

Vorwort zur vierten Auflage

Was rechtfertigt eine völlige Neuüberarbeitung nach dem Erscheinen der dritten Auflage im Jahr 2019? Hat sich bautechnisch so viel geändert? Es hat sich ziemlich alles geändert. Das wirtschaftliche Umfeld zielt auf den Energieverbraucher ab. „Wer Energie verbraucht, ist böse“, so das politische Wording. „Wer Treibhausgase emittiert, wird künftig ausgeschlossen“, so das gesellschaftspolitische Framing. Ganz unpolitisch geht es auch in diesem Buch nicht, zu eng hängen politische Entscheidungen an unser aller Wohlbefinden und Lebensqualität. Ich versuche aufzuzeigen, wie der Einzelne kommende Krisen unbeschadet überstehen kann. Nach 35 Jahren als Handwerksmeister, Bausachverständiger und rund 20.000 Bauschäden habe ich einiges gesehen. Das heutige Haus muss eine „Energieerzeugungsmaschine“ für Haus, Auto und Freizeit werden! „So wenig wie möglich verbrauchen, so viel wie möglich erzeugen.“ Wir schreiben Geschichte!

Am 31.12.2019 wurde der Ausbruch von Covid-19 in Wuhan bestätigt, die weltweite Pandemie nahm ihren Lauf. Am 25.2.2020 wurden die ersten Infektionen in Österreich registriert. Am 16.3.2020 kam in Österreich ein bundesweiter Lockdown, alles am Bau stand still. Fast alles, nur Notfälle durften bearbeitet werden. Ich hatte damals mit einem Deckeneinsturz zu tun – war alleine auf den Straßen unterwegs: Endzeitstimmung! Material habe ich verbotenerweise im Hinterhof des Baustoffhändlers abgeholt und mein Kunde wusste nicht, ob die in seinem Haus eingestürzte Decke (!) wirklich das derzeit größte Problem war. Weltuntergang?

Mit den weltweiten Corona-Maßnahmen **kam 2021 der nächste Schock, Baustoffe wie Holz und Stahl verteuerten sich um rund 70%**. Die Nachfrage und weltweite Lieferketten brachen zusammen, die globale Welt zeigte ihre dunkelste Seite. Vor allem Fertighaushersteller und Hausanbieter mit Fixpreisgarantie legten für einen Einfamilienhausbau gut und gerne 30.000 Euro drauf, Hausbau wurde ein Verlustgeschäft. Einige gaben ihren Kunden sogar Geld, um nicht bauen zu müssen. Vertrag ist schließlich Vertrag. Umgekehrt waren Häuslbauer ohne Festpreis-Vertrag mit extremen Nachtragskostenforderungen konfrontiert. Konnte es noch schlimmer kommen? Über die Kontaktformulare vom Verein Bauherrenhilfe.org, dessen Obmann ich bin, kamen praktisch täglich Anfragen von verzweifelte Häuslbauern wie beispielsweise: „Muss ich akzeptieren, dass unsere Baufirma Ziegel von verschiedenen Herstellern bei meinem Haus verbaut?“ Meine Antwort: „Normalerweise nicht, es ist systemkonform, von einem Hersteller auszuführen, aber Sie müssen froh sein, wenn Sie Material bekommen!“

Total verrückt: Bauleiter fahren von Baumarkt zu Baumarkt, um Mauerziegel für die Baustelle zu kaufen. Ein Ziegelwerk hat nur Großkunden bedient und die Kleinkunden hängen lassen. Ein anderes hat es umgekehrt gehandhabt. Geld verdient man so nicht. Aber Kunden werden in der Mangelwirtschaft zufrieden gestellt, Verträge noch irgendwie erfüllt. Da kann es doch nur besser werden, oder?

Am 24.2.2022 begann der Krieg in der Ukraine. Am 26.9.2022 wurde ein Anschlag auf Nordstream 2 verübt. Westliche Staaten belegten Russland mit zahlreichen Sanktionen. Der Krieg drohte auf Westeuropa überzugreifen. Nach Corona kamen abermals Empfehlungen zum Einkauf von Notvorräten. Wer bei Corona über Hamsterkäufe bei Klopapier gelacht hatte, dem ist bald das Lachen vergangen. Die Hitzewelle im Sommer 2022 und die erhöhte Energienachfrage zum Kühlbedarf von Gebäuden haben die Energiemärkte zusätzlich unter Druck gesetzt. Das zeitgleich verknappte Energieangebot der – hitzebedingt – geringeren Stromproduktion aus Wasserkraftwerken haben das berühmte „Fass zum Überlaufen gebracht“.

2022 explodierten die Einkaufspreise am internationalen Gasmarkt auf das 30-Fache gegenüber 2021! Bis September 2022 haben sich die Verbraucherpreise für Pellets um rund 150%, für Gas um 114%, für Heizöl um 106% und für Strom um 36% erhöht. Plötzlich war unklar, ob man sich Heizenergie noch leisten können würde, ob Gas und Strom im Winter 2022/23 noch verfügbar sein würden. Stromanbieter sind durch Fixpreis-Bindungen in die Insolvenz gerutscht und Fälle mit Wohnungsschimmel explodierten regelrecht. Beinahe täglich hatte ich mit der „Schuldfrage“ bei verschimmelten Wohnungen zu tun. Gerne hätte ich in den Gutachten der Politik die Schuld gegeben. Aber aus rechtlicher Sicht waren und sind überwiegend die Bewohner „schuld“, weil sie nicht ausreichend heizen und lüften. Die zunehmende Verarmung – und damit der Zwang zu Energiesparmaßnahmen – kommt in technischen und rechtlichen Regelwerken nicht vor.

Strommarkt und Merit-Order

Zu allem Übel kommt die für den Verbraucher ungünstige Preisbildung der Energiekosten über Lang- und Direktverträge, aber auch über den Spotmarkt der Börsen. Auf den Spotmärkten wird der Preis durch „Merit-Order“ gebildet. Ein Angebot-und-Nachfrage-Modell. Dabei werden die Kraftwerke nach den günstigsten Produktionskosten zugeschaltet, in der Regel Wasser-, Wind- und Sonnenkraft, bis der Strombedarf gedeckt ist. Der Preis bildet sich aber nach dem letzten, dem teuersten nachgefragten Kraftwerk. Das ist in der Regel in

Österreich ein Gaskraftwerk. Wenn der Gaspreis steigt, steigt somit auch der Preis für Strom.

Link-Tipp zum Tarifvergleich für Strom und Gas: www.e-control.at

Eingeführt wurde das Merit-Order-Modell im Zuge der Liberalisierung des Strommarktes im Jahr 2001. Österreich war hier „Vorreiter“ und so tummeln sich heute rund 60 private Anbieter im lukrativen Energiemarkt. Die Stromnetze sind damit vom Angebot-und-Nachfrage-Markt getrennt. Die Preisgestaltung erfolgt alles andere als demokratisch. Aber es geht doch besser: In der Schweiz kann sich der Verbraucher den Stromanbieter zwar nicht aussuchen, dafür wird genau der Energiemix bezahlt, den man kauft. Es bestimmt ein Durchschnittspreis die Energiekosten. Eine Möglichkeit auf EU-Ebene wäre, den Strompreis von Gas oder fossilen Energien zu entkoppeln. Der hohe Gaspreis würde in der Folge den Preis nicht mehr nach oben verzerren, Aktionäre sollen ihr Geld woanders verdienen.



Abb. 1: Terrassenüberdachung, Sonnenschutz und Sonnenstromerzeugung aus österreichischer Produktion. Bildquelle: Sonnenkraft GmbH, sonnenkraft.com

Inflation, Zinsanstieg und Kreditvergaberichtlinien

Zu schlechter Letzt die Zinserhöhungen 2023! Vom Niedrigstzins auf über 3% in drei Monaten, das hat die Kreditraten schnell mal verdoppelt. Ein Schock für Kreditnehmer mit variablem Zinssatz und ein „Aus“ für viele Planbaustellen.

Die seit August 2022 geltenden neuen Kreditvergaberichtlinien haben dem mittelständischen Häuslbauer einen Tiefschlag versetzt, die Zinserhöhungen brachten den K. o.! Auch wenn ältere Semester lästern, dass in den 1990er-Jahren Bauherren mit über 10% Zinsen finanziert haben, so muss man dem entgegen, dass sich auch alle sonstigen Rahmenbedingungen verändert haben. Inflation, Wirtschaftsflaute, das Bauen ist komplizierter bzw. auch teurer geworden. Geld ist teuer geworden!

Und als wäre das nicht schon genug, führten die seit August 2022 geltenden neuen Kreditvergaberichtlinien zu einem Einfrieren der Bauwirtschaft. Wer einen Immobilienkredit will, braucht seither mindestens 20% an Eigenmitteln, die Raten dürfen zudem maximal 40% des Haushaltsnettoeinkommens ausmachen, die Laufzeit 35 Jahre nicht übersteigen. Wovor haben die Banken Angst? Hat die vormals lockerere Kreditvergabe nicht gereicht? Dazu 2024 ein ebenso verzweifelter und kundenloser Bankberater: „In meiner Zeit als Bankberater habe ich mehr als 100 Häuser finanziert und nicht eines musste versteigert werden.“

2025 werden die Vergaberichtlinien wieder aufgelockert. Hohe Zinsen gab es vor 20 Jahren schon, aber gepaart mit Inflation, Preissteigerungen und Materialverknappung bleibt man erstmals da, wo man ist. Jetzt muss die Schockstarre beendet werden. Gezielte Förderungen, nicht nur im Bereich der Gebäudesanierung, müssen die Bauwirtschaft aus dem Dornröschenschlaf holen.



Abb. 2: Die Wärmepumpe von Daikin. Im Heizbetrieb ist das Außengerät ein „Außenverdampfer“, bei reversiblen Geräten im Kühlbetrieb ein Kondensator. Die neutrale Bezeichnung ist daher „Außeneinheit“. Bildquelle: Daikin Airconditioning Central Europe HandelsgmbH, daikin.at

Was ist die „Mission impossible“ für dieses Buch?

„Autark und energieunabhängig werden.“

„Auf Politik und Wirtschaft sollte man sich nicht verlassen, man muss selbst vorsorgen.“

Aufwändige Amortisationsberechnungen bei PV-Anlagen erübrigen sich, PV-Module sind um mehr als die Hälfte gegenüber 2010 günstiger geworden. Auch Stromspeicher rechnen sich je nach Strompreis schon nach acht bis zehn Jahren, zudem führen sie in eine Unabhängigkeit, die jenseits finanzieller Langzeitberechnungen lebensrettend werden kann. Die Solarthermie ist tot, es lebe der Sonnenstrom! Und wer einen Keller baut, der investiert nach Möglichkeit und rüstet diesen schutzraumtauglich aus. Unabhängigkeit im Eigenheim ist die einzige Pensionsvorsorge, die morgen noch sicher ist!

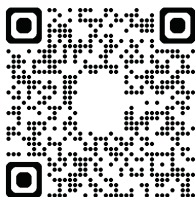
Neu in dieser Ausgabe

Ich habe mir vorgenommen, die 4. Auflage als „Bauhandbuch“ für Häuslbauer und Bauprofis gleichermaßen interessant zu machen. Nach rund 1,5 Jahren mit Recherchen und unzähligen Gesprächen mit Kollegen lag ich bei rund 1.000 Seiten Bau- und Haustechnik. Eindeutig zu viel für *ein* „Handbuch“. Krisensitzung mit dem Linde Verlag – was tun? Ein Kürzen kam für mich nicht in Frage. Lösung? Zuerst waren zwei Bände geplant, jetzt drei. Ich teile die Themen Bau- und Haustechnik in zwei Bände auf. Sanierung und Mauerwerkstrockenlegung werden im dritten Band behandelt. In diesem Band fasse ich Gespräche mit Experten aus vielen Bereichen zusammen. Ich habe ISO SPAN als Naturbaustoff schätzen gelernt, feiere das Fenstersystem „GS Perfect“ als die Innovation der letzten 20 Jahre und widme mich baurechtlichen und bautechnischen Anforderungen in Bezug auf energieautarkes Bauen. Und weil dicht besiedelte Wohnbaugebiete immer wieder schlechten Schallschutz bieten, habe ich mich auch dazu vertieft. Mein Kollege Baumeister Robert Reinisch und ich haben uns lange mit handgezeichneten Baudetails beschäftigt. Einige davon finden Sie bereits in diesem Band!

Erstmalig gestalte ich dieses Buch „interaktiv“ und praktisch selbstaktualisierend! Alle Neuerungen oder Änderungen findet man, wenn man den QR-Code scannt, auf begleitenden Webseiten.

Und weil ein Ratgeber nicht ohne Empfehlungen zu Produkten, Bau- und Handwerksbetrieben auskommt, habe ich diese auf den begleitenden Webseiten

aufgelistet. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei meinen Unterstützern, ohne diese wäre so ein Projekt nicht möglich. Folgen sie dem QR-Code:



https://bauherrenhilfe.org/keinpfuschambau_empfehlungen

Viel Spaß beim Lesen!

Ihr Günther Nussbaum

PS: Man möge mir die nicht ganz gendergerechte Sprache verzeihen. Wenn ich von Bauherren und Häuslbauern schreibe, meine ich natürlich auch Baufrauen und Häuslbauerinnen.

Alle Informationen, Ratschläge und Tipps in diesem Buch sind ohne Gewähr für die Richtigkeit. Jedwede Haftung schließe ich hiermit aus. Alle rechtlichen Tipps und Informationen wurden von Anwälten und für den österreichischen Rechtsraum erstellt. Alle baurechtlichen Informationen sind beispielhaft und ohne Anspruch auf Vollständigkeit sowie für Ein- und Mehrfamilienhäuser der Gebäudeklassen 1–3 beschrieben. Die Beschreibungen zu den Bildern stammen von mir und nicht von meinen Unterstützern. Für individuelle Fragen und Probleme wenden Sie sich an Ihren Experten. Dieses Buch kann eine Bau- und Rechtsberatung nicht ersetzen.