

AM WORT

Sicherheit beim Hausbau

Der ImmobilienSektor ist erstmals auf der Häuslbauermesse mit seiner gesamten Kompetenz vertreten. Ein Expertengespräch über die wichtigsten Häuslbauer-Tipps im Vorfeld.

Auch wenn die Umstände schon einmal besser waren, ist das eigene Haus immer noch ein Traum vieler Menschen. Die Zeiten der günstigen und leichten Finanzierungsmöglichkeiten sind vorerst einmal vorbei, ist man sich in der Expertenrunde im Styria Media Center einig. Doch wie sieht es überhaupt aus in der Branche? Die wichtigsten Trends fasst Gernot Tilz, stellvertretender Landesinnungsmeister Bau der WKO Steiermark, zusammen: „Wir sehen einen Trend vom Haus hin zu Wohnungen und von der Eigentums- zur Mietwohnung. Das hat finanzielle Gründe, ist aber auch den Erfahrungen der Covid-Zeit geschuldet,

siehe Homeoffice. Ans Eigenheim werden nun mehr Ansprüche gestellt als den reinen Wohnzweck. Wohnen und Arbeiten in einem – es ist eine gewisse Heterogenität entstanden.“ Es ist ein Trend, den auch Markus Kohlmeier, Fachgruppenobmann der Finanzdienstleister der WKO Steiermark, nachvollziehen kann. „Wir werden alle neu denken und bedarfsgerecht agieren müssen. In jungen Jahren vielleicht nicht gleich bauen, sondern zuerst eine Wohnung kaufen und diese dann verkaufen, wenn die Familiengründung und der Hausbau anstehen.“ Gerade weil es nicht mehr ganz so einfach ist, ein Haus zu bauen, ist die Standortwahl ein wesentlicher Punkt. Gute Baugrundstücke werden rarer, bei „Schnäppchen“ sollte man umso genauer hinschauen. „Es gibt einige grundlegende Aspekte, die immer zu berücksichtigen sind“, rät Gustav Spener, Präsident der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten. „Dazu gehören die Bodenbeschaffenheit, potenzielle Naturgefahren und insbesondere die zunehmende Problematik von Hangwasser aufgrund von Starkregenereignissen. Darüber hinaus sind die exakte Vermessung des Grundstücks und die Eintragung im Grenzkataster für die rechtsverbindliche Sicherung der Grenzverläufe wichtig.“ Auf

oft gemachte Fehler in diesem Zusammenhang weist Dieter Kinzer, Präsident der Notariatskammer Steiermark, hin. „Es kann Divergenzen bei der Flächenbestimmung oder dem rechtsgültigen Bestand der Liegenschaft geben, bei der Aufschließung des Grundstücks, eventueller Servitute oder der Flächenwidmung. Oft gehen Klienten bei Grundstücken von Bauland aus, die aber lediglich Aufschließungsgebiet sind.“

Beratung von Anfang an

Um teure Fehler zu vermeiden, ist mehr denn je das Fachwissen von Experten gefragt – vor allem aber nicht nur beim klassischen privaten Hausbau. Gerade in der

Anfangsphase kann so mancher teure Fehler vermieden werden. „Wichtig ist die bedarfsgerechte Planung. Die Minder- oder Fehlnutzung einer Immobilie kostet viel Geld, insbesondere wenn nur wenige Personen in einem großen Haus leben. Dazu ist die permanente Kommunikation zwischen Auftraggeber und Planer sowie eine professionelle Projektentwicklung notwendig“, weiß Gustav Spener. „Die sorgfältige Ermittlung von Grundlagen und Bedarf sind dabei entscheidend. Werden diese Schritte nicht ordentlich oder rechtzeitig durchgeführt, wird es teuer.“ Mit der Planung steht und fällt im Prinzip das ganze Projekt, natür-

lich auch bei der Finanzierung. „Das branchenübergreifende Zusammenspiel der Experten ist auch für uns extrem wichtig“, betont Markus Kohlmeier. „Das merken wir oft, wenn Projekte in der ursprünglichen Form nicht finanzierbar sind. Wir raten den Kunden, sich mit ihrem Planer zusammenzusetzen und zum Beispiel den Grundriss zu optimieren. Plötzlich müssen nur noch 125 statt 150 Quadratmeter finanziert werden, was einen großen Unterschied ausmacht.“ Egal, ob selbst gebaut oder gekauft, eine Immobilie ist wohl die wesentlichste Investition im Leben. „Deshalb sollte man auch darauf schauen, was

nach der Realisierung kommt“, rät Dieter Kinzer. „Wir Notare sorgen für die familienrechtliche Vorsorge mit Testament und Vorsorgevollmacht. Das ist extrem wichtig, um seinen Besitz zu sichern. Das Erbrecht kann gewisse Tücken haben, auch im Hinblick auf Patchworkfamilien.“ Die Konzentration auf das wirklich Wesentliche und das Fachwissen der Experten von Anfang an, darauf sollten Häuslbauer immer setzen – aber auch auf die Kreativität der gesamten Baubranche, wie Gernot Tilz betont. „Wir können viel mehr als nur klassische Projekte. Die Menschen müssen auf das Gesamtspektrum der Bau- und Immobilienbranche

sensibilisiert werden. Nachverdichtung, Ortskernreaktivierung, diverse Mischformen von Wohnen und Arbeiten, Transformation von Gebäuden – es gibt viele Möglichkeiten, den Wohnraum zu realisieren.“



Sie und Ihre Kollegen vom ImmobilienSektor stehen auf der Häuslbauermesse für Ihre Fragen zur Verfügung: Kohlmeier, Spener, Tilz, Kinzer (v.l.n.r.)

HANSCITZ (5)

GANZ KURZ

Die Häuslbauermesse findet vom 18. bis zum 21. Jänner im Messe Congress Graz statt. Mit dabei sind die Interessensvertretungen und Partner des ImmobilienSektor Steiermark im Foyer Nord der Stadthalle mit einem reichhaltigen Programm an Präsentationen und Workshops sowie zahlreichen Beratungsmöglichkeiten über den gesamten Sektor hinweg. Informationen und gesamtes Programm unter

www.immobiliensektor.at



„Der Stand des ImmobilienSektors bietet die einmalige Chance, alle Experten der unterschiedlichsten Bereiche auf einem Ort zu treffen.“

Gustav Spener, Präsident Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten



„Wir bieten auch auf der Messe einen rechtlichen Immocheck an und prüfen, ob es diesbezüglich Verbesserungspotenzial gibt.“

Dieter Kinzer, Präsident Notariatskammer Steiermark



„Schon in der Planungsphase mit einem Finanzierungsexperten in den finanziellen Rahmen auszuloten, hilft, um böse Überraschungen zu vermeiden.“

Markus Kohlmeier, Fachgruppenobmann Finanzdienstleister WKO Steiermark



„Konzentration auf den Bedarfzweck, geschickte Grundrisse und reduzierte Nebenflächen – was nicht gebaut werden muss, kostet kein Geld.“

Gernot Tilz, stellvertretender Landesinnungsmeister Bau WKO Steiermark