

DAS GRIFFNER E

In der Politik wird die Einführung des Gebäudetyp-E-Gesetzes diskutiert. „E“ soll für einfacheres, experimentelles Bauen mit größerer Kosteneffizienz stehen. Ein konkreter Gebäudetyp mit spezifizierten baulichen Eigenschaften ist damit nicht gemeint.

Als erfahrener Planer weiß ich, wie mit statisch einfachen Konstruktionen und klar gegliederten Grundrissen im besten Sinne nachhaltige Häuser entstehen können, die auch noch nach Jahrzehnten ihren hohen Wohnwert und ihre Praxistauglichkeit behalten.

Inspiziert von der Grundidee des Gebäudetyps E habe ich das GRIFFNER E entworfen und dabei das E wie folgt definiert: einfache Statik und Grundrissgestaltung, energieeffizient in sehr hohem Maße, ertüchtigt für die Zukunft, Erdwärmenutzung, erfrischende Kühlfunktion der Fußbodenheizung, Elektrizität selbst produzieren, E-Auto-Wallbox, Eigenheim zum Verlieben, erhebliches Platzangebot, ebenerdige Holzterrasse, erbauliches Design, erklärte Pflegefreiheit der Fassade und Fenster, echt baubiologisch & konsequent wohngesund, ehrliche Gesamtkostendarstellung und empathischer Projektverlauf.

ANSICHTEN:



Nord-West



Nord-Ost



Süd-West



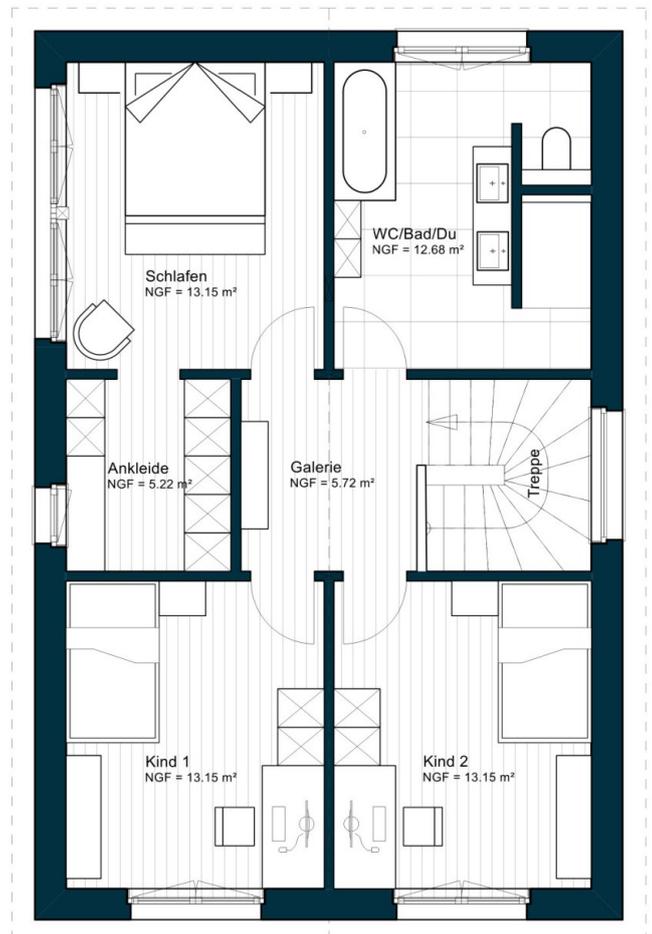
Süd-Ost

DAS GRIFFNER **E** AUF EINEN BLICK

Erdgeschoss



Obergeschoss



Wohn-/Nutzfläche:

Erdgeschoss	70,18 m ²
Obergeschoss	63,07 m ²
Im Haupthaus	133,25 m ²
Im Nebengebäude	31,88 m ²
Gesamt	165,13 m ²
Holzterrasse	37,35 m ²

Checkliste Bau-/Leistungsbeschreibung

bedeutet: in unseren Leistungen enthalten

Planungs- und Ingenieurleistungen

- Entwurfs- & Genehmigungsplanung
- Lageplan & alle Vermessungsleistungen
- Nachweis GEG mit Energieausweis
- Blower-Door-Messung mit Nachweis
- Gesamt- und Fachbauleitungen
- Statik
- Baugrundgutachten
- Koordinierung Hausanschlüsse
- Werkplanung

Baustelleneinrichtung

- Baustromverteiler
- Bauwasseranschluss
- Transporte, Kran, Gerüst
- Baustellen-WC
- Bauabfall-Entsorgung

Erdarbeiten/Entwässerung

- kpl. Erdarbeiten
- Schmutz- & Regenwasserkanäle auf Grundstück
- Regenwasser-Zisterne für Gartenbewässerung

Bodenplatte & ergänzende Fundamentierung

- gedämmte Bodenplatte passend zum Effizienzhaus 40
- ergänzende Fundamente und Bodenplatte Garage
- Horizontalabdichtung

Das konstruktive Griffnerhaus

- Effizienzhaus 40
- keine OSB-Platten, kein Bauschaum
- Dämmungen Holzfaser, Kork, Schafwolle, Flachs
- Fassaden wartungsfreies Fichtenholz
- sichtbare Balkendecke über EG
- lichte Raumhöhen 2,57m
- Dach mit Sichtgebälk
- Holz-Alu-Fenster/Terrassentüren/
Festverglasungen
- verdeckte Fensterbeschläge und Designgriffe
- elektrische Raffstore-Beschattungen für alle
Elemente
- hochwertige Sicherheits-Holzhaustür mit
Designgriff

Wichtige Nebenanlagen zum Griffnerhaus

- Eingangsüberdachung
- Holzterrasse aus splitterarmer Lärche
- Gedämmtes Nebengebäude Garage/Räder/
Stauraum

Die Haustechnik

a) Heizung/Kühlung

- Wärmeabgabe als gesunde Strahlungswärme, d.h. Fußbodentemperierung im Massivestrich in allen Geschossen und allen Räumen (im Sommer mit angenehmer Kühlfunktion), außer Garage
- Wärmeerzeugung mit Sole/Wasser-Wärmepumpe(=Erdwärme/Geothermie)
- Nutzung der Erdwärme durch genehmigungsfreien Grabenkollektor

b) Warmwasser und Komfortlüftung

- Warmwasserbereitung mittels Sole/Wasser-Wärmepumpe
- dezentrale Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, feuchtigkeits- und CO₂-gesteuert und damit nur bei Bedarf in Betrieb

c) Sanitärinstallation und Badausstattung

- Sanitär-Rohinstallation für Küche, WC, Bad
- hochwertige Markenbadausstattung (Budget 22.000€) inkl. Waschtisch-Unterschranke und Accessoires sowie Bad-Handtuchheizkörper

d) Elektroinstallation & Photovoltaik

- vollständige Elektroinstallation
- Netzwerkverkabelung mit Patchkasten
- 9 kWp-PV-Anlage
- 10 kWh-Stromspeicherbatterie
- Wallbox als E-Auto-Ladestation

Der Innenausbau

- 21cm Fußbodenaufbauhöhe mit mineralischer Schüttung, Holzfaserdämmung, Estrich (ohne Polystyrolprodukte)
- Fliesen im Materialwert 45€/m²
- geölte Landhausdielen-Parkettböden in Eiche
- Massivholztreppe mit Eichestufen
- Massivholz-Innentüren
- Spachtelarbeiten in Q3-Qualität inkl. baubiologischem Silikatanstrich
- professionelle Endreinigung und Übergabe

Nicht enthalten sind

- Küche und andere Möbel
- Lampen und Leuchtmittel
- Behörden- und Notargebühren
- Kosten für Hausanschlüsse der Versorger
- Gartenanlagen

Aktuelle Baukosten (Stand Juli 2025)

648.000€ schlüsselfertiges Griffnerhaus mit allen Planungs- und Ingenieurleistungen

49.000€ * Bodenplatte & Fundamentierungen

22.000€ * Erdarbeiten & Entwässerung

719.000€ inkl. 19% MWST

*Kosten hängen von den Baugrundverhältnissen ab

Beispiel für ein Gesamtprojekt mit Finanzierung

719.000€	Gesamtbaukosten mit allen Planungs- und Ingenieurleistungen
6.000€	Budget für Notar- und Behördengebühren
12.000€	Budget für Hausanschlusskosten der Versorger
30.000€	Budget für eine designorientierte Küche
4.000€	Budget für Lampen
10.000€	Budget für die Pflasterarbeiten (Einfahrt/Zuwegung)
<u>19.000€</u>	Budget für ergänzende Gartenanlagen
800.000€	
<u>150.000€</u>	Budget für ein Grundstück (400m ² x 350€ + 5% Grunderwerbsteuer, gerundet)
950.000€	Projektkosten
<u>-190.000€</u>	Eigenkapitaleinsatz 20% (kann z.B. auch ein lastenfreies Grundstück sein)
760.000€	Finanzierungssumme

Marktübliches Annuitätendarlehen mit **3,5% Zinsen** p.a. und **35 Jahren** Laufzeit ergibt eine **Monatsrate** von **3.141€**

Ein paar Gedanken hierzu:

- In der Regel wird Ihr Familieneinkommen jährlich etwas steigen, gehen wir von 2% aus.
- Die Monatsrate für die Hausfinanzierung bleibt jedoch gleich.
- Alternativ würde die Miete für eine große Wohnung jährlich steigen.

Rechenbeispiel:

Haushaltsnettoeinkommen 2025 = 6.000€ p.m. Miete 2025 = 1.600€

2026 (Einzug ins neue Haus): Nettoeinkommen = 6.000€; Hausfinanzierung: 3.141€ (52,35% des Einkommens)

2036 (10 Jahre später): Nettoeinkommen = 7.314€; Hausfinanzierung: 3.141€ (42,95% des Einkommens)

2046 (20 Jahre später): Nettoeinkommen = 8.916€; Hausfinanzierung: 3.141€ (35,2% des Einkommens)

2056 (30 Jahre später): Nettoeinkommen = 10.865€; Hausfinanzierung: 3.141€ (28,9% des Einkommens)

2061 (35 Jahre später): Ihre Rente = XXXX€; Hausfinanzierung: 0€ (abbezahlt)

Fazit: mit jedem Jahr wird es leichter werden, die Monatsrate für die Finanzierung zu bezahlen.

Alternativ das Mietmodell mit angenommenen 2% Mietsteigerung p.a.:

2026 (wenn Sie alternativ in Ihrem Haus wohnen könnten): 1.632€ Miete pro Monat

2036 (10 Jahre später): 1.989€ Miete pro Monat

2046 (20 Jahre später): 2.425€ Miete pro Monat

2056 (30 Jahre später): 2.956€ Miete pro Monat

2061 (35 Jahre später): 3.264€ Miete pro Monat

Fazit: im Laufe von 35 Jahren zahlen Sie 979.094€ Miete. Für die Hausfinanzierung haben Sie nach 35 Jahren 1.319.220€ an Darlehensraten aufgebracht plus 190.000€ investiertes Eigenkapital, also gesamt 1.509.220€.

Dafür haben Sie dann ein schuldenfreies Eigentum, das mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich mehr wert ist als die 530.126€ Mehraufwand, die es im Vergleich zur Mietzahlung gekostet hat.

Ein ganz erheblicher Vorteil des Hausbaumodells liegt darin, dass Sie nach Ende Ihrer Erwerbstätigkeit mietfrei wohnen können.

Es steht außer Frage, dass die Bau- und Grundstückskosten mittlerweile sehr hoch sind. Und es ist absehbar, dass sich das nicht mehr ändern wird. Dennoch bietet die Investition in ein hochwertiges Eigenheim langfristig enorme wirtschaftliche Vorteile und ab Tag 1 der Realisierung einen unvergleichlichen Gewinn an Lebensqualität.