Umbauen – Dafür, beim Umbau selber anzupacken, gibt es verschiedene Gründe; unabhängig davon, in welchem Mass dies geschehen soll, gibt es davor und währenddessen viele Details zu beachten.

Sanieren auf eigene Faust

BILD INGO BARTUSSEK/FOTOLIA

Gerade bei Renovationen und Umbauten packen Hausbesitzer gerne selber mit an. Einerseits kennt und liebt man das eigene Heim, andererseits suggerieren die Angebote

PASCAL LUTZ
Architekt FH/NDS
Wirtschaftsingenieur FH
Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich

der zahlreichen Baumärkte häufig, dass viele Leistungen einfacher und günstiger selber auszuführen sind. Sobald diese Arbeiten über das Streichen eines Zimmers oder Entfernen des alten Bodenbelags hinausgehen, tauchen häufig die ersten Probleme auf. Man sollte sich deshalb gut überlegen, wo selber Hand angelegt werden soll und welche Arbeiten besser durch ausgebildete Fachleute ausgeführt werden.

Planung

Planen Sie einen Um- oder einen Anbau, sollten Sie abklären, wie weit dies die örtlichen Baugesetze überhaupt zulassen. Grenzen setzen meist die Ausnutzungsbestimmungen sowie der Mindestabstand zu Nachbargrundstücken. Ältere Bauten können zudem unter Denkmalschutz stehen. Ist dies der Fall, hat die Denkmalpflege bei grösseren Bauvorhaben und je nach Schutzgrad der Liegenschaft ein Mitsprache- oder gar ein Vetorecht. Gleichzeitig ist zu klären, ob für Ihr Bauvorhaben eine Baubewilligung einzuholen ist.

Wer sein Haus auf eigene Faust saniert, sollte ein klares Ziel vor Augen haben. Ohne eine zielgerichtete Planung ist das Risiko gross, an den falschen Stellen zu investieren und ein unbefriedigendes Resultat zu erhalten. Nichts ist ärgerlicher als die neu verputzte Wand nach einigen Monaten wieder aufzuspitzen, weil diese von einer neu geplanten oder erst später erkannten Baumassnahme betroffen ist. Vorausschauend planen bedeutet auch, mögliche künftige Entwicklungen bei der Bewohnerschaft bereits heute miteinzubeziehen.

Es ist deshalb ein schrittweises Vorgehen erforderlich: Ganz am Anfang steht dabei eine detaillierte Analyse des Hauses, dessen Sanierungsbedarf und eine Zusammenstellung Ihrer aktuellen und künftigen Bedürfnisse. Auf diesen baut schliesslich die Planung der Renovations- und Umbauarbeiten auf. Oft lohnt sich hier der Beizug von Fachleuten, welche auch helfen, diese Arbeiten zu priorisieren. Dabei können gleichzeitig sinnvolle Eigenleistungen eruiert werden. In der Planungsphase soll nicht nur über Bodenbeläge, Farbtöne und Grundrissveränderungen nachgedacht werden, sondern auch über den konkreten Ablauf der Arbeiten und die damit verbundenen Immissionen.

Kosten und Versicherung

Renovations- und Umbauarbeiten sind kostenintensiv. Umso wichtiger ist es, vor Baubeginn den Kostenrahmen genau zu kennen. Das Einholen von Offerten oder – bei grösseren Projekten – der Kostenvoranschlag eines umbauerfahrenen Architekten schaffen die nötige Kostensicherheit. Denken Sie zudem an genügend finanzielle Reserven: Umbauten bieten selbst für versierte Fachleute immer wieder Überraschungen und auch bei Ihnen selbst kann während den Arbeiten durchaus noch der eine oder andere Zusatzwunsch entstehen.

Die Auslagen für werterhaltende Arbeiten können in der Steuererklärung abgezogen werden, die Kosten für wertvermehrende nicht. Unter Umständen lohnt sich dabei eine Verteilung der Arbeiten auf zwei oder mehrere Jahre. Massgebend für den Abzug ist der Zahlungs- und nicht der Ausführungs- oder Rechnungszeitpunkt. Beachten Sie, dass Sie bei Eigenleistungen die Materialkosten auch in Abzug bringen können. Die eigene Arbeitszeit ist aber weder bei den werterhaltenden noch bei den wertvermehrenden Arbeiten abzugsfähig.

Bei umfangreichen Arbeiten ist der Abschluss einer Bauwesenversicherung und einer Bauherrenhaftpflichtversicherung empfehlenswert. Letztere ist meist bis zu einer Baukostenobergrenze von z. B. 50 000 Franken in der bestehenden Privathaftpflichtversicherung eingeschlossen. Erstere hilft insb. bei Schadenfällen, welche nicht zweifelsfrei einem Verursacher zugeordnet werden können, was im Bauwesen nicht selten vorkommt.

Umsetzung

Mitentscheidend für die Einhaltung der Kosten sind ein reibungsloser Ablauf und eine effiziente Bauzeit. Wenn Sie die Koordination selber übernehmen, sollten Sie mit allen Baubeteiligten genau abklären, wann diese mit ihren Arbeiten starten, welche Vorarbeiten dafür erledigt sein müssen und wie lange die Arbeit dauern wird. Dabei zu beachten sind auch die Austrocknungszeiten der einzelnen Arbeiten. Deren Einhaltung ist zwingend und gibt somit vor, wann auf dem betreffenden Bauteil weitergearbeitet werden kann.

Für alle Arbeiten sind zudem genügend Zeitreserven einzuplanen, da Altbauten immer mal wieder Überraschungen bergen und zusätzliche Arbeiten nötig machen können. Handwerker halten sich zudem nicht immer an die gesetzten Termine, was ohne Zeitreserven die ganze Planung durcheinander bringt.

Bei kleineren Umbauten können Sie das Thema mit den Handwerkern direkt diskutieren. Gute Unternehmen sind aufgrund ihrer Erfahrung auch in der Lage, sich mehrheitlich selbst untereinander zu koordinieren. Bei grösseren Umbauprojekten sollte hierfür jedoch ein ausgebildeter Bauleiter zuständig sein, der nebst der terminlichen auch die qualitative Ausführung der Arbeiten überwacht.

Die Veränderung bestehender Bausubstanz ist auch für Fachleute eine anspruchsvolle Aufgabe und nicht zu unterschätzen. Deshalb sollten Sie Ihre Baupartner sorgfältig auswählen, indem Sie sich etwa Referenzbauten zeigen lassen. Idealerweise sind dabei die Eigentümer anwesend und können Ihnen auch über deren Erfahrungen berichten. Bei Renovationen und Umbauten ist eine entsprechende Erfahrung nachzuweisen, da diese Spezialdisziplin auch Architekten ohne entsprechende Erfahrung überfordern kann.

Geschickte Eigenleistung

Eine sinnvolle Kombination aus Eigenleistungen und Aufträgen an Handwerker stellt in den meisten Fällen den Idealfall dar. Beides ist im Vorfeld aber bewusst zu entscheiden und genau festzulegen. Selbstverständlich ist ersteres auch massgeblich vom eigenen handwerklichen Geschick und der diesbezüglichen Erfahrung abhängig. Verschiedene Arbeiten – etwa das Herausbrechen von Mauern, das Streichen von Wänden, das Verlegen von Böden oder die Reinigung der Baustelle – können auch Laien, die keine zwei linke Hände haben, problemlos ausführen. Massnahmen zur Verminderung von Staub und Dreck während des Baus – beispielsweise das Abdecken von Böden und Möbeln oder das Errichten von Staubschutzwänden und -vorhängen – sind arbeitsintensiv, weshalb auch hier Eigenleistungen zielführend sein können.

Eingespart wird mit Ihrer Arbeit ein Teil der Stundenlöhne der Handwerker. Führen Sie nur Arbeiten aus, die Sie einigermassen gut beherrschen, denn wenn Sie den Aufwand oder Schwierigkeitsgrad unterschätzen, ziehen sich die einzelnen Arbeiten unter Umständen über lange Zeit hin oder es passieren Fehler, die den finanziellen Vorteil wieder zunichte machen.

Die rechtzeitige Fertigstellung Ihrer Eigenleistung ist auch wichtige Voraussetzung für einen kontinuierlichen Arbeitsfluss auf der Baustelle. Andernfalls riskieren Sie Bauverzögerungen, die meist auch Kostenfolgen haben. Mit Vorteil nehmen Sie sich für Ihre Mitarbeit tageweise Ferien. Zu beachten ist auch, dass die Einsparung wenig Sinn macht, wenn Sie dafür zuerst Werkzeuge im Umfang der Kosteneinsparung einkaufen müssen und diese nach Fertigstellung im Keller verstauben.

Lärm und Dreck

Für Laien ist es oft überraschend zu sehen, welche Folgen selbst kleinere Renovations- und Umbauarbeiten haben können: Innert kürzester Frist wird aus einem wohnlichen Haus eine Baustelle mit allen unangenehmen Nebeneffekten. Bei aufwendigeren Arbeiten bleibt einem oft nichts anderes übrig, als für kürzere oder längere Zeit die Flucht zu ergreifen. Nicht selten ist es einfacher, während der Bauzeit oder zumindest währenddem die gröbsten Arbeiten durchgeführt werden, auswärts zu wohnen. Meist kann dafür das Bauvorhaben umso effizienter und kompromissloser durchgezogen und können die Kosten für den Auszug zumindest teilweise wieder eingespart werden.

Lärm, Staub und Dreck sind nicht nur für Sie selbst, sondern auch für Ihre Nachbarn unangenehm. Je früher Sie diese informieren, umso besser ist deren Akzeptanz. Denken Sie insbesondere auch bei Ihren Eigenleistungen daran, dass Sie lärmige Arbeiten aus Rücksicht auf die Nachbarn nicht am Abend oder am Sonntag durchführen sollten. Beachten Sie die Ruhezeitverordnung Ihrer Gemeinde. Häufig kann mit Ausnahme der Mittagszeit etwa von 7.00 bis 20.00 Uhr gearbeitet werden. Was dabei viele Nachbarn nicht wissen: auch der Samstag ist ein normaler Arbeitstag.

Das Abenteuer «Sanieren auf eigene Faust» kann man durchaus eingehen. Es kann dadurch sogar eine gute Verbundenheit zum eigenen Haus entstehen, die Freude macht. Und das dabei gesparte Geld reicht bestimmt für mehr, als um die wohlverdienten Ferien danach zu finanzieren.