

INSERATE

Die Inserate erscheinen zusätzlich gratis auf www.a-zhome.ch

Publicitas Mittelland AG, 5001 Aarau
Telefon 062 838 08 08, Telefax 062 838 08 00
E-Mail: az@publicitas.ch

Inserate Solothurn, Zuchwilerstrasse 21 Telefon 032 625 23 23 Fax 032 625 23 03
Publicitas AG: Grenchen, Centralstrasse 4 Telefon 032 625 23 45 Fax 032 652 10 47
Langenthal, Aarwangenstrasse 4 Telefon 062 838 08 18 Fax 062 923 18 12

Das Budget gibt den Ton an

Umbauen und Renovieren

Spätestens nach 20 oder 30 Jahren wird sich ein Hausbesitzer über umfangreichere Sanierungsarbeiten in den eigenen vier Wänden Gedanken machen müssen. Es gibt verschiedene Vorgehensweisen dafür. Sinnvoll ist die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmen (GU) – zum Beispiel wie die Firmen Grütter + Willi AG und Schreinerei Schwarz AG in Grenchen.

JOSEPH WEIBEL

Auch ein substanziiell guter Innen- und Aussenusbau einer Liegenschaft ist vor Abnutzung nicht gefeit. Die Spuren der Zeit an Bodenbelägen, Wandanstrichen, Fenstern, Küche und Nasszellen, können die Spuren der Zeit nicht einfach verwischen. Hinzu kommt, dass besonders Fenster nicht unbedingt mehr den energetischen Ansprüchen genügen und deshalb unnötig teure Energie verpufft wird. Die Fugendichtungen in Nasszellen oder auch in der Küche werden brüchig und durchlässig. Das kann, über eine grössere Zeitspanne unbemerkt, zu nachhaltigen Wasser- oder Feuchtigkeitsschäden führen. Kurzum: Die Erörterung eines Sanierungsbedarfs macht nach einer bestimmten Zeit Sinn und heisst auch nicht gleich: Totalumbau.

Eine Frage der Möglichkeiten

Urs Grütter, Mitinhaber von Grütter + Willi AG in Grenchen: «Umbauen und Renovieren ist primär eine Frage der Bedürfnisse und Möglichkeiten.» Er rät von einem Flickwerk ab. «Ein solches Vorhaben erfordert ein Gesamtkonzept und ein schrittweises Vorgehen». Mit anderen Worten: Besonders in älteren Liegenschaften wird man auf Dauer nicht umhin kommen, eine grundlegende Sanierung vorzunehmen. Die beiden Grenchner Firmen unter einem Dach haben sich als Generalunternehmen etabliert und auch eine Vertrauensbasis schaffen können, die unabdingbar für Vorhaben dieser Dimension sind.

Kurz- und mittelfristige Planung

Wie sieht ein exemplarischer Ablauf einer Sanierung aus? Das Vorgehen ist eigentlich immer dasselbe: Es wird eine kurz- und mittelfristige Planung erstellt, die auch den logischen Ablauf einer Teil- oder Totalsanierung aufzeigt. Es macht wenig Sinn, zuerst das Treppenhaus zu erneuern, und zwei Jahre später werden die Bodenbeläge ersetzt. Oder die Fenster auszuwechseln, um dann später festzustellen, dass die Wände und



Vorher/Nachher: Links ein Badzimmer im ursprünglichen, rechts die dreidimensionale Ansicht der neu gestalteten Nasszelle mit individuell angefertigten Möbeln. Fotos: zvg.

Decken ebenfalls einer Renovation bedürfen.

Das Budget gibt den Ton an

Christian Glutz von der Schreinerei Schwarz AG: «Die Möglichkeiten innerhalb eines Sanierungskonzepts sind praktisch unbegrenzt. Letztlich verfügt der Bauherr über ein bestimmtes Budget, und das gibt den Ton an.» Das heisst natürlich nicht, dass damit auch der eigentliche Sanierungsbedarf eingeschränkt sein muss. Vielmehr wird sich der zeitliche Raster und die Güte von Baustoffen nach den finanziellen Möglichkeiten richten müssen.

Fragen über Fragen

Zusammen mit dem Bauherr werden die Spezialisten der beiden Grenchner Firmen folgende Fragen erörtern: Ist bei Bodenbelägen, wo die Sanierung in der Regel beginnt, ein neuer Unterlagsboden nötig oder «nur» ein neuer Belag? Welcher Baustoff soll verwendet werden: Laminat, Parkett oder Plattenboden. Teppiche werden heute, auch aus hygienischen Gründen, kaum mehr ersetzt. Setzt man für die Beheizung Radiatoren oder eine Bodenheizung ein, oder eignet sich für bestimmte Räume (Bad, WC), eine Teillösung (z. B. eingelegte Netzheizung). Müssen die Elektro-

anlagen ganz oder teilweise ersetzt werden? Je nach Budget wird sich der Bauherr natürlich auch den Wunsch einer neuen (und räumlich erweiterten) Küche und der Nasszonen erfüllen. Urs Grütter: «Es kommt nicht selten vor, dass die früher eher klein dimensionierten Nasszellen erweitert werden (Wanddurchbruch).» Wenn nicht, kommt vielfach das Problem der Möblierung. «Standardmöbel», so Grütter, «passen dann nicht in die Räumlichkeiten.» Das hat die Schreinerei Schwarz AG auf die Idee gebracht, künftig massgeschneiderte, sprich individuelle Lösungen anzubieten (siehe auch Illustration). Ein Pièce de résistance bei einer Sanierung sind meist auch die Fenster. Vielleicht haben sie «nur» einen Neuanstrich nötig. Dazu Schreinermeister Christian Glutz: «Fensterrahmen, auch wenn sie aus Holz geschaffen sind, haben eine relativ lange Lebensdauer, so dass ein Neuanstrich einen Ersatz um weitere rund acht Jahre hinausschiebt.»

Wie man Geld sparen kann

Ein Bauherr sollte nie an der Bausubstanz sparen. Bei einer weisen Vorausplanung kann er im Gegensatz viel Geld sparen. Insbesondere bei einem Umbau von Küche und Bad lassen sich die Kosten minimieren, wenn keine Leitungen (vor allem Wasser/Abwasser) umgelegt werden müssen. Mit Vormauerungen, die oftmals bei Mehrfamilienhäusern nötig sind, könne das Problem reduziert werden, «aber höhere und vor allem unnötige Kosten entstehen auch so», sagt Urs Grütter. Hingegen ersetzen sollte man in jedem Fall Gussleitungen, die beim Abbau zum Vorschein kommen. Deren Lebensdauer ist sehr beschränkt und ein nachträglicher Einbau von neuen Leitungen käme natürlich viel teurer zu stehen. Ein wesentlicher Punkt ist auch der zeitliche Aspekt. Das A und O sind die Trockenphasen. Mit Ungeduld und raschen Sanierungsetappen

TAGES ANGEBOT

Nimm Zwei !

Attiswil, Nelkenweg
Zu verkaufen
2 x 670 m2 Bauparzelle

- 1341 m2 Bauland W2, topfeben und vollerschlossen
- Arztpraxis und Bahnhof in 2 Gehmin.
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Sonnige, ruhige Südlage
- Keine Servitute
- Bestens geeignet für Villa, EFH, jedoch auch für kleineres Mehrfamilienhaus
- Schulen u Kindergarten in der Nähe
- „Bipperli“ im ½ Std.-Takt
- 5 Min. zur Autobahn, 10 Min. nach Solothurn

VP nur: Fr. 190.-/m2

Weitere Angebote in Ihrem Anzeiger!

Für eine Besichtigung sowie weitere Auskünfte und unverbindliche Beratung steht Ihnen gerne zur Verfügung

Hans Peter Merz
Aare Immobilien, Zuchwil
Telefon 032 685 05 05 Fax 032 685 05 55

Der «Immo»-Fall



Myriam Merkle
Geschäftsführerin
my Immobilien AG
Balsthal

Herr Zürcher hat ein Haus und möchte sich noch eine Wohnung kaufen, um diese dann zu vermieten. Hierzu möchte er Gelder aus der Pensionskasse beziehen. Ist das ein gangbarer Weg?

Nein! Herr Zürcher kann für die Wohnung keine Gelder aus der Pensionskasse beziehen. Denn der vorzeitige Bezug von Pensionskassengeldern ist an sehr enge Vorschriften gebunden. Eine dieser Vorschriften besagt, dass der Bezug von Pensionskassengeldern nur zulässig ist, wenn die Wohnung selber bewohnt wird. Da die Wohnung aber vermietet werden soll und somit zu Renditezwecken genutzt wird, hat die Pensionskasse das Recht, eine Auszahlung zu verweigern. Für den Fall, dass Herr Zürcher sein Haus noch nicht so hoch mit einem Kredit belastet hat, kann

er diesen Kredit bei seiner Bank erhöhen. In der Regel können Banken bis zu 80 Prozent belehnen. Jetzt, wo die Zinsen auf dem Markt sehr tief sind, kann von den niedrigen Kreditraten profitiert werden. Am besten ist es, sich bei der Bank über verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten beraten zu lassen. Auch die Möglichkeit einer Verpfändung des Pensionskassengeldes kann als Ergänzung zum Bankkredit in Betracht gezogen werden. Und vielleicht sind noch andere Finanzpolster vorhanden wie Wertchriften oder Bargeld, die Herr Zürcher für die Finanzierung der Wohnung einsetzen kann. So hat er die Möglichkeit, gute Konditionen bei seiner Hausbank oder bei einer anderen Bank auszuhandeln und ist nicht auf die Auszahlung der Pensionskasse angewiesen. Denn die Folgen eines Vorbezuges von Pensionskassengeldern sind vielen Versicherten oft nicht bewusst. Die Auswirkungen auf die Altersvorsorge sind nicht zu unterschätzen. Wer bei der Pensionierung wieder ein Pensionskassenvermögen haben will, das jenem ohne Vorbezug entspricht, muss kräftig sparen. Bezieht ein 45-Jähriger 200 000 Franken aus seiner Pensionskasse, fehlen ihm bei der Pensionierung nicht bloss diese 200 000 Franken. Auch die Zinserträge auf diesem Kapital entgehen ihm. Bei durchschnittlich zwei Prozent Zins pro Jahr beläuft sich der Fehlbetrag bei der Pensionierung auf 297 000 Franken. Das entspricht einer Renteneinbusse von rund 19 000 Franken pro Jahr. Will er diese Einbusse kompensieren, muss er bei einer angenommenen Verzinsung von 2.16% jedes Jahr rund 12 000 Franken auf die Seite legen. Diesem Betrag abzuziehen ist der jährliche Betrag, den der Eigentümer mit dem Vorbezug an Zinskosten einspart. Netto gesehen beläuft sich der jährliche Sparbetrag in unserem Beispiel auf rund 7 000 Franken. Tatsache ist auf jeden Fall, dass nur ein verschwindend kleiner Teil aller Pensionskassen vorbezüge zurückbezahlt wird.

bewirkt man höchstens spätere Folgeschäden. Das gilt auch, wenn statische, bauphysikalische und brandschutztechnische Vorgaben ungenau oder nicht eingehalten werden.

Vorsicht bei der GU-Wahl

Die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmen macht in jedem Fall Sinn. Es sorgt nicht nur für die nötige Kostentransparenz, sondern auch für einen logischen und chronologischen, zeitlich genauen Bauplan. Fachmann Urs Grütter empfiehlt deshalb auch, dass sich ein Bauherr vom GU jede Offerte detailliert vorlegen und beschreiben lässt und auch darauf pocht, dass von Anfang bis zum Ende das Budget eingehalten wird. Natürlich steht der Bauherr in der Wahl der Handwerker frei. Leider gibt es auch im GU-Bereich (immer) noch genügend schwarze Schafe, die nicht nur im Umbau-, sondern auch im Neubaubereich für graue Haare sorgen, ehe das Werk vollendet ist. Ganz abgesehen vom Ärger, der dann in wenigen Jahren wegen Folgeschäden noch hinzu kommt.

IMPRESSUM

Kostenlose Immobilien-Beratung

Erscheint wöchentlich jeweils am Freitag in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Sektion Solothurn

Redaktionsadresse

IMMOBILIEN-Beratung Joseph Weibel
Zuchwilerstrasse 21
4500 Solothurn

Telefon 032 624 76 85

• Fax 032 624 74 44
• E-Mail: dejo-press@bluewin.ch