



6 Tipps

zur realistischen Einschätzung
Ihrer Hausbaukosten



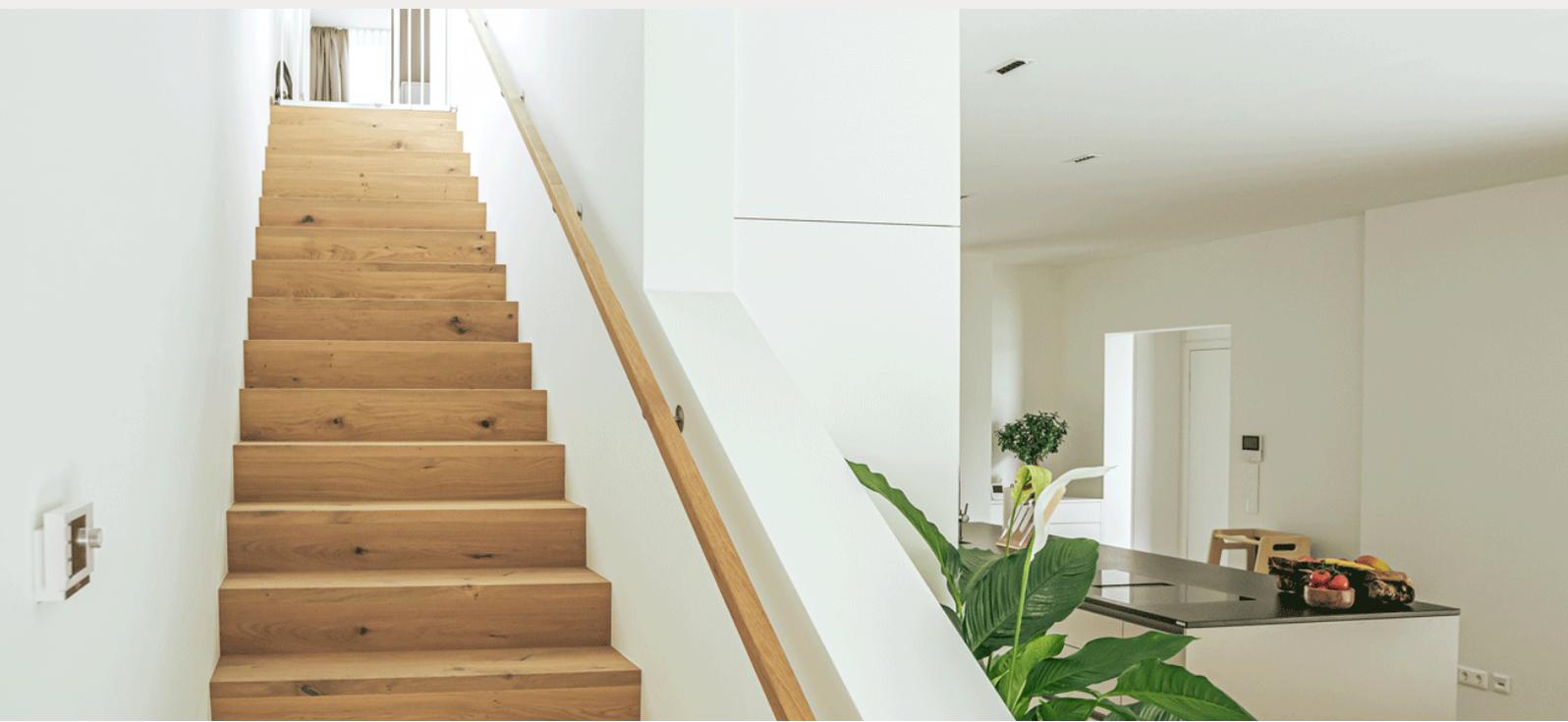
Bauen ist eine höchst individuelle Angelegenheit und wird immer Ihre persönliche Wohn- und Lebenssituation widerspiegeln.

Die gestalterische Planung ist deshalb für viele der kreative und angenehmere Teil eines solchen Projektes. Doch wer sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen will, muss sich früher oder später auch mit harten Zahlen, Daten und Fakten auseinandersetzen. Das heikelste Thema dabei: das notwendige Budget. Selbst wenn in einem Katalog ein Preis bei einem abgebildeten Haus steht, lässt dies noch keine Aussage über das tatsächlich benötigte Budget zu. Selbst ein erfahrener Berater wird Ihnen den tatsächlich notwendigen Budgetrahmen erst nennen können, wenn er eine Reihe von Fragen gestellt hat. Auch Quadratmeter-Preise sind bestenfalls Richtwerte, auf die Sie sich nie zu 100% verlassen dürfen.

Dass dies dennoch häufig passiert und sich Bauherren zu voreilig ins Projekt Hausbau stürzen, zeigen die alarmierenden Zahlen einer Studie des Bauherren-Beraters Almondia in Deutschland. Ihr zu Folge laufen bei mehr als 70 Prozent der privat errichteten Immobilien die Baukosten aus dem Ruder. Bei jedem dritten Haus lagen die Baukosten um bis zu 10 Prozent über Plan. Bei jedem fünften Haus waren es bis zu 20 Prozent. Und bei jedem zehnten Haus lagen die Baukosten am Ende sogar bei einem Plus von bis zu 30 Prozent der ursprünglichen Finanzplanung.

Was also können Sie tun, um das zu verhindern? Wie gelingt es, die Baukosten von Beginn an realistisch einzuschätzen?

Wir haben die 6 wichtigsten Tipps für Sie zusammengefasst.



Tipp 1

Jeder Quadratmeter schlägt sich zu Buche

Die Größe ist naturgemäß einer der stärksten Kostentreiber jedes Bauprojektes. Klingt logisch, wird aber in der Euphorie der ersten Planungsphase leider oft übersehen. Jeder Quadratmeter kostet Geld, und wer intelligent plant, sollte daher besonderes Augenmerk auf einen durchdachten Grundriss legen. Ein guter Fachmann kann durch die Optimierung des Grundrisses Flächen einsparen, ohne dass das Haus dadurch wesentlich kleiner wirkt. Architekten beispielsweise machen sich Gedanken über eine möglichst kompakte Gebäudeform, die Anordnung und Geometrie der Räume, die zu Ihren Bedürfnissen passt oder die optimale Nutzung des Lichteinfalls. All das wirkt sich auf die Lebensqualität und letztlich auch auf die Kosten aus. Ein kompakter Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge reduziert die Investitionshöhe und ist langfristig in der Erhaltung günstiger, da er effizienter beheizt werden kann. Übereinander liegende Bäder verringern die Leitungslängen von Frisch- und Abwasser. Nicht jedes Fenster muss sich öffnen lassen, Fixverglasungen und das Vermeiden von Sonderformen sparen Kosten, zertifizierte Bauelemente sowie ein hoher Vorfertigungsgrad steigern die Qualität bei vergleichbaren Preisen.

Wahre Größe zeigt sich in der intelligenten Raumplanung

Jeder zu viel gebaute Quadratmeter belastet Ihr Budget mehrfach. Erstmals bei den Bau- und später bei den Betriebskosten. Setzen Sie daher bei der Flächenbedarfsanalyse auf die Hilfe eines Fachmannes. Er kann gemeinsam mit Ihnen bestimmen, wie groß jeder Raum sein sollte, um Ihre Bedürfnisse optimal abzudecken. Auch kompaktes Wohnen kann vollen Komfort garantieren!



Tipp 2

Heute schon an morgen denken

Ein Haus, das mitwächst?

Das muss gar nicht sein. Wer vorausschauend plant, kann sein Haus von Beginn an so gestalten, dass es sich der jeweiligen Lebenssituation über Jahrzehnte hinweg flexibel anpasst. Gerade Familien mit kleinen Kindern wünschen sich häufig möglichst viel gemeinsamen Raum. Je älter die Kinder werden, desto eher benötigen sie abgeschlossene Räume bzw. eigene Wohneinheiten. Und wenn Kinder ausziehen, stehen Räume leer. Können diese später als Unterkunft für eine Pflegeperson genutzt werden?

Alle diese Überlegungen können bei der Planung des Grundrisses mitberücksichtigt werden. Wer frühzeitig daran denkt, dass sich seine Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens ändern, kann später die Räumlichkeiten relativ rasch und unkompliziert anpassen.

Genauso legitim ist aber auch die bewusste Entscheidung für ein optimales Haus für einen konkreten Lebensabschnitt. Und nach zwei Jahrzehnten bauen Sie noch einmal – wenn Sie dann noch bereit sind, die gewohnte Umgebung wieder zu verlassen!

Ihre Bedürfnisse ändern sich. Ist Ihr Haus darauf vorbereitet?

Ein Haus ist nur dann optimal durchdacht, wenn es die Bedürfnisse aller Bewohner langfristig erfüllt. Da sich diese naturgemäß mit der Zeit ändern, können Sie mit einer vorausschauenden Planung spätere Kosten für aufwändige Umbauten eindämmen.

Bedenken Sie, dass sich die Kinder irgendwann vermehrt in die eigenen vier Wände bzw. abgetrennte Wohnbereiche zurückziehen wollen. Was passiert mit diesen Räumen, wenn die Kinder außer Haus sind? Überlegen Sie gemeinsam mit Ihrem Planer, wie sich Ihr Haus an unterschiedliche Lebenssituationen und -modelle anpassen kann.

Tipp 3

So vergleichen Sie richtig

Sobald Sie erste Angebote am Tisch liegen haben, beginnt die akribische Arbeit des richtigen Vergleichens. Wer hier „hudelt“, ist schlecht beraten. Denn die Angebote sind so unterschiedlich wie die Anbieter selbst. Nehmen Sie sich daher Zeit und gehen Sie in die Tiefe. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen drei verschiedene Arten von Angeboten:

- schlüsselfertig,
- belagsfertig und
- ausbaufertig

Die schlüsselfertige Ausstattung ab Bodenplatte ist für Bauherren meist am leichtesten vergleichbar. Es handelt sich dabei um die höchste Ausbaustufe. Das bedeutet, dass der Anbieter das Haus inklusive Fenster, Türen sowie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen errichtet. Inkludiert sind der Fußbodenaufbau samt Wärmedämmung, die Bodenbeläge, Wände und Decken sind gespachtelt und gemalen. Die Innentreppe samt Geländer und auch die Sanitärgegenstände sollten im Angebot angeführt sein.

Eine eindeutige, rechtlich verbindliche Definition für die Bezeichnung „schlüsselfertig“ gibt es nicht. Daher kann es passieren, dass Anbieter den Begriff unterschiedlich auslegen. Die Frage: „Was fehlt noch, um einziehen zu können?“ gibt Aufschluss über die Vollständigkeit der inbegriffenen Leistungen und über die zusätzlich benötigten Budgetmittel.

Besonders bei der Innenausstattung gilt: Qualität hat seinen Preis. Gerade bei den Bädern bzw. der Küche gibt es enorme Preisunterschiede.

Um die Kosten sinnvoll gegenüber stellen zu können, müssen Sie sich neben dem Leistungsumfang auch die Qualitätsstufe genau ansehen. Die Fenster, die Heizquelle oder der Bodenbelag müssen exakt spezifiziert sein. Handelt es sich um einen Laminat, einen Holzboden, eine Holzdielen oder einen Klebparkett? Allein bei dieser Frage geht es um Tausende Euro, die ein Angebot rasch vermeintlich attraktiver aussehen lassen können.



Bei Häusern, die belagsfertig angeboten werden, ist der Innenausbau nicht inkludiert. Malerarbeiten, Fliesen und andere Bodenbelege, Innentüren, Treppen und die Sanitärgegenstände müssen also zusätzlich kalkuliert werden.

Qualitäts- und Leistungsunterschied gibt es auch bei der Haustechnik. Wärmepumpen und zentrale Lüftungsanlagen erhöhen die Investitionskosten, reduzieren aber die Betriebskosten und führen letztlich zu niedrigeren Lebenszykluskosten.

Die niedrigste Ausbaustufe nennt sich ausbaufertig. Bei diesen Angeboten sind auch die Haustechnik, also sämtliche Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen, nicht berücksichtigt. Achten Sie auch hier auf Details. Ist beispielsweise die Verschattung im Angebot angeführt, sind Innenfensterbänke bei den Fenstern inkludiert oder müssen sie im Innenausbau berücksichtigt werden?

Vergleichen Sie schlüsselfertige Angebote und achten Sie auf die Qualitätsstufen

Um die Hauspreise miteinander vergleichen zu können, müssten sowohl der Leistungsumfang als auch die Qualitätsstufen identisch sein. Dies ist leider nur sehr selten der Fall. Grundsätzlich gilt: die Ausbaustufe „schlüsselfertig“ ist am leichtesten vergleichbar. Analysieren Sie trotzdem die Beschreibungen im Detail. Bitten Sie die Anbieter so lange um Nachbesserungen, bis die Angebote die gleiche Leistung und Qualität beinhalten. Erst dann macht Sie der Vergleich sicher!

Tipp 4

Kalkulieren Sie die Baumeisterarbeiten separat

Wenn Sie ein Haus in Holzbauweise präferieren, werden bei den meisten Anbietern die Baumeisterarbeiten nicht berücksichtigt sein. Gemeint sind damit die Erdarbeiten sowie die Errichtung der Bodenplatte bzw. des Kellers. Welcher der beiden Versionen Sie den Vorzug geben, ist von Ihren Bedürfnissen abhängig. Auf die Kosten hat diese Entscheidung jedenfalls großen Einfluss. Ein Keller ist kaum unter 100.000,- Euro realisierbar, eine Bodenplatte hingegeben ist ab rund 50.000,- Euro (je nach Größe des Hauses) machbar.

Die Beschaffenheit des Grundstücks selbst hat ebenfalls Einfluss darauf, mit welchen „Baumeisterkosten“ Sie konfrontiert sein werden. Bei Hanglage beispielsweise sind meist weit mehr Erdarbeiten notwendig als bei ebenen Grundstücken.

Tipp 5



Irgendwann müssen auch Außenanlagen fertiggestellt werden

Ein bezugsfertig errichtetes Haus gewährleistet, dass Sie drin wohnen können. Es sagt aber nichts darüber aus, wie Sie zum Haus kommen. Und es ist definitiv ein Unterschied, ob der Weg zum Haus über Pflastersteine oder über nicht entfernten Bauschutt erfolgt. In der Planungsphase werden die Kosten für die Gestaltung der Außenanlagen, der Zufahrt oder der Errichtung eines Zaunes aber gerne unter den Tisch gekehrt. Auch die Gartengestaltung und schon gar nicht ein Pool lassen sich ohne Kosten realisieren. Im Baubudget müssen diese Posten Ihren Niederschlag finden.

Tipp 6

Baunebenkosten nicht vergessen!

Einer der häufigsten Fehler bei der Finanzierungsplanung eines Hauses ist das Unterschätzen der anfallenden Nebenkosten. Egal ob Baubewilligung, Grundbucheintragung und die entsprechenden Kosten für den Notar oder die Bearbeitungsgebühren bei der Bank: all diese Posten stellen für sich genommen zwar nur einen geringen Prozentwert dar, doch unterm Strich kommt eine recht ansehnliche Summe zusammen. Machen Sie sich daher von Anfang an klar, dass die Baunebenkosten den Gesamtpreis Ihres Hauses durchschnittlich um etwa 5 bis 10 % erhöhen.

Zu den wichtigsten Baunebenkosten zählen:

- Genehmigungsgebühren
- Kosten für die Grundstücksvermessung und -erschließung (Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom, Telefon)
- Grunderwerbssteuer
- Kosten für Bodengutachten
- Bauzugangskosten
- Kosten für Architekten bzw. die Projektleitung
- Bauversicherungen
- Finanzierungskosten
- Maklerprovision
- Eventuelle Entsorgungskosten (Erde etc.)

Fazit

Die bittere Wahrheit lautet: erst wenn alle Angebote auf dem Tisch liegen, lässt sich der Finanzbedarf eines Eigenheims realistisch abschätzen! Das A und O sind daher vollumfängliche Angebote. Am einfachsten vergleichbar sind diese, wenn Sie Ihr Haus schlüsselfertig anbieten lassen. Trotzdem steckt auch hier der Teufel im Detail.

Achten Sie darauf, dass die Leistungsbeschreibungen ausführlich und vollständig sind. Kontrollieren Sie genau, was enthalten ist und was nicht.

Vorab muss Ihnen eines klar sein: Je ehrlicher Sie Ihrem Planer Ihr persönliches Budget-Limit bekanntgeben, umso eher wird er einen Vorschlag unterbreiten, der tatsächlich leistbar ist. Diese Vorgehensweise erspart Ihnen sinnlosen Planungsaufwand, den Sie wahrscheinlich auch zu bezahlen haben, sowie unangenehme Momente der Ernüchterung.

Und last but not least: Qualität hat ihren Preis. Natürlich kann man ein Einfamilienhaus mit einem Budget von 350.000,- Euro bauen. Ob dies ohne Eigenleistung und mit dem Baustandard der Firma Weissenseer möglich ist, darf bezweifelt werden.

Unser Tipp basierend auf dem Preisniveau 2023: Für einen Bungalow mit 100 m² braucht es ein Gesamtbudget von 450.000,- EURO aufwärts, für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnnutzfläche sollte ein Budget von 600.000,- Euro finanzierbar sein. Dafür erhalten Sie die Topqualität von Weissenseer – höchsten Wohnkomfort und Glücksgefühle inklusive!