

### DER AUTOR

Norbert Weimper ist Baufachjournalist und Baublogger. Sein erstes Haus hat er komplett selbst ausgebaut. Derzeit bloggt er über den Bau und das Wohnen in seinem zweiten, diesmal bezugsfertig gekauften Fertighaus auf [www.bau-blogger.de](http://www.bau-blogger.de)



Foto: VRD, adobestock.com



# Sparen – aber richtig!

Für den Hausbau gibt es nur selten ein unbegrenztes Budget. Wie also kann man sparsam bauen beziehungsweise unerwartete Zusatzkosten vermeiden? Unser Autor, Norbert Weimper, hat kürzlich selbst ein Fertighaus gebaut und gibt aus eigener Erfahrung wichtige Informationen und Tipps zu dem Thema.

Vor dem Hausbau waren wir, meine Frau und ich, uns zweier Dinge bewusst: Qualität hat ihren Preis. Und wir wollten beim gesamten Bauvorhaben immer ein möglichst optimales Preis-Leistungs-Verhältnis erreichen. Das gilt für den Bauplatz- und Hauskauf, die Baunebenkosten, die Hausplanung, die Bemusterung, den Hausbau selbst sowie für die Restarbeiten ums Haus herum.

### Grundstückskauf ohne Reue

Bei der Suche nach dem passenden Bauplatz gilt generell: Der Hausbau auf einem ebenen Grundstück ist preisgünstiger als auf einem Hanggrundstück. Also kann man bereits beim Bauplatzkauf vorab auf die Baukostenbremse drücken. Klar ist, dass ein kleines Grundstück, vor allem in Ballungsräumen, viel Geld sparen kann – und wenn der Baugrund bereits voll erschlossen ist und die

sogenannten Anliegerkosten im Preis enthalten sind, gibt das Kostensicherheit. Nicht zu vergessen sind beim Grundstückskauf die obligatorischen Notargebühren und die Grunderwerbssteuer; plus dauerhaft die jährliche Grundsteuer.

### Bezugsfertig mit Einbauküche?

Später fallen dann noch Kosten an für die vorgeschriebenen Bau- beziehungsweise Bauherrenversicherungen, für die Baugenehmigung, für Vermessungsleistung – und für ein Bodengutachten, das wir, um keine teuren Überraschungen zu erleben, sehr empfehlen; Stichwort Altlastenbeseitigung oder teils erheblich höhere Baukosten zum Beispiel wegen eines nicht ausreichend tragfähigen Untergrunds.

Beim Hauskauf geht es um Preise „von bis...“. Da kann eine prächtige zweigeschossige Villa (selbst

## DIE MUSKELHYPOTHEK

Sparen durch Eigenleistungen beim Innenausbau? Allgemein geht man davon aus, dass dadurch rund zehn bis vielleicht 15 Prozent der Baukosten einzusparen sind. Allerdings: Die „Gutschrift“ des Hausherstellers für ein Gewerk fällt üblicherweise geringer aus, als im Angebot ausgewiesen. Und es ist zu bedenken, dass man als Bauherr für das Material mehr ausgeben muss, als die Hausfirma. Außerdem wird der Zeitaufwand oft unterschätzt, sodass der Zeitablauf des gesamten Innenaubaus leicht durcheinander kommen kann. Es sei denn, der Haushersteller lässt Eigenleistungen erst ab dann zu, wenn der Bautrupps alle seine Aufgaben erledigt hat, bevor man selbst anfängt.

ohne Pool und andere Extras) leicht das Mehrfache eines bescheidenen Bungalows kosten. Doch an dieser Stelle wollen wir auf einen anderen Punkt hinaus: das Thema „schlüsselfertig“ beziehungsweise „bezugsfertig“. Denn beide Begriffe sind nirgendwo genau definiert, sodass man ganz genau hinschauen muss, was damit beim konkreten Hausangebot gemeint ist. Das ist im Grunde nicht schlimm, man muss sich halt nur darü-

Bohren fürs Bodengutachten: Dieses wird von vielen Fertighausherstellern verlangt und sollte schon im eigenen Interesse der Bauherrschaft beauftragt werden, weil es Auskunft über die Bauplatzqualität und damit Planungs- und Kostensicherheit gibt

*Baugrund-Gutachten gibt Sicherheit*



ber im Klaren sein. Wenn nicht, kann das unterm Strich zusätzliche Kosten über den Hauspreis hinaus bedeuten. „Zu einem bezugsfertigen Haus gehört doch auch eine Einbauküche“, habe ich schon des Öfteren gehört. Falsch. Von renommierten Fertighausanbietern bekommt man zwar die eingebaute Küche, aber das ist ein Extrathema bei der Hausbemusterung, siehe unten. Von besonderer Bedeutung ist auch die Schnittstellen- >



# 50 JAHRE FERTIGKELLER

**WER BIETET MEHR?!  
BAUEN SIE AUF DAS ORIGINAL!**

[www.knecht.de](http://www.knecht.de)  
Deutschlands erfahrenster Spezialist  
für Bodenplatten und Fertigteilkeller

KNECHT Kellerbau GmbH  
Metzingen | Herschbach | Dietfurt | Werder | Sora

**KNECHT**  
Betonwerke · Fertigteilkeller

WERTE FÜRS LEBEN



**1** Die Bauherrschaft hat für Baustrom (Baustromkasten) und Bauwasser (siehe Foto) zu sorgen. Unter Umständen bekommt man beides preiswerter vom Nachbarn.

**2** Wichtiges Detail für die Einbauküche: Die sogenannten Eckventile für den Spüleanschluss muss ein Sanitär-fachmann montieren, das kostet extra.

**3** Bei einer Vorbemusterung kann der Bauaspirant live und in Farbe sehen, was der Haushersteller beim Innenausbau verwendet.

problematik. Das beginnt bei der Trennlinie zwischen Keller und Haus – wer stellt Deckendurchbrüche her und wer schließt diese später wieder? Was ist mit dem Kellerabgang? Wer untermörtelt die Hauswände? Außerdem ist zu fragen, was mit den Schornsteinanschlüssen ist, wer die Eckventile fürs Spülbecken montiert, wie es mit dem Reinemachen nach Bauabschluss aussieht; zwischen „leer“, besenrein und geputzt liegen Welten. Uns hat die „Bauendreinigung“ durch eine Fachfirma ganz schön Geld gekostet...

### Sparpotenzial bei der Planung

Bei der Hausplanung kann man Baukosten produzieren oder sie im Zaum halten. Die erste große Frage dazu lautet, Keller oder Boden-



platte? Mit Blick auf nachhaltiges, zukunftsfähiges Bauen spricht viel für einen Keller, der oft weniger teuer ist, als man befürchtet. Denn die Bodenplatte braucht man ja ohnehin und es könnte ja ein preiswerterer, sogenannter „kalter Keller“ reichen. Die Wärmedämmung liegt dann in der Deckenebene, sodass der Keller relativ einfach (aus-)zubauen ist.

Preiswerte Häuser weisen einen kompakten Baukörper ohne Erker & Co. auf, was sich dauerhaft auch in geringeren Heizkosten bemerkbar macht. Bei der Größe des Hauses, also der Wohnfläche, kommt es auf eine intelligente Planung mit vergleichsweise kleiner Grundfläche an. Beispiele: Treppe im Innenraum statt eigenes Treppenhaus, keine reine „Verkehrsflächen“ wie lange Flure, ein steiles Dach auf hohem Kniestock und zur Belichtung Dachfenster statt Gauben.

Für manchen Wunsch reicht es, ihn preiswert für eine spätere Realisierung vorzubereiten. Klassiker sind hierbei Leerrohre für eine Photovoltaikanlage und sonstige Installationen wie die aufwendige Videotürsprechanlage, Bewegungsmelder, automatische Tore usw.

### Reicht der „Standard“ aus?

Kommen wir zum Thema Bemusterung, bei dem man kühl rechnen oder die Kosten ins Kraut schießen lassen kann. Wir haben bereits vor dem Hauskauf intensiv geprüft, ob wir mit der Standardausstattung der Hausanbieter auskommen werden. Dafür studierten wir die Bauleistungsbeschreibungen der Haushersteller und, das als wichtiger Tipp: Wir besuchten vor Vertragsunterschrift das Bemusterungszentrum unseres Favoriten. Wenn einem der Qualitätsstandard von der Haustür

Vorbemusterung schützt vor Aufpreisen



über den Außenputz bis zu den Bodenbelägen und Handtuchhaltern ausreicht, wird es später nicht zu teuren „Aufbemusterungen“ kommen.

Beim eigentlichen Hausbau bedeutet gleich der erste Schritt einen mächtigen Kostenbrocken: Der Aushub der Baugrube, genauer, die Entsorgung des Erdmaterials. Die teure Abfuhr per Lkw sowie die 2016 deutlich gestiegenen Deponiekosten kann man sich sparen, wenn die Erde auf dem eigenen Baugrund verbaut wird; in besonderen Fällen kann man den Aushub verschenken oder sogar an Bauherren verkaufen, die viel Gelände auffüllen müssen.

### Angebote ohne Zeitdruck

Während der Bauzeit werden Baustrom, Bauwasser, Bauzaun, Baugerüst, Bauoilette, Container und anderes gebraucht, speziell beim Fertighausbau müssen Straßensperrungen für den Autokran bezahlt werden. Idealerweise ist all das im Hauspreis drin; falls nicht, sind diese Dinge bei der sicheren Budgetplanung einzukalkulieren.

Das gilt ebenso für die Einmalkosten der Versorgungsunternehmen betreffend Wasser, Strom (und vielleicht Gas) bei denen wir schon gestaunt haben! Auch Internetanschluss, TV-Kabel oder Satellitenschüssel schlagen in der Bauphase zusätzlich zu Buche. Und: Denken Sie auch an die Versorgung der Jungs am Bau mit Speisen und Getränken, sowie ans Richtfest.

Zum Schluss noch ein Wort zu den Restarbeiten rund ums Haus: In aller Regel braucht man als Fertighauskäufer noch einen Stukkateur für den

Kellersockel außen und gegebenenfalls einen Gartenbauer, eine Außentreppe und eine Einzäunung fürs Grundstück. Unser Tipp: Weil die Preise hierbei sehr unterschiedlich sind, sollte man mehrere Angebote einholen – und keinesfalls unter Zeitdruck agieren. Genau das kann nämlich ziemlich teuer werden... ■ nw

**Außenanlagen  
nicht  
vergessen**

**Blickpunkt Außenanlagen:** Wenn sie bereits vor dem Einzug ins neue Eigenheim fertig sind, erspart man sich viel Putzaufwand. Wer das selbst macht, sollte genug Zeit einplanen. Der Gartenbauer verlangt inklusive Material schnell mal 30 000 – 50 000 Euro.



Fotos: Norbert Weimper

Architektenhaus Allea



## ERLEBNIS - ZUHAUSE!

Jetzt Infopaket  
anfordern!  
Telefon 02623 884488  
[www.kern-haus.de](http://www.kern-haus.de)

**KERN-HAUS**  
INDIVIDUELL BAUEN, GANZ ENTSPANNT!