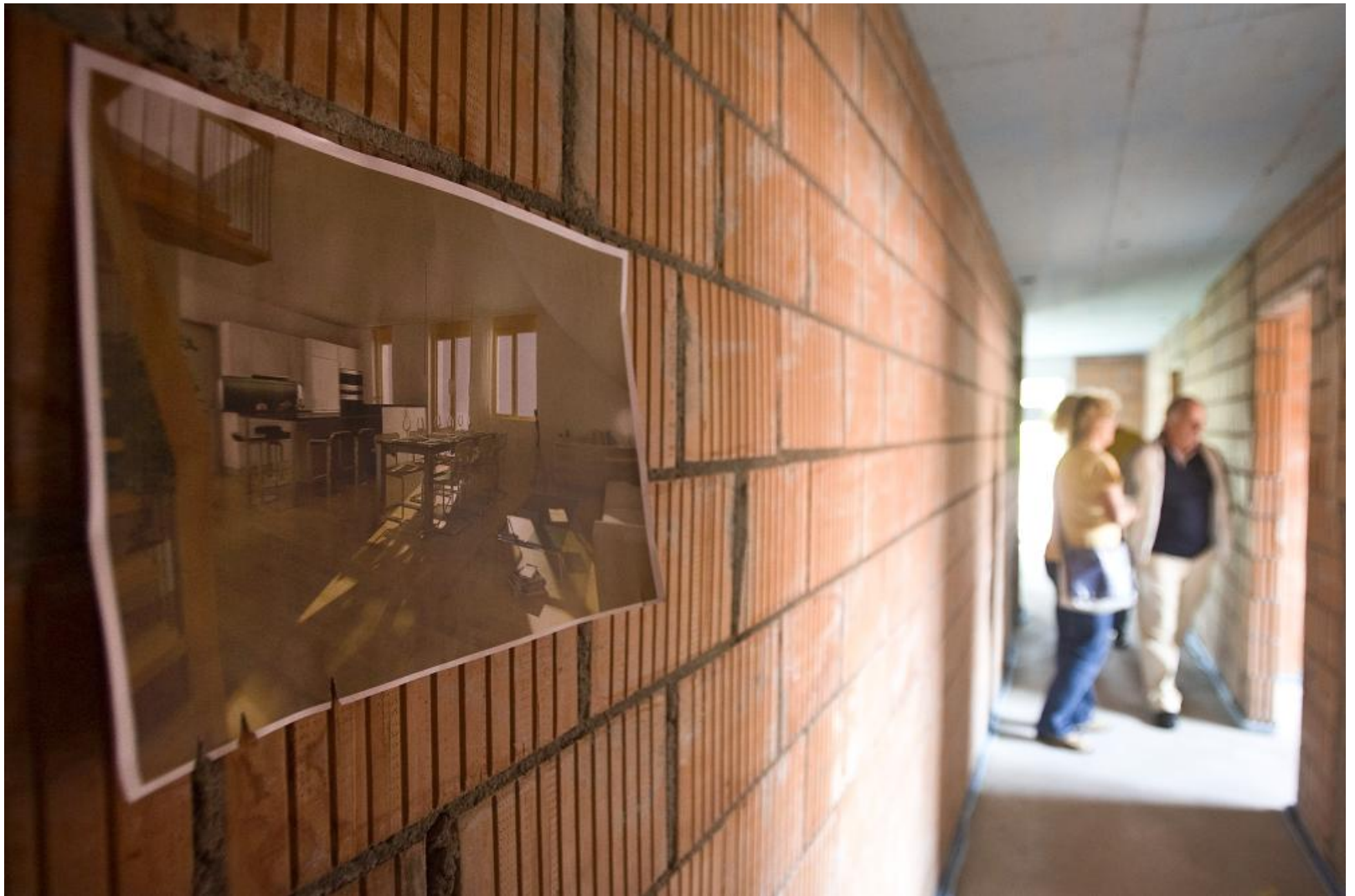


Bauen trotz knappem Budget

Wer mit knappem Budget ein Haus kaufen will, spart am meisten dank bescheidener Fläche. Das schenkt mehr ein als eine günstige Küche.

von Reto Westermann / 14.10.2017



Ein Zimmer weniger senkt die Kosten um rund 80 000 Franken: Bauleute besichtigen ihr künftiges Zuhause. (Bild: Urs Flüeler / Keystone)

Bauen in der Schweiz ist teuer und strapaziert das Portemonnaie künftiger Eigenheimbesitzer: Mindestens eine halbe Million Franken kostet die Erstellung eines Einfamilienhauses – ohne Grundstück. Gerade jüngere Familien kommen dabei an ihre finanziellen Grenzen und versuchen zu sparen, wo es nur geht. Etwa durch eine günstigere Küche oder preiswertere Bodenbeläge.

Es sind Bemühungen, die kaum etwas bringen: «Damit betreibt man nur Kosmetik an den Gesamtkosten», sagt Peter Zwick, Bauökonom und Partner bei der B+P Baurealisation AG in Zürich. Richtig sparen

könne man nur durch die Reduktion der Hausgrösse.

1 m²

Wohnfläche kostet bei einem Einfamilienhaus im Durchschnitt 4000 Franken.

Das zeigen auch Kostenerhebungen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurealisation (CRB) in Zürich. Bei dem von der CRB untersuchten Haus machen etwa die Küche und die Bodenbeläge nur gerade je vier Prozent der Baukosten aus. Selbst wenn man als Bauherr die Kosten für diese beiden Aufwandsposten halbiert, sind die Auswirkungen auf das Gesamtergebnis gering.

Einschenken würde hingegen eine Verkleinerung des Hauses: Rund 4000 Fr. kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus pro Quadratmeter Wohnfläche. Verzichtet man auf ein Zimmer mit 20 Quadratmetern Fläche, sinken die Baukosten um gut 80 000 Franken. «Bei solchen Beträgen spart man nicht nur in der Bauphase, sondern über die ganze Lebensdauer hinweg», sagt Fachmann Zwick.

Die Rechnung ist einfach: Veranschlagt man einen Hypothekarzins von 1,5% sowie ein Prozent für Amortisation und Rückstellungen, so kosten die 80 000 Fr. jährlich 2000 Fr. – über 30 Jahre Nutzungsdauer gerechnet sind das 60 000 Fr.

Für künftige Eigenheimbesitzer heisst das im Klartext: Das grösste Sparpotenzial besteht zu Beginn der Planung. Damit man die Kosten über die Planungs- und Bauzeit im Griff hat, gelten drei Regeln: richtig dimensionieren, richtig bestellen, richtig planen lassen.

«Richtig dimensionieren» heisst, die Grösse des Hauses oder der Wohnung von Beginn weg auf das Nötige beschränken. Familien beispielsweise lassen oft viel Wohnfläche bauen, die nur wenige Jahre gebraucht wird, aber danach noch Jahrzehnte weiter kostet. «Richtig bestellen» heisst, schon früh genau definieren, was man will, die

Budgetgrenze festlegen und später nicht davon abweichen. «Oft planen Bauherren noch sehr spät um – das verursacht hohe Kosten, die nicht budgetiert sind», sagt Bauökonom Peter Zwick.

Wahl der Materialien – Qualität zahlt sich aus

Wie die Lebenszykluskosten verschiedener Heizsysteme aussehen, zeigt der [Heizkostenvergleich des WWF](#). Bei Haushaltsgeräten liefert www.topten.ch gute Informationen. Die dortigen Vergleiche ermitteln auch die Energiekosten eines Geräts über die Lebensdauer hinweg. Rar sind dagegen Informationen zu den Kosten von Anschaffung und Nutzungsdauer bei Oberflächenmaterialien. Man kann sich mit folgender Faustregel behelfen: Altbewährte Baustoffe, die sich gut pflegen, reparieren und wieder auffrischen lassen, schneiden hier meist gut ab.

«Richtig planen lassen» heisst auch, mit Profis zu arbeiten. Dazu gehört beispielsweise der Beizug eines professionellen Kostenplaners. «Je genauer die Kosten vor Baubeginn berechnet werden, desto sicherer kann man sein, dass es keine unliebsamen Überraschungen gibt», sagt Zwick.

Auch bei der Wahl der Materialien sollte man langfristig denken. Ob ein Material günstig oder teuer ist, entscheidet nicht der Kaufpreis, sondern die Langlebigkeit. Ein Beispiel: Wer einen billigen Laminatboden bestellt, spart zwar bei den Baukosten. Doch unter Umständen muss ein solcher Boden innert 30 Jahren dreimal ersetzt werden, etwa weil er beschädigt wird und nicht repariert werden kann. Ein massiver Parkettboden hingegen würde mindestens 30 Jahre halten, liesse sich reparieren und wäre unter dem Strich also günstiger.

Auch bei der Heizanlage gelten dieselben Überlegungen: Eine in der Anschaffung günstige Gasheizung beispielsweise kostet über die Lebensdauer hinweg mehr als die beim Kauf teurere Wärmepumpe.

Diese macht den höheren Kaufpreis nämlich durch mehr Effizienz und weniger Unterhaltskosten schon bald wieder wett.

Wo beim Bauen die meisten Kosten anfallen

Wände und Decken: 22%

Der Rohbau aus massiven Wänden und Decken macht den grössten Einzelposten aus. Darin enthalten ist die Isolation der Aussenwände.

Planungskosten: 15%

Honorare für den Architekten und beigezogene Spezialisten (Bauingenieur, Gartenarchitekt, Sanitärplaner usw.)

Nebenkosten: 9%

Wird gebaut, kassiert auch die Gemeinde. Etwa Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und Strom oder Gebühren für die Prüfung und Erteilung der Baubewilligung sind zu bezahlen.

Vorbereitungsarbeiten: 9%

Aushub der Baugrube, Anschluss ans Leitungsnetz für Wasser, Abwasser und Strom, die Baustelleneinrichtung und das Baugerüst verursachen hohe Startausgaben.

Fassade: 9%

Der relativ hohe Anteil für Fassadenverkleidung und Fenster ist vor allem der grossen Oberfläche geschuldet, die verkleidet werden muss.

Wasser- und Abwasserleitungen: 6%

Wasser- und Abwasserleitungen im Haus sowie die zugehörigen Sanitäreinrichtungen.

Dach: 4%

Die Abdichtung von Terrassen und Balkonen sowie die ganze Dachkonstruktion samt den Spenglerarbeiten für Dachrinnen, Kaminanschluss und Fallrohre fällt in diesen Budgetposten.

Fundament: 4%

Ist der Untergrund schlecht, kann der Anteil auch höher liegen – etwa wenn Pfähle in sumpfigen Boden getrieben werden müssen.

Bodenbeläge: 4%

Der Anteil kann je nach Preisklasse der gewählten Beläge höher ausfallen.

Küche: 4%

Küchenmöbel, Abdeckung, Kühlschrank, Backofen, Herdplatten, Geschirrspüler, Dampfzug.

Newsletter

Lassen Sie sich immer freitags von der Redaktion informieren und inspirieren. [Jetzt abonnieren](#)