

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

## Info-Beitrag: Möglichkeiten zur Baukostensenkung - Wertvolle Tipps!

**Achtung: Sehr wertvolle Tipps zur Baukostensenkung !!** ► Bitte drucken Sie diese Liste aus und lesen sie mindestens dreimal sorgfältig durch. Dieses Wissen was Sie danach (völlig kostenlos!) erworben haben, zählt sich in jedem Fall in mehreren 1.000 € aus...

**Wichtig: Den höchsten Stundenlohn, den Sie jemals verdient haben, verdienen Sie beim Lesen dieser wertvollen Tipps!** - Mal angenommen, Sie verbringen 2 Stunden damit, diese Liste „Möglichkeiten zur Kostensenkung - Wertvollen Tipps!“ durchzuarbeiten. Sie wenden einige Tipps für Ihren Hausbau bzw. Ihre Altbausanierung an und haben damit vielleicht insgesamt 10.000 € eingespart. D. h. einen Stundenlohn von sage und schreibe 5.000 € !! Ist das nicht ein Stundenlohn, den man mitnehmen sollte?!

**Weiter gilt: Wer weniger Baugeld für sein Bauvorhaben benötigt, muss sich automatisch weniger Geld von der Bank borgen!** Das hilft erst richtig sparen, denn für jeden finanzierten EURO müssen Sie im Durchschnitt über die Jahrzehnte zwei bis drei EURO zurückzahlen (verursacht durch Zinseszins und Nebenkosten).

Hier zwei Leitsätze, nach denen sollten Sie auch handeln:

- **Machen Sie sich schlau, das hilft sparen in jeder Hinsicht!**
- **Sei clever und spare Geld - geprägte Freiheit - für die schönen Dinge im Leben!**

Sie können ohne große Mühe 10.000 € Baugeld und mehr sparen, wenn Sie nur einige der aufgezählten Tipps befolgen. Ihre Baukosten bleiben somit im bezahlbaren Rahmen und werden teilweise sogar deutlich gesenkt. Bestenfalls ändert sich noch nicht einmal Ihr gewünschter Ausstattungswunsch Ihres Hauses merkbar, da die Einsparungen auf den ersten Blick für Sie und andere verborgen bleiben. D. h. es fällt ihren Freunden und anderen Hausbesucher gar nicht auf, dass Sie mehr oder weniger an den **Optionsrädchen der Baukostensenkung** gedreht haben...

Hier nun die wertvollen Tipps zur Baukostensenkung im Einzelnen ohne bestimmte Reihenfolge:

### ► **Überprüfen Sie das Grundstück!**

Auch wenn sich oft der Mehrpreis für ein teures, besser gelegenes Baugrundstück - insbesondere im Hinblick auf die Wiederverkäuflichkeit des Objektes - rechnet, muss der Mehrpreis grundsätzlich zu finanzieren sein! Sollten Sie das ins Auge gefasste Grundstück noch nicht gekauft haben, ist es vielleicht ratsam, ein preiswerteres Grundstück zu suchen. Die Mehrkosten für ein teures Grundstück sind in der Regel nicht durch Einsparungen am Haus zu kompensieren. Der Preis für Ihr Baugrundstück muss also zum vertretbaren Kostenbudget passen. Bitte denken Sie auch an die Fahrtkosten zur Arbeitsstelle, vorhandene Infrastruktur, Wiederverkaufswert und mögliche Vermietbarkeit Ihres Hauses.

- **Etwas außerhalb gelegene Baugrundstücke sind deutlich preiswerter. Das Einsparungspotenzial beträgt etwa 30 % gegenüber Baugrundstücke in der Stadt bzw. am unmittelbaren Stadtrand.**  
Wenn Sie hingegen Ihr Haus später verkaufen oder vermieten wollen, sollten Sie mehr verfügbares Geld in eine gute bis sehr gute Wohnlage investieren. Das zahlt sich später auf jeden Fall aus, weil die Wohnlage eines Hauses einen sehr wichtiger Verkaufsfaktor darstellt.

### ► **Grundstück optimal ausnutzen!**

Grundstücke sind in Deutschland sehr teuer. Deshalb ist es sehr wichtig, ein Grundstück auch optimal zu nutzen. Im Mietwohnungsbau werden die Grundstückskosten auf die realisierte Wohnfläche in m<sup>2</sup> umgeschlagen. In ungünstigen Fällen kann dieser Kostenanteil bis zu 30 % betragen. Je kleiner ein Grundstück ist bzw. je größer das auf einem bestimmten Grundstück realisierte Haus wird, umso geringer ist dieser Kostenanteil. Diese Anmerkungen beziehen sich darauf, zu große Grundstücke zu vermeiden. Der Kauf eines Grundstückes mit höherem m<sup>2</sup>-Preis kann wegen der besonders guten Lage (Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit, geringere Fahrtkosten zur Arbeitsstelle bzw. Einkaufszentren) durchaus angebracht sein.

- **Es macht mehr Sinn ein kleineres Grundstück am Stadtrand (gute Wohnlage!) optimal auszunutzen, als ein größeres, eventuell billigeres Grundstück weit ab vom Schuss (schlechte Wohnlage!) zu erwerben.**

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Finanzierung optimieren!

Auch die Finanzierungskosten müssen in die Überlegungen zum kostenoptimierten Neubau bzw. zur preiswerten Altbausanierung eingehen. Da für jeden Euro ausgegebene Bausumme über zwei Euro als Baukredit zurückbezahlt werden müssen, lohnt es sich hier zu optimieren. Durch eine optimierte Finanzierung lässt sich vielleicht die eine oder andere Mehrausgabe auf der Baukostenseite, bezogen auf das vertretbare Kostenbudget, kompensieren. Am Anfang müssen Sie jedoch immer eine gewissenhafte Analyse Ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit durchführen.

→ *Eine preiswerte Bauausführung Ihres Hauses gibt Ihnen die Gelegenheit, das benötigte Darlehen klein zu halten. Des weiteren sollte Sie sich unbedingt mehrere Finanzierungsvorschläge anbieten lassen! Bitten Sie zunächst Ihre Hausbank um einen Finanzierungsvorschlag. Parallel holen Sie sich bitte weitere Finanzierungsvorschläge von anderen Kreditinstituten. Beim Angebotsvergleich werden Sie staunen, welche Unterschiede allein bei dem jeweils angebotenen Effektivzins zu beobachten sind.*

### ► Überprüfen Sie die Wohnfläche!

Die effektivste Sparmaßnahme ist der Bau eines Hauses, welches nur so groß wie nötig gebaut wird. Prüfen Sie, ob Sie tatsächlich womöglich 100 m<sup>2</sup> (oder noch mehr) benötigen. Bei rationeller Grundrissgestaltung kann eine vierköpfige Familie auf 90 m<sup>2</sup> erfahrungsgemäß bequem leben, für einen Dreipersonenhaushalt genügen 80 m<sup>2</sup> vollauf, für zwei Personen sogar 60 - 70 m<sup>2</sup>. Jeder Kubikmeter überflüssiges Bauvolumen kostet zwischen 200 - 300 €, jeder Quadratmeter entbehrliche Wohnfläche 1.000 - 1.500 €. Zu groß gebaut ist zu teuer gebaut! Prüfen Sie noch einmal intensiv das aufgestellte Raumprogramm. Welche Räume mit welchen Flächen werden wirklich zwingend benötigt? Wie sieht das Raumprogramm in 5, 10, oder 20 Jahren aus? Gibt es stufenweise erweiterbare oder spätere zum Teil fremdvermietete Lösungen? Vielleicht lassen sich Nutz- und Verkehrsflächen kombinieren und damit die Gesamtfläche reduzieren? Kann auf den Keller verzichtet werden? Es lohnt sich wirklich, nochmals über diese Fragen intensiv nachzudenken!

→ *Das Einsparpotenzial beträgt hier zwischen 1.000 und 1.500 € pro gekapptem m<sup>2</sup>-Wohnfläche.*

### ► Aufstellen eines Raumbuches zur Kostensteuerung im Innenausbau!

Ein ganz wesentlicher Kostenfaktor ist der Innenausbau eines Objektes. Ein bewährtes Hilfsmittel um die hier anstehenden Kosten transparent zu halten, ist das Raumbuch. Für jeden Raum wird detailliert festgelegt, welcher Untergrund, welcher Wand-, Decken- und Bodenbelag eingebaut wird und welche Installationen vorzusehen sind. Das komplett aufgestellte Raumbuch wird dann zur Massenermittlung verwendet, damit in der späteren Ausschreibung möglichst genaue Massenangaben gemacht werden können. Die Ausschreibung unter Wettbewerbsbedingungen verhilft generell zu einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis der gewünschten Baudienstleistungen.

→ *Anhand der Massenermittlung werden Sie sehen, welche (erstaunlichen) Mengen an Baumaterial benötigen werden. Eventuell merken Sie spätestens jetzt, dass Optimierungsbedarf von Nöten ist, wenn Ihr Bauvorhaben weiterhin Aussicht auf Erfolg haben soll...*

### ► Bevorzugen sie einfache Baukörper!

Quaderförmige Baukörper sind wesentlich billiger als Häuser mit Gebäudevor- und Rücksprüngen oder versetzten Ebenen. Zudem treiben große Außenwandflächen die Heizkosten unnötig in die Höhe.

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bis zu 20 % der gesamten Baukosten.*

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Passendes und zugleich preiswertes Hauskonzept zur Ausführung kommen lassen!

Ein Flachdachbungalow beansprucht eine größere Grundfläche als ein Satteldachhaus mit quadratischen Grundriss. Der Bungalow ist auch deshalb teuer, weil das Verhältnis der Außenwandflächen zum umbauten Rauminhalt ungünstiger ist. In waldreichen Gegenden kann es preiswerter sein, eine Holzhauskonstruktion zu wählen. Ein Reihenhaus ist preiswerter als ein gleichgroßes Doppelhaus. Ein Doppelhaus liegt von den Anschaffungskosten wiederum günstiger als ein freistehendes Haus mit gleicher Wohnfläche.

→ *Die Eigentumswohnung (günstigste Alternative!) ist billiger als ein Reihenhaus mit gleicher Wohnfläche.*

### ► Wählen Sie einfache und geschlossene Fassaden!

Erker, Gauben, Balkone, Loggien, Wintergärten und vorstehende Obergeschosse verschlingen eine Menge Geld. Je weniger Fenster die Fassade unterbrechen, desto geringer sind die Baukosten und später auch die Heizkosten. Stark gegliederte Außenflächen verteuern ein Gebäude gegenüber geometrischen klaren Formen. Wird z. B. eine Außentreppe mit Kellertür wirklich benötigt?

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bis zu 3.500 € je Balkon, bis zu 5.000 € je Erker und bis zu 2.500 € für jede Dachgaube.*

### ► Verringern Sie die Anzahl der Räume!

Wenn nur wenige Personen das Haus bewohnen, bieten sich offene Wohnformen an. Das wirkt auch bei kleinen Flächen großzügig. Wer viele Personen in eigenen Räumen unterbringen muss, sollte flexibel bauen. Sind die Kinder vielleicht irgendwann aus dem Haus, lassen sich Leichtbauwände herausnehmen und damit kleine Zimmer zu größeren Räumen zusammenlegen.

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bei 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 4.000 €.*

### ► Verringern Sie Verkehrsflächen!

Flure, Dielen, Vorräume und Treppenabsätze können mehr sein als nur Durchgangsstationen. Werden sie als Übergänge zwischen Wohnräumen konzipiert, lässt sich erheblich Fläche sparen. Ess- und Wohndielen sind praktisch und verbessern zudem die Kommunikation im Haus.

→ *Einsparpotenzial: Ein separates Treppenhaus kostet rund 5.000 € - diese Kosten müssen nicht sein!*

### ► Verzichten Sie auf den Keller!

Im Durchschnitt kostet die Vollunterkellerung eines 100-m<sup>2</sup>-Domizils 30.000 €. Heizanlage und eventuell Brennstoffvorrat lassen sich heute jedoch bequem in der Küche, im Hauswirtschaftsraum bzw. im Erdtank unterbringen. Für Waschmaschine, Gartengeräte und Gartenmöbel ist billiger Platz im Hauswirtschaftsraum, in der vergrößerten Garage oder Carport bzw. in einem separaten Gerätehaus. Der vielzitierte Kartoffelkeller bzw. Lagerkeller für Einmachgläser und sonstige Lebensmittelbevorratung ist wirklich Schnee von gestern. Mal im Ernst, wer ist heutzutage noch bei all' den Lebensmitteldiscountmärkten auf eine derartige Bevorratung von Lebensmittel angewiesen?

Wenn Sie jedoch eine Sauna und/oder Partyraum für Ihr Haus planen, können Sie kaum auf den Keller verzichten. Eventuell ist eine Halbunterkellerung (nur 50% des Gebäudegrundrisses) für solche Zwecke völlig ausreichend.

An dieser Stelle muss noch erwähnen, dass der Herstellungspreis pro m<sup>2</sup>-Keller, gegenüber dem durchschnittlichen Herstellungspreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche im EG oder DG eines Wohnhauses, erheblich kostengünstiger ausfällt, da große Fensterflächen und Sichtmauerwerk für die Kelleraußenwände wegfallen.

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bei eingeschossiger Bauweise rund 15.000 €.*

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Bevorzugen Sie einfache Dachformen!

Ein schlichtes Satteldach ist erheblich preiswerter als ein Walm- oder Krüppelwalmdach. Denn beim Dach entscheidet die äußere Form über die Kosten. Flachdächer sind sowohl in der Herstellung als auch in der Unterhaltung am teuersten. Geneigte Pultdächer sind zwar billig, jedoch bieten sie keine Ausbaumöglichkeit. Die meisten Eigenheime besitzen Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer. In dieser Reihenfolge steigen auch die Kosten. Dächer, die keinen Platz für den Ausbau zu Wohnzwecken bieten, sind ohnehin versenkter Raum.

→ *Das Einsparpotenzial bei der Wahl eines Satteldaches anstatt eines Walmdaches beträgt rund 5.000 €.*

### ► Wählen Sie bei den Außenwänden das Material sorgfältig aus!

Wärmedämmung wird beim Bauen groß geschrieben. Mitunter wird der Dämmeffekt durch mehrere Schichten unterschiedlicher Materialien erreicht (»Sandwich«-Bauweise). Je geringer die Anzahl der Schichten ist, desto geringer fallen die Kosten je m<sup>2</sup>-Außenwandfläche aus. Teuer sind Außenwände mit zweischaligem Mauerwerk, Dämm- und Luftschicht sowie Sichtmauerschalen (Klinker). Preiswert sind verputzte einschallige Mauerwerke aus Porenbeton mit verputzter Styropor-Isolierung. Noch preiswerter wären die Hohlblocksteine, die nur von innen und außen entsprechend verputzt werden. Bei Hohlblocksteinen kann die sonst übliche Isollerschicht entfallen, da die zahlreichen Luftlöcher im Hohlblockstein für genügend Wärmeisolierung sorgen. Die k-Zahl (Wärmedurchgangskoeffizient) bei Hohlblocksteinen mit einer Außenwanddicke von 30 cm liegt bei akzeptablen 0,6 W/m<sup>2</sup>K.

→ *Das Einsparpotenzial bei Ausführung in Porenbeton mit verputzter Styropor-Isolierung beträgt rund 125 € pro m<sup>2</sup> gegenüber zweischaligem Mauerwerk mit Dämm-, Luft- und Klinkerschicht.*

### ► Sparen Sie an den Innenwänden!

Die Wahl der Materialien richtet sich danach, ob es sich um tragende oder nicht tragende Wände handelt. In jedem Falle sollten Sie möglichst leichte Baustoffe verwenden. Solche Wände können Sie auch bequem selbst aufstellen. In manchen Innenbereichen wirken unverputzte Mauern mit Anstrich dekorativ. Gipsputze wiederum können Tapeten und Anstriche überflüssig machen.

→ *Einsparpotenzial: 10 € Kostenvorteil pro m<sup>2</sup> Holz- oder Metallständerkonstruktion anstatt einer Ziegeltrennwand. Verzicht auf Innenputz: 10 € pro m<sup>2</sup>. Verzicht auf Tapeten und Anstrich: 8 € pro m<sup>2</sup>.*

### ► Suchen Sie preiswerte Fenster und Türen aus!

Immens wichtig bei der Wahl der Fenster sind die Wärmedämmeigenschaften (Üblicher Wert: 1,1 W/m<sup>2</sup>K); an dieser Stelle sollten Sie nicht sparen. Darüber hinaus machen Material und Form des Rahmens den Preis aus. Die dekorativen Sprossenfenster sind die teuersten. Am preiswertesten sind Fenster aus Kunststoff- oder Nadelholzrahmen. Wenn Sie sich für möglichst gleichartige, industriell vorgefertigte Fenster in gängigen Größen entscheiden (wie sie nur im Baumarkt angeboten werden), sparen Sie gegenüber Sonderanfertigungen eine ganze Menge Geld. Das Gleiche gilt auch für Innen- und Außentüren...

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bei 15 einfachen Standard-Fenstern 2.000 €, rund 2.500 € bei 10 einfachen Standard-Innentüren und rund 1.000 € für die Standard-Haustür vom Baumarkt.*

### ► Verwenden Sie bei Geschossdecken Fertigteile!

Besitzt das Haus einen einfachen Grundriss und sind die Spannweiten nicht größer als 4,5 m Meter, können Sie Fertigteile aus Stahlbeton einsetzen. Das verkürzt nicht nur die Bauzeit um mehrere Wochen, sondern Fertigdecken benötigen auch keinen Estrich und keinen Putz.

→ *Einsparpotenzial: Durch fertige Massivbetondecken rund 30 € je m<sup>2</sup>.*

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Legen Sie Bad und WC zusammen!

Wanne, zusätzliche Dusche, zwei Waschbecken, Markenfliesen bis an die Decke, Luxusarmaturen, separates WC und zweites Bad im Obergeschoss sind bei vielen Hausprojekten Standard. Damit wird das Bad zum teuersten Raum des Hauses! Die Reduzierung der Fliesenflächen auf die Spritzbereiche spart rund 500 €. Bad und WC im Erdgeschoss sind wesentlich billiger als im Obergeschoss, weil die Steigleitungen (Ver- und Entsorgungsleitungen) entfallen. Wenn Sie Bad und WC zusammenlegen, haben Sie Ihre Einsparungsmöglichkeiten in den Nasszellen voll ausgeschöpft. Frage ist nur, ob Sie das Maximum an Ersparnissen erreichen wollen? Wenn Sie an die morgendliche Rushhour denken, wo eine Blockade eines einzigen Badezimmers Komplikationen verursachen könnte... Z. B. würde ein separates Gäste-WC im EG hier Abhilfe schaffen. Ein zusätzliches Bad im OG wäre hingegen aus Kostengründen entbehrlicher, oder?

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bis zu 50 % der veranschlagten Baukosten für Bad und WC.*

### ► Planen Sie die Küche sinnvoll!

Perfekte und exklusive KÜcheneinrichtungen sind ein zugkräftiges Verkaufsargument für so manches Fertighaus. Dagegen sind Einzelmöbel oder Kombinationen aus Einbauzeilen und Küchenmöbeln sowie einfache, aber dennoch gute Geräte weitaus preiswerter. Küchenfolien statt Wandfliesen, PCV-Belag statt Bodenfliesen senken die Kosten für die Küche weiter und tun auch ihren Dienst.

→ *Das Einsparpotenzial beläuft sich auf rund 30 - 50% der Kosten einer Einbauküche.*

### ► Bewirtschaftungskosten optimieren!

Auch die Bewirtschaftungskosten (Energieverbrauch, Instandhaltungsaufwand, Material-Lebensdauer usw.) gehen in die Gesamtkostenbetrachtung ein. Auch hier kann man ein Optimum zwischen Mehrinvestition für höherwertiges Material (z. B. Isolierstoffe, abriebfestere Bodenbeläge) und eingesparten Bewirtschaftungskosten (z. B. Energieverbrauch, verlängerte Renovierungszyklen) finden.

→ *Das Einsparpotenzial ist unterschiedlich und nur für den jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.*

### ► Sparen Sie sich eine aufwendige Elektroinstallation!

Meist kommen Sie mit weniger Stromkreisen, Steckdosen und Schaltern aus, als das Projekt vorsieht. Der HEA\*-Ausstattungswert von 2 Sternen sollte jedoch nicht unterschritten werden.

Die meisten Bauherren scheuen sich vor dem Gedanken an Aufputz-Stromleitungen. Obwohl sich Kabel unsichtbar hinter Fußleisten und Deckenprofilen verstecken lassen. Vorteil: Spätere Reparaturen oder Erweiterungen können leichter durchgeführt werden.

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bis zu 20 % der Installationskosten.*

### ► Bauen Sie einen Carport anstatt einer Garage!

Individuelle angefertigte Garagenbauten kosten meistens mehr als 5.000 €. Der befestigte Stellplatz unter freiem Himmel, eine Fertiggarage oder der Bau eines überdachten, nach den Seiten offenen Carports ist viel günstiger.

→ *Einsparpotenzial: Beim Stellplatz rund 4.500 €, beim Carport rund 3.000 € und bei der Fertiggarage rund 2.000 €.*

\* Hauptberatungsstelle für Elektrizitätsanwendung (HEA)

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Setzen Sie kostengünstige Alternativen ein!

Viele Bauherren machen den Fehler, sich zu früh auf eine bestimmte Ausführung des Hauses festzulegen. Diese Festlegung kann die Konstruktionsweise, die Hausform, den verwendeten Grundbaustoff oder auch das realisierte Energiekonzept betreffen. Es ist oftmals viel sinnvoller zu diesen Festlegungen über einen durchdachten Entscheidungsprozeß zu gelangen. In die Festlegungen gehen individuell verschiedene Rahmenbedingungen ein. Der Kostengesichtspunkt sollte immer im Vordergrund stehen. Das Für und Wider jeder Alternative muss im Einzelfall beleuchtet werden. Beispielweise kann durch Installation von Heizkörper gegenüber einer Fußbodenheizung viel Geld gespart werden. Eine Gas-Wandtherme erspart den gemauerten Schornstein. Vielleicht lohnt sich der Einsatz großförmiger Wandelemente gegenüber herkömmlichen Mauersteinformaten?

→ *Das Einsparpotenzial ist unterschiedlich und nur für den jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.*

### ► Nutzen Sie Kooperationsmöglichkeiten!

Wenn Sie in einem Neubaugebiet bauen, können Sie vielleicht zusammen mit Nachbarn eine Einkaufskooperation vereinbaren oder gemeinsam einen Planer oder Bauleiter beauftragen. Vielleicht ist auch die Unterstützung mit Selbsthilfe auf Gegenseitigkeit denkbar?

→ *Das Einsparpotenzial kann - je nach Ihrem Verhandlungsgeschick - mehrere Tausend Euro betragen.*

### ► Bringen Sie Eigenleistungen ein!

Immer mehr Hausbauunternehmen bieten Ausbauhäuser an. Das Erdgeschoss wird schlüsselfertig übergeben, das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet. Allerdings sollten Sie Ihre Kräfte nicht überschätzen, sonst wird es am Ende teurer, weil Sie als Amateur womöglich den Baufortschritt der Profis behindern. Für den privaten Bauherren ist die Eigenleistung immer noch der effektivste Weg, die Kosten der Baumaßnahme entscheidend zu senken. Eigenleistung sollte aber nicht planlos angegangen werden. Es gilt die verfügbaren Ressourcen, nämlich die verfügbare Arbeitszeit sowie Fachkenntnisse und Fertigkeiten der Helfer optimal einzusetzen. Der Eigenleistungseinsatz sollte auf die Gewerke konzentriert werden, die den besten Aufwand-Nutzen-Effekt versprechen. Pauschal können Sie davon ausgehen, dass ein geübter Handwerker in seinem Gewerk doppelt so schnell und genauer arbeitet als ein handwerklich begabter Laie.

→ *Das Einsparpotenzial beträgt bis zu 30 % (!!) der reinen Baukosten.*

### ► Bauen Sie in mehreren Etappen!

Es ist durchaus möglich, für rund 50.000 € ein Kleinhaus für eine Minifamilie in der Größe einer Dreizimmerwohnung zu planen. Im Laufe der Jahre kann ein solches Haus durch Erweiterungen und Anbauten bis zu einer Villa wachsen. Die Erweiterungen müssen jedoch von Anfang an eingeplant werden, damit der Kostenvorteil des wachsenden Hauses nicht durch notwendige Veränderung aufgezehrt wird.

→ *Das Einsparpotenzial ist relativ gering, allerdings wird eine Streckung der Baukosten erreicht, was die Finanzierungskosten für den Kredit erheblich senken wird (Stichwort: Zinseszins-Effekt ↓).*

### ► Anbieterbasis verbreitern!

Sie sollten Ihren Architekten bzw. Bau-Ing. oder auch Bau- und Energieberater anhalten bei Ausschreibungen auch Anbieter aus dem weiteren Umkreis zu berücksichtigen. Insbesondere in strukturschwachen Gebieten arbeiten Handwerker manchmal erstaunlich preiswert. Bauen Sie in Grenznähe, fragen Sie doch einmal ausländische Firmen an. Der Binnenmarkt macht's möglich. Holen Sie aber auf jeden Fall Referenzen ein.

→ *Das Einsparpotenziale von 10 - 40 % der reinen Baukosten sind ohne weiteres möglich.*

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Denken Sie an den Wiederverkaufswert Ihres Hauses!

Bei allen Bemühungen, die Kosten Ihres Hauses abzusenken, sollte der Wiederverkaufswert der fertigen Immobilie immer mitbetrachtet werden. Das Haus sollte solide gebaut und gut ausgestattet sein. Wenn der Baulaie einem Objekt die Kostenanstrengungen oder die erbrachte Eigenleistung äußerlich ansieht, hat man sich keinen Gefallen getan - das Objekt hat spürbar an Wiederverkaufswert verloren.

→ *Wer möchte ein Haus kaufen, das äußerlich rein gar nichts her macht oder welches den laienhaften Herstellungsweg wie ein Stempel prägt? Sparen am falschen Ende wird mit einem niedrigerem Wiederverkaufspreis bestraft. Sparen am falschen Ende bedeutet fast immer überteuert bauen !!*

### ► Stellen Sie Preisvergleiche an!

Auch beim Hausbau gilt: Zuerst vergleichen, dann Vertrag schließen. Sowohl bei der Baufirma als auch bei den verschiedenen Gewerken sollten Sie die Preise kritisch prüfen und nicht alles gleich akzeptieren. Ein Ing.-Büro für **Bau- und Energieberatung** kann Ihnen hier professionell mit Ausschreibungsunterlagen weiterhelfen, damit Sie sicher gehen können, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zu erhalten. Wer selbst preiswertere Subunternehmer als die Baufirma anheuert, kann über den Gesamtpreis verhandeln. Allerdings muss natürlich die Leistung stimmen und vergleichbar sein.

→ *Das Einsparpotenzial kann - je nach Ihrem Verhandlungsgeschick - mehrere Tausend Euro betragen.*

### ► Wasserdichte Aufträge vergeben!

Man sollte immer darauf achten, dass man die auf der einen Seite über handwerkliche Eigenleistungen mühsam erwirtschafteten Einsparungen nicht auf der anderen Seite durch Nachlässigkeiten bei der Abwicklung von Aufträgen wieder aufs Spiel setzt. Wasserdicht verfasste Aufträge mit Leistungsverzeichnis bzw. Leistungsbeschreibung (Baubeschreibung) und klare Vertragsgrundlagen (z. B. nach VOB oder BGB) sind die Voraussetzung dafür, nicht über den Tisch gezogen zu werden.

→ *Was nützt Ihnen eine hohe Eigenleistung, wenn Ihr Bauunternehmer kaum Preisnachlässe dafür gibt?*

### ► Umsetzung des vereinbarten Leistungsumfangs kontrollieren!

Verträge werden geschlossen damit sich beide Vertragsparteien während der Durchführung an die vereinbarten Bedingungen halten. Dass der Auftragnehmer schon aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ständig ein Auge darauf haben muss, für zusätzliche Leistungen beim Auftragnehmer auch eine zusätzliche Vergütung einzufordern, weiß jeder...

Auf der anderen Seite muss der Bauherr, am besten unterstützt durch einen unabhängigen Baubetreuer, darauf achten, dass alle vertraglich vereinbarten Leistungen vollständig eingehalten werden. Wenn das einmal nicht der Fall sein sollte, ist es legitim, Minderkosten einzufordern. Um hier Erfolg zu haben, ist eine detaillierte Leistungsbeschreibung natürlich die unabdingbare Voraussetzung.

→ *Nehmen Sie hier die Hilfe von Fachleuten in Anspruch, damit Sie sicher gehen können, dass die vereinbarten Bauleistungen auch vertragsgetreu erbracht wurden.*

### ► Regelmäßige Baukontrollen durchführen!

Sorgen Sie dafür, dass regelmäßige Baukontrollen durchgeführt werden. Führen Sie am besten ein detailliertes Bautagebuch. Halten Sie für jeden Tag fest, welche Firmen mit wie viel Leuten gearbeitet haben, welche Witterung geherrscht hat, welche Probleme anstanden und welche Auffälligkeiten festgestellt wurden. Machen Sie unbedingt täglich Fotos von den Bauleistungen der Handwerker. Sollte es später Probleme geben, können diese Aufzeichnungen und Fotos Gold wert sein.

→ *Allein das Gefühl kontrolliert zu werden (auch wenn die Kontrolleure nur Laien sind), veranlasst den Handwerker sorgfältiger und verantwortungsbewusster zu arbeiten.*

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers · Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) · Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Nachträgliche Änderungen und Regiearbeiten vermeiden!

Nachträgliche Änderungen der abgestimmten Planung und ganz besonders nachträgliche Änderungen an einem bereits vergebenen Auftrag führen immer zu Mehrkosten. Da man die hier entstehenden Mehraufwendungen nur schwer kontrollieren kann, müssen Sie alles daran setzen, das zu vermeiden. Hier zahlt es sich aus, wenn man in der Planungsphase alle Details gut durchdacht und schriftlich fixiert hat. Auch erforderlich werdende Regiearbeiten (Arbeiten im Stundenlohn) kann man nur sehr schlecht kontrollieren, da hier Zeitaufwand und nicht unbedingt die effektiv erbrachte Leistung bezahlt wird. Verursacher für Änderungs- und Zusatzwünsche ist meistens immer der Bauherr bzw. deren Lebenspartner. Der Unternehmer ist sich seiner starken Position bewusst. Der Bauherr ist Bittsteller und kann froh sein, wenn der Unternehmer die Wünsche überhaupt umsetzt. Der Unternehmer hat zumeist erfahrungsgemäß gute Argumente in petto, warum diese Änderungen überproportionale Kosten verursachen...

→ *Versuchen Sie Nachträge und Regiearbeiten zu vermeiden, da hier Wettbewerbsbedingungen völlig fehlen. Eventuell können ähnlich bepreiste Positionen im Leistungsverzeichnis, der Baubeschreibung oder bereits gestellte Rechnungen als Maßstab für akzeptable Mehrkosten herangezogen werden. Wichtig: Durchgeführte Änderungs- und Zusatzarbeiten ohne klare Kostenabsprache vor der Ausführung werden in der Regel überteuert abgerechnet!*

### ► Bewahren Sie sich Ihre Ruhe; keine Entscheidungen unter Zeitdruck vereinbaren!

Die Kalkulation wenig seriöser Unternehmer basiert darauf, unklare Vorgaben in den Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen zum eigenen Vorteil auszunutzen. Bei unvollständiger Ausschreibung, fehlender Detailplanung oder unpräziser Baubeschreibung wird unter Einplanung minderwertiger Baumaterialien in den unklar geregelten Bereichen der Auftrag zu einem billigen Angebotspreis ergattert. Nachdem der Auftrag in Haus ist, werden von Beginn an diese Schwachpunkte in den Vorgaben einer nach dem anderen aufgegriffen und eine eilige Entscheidung des Bauherren gefordert. Die Nachteile der „kalkulierten und beauftragten“ Materialien werden mit Hingabe herausgestellt und die Vorzüge der „teuren Alternativen“ geschildert. In den meisten Fällen wird der Bauherr dann zu den besseren Alternativen greifen und viele kleine Positionen oftmals nur geringe Mehrkosten unwissend in Kauf nehmen. In Summe hat er dann am Ende leicht mit einer Erhöhung des Auftragswertes um 20 - 30 % zu tun.

→ *Das Einsparpotenzial liegt bei 20 - 30 % des jeweiligen Auftragswertes.*

### ► Kostengünstige Baustoffe einsetzen!

Bei doppelschaligem Außenwandaufbau machen hochwärmedämmende Steine für die tragende Schale wenig Sinn, da der doppelschalige Aufbau inkl. Isollerschicht ohnehin schon gut wärmedämmend ist. Muss es eine echte Verschieferung sein? Tun es nicht auch Beton-Dachziegel anstelle glasierter Tondachziegel? Es gibt Fliesen mit Terrakotta-Optik, die erheblich billiger und pflegeleichter als das Original sind. Ein gutes Laminat kann Massivparkett manchmal ohne Nachteile ersetzen. Müssen es massive Eiche-Innentüren sein? Müssen es unbedingt Sprossenfenster mit außenliegenden Sprossen sein?

→ *Das Einsparpotenzial ist unterschiedlich und nur für den jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.*

### ► Materialqualitäten sinnvoll reduzieren!

Eine entscheidende Maßnahme sind Einsparungen an der Materialqualität. Wenn Sie hier den Aufwand reduzieren, hat das fertiggestellte Objekt naturgemäß einen entsprechend geringeren Wert. Die Reduzierung der Materialqualität empfiehlt sich nur bei Bauteilen, die ohnehin nach einer gewissen Zeit ersetzt werden müssen (z. B. Tapeten und Teppichböden) oder Teilen, die ohne großen Folgeaufwand später durch höherwertiges Material ersetzbar sind (z. B. Innentüren, Fliesen, Laminat).

→ *Das Einsparpotenzial ist relativ gering, allerdings wird eine Streckung der Baukosten erreicht, was die Finanzierungskosten für den Kredit erheblich senken wird (Stichwort: Zinseszins-Effekt ↓).*



Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers - Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) - Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► Prüfen Sie alle Rechnungen!

Das A und O für eine effektive Kostenkontrolle ist das Vorliegen einer aussagekräftigen Kostenzusammenstellung. Diese Kostenzusammenstellung oder auch Kostenermittlung muss ausreichend detailliert sein, damit eine zeitnahe Kostenkontrolle möglich ist und Verteuerungen in Einzel-Positionen frühzeitig erkennbar werden. Auch wenn Festpreise vereinbart sind, lohnt es sich stets nachzuprüfen, was die Firma auf die Rechnung setzt. Oft wird der Materialverbrauch im Aus- oder Umbau zu großzügig bemessen.

→ *Eine detaillierte Kostenzusammenstellung ist immens wichtig. Es lohnt sich, genaue Zahlen zu erfahren, denn hieraus ergibt sich ebenfalls der erforderliche Finanzierungsbedarf für Ihr Bauvorhaben. Ing.-Büros für Bau- und Energieberatung können Ihnen dabei weiterhelfen. Ohne Hilfe stehen Sie schnell im Regen!*

### ► Konsequente Kostenkontrolle!

Nur wenn Kostenüberschreitungen in Gewerken anhand von Rechnungen schnell erkannt werden, können kostendämpfende Maßnahmen eingeleitet werden. Je später dies erkannt wird, umso geringer werden diese Korrekturmöglichkeiten. Alle Zahlungen (vorliegende Rechnungen, Aufmasse, etc.) sind umgehend zu verbuchen und den entsprechenden Plankosten gegenüberzustellen. Wenn erst einmal der Kosten-Überblick verloren gegangen ist, sollte professionelle Hilfe eingeschaltet werden, damit ein finanzielles Flasko verhindert wird!

→ *Prüfen Sie Ihre Rechnungen inkl. deren Aufmassangaben genau. Ordnen Sie jede Rechnung zu einem passenden Abschnitt Ihrer bereits aufgestellten Kostenzusammenstellung zu. Unabhängige Ing.-Büros helfen Ihnen bei Fragen selbstverständlich gerne weiter.*

### ► Maßnahmenkatalog zur Kostensenkung zurechtlegen!

Schon bevor Kostenüberschreitungen tatsächlich aufgetreten sind, sollte sich der vorausschauende Bauherr überlegen, an welchen Stellen könnte man Kosten einsparen (Kostenkompensation, Reduzierung der Ausstattungsqualität, Zurückstellen von Teilleistungen, zusätzliche Eigenleistung). Wenn diese Überlegungen bereits frühzeitig angestellt werden, braucht man nicht später, wenn schnelle Entscheidungen vonnöten sind, in aller Hektik Einsparstrategien entwickeln.

→ *Wenn Sie professionelle Hilfe in Anspruch nehmen, können Sie auf den Maßnahmenkatalog nahezu verzichten. Sollte Sie jedoch in Eigenregie renovieren oder bauen, dann könnte dieser Katalog einmal sehr wichtig für Sie werden...*

### ► Abnahmen nur mit fachlicher Unterstützung durchführen!

Ziehen Sie zu Abnahmen fachliche Unterstützung hinzu. Viele Baumängel sind nur für den Baufachmann zu erkennen. Es kann fatal sein, hier etwas zu übersehen. Treten Baumängel auf, sollten Sie bestrebt sein, dass die Mängel vom Unternehmer umgehend, auf jeden Fall aber vor der jeweiligen Abnahme beseitigt werden. Behalten Sie Geld zurück, damit die Motivation des Unternehmers, die Probleme umgehend zu beseitigen, erhalten bleibt. Verschleppte Mängelbeseitigung kann zu gravierenden Schwierigkeiten bei Nachfolgegewerken führen. Abnahmen immer schriftlich protokollieren.

→ *Ohne fachliche Hilfe steht der Laie bei Abnahmen oft ahnungslos da. Er kann zwar so tun, als ob er alles verstehen würde, aber was nützt diese zweifelhafte Strategie, wenn die wesentlichen Baumängel nicht erkannt werden. Vertrauen ist gut, fachkundige Kontrolle ist besser. Vielleicht kennen Sie einen Bekannten, der eventuell Erfahrungen bzw. Fachkenntnisse besitzt. Außerdem sehen vier Augen mehr als zwei... Ansonsten könnten Sie hier auch einen Mitarbeiter von einem unabhängigen Ing.-Büro mit einbeziehen!*

Erstellt von Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers - Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) - Tel.: (0 40) 77 18 78 52

### ► **Beteiligen Sie den Planungspartner am kostengünstigen Bauen!**

Von größter Wichtigkeit für die kostenoptimale Realisierung eines Bauprojektes ist die Zusammenarbeit mit einem geeigneten Planungspartner. Schon im ersten Gespräch wird der Bauherr schnell erkennen, wo der betreffende Planer seine Prioritäten setzt. Hört er dem Bauherren geduldig zu und fragt er gezielt nach seinen Wünschen und Vorstellungen? Verbindet er konkrete Vorstellungen mit dem Stichwort "Kostenoptimiertes Bauen"? Fragen Sie auch andere Bauherren nach ihren gemachten Erfahrungen. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermöglicht es Ihnen als Bauherrn, ein Erfolgshonorar zu vereinbaren, wenn der Architekt bzw. Fachingenieur ohne Verminderung des Standards Einsparungen im Vergleich zum Kostenvoranschlag durchsetzt (z. B. 20 % der eingesparten Kosten).

→ *Das Einsparpotenziale von 10 - 40 % der reinen Baukosten sind ohne weiteres möglich. Außerdem erlangen sie zusätzlich Planungssicherheit über die anfallenden Baukosten.*