

Fertighaus: «Selten günstiger als ein Architektenhaus»

Fertighausanbieter locken mit Angeboten um 300 000 Franken für das günstigste Objekt. Der Traum vom Eigenheim ist damit aber noch lange nicht Realität. Es kommen etliche Kosten hinzu.

Fertighäuser machen über 20 Prozent der neuen Liegenschaften aus. Vor zehn Jahren betrug der Anteil erst rund 5 Prozent. Doch wie teuer sind die als günstig beworbenen Häuser «von der Stange» wirklich?

Um diese Frage zu klären, hat K-Geld je zwei Fertighäuser in Backstein- und Holzbauweise von Schweizer Anbietern unter die Lupe genommen. Verglichen wurden unter anderem Katalogpreise, Ausstattung, die Leistungen der Anbieter sowie der Endpreis für ein bewohnbares Haus in der Basisvariante – also ohne Bauland, Bewilligungen, Anschlüsse, Werkleitungen, Garten und Umgebung (siehe Tabelle Seite 16).

Die geprüften Häuser der Anbieter Swisshaus, Atmoshaus, Coop und Otto's sind für vier Bewohner gedacht. Weil die Behausungen unterschiedlich viele Quadratmeter aufweisen, hat K-Geld den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche inkl. Kellerfläche berechnet.

Das Resultat: Am günstigsten ist Otto's Home 120 mit 2261 Franken pro Quadratmeter. An die Spitze schaffte es der Haustyp

dank relativ grossem Keller (60 Quadratmeter Fläche). An zweiter Stelle folgt das Fertighaus Cadra 850 von Swisshaus: 2304 Franken pro Quadratmeter. Dahinter klassiert sich das Atmoshaus Blickfang mit 2577 Franken pro Quadratmeter. Es ist jedoch nur zur Hälfte unterkellert.

Haus ohne Keller, dafür Minergie-Standard

Das teuerste Haus ist am Schluss jenes von Coop. Es kommt auf 2975 Franken pro Quadratmeter (siehe Tabelle). Einer der Gründe: Im Hauspreis ist der Keller nicht inbegriffen. Dafür ist der Minergie-P-Standard enthalten, wie bei allen Coop-Haustypen.

Was für Erfahrungen haben Käufer dieser Fertighäuser gemacht – und was gab den Ausschlag für den Kauf?

Das Ehepaar Lage in Bettwiesen TG bezieht in wenigen Wochen sein Backsteinhaus Cadra 850 von Swisshaus. Felipe Lage sagt: «Wir dachten, ein Fertighaus sei günstiger als ein Architektenhaus.»

Das zuerst gewählte Haus kostete 316 000 Franken.

Hauskauf «von der Stange»: Im Basispreis ist längst nicht alles inbegriffen

«Bei der Beratung stellten wir fest, dass der günstigste Haustyp enorm klein und vieles nicht inbegriffen ist», so Lage. Also hätten sie das grössere Modell Cadra 850 für 387 000 Franken gewählt. Dazu kamen Mehrkosten für Küche, Böden und Baunebenleistungen wie Anschlüsse an Strom- und Wasserleitungen.

Auch andere Anbieter locken mit tiefen Preisen. So bietet Coop Bau+Hobby sein Fertighaus P 128 aus Holzelementen ab 279 150 Franken an. Produziert wird es beim österreichischen Hersteller Elk. Als Schlüs-

selfertig-Preis gibt Coop 315 774 Franken an. Dieser Betrag täuscht ebenfalls: Weder Aushub noch Kellerbau noch die Kosten fürs Fundament sind eingerechnet.

Am Ende «selten günstiger als ein Architektenhaus»

Bauberater Luzius Theiler vom Schweizerischen Hausverein warnt: «Bei den günstigen Preisen ist nicht alles dabei. Rechnet man die zusätzlichen Kosten und Extrawünsche zusammen, sind Fertighäuser selten

günstiger als Architektenhäuser.»

Zum tiefsten im Katalog angegebenen Preis veranschlagt Coop 36 600 Franken für den Innenausbau plus 38 000 Franken fürs Fundament. Mehrkosten entstehen meist auch bei der Küche: Coop gibt Hauskäufern einen Gutschein über lediglich 10 000 Franken, einzulösen bei Coop-Tochter Fust.

Laut Fachleuten reicht dieser Betrag bloss für eine Basisvariante. Bei den anderen drei Anbietern ist für die Küche ein höherer Betrag eingerechnet. ►

Vier Schweizer Fertighäuser: Der grosse Leistungs- und Preisvergleich

Weshalb haben Sie sich für ein Fertighaus bzw. für diesen Anbieter entschieden?

Bauherr Pirmin Hodel:

«Zu Beginn dachten wir, es ist günstiger. Der Berater sorgte dann für volle Kostentransparenz»

Vanessa und Felipe Lage:

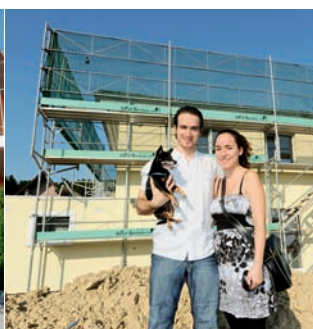
«Dank GU habe ich nur einen Ansprechpartner. Und – die Bauzeit verläuft entspannter»

Alexandra Granja:

«Es gibt weniger Aufwand als bei einem Architektenhaus. Und ich musste keine Handwerker suchen»

Anton Weber:

«Ich bekomme ein Minergie-Haus zum günstigen Preis. Ich wusste, dass viele Kosten hinzukommen»



FOTOS: D. SCHÜTZ

Anbieter	Otto's Home	Swisshaus	Atmoshaus	Coop Haus
Webadresse	www.ottos.ch	www.swisshaus.ch	www.atmoshaus.ch	www.coophaus.ch
Anzahl verkaufte Häuser	14 (Baustart Herbst 2010)	Über 2000	600	17 (Baustart Sommer 2010)
Anzahl Hausmodelle	5	30	17	12
Hausbezeichnung	Otto's Home 120	Cadra 850	Blickfang	Minergie P 128
Nettowoohnfläche	120 m ²	111 m ²	134 m ²	128 m ²
Kellerfläche	60 m ²	57 m ²	34 m ²	Keine
Bauweise	Vorgefertigte Holzelemente	Backsteinbau	Backsteinbau	Vorgefertigte Holzelemente
Katalogpreis ohne Bauland	Fr. 369 000.–	Fr. 387 000.–	Fr. 433 000.–	Fr. 279 150.–
Aushub inklusive/Kosten?	Nein/ca. Fr. 17 000.–	Ja	Ja	Nein/ca. Fr. 10 000.–
Unterkellerung inklusive/Kosten?	Ja	Ja	Teilweise, komplette Unterkellerung + Fr. 17 000.–	Nein (Basisvariante ohne Keller) + Bodenplatte Fr. 38 000.–
Anschlussgebühren Wasser, Strom inbegriffen?	Nein	Nein	Nein	Nein
Architektur und Ingenieurleistungen inklusive?	Ja	Ingenieurleistungen und planerische Änderungen innerhalb des Basisangebots inkl. Mehrkosten für teurere Ausstattung werden mit 15 Prozent Honoraranteil berechnet	Änderungswünsche werden mit 15 Prozent der Bausumme des Aufpreises berechnet	Ingenieurleistungen inkl. für Architektur, Baueingabe und Bauführung Fr. 17 000.–
Innenausbau	Inklusive	Inklusive	Inklusive	Fr. 36 600.–
Basiswert Küche	Fr. 20 000.– inklusive	Fr. 14 489.– inklusive	Fr. 22 000.– inklusive	Fust-Gutschein von Fr. 10 000.– inklusive
Balkon	Fr. 11 400.–	Inklusive	Fr. 1260.–/m ²	Fr. 18 000.–
Minergie-Standard	Fr. 21 000.–	Fr. 36 800.–	Fr. 35 000.–	Inklusive (Haus wird nur im Minergie-Standard angeboten)
Baupreis für bewohnbares Haus in Basisvariante (ohne Bauland, Bewilligungen, Anschlüsse, Werkleitungen, Garten und Umgebung, ohne Minergie-Standard, ausser beim Coop-Haus)	Fr. 407 000.– (inkl. Aushub Fr. 17 000.– und Baunebenkosten Fr. 21 000.–)	Fr. 387 000.– (inkl. Balkon)	Fr. 433 000.– (inkl. Baubewilligung bis Fr. 10 000.–)	Fr. 380 750.– (inkl. Aushub Fr. 10 000.–, Innenausbau Fr. 36 600.–, Fundament: Fr. 38 000.–, Architektur-, Bauleitung und Baueingabe: Fr. 17 000.–)
Preis garantiert?	Ja	Ja	Ja	Ja
Preis pro Quadratmeter Nettowoohn- und Kellerfläche	Fr. 2261.–	Fr. 2304.–	Fr. 2577.–	Fr. 2975.–
Garantierte Bauzeit	ca. 6 Monate ab Baubewilligung	ca. 6 Monate ab Baubewilligung	ca. 5 bis 6 Monate ab Baustart	ca. 6 Monate ab Baubewilligung
Landvermittlung durch Anbieter?	Ja	Ja	Ja	Ja
Garantie	2 Jahre ersichtliche Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel	2 Jahre ersichtliche Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel	2 Jahre ersichtliche Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel	2 Jahre ersichtliche Mängel, 5 Jahre für verdeckte Mängel
Heizungssystem	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Wärmepumpe

Da es in der Schweiz noch kein fertig erstelltes Coop-Haus gibt, traf K-Geld den künftigen Bewohner Anton Weber beim Musterhaus in Suhr AG. Für ihn sei stets klar gewesen, dass viele Dinge hinzukommen würden, so Weber. Und: Coop sei bei der Kalkulation vollkommen transparent gewesen.

Auch beim günstigsten Anbieter Otto's Home existiert erst ein Musterhaus, und zwar in Sursee LU. Das Home 120 kostet 369 000 Franken. Dieser Preis lockte Pirmin Hodel: «Zu Beginn gingen wir von einem tieferen Endbetrag aus», sagt er zu K-Geld. Immerhin: «Der Bauberater hat die Zusatzkosten aber transparent gemacht.»

Änderungen können ins Geld gehen

Bei allen Häusern können die Kunden den Innenausbau wählen. Thomas Ammann vom Hauseigentümergebiet (HEV) gibt zu bedenken: «Bei Änderungen kommt zu der höheren Bausumme oft ein Planungshonorar von 15 Prozent hinzu.»

Das erlebte Alexandra Granja aus Emmenbrücke LU: Sie wohnt seit Oktober 2009 in einem Atmoshaus: «Wir wollten mehr Steckdosen und mussten dafür ein Planungshonorar bezahlen», erzählt sie. Mehrkosten verursachte auch der Keller, denn im Basispreis war das Haus nur zur Hälfte unterkellert. Trotzdem ist Granja zufrieden: «Wenn man höhere An-

sprüche hat, muss man mit Aufpreisen rechnen.»

«Finger weg von ausländischen Prototypen»

Bauberater Luzius Theiler vom Hausverein rät nicht von Fertighäusern ab. Er sagt aber: «Finger weg von ausländischen Firmen, die in der Schweiz einen günstigen Prototyp anbieten.» Es sei vorgekommen, dass Häuser nicht zu den Fundamenten gepasst hätten.

Keine Bedenken hat Uwe Germerott vom Verband für geprüfte Qualitätshäuser beim Holzelementbau: «Die geforderten Energie- und Qualitätsnormen sind für alle gleich, egal ob Fertig- oder Architektenhaus.»

Um nicht in Kostenfallen zu tappen, empfehlen Experten, den Fertighausvertrag durch einen Baujuristen prüfen zu lassen. Das kann zwar mehrere tausend Franken kosten. Thomas Ammann vom HEV findet aber: «Meist baut man nur einmal im Leben ein Haus. Im Verhältnis zur Kaufsumme lohnt sich diese Ausgabe.»

Sandro Spaeth

AUFRUF

Was sind Ihre Erfahrungen mit Fertighäusern?

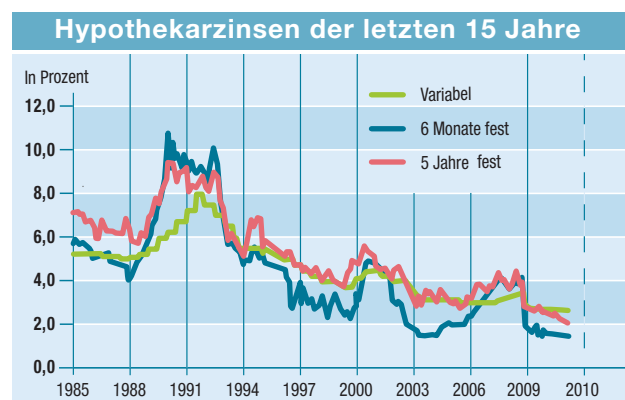
K-Geld, Postfach 431
8024 Zürich oder
redaktion@kgeld.ch.
Bitte geben Sie auch bei E-Mails Ihre Adresse und Telefonnummer an.

Hypozinsen auf Allzeittief

Festhypotheken über fünf Jahre kosten aktuell zwischen 2 und 2,5 Prozent, zehnjährige weniger als 3 Prozent und sechsmonatige Geldmarkt-Hypotheken gar nur 1,25 bis 1,5 Prozent. Je nach Finanzinstitut werden diese Zinssätze noch um bis zu 0,25 Prozent unterboten.

Geht die Eurokrise weiter, bleiben auch die Zinsen tief. Ein Ende der Krise hätte einen allenfalls starken Zinsanstieg zur Folge. Dieser dürfte bei langjährigen Hypotheken stärker sein und früher eintreten als bei jenen mit kurzer Laufzeit.

Deshalb sollte man nun rund die Hälfte der Hypothekarsumme möglichst



lange anbinden. Bei der anderen Hälfte sollte man weiterhin von den Tiefstzinsen am Geldmarkt profitieren. Wer alles auf Geldmarkt-/Liborhypotheken setzt, sollte sich mit einer Zinsobergrenze (Cap) absichern.

Fest-Hypo: 7 Jahre

Anbieter	Zins
Zürcher Kantonalbank	2,070
Migros Bank	2,100
Swiss Life	2,110
Clientis Bernerland Bank	2,150
St. Galler Kantonalbank	2,200
Thurgauer Kantonalbank	2,200
Zürich Versicherungen	2,200
Graubündner KB	2,250
Luzerner Kantonalbank	2,260
Zuger Kantonalbank	2,290
Credit Suisse	2,300
Raiffeisen Schweiz	2,300
Regiobank Solothurn	2,300
Bank Coop	2,340
Basler Kantonalbank	2,350
Neue Aargauer Bank (NAB)	2,400
UBS	2,420
Banque Cant. du Valais	2,500
Suva	2,500
Postfinance	2,600
Valiant Bank	2,600

Variable Hypothek

Anbieter	Zins
Luzerner Kantonalbank	2,450
Allianz Suisse	2,500
Clientis Zürcher Regionalbank	2,500
Migros Bank	2,500
PK Alcan Schweiz	2,500
Bank Coop	2,625
Bank EKI Genossenschaft	2,750
Generali	2,750
Graubündner KB	2,750
Lienhardt & Partner AG	2,750
Regiobank Solothurn	2,750
Suva	2,750
Swiss Life	2,750
Credit Suisse	2,850
Raiffeisen Schweiz	2,875
Valiant Bank	2,950
Pax Leben	3,000

Fest-Hypo: 3 Jahre

Anbieter	Zins
Axa Winterthur	1,370
Migros Bank	1,400
Clientis Bernerland Bank	1,450
Glarner Kantonalbank	1,500
Schwyz Kantonalbank	1,500
Zürich Versicherungen	1,500
St. Galler Kantonalbank	1,550
Helvetia Versicherungen	1,590
Bank Linth LLB AG	1,600
Lienhardt & Partner AG	1,600
Regiobank Solothurn	1,600
Luzerner Kantonalbank	1,630
Zürcher Kantonalbank	1,630
Tessiner Kantonalbank	1,634
Baloise Bank SoBa	1,650
Credit Suisse	1,650
Graubündner KB	1,650
Postfinance	1,650
Raiffeisen Schweiz	1,650
Thurgauer Kantonalbank	1,650
Clientis Zürcher Regionalbank	1,670
Zuger Kantonalbank	1,670
Bank Coop	1,690
Bank EKI Genossenschaft	1,700
Basellandschaftliche KB	1,700
Berner Kantonalbank	1,700
UBS	1,800
Suva	1,875
Swiss Life	1,990

Fest-Hypo: 5 Jahre

Anbieter	Zins
Axa Winterthur	1,730
Migros Bank	1,740
Pax Leben	1,780
Liechtensteinische LB	1,800
Zürcher Kantonalbank	1,880
Appenzeller KB	1,900
Glarner Kantonalbank	1,900
Zürich Versicherungen	1,900
Tessiner Kantonalbank	1,921
Clientis Zürcher Regionalbank	1,930
Graubündner KB	1,950
Regiobank Solothurn	1,950
Thurgauer Kantonalbank	1,950
Banque Cant. de Fribourg	1,960
Banque Cant. Vaudoise	1,970
Luzerner Kantonalbank	1,980
Bank Linth LLB AG	2,000
Clientis Bernerland Bank	2,000
Credit Suisse	2,000
Generali	2,000
Hypothekbank Lenzburg	2,000
Raiffeisen Schweiz	2,000
Zuger Kantonalbank	2,020
Bank Coop	2,030
Swiss Life	2,030
Bank EKI Genossenschaft	2,050
UBS	2,130
Postfinance	2,150
AEK Bank 1936	2,300

Zinssätze für Belehnungen bis 65 Prozent (1. Rang). Stichtag: 24. August 2010. Bei den Zinssätzen handelt es sich um Richtwerte. Laufend aktualisierte Werte finden Sie auf www.vermoegenszentrum.ch.