

Architekt gibt Spartipps für den Hausbau

Ein eigenes Haus? Aufgrund der Kostenexplosion und Zinssteigerung ist das kaum noch realistisch für Normalfamilien, so Immobilienfachleute. Architekt Daniel Sieker hält dagegen. Ein Finanzexperte ordnet ein.

Ivonne Michel

■ **Bielefeld.** 300.000 Euro fürs alte Haus und Grundstück, dasselbe noch einmal on top für die Sanierung: So müsse man aktuell kalkulieren, so Kernsanierer Markus Stücke. Mit allen Nebenkosten sei man da schnell bei 700.000 Euro. Da seien Familien raus, Normalverdienende könnten sich solche Häuser nicht mehr leisten.

Und nun? Aus der Traum vom eigenen Haus? Das sieht Architekt Daniel Sieker anders. Auch neu zu bauen sei teuer geworden, aber nicht unrealistisch. Es gäbe einige Möglichkeiten, zu sparen. Vor allem langfristig. Dann sehe die Rechnung wieder anders aus.

Aber: Ein eigenes Haus zu bauen, könne sich auch nicht jeder leisten, das sei auch schon immer so gewesen. Zinsen um ein Prozent oder sogar darunter hätten da vielleicht auch eine falsche Wirklichkeit suggeriert. Sätze um vier Prozent, wie aktuell, seien realistisch und vergleichsweise günstig.

Was kostet ein Einfamilienhaus denn jetzt heute?

„Ohne Frage, Preise für Rohstoffe und Handwerker sind gestiegen“, sagt auch Sieker. Deshalb zahle sich kluge Planung doppelt aus.

Sparen könne man an vielen Stellen. Dabei sei die Frage: Was will und brauche ich wirklich? Unbedingt einen Keller? Das sei extrem aufwendig geworden, koste heute 50.000 bis 80.000 Euro. Auch die Form sei wichtig, ein gutes Außenwand-Volumenverhältnis. „Je kompakter, desto besser.“

Verzicht auf Gauben, Erker, Vor- und Zurück-Einschnitte, die architektonisch spannend, aber beim effizienten Bauen nicht zielführend seien. Keine langen Flure, sondern Flächen so zu schalten, dass möglichst wenig verloren gehe.

Mindestens 140 Quadratmeter, zwei Kinderzimmer, plus Büro: Diese Vorstellung hätten heute viele vierköpfige Familien. Aber es lohne sich zu prüfen, ob das Kinderzimmer wirklich 16 Quadratmeter groß sein muss, oder ob nicht auch 12 reichten.

„Die Ansprüche und die Erwartungshaltung sind da in den vergangenen Jahren immer weiter gestiegen“, sagt Sieker. Auch eine deutlich kürzere Bauzeit, wie beim kohlendioxidneutralen Bauen in Holzrahmenbauweise, auf die der



Gerade selbstständig, kleine Kinder, kein Eigenkapital außer der eigenen Architektenleistung und 7,5 Prozent Zinsen: Unter diesen Umständen habe er vor gut 20 Jahren selbst gebaut, so Architekt Daniel Sieker.

Foto: Andreas Zobe

Experte seit 25 Jahren setzt, reduziere die Kosten deutlich.

Auch beim Innenausbau ließen sich Kosten reduzieren. „Man kann auch erst einmal einen ganz einfachen Boden verlegen, einfache Türen kosten teilweise nur ein Fünftel.“ Auch das Bad könne schnell teuer werden, müsse es aber nicht. Indem man Standard-Elemente ohne großen Schnickschnack wähle, oder auch Wände in Eigenleistung spachtelt und streicht.

Lieber etwas mehr Geld als nötig ausgeben würde Sieker jederzeit bei der energetischen Optimierung, beispielsweise für eine Wärmepumpe statt der aktuell immer noch erlaubten Brennwerttherme.

Die Kosten amortisierten sich bereits nach etwa acht Jahren. „Nebenkosten sind heute wie eine zweite Miete.“ Die auf

ein Minimum zu reduzieren, mache sich immer bezahlt.

Bis zu 15 Prozent der Baukosten ließen sich zudem locker sparen, wenn man sich mit mehreren Baufamilien zusammenschließe und die Gewerke gemeinsam vererbe.

Und was kostet ein Einfamilienhaus jetzt heute? Schwer zu sagen, sagt auch Sieker. Aber für 3.000 Euro pro Quadratmeter ließe sich schon energieeffizient bauen. Selbst wenn man sich dann durch geschickte Planung auf 100 Quadratmeter Wohnfläche reduziere:

Wer kann sich das leisten? Vor allem, wenn man das Grundstück auch noch finanzieren muss. Selbst wenn es nicht in Bielefelder Top-Lage liegt (da liegen die Bodenrichtwerte mittlerweile bei über 600 Euro pro Quadratmeter) und man mit 300 Euro rechnet, sind

das bei 400 Quadratmetern allein schon 120.000 Euro.

Ganz grob kalkuliert sind das inklusive Nebenkosten für den Kauf locker 460.000 Euro. Bekommt man so einen Betrag überhaupt ganz ohne Eigenkapital finanziert? Und was müsste man dafür dann monatlich aufbringen?

Das könne man so pauschal, ohne weitere Komponenten zu kennen, nicht so einfach beantworten, sagt Sparkassen-Sprecher Christoph Kaleschke. Viele Faktoren spielten eine Rolle. Wichtige Frage: Welche monatliche Zins- und Tilgungsrate kann ich mir langfristig leisten?

Eine Faustformel: Die Raten sollten 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens nicht überschreiten. Das Leben „außerhalb“ der Immobilienfinanzierung müsse auch

bezahlbar bleiben, Lebensrisiken müssten durch entsprechende Versicherungen abgesichert werden können.

Und: Kann ich fest mit dem aktuellen Einkommen rechnen? Oder muss ich zeitweilig oder dauerhaft mit einem geringeren Einkommen rechnen, etwa weil die Familienplanung ansteht und einer der Partner deswegen nicht mehr voll arbeiten kann? „Ohne Eigenkapital ist die monatliche Belastung durch Zins und Tilgung schon erheblich“, sagt Kaleschke.

Die Gretchenfrage bei einem Bau-Projekt sei immer dieselbe: Ist die Finanzierung für die Bauherren langfristig darstellbar? Langfristig heißt hier in der Regel: bis zum Renteneintrittsalter. „Dann sollte die Immobilie spätestens abbezahlt sein“, sagt Kaleschke.