

MARIO HERMANN

57

IDEEN

SO HABE ICH
BEIM HAUSBAU
ÜBER 80.000 € GESPART

www.baumin.de

Für Edelsparer.

Haftungsausschluss: Sicher hast Du dafür Verständnis, dass ich keinen Schadenersatz übernehmen kann, der durch die Nachahmung meiner Beispiele entsteht. Wie immer beim Bauen kommt es auf die technischen Details an. Die sind hier aber gar nicht das Thema.

Erste Auflage 2019

© Baumin – Mario Hermann

Alle Rechte vorbehalten.

Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Inhalt

Los geht's	1
Der Plan.....	4
57 Ideen.....	8
10 Beispiele	16
#1 Tiefbau	18
#2 Gründach.....	27
#4 Heizung.....	44
#5 Brandschutzschalter	51
#6 Raffstores.....	56
#7 Holzlasur.....	59
#8 Lehmbau	62
#9 Kalkglätte.....	69
#10 Fallschutz.....	77
Die Ergebnisse	79
Kosten	79
Zeit.....	81
Qualität.....	83
So funktionieren die 5 Prinzipien der Kostenminimierung.....	86
#1 Ressourcen nutzen	86
#2 Weglassen	89
#3 Selber machen	92
#4 Verhandeln	96
#5 Abnehmen und Abrechnen.....	100
Die Chancen stehen gut.....	105
Nackte Zahlen	108

Los geht's

Normalerweise kommt das Wichtigste zum Schluss. Ich komm lieber gleich zur Sache. Damit Du Dir keine falschen Hoffnungen machst, verrate Dir jetzt sofort den ultimativen Trick, um beim Hausbau zu sparen.

Trommelwirbel.....

Der Trick ist:

Es gibt keinen Trick.

Leider.

Aber es gibt viele Chancen.

Wenn Du willst, nehme ich Dich mit auf meinem Weg zum kostengünstigen Haus. *Dabei werde ich mich kurzfassen, denn Deine Zeit ist wertvoll, meine auch, und wir beide wissen, dass die Zeit, in der wir über das Bauen sprechen, Zeit ist, in der wir es nicht tun.*¹

Alles begann damit, dass ich beim Hausbau sparen wollte. Trotzdem sollte es solide sein und schön sowieso. Mein Problem ist, dass ich zu dem Typ Menschen gehöre, die in einen Laden gehen können und zielsicher auf das teuerste Objekt zusteuern. Ich hatte also eine gute Chance ein schönes Haus zu bekommen. Aber billig?

Mein Weg hat mich erst in eine Musterhausausstellung und danach zu vielen lokalen Baufirmen geführt. Dabei haben meine Ideen regelmäßig

¹ Inspiriert von Stephen King.

den engen Rahmen der „individuellen Planung“ gesprengt. Außerdem konnte mir Keiner dieses gute Gefühl vermitteln, dass das gemeinsame Projekt Spaß machen wird.

Einige haben auch schon im ersten Gespräch diese charmante Überheblichkeit entwickelt, die meinen Magen zur Umkehr reizt. Schließlich habe ich ein Buch über Low Budget Häuser² von Architekten gefunden. Das Buch hat meine Philosophie vom Hausbau geprägt. So wollte ich bauen. Die Raffinesse vom Architekten kombiniert mit kostengünstigen Lösungen.

Was in der Diskussion mit meiner Frau als Argument für ein Architektenhaus begann, wurde zum übergeordneten Ziel.

„Ich leiste mir einen Architekten, der so viel Know-How hat, dass ich mit ihm mehr spare als er Honorar verlangt. Und nebenbei bekomme ich noch ein Haus, das besser zu mir passt als die Fertighäuser von der Stange.“

Eine kühne Idee.

Und ja, ich habe viel Geld gespart. Auch durch meinen Architekten. Mindestens genau so viel aber, weil ich viel Zeit investiert habe. Weil es ein Herzensprojekt wurde und ich nach ersten Erfolgen Blut geleckt habe. Es macht mir eine diebische Freude, Lösungen zu finden, die kostengünstig und trotzdem schön sind. Den Unterschied zu billig muss ich hier ja nicht erst erklären.

Herausgekommen ist ein bunter Strauß an Möglichkeiten, wie Du kostengünstig bauen kannst. Sicher nicht vollständig. Aber Sie zeigen, wie Du denken musst und was Du tun solltest, wenn Du beim Bauen wirklich sparen willst.

² Gemeint ist Thomas Drexl (2015): Low Budget. Moderne Einfamilienhäuser unter 250.000 Euro. Inzwischen besser der Nachfolger (2018): [Best of Low Budget Häuser](#).

Die spannende Frage ist doch, wie Du aus all den Möglichkeiten die Richtigen herausfindest. Schließlich ist Deine Zeit begrenzt. Karriere, Freunde, Familie und Hobbies gibt es auch noch.

Deshalb sage ich Dir, welche Ideen was gebracht haben. Dazu habe ich 10 Beispiele für Dich ausgewählt. Und danach verrate ich Dir welchen Prinzipien meinen Ideen folgen. So kannst Du meine Erfahrungen als soliden Ausgangspunkt nutzen, um gezielt nach Ideen zu suchen, die optimal zu Deinem Projekt passen. Am Ende geht es ja darum, dass Du meine Erkenntnisse möglichst einfach auf Dein Projekt übertragen kannst.

Der Plan

Grundstücke sind teuer wie nie. Die Auftragsbücher der Handwerker sind voll und die Baupreise steigen immer weiter.

Komisch, vor 2 Jahren hab ich noch lesen: *Bauen ist günstig wie nie.*

Was denn nun? Was hat sich verändert?

Nicht viel. Nur, dass die gestiegenen Grundstücks- und Baupreise die günstigen Finanzierungskosten mittlerweile übersteigen. In manchen Regionen zumindest. Auf einen günstigeren Zeitpunkt zu warten bringt mir aber nichts, außer, dass mein Leben vergeht. Also hab ich das Projekt Hausbau gestartet, als ich konnte.

Damals noch mit gut gemeinten Ratschlägen im Nacken. *Eigenleistung solltest Du ohne Bauerfahrung auf keinen Fall in Betracht ziehen... Für den Hausbau brauchst Du in jedem Fall Erfahrung und Freunde, die Handwerker sind, sonst musst Du alles teuer einkaufen.* Ich sage: Das sind Ammenmärchen mit dem verstockte Handwerker und Händler Ihre Gewinne sichern wollen.

Mir gefällt ein Zitat aus einem guten Film besser:

*Was ein Mann kann, kann auch ein anderer.*³

Wir werden sehen, wie's ausgegangen ist...

Fakt ist, dass beim Hausbau nach wie vor eine Menge dafür getan wird Bauherren nach den Wünschen der Fertighausanbieter, Handwerker und Händler zu beeinflussen. Hier ist Gewinnmaximierung das Ziel.

³ Aus dem Film: Auf Messers Schneide – Rivalen am Abgrund. (1997)

Da ist es doch nur fair, wenn es eine Informationsquelle für Bauherren gibt, die Kostenminimierung als Ziel hat.

Die Idee von Baumin – Dem Baukostenminimierer war geboren.

Ich habe mir für das Projekt Hausbau 1 Jahr Zeit genommen. Die Hälfte meiner Zeit habe ich in den Blog gesteckt, Materialien getestet und geplant. Die restliche Zeit war ich auf der Baustelle.

Ziele

Zum Projektbeginn wollte ich nur so viel wie möglich ausprobieren und meine Erfahrungen mit anderen Bauherren teilen. Erst viel später habe ich bemerkt, dass alle meine Ideen aus einer Grundphilosophie entstanden sind, die zu mir passt. Diese Philosophie lässt mit 5 übergeordneten Zielen beschreiben.

- Mit allen Beteiligten fair umgehen und pragmatische Lösungen finden.
- Ökologische Baumaterialien verwenden, wo immer es die vermeintlich höheren Kosten zulassen.
- Authentische Materialien verwenden. Es gibt bei mir kein Plastik, das wie Holz aussieht.
- Alternativen zu Standardlösungen finden, die überraschend schön und trotzdem kostengünstig sind.
- Materialien einsetzen, die würdevoll altern und mit der Zeit eine edle Patina entwickeln.

So, jetzt weißt Du, in welche Richtung hier der Hase läuft.

Vorgehen

Als Bauherr wollte ich solide sparen. Als Blogger wollte ich die Vielfalt an Möglichkeiten erkunden. Meist passt das gut zusammen. Aber eben nicht immer. Im Zweifel habe ich mich zugunsten der Vielfalt entschieden. Ich wollte die Grenzen kennenlernen.

Dabei sollte das Ergebnis messbar sein und einen Vergleich zwischen den einzelnen Ideen ermöglichen. Dafür habe ich eine Kennzahl genutzt, die ich **Sparstundensatz** nenne. Das ist nichts anderes, als der Stundensatz, der sich ergibt, wenn Du Deine Ersparnis durch die dafür eingesetzte Zeit dividierst. Damit wird alles vergleichbar, und man sieht schön, was sich wirklich lohnt.

Die Höhe der Ersparnis ergibt sich einfach aus den Kosten, die angefallen wären, wenn ich mich ausschließlich auf die Leistung des Architekten und der Handwerker verlassen hätte. Abzüglich dem, was ich gebraucht habe. Die dargestellten Werte sollen das Potential von Kosteneinsparungen zeigen. Als Planungsgrundlage für Dein Projekt oder gar Budgetierungsvorlage können Sie nur eingeschränkt genutzt werden. Schließlich sind Baupreise von der Region und vielen weiteren Faktoren abhängig.

Für maximale Freiheit bei der Umsetzung habe ich mich für den Hausbau mit Architekten entschieden. Denn für unabhängige Informationen bezahlt man am besten direkt in bar.

Alle Gewerke wurden einzeln vergeben. Der Architekt war mein Schutzengel. Mit ihm konnte ich sicher sein, bautechnisch keinen kompletten Unsinn zu treiben oder am falschen Ende zu sparen. Auch für die reibungslose Integration von Eigenleistungen in den Bauablauf war er perfekt.

Steckbrief zu unserem Haus

Bauweise:	Holzständer mit Holzfaserdämmung, individuell vom Architekten geplant, Einzelvergabe der Gewerke
Haustyp:	Bungalow mit Satteldach als Gründach
Bauzeit:	43 Wochen
Grundstücksfläche:	ca. 1.300 m ²
Brutto-Grundfläche⁴:	260 m ² Haus und 54 m ² Carport
Brutto-Rauminhalt:	908 m ³ Haus und 173 m ³ Carport
Nutzungsfläche⁵:	210 m ² (Haus)
Baukosten⁶:	266.000 € incl. Carport
Ausstattung:	Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Massivholzparkett, Bodentiefe Fenster, Sumpfkalkfarben, Lehmputz im Schlafzimmer und teilweise im Wohnzimmer, Kaminofen, bodengleiche Dusche, Kalkedelputz im Bad, Fassadenputz mit Besenstrich
Einzug:	Mai 2018

ENDE DER LESEPROBE

⁴ Bruttogrundfläche nach DIN 277. Also gemessen an der Außenkante der Fassade.

⁵ Nutzungsfläche nach DIN 277. Beim EFH alle Flächen für Wohnzwecke.

⁶ Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.