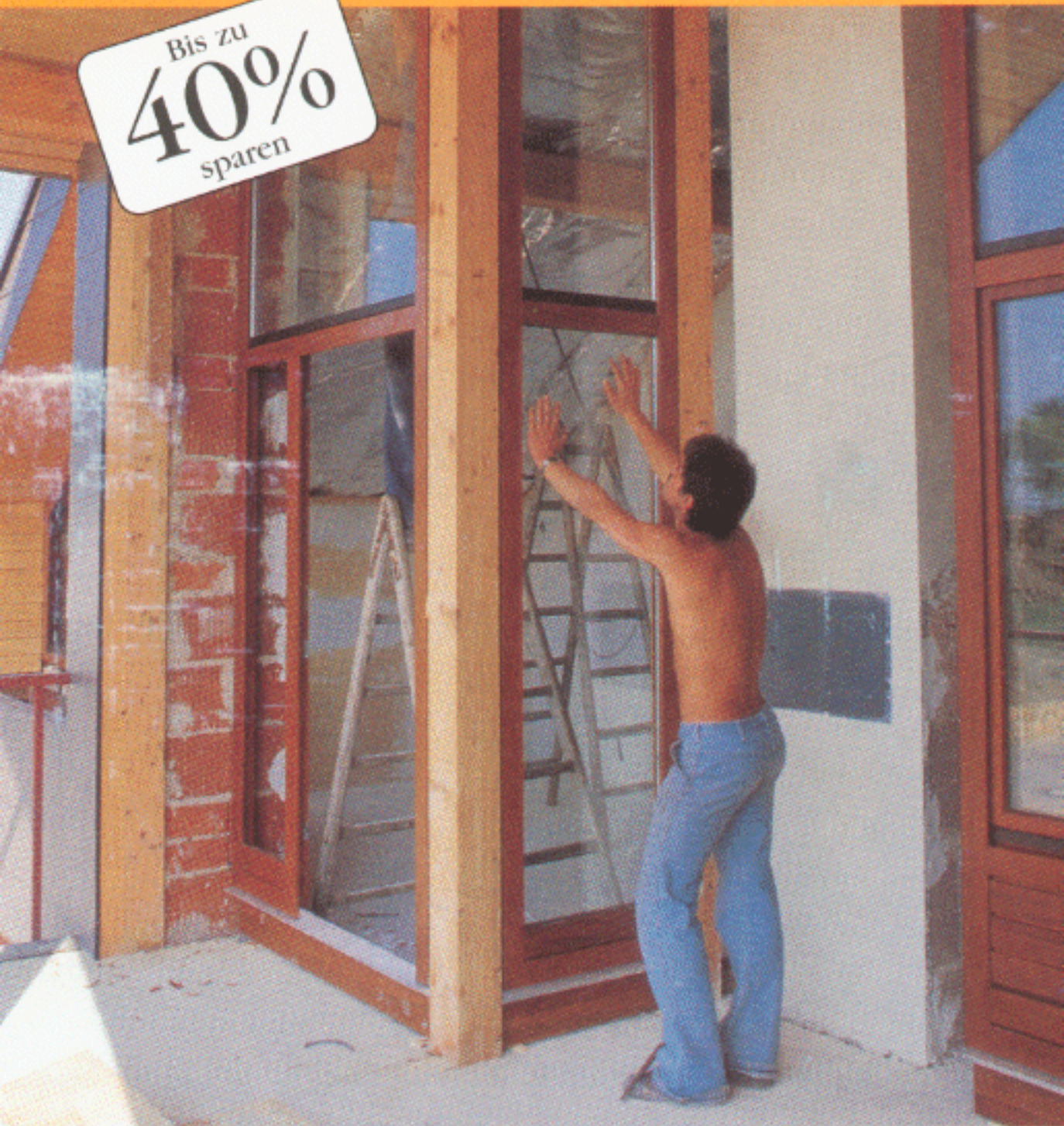


Wie Sie richtig beim Bau sparen

Bis zu
40%
sparen



100 Tips für kostenbewußte Bauherren und solche, die es werden wollen.

Alle Angaben und Ausführungen in diesem Ratgeber sind von den Autoren und dem Herausgeber sorgfältig erwogen und geprüft worden – dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Herausgebers und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Planung & Vorbereitung: Weitsicht zahlt sich aus.

Grundstück & Außenanlagen: Viel Platz zum Sparen

Grundriss & Räume: Wer einfach baut, spart einfach mehr.

Dach, Wände & Decken:

So wachsen Ihnen die Kosten nicht über den Kopf.

Fußböden & Treppen:

Hier sparen Sie auf Schritt und Tritt.

Fenster & Türen:

Werfen Sie Ihr Geld nicht zum Fenster raus.

Heizung & Warmwasser:

Wer's richtig macht, spart eine Menge „Kohlen“.

Wasser- & Elektroinstallationen:

Lieber keine lange Leitung.

Konkrete Sparbeispiele: Auf Mark und Pfennig.

Neue Wohneigentumsförderung:

Eine Grundförderung beim Wohnungsneubau.

Planung und Vorbereitung:

Weitsicht zahlt sich aus.

Nehmen Sie sich Zeit. Es muss nicht heute der Grundstückskauf erfolgen und morgen der Bau des Hauses losgehen. Sorgfältige Planung und Ausschreibung aller Hauptgewerke vor Baubeginn zahlen sich letztlich immer aus.

Schon unsere Vorfahren wussten, dass die Lage und Gestalt eines Hauses den Energieverbrauch beeinflussen. Kostengünstiges Bauen berücksichtigt deshalb in der Planungsphase Sonnenstand und Klimafaktoren. Durch eine Zonierung der Wohnräume, d.h. die Ausrichtung der Hauptfassade und der Hauptwohnräume nach Süden, spart man Jahr für Jahr eine Menge Heizenergie.

Den Entschluss zu bauen treffen oft viele gleichzeitig. Dies gilt vor allen Dingen, wenn beispielsweise für junge Familien Bauland ausgewiesen wird. Schließen Sie sich mit anderen Bauwilligen bei Bestellungen von Baumaterial oder der Beauftragung von Firmen zusammen. Aufgrund des größeren Auftragsvolumens können Sie bessere Preise fordern, von denen alle profitieren.

„Just in time“ ist ein Schlagwort, das in der Wirtschaft für große Einsparpotentiale steht. Benötigte Materialien werden genau dann geliefert, wenn sie gebraucht werden. Treffen Sie feste Terminvereinbarungen, und lassen Sie Sanktionen in den Vertrag einfließen, wenn die Vereinbarungen nicht eingehalten werden. Detailgenaue Planung ist dabei entscheidend. Hier kann vor allen Dingen Zeit und Geld gespart werden.

Ein Baugenehmigungsverfahren läuft von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich lang. Das liegt manchmal auch daran, dass notwendige Unterlagen nicht oder nur unzureichend beigebracht werden. Informieren Sie sich deshalb frühzeitig beim zuständigen Sachbearbeiter der Kommune: er weiß, wie das Baugenehmigungsverfahren geregelt ist. Außerdem kennt er die Einzelheiten des Bebauungsplans und informiert Sie gegebenenfalls über die Möglichkeit beschleunigter Genehmigungsverfahren. Der Gesetzgeber hat nämlich die Problematik verzögerter Genehmigungen erkannt und vielerorts Abhilfe geschaffen.

Handwerker sind in der heutigen Zeit vielbeschäftigte Leute. Daher kann es immer wieder zu Zeitverzögerungen am Bau kommen.

Den finanziellen Aufwand, wie etwa laufende Zinszahlungen, muß der Bauherr tragen. Setzen Sie also möglichst feste Termine und lassen Sie keine Arbeiten nach Zeitaufwand ausführen, sondern vereinbaren Sie feste Einzelpreise für nachweisbare Leistungen.

Achten Sie bei der Planung auf einen rationellen Bauablauf. Die Gewerke sollten weitgehend entflochten sein. Die einzelnen Handwerker müssen möglichst unabhängig voneinander arbeiten. Setzen Sie sich mit allen Beteiligten frühzeitig an einen Tisch, um einen reibungslosen Ablauf auf der Baustelle zu gewährleisten.

Eine optimale Planung, die auf Kostenersparnis ausgerichtet ist, berücksichtigt die vorgegebenen Jahreszeiten. Eine Reihe von Arbeiten lassen sich bei bestimmten Temperaturen nicht durchführen. Dies führt zu Zeitverlusten, deren finanzielle Auswirkungen der Bauherr trägt. Nur ein Beispiel: In den Wintermonaten ruhen die Arbeiten an einem Rohbau aufgrund von Kälteeinbrüchen - die Finanzierungszeit verlängert sich - die Kosten steigen unnötig. Wer dagegen im Frühjahr mit dem Bau beginnt, kennt derartige Probleme nicht. Der Bau muss spätestens bis zum Spätherbst „dicht“ sein.

Je mehr Eigenkapital Sie aufbringen, desto weniger Darlehen brauchen Sie. Und desto geringer sind die monatlichen Belastungen für Zinsen und Tilgung und um so risikoloser ist die ergänzende Fremdfinanzierung.

Es gibt vielfältige staatliche Förderungen für den Wohnungsbau auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Wer hier alle Möglichkeiten ausnutzt, kann eine Menge für seine Finanzierung tun. Informieren Sie sich rechtzeitig, am besten vor der Planungsphase. Manche Forderung - zum Beispiel für Energiesparmaßnahmen - gibt es nur bei bestimmten Haustypen.

Eigenkapital kann auch durch Eigenleistungen - die sogenannte „Muskelhypothek“ - erbracht werden. Rechnet man bei einer durchschnittlichen Bauzeit von acht bis neun Monaten mit 200 Arbeitstagen a vier Stunden für den Bauherrn, ergibt das 800 Arbeitsstunden. Überschätzen Sie aber nicht Ihre eigene Leistungsfähigkeit. Denken Sie daran, dass Sie in der Regel auch viel Zeit für Ihren Beruf aufwenden müssen.

Es müssen genaue Kostenvorstellungen vorhanden sein, die auch eingehalten werden. Wer während des Baus seine Pläne verändert oder ergänzt, muss meist höhere Kosten in Kauf nehmen. Auch für den Architekten muss ein festumrissener Kostenrahmen gelten. Wer über seine Verhältnisse baut, wird wenig Freude an seinen eigenen vier Wänden haben.

Die Kosten eines Hausbaus sind nicht gleichzusetzen mit den Errichtungskosten. Es werden Nebenkosten, wie etwa Notargebühren, Honorare für Architekten und Statiker sowie kommunale Gebühren, die nicht unbeachtlich sind, fällig. Diese gilt es in den Gesamtkostenrahmen einzuarbeiten.

In jedem größeren Unternehmen ist ein sogenannter „Controller“ dafür verantwortlich, dass die Kosten nicht explodieren. Genauso gilt es, die Ausgaben für den Hausbau im Auge zu behalten. Am besten, Sie bitten eine Person Ihres Vertrauens, als Ihr persönlicher Controller beim Hausbau zu agieren. Denn die Erfahrung zeigt, dass die eigene Überwachung oft dazu führt zu schummeln.

Handwerker kalkulieren oft Beträge für verspätete Zahlungen ihrer Kunden mit ein. Es liegt also nahe, für pünktliche Zahlung der Rechnungen einen „Bonus“ in Anspruch zu nehmen. Bestehen Sie im Vertrag mit dem Handwerker darauf, daß er Ihnen ein Skonto von mindestens zwei Prozent bei rechtzeitiger Zahlung einräumt.

Konkurrenz belebt das Geschäft. Mehrere Angebote einzuholen, beispielsweise bei unterschiedlichen Architekten oder Handwerkern, ist das gute Recht eines jeden. Der genaue Vergleich der Angebote macht deutlich, dass es gewaltige Unterschiede geben kann. Achten Sie aber darauf, daß Sie auch Vergleichbares abfragen.

Architekten berechnen ihr Honorar in der Regel nach den Erstellungskosten des Hauses - also je teurer das Haus, desto mehr verdienen sie. Vereinbaren Sie statt dessen lieber ein Pauschalhonorar und loben zusätzlich ein Erfolgshonorar dafür aus, wenn es dem Architekten gelingt, die geplante

Bausumme erheblich zu unterschreiten. Geben Sie ihm einen bestimmten Prozentsatz des eingesparten Betrages. Sie machen auf jeden Fall ein Geschäft. Diese Möglichkeit sieht neuerdings auch die Honorarordnung für Architekten vor.

Für jeden, der in der heutigen Gesellschaft Aufträge erhalten will, ist es selbstverständlich, auf Wunsch Referenzen vorzulegen. Machen Sie sich das zunutze. Sie schließen frühzeitig aus, einem Blender aufzusitzen. Eine gute Möglichkeit, eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit anderer zu erhalten, besteht auch darin, bei früheren Kunden Erkundigungen einzuholen und Erfahrungen abzufragen.

Denken Sie bei Ihren Verhandlungen mit Handwerkern oder Architekten sowie anderen am Bau Beteiligten daran, dass Sie schriftliche Verträge schließen und darüber hinaus alles schriftlich festgehalten wird, was von Bedeutung ist. Auch so können Sie Geld sparen, da Sie bei eventuellen Streitfragen Ihre Position schwarz auf weiß belegen können.

Fragen Sie nach, ob Ihr Traumhaus nicht auch in Holzbauweise errichtet werden kann. Holz ist ein preiswerter Baustoff, und es gibt viele positive Beispiele von gelungenen Holzkonstruktionen im Eigenheimbereich.

Fragen Sie einen Architekten nach Adressen von Mustersiedlungen, in denen kostengünstige Bauweisen eine wichtige Rolle gespielt haben. Holen Sie sich dort Anregungen.

Grundstück und Außenanlagen

Viel Platz zum Sparen

Die Baulandpreise bieten ein großes Potential zum Sparen. Zum Beispiel, wenn Sie die Möglichkeit der Erbbaupacht nutzen. In diesem Fall kaufen Sie das Grundstück nicht, sondern zahlen für die Nutzung einen Erbpachtzins. Nach deutschem Recht stehen Ihnen in der Regel die Nutzungsrechte für 99 Jahre - also für mehr als zwei Generationen - zur Verfügung. Es kann auch eine Kaufoption vereinbart werden.

Grundstücke werden von vielen Gemeinden und Kirchen hierfür bereitgehalten.

Die Preise für Bauland variieren zwischen Stadt und Land, aber auch innerhalb einer Stadt, stark. Möglicherweise kostet ein Grundstück am Stadtrand oder im ländlichen Raum weniger als halb soviel wie ein Grundstück in bevorzugter Villengegend. Die Entscheidung, wo gebaut wird, ist also für die Kosten der eigenen vier Wände von großer Bedeutung.

Für ein normales Einfamilienhaus brauchen Sie nicht mehr als 400 qm Grundfläche. Ein größeres Grundstück greift Ihren Geldbeutel nur unnötig an. Für den Bau eines Reihenhauses benötigen Sie noch weniger Grundfläche, die Baulandkosten sinken weiter.

Reden Sie mit Ihren möglichen Nachbarn, wenn Sie ein Baugrundstück im Auge haben. Auch die dürften an Einsparungen beim Hausbau interessiert sein. Vielleicht lassen sich Grundstücksteile als Grünfläche zusammenlegen. So sparen Sie Fläche, können aber auf der anderen Seite vielleicht über eine große Spielwiese für Ihre Kinder verfügen.

Versuchen Sie, Erschließungsmaßnahmen (z.B. den Kanalanschluss) in Eigenregie durchzuführen. Die Gemeinden lassen sich diese Arbeiten nämlich recht teuer bezahlen. Erkundigen Sie sich, ob in Ihrer Gemeinde diese Arbeiten durch eine dafür zugelassene private Firma durchgeführt werden können.

Zäune, Mauern, Gartentore und ähnliches sind für viele Eigenheimbesitzer wichtig. Dabei ist eine Mauer die kostenintensivste Lösung; fast immer ist ein Holzzaun ausreichend.

Wer Zeit mitbringt, kann auch auf die Natur zurückgreifen und eine Hecke heranwachsen lassen. Welche Möglichkeiten es hierfür gibt, haben Gartenmeister in vielen öffentlichen Parks vorgemacht. Achten Sie beim nächsten Spaziergang einmal darauf.

Geld sparen lässt sich auch bei der rechtzeitigen Planung der Außenanlagen. So sollte nur die Erde beim Aushub abtransportiert werden, die man später nicht mehr für den Erdmassenausgleich braucht.

Eine günstige -und die schönste - Variante bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Bepflanzung. Befestigte Flächen sollten nicht nur aus Umweltgesichtspunkten möglichst gering gehalten werden.

Der Aufwand für Bepflanzungen lässt sich übrigens dadurch begrenzen, dass vorhandene Bäume und Büsche beim Aushub der Baustelle geschont werden. Die Firma, die diese Arbeiten ausführt, sollte auf diese Rücksichtnahme vertraglich verpflichtet werden.

Grundriss und Räume:

Wer einfach baut, spart einfach mehr.

Jeder Quadratmeter weniger Wohnfläche senkt die Kosten, aber nicht den Wohnkomfort. Bei guter Aufteilung der Räume fühlt sich eine vierköpfige Familie auch auf 100 qm Fläche wohl - vor allem, wenn es die eigenen sind. Am einfachsten lässt sich Fläche dort einsparen, wo sie am wenigsten gebraucht wird. Sogenannte Verkehrsflächen - beispielsweise Flure und Dielen - dienen nur dazu, Übergänge zu schaffen. Diese Flächen beanspruchen nicht selten 20 Prozent der gesamten Fläche. Mit einem klugen Grundriss können Sie statt dessen mehr Wohnfläche gewinnen. Denken Sie bei der Planung an das alte Sprichwort, dass Rom auch nicht an einem Tag erbaut wurde. Auch Ihr Haus kann mit Ihren Anforderungen weiter wachsen. Planen und bauen Sie in Abschnitten (z.B. Sekundärbauteile wie Loggia etc., die später ausgebaut werden können).

Weniger Wände bedeuten mehr Nutzfläche. Wählen Sie für Ihr Haus einen offenen Grundriss. Damit wirkt Ihr Eigenheim großzügiger, tatsächlich sparen Sie aber durch den Verzicht auf Wände Kosten. Viele Türen, zusätzlicher Putz sowie Tapeten und Anstriche werden nämlich überflüssig. Achten Sie aber darauf, dass die Statik nicht zu aufwendig wird.

Legen Sie Wert darauf, einen „einfachen Baukörper“ zu errichten. Als Grundform sollte ein regelmäßiger Quader gewählt werden. Damit ermöglichen Sie große, zusammenhängende Wohnflächen. Mauerecken, Wandvorsprünge, Nischen und ähnliche Stilelemente verursachen höhere finanzielle Aufwendungen, da sie zusätzliche Arbeiten der Maurer, Verputzer oder Dachdecker erfordern.

Auch für die Errichtung von Geschosdecken sind regelmäßige Grundrisse am besten. Komplizierte Ecken sind kostentreibend.

Einfache Gebäudekonzepte können ausgesprochen attraktiv sein. Hierbei handelt es sich um einen Grundriss, der ein klares System tragender Bauteile erkennen lässt. Danach gibt es eine klare Gliederung der einzelnen Geschosse. Vorteilhaft ist es dabei, kleinere Räume, wie z.B. Kinderzimmer, Küche und Bad, im Erdgeschoss unterzubringen. Auf den Keller zu verzichten ist meist die wirksamste Methode, auf einen Schlag eine große Summe beim Bau zu sparen. Überlegen Sie einfach einmal, wie viel Kellerfläche Ihnen jetzt zur Verfügung steht und ob Sie einen Keller „um jeden Preis“ wollen.

Wenn Sie auf den Keller verzichten, sollten Sie aber daran denken, dass Sie Wirtschaftsräume oder Gerätehäuser auf dem verbleibenden Grundstück einplanen. Oft lässt sich zum Beispiel eine Garage oder ein Carport mit einem Abstellraum kombinieren.

Ein kleiner Ausflug in die Physik: Je weniger Außenfläche ein Haus im Verhältnis zu seinem Volumen aufweist, desto geringer sind die Wärmeverluste - und damit die Heizkosten. Ein guter Architekt sollte diesen Aspekt bei der Planung berücksichtigen. Ausgebauter Dachraum erspart ein zweites Geschoss. Dabei sollten Sie aber rechtzeitig daran denken, dass Sie eine starke Dachkonstruktion brauchen.

Auch die Wärmeisolierung muss derjenigen von Wohnräumen entsprechen. Es darf im Sommer also nicht zu heiß und im Winter nicht zu kalt sein. Schließlich muss die Höhe im Dachgeschoss so bemessen sein, dass es problemlos zu Wohnraum ausgebaut werden kann.

Denken Sie jetzt schon an morgen - und übermorgen. Wird weiterer Familienzuwachs erwartet? Wollen Sie die eigenen vier Wände als Alterssitz nutzen? Kluge Planung erspart Ihnen hier hohe Zusatzinvestitionen in der Zukunft (z. B. Aufteilbarkeit, wenn Sie später ins Erdgeschoss ziehen wollen). Entscheidend ist dabei, dass Sie realistische Zukunftsaussichten zugrunde legen, nicht Wunschträume oder allgemeingültige Erkenntnisse.

Wenn Sie Ihre Freizeit aufgrund Ihrer Hobbys im eigenen Haus verbringen, müssen Sie anders planen als derjenige, der soviel Zeit wie möglich außerhalb verbringt.

Für die Einrichtung einer Küche mit allen Geräten kann man leicht einige zehntausend Mark ausgeben. Das heißt andersherum: Bei der Küche kann auch jede Menge gespart werden! So sind Einzelmöbel oft wesentlich preisgünstiger als Systemmöbel. Darüber hinaus kann man auf vorhandenes Inventar zurückgreifen. Die Bilderbuchküche kann man auch noch später nach Entspannung der finanziellen Situation einbauen. Viele Leute können nicht einmal ihren Videorecorder programmieren - wer braucht da wirklich einen computergesteuerten Backofen oder andere High-Tech-Spielereien in der Küche? Aber im Ernst: Ein guter Herd, eine Spülmaschine und ein Kühlschrank gehören zur Grundausstattung. Hier sollten Sie auf Standardgeräte zurückgreifen. Alles darüber hinaus sollten Sie sich gut überlegen. Im Zweifelsfall lieber später etwas nachkaufen, als anfangs zuviel auszugeben.

Dach, Wände und Decken:

So wachsen Ihnen die Kosten nicht über den Kopf.

Für einen einfachen Baukörper genügen einfache Dachformen. Hierzu zählen neben Satteldächern auch Pultdächer. Zusätzliche Walme, Grate, Kehlen, Gauben und sonstige Aufbauten treiben nur die Kosten des Daches in die Höhe.

Unnötig teuer wird die Dachdeckung, wenn man sich für einen besonderen Dachziegel entscheidet. Als Bauherr haben Sie die Auswahl zwischen Preisen von 20 bis 100 DM je qm. Gut ist ein Tondachziegel, bei dem der verlegte Quadratmeterpreis 45 DM beträgt. In der Regel gilt die Faustformel: Je leichter die Deckung, desto preiswerter das Dach. Schwere Ziegel erfordern nämlich ein stabileres Tragwerk. Beachten Sie bitte, dass es sich beim Dach um eine Außenfläche handelt. Es gibt also Wärme an die Außenwelt ab. Eine vernünftige Dämmung ist deshalb für jeden kostenbewussten Bauherrn empfehlenswert.

Eine sinnvolle Alternative zum herkömmlichen Zimmermannsdachstuhl stellt das Massivdach aus Gas- oder Bimsbeton dar. Dies gilt vor allem, wenn das Dachgeschoss als Obergeschoss genutzt werden soll. Als freitragende Konstruktionen erlauben Massivdächer nämlich die vollständige Ausnutzung des Dachraumes. Damit ersparen Sie sich zusätzliche Isolierungsarbeiten. Darüber hinaus bieten Massivdächer einen hervorragenden Schallschutz.

Beschränken Sie die Spannweite einer Decke möglichst auf fünf Meter. Können diese durch tragende Wände noch reduziert werden, sind preiswertere Konstruktionen möglich.

Bei der Geschossdeckenkonstruktion gilt: Je weniger Schichten, desto preiswerter die Decke. Die Kosten sinken also, wenn einzelne Schichten eingespart oder so ausgebildet werden können, dass sie die Aufgaben einer anderen Schicht mit übernehmen. So kann beispielsweise ein weicher Wollteppich als Bodenbelag die Kosten für die Trittschalldämmung reduzieren. Oder Decken, deren Unterschicht glatt ist, erfordern keinen Putz.

Verwenden Sie für Geschossdecken eine massive Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung. Sie hat den Vorteil, dass Feuerschutz und Luftschalldämmung quasi umsonst mitgeliefert werden. Erkundigen Sie sich, ob Sie bei den Geschossdecken mit Fertigteilen arbeiten können.

Eine wesentliche Voraussetzung für das preiswerte Bauen sind einfache Fassaden. Jede Fensteröffnung, jeder Balkon, jeder Erker oder jede Loggia kosten zusätzlich Geld.

Wer auf einen Balkon nicht verzichten, aber gleichzeitig preisbewusst handeln will, sollte ihn durch Holzständer stützen.

Ihr Haus muss in der heutigen Zeit nicht mehr Stein auf Stein zusammengesetzt werden. Einige Teile können auch industriell gefertigt werden. Diese Bauelemente entsprechen höchsten Qualitätsanforderungen, sind aber preiswerter als vor Ort gemauerte Elemente.

Ein Badezimmer muss nicht immer bis unter die Decke gefliest sein. Es ist vollkommen ausreichend, wenn nur in den Bereichen Dusche, Waschbecken und Badewanne gefliest wird. Bei weniger Fliesen ist außerdem die Dampfdurchlässigkeit der Wände besser.

Es geht übrigens auch ganz ohne Fliesen. Eine glatte Putzoberfläche mit einem wisch- und waschfesten Dispersionsanstrich ist ausreichend. Dies ist sowohl eine kostenbewusste als auch ansehnliche Alternative, zumal man bei der Farbgestaltung völlig freie Hand hat.

Fußböden und Treppen:

Hier sparen Sie auf Schritt und Tritt.

Auch beim Fußboden des Badezimmers und der Küche lässt sich sparen. Sie müssen nicht unbedingt mit Keramikfliesen ausgelegt sein. Kunststoffböden, die für Nassräume genauso geeignet sind, gibt es heutzutage in vielen Varianten und ansprechender Optik.

Beim Fußbodenbelag in Wohnräumen locken schier unübersehbare Angebote. Denken Sie nicht nur an die Schönheit, sondern auch praktisch und kostenbewusst.

Der Mittelweg ist - wie oft - golden und richtig. Wer die Kosten seines Eigenheims im Griff behalten will, baut flächensparend. Auf ein separates Treppenhaus kann zum Beispiel durchaus verzichtet werden. Es gibt anderweitige, interessante Möglichkeiten, Stockwerke miteinander zu verbinden. Einläufige Treppen sind die kostengünstigste Alternative. Wer zweiläufiger schöner findet, muss sich diesen optischen Vorteil durch einen höheren Preis erkaufen. In jedem Fall sollte man verschiedene Varianten prüfen, denn die Preise einer Holzterrasse schwanken je nach Ausführung von 3.500 bis über 20.000 DM. Am preisgünstigsten dürfte eine Treppe aus Beton sein.

In der deutschen Bauordnung ist aus Sicherheitsgründen eine obere Grenze für das Verhältnis von Steigung und Auftrittsfläche einer Treppenstufe vorgeschrieben. Den vorgegebenen Spielraum sollten Sie durchaus nutzen. Sie können so zusätzlich Fläche sparen und damit Kosten reduzieren.

Fenster und Türen:

Werfen Sie Ihr Geld nicht aus dem Fenster raus.

Die Kosten für Fenster richten sich nach der Anzahl der Öffnungen, der Fenstergröße und der Art der Fenster. Jede Öffnung ist dabei teurer als eine geschlossene Wandfläche. Vorgeschriebenes Mindestmaß an Fensterfläche sind 12,5 Prozent der Wohnfläche.

Denken Sie bei der Planung des Hauses daran, für die Tür- und Fenstergrößen die gültigen DIN-Größen zu verwenden. Abweichungen, z. B. in der Höhe, erfordern oft Spezialanfertigungen und sind damit preistreibend.

Die Fenster sollten möglichst rechteckig und einheitlich sein. Dabei können Sie auf vorgefertigte Elemente zurückgreifen. Fenster mit großen beweglichen Flügeln beflügeln auch die Preise. Außerdem sind sie bei der Reinigung sperrig. Eine Kombination von Festverglasungen und kleinen Lüftungsflügeln sind in jeder Hinsicht günstiger.

Über die Fenster wird Wärme nach außen abgegeben. Sie müssen dementsprechend gute Wärmedämmeigenschaften aufweisen. Billige Fenster können langfristig die teuerste Lösung sein. In den meisten Fällen sind Zweischeiben-Isolierverglasungen wärmetechnisch ausreichend. Lassen Sie sich beim Kauf der Fenster eine Kosten-Nutzen-Analyse vorlegen. Dabei sollten Sie auch bereits an die Entsorgung (z.B. bei PVG-haltigem Material) denken.

Holz ist als Werkstoff zu empfehlen und hat einen ideellen Umweltwert. Auch Holzrahmenfenster werden diesem Anspruch gerecht und haben den großen Vorteil, preiswert zu sein. Allerdings sollte auf verwindungssicheres Holz mit dampfdiffusions-offenem Anstrich Wert gelegt werden.

Wenn Sie Rollläden benötigen, prüfen Sie, ob ein Angebot an Komplettlementen lohnend sein kann. Hier sind Fenster, Rollläden und Rollladenkasten in einem industriell hergestellten Element vereinigt.

Obwohl die Haustür vielfach als Statussymbol gilt, kann bei einer Ausführung mit geschlossenen Türblättern gespart werden.

Zum Schutz vor Einbruch sollte man auf ein gutes Schloss an der Eingangstür Wert legen. Aber auch hier kann man sparen: Individuell gefertigte Teile sind naturgemäß teurer als industriell gefertigte.

Bei Innentüren haben Sie eine sehr große Auswahl. Und damit auch die Chance, „preiswert“ einzukaufen. In allen Preisklassen gibt es qualitativ hochwertige Türen zu angemessenen Preisen.

Vorhänge für die Fenster sind meist aus optischen Gesichtspunkten, aber auch aus Nützlichkeitsabwägung (Sichtschutz oder Sonneneinstrahlung) anzuraten. Allerdings gibt es bei Stoffen gewaltige Preisdifferenzen. Wer mit der Nähmaschine umgehen kann - oder jemanden kennt, der das übernimmt - kann schon wieder „ein hübsches Sümmchen“ sparen.

Heizung und Warmwasser:

Wer's richtig macht, spart eine Menge „Kohlen“.

Ein Heizraum im Keller ist teuer. Er kostet Fläche und verursacht vermeidbare Wärmeverluste. Diese treten bei Kessel und Verteilung auch trotz guter Dämmung auf. Befindet sich die Wärmeerzeugung im Bad, in der Küche oder an sonst geeigneter Stelle mitten in der Wohnung, wird die Abwärme zum Heizen mitgenutzt. Die Rohrleitungen können hierbei kürzer sein. Hierdurch werden Wärmeverluste und Investitionen reduziert.

Gasthermen sind bezüglich Erstellungskosten besonders günstig.

Eine zentrale Warmwasserbereitung zieht hohen Installationsaufwand und große Wärmeverluste nach sich. Ein elektrischer Durchlauf-Warmwasserbereiter kann eine preiswerte Lösung darstellen.

Liegt die Küche oder ein WC mit dem Warmwasseranschluss hoch über dem Warmwasserbereiter, so ist es günstiger, diese Räume dezentral zu versorgen. Ein elektrischer, druckloser 10-Liter-Speicher in der Küche und ein 4-Liter-Speicher im WC sind hinsichtlich Investition und Gebrauch günstiger.

Wenn Sie die Wasseranschlüsse für Küche und Bad räumlich konzentriert anordnen, können Bereitstellungs- und Leitungsverluste reduziert werden. Außerdem können Sie mit nur einem Warmwasseraufbereiter auskommen.

Jeder kennt die gerippten Heizkörper, die viel Platz wegnehmen, meist in Nischen eingebaut sind und sich schlecht reinigen lassen. Flache Heizkörper sind vorteilhafter: ihre Warmluftzirkulation ist geringer, und sie geben mehr behagliche Strahlungswärme ab.

Eine Fußbodenheizung ist nicht nur medizinisch umstritten, sondern auch sehr kostenintensiv. Sie verschlingt zwischen 30 und 40 Prozent mehr Kosten als die herkömmliche Heizung.

Prinzipiell ist es wichtig, sich für die richtige Kesseltechnik zu entscheiden. Bei modernen Anlagen wird der jeweilige Wärmebedarf durch elektrische Sensoren geregelt; sie nutzen darüber hinaus noch die Kondensationswärme aus den Abgasen.

Kompakte Heizungsanlagen, die Brenner, Kessel und Regelautomatik in einem Block integrieren, benötigen so wenig Platz, dass man sie direkt unter dem Dach einbauen kann. So kann der Bau eines Schornsteins gespart werden. Es wird lediglich ein einfaches Abgasrohr benötigt.

Wasser- und Elektroinstallationen:

Lieber keine lange Leitung.

Verlegen Sie Nassräume (Bad, Küche, WC) statt in ein Obergeschoss ins Erdgeschoss, das spart Steigleitungen.

Je näher die Nassräume am öffentlichen Kanal liegen, desto kürzer und damit preiswerter werden die Grundleitungen. Sofern es möglich (und zulässig) ist, führen Sie das Regenwasser nicht mit dem Abwasser ab. Lassen Sie das Dachwasser im Garten versickern (in manchen Kommunen ist das sogar vorgeschrieben). Hierfür bieten sich Pflanzenstreifen oder ein sandiger Untergrund im Garten an.

Legen Sie Nassräume so zusammen, dass nur an einer Stelle Steigleitungen notwendig sind.

Als Ausstattung für das Badezimmer rechnet man für einen vierköpfigen Haushalt eine Badewanne, ein WG und ein Waschbecken. Auch hier gibt es eine Vielzahl von verschiedenen Angeboten, obwohl alle letztlich denselben Zweck erfüllen. Am besten, Sie gehen den Mittelweg: Modischer Chic in Farbe ist meist unnötig teuer und schnell vergänglich. Aber auch Billigangebote können teuer zu stehen kommen, wenn sie vorzeitig ausgetauscht werden müssen.

Um bei der Einrichtung der Küche zusätzliche Kosten zu vermeiden, messen Sie die Küche genau aus und fertigen eine Skizze mit allen Anschlüssen für Gas, Wasser und Strom an. Alle Leitungen und Anschlüsse sollten vor dem Verputzen am richtigen Ort sein.

Spüle und Spülmaschine sollten direkt bei den Wasseranschlüssen sein. Kurze Wege sparen Leitungskosten.

Ähnliches gilt für Herd und Abzugshaube. Wichtig ist, dass der Starkstromanschluss so gelegt ist, dass beides vor einer Außenwand stehen kann. So wird das Lüftungsrohr der Abzugshaube direkt durch das Mauerwerk nach draußen geleitet und muss nicht innerhalb der Küche verlegt werden.

Eigene Stromkreise sind für Treppenhaus, Wasch- und Spülmaschine sowie für Küche und Bad zu empfehlen. Auch der Elektroherd braucht eine eigene Absicherung. Alle anderen Zimmer in den einzelnen Geschossen kann man jeweils zu einem Stromkreis zusammenfassen. Insgesamt kommt ein Bauherr eines 100 qm Hauses gut mit neun Stromkreisen aus - üblich sind bis zu fünfzehn.

Wer braucht wirklich je acht Steckdosen in Wohnzimmer und Küche, im Schlafzimmer vier, in den Kinderzimmern je drei, je zwei in Fluren und Bad? Und dazu noch 15 Lichtschalter? Werfen Sie die üblichen Vorstellungen auch hier über Bord, und sie werden sehen, was sich - bei gleichem Komfort - alles sparen lässt.

Empfehlenswert ist es, Mehrfachdosen und Schalter-Steckdosen-Kombinationen zu verwenden. Für die Installation wird vielfach der Preis berechnet, der für eine Einfachdose gilt.

Der Markt bietet bei Schalter- und Steckdosenausführungen viele Alternativen. Ob es aber ausgefallene Designermodelle sein müssen, ist auch hier die Preisfrage. Einfache Schalter und Steckdosen erfüllen dieselbe Funktion und sehen oft nicht schlechter aus.

Für die Anordnung bzw. Verlegung der Stromleitungen gilt wieder das Prinzip der kurzen Wege. Alle Stromleitungen sollten in einem zentralen Schacht im Kern des Gebäudes verlegt werden, von wo aus die Wege zu den Zimmern kurz sind.

Konkrete Sparbeispiele:

Auf Mark und Pfennig.

Bei Beachtung dieser Tipps lässt sich viel Geld sparen:

- Bei einem Haus ohne Keller sparen Sie umso mehr, je weniger hoch Sie bauen. Dies macht bei eingeschossiger Bauweise (bei 100 qm Wohnfläche) etwa 40000 DM aus.
- Wenn Sie statt eines 800 qm Grundstückes nur auf 500 qm bauen, können Sie (bei 300 DM qm-Preis) 90.000 DM sparen.
- Bei einer Wohnfläche von 100 qm statt der häufigen 120 qm sparen Sie 50.000 DM.
- Durch die Planung und Errichtung aller Räume mit Wasseranschlüssen im Erdgeschoss können Sie bis zu 4.000 DM sparen.
- Wenn Sie auf ein separates Treppenhaus verzichten, reduzieren sich die Kosten um bis zu 10.000 DM.
- Wenn Sie bei einem freistehenden Haus (bei 100 qm Wohnfläche) auf ein zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung verzichten und hochdämmende Porenbetonsteine verwenden, sinken die Kosten von 88.000 DM auf 44.000 DM.
- Durch die Verwendung von Kalksandstein statt Schwerbetons bei der Errichtung tragender Innenwände lassen sich die Kosten von 12.000 DM auf 9.000 DM senken (60 qm tragende Wände unterstellt).
- Entscheiden Sie sich anstelle eines Walmdaches für ein Satteldach, sparen Sie 10.000 DM.
- Fliesen Sie nur im Bereich der Dusche, der Badewanne und des Waschbeckens, vermeiden Sie Kosten in Höhe von 2.000 DM.
- Wenn Sie mit 35 Steckdosen und Lichtschaltern auskommen, sparen Sie etwa 700 DM.

Neue Wohneigentumsförderung:

Eine Grundförderung beim Wohnungsneubau.

- **Jeder Bürger erhält einmal im Leben für den Neubau einer selbstgenutzten Wohnung eine Eigenheimzulage**

Dementsprechend können Ehepaare diese Förderung zweimal in Anspruch nehmen. Sie wird für die Dauer von maximal acht Jahren gezahlt und beträgt bis zu 5.000 DM (fünf Prozent der Herstellungs- oder Anschaffungskosten einer Wohnung inklusive Grundstück). Ausbauten oder Erweiterungen werden einem

Neubau gleichgesetzt. Die Neubaulzulage erhält auch noch, wer die Wohnung bis zum Ende des zweiten Jahres nach dem Jahr der Fertigstellung erwirbt. Dies alles gilt unabhängig davon, ob der Betreffende Steuern zahlt oder nicht, Die Neuregelung gilt allerdings nicht für diejenigen, die bereits die Steuervergünstigung nach § 10e oder § 7b EStG in Anspruch genommen haben.

- **Grundförderung im Wohnungsbestand**

Auch der Erwerb von Wohnungen aus dem Bestand wird gefördert. Die Eigenheimzulage beträgt 2,5 % der Anschaffungskosten der Wohnung inklusive Grundstück, höchstens 2.500 DM jährlich.

Altbauerwerb liegt vor, wenn die Wohnung ab dem dritten Jahr nach Fertigstellung erworben wird.

- **Besondere Unterstützung für Familien mit Kindern**

Künftig werden gezielt Familien mit Kindern beim Erwerb von Wohneigentum gefördert, Die Zulage wird für Familien mit Kindern deswegen deutlich aufgestockt. Mit der Einführung einer Kinderzulage von früher 1.000 DM auf jährlich 1.500 DM werden deutliche Akzente gesetzt, Familien mit Kindern den Wohneigentumserwerb zu erleichtern. Eine Familie mit zwei Kindern erhält beim Neubau eine Zulage von insgesamt 64.000 DM. Im Vergleich zur Förderung durch § 10e EStG sind das - 50.000 DM zu versteuerndes Jahreseinkommen unterstellt - 9.576 DM mehr. Für den Bestandserwerb erhält die gleiche Familie eine Zulage von insgesamt 44.000 DM und somit 11.068 DM mehr als nach der alten Förderung.

- **Gezielte Hilfen für Bürger in neuen Ländern durch Bürgschaften**

Zur Ergänzung der Eigenheimzulage wurde wegen der geringen Eigenkapitalquote in den neuen Bundesländern neben dem Neubau nunmehr auch der Bestandserwerb uneingeschränkt in das Bürgschafts-verfahren einbezogen. Die einzelnen Bundesländer entscheiden jeweils für sich über die Vergaberichtlinien.

- **Vorkostenpauschale und Abzug von Erhaltungsaufwendungen vor Bezug**

Nach wie vor ist der Abzug von Kosten vor Bezug der Wohnung als Sonderausgaben möglich.

a) Bei Einhaltung der Einkommensgrenzen Abzug einer Ein-malpauschale von 3.500 DM. Hiermit werden alle Vorkosten abgegolten bis auf

b) Abzug von Erhaltungsaufwendungen vor Bezug von bis zu 22.500 DM.

• Einkommensgrenzen und ihre Überprüfung

Bei der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage sind Einkommensgrenzen zu beachten: 120.000 DM bei Alleinstehenden und 240.000 DM bei Verheirateten (Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr). Sie galten bereits bisher bei § 10 e EStG. Das Einkommen wird einmal (im Jahr der Antragstellung) überprüft. Hierbei werden das Antragsjahr und das Vorjahr betrachtet, um Einkommensschwankungen zu berücksichtigen. Die einmalige Einkommensüberprüfung gibt dem Bauherren oder Erwerber Planungssicherheit für den gesamten Förderzeitraum und trägt in nicht unerheblichem Umfang zur Verwaltungsvereinfachung bei.

• Förderung ökologischer Maßnahmen

Um einen steuerlichen Anreiz zur Reduzierung des Energieverbrauchs zu geben und damit den CO₂-Ausstoß nachhaltig zu mindern, wird die Eigenheimzulage in folgenden Fällen aufgestockt. Gefördert werden: a) Aufwendungen für den Einbau von Solaranlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung im Neubau und Bestand.

Zulage: zwei Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch 500 DM jährlich für die Dauer von acht Jahren. Die Zulage wird für Maßnahmen gewährt, die vor dem 1. Januar 1999 abgeschlossen werden. b) Neubau eines Niedrigenergiehauses mit der Einsparung des Heizwärmebedarfs um mindestens 25 Prozent gegenüber den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1994. Zulage: 400 DM jährlich für die Dauer von acht Jahren. Die Maßnahmen werden für Neubauten gewährt, die bis zum 1.1.1999 fertiggestellt sind. Bauherren, die die Zulage erhalten und ökologisch bauen wollen und die Zulage voll ausschöpfen können, erhalten also 7.200 DM zusätzlich.

• Neuregelung der Bausparförderung

Das Wohnungsbau-Prämiengesetz wird in zweifacher Weise verbessert: Zum einen wurden die prämiengünstigten Höchstbeträge von früher 800 DM/ 1.600 DM (Alleinstehende/Verheiratete) jährlich auf jetzt 1.000 DM/2.000 DM erhöht. Die Einkommensgrenzen von früher 27.000 DM/54.000 DM zu versteuerndem Einkommen (Alleinstehende/Verheiratete) wurden auf 50.000 DM/ 100.000 DM nahezu verdoppelt. Der hälftige Sonderausgabenabzug für Bausparkassenbeiträge in § 10 e EStG ist ab 1996 nicht mehr möglich.

• Sonderregelung für Genossenschaften

Bei der Neuregelung der Wohneigentumsförderung wird auch erstmals der Erwerb von Genossenschaftsanteilen steuerlich gefördert (einmalige Inanspruchnahme). Die Grundförderung beträgt drei Prozent des Geschäftsanteils, höchstens 2.400 DM für jedes Jahr, in dem der Anspruchsberechtigte die Genossenschaftsanteile hat. Der Mindestgeschäftsanteil muss 10.000 DM betragen. Die Kinderkomponente beträgt 500 DM je Kind und Jahr. Eine Familie mit zwei Kindern, die einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 20.000 DM erwirbt, erhält insgesamt eine Förderung von 12.800 DM. Voraussetzung ist, dass Genossenschaftsmitgliedern ein unkündbares Optionsrecht auf Einräumung von Wohneigentum gewährt wird. Die Satzung der Genossenschaften muss eigentumsorientiert ausgestaltet sein, das heißt, Genossenschaften, die ihren Mitgliedern nur ein Nutzungsrecht an der Wohnung bieten, werden nicht gefördert. Die Förderung der Genossenschaftsanteile wird mit der späteren Eigenheimzulage verrechnet.