

Eigenheimträume

WETTERFEST MACHEN

Eine Modernisierung schützt das Eigenheim

(DJD). Die Dacheindeckung bildet die äußere Schutzschicht des Eigenheims. Über viele Jahrzehnte soll sie Wind und Wetter, sommerlicher Hitze, strengem Frost und so manchem Sturm standhalten. Auf diese Weise schützt das Dach die darunter liegende Bausubstanz. Wie wichtig diese Funktion ist, wird oft erst deutlich, wenn beispielsweise Orkanböen für lose oder gar herabfallende Dachpfannen sorgen und in der Folge Feuchtigkeit eindringen kann.

» Dämmen und schützen in einem Schritt

Empfehlenswert ist es, nicht zu warten, bis es tatsächlich zu Schäden infolge eines Sturms kommt. Dachhandwerker vor Ort können vorbeugend einen regelmäßigen Check vornehmen. So lassen sich kleine Mängel ausbessern, bevor daraus größere Probleme entstehen. „Die Profis erkennen auf einen Blick, wo eine Modernisierung notwendig wird“, erklärt Wolfgang Holfelder vom Hersteller Paul Bauder. Nach vier bis fünf Jahrzehnten der Nutzung steht ohnehin eine Neueindeckung an. Dies ist gleichzeitig eine gute Gelegenheit, das Dach optisch aufzuwerten und zusätzlich mit einer Dämmschicht für mehr Energieeffizienz und einen verbesserten Schutz zu sorgen. Denn die Dämmung hilft nicht nur



Eine neue Dacheindeckung schmückt nicht nur das Eigenheim, gleichzeitig schützt sie auch die Bausubstanz.

Foto: djd/Paul Bauder/Getty Images/Brand X

dabei, dauerhaft Heizkosten zu sparen, sondern erhöht auch die Sturmsicherheit. Denn falls sich mal Teile der Dacheindeckung lösen sollten, sorgt die Dämmschicht darunter immer noch für dichte Verhältnisse und verhindert Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz.

» Nachhaltig modernisieren

Bei der gleichzeitigen Dachmodernisierung und Dämmung profitieren Hauseigentümer darüber hinaus von verschiedenen Zuschüssen. Denn unabhängig von den veränderten Förderungen für Neubauten wird das energetische Sanieren im Bestand weiterhin

finanziell belohnt - wahlweise aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder mit Steuervorteilen (ESanMV) der Bundesregierung - unter www.ratgeberdach.de gibt es weitere Details dazu. Nachhaltigkeit beginnt bereits mit der Auswahl des Dämmmaterials.

So sind Systeme wie BauderECO S für die Dachmodernisierung gut geeignet, da sie aufgrund der hohen Leistung schlanke Aufbauten mit geringem Gewicht ermöglichen. Umweltfreundlich ist dabei bereits die Zusammensetzung der Dämmung, sie besteht zu 68 Prozent aus Biomasse, also pflanzlichen Ernteeffekten und Muschelkalk.

AUGEN AUF BEIM HAUSKAUF

Tipps für den Erwerb eines gebrauchten Eigenheims

(DJD). Es gibt viele Gründe, sich den Traum vom Eigenheim mit einer gebrauchten Immobilie zu erfüllen. „Zum Schutz vor Risiken empfiehlt es sich, die Immobilie vor dem Abschluss eines Kaufvertrags gründlich unter die Lupe zu nehmen“, rät Erik Stange, Pressesprecher der Verbraucherschutzorganisation Bauherren-Schutzbund e. V. Er nennt vier wichtige Punkte, die es zu beachten gibt.

1. Den Zustand des Hauses ermitteln

Auch wenn eine ältere Immobilie auf den ersten Blick einen sehr guten Eindruck macht, können sich unter der Oberfläche versteckte Schäden verbergen. Dazu gehören etwa unsichtbare Feuchteprobleme, eine veraltete, schadenanfällige Haustechnik oder Bauschadstoffe aus früheren Jahrzehnten. Mithilfe eines unabhängigen, erfahrenen Bausachverständigen lässt sich der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf realistisch einschätzen. Unter www.bsb-ev.de gibt es die Kontaktdaten von Bauherrenberatern und weitere Infos zu Immobilienkauf und Modernisierung.

2. Energieeffizienz analysieren

Viele ältere Häuser entsprechen nicht mehr den aktuellen Energiestandards. Zum einen ist es daher wichtig, den künftigen Energie-



Bei der Besichtigung eines gebrauchten Hauses sollte man nicht alleine auf den Augenschein vertrauen, sondern die Immobilie mit sachverständigem Rat unter die Lupe nehmen lassen.

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund/Getty Images/Josefson

bedarf und die Heizkosten richtig einzuschätzen. Zum anderen sind bei einem Besitzerwechsel unter Umständen Sanierungsarbeiten wie eine Erneuerung der Heizungsanlage gesetzlich vorgeschrieben, die das Hausprojekt finanziell zusätzlich belasten. Auch bei größeren Umbauarbeiten sind energetische Aspekte zu beachten, die mehr Geld kosten können.

3. Dokumente einsehen

Eine Einsicht in den Grundbuchauszug ist wichtig, um sicherzustellen, dass Haus und Grundstück nicht mit Grundschulden belastet sind und ob Wege-, Nießbrauch- oder Wohnrechte eingetragen sind. Weitere Dokumentationen wie Baupläne

oder Belege früherer Modernisierungen geben Auskunft über den Zustand des Hauses. Bei ihrer Einsicht dieser Unterlagen kann ein unabhängiger Bauherrenberater die Hausbesitzer in spe ebenfalls unterstützen.

4. Finanzierung mit Reserven planen

Neben dem Kaufpreis, Makler- und weiteren Gebühren sollte beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie immer ein großzügiges finanzielles Polster eingeplant werden. So lassen sich auch unvorhergesehene Renovierungen oder zusätzliche Komfortwünsche abdecken, ohne in finanzielle Schieflage zu kommen.

BAUKOSTEN PLANEN

Finanzielle Sicherheit auf dem Weg ins Eigenheim

(DJD). Wer die Errichtung eines Eigenheims plant, sieht sich mit steigenden Kosten für Grund und Boden, aber auch für den Bau selbst konfrontiert. Zugleich liegt die Inflationsrate so hoch wie seit über 40 Jahren nicht mehr - minimale Zinsen könnten daher bald der Vergangenheit angehören. Angesichts der aktuellen Entwicklungen ist es für Bauherren in spe daher umso wichtiger, ihr privates Bauprojekt langfristig und mit Augenmaß zu planen.

» Baunebenkosten realistisch einschätzen

Zu den Kosten für das Grundstück und die Erstellung des Hauses kommt eine längere Liste weiterer Positionen hinzu. Exemplarisch nennt Erik Stange, Pressesprecher des Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB), die Erwerbsnebenkosten, die Außenanlagen, Finanzierungskosten wie Bereitstellungszinsen und Bearbeitungsgebühren oder Notar- und Gerichtskosten. Diese und weitere Kosten, zu denen der BSB in seiner kostenlosen Broschüre „Ratgeber Hausneubau“ umfangreiche Infos und Tipps gibt, sollten vom Bauherrn vollständig aufgelistet und detailliert geprüft sein. Unterstützung dabei kann er sich von Sachverständigen wie den unabhängigen BSB-Bauherrenberatern einholen. Adressen und eine Ratgeberbro-



Bevor es mit dem Bau eines Eigenheims losgeht, müssen Bauherren die Finanzierung detailliert geplant haben.

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

schüre stehen unter www.bsb-ev.de bereit.

» Angebote vergleichen

Hilfreich ist es laut Erik Stange auch, mehrere Angebote für das Bauprojekt einzuholen, um Preise, Vertragsbedingungen und insbesondere die Bau- und Leistungsbeschreibungen zu vergleichen. Gerade bei Letzteren können sich ebenfalls Kostenrisiken verbergen, wenn etwa Ausstattungsmerkmale nicht vollständig oder ungenau beschrieben sind und die Bauherren sich nicht mit der Minimalausstattung zufriedengeben.

Auch durch Berechnungen mit Pauschalen, zum Beispiel für die Versorgungsanlagen, können Fi-

nanzierungslücken entstehen. Es lohnt sich, hier bei den kommunalen Versorgern nachzufragen, was die Hausanschlüsse für Wasser, Gas und Elektrizität tatsächlich kosten.

» Kostenfalle Eigenleistung

Als mögliche Kostenfalle nennt Stange den Bereich der Eigenleistungen. Viele Bauherren überschätzen ihre handwerklichen Fähigkeiten und die Zeit, die sie neben dem Beruf für die Baustelle erübrigen können. Kommt es hierdurch zu Verzögerungen im Bauablauf oder muss der Bauunternehmer Leistungen übernehmen, die nicht angeboten waren, steigen die Baukosten.

Rundum-Service aus einer Hand:
**Bewerten.
Vermitteln.
Finanzieren.**



Sparkasse
Tauberfranken

www.sparkasse-tauberfranken.de

Unsere Immobilien-Experten unterstützen Sie bei allen Unternehmungen im Bereich Eigenheim. Sie setzen sich persönlich für Ihre Traumimmobilie ein, begleiten die Modernisierung Ihres Eigenheims oder auch den Verkauf Ihres Hauses. Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie kompetent und umfassend in allen Fragen zur Bau- und Immobilienfinanzierung.

Wir beraten Sie gerne.

Dirk Häfner
Immobilienbereichsleiter

