



Sanierung eines Umgebindehauses: Wie viel Geld und Kraft kostet das?

24. Mai 2025

Viele träumen davon, ein altes Haus zu sanieren. Peggy und Toni Böhme haben sich in Cunevalde im Landkreis Bautzen an ein 400 Quadratmeter großes Exemplar gewagt. Sie verraten, wie groß Aufwand und Kosten wirklich sind. Am Sonntag öffnen sie ihre Türen zum Tag des offenen Umgebindehauses.

von Jörg Winterbauer, MDR SACHSEN

- Als die Böhmes das Haus erben, ist es in einem schlechten Zustand.
- Das Projekt ist für das Paar mit vielen Entbehrungen und großem Aufwand verbunden.
- Wie viel kostet es, ein so großes Umgebindehaus zu sanieren? Die Böhmes verraten es.

Toni Böhme hat schon lange davon geträumt, das Umgebindehaus seiner Großeltern irgendwann mal zu übernehmen. Aufgewachsen ist er dort in einer kleinen Wohnung im ersten Stock mit seiner Mutter. Die Großeltern wohnten unten im Erdgeschoss. Vor drei Jahren starb die Großmutter, die letzte Bewohnerin des alten Hauses.

Hilfe, wir erben eine Ruine

"Und dann standen wir vor der Entscheidung: Nehmen wir uns des Projekts an oder nicht?". Sie taten es. Und das, obwohl das 400-Quadratmeter-Haus grundlegend saniert werden musste. In den zurückliegenden Jahrzehnten war es immer wieder provisorisch ausgebessert worden - mit "viel Gipskarton und Bauschaum", wie Böhme sagt.

Ein Wespennest in der Wand

Dadurch entstand Feuchtigkeit im Inneren, tragende Balken faulten weg und wurden teils durch Ziegel ersetzt. Unter einer dicken Tapetenschicht kam ein Wespennest in einem wegfallenden Holzbalken zum Vorschein.

"Das ist halt jetzt unser Lebenswerk", sagt Toni Böhme. Der 33-jährige Ingenieur und seine Frau Peggy sanieren seit Herbst 2023. Anfang des Jahres gaben sie ihre Wohnung in Dresden auf und leben seitdem mit ihrem acht Monate alten Sohn und ihrem Hund auf der Baustelle, in der Blockstube, in der bis zuletzt Toni Böhmes Oma gewohnt hatte.

>> Das ist jetzt unser Lebenswerk <<

-Toni Böhme | Hauseigentümer und Bauherr



Das Umgebindehaus wurde laut Türschild 1765 errichtet. Der Anbau auf der linken Seite stammt aus dem 19. Jahrhundert. Bildrechte: MDR/Jörg Winterbauer

Leben auf der Baustelle

Zu dritt in einem Raum zu leben, umgeben von Bau-Chaos, ist für die dreiköpfige Familie offenbar kein größeres Problem. "Es ist in Ordnung", sagt die 32-jährige Peggy Böhme. "Es ist ja auf eine absehbare Zeit. Von daher kommt man damit schon ganz gut zurecht. Man hat ja trotzdem seine Küche, man hat ein Dach überm Kopf."

Auch dem acht Monate alten Sohn scheint das Leben auf der Baustelle gut zu bekommen. Er brabbelt ruhig und zufrieden vor sich hin und lächelt viel, während seine Eltern von ihrem Haus erzählen.

Was ist ein Umgebindehaus? - Beim Umgebindehaus wird eine Stützkonstruktion um einen Baukörper, die Blockstube, errichtet. Diese Stützkonstruktion entlastet die Blockstube von der Last des Daches und gegebenenfalls des Obergeschosses. Die Blockstube steht als selbstständig gezimmerter Kasten im Gebäude. Sie wird aus waagrecht übereinander geschichteten Holz

bohlen oder -blöcken errichtet. Die eingerückten Stubenwände und das oftmals bogenförmige Umgebände verleihen diesen Häusern ihr charakteristisches Aussehen. Verbreitet sind Umgebändehäuser vor allem in der Oberlausitz, in Niederschlesien, Nordböhmen und im Elbsandsteingebirge.

Noch sind die Räume weit entfernt von fertig. Die Zimmerleute arbeiten noch an den Balken, einige Wände warten noch auf Putz und Farbe. Aber es lässt sich schon erkennen, dass die Böhmes das Haus mit Respekt vor traditionellen Bauweisen und Sinn für Ästhetik sanieren.



Natürliche Baumaterialien

Sie würden bei der Sanierung ganz auf natürliche Materialien setzen, im Wesentlichen Lehm, Stroh und Holz. So sei das Haus auch im Jahr 1765 gebaut worden. "Ich habe so viel Bauschaum und Gips containerweise aus diesem Haus geräumt, dass wir gesagt haben, wir verbannen das komplett und wir nutzen hier nur noch ökologische und natürliche Baustoffe".

Der eine Teil des Hauses, ein Anbau aus dem 19. Jahrhundert, hat schon eine neue Holzverkleidung aus Lärche. Ein Raum im ersten Stock ist mit Lehm verputzt und lässt erahnen, welche schöne Atmosphäre die Kombination aus gestrichenen Lehmwänden und Holzbalken geschaffen wird. Aber bis es soweit ist, liegt noch ein gutes Stück Arbeit vor den Böhmes.



Der Anbau aus dem 19. Jahrhundert hat schon eine neue Holzverkleidung aus Lärchenholz bekommen. Mit der Zeit wird das Holz dunkel.

Bildrechte: MDR/Jörg Winterbauer

"Man lernt Durchhaltevermögen beim Sanieren", sagt Toni Böhme. "Wenn man acht Stunden arbeiten geht über den Tag, dann weiß man, es kommt noch die gleiche Zeit im Haus, die man in die Sanierung steckt. Man stellt alles, was Privatvergnügen ist, fast vollkommen zurück. All unsere Zeit, Ressourcen und Kräfte, die wir haben, fließen in dieses Haus."

Hoher finanzieller Aufwand

Doch nicht alles können die Böhmes selbst machen, auch wenn sie "jede freie Minute an dem Haus arbeiten", wie sie sagen. "Aber bei der Größe des Hauses und dem Umfang der Sanierung sind wir natürlich auf Gewerke und Fachexpertise angewiesen", sagt Toni Böhme. Und die ist teuer.



Während ihr Kind Mittagsschlaf macht, streicht Peggy Böhme Balken.

Bildrechte: MDR/Jörg Winterbauer

Mit 720.000 Euro hätten die beiden die Kosten für die Sanierung veranschlagt. "Das war schon mit einem ordentlichen Puffer berechnet", sagt Böhme. "Und wir merken gerade, dass der Puffer schmilzt und dass es die Summe sogar noch reißen könnte."

"Wir haben beide krisensicher Jobs, das hat die Bank überzeugt", sagt die Krankenpflegerin Peggy Böhme. Die Summe konnten sie aufbringen durch Ersparnisse, einen Kredit und Fördermittel, zum Beispiel aus dem Leader-Programm. "Wir haben mit etwa 220.000 Euro Fördermitteln kalkuliert", sagt Böhme. "Wie viel am Ende rauskommt, werden wir dann sehen."

Was tun mit 400 Quadratmetern?

Weil die 400 Quadratmeter viel mehr sind, als die Familie zum Leben braucht, wollen Peggy und Toni Böhme drei Wohneinheiten schaffen. Im Erdgeschoss sollen einmal die Eltern wohnen können, falls sie pflegebedürftig werden. Bis dahin sollen die beiden leeren Wohnungen an Feriengäste vermietet werden.



Die mit Lehm verputzten Wände werden noch mit einer natürlichen Farbe bestrichen.

Bildrechte: MDR/Jörg Winterbauer

Haben die beiden angesichts des Aufwands und all der Entbehrungen schon bereit, dass sie sich dieses Mammut-Projektes angenommen haben? "Wir müssen uns schon ein bisschen einschränken", sagt Toni Böhme. "Wir leben ja auf dieser Baustelle und das ist schon manchmal schwierig mit dem Lärm und all den anderen Wehwehchen, die so dazukommen. Aber bereit haben wir es noch nie."

Im Herbst 2026 soll "wunderschönes Ergebnis" stehen

"Hätte mir vor zwei Jahren jemand gesagt, wie viel Arbeit das wirklich ist, dann hätte ich vielleicht noch gekniffen", sagt Peggy Böhme. "Aber jetzt, so mittendrin beziehungsweise schon eher Richtung Zielgerade, denke ich mir: 'Nö, nie wieder etwas anderes.'"

Wenn es nach Plan läuft, haben die beiden schon mehr als die Hälfte geschafft. "Bis Herbst 2026 soll es fertig sein", sagt Toni Böhme. "Dann haben wir ein wunderschönes Ergebnis, von dem auch nachfolgende Generationen jahrzehntelang oder jahrhundertlang etwas haben können."