



WirtschaftsWoche online 23.06.2021 um 19:27:00 Uhr

Günstiger Hausbau

## 'Wer die Baukosten senkt, profitiert mehrfach'

**Bauen ist zuletzt noch deutlich teurer geworden. John Bothe vom Immobilienunternehmen Silberlake kennt das Problem - und gibt Ratschläge, damit der Hausbau gut und günstig gelingt.**

John Bothe, 31, ist Gründer und Geschäftsführer der Silberlake Real Estate Group. Die Gesellschaft investiert in Wohn- und Gewerbeimmobilien und hält ein Bestandsportfolio, entwickelt aber auch selbst Immobilienprojekte. Bothe hat daher vielfältige Erfahrungen mit dem Immobilienneubau, von einfach und günstig bis luxuriös und teuer.

/// WirtschaftsWoche: Herr Bothe, dass die Immobilienpreise in Deutschland steigen, ist keine Überraschung mehr. Zuletzt haben aber auch die Baupreise kräftig angezogen. Ein Problem? //

/// John Bothe: //

Wir sehen brutale Preissteigerungen bei den Baupreisen. Diese treffen viele Bauherren. Steigende Preise, etwa bei Bauholz, sind dabei das Eine. Dazu kommt noch: Viele Vorschriften, etwa zu Energieeffizienz oder Brandschutz, wurden verschärft. In den vergangenen zehn Jahren sind allein die Kosten fürs Dämmen und den Brandschutz locker um 50 Prozent gestiegen. Manchmal sind es auch banale Beispiele, etwa ein Sicherungskasten. Der ist viel größer und komplexer als früher, kostet jetzt durchaus 2500 Euro mehr. In der Kombination aus beiden Effekten hat sich das Bauen stark verteuert.

/// Worauf kommt es an, damit der Bau eines Eigenheims bezahlbar bleibt? //

Oft erleben Bauherren nach dem Grundstückkauf eine böse Überraschung. Erst während der Planungs- und Genehmigungsphase merken sie, was auf dem Grundstück überhaupt erlaubt ist. Umso wichtiger ist eine genaue Planung, etwa mit einem Plan für die Technische Gebäude Ausstattung (TGA). Bauleiter oder Architekten können solch einen Plan nicht unbedingt erstellen. Mit der Planung steht und fällt der Bau. Unterstützung vom Bauingenieur und Architekten ist extrem wichtig. Am besten auf Empfehlungen achten und dann Referenzen, also bereits betreute Bauprojekte erfragen. Meist geben andere Bauherren gerne Auskunft über ihre Erfahrungen.

/// Wie verbindlich sollten Pläne beim Bauen sein? //

Mein Ratschlag: Wenn der Bau einmal fertig geplant ist, nie den Plan ändern. Keine einzige Fliese wird mehr ausgetauscht. Das bringt sonst alles durcheinander und erhöht die Kosten. Es braucht ein klares Leistungsverzeichnis, sodass dann die Aufträge an Baufirmen und Handwerker vergeben werden können.

/// Handwerker sind derzeit allerdings auch gefragt. Die Wartezeiten sind lang, die Kosten höher als früher. //

Das stimmt. Durch den Fachkräftemangel sind die Stundensätze von Handwerkern deutlich gestiegen. Ein Installateur hat früher vielleicht 30 Euro die Stunde genommen, heute sind es oft 50 Euro und mehr. Bei einem Einfamilienhaus bekommen Sie heute gar keinen Generalunternehmer mehr. Das lohnt sich für den nicht. Der verdient bei größeren Projekten viel mehr.

/// Da ist die Verlockung groß, auf günstigere Dienstleister auszuweichen. Eine gute Idee? //

Wer zu günstig bauen will, baut schnell länger und zahlt doppelt. Wenn sich die Bauzeit um sechs bis zwölf Monate verlängert, erhöht das womöglich auch die Zinskosten des Kredits deutlich. Kredite für Bauprojekte sind da besonders, weil der Kredit erst nach und nach mit dem Baufortschritt abgerufen wird. Banken verlangen für die noch nicht abgerufene Summe aber Bereitstellungszinsen, die oft über dem normalen Zinssatz liegen. Beim Bau rate ich deshalb zu Fachfirmen, mit langer Erfahrung. Ein fünf-prozentiger Gewährleistungseinbehalt nützt mir nicht viel, wenn meine Baufirma pleitegeht.

/// Der Rohbau ist das eine, die Innenausstattung das andere. Worauf kommt es dabei an? //

Bei Anlageimmobilien sollten die Innenausstattung und vor allem die Bäder möglichst neutral sein. Nicht dem eigenen Geschmack folgen, sondern dem Mainstream. Auch bei Technik eher zurückhaltend sein, nicht mehr als das Notwendige. Vergessen Sie Sauna, Pool oder Whirlpool - es sei denn, sie legen im selbstgenutzten Haus darauf Wert. Ein späterer Käufer wird Ihnen dafür aber nie mehr bezahlen. Für den Wertzuwachs einer Immobilie ist der Standort entscheidend, weniger der Innenausbau oder die Ausstattung. Am falschen Standort bringt auch die Villa mit Topausstattung keine Wertsteigerung.

/// Gibt es weitere Posten, die den Hausbau verteuern? //

Eine versteckte Kostenfalle sind oft Außenanlagen. Rasen, ein paar Steine und ein Zaun kosten nicht viel. Wenn ich aber einen Teich, große Beete, Hecken, Bäume haben will, dann kostet das schon einiges. Auf jeden Fall sollten Bauherren auch die Anzahl und Größe der Fenster im Blick haben. Lichtdurchflutete Räume sind heute in. Aber grundsätzlich gilt: je mehr, desto teurer. Außerdem werden die statischen Anforderungen dann schnell schwierig und es geht mehr Heizenergie verloren.

/// Stichwort Heizung: Früher ging es allenfalls um die Frage Öl oder Gas, heute gibt es eine Vielzahl an Optionen. Durch höhere CO2-Kosten lohnen sich umweltfreundliche Heizmethoden schneller. Was ist Ihre Empfehlung? //

Bei der Heizung sind Wärmepumpen oder Gaszentralheizungen meist am günstigsten. Fernwärme ist durchaus doppelt so teuer wie Gas, wird aber vor Ort häufig subventioniert. Das muss dann individuell berechnet werden.

/// Welche Rolle spielen Baukosten eigentlich überhaupt, mit Blick auf den Gesamtpreis eines Eigenheims? //

Eine wichtige Rolle. Denn wer die Baukosten drücken kann, profitiert gleich mehrfach. Teures Bauen kann dagegen die Preise doppelt und dreifach treiben, denn die Planungskosten und Baunebenkosten richten sich auch danach. Wenn das Bauen teurer wird, steigt auch das Architektenhonorar. Aus früher 12 Prozent Baunebenkosten sind heute oft 20 Prozent geworden, weil etwa wegen strengerer Energieeffizienzvorgaben mehr Berater und Fachplaner nötig sind. Durch steigende Grundstückspreise können zusätzlich noch Notarkosten und Grunderwerbsteuer steigen. Dabei hat sich die Arbeit des Notars ja nicht geändert, nur weil Grundstücke an Wert gewonnen haben.

/// Mehr zum Thema: //

Der Hausbau mit einem Bauträger, der Architekten und Handwerker steuert und Häuser zum Festpreis anbietet, bietet viele Vorteile. Aber es lauern erhebliche Risiken. Was Bauherren wissen müssen.


*Hoyer, Niklas*

**Quelle:** WirtschaftsWoche online 23.06.2021 um 19:27:00 Uhr

**Dokumentnummer:** WW 27300320

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:** [https://archiv.handelsblatt.com/document/WWON\\_\\_WW%2027300320](https://archiv.handelsblatt.com/document/WWON__WW%2027300320)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:  
[nutzungsrechte@handelsblattgroup.com](mailto:nutzungsrechte@handelsblattgroup.com)

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH