

**Fliesen** Als Wand- oder Bodenbelag geben sie dem Raum eine besondere Note Seite 61  
Online Möbel, Miet- und Eigentumswohnungen – alles um das Thema Haus und Garten [Abendblatt.de/ratgeber/wohnen](http://Abendblatt.de/ratgeber/wohnen)

**Die Angaben zur Grundstücksgröße im Kaufvertrag kontrollieren**

Wer ein Schlüsselfertighaus kauft, muss einen Vertrag unterzeichnen. Diese Verträge können zwischen Bauunternehmer und Käufer frei ausgehandelt werden. Schlüsselfertiganbieter wissen diese Vertragsgestaltungsfreiheit zu nutzen und legen viele Details ungenau und zu ihren Gunsten fest. Der Laie, der Bauherr, tut deshalb gut dran, den Vertrag vor Unterzeichnung vom unabhängigen Bausachverständigen prüfen zu lassen, rät der Verband Privater Bauherren (VPB).

Ein Klassiker unter den Problemen ist dabei die Grundstücksgröße. Da Bau-träger in der Regel nicht ein einzelnes, sondern meist mehrere Häuser nebeneinander gleichzeitig bauen, werden die Grenzen oft erst nach der Fertigstellung markiert. Folglich sind oftmals die Grundstücksgrößen nur ungenau angegeben. Bauherren sollten deshalb auf exakte Angaben bestehen und diese auch überprüfen. Nähere Angaben dazu auch unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de) im Internet. (HA)

**Mietzahlungen und erste Zinsen während der Bauzeit bedenken**

Der Baukredit für das Eigenheim ist bewilligt, die Baufirma für erste Schritte beauftragt. Allerdings vergessen manche Bauherren, dass mit den ersten Tätigkeiten auf der Baustelle auch schon Raten an die Bank fällig werden. Noch ist der Neubau jedoch nicht bezugsfertig, sodass für die Zeit zwischen Baustart und Einzug noch die bisherige Unterkunft benötigt wird, für die er höchstwahrscheinlich auch Miete zahlen muss. Diese Doppelbelastung, Miet- und Zinszahlung, müssen Bauherren also berücksichtigen. In einigen Verträgen ist für den Anfang allerdings eine zinsfreie Zeit vereinbart: Bauherren bekommen ihr Darlehen ausgezahlt, müssen hierfür zunächst aber noch keine Zinsen zahlen – gängig ist ein halbes Jahr. Finanzierungsnehmer sollten also darauf achten, dass auch ihr Vertrag möglichst eine zinsfreie Zeit beinhaltet. (HA)

**Studie sieht Risiken in der Immobilienbranche als überschaubar an**

Die Vermietungs- und Investmentrisiken bei Wohnimmobilien in deutschen Städten bleiben in den kommenden Jahren insgesamt überschaubar. Dieses ist das Ergebnis der von der HSH Nordbank aktuell veröffentlichten Studie „Marktkonferenz Deutsche Wohnimmobilien Fröhsommer 2012“. Für ihre Studie hat die Bank die Wohnimmobilienmärkte in den 14 Städten Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, München, Potsdam, Rostock, Schwerin und Stuttgart untersucht. Wohnungspreise und -mieten zogen demnach im vergangenen Jahr spürbar an. Im Bundesdurchschnitt legten Mehrfamilienhäuser in Großstädten 2011 im Wert um gut acht Prozent zu, die Preise für Eigentumswohnungen kletterten um 6,8, bei Neubauten um 9,7 Prozent. Die Mieten für Altbauten stiegen bundesweit um etwa 4,3 Prozent, bei Neubauten legten sie im Erstbezug um 4,9 Prozent zu. (HA)



Vorne liegt der Putzbau mit auskragendem Dach, der an seiner Wetterseite von einer Wandscheibe aus Verblendmauerwerk geschützt wird. Fotos: Henning Retzlaff

**Zwei Generationen Wand an Wand**

**Bauhausstil und Holzrahmenbauweise:** Das Ehepaar Lucks verwirklichte mit seiner Tochter in Asendorf seinen Alterssitz

MANUELA KEIL

Mieten oder doch lieber bauen? Diese Frage stellte sich für Maria, Rolf und Claudia Lucks vor zwei Jahren. Die Familie wohnte mit ihren beiden Hunden in einem knapp 500 Quadratmeter großen Haus mit Sauna, Keller und Dachboden in Asendorf. Zunehmend wurden die beiden Treppen für die heute 78 und 80 Jahre alten Eltern von Claudia Lucks beschwerlich. In jedem Fall wollten sie sich verkleinern.

Ihre Tochter Claudia schlug vor, zwei Häuser nebeneinander zu bauen – also getrennt und doch beisammen zu wohnen. „Diese Frage war in fünf Minuten entschieden. Für meine Eltern hätte es sonst bedeutet, sich für ein Seniorenheim zu entscheiden“, sagt die 39-Jährige, die daraufhin über Xing drei Architekten anschrub. Klar war ebenfalls, dass das Haus modern im Bauhausstil gebaut sein sollte, mit breiten Türen.

**Eine Herausforderung war die kurze Planungs- und Realisierungszeit**

Das Bauvorhaben stand von Anfang an unter Termindruck. Denn entgegen der Vorhersage ihres Maklers, der Verkauf des Hauses würde mindestens ein, vielleicht sogar zwei Jahre dauern, war dieses innerhalb von vier Wochen an den ersten Interessenten verkauft. „Das hieß, wir hatten kein Haus, kein Grundstück und keinen Architekten“, sagt Claudia Lucks.

Dies änderte sich, als Architekt Kai Jacobsen bei der Familie anrief (www.jacobsen-architekt.de). Man war sich schnell einig. Die Herausforderung lag für den Architekten in der kurzen Planungs- und Realisierungszeit. „Die erste Kontaktaufnahme war im Oktober 2010. Das Haus sollte bereits Ende Juni 2011 bezugsfertig sein. Daraus resultierte als einzige Bauart der Holzrah-



Maria, Claudia und Rolf Lucks mit dem neunjährigen Retriever Linus. Foto: Keil

menbau, da hier zwar ein erhöhter Planungsaufwand notwendig, aber auch ein hoher Vorfertigungsgrad möglich ist“, sagt Jacobsen. Das Aufstellen des eigentlichen Gebäudes und das Herichten einer vorläufig wetterfesten Außenhülle wurde innerhalb von drei Tagen bewerkstelligt. Parallel wurden die Fenster gefertigt, die dann sehr rasch montiert werden konnten. Die Genauigkeit der Holzrahmenbauweise erspart das ansonsten erforderliche Aufmaß der einzelnen Fenster- und Türöffnungen im Rohbau. Die Elemente können nach den Maßvorgaben der Werkplanung somit ebenfalls vorgefertigt werden. Sämtliche Folgegewerke konnten dann witterungsunabhängig arbeiten.

„Diese Bauweise hat weiterhin den Vorteil, dass außer durch den eingebrachten Estrich und die Malerarbeiten keine Feuchtigkeit ins Gebäude gerät und so die Gewerkeabfolge ohne Berücksichtigung sonstiger Trocknungsphasen nach einem strengen Bauablaufplan fließen kann“, sagt Jacobsen. Die Installationsleitungen wurden zudem in einer inneren Installations-



Jede Wohneinheit ist ein eigenständiger Baukörper: oben am Hang ein Kubus in Holzfassade für die Eltern, im Vordergrund der Putzbau für die Tochter

ebene parallel mit anderen Ausbauarbeiten zügig verlegt.

Eine weitere Herausforderung an den Architekten war der Wunsch der Bauherren, die Grundrisse der beiden Wohneinheiten so zu konzipieren, dass einerseits das Miteinander-Wohnen problemlos ermöglicht ist, andererseits bei Bedarf aber die Privatsphäre der einzelnen Wohneinheiten hinsichtlich Eingängen und Ausblicken auch bei der Terrassen gewahrt bleibt.

**Der Grundriss der einen Wohneinheit wurde ebenerdig angelegt**

„Diesen Wünschen trugen wir Rechnung, indem die beiden Kubaturen der Wohneinheiten ineinandergeschoben wurden, die Fassadenmaterialien Holz, Putz und Verblendstein auch von außen eine Individualität der jeweiligen Wohneinheit ablesbar machen“, erklärt Jacobsen den Bau. Die Terrassenflächen orientieren sich in unterschiedliche Richtungen, sodass jederzeit ein Zusammentreffen möglich ist, auf Wunsch aber auch hier die Privatsphäre gewahrt bleibt. Mit Blick auf das Alter

der Senioren wurde der Grundriss der einen Einheit ebenerdig angelegt, um dort das Wohnen möglichst barrierefrei zu halten.

„Es war eine aufregende Zeit“, sagt Maria Lucks. Bis zum endgültigen Erwerb des 1600 Quadratmeter großen Hang-Grundstücks, das zuvor Weideland war und auf dem 48 Fichten gerodet werden mussten, waren viele Hürden zu überwinden. Es hieß, Geduld und gute Nerven bewahren, denn immer wieder war der Bauantrag noch immer nicht genehmigt, als bereits die Gewerke ausgeschrieben waren.

Die Verkleinerung der Wohnfläche auf 80 Quadratmeter sei nicht leicht gewesen, sagt Maria Lucks. Ihre Bilanz fällt nach sechs Monate nach dem Umzug durchweg positiv aus: „Wir sind sehr zufrieden. Es ist unfassbar, wie wenig Heizung wir brauchen.“ Das Energiesparhaus sei perfekt gedämmt. Auch habe ihr Architekt Bauzeit und Kosten gut kalkuliert. „Wir konnten nach neun Monaten einziehen und liegen nur 2,9 Prozent über dem Kostenplan“, sagt Tochter Claudia.

**SÜLLDORF**

**Bau von 40 Reihenhäusern mit recycelten Baustoffen**

Das eins: eins Architekturbüro hat gemeinsam mit Behrendt Wohnungsbau den ersten Rang bei dem Konzeptverfahren „Klimamodellquartier Hamburg-Sülldorf – Wohnen am Osterfeld“ belegt. Über 40 Reihenhäuser sollen in Passivhausbauweise gebaut werden. Über die Erfüllung des Passivhausstandards und die Installation einer ökologisch optimierten Energieversorgung hinaus soll der Einsatz ressourcensparender recycelter Baustoffe modellhaft demonstriert und dokumentiert werden. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der für Norddeutschland typischen Massivbauweise ohne Holzständerwerke und Wärmedämmverbundsysteme. Es soll gezeigt werden, wie mit recycelten und – wo diese nicht zur Verfügung stehen – nachwachsenden Baustoffen eine architektonisch ansprechende und nachhaltige Bauweise verwirklicht werden kann. (HA)

**STROMKOSTEN**

**Elektrische Geräte während der Urlaubsreise ausschalten**

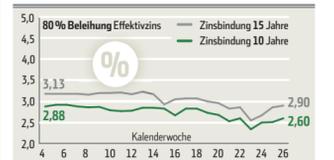
In einigen Bundesländern wie zum Beispiel Hamburg und Schleswig-Holstein haben die Sommerferien begonnen. Während viele Reisende bei den Vorbereitungen nur an die Versorgung ihrer Pflanzen denken, kann durch Abschalten einiger elektrischer Geräte auch Geld gespart werden. Zu den größten Stromfressern im Haushalt gehören Geräte im Stand-by-Modus wie Fernseher, DVD-Player, elektrische Zahnbürsten oder Radiowecker. Viel Strom kann durch Abschalten der elektrischen Warmwasseraufbereitung gespart werden. Allerdings sollte man das Wasser nach der Reise einmalig auf 65 Grad erwärmen, um mögliche Legionellen in den Leitungen abzutöten. Weitere Informationen sind auch im Internet auf [www.toptarif.de](http://www.toptarif.de) nachzulesen. (HA)

**GÜNSTIGES BAUGELD**

Anbieter	Telefon	10 Jahre effektiv	15 Jahre effektiv
ACCEDO	0800/2288500	2,60	2,90
baufi-nord.de	04534/298470	2,60	2,90
MKIB online	030/6408810	2,60	2,90
Hypotheken	0800/6008060	2,61	3,04
Discount	0180/3774777	2,61	3,04
Volkswagenbank	040/5500550	2,61	3,21
Direct	040/37663737	2,63	3,04
Sparda-Bank	0800/2220550	2,63	3,04
Hamburg	040/600884710	2,73	3,17
Grundseigentümer	0451/14083333		
Baufinanzierung			
Creditweb			
Deutschland			
Norddeutsches			
Hypokontor			
Dr. Klein			

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungszeiten werden bei der Berechnung des Effektivzinses nicht berücksichtigt. Die Konditionen gelten für eine Beleihung bis zu 80 Prozent. Ein ständig aktualisierter Vergleich kann bei der Verbraucherzentrale Hamburg, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg, angefordert werden (bitte eine formlose einmalige Einzugsermächtigung über 7,50 Euro belegen). Der Abholpreis beträgt 5 Euro. Stand: 25. Juni 2012

**DER ZINSTREND**



**Ihre qualifizierten IVD Immobilienmakler präsentieren: Die Objekte der Woche**

**Eppendorf**

**Blick auf den Alsterlauf**

5 Zi., ca. 137 m² Wohnfl., EBK, Kamin, Vollbad, Gäste-WC, Erstbezug nach Komplettmodernisierung, vollständig möbliert, Terrasse und Garten sind vom Wohnzimmer aus begehbar. NKM € 1.800,- zzgl. NKKT/CT

040 - 56 191-330  
ivd-Makler  
[www.ivd-zeit.de](http://www.ivd-zeit.de)

**Poppenbüttel**

**Familiengerecht**

3-4-Zimmer Doppelhaushälfte mit ca. 102m² Wohnfl., ca. 377m² Grundstücksanteil, Baujahr 1988, Vollbad, Gäste-WC, Vollkeller.

**Kaufpreis € 350.000,-**

**GLADIGAU IMMOBILIEN**

Tel.: 040-36 90 80  
[www.gladigau-immobilien.de](http://www.gladigau-immobilien.de)  
Neuer Wall 57 - 20354 Hamburg

**HH-Dockenhafen**

**Charmante 3,5 Zi. ETW**

Im Auftrag der SAGA GWG; Modernisierte Erdgeschoss-ETW in der Kronprinzenstr. 30, ca. 88m², Bj. 1939, Terrasse, für nähere Informationen kontaktieren Sie uns gerne!

**Mindestgebot € 250.800,-**  
Tel. 040/241 858 40

**Schnelsen**

**Märchenhaft Wohnen**

Familienfreundliches Quartier, 4-5 Zi., Häuser mit Wohnfl. von ca. 112 bis ca. 144 m². Dachterr. u. ausgebaut DG. Garten mit freiem Übergang in eine parkähnliche Anlage. Stellplatz/Carport

**KP: ab € 329.000,-**

**SPARDA IMMOBILIEN GMBH**

Tel.: 040 / 357 401-2020  
[www.spardaimmobilien.de](http://www.spardaimmobilien.de)

**WELLINGSBÜTTTEL**

**HAUS IM HAUS**

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung - Villenparterre - mit ca. 128 m² Wohnfl., Bj. 1995, alles wie neu, nur 4 WVE, ca. 250 m² eigener Gartenanteil mit gr. Südterrasse, TG-Stellplatz, beste Lage

**€ 380.000,-**

**WITTHOFT**

Immobilien für jeden Tag

TEL: 040 / 63 64 63-0  
[www.witthoft.com](http://www.witthoft.com)  
Saseler Chaussee 203-22393 Hamburg

**Ahrensburg**

**Eigentumswohnung**

Gepflegte 3-4-Zimmer-Eigentumswohnung in kleinerem Mehrfamilienhaus in guter Lage von Ahrensburg, Baujahr 1956, ca. 75 m² Wohnfläche, Süd-West Balkon, helle Einbauleuchte, weißes Vollbad. Eine Garage kann zusätzlich erworben werden. Wir empfehlen eine Besichtigung!

**KP: € 158.000,- zzgl. Käuferprov.**

**StöbenWittlinger**

www.stoebenwittlinger.de  
Tel. 040/26 40 10-24 | [stoeben-wittlinger.de](http://stoeben-wittlinger.de)

**Ohlsdorf**

**Whg. in Jugendstilvilla**

lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung - 140 m² - mit großem Balkon, ruhige und begehrte Lage, Kamin, Parkett, Stuck, Gaszentralheizung, NKM € 1.750.000,- zuzügl. NK

**SIMMON**

[www.simmon.de](http://www.simmon.de) | Tel. 89 89 81-0  
Waltzstrasse 16 - 22607 Hamburg

**SCHWARZENBEK**

**Für die junge Familie!**

Gemütl. DH in schöner Natur am „Wohnpark Sothenwald“, ruhige Sockelgeschosslage, ansprechende Architektur, Bj. 1999, 4 Zi., ca. 108 m² Wohnfl., Vollb., G-WC, Vollk., Balkon, gr. SW-Terr., Garten, ca. 272 m² Grdt., Carport, € 219.000,-

**FRÜNDT IMMOBILIEN**

www.frueendt.de  
€ 4001 6001 | [www.frueendt.de](http://www.frueendt.de)