

WOHNEN

Entscheidung fürs Leben

Zwischen 15.000 und 17.000 Baubewilligungen für **Eigenheime** werden in Österreich jährlich erteilt. Obwohl die Verwirklichung Zeit, Nerven und noch viel mehr Geld kostet, scheuen Familien und Paare den Aufwand nicht, um sich den Wunsch vom eigenen Zuhause zu erfüllen

Von Luise Walchshofer; Fotos: Michael Mazohl

Marco und Natascha bauen einen Bungalow. Im März 2016 haben sie begonnen und hoffen, Ende des Jahres einziehen zu können

Noch steht erst der Rohbau: Rote Ziegelmauern, in denen die Fenster nur Löcher sind, von den Decken baumeln leere Leitungsrohre. „Aber in meinem Kopf ist es schon fertig eingerichtet: Das ist die Küche, dort das Wohnzimmer. Dahinter sind das Schlafzimmer und das Badezimmer“, erklärt er, während er durch die Räume spaziert. Marco und seine Frau, Natascha, bauen sich ihr eigenes Haus, einen Bungalow mit rund 150 Quadratmeter Wohnfläche im Umland von Wien. „Wir haben schon lange überlegt, weil wir bei Freunden gesehen haben, wie schön es ist, ein Haus zu haben“, sagt Natascha. „Wir wollten mehr Platz für uns haben und ein Zuhause, das uns gehört.“

Vielen Österreichern geht es ebenso: Das Eigenheim ist die beliebteste Wohnform hierzulande. Dem „Österreichischen Wohnhandbuch“ zufolge gab es 2014 fast 1,46 Millionen Eigenheime, das sind beinahe 40 Prozent aller Hauptwohnsitze. Jährlich werden zwischen 15.000 und 17.000 Baubewilligungen für solche Häuser erteilt.

Versteckte Kosten

Ein Haus zu bauen, ist eine riesige Investition, daher ist sorgfältige Planung das Wichtigste, betonen Experten und Hausbauer. Die beginnt schon beim Grundstückskauf. Michael Jakowitsch, planender Baumeister und Bauherrenbegleiter, rät dazu, sich zuerst mit dem Bebauungsplan auseinanderzusetzen, der auf der jeweiligen Gemeinde aufliegt. „Darin ist etwa festgelegt, wie groß und wie hoch das Haus sein darf und welcher Abstand zu den Nachbarn eingehalten werden muss. Daran scheitern schon viele bei Privatkäufen.“ Und Murat Özcelik, Geschäftsführer der Architektur- und Baufirma Wunschhaus, warnt davor, versteckte Kosten zu übersehen: „Sind die Erschließungsgebühren bezahlt? Was kostet der Abriss, sollte auf dem Grund noch ein altes Haus stehen? Man darf nicht nur den Kaufpreis sehen und was es kostet, dort zu bauen. Bauherren sollten sich Bau- und Zusatzkosten als Gesamtes ansehen.“ Mit Nebenkosten kann sich ein vermeintliches Schnäppchen als teuer erweisen.

Die Baukosten selbst sind auch keinesfalls zu unterschätzen. „Manche Interessierte haben die Angebotspreise von Fertigteilhäusern aus dem Internet im Kopf“, sagt Michael Jakowitsch. „Da fehlt aber noch das Rundherum: Die Anschlüsse, der Innenausbau, sämtliche Details.“ Wer sich

eine seriöse Kosteneinschätzung von einem Profi machen lässt, erschrickt vielleicht angesichts der Summe, kann sich aber sein Budget besser einteilen. Marco und Natascha haben von Beginn an Tabellen mit Preisen gemacht, um die Kontrolle zu behalten. Ihr Albtraum: Während des Baus kein Geld mehr zu haben und mit einem unfertigen Haus dazustehen.

Auch um das Risiko ausufernder Kosten zumindest zu verringern, ist genaue Planung unerlässlich. „Zu ungeduldig mit dem Bauen zu beginnen, ist ein häufiger Fehler. Und Änderungen im Nachhinein kommen immer viel teurer, wenn man zum Beispiel für zusätzliche Leitungen neue Schächte stemmen muss“, sagt Jakowitsch. „Die Planungsphase und die Bauphase sollten etwa gleich lang dauern.“ Wie detailliert solche

„Planen ist wichtig. Zu ungeduldig mit dem Bau zu beginnen, kann teuer werden“

Michael Jakowitsch
Baumeister und Bauherrenbegleiter

Pläne aussehen können, schildert Natascha: „Ich muss jetzt schon wissen, wo mein Christbaum einmal stehen wird, damit dort eine Steckdose eingebaut wird.“

Billig ist nicht immer gut

Eine der schwierigsten Entscheidungen für viele Bauherren ist es, die richtigen Firmen zu finden. Wunschhaus-Chef Özcelik rät, mit Freunden und Bekannten zu sprechen, die selbst gebaut haben, statt sich nur auf die Angebote der Betriebe zu verlassen. „Wenn ich ein Unternehmen beauftrage, sollte ich sicherstellen, dass sie schon mehrmals ein Haus wie meines gebaut haben“, sagt er und warnt davor, sich aus dem verständlichen Wunsch, Geld zu sparen, mit Billiganbietern einzulassen: „Wenn ich vier Angebote einhole, und eines ist um 20 Prozent günstiger, muss mir bewusst sein, dass es sich nicht um dieselbe Leistung handeln kann. Das gibt die Branche nicht her.“ Das bedeutet nicht, dass alle billigen Firmen schlampige Pflücker sind. „Wenn ich mit einer unseriösen Airline fliege, muss ich auch nicht unbedingt abstürzen. Aber das Risiko ist höher. Und Experimente sind beim Bauen nicht ratsam“, sagt Özcelik.

Marco und Natascha haben sich entschlossen, einen Baukoordinator zu engagieren. „Er holt die Angebote ein, koordiniert die Abfolge und die Gewerbe untereinander“, erklärt Marco. „Er ist unser Hauptsprechpartner. Für uns war das ▶



Der Ziegelrohbau steht schon, als Nächstes werden die Leitungen gestemmt



Karina und Christian haben ein altes Haus gekauft, das sie jetzt sanieren. Von ihren Erfahrungen erzählt Karina auf ihrer Seite littletownlifeblog.com



„Verlassen Sie sich nicht nur auf die Angebote von Firmen. Sprechen Sie mit Freunden, die gebaut haben“

Murat Özcelik
Geschäftsführer der Firma Wunschhaus

2.000

Euro pro Quadratmeter
Kosten in dieser Höhe sollten Bauherren durchschnittlich für den Bau eines Eigenheims veranschlagen

eine gute Lösung, weil wir beide Vollzeit arbeiten und handwerklich nicht sehr versiert sind.“ Ihr Baukoordinator ist ein Freund der Familie, das war den beiden wichtig: „Damit Vertrauen besteht.“ Das kostet zwar – in diesem Fall etwa fünf Prozent der Auftragssumme –, dafür ersparen sich die beiden mühsame Verhandlungen mit Lieferanten, und jeden Tag auf der Baustelle stehen müssen sie auch nicht.

Neues, altes Haus

Einen ganz anderen Weg haben Karina und Christian aus Niederösterreich eingeschlagen. Die beiden sanieren im Weinviertel ein altes Haus: Rund 180 Quadratmeter Wohnfläche, etwa 1.500 Quadratmeter Garten, genug Platz zum Spielen für ihren zweijährigen Sohn, hinterm Haus ein traumhafter Ausblick auf Hügel und Weinberge. „Ich wollte nie in einem Neubau in einer aus dem Boden geschossenen Siedlung leben“, sagt Karina. „Ich liebe gewachsene Strukturen, ich liebe alte Häuser. Außerdem finde ich es nachhaltiger, bestehende Gebäude zu renovieren, statt auf der grünen Wiese zu bauen.“

Karinas Wunsch war es, das alte Haus so weit wie möglich zu erhalten. Bei der Raumaufteilung, dem Deckenputz und der schönen alten Holzterrasse ist das gelungen. Vieles, auch Fenster und Böden, mussten sie aber herausreißen, bevor sie mit der eigentlichen Sanierung beginnen konnten. Die beiden rechnen mit eineinhalb Jahren Bauzeit: Im Frühling 2016 haben sie mit den Arbeiten begonnen, im Herbst 2017 möchten sie einziehen.

Um Geld zu sparen, übernehmen die beiden sehr viele Aufgaben selbst. Christian steht neben seinem Vollzeitjob rund 26 Stunden in der Woche auf der Baustelle, oft bis zum späten Abend. Karina, der mit einer Teilzeitstelle und ihrem kleinen Sohn auch ohne die Renovierung nicht langweilig wäre, kümmert sich um die Koordination von Lieferanten und anderen Firmen. Von ihren Familien bekommen sie tatkräftige Unterstützung: Karinas Schwester ist Architektin, der Vater Malermeister, Christians Bruder Installateur und der Cousin Bauleiter. Trotzdem ist es wichtig, seine Grenzen zu kennen, sagt Christian: „Für manche Aufgaben kommt man nicht umhin, Profis zu engagieren, zum Beispiel für das Dach. Wir sind schließlich keine Handwerker.“ Größere Schwierigkeiten sind ihnen bislang erspart geblieben – obwohl beide wissen, dass gerade bei alten Häusern viel passieren kann.

All ihre Vorstellungen können sie aber nicht umsetzen: „Wir wägen oft ab zwischen Designwünschen, technischer Umsetzbarkeit, Finanzierung und Durchlaufzeit. Wir können es uns nicht leisten, monatelang an Details zu arbeiten“, sagt Christian. Auch Marco und Natascha haben immer wieder unterschiedliche Wünsche und Vorstellungen. Die werden dann mitunter lebhaft ausdiskutiert. Eine stabile Beziehung, betonen beide Paare, halten sie für die Grundvoraussetzung eines Projekts, das so viel Zeit, Geld und Nerven kostet wie ein Hausbau. Aber trotzdem sind sie sich einig: Das alles ist es wert für ihren Traum vom eigenen Zuhause. 🏠