



Kosten senken durch intelligente Planung

Um Ihr Ziel, Hauseigentum möglichst kostengünstig und auch sicher zu erreichen, sind bereits im Vorfeld einige wichtige Schritte notwendig. Je mehr Zeit Sie sich für die Vorbereitung und Vorplanung Ihres Hauses nehmen, desto günstiger werden Sie bauen, und auch die Bauzeit wird sich verkürzen. Lassen Sie sich dabei von niemandem drängen.

Richtig planen spart Geld

Eigenheim für jedermann

Bauen ist heute nicht mehr ein Privileg der Reichen. Im Grunde ist fast jeder, der bislang in einer Mietwohnung lebt, in der Lage, sich ein günstiges Eigenheim zu bauen. Nicht von ungefähr wird in Deutschland der meiste Wohnraum von privaten Bauherren geschaffen.

Lassen Sie sich nicht drängen

Oft steht am Beginn der Realisierungsphase des eigenen Hauses das Bild eines Traumhauses. Bei näherer Betrachtung zeigt sich meist schnell, dass Wunschtraum und die realen Möglichkeiten

des Bauherren in der Praxis nicht zusammenpassen. Daher gilt es anfangs, diese Wunschvorstellungen mit den eigenen Möglichkeiten und Gegebenheiten abzustimmen und eine intelligente, weil realistische Planung für das künftige Eigenheim anzupeilen. Intelligent planen bedeutet vor allem, sich viel Zeit für Vorbereitung und Vorplanung zu nehmen. Falls man Sie bedrängt, z. B. schnell das Grundstück zu kaufen, da es angeblich ein Schnäppchen wäre, sollten Sie misstrauisch werden. Ein seriöser Verkäufer lässt Ihnen immer ausreichend Zeit für Ihre Entscheidungen. Haben Sie sich einmal festgelegt, halten Sie konsequent an Ihrer Planung fest. Jede abweichende Änderung zum Ursprungsangebot kostet Sie Geld und verteuert den Hausbau.

Zunächst einmal müssen die tatsächlichen Möglichkeiten des eigenen finanziellen Rahmens definiert werden, um auf dieser Grundlage präzisieren zu können, was man sich leisten kann, um nicht später eine Bruchlandung hinzulegen. Erst eine umfassende Vorplanung mit realistischem Finanzierungsplan, dem konkreten Grundstück und der gewünschten Hausgröße schafft die Möglichkeit, sein Wunschhaus auch preisgünstig zu realisieren.

Realistische
Finanzplanung

Mit dem Idealplan zum Traumhaus

Gehen Sie zuerst immer von Ihren Wunschvorstellungen aus. Überlegen Sie sich, wie Ihr neues Zuhause aussehen müsste, damit es alle Ihre Anforderungen erfüllt. Dieser Idealplan ist dann die Grundlage, mit der Sie Ihre Vorstellungen mit Ihrer Familie abstimmen können.

Ein erster Schritt dahin ist zunächst das gezielte Sammeln und Sichten von Informationen. Diese bekommt man, indem man sich beispielsweise aus Zeitschriften und Tageszeitungen zum Thema „Bauen und Wohnen“ interessante Artikel ausschneidet oder in der Bibliothek entsprechende Bücher ausleiht, Abschriften und Kopien von Skizzen, Fotos usw. macht. Zusätzlich können Sie das inzwischen sehr breite Informationsangebot im Internet nutzen, gegebenenfalls vertiefend Fachzeitschriften zurate ziehen sowie Freunde über Ihre eigenen Erfahrungen befragen. Egal ob die Ideen nun auf Zettel geschrieben, im PC gespeichert oder als Kopien in Ordnern abgeheftet werden, wichtig ist dabei, dass alles festgehalten und thematisch geordnet wird.

Der Idealplan

Sammeln
und sichten
von Informa-
tionen

Auch der scheinbar unwichtigste Gedanke sollte festgehalten werden, um ihn zum richtigen Zeitpunkt auf Qualität und Durchführbarkeit prüfen zu können. Sehr wichtig ist dabei, sich von Anfang an ein sinnvolles Ablagesystem anzulegen, damit man nicht den Überblick verliert, dieses konsequent durchzuhalten und die Unterlagen später Punkt für Punkt durchzuarbeiten. Die gesammelten Unterlagen werden Ihnen helfen, schnell die Vorzüge und Schwächen einzelner Lösungen zu vergleichen. Mit dieser Sammlung lässt sich dann auch der Idealplan für das eigene Haus leichter aufstellen. Je intensiver man sich damit beschäftigt, praktischer, kostengünstiger und dennoch modern und ansprechend zu bauen, desto besser lassen sich Fehleinschätzungen und Mängel in der Planung vermeiden und wichtige Fragen mit Fachleuten diskutieren.

Die
persönliche
Wunschliste

Ein Aspekt sollte bei all Ihren Überlegungen zum Traumhaus aber immer im Mittelpunkt Ihrer Erwägungen stehen: Wie kann ich für mich und meine Familie ein Heim schaffen, das mit meinen finanziellen Möglichkeiten realisierbar ist? Listen Sie dazu in Form eines Kataloges alle Wunschvorstellungen bezogen auf das Grundstück und das Haus auf. Jeder Punkt wird zunächst auf einem Blatt festgehalten und führt schließlich zu einem Idealplan, der folgendermaßen aussehen könnte:

Mein Wunschgrundstück:

Das optimale
Grundstück

- Südgrundstück an einer ruhigen, bereits erschlossenen Wohnstraße, kein Hanggrundstück,
- Entfernung zur Stadt ca. 45 Minuten,
- Verkehrsanschluss mit Bahn, Bus, Straßenbahn, S-Bahn,
- nach dem Bebauungsplan soll ein freistehendes Haus erlaubt sein,
- das Haus soll möglichst vorn an der Straße gebaut werden dürfen, um eine große Grundstückstiefe zu erhalten,
- auf dem Grundstück sollen alte Bäume stehen, es soll eine Gartennutzung möglich sein,
- für das Auto soll eine Garage auf dem Grundstück möglich sein,
- es sollte ausreichend Abstandsflächen zum Nachbarn geben,
- der nächste Kindergarten sollte 10 Minuten entfernt, die nächste Schule 15 Minuten entfernt liegen,

- ich sollte nicht länger als 25 Minuten zu meiner Arbeitsstätte benötigen,
- das Grundstück sollte in keiner Lärmzone, Flugschneise, an einer Eisenbahnlinie oder Autobahn liegen
usw.



Tragen Sie alle Details zusammen, wie Sie sich Ihr neues Heim vorstellen, damit sich die Einzelheiten zu einem Gesamtbild fügen.

Mein Wunschhaus:

- Ein Keller sollte vorhanden sein,
- das Dachgeschoss sollte ausgebaut werden,
- wünschenswert ist ein großes Wohnzimmer mit offenem Kamin,
- welche Zimmer sollten vorhanden sein: Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Gästezimmer, ein Heimbüro/Arbeitsraum, zwei Bäder, zwei Toiletten,
- der Hauswirtschaftsraum sollte nicht im Keller liegen,
- Waschküche, Trockenraum, Heizungskeller, Öllageraum sind notwendig,
- das Haus sollte eine direkte Verbindung zur Garage und zur Gartenterrasse haben,
- es soll die Möglichkeit geben, später einen Anbau für eine Einliegerwohnung zu ergänzen,
- große Fensterflächen mit Fensterläden und Sonnenschutz sollen vorhanden sein,

Das
Traumhaus

- das Haus soll nach Auszug der Kinder leicht umzubauen sein,
 - guter Schallschutz zwischen den Räumen und Schutz vor Außenlärm ist wichtig,
 - die verarbeiteten Baustoffe sollen die Gesundheit nicht beeinträchtigen,
 - Energie sparende Bauweise, Nutzung alternativer Energien, insbesondere Solarenergie, soll möglichst gut ausgenutzt werden,
 - die Heizung soll mit Erdgas oder Holzpellets erfolgen,
 - es soll eine Fußbodenheizung geben,
 - die Außenfassade soll aus Holz bestehen
- usw.

Kompromisse
schließen

Sind alle Punkte sorgfältig festgehalten und mit den Familienmitgliedern abgestimmt, werden Sie im nächsten Schritt mit den realen Möglichkeiten, wie sie von der Finanzierung und dem Grundstücksangebot vorgegeben werden, abgestimmt. Auf diese Weise entsteht eine realistische Basis für die konkrete Planung des eigenen Hauses. Gleichzeitig zeigen sich so auch deutlich die Punkte, bei denen Kompromisse gemacht werden müssen, um sein Traumhaus zu angemessenen Kosten bauen zu können. Das Schwerste in diesem Stadium der Planung ist, sich nicht in Utopien zu verlieren und klar festzulegen, was man will und – vor allem – was man sich leisten kann. Selbstverständlich werden am Idealplan zahlreiche Korrekturen durchzuführen sein. Aber der einmal aufgestellte Idealplan dient fortan als gedankliche Richtschnur auf dem gesamten Weg zum eigenen Haus.

Günstig ist nicht gleich billig

Vorausschau-
ende Planung

Wer günstig bauen möchte, sollte sich dabei aber nicht nur die Frage stellen, wie kann man mit möglichst geringen finanziellen Mitteln Wohneigentum schaffen? Vielmehr sollte vorausschauend auch an die zukünftigen Kosten gedacht werden: Neben dem fortwährenden Instandhaltungsaufwand ist beispielsweise auch die Frage nach einer günstigen Energieversorgung ein wichtiger Faktor für den laufenden finanziellen Aufwand. Deshalb sollte das Haus, schon aus eigenem Interesse, bei der Errichtung möglichst gut gegen Wärmeverluste isoliert werden, damit wenig Energie verbraucht wird, auch wenn dies vordergründig den Bau verteu-

ert. Gravierenden Einfluss hat hierbei auch die Entscheidung über die Form der Energiequelle. Ob mit Heizöl, Erdgas, Strom oder Holz geheizt wird, die Energiepreise werden steigen, doch gibt es gravierende Unterschiede bei den Kosten. Niemand kann heute sagen, wie viel Sie beispielsweise im Jahre 2030 für 1 KW Heizenergie zahlen müssen.

Selbst der anfangs eher kostenintensive Einsatz alternativer Energieformen wie z. B. Sonnen- oder Windenergie bietet keine verlässliche Sicherheit in Bezug auf steigende Kosten. So lohnt es sich augenblicklich, Fotovoltaikanlagen auf dem Dach zu installieren und die erzeugte Energie ins öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Jedoch laufen solche Fördermaßnahmen sicher irgendwann aus, wie man etwa am Beispiel der Eigenheimzulage sieht. Deshalb ist man besser beraten, wenn man sich nicht einseitig auf eine Energieart festlegt, sondern sich bei der Frage der Energieform mehrere Optionen offenhält. So kann beispielsweise der aus Kostengründen getroffene Verzicht auf einen Schornstein bedeuten, dass später einmal nur mit großem finanziellen Aufwand ein Holzofen oder offener Kamin betrieben werden kann.

Alternative
Energieformen

Bauen oder Kaufen – Wie fährt man günstiger?

Eine Antwort auf diese Frage ist nur individuell zu beantworten. Beim Kauf von Altgebäuden ist man zunächst einmal von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Das ideale Haus bereits fertig gebaut vorzufinden gelingt sehr selten. Schon die Suche nach gebrauchten Häusern ist meist nicht ganz einfach und oft ohne Makler – ein zusätzlicher Kostenfaktor – vor allem in Ballungsräumen kaum machbar. Man hält ja nicht nur nach einem Grundstück Ausschau, sondern muss zusätzlich auch die Qualität und Bauweise des Altbaus beachten. Gebrauchte Einfamilienhäuser entsprechen oft nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Vorschriften. Allein beim Energiesparen werden heute – aufgrund der stetig steigenden Energiekosten – wesentlich höhere Anforderungen gestellt, als es beispielsweise bei Wohnhäusern aus den 1970er-Jahren der Fall war. Zudem muss oft der vorhandene Grundriss der Wohnfläche den Bedürfnissen des Käufers angepasst werden. Das sind nur einige der Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis eingerechnet werden müssen.

Altbau