

„immer den Überblick behalten.“



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Mit dem VR-ImmoConcept bieten wir Ihnen eine maßgeschneiderte und zuverlässige Lösung, damit Sie schnell und sicher in Ihr Wunschzuhaus kommen. Lassen Sie sich beraten – in einer Filiale ganz in Ihrer Nähe. Oder gehen Sie online auf www.vr-network.de.

Volksbanken Raiffeisenbanken

Gut gebaut!

Beim Kauf einer Immobilie gehen die Hormone mit uns durch. Es ist dann wie bei frisch Verliebten. Alles scheint rosa. Doch das kann teuer werden. Dabei gibt es Experten, die helfen, große und kleine Fehler zu verhindern

Text SVEN ROHDE Fotos GERHARD WESTRICH

Es war Liebe auf den ersten Blick. Warum auch sonst sollte einer ein heruntergekommenes Haus mit Ofenheizung und feuchten Kellermauern kaufen? „Det Ding sah aus wie 'ne Grotte“, erzählt Wolfgang Marschewski. Und kommt ins Schwärmen: „Das ist kein seelenloser Neubau. Das lebt, das hat Atmosphäre, da stecken Geschichten drin. Wir haben uns sofort in die Hütte verliebt.“ Und so kaufte das Ehepaar seine Doppelhaushälfte in Berlin-Heiligensee, Baujahr 1938, 80 Quadratmeter groß, für einen Kaufpreis von 105 000 Euro.

Das Verhalten von Verliebten, haben Neurologen entdeckt, ähnelt dem von Zwangsneurotikern: Sie sind besessen von ihrer neuen Liebe, verlieren zeitweise die Distanz und ihr Urteilsvermögen. Und deswegen machen verliebte Hauskäufer genau in diesem Moment, in dem sie das Objekt ihrer Träume gefunden haben, entscheidende Fehler. Sie holen ein paar Handwerker ins Haus, lassen sich Kostenschätzungen machen, beginnen mit der Arbeit – und stellen nach einigen Wochen fest, dass doch deutlich mehr saniert und umgebaut werden muss, als sie zu Beginn dachten. Und dann reicht das Geld nicht.

Das ist jedenfalls die Regel – aber es gibt auch Ausnahmen, wie das Beispiel Marschewski zeigt. Denen hatte die Liebe den Hormonhaushalt offenbar nicht so durcheinandergewirbelt. Vielleicht lag es an der Sorgfalt, mit der sie schon bei der Suche vorgegangen waren: „Mit der Wahl haben wir uns Zeit gelassen und mindestens 60 Objekte angeschaut, bevor die Entscheidung fiel“, erzählt der Hausherr. „Die Infrastruktur im Viertel ist optimal. Man wohnt hier sehr ruhig in einer Gegend mit fast dörflichem Charakter und gewachsener Struktur, fährt aber nur 20 Minuten bis zum Kurfürstendamm.“

Die Käufer hatten schon zu Anfang den Plan, das Haus grundlegend zu sanieren.

„Zuerst haben wir uns Fachzeitschriften besorgt und uns allgemein schlaugemacht. Dann wurde schnell klar: Wir brauchen einen kompetenten Berater.“ So kamen sie an den Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung und dessen Vorsitzenden Ulrich Zink, einen Architekten. Der erstellte für 450 Euro ein Erstgutachten. Ergebnis: Feuchteschäden im Keller, aber Bausubstanz und Dachstuhl in Ordnung.

In der Zusammenarbeit von Bauherren und Architekt entstand Erstaunliches: das Konzept für einen Komplettumbau des 70 Jahre alten Hauses in ein Passivhaus mit einem Energieverbrauch nahe null und großzügiger Raumaufteilung.

DIE MASSNAHMEN IM EINZELNEN: Die Feuchteschäden im Keller wurden beseitigt. Der Kellerboden wurde abgesenkt, um eine passende Raumhöhe zu erreichen. Dann waren Erdgeschoss und Dachboden dran: Das Haus wurde mit einem Anbau um rund 30 Quadratmeter erweitert. Unterm Dach ließen die Bauherren Platz schaffen für ein schönes Wohnzimmer, ein Gästezimmer sowie ein weiteres Bad. Und natürlich verpassten die neuen Besitzer ihrem Traumhaus eine vollständige energetische Sanierung mit optimaler Wärmedämmung, luftdichter Gebäudehülle, Fenstern mit Dreifachverglasung, Lüftungsanlage und Erdwärmepumpe.

Kosten für die gesamten Umbaumaßnahmen: 165 000 Euro. Ein Umfang, der die Bauherren nicht schreckte: „Wir legen nicht nur auf den Wohnkomfort großen Wert“, betont Wolfgang Marschewski, „sondern auch auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Außerdem wurde das Haus bei der Modernisierung barrierefrei gestaltet.“ Dank der geplanten Maßnahmen konnten die Bauherren Kredite der KfW-Förderbank aus dem CO₂-Sanierungsprogramm und dem für Wohnraummodernisierung in Anspruch neh-



Wolfgang und Marlies Marschewski verguckten sich in ein 70 Jahre altes Haus in Berlin-Heiligensee (Foto unten) und bauten es aus (Foto oben)

men, deren günstige Zinsen die monatliche Belastung mit 1000 Euro im Rahmen halten.

GUT GEMACHT! Präzise geplant! Erst die Kosten ermittelt, dann die Finanzierung entwickelt und dabei die Fördermittel optimal ausgeschöpft. Vor Beginn der Bauarbeiten wussten Marschewskis genau, was am Ende herauskommen würde.

Ja, wirklich vorbildlich – aber die meisten Bauherren machen es anders.

Das fängt bei der Diagnose an. „Immer wieder kaufen Leute ein Haus, ohne zu

wissen, welcher Sanierungsaufwand auf sie zukommt“, berichtet die Bremer Architektin und Energieberaterin Wiebke Weidner. „Dummerweise fragen sie auch keinen Fachmann, weil sie die Kosten scheuen. Da kann es leicht passieren, dass das Geld für die nötigen Maßnahmen nicht mehr reicht.“

Architekt Ulrich Zink erinnert sich an folgenden Fall: „Ein junges Paar rief mich an und wollte den alten Dielenboden in seiner Wohnung saniert haben. An der Oberfläche konnte man nichts sehen, aber darunter war Hausschwamm – eine absolute Katastrophe und der schlimmste Feind jedes Hauses. Wenn der nicht beseitigt wird, zerfrisst er die Balken, und irgendwann liegt die Wohnung dann zwei Etagen weiter unten.“ Die Kosten von etwa 10 000 Euro für die aufwendige Sanierung hatte das Paar leider nicht einkalkuliert.

Aber dieses Phänomen betrifft nicht nur Altbauarbeiten, sondern auch den Neubau, wie Werner Klein, Bauingenieur →

Immer bestens beraten

So leicht sichern Sie sich mit Bausparen jetzt zusätzlich die Riester-Förderung.



1. Kontakt mit der Nr. 1* aufnehmen



2. Bestens beraten lassen



3. Maximale Prämien sichern

Besuchen Sie uns gleich auf www.maximalepraemie.de oder rufen Sie uns an unter 0791 46-4693. Gerne beraten wir Sie auch direkt bei den Volksbanken, Raiffeisenbanken und unserem Außendienst. Dort erfahren Sie, wie Sie alle Prämienchancen für sich nutzen können. Denn keiner hat mehr begeisterte Kunden als die Nr. 1 – Schwäbisch Hall.*

* Deutscher Kundenmonitor 2008 für Bausparkassen. Gemessen an der Anzahl vollkommen/sehr zufriedener Kunden bei der Globalzufriedenheit; bezüglich der Kundenanzahl privater Bausparkassen.

Schwäbisch Hall
Auf diese Steine können Sie bauen

Im FinanzVerbund der Volksbanken Raiffeisenbanken

und Berater der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg, beobachtet hat: „Zum Beispiel fällt den Leuten oft nicht auf, wenn sie bei Fertighäusern laut Vertrag ein Haus ab der Oberkante des Kellers kaufen – ein sehr beliebtes Verfahren beim pauschal angebotenen 199 000-Euro-Haus. Da ist der Keller nicht mitgerechnet, ebenso wenig Haus- und Endanschlüsse. Für den Kunden heißt das, dass er bis zu 100 000 Euro zusätzlich bezahlen muss.“ Ein Blick in die Baubeschreibung – worin alles steht, was vertraglich zugesicherter Teil des Leistungsumfangs ist – hätte den teuren Irrtum verhindert.

Der nächste Punkt: die Finanzierung. „Die Beratungsqualität in vielen Banken ist erschütternd“, warnt Arno Gottschalk von der Verbraucherzentrale Bremen. „Sehr oft sehen wir neue Finanzierungsangebote, die eine Kombination aus Darlehen und Bausparverträgen sind. Beim klassischen Kredit wird monatlich eine Rate gezahlt, in die eine Tilgung des Darlehens eingerechnet ist – eine klare Angelegenheit. Bei der Kombination mit dem Bausparvertrag hingegen fließen die Raten für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren erst mal in den Ansparvertrag. Wenn der fällig ist, wird er für die Teilabzahlung des Kredites verwendet. Davon profitiert nur der Baufinanzierer.“ Denn für den Kunden bedeute das: 10 bis 15 Jahre zahlt er ausschließlich Zinsen an die Bank, während der Kredit in voller Höhe bestehen bleibt. Das Geld, das in den Bausparvertrag fließt, bringt dem Kunden aber nur etwa ein Prozent Zinsen, so Gottschalk, während er auf die volle Summe des Kredites zugleich meist 4,5 Prozent Zinsen zahlen muss. „So zahlen die Leute mehr Zinsen an die Bank, als sie in den Verträgen überhaupt erkennen können. Bei einem Kredit über 100 000 Euro können so unauffällig mehrere Tausend Euro Zusatzkosten zusammenkommen.“

Trotzdem gehen, so Gottschalk, 60 Prozent der Immobilienkäufer einfach zu ihrer Hausbank oder einem Vermittler, den sie gut kennen, und schließen ohne weitere Prüfung eine Finanzierung ab. Die anderen 40 Prozent informieren sich, „aber

höchstens zehn Prozent sind gut informiert. Beim Hauskauf oder -bau handelt es sich oft um die größte Investition des Lebens, aber die meisten geben sich weniger Mühe als beim Autokauf.“

RÄTSELHAFTE WELT: Da gibt es eine gut ausgebaute Struktur von Beratungsangeboten für Bauherren und Modernisierer, für Leute, die Häuser oder Wohnungen kaufen wollen, die neu- oder umfinanzieren – und nur die wenigsten Betroffenen nehmen sie wahr. Warum nur?

Altbauperte Ulrich Zink: „Viele Leute wissen nicht, dass die Suche nach Schäden in einem Altbau einer kriminalistischen Spurensuche gleichkommt, scheuen die Kosten und wollen sich nicht eingestehen, dass sie selbst nicht genug davon verstehen.“

Finanzfachmann Arno Gottschalk sagt: „Viele Leute, nicht selten auch Akademiker, haben Vertrauen zu halbseidenen Finanzberatern oder Vermittlern aufgebaut, das nicht auf Wissen beruht – weil sie keine Lust haben, sich mit den Details einer Baufinanzierung zu befassen.“

Aber ist es nicht wirklich ein großartiger Moment, wenn endlich der Bagger kommt und die Baugrube aushebt, wenn aus dem Altbau die kaputten Fenster herausgestemmt, die überzähligen Wände abgebrochen werden – kann man da nicht schon mal euphorisch werden?

Man sollte besser nicht, denn jetzt wird es richtig kritisch. Bei einem Bauvorhaben in Velbert im Bergischen Land musste der



Für 105 000 Euro gekauft, mit 165 000 Euro ausgebaut: Die Marschewskis (hier in der Küche) waren gut beraten

HILFE, WIR WOLLEN BAUEN

Die Liste der Experten

Finanzierung, Sanierung, Neubau – wen Sie fragen können

Die örtlichen Verbraucherzentralen bieten zum Beispiel Finanzierungscheck, Überprüfung von Baubeschreibung und Bauvertrag an (Liste von Sachverständigen über www.baufoerderer.de). Auch der Bauherren-Schutzbund (www.bauherrenschutzbund.de) und der Verband Privater Bauherren (www.vpb.de) bieten Beratung und Vermittlung von Sachverständigen, für Mitglieder zu günstigen Konditionen. TÜV (www.tuev-nord.de, www.tuev-sued.de) und DEKRA (www.dekra.de) erstellen auch für private Bauherren Gutachten und übernehmen die Qualitätskontrolle in Sachen Hausbau. Speziell in Fragen Altbau- und -modernisierung berät der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung (BAKA, www.bakaberlin.de). Kosten ab circa 80 Euro pro Stunde, eine individuelle Prüfung von Finanzierung, Vertrag und Baubeschreibung kostet einige Hundert Euro, die komplette baubegleitende Qualitätskontrolle ein bis 1,5 Prozent der Bausumme.

Keller in einen besonders steinigen Boden gestellt werden, für den Schutz der Abdichtung verwendete die Baufirma eine falsche Schutzmatte, die dem Erddruck nicht standhielt und kaputtging – Wasser konnte eindringen. Über sechs Jahre zog sich der Ärger hin, sechs Jahre, in denen der Bauherr mit einem großen Loch vor der Terrasse darsaß. Die Sanierung des Kellers, für 60 000 Euro errichtet, kostete 45 000 Euro, und ein Gericht verurteilte schließlich den Architekten, dafür die Haftung zu übernehmen.

Im letzten Bauschadensbericht des Prüfunternehmens Dekra notierten die Experten im Schnitt 32 Baumängel pro Bauvorhaben, 11 beim am besten ausgeführten, 86 beim schlechtesten. Durchschnittlich 31 000 Euro fallen laut Dekra am Ende je Bauprojekt an. Allein für die Mängelbeseitigung veranschlagen die Sachverständigen im Schnitt 10 300 Euro, hinzu kommen Kosten für Gutachter, Anwälte und Gericht sowie ein möglicher Wertverlust.

Und dann ist da noch das Risiko, dass der Bauunternehmer pleitegeht. Die entscheidende Frage dann: Wie viel Geld habe

ich ihm schon gezahlt? Hoffentlich nur so viel, wie der bisher errichtete Bau auch wert ist. Frank Staudinger, Bauherrenberater in Hamburg: „Das machen nur ganz wenige richtig. Manche Verträge legen fest, dass die gesamte Bausumme bezahlt werden muss, bevor überhaupt die Geschosstreppe eingebaut wurde.“ Dann hat der Bauherr freilich kein Druckmittel für die Beseitigung von Mängeln und – im Fall einer Insolvenz – nicht genug Geld, um das Haus von einem anderen Unternehmen fertigstellen zu lassen.

Wie lassen sich solche Desaster vermeiden? Indem man sich von Fachleuten helfen lässt. So wie eine Planung, eine Baubeschreibung, eine Finanzierung, ein Zahlungsplan im Auftrag der Bauherren von unabhängigen Experten überprüft werden sollten, gilt das umso mehr für die Ausführung der Bauarbeiten selbst. Denn dass am Bau Fehler gemacht werden, ist normal. Ein Haus ist ein so komplexes Gebilde, dass Fehler kaum zu verhindern sind. Wichtig ist nur, sie rechtzeitig zu entdecken – bevor die Kellerabdichtung mit Erde angeschüttet, die Abwasserrohre und die Dachdämmung verkleidet, die Wände verputzt sind.

Und hier sind wir wieder bei den Marschewskis und dem segensreichen Wirken von Architekt und Bauleiter Ulrich Zink. Er koordinierte die Arbeit der beteiligten Firmen, protokollierte den Baufortschritt, fotografierte und dokumentierte, prüfte penibel die Bauqualität. Das Honorar für sein Wirken betrug rund zehn Prozent der Umbaukosten. Dafür nahm er den Bau jedes Wochenende unter die Lupe, erzählt Wolfgang Marschewski, „und am Montagmorgen hatten die Firmen dann ihre Faxe auf dem Tisch und mussten regelmäßig noch einmal ran, Dinge nacharbeiten“. Da waren Fliesen nicht richtig zugeschnitten, Lüftungskanäle in den Decken nicht optimal verlegt, Elektrokabel an einer statisch wichtigen Stelle gebündelt und durch die Wand geführt.

„Die wurden schon verrückt, wenn sie den Namen Zink nur hörten“, amüsiert sich der Bauherr und freut sich über dessen disziplinierende Wirkung: „Alles wurde sofort geklärt und behoben. Und das führte dazu, dass die beteiligten Handwerker immer sorgfältiger arbeiteten, für uns ein Riesenvorteil. Wir hätten das niemals selbst leisten können. Es war ein toller Prozess, an dem wir selbst intensiv teilgenommen haben. Aber obwohl wir selbst jeden Tag auf der Baustelle waren, hätten wir Herrn Zink niemals ersetzen können.“

Mitarbeit: Vivien Rehder, Ingrid Lorbach

Die ASSTEL Risiko-Lebensversicherung.

Die perfekte Mischung für günstige Beiträge.



Nur 5€ für 150.000€ Risikoschutz!²

Wir belohnen Ihre Gesundheit mit bis zu 25 % Rabatt¹

www.asstel.de oder 0221 - 9 677 941
Mo - Fr, 8-21 Uhr, Sa, 8-16 Uhr



ASSTEL
DIREKT GUT VERSICHERT

¹ Bis zu 25 % reduzierter Beitrag – durch persönlichen Mini-Check beim Arzt Ihrer Wahl ab 150.000 EUR Risikoschutz
² Beispielrechnung: Mann, Nichtraucher, 25 Jahre, 10 Jahre Laufzeit, normale Versicherbarkeit vorausgesetzt (inkl. Mini-Check), monatlicher Beitrag bei jährlicher Zahlungsweise



*Festnetzpreis 0,14 €/Min, Landere-Preise aus Mobilfunknetzen möglich

Wenn Sie wissen wollen, ob ein Vertrag Fallstricke enthält, lesen Sie diese Bücher.

Oder fragen Sie gleich Ihre Anwältin oder Ihren Anwalt. Hier finden Sie sie: www.anwaltauskunft.de und Tel. 0 18 05/18 18 05*.

Vertrauen ist gut. Anwalt ist besser.