



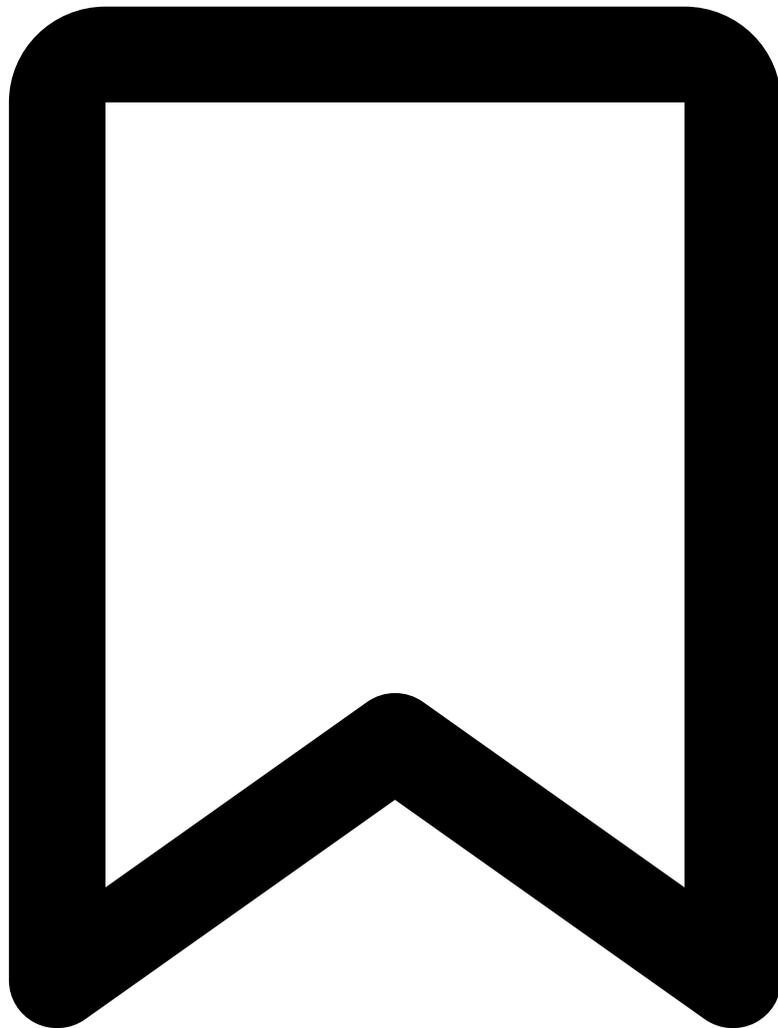
# Günstig bauen: 10 Tipps, wie beim Hausbau Kosten gespart werden können

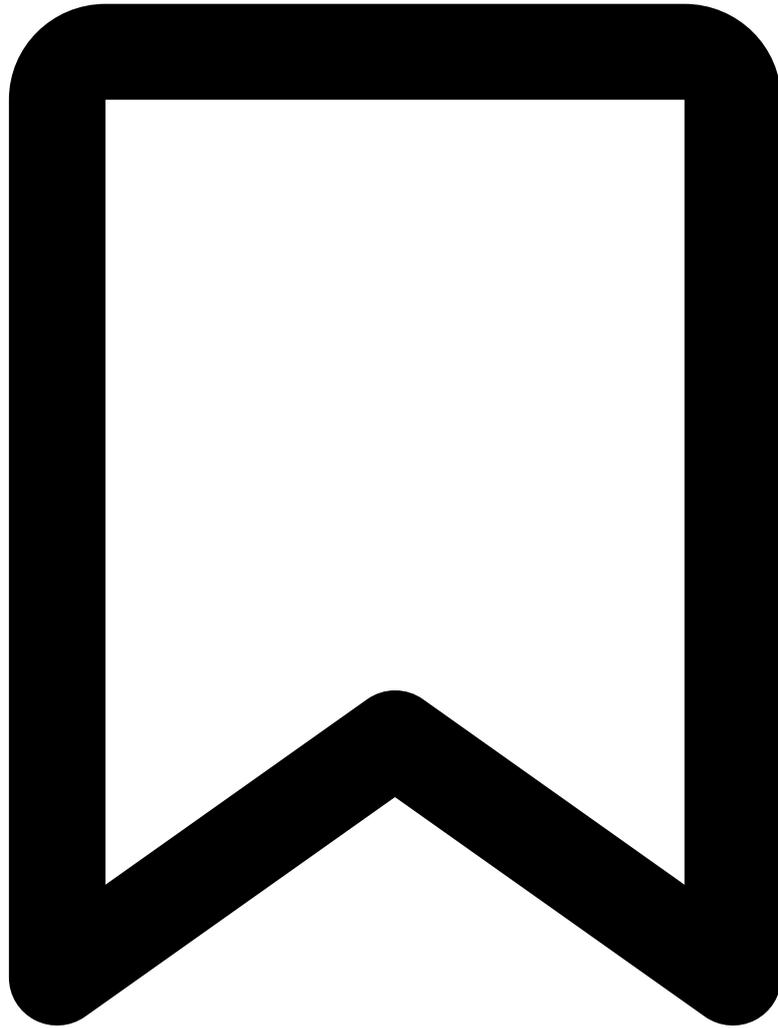
Promotion

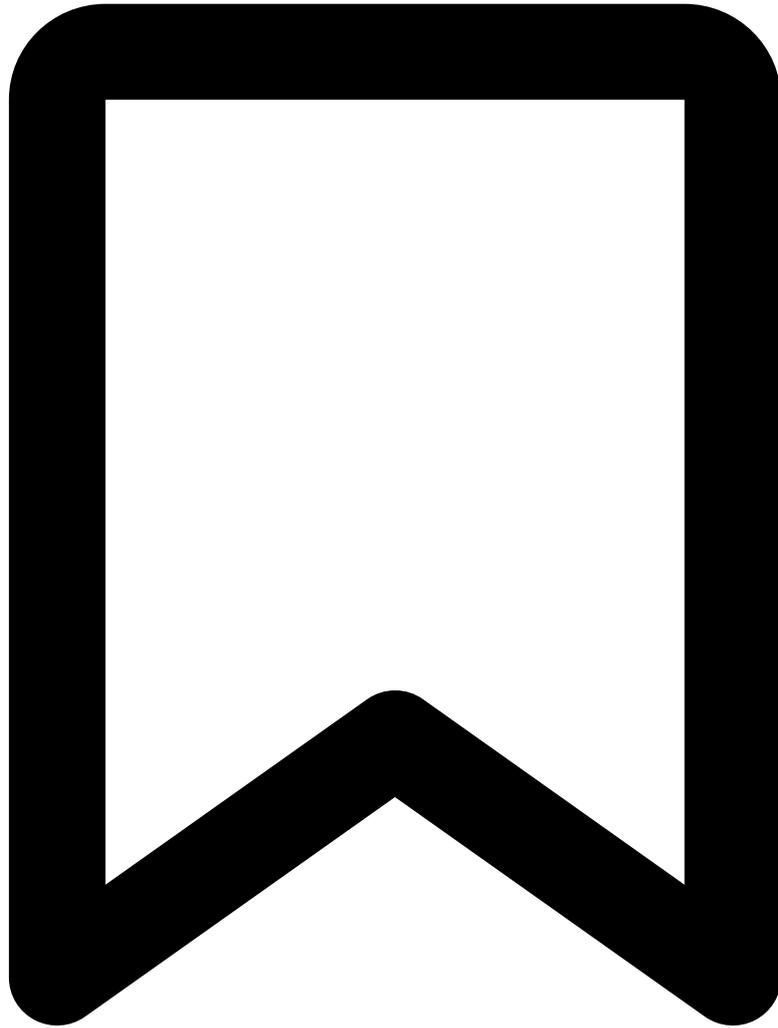


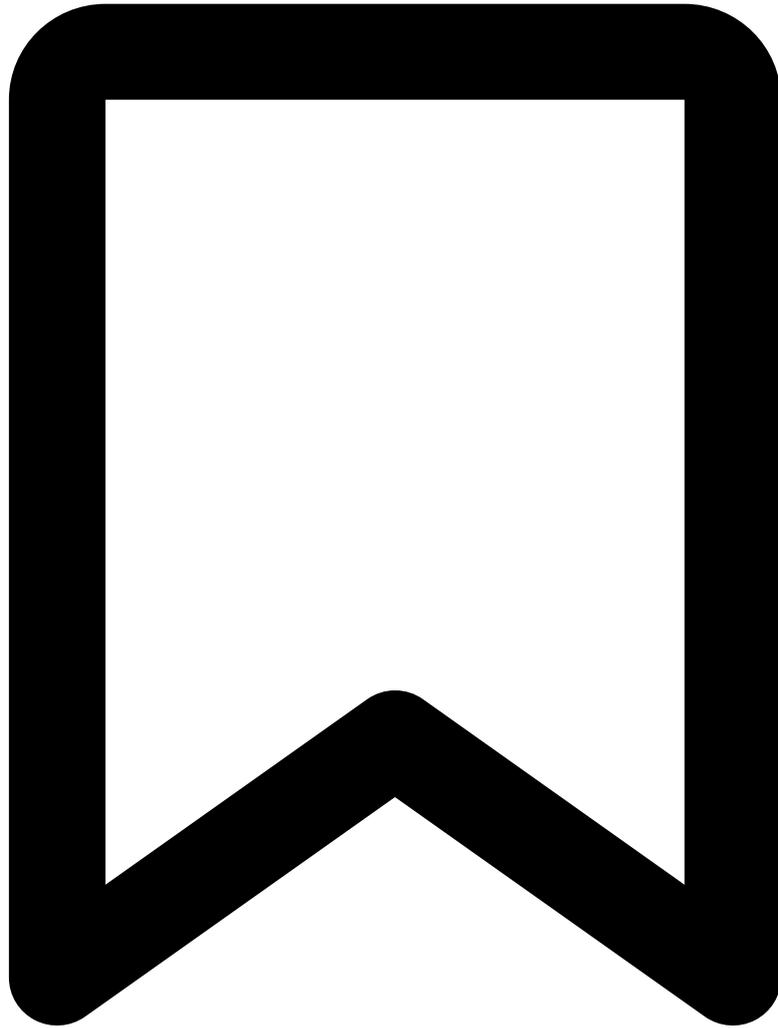
**(Anzeige). „Wer spart, der hat“ - das ist bei den aktuellen Baukosten leichter gesagt als getan. Denn: Stetig steigende Zinsen, zunehmende Baulandpreise und explodierende Materialkosten lassen das eigene Zuhause zu einer enormen Investition werden. Ein Experte kennt zehn Tipps, die dabei helfen, die Gesamtkosten für den Traum von den eigenen vier Wänden so niedrig wie möglich zu halten. Dies ist eines der Themen dieses Bauen & Wohnen-Spezials der NRWZ.**

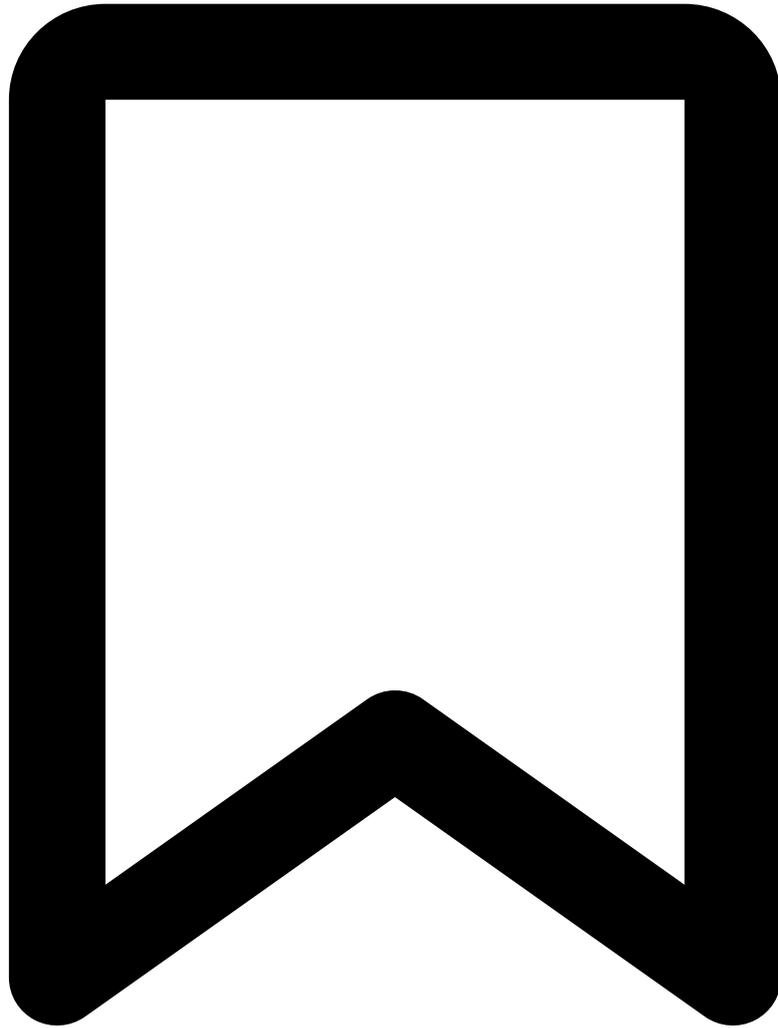
**Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:**

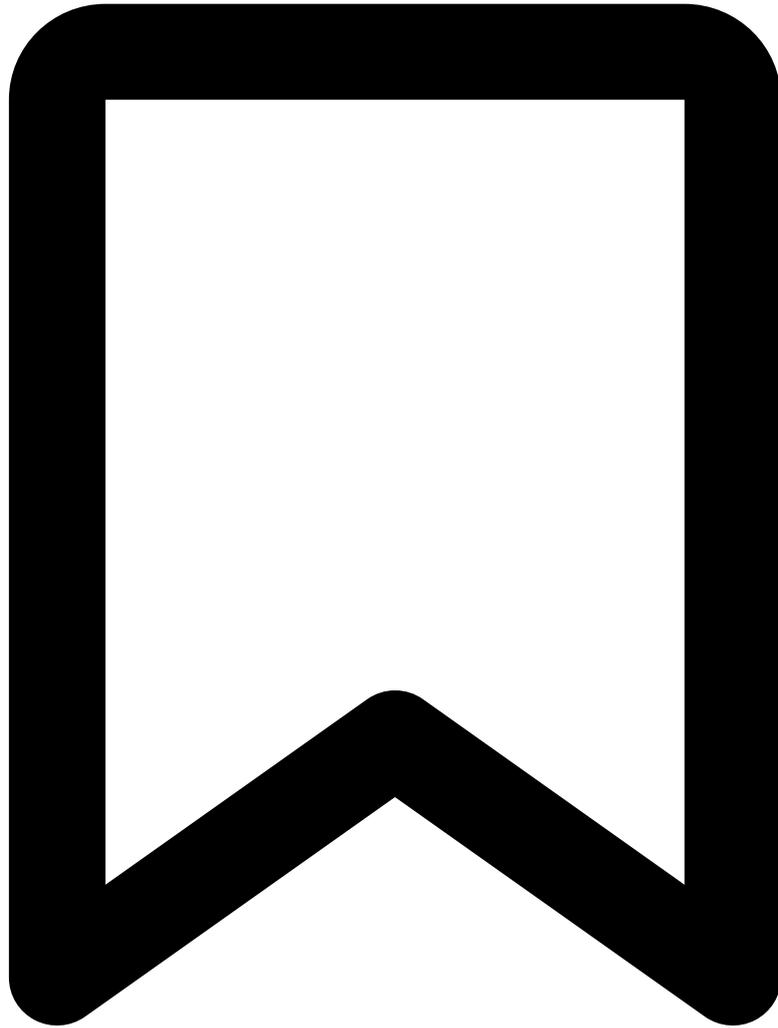


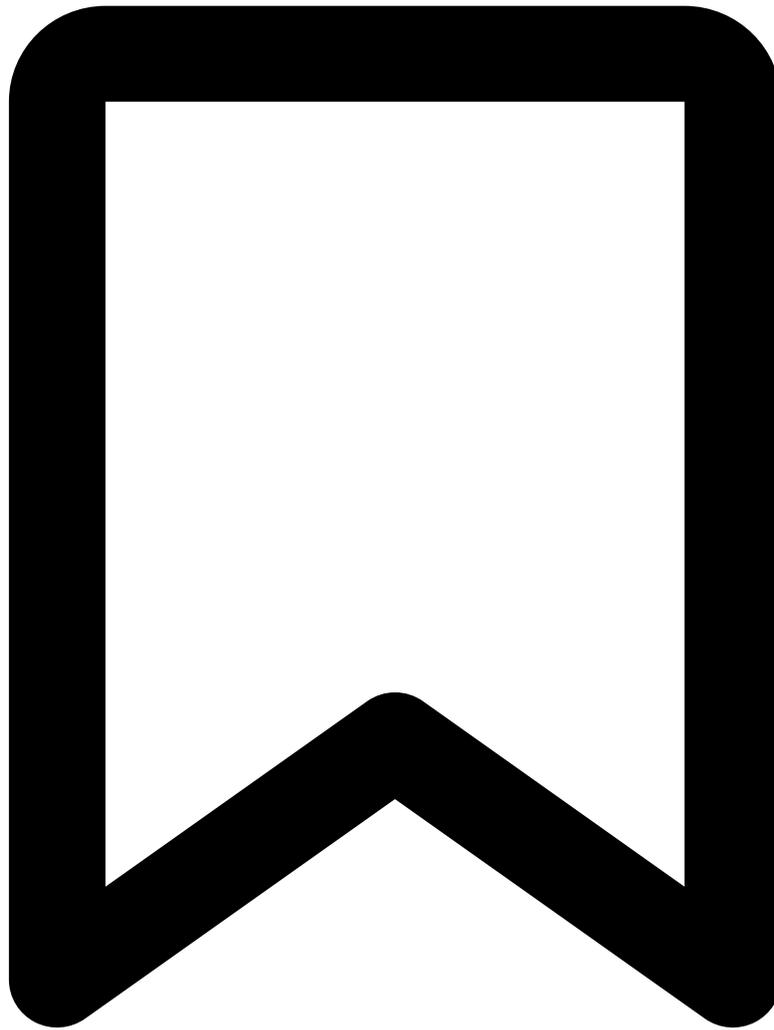


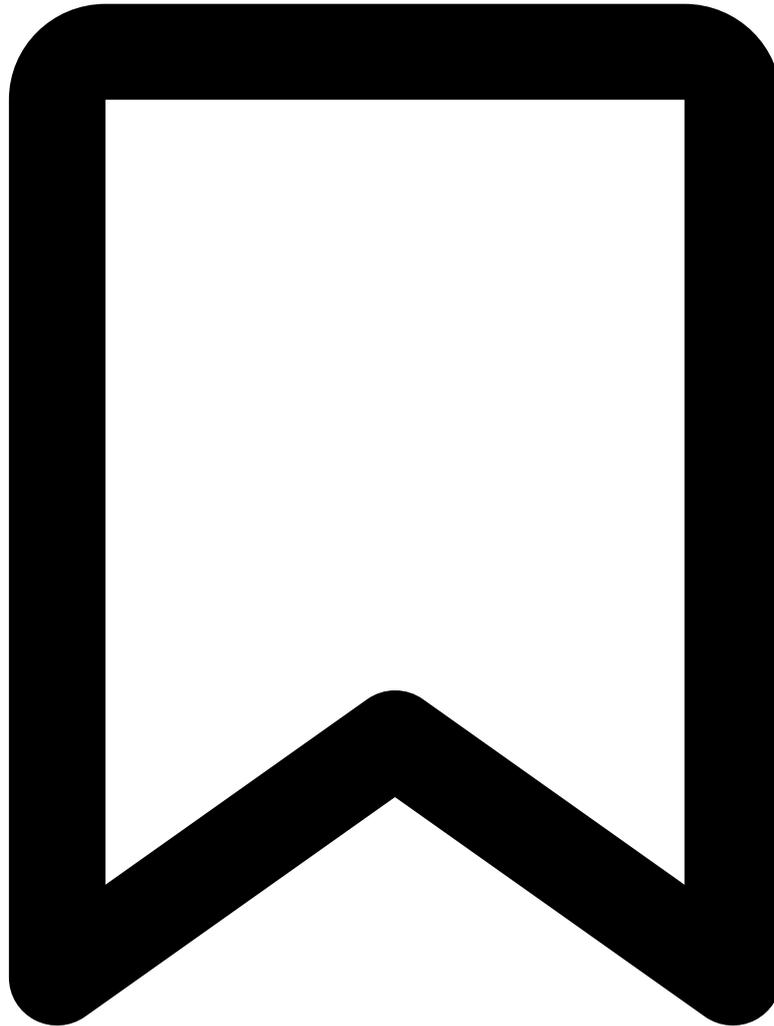












## Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser stark rückläufig

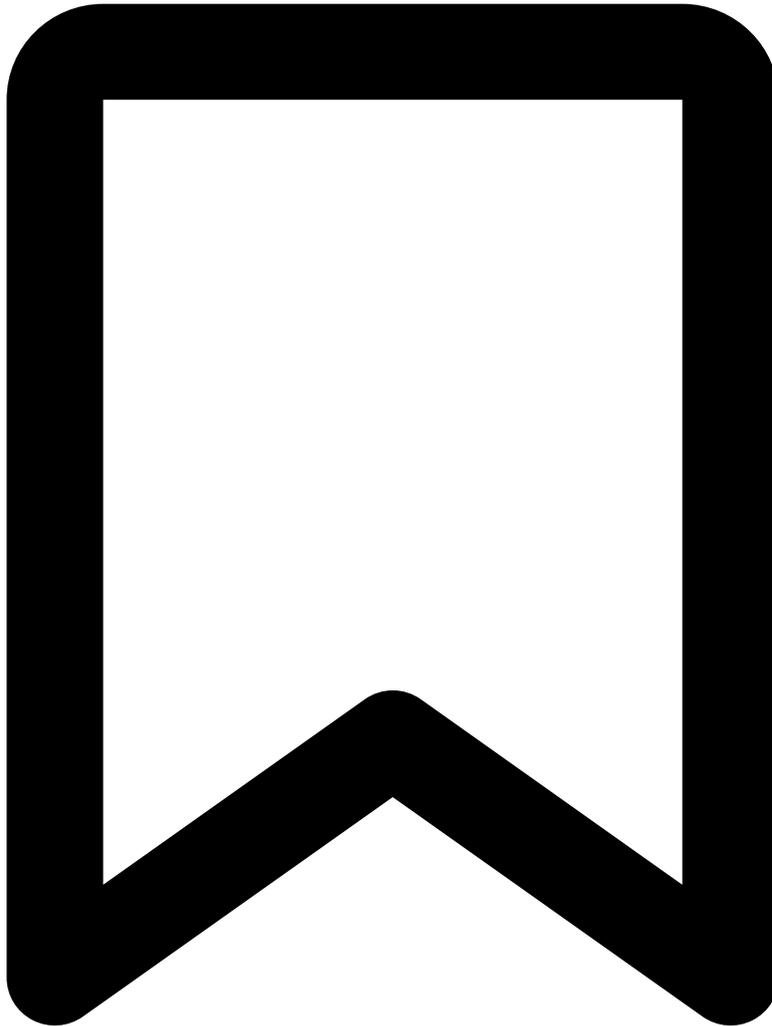
**Überraschend sind die aktuellen Zahlen aus dem Statistischen Bundesamt in Wiesbaden (Destatis) nicht. Steigende Zinsen sowie explodierende Material- und Baukosten machen das Bauen derzeit wahrlich nicht zum Vergnügen - zumindest im Vergleich zu den Vorjahren.**

So lassen sich auch die Zahlen interpretieren, die jetzt vom Statistischen Bundesamt (Destatis), Wiesbaden\* veröffentlicht wurden. Demnach ging die Zahl der Baugenehmigungen bei Einfamilienhäusern von Januar bis September 2022 um 15,4 Prozent zurück - im Vergleich zum Vorjahr. In totalen Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass in Deutschland knapp 11.200 Einfamilienhäuser weniger genehmigt wurden als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

In diesem Zeitraum des Vorjahres wurden in Summe noch 72.682 Einfamilienhäuser genehmigt, 2022 waren es hingegen noch 61.509.

Keine gute Zeit für das Eigenheim: „Das ist eine Zahl, die in der Baubranche Spuren hinterlässt“, sagt Dipl. Ingenieur Heiko Püttcher, Vorstand des VQC, der gemeinsam mit etwa 40 Bau-Sachverständigen in ganz Deutschland hauptsächlich Einfamilienhäuser in der Bauphase begleitet. „Waren die vergangenen Jahre vor allem durch akuten Facharbeitermangel und während der Coronapandemie mitunter auch Materialmangel geprägt, so leiden Baufirmen derzeit ganz anders. Noch haben die Baufirmen zwar in der Regel gut zu tun, doch die Auftragsbücher laufen bei klassischen Hausbauunternehmen gelegentlich so langsam leer.“

„Verstärkt wird dies durch eine allgemeine krisentypische Verunsicherung, die besonders bei jungen Familien eine gewisse Zurückhaltung zur Folge hat. Dennoch dürfe ein Faktor nicht unberücksichtigt gelassen werden. Schließlich lief Ende März 2021 das Baukindergeld aus, das noch von vielen Familien „mitgenommen“ wurde – dies puschte die Baugenehmigungen im ersten Quartal 2021 spürbar“, konstatiert VQC-Vorstand Püttcher.



*Ebenerdige Dusche, Treppenlift oder eine Rampe - bauliche Maßnahmen für ein barrierefreies Zuhause werden staatlich gefördert.  
(Foto: Hüppe)*

## Altersgerecht umbauen: Komfortabel und sicher im eigenen Zuhause

**Hinter altersgerechtem Wohnen verbirgt sich eine Wohnform, die Menschen im besten Alter ein barrierefreies und komfortables Leben garantiert. Das Ziel: Eine Immobilie, die so gebaut und ausgestattet ist, dass sie Selbstständigkeit möglichst lange begünstigt.**

Bestandsimmobilie: Verkaufen, vermieten oder umbauen?

Immobilienbesitzern, die ihren Alltag in ihrem Zuhause nicht mehr problemlos bewältigen können, bleiben

drei Möglichkeiten: verkaufen, vermieten oder umbauen. Wer sich für den Verkauf oder die Vermietung entscheidet, kann den Erlös in eine neue, altersgerechte Immobilie investieren – doch oft fällt der Abschied schwer. Mit der Vermietung der eigenen Immobilie gehen zusätzliche Pflichten einher, denen die Besitzer möglicherweise nicht mehr gewachsen sind. Zusätzlich können Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen die Einnahmen schmälern. Wer das Eigenheim altersgerecht umbaut, kann einen Umzug umgehen. „Ob das eigene Zuhause seniorengerecht ist, lässt sich mithilfe der Checkliste des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend herausfinden“, empfiehlt Thomas Billmann.

## Kleine Alltagshilfen mit großer Wirkung

Um das eigene Zuhause barrierefreier zu gestalten, muss kein vollständiger Umbau erfolgen – kleine Maßnahmen können bereits helfen: Griffe im Bad, im Flur, an der Balkon- oder Terrassentür bieten Halt, wo er gebraucht wird. Sicherheit auf der Treppe gewährleistet ein zweiter Handlauf und ausreichend Beleuchtung. Genügend Licht schützt auch im Außenbereich vor Stolperfallen. Auch Sitzerrhöhungen auf dem WC, ein Sitz in der Badewanne, ein Duschklappsitz oder die Anpassung der Höhe von Steckdosen oder Lichtschaltern können den Alltag erleichtern.

## Altersgerechter Umbau

Neben den kleineren, relativ kurzfristig realisierbaren Handgriffen gibt es umfangreichere bauliche Maßnahme für eine altersgerechte Immobilie. Wege zum Gebäude, Stellplätze auf dem Grundstück oder Türschwellen im Inneren lassen sich verbreitern oder ebenerdig, ohne Stufen gestalten. Dabei können feste oder mobile Rampen helfen. Beim Bodenbelag gilt: Kunststoff oder Korklinoleum statt rutschigem Laminat. „Teppiche, Läufer oder Fußmatten auf glattem Untergrund sind vermeidbare Gefahrenquellen“, warnt der Experte.

Die Klassiker des altersgerechten Umbaus sind die bodengleiche Dusche, eine Wanne mit seitlichem Einstieg oder der Treppenlift. Dagegen sind altersgerechte Assistenz- oder Smarthome-Systeme technologische Neuheiten. Mit ihnen lassen sich Türen, Fenster und Rollläden mühelos bedienen. Eine Gegensprechanlage oder ein Sturzmelder sorgen für mehr Sicherheit.

## Unterstützung bei der Finanzierung

All diese Umbauvorhaben sowie Maßnahmen zum Einbruchschutz und sogar der Kauf von umgebautem, barrierefreiem Wohnraum fördert die KfW-Bank mit dem „Altersgerecht Umbauen-Kredit (159)“ – einem altersunabhängigen, zinsverbilligten Darlehen bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit.

Wer altersgerecht sanieren möchte, sollte prüfen, ob weitere Maßnahmen wie zur Steigerung der

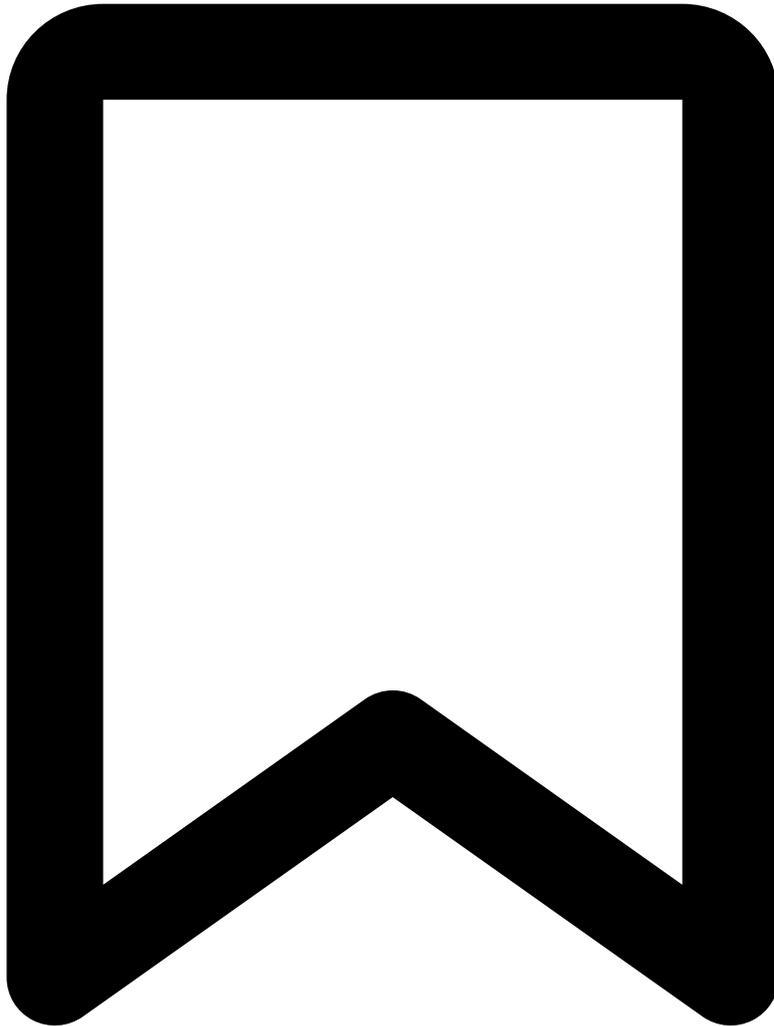
Energieeffizienz des Gebäudes zeitgleich angegangen werden können. Denn hierfür können ergänzende Förderprogramme genutzt werden. „Vor allem bei der Erneuerung von Fenstern und Türen sollte die Energieeffizienz immer mitgedacht werden“, empfiehlt Billmann.

Liegt ein Pflegegrad vor, bezuschusst die Pflegeversicherung jede wohnumfeldverbessernde Maßnahme mit bis zu 4000 Euro – vorausgesetzt dadurch wird die Pflege zu Hause ermöglicht oder erleichtert. Auch mit dem Bausparvertrag lassen sich entsprechende Modernisierungsmaßnahmen finanzieren. Wer die Umbaumaßnahmen selbst finanziert, kann die Investitionskosten von der Steuer absetzen. Handwerkskosten können mit bis zu 1200 Euro (20 Prozent von maximal 6000 Euro) geltend gemacht werden.

## Vorsicht ist besser als Nachsicht

Sobald Immobilienbesitzer erkennen, dass sie aufgrund körperlicher Einschränkungen nicht mehr autonom leben können, sollten sie sich Gedanken über die verschiedenen Optionen machen. Für eine solche Entscheidung sollte sich ausreichend Zeit genommen werden, denn mit einem veränderten Wohnumfeld geht meist auch ein veränderter Alltag einher. „Außerdem sollte bedacht werden, dass Barrierefreiheit nicht nur eine Frage des Alters ist: Im besten Fall wird ein Neubau bereits altersgerecht oder barrierefrei geplant“, rät Thomas Billmann.

Gut zu wissen: Die finanziellen Zuschüsse müssen vor dem Umbau beantragt und bewilligt sein. Zur Beratung, Planung und Umsetzung eines altersgerechten Umbaus sowie für einen Neubau sollte ein Experte für barrierefreies Bauen hinzugezogen werden.



*Inflation und steigende Grundstückspreise: Wie lässt sich der Traum vom eigenen Zuhause kostengünstig umsetzen? (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)*

# 10 Tipps, wie beim Hausbau Kosten gespart werden können

**Stefan Speicher von der Bausparkasse Schwäbisch Hall hat sie aufgelistet.**

## 1. Rechtzeitig Eigenkapital aufbauen

Wer früh damit beginnt zu sparen, erleichtert den Hausbau deutlich. Es empfiehlt sich, 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten aus eigener Tasche zu finanzieren. Hier kann ein Bausparvertrag helfen, gezielt Eigenkapital aufzubauen.

## 2. Staatliche oder regionale Förderungen beantragen

Beim Neubau können Bauherren von Förderungen profitieren. Staatliche Fördermöglichkeiten bietet die KfW im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude oder mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm. „Angehende Immobilienbesitzer können auch regionale Fördermittel einzelner Bundesländer, Landkreise oder Kommunen in Anspruch nehmen“, ergänzt Speicher.

## 3. Doppel- oder Reihenhaus statt freistehendes Einfamilienhaus

Mit der Entscheidung für ein Doppel- oder Reihenhaus, können Bauherren viel Geld sparen. Denn ein Quadratmeter Einfamilienhaus ist teurer als ein Quadratmeter Reihenhaus. Denn: Außer bei den Endhäusern werden teure Außenwände durch deutlich kostengünstigere Trennwände ersetzt.

## 4. Nur so viel Wohnfläche wie nötig einplanen

Nicht nur ein kleines Grundstück, sondern auch weniger Wohnfläche ist günstiger. Jeder zusätzliche Quadratmeter kostet rund 2000 Euro. Deshalb sollten sich Bauherren bewusst machen, wie viel Platz sie zum Leben benötigen. Was viele nicht bedenken: „Große Fenster und ein offen geplanter Wohn- oder Essbereich erzeugen Fläche, die meist nur optischer Natur ist – trotzdem fallen dafür Bau- und später Betriebskosten an“, erklärt Speicher.

## 5. Auf einen einfachen Grundriss setzen

Quaderförmige Häuser sind am günstigsten. Jeder Erker oder Vorsprung lässt die Oberfläche, die Baukosten und die Betriebskosten wachsen. Darunter muss die Zimmergröße aber nicht leiden: Wer im Flur auf kleine, praktische Lösungen statt auf kaum genutzte, lange Räume setzt, kann Quadratmeter für andere Zimmer gut machen. Befinden sich die Bäder übereinander, sind weniger Leitungen notwendig – das spart Material und Aufwand.

## 6. Auf den Keller verzichten

„Keller: ja oder nein?“ – mit Blick auf das Kosteneinsparpotenzial sollte sich gegen einen Keller entschieden werden. Denn durch den Kellerbau steigen die Kosten um rund 20 Prozent. Allerdings müssen Bauherren Abstellräume oder Räume für die Haustechnik zusätzlich einplanen. Ein Tipp des Experten: „Die Heizungsanlage auf dem Dachboden anstatt im Keller unterbringen!“

## 7. Mit der Holzrahmenbauweise sparen

Die Holzrahmenbauweise wird immer beliebter – nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus Kostengründen. Letzteres vor allem, weil ein hohes Maß an Eigenleistung eingebracht werden kann. Steht das Holzbalken-Skelett einmal, können weitere Arbeiten selbst umgesetzt werden. „Wer mit Holzrahmen baut, büßt keine Stabilität ein. Da die Wandstärke niedriger ist, bietet die Bauart im Vergleich zu einem gemauerten Haus mit gleichem Dämmwert rund zehn Prozent mehr Platz im Inneren. Und: Auf den ersten Blick muss das neue Heim kein klassisches Holzhaus sein. Es kann mit anderen Baustoffen kombiniert werden, ohne dass seine Vorteile verloren gehen“, so der Experte.

## 8. Eine möglichst einfache Dachform wählen

Was für den Grundriss gilt, gilt auch für die Dachform. Ein einfaches Sattel- oder Pultdach kann die Kosten um bis zu 15.000 Euro senken. „Je mehr Dachgauben, desto teurer. Um trotzdem Helligkeit im Dachgeschoss sicherzustellen, lassen sich Gauben leicht durch Dachfenster ersetzen“, rät Stefan Speicher. Auch die Dachdeckung birgt Sparpotenzial: Wer sich für Falzziegel statt Schiefer entscheidet, kann die Kosten halbieren. Dachsteine aus Beton sind im Vergleich zu Schiefer sogar um ein weiteres Drittel günstiger.

## 9. Den Schornstein überflüssig machen

Mit dem Einbau einer Wärmepumpe, einer modernen Gasheizung mit Brennwertechnik oder mit einem Fernwärmeanschluss, wird ein Schornstein entbehrlich. Wer darauf verzichtet, spart bis zu 5000 Euro.

## 10. Selbst Hand anlegen

Eigenleistung lohnt sich – mit handwerklichem Talent und ausreichend Zeit lassen sich so mehrere zehntausend Euro sparen. Sinnvolle Tätigkeiten für die „Muskelhypothek“ sind Maler- und Tapezierarbeiten sowie das Verlegen von Teppichböden, Fliesen oder Laminat. Aber Achtung: Fehleinschätzungen und ihre Konsequenzen können die Bauzeit verlängern und die Kosten wieder in die Höhe treiben. Arbeiten, die mit Elektrizität, Gas und Wasser zu tun haben, sollten von vornherein ausgeschlossen werden – das Risiko von lebensgefährlichen Folgeschäden ist hierbei zu groß.

In einigen Bereichen des Hausbaus sollten Bauherren jedoch nicht sparen. Dazu zählen die Wärmedämmung und die Heizung. Auch bei den Materialien und der Handwerkerwahl ist die Qualität das A und O. Eine kompetente Beratung und ein Baugutachter können den Hausbau zusätzlich vereinfachen.

NRWZ.de

**"Günstig bauen: 10 Tipps, wie beim Hausbau Kosten gespart werden können"**, Veröffentlicht: Samstag, 10. Dezember 2022, 17.04 Uhr