

Böse Überraschung

Wenn beim Hausbau plötzlich die Kosten explodieren – Detailplanung ist wichtig

VON KATJA FISCHER

Den Traum von Eigenheim müssen sich viele Menschen vom Mund absparen. Da ist es besonders ärgerlich, wenn die Baukosten am Ende das Budget bei weitem übersteigen. Das kommt gar nicht so selten vor – lässt sich aber durchaus vermeiden.

Solche Zahlen machen Bauherren Angst: Bei der Mehrheit der in den vergangenen fünf Jahren in Deutschland errichteten Eigenheime war der Bau am Ende spürbar teurer als geplant.

Während bei jedem dritten Haus die Baukosten um bis zu zehn Prozent über Plan lagen, waren es bei jedem fünften Neubau bis zu 20 Prozent und bei gut jedem zehnten Haus sogar bis zu 30 Prozent.

Das zeigt eine Befragung der Universität Erlangen-Nürnberg und der Bauherrenberatung Almondia.

Nicht immer liegt das Problem in der Planung

Weitere Kosten entstanden, weil jeder zweite Bau nicht pünktlich fertig wurde. Ein Viertel aller gebauten Eigenheime wurde erst mit einer Verzögerung von durchschnittlich drei Monaten oder mehr bezogen.

Nicht immer sind Baumängel oder falsche Planung schuld. „Die Baukosten sind in den letzten Jahren generell gestiegen“, sagt Andreas May vom Bauherren-Schutzbund in Berlin.

Das liegt auch an den gewachsenen Ansprüchen der Bauherren: Die Häuser sollen energetisch fit und technisch

auf den neuesten Stand sein – das hat seinen Preis.

„Aber die Immobilien werden trotzdem zu relativ geringen Marktpreisen beworben und angeboten, die kaum wirtschaftlich zu halten sind“, ergänzt der Experte. Sein ernüchternder Rat: „Bauherren sollten davon ausgehen, dass der Preis, den sie im Vertrag unterschreiben, nicht der Endpreis ist. Da kommt immer noch etwas hinzu.“

Zusatzkosten entstehen oft durch unvollständige Baubeschreibungen. „Da werden einfach mal ganze Arbeitsgänge weggelassen“, weiß May aus seiner Beratererfahrung. Dem unerfahrenen Bauherren fällt zum Beispiel nicht auf, dass sich hinter der Formulierung „Baugrube ausheben“ Kosten für ihn verstecken. „Er geht davon aus, dass der überschüssige Erdaushub auch abgefahren und deponiert wird. Steht davon aber nichts im Vertrag, muss er die Kosten selbst tragen.“ Gern würden von Baufirmen auch Aufwendungen für die Beseitigung von Regenwasser oder für das Anlegen des Gartens verschwiegen.

Bauprojekte folgen häufig einem sehr engen Zeitplan. „Da die Arbeiten aufeinander aufbauen, können selbst kleine Verzögerungen zu einem Dominoeffekt führen“, erklärt Professor Evi Hartmann von der Universität Erlangen-Nürnberg, die die Studie wissenschaftlich begleitet hat.

„In der Folge verschieben sich die abahängigen Arbeiten immer weiter nach hinten.“ Wenn dann noch ein besonders kalter Winter dazukommt, könnten bestimmte Arbeiten erst gar nicht ausgeführt werden. So lässt sich zum Beispiel Estrich bei niedrigen Tempera-



Auf einer Baustelle treffen viele Gewerke zusammen. Da die Arbeiten aufeinander aufbauen, können selbst kleine Verzögerungen zu einem Dominoeffekt führen. (Foto:dpa)

turen nicht fachgerecht gießen. Oder eine mobile Heizung führt dann zu hohen Mehrkosten.

Probleme im Bauablauf entstehen oft auch durch unkoordinierte Arbeit. „Ein Hausbau besteht aus vielen einzelnen

Gewerken. Wenn diese nicht zentral von einem Generalunternehmer gesteuert werden, entstehen schnell Verzögerun-

gen, Mehraufwände oder auch zusätzliche Anfahrten von Handwerkern, die sich alle in zusätzlichen Kosten niederschlagen“, erläutert Professor Hartmann.

Eine Verlängerung der Bauzeit ist immer teuer

Vor allem an wichtigen Schnittstellen wie zwischen der Verputz- und Malerarbeiten oder zwischen dem Verlegen von Estrich und Bodenbelagen kommt es oft zu unklaren Verantwortlichkeiten, die Mehrkosten nach sich ziehen.

All das löst einen Dominoeffekt aus: Durch die längere Bauzeit kommt es zu Bereitstellungsgebühren und damit höheren Kreditkosten. Dazu kommen eventuell Mietkosten für die alte Wohnung, wenn der Umzug nicht rechtzeitig möglich ist.

Eine Lösung kann sein, bei den Verhandlungen mit der Firma auf einen Bauzeitplan mit einem definierten Bauende zu bestehen – mit konkretem Fertigstellungsdatum und Vertragsstrafe bei Terminüberschreitung.

Nicht selten sind aber auch Bauherren selbst für eine Kostenüberschreitung verantwortlich. „Viele haben während einer meist schon fortgeschrittenen Bauphase noch Änderungswünsche“, sagt Professor Hartmann. „Dann müssen Bauträger und Handwerker spontan reagieren und den Traum retten. Dies ist nicht immer kosten- oder verzögerungsfrei möglich.“ Eine gute und durchdachte eigene Planung ist also auch für die Einhaltung des Budgets von Notwendigkeit. (dpa)