
BESTANDSIMMOBILIE ODER DOCH NEUBAU? DIE ALTERNATIVEN

immo-coach

Neubau oder Zweiterwerb?

Die meisten Menschen verbinden wahre Horrorvisionen mit der Vorstellung ein neues Haus zu bauen und ziehen deshalb nur den Erwerb eines bereits bestehenden Hauses in Betracht. Sicher bietet der Kauf einer bereits bezugsfertigen Immobilie so manche Vorteile.

- Die Bauzeit entfällt. Für manche Lebenssituationen ein wichtiges Kriterium.
- Alle Entscheidungen, so falsch sie gewesen sein mögen, sind bereits gefallen. Alle langen Abende der Planungen und Festlegung der Ausstattung hat sich ein anderer um die Ohren geschlagen. Für viele, die schon mit der Materialauswahl für die Böden überfordert sind, ein unschätzbarer Vorteil.
- Das Haus kann bereits besichtigt werden, es gibt keine Diskrepanz zwischen Vorstellung anhand der Pläne und späterer Fertigstellung.
- Alle denkbaren Streitigkeiten, Verzögerungen und sonstigen Ärger mit den am Bau Beteiligten hat ein Anderer für Sie durchgefochten.
- Die Gesamtkosten sind geklärt und die Zwischenfinanzierung entfällt.
- Der Zeitpunkt des Umzugs ist nicht durch eine Bauverzögerung gefährdet und kann genau geplant werden - sofern der Verkäufer seinerseits nicht durch die Nichtfertigstellung seines Objektes am Auszug gehindert wird.

- Alte Häuser bieten manchmal ein Ambiente, das die allerwenigsten Neubauten erreichen.
- Die Immobilie ist auch in Bezug auf die Außenanlagen und die Begrünung fertiggestellt, Küchen und sonstige Einbauten sind vorhanden, ein Umstand, der die Gesamtkalkulation überschaubarer macht.
- Auch die Umgebung ihres neuen Zuhauses ist fertig, die Nachbarn stehen fest. Überraschungen sind, bis das Nachbarhaus einen neuen Eigentümer erhält oder abgerissen wird, erst mal ausgeschlossen.
- Eine Immobilie aus zweiter Hand liegt in der Regel 10%-15% unter dem Preis einer Neubauimmobilie.

Wer aber auf die Verwirklichung seiner ganz individuellen Wohnwünsche nicht verzichten will, wird irgendwann über den Neubau eines - seines Hauses nachdenken. Unbestritten sprechen für diesen Weg des Immobilienerwerbs gewichtige Argumente.

- Die Architektur, die Größe und die Gestaltung der Anlage kann vom Bauherrn nach dessen Wünschen ausgerichtet werden - sofern die Genehmigungsbehörde nicht andere Vorstellungen von Architektur hat und diese anhand von Bauvorschriften auch belegen kann.

- Die Schall- und insbesondere die Wärmedämmung entsprechen dem neuesten Stand der Technik. Die meisten Bauten der Jahre zwischen Kriegsende und Anfang der 80er Jahre wurden mit der Vorstellung errichtet, dass Energie nichts kostet und unendlich vorhanden ist.
- Die Raumaufteilung kann auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner angepasst werden.
- Die Kalkulation für einen Neubau ist im Vergleich zu einer Renovierungs- bzw. Umbaukalkulation von Fachfirmen gut machbar und kann über Festpreise abgedeckt werden.
- Die Materialauswahl und Ausstattung kann auf den persönlichen Geschmack und die finanziellen Möglichkeiten abgestimmt werden,
- Die vielen Details eines Hauses können auf die Einrichtung abgestimmt werden, das heißt im Idealfall, dass sich die Lichtschalter nicht hinter einem Schrank befinden. Voraussetzung ist natürlich die richtige Auswahl des Beraters bzw. des Baubetreuers.
- Die Schwierigkeit, die Qualität bzw. Nichtqualität der vorhandenen Bausubstanz zu beurteilen entfällt. Insbesondere der Bereich der Statik, also der Tragfähigkeit der einzelnen Bauteile gibt keine Rätsel und Risiken auf.
- Durch Eigenleistung, der sogenannten Muskelhypothek, besteht die Möglichkeit die Kosten zu senken.

- Der Bauherr erhält für sein neues Zuhause eine langjährige Gewährleistung, in der Regel 5 Jahre.
- Selbst Reparaturarbeiten für Verschleißteile, wie z.B. in der Heizungsanlage, stehen im Normalfall für die nächsten Jahre nicht an und belasten damit nicht überraschend das Haushaltsgeld.

Sehr viele Haussuchende begeben sich aus diesen Gründen und dem Wunsch das eigene Heim für sich und die Familie selbst zu gestalten, auf den Weg des Neubaus. Als Wegbegleiter und Berater bieten sich hierzu verschiedene Partner an.

Das Architektenhaus

Unbestritten bietet der Architekt als Partner des Bauherrn, die vielfältigsten Möglichkeiten, Individualität in Stein und Holz umzusetzen. Wobei sehr oft ungeklärt ist, welche Individualität gemeint ist, die des Architekten oder die des Bauherrn. Ich kenne Bauherrn, die viel Geld ausgaben um ein architektonisches Weltbild des Entwerfers Gestalt annehmen zu lassen, statt ihre Wohnwünsche zu verwirklichen.

Andererseits nehmen viele Bauherren den fachlichen Rat zur Gestaltung nicht an und belasten die Allgemeinheit mit optischer Umweltverschmutzung. Ganz sicher ist es ein Übel in unserer Gesellschaft, dass der Tätigkeit und dem Können des Planverfassers zu wenig Bedeutung beigemessen wird. Viele Baueingaben,

insbesondere in ländlichen Gebieten, werden im Rahmen der "Nachbarschaftshilfe" von völlig unqualifizierten Planzeichnern produziert. Viel zu oft sind irreparable Planungs- und Gestaltungsmängel die Folge. Mein wichtigster Rat für Sie gilt deshalb der sorgsamsten Auswahl Ihres Planers. Schlechte Ausführung, wie z.B. Fliesenarbeiten lassen sich korrigieren, eine schlechte Situierung des Hauses im Grundstück, eine falsche Himmelsausrichtung, ein unsinniger Grundriss, eine unpassende Fassadengestaltung, sind in den meisten Fällen irreparabel. Unnötig festzustellen, wie sich solche Fehler im Falle des Wiederverkaufs katastrophal auf die Verkaufschancen und damit auf den Erlös auswirken.

Sollten Sie bei Ihrem Architekten einen im Vergleich zu hohen Preis bezahlt haben, aber eine wertbeständige Immobilie gebaut haben, wurden vielleicht ein "paar Tausender" zu viel ausgegeben. Sollte jedoch der umgekehrte Fall eintreten, dass es Ihnen gelungen ist, mit einem billigen Entwurfsverfasser ein schwer verkäufliches Objekt zu erstellen, haben Sie einen großen Schritt in Richtung Vermögensvernichtung getan.

Einige Architekten haben den zusätzlichen Vorteil, dass sie mit ihrem Namen, das ohnehin schon vorhandene positive Image ein Architektenhaus zu besitzen, nochmals aufwerten. Mancher Auftrag an Stararchitekten wurde nur aus dem Grund verteilt, der Immobilie ein imageträchtiges Markenzeichen zu geben.

Andere Vorteile eines Architekten können die guten Verbindungen zur Genehmigungsbehörde sein, die in Problemfällen über das Gelingen einer Baumaßnahme entscheiden. Manche Entwurfsverfasser haben ein Händchen für den reibungsfreien Umgang mit Behörden. Ein Entwurf, der die gewünschte Architektur des Bauamtes aufweist, wird nicht so restriktiv geprüft werden, wie im umgekehrten Fall.

Darüber hinaus wird ein guter Architekt, viel mehr Zeit in die optimale Betreuung und individuelle Beratung stecken als ein Bauleiter, der im Auftrag des Bauträgers oft zu viele Bauherren zu betreuen hat. Was aber ist ein guter Architekt? Achten Sie bei der Auswahl auf folgende Kriterien.

- Fragen Sie bei Häusern, die Ihnen gefallen nach dem Architekten.
- Erkundigen Sie sich nach Referenzen. Befragen Sie nicht nur die Bauherren sondern auch Handwerker nach den Qualitäten Ihres geplanten Baupartners.
- Geben Sie erst mal nur Entwurfsskizzen zum pauschal vereinbarten Preis in Auftrag. Sollten Sie Ihre Vorstellungen nicht verwirklicht sehen, haben Sie so einen billigeren Rückzug aus dem Vertragsverhältnis.
- Achten Sie bei den sogenannten 6B-Architekten (6B = weicher Entwurfsbleistift), die sehr gekonnt skizzieren können, deren Häuser aber nicht mit

wirtschaftlichen Mitteln zu bauen sind, darauf, dass ein Ingenieurbüro die geschätzten Baukosten überprüft.

- Schließen Sie einen Architektenvertrag ab, den Sie vorher von einem Fachanwalt prüfen lassen.
- Beauftragen Sie einen Sachverständigen eines Ingenieurbüros, der die Ausführungen auf der Baustelle zusätzlich überwacht.

Die Leistungen der Architekten und die Kosten hierfür sind in der HOAI, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, festgeschrieben. Untere und obere Grenzwerte lassen aber einen weiten Spielraum für die Honorargestaltung zu. Es lohnt sich auch die Merkmale der Leistungsstufen genau durchzulesen, damit Sie eine genaue Vorstellung dessen haben, was Ihr Architekt bei Ihnen abrechnet, bzw. was er für Sie tun kann. Beachten Sie bei Ihrer Kalkulation auch, dass die Kosten für Statiker und sonstige Fachingenieure nicht im Architektenhonorar enthalten sind und zusätzlich anfallen.

Das Fertighaus

Alle Bauinteressenten lesen die zahlreichen Fertig-hauszeitschriften und besuchen irgendwann in der Informationsphase eine Musterhausausstellung. Die meisten Umsätze verdankt die Branche der landläufigen Meinung, ein Fertighaus steht innerhalb von wenigen Tagen. Völlig vergessen wird dabei die Tatsache, dass vom Auftrag über die Planung, die Genehmigungsphase, die Grundstücksvorbereitung bis hin zur Kellerdecke keinerlei Zeitvorteile zum konventionellen Bau bestehen. Bei einigen qualitativ hochwertigen Hausherstellern wird erst dann nach Kontrollvermessung der Kellerdecke mit der Produktion des Hauses begonnen. Dies um ganz sicher zu gehen, dass es bei der Lieferung und Aufstellung der Wandelemente nicht zu kostspieligen Überraschungen kommt. Nachdem beim Massivhaus mittlerweile auch der Rohbau steht, beginnen beide Bauweisen mehr oder weniger gleichzeitig mit dem Innenausbau. Je nach Vorfertigungsgrad der einzelnen Anbieter greift jetzt der Zeitvorteil eines Fertighauses. Wo die meisten Anbieter von Massivhäusern versagen, nämlich in der zeitlichen Koordination der Ausbaugewerke, wird hier Zeit gewonnen - in den meisten Fällen jedenfalls. Betrachtet man die Gesamtphase von Kaufentscheidung bis Einzug, reduziert sich der Zeitvorteil zum konventionellen Bau nur auf wenige Monate. Ein Vorteil, der angesichts der Gesamtinvestition und Lebensdauer eines Hauses m.E. eine eher untergeordnete Rolle spielen sollte.

Dabei hat ein Fertighaus ganz andere, wesentlichere Vorteile dem Bauherrn zu bieten.

- Sie haben für Ihr Haus einen Vertragspartner - mit einer Preisverhandlung, mit einer Gewährleistung.
- Keine Abstimmungsprobleme, keiner der Handwerker kann sich auf den anderen herausreden.
- Die Architektur, die Grundrisse und damit die Funktionalität des Hauses ist, da es sich nicht um eine einmalige Planung handelt, ins Detail durchdacht und erprobt – in der Regel!
- Ihr Haus wird größtenteils in der Fabrik ohne Witterungseinflüsse gefertigt, in einer Arbeitsumgebung und mit Hilfsmitteln, die eine enorme Maßgenauigkeit und einen hohen Qualitätsstandard ermöglichen.
- Einige Fertighäuser bieten eine attraktive Architektur, wie z.B. Holzständerbauweisen mit großen Glasflächen, an, die mit einem Ziegelhaus nicht zu erreichen ist.
- Fertighäuser können eine Wärmedämmung bieten, die beim Massivhaus nur sehr schwer über Zusatzmaßnahmen möglich ist.
- Die Wandstärken sind geringer, was bei beengten Verhältnissen zu einer größeren Wohnfläche führt.
- Das Fertighaus wurde in der Halle produziert und hat im Idealfall (auch beim Aufbau) keinen Regen erlebt. Sie ziehen in ein absolut trockenes Wohnklima.

Allerdings sind auch einige Besonderheiten zu beachten, die bei Nichtbeachtung zu unerwünschten Nebengeräuschen führen können.

- Beziehen Sie in Ihre Kalkulation den Preis für den Keller mit ein, besser der Fertighausanbieter haftet auch für die Unterkellerung. Weitere oft nicht unerhebliche Kosten können in den grundstücksbedingten Nebenarbeiten liegen. Diese sind, nachdem es sich sehr oft um ein Kataloghaus handelt das grundstücksunabhängig angeboten wird, nicht enthalten, z.B. Abbruch, Rodung, schlechte Bodenverhältnisse, Hanglage, Grundwasser usw., usw.
- Prüfen Sie vor Vertragsunterzeichnung ob das ausgewählte Kataloghaus von den Abmessungen her auf Ihr Grundstück passt und genehmigungsfähig (GFZ, Geschosse, Baustil usw. siehe auch Kapitel Baurecht) ist. Auch machen die Raumanordnungen des Typenhauses nicht immer Sinn, wenn man die eigene Grundstücksausrichtung (Straße, Zugang, Südseite) in Betracht zieht. Je nach Umfang können nachträgliche Anpassungen zu nicht unerheblichen Veränderungen des Preises führen.
- Bedenken Sie dass die Bemusterung nach Vertragsabschluss nur eine vornehme Bezeichnung für Nachverkaufen ist, d.h. versuchen Sie möglichst alle Ausstattungsdetails bereits im Vertrag unterzubringen.

- Verwenden Sie viel Zeit für die Planung, spätere Änderungen sind meist nicht mehr möglich.
- Achten Sie auf evtl. fehlende Leistungen an den Schnittstellen - z.B. das Treppengeländer vom Keller zum Erdgeschoß.
- Holzbauweisen bedingen für offenen Kamine oder sonstige Brennstellen zusätzliche Maßnahmen.
- Achten Sie beim Zahlungsplan auf den Umfang der einzelnen Teil-Lieferungen.
- Beauftragen Sie einen Sachverständigen, der den Aufbau beobachtet und seien Sie selbst persönlich anwesend.

Das schlüsselfertige Massivhaus

Durch die Verkaufserfolge der Fertighausindustrie kamen Anfang der siebziger Jahre die ersten Kataloge für Ziegelhäuser auf den Markt, die die wesentlichen Vorteile des Fertigteilhauses - Haus und Gewährleistung aus einer Hand, keine Suche nach den einzelnen Handwerkern, Festpreis usw. - auf den konventionellen Bau übertrugen.

Hinzu kamen die Vorteile eines Baustoffes, der seit Jahrtausenden Anwendung findet, des Ziegels, wie z.B.

- freie architektonische Gestaltung,
- keine maßlichen Beschränkungen,
- angenehmes Wohnklima durch seine Fähigkeit Luftfeuchtigkeit aufzunehmen und nach außen zu transportieren, der sogenannte Dampfdiffusionsfähigkeit, sowie der
- Kombination von Wärmedämmung und Wärmespeicherung,
- gute Schalldämmmöglichkeiten, insbesondere durch die Kombination mit Stahlbetondecken,
- uneingeschränkte Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten,
- alle Möglichkeiten, Eigenleistungen einzubringen
- hoher Wiederverkaufswert durch allgemeine Akzeptanz des Baustoffes.

Heute gibt es eine ganze Reihe von Generalübernehmern, die das Baumanagement eines konventionellen Baus wie

- Abklärung des Baurechts,
- Entwurf,
- Kalkulation,
- Eingabeplanung,
- Genehmigungsverfahren,

- Ausschreibung,
- Vergabe,
- Werkplanung und Statik,
- Baustellenkoordination,
- Qualitätskontrolle und
- Gewährleistung

zum Festpreis übernehmen.

Interessanterweise ist zwar das Führen eines Handwerksbetriebes mit fachlichen Auflagen, wie z.B. einem Meisterbrief verbunden, nicht aber die schlüsselfertige Erstellung von Gebäuden mit der Koordination und Überwachung von annähernd zwanzig verschiedenen Gewerken. Dadurch bietet diese Branche mit ihren hohen Umsätzen und den dadurch ausgelösten Gewinnerwartungen ein exzellentes Betätigungsfeld für Geschäftsleute, deren Fachwissen deutliche Defizite aufweisen.

Der Hinweis auf eine die nötige baubegleitende Qualitätssicherung durch einen Bausachverständigen wie beim Fertighaus gilt hier um ein vielfaches.

Insbesondere die Vertrags- und Zahlungsbedingungen – die nicht der MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) unterliegen, da der Vertragspartner nicht Grundstückseigentümer ist – der meisten Unternehmen für schlüsselfertiges Bauen

sind teilweise abenteuerlich und verlangen dringend nach fachlicher Beratung des Bauherrn.

immo-coach