

Fertighäuser können auch teuer sein

Vom «Discounter-Modell» bis zur Luxusausführung

Die Grenzen zwischen Fertighaus und individuell geplantes Eigenheim verwischen sich. Anbieter von kostengünstigen Systemhäusern machen den Hausbau dank garantiertem Fixpreis kalkulierbar und für breite Schichten erschwinglich.

Jutta Glanzmann Gut

Die Vorstellung, dass ein Haus aus dem Katalog per se weniger kostet als ein vom Architekten geplantes Haus, entkräften die Macher der Home Expo in Suhr gleich selbst. In den Unterlagen, die an die Besucher der Hausausstellung abgegeben werden, findet sich ein realisiertes Objekt direkt am Zürichsee mit einer Wohnfläche von gut 300 m², individuell auf die Bedürfnisse der Kundschaft abgestimmt. Andreas Speer, Unternehmensleiter der Home Expo, der zusammen mit Nicolas Abundo vor gut zwei Jahren die erste Fertighausausstellung mit rund 15 deutschen und österreichischen Anbietern in die Schweiz gebracht hat, sagt, man könne ein schlüsselfertiges Haus ohne Keller, Grundstück und Nebenkosten für 280 000 Fr. kaufen, dafür aber auch 2 bis 3 Mio. Fr. ausgeben. Dazu kommt, dass heute ein Fertig- oder Systemhaus im mittleren Preissegment in der Regel individuell geplant und gefertigt wird. In den 1970er Jahren hat man laut Speer darauf geachtet, möglichst ähnliche Typen zu bauen. Mit den heute verfügbaren Planungs- und Fertigungstechniken wie CAD und CNC-gesteuerten Fertigungsanlagen sehe dies ganz anders aus.

Nicht nur Kosten zählen

Dennoch kostet ein Fertighaus laut Dieter Schenk, Inhaber von Marty Häuser, im direkten Vergleich mit einem von einem Architekten geplanten Haus in der Regel weniger, selbst wenn beide im Holzsystembau erstellt werden. Sein Unternehmen bietet mit der Linie Freshhaus seit gut einem Jahr eine kostengünstige Variante der Marty-Häuser an und kann dies mit Zahlen belegen: Für ein Marty-Haus, das immer von einem Architekten mit ETH-Ausbildung individuell geplant wird, liegen die Kosten inkl. Honorar und eigener Leistungen bei 550 bis 800 Fr. pro Kubikmeter, für ein Freshhaus liegt der Kubikmeterpreis – egal, ob es in Holz oder Massivbau erstellt wird – durchschnittlich bei 480 Fr. Auch Marc Stotz, Geschäftsführer beim Traditionsunternehmen Furter, bestätigt, dass ein Typenhaus in der Regel günstiger ist als ein Architektenhaus. Ob ein Furter-Haus 600 000 Fr. oder 1 Mio. Fr. koste, hänge dabei vor allem von der Grösse des Hauses ab. Neben dem Kosten-



Standardisierung kann die Baukosten verringern. Die Materialwahl hat hingegen wenig Einfluss auf den Preis. SVEN DÖRING / VISUM

faktor spielen laut Dieter Schenk aber auch andere Gründe eine Rolle, wenn sich Bauwillige für ein Fertighaus entscheiden: die fehlende Zeit für den Planungsprozess zusammen mit dem Architekten oder der Architektin und der Wunsch, bereits im Voraus zu wissen, wie das Haus später aussehen wird.

Planungssicherheit

Dazu kommt, dass der Preis im Voraus bekannt und der Planungs- und Bauablauf erprobt ist, wenn es sich um ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung handelt. Der Unternehmensleiter der Home Expo, Andreas Speer, betont, es werde kein Prototyp gebaut, sondern die serielle Fertigung für das individuelle Bauen genutzt. Dies ist mit ein Grund, weshalb einige Unternehmen im Systemhaus-Markt der Schweiz vom traditionellen Holzbau herkommen. So wie das Unternehmen Renggli in Sursee, welches keine standardisierten Fertighäuser aus dem Katalog baut, sondern jedes Haus individuell plant. Dass eine solche Qualität ihren Preis hat, versteht sich von selbst: Ein Renggli-Haus im Minergie-Standard mit viereinhalb bis fünfeinhalb Zimmern und einer Geschossfläche von rund 220 m² gibt es mit Keller und schlüsselfertig ausgebaut ab rund 600 000 Fr. Das energieeffiziente Bauen mit Holz ist dabei ein wichtiger Punkt der Kundenberatung, wie Thomas Menz, Bereichsleiter der Renggli AG, erklärt. Die höheren Investitionskosten von 6 bis 8% für ein Minergie-Haus lassen sich durch die tieferen Betriebskosten im Vergleich zu einem konventionellen Bau innerhalb

weniger Jahre amortisieren. Auch für Home-Expo-Leiter Speer gehört Energiesparen beim Hausbau bei vielen Bauwilligen mittlerweile zum guten Ton.

Ein Fertig- oder Systemhaus muss allerdings nicht aus Holz gebaut sein: Das kostengünstigste Angebot der in St. Gallen beheimateten Firma Swiss-Haus ist ein schlüsselfertiges, vor Ort in Stein gebautes Einfamilienhaus mit viereinhalb Zimmern, Keller, Einbauküche, Bad und separatem WC, Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Nieder-temperatur-Bodenheizung für 313 700 Fr. Der Wärmebedarf entspricht dabei (gemäss den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) dem 4,8-Liter-Haus. Laut Beatrice Metzger, Vorsitzende der Geschäftsleitung von Swiss-Haus, sind bei ihrer Kundschaft vom Arzt über die Lehrerin bis zur kaufmännischen Angestellten oder zum

Selbständigerwerbenden alle Berufsgruppen vertreten. Stellt sich die Frage, ob sich dank den Fertighausanbietern mehr Leute den Traum vom eigenen Haus erfüllen können. Für Dieter Schenk gilt dies in der Schweiz nur beschränkt. Denn selbst wenn das Haus mit 350 000 Fr. günstig ist, kommen in der Regel Landkosten und Nebenkosten in der Höhe von 300 000 Fr. dazu.

Quereinsteiger

Doch der Traum vom eigenen Haus bleibt. Neben den traditionellen Anbietern auf dem Schweizer Markt bieten neu Otto's oder Coop bewusst kostengünstige Fertighäuser an. Und dies sogar im Minergie- oder Minergie-P-Standard: Bei Coop gibt es das günstigste Dreieinhalb-Zimmer-Haus im Minergie-Standard ohne Keller für 270 170 Fr.

Inbegriffen sind dabei ein Ausbaupaket für den Innenausbau und die entsprechenden Arbeiten. Laut Mediensprecherin Denise Stadler will Coop bewusst das Bauen im Minergie- und Minergie-P-Standard für breitere Bevölkerungsschichten und auch für junge Familien erschwinglich machen.

In eine ähnliche Richtung zielt das Angebot von Otto's oder Manufactum Haus, einem Anbieter, der seine Fertighäuser seit gut einem Jahr in der Schweiz ausschliesslich über das Internet verkauft. Während bei Otto's ein schlüsselfertiges Haus mit Nutzkeller (120 m² Nettowohnfläche), aber ohne Land und Nebenkosten für 369 000 Fr. zu haben ist, kostet es bei Manufactum Haus, ebenfalls mit Keller und ohne Nebenkosten bei einer Wohnfläche von zirka 130 m², 359 000 Fr.

Auch Ikea ist dabei

Anfang März wurde in Deutschland BoKlok lanciert. Das Mitte der 1990er Jahre vom Möbelhaus Ikea und von dem schwedischen Bauunternehmen Skanska entwickelte Konzept heisst so viel wie «wohne clever» und will bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität anbieten. Mit dem System können Reihenhäuser und Eigentumswohnungen gebaut werden. Das Holz für die in Rahmenbauweise gefertigten Objekte stammt aus nachhaltiger deutscher Forstwirtschaft. Und auch sonst setzt BoKlok, das in Deutschland zusammen mit dem Lizenzpartner Bien-Zenker realisiert wird, auf Energieeffizienz. Ein Ikea-Reihenhäuser inklusive Grundstück, Anschlusskosten, Stellplatz und Aussenanlage ist in Deutschland ab 179 500 € erhältlich. In Schweden, Norwegen, Dänemark, Finnland und Grossbritannien stehen bereits rund 4000 BoKlok-Häuser und -Wohnungen. In der Schweiz ist das Hauskonzept, das sich mit einem speziellen Einrichtungspaket des Möbelhauses kombinieren lässt, nicht erhältlich. Laut Pressesprecherin Sabine Nold ist die Markteinführung in der Schweiz gegenwärtig auch kein Thema.

Dass auch ein klassisches Architekturbüro kostengünstig bauen kann, zeigt das Konzept Raumhaus der h2c-Architekten im aargauischen Beinwil am See: Das junge Architektenpaar hat sein eigenes Haus als Prototyp geplant und dabei auf kostensenkende Faktoren gesetzt. Das Minergie-zertifizierte Haus mit 200 m² Wohnfläche wurde zusammen mit einem erfahrenen Holzsystembauer entwickelt und entspricht dem Passivhausstandard. Der edle Rohbau kostet in dieser Basisvariante weniger als 0,5 Mio. Fr. Das Konzept wird nun an drei weiteren Standorten in der Schweiz realisiert.

Jutta Glanzmann Gut ist freie Journalistin in Zürich.

Fertighausmarkt Schweiz¹

Anbieter	Anzahl erstellte Häuser pro Jahr ²
Home Expo Suhr	Etwas 260 bis 300 Häuser pro Jahr (basierend auf einer Befragung der Aussteller) ³
Marty-Häuser / Freshhaus	Gegenwärtig 60 Einfamilienhäuser pro Jahr (vorwiegend Architektenhäuser); zusammen mit der Linie Freshhaus in Zukunft wahrscheinlich gegen 100 Häuser pro Jahr (Anteil Freshhaus 60% / Marty-Häuser 40%) ⁴
Furter	15 bis 20 individuelle Häuser pro Jahr (Durchschnitt der letzten 10 Jahre)
Renggli	Jährlich rund 130 Hauseinheiten (darunter fallen anteilmässig Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Industrie- sowie öffentliche Bauten)
Swiss-Haus	Über 250 realisierte Häuser pro Jahr
Ottos	15 geplante Häuser in Kaltbach (LU), davon sind bereits 4 Baugesuche eingereicht worden; inklusive der Bauvorhaben in Kaltbach sind über 10 Aufträge in Bearbeitung
Coop	Bis dato (das heisst seit Start des Verkaufs) wurden 7 Häuser vermittelt, weitere Interessenten stehen kurz vor Vertragsabschluss, Juli 2010 Baubeginn der ersten Häuser
Manufactum-Haus	In einem Jahr (seit Start des Verkaufs) 3 Häuser gebaut, insgesamt 5 Häuser verkauft

¹ 2008 wurden in der Schweiz insgesamt 11 320 Einfamilienhäuser neu erstellt (Quelle: Jährliche Bau- und Wohnbaustatistik, Bundesamt für Statistik); ² gemäss Angaben der Anbieter; ³ Musterhaus-Ausstellung mit rund 15 deutschen und österreichischen Anbietern; ⁴ exakte Verkaufszahlen werden von Home Expo keine erhoben.