



Sparsam: Die tragenden Holzbalken der Außenwände werden zu Regalen, in denen Bücher Platz finden. Die Küchenzeile ist in den großen Wohnraum integriert



„Lowest Budget. Häuser unter 125.000 Euro – preisgünstig und attraktiv“, Thomas Drexel, 160 Seiten, Deutsche Verlags-Anstalt, ISBN 978-3-421-03528-8, Preis: 49,95 Euro

# Häuser für weniger als 125 000 Euro

Eine gute Planung und kleine Abstriche beim Bau bringen große Kostenvorteile. Das zeigt Thomas Drexel in seinem Buch „Lowest Budget“, in dem er besonders preisgünstige Einfamilienhäuser vorstellt. Auch die Wohnqualität muss dabei nicht auf der Strecke bleiben

Von Oliver Klempt

NACH WIE VOR ist der Bau eines eigenen Hauses Lebensziel der meisten Deutschen, wie regelmäßig Studien der Bausparkassen oder des Immobilienverbandes Deutschland zeigen. Seit aber die Eigenheimzulage vor knapp zwei Jahren am 1. Januar 2006 wegfiel, ist die Hemmung für viele Familien größer, den Bau eines Eigenheimes zu wagen. Denn bis dahin erhielten Bauwillige staatliche Subventionen – eine Familie mit zwei Kindern bis zu 20 000 Euro je nach Bauvolumen.

Mit seinem Buch „Lowest Budget“ will der Architekt und Autor Thomas Drexel nun aber beweisen, dass trotzdem auch mit vergleichsweise weniger Geld attraktive und wohnliche Häuser entstehen können. 24 Beispiele aus Deutschland, Österreich und der Schweiz hat Drexel zusammengetragen, die bei Bau, Umbau oder Renovierung zwischen 81 000 und 125 000 Euro gekostet haben. Mit Baudatentabellen und Plänen stellt er dabei eine weite Bandbreite an Baustilen vor – vom Bauhaus-Kubus über das klassische Giebelhaus bis hin zu modernen Lofts und Ateliers.

Doch Wohnkomfort und Individualität selbst bei stark eingeschränktem Finanzvolumen – geht das überhaupt? Fest steht: Auf ausschweifenden Luxus und manche Ausstattung müssen Bauherren verzichten, wie das Buch resümiert. Zudem müssen sie auf eher ungewöhnliche Baumaterialien zurückgreifen. Trotzdem muss das nicht nachteilig aussehen, wie zum Beispiel Stahlgittertreppen in manchen Bauten für den Innenraum belegen. Industrieparkett, möglichst wenige Elektroleitungen und -anschlüsse, Einheitsfenster oder Betonfertigteile können die Kosten ebenfalls drücken.

Mit etwas Fantasie und bedarfsgerechter Planung lassen sich deshalb zumindest für Singles, Paare oder Kleinfamilien Eigenheime für jeden Geschmack schaffen.

Das beginnt bei Stahlbauten mit großen Glasfronten, geht über schlichte Holzhäuser mit erstaun-

lich viel Platz bis zu minimalistisch anmutenden Gebäuden, die auf das Nötigste reduziert sind. Fast durchweg überraschen dabei auch preiswert errichtete Häuser mit einer Helligkeit und Offenheit im Innern. Dies wird vor allem durch große Glasflächen, Terrassen, die Gebäudeausrichtung zur Sonne und gute Ausleuchtung der Innenräume erreicht – das sind alles Dinge, die nur wenig oder sogar nichts kosten. Zudem wird die Wohnung zumindest optisch so ein wenig erweitert.

Darauf sollten Bauherren beim sparsamen Bau eines Einfamilienhauses achten:

## Planung

Die Bauplanung sollte frühestmöglich beginnen, am besten bereits kurz nach der Grundstücksauswahl. Hierbei ist es bereits sinnvoll, einen erfahrenen Architekten hinzuzuziehen, da die Lage entscheidend für die späteren Erschließungskosten für Wasser, Gas und Telefon sein kann. Der Bauherr sollte bereits jetzt unbedingt eine feste Obergrenze für die Bruttokosten ansetzen, dabei jedoch 20 Prozent des zur Verfügung stehenden Geldes als „stille Reserve“ nicht mit einkalkulieren. Schließlich kann es im Bauverlauf immer noch zu unvorhersehbaren Kosten kommen.

## Baumaterial

Nicht immer müssen es edle Materialien sein, die das Haus wohnlich machen. Viel Geld kann beispielsweise gespart werden, wenn auf einen Massivbau aus Ziegeln verzichtet wird, der allein schon hohe Rohbaukosten verursacht. Türen oder Innenwände können aus rohem Sperrholz bestehen, schließlich werden sie ohnehin lackiert oder tapeziert. Für viele Häuser stellt auch das Eindecken des Daches mit Aluminium anstatt Dachwellplatten eine günstige Alternative dar.

## Konstruktion

Der Verzicht auf unnötige Anbauten oder Dachvorsprünge spart bares Geld. Eingeschossige Bauten benötigen keine Erschließungsflä-



Das Ferienhaus besitzt im Erdgeschoss große Fensterflächen. Beim Bau wurden Kiefern Bretter aus dem nahen Wald genutzt. Mit 105 Quadratmeter Wohnfläche ist das brandenburgische Urlaubsdomizil großzügig bemessen, Preis: circa 113 000 Euro



Das Haus hat einen großflächig verglasten Giebel. Sein Wohnraum geht nahtlos in ein Galeriegeschoss über. Preis des Hauses: circa 112 000 Euro



Kleines Doppelhaus: Die Wohnfläche beträgt je Hälfte 69 Quadratmeter, Preis: 81 000 Euro

chen wie Treppen, und manche Bauteile können mehrere Funktionen gleichzeitig erfüllen, etwa ein Dach, das als Terrasse genutzt wird. Das Dach ist umso billiger, je einfacher die Konstruktion ist.

## Baukonzept

Um auch nach Jahren noch Freude an seinem Einfamilienheim zu haben, ist es wichtig, dass nicht plötzlich und unvermittelt hohe Kosten anfallen. Deshalb sollte schon beim Bau bewusst auf den Einsatz störanfälliger automatischer Steuerungen, zum Beispiel für Lichtanlagen, verzichtet werden. Durch kompakt geplante Bauweisen lässt sich außerdem dauerhaft Energie, insbesondere beim Heizen, einsparen.

## Innenraum

Auch im Innenraum ergibt sich ein relevantes Sparpotenzial, wenn nur die absolut notwendigen Innenwände errichtet werden. Dies kann möglicherweise ein Nachteil sein, da oft Räume mit verschiedenen Funktionen wie Küche, Flur, Wohnzimmer und Esszimmer dann fließend ineinander übergehen.

## Bauablauf

Mithilfe detaillierter Bauzeitplanung, Leistungsverzeichnissen und Kontrolle des Baufortschritts kann eine zügige Abwicklung gefördert werden. Dazu zählt auch, keine Abrechnungen nach Material-Tagepreis oder auf Stundenbasis nach Aufwand zu akzeptieren, da diese innerhalb des großen Bauvolumen schlecht kalkulierbar sind.

## Eigeninitiative

Jeder Bauherr kann selbst zur Senkung der Kosten beitragen. So empfiehlt es sich, zumindest teilweise Baumaterialien oder Einrichtungsgegenstände in Eigenregie zu beschaffen, um so preisgünstige Angebote zum Beispiel bei Internetbörsen nutzen zu können. Darüber hinaus lassen sich mit etwas handwerklichem Geschick bis zu 20 Prozent der Handwerkerkosten sparen, etwa indem Verlegearbeiten oder Innenanstriche eigenständig ausgeführt werden.