

WERT & WOHNEN

Baukosten: Meistens werden sie um 15 Prozent unterschätzt.

Am meisten gespart werden kann durch gute Planung.

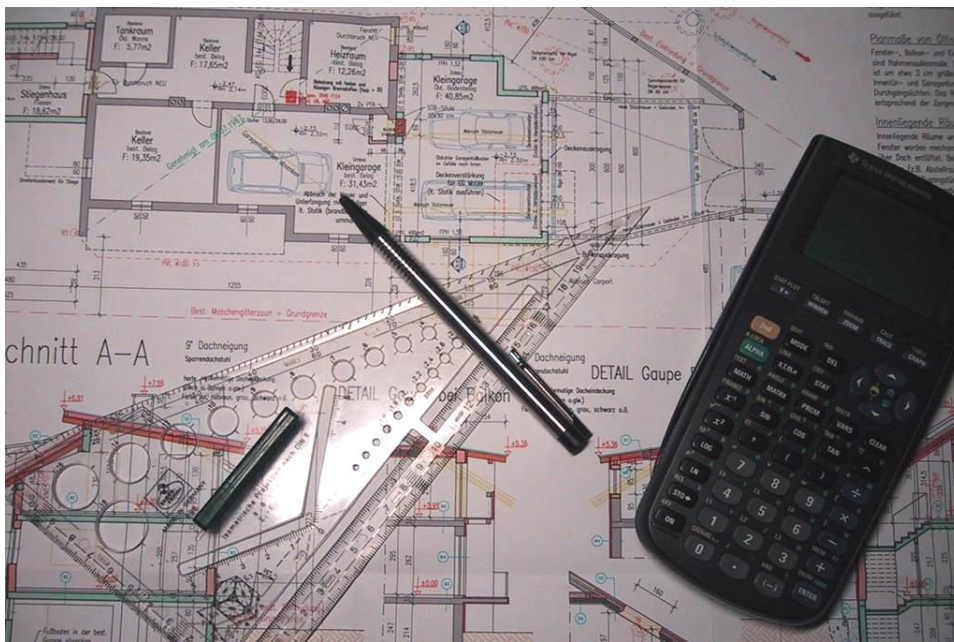


Anfangs am besten immer so rechnen, als würde es keine Eigenleistungen geben!

Das billigste Angebot kommt oft am teuersten !

Geistige Arbeit ist den Häuselbauern nichts wert. Für ein Bad wird lieber Geld ausgegeben als für die Bauplanung und Kostenberechnung durch einen Spezialisten", schildert Viktor Jung seine Erfahrung. Als Baumeister und Chef der „Immo-Control“, die sich quasi als verlängerter Arm des Bauherrn um die Baukostenoptimierung kümmert, weiß Jung, was eine umsichtige Kostenplanung den Bauherren bringen kann. Bei Durchsicht der Pläne, Verträge und Angebote durch einen unabhängigen Bauprofi sei praktisch immer eine

Kostenreduktion für den Bauherren drinnen. Und bei Ausgaben von zumindest 200.000 bis 250.000 Euro pro Einfamilienhaus zahlt sich wohl jedes Prozent aus. Die Tücke dabei: **Das auf den ersten Blick günstigste Angebot ist nicht immer das beste.** „Weil die Offerte, die sich die Leute geben lassen, viel zu ungenau und deshalb auch nicht vergleichbar sind“, sagt Karl Berger, der als Baumeister und Berater des Vereins für Konsumentinformation die Problematik kennt. Vor allem mit dem Wort „schlüselfertig“



Besser mit dem Profi planen:

Was die Planung und Ausschreibung durch einen Baumeister kostet, kommt durch die Kostenersparnis locker wieder zurück!

werde viel Schindluder getrieben. Der Begriff ist nirgends verankert. Wie bei allen Verträgen kann also auch beim Bauen nur dringend geraten werden, jede Einzelheit genau schriftlich festzuhalten", rät Berger, um wie seine Branchenkollegen zu dem Schluss zu kommen, dass es dazu eines unabhängigen Profis bedarf. Dann kommen auch rechtzeitig die Nebenkosten ins Gespräch. An gesetzlichen Gebühren, Honoraren und Spesen sind nämlich in jedem Fall noch rund zehn Prozent der Gesamtkosten hinzuzurechnen. Bei 200.000 Euro kommen da also schnell noch 25.000 Euro an Extraausgaben dazu, für die man nicht wirklich etwas zu sehen bekommt. „Weshalb diese Beträge auch immer unterschätzt werden", erklärt Stefan Bardel von der Bank für Kärnten und Steiermark. Die

KOSTENWAHRHEIT

Ab einem Budget von 200.000 bis 250.000 Euro kann man realistischerweise ans Hausbauen denken, sind sich die Profis einig. Rund 150 Quadratmeter Nutzfläche seien dafür schon zu bekommen. An reinen Bauwerkskosten (ohne Grundstück, Aufschließung, Außenanlagen und Nebengebühren und Einrichtung) geht etwa der Architekt Viktor Jung von 450 bis 500 Euro pro Quadratmeter Nett Nutzfläche für den Keller aus. Für Erdgeschoss und ersten Stock fallen zwischen 1.000 und 1.300 Euro pro Quadratmeter an. Für Außenanlagen sind darüber hinaus zwischen 10.000 und 15.000 Euro zu berappen, ein Carport kommt auf etwa 5.000 bis 8.000 Euro. Und die Gartengestaltung schlägt sich mit 3.000 bis 5.000 Euro zu Buche.

überzogenen Vorstellungen von einem „250-Quadratmeter-Haus", ist etwa Jungs Erfahrung. Dabei seien gut geplante 150 Quadratmeter viel besser als schlecht geplante 250. Was dem Budget sonst noch schadet? „Das Schlimmste ist die Änderung der Baupläne während der Bauphase", sagt der Baumeister. Es sind allerdings auch Kleinigkeiten wie Materialien für die Eigenleistung, die in der Finanzplanung leicht vergessen werden, in Summe aber ganz schön ins Geld gehen können. Ein Punkt, auf den etwa Architekt und Bauherr Christian Deimel aufmerksam macht. „Dass ich insgesamt rund 10.000 Euro im Baumarkt gelassen habe, hat mich trotz genauer Kalkulation letztlich doch überrascht", gesteht der Bauprofi, der vor kurzem sein eigenes Haus bezogen hat.