

**LOWEST BUDGET**



Thomas Drexel

# LOWEST BUDGET

Neue Häuser  
unter 185.000 Euro

Deutsche Verlags-Anstalt

# INHALT

- 7 Einleitung
- 18 **KOMPAKTES RAUMHAUS**  
Großzügiges Wohngefühl für eine dreiköpfige Familie  
arch two, Kenzingen/Baden-Württemberg
- 26 **EIN HAUS FÜR DREI – ODER FÜR ZWEI**  
Raumkunstwerk mit Spareffekt  
architektur.bayer, München
- 34 **DREI EBENEN IM KUBISCHEN KLEID**  
Günstiges Einfamilienhaus mit Raumerlebnis  
Architekt Gerhard Blasisker, Absam bei Innsbruck/Österreich
- 42 **HAUS DES LICHTS**  
Ein moderner Bungalow für ein bis zwei Bewohner  
Architekturbüro Dauber, Unna/Nordrhein-Westfalen
- 50 **IDYLLISCHES REFUGIUM FÜR DREI**  
Wohlfühlhaus im Bayerischen Wald  
dh architekten/Peter Heinermann, München
- 58 **TOWNHOUSE DER ANDEREN ART**  
Ein angedocktes Haus in der Lücke für zwei Personen  
Architekt Peter Grundmann, Berlin
- 66 **GROSSZÜGIGKEIT OHNE BARRIEREN**  
Eleganter Bungalow für die Generation 60+ – und für alle anderen  
Architekt Heino Heine, Porta Westfalica/Nordrhein-Westfalen
- 70 **WOHNPAVILLON FÜR ZWEI**  
Neuer Bungalow für die zweite Lebenshälfte  
K2 Architekten, Bovenden/Niedersachsen
- 76 **KLEINES GRUNDSTÜCK OPTIMAL GENUTZT**  
Ein Wohnturm als Sparhaus  
Irmgard Kösters/K2 Architekten, Bovenden/Niedersachsen
- 82 **VIELGESTALTIG WIE EIN KRISTALL**  
Sparraumhaus für zwei  
K2 Architekten, Bovenden/Niedersachsen

- 90 **DAS WANDELBARE KLEINFAMILIENHEIM**  
Ein Haus für drei bis vier Personen  
Krauss Innovation, Bodnegg-Rotheidlen/Baden-Württemberg
- 96 **KLEIN UND VIELSEITIG**  
Designhaus für Singles und Paare  
Krauss Innovation, Bodnegg-Rotheidlen/Baden-Württemberg
- 102 **GRAUER KUBUS MIT AUSSTRAHLUNG**  
Sparhaus mit Niveau – für einen Single oder ein Paar  
Architekt Johannes Morhard, Lichtenfels/Bayern
- 110 **KOMPAKT, KOMFORTABEL, MULTIFUNKTIONAL**  
Ein modulares Haus für Singles, Paare und für die Ferien  
orange architekten, Berlin
- 114 **RAUMWUNDER AUF SCHMALEM GRUNDSTÜCK**  
Sparsame Konstruktion und optimale Eignung für Eigenleistung  
Architekt Ali Salabian, Hochspeyer/Rheinland-Pfalz
- 122 **UNTER DIE ERDE, ZUM LICHT**  
Erdhaus in optimiertem Passivhausstandard zum Sparpreis  
Robert Sengotta, Günzburg/Bayern
- 126 **TRANSPARENTER KUBUS MIT 1.000 RAUMVARIATIONEN**  
Kleinsthaus ganz groß  
STUDIO WG3, Graz/Österreich
- 132 **DAS BLAUE WUNDER**  
Mobile Home für vielfältige Wohnnutzung  
STUDIO WG3, Graz/Österreich
- 138 **HIGH-END-WOHNEN KOMPAKT**  
Anbauhaus für ein bis zwei Personen  
STUDIO WG3, Graz/Österreich
- 144 **WOHNGESCHOSS AUF LEUCHTKUBUS**  
Haus für einen Single mit Wohnung und großem Abstellbereich  
Wezel Architektur und EA&D, Stuttgart
- 150 Anhang
- 152 Bildnachweis, Dank, Impressum



# EINLEITUNG

Wer sich an die Vorbereitung seines eigenen Bauprojekts macht, ist mit unterschiedlichsten Vorstellungen, Wünschen und Erfordernissen konfrontiert. Ganz vorn steht sicherlich meist der Wunsch nach einer hohen Qualität der Architektur und der Innenräume, aber auch, zumindest gleichberechtigt, die Notwendigkeit, ein bestimmtes Budget einzuhalten. Ist die zur Verfügung stehende Gesamtsumme sehr begrenzt oder ist man einfach nicht bereit, für das Haus mehr als nötig auszugeben, stellt sich immer die Frage nach der optimalen Verbindung von Ästhetik und Kosten, also: „Wie bekomme ich hochwertige Architektur zum kleinen Preis?“. Genau diese Frage beantwortet das Buch anhand von 20 architektonisch vorbildlichen Wohnhäusern, deren Gesamtkosten, also einschließlich Honoraren, Nebenkosten und Steuern, allesamt unter 185.000 Euro lagen und bei denen die inneren und äußeren gestalterischen Qualitäten nicht auf der Strecke blieben.

## Häuser mit Anspruch: Günstig statt billig

Die meisten der im Buch vorgestellten Häuser sind geeignet für kleine Familien mit ein bis zwei Kindern; einige wurden für Paare oder für Singles erbaut. Neben geradlinigen Kuben mit Flachdach gibt es Häuser mit Spitzdach oder auch hoch komfortable, altersgerechte Bungalows sowie Projekte mit innovativem Charakter.

Die Einhaltung des Budgets wurde in allen Fällen über die Minimierung der Wohnfläche, des Raumvolumens und der Baumassen erreicht. Meist kamen aber eine Reihe weiterer Maßnahmen hinzu, so die Vermeidung komplizierter Konstruktionen, der Verzicht auf High-End-Ausbau, die Planung in Bezug auf Eigenleistung und die gezielte Suche nach günstigen Baumaterialien.

## Kompaktheit als Sparmaßnahme

Dieses Buch versammelt ausnahmslos Häuser, die sich durch ihre bauliche Kompaktheit auszeichnen, wobei die Bandbreite von unter 20 bis über 130 Quadratmeter Wohnfläche reicht. Was aber macht ein Gebäude kompakt? Zunächst einmal eine Wohnfläche und ein Raumprogramm, die sich auf das Wesentliche beschränken. Dazu ist immer zu hinterfragen, was wirklich sein muss und was zwar wünschenswert, aber verzichtbar ist – stets bezogen auf die individuellen Voraussetzungen. Am günstigsten ist – sowohl hinsichtlich der Bau- als auch der Betriebskosten – meist eine annähernd würfelförmige beziehungsweise kubische Grundform, also ein zwei- oder dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach. Hier ist das Verhältnis der Außenoberflächen zum Raumvolumen besonders gut, Fundamentierungsarbeiten fallen wenig ins Gewicht und der

Baufortschritt verläuft zügig. Aber, wie an vielen Projekten dieses Bands zu sehen ist, kann auch mit anderen Dachformen und in eingeschossiger Bauweise extrem kostensparend gebaut werden. Letztendlich kommt es immer auf den Einzelfall an.

Ebenso 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, da dann leichter Eigenleistungen eingebracht werden können. 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.

## Raumprogramm mit Augenmaß

Kostengünstiges und kompaktes Bauen verträgt sich sehr wohl mit anspruchsvoller Architektur, nicht aber mit fehlender Selbstbescheidung bei der Aufstellung des Raumprogramms. Darin, die diesbezüglichen Wünsche mit dem Machbaren abzugleichen, besteht die zentrale gemeinsame Aufgabe von Bauherr und Planer. Dies gilt hinsichtlich der Anzahl wie der Größe der einzelnen Bereiche. So ist in einem Zwei-Personen-Haushalt ein zweites WC bei knappem Budget sicherlich unnötig, bei vier Personen aber durchaus sinnvoll. 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 eigentlichen 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 von ihren Abmessungen her nicht großzügiger dimensioniert sein, als es die baurechtlichen Bestimmungen erfordern.

## Die Suche nach dem richtigen Planer

Oft führt Bauherren ihr Weg zunächst einmal zu Bauträgern oder Fertighausanbietern – teils vielleicht auch abgeschreckt durch Medienberichte, wohlmeinende Freunde oder Bekannte, die von schlechten Erfahrungen mit Architekten erzählen. In der Realität entstehen jedoch viel mehr schwerwiegende bauliche und finanzielle Probleme durch Verträge mit Hausanbietern. Auch, wenn es hier viele renommierte und seriöse Unternehmen gibt (siehe dazu die beiden Projekte auf den Seiten 90–101), ist es für den Laien schwierig, die Spreu vom Weizen zu trennen. Die Erfahrung lehrt, dass sich in vielen Fällen Verträge mit vordergründig günstigen Gesamtkosten am Ende als recht teuer erweisen – sei es, dass sich im Kleingedruckten diverse kostenintensive Leistungen versteckt hatten, dass Leistungen in unzureichender Qualität erbracht und zudem Mängel nicht beseitigt werden oder dass nach Vertragsabschluss vorgenommene Änderungen am Konzept von den Bauherren teuer bezahlt werden müssen. In aller Regel gilt die Empfehlung, sich nach einem/einer kompetenten und engagierten Architekten/Architektin umzusehen, der/die Erfahrung, zumindest aber Kompetenz für das Low-Budget-Bauen mitbringt. Für solche Planer mit Begeisterung, Ideen und Budgettreue finden sich in diesem Buch viele vorbildhafte Beispiele. Da nicht in jeder Kleinstadt ein guter Low-Budget-Planer zu finden ist, kann man im Ausnahmefall auch mit einem etwas weiter entfernten Architekten arbeiten und eine örtliche Bauleitung beauftragen. Allerdings erfordert gerade das kostengünstige Bauen eine besonders intensive Präsenz vor Ort.

Natürlich, dies soll hier nicht verschwiegen werden, sind auch nicht alle Architekten am Thema des günstigen Bauens interessiert, verspricht es doch erst einmal einen erhöhten Arbeitsaufwand, der nicht immer abgerechnet werden kann. Allerdings gibt es durchaus Möglichkeiten, die die diesbezüglichen Interessen der Bauherren mit denen der Architekten verbinden; beispielsweise kann man vereinbaren, bei Unterschreitung des angesetzten Budgets ein Zusatzhonorar zu zahlen. Dies spart den Bauherren Geld und belohnt gleichzeitig den planerischen Mehraufwand. Abgesehen davon gilt es aber vor allem, einen Planer zu finden, der sich mit seiner ganzen Energie der Vermeidung unnötiger Kosten widmet, ohne dabei die Qualität der Architektur aus den Augen zu verlieren. Er sollte den Bauherren in allen Phasen der Planung ehrlich sagen, wie viel Haus sie für wie viel Geld erwarten können und wo etwas eingespart werden kann. Kennt man von Freunden oder Bekannten einen Architekten in der eigenen Region, der hinsichtlich Kostenkontrolle und Engagement gute Referenzen vorweisen kann, ist

dies schon ein guter Hinweis. Grundsätzlich werden eher kleinere Büros infrage kommen, da große Büros oft eine ganz andere Kostenkalkulation haben (müssen) und sich primär mit Großprojekten beschäftigen.

## Günstig bauen als Gemeinschaftswerk

So wertvoll ein kompetenter Low-Budget-Architekt ist, so ist dies doch eine zwar notwendige, jedoch keine hinreichende Bedingung für den Sparerfolg, denn günstiges Bauen mit Niveau erfordert auch eine hohe Disziplin vonseiten der Bauherren. Es funktioniert nicht, mit einem feststehenden Konzept, Raumprogramm und Wunschkatalog zum Architekten zu gehen, der es dann zu besonders günstigen Kosten verwirklichen soll. Vielmehr ist Low-Budget-Bauen eine Gemeinschaftsaufgabe, die zu gleichen Teilen vom Planer und von der Bauherrschaft ernst genommen werden muss. Es ist völlig klar, dass Bauherren zunächst bestimmte Vorstellungen mitbringen, aber sie sollten den Argumenten des Architekten zugänglich sein und ihre Wünsche kritisch hinterfragen. Gerade dann, wenn wie bei den Projekten in diesem Buch außerordentlich günstig gebaut wird, wird man sich von einigen Vorstellungen verabschieden müssen. So ist etwa ein Raumprogramm von 200 Quadratmetern mit einem Budget von 185.000 Euro bei den heutigen Baupreisen schlicht nicht realisierbar, auch nicht mit dem besten Architekten.

## Planung ist der ganze Erfolg

So wichtig das Können des Architekten, die Spardisziplin der Bauherren und das gute Verhältnis zwischen ihnen sind, so zentral ist auch die Bedeutung des Planungsprozesses insgesamt. Der Kostenrahmen kann nur dann gehalten werden, wenn alles von Anfang an bis ins Detail durchdacht ist. Der Architekten muss das Haus optimal auf die baulichen und finanziellen Voraussetzungen abstimmen und zu geringstmöglichen Kosten planen. Attraktive Sichtbeziehungen sollte man betonen, unattraktive ausblenden. Um die passive Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, was ja auch Heizkosten im täglichen Betrieb einspart, sollten große Glasflächen nach Süden eingeplant werden; 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 vereinfachen, 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.

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 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 all diese Punkte schon vor der Baueingabe geklärt sein.

Um einen kohärenten und strukturierten Ablauf zu gewährleisten, sollte der Architekt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt beigezogen 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 teils 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 sehr ungünstiger Zuschnitt, beispielsweise schlauchförmig oder sehr unregelmäßig, kann eine vernünftige Planung erschweren oder unmöglich machen.

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

## **PLANUNG MIT KONZEPT – 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 Beiziehung 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

## Sparsam bauen auf kleiner Parzelle

Neben den oben genannten Voraussetzungen für gute Bebaubarkeit ohne außergewöhnliche Mehrkosten gilt es grundsätzlich zu prüfen, wie groß das Bauland überhaupt sein muss und kann. Als Faustregel lässt sich sagen, dass vom Gesamtbudget auf keinen Fall mehr als ein Drittel für den Baugrund ausgegeben werden sollte, besser nur ein Viertel. Der Bauprozess hält auch bei optimaler Planung immer Überraschungen bereit, für die auch am Ende der Maßnahme noch Geld übrig sein sollte; hat man aber bereits für den Grundstückserwerb zu viel ausgegeben, 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. Hier sollte sich aber jeder Bauherr vorab eingehend fragen, ob eine ungünstige Lage mit entsprechend eingeschränkter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr am Ende nicht eher mehr als weniger Finanzmittel (etwa für die Anschaffung eines zweiten Autos) erfordert und die Lebensqualität nicht über Gebühr schmälert. Empfehlenswert ist eher die Wahl eines möglichst kleinen Grundstücks in Stadtnähe, das durch einen gut dimensionierten Baukörper optimal ausgenutzt wird.

Für den Bau eines kompakten Hauses reicht oft auch ein Restgrundstück, das – soweit es den baulichen Anforderungen genügt – gegebenenfalls günstiger zu bekommen ist. Eventuelle preis mindernde Nachteile wie laute Straßen oder lärm- beziehungsweise schadstoffemittierende Betriebe müssen im Vorfeld jedoch genau geprüft werden. Eine gute und sehr günstige Möglichkeit, an eine kleine Parzelle zu kommen, bietet sich 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 Einfamilienhaus-Grundstücken sollte man auch Ausschau nach bebauten Grundstücken halten, die zum Verkauf kommen. Gegebenenfalls 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.

## Kaufen und finanzieren

Wenn mit den Verkäufern Einigkeit über den Kauf der Immobilie beziehungsweise der Parzelle erzielt worden ist, kommt es zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Hier wird das Prozedere im Idealfall so aussehen, dass die Parteien 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. Etwaige noch auf der Immobilie liegende Belastungen (z.B. Hypotheken) und bestehende Rechte (z.B. Durchfahrts-/Wegrechte), 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 vermeiden. Jedoch sollte die Finanzierungssumme nicht künstlich hochgerechnet werden, um davon beispielsweise noch Konsum querzufinanzieren.

Grundsätzlich ist das sogenannte Annuitätendarlehen die empfehlenswerteste Form der Immobilienfinanzierung. 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 und als unsicher empfundener gesamtwirtschaftlicher Lage 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. Mit 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 würden. 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.

### **Pfiffig Stauraum schaffen, Großzügigkeit erzeugen**

Gerade in kleinen Häusern kommt es darauf an, die Dinge des täglichen Bedarfs gut unterzubringen und die geringe Größe nicht spüren zu lassen.

Stauraum lässt sich am effektivsten in konzentrierter Weise, also an wenigen Stellen mit großem Volumen, 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.

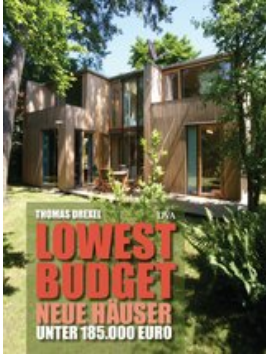
Neben der effektiven Ausnutzung des vorhandenen Raums ist dessen optimale Inszenierung ein wichtiger Aspekt, damit sich ein Eindruck von Weite einstellt, die so von den reinen Abmessungen her vielleicht gar nicht vorhanden ist. Dazu ist auf unnötige Sichtbarrieren wie etwa trennende Innenwände wo immer möglich zu

verzichten. Türen sollte man nur dort vorsehen, wo sie unbedingt notwendig sind – vorzugsweise in Bereichen wie Kinderzimmer(n), Elternschlafzimmer, Bad und WC. Alle übrigen Bereiche können mehr oder weniger offen ausgeführt werden. Damit die Sichtachsen weitgehend frei bleiben, ist auch die Auswahl von filigranem Mobiliar empfehlenswert, das den Blick nicht verstellt und den Raumeindruck nicht schmälert. Große Verglasungen nach Süden und teils 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 optisch wahrgenommene Wohnfläche beträchtlich.

### **Sparsam bei Konstruktion und Material**

Das Motto „nur so viel wie nötig“ bezieht sich auch auf die Art der Fundamentierung. Ist keine Unterkellerung erforderlich und sprechen ansonsten keine technischen Gründe dagegen, können günstige Punktfundamente ausreichen. Dies ist besonders sinnvoll bei Holzbauweise, wo die Bodenplatte auch nicht unbedingt Erdkontakt haben muss. Ansonsten ist im Einzelfall zu entscheiden, welche Gründungsart die beste Kosten-Nutzen-Effizienz aufweist.

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 von entscheidender Bedeutung. Deshalb ist auch 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. Teils 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 teils auch auf Satteldächer zu.



Thomas Drexel

## **Lowest Budget - Neue Häuser unter 185.000 Euro**

Gebundenes Buch, Pappband mit Schutzumschlag, 152 Seiten,  
21,5 x 28,0 cm  
ISBN: 978-3-421-03811-1

DVA Architektur

Erscheinungstermin: Mai 2013

Günstig geht doch!

Hausbau ist teuer. Das wissen alle, die sich mit dem Gedanken tragen zu bauen, gerade in Ballungsräumen scheint das eigene Heim fast unerschwinglich geworden zu sein. Doch auch Familien, Paare und Singles mit geringem Budget können zum Haus ihrer Wünsche kommen. Dies gelingt nicht nur durch kompakte Bauweise, kluge Grundrissplanung und vereinfachte Konstruktionen, sondern teils auch durch gemeinschaftliches Bauen oder den Einsatz von Eigenleistung. Holzverschalter Kubus, grau verputztes Doppelhaus mit Flachdach, Modulhaus mit viel Glas oder weißer Satteldachbau: Thomas Drexel stellt rund 20 attraktive und kostengünstige Gebäude vor, die den zur Verfügung stehenden Raum optimal nutzen und wohnlich gestalten.

- Frei stehende Häuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser für Familien, Paare, Singles
- Vielfältige Anregungen für das eigene Haus
- Mit Planungs-Checkliste, Adressen und Tabellen zum kostengünstigen Bauen