

Wie viel kostet ein Haus?

Sie wollen bauen oder umbauen, wissen aber nicht, welche Hausteile wie viel kosten? Unsere Auslegungsdarstellung schafft einen Überblick.

Text: Jürg Zulliger; Infografik: Daniel Röttele

NEUBAU

Jedes Bauprojekt hat seine Eigenheiten bezüglich Gebäudeform, Grundrissaufteilung oder Materialwahl. Dennoch können Kostenrichtwerte helfen, Neubauten, Kaufangebote oder später Renovationen zu hinterfragen: Sind teurere Lösungen ihr Geld wirklich wert? Bei einem mittleren Ausbaustandard dient die Kennzahl von rund **800 Franken pro Kubikmeter Bauvolumen** als Orientierungshilfe. Es können auch 650 Franken sein, etwa bei standardisierten Reiheneinfamilienhäusern. Bei Villen und Luxusapartements ist die Skala nach oben hingegen offen: Sie kosten ab 1000 Franken pro Kubikmeter und mehr.

Einfamilienhaus*
Rauminhalt: 840 m³

Reine Baukosten: Fr. 800.- pro m³,
total: 672 000 Franken,
ohne Land und Umgebungsgestaltung

Eigentumswohnung*
Nettowohnfläche: 108 m²

Reine Baukosten: Fr. 3500.- pro m²,
total: 378 000 Franken, Mehrfamilienhausbau, grössere Überbauung



1 Bad

20 000 Franken, inklusive alle Apparate und Möbel wie WC, Badewanne, Spiegelschrank, Fliesen, Installationen

2 Küche

20 000 bis 30 000 Franken, inklusive Küchenkombination, Schränke, Backofen, Abwaschmaschine, Spüle, Kühlschrank, Installation, Malerarbeiten etc.

3 Garage

Massivbau, vor Ort erstellt: ab 30 000-40 000 Franken;
günstige Garage in Fertigbauweise: ab 10 000 Franken;
Unterstand: in günstiger Ausführung ab 2000 Franken

4 Garten und Umgebung

Übliche Gestaltung mit Kieswegen, Bepflanzungen, Rasen: rund 100 Franken pro m² Umschwung bzw. Fläche (einfache Bepflanzung, ohne Hanglage)

5 Balkon

Rund 1000 Franken pro Quadratmeter Fläche, also etwa 10 000 Franken für einen durchschnittlichen Balkon mit 10 m² Fläche (Richtwert, wenn Balkon bei Neubau integriert)

6 Fenster

900 bis 1000 Franken pro Fenster oder etwa 600 bis 800 Franken pro m² Fensterfläche

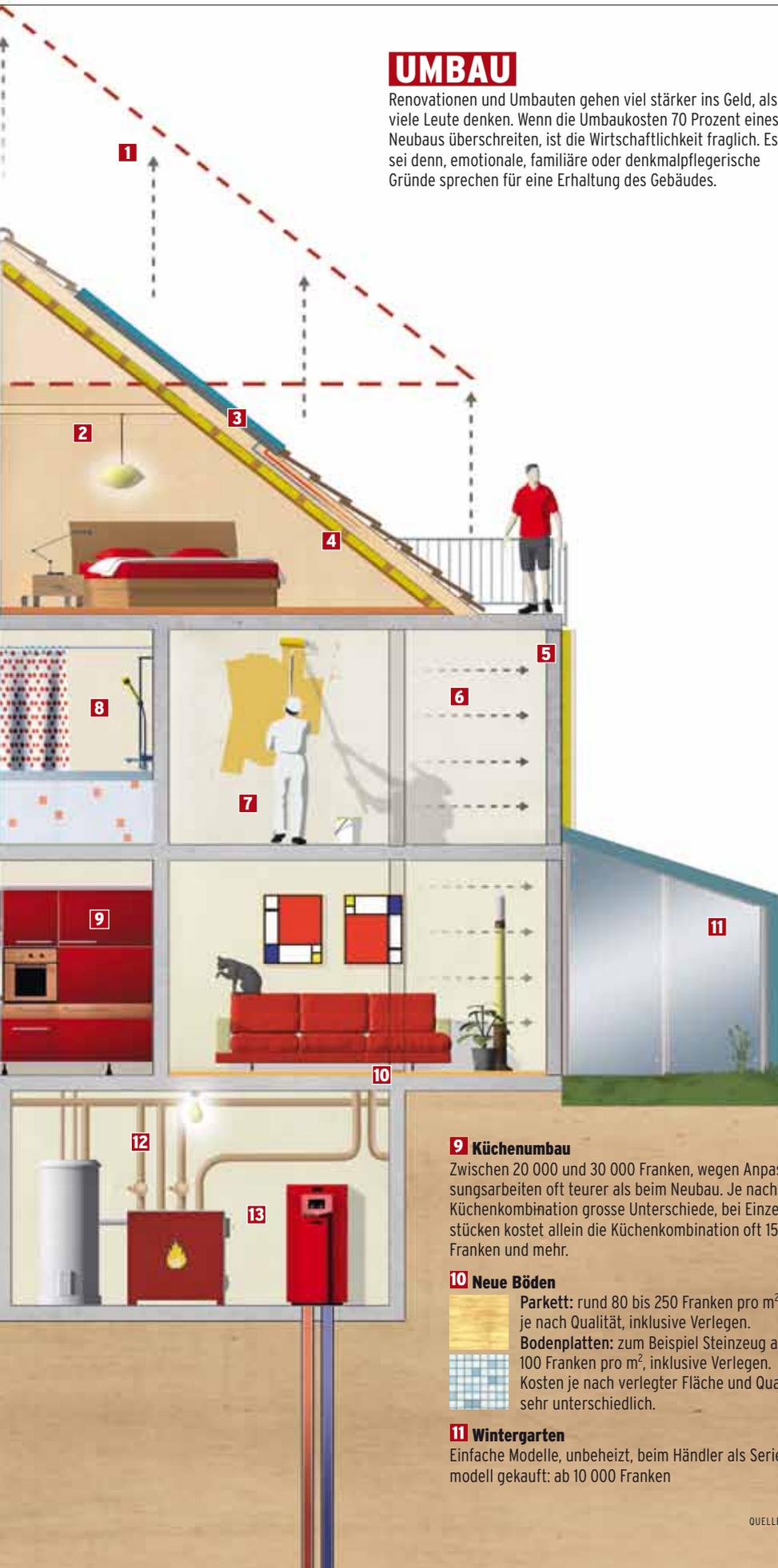
7 Keller

Die Unterkellerung eines Hauses ist üblich, aber sehr teuer: Aushub rund 15 000 bis 20 000 Franken, zuzüglich rund 400 Franken pro Kubikmeter Kellerraum (nicht ausgebaut). Für unser Musterhaus ergäbe dies mindestens 150 000 Franken.



UMBAU

Renovierungen und Umbauten gehen viel stärker ins Geld, als viele Leute denken. Wenn die Umbaukosten 70 Prozent eines Neubaus überschreiten, ist die Wirtschaftlichkeit fraglich. Es sei denn, emotionale, familiäre oder denkmalpflegerische Gründe sprechen für eine Erhaltung des Gebäudes.



1 Aufstockung um ein Geschoss

Viele Bau- und Zonenordnungen lassen Verdichtungen zu, doch gehen diese schnell ins Geld. Für eine Aufstockung, also ein zusätzliches Geschoss auf dem Dach, sind etwa 1000 Franken pro Kubikmeter zu budgetieren – für unser Musterhaus wären das rund 300 000 bis 400 000 Franken. Bei der Budgetierung ist zu beachten, dass An- und Ausbauten oft bauliche Zusatzmassnahmen am bestehenden Objekt auslösen (Haustechnik, Zugänge, Oberflächen etc.).

2 Ausbau Estrich

Sofern der Raum unter dem Dach erst noch isoliert und richtig ausgebaut werden muss: ebenfalls rund 1000 Franken pro m³. Für das Musterhaus ab 50 000 Franken (ohne Nasszelle).

3 Solaranlage für Warmwasser

etwa 12 000 Franken

4 Wärmedämmung Steildach

12 000 bis 20 000 Franken oder etwa 150 bis 250 Franken pro m²

5 Wärmedämmung Fassade

40 000 bis 80 000 Franken, oft 20 bis 25 Prozent des Gebäudewerts

6 Anbau ans bestehende Gebäude

Hier dienen 1000 Franken pro m³ als Kostenrichtwert. Oder bezogen auf die neue Nettowohnfläche: rund 3000 bis 4000 Franken pro m². Für einen zweigeschossigen Anbau mit rund 20 m² Grundfläche und oben mit Terrasse: total 120 000 bis 170 000 Franken.

7 Malerarbeiten

Rund 12 bis 20 Franken pro m² (Innenanstrich). Je nach Untergrund, Menge, Beschichtungsgängen etc. sehr unterschiedlich. Malerarbeiten im Neubau sind günstiger.

8 Badezimmerumbau

12 000 bis 20 000 Franken

9 Küchenumbau

Zwischen 20 000 und 30 000 Franken, wegen Anpassungsarbeiten oft teurer als beim Neubau. Je nach Küchenkombination grosse Unterschiede, bei Einzelstücken kostet allein die Küchenkombination oft 15 000 Franken und mehr.

10 Neue Böden

Parkett: rund 80 bis 250 Franken pro m², je nach Qualität, inklusive Verlegen.
Bodenplatten: zum Beispiel Steinzeug ab 100 Franken pro m², inklusive Verlegen.
 Kosten je nach verlegter Fläche und Qualität sehr unterschiedlich.

11 Wintergarten

Einfache Modelle, unbeheizt, beim Händler als Serienmodell gekauft: ab 10 000 Franken

12 Sanierung Heizung und Haustechnik

Rund 200 000 Franken für Sanitär, Heizung, Lüftung – als Faustregel oft 20 bis 40 Prozent des Gebäudewerts. Nach über 40 Jahren Nutzung machen neue Wand- und Bodenbeläge, neue Haustechnik etc. im Rahmen einer Totalsanierung oft sogar 80 bis 100 Prozent der ursprünglichen Baukosten aus.

13 Heizung

Ersatz alte Anlage: ab 15 000 bis 30 000 Franken;
Einbau neue Heizung (Wärmepumpe, Holzpellets oder Wärme-Kraft-Kopplung): rund 50 000 Franken

Buchtipps: Reto Westermann, Üse Meyer:

«Der Weg zum Eigenheim. Kauf, Bau, Finanzierung und Unterhalt»; 7., aktualisierte Auflage, 2010, 256 Seiten, 38 Franken, Beobachter-Buchverlag, Tel. 043 444 53 07, www.beobachter.ch/buchshop