

IN UNSICHEREN ZEITEN DAS EIGENHEIM PLANEN

Leicht gesunkene Immobilienpreise stehen momentan höheren Bau- und Finanzierungskosten gegenüber. Für Menschen, die jetzt eine Immobilie kaufen oder bauen wollen, ist die Situation unübersichtlich. Wie kann man Kosten senken? Auf was muss man bei der Finanzierung achten? Und welche Trends gibt es aktuell in der Baubranche?



Sparen mit der Muskelhypothek

Viele müssen hart kalkulieren, wenn sie ein Haus bauen. Ein paar Tausend Euro Ersparnis können da wichtig sein. Eigenleistungen können das ermöglichen – aber in begrenztem Umfang.

Von Katja Fischer

Eigenleistungen statt teurer Handwerker, die derzeit auch noch Mangelware sind – geht diese Rechnung für Bauherren auf? Fachleute sind skeptisch, dass das Übernehmen von Aufgaben am Hausbau oder im Rahmen von Sanierungen die Arbeit von Fachfirmen ersetzen kann. Aber versierte und talentierte Heimwerker können mit Eigenleistungen durchaus den einen oder anderen Euro sparen.

Keine Profi-Ergebnisse erwarten

Für die „Muskelhypothek“ eignen sich vor allem Arbeiten, die personalintensiv sind, aber zugleich ohne große Fachkenntnisse erledigt werden können. Viele malern und tapezieren, verlegen Fußböden oder helfen beim Dämmen des Dachs. Etliche wagen sich auch an das Verlegen der Fliesen. Trotzdem sagt Klaus-Jürgen Edelhäuser von der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau: „Ein Heilmittel gegen die aktuellen Personalengpässe bei Baufirmen und Handwerkern sind die Eigenleistungen nicht. Nicht umsonst gibt es verschiedene Berufe mit langen Ausbildungszeiten“, sagt er. „Laien können beim besten Willen nicht in kurzer Zeit die Fachkenntnisse erwerben, die Maler, Maurer, Fliesenleger, Dachdecker oder Elektriker besitzen.“

Realistisch kalkulieren

Auch finanziell muss man seine Erwartun-

gen dämpfen. „Das große Geld“ lasse sich mit Eigenleistungen nicht sparen, sagt Klaus-Jürgen Edelhäuser. Das liegt daran, dass die großen Kostenpunkte am Hausbau auf Arbeiten entfallen, die in der Regel Profis übernehmen müssen. Aber nicht nur. So bleiben in der Praxis auch die Arbeiten, die Verwandte und Freunde erledigen, oft nicht unvergütet – man einigt sich auf kleine Helferlöhne für all die Mühen und die Zeit, die sie investieren.

Dazu kommt, dass durch mangelndes Wissen, Unsicherheiten und Schusseligkeit Verluste bei teuren Materialien vorkommen können. Ob Eigenleistungen am Ende zu nennenswerten Kostenersparnissen bei der Baufinanzierung führen, hängt also stark vom handwerklichen Können, der zur Verfügung stehenden Zeit und dem Engagement des Bauherren und seinem Umfeld ab. Wer handwerklich geschickt ist, kann zwar viele Arbeiten übernehmen.

Aber man sollte den Aufwand gegenrechnen, gerade wenn man beruflich und familiär eh schon stark eingespannt ist. Daher rät Ingenieur Klaus-Jürgen Edelhäuser: „Wer sich nicht sicher ist, dass er das wirklich will, sollte sich lieber nicht zu Eigenleistungen überreden lassen.“

Ausprobieren, was einem liegt

Aber das Geld ist nicht der einzige Grund, selbst Hand anzulegen. Vielen Bauherren macht es Freude, am Entstehen des eigenen Heims mitzuwirken. Und man kann sich vieles aneignen, etwa in Onlinekursen. Robert Raschke-Kremer, Trainer an der DIY Academy in Köln, rät daher, vor der Entscheidung für bestimmte Eigenleistungen auszuprobieren, was einem liegt.

Selbst wer handwerklich nicht so geschickt, aber körperlich fit ist, findet noch genügend Betätigungsfelder. Bei Renovierungen und Umbauten sind das zum Beispiel

vorbereitende Arbeiten wie das Abreißen von alten Tapeten und Fußbodenbelägen oder der Rückbau von Einbauten. Auch Arbeiten für die Handwerker wie das Glätten von Wänden und Fußböden oder das Fräsen von Schlitzen für die Elektroleitungen können von Bauherren übernommen werden.

„Wichtig ist, das vorher mit den Baufirmen zu besprechen und alle Haftungsfragen zu klären. Denn die Fachfirmen übernehmen nur die Haftung für ihre eigenen Leistungen, nicht für die der Bauherren“, rät Klaus-Jürgen Edelhäuser.

Sich mit Baufirma detailliert absprechen

Man sollte vor Vertragsabschluss genau auflisten, welche Eigenleistungen man selbst erbringen möchte. Das muss dann mit dem Vertragspartner abgestimmt und im Vertrag detailliert festgeschrieben werden, erklärt der Verband Privater Bauherren (VPB). Besonders wichtig sei es, die Schnittstellen zwischen Fremd- und Eigenleistungen exakt zu definieren, und zwar in zeitlicher und organisatorischer Hinsicht. Und es muss beachtet werden, dass die Eigenleistungen nicht den Bauablauf stören, sondern sich reibungslos einfügen. „Das ist nicht einfach, denn Baulaien brauchen in der Regel mindestens doppelt so lange wie routinierte Handwerker“, sagt Heimwerker-Trainer Robert Raschke-Kremer.

Versicherungen abschließen

Unterstützen Helfer aus dem Familien- und Freundeskreis den Bauherren bei den Eigenleistungen, muss dieser sie und sich selbst versichern. „Denn Privatleute, die in eigener Sache auf ihrer Baustelle tätig sind, genießen keinen Schutz durch die gesetzliche Unfallversicherung“, so der Verband Privater Bauherren. „Sie müssen sich selbst durch eine private Unfallversicherung oder eine freiwillige Versicherung bei der Berufsgenossenschaft absichern.“

HAUSBAU IM WINTER: WIE MAN DIE BAUSTELLE SCHÜTZT

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Dazu raten Bausachverständige beim privaten Hausbau im Winter. Der Bau sollte vor Wind, Regen, Schnee und Frost geschützt werden, sonst drohen schlimme Schäden. „Bauherren sollten sich deshalb in den kalten Monaten nicht allein auf die Sorgfalt ihrer Baufirmen verlassen, sondern prüfen, ob ihr Rohbau ausreichend geschützt ist“, rät Marc Ellinger vom Verband Privater Bauherren (VPB). Gegebenenfalls sollte man Folien besorgen und die neuralgischen Punkte abdecken.

Schutz vor Witterung

ist zwar meist Aufgabe der Baufirmen, aber nicht immer werden die vertraglichen Verpflichtungen eingehalten, so der VPB. Geht die Baufirma Hinweisen der Bauherren nicht nach, sollte man selbst tätig werden. „Das lohnt sich, denn im Rohbau steckt bereits der Löwenanteil des Eigenkapitals“, sagt Ellinger.

Das können Bauherren ganz konkret tun:

Kellerausschnitt Den offenen Ausschnitt für die Kellertreppen in der Kellerde-

cke durchtrittsicher abdecken und mit Folie überspannen. Ist bereits Regen und Schmelzwasser in den Keller gelaufen, muss man es entfernen, den Keller trockenlegen und den Abgang anschließend abdichten. Bleibt das Wasser darin, droht später Schimmel.

Kellerschächte und Deckendurchbrüche

Offene Kellerschächte und Deckendurchbrüche, die der Rohbauer für Wasser- und Heizungsrohre ausgespart haben, sollten ebenfalls durchtrittsicher abgedeckt werden. Darüber ebenfalls eine Folie gegen Wasser geben.

Mauerkronen

Fehlt das Dach noch, sollte der obere Abschluss der Mauer – die sogenannte Mauerkrone – abgedeckt werden. Sonst läuft das Mauerwerk über Wochen voll. Gefriert bei Frost das Wasser im Stein, dehnt es sich aus und sprengt das Material. Der VPB rät, auch Brüstungen abzudecken.

Dachöffnungen

Sind alle Öffnungen im Dach schon dicht? Falls nicht, etwa offene Fensterlöcher mit Folie abdecken.

Regenrinnen Der Bausachverständige Ellinger rät, die Fallrohre, die von den Regenrinnen abgehen, zu prüfen. Führen sie das Wasser einfach nur neben der Hauswand ins Erdreich, kann das Schäden verursachen. Daher sollten Bauherren ein Kunststoffrohr auf das untere Ende des Fallrohres stecken und das Regenwasser ins Gelände umleiten. Und zwar so weit wie möglich weg vom Haus.

Wasser- und Heizungsrohre

Sind diese bereits verlegt und gefüllt, aber ist die Heizung noch aus, drohen die Rohre zu platzen. Das kann teuer werden, da zur Reparatur in der Regel Bauteile geöffnet werden müssen. Daher rät der Sachverständige: Entweder das Haus heizen oder die wasserführenden Rohre wieder entleeren.

Herumliegendes Material

Zementsäcke, Mauersteine, Holz oder Dämmstoffe, die auf der Baustelle ungeschützt im Freien herumliegen, können nass werden – und damit nicht mehr zu verwenden sein. Ellinger rät, in solchen Fällen zur Dokumentation der Schäden Fotos von den Materialien zu machen. *tmm*

☎ 0711 5502922 ⓘ www.greut.de

NACHHALTIGES WOHNQUARTIER

2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen,
5,5- und 6,5-Zimmer-Reihen-Stadthäuser

Wir bauen 41 Wohnungen und
11 Reihenhäuser.

In Zusammenarbeit mit regionalen
Handwerksbetrieben.

Ein CO₂-neutrales und autofreies
Quartier.

Mit zukunftsweisendem Nahwärme-
netz der SWE.

Photovoltaik auf den Häusern.

Energiesparende Gebäude: diese
benötigen nur 55% der Primärenergie.

Das Wohnquartier für alle Genera-
tionen: kinderfreundlich und barriere-
freie Wohnungen für Senioren:innen.

Individuelle Reihen-Stadthäuser
mit wenig Flächenverbrauch und
Versiegelung.

Mit vorbereiteten Ladesäulen für
E-Mobilität bzw. E-Bikes zudem gute
Anbindung an den ÖPNV.

Attraktive Grünflächen mit Quartiers-
platz und in unmittelbarer Nähe zum
Naheholungsgebiet.

2. Bauabschnitt eröffnet

EIN PROJEKT DER:

ibw INNOVATIVES BAUEN
UND WOHNEN
ihw Gesellschaft für Innovatives
Bauen und Wohnen mbH

VERTRIEB:

immobilienkanzlei
sybille windecker

**DAS NEUE
GREUT**
NACHHALTIG
LEBEN

