

Die Baukosten im Griff

Vom Kellerfundament bis zum Dachfirst: Wer baut und umbaut, muss mit beträchtlichen Kosten rechnen. Laien sind meist nicht in der Lage, Offerten und Schätzungen richtig zu beurteilen – kostet zum Beispiel ein Dachausbau 30'000 Franken oder eher das Doppelte? Unsere Auslegeordnung und unsere Richtwerte schaffen Orientierung.

Was kostet ein Haus? Wohl jeder Architekt oder Experte würde eine andere Zahl nennen. Sprechen wir von einem standardisierten Reihenhaus, oder geht es eher in Richtung Villa mit auserlesenen Materialien und grossen Flächen? Tatsache ist, dass sich unerfahrene, private Bauherren immer wieder Illusionen hingeben. Größere Fehleinschätzungen sind die Konsequenz: In Katalogen aus Deutschland oder Österreich finden sich Fertighäuser zu Preisen ab 250'000 oder 300'000 Euro. Wer ein solches Objekt kauft und in der Schweiz zusammenbauen lässt, muss aber mit allerlei Zusatzkosten rechnen: Schon allein eine Baugrube und die Unterkellerung können 150'000 Franken und mehr verschlingen. Hinzu kommen Ausgaben für Anschlüsse von Werkleitungen, Anpassungen, Innenausbau, Nebenkosten; je nach dem sind auch eine vollständige Ausstattung mit Heizung und die ganze Haustechnik im ursprünglichen Preis gar nicht inbegriffen. Vom Garten ganz zu schweigen.

Typische Fallen beim Budget

Ein weiteres «Müsterchen» aus der Praxis sind Wärmepumpen. Das Gerät inklusive Erdwärmesonde ist vielleicht schon zu Preisen ab 15'000 bis 20'000 Franken zu haben. Doch auch hier bleibt die Kalkulation ohne Fachkenntnisse lü-



ckenhaft. Je nach Grundstück und Geologie kostet die für die Nutzung der Erdwärme im Untergrund nötige Bohrung gleich noch einmal so viel. Dann summieren sich meist noch Anpassungsarbeiten, Montagen und Leitungen. Oder vielleicht hat der Hauseigentümer vergessen, dass die Demontage und Entsorgung der alten Heizung auch nicht umsonst sind. So sind Laien oft am Ende ihres Lateins, wenn sie zuerst mit 20'000 Franken gerechnet haben, dann aber Offerten über 40'000 Franken erhalten.

«Goldene Regeln»

Da die meisten Hausbesitzer Beträge in dieser Grössenordnung nicht einfach auf dem Lohnkonto haben, läuft die Finanzierung von grösseren Bau- und Umbauarbeiten meist über eine Bank. Verlässliche Schätzungen sind auch deshalb wichtig, damit man mit der Bank im Reinen ist und keine bösen Überraschungen erlebt. Auch bei schon bestehenden Hypotheken gelten die bekannten «goldenen Regeln»: Nach dem Umbau muss ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent nachgewiesen sein. Vorsicht: Massgeblich dafür ist immer der Schätzwert der Bank, der sich nicht unbedingt mit den tatsächlichen

Kosten decken muss. Sofern ein Umbau ganz normalen Gebäudeunterhalt umfasst oder teils als «Liebhaberei» einzustufen ist, wird man dies nicht 1:1 über eine höhere Hypothek finanzieren können. Der zweite Eckpunkt ist die finanzielle Tragbarkeit: Auch nach Auszahlung eines Mehrdarlehens dürfen die gesamten Fixkosten für Zinsen (bei 5 Prozent Zins gerechnet), Amortisationen und Nebenkosten höchstens ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen.

Dieselben Grundsätze bei der homegate.ch Online-Hypothek zu beachten: Der einmal bewilligte Kreditrahmen muss eingehalten werden. Handelt es sich um eine bereits bestehende Finanzierung und Sie benötigen ein Mehrdarlehen, lässt sich alles bequem online einfädeln. Das Mehrdarlehen kann direkt im persönlichen Online-Portal beantragt werden. Dazu deklarieren Sie den Verwendungszweck des zusätzlichen Kapitals und reichen anschliessend die nötigen Unterlagen zu Ihrem Umbauprojekt als Nachweis ein.

Kennzahlen für Baukosten

Jedes Bauprojekt hat seine Eigenheiten bezüglich Gebäudeform, Grundrissaufteilung oder Material-

wahl. Dennoch können Kostenrichtwerte helfen, Neubauten, Kaufangebote oder später Renovationen zu hinterfragen: Sind teurere Lösungen ihr Geld wirklich wert? Bei einem mittleren Ausbaustandard für einen Neubau dient die Kennzahl von rund 800 Franken pro Kubikmeter Bauvolumen als Orientierungshilfe. Es können auch 650 Franken sein, etwa bei standardisierten Reihen-Einfamilienhäusern. Bei Villen und Luxusapartements ist die Skala nach oben hingegen offen: Sie kosten ab 1000 Franken pro Kubikmeter und mehr. Eine Grössenordnung von rund 800 bis 900 Franken pro Kubikmeter umbauten Raums dient auch als Faustregel für umfassende Renovationen oder Dachausbauten: Wer zum Beispiel eine Einliegerwohnung realisieren oder einen Estrich von Grund auf ausbauen und bewohnbar machen will, sollte mit seiner Kostenannahme nicht zu tief sein – schnell summieren sich Gesamtkosten inklusive Wärmedämmung, Anschlüsse und Installationen in dieser Grössenordnung.

Kostenkennzahlen Neubau

- Gesamtkosten Neubau: rund 800 bis 900 Franken pro Kubikmeter Bauvolumen
- Bad: 20'000 Franken, inklusive alle Apparate und Möbel wie WC, Badewanne, Spiegelschrank, Fliesen, Installationen
- Küche: 20'000 bis 30'000 Franken, inklusive Küchenkombination, Schränke, Backofen, Abwaschmaschine, Spüle, Kühlschrank, Installation, Malerarbeiten etc.
- Garage Massivbau, vor Ort erstellt: ab 30'000 – 40'000 Franken; günstige Garage in Fertigbauweise: ab 10'000 Franken; Unterstand: in günstiger Ausführung ab 2'000 Franken

- Garten und Umgebung: Übliche Gestaltung mit Kieswegen, Bepflanzungen, Rasen: rund 100 Franken pro m2 Umschwung bzw. Fläche (einfache Bepflanzung, ohne Hanglage)
- Balkon: Rund 1'000 Franken pro Quadratmeter Fläche, also etwa 10'000 Franken für einen durchschnittlichen Balkon mit 10m2 Fläche (Richtwert, wenn Balkon bei Neubau integriert)
- Fenster: 900 bis 1'000 Franken pro Fenster oder etwa 600 bis 800 Franken pro m2 Fensterfläche
- Keller: Die Unterkellerung eines Hauses ist üblich, aber sehr teuer: Aushub rund 15'000 bis 20'000 Franken, zuzüglich rund 400 Franken pro Kubikmeter Kellerraum (nicht ausgebaut). Für ein typisches Einfamilienhaus ergäbe dies mindestens 150'000 Franken.

Bei den Beispielen handelt es sich um Richtwerte, wie sie auch von Baufachleuten und Architekten bestätigt werden. Im konkreten Einzelfall sind je nach Umständen und Ansprüchen andere Zahlen einzusetzen.

Bei Kubikmeterrichtpreisen sollte man sich im Klaren darüber sein, dass es doch Abweichungen geben kann: je nach dem welcher Standard angestrebt wird (z. Bsp. Minergie oder Minergie-P), ob Zusatzkosten für Energie, Heizung, Photovoltaik dabei sind oder nicht.

Laien sollten auch daran denken, auch Architekten können am konkreten Einzelobjekt die Kosten nicht immer zuverlässig schätzen! So ist es branchenübliche Praxis, dass bei Kostenschätzungen von Architekten eine Toleranzgrenze von 10 bis 20 Prozent zu beachten ist!