

Augen auf beim Häuslebau

Die Mieten explodieren, Wohneigentum scheint eine gute Alternative zu sein – Aber aufgepasst bei Schnäppchen

Von Jürgen Herda

Pressath/Schwandorf. Der Immobilienmarkt spielt verrückt. Je länger die Zinsen im Keller bleiben, desto mehr setzen Investoren aufs Betongold. Die Preise sind in den Metropolen für Durchschnittsverdiener unerschwinglich. Logische Folge: Wie der Speckgürtel um München wächst das Einzugsgebiet von Regensburg. Schließlich ist Schwandorf keine halbe Autostunde entfernt. Also dreht sich auch die Preisspirale in den Kleinstädten an der A93 immer weiter. „Der Markt mit Gebrauchtimmobilien ist ziemlich leergefegt“, sagt Bauunternehmer Otto Pravida aus Pressath (Kreis Neustadt/WN). „Inzwischen werden für Schrotthäuser Fantasiepreise angesetzt.“

Pravida hat sich mit Strahlenschutzbauten für Kliniken einen internationalen Ruf erarbeitet. Als Partner des Bauunternehmer-Netzwerks Opta für die Nordoberpfalz und Oberfranken bietet er aber auch schlüsselfertige Wohnhäuser mit ISO-zertifizierter Abwicklung an.

Teurer Sanierungsfall

Ein saftiger Aufschlag um 50 Prozent nach eigentlich abgeschlossenen Verhandlungen in Schwandorf. Ein tota-



Bauunternehmer Otto Pravida vor der Pressather Silhouette. Bild: Herda

ler Sanierungsfall in Burglengenfeld mit Asbestdach und Mini-Grund zu vierfachem Marktpreis. „Für 200 000 Euro bekam man bis vor ein paar Jahren ein ordentliches Einfamilienhaus“, sagt Pravida. „Heute muss man je nach Lage eher mit 300 000 rechnen, wenn man nicht aufwendig restaurieren will.“

Bleibt als Alternative der Neubau. Doch gerade bei der momentan überhitzten Baukonjunktur warnt Pravida vor scheinbaren Schnäpp-

chen: „Wenn die Bauleitung 7000 statt 30 000 Euro kostet, sollte man hellhörig werden“, erklärt der Pressather. „Der Bauunternehmer übernimmt die Verantwortung für die Lebensinvestition des Häuslebauers, da sind Planung und Überwachung zentrale Aufgaben.“ Da aber an Material und Handwerkerleistungen wenig gespart werden könne, setzten manche Anbieter an der sensiblen Schnittstelle zu den Gewerken an: „Für 7000 Euro kann ich keine Bauplanung machen, da wird der Bauantrag mit auf die Baustelle genommen.“ Das könne zu schwerwiegenden Mängeln führen.

„Man kann die komplexe Haustechnik nicht dem Zufall überlassen“, sagt Pravida. „Die Regelungstechnik der Wärmeversorgung muss sauber anhand der Energieeinsparungsverordnung projektiert und individuell angepasst werden.“ Oft beschränke sich das aber auf eine Außendämmung: „Dann passiert es zwangsläufig, dass ich eine überdimensionierte Heizung habe, die nicht wirtschaftlich arbeitet.“

Das sei nicht nur für den Geldbeutel wichtig, sondern auch für das Raumklima: „Wenn ich die Heizvorlauftemperatur auf 40 Grad festlege, wird’s auch warm, aber man be-

kommt Schweißfüße.“ Nachhaltigkeit beim Bau bedeutet für Pravida, dass sich der Hausherr langfristig wohlfühlt: „Da geht’s um Fragen der Wohnraumhygiene, des wärmebrückenfreien Baus, um Schimmelbildung zu vermeiden.“ Man könne fast täglich im TV begutachten, welche Fehler gemacht würden: „Mängel auszuschließen, setzt voraus, dass ich die Gewerke genauestens koordiniere.“

„Hinnehmbarer Mangel“

Im Streitfall würden vom Gericht Schäden oft zum hinnehmbaren Mangel erklärt: „Man bekommt einen geringen Nachlass, aber die Folgekosten werden nicht bewertet – etwa Zugerscheinung bei schlampig eingebauten Fenstern.“ Oft stünde die Beseitigung der Mängel nicht im Verhältnis zum Aufwand: „Deshalb kommt es meist zu Vergleichen und die Bewohner müssen sich zähneknirschend mit dem Pfusch arrangieren.“ Für Pravida sind Häuser kein Spekulationsobjekt – schon gar nicht Einfamilienhäuser im ländlichen Raum –, sondern Heimat für mindestens eine Generation: „Natürlich muss die Substanz gewartet werden, aber dann ist es eine gute Investition in die eigene Altersversorgung.“