

Haustrends 2008

Experteninterview

Wer heute baut, hat viele Möglichkeiten, seine Bedürfnisse umzusetzen, vom Energiespar- bis zum Mehrgenerationenhaus.

TEXT: SEBASTIAN DROLSHAGEN, ANDREAS KLOSE

Ein Haus hat vier Wände und ein Dach, fertig. Fertig? Wenn es so simpel wäre. Wer anfängt, sich mit seinem künftigen Domizil zu beschäftigen, gerät in Versuchung, eine eierlegende Wollmilchsau zu suchen: geräumig für die Großfamilie, aber auch passend zum kleinen Stadtgrundstück, mit lichter Glasfassade, aber auf Passivhausniveau, richtig komfortabel, aber bezahlbar für Normalverdiener. Klar, bei der größten Investition des Lebens möchte man kaum Kompromisse eingehen. Dennoch sollten Bauherren möglichst früh klären: Wie viel Geld steht realistisch zur Verfügung? Und welche Aspekte sind für das neue Zuhause unverzichtbar?

HABEN UND SOLL FESTLEGEN

Da die wenigsten sich nach der Devise „Geld spielt keine Rolle“ ins Bauabenteuer stürzen, steht der Check der Finanzen an erster Stelle. Die Kombination aus Eigenkapital (mindestens 20 Prozent), Bauspardarlehen, Hypothek und Fördergeldern bestimmt, welches Haus infrage kommt. Sich ein Objekt auszusuchen und es dann wortwörtlich um jeden Preis zu finanzieren, macht keinen Sinn. Wer seine Kalkulation auf Zweit- und Drittjobs oder jahrzehntelangen Urlaubsverzicht aufbaut, mutet sich immer zu viel zu. Und bis zur Rente sollte man die Schulden auch wieder los sein; in der Regel bietet ohnehin keine Bank Kreditlaufzeiten an, die über das 65. Lebensjahr hinausreichen. Vielleicht werden einige Bauinteressenten sogar positiv überrascht, wenn sie mit spitzem Bleistift rechnen: Derzeit liegen die Darlehenszinsen bei etwa fünf Prozent, eine typische Tilgung bei einem Prozent. Leihst man sich von der Bank 150.000 Euro, wird das Familienkonto jeden Monat mit 750 Euro belastet – zu viert in der Stadt etwas zu mieten, kann schnell genauso viel kosten.

Was man für die errechnete Summe bekommt, hat man nur zum Teil selbst in der Hand: Wer wegen Familie und Beruf in Münchens Zentrum wohnen will, muss allein für das Grundstück viel mehr ausgeben als ein Bauherr in der sächsischen Provinz. Im Schnitt macht der Grund ein Viertel der gesamten Baukosten aus. Hinzu kommt, dass Baufirmen und Handwerker je nach Region unterschiedliche Stundensätze und Materialpreise aufrufen. Hier bleibt nur, Angebote zu vergleichen. Gegen horrend hohe Grundstückspreise findet sich schneller ein Mittel: Partner suchen. Familien, die auf ein frei stehendes Eigenheim verzichten, können mit Freunden, Bekannten oder anderen Gleichgesinnten bauen. Einigt man sich auf ein Doppelhaus oder gar eine Häuserreihe, lassen sich die eigenen Grundstückskosten bestenfalls halbieren.

WELCHER HAUSTYP PASST?

Liegen Budget und Haustyp fest, hat man bereits zwei wesentliche Etappen gemeistert. Doch ehe man Grundriss und Optik der eigenen vier Wände bestimmt, muss man sich erneut entscheiden: Holzfertighaus, Systemhaus oder klassisches Architektenhaus? Die Grenzen zwischen den dreien verschwimmen mehr und mehr. Zahlreiche Fertighausanbieter produzieren zwar ihre Bauteile industriell, entwerfen aber Eigenheime individuell nach den Wünschen des Kunden, Planung durch einen Architekten inklusive. Fixe Kosten, garantierte Termine und das Prinzip „alles aus einer Hand“ zählen zu den Pluspunkten. Auch freie Architekten entdecken immer häufiger die Vorteile von Holzkonstruktionen, die im trockenen Werk gefertigt werden und vielfach gute Öko-Eigenschaften mitbringen. Per LKW und Kran gelangen die Teile aufs Grundstück, wo Handwerker sie binnen Stunden zusammensetzen. Trotzdem

Zahlreiche Firmen bieten Häuser zum Festpreis an. Wieso sollte ich dann zusätzlich Geld für einen Architekten ausgeben?

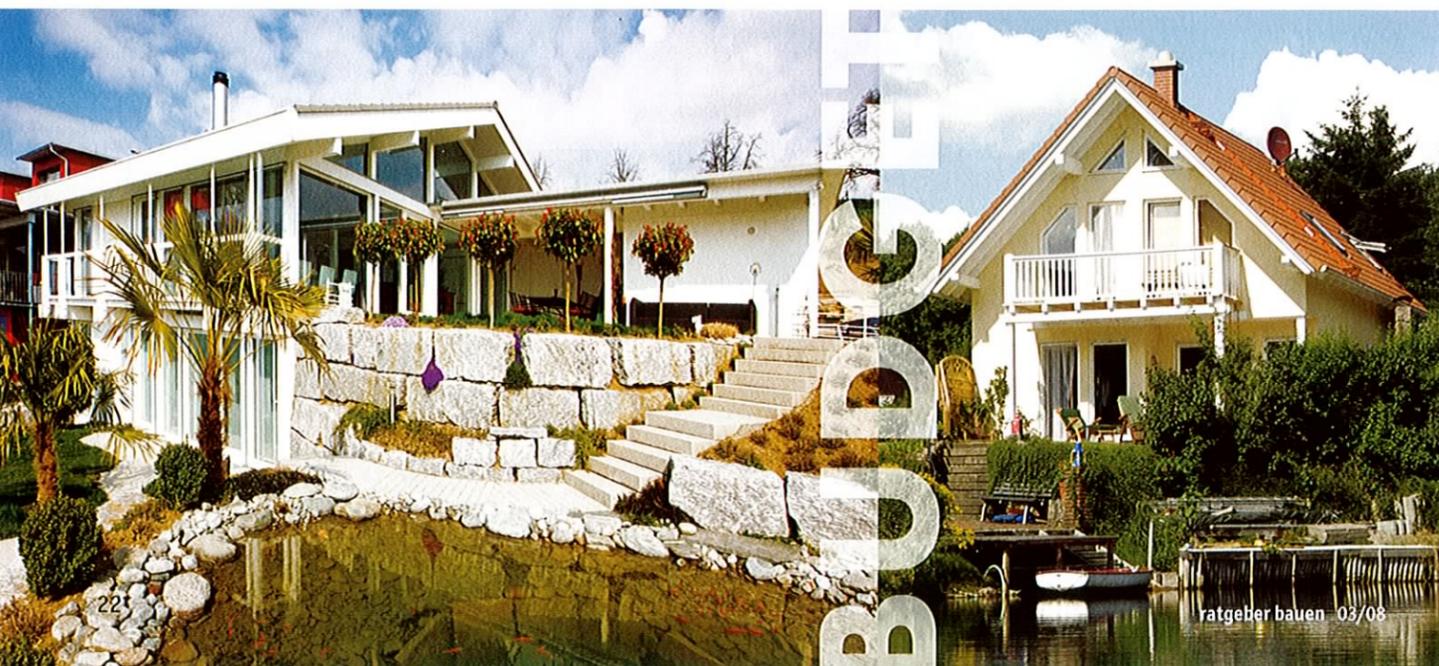
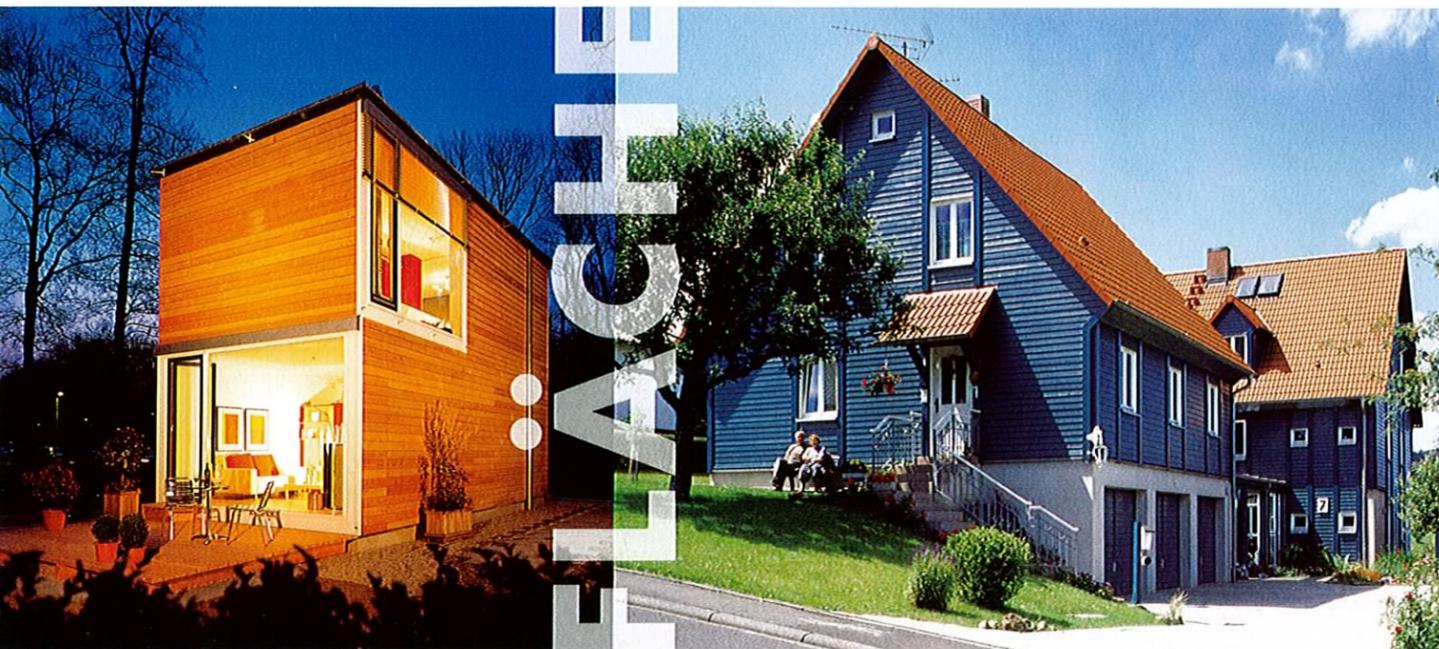
In der Regel wird bei solchen Komplettangeboten die Planung eingerechnet, ohne dass es der Kunde merkt. Eine unabhängige, individuelle Beratung bekommen die Bauherren jedoch oft nicht. Dabei können viele Laien eine Bauleistungsbeschreibung nicht beurteilen. Ich finde die Vorfertigung von Bauteilen absolut vernünftig, aber Fertighaushersteller müssen gleichzeitig ihre eigenen und die Interessen des Kunden vertreten. Ein Architekt handelt dagegen ausschließlich als so genannter Sachwalter des Bauherrn: Seine Verantwortung reicht vom maßgeschneiderten Entwurf bis zur Überwachung der Handwerker.

So ein Service hat sicher seinen Preis ...
Ein erstes Beratungsgespräch gibt es bei uns gratis. Ich sitze zwei, drei Stunden mit den Interessenten zusammen, sehe mir Grundstücks- und Bebauungspläne an, hinterfrage Ideen. Auch ein Besuch vor Ort ist kein Problem. Geht es an die konkrete Planung, beginnt eine von neun Leistungsphasen, festgeschrieben von der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Wie hoch die Rechnung ausfällt, richtet sich nach der Bausumme, die der Architekt zunächst schätzt und dann für einen Kostenvoranschlag genau kalkuliert. Wenn beispielsweise Materialien am Markt teurer werden oder Bauherren unter einem finanziellen Engpass leiden, lässt sich der Entwurf entsprechend anpassen. Auch Festpreise für Bauleistungen kann man vereinbaren.

Wie finde ich den passenden Architekten?
Bewährt hat sich Mundpropaganda durch Freunde und Bekannte. Außerdem bietet das Internet heute Unterstützung: Auf den Homepages vieler Architekten findet man Referenzen. So stellt man rasch fest, ob man mit dem Stil zurechtkommt oder nicht. Im nächsten Schritt kann man nach Referenzen vor Ort fragen und diese Häuser besuchen oder mit den Bauherren telefonieren.



Daniel Sieker, Diplom-Ingenieur, Architekturbüro Sieker, Bielefeld



Fotos: Hersteller (6), Privat (1)

Experteninterview

Ein eigener Architekt hat ausschließlich meine Wünsche im Blick. Wie schafft ein Fertighausunternehmen die Balance zwischen Beraten und Verkaufen?

Zum einen arbeiten auch die Baufachberater in der Planungsphase mit Architekten zusammen, schließlich möchten unsere

Kunden keine Häuser von der Stange. Zum anderen hat eine Firma doch überhaupt nichts davon, einem Bauherrn etwas zu verkaufen, was nicht zu ihm passt oder was er gar nicht bezahlen kann. Vielen Interessenten helfen Musterhäuser bei der Auswahl, weil sie sich das Ergebnis besser vorstellen können – auch wenn hinterher jede Wand individuell geplant wird.

Trotzdem hänge ich von einer Firma ab, habe bei den Baustoffen kaum eine Wahl ...

Das ist richtig, bis auf die Dämmstärke steht der Wandaufbau in der Regel fest. Dafür kann man sich auf eine genormte Konstruktion verlassen, die im Werk unter immer gleichen Bedingungen entsteht. Forschung und Entwicklung sorgen für eine ständige Verbesserung. Diesen industriellen Standard bietet kein kleiner Handwerker vor Ort.

Im Fertighaus bekommen Sie alles aus einer Hand. Außerdem besteht bei uns die Möglichkeit, sich vorher „live“ anzusehen, was hinter der Bauleistungsbeschreibung steckt: Im Bemusterungszentrum kann man die Fliesen in die Hand nehmen oder bei einer Werksführung den Wandaufbau sehen.

Wie findet man den richtigen Haushersteller für sein Bauvorhaben?

Der erste Eindruck spielt eine wichtige Rolle: Sagt mir vielleicht ein Musterhaus zu? Fühle ich mich kompetent beraten oder will man mir gleich einen Vertrag aufschwätzen? Eine gute Orientierung bieten auch unabhängige Gütesiegel, zum Beispiel das RAL-Gütesiegel. Außerdem sollte man nach einer Firma suchen, die schon länger am Markt ist und einen soliden finanziellen Background mitbringt. Auch Angebote, die keine finanzielle Vorleistung des Bauherrn verlangen, sind ein gutes Zeichen.



Jürgen Volk, Baufachberater bei Luxhaus in Georgensgmünd

entstehen nur etwa 14 Prozent aller deutschen Einfamilienhäuser in Holzbauweise. Die Mehrheit der Bauherren verlangt den Klassiker „Stein auf Stein“, vertraut der Solidität gemauerter Wände. Die Anbieter von Systemhäusern kombinieren den Wunsch nach einem Massivbau mit Vorzügen des Fertigbaus: Sie bieten Komplettpakete zum Festpreis an und halten eine breite Palette an Typenhäusern bereit, gebaut werden sie Stein auf Stein vor Ort. Fazit: Wer offen an die Materialwahl herangeht und sich Unterstützung von einem unabhängigen Fachmann holt, findet den passenden Baustoff.

FÜR JEDEN TOPF EIN DECKEL

Wie vielfältig Fertig- und Systemhäuser inzwischen sind, belegen die großen Marktübersichten auf den folgenden Seiten. Und wer Schwierigkeiten hat, sich eine offene Wohnküche vorzustellen, wird sich freuen, wenn er in Musterhausparcs erlebbare Beispiele findet. Ein Großteil heutiger Holzrahmen- oder Holzständerkonstruktionen verbucht gar einen technischen Vorsprung für sich, da die Hersteller sich in den vergangenen Jahren intensiv um das Thema Wärmedämmung gekümmert haben. Im Gegenzug liegen die Kosten für einen hochwertigen Fertigbau mittlerweile mit dem Massivbau gleichauf. Kämpft man mit Zeitnot, locken Fertighaushersteller mit Rundum-sorglos-Paketen, „schlüsselfertig“ heißt das Zauberwort. Größere Unternehmen betreiben zudem eigene Bemusterungszentren, wo sich Hauslehbauer vom Klingelknopf bis zur Badezimmerfliese die Innenausstattung aussuchen können. Die Marktführer beim massiven Systembau bieten ähnliche Konzepte an. Solchen Branchenriesen steht der Architekt vor Ort gegenüber: Er kennt die Handwerker vor Ort genauso wie die Herren vom Bauamt und glänzt im Idealfall als der Maßschneider unter den Hausplanern. Zieht man den Charme eines Altbaus dem Reiz des Neuen vor, ist der lokale Architekt ohnehin erste Wahl, sobald Sanierung oder Erweiterung anstehen. Beauftragt er für alle Arbeiten einen Generalunternehmer, lässt sich sogar in diesem Fall ein Festpreis vereinbaren.

DIE SUCHE NACH DEM GRAL

Um ein Grundstück müssen sich Altbaukäufer nicht mehr kümmern. Dafür stehen sie in der Pflicht, ihr frisch erworbenes Eigenheim

binnen zwei Jahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) anzupassen. Hat man neu gebaut, schreibt diese sowieso die gesetzliche Mindestanforderung vor. Alle, die mehr tun möchten, um Heizenergie zu sparen, können den Standard bis zum Passiv- oder Plus-Energie-Haus heraufsetzen. Aber ist dieser Aspekt für Ihr Bauprojekt wirklich wichtiger als alles andere? Haushersteller berichten, dass Interessenten, verunsichert durch Klimadebatte und Energiepreise, schon beim ersten Gespräch nach einer Wärmepumpe fragen – ehe sie überlegen, ob sie ein oder zwei Kinderzimmer benötigen.

Wer solch konkrete Pläne schmiedet, befindet sich schon in der nächsten Etappe der Planung. Die Kategorien des Titelthemas zeigen, worauf es nun ankommt: Das Wesentliche definieren, auch wenn ein Haus natürlich mehr als einen Zweck erfüllt. Ein Pärchen, das eine rare Baulücke in der Stadt ergattert hat, muss schauen, wie es mit der knappen Fläche auskommt. Womöglich bietet ein Bauplatz im Garten der Eltern ebenfalls wenig Spielraum zwischen alten Bäumen. Wer weiß, dass er drei Generationen unter einem Dach vereinen wird, braucht genügend Quadratmeter für Alt und Jung. Schließlich will man sich trotz familiärer Gemeinsamkeit ab und an zurückziehen. Für Oma und Opa sind zudem Zimmer zu ebener Erde und ein barrierefreies Bad unverzichtbar. Doch beim Projekt „Mehrgenerationenhaus“ fehlt dann häufig der räumliche und finanzielle Spielraum, um noch eine opulente Galerie einzuplanen.

DER PREIS ENTSCHEIDET

Großzügigkeit ist bei Luxusdomizilen selbstverständlich, denen nur der Bebauungsplan Grenzen setzt. Villen leben von weiten Grundrissen, feinen Materialien und Edellaccessoires wie einem hauseigenen Spa. Auch Gauben, Erker oder ein Mansarddach gehören zu den Spielzeugen in der Oberliga. Umgekehrt lässt sich an genau den Punkten leicht Geld sparen: Eine einfache Hausform drückt die Kosten fürs Planen, Bauen und Heizen. Überdies sinkt die Gefahr, dass beim Bauen Fehler passieren. Vielleicht kann man bei näherem Hinsehen auf scheinbar Selbstverständliches verzichten? Nimmt man statt des Kellers einen Hauswirtschaftsraum, wird das Budget schnell um 20.000 Euro entlastet. Und versierte Heimwerker können den Innenausbau übernehmen, um Geld zu sparen. ●