

Bauserie Teil 3

Im ersten Teil der Lebensart Bauserie haben wir uns auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück gemacht, im zweiten Teil eine Wunschliste zu den Wohnräumen erstellt. Diesmal geht es um die Baukosten und die Finanzierung.

Gleich ein Tipp zu Beginn: Kalkulieren Sie ehrlich und schwindeln Sie sich nicht selbst an. Ein Haus ist eine enorme finanzielle Herausforderung. Umweltberater Friedrich Heigl hat bei seinen zahlreichen Beratungen und Seminaren da schon so manche haarsträubende Dinge erlebt: „Die Leute haben völlig verrückte Vorstellungen, was so ein Haus kostet. Sie meinen, um 70.000 bis 100.000 Euro muss das ganze über die Bühne gehen, das ist völlig ausgeschlossen. Dafür bekommt man heute nicht einmal mehr das Material für ein vernünftiges Haus.“

250.000 bis 350.000 Euro sind für ein ca. 150m² Einfamilienhaus zu berappen. Dazu kommen noch die Kosten für das Grundstück und die Einrichtung. „Wenn wir bei unseren Seminaren mit diesen Zahlen rausrücken, dann legen die Teilnehmenden die Ohren an. Man merkt, dass sie mit ihren Vorstellungen ganz woanders sind.“

Das Thema Eigenleistung folgt meist wie das Amen im Gebet. Heigl warnt davor, die Selbstbaugeschichte zu überschätzen. „Das ist heute einfach nicht mehr üblich. Vielleicht gibt es hier und da noch diese Runden wo der Häuslbauer bei der Ortsfeuerwehr ist und dann 30 Leute drei Jahre lang auf der Baustelle stehen – aber ich glaube das einfach nicht. Vor allem gibt es massive Erwartungen, dass man zurückarbeitet. Die Leute sollen sich genau überlegen, wer ihnen helfen kann, ob sie dafür etwas zahlen müssen oder die Zeit zurückarbeiten müssen – sonst verkalkuliert man sich hier total.“

Auch wenn der Schwager ein Maurer, der Onkel Zimmermeister und der beste Freund ein Elektriker ist und wenn Sie neben ihrem Job viel Zeit haben, selbst Hand anzulegen - sie werden sich maximal 20% der gesamten Baukosten einsparen. Meist verlängert sich dadurch aber die Bauzeit, was auf der anderen Seite zusätzliche Mietkosten in ihrer derzeitigen Wohnung verursachen kann.

Wo kann ich einsparen

Wenn die Zahlen dann einmal auf dem Tisch liegen, kommt es zu den ersten Abstrichen. Heigl warnt allerdings davor, an der falschen Stelle zu sparen. „Das Honorar für den Planer oder Architekten wird meist als erstes infrage gestellt. Dabei ist das bestens investiertes Geld. Ein guter Planer mit kreativen Lösungen kann die Baukosten enorm verringern und ist sein Honorar wert.“

Auf keinen Fall sollte man bei der Wärmedämmung sparen. „Nehmen wir halt eine billigere Version, so viel dämmen ist vielleicht eh nicht notwendig,“ bekommt Heigl immer wieder zu hören. „Das ist ein fataler Trugschluss. Erstens sind die Kosten für die Dämmung im Rahmen der Gesamtkosten absolut lächerlich, da reden wir von

5.000 bis 7.000 Euro. Zweitens reduziert eine gute Dämmung meine kommenden Fixkosten bei der Heizung so enorm, dass sich diese Investition schon nach wenigen Jahren rechnet, wenn Sie jeden Cent dringend für die Einrichtung brauchen. Jeder Euro, den ich in die Dämmung investiere, ist ein Euro, den ich auf ein höchst verzinstes Sparbuch lege.“

Wo kann man wirklich sparen? Heigl: „Zuerst sollten Sie einmal den Keller hinterfragen. Wenn Sie den Keller weglassen, können Sie sich wirklich viel Geld sparen. Die zweite Überlegung ist die, bei welchem Haustyp ich die meiste Eigenleistung einbringen kann. Ich meine, dass das beim Holzhaus eher der Fall ist, wenn man nicht gerade einen Maurer in der Familie hat. Und dann sollte man sich wirklich ganz genau überlegen, wie groß das Haus sein soll. Jeder nutzlose m² kostet rund 1.500 Euro.“

Sparen kann man auch bei der Heizung. In vielen Fällen werden mehrere Systeme eingebaut – eine Zentralheizung, ein Kachelofen, eine Solaranlage. Da gibt es schon ganz hervorragende Kombinationslösungen. In einem Passivhaus können Sie gänzlich auf ein herkömmliches Heizsystem verzichten, dafür müssen Sie in optimale Dämmung und eine Lüftungsanlage investieren. Heigl empfiehlt, die möglichen Varianten aus Heizung, Dämmung, kontrollierter Lüftung und Solarenergienutzung durchzurechnen. „Rechnen Sie dabei aber nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Betriebskosten für die nächsten 25 Jahre. Dann finden Sie bestimmt das günstigste System.“

Auch bei der Einrichtung kann ich anfangs einiges sparen. Ein billiger Schiffboden tut es in manchen Räumen die ersten paar Jahre auch und ist ein hervorragender Blindboden für den Parkett, den man sich dann in zehn Jahren gut leisten kann.

Baukosten finanzieren

Trotz aller Sparmaßnahmen bleibt noch jede Menge Geld, die es zu berappen gilt. „Bevor man zu Bauen beginnt, sollte man etwa ein Drittel der prognostizierten Kosten an Eigenmittel zur Verfügung haben“, empfiehlt Heigl. „Das wäre ein guter Grundstock, damit man nicht völlig im Finanzdesaster landet. Es ist besser, den Hausbau ein paar Jahre zu verschieben und anzusparen. Die Verlockungen der Banken, dass ich kein Geld brauche und trotzdem ein Haus bauen kann sind meiner Meinung nach ein Wahnsinn. Und es gibt genug Fälle, wo die Leute jahrelang schufteten, alles Geld reinstecken und dann wird ihr Werk von der Bank versteigert, weil die Familie den psychischen Druck nicht mehr ausgehalten hat.“ Heigls eigenwilliger Filmtipp für angehende Häuselbauer: „Schauen Sie sich den Roland Düringer in Hinterholz 8 an und tun Sie alles, dass es Ihnen nicht genauso ergeht.“

Das Geld für den Hausbau kommt im Wesentlichen aus drei Quellen. Das sind zum Einen die Eigenmittel, die etwa 30% der Baukosten betragen sollen, zum Zweiten die Kredite wie Wohnbauförderung, Bauspardarlehen oder Bankkredite und zum Dritten die monatlich möglichen Zahlungen. Was kann und was will ich mir über einen längeren Zeitraum hinweg im Monat leisten? Diese Frage ist die schwierigste, weil sich viele junge Leute noch keine Vorstellungen über kommende fixe Belastungen machen. Heigl: „Familien, die bereits in einer Wohnung wohnen, haben bereits ein Gespür für monatliche Fixkosten. Schlimm ist es bei jenen, die noch daheim bei den Eltern leben. Die haben meist keine Ahnung von monatlichen Belastungen. Auch

viele Eltern wissen nicht wirklich, was sie monatlich ausgeben. Die könnten den jungen Häuselbauern helfen, indem sie mehrere Monate die Haushaltsausgaben aufschreiben und so den Kindern ein Gefühl für Fixkosten wie Versicherungen für Haus und Auto, Essen und Kleidung und vieles mehr mitgeben.“ Diese Kosten sind zusätzlich zu den Baukosten zu tragen. Daher empfiehlt Heigl unbedingt ein Finanzkonzept mit Professionisten zu machen.

Christian Brandstätter

Kasten:

Förderungen:

Jeder österreichische Staatsbürger, der Eigentümer oder Miteigentümer einer Liegenschaft ist, kann um Wohnbauförderung ansuchen. EU-Bürger sind dabei österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt. Gefördert wird allerdings nur ein Hauptwohnsitz, für das „Wochenendhaus“ gibt es keine Unterstützung.

Wohnbauförderung ist seit mehr als 20 Jahren Landessache. Die Länder gewähren entweder ein günstiges Darlehen, helfen mit Annuitäten- und Zinszuschüssen bei der Rückzahlung eines Kredites oder geben einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss. Je nach Bundesland gelten andere Bestimmungen, und zwar nicht nur in der Höhe der Förderung, sondern auch bei den Einkommensgrenzen sowie bei der Art der Förderung.

Generell gibt es den begrüßenswerten Trend, dass zusätzlich zur allgemeinen Förderung Maßnahmen zum geringen Energieverbrauch (Niedrigenergie- oder Passivhaus) und zur Nutzung erneuerbarer Energie (Holzheizung, Solarenergie) besonders gefördert werden. Die detaillierten Informationen dazu erhalten Sie bei der Wohnbauförderstelle Ihres Bundeslandes oder im Internet.

Eine gute sehr gute Übersicht über die Förderungen bietet die Homepage www.austriasolar.at. Fragen Sie auch in Ihrer Gemeinde nach. Häufig können Sie auch dort Förder-Euros lukrieren.

Baukosten errechnen

Auf den folgenden Seiten finden Sie einige Tabellen, die Ihnen helfen, Ihre tatsächlichen Baukosten zu berechnen. Nehmen Sie die „Checkliste Wohnräume“ aus der November-Ausgabe der Lebensart und Ihre ersten Skizzen zur Hand und berechnen Sie in etwa die Kosten für Ihr Traumhaus. Zur Orientierung einige grobe Richtwerte: Rechnen Sie pro m² Wohnfläche mit 1.500 Euro, ein m² im Keller (Rohbau) kostet Sie 500 Euro, ohne Keller kostet eine Fundamentplatte 150 Euro/m², wenn Sie einen Wintergarten haben möchten, sollten Sie 2.000 Euro für jeden m² veranschlagen. Für Nebengebäude rechnen Sie mit 600 Euro/m.

Die Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die Errichtungskosten. Das ist allerdings bei weitem noch nicht alles: Dazu kommen noch die Kosten für das Grundstück, Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragung, Aufschlüsselung, Garten, usw. Und dann soll das Haus ja auch noch eingerichtet werden.