

Malerarbeiten Pinsel oder Rolle – praktische Tipps zum Anstreichen der eigenen vier Wände Seite 47
 Online Mehr zum Thema Einrichten, Architektur und Bauen Abendblatt.de/ratgeber/wohnen

Was Allergiker beim Hausbau beachten sollten

⇨ Egal ob Pollen oder Hausstaubmilben, beim Hausbau sollten Allergiker einiges beachten.

So sollten Bauherren vor dem Kauf des Grundstücks einen Spaziergang durch die Wohngegend machen und gezielt nach den Pflanzen in unmittelbarer Nähe suchen, deren Pollen sie plagen könnten, rät Volker Neuert vom Bauherren-Schutzbund (BSB). Aber auf das Grundstück verzichten müssen sie deswegen nicht unbedingt. Erleichtern können sich Allergiker ihr Leben immerhin, wenn sie einen extra Vorraum am Eingang als eine Art Schleuse einplanen. Hier können die mit Pollen belastete Kleidung und Schuhe gewechselt werden.

Zur Vermeidung von aufgewirbeltem Staub empfiehlt der Fachmann eine zentrale Sauganlage. Die Partikel landen dabei über ein Rohrsystem in einem Behälter, der sich meist im Keller befindet. Jeder Raum hat einen Anschluss. Besonderes Augenmerk ist auf die Dämmstoffe zu richten, wo sich Schimmelpilze ansiedeln können. Um deren Wachstum zu vermeiden, müssen Wärmebrücken verhindert werden. An diesen kalten Stellen an den Innenwänden kondensiert Luftfeuchtigkeit, ein idealer Nährboden. Aus manchen Dämmstoffen können aber Allergene ausgasen. Daher muss das Material luftdicht verbaut sein.

Grundsätzlich sollten möglichst schadstoffarme Materialien eingesetzt werden, rät Neuert. Für den Innenbereich empfiehlt der BSB allergikereignete Putze sowie Lehm- und Kalkputze, allergietestete Farben und Lacke. Doch ganz auf der sicheren Seite ist man damit nicht: Auch Naturstoffe können Allergien auslösen. Prüfzeichen wie Natureplus oder der Blaue Engel bieten eine erste Orientierung.

Unter <http://dpaq.de/ukl0n> bietet der BSB den „Schadstoffratgeber: Gesund Wohnen – Schadstoffe erkennen und vermeiden“ gegen eine Schutzgebühr von drei Euro zuzüglich 1,70 Euro Versandkosten an

Schimmelgefahr: Im Sommer besser nachts lüften

⇨ Wer gut lüftet, verhindert eigentlich Schimmel und Feuchtigkeit im Haus. Aber im Sommer ist alles ein wenig anders: An heißen, schwülen Tagen bleiben die Fenster den Tag über besser geschlossen, erklärt der Verband Privater Bauherren. Nachts oder am frühen Morgen ist das Lüften aber durchaus möglich.

Ist es draußen wärmer als drinnen, sollte nicht gelüftet werden. Denn die eindringende warme Luft würde Feuchtigkeit ins Haus transportieren, die an den Wänden kondensiert. Feuchte Stellen, sogar Schimmel sind die Folge. Wichtig ist diese Regel vor allem für den Keller: Hier herrschen schneller kältere Temperaturen als im Freien. Regelmäßig lüften lautet allgemein der Rat. Was genau heißt das? Der Verband rät zu mindestens zweimal am Tag jeweils fünf bis zehn Minuten, in Bad und Küche sogar öfter. Am besten öffnet man die Fenster ganz und sorgt, wenn möglich, für Querlüftung, denn bei Durchzug wird die Luft schneller ausgetauscht. (HA)

Bauen unter Strom

Überlandleitungen stehen oft im Wege. Wer in der Nähe Eigentum plant, sollte massive Materialien einsetzen

HANS-JÖRG MUNKE

⇨ Haus geerbt, und nun? „Der Keller feucht, die Abflussleitungen ständig dicht und die Deckenhöhe lediglich bei 2,10 Meter – der Sanierungsbedarf für eine Vermietung war einfach zu groß“, erinnert sich Christian Mosler, der gemeinsam mit seinem Bruder in Hamburg-Marienthal das Haus seiner Mutter aus dem Jahr 1948 mit einem 718 Quadratmeter großen Grundstück übernommen hatte. „Verkaufen kam nicht in Frage, und so kam uns die Idee zu einem Neubau, um auf dem Grundstück möglichst viel vermietbare Fläche zu schaffen.“ Jetzt steht dort ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen à 85 und 2 à 60 Quadratmetern Wohnfläche.

Doch der Weg dahin war nicht gerade einfach. „Das größte Problem war eine Hochspannungsleitung, die das Grundstück tangiert“, erklärt Architekt Tarek Abd Rabbo. „Hochspannungsleitungen brauchen einen Mindestabstand von zehn Metern zum Gebäude, um Funkenschlag zu vermeiden.“ Um das genehmigte Maximum an Wohnfläche, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, realisieren zu können, habe man den Neubau knapp einen Meter absenken müssen. Eigentlich keine

Als Ausgleichsfläche zu den Parkplätzen im Vorgarten wurde eine Hecke gepflanzt und das Dach begrünt.

große Sache, so der Architekt, aber auf dem Grundstück gebe es einen hohen Grundwasserspiegel. Die fünf Meter tiefe Baugrube habe man mit Spundwänden abstützen und permanent entwässern müssen. Um den Aufwand in Grenzen zu halten, sei der Neubau daher nur zur Hälfte unterkellert.

Unangenehme Folgen hatte die Hochspannungsleitung auch für die Handwerker, denn erst als das Gebäude langsam die Baugrube verließ, stellten sie fest, dass sie keinen Kran stellen konnten. So wurden anstelle von Fertigbetonelementen die Decken vor Ort gegossen. Manpower statt Technik. Dank Festpreis aber kein Problem.

„Wegen der Tieferlegung gibt es auch keine Tiefgarage“, ergänzt Mosler, und die nötigen sechs Stellplätze wurden im Vorgarten realisiert. „Als Auflage mussten wir zur Strafe hin eine Hecke setzen und als Ausgleichsfläche das Dach begrünen.“

Nächster Knackpunkt für die Planer: Das Baugrundstück hat zwar eine Nord-Süd-Ausrichtung, an der Südseite verläuft allerdings eine vierspurige Hauptstraße. „Wir haben uns deshalb entschieden, das geplante Haus um 180 Grad zu drehen. Die Balkone sind jetzt zwar im Nordwesten, die Wohnungen sind aber trotzdem sehr gut belichtet“,



Christian Mosler (r.) mit Frau und Sohn und der Architekt Tarek Abd Rabbo



Wegen der Stromleitung wurde der Neubau in Marienthal um einen Meter tiefergelegt

HA/Maren Wohlers (2)

ergänzte Architekt Abd Rabbo, „und dank baulicher Schallschutzmaßnahmen – nach vorne liegen nur das Treppenhaus und Funktionsräume – sehr ruhig.“ Bislang seien alle Mieter sehr zufrieden.

Seit Mitte März wohnt Anita Wedel mit ihrem Freund in einer der Erdgeschosswohnungen. Die 21-Jährige hat ihr neues Zuhause über das Internet gefunden und war sofort begeistert. „Hier merkt man, dass sich der Architekt Gedanken gemacht hat. Das Design ist cool, die Raumaufteilung durchdacht. Dunkles Laminat, große graue Fliesen, eine hochwertige Küche – alles sehr modern.“

Rund 1,5 Millionen Euro haben die Bauherren investiert. „Für 3000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ist die Ausstattung zukunftsfit und hochwertig“, sagt Christian Mosler. „Wir wollten etwas bauen, das man auch in 20 Jahren noch gut vermieten kann.“ Architekt und Bauherren haben deshalb bei den Wohnungsschnitten auf Marktgängigkeit geachtet. So finden sich in kleinen Zimmern Schranktüren hinter der Tür mit 60 Zentimeter Tiefe, damit seien die Räume besser

nutzbar. Die Balkone haben eine Größe von zwölf Quadratmetern und bieten Platz für Lounge-Möbel oder einen Esstisch mit sechs Stühlen.

Viel Mühe steckt in den Details: Von der Auswahl des Fassadenmaterials bis zu Markenküchen und modernen Bädern mit begehbaren Duschen. Zudem sind alle Wohnungen barrierefrei. „Wir haben versucht, ein energetisch gutes und möglichst autarkes Haus zu bauen“, sagt Bauherr Mosler. Aktuell genüge es dem KfW70-Standard. Für Wärme in der Fußbodenheizung und Warmwasser sorgt eine Erdwärmepumpe mit vier Sonden, die 90 Meter in die Erde ragen. Zudem gebe es einen Stromanschluss, denn die eigene Photovoltaik sei zwar geplant, aber noch nicht realisiert.

Die Parkplätze sind mit Anschlüssen für Elektroautos ausgerüstet

Dass viel Überlegung im Gebäude steckt, merkt man im Treppenhaus. Jede LED-Lampe ist mit einem Bewegungsmelder geschaltet. So brennt nur dort Licht, wo sich jemand aufhält. Und an den Parkplätzen gibt es bereits ein Anschlusskabel für Elektro-

autos. Auf diese Weise hat jeder Mieter später seine eigene Stromtankstelle zur Verfügung. „Wir haben zwar Mehrkosten durch das Grundwasser, die Fassade, die schall- und einbruchsgeschützten Fenster, die Rendite wird sich aber langfristig auszahlen“, ist sich der Bauherr sicher. Dass die Hochspannungsleitung das verhindern wird, glaubt er nicht. „Wir haben hier einen massiven Betonbau mit Gründach, das ist der bestmögliche Schutz.“

Anita Wedel stört die Stromtrasse nicht. „Man sieht sie im Garten, das ist alles“, so die Bewohnerin. Wenn man in einer Großstadt wohne, müsse man ohnehin mit Elektromog leben. Um dieses Risiko möglichst einzuschränken, griff der Architekt auf Materialien mit einer hohen Dichte und Masse zurück. „Das Dach wurde beispielsweise nicht mit Holzbalken gefertigt, sondern aus massivem Stahlbeton geschüttet“, erläutert Abd Rabbo. Vom fertigen Gebäude ist auch der Bauherr überzeugt. „Das Objekt ist sehr schön, und wir haben es gut vermietet“, so Mosler. „Ich wohne hier um die Ecke und fahre täglich daran vorbei. Und das macht auch noch Spaß!“

NACHRICHTEN

MEHRFACHSTECKDOSE

Gesamtwattzahl der Steckerleiste ist zu beachten

⇨ Oft werden im Haushalt Mehrfachsteckdosen eingesetzt. Sicher sind sie aber nur, wenn nicht zu viele Geräte daran angeschlossen werden. Heimwerker sollten darauf achten, dass die zulässige Leistung nicht überschritten wird. Diese steht auf der Steckerleiste und beträgt häufig 3600 Watt. Der Stromverbrauch aller daran hängenden Geräte zusammengerechnet darf diese Wattzahl nicht überschreiten. Darauf weist die Aktion Das Sichere Haus hin.

Wer im Bad, Keller oder im Freien eine Mehrfachsteckdose braucht, muss beim Kauf auf den Hinweis IP 44 (für Ingress Protection) achten. Dabei handelt es sich um ein Produkt, das für den Außenbereich oder feuchte Umgebungen zugelassen ist. Anderenfalls kann es zu einem Kurzschluss oder Schmelzbrand kommen. (HA)

SANIERUNG

Zum Vergleich der Arbeiten mehrere Angebote einholen

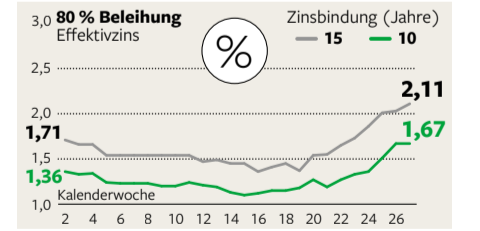
⇨ Auch wenn der Handwerker des Vertrauens ein gutes Angebot macht, sollten Hausbesitzer vor einer energetischen Sanierung zur Sicherheit drei Angebote verschiedener Firmen einholen und genau vergleichen. Dazu rät die Deutsche Bundesstiftung Umwelt in Osnabrück. Da an größeren Sanierungen eines Gebäudes mehrere Gewerke beteiligt sind, sollte ein Architekt, Bauingenieur, Energieberater oder Projektleiter die Aufsicht übernehmen und den Auftraggeber beraten. Sie können auch schon beim Bewerten der Angebote hilfreich sein. Manche Förderungen, etwa die der KfW-Bank und der Landesförderinstitute in Berlin, Thüringen, Baden-Württemberg, Bayern und Niedersachsen, bezuschussen auch diese Betreuung durch einen Sachverständigen. (HA)

GÜNSTIGES BAUGELD

Anbieter	Telefon	10 Jahre effektiv	15 Jahre effektiv
Hüttig & Rompf	040/ 696577-12	1,67	2,12
Dr. Klein	0451/ 14083333	1,75	2,21
Hypo-Help	040/ 36090490	1,76	2,11
FM-FinanzMarkt	040/ 6391838-2	1,81	2,22
HypothekenDiscount	0800/ 6008060	1,81	2,22
Grundeigentümer Baufinanz	040/ 37663737	1,81	2,24
Santander Direkt Bank	0800/ 1006162	1,81	2,24
ACCEDO	0800/ 2288500	1,81	2,25
Hypofak RB Hamburg-Mitte	040/ 35718406	1,81	2,26

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 ist für 5 Euro als Download unter www.vzh.de verfügbar oder direkt bei der Verbraucherzentrale, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg, abzuholen. Stand: 6. Juli 2015

DER ZINSTREND



Mit Volltilger-Darlehen den Kredit schneller abbezahlen

⇨ Immer mehr Immobilienbesitzer wählen bei ihrer Anschlussfinanzierung ein Volltilger-Darlehen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung vom Vermittler für private Baufinanzierungen Interhyp. „Wenn das Zinsbindungsende der Erstfinanzierung naht, ist der Zeitpunkt ideal, um die Finanzierung auf den Prüfstand zu stellen“, sagt Michiel Goris von Interhyp. „Jeder fünfte Anschlussfinanzierer nutzt diesen Moment, um die Restschuld in einem Rutsch zurückzuführen.“ Die Auswertung belegt, dass der Anteil von Anschlussfinanzierungen, die mit einem Volltilger-Darlehen zurückgeführt werden, von 2009 bis 2014

von 8,3 Prozent auf 19,1 Prozent gestiegen ist. Da sich bei den meisten Eigenheimbesitzern seit der Erstfinanzierung wesentliche Faktoren wie die Einkommens- oder Ausgabensituation verändert haben, lohnt es sich, die bisherigen Rahmenkriterien zu überdenken. Das derzeit niedrige Zinsumfeld erlaubt zudem meist eine deutliche Aufstockung der Tilgungsrate, mit der das Darlehen schneller zurückgezahlt werden kann – ohne dass sich die bisherige Kreditrate wesentlich erhöht. Zudem werden aufgrund der guten Kalkulierbarkeit Volltilger-Kredite von den Banken mit attraktiven Zinssätzen belohnt. (HA)

ivd Ihre qualifizierten IVD Immobilienmakler präsentieren: Die Objekte der Woche

ivd

Grossmann & Berger

Iserbrook
Neuwertiges und exklusives EFH in Iserbrook, 5 Zimmer, ca. 164 m² Wohnfläche, 3 Bäder, moderne EBK, Garten mit Südausrichtung, 2 Außenstellplätze, ca. 510 m² Grundstück, Bedarfsausw.: 98,6 kWh/(m²a), Gas-Heizung, Bj. 2005, EEK: C, KP: € 798.000,-

040 / 350 80 20 www.grossmann-berger.de

Wellingsbüttel

3-4 Zimmer zur Miete
moderne und gepflegte Wohnung in guter Lage zu vermieten. Bj. 2012, ca. 94 qm, Balkon, Parkett, Einbauküche, Vollbad, Fahrstuhl, TG-Stellplatz, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Energieausweis in Bearbeitung. Wir empfehlen eine Besichtigung!

Miete: 1.128,- € zzgl. NK + KT
StöbenWittlinger
IMMOBILIEN
Tel. 040/25 40 10 20 | stoeben-wittlinger.de

AUF EINER EBENE

Besichtigen: So, 11-12 Uhr
Zellerstr. 18, 22145 HH-Meiendorf: Winkelbungalow, Bj. 1968, ca. 117 m² Wohnfl., 4 Zi., EBK, 2 Bäder, Kamin, sonnige Terrassen, Sauna, Vollk., Garage, Carport. Sehr gepflegt, idyllisch angelegtes u. sonniges GrdSt. mit ca. 1.000 m² V, 216 kWh/(m²a), Gas, G. Kaufpreis € 498.000,-

FRÜNDE **ivd**
IMMOBILIEN
6001 6001 • www.fruendi.de

Winterhude

Penthousewohnung im Stadtpark Quartier
5 Zi., ca. 156 m² Wohnfl., 4. Obergeschoss, moderne EBK, Vollbad mit Dusche, sep. Duschbad, Eichen-Parkett, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, Abstellraum, große Süd-West Dachterrasse, Bezugstermin ab 01.12.2015, Aufzug, TG möglich, NKM € 2.285,- zzgl. NK/KT

040 - 56 191-330
ivd-Makler

www.wentzel-dr.de

ALTONA-NORD

Sommer auf der Dachterrasse
Angrenzend an Eimsbüttel in einem stilvollen Jahrhundertwendehaus liegt diese 3-4-Zi.-DG ETW, ca. 128 m², lichtdurchflutete Räume, offener Wohn-Essbereich, Eichenparkett, V-Bad und Gäste-WC, elektr. Dachausstieg, E.A.B. W.N. BHKW, Bj. 2014, KP 644.000,- € zzgl. Court.

LEIPE
IMMOBILIEN
Tel. 040 - 41 42 93 60 **ivd**