

# LOW BUDGET

Moderne Einfamilienhäuser  
unter 250.000 Euro













Thomas Drexel

# LOW BUDGET

Moderne Einfamilienhäuser  
**unter 250.000 Euro**

Deutsche Verlags-Anstalt

# INHALT

- 6 Einleitung
- 16 **GROSSARTIGER MINIMALISMUS**  
Archetypisches Haus in Schwarz und Weiß  
Erik Andersson Architects, Stockholm (Schweden)
- 
- 22 **INNOVATIV SELBER BAUEN MIT PLAN**  
Low-Budget-Doppelhaus  
bauchplan Landschaftsarchitektur, München/Wien; AL1 ArchitektInnen, Wien;  
grundstein Architekten, Wien; Peter Kneidinger, Wien (Österreich)
- 
- 28 **PRISMA MIT VIELGESTALTIGEM INNENRAUM**  
Architektur-Skulptur zum günstigen Preis  
Tommy Carlsson Arkitektur, Stockholm (Schweden)
- 
- 34 **ATEMBERAUBENDES EINHEITSDESIGN**  
Designer-Einfamilienhaus aus Containern  
2A DESIGN/Clément Gillet, Chartres-de-Bretagne (Frankreich)
- 
- 40 **DIE FASZINATION DER EINFACHHEIT**  
Hochwertige Architektur als Low-Cost-Version  
Carl Turner Architects, London (Großbritannien)
- 
- 46 **WIE DIE QUADRATUR DES KREISES**  
Ökologisches Modulhaus zum kleinen Preis  
Commod-Haus, Graz (Österreich)
- 
- 50 **BEWAHRUNG UND INNOVATION**  
Hofumbau in der Eifel als Sparmodell  
denzer und poensgen Architektur und Innenarchitektur, Marmagen/Nordrhein-Westfalen
- 
- 56 **ANDERS LEBEN UND BAUEN**  
Familienwohnen nachhaltig und günstig  
GarcíaGermán Arquitectos, Madrid (Spanien)
- 
- 62 **ERWEITERTES FACHWERK-KLEINOD**  
Wohn-Mehrwert durch geschickten Um- und Anbau  
Architekt Peter Grundmann, Berlin
- 
- 70 **LICHT UND DURCHGÄNGIG**  
Haus am Hang mit Aussicht  
K2 Architekten, Bovenden/Niedersachsen
- 



- 76 DAS LOFT-HAUS**  
Durchgängigkeit als Bauprinzip  
K2 Architekten, Bovenden/Niedersachsen



- 82 DOPPELHAUSHÄLFTE MIT KÖPFCHEN**  
Kubus für zwei mit guter Selbstbaueignung  
Architekt Peter Laves, Gelsenkirchen



- 90 WOHNARCHITEKTUR AUS WIEDERVERWENDUNG**  
Nachhaltiges Heim mit hoher Kosteneffizienz  
Lendager Arkitekter, Nyborg (Dänemark)



- 96 GROSSES FAMILIENHEIM ZUM KLEINEN PREIS**  
Einfamilienhaus mit perfekter Eignung zum Selbermachen  
Manfred Müller und Partner Architekten BDA/Joachim Weber, Trier



- 102 ARCHITEKTUR-HIGHLIGHT MIT TAUSEND SPARIDEEN**  
Loft-Einfamilienhaus mit Raffinesse  
Architekt Thomas Moosmann, Wien (Österreich)



- 110 SINGLE-HAUS MIT AUSBLICK**  
Kompaktes Wohnkonzept mit hohem Spareffekt  
Architekt Johannes Morhard, Lichtenfels/Bayern



- 114 HOLZHAUS AM HANG**  
Offenes Wohnen mit Büroteil  
planbasis/Architektin Yvonne Hertel, Randersacker/Bayern



- 122 KOMPAKT UND WOHLNICH**  
Sparsames Einfamilienhaus mit anspruchsvollem Innenraumdesign  
Architekt Harald Schädler, Memmingen/Bayern



- 128 DER SCHWEBENDE BUNGALOW**  
Ökologisches Sparhaus mit Büro-Einlieger  
Martina Schlude Architekten, Stuttgart



- 136 ZWEIMAL HOCHWERTIG WOHNEN UND SPAREN**  
Doppelhäuser mit klarer Architektur  
Matthias Stickel Architektur, Dinslaken/Nordrhein-Westfalen



- 144 DOPPELHÄUSER MIT ANSPRUCH**  
Hochwertige Architektur mit Standardisierungsvorteil  
Architekt Richard Stihler, Lahr/Baden-Württemberg

- 150** Anhang: Adressen, Literaturverzeichnis, Bildnachweis

# EINLEITUNG

Günstig und gut bauen – angesichts der beständig weiter nach oben kletternden Bau- und Immobilienpreise scheint dieses Ziel für viele immer schwieriger erreichbar zu sein. Doch es gibt nach wie vor Wege, wie sich Bauherren ein architektonisch hochwertiges und wohnliches Heim schaffen können, ohne sich mit unabsehbaren finanziellen Risiken zu belasten. Dieses Buch zeigt, wie es geht: Die erfolgreiche Reihe der *Low-Budget*-Bücher fortsetzend, stellt auch dieser neue Band vor allem neu errichtete, aber auch zwei kostensparend renovierte Wohnhäuser vor, die überwiegend für Familien geeignet sind, genügend Platz bieten und doch in den Gesamtkosten brutto (!) unter 250.000 Euro bleiben. Darin sind bereits sämtliche Nebenkosten, Honorare und Steuern enthalten. Ein gutes Low-Budget-Haus im Sinn dieses Buches ist konventionellen Gebäuden preislich, aber auch in der Architekturqualität einen Schritt voraus.

Allgemeine Informationen zum Thema »Günstig bauen« sowie ein Planungsfahrplan, eine Sparcheckliste und eine Auflistung günstiger Materialien (S. 13 ff.) liefern das Hintergrundwissen, um das eigene Bauvorhaben zum Erfolg zu führen. Nicht zu vergessen, enthält das Buch die Kontaktdaten von Architekten, die ihre Kenntnisse hinsichtlich des kostensparenden Bauens unter Beweis gestellt haben.

## Vorbilder fürs eigene Low-Budget-Heim

Beleg dafür, was auch heute noch mit geringem Budget möglich ist, sind nicht zuletzt die 21 in diesem Band vorgestellten Projekte, die bei all ihrer Vielgestaltigkeit und Unterschiedlichkeit eines gemein haben: Sie wurden von Anfang an nicht nur nach ästhetischen und wohnfunktionalen, sondern auch nach Kostenaspekten optimiert. Neben vielen Beispielen aus Deutschland und Österreich stehen dabei auch einige herausragende Low-Budget-Häuser aus anderen europäischen Ländern, in denen die Baupreise ähnlich hoch sind wie in Deutschland und Österreich beziehungsweise diese sogar deutlich übersteigen. Eine Vergleichbarkeit ist also auch in preislicher Hinsicht überall gewährleistet. Alle ausgewählten Beispiele zeigen Bauherren und Planern, wie auch in Zeiten überhitzter Baukonjunktur Gebäude mit höchstem architektonischen Anspruch zu geringen Kosten entstehen können.

Die regional ganz unterschiedlich verorteten Häuser repräsentieren verschiedenste Aufgaben, Bauweisen, Dach- und Gebäudeformen, Grundrisse und Fassaden. Neben Beispielen mit wenig Eigenleistung gibt es auch solche, die schon in der Planung spezifisch auf den Einsatz von Selbsthilfe abgestimmt wurden und damit reiche Erfahrungsbeispiele für Bauherren bieten, die selbst ihre Arbeits-

kraft einbringen möchten. Andere legen den Schwerpunkt auf kompakte Gesamtgestaltung, sparsamen Grundriss und optimale Stauraumlösungen, eine günstige Tragwerkslösung, die Beschränkung hinsichtlich der eingesetzten Materialien oder die Suche nach einem effizienten Energiesystem mit optimiertem Kosten-Nutzen-Verhältnis. Je mehr dieser Aspekte bei einem Haus umgesetzt werden, desto größer ist der Einspareffekt.

## Welchen Planer beauftragen?

Die meisten Einfamilienhäuser in Deutschland entstehen ohne Architekt. Das ist den Häusern oft anzusehen. Wenn auch unter den Architekten begabtere und unbegabtere Vertreter zu finden sind, so sind Qualität und Wohnernutzen der Gebäude doch meist deutlich höher als beim Weg über den Bauträger oder Fertighausanbieter, ohne dass es dadurch teurer kommen muss. Nun ist allerdings das hochwertige und günstige Bauen durchaus ein Sonderfall, der komplexe Herausforderungen bereithält. Aus der Erfahrung des Autors lässt sich sagen, dass es für das Low-Budget-Bauen ebenso Spezialisten gibt wie für viele andere Bauaufgaben. Darüber hinaus fordert das Planen günstiger Häuser eine ganz besondere Sichtweise, spezifische Kenntnisse und Anforderungen, um der Aufgabe gerecht zu werden. Beispielsweise muss der Architekt bei einem Low-Budget-Haus sehr intensiv zusammen mit den Bauherren planen, dabei auch deutlich und frühzeitig auf Kostenfallen hinweisen, günstigere (und oft sogar bessere) Alternativen aufzeigen, vor nachträglichen Änderungen warnen und allgemein den gesamten Planungs- und Ausführungsprozess optimal im Griff haben. Dies schließt auch eine genaue Vorbereitung und Kontrolle der Bauabläufe ein. Hinzu kommen besondere Kenntnisse über kostensparende, auf den speziellen Fall abgestimmte Konstruktionsweisen und den Einsatz günstiger Materialien, Kreativität bei der Entwicklung und Vermittlung unkonventioneller Lösungen sowie die Bereitschaft, eigene Planungsprinzipien an die besonderen Erfordernisse eines Low-Budget-Hauses anzupassen. Kurzum: Bauherren, die günstig bauen wollen, sollten sich einen ausgewiesenen Low-Budget-Spezialisten suchen – oder einen, der es werden will. Dazu zählen oft junge Architekten, die sich mit viel Engagement zum Wohle des Bauherrn einen Namen machen wollen. Immer muss der Beauftragung eine sorgfältige Prüfung der Eignung und der sozialen Kompatibilität zwischen Bauherrn und Planer vorausgehen.

Wie auch in anderen Bereichen des Umbauens, etwa in der Denkmalsanierung, begegnet man auch beim Low-Budget-Bauen Planern, die mit dem Thema nicht vertraut sind. Hier kann teils ein

gewisser Unwillen herrschen, neue Wege zu gehen, zumal dies auch einmal mit einem geringeren Honorar oder einem kleineren Umsatz bei eher größerem Zeitaufwand verbunden sein kann. Und es besteht manchmal durchaus eine gewisse Scheu, sich mit neuen, kostensparenden technischen Lösungen und Einsparmöglichkeiten auseinanderzusetzen. Einerseits verständlich, andererseits könnte aber im hochwertigen Low-Budget-Bauen durchaus die Zukunft des Wohnbaus liegen, wovon dann ausgewiesene Spezialisten wieder profitieren könnten. Zudem besteht durchaus die Möglichkeit, den relativ hohen planerischen Aufwand im Honorar zu berücksichtigen, indem etwa ein Bonus für das Unterschreiten einer bestimmten Kostengrenze vereinbart wird, was etwa nach der Honorarordnung für Architekten (HOAI) zulässig ist.

### Miteinander sparen

Der Kompetenz des Architekten und seinen spezifischen Fachkenntnissen kommt im Bauprozess hohe Bedeutung zu, jedoch kann er nur so viel einsparen, wie die Bauherren zulassen. Anders gesagt: Disziplin und der Wille zum Sparen müssen auf beiden Seiten vorhanden sein, nur dann greift alles optimal ineinander. Wenn Bauherren mit einer genauen, unumstößlichen Vorstellung nicht nur vom Stil, sondern auch von der Wohnfläche und anderen Aspekten zum Planer kommen, dies alles für einen besonders günstigen, oft ebenfalls schon festgelegten Preis haben möchten, kann es nicht funktionieren. Stattdessen ist es wichtig, die vorhandenen Wünsche und Vorstellungen gemeinsam unvoreingenommen auf den Prüfstand zu stellen und insbesondere hinsichtlich der Kosten zu hinterfragen. Ein Beispiel: Will eine vierköpfige Familie in einem Ballungsraum ein Haus mit 200 Quadratmetern errichten, ist dies für 250.000 Euro einfach unrealistisch, ganz gleich welche Anstrengungen unternommen werden. Neben den Grundstückspreisen und ebenfalls die Kosten beeinflussenden Bauvorschriften sind die Wünsche der Bauherren ein wichtiger Faktor für die Gesamtkosten. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang auch, dass nicht während des Bauprozesses neue, zusätzliche Ideen eingebracht werden, da dies praktisch immer zu hohen Mehrkosten führt.

### Das Low-Budget-Haus als Ergebnis einer gesamtheitlichen Planung

Das Ziel, ein Low-Budget-Haus zu errichten, erfordert ein ganzheitliches Herangehen aller am Bauprozess beteiligten Personen –

insbesondere von Bauherren und Planern. Soll es funktionieren, ist eine Vielzahl unterschiedlichster Gesichtspunkte zu beachten. Angefangen bei der Grundstückssuche über die Finanzierung, die Planung und die Auswahl der Betriebe bis zur Bauausführung muss der handlungsleitende Gedanke sein, wie man Kosten möglichst effizient minimiert und dabei gleichzeitig hohe Architektur- und Wohnqualität schafft. Wichtig ist dabei insbesondere die Vermeidung von Ad-hoc-Entscheidungen.

Sehr unterschiedliche Maßnahmen tragen zum Erreichen des Sparziels bei. Je mehr Sparfaktoren kombiniert werden können, desto größer ist der Einspareffekt insgesamt. Zu den Sparmöglichkeiten gehören etwa ein kompakter Baukörper und die Beschränkung in Sachen Wohnfläche, die Wahl eines hinsichtlich Arbeitszeit und Materialkosten günstigen Tragwerks, etwa die Vermeidung komplizierter Konstruktionen (z. B. Walm- oder Mansarddächer), das Bauen ohne Keller, der Verzicht auf High-End-Ausbau, die Planung in Bezug auf Eigenleistung, die gezielte Suche nach günstigen Baumaterialien und die minutiöse Vorbereitung, Begleitung und Kontrolle der Bauabläufe.

Wichtig zu wissen ist, dass es beim kostengünstigen Bauen nicht den einen Königsweg gibt, der immer zum Erfolg führt. Vielmehr müssen im Einzelfall die jeweiligen Voraussetzungen berücksichtigt werden. Beispielsweise kann in einem Baugebiet mit hoch anstehendem Grundwasser der kompakte, zwei- oder dreigeschossige Kubus etwa gegenüber einem ebenerdigen Bungalow mit gleicher Wohnfläche preislich die schlechtere und teurere Wahl sein, da die Fundamentierungs-, Unterkellerungs- und Abdichtungsarbeiten dann einen unverhältnismäßig großen Teil des Etats beanspruchen. Ebenso individuell verhält es sich mit der gewählten Bauweise: Kennt der Architekt, die Architektin ein Bauunternehmen, das günstig, gut und schnell arbeitet, so wird in der Regel dessen bevorzugte Technik zur Anwendung kommen, beispielsweise Ziegelmassivbau. In einem anderen Fall, etwa wenn der Bauherr Zimmermann oder Schreiner ist, wird die Entscheidung eher auf einen Holzbau fallen, um die Einbringung von Eigenleistung zu erleichtern. In einem solchen Fall und wenn das Bauholz günstig bezogen werden kann, ist eventuell sogar ein Holzmassivbau sinnvoll, der ansonsten preislich deutlich über den Alternativen der Holzständer- oder Holztafelbauweise rangiert.

Bei jeder Baumaßnahme gilt, dass der Kostenrahmen nur dann gehalten werden kann, wenn alles von Anfang an bis ins Detail durchdacht ist. Der Architekt muss das Haus optimal auf die baulichen und finanziellen Voraussetzungen abstimmen und zu geringstmöglichen Kosten planen. Attraktive Blickbeziehungen sollten betont, unattraktive ausgeblendet werden. Um die passive Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, was ja auch Heizkos-

ten im täglichen Betrieb einspart, sind große Glasflächen nach Süden vorzusehen; auf den sonnenabgewandten Seiten sind dagegen wenige, kleinteilige Öffnungen sinnvoll, die die Wärmeverluste minimieren. Auf unnötige Bauteile wie ausladende Dachüberstände, Vordächer, Balkone etc. sollte man verzichten, komplizierte Formen vermeiden und Bauteile vereinheitlichen, um neben den Baumassen auch den Arbeitsaufwand zu verringern. Denn die Begrenzung von Arbeitskosten ist neben der Beschränkung des Wohnraums das wichtigste Mittel zur Kostenvermeidung.

Um einen kohärenten und strukturierten Ablauf zu gewährleisten, sollte der Architekt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einbezogen werden, wenn noch keine unwiderruflichen Entscheidungen getroffen sind – am besten sogar schon vor dem Kauf des Grundstücks, denn dann lässt sich gemeinsam beurteilen, ob die Parzelle für das Vorhaben geeignet oder ob sie problematisch ist. Beispielsweise kann die Lage an einem steilen Hang oder in felsigem Gelände hohe Mehrkosten für Fundamentierungsarbeiten verursachen, ein nasser Baugrund erfordert kostspielige Abdichtungsmaßnahmen. Die Ausrichtung wirkt sich auf die Besonnung und auch auf das Energiekonzept aus, fehlende oder unsichere Erschließungsverhältnisse (Straße/Fußweg, Strom, Wasser/Abwasser etc.) können unvorhergesehene Kosten nach sich ziehen. Ein ungünstiger Zuschnitt, beispielsweise schlauchförmig oder sehr unregelmäßig, kann eine vernünftige Planung erschweren oder unmöglich machen.

Die Aufstellung auf Seite 11 gibt eine Übersicht über alle Aspekte, die für einen kohärenten Planungsprozess von Bedeutung sind.

### Kompaktheit als Sparkniff

Kompaktheit bedeutet, dass gerade nur so viel Volumen geschaffen wird, wie nach genauer Bedarfsermittlung und -überprüfung notwendig ist. Raumprogramm und Grundriss ergeben sich logisch aus dem Abgleich des Wünschenswerten mit dem finanziell Machbaren. Das Optimum wird man übrigens dann erzielen, wenn man den vorhandenen Raumbedarf mit der kompaktesten Form und dem besten Verhältnis von Innenraum zu Außenoberflächen erreicht – ein Kubus mit Flachdach. Wie die Beispiele in diesem Buch zeigen, können aber natürlich auch Häuser mit schmal-länglicher Form, Spitz- oder Pultdach zum günstigen Preis realisiert werden. Entscheidend ist eine möglichst einfache Bauform ohne unnötige An- und Aufbauten (wie Gauben, Erker, ausladende Vordächer und Balkone), denn die geringen Baumassen sparen Geld bei der Herstellung und die niedrigen Außenoberflächen Finanzmittel im laufenden Betrieb durch einen geringeren Energieverbrauch.

### Raumprogramm mit Augenmaß

Das von den Bauherren gewünschte Raumprogramm muss bei einem Low-Budget-Haus im Detail auf seine Notwendigkeit und seine Machbarkeit überprüft werden. Beispielsweise braucht eine vierköpfige Familie sicherlich ein zweites WC, in einem Zwei-Personen-Haushalt ist es unnötig. Für Wohnen, Essen und Kochen insgesamt genügen 35 bis 40 Quadratmeter, wenn sie zusammenhängend und durchgängig gestaltet sind. Ein Elternschlafzimmer braucht nicht mehr als zehn bis elf Quadratmeter, eher darf das Kinderzimmer ein wenig größer sein. Auch mit einem Bad von sechs bis sieben Quadratmetern lässt es sich bestens leben.

Anspruchsvolle ergänzen mit drei Quadratmetern mehr noch eine einfache Sauna und lassen dafür den Ankleideraum weg. Diese Liste ließe sich beliebig fortsetzen; jeder Bauherr muss vor der Planungsphase entscheiden, was ihm besonders und was weniger wichtig ist. Stets sollte aber die Prämisse lauten, jeden zusätzlichen Quadratmeter an anderer Stelle wieder einzusparen, um die Kostenkalkulation nicht zu gefährden.

Grundriss und Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass kein Platz für reine Bewegungs- und Erschließungsflächen (z. B. Treppen, Flure) verschenkt wird, sondern diese in den Wohnraum einbezogen werden. Treppen müssen raumsparend angeordnet und nicht großzügiger dimensioniert sein, als es die baurechtlichen Bestimmungen erfordern.

### Mit Geschick bei der Grundstückswahl

Die Suche nach einem bebaubaren Grundstück lässt heute viele potentielle Bauherren verzweifeln. Zu dem knappen Angebot kommen insbesondere in Ballungsräumen und besonders teuren Metropolregionen inzwischen ausgesprochen hohe Preise. Schon deshalb sollte hier vorausschauend gedacht werden: Vom Gesamtbudget darf auf keinen Fall mehr als ein Drittel für den Baugrund ausgegeben werden, besser nur ein Viertel. Überraschungen sind beim Bauen an der Tagesordnung; hat man aber bereits für den Grundstückserwerb zu viel investiert, lässt sich dies natürlich nicht mehr korrigieren, während beispielsweise Pflaster- und Gartenarbeiten nötigenfalls auf einen späteren Zeitpunkt verlegt werden können.

Grundsätzlich lassen sich die Grundstückskosten über die Wahl der Lage steuern; im ländlichen Bereich, abseits von hochpreisigen Ballungsräumen, sind Immobilienpreise meist deutlich niedriger als in Städten mit hoher Baulandnachfrage. So gibt es aktuell etwa in relativer Nähe zu Berlin noch viele preislich hoch attraktive



Grundstücke und Immobilien. Der Entscheidung sollte aber immer eine genaue Prüfung der vorhandenen Infrastruktur und Verkehrsverbindungen vorausgehen, damit letztlich die Grundstückswahl nicht doch zu teuer kommt.

Sogenannte Restgrundstücke, die meist einen schwierigen Zuschnitt und eine relativ geringe Größe aufweisen, sind gegebenenfalls günstiger zu bekommen; findige Architekten wissen, wie man darauf attraktive Häuser bauen kann (siehe dazu S. 122–128). Eine gute und sehr günstige Möglichkeit bietet sich ferner oft dann, wenn ein im Familienbesitz befindliches Grundstück einen großen Garten aufweist und dieser mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden darf. Angesichts des immer knapper werdenden Angebots an Grundstücken für Einfamilienhäuser sollte man auch Ausschau nach bebauten Parzellen halten, die zum Verkauf kommen. Im besten Fall gelingt es, so frühzeitig Kontakt mit den Eigentümern anzubahnen, dass die Immobilie gar nicht in den freien Verkauf gelangt und man als erster zum Zuge kommt. Werden attraktive große Baugrundstücke angeboten, lohnt sich – ein sehr gutes Vertrauensverhältnis vorausgesetzt – die Überlegung, gemeinsam mit Verwandten, Freunden und Bekannten zu planen und zu bauen.

### Kauf und Finanzierung

Ist zwischen Käufern und Verkäufern eines Grundstücks grundsätzliche Einigkeit erzielt, kommt es zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Dabei hat sich das Vorgehen bewährt, dass die Vertragspartner bei einem gemeinsamen Treffen die Vertragsinhalte im Detail klären. Der so erstellte Entwurf sollte Käufer und Verkäufer rechtzeitig vor dem vereinbarten Unterschriftstermin zur Prüfung zugeleitet werden. Ob etwaige noch auf der Immobilie liegende Belastungen (z. B. Hypotheken) und bestehende Rechte (z. B. Durchfahrts-/Wegerechte), die dem Vertragsabschluss im Wege stehen könnten, abgelöst oder zumindest zur Kenntnis gebracht werden müssen, klärt der Notar ab. Gegebenenfalls löscht er Grundbucheintragungen und schafft die Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Übergang der Eigentumsrechte. Nach der Unterschrift, der von den Parteien bestätigten Zahlung der Kaufpreissumme und der Schlüsselübergabe erfolgt die Eintragung ins Grundbuch.

In aller Regel besteht zur Deckung der Kosten für Grundstückserwerb und/oder Bau ein Finanzierungsbedarf. Voraussetzung für den Abschluss eines Finanzierungsvertrags sollte eine möglichst genaue Kostenermittlung sein, die nicht mehr als etwa 10 bis 15 Prozent von den späteren Gesamtkosten abweicht. Sofern möglich, sollte man eine noch genauere Kostenberechnung abwarten. Um

unnötige Zins- und Tilgungsbelastungen zu vermeiden, sollte nur so viel finanziert werden, wie auch gebraucht wird. Ein notwendiger Sicherheitsbehalt von etwa 20 Prozent dient dazu, nie ganz vermeidbare unvorhergesehene Mehrkosten abzudecken, um Finanzierungslücken mit der Folge einer teuren Nachfinanzierung zu verhindern. Jedoch sollte die Finanzierungssumme nicht künstlich hochgerechnet werden, um davon beispielsweise noch Konsum querzufinanzieren.

Die verbreitetste und meist auch sinnvollste Form der Immobilienfinanzierung ist das sogenannte Annuitätendarlehen. Es setzt sich aus dem Zinsanteil und dem Tilgungsanteil zusammen. Spätestens zum Ablauf der Gesamtlaufzeit, die in der Regel bis 30 Jahre beträgt, ist der Kredit vollständig getilgt. In Phasen mit niedrigem Zins steigt die Nachfrage nach Bauleistungen, womit allerdings auch eine Steigerung der Baupreise einhergeht. Daher sollte man auf keinen Fall nur aufgrund niedriger Zinsen bauen. Ferner ist zu beachten, dass die Gesamtlaufzeit und die Gesamtaufwendungen neben dem Zinssatz (Effektivzins) wesentlich von der Höhe der Tilgung beeinflusst werden. Je schneller getilgt werden kann, desto schneller vermindert sich der Kreditbetrag und desto weniger muss insgesamt bezahlt werden. Insofern kommt es besonders darauf an, sich vom Kreditinstitut günstige und flexible Tilgungsmöglichkeiten zusichern zu lassen, die auf die persönlichen Verhältnisse zugeschnitten sind. Bei durchschnittlichem Einkommen sind im Normalfall zwei oder drei Prozent Tilgung möglich und empfehlenswert. Ein Tilgungssatz von einem Prozent ist eigentlich nur etwas für Bauherren mit unterdurchschnittlichen Einkünften. In jedem Fall ist es wichtig, sich im Kreditvertrag möglichst weitgehende Rechte für Sondertilgungen zusichern zu lassen, ohne dass dafür hohe Zuschläge fällig werden. Gebühren und Nebenkosten (beispielsweise für die Schätzung der Immobilie) sollten sich am unteren Rand der marktüblichen Beträge bewegen. Da die Vertragsinhalte und insbesondere das »Kleingedruckte« vom Laien nicht in ihrer ganzen Tragweite überschaut werden können, empfiehlt sich vor dem Abschluss in jedem Fall die Konsultierung eines Fachmanns, sei es der Kreditsachverständige einer Verbraucherzentrale oder ein Fachanwalt.

### Perfekte Stauraumlösungen

Gerade in kompakten Häusern, wie es im Low-Budget-Bereich häufig der Fall ist, kommt es darauf an, die Dinge des täglichen Bedarfs gut unterzubringen, aus dem Blick zu nehmen und Unordnung zu vermeiden. Stauraum lässt sich am effektivsten in konzentrierter Weise, also an wenigen Stellen mit großem Vo-

lumen, schaffen – und zwar bevorzugt dort, wo aufgrund von begrenztem Bewegungsraum oder geringen Durchgangshöhen ohnehin kein vollwertiger Wohnraum realisierbar ist. Bestes Beispiel hierfür ist der Bereich unter einer Treppe, der etwa für die Unterbringung einer Toilette, der Heiztechnik, von Kleidung und anderen Gegenständen dienen kann. Im Spitzbodenbereich von Satteldächern kann ferner entweder zusätzlicher Wohnraum, etwa für Schlaf- oder Arbeitsgalerien, oder zusätzlicher Stauraum untergebracht werden. Eine weitere gute Methode besteht in der Mehrfachnutzung bestimmter Bereiche; so kann ein im Normalfall eher selten genutztes Gästezimmer durchaus gleichzeitig als Büro, Hauswirtschafts- und Abstellraum dienen, soweit ein effektives Ordnungssystem vorhanden ist. Nicht frostgefährdete Gegenstände werden am besten in separaten Schuppen untergebracht, die als Nicht-Wohnraum grundsätzlich sehr günstig in der Herstellung sind und sich zudem leicht selbst zimmern lassen.

### Räume optisch vergrößern

Die optimale Inszenierung von Innenräumen ist ein wichtiges gestalterisches Mittel, damit sich ein Eindruck von Weite einstellt, die so von den reinen Abmessungen her vielleicht gar nicht vorhanden ist. Deshalb und aus Kostenspargründen ist auf unnötige Sichtbarrieren, wie etwa trennende Innenwände, wo immer möglich zu verzichten. Türen sollte man nur dort vorsehen, wo sie unbedingt notwendig sind – vorzugsweise in Bereichen wie Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Bad und WC. Alle übrigen Bereiche können mehr oder weniger offen ausgeführt werden. Damit die Sichtachsen weitgehend frei bleiben, ist filigranes Mobiliar empfehlenswert, das den Blick nicht verstellt und den Raumeindruck nicht schmälert. Galerien im Obergeschoss anstelle durchgehender Decken, wie sie bei einigen vorgestellten Projekten zu sehen sind (siehe z. B. S. 70–75, 76–81, 114–121), schaffen vertikale Durchblicke und einen großzügigen Raumeindruck. Große Verglasungen nach Süden und gegebenenfalls auch nach Westen dienen nicht nur der Belichtung und der Erwärmung der Räume durch die Sonnenstrahlung, sondern heben auch die Grenzen zwischen Innen- und Außenraum auf, vergrößern also dadurch die wahrgenommene Wohnfläche beträchtlich.

### Günstige Konstruktionen, Lösungen und Materialien

Wenn kein Keller vorgesehen ist, spart dies beträchtliche Baukosten ein. Meist wird dann mit Betonstreifenfundamenten und

einer betonierten Bodenplatte gearbeitet. Günstiger sind jedoch Punktfundamente, die insbesondere bei Holzbauweise zum Einsatz kommen. Jedoch ist immer im Einzelfall zu entscheiden, welche Gründungsart die beste Kosten-Nutzen-Effizienz aufweist. Des Weiteren spielt die bewusste Auswahl der Konstruktionen, beispielsweise mit möglichst geringen Materialquerschnitten, unkomplizierten Dachtragwerken (z. B. keine Walm- oder Mansarddächer) und einfachen konstruktiven Verbindungen eine wichtige Rolle. Und nicht zuletzt kommt auch der Auswahl der Bauprodukte und des Ausbaustandards große Bedeutung zu. Stellen Bauherren keine großen Ansprüche an den Bodenbelag, kann man sich etwa auf OSB-Platten beschränken, was die Endausbaustufe einspart. Betonwände müssen keine Sichtbetonqualität aufweisen und Estrichböden nicht auf edelste Weise endbehandelt sein. Haustechnische Leitungen können in einem Strang ins Obergeschoss geführt, die Zahl der Steckdosen auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden. Bodenbeläge und Sanitärausstattung sind immer auch als Sonderposten erhältlich oder als qualitativ gleichwertige 1B-Ware. Die Auflistung ließe sich lange fortsetzen, zeigt aber schon, welche komplexe Überlegungen der eigentlichen Entwurfsplanung vorausgehen müssen, denn im Grunde müssen die meisten dieser Punkte schon vor dem Bauantrag geklärt sein. Bei der Erschließung sowohl zwischen öffentlichem Raum und Haus als auch innerhalb des Hauses (Wege, Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Daten etc.) hängen die Kosten wesentlich von den Streckenlängen ab. Kurze Wege und eine direkte Leitungsführung sind entscheidend. Deshalb ist ein einziger vertikaler Versorgungsstrang zwischen den Wohngeschossen, der auch eine entsprechend kompakte Zusammenlegung von Funktionen (z. B. Bäder, WC) bedingt, besonders günstig. Die bewusste Beschränkung von Steckdosen und der Verzicht auf teure zentrale Steuerungssysteme der Haustechnik gehören meist ebenfalls zum Sparprogramm eines Low-Budget-Hauses. Ferner kommt es darauf an, beim Tragwerk nur die statisch und baurechtlich unbedingt erforderlichen Materialquerschnitte und Baumassen einzusetzen. Häufig erspart der Verzicht auf einen Meter Hausbreite schon das Einziehen teurer Zwischenwände oder Stützen. Auch das Dach, möglichst ohne Überstand ausgeführt, muss einfach konstruiert sein und sich zügig aufrichten lassen. Meist trifft dies auf flach geneigte Pult- und manchmal auch auf Satteldächer zu.

### Heizungstechnik – gut und günstig

Ungeachtet des heute erreichten energetischen Standards mit dem entsprechend geringen Energieverbrauch entstehen manch-

mal noch unverhältnismäßig hohe Kosten durch sehr teure, teils gar nicht auf den tatsächlichen Bedarf und die spezifischen Voraussetzungen abgestimmte Heizsysteme. Alle in diesem Buch vorgestellten Häuser sind energetisch zeitgemäß; ihr hocheffektiver Wärmeschutz und ihre kompakte Bauweise minimieren den Heizbedarf so weit, dass günstige Heizsysteme im Grunde völlig ausreichen und dennoch nachhaltig sind – etwa durch die Kombination einer Gas-Brennwerttherme mit Solarthermie. Einige Beispiele zeigen aber auch, dass Low Budget am Bau selbst mit dem Einbau von etwas teureren Systemen wie Wärmepumpen kompatibel ist, wenn diese sinnvoll und nachhaltig geplant wurden; in einem Fall übernimmt ein mit Scheitholz betriebener Grundofen die Funktion der Zentralheizung. Völlig kostenfrei wird passive Solarenergie »geliefert«, die im Winter über süd- oder westorientierte große Verglasungen die Wohnräume erwärmt. Sie ist insofern, auch wenn sie natürlich nicht allein für die Beheizung sorgen kann, die eigentliche Low-Budget-Energie.

### Handwerker, Auftragsvergabe und Bauleitung

Selbst in Fällen mit hohem Eigenleistungsanteil werden doch die meisten Arbeiten an Fachbetriebe vergeben. Der Architekt schreibt in der Regel die Gewerke aus. Einige davon können auch an Handwerker vergeben werden, deren Kompetenz und Preisgestaltung aus der Vergangenheit positiv bekannt sind. Ohne genaue Kostenvoranschläge und am besten auch Handwerkerverträge sollte aber keine Vergabe erfolgen, da sonst die Kostenkontrolle und die Einhaltung des Budgets gefährdet sind. Bauherren und Architekt sollten sich über die Auswahl der Betriebe eingehend beraten. Die Auftragsvergabe über Handwerkerbörsen im Internet ist möglich, jedoch sollte dies nur in Ausnahmefällen und nach genauer Prüfung der Kompetenzen erfolgen.

Sind die Aufträge an die Handwerker vergeben, bedarf es im weiteren Verlauf der genauen Anleitung und Überwachung der Bauabläufe, damit die Planung stringent umgesetzt wird. Die Bauleitung selbst zu übernehmen oder an einen Handwerker zu delegieren, wird in aller Regel nicht zum Erfolg führen. Der engagierte Architekt hingegen erzielt gerade damit einen großen Einspareffekt, dass er das Gesamtkonzept vor Augen hat und den Handwerkern im Detail erläutern kann. Er koordiniert die Abläufe auf der Baustelle so, dass keine Zeit verschenkt wird und achtet darauf, dass keine fachlichen Fehler passieren, die das Konzept infrage stellen und den Sparerfolg gefährden. Hierbei ist eine häufige Anwesenheit auf der Baustelle unabdingbar, um Fragen vor Ort klären und Fehlentwicklungen rechtzeitig korrigieren zu können.

### PLANUNGSFAHRPLAN – den Hausbau auf den richtigen Weg bringen

- ▶ Ganzheitliche Planung – von der Grundstücksauswahl bis zum Einzugstermin
- ▶ Frühzeitige Klärung der Bebaubarkeit und Erschließungssituation des Grundstücks vor dem Kauf
- ▶ Frühzeitige Einbeziehung eines Bausachverständigen/Architekten, um spätere Bau- und Kostenprobleme zu vermeiden
- ▶ Detaillierte und ehrliche Bestandsaufnahme der eigenen finanziellen Möglichkeiten (ohne zu positive Zukunftsprojektionen)
- ▶ Formulierung einer verbindlichen Kostenobergrenze (Gesamtkosten brutto) mit Einplanung eines ausreichenden Sicherheitsbehalts
- ▶ Erstellung einer Wunschliste, aus der zusammen mit dem Planer alle verzichtbaren Elemente eliminiert werden
- ▶ Aufstellung eines Finanzierungsplans
- ▶ Abschluss eines Kreditvertrags mit bestmöglichen Konditionen, unter Einschluss aller verfügbaren Fördermöglichkeiten
- ▶ Spätestens jetzt Beauftragung eines kompetenten Architekten mit der Entwurfsplanung, Kostenermittlung und am besten auch mit der Bauleitung
- ▶ Überprüfung des Konzepts auf Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit vor der Baueingabe, ggf. Korrektur
- ▶ Vermeidung zusätzlicher Wünsche nach Fertigstellung der Bau- und Finanzierungsplanung



Thomas Drexel

## **Low Budget. Moderne Einfamilienhäuser unter 250.000 €**

Gebundenes Buch mit Schutzumschlag, 152 Seiten, 21,5 x 28,0 cm  
ISBN: 978-3-421-03964-4

DVA Bildband

Erscheinungstermin: Mai 2015

### Großartig bauen mit kleinem Budget

Ein eigenes Haus trotz kleinem Budget? Dieses Buch zeigt, wie sich der Traum ganz individuell verwirklichen lässt. Es stellt mehr als 20 attraktive Einfamilienhäuser vor, die mit bis zu 160 Quadratmetern Wohnfläche genügend Platz bieten und doch in den Gesamtkosten brutto (!) unter 250.000 Euro bleiben. Zum Gelingen eines solchen Vorhabens gibt es einiges zu beachten, von der Grundstückssuche über die Planung und die Auswahl der Betriebe bis zur Bauausführung. Ein ausführlicher Ratgeberteil liefert dem Leser das nötige Wissen, um das Projekt »Günstig Bauen« zum Erfolg zu führen. Eine Pflichtlektüre für jeden Bauherren und jeden Architekten, der gute Architektur zu vernünftigen Kosten realisieren möchte.



[Der Titel im Katalog](#)