stunden im Monat zusätzlich zur Berufsarbeit – und das für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren. Das bedeutet eine enorme physische und psychische Belastung für den Bauherrn und seine Familie.

Bei Arbeiten am Bau kommt es immer wieder zu Unfällen. Deshalb sollte der Bauherr darauf achten, dass er und alle mithelfenden Personen gegen das Unfallrisiko versichert sind.

Ein beitragsfreier gesetzlicher Unfallversicherungsschutz besteht für Personen, die im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind, wenn durch das Bauvorhaben Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geschaffen werden soll. Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung des Bauvorhabens erbracht werden. Der beitragsfreie gesetzliche Unfallversicherungsschutz erstreckt sich auf den Bauherren, seinen Ehegatten, seine Angehörigen; auf andere Hilfskräfte jedoch nur, soweit diese unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit tätig geworden sind. Arbeitsausführungen durch andere Hilfskräfte gegen Entgelt bzw. gegen geldwerte Sachbezüge sind keine Selbsthilfearbeiten. Diese Tätigkeiten führen wiederum zu der beitragspflichtigen gesetzlichen Unfallversicherung dieses Personenkreises bei der Bau-Berufsgenossenschaft.

6) Bauherrengemeinschaften

Bauherrengemeinschaften können ihr Bauvorhaben oft kostengünstiger bauen, als wenn sie ihr Reihenhaus oder ihre Eigentumswohnung vom Bauträger kaufen. Sie arbeiten mit Architekten und Baubetreuern zusammen, die kommunikations- und moderationsfähig sind und den gewünschten Standard mit den finanziellen Möglichkeiten verbinden können. Bauherrengemeinschaften haben in vielen Bereichen Kostenvorteile. Zum Beispiel werden bei der Grunderwerbsteuer nur die Kosten des Grundstücksanteils fällig; beim Kauf eines Hauses vom Bauträger wird die Grunderwerbsteuer demgegenüber auch auf die Kosten für das Bauwerk erhoben.

Bauherrengemeinschaften bilden sich auf die unterschiedlichsten Arten. Man findet Gleichgesinnte durch eine Zeitungsannonce, im Bekanntenkreis usw.

Zum Kauf eines bestehenden Hauses – Modernisierung und Umbau

Die Höhe der Kosten hängt von der Größe und dem Zustand des Altbaus, der energetischen Qualität sowie von den Flächen- und Qualitätsanforderungen ab, die mit Modernisierung und Umbau verwirklicht werden sollen. Anhand der folgenden Liste sollten Sie gemeinsam mit Ihrem Architekten prüfen, welche Arbeiten Sie zu welchem Zeitpunkt vornehmen müssen und sich möglichst noch vor Kauf bei Handwerksfirmen über die Höhe der entstehenden Kosten informieren:

Prüfliste

1) Baumaßnahmen innerhalb der Wohnung

- Beseitigung unbrauchbarer Bauteile,
- Maurer- und Innenwandaarbeiten zum Vergrößern von Räumen durch Beseitigung oder Verändern von Innenwänden (Leichtbauweise: z.B. Gipskartonplatten auf Ständerwerk),
- Stemm- und Nachputzarbeiten, Schließen, Versetzen oder Einstemmen von Türöffnungen im Zuge der Grundrissänderung,
- Fußboden- und Fliesenarbeiten, z.B. Erneuerung der Fußböden, Gussasphalt oder Spanplatten auf Dämmplatten zur Verbesserung von Schall- und Wärmeschutz, Einbringen von Bodenbelag (Platten) einschließlich Fußleisten, Verfliesen der Bäder, ca. 1,50 m hoch, sowie der Installationswand in der Küche,
- Fensterarbeiten: Einbau neuer Fenster mit Isolierverglasung unter Beibehaltung der vorhandenen Fensteröffnungen,
- Einbau von Innentüren, soweit durch neue Innenwände oder Öffnungen erforderlich,
- Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasserinstallation, z.B. Einbau neuer Elektroleitungen mit Schaltern/Steckdosen und Verstärkung der Leitungen sowie Installation einer Klingel- und Antennenanlage, Erneuerung der erforderlichen Installationsleitungen,
- Heizungsinstallation: Einbau einer Warmwasser-Zentralheizung, Montage einer Warmwasserbereitungsanlage,
- Verpflichtung zum Einbau von Steuerungs- und Regelungseinrichtungen (Thermostate) und von Anlagen zur Verbrauchserfassung (nur bei teilweiser Vermietung),
- Küchenausstattung, Einbau von Herd, Spüle und Unterschrank,
- Ausstattung von Bad und WC,
- Malerarbeiten.

2) Baumaßnahmen außerhalb der Wohnung

- Instandsetzung bzw. Erneuerung der Haustüren und Treppenhausfenster,
- Fassadenerneuerung, z.B.: Erneuerung der Außenhaut zur Erhöhung des Wärmeschutzes durch Aufbringen einer Wärmedämmung.

3) Sonstige Instandsetzungskosten durch Ausbesserungen im Keller, am Innenputz, an Dachrinnen

- Ausbesserung der Dacheindeckung einschließlich der Nebenarbeiten wie Anschlüsse, Dachfenster, Kaminköpfe, Verbesserung der Wärmedämmung.

4) Eventueller Dachausbau

- Erweiterung der Heizungsanlage,
- Erneuerung des Fußbodens,
- Einbau von Dachflächenfenstern,
- Elektro- und Sanitär-Installation,
- Malerarbeiten,
- Einbau einer Wärmedämmung.

5) Außenanlagen

- Gemeinschaftsantennen,
- elektrischer Hausanschluss,
- Gas-Hausanschluss,
- Neuanlage des Gartens und der Einfriedung,
- Wasseranschluss,
- Entwässerung.

Bau- und Wohnberatung

Eine persönliche, auf Ihren Einzelfall ausgerichtete unabhängige Beratung zur Baufinanzierung und auch Vor-Ort-Bauberatung erhalten Sie u.a. bei den Verbraucherverbänden und Verbraucherzentralen. Die Beratungsstelle in Ihrer Nähe können Sie bei

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv), Markgrafenstraße 66,
10969 Berlin, Telefon: (0 30) 2 58 00-0
erfragen.