

Zwei von drei Eigenheim-Käufern drücken die Kosten. Mit Erfolg:
Im Schnitt sparen sie 28 000 Euro – Hauserwerber im Osten oft noch mehr

Bauen, aber billiger

Von Dietmar Treiber

WENN ES NUR nach den Zinsen ginge, müßten Deutschlands Bauherren und Hauskäufer ständig lächeln. Tun sie aber nicht, denn statt sich bei kaum fünf Prozent Hypothekenzinsen doppelt soviel Immobilie zu leisten als in teuren Zehn-Prozent-Zinszeiten, ist Schmalhans Hausbaumeister. Im deutschen Realismus des Baujahrs 2005 stehen Sorgen um Arbeitsplätze und die wirtschaftliche Entwicklung im Vordergrund – und machen beim Sparen erfinderisch: 65 Prozent aller Bauherren sparen auf der Baustelle, und dies mit Erfolg: Speziell Eigenleistungen jedweder Art sorgen dafür, daß die Schulden bei der Hausbank im Durchschnitt um etwa 30 000 Euro niedriger ausfallen.

Stärker als beim gebrauchten Haus kann man beim Neubau auf Einsparmöglichkeiten achten. Zwei von drei Erwerbern von neu errichteten Eigenheimen reduzierten in den vergangenen Jahren gezielt die Kosten, wie eine aktuelle Befragung von TNS Infratest ergeben hat, die von mehreren Instituten in Auftrag gegeben wurde.

Dabei sind die Bauherren laut Auswertung in der Research-Abteilung der Landesbausparkassen (LBS) in den neuen Ländern noch kosten- und preissensibler als jene im ehemaligen Bundesgebiet: In Ostdeutschland gaben sogar 82

Prozent der Befragten an, in den letzten drei Jahren möglichst viele Einsparmöglichkeiten beim Hausbau realisiert zu haben. In den Jahren 1998 bis 2000 waren es dort noch 77 Prozent, die intensiv an der Preisschraube gedreht hatten.

Zum Vergleich die „alte“ Republik: Auch in Westdeutschland hat das kostengünstige Bauen weiter zugelegt: Von 61 (1998 bis 2000) auf zuletzt 64 Prozent aller Neubau-

„Die Eigenleistungen der Bauherren waren fast 15 Prozent vom Neubaupreis wert“

Eigenheime stieg hier der Anteil jener Bauherren, die sparen mußten, sparen wollten und sparen konnten.

Mit Abstand an der Spitze aller genutzten Möglichkeiten liegen größere Eigenleistungen. 61 Prozent aller Kostensparer in den alten Ländern nutzen diesen Ansatz, in den neuen Ländern sind es sogar 69 Prozent. Diesen Einsatz kann man auch in einer Zahl ausdrücken, die LBS Research errechnete: Der Wert der Eigenleistungen betrug im Schnitt 28 000 Euro – fast 15 Prozent der gezahl-

ten Neubaupreise. Aber das Vertrauen in die auch „Muskelhypothek“ genannte Eigenleistung birgt Gefahren. Wer sich in der Zusammenarbeit mit den Profis aus anderen Gewerken mehr zumutet, als er mit Körperkraft und Sachverstand zu leisten imstande ist, der kann auch leicht draufzahlen: Erinnerung sei an gerichtsbekannte Fälle, bei denen Baugruben mit geliehenem Bagger ausgehoben wurden und die dann in sich zusammenfielen und Helfer verletzt oder bei denen laienhafte Bodengrabungen zu Statikschäden am Nachbarhaus führten. Oder: Die Qualität der eigenen Leistung fällt so minderwertig aus, daß nachfolgende Handwerker auf dem schlecht gegossenen und verstrichenen Estrich keine Fußbodenfliesen verkleben können.

Solche Pleiten und Pannen aber scheinen bei deutschen Bauherren eher selten, die Eigenleister halten selbstgesteckte Grenzen ein: Das preiswerte „Selbstbauhaus“ etwa lockt nur relativ wenige (rund fünf Prozent). Schließlich kann der vom Unternehmen gestellte Bauleiter dem pfuschenden Laien nicht dauernd auf die Finger schauen. Bei den meisten anderen Einsparmöglichkeiten gibt es spürbare regionale Unterschiede, die sich nach Auskunft von LBS Research auf einen wichtigen Nenner bringen lassen: Die Erwerber in Westdeutschland versuchen stärker, die Kosten für das Grundstück in Grenzen zu halten. Das steht in den neuen Ländern – mit ihren deutlich niedrigeren Baulandpreisen – weniger im Blickpunkt, hier geht es eher ums Einsparpotential beim Bauaufwand. Fast die Hälfte der Ost-Bauherren (48 Prozent gegenüber „nur“ 27 Prozent in Westdeutschland) verzichtet beispielsweise auf einen Keller. Allerdings: Wer hier nicht groß genug baut und kellerähnliche Abstellflächen im Haus wie etwa auf dem

sonst ungenutzten Dachboden vorzieht, der kommt schnell zu einer Ansammlung von Gartenschuppen, wie sie in vielen nichtunterkellerten Neubaugebieten anzutreffen sind. Das aber ist kein Problem für 32 Prozent im Osten und 19 Prozent im Westen, die einen Carport einer zumeist teureren Garage vorziehen.

Demgegenüber setzen West-Eigenheimer überdurchschnittlich oft (28 statt 22 Prozent in den neuen Ländern) auf kleinere Grundstücke, und 21 Prozent (gegenüber sieben Prozent im Osten) sind unter Kostenaspekten mit dem Reihenhauseinbau zufrieden. Einheitlich gespart wird auch beim Stichwort „Lage“. Drei von zehn Bauherren achten auf eine günstige Lage des Grundstücks innerhalb derselben Gemeinde.

Kaum Kompromisse dagegen gibt es bei der Wohnfläche. Einfachere Grundrisse werden zwar realisiert (von 23 bzw. 30 Prozent der Befragten). Aber weniger als zehn Prozent der Bauherren mindern über geringere Quadratmeterzahlen ihre Baukosten.

Das Thema „Erbbaurecht“ hat an Bedeutung verloren – schließlich ist der Hypothekenzins für diejenigen, die auch an Grund und Boden volles Eigentum erwerben wollen, in den letzten Jahren kaum höher als der „normale“ Erbbauzins von vier Prozent.

Auffallend ist die Intensität, mit der kostengünstiges Bauen heute angegangen wird. Im Schnitt nutzen Bauherren nämlich drei bis vier verschiedene Sparansätze. Dies zeigt aus Sicht von LBS Research, daß trotz günstiger Baulandlage jetzt immer mehr Menschen auf die Kombination von Eigenheimzulage und eigenen Anstrengungen angewiesen sind. Bereits zum 1. Januar 2004 war die Neubauförderung deutlich reduziert worden – Altbauten werden seither genauso unterstützt –, und kostengünstiges Bauen werde nun noch weiter an Bedeutung zunehmen, prognostizieren die LBS-Experten. Letztlich sorgten vor allem diese Sparerfolge dafür, daß bei leicht gestiegenen Einkommen und gesunkenem Zinsniveau die Durchschnittspreise für Wohneigentum auch im Neubau seit einer Reihe von Jahren schon nicht mehr gestiegen seien – weitere Schichten von Immobilienerwerbern mit mittleren Einkommen hätten in dieser Zeit die Schwelle zu eigenen vier Wänden überwunden.