

„Vergessen Sie den Pool!“

Die Preise für Baustoffe, Handwerker und Bauland steigen kräftig. Doch **bezahlbares Bauen** bleibt möglich. Sechs Strategien helfen Bauherren, unnötige Kosten zu vermeiden und Zeit zu sparen.

TEXT MARTIN GERTH, NIKLAS HOYER

Andreas May klettert im Rohbau eines Einfamilienhauses in die Dachetage. Mit einem Messstab kontrolliert er den Abstand der Holzsparren. Auf der Baustelle im westlichen Speckgürtel Münchens sollten es 85 Zentimeter sein. So steht es im Bauplan des Statikers. „Am günstigsten ist Bauholz, das nicht verbaut wird“, sagt der Bausachverständige aus München. Derzeit würden oft die Grenzen der Statik ausgetestet, um die Baukosten zu drücken. Zwei dünne Balken ersetzen dann zum Beispiel einen dicken, was den Dachstuhl instabil machen könne. Sein Job sei es, Bauherren vor solchen Gefahren zu warnen, sagt May.

Der Kostendruck auf den Baustellen ist enorm. Laut Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) meldeten sechs von zehn Betrieben für Lattenholz über 50 Prozent Preissteigerung in diesem Jahr. Kürzlich traf sich Wirtschaftsminister

Peter Altmaier zur Krisenvideokonferenz mit den Bauverbänden und der Holzwirtschaft. Die Lobbyisten verlangten einen Exportstopp für Bauholz. Altmaier lehnte ab.

Bauboom statt Coronakrise: Von Januar bis April legte die Zahl der Baugenehmigungen bei Eigenheimen um 20 Prozent gegenüber Vorjahr zu. „In Deutschland wird so viel gebaut wie seit 20 Jahren nicht mehr“, sagt Bundesbauminister Horst Seehofer.

Dabei trifft die steigende Nachfrage auf ein ausgedünntes Angebot. „Auf den Baustellen, die wir haben, haben wir wirklich Sorge, an Kupfer zu kommen, an jegliche Art von Baumaterialien“, sagt der Berliner Immobilieninvestor Jakob Mähren. „Es ist sogar so, dass in Berlin der Sand knapp ist. Das ist absurd.“ Marcus Nachbauer, Vorsitzender der Bundesvereinigung Bauwirtschaft, kennt das Problem: „Die mangelnde Verfügbarkeit von vielen Baustoffen behindert den Baustellenbetrieb.“

Und sie treibt die Preise. Allein im ersten Quartal stiegen die Baukosten für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt um drei Prozent. Seit 2015 wurde Bauen um 21 Prozent teurer. Noch stärker stiegen die Preise für Bauland: plus 56 Prozent seit 2015. Auch Handwerker und Baufirmen verlangen mehr, wenn sie denn noch freie Kapazitäten haben. Auf gut zwei Monate beziffert der

Zentralverband des Deutschen Handwerks derzeit die Wartezeit auf einen Handwerker. Manche Baufirmen melden sogar Kurzarbeit an – nicht aus Mangel an Aufträgen, sondern weil auch ihnen Baumaterialien fehlen.

Trotz dieser Widrigkeiten sollten sich Bauherren nicht abschrecken lassen. Mit guter Planung und der richtigen Strategie kann ein bezahlbarer Neubau gelingen. Vom platzsparenden Grundriss über den kostengünstigen Innenausbau bis zum gut kalkulierbaren Fertigbau: sechs Lösungsansätze, damit der Traum vom Eigenheim kein finanzieller Albtraum wird.

1. Innenausbau: Besser Standard

Ein Neubau wird meist erst richtig teuer, wenn der Rohbau bereits steht. Denn Innen gönnen sich Bauherren oft viele Extras: Statt Holzdielen muss es Stäbchenparkett sein, statt Standardwasserhähnen kommt Designerware ins Bad. Jeder Posten für sich genommen ist so klein, dass er auf den ersten Blick nicht auffällt. In Summe treiben sie den Gesamtpreis jedoch nach oben – vor allem, wenn Pläne noch nachträglich geändert werden und Abläufe durcheinandergeraten.

Die Hoffnung, dass derartige Investitionen wenigstens den Wert der Immobilie steigern, geht oft nicht auf. „Bei Anlageimmobilien sollten Innenausstattung und

Baustopp

Weil Material fehlt, geht auf einigen Baustellen gar nichts mehr. Das kostet Bauherren Zeit, Geld und Nerven

vor allem Bäder möglichst neutral sein“, sagt John Bothe, Geschäftsführer der Immobiliengesellschaft Silberlake Real Estate. „Nicht dem eigenen Geschmack folgen, sondern dem Mainstream!“

Ausgefallene Designerware im Inneren kann den Wert einer Immobilie mindern. Das gilt beispielsweise für die Badezimmerfliesen. Potenzielle Käufer ziehen später die Umbaukosten für ungeliebte Extras ab.

Selbst was manch einer schön findet, kann Folgekosten nach sich ziehen. Einige Bauherren gönnen sich hochglanzglasierte Dachziegel, meist gegen Aufpreis. Die reflektieren allerdings das Sonnenlicht. Geblendete Nachbarn können dann einen Austausch einklagen. In einigen Baugebieten sind Hochglanzziegel bereits verboten.

Bauherren sollten bei Extras wählerisch sein. „Vergessen Sie Sauna, Pool oder Whirlpool – es sei denn, Sie legen im selbst genutzten Haus darauf Wert“, sagt Bothe. „Ein späterer Käufer wird Ihnen dafür aber nie mehr bezahlen.“ Oft sehen Käufer solche Extras eher als Malus, weil Unterhalt und Energieverbrauch die laufenden Kosten steigern.

2. Fertigbau: Festpreis schützt

Bauen mit Fertigteilen hat in Deutschland einen schlechten Ruf. Viele Bauwillige denken an graue Einheitswürfel mit DDR-Charme. Tatsächlich sind im Fertigbau inzwischen Häuser nach Maß möglich, bis ins Luxussegment. Noch werden in Deutschland zwar die meisten Eigenheime Stein auf Stein gebaut. Allerdings steigt der Anteil der Fertighäuser, zwischen 2010 und 2020 von 15 auf 22 Prozent. In Baden-Württemberg sind es bereits 38,4 Prozent.

Beim Fertigbau steht der Gesamtpreis bereits mit Vertragsschluss fest – ein großer Vorteil. Steigen die Preise für Baustoffe und Handwerker, geht dies zulasten der Anbieter. Doch die haben schon reagiert und ihre

„Auf unseren Baustellen haben wir wirklich Sorge, an jegliche Art von Baumaterial zu kommen“

JAKOB MÄHREN
 Chef des Berliner Immobilienunternehmens Mähren AG

Preise angepasst. Marc Pasenau von Helios Holzhäuser aus Nordfriesland schätzt die derzeitigen Mehrkosten durch teureres Bauholz, Dämmplatten und andere Materialien auf 25 000 bis 40 000 Euro pro Eigenheim. Das 1,5-geschossige Modell Amrum mit 126 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche kostet bei ihm derzeit 225 000 Euro, inklusive Mehrwertsteuer. Nicht enthalten seien Malerarbeiten, Fußböden und Fliesen. Das sei im Branchenvergleich günstig, sagt Pasenau.

Fertigbau verringert auch die Bauzeit. Oft können die Bauherren schon nach wenigen Wochen in ein schlüsselfertiges Haus einziehen. Und Zeit ist beim Bauen Geld, etwa weil Bauherren noch Miete zahlen müssen, solange das Haus nicht bezugsfertig ist.

Wer jetzt ein Fertighaus kaufen will, muss sich gedulden. „Wegen der starken Nachfrage und Engpässen müssen die Kunden längere Wartezeiten in Kauf nehmen“, sagt Heike Heiles, Chefin des Fertighausunternehmens HHW-Haus in der Eifel. Doch die meisten zeigten in dieser Situation viel Verständnis. Einige Materialien wie Bauholz oder Dämmstoffe müsse das Unternehmen mehrere Monate im Voraus bestellen. Und selbst dann gebe es keine feste Garantie, dass das Material pünktlich ankomme.

Ohne Keller geht es günstiger

Schon 2019 ist eine Unternehmerin aus Rheinland-Pfalz mit ihrem Mann in ein Fertighaus eingezogen – und darüber heute besonders froh. „In wenigen Wochen stand das Haus, zum vereinbarten Termin“, sagt die Chefin eines Familienbetriebs. Von Lieferengpässen und Baustoffpreisschlag war damals noch keine Rede.

Nur 100 Meter von ihrem Grundstück entfernt im selben Neubaugebiet wird noch gebaut, Stein auf Stein. Oft geht es auf der Baustelle dort derzeit nicht weiter, weil das Material fehlt. Die Handwerker ziehen dann auf die nächste Baustelle. Und die Bauherren müssen sich gedulden.

Um nicht nur die Bauzeit, sondern auch die Kosten zu minimieren, hatte das Ehepaar aus Rheinland-Pfalz 2019 genau geplant: Alles, was nicht auf 120 Quadratmeter Wohnfläche Platz fand, haben sie in die Garage und in ein Gartenhäuschen ausgelagert. Von einigem Hausrat haben sie sich vor dem Umzug getrennt. Räume, die nur zeitweise genutzt werden, wie Gäste-WC, Hobbyraum oder Vorratskammer, haben sie klein gehalten. So blieb mehr Platz für die Wohnräume.

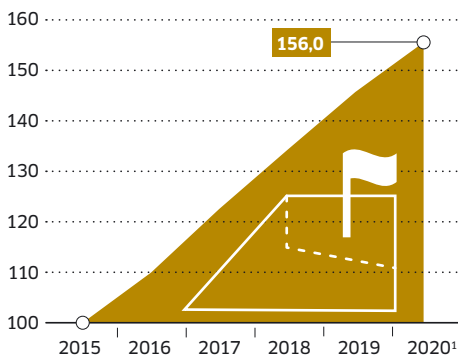
Zudem haben sie auf einen Keller verzichtet: zu teuer. Erfahrungsgemäß kostet ein Kellerraum im Schnitt um die 300 Euro pro Quadratmeter. Bei 100 Quadratmeter Grundfläche also durchaus 30 000 Euro. Ohne Keller wird im Gegenzug eine Bodenplatte für rund 10 000 Euro fällig. Unter dem Strich blieben 20 000 Euro Ersparnis.

3. Neue Konzepte: Platz sparen

Bisher stieg die in Deutschland beanspruchte Wohnfläche kontinuierlich an, auf fast 50 Quadratmeter pro Kopf. Doch dieser Trend läuft vor allem in und um die meisten Großstädte nicht mehr weiter, weil Bauen teuer und Bauland knapp ist. Internationale Metropolen mit besonders hohen Immobili-

BAULANDPREISE STEIGEN ...

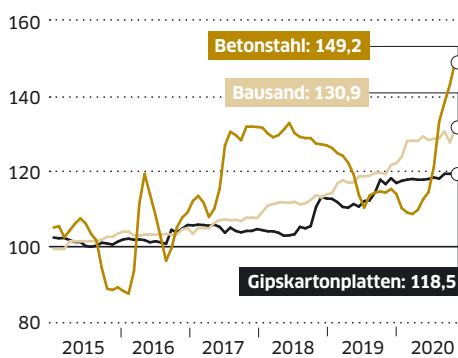
Preisindex für Bauland



¹Schätzung; ² Erzeugerpreise; **Quelle:** Destatis

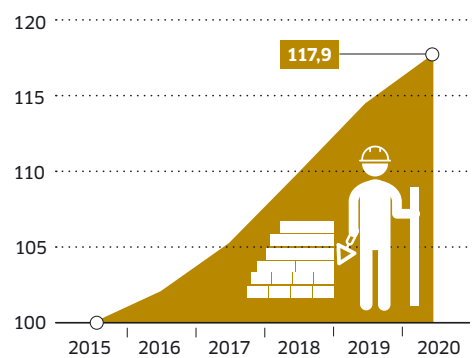
... MATERIAL WIRD TEURER ...

Preisindex für Baustoffe²



... HANDWERKER RECHNEN MEHR AB

Preisindex für Bauleistungen



lienpreisen zeigen den Trend: In Paris begnügen sich die Bewohner mit rund 30 Quadratmetern pro Person.

Eine Düsseldorfer Familie – er arbeitet bei einer Bank, sie ist Architektin – hat die bislang noch oft großzügigen Zuschnitte moderner Wohnungen hierzulande für sich als Chance erkannt. Mit ihren zwei Kindern im Kindergartenalter brauchten sie eine Vierzimmerwohnung. Doch mit Blick auf das Familienbudget war eher eine Dreizimmerwohnung drin. Als auf einer alten Industriefläche im Stadtteil Bilk, unweit der Uniklinik, ein Bauträger ein Neubaugebiet plante, versuchten sie ihr Glück: Sie machten dem Bauträger einen Vorschlag, wie auf den knapp 100 Quadratmetern einer Dreizimmerwohnung vier separate Zimmer unterkommen könnten. Aus einem luftigen Badezimmer mit 12 Quadratmetern wurde ein Kinderzimmer, aus einer Abstellkammer ein Duschbad. „Der Bauträger war erst skeptisch“, sagt die Familienmutter. „Aber der Mehraufwand war gering, weil die Sanitärstränge günstig lagen.“ Als Architektin fiel ihr die Überzeugungsarbeit leicht.

Und auch wenn der Bauträger sich die Änderungen gut bezahlen ließ hat, wie die beiden berichten, habe es sich gelohnt. „Im Vergleich zu einer regulären Vierzimmerwohnung haben wir noch locker 20 Quadratmeter Wohnfläche gespart“, sagt der Familienvater.

Bei Quadratmeterpreisen im Viertel von fast 6000 Euro für Neubauten kommen so rund 120 000 Euro Ersparnis zusammen – rein rechnerisch.

Kurz vor dem Jahreswechsel sind sie eingezogen und haben sich schon eingelebt. Vor der Wohnungstür, ganz oben unterm Dach in dem modernen Wohnblock, stehen zwei Roller. Noch teilen sich die beiden Kinder zwei Zimmer: eins als Schlaf- und eins als Spielzimmer. „Die lieben ihr neues Reich“, erzählt die Mutter.

Von Tiny House bis Klappbett

Während die Düsseldorfer Familie auf herkömmliche Wohnkonzepte setzt, propagiert eine aus den USA stammende Bewegung mit sogenannten Tiny Houses (winzige Häuser) seit einigen Jahren eine neue Wohnform. Hier sollen 15 bis 45 Quadratmeter Fläche für ein Haus reichen. Solche Minihäuser gibt es durchaus für 30 000 bis 50 000 Euro, plus Grundstückskosten.

Je höher die Preise, desto größer der Einfallsreichtum: Das zeigt das Münchner Bauprojekt Van B des Projektentwicklers Bauwerk. Bis 2023 soll auf 2400 Quadratmetern in Schwabing-West, südlich des Olympiaparks, ein Wohngebäude mit insgesamt 142 Einheiten entstehen. Der Quadratmeter kostet hier im Schnitt um die 17 000 Euro. Die kleinsten Wohnungen sind gerade mal 33 Quadratmeter groß. Um die bestmöglich zu nutzen, hat der Projektentwickler mit dem Möbelhersteller West Interior sogenannte Plug-ins entwickelt. Auf Decken-

schienen oder fest verankert können so bis zu vier verschiedene Raummodule auf kleiner Fläche unterkommen. Neun davon stehen zur Auswahl, vom Arbeitsbereich bis zur Küchenzeile, von einem Loungeelement bis zum Fitnessmodul. Selbst das Schlafzimmer samt Klappbett lässt sich tagsüber zur Seite schieben. So würden selbst kleinste Apartments zu echten Wohnungen, also nicht nur zu Zwischenlösungen, sagt Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter von Bauwerk. Eine 40-Quadratmeter-Wohnung könne bis zu 50 Prozent an nutzbarer Fläche gewinnen.

4. Baustoffe: Engpass bleibt

Allerdings kommen die Kosten der Module auf die hohen Kaufpreise der Wohnungen von etwa 500 000 Euro bis zwei Millionen Euro obendrauf. Für das Homeoffice- und Schlafmodul sind es etwa je 9000 Euro, der Loungebereich kostet rund 11 000 Euro. Die Plug-ins stießen auf große Nachfrage und trafen „den Nerv der Zeit“, sagt Schorn.

Derzeit läuft auf dem Markt für Baustoffe eine historisch einmalige Preisrally. Sie geht quer durch alle Sparten: Betonstahl, Dämmmaterial, Gipskartonplatten oder Kupferrohre. Besonders dramatisch ist die Lage bei Bauholz. Doch statt einen Exportstopp zu verhängen, will Wirtschaftsminister Altmaier nun die Haftungsregeln für Bauverzögerungen lockern, wenn Lieferengpässe der Grund sind. Für Bauherren sind das keine guten Nachrichten. Verzögerungen gehen schnell ins Geld: Es fällt länger Miete an, womöglich ist ein Ausweichquar-

tier nötig. Halte das Bauunternehmen den Fertigstellungstermin nicht ein, müsse es nachweisen, dass es keine Schuld treffe, sagt Wendelin Monz, Rechtsanwalt für Baurecht in Potsdam.

Vorsicht bei Ersatzstoffen

Viele Baufirmen sind beim Ersatz nicht verfügbarer Baustoffe mittlerweile kreativ, nicht nur beim Holz im Dach. „Bauherren sollten allerdings darauf achten, dass sie sich keine Notlösung verkaufen lassen“, sagt der Bausachverständige May. Später nachzubessern sei teurer, als einen Preisaufschlag beim Material hinzunehmen.

May, der vor allem private Bauherren bei ihren Eigenheimprojekten berät, ist derzeit viel auf Baustellen unterwegs. Besonders häufig gibt es Probleme beim Dämmen. Preisgünstige Dämmverbundsysteme aus Polystyrol, besser bekannt als Styropor, sind vergriffen. Es gibt Alternativen, etwa fürs Dämmen der Bodenplatte. Allerdings sind die teurer. Glasschaumplatten beispielsweise kosteten rund 80 Prozent mehr als Polystyrol, sagt Bauexperte May. Wichtig bei Alternativen sei, deren Energiespareffizienz zu prüfen. Falls das Haus mit dem Ersatzmaterial mehr Wärme abgibt, könnten die Hauseigentümer eine KfW-Förderung verlieren. Die staatliche Förderbank bietet für den Bau von Häusern mit besonders niedrigem Energieverbrauch Förderkredite mit Zinsrabatten und Tilgungszuschüssen. Diese Förderung knüpft sie aber an die Einhaltung bestimmter Energiestandards.

Wer bauen will, aber dieses Jahr nicht unbedingt starten muss, kann auf Entlastung hoffen. Am Bauholzmarkt beispielsweise zeichnet sich bereits eine Trendwende ab. So ist an der New Yorker Rohstoffbörse CME der Börsenpreis für Bauholz seit Anfang Mai um 40 Prozent gesunken. Da die Rohstoffbörse dem physischen Markt für Baustoffe einige Monate vorausläuft, könnte der Preisschub beim privaten Bauen bald auch etwas nachlassen.

5. Dämmen: Im Paket kalkulieren

Bis 2050 sollen die Wohngebäude in Deutschland klimaneutral werden. Ohne Dämmen von Fassaden, Dächern und Decken geht das nicht. Das macht Bauen jedoch teurer. Schon jetzt gehen die Preise fürs Dämmen durch die Decke. Laut Dachdeckerverband ZDVH verteuerten sich Dämmstoffe dieses Jahr um 50 bis 100 Prozent.

Bauherren sollten jedoch nicht nur auf die Anschaffungskosten einer Dämmung schauen. Auch die Heizkosten und die staatliche Förderung spielen eine wichtige Rolle.

Wie stark ein neu gebautes Einfamilienhaus mindestens zu dämmen ist, schreibt das Gebäudeenergiegesetz vor. Die Vorgaben orientieren sich an einem Musterhaus. Mehr verlangt die KfW bei ihren Förderkrediten.

Im Neubau rät Thomas Rolf Hermes, Geschäftsführer der Hamburger Energieberatung Frank Ecozwei, wenigstens zum KfW-Standard 55. Ab diesem Niveau sei eine Wärmepumpe sehr effizient einsetzbar, mit zusätzlicher staatlicher Förderung. Langfristig zahle es sich nicht aus, an der Dämmung der Gebäudehülle zu sparen, sagt Hermes. Dort später nachzubessern sei viel teurer, als bei Heizung oder Lüftung nachzurüsten.

Bei den Preisen für Dämmstoffe sieht Hermes den Zenit erreicht. Es könne zwischenzeitlich wieder etwas günstiger werden. Frühere Preisniveaus aber blieben wohl

56

Prozent teurer als noch 2015 ist **Bauland** – weil bebaubare Flächen fehlen, werden Einfamilienhäuser meist nur noch am Stadtrand oder im Umland von Großstädten gebaut

unerreichbar. „Bei der Produktion von Dämmstoffen wird CO₂ freigesetzt, dessen Preis weiter steigen wird“, sagt Energieberater Hermes. Ökologische Dämmstoffe wie Stroh seien zwar preisstabiler als ölbasierte Produkte wie Polystyrol. Allerdings seien sie energetisch weniger effizient. Bauherren sollten im Einzelfall prüfen, ob sie mit solchen Alternativen den nötigen Energiestandard fürs Haus erreichen könnten.

6. Eigenleistung: Selbst anpacken

Weil Handwerker vielen Bauherren inzwischen zu teuer sind, packen sie beim Hausbau selbst mit an. Entweder sind die Häuslebauer selbst handwerklich begabt, oder sie können auf Nachbarschaftshilfe zurückgreifen. Der sind rein rechtlich jedoch Grenzen gesetzt: Helfer, die privat auf der Baustelle nur einige Stunden anpacken, müssen keinen Ärger mit den Behörden befürchten. Wer allerdings über Tage an der Baustelle hilft, sollte sich bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft anmelden. So sind Helfer bei Unfällen versichert.

Der Übergang von Nachbarschaftshilfe zu Schwarzarbeit ist oft fließend. Ärger gibt es meist, wenn der Helfer ein Handwerk hauptberuflich ausübt. Bei Laien dagegen schreitet der Zoll, der die Baustellen kontrolliert, in der Regel nicht ein.

Anbieter von Fertig- und Modulbau haben häufig Bausätze zum Selberbauen im Sortiment. Einfache Bausätze für Eigenheim gibt es bereits ab 60 000 Euro. Meist stellen die Anbieter einen Handwerker, der am ersten Bautag vor Ort Hilfestellung gibt. Den Rest müssen die Bauherren dann allerdings in Eigenregie schaffen.

Vorteile kann das auch bei der Immobilienfinanzierung bringen. Banken berücksichtigen Eigenleistungen oft wie Eigenkapital. Muskelhypothek wird das genannt. Und je höher der Eigenkapitalanteil, desto geringer die Zinskosten des Kredits.

Wer die Baukosten drücken kann, profitiert gleich mehrfach. Teures Bauen kann dagegen die Preise doppelt und dreifach treiben, sagt Immobilieninvestor Bothe, „denn die Planungskosten und Baunebenkosten richten sich auch danach. Wenn das Bauen teurer wird, steigt auch das Architektenhonorar.“ Aus früher 12 Prozent Baunebenkosten seien heute oft 20 Prozent geworden, weil etwa wegen strengerer Energieeffizienzvorgaben mehr Berater und Fachplaner nötig seien. „Durch steigende Grundstückpreise können zusätzlich noch Notarkosten und Grunderwerbsteuer steigen“, so Bothe.

Etwas Spargeschick zahlt sich für Bauherren daher besonders aus. ■