



20 Schritte zum kostenoptimierten Eigenheim

1. Kostenbudget frühzeitig definieren

Schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt sollte das vertretbare Kostenbudget aufgestellt werden. Anhand dieses Budgets, welches strikt auf Basis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bauherren ermittelt werden muss, können die Verhandlungen mit den Kreditgebern begonnen und das passende, ins Budget passende Grundstück gesucht werden.

2. Einen guten Planer beauftragen

Von grösster Wichtigkeit für die kostenoptimale Realisierung eines Bauprojektes ist die Zusammenarbeit mit einem geeigneten Planungspartner. Schon im ersten Gespräch wird der Bauherr erkennen, wo der betreffende Planer seine Prioritäten setzt. Ist er ein Künstler am Bau, dem die Realisierung seiner eigenen architektonischen Vorstellungen am wichtigsten ist? Hört er dem Bauherren geduldig zu und fragt er gezielt nach seinen Wünschen und Vorstellungen? Verbindet er konkrete Vorstellungen mit dem Stichwort "kostenoptimiertes Bauen"? Fragen Sie auch andere Bauherren nach ihren gemachten Erfahrungen.

3. Raumprogramm aufstellen

Die effektivste Sparmassnahme ist der Bau eines Hauses, welches nur so gross wie nötig ist. Jeder Kubikmeter überflüssiges Bauvolumen kostet 450- 550 Fr, jeder Quadratmeter entbehrliche Wohnfläche 1800 - 2500 Fr.

Also: Raumprogramm aufstellen! Welche Räume mit welchen Flächen werden wirklich benötigt? Wie sieht das Raumprogramm in 5, 10 oder 20 Jahren aus? Gibt es stufenweise erweiterbare oder später zum Teil fremdvermietbare Lösungen. Es lohnt sich, hierüber intensiv nachzudenken

4. Standortwahl gut überlegen

Für die kostenoptimierte Realisierung eines Bauprojektes darf man nicht nur die Erstellungskosten des Bauwerkes betrachten. Neben den Grundstückskosten erweisen sich auch andere, standortbestimmte Kosten als immer bedeutender (Fahrtkosten zur Arbeitsstelle, vorhandene Infrastruktur, Wiederverkaufswert, Vermietbarkeit).



5. Grundstück optimal ausnutzen

Grundstücke werden immer teurer. Weil das so ist, wird es immer wichtiger, ein Grundstück auch optimal zu nutzen. Im Mietwohnungsbau werden die Grundstückskosten auf die in m² realisierte Wohnfläche umgeschlagen. In ungünstigen Fällen kann dieser Kostenanteil bis zu 30 % betragen. Je kleiner ein Grundstück ist bzw. je grösser das auf einem bestimmten Grundstück realisierte Haus wird, umso geringer ist dieser Kostenanteil. Diese Anmerkungen beziehen sich darauf, zu grosse Grundstücke zu vermeiden. Der Kauf eines Grundstücks mit höherem Quadratmeterpreis kann wegen der besonders guten Lage (Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit, geringere Fahrtkosten) durchaus angebracht sein.

6. Frühzeitig Ausführungs-Alternativen betrachten

Viele Bauherren machen den Fehler, sich zu früh auf eine bestimmte Ausführung des Hauses festzulegen. Diese Festlegung kann die Konstruktionsweise, die Hausform, den verwendeten Grundbaustoff oder auch das realisierte Energiekonzept betreffen. Es ist oftmals viel sinnvoller, über einen durchdachten Entscheidungsprozess zur Festlegung zu gelangen. In die Festlegungen gehen individuell verschiedene Rahmenbedingungen ein. Der Kostengesichtspunkt sollte immer im Vordergrund stehen. Die Aussage eines Architekten - das mache ich immer so - deutet auf 08/15-Vorgehensweise. Das Für und Wider jeder Alternative muss im Einzelfall beleuchtet werden.

7. Finanzierung optimieren

Auch die Finanzierungskosten müssen in die Überlegungen zum kostenoptimierten Neubau eingehen. Da für jeden Franken ausgegebene Bausumme über 2 Franken als Baukredit zurückbezahlt werden müssen, lohnt es sich, hier zu optimieren. Durch eine optimierte Finanzierung lässt sich vielleicht die eine oder andere Mehrausgabe auf der Baukostenseite, bezogen auf das vertretbare Budget, kompensieren. Am Anfang muss auf jeden Fall die gewissenhafte Analyse der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bauherren stehen.

8. Bewirtschaftungskosten optimieren

Auch die Bewirtschaftungskosten (Energieverbrauch, Instandhaltungsaufwand, Material-Lebensdauer) gehen in die Gesamtkostenbetrachtung ein. Auch hier kann man ein Optimum zwischen Mehrinvestition für höherwertiges Material (z.B. Isolierstoffe, abriebfestere Bodenbeläge) und eingesparten Bewirtschaftungskosten (z.B. Energieverbrauch, verlängerte Lebenszyklen) finden.



9. Detailliert aufgegliederte Kostenplanung

Das A und O für eine effektive Kostenkontrolle ist das Vorliegen eines aussagekräftigen Kostenplans. Dieser Kostenplan muss ausreichend fein detailliert sein, damit eine zeitnahe Kostenkontrolle möglich ist, und Verteuerungen in Einzel-Positionen frühzeitig erkennbar werden.

10. Aufstellen Raumbuch zur Steuerung des Innenausbau

Ein ganz wesentlicher Kostenfaktor ist der Innenausbau eines Objektes. Ein bewährtes Hilfsmittel um die hier anstehenden Kosten transparent zu halten, ist das Raumbuch. Für jeden Raum wird detailliert festgelegt, welcher Untergrund, welcher Wand-, Decken- und Bodenbelag eingebaut wird und welche Installationen vorzusehen sind.

11. Konsequente Kostenkontrolle

Nur wenn Kostenüberschreitungen in Gewerken schnell erkannt werden, können kostendämpfende Massnahmen eingeleitet werden. Je später dies erkannt wird, umso geringer werden die Möglichkeiten. Alle Zahlungen (vorliegende Rechnungen, Ausmasse) sind umgehend zu verbuchen und den entsprechenden Plankosten gegenüberzustellen.

12. Massnahmenkatalog zur Kostensenkung zurechtlegen

Schon bevor Kostenüberschreitungen tatsächlich aufgetreten sind, sollte sich der vorausschauende Bauherr überlegen, an welchen Stellen man Kosten einsparen könnte (Kostenkompensation, Reduzierung Ausstattungsqualität, Zurückstellen von Teilleistungen, Zusätzliche Eigenleistung). Wenn diese Überlegungen bereits frühzeitig angestellt werden, braucht man nicht später, wenn schnelle Entscheidungen vonnöten sind, in aller Hektik Einsparstrategien zu entwickeln.

13. Eigenleistungen gut vorplanen

Für den privaten Häuslebauer ist die Eigenleistung immer noch der effektivste Weg, die Kosten der Baumassnahme entscheidend zu senken. Eigenleistung sollte aber nicht planlos angegangen werden. Es gilt, die verfügbaren Ressourcen, nämlich die Arbeitszeit sowie Fachkenntnisse und Fertigkeiten der Helfer, optimal einzusetzen. Der Eigenleistungseinsatz sollte auf die Gewerke konzentriert werden, die den besten Aufwand/Nutzen-Effekt versprechen.



14. Den Wiederverkaufswert nicht aus dem Auge lassen

Bei allen Bemühungen, die Kosten eines Objektes abzusenken, sollte der Wiederverkaufswert der fertigen Immobilie immer mit betrachtet werden. Das Objekt sollte solide gebaut und gut ausgestattet sein. Wenn der Baulaie einem Objekt die Kostenanstrengungen oder die erbrachte Eigenleistung äusserlich ansieht, hat man sich keinen Gefallen getan - das Objekt hat spürbar an Wiederverkaufswert verloren.

15. „Wasserdichte“ Aufträge vergeben

Man muss immer darauf achten, dass man die auf der einen Seite über handwerkliche Eigenleistungen mühsam erwirtschafteten Einsparungen nicht auf der anderen Seite durch Nachlässigkeiten bei der Abwicklung von Aufträgen wieder aufs Spiel setzt. „Wasserdicht“ verfasste Aufträge und klare Vertragsgrundlagen sind die Voraussetzung dafür, Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

16. Umsetzung des vereinbarten Leistungsumfanges kontrollieren

Verträge werden abgeschlossen, damit sich beide Vertragsparteien während der Durchführung an die vereinbarten Bedingungen halten. Dass der Auftragnehmer schon aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ständig ein Auge darauf haben muss, für zusätzliche Leistungen beim Auftragnehmer auch eine zusätzliche Vergütung einzufordern, weiss jeder. Auf der anderen Seite muss der Bauherr, unterstützt durch seinen Architekten, auch darauf achten, alle vertraglich vereinbarten Leistungen auch vollständig zu erhalten. Wenn das einmal nicht der Fall sein sollte, ist es legitim, Minderkosten einzufordern. Um hier Erfolg zu haben, ist ein detaillierter Leistungsbeschreibung natürlich die unabdingbare Voraussetzung.

17. Nachträgliche Änderungen und Regiearbeiten vermeiden

Nachträgliche Änderungen der abgestimmten Planung, und ganz besonders nachträgliche Änderungen an einem bereits vergebenen Auftrag, führen immer zu Mehrkosten. Da man die hier entstehenden Mehraufwendungen nur schwer kontrollieren kann, müssen Sie alles daran setzen, das zu vermeiden. Hier zahlt es sich aus, wenn man in der Planungsphase alle Details gut durchdacht und schriftlich fixiert hat. Auch erforderlich werdende Regiearbeiten - Arbeiten im Stundenlohn - kann man nur sehr schlecht kontrollieren, da hier Zeitaufwand und nicht unbedingt die effektiv erbrachte Leistung bezahlt wird



18. Regelmässige Baukontrollen durchführen

Sorgen Sie dafür, dass regelmässige Baukontrollen durchgeführt werden. Führen Sie am besten ein detailliertes Bautagebuch. Halten Sie für jeden Tag fest, welche Firmen mit wie viel Leuten gearbeitet haben, welche Witterung geherrscht hat, welche Probleme anstanden und welche Auffälligkeiten festgestellt wurden. Sollte es später Probleme geben, können diese Aufzeichnungen Gold wert sein.

19. Abnahmen nur mit fachlicher Unterstützung

Ziehen Sie zu Abnahmen fachliche Unterstützung hinzu. Viele Baumängel sind nur für den Baufachmann zu erkennen. Es kann fatal sein, hier etwas zu übersehen.

20. Auf zeitnahe Mängelbeseitigung achten

Treten Baumängel auf, sollten Sie bestrebt sein, dass die Mängel vom Unternehmer umgehend, auf jeden Fall aber vor der jeweiligen Abnahme beseitigt werden. Verschleppte Mängelbeseitigung kann zu gravierenden Schwierigkeiten bei Nachfolgewerken führen. Abnahmen immer schriftlich protokollieren.