

# mein Eigenheim

1,90 Euro

BAUEN WOHNEN LEBEN

1/2024

Einrichten

**Trends für  
neue Wände**

Seite 22

Energiesparen

**Tipps zum  
Fenstertausch**

Seite 60

## Wege ins Eigenheim

Mit Mut, Eigenleistung und cleveren Ideen

ab Seite 10

Anzeige  
**100** Jahre  
Wüstenrot  
1924 - 2024



FOTOS UND ILLUSTRATION: GRÖNE ARCHITEKTUR



**Haus aus Holz, Stroh und Lehm** Das Haus, das Architekt Gröne für sich und seine Familie derzeit baut, ist ein Paradebeispiel für „einfaches Bauen“ und eignet sich darum auch gut für Eigenleistung.

**Richtfest** (Bild links) Arvid Gröne und seine Frau Linda Paulokat feiern zusammen mit Familie, Freunden und Handwerkern das Aufschlagen des Dachstuhls.

## Einfach und schnörkellos bauen

„Wer als Laie beim Bauen erfolgreich Eigenleistung einbringen will, braucht das richtige Mindset“, sagt Architekt Arvid Gröne. Was er damit meint: Selbsterbauer müssen ihre Fähigkeiten und den Zeitaufwand realistisch einschätzen. Und sie sollten bereit sein, insgesamt wieder einfacher zu bauen. „Prinzipiell geht es darum, das Haus so zu entwerfen, dass möglichst wenig Fehler bei der Eigenleistung passieren können“, fasst Gröne zusammen. So basiert ein zum Selbstbau optimierter Entwurf auf einem kompakten, schnörkellosen Grundriss mit einfach umsetzbaren Details, leicht zu verarbeitenden Materialien und vorgefertigten Bauteilen. Außerdem sollte das Haus möglichst technikarm konzipiert und mit unkomplizierten Werkzeugen zu errichten sein. „Alte Bautechniken mit Naturmaterialien geben hierfür gute Bedingungen vor“, weiß der Architekt aus seiner Erfahrung in der Denkmalpflege und anderen Projekten mit Eigenleistung (siehe Reportage ab S. 44). So besteht sein eigenes Wohnhaus, das er derzeit baut, aus Holz, Stroh und Stampflehm-Bauteilen. Als Prototyp für einfaches, ökologisches Bauen mit Eigenleistung soll es später anderen Bauherren zur Nachahmung dienen. **Planung:** Gröne Architektur, Delbrück



*„Einfachheit ist eine der wesentlichen Grundlagen für Eigenleistung beim Hausbau.“*

*Arvid Gröne, Architekt*

Wie Bauherren mit Eigenleistungen zu Wohneigentum kommen können

# Anpacken hilft sparen

Auf dem Weg zum Wohneigentum sind Eigenleistungen wieder eine häufig genutzte Möglichkeit, um dem Traumziel näher zu kommen. Lesen Sie, was beim Einsatz der „Muskelhypothek“ zu beachten ist und mit welchen Angeboten der Markt Bauherren entgegenkommt.

Hohe Baupreise, Fachkräftemangel, lange Wartezeiten auf Handwerksbetriebe: Mehr und mehr Bauherren denken darüber nach, beim Hausbau selbst mit anzupacken. Nicht selten schaffen Eigenleistungen sogar erst die Voraussetzung, überhaupt bauen zu können. Studien beziffern den Anteil der Bauherren, die beim Hausbau mit anpacken wollen, auf über 90 Prozent.

Wer Bau- oder Ausbauleistungen selbst oder mithilfe von Familienmitgliedern und Freunden erbringt, kann vor allem teure Lohnkosten einsparen. Darüber hinaus lassen sich Eigenleistungen auch bei

der Kreditvergabe auf das Eigenkapital anrechnen. Die meisten Kreditgeber akzeptieren in der Regel bis zu 15 Prozent der Darlehenssumme als Eigenleistung. Verfügt der Bauherr nachweislich über eine Fachqualifikation, sind sogar 50 Prozent oder mehr drin.

### Vorbereitung der Eigenleistung

Am Anfang steht die genaue Planung der Eigenleistung. Dabei müssen die eigenen Fähigkeiten und das Zeitbudget des privaten „Bau-Netzwerks“ realistisch eingeschätzt und sicher organisiert werden. Helfen Nachbarn, Freunde und Ver-



## Viel Zeit fürs Selbermachen

Ursprünglich wollten Graham Coster und Ute Luhmann in Gestorf bei Hannover ein altes Fachwerkhaus restaurieren. Das erwies sich jedoch als so marode, dass sie es schweren Herzens abreißen mussten. Der Traum vom eigenen Landhaus aber blieb und so ließ das Paar an gleicher Stelle ein Ausbauhaus des Anbieters Deutsche Landhaus Klassiker (DLK) errichten. Seit über einem Jahr bauen es die beiden nun im Alleingang fertig. Nur wenige Gewerke wie das Setzen der Bodenplatte,

den Einbau der Dachfenster und die Wasser- bzw. Elektroinstallation erledigten Handwerker. Alles andere wuppen die Bauherren allein, kaufen Materialien und Werkzeuge günstig im Internet, verarbeiten Gebräuchtes und tasten sich mithilfe von Video-Tutorials Schritt für Schritt voran. „Glücklicherweise wohnen wir bereits im Eigentum und haben keinen Zeitdruck“, sagt Coster. Der Mechaniker hat seine Berufstätigkeit hinter sich und kann sich seiner Hausbau-Leidenschaft in Vollzeit widmen – ein Luxus, den nur wenige Bauherren haben. **Anbieter:** DLK, Deutsche Landhaus Klassiker



FOTOS: DLK DEUTSCHE LANDHAUSKLASSIKER; PRIVAT

*„Da wir viel Zeit haben, können wir unser Haus in kleinen Schritten und komplett aus eigener Kraft fertigstellen.“*

*Graham Coster und Ute Luhmann, Bauherren*



## Der Ausbau-Coach zeigt, wie's geht

Dass sie irgendwann einmal bauen würden, war Jenny Langner und Sascha Mikula klar. Als im Heimatort ein neues Baugebiet erschlossen wurde, machten sie Nägel mit Köpfen. Die Frage „Was können wir uns leisten?“ führte schnell zum nächsten Schritt: „Was können wir an Eigenleistung einbringen?“ So kam das Konzept Ausbauhaus ins Spiel. „Uns war es wichtig, unser Haus mitzugestalten und es zu etwas Eigenem zu machen“, sagt Sascha. In der Musterhausausstellung in Ulm entdeckte das Paar ein passendes Modell inklusive passendem Ausbaukonzept des Anbieters Living Haus. Der Hersteller errichtete den wetterfesten Rohbau, installierte die Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro und verlegte den Estrich. Danach waren Sascha und Jenny am Zug – wobei das Coaching des Herstellers sehr willkommen war. Denn aller Anfang ist schwer: „Das Verspachteln war zuerst schwierig“, erinnert sich Jenny. „Ständig fiel die Masse runter. Da war mehr auf dem Boden als an der Wand. Irgendwann aber hatten wir den Dreh raus.“ Bis auf den Innenputz haben Jenny und Sascha am Ende alles selbst gemacht: Trockenbauarbeiten, Böden und Fliesen gelegt, Sanitärobjekte gesetzt und Wände gestrichen. **Anbieter:** Living Haus

„Wenn man den Dreh erst raus hat, macht der Ausbau viel Spaß. Wir sind sehr stolz auf das, was wir hier geleistet haben.“

Jenny Langner und Sascha Mikula, Bauherren



**Gewusst wie** Ob beim Setzen von Innentüren oder beim Verfugen von Trockenbauwänden oder Ähnlichem – der Coach von Living Haus zeigt, wie's geht. Dreimal acht Stunden lang können Bauherren ihn nach Bedarf ohne Zusatzkosten auf die Baustelle „buchen“, Techniken mit ihm trainieren und Tipps erhalten. Danach geht alles gleich leichter.



FOTOS: LIVING HAUS

wandte auf der Baustelle mit, muss der Bauherr sie bei der Berufsgenossenschaft anmelden und Pflichtbeiträge zahlen. Sie sind dann automatisch in der gesetzlichen Unfallversicherung pflichtversichert, auch wenn sie keinen Lohn bekommen.

### Zeitplan aufstellen

Viele Bauherren schätzen ihre Fähigkeiten zu hoch und den Zeitaufwand zu niedrig ein. Der Verband Privater Bauherren (VPB) hat zur Orientierung ein Rechenbeispiel aufgestellt: Wer 16.000 Euro sparen will, müsste rund 480 Stunden auf der eigenen Baustelle arbeiten. Bezogen auf eine 40-Stunden-Woche sind das glat-

te drei Monate! Zu beachten ist dabei, dass Laien wesentlich langsamer arbeiten und erfahrungsgemäß maximal zwei Drittel der Leistung eines Profis schaffen. Damit es nicht zu Verzögerungen kommt, müssen Eigenleistungen exakt in den Bauablauf integriert werden, so der VPB. Die Vertragspartner sollten die Schnittstellen zwischen Fremd- und Eigenleistung genau definieren, in organisatorischer, zeitlicher und technischer Hinsicht. So lassen sich Leistungslücken vermeiden. Kann der Bauherr seine Arbeiten nicht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes erledigen, muss er unter Umständen externe Firmen beauftragen.

### Geeignete Gewerke festlegen

Bei Gewerken mit niedrigen Materialkosten, aber hohem Arbeitsaufwand lohnt sich Eigenleistung am meisten – vorausgesetzt, das nötige Know-how ist vorhanden. Als gut geeignet für Eigenleistung gelten Bodenverlegen, Trockenbau, Streichen und Tapezieren im Innenraum sowie die Gestaltung von Garten und Hof. Rohbau- und Fassadenarbeiten, der Einbau von Fenstern und Außentüren, Treppenbau sowie Schlosserarbeiten erfordern hingegen weitaus mehr Erfahrung. Alle Arbeiten rund um Elektrik, Wasser und Gas sind sowieso Aufgaben für Profis. Werden sie in Ei-

## Selbstbau von Anfang an

Wer ein Bausatzhaus erwirbt, muss wissen, worauf er sich einlässt. Zeit, ein gewisses Talent und vor allem auch ein tatkräftiges Helfer-Netzwerk sind wichtige Voraussetzungen. Bei Frank Faber und Jennifer Kugler traf das alles zu: Schwiegervater und Schwager hoben die Baugrube aus, Geschwister und Freunde halfen beim Mauern der Porenbeton-Steine – nach Einweisung und mit Unterstützung des Anbieters. Im Anschluss war dann der Innenausbau dran. Zu den wenigen Gewerken, bei denen Frank Faber nicht auf Helfer aus dem Familien- oder Freundeskreis zurückgreifen konnte, gehörte die Installation der Haustechnik. Hier vermittelte der Bausatzhaus-Partner bewährte Firmen aus der Region und koordinierte den Ablauf der Arbeiten. Gut ein Jahr nach Baubeginn konnte die junge Familie schon ins eigene Heim einziehen. Ohne Grundstück, Erschließungskosten und Außenanlagen haben sie knapp 130.000 Euro dafür bezahlt, wobei die Eigenleistung eine Ersparnis von etwa 60.000 Euro einbrachte. Sie wurde zum Teil in eine PV-Anlage investiert, was zu einer positiven Energiebilanz des hoch wärmegeämmten Neubaus führt: „Im Jahr produzieren wir etwa 3.500 kWh Strom-Überschuss. Den speisen wir ins öffentliche Netz“, sagt die Familie. „So hilft uns das Haus am Ende sogar noch dabei, unseren Baukredit abzubezahlen.“

**Anbieter:** Ytong Bausatzhaus



FOTOS: YTONG BAUSATZHAUS

„Bereits nach vier Tagen standen die Außenwände des Erdgeschosses.“

Bauherrenfamilie Faber/Kugler

genregie unfachmännisch ausgeführt, kommt keine Versicherung für Schäden auf. Eigenleistungen sind außerdem von der Gewährleistung ausgeschlossen, auch wenn sie vom Bauleiter abgenommen werden, warnt die Stiftung Warentest. Die Baufirma haftet nicht für Fehler, die bei der Eigenleistung gemacht werden. Sind die Eigenleistungen nicht exakt von den Profi-Leistungen abgegrenzt, besteht die Gefahr, dass die Gewährleistung auch für die vorangegangenen oder die nachfolgenden Gewerke verloren geht. Entsprechend vorbereitet, gilt es nun, aus den Angeboten zu wählen, die der Markt

in puncto Eigenleistung bietet. Wie vielfältig diese sind, zeigen unsere Beispiele. Sie reichen vom frei geplanten Architektenhaus über festgelegte Ausbaustufen von Fertighausanbietern bis hin zum Selbstbau von Anfang an.

### Eigenleistung beim frei geplanten Haus

Wer die Entwurfs- und Planungsleistung eines freien Architekten in Anspruch nimmt, legt mit ihm vorab ebenfalls fest, welche Gewerke in Eigenleistung erlernt werden sollen. Diese werden aus dem Architektenvertrag ausgeklammert, die Baukosten entsprechend angepasst. Um beim Selberbauen das Risiko, Feh-

ler zu machen, von Anfang an zu minimieren, passen erfahrene Architekten bereits den Entwurf an die geplante Eigenleistung an (siehe S. 51 oben). Sogar für Baugruppen, die gemeinsam ein Mehrfamilienhaus planen, gibt es Konzepte, die Eigenleistungen berücksichtigen. Das zeigt unser Beispiel auf S. 54.

### Eigenleistung beim Fertighaus

Die Fertighausbranche bietet seit Jahrzehnten sogenannte Ausbauhäuser an. In aller Regel wird die industriell vorgefertigte Haushülle dabei komplett wetterfest erstellt. Nach dieser „werksseitigen“ Vorleistung können dann „bauseitige“ ▶



**Einheitlich und doch individuell**  
Außen präsentiert sich das Ausbauhaus einheitlich mit großzügigen Loggien. Innen konnten die Wohnungen dank gestaffelter Ausbaustufen sehr individuell ausgebaut werden. So wurde die Wohnung rechts beispielsweise bereits mit verputzten Wänden und Holzparkettböden an die Nutzer übergeben.



*„Ziel unserer Architektur ist es, das Wohnen und Leben in der Stadt gemeinschaftlich und bezahlbar zu gestalten.“*

Henri Praeger und Jana Richter,  
Architekten



FOTOS: AUS DEM BUCH „AUSBAUHÄUSER“ – FOTOGRAF ANDREAS FRIEDEL (STEHEN INFOKASTEN S. 54); BENEDIKT KRAFT

## Eigenleistung beim Mehrfamilienhaus

Beim „Ausbauhaus Neukölln“ für eine Berliner Baugruppe mit insgesamt 24 Einheiten zum Wohnen und Arbeiten wählte das Architekturbüro Praeger Richter ein kostengünstiges Konstruktionsprinzip aus dem Gewerbebau: Der Rohbau wurde mit vorgefertigten Spannbetondecken und Wänden aus Betonhalbfertigteilen errichtet und vollkommen unabhängig vom Innenausbau geplant. Abgekoppelt von der Tragstruktur waren die Grundrisse in sehr unterschiedlichen Varianten umsetzbar. Beim Ausbau hatten die Bauherren dann die Wahl zwischen drei gestaffelten Ausbaustufen: „Selbstausbau“, „Minimal“ und „Wohnung“. „Diese Stufen berücksichtigen die unterschiedlichen finanziellen wie zeitlichen Wünsche der Nutzer, ohne dabei die Zeit- und Kostenplanung des Gesamtprojekts zu beeinflussen“, erklären die Architekten. Um im komplexen Abstimmungsprozess innerhalb der Baugruppe insgesamt Zeit zu sparen, folgten die Planer dem Prinzip „wenig Baugruppen-Mitbestimmung im Rohbau – dafür viel Mitbestimmung beim Ausbau“. Zusammen mit der hohen Vorfertigung konnte die Bauzeit auf diese Weise um etwa ein Jahr gegenüber vergleichbaren Projekten reduziert werden – auch das ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor! Weiterer Vorteil des flexiblen Systems: Bei veränderten Lebensumständen ist auch ein späterer Umbau einfach möglich und der Invest der Bauherren in die Immobilie damit langfristig gesichert. **Planung:** Praeger Richter Architekten, Berlin

## Mehr Info

### Buchtipps

In ihrem Buch „Ausbauhäuser“ stellen Praeger Richter Architekten unterschiedliche Aspekte ihrer Ausbauhaus-Planung vor – von kosteneffizienten Konstruktionen über den Selbstbau bis zum Management von Gruppenentscheidungen. Auch das Ausbauhaus Neukölln (links) wird im Buch präsentiert. Jovis, ISBN 978-3-86859-615-1, 32 Euro



### Webtipps

@ Bei Eigenleistung Handwerkerarbeiten vergeben: Darauf müssen Sie achten. [www.mein-eigenheim.de/handwerker](http://www.mein-eigenheim.de/handwerker)

### Bezugsquellen

Kontaktinformationen aller im Beitrag genannten Herstellerfirmen finden Sie auf Seite 42.

Eigenleistungen erbracht werden. Diese sind meist frei verhandelbar und werden detailliert im Vertrag festgehalten. Zudem bieten die Haushersteller Werkzeuge, Materialien und Bauteile zum Selbsteinbau in Form von sogenannten Ausbaupaketen an. Sinnvoll kann es sein, sich an den vom Hersteller angebotenen Ausbaustufen zu orientieren, die unterschiedliche Fertigungsgrade beschreiben. Gängig ist zum Beispiel die Ausbaustufe „technikfertig“, bei der der Hersteller die komplette Haushülle inklusive Installationsleitungen liefert. Heizung, Lüftung und Warmwasser beauftragt der Bauherr dann bei einem Handwerksbetrieb in Eigenregie. Bei der Ausbaustufe „malerfertig“ hingegen erstellt der Haushersteller das Gebäude fast komplett bezugsfertig. Die Bauherren müssen nur noch das „Finishing“ übernehmen. Ein lebensnahes Konzept ist auch, das Erdgeschoss komplett „schlüsselfertig“ und das Obergeschoss „zum Ausbau vor-

bereitet“ zu beauftragen: Das kommt vor allem jungen Familien mit schmalen Budget entgegen, die Kinderzimmer erst in der nahen Zukunft benötigen und sich Zeit für den Ausbau der oberen Etagen nehmen können. Das Elternschlafzimmer im EG kann dann später als Gästezimmer oder Büro genutzt werden, das Bad im EG wird zum Gästebad. Doch Vorsicht: Weder sind die Begrifflichkeiten noch der genaue Leistungsumfang der Ausbaustufen rechtlich festgelegt. Jeder Hersteller definiert hier selbst – was den Angebotsvergleich erschwert. Der VPB empfiehlt darum den genauen Vergleich der Leistungsumfänge in den jeweiligen Leistungsbeschreibungen – und im Zweifelsfall das Zuziehen eines Sachverständigen.

### Eigenleistung schon beim Rohbau

Der Begriff „Bausatzhaus“ fasst alle Angebote zusammen, bei denen die Bauherrschaft von Anfang an, also schon beim Rohbau, mit anpacken will. Dies bietet

die höchsten Sparpotenziale, erfordert jedoch nicht nur Zeit und Engagement, sondern auch ein passendes Bausystem. Die Angebote reichen von leichtgewichtigen Plansteinen (siehe das Beispiel auf S. 53) bis einfachen Beton-Vergussystemen oder Bausätzen aus Holz. Der Anbieter liefert die Baumaterialien und Werkzeuge auf die Baustelle und schult bzw. beaufsichtigt zumindest anfangs die Selbstbauer. Qualität und Umfang dieser Begleitung sollte ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Anbieter-suche sein. Der anschließende Ausbau erfolgt dann ähnlich wie beim Ausbauhaus komplett in Eigenregie. Auch hier ist unbedingt die laufende fachliche Kontrolle der Eigenleistungen wichtig, damit keine Baumängel entstehen. Wer seine Fähigkeiten realistisch einschätzt, den für ihn passenden Weg der Eigenleistung wählt und die Bauarbeiten professionell begleiten lässt, kann kaum scheitern. Am Ende steht neben dem Haus auch der Stolz über das Geleistete. ■

## Der Wärmepumpen-CHampion – mit natürlichem Kältemittel

Die WOLF Luft/Wasser-Wärmepumpe CHA-Monoblock.

**Garantiert förderfähig – GEG-ready.** Eine der besten und meistverkauften **Wärmepumpen mit natürlichem Kältemittel.** Superleise und funktioniert auch mit Heizkörpern. Hier Förderung berechnen: [wolf.eu/foerderrechner](http://wolf.eu/foerderrechner)

**Beste Förderinfos:**  
[wolf.eu/foerderung](http://wolf.eu/foerderung)  
08751-741184\*



Mehr zur CHA!

**WOLF**

CHA-10/400V

Perfekt für Heizkörper

Natürliches Kältemittel R290

Stiftung Warentest **test** **GUT (2,3)**

WOLF CHA-10/400V  
2022-12-12

Ausgabe: 10/2023  
[www.test.de](http://www.test.de)

23KF51