

ARCHITEKTEN-FERTIGHAUS Seite 24

MASSIVHAUS Seite 25



Wie viel der **TRAUM** kostet



Fotos: Elk, Peter Schieri, Wienerberger Massivwvthaus, DJ Andreas Kloger, OcusFocus - Thinkstock.com, GEWINN

HAUSSANIERUNG Seite 28

FÖRDERUNG Seite 30

FINANZIERUNG Seite 32



VOM HAUS

UND WIE SIE IHN SICH LEISTEN KÖNNEN

An welchen Schrauben Sie drehen müssen, damit die Kosten für Ihr neues Haus nicht explodieren. Von der optimalen Flächennutzung über das Einsparen des Kellers bis zur realistischen Eigenleistung.

VON ROBERT WIEDERSICH UND THOMAS WILHELM

Fertighaus aus dem Katalog

Modell Elk Living 122 mit ca. 120 m² Wohnfläche ohne Keller auf ebenem Grundstück

Leistung	Arbeit+ Material
Planungskosten Elk	inklusive
Bodenplatte und Erdarbeiten	25.000,-
Grundpreis [erste Ausbaustufe] [außen komplett fertig inkl. Walmdach und Fenster]	113.980,-
Innenausbau	
u. a. Wärmedämmung, Innenbeplankung, Elektro- und Sanitärinstallation	20.480,-
Heizung [Luft-Wärme-Pumpe, Fußbodenheizung]/Warmwasser	22.760,-
Estrich	6.886,-
zusätzliche Elektrikerleistungen (u.a. Verteilerkasten)	1.500,-
belagsfertig	190.606,-
Spachtelarbeiten (Wände, Decken)	4.798,-
Tapezierarbeiten	7.579,-
Fliesen	9.687,-
Böden [Laminat]	5.332,-
Innentüren	4.116,-
Sanitär [Badewanne, WC etc.]	3.643,-
schlüsselfertig	225.761,-
Garage/Kellerersatzraum in Fertigbau [ca. 18 m ²]	15.000,-
An- und Aufschließungskosten der Gemeinde [Beispielwert, variiert je nach Gemeinde]	13.000,-
Anschlusskosten Wasser, Kanal, Elektro etc. [u.a. Grabarbeiten]	10.000,-
Zufahrt, erste Außenanlagen	5.000,-
Gesamtkosten ohne Grundstück	268.761,-
Zusatzkosten Keller	ca. 35.000,-

„Wie soll sich das alles ausgeben?“ Auf diese Frage läuft es wohl oder übel bei jedem Hausbauprojekt hinaus. „Fast jeder geht an die finanzielle Grenze“, beobachtet das Architektenpaar Michaela Paris und Peter Schierl. Vor allem, wenn man den Baugrund nicht geerbt oder geschenkt bekommen hat. Fast jeder, der in ein schönes neues oder frisch saniertes Haus einzieht, wird allerdings auch bestätigen: Es zahlt sich aus.

Doch was kostet der Traum vom Haus eigentlich? GEWINN hat gemeinsam mit Baumeistern, Architekten, Fertighausfirmen und Sanierungsexperten vier Häuser mit jeweils rund 120 Quadratmeter Wohnfläche durchkalkuliert: Drei Neubauten – zwei Fertighäuser, ein Ziegelmassivhaus – und eine Haussanierung. Vorgabe war Wohnraum für eine Familie mit zwei Kindern.

Das Thema Leistbarkeit war dabei von der Bodenplatte bis zum Dach zentral, ohne auf ansprechende Qua-

► Wie viel der Traum vom Haus kostet



Foto: Peter Schierl

Architekten-Fertighaus

Individuell vom Architekten geplantes Haus in Holzriegelbauweise [Genböck Haus] mit ca. 120 m² Wohnfläche ohne Keller auf ebenem Grundstück

Leistung	Arbeit+Material
Planungskosten Schierl-Paris-Architektur, Genböck	inklusive
Bodenplatte und Erdarbeiten	25.000,-
Grundpreis [erste Ausbaustufe]; [außen komplett fertig inkl. Flachdach und Fenster, inkl. Wärmedämmung]	150.000,-
Innenausbau	
Sanitärinstallation	6.000,-
Elektroinstallationen	9.000,-
Heizung [Luft-Wärme-Pumpe, Fußbodenheizung]/Warmwasser	25.000,-
Estrich	6.000,-
belagsfertig	
Spachteln	6.000,-
Sanitär [Badewanne, WC etc.]	6.000,-
Böden [Parkett]	7.000,-
Fliesen	5.000,-
Innentüren	7.000,-
Malerei	4.000,-
schlüsselfertig	
Garage/Kellerersatzraum in Fertigbauweise [ca. 18 m ²]	15.000,-
An- und Anschließungskosten der Gemeinde [Beispielwert, variiert je nach Gemeinde]	13.000,-
Anschlusskosten Wasser, Kanal, Elektro etc. [u. a. Grabarbeiten]	10.000,-
Zufahrt, erste Außenanlagen	5.000,-
Gesamtkosten ohne Grundstück	299.000,-
Zusatzkosten Keller	ca. 35.000,-
Zusatzkosten Walmdach	vergleichbar mit Flachdach

eine Zufahrt und eine Garage bzw. einen Lagerraum, da auf den Keller verzichtet wurde. Dieser Wert hängt freilich stark von den jeweiligen Grundstücken und den An- und Anschließungskosten in den Gemeinden ab und kann dementsprechend kräftig schwanken. Inklusive dieser Kosten – auf die gerne in den ersten Budgets vergessen wird – verteuert sich der Bau unserer Beispielhäuser auf 260.000 bis gut 300.000 Euro. Trotz schlüsselfertiger Fixpreise sollte man dennoch einen Sicherheitspolster einplanen – z. B. für nachträgliche Sonderwünsche oder weil die erst in drei Jahren geplanten Außenrollos doch schon im ersten heißen Sommer her müssen.

Wie teuer das Gesamtprojekt wird, darüber entscheidet letztendlich das Grundstück. Ist schon ein Grund vorhanden, wird auf Baurechtsgrund gebaut oder muss erst eine Parzelle gekauft werden? Im Südburgenland um zehn Euro pro Quadratmeter oder in der noblen Speckgürtelgemeinde um 500 Euro? Geht man wieder von Durchschnittswerten aus, ist es inklusive Grundkauf in den meisten Regionen Österreichs mittlerweile schwer, ein neues Einfamilienhaus weit unter 400.000 Euro Gesamtkosten zu bauen – sofern man von seriösen Firmen bauen lässt und nicht selbst ständig auf der Baustelle steht. Mehr zur Eigenleistung und was sich damit sparen lässt auf Seite 28.

Von den Gesamtkosten sollten Sie ungefähr 20 Prozent in Form von Eigenkapital zur Verfügung haben – siehe auch „Eigenkapital – Wie viel Sie für den Hausbau brauchen“ Seite 26. Diese Größenordnung bestätigen auch die Zahlen der Kreditvergleichsplattform creditnet. Dort wurde im Vorjahr die Finanzierung von 1.000 Neubauprojekten angefragt. Die Projektkosten lagen im Schnitt bei 462.000 Euro, das angegebene Eigenkapital bei 104.000. Beachtliche Summen. Andererseits: Wer heute in Wien, Salzburg oder Innsbruck eine neue Eigentumswohnung für eine vierköpfige Familie sucht, dürfte bei solchen Beträgen nicht mehr blass werden.

► lität und solide Ausstattung zu vergessen.

Zur ersten Orientierung: Wer mit Quadratmeterpreisen zwischen 1.900 und 2.200 Euro für das schlüsselfertige Haus inklusive Bodenplatte rechnet, nimmt einen realistischen Wert an. Dazu kommt noch alles, was sich außerhalb der Hausmauern abspielt wie Ka-

nal oder Zufahrt. Die GEWINN-Beispiele bewegen sich zwischen 225.000 (Standard-Fertighausmodell) und rund 260.000 Euro (Ziegelhaus, Architekten-Fertighaus) für das schlüsselfertige Haus. Dazu kommt noch ein Betrag von 43.000 Euro – er wurde für jeden Haustyp gleich hoch angenommen – für Anschlusskosten, Anschließung,

Wo man sparen kann

In den teuren Regionen liegt der größte Hebel außerhalb des Hauses, beim Grundstückspreis. Im Wiener Speckgürtel kann der Grund in der Nachbargemeinde schon mal 200 Euro günstiger sein als in der beliebteren Promigemeinde, die vielleicht sogar noch über die schlechtere Verkehrsanbindung verfügt. Auch bei der Grundstücksgröße gibt es Spielraum: „400 bis 500 Quadratmeter große Parzellen sind wegen der steigenden Preise in Stadtnähe schon Standard. Die Untergrenze beim Grundstück für ein 120-Quadratmeter-Haus würde ich bei etwa 350 Quadratmeter ansetzen“, meint Markus Weber, Vertriebschef bei Fertighausmarktführer Elk.

Diese Optionen bringen allerdings jenen wenig, die schon ein Grundstück haben oder nicht auf günstigere Lagen ausweichen können. Sie müssen die Stellschrauben beim Bau ansetzen.

Weniger Fläche, gleiche Lebensqualität

Die Experten in den GEWINN-Kalkulationen haben zuerst an der Fläche geschraubt. Von den 200 Quadratmetern mit Pool und Doppelgarage für den Leasing-Porsche haben sich ernsthafte Hausbauinteressenten ohnehin schon nach dem ersten Musterhausbesuch verabschiedet. Aber wie viel Fläche benötigt man wirklich zum Leben? „Eine vierköpfige Familie bringe ich auf 120 Quadratmeter gut unter“, überlegt Gerhard Zatl von Schiller Bau nicht lange. Der Baumeister aus dem Waldviertel ist Partner im Wienerberger-Massivwerthaus-Verbund und hat schon über 400 Häuser gebaut. Auch die Architekten Schierl und Paris halten 120 bis 130 Quadratmeter für eine komfortable Größe. Die Einschränkungen: „Für ein Büro oder ein Gästezimmer ist dann kein Platz mehr. Da braucht man schon 150 Quadratmeter. Wünsche wie ein eigenes Kinderbad gehen sich ebenfalls nicht aus. Das WC im Obergeschoß wird in das Bad integriert. Lässt man auch den Keller weg, muss man alternativ Stauraum schaffen.“

Bei Elk hält man sogar noch einige Quadratmeter weniger für realistisch.



Foto: Wienerberger Massivwerthaus

Ziegel-Massivhaus

Wienerberger Ziegelhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche ohne Keller auf ebenem Grundstück

Leistung	Arbeit+ Material
Planungskosten Wienerberger Massivwerthaus	inklusive
Bodenplatte und Erdarbeiten	25.000,-
Rohbau und Flachdach [inkl. Stiege und Innenwände]	75.000,-
Heizung [Luft-Wärme-Pumpe, Fußbodenheizung]/Warmwasser	25.000,-
Estrich, Innenputz, Estrichdämmung	40.000,-
Sanitärinstallation	10.000,-
Elektroinstallation	15.000,-
Fassade	25.000,-
Fenster	20.000,-
belagsfertig	235.000,-
Sanitär [Badewanne, WC etc.]	6.000,-
Böden [Parkett]	7.000,-
Fliesen	5.000,-
Innentüren	7.000,-
Malerei	4.000,-
schlüsselfertig	264.000,-
Garage/Kellerersatzraum in Fertigbau [ca. 18 m ²]	15.000,-
An- und Aufschließungskosten der Gemeinde [Beispielwert, variiert je nach Gemeinde]	13.000,-
Anschlusskosten Wasser, Kanal, Elektro etc. [u. a. Grabarbeiten]	10.000,-
Zufahrt, erste Außenanlagen	5.000,-
Gesamtkosten ohne Grundstück	307.000,-
Zusatzkosten Keller	ca. 35.000,-
Zusatzkosten Walmdach	ca. 15.000,-

„Es kommt immer darauf an, wo die Familie vorher gelebt hat. Wer zu viert aus der 75-Quadratmeter-Stadtwohnung kommt, wird auch 110 Quadratmeter geräumig finden“, meint Weber. Aus Gründen der Leistbarkeit sieht er den Trend zu kleineren Häusern und wieder mehr Eigenleistung.

Die Angst vieler Bauherren, dass weniger Fläche weniger Wohnqualität bedeutet, teilen Schierl und Paris nicht.

„Die Größe eines Raums ist nicht entscheidend. Viel wichtiger ist, wie ich ein Zimmer möblieren kann und wo ich es betrete. Natürlich gibt es Untergrenzen. So sollte ein Kinderzimmer nicht unter elf Quadratmeter haben, es müssen aber sicher nicht 17 oder 20 Quadratmeter sein.“ Wer bei den Quadratmetern knapp kalkuliert, muss auch die Erschließungsflächen auf ein Minimum reduzieren. Der Eingang

Eigenkapital – Wie viel Sie für den Hausbau brauchen

„Ohne Eigenmittel klappt es nicht. Richtlinie sind 20 Prozent“, sagt Finanzierungsexperte und Immobilienmakler Dietmar Plattner klar. Heißt bei einem 400.000-Euro-Hausprojekt für eine Familie 80.000 Euro. Es gibt allerdings Hoffnung für alle, die nicht so viel angespart haben. „Die Menschen denken bei Eigenkapital immer nur an das Sparbuch. Ist schon ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung vorhanden, kann man das Eigenkapital oft damit abdecken ohne zusätzliches Geld in die Hand nehmen zu müssen“, so Plattner.

Wohnt man in einer Mietwohnung und muss das Grundstück erst kaufen, gibt es noch eine weitere Möglichkeit, zu Eigenkapital zu kommen. Dafür sollte man es sich aber nicht mit den Eltern oder Großeltern verscherzt haben. Die Rede ist nicht von Geldgeschenken, sondern von einer Simultanhypothek. „Damit kann die Lücke beim Eigenkapital ebenfalls abgedeckt werden, ohne dass Geld fließt. Die Liegenschaft der Eltern kann mit bis zu 80 Prozent des Schätzwerts belastet werden. Das wird auch im Grundbuch eingetragen. Es handelt sich aber nicht um eine Bürgschaft, wo der Bürge mit seinem

Finanzierungsprofi Plattner: „Mit einer Simultanhypothek lässt sich die Eigenkapitallücke schließen, ohne dass Geld fließt.“



Foto: REMAX MerkurPLUS

Einkommen haftet“, so Plattner. Die zusätzliche Immobilie, die für die Simultanhypothek herangezogen wird, wird erst geschätzt, davon der Bankabzug abgerechnet und vom Rest werden 100 Prozent als Kredit ausbezahlt.

So man dem Nachwuchs vertraut, sollte man die Belehnung bis zur Abzahlung des Kredits nie zu spüren bekommen. Wolfgang Maurer, Geschäftsführer des Kreditvergleichsportals creditnet, kann mit einer Statistik beruhigen: „Die Versteigerungsquote bei Angestellten mit fremdfinanzierter Eigentumswohnung beträgt gerade 0,2 Prozent in Österreich.“

Bei creditnet beobachtet man steigendes Interesse an der Simultanhypothek. „Bei rund jeder vierten bis fünften Immobilienfinanzierung

wurden bereits Simultanhypotheken eingebaut“, so Maurer.

Die Herausforderung: Ohne Eigenkapital und nur mit Simultanhypothek bekommt man zwar die Finanzierung, dafür steigen Kreditsumme und monatliche Rückzahlung kräftig. Daher ist das Modell eher für Gutverdiener geeignet. Ein klassisches Beispiel für Maurer: „Ein junges Paar, beide Akademiker und mit guten Jobs, aber noch ohne Ersparnisse. Eine Belehnung des Elternhauses kann ihnen zu ausreichendem Eigenkapital verhelfen.“

Rudolf Wipplinger von der s Bausparkasse kann den Trend zur Simultanhypothek noch nicht erkennen: „Der Finanzierungsrahmen wird dadurch größer, aber die meisten Kunden können sich dann die Rückzahlung nicht mehr leisten. Wir sehen aufgrund der niedrigen Zinsen eher, dass Eltern ihre Kinder direkt mit Geld unterstützen. Die Unterstützung hört meist dort auf, wo man die eigene Liegenschaft belastet.“

Angenommen, die Eltern haben nichts gegen die Hypothek. Welche Rückzahlungsrate kann ich mir leisten? „Im frei verfügbaren Einkommen aus der Haushaltsrechnung – also abzüglich Betriebskosten, Auto, Versicherungen, Lebensmittel etc. – plus zehn Prozent Reserve muss die Kreditrate locker Platz haben. Ideal wären 30 Prozent Belastung vom Haushaltsnettoeinkommen. Das schaffen allerdings auch Topverdiener kaum. Über 50 Prozent darf es jedenfalls nicht ausmachen“, sagt Plattner. Die monatliche Belastung lässt sich etwa über eine Verlängerung der Laufzeit reduzieren. „Im Neugeschäft werden bereits 65 Prozent der Finanzierungen mit 30 Jahren Laufzeit abgeschlossen“, so Wipplinger.

TIPP: Die aktuell niedrigsten Zinsen finden Sie ab Seite 32.

Beispiel: Monatliche Belastung durch den Hausbau

Jungfamilie aus NÖ, zwei Kinder, Mann, Angestellter, Vollzeit, Frau, Angestellte, 20 Stunden Teilzeit, Haushaltsnettoeinkommen: 3.576 Euro

500 m ² Grundstück südliches Niederösterreich inkl. Nebenkosten	110.000,-
120 m ² Massivhaus mit Bodenplatte inkl. Anschlusskosten, Garage	307.000,-
Kosten Hausbau+Grund	417.000,-
Eigenkapital	-83.400,-
Kosten Hausbau+Grund abzüglich Eigenkapital	333.600,-
Wohnbauförderung NÖ	-48.500,-
Darlehenshöhe	285.100,-
Monatliche Rückzahlungsrate Fixzinsphase	1.154,-
30-jähriges Bauspardarlehen, 15 Jahre Fixzinsphase, Effektivverzinsung	2,72 %
Frei verfügbares monatliches Haushaltseinkommen inkl. Rate	581,-

Quelle: s Bausparkasse, darlehenscheck.at

zum Haus sollte im mittleren Bereich liegen. Im Obergeschoß ist ein zentraler Verteilerraum ebenfalls ratsam. „Bei kleineren Häusern empfiehlt sich, die Stiege in den Wohnraum zu integrieren, das erzeugt eine großzügige Wirkung, genauso wie eine offene Kombination von Wohnen und Küche. Gute Effekte erzielt man auch, wenn die Belichtung von mehreren Seiten, vielleicht sogar von allen vier Seiten kommt. Wenn ich den Außenbereich nach innen ziehe, wirkt der Wohnraum größer. An Glasflächen zu sparen ist deshalb der falsche Weg, das macht den Raum kleiner“, so Paris. Damit dann aber nicht wieder die Fenster das Budget sprengen, sollte man auf die deutlich günstigere Fixverglasung setzen und statt Schiebetüren herkömmliche Dreh-Kipp-Türen einbauen.

Die Optimierung der Fläche gilt nicht nur für den Innenbereich, sondern auch für die Außenhülle. „Je kompakter die Hausform, je weniger Vor- und Rücksprünge, desto weniger Lauf-

meter Umfang. Das heißt weniger Fassade. Die Kosten sinken, obwohl die Nutzfläche gleichbleibt“, betont Zatl. Kompakt spricht auch für das Energiethema, so Schierl: „Ein verschachtelter Baukörper hat eine größere Oberfläche. Dadurch leidet die Energieeffizienz, was wiederum die Wohnbauförderung reduzieren kann.“

Bodenplatte statt Keller

Der Trend bei Einfamilienhäusern geht weg vom Keller. „65 Prozent unserer Hauskäufer planen nur noch eine Bodenplatte, vor sieben Jahren war es noch umgekehrt“, beobachtet Elk-Vertriebschef Weber. Grund für die nachlassende Kellerbegeisterung sind vor allem die Kosten, die bei ebenen Grundstücken grob um die Hälfte über jener der Bodenplatte liegen. Während man für einen Keller mit rund 50.000 bis 70.000 Euro rechnen muss, kommt die Bodenplatte für ein kleineres Einfamilienhaus auf etwa 25.000 bis 30.000 Euro.

Aus Spargründen den Keller wegzulassen, um dann das Haus oberirdisch größer zu bauen, zahlt sich nur bedingt aus: „Flächen wie Haustechnikraum oder einen kleinen Lagerraum, die üblicherweise im Keller sind, wird man nach oben verlegen. Bei zu viel zusätzlicher Fläche ist die Kostenersparnis durch die Bodenplatte aber rasch aufgebraucht“, warnt Schierl. Im Wiederverkauf können Häuser ohne Keller jedenfalls einschränkend wirken. Schließlich schreckt man all jene Interessenten ab, für die zusätzlicher Stauraum im Keller Bedingung ist.

Baumeister Zatl rät zu einem Kellerersatzraum neben dem Haus. „Eine 18 Quadratmeter große Fertigteilbox als Lagerraum mit Erdarbeiten und Fundament kostet rund 15.000 Euro, die Bodenplatte für das Wohnhaus 25.000 Euro. Rechnet man für den Keller 70.000 Euro, beträgt die Ersparnis 30.000 Euro.“ Die noch günstigere Lösung: „Viele Kunden bauen sich eine Gartenbox aus Holz oder stellen eine

**Raiffeisen
Meine Bank**

Solide und sicher:

**Das Fundament für Ihre Wohnwünsche:
Die Bausparfinanzierung mit fixen Zinsen.**

www.bausparen.at

*Bausparfinanzierung (grundbücherlich besichert): Sollzinssatz in den ersten 10 Jahren: 2,3% p. a. Nach 10 Jahren orientiert sich der Sollzinssatz jährlich am 12-Monats-EURIBOR + 1,6 Prozentpunkte und beträgt bis 20 Jahre ab Zuteilung des Darlehens mindestens 1,9% bzw. maximal 6% p. a. Ist der für die Errechnung des jeweiligen Sollzinssatzes maßgebliche Wert des 12-Monats-EURIBOR niedriger als 0%, wird der Errechnung ein Wert von 0% zugrunde gelegt. Beispiel Gesamtkreditbetrag EUR 100.000,-: Kontoführungsentgelt EUR 10,36 p. a., Bereitstellungsentgelt EUR 2.000,-, Kosten für Grundbuchsabfrage EUR 15,-, Gerichtsgebühr für Pfandrechts-eintragung (wenn Gebührenbefreiung nicht zutrifft) EUR 1.362,-, Kosten für Erstellen und Einbringen des Grundbuchs gesuchs EUR 60,-, Gerichtsgebühr für Pfandrechtslöschung EUR 59,-. Bei einer Gesamtlaufzeit von 25 Jahren und angenommenen Sollzinssätzen von 1,9% p. a. nach 10 Jahren und 1,7% p. a. nach 20 Jahren ab Zuteilung des Darlehens ergeben sich ein effektiver Jahreszinssatz von 2,5%, ein zu zahlender Gesamtbetrag von EUR 134.206,16 und eine monatliche Rückzahlung von EUR 445,-. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist ein bestehender Bausparvertrag mit einem Darlehensanspruch in Höhe des gewünschten Gesamtkreditbetrages. Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m. b. H., 1190 Wien, FN 116309v, Stand: 25. 1. 2016

► Wie viel der Traum vom Haus kostet



Architektenpaar Michaela Paris und Peter Schierl: „Bei Glasflächen sparen ist der falsche Weg, das macht den Raum kleiner. Mit Fixverglasung und dem Verzicht auf Schiebetüren behält man die Kosten trotzdem im Griff.“

Foto: Pigo Schuster

gespachtelt und ausgemalt. Gerade Tätigkeiten wie Spachteln sind sehr arbeitsintensiv bei geringem Materialaufwand. Beim Beispielmodell Elk Living 122 spart, wer selbst spachtelt, über 4.500 Euro Arbeitskosten. Rechnet man die gesamte Arbeitszeit, die zwischen Belagsfertig und Schlüsselfertig liegt, kommt man auf 24.000 Euro Ersparnis für Selbsterbauer. Blasen an den Händen inklusive.

Außenanlagen als Kostentreiber

Das Haus ist endlich fertig, aber drumherum sieht es noch Jahre später aus wie auf einer Baustelle. Das hat einen Grund: „Außenanlagen sprengen meistens die Kalkulation. Die Ausgaben dafür werden gewaltig unterschätzt, ebenso gewaltig ist dort aber auch das Sparpotenzial. Wer eine Doppelgarage mit Carport davor und Lagerraum dahinter will, baut ein Gebäude um 70.000 Euro. Und dann kommt noch der Gartenzaun, das Biotop etc.“, meint Schierl und empfiehlt: „Hier kann man einfach reduzieren. Brauche ich das elektrische Schiebetor wirklich schon jetzt oder tut es für die nächsten zehn Jahre auch die offene Einfahrt?“ In der GEWINN-Kalkulation wurden die Kosten für die Außenanlagen mit dem absoluten Minimum angesetzt. Das Geld reicht für eine Einfahrt und einen schlammfreien Zugang zum Haus samt Eingangsstiege anstelle des beliebten Provisoriums aus Europaletten.

- ◉ Holzbox hinter ihr Carport. Walmdächer bieten mittels Zugang über die Dachluke zusätzlichen Stauraum“, so Weber.

Flachdach: Kostenvorteil im Massivbau

Bei Elk ist das Walmdach die beliebteste Dachform. Wie das Flachdach hat es den Vorteil keiner Dachschrägen, bietet dazu aber eben noch etwas Stauraum. Preislich sind die Unterschiede zwischen den Dachformen bei Fertighausanbietern gering, teilweise sogar im Bereich weniger hundert Euro.

Im Massivbau sind die Unterschiede laut Zatl spürbarer: „Das Flachdach ist die billigste Dachform. Wir schließen das Haus immer mit einer massiven Stahlbetondecke ab. Darauf kommt beim Flachdach nur noch die Folie. Das spart gegenüber anderen Dachformen mit Dachstuhl im kalkulierten Beispiel ca. 15.000 Euro.“

Eigenleistung als Nicht-Profi-Handwerker

In den Kalkulationen der Musterhäuser müssen Bauherr und Baufrau nicht zum Spaten greifen. Oft haben diese beruflich gar nicht die Zeit, um wochenlang intensiv mitzuarbeiten. Sparen lässt sich mit Eigenleistung nach wie vor aber sehr viel. Die Rede ist nicht von Profi-Handwerkern, die sich das halbe Haus in Eigenregie bauen, sondern von durchschnittlich begabten Laien, die körperlich fit sind. Baumeister Zatl hat nichts gegen Eigenleistung, solange es nicht um sensible Gewährleistungsthemen geht, wie z. B. auf dem Flach-

dach. Nützlicher macht man sich lieber in der Rohbauphase: „Wenn Sie ein williger Bauherr sind und die Hilfe eines Freundes haben, dann lasse ich meine Hilfsarbeiter daheim und schicke nur den Polier und einen Maurer. Mit dieser Mithilfe lassen sich bei Keller und Obergeschoß ca. 15.000 Euro sparen. Allerdings benötigen wir die Hilfe drei Wochen lang.“

Im Fertighausbau kann man mit der Eigenleistung mit handwerklichem Geschick in der Regel ab der ersten Ausbauphase einsteigen. Das heißt z. B. bei den Installationen helfen oder den Estrich machen. Laien steigen meist erst ab der Stufe belagsfertig ein. „Ab hier kann man alles selbst machen“, meint Elk-Vertriebschef Weber. Dann fehlen noch Böden, Fliesen, Sanitär-einrichtungen, Innentüren und Türzargen und die Wände sind noch nicht

Gebrauchtes Haus sanieren – Nicht immer die günstigere Alternative

Herr D. erbt das kleine Haus seiner Eltern im Burgenland. Das 70-Quadratmeter-Wohngebäude wollte er sanieren und mit einem Zubau auf ca. 120 Quadratmeter Wohnfläche familiautauglich vergrößern. „Wir haben vier Jahre her-

umgeplant. Am Ende haben wir uns für den Abriss und Neubau entschieden. Die Sanierungsvariante war von den Kosten nicht tragbar. Niemand konnte uns bei dem Gebäude aus den 1940er-Jahren garantieren, ob nicht noch irgendwo

der Hund begraben liegt. Wir hätten z. B. alle Rohre, alle Elektroleitungen rausreißen müssen und das Dach neu machen.“ Die Sanierungsvariante wäre auf etwa 220.000 Euro gekommen, mit der Gefahr überraschender Kostensteigerungen. Der 120 Quadratmeter große Neubau kommt nun in Ziegelbauweise schlüsselfertig auf etwa 240.000 Euro. Das Angebot einer bekannten Fertighausfirma wäre auf denselben Betrag gekommen. Dazu kommen noch Abbruchkosten von 15.000 bis 20.000 Euro. Diese sind abhängig von Größe und verwendeten Materialien.

„Sanierungen sind meistens ein Grenzgang. Wer beginnt, komplett zu sanieren, das Dach auszubauen und am Grundriss etwas zu ändern, kann rein von den Kosten betrachtet meistens gleich neu bauen. Der Neubau liegt in solchen Fällen um zehn bis 15 Prozent über der Sanierung, dafür baue ich wirklich so, wie ich es haben will.“

Freilich kommt es auch auf das Alter des Hauses an. Bei einem Bau aus

den 1970er-Jahren ist nicht zwingend das Dach zu erneuern, vor allem wenn

man auf einen Ausbau verzichtet. Auch die Elektrik muss vielleicht nur adap-

Haussanierung

Beispielsanierung eines Massivhauses aus den 1970er-Jahren, 130-m²-Bungalow

Fassade (u. a. neue 14 cm Dämmung inkl. Putz, Fensterbänke)	23.388,-
Dämmung oberste Geschoßdecke	9.953,-
Spenglerarbeiten	884,-
Trockenbau (neue Innenfensterbänke)	1.632,-
Dämmung Kellerdecke	9.821,-
Elektrikerarbeiten (u. a. Lichtauslässe, Außenschalter wegen neuer Dämmstärke versetzen)	355,-
Schlosser	593,-
Fenster und Außentüren (Demontage, Entsorgung, Neueinbau)	19.038,-
Baumeisterarbeiten/Baustelleneinrichtung	4.502,-
Behörde (Bauanzeige)	350,-
Gesamtkosten thermische Sanierung	70.516,-
Heizung/Warmwasser, Austausch alter Ölkessel, Einbau Pelletsheizung	20.000,-
Dach in Ordnung, kein Ausbau	0,-
Innensanierung	
Elektrik (u. a. neue Leitung stemmen, verputzen)	10.000,-
Sanitär – neues Bad und WC	15.000,-
Böden (Parkett, Fliesen)	9.000,-
Malerei	6.000,-
Innentüren-Austausch	7.000,-
Raumaufteilung, Innenwände: wird beibehalten	0,-
Gesamtkosten Sanierung (ohne Kaufpreis Haus)	137.516,-

So schnell kann's gehen.

Vom Traum zum Haus in unter 9 Monaten!

Kurz nachdem Max und Lara ihre Wohnung für zwei bezogen, erfuhren sie, dass sie bald zu dritt sein würden. Rasch organisierte ihr Finanzberater ein Mein ZuhauseDarlehen, das über die gesamte Laufzeit ein Höchstmaß an Flexibilität, Sicherheit und somit Leistung garantiert. So kam die Schlüsselübergabe des neuen Eigenheims noch schneller als der Nachwuchs.

Mein **ZuhauseDarlehen**: Für alle Ihre Pläne.

wuestenrot.at/meinzuhausedarlehen

wüstenrot

FINANZIEREN | VORSORGEN | VERSICHERN

► Wie viel der Traum vom Haus kostet



Dieses Haus aus den 1970er-Jahren diente als Musterbeispiel für die Kalkulation der thermischen Sanierung auf Seite 29. Neue Fassade, Dämmung und Fenster brachten laut Berechnung der EVN eine Einsparung beim Heizwärmebedarf um 75 Prozent. Die Kosten: rund 70.000 Euro

tiert werden und die Rohrleitungen können drinnen bleiben. Dann sieht der Vergleich zum Neubau schon wieder besser aus. Ist das Haus z. B. aus den 1950er-Jahren, kommt man um Themen wie Dach oder Elektrik wohl kaum herum. Bei noch älteren Gebäuden spielt oft Feuchtigkeit eine Rolle. Je mehr Probleme dazu kommen, desto eher rentiert sich Abbruch und Neubau.

Was in der Regel immer gemacht gehört, ist der Tausch der Fenster, die Erneuerung der Fassade, eine zeitgemäße Wärmedämmung und eine neue Heizung. „Eine Einsparung von 50 Prozent der Heizkosten ist danach realistisch“, sagt Andreas Kloger, Sanie-

rungsexpert der EVN. Er hat für GEWINN eine hochwertige thermische Sanierung anhand einer tatsächlich durchgeführten Sanierung an einem 129 Quadratmeter großen Bungalow berechnet. Die Kosten beliefen sich auf rund 70.000 Euro. In Quadratmeterpreisen heißt das: 105 Euro für die Fassade, 70 Euro für die Dämmung oberste Geschoßdecke und 74 Euro für die Dämmung der Kellerdecke. Dazu kommt noch der Austausch des alten Ölkessels, der durch eine Pelletsheizung ersetzt wird. Dafür können etwa 20.000 Euro veranschlagt werden.

Wer ein gebrauchtes Haus kauft, wird sich damit aber nicht zufrieden

geben und auch innen renovieren. Im Beispiel wurde ein Mittelweg gewählt. Der Grundriss wurde aus Kostengründen beibehalten, dafür sämtliche Oberflächen wie Böden und Fliesen erneuert, neue Türen eingebaut und Bad und WC erneuert. Dazu kam eine neue Elektrik, zusätzliche Leitungen und Anschlüsse wurden gestemmt. Zusatzkosten für die Innenrenovierung: rund 50.000 Euro.

Klar ist, die Bandbreite bei Sanierungen ist enorm groß. Laut EVN-Experte Kloger sind z. B. bei den Anbietern von Fassaden je nach Auftragslage und Jahreszeit Preisabweichungen von bis zu 50 Prozent keine Seltenheit.

Neubau oder Sanierung - Fördermittel abholen

Bund und Länder halten für Häuslbauer und Sanierer immer noch ordentliche Fördergelder bereit. Allerdings verliert man sich schnell im heimischen Förderdschungel.

Wer im Neubau eine möglichst hohe Förderung erhalten will, sollte nicht zu viel verdienen, Kinder haben und nicht zu groß, dafür aber energiesparend bauen. Gefördert werden in der Regel nur noch Niedrigenergiehäuser, für Passivhäuser gibt es z. B. in Niederösterreich Sonderförderungen. Beantragt werden muss die Unterstützung meist noch vor Baubeginn oder Fertigstellung. Gefördert wird entweder

in Form von günstigen Darlehen bzw. Zuschüssen zur Darlehensrate oder als nicht rückzahlbarer Direktzuschuss. Wie hoch die Förderung dann tatsächlich ausfällt, ist aber von Bundesland zu Bundesland verschieden.

Die Unterschiede beginnen bei den Einkommensgrenzen. So darf in der Steiermark eine vierköpfige Familie ein Jahresnettoeinkommen von 60.000 Euro nicht überschreiten. In Wien ist die Grenze mit 95.550 Euro am großzügigsten. Wer die Grenzen knapp überschreitet, muss allerdings nicht um die ganze Förderung umfallen. So verringert sich in der Steiermark bei einer

Überschreitung um jeweils 900 Euro die Förderung um jeweils 20 Prozent. In Niederösterreich wird die Förderung um 20 Prozent gekürzt, wenn die Überschreitung bis zu zehn Prozent ausmacht. Wer die Grenze knapp überschreitet, sollte sich die Richtlinien zur Berechnung genau anschauen. So muss z. B. in Niederösterreich als Durchrechnungszeitraum nicht automatisch das Vorjahr genommen werden. Es können auch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre vorgelegt werden. Herangezogen wird dann der Durchschnitt. Das ist besonders für Selbständige mit stark schwankenden Einkünften interessant.

Auch bei der geförderten Wohnfläche unterscheiden sich die Bundesländer. Während es etwa in der Steiermark oder in Oberösterreich bei Neu-

bauten keine Flächenbegrenzung gibt, muss sich eine Kärntner Familie mit 130 Quadratmetern zufriedengeben. Wer größer baut, erhält weniger Förderung. Es kann im jeweiligen Grenzgebiet also durchaus von Vorteil sein, sein Bauprojekt in die Nachbargemeinde zu verlegen, wenn man dadurch in den Genuss von höheren Förderungen kommt.

Foto: Natalia Lukyanova - Thinkstock.com



linien ähnlich wie in den letzten Jahren sein werden. Bisher wurden mit dem „Sanierungsscheck für Private“ z. B. Wärmedämmung an der Außenfassade und am Dach, neue Fenster und Außentüren sowie Solaranlagen, Holzheizungen, Wärmepumpen gefördert. Möglich war die Einreichung einer umfassenden Sanierung ebenso wie von Teilsanierun-

gen und Einzelbaumaßnahmen, wobei die Förderungshöhe variierte. Ein Energieausweis war in jedem Fall notwendig. Die Förderung, die als einmaliger, nicht rückzahlbarer Kostenschuss vergeben wurde, betrug im Vorjahr bis zu 30 Prozent der förderungsfähigen Kosten. Maximal waren das 6.000 Euro für eine umfassende Sanierung und maximal 2.000 Euro für die Umstellung des Wärmeerzeugungssystems.

6

Sanierungsscheck kommt wieder

Neben der Neubauförderung unterstützen die Länder auch Sanierer von älteren Einfamilienhäusern. Oft ist die Förderung an ein gewisses Gebäudealter gebunden, z. B. mindestens 30 Jahre in der Steiermark. Gefördert werden vor allem ökologische Maßnahmen wie Fassadendämmungen, nicht aber das neue Bad oder die neuen Innentüren. Die Förderhöhen – wieder neun verschiedene Systeme – richten sich nach Vorhaben und Objekttyp. Große Sanierungen wie etwa die gesamte Außenhülle eines Hauses inklusive Heizsystem werden anders gefördert als Einzelmaßnahmen wie etwa der Tausch alter, undichter Fenster.

Kompatibel mit den Landesförderungen ist der Sanierungsscheck des Bundes. Diesen wird es auch 2016 wieder geben. Wie er ausgestaltet sein wird, steht aber frühestens Ende Februar fest. Es ist allerdings anzunehmen, dass die Vergabericht-

Hilfreiche Förderrechner:

www.darlehenscheck.at, im Darlehensrechner der s Bausparkasse kann auch die Neubauförderung detailliert berechnet werden.

www.energyagency.at, Unterpunkt Fakten & Service, weiter zu Förderungen

www.vaillant.at, Unterpunkt Privatanwender/Service/ Förderungen

MASSIV

MABA FERTIGHAUS

Wertbeständig für Generationen

Alle Abbildungen mit Sonderausstattung Haus WHITE RESIDENCE



MABA – der Schlüsselfertig-Spezialist mit Fixpreisgarantie!

MABA Fertighäuser bestechen durch ihre innovative Technik und ihr anspruchsvolles Design. Unsere Baustoffe Ziegelit® und Liapor® sorgen für behagliches Wohngefühl und die vielen Haustypen, Dachformen und Ausbaustufen lassen genug Platz für Ihre individuellen Wohnträume!

MASSIV



www.mabaha.us.at

