

Günstig SANIEREN und FINANZIEREN

VON SUSANNE KOWATSCH, FINI TRAUTMANSDORFF, ROBERT WIEDERSICH UND THOMAS WILHELM

Von der Auswahl der Handwerker über die Förderungen von Bund und Ländern bis zu den tiefsten Kreditzinsen – so haben Sie bei der Renovierung von Wohnung und Haus die Kosten im Griff.

„Das war die erste professionelle Sanierung dieser Wohnung seit dem Bau des Hauses im Jahr 1880. Dementsprechend viel war zu tun. Wir haben alles bis auf die tragenden Wände rausgerissen, auch sämtliche Leitungen, Putz abgeschlagen, die Fenster entfernt, Durchbrüche für Türen gemacht. Deshalb waren auch statische Änderungen notwendig. Und dann haben wir alles wieder neu aufgebaut: Heizung, Sanitär, Böden, Fenster und Türen, Oberlichter in den fensterlosen Räumen, eine gute Raumentlüftung installiert, Schwedenofen usw.“

Kilian Mattitsch ist mit dem Ergebnis sichtbar zufrieden. Der Architekt hat gerade privat drei kleine Wiener Substandard-Altbauwohnungen saniert und zu einer 65 Quadratmeter und einer 35 Quadratmeter großen Wohnung zusammengelegt. In einigen Jahren will er dort selbst einziehen, bis dahin will er sie als Ferienwohnungen vermieten.

Nur bei den Kosten wäre Mattitsch lieber im Rahmen geblieben. Ursprünglich hatte er mit 750 Euro pro Quadratmeter kalkuliert. Ein moderater Wert für eine Totalsanierung. Um Arbeit zu sparen, wurde ein General-

unternehmer beauftragt, die Bauaufsicht erledigte der Architekt selbst. „Obwohl ich z. B. auf eine Fußbodenheizung verzichtet habe, sind die Kosten letztendlich auf 1.200 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Wirtschaftlich ist das nicht, aber ich wollte eine wirklich hochwertige Sanierung. Wir haben z. B. statt Gipskarton die teureren Gipsfaserplatten verwendet und die Hohlräume in den Wänden mit natürlichen Dämmstoffen gedämmt.“

Kosmetik oder Totalsanierung

Sanierungsprofi Martin Koczy vom Ingenieurbüro project-m kennt solche

Förderungen

Wie Sie bei Bund und Ländern
Geld locker machen

Seite 26

Finanzierungen

Wo Sie die niedrigsten Zinsen
für Ihre Sanierung zahlen

Seite 29

Die häufigsten Problemzonen bei der Haussanierung

Kostenschätzung für ein gebrauchtes Einfamilienhaus, Baujahr 1920 bis 1990, mit 150 Quadratmeter Wohnfläche.

Dach

Altdach entfernen, neues Ziegeldach verlegen.
Kosten: ca. 14.000 Euro.
Alte Dachverblechung und Dachrinnen erneuern.
Kosten: ca. 5.000 Euro

Sanitäreinrichtungen

Neues Bad und WC.
Kosten: 15.000 bis 20.000 Euro

Elektrik

Altleitungen entfernen, komplett neue Elektrik inklusive Leitungen stemmen und verputzen. Kosten: ca. 15.000 Euro

Heizung/Warmwasser

Alter Kessel raus und z. B. Pelletsheizung rein. Kosten: 15.000 bis 20.000 Euro. Zusätzlicher Tausch der Radiatoren: ca. 8.000 Euro

Keller

Kalter (im Idealfall nicht feuchter) Keller. Kellerwände aufgraben, außen dämmen.
Kosten: ca. 15.000 Euro
Kellerboden 10-12 cm dämmen.
Kosten: ca. 10.000 Euro

Dämmung

Neue Wärmedämmung für Kellerdecke (ca. 11.000 Euro), Außenwände (ca. 28.000 Euro) und Rohdachboden (ca. 7.000 Euro) bzw. bei ausgebautem Dach Dämmung der Dachschrägen plus neue Dachziegel (ca. 35.000 Euro)

Fenster

Neue Außenfenster und Dachfenster, Außentüren und Terrassentüren.
Kosten: ca. 20.000 bis 30.000 Euro

Grundriss

Neue Raumaufteilung, Entfernung von Wänden, statische Maßnahmen.
Kosten: individuell

Innenrenovierung einer Altbauwohnung

Grobe Kostenschätzung*

	Bruttopreis pro m ²
Baumeister u. Abbruch	192,-
- Gas	36,-
- Heizung	132,-
- Sanitär	114,-
Installateur gesamt	282,-
Elektro	78,-
Fliesen	60,-
Boden	42,-
Tischler	24,-
Maler	78,-
Anstreicher	60,-
Schlosser	12,-
Sonstiges (Glaser etc.)	12,-
Summe pro m²	840,-

*] Durchschnittskosten für eine Komplettrenovierung Altbauwohnung
Quelle: Haus6Heim

Preisschwankungen: „Die Qualität der Teile, die ich einbaue, kann die Kosten gewaltig verändern. Ich kann mir einen Duschkopf um 50 Euro oder um 5.000 Euro nehmen. Ich muss mir nur überlegen, was ich mit der Wohnung mache. Nutze

ich sie selbst oder will ich günstig vermieten. Wenn alle drei Jahre ein neuer Mieter einzieht, brauche ich keine Armaturen um tausende Euro.“ Für eine hochwertige Totalrenovierung rechnet aber auch Koczny mit 800 bis 1.200 Euro pro Quad-

► Günstig sanieren und finanzieren

o ratmeter und – je nach Trocknungszeit für Estrich & Co – mit einer Dauer von drei bis sechs Monaten. „Die größten Kostenbrocken sind Installateur und Baumeister“, sagt Johannes Kirchner. Mit seiner Firma Haus & Heim hat er bis dato 350 Sanierungen, großteils Altbauwohnungen, durchgeführt, und unter der Marke „Immo-Flüsterer“ bietet er Wohnungskäufern eine neutrale Beratung nach technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Kriterien an. Anhand dieser Erfahrungswerte kalkuliert er die Kosten für eine Wohnungsanierung mit rund 800 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle auf S. 21: „Innenrenovierung einer Altbauwohnung“).

Bei Einfamilienhäusern sind grobe Kostenvorhersagen schwieriger zu treffen. „Hier hängt viel vom Zustand von Fassade und Dach ab. Im Inneren ist die Sanierung ähnlich teuer wie bei Wohnungen.“ Kirchner hat für seine Kunden eine Liste mit den häufigsten Sanierungsthemen bei gebrauchten Einfamilienhäusern aus den Baujahren 1920 bis 1990 erstellt. Nimmt man das untere Ende der Preisspanne an, so kommt er für ein zirka 150 Quadratmeter großes Haus auf Kosten von über 150.000 Euro (siehe auch Grafik auf S. 21). Darin enthalten sind u. a. die komplette Wärmedämmung vom Keller bis zum Dach, neue Fenster und Türen, ein neues Dach, Tausch der Heizung, neue Elektrik. Nicht enthalten sind z. B. Kosten für einen Ausbau des Dachs oder für eine Änderung der Raumaufteilung und statische Maßnahmen, da diese sehr individuell sind.

Kosmetik für die Wohnung ab 200 Euro pro Quadratmeter

Je nach Zustand der Immobilie sinken freilich die Kosten. Sind bei einer Wohnung nur kosmetische Ausbesserungen an den Oberflächen durchzuführen, wie Boden schleifen, ausmalen und neu verfliesen, geht es bei zirka 200 Euro pro Quadratmeter los. „Die günstigste Wohnungsanierung, die wir jemals durchgeführt haben, hat 420 Euro pro Quadratmeter gekostet. Elektrik und Haustechnik mussten nicht komplett getauscht, sondern nur teilweise erneuert werden, auch die Heizkörper waren

Architekt Kilian Mattisch: „Sanierung einer Altbauwohnung um 1.200 Euro auf dem Quadratmeter ist hochwertig, aber für Vermieter nicht mehr wirtschaftlich.“
Foto: Michael Heitzmann/epa



in Ordnung. Dafür wurde die Therme getauscht, der Parkettboden war zu schleifen, Wände wurden gespachtelt und ausgemalt, die alten Holzfenster repariert.“

Wo man sparen kann

Funktionierende, aber altmodische Ausstattung in der Wohnung zu belassen, kann Geld sparen. Ob das mittelfristig günstiger kommt, ist allerdings unsicher, meint Immo-Flüsterer Kirchner. „In ein paar Jahren müssen Sie dann in der schön renovierten Wohnung wahrscheinlich wieder die Wände aufstemmen.“ Auch wenn die alte Therme noch funktioniert und die Elektrik auf den ersten Blick vertrauenserweckend wirkt – Kirchner empfiehlt einen Tausch, wenn die durchschnittliche Lebensdauer von solchen Bauteilen sich dem Ende zuneigt: „Alte Rippenradiatoren halten im Schnitt 30 Jahre, Elektroverteilerkästen 35 Jahre, Gasthermen 20 bis 30 Jahre.“

Mit Eigenleistung lassen sich die Kosten nochmals senken. Für Kirchner sind ideale Bereiche zur Selbstverwirklichung von durchschnittlich talentierten Hobby-Heimwerkern: „Abbruch, stemmen und ausmalen. Beim Fliesenlegen bin ich schon skeptisch. Da probiert man am besten im Keller, ob man sich das wirklich zutraut. Vorsicht auch bei der billigsten Aktionsware (Fliesen, Kleber, Silikon). Damit kann der beste Fliesenleger nicht arbeiten.“

Wo man besser investiert

Elektrik, Wasser und Gas überlässt man jedenfalls besser den Profis. Auch wenn

sich Laien an Veränderungen des Grundrisses heranwagen, hat Koczy Bauchweh: „Alles was Ziegel ist, Finger weg. Wenn ich Wände herausnehme oder Türen durchbreche, brauche ich einen Statiker, außer es handelt sich um eine Gipskartonwand.“

Besonders im Altbau, bei dem auch Zwischenwände aus Ziegeln bestehen, wird das teuer. „Faustregel: Eine Ziegelwand mit einer Tür verträgt keine zweite. Dann brauche ich entweder einen Stahlrahmen um die Tür oder ich muss die ganze Wand wegreißen und einen umlaufenden Stahlrahmen einziehen. Das kostet dann 5.000 bis 10.000 Euro.“

Wer viel sparen will, behält also die alte Raumaufteilung bei. Der Nachteil: Haus oder Wohnung entsprechen dann selten den heutigen Wünschen: hell, offen, weitläufig. Küche und Wohnraum sind bei alten Immobilien meist so weit wie möglich voneinander entfernt, die Bäder zu klein und ohne Tageslicht.

Als Käufer einer sanierungsbedürftigen Immobilie sollte man außerdem sicher gehen, ob nicht schon die Voreigentümer illegal Wände entfernt haben. Der bei der Behörde aufliegende Plan, muss mit dem aktuellen Erscheinungsbild der Wohnung übereinstimmen. „Tut er das nicht, sollte der Verkäufer die Umbauten legalisieren lassen. Das kann bis zum Abriss führen und teuer werden. Sonst bleibt es am Käufer hängen. Den Leuten ist meist nicht klar, dass illegale Umbauten zu einem Wertverlust der Immobilie führen“, so Koczy.



Immo-Flüsterer Johannes Kirchner: „Die größten Kostenbrocken bei der Innensanierung sind Installateur und Baumeister.“

Foto: Der MMG-Flüsterer

Kostenexplosion trotz Kostenvoranschlag

Je komplizierter die Leistung, desto schwieriger wird allerdings die Ausschreibung für den Laien und desto unmöglicher wird es, die Kostenvoranschläge zu vergleichen. „Selbst wir bekommen Angebote, die um 200 bis 300

Prozent voneinander abweichen“, sagt Koczy. „Das liegt daran, dass sich bei einer Sanierung jeder etwas anderes vorstellt. Der eine Handwerker geht davon aus, dass der Boden komplett neu gemacht werden muss, der andere rechnet mit kleinen Ausbesserungen. Da hilft nur: Vor Ort jede Position im

Generalunternehmer verlangt zehnt Prozent mehr

Hat man sich entschieden, wie die Sanierung aussehen soll, welche Qualität gewünscht ist und wo man selbst Hand anlegt, kann man sich an die Auswahl der Handwerker machen.

Wer Zeit und Nerven sparen will, kann das bei großen Projekten wie Architekt Mattitsch einem Generalunternehmer (GU) überlassen. Der sucht die Spezialisten aus und erledigt die Koordination der einzelnen Handwerker. Dann haben Bauherr (und Bauaufsicht) nur einen Ansprechpartner. Im Fall eines Problems kann sich nicht ein Handwerker auf den anderen ausreden.

Das ist aber auch die teurere Variante. Koczy schätzt den GU-Aufschlag bei Sanierungen auf rund zehn Prozent der Gesamtkosten. Der größte Nachteil für ihn: „Geht der GU in Konkurs, stehe ich blöd da. Geht ein einzelner Handwerker in Konkurs, tausche ich ihn einfach aus.“

Die günstigere Variante: Den GU einsparen und für jeden einzelnen Auftrag selbst drei bis vier Angebote einholen. Je simpler die Aufgabe und je einfacher zu beschreiben, desto hilfreicher ist dabei das Internet. Dort können Kunden kostenlos Handwerkeraufträge ausschreiben und binnen weniger Tage Preise vergleichen (siehe nebenstehenden Kasten: „Handwerkerpreise im Internet vergleichen“).

Handwerkerpreise im Internet vergleichen

Wer Handwerker im Internet sucht, stößt auf zahlreiche spezialisierte Suchmaschinen. Die punkten zwar oft mit hilfreichen Bewertungen der Betriebe wie z. B. gutgemacht.at., einen Preisvergleich ermöglichen sie aber nicht. Das funktioniert nur über sehr wenige Plattformen, auf denen man Aufträge ausschreiben kann.

Klarer Marktführer in diesem Segment ist mit 13.000 registrier-

geben haben. Das gegenseitige Unterbieten ist nicht mehr möglich“, sagt Tim Schleyer von MyHammer.

Jedes Jahr werden 15.000 Ausschreibungen online gestellt. Im Schnitt geben laut Schleyer zwei bis drei Handwerker ein Angebot ab. Ein Check auf der Seite zeigt, dass z. B. für Malerarbeiten das Feedback wesentlich größer ist. Hier sind auch zehn Angebote binnen weniger Tage keine Seltenheit. Bei Elektrikerarbeiten sind die Rückmeldungen hingegen deutlich geringer. Pfuscher sind laut Schleyer jedenfalls nicht unter den Anbietern. Ein Gewerbeschein ist Pflicht. Im Schnitt liegt der Auftragswert bei etwa 700 Euro. Am häufigsten werden Leistungen aus den Bereichen: „Maler- und Lackierer“, „Umzüge, Transporte“ und „Heizung, Klima, Sanitär“ vergeben.

Wie lange die Ausschreibung dauert, bestimmt der Auftraggeber, für den keine Kosten anfallen. Bei der Auswahl des passenden Handwerkers helfen die Bewertungen anderer Kunden. Damit es zu keinen Missverständnissen kommt, ist laut Schleyer aber auch der Auftraggeber gefordert: „Die Auftragsbeschreibung sollte möglichst detailliert sein: Was genau soll gemacht werden? Wo und wann soll der Auftrag erledigt werden? Welches Material soll verwendet werden? Gut ist auch, Fotos oder Skizzen anzufügen und Maße oder Stückzahlen. Wir empfehlen außerdem, einen Besichtigungstermin auszumachen.“



ten Handwerkern MyHammer.at. Ursprünglich konnte man bei MyHammer Aufträge versteigern. Genau genommen rückwärts versteigern. Der Kunde stellte einen Auftrag ins Netz und der Handwerker gewann, der den Preis am tiefsten drückte. Davon ist man mittlerweile abgekommen. Einerseits aus Qualitätsgründen und andererseits weil viele Kunden unrealistische Preisvorstellungen hatten, MyHammer ist nun eine reine Ausschreibungsplattform. „Seit 2010 sind alle Angebote verdeckt. Die Handwerker sehen nicht, welches Angebot andere Handwerker abge-

Sanierungsexperte Martin Koczy von project-m: „Leuten ist meist nicht klar, dass illegale Umbauten zu einem Wertverlust der Immobilie führen.“



Foto: Papp Schuster

► Angebot durchgehen, um den Preisen vertrauen zu können. „Ansonsten heißt es bei Präsentation der überhöhten Rechnung: Die Leistung war nicht im Kostenvoranschlag enthalten.“

Vor bösen Überraschungen, die erst im Laufe der Sanierungsarbeiten auftreten, ist man dennoch nicht gefeit. „Es ist nicht nur einmal vorgekommen, dass sich die 500 Euro teure Leckabdichtung in der Dachfolie zum 50.000 Euro teuren Projekt neuer Dachstuhl entwickelt hat, weil der alte morsch war“, schildert der auf Baurecht spezialisierte Grazer Rechtsanwalt Rainer

Kurbos. Ein weiteres Problem dabei: „Diese zusätzlichen Leistungen sind oft die teuersten. Sind die Arbeiten erst einmal im Gang, holt ja niemand mehr Vergleichsangebote ein“, so Kurbos. „Das ist wie beim Zahnarzt. Sie liegen mit offenem Mund da, er bohrt und dann fragt er Sie, ob Sie die billige Kassenplombe oder die teure Keramikfüllung wollen.“

Bauaufsicht schaut Handwerkern auf die Finger

Ist die zusätzliche Leistung wirklich notwendig? Ist der Preis gerechtfertigt?

Und weiß der Handwerker noch, was er tut? Der Laie kann sich hier nur auf sein Bauchgefühl verlassen. Hilfreich ist, wenn man in solchen Fällen einen externen Experten an der Hand hat. Ein Profi, der den Handwerkern von Zeit zu Zeit auf die Finger schaut. Die günstigste Minimalvariante: Der Sanierer schießt viele Fotos und schickt sie an seine Bauaufsicht. Das reicht meist, um zumindest grobe Fehler zu erkennen. Das Geld ist gut investiert, kann es doch weit höhere Kosten für die Mängelbeseitigung sparen.

„Ich würde bei jedem größeren Umbau eine örtliche Bauaufsicht empfehlen. Das erledigt z. B. ein Baumeister. Selbst wenn man niemanden findet, wirkt der Bluff mit der Aufsicht im Hintergrund oft Wunder“, schmunzelt Kirchner. Üblicherweise ist die Bauaufsicht vor jeder Teilzahlung dabei und begutachtet die Leistungen. Passt etwas nicht, wird Geld einbehalten. Kirchner schlägt bei einer Innensanierung folgenden Zahlungsplan vor: „Das erste Drittel nach Abbruch und Stemmarbeiten für Elektrik und Sanitär. Zweites Drittel vor Kauf der Therme und nach Einbau von Leerverrohrungen, Elektrik und Bad. Letztes Drittel nach Fertigstellung sämtlicher Oberflächen wie Böden.“

1.200 Euro Handwerkerbonus – unsicheres Steuerzuckerl für Renovierer

Eine jahrelange Forderung von Wirtschaftskammerpräsident Leitl hat es in das neue Regierungsprogramm geschafft: der Handwerker- oder Sanierungsbonus. Er soll die Wohnungs- oder Haussanierung um bis zu 1.200 Euro günstiger machen und die Schwarzarbeit eindämmen. Vorbild ist Deutschland, die Eckpunkte des österreichischen Modells sind ident. Handwerkerrechnungen können dort von der Steuer abge-

Foto: Der IMMO-Flüsterer



setzt werden. Allerdings nur die Arbeitskosten, keine Materialkosten. Die Höhe des Absetzbetrags beträgt 1.200 Euro oder 20 Prozent der Arbeitskosten, die mit 6.000 Euro gedeckelt sind. Diese 1.200 Euro können 1:1 von der Steuer abgezogen werden. Zugelassen sind nur Ausgaben für Handwerker rund um Haus

Seine Rechnung könnte die Steuerlast des Auftraggebers um bis zu 1.200 Euro senken, falls der Bonus kommt

oder Wohnung, z. B. Austausch von Fenstern, Fliesenlegen, Reparatur der Heizung, Einbau einer neuen Küche, Gartengestaltung etc. Mit der Rechnung des Automechanikers oder Schuhmachers braucht man es beim Finanzamt nicht probieren.

Ob es sich auszahlt, mit der Wohnungsrenovierung auf die Einführung des Handwerkerbonus zu warten, ist ungewiss. Auf ein Datum will sich niemand festlegen. Die Bauinnung wünscht sich 2014, realistisch scheint das derzeit nicht. Die Regierung will den Bonus jedenfalls erst „nach Prüfung der budgetären Auswirkungen und Möglichkeiten“ gewähren.