

Der Architekt als Hüter der Kosten

Bausparkasse gibt Tipps, wie Verbraucher vorbeugen können, dass ein Bauprojekt aus dem Ruder läuft

VON AXEL VOGEL

Viele Häuslebauer kennen das Problem: Auch wenn man glaubte, mit viel Voraussicht geplant zu haben, wurde die Traumimmobilie am Ende doch deutlich teurer als geplant – auch weil sich das Projekt viel länger hinzog, als anvisiert. Das belegt auch die „Bauherren-Studie 2017“. Bei der hatte der Bauherren-Berater Almondia mehr als 1000 Bundesbürger befragt, die entweder in den vorangegangenen Jahren ein Eigenheim gebaut hatten oder gerade einen Bau planen. Ergebnis der Studie: Drei Viertel der in dieser Zeit errichteten Eigenheime sind am Ende spürbar teurer geworden als geplant. Während bei jedem dritten Haus die Baukosten letztendlich 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. Hinzu kam: Jeder zweite Bau wurde nicht pünktlich fertig. Aus Sicht von Thomas Fey, Schwäbisch Hall-Bezirksleiter bei der Volksbank Köln Bonn, sind die aus dem Ruder laufenden Kosten nach wie vor ein großes Problem – gerade für private Bauherren mit überschaubarem Budget. Darum gibt er Tipps, damit Häuslebauer halbwegs im Kostenrahmen bleiben und zum geplanten Zeitpunkt und in die eigenen vier Wände einziehen können.

Beim Hausbau gilt laut des Schwäbisch-Hall-Experten: „Gut geplant ist halb gewonnen. Denn Änderungswünsche im Nachhinein sind nicht nur teuer, sondern verzögern das ganze Projekt.“ Daher rät Thomas Fey: „Professionelle Beratung, zum Beispiel von einem Architekten,

hilft privaten Bauherren, den Überblick zu behalten, Entscheidungen zu priorisieren und einen realistischen Zeit- und Kostenplan aufzustellen.“ Ein Baubegleiter unterstütze außerdem auch dabei, die verschiedenen Gewerke zu koordinieren.

„Wir würden einem Bauherrn immer empfehlen, das Bauvorhaben durch einen erfahrenen Architekten begleiten zu lassen“, betont die Bonner Architektin Sonja Herden. Herden, die zudem Vorstandsmitglied des BDB (Bund Deutscher Baumeister), Ortsverband Bonn-Rheinsieg, und zertifizierte Sachverständige für Schäden an Gebäuden ist, sagt: „Idealerweise durch den Architekten, der das Vorhaben auch von Anfang an geplant hat.“ So würden keine Informationsverluste entstehen, und die Bauleitung behalte alle planerischen und gestalterischen Aspekte im Blick. Herden betont, dass die Budget- und Zeitvorgaben „von Anfang an zentraler Bestandteil der Planung sein und vom Bauherrn deutlich kommuniziert werden sollten“. Der Architekt helfe dann dabei, diese Vorgaben umzusetzen beziehungsweise in einen realistischen Rahmen zu bringen. „Besonders empfehlenswert ist es, mit dem Bauen erst dann zu beginnen, wenn alle Kosten aller Gewerke auf Basis einer abgeschlossenen Planung, einer guten Werkplanung und fundierten Ausschreibungstexten vorliegen“, so Architektin Herden weiter: „Änderungswünsche, die während der Bauzeit umgesetzt werden müssen, führen fast immer zu Verzögerungen und Mehrkosten.“

Aus Erfahrung weiß sie zudem, dass die Rolle und die Auf-



Den Architekten zu sparen, ist meist ein Fehler. Denn er hat stets die Kosten im Blick

FOTO: GETTY IMAGES

gabe eines bauleitenden Architekten von Bauherrn häufig unterschätzt werde, so dass Häuslebauer nicht selten mit dem Gedanken spielen, sich das Honorar für den Architekten zu sparen: „Dies ist aber fast immer zu kurz gedacht und spart zunächst nur scheinbar Geld“, führt sie aus, „da der Architekt ja gerade die Aufgabe hat, die Kosten und die Zeitplanung im Blick zu haben.“

Zweitens rät Bausparkassen-Sprecher Fey des Blick auf den Boden des Bauareals richten: „Die Grundstücksbeschaffenheit kann erheblichen Einfluss auf die Baukosten haben.“ Durch abschüssige Flächen oder einen hohen Grundwasserspiegel komme es nicht selten zu einem kostspieligen Mehraufwand. Schlummern gar Altlasten im Erdreich, müsse der versuchte

Boden entsorgt oder das Areal sogar ausgebagert und neu verfüllt werden. „Dies schlägt zusätzlich aufs Budget und kostet Zeit“, warnt er. Um eine solche Situation zu vermeiden, lautet sein Tipp, „vor dem Kauf ein professionelles Bodengutachten anfertigen lassen“. Meist würden geotechnische Büros diese Dienstleistung anbieten.

„Vor dem Bau eines Hauses sollte grundsätzlich ein Baugrundgutachten durch ein geeignetes geotechnisches Ingenieurbüro erstellt werden“, empfiehlt auch Architektin Sonja Herden: „Auf dieser Basis kann eine fundierte und auf die jeweiligen Baugrundverhältnisse abgestimmte Gründungs- und Abdichtungskonzept erstellt werden.“ Will ein Verbraucher allerdings zunächst nur das Grundstück kaufen, um vielleicht spä-

ter zu bauen, empfiehlt Sonja Herden ein solches Baugrundgutachten nur in begründeten Verdachtsfällen im Hinblick auf Schadstoffbelastung im Boden oder sichtbar ungewöhnliche Bodenverhältnisse: „Ein einfach abschüssiges Baugrundstück führt nicht zwangsläufig zu Mehrkosten, wenn die Planung des Hauses von Anfang an darauf individuell abgestimmt wird.“

Ein weiterer Punkt, der nach den Erfahrungen der Schwäbisch Hall-Fachleute einen Hausbau oft stocken lässt: „Viele Bauherren wollen die Baukosten durch die so genannte Muskelhypothek senken, indem sie oder Freunde und Verwandte einen Teil der Leistungen auf der Baustelle selbst übernehmen“, weiß Fey. Gelänge es aber nicht, die Arbeiten fachmännisch und so

schnell wie geplant umzusetzen, droht eine Verzögerung: „Im schlimmsten Fall muss doch noch ein Profi ans Werk und reißt ein Loch ins Budget – dann droht eine Nachfinanzierung.“ Darum sei ein Bauherr gut beraten, sich auf einfache Aufgaben zu beschränken, die noch nach dem Einzug erledigt werden können. Worüber viele Verbraucher zudem nicht nachdenken: „Auf einer Baustelle ergibt sich manches Risiko, für das sich eine Versicherung empfiehlt“, bestätigt eine Sprecherin des Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft in Berlin (GDV). Sie verweist auf eine Reihe in Frage kommender Versicherungen. So brauche ein Bauherr gerade wenn er Vermieter ist während der Bauphase eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung. Entstehen nämlich Dritten Schäden, die von der Immobilie ausgehen, „so übernimmt diese Versicherung die Kosten“, so die Versicherungsexpertin weiter. Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden durch Feuer, Sturm, Hagel, Blitz und Leitungswasser am Haus auf. Zusätzlich können sich Hausbesitzer gegen Überschwemmung durch Hochwasser und Starkregen, Erdbeben und Lawinen versichern.

Außerdem mache eine Elementarschadenversicherung Sinn, da gerade die Unwetterereignisse der vergangenen Jahre laut der GDV-Sprecherin deutlich gemacht hätten, „dass insbesondere Starkregen jeden treffen kann“. Zu überlegen sei nicht zuletzt eine Bauleistungsversicherung.

➤ Weitere Infos gibt es online unter: www.dieversicherer.de