

# Chancen und Tücken beim Bau eines Fertighauses

Beim Bau eines Einfamilienhauses bietet sich eine Systematisierung an: Nebst tieferen Planungs- und Erstellungskosten geben die Hersteller auch weitgehend eine Garantie für deren Einhaltung ab. Die tatsächlichen Einsparungen zeigen sich aber erst, wenn man die oft nicht mit eingerechneten Nebenarbeiten addiert.



Pascal Lutz,  
Architekt FH/NDS  
Wirtschafts-  
ingenieur FH \*

Ein Grossteil der Einfamilienhäuser in der Schweiz wird heute individuell entworfen und weitgehend als Einzelanfertigung durch immer wieder neue Unternehmer erstellt. Gerade beim Einfamilienhaus, mit meist vergleichbarem Raumprogramm und ähnlichen Nutzungsanforderungen, bietet sich aber eine Systematisierung an. Mittels Wiederholung eines identischen Haustyps mit erprobten Konstruktionsdetails und Materialien können viele Bauteile in geschützten Werkhallen, unter klimatisch besten Bedingungen, produziert und anschliessend vor Ort schnell und effizient zu einem fertigen Haus montiert werden. An die Stelle der Einzelproduktion auf der Baustelle treten industrielle Methoden. Nebst tieferen Planungskosten führt dies aufgrund grösserer Stückzahlen auch zu tieferen Erstellungskosten und ermöglicht weitgehende Kostengarantien der Hersteller.

Dieser etwas idealisierten Erklärung für die tieferen Kosten muss aber entgegen gehalten werden, dass die tatsächlichen Einsparungen nicht selten unter den Erwartungen liegen, da in den durch die Hersteller publizierten, auf den ersten Blick günstigen Hauspreisen oft die notwendigen Nebenarbeiten nicht eingerechnet sind. Dies

sind – nebst den im Fertighauspreis nicht enthaltenen Grundstückskosten – beispielsweise die Kosten für die Erschliessung, den Baugrubenaushub, für Anschluss- und Bewilligungsgebühren oder auch für die Umgebungsarbeiten. Oftmals ist in den publizierten Katalogpreisen auch keine Unterkellerung eingerechnet. Die tatsächlichen Baukosten, inklusive aller Nebenkosten, können somit auch ohne Grundstückskosten schnell einmal wesentlich höher zu liegen kommen. Für ein Haus mit einem Katalogpreis von beispielsweise 350 000 Franken muss – inklusive Land – mindestens mit dem Doppelten an Gesamtkosten gerechnet werden. An besonders begehrten Standorten liegen allein die Kosten für den Landerwerb schnell über dem ausgeschriebenen Fertighauspreis.

## Leistungsumfang abgleichen

Um einen tatsächlichen Kostenvergleich zwischen verschiedenen Fertighaus-Angeboten herzustellen, ist der Liefer- und Leistungsumfang der einzelnen Angebote systematisch abzugleichen. Dies ist für Laien und oft selbst für Fachleute sehr schwierig und insbesondere auch von den verfügbaren Informationen der Hersteller abhängig.

Ein Fertighauspreis sollte nur unter der Voraussetzung der Festlegung sämtlicher Details und Rahmenbedingungen verbindlich vereinbart werden. Dabei sind auch allfällige Termingarantien (Liefer- respektive Bauzeit) und die eingerechneten Nebenkosten zu fixieren. Allenfalls nicht eingerechnete Positionen sind reali-

stisch zu budgetieren, damit spätere Überraschungen vermieden werden können.

## Änderungen gleich Mehrkosten

Doch auch diese vermeintliche Kostensicherheit kann trügerisch sein. Individuelle, nachträgliche Wünsche der Bauherrschaft treiben die Kosten nicht selten stark in die Höhe. Selbstverständlich führt jede auch noch so kleine Änderung zu Mehrkosten. Nicht selten kommt danach ein Fertighaus in etwa gleich teuer zu stehen, wie wenn von Anfang an ein gutes Architekturbüro, unter Festsetzung einer klaren Kostenlimite, beauftragt worden wäre. Oftmals fördern die Fertighausanbieter diese Entwicklung indirekt, indem individuelle Ausbauten und jede erdenkliche Anpassung ermöglicht und damit natürlich die Grundidee jedes Systembaus untergraben werden. Günstig bauen heisst in der Regel, sich in möglichst allen Details auf die Vorgaben des Herstellers zu beschränken und das Fertighaus möglichst unverändert und in der vorgesehenen Grundausstattung zu belassen.

Gerade beim Einfamilienhaus, mit meist vergleichbarem Raumprogramm und ähnlichen Nutzungsanforderungen, bietet sich eine Systematisierung an.

Nebst den reinen Erstellungskosten ist, wie bei jedem Gebäude, auch beim Fertighaus den Betriebs- und Unterhaltskosten Beachtung zu schenken.



Einige Fertighaustypen verfügen heute über eine modulare Struktur, welche individualisierte Wohnräume ermöglicht und Erweiterungen ohne hohe Kostenfolge zulässt.

Insbesondere der Energieverbrauch kann je nach Fertighaustyp und haustechnischer Ausrüstung sehr unterschiedlich sein. Ein tiefer Energieverbrauch bietet, nebst den ökologischen Aspekten, einen längerfristig nicht unwesentlichen Kostenvorteil. Erfahrungsgemäss und in Anbetracht der heutigen Energiepreise rechnen sich Investitionen in energiesparende Massnahmen oft schon nach kurzer Zeit.

#### **Zuerst Baubewilligung, dann Kauf**

Weiter sind insbesondere auch die Garantien und die Regelung der Mängelbehebung nicht aus den Augen zu verlieren. Vor allem bei importierten Fertighäusern ist zu beachten, ob die Produkte den technischen Normen

und Bauvorschriften in der Schweiz entsprechen und die hierzulande üblichen Garantie-Anforderungen gelten. Wichtig ist, dass nach Fertigstellung die Garantie-Arbeiten organisiert sind und dass ein Ansprechpartner in der Schweiz etabliert ist. Ein Kauf sollte zudem vom Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung abhängig gemacht werden. Tritt diese Rechtskraft innert vernünftig festzulegender Frist nicht ein, muss der Käufer ohne Kostenfolge vom Kaufvertrag zurücktreten können.

#### **Besuch in Referenzobjekten**

Abschliessend ist zu bemerken, dass ein standardisiertes Haus grundsätzlich weniger Individualität und gestalterische Freiheiten ermöglicht als ein Entwurf, der mit einem Architekten nach den Ansprüchen und Vorstellungen der Bauherrschaft entwickelt wurde. Einige Fertighaustypen verfügen heute jedoch vermehrt über eine modulare Struktur, welche individua-

lisierte, zeitgemässe Wohnräume ermöglicht und Erweiterungen ohne hohe Kostenfolge zulässt.

In jedem Fall empfiehlt es sich vor Vertragsunterzeichnung die Verkaufsunterlagen von unabhängiger Seite prüfen zu lassen. Auch ist die Besichtigung eines Musterhauses, oder noch besser, von zwei bis drei Referenzobjekten – möglichst in Anwesenheit der jeweiligen Bauherrschaft – ratsam. Dabei können die Erfahrungen der Hauskäufer aus «erster Hand» erfragt und allfällige Schwierigkeiten noch in einer sehr frühen Phase erkannt und vermieden werden. ☒

\* Pascal Lutz ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich ([www.immopro.ch](http://www.immopro.ch))