

MANU WIRTZ



ABENTEUER

Mit wenig Geld
ins eigene Heim

Schnäppchenhaus



Praxisratgeber

ABENTEUER SCHNÄPPCHENHAUS

[Titelseite](#)

[Vorwort](#)

[Ohne Moos geht's los!](#)

[Objektsuche](#)

[Finanzierungsmodelle](#)

[Bestandsaufnahme der Renovierungsmaßnahmen](#)

[Renovierungsplan](#)

[Kostenplan](#)

[Hilfe holen](#)

[Renovierungsbilder](#)

[Fazit](#)

[Glossar](#)

[Über die Autorin](#)

[Impressum](#)

INHALTSVERZEICHNIS

ABENTEUER SCHNÄPPCHENHAUS

EIN RATGEBER VON **MANU WIRTZ**

***Rezension:** „...Das alles ist interessant und nützlich für Umbauwillige mit kleinem Budget.“ (selbst ist der Mann, Sonderheft 2/2018)*

VORWORT

Wir haben es gewagt: den Schritt ins eigene Heim. Nicht als junges Paar mit gesichertem Doppeleinkommen, sondern im sogenannt „reifen Alter“ und mit knapp zehn Jahren Zeit bis zur Rente. Und mit schmalem Geldbeutel. Das allein ist schon abenteuerlich, denn wir müssen bis zum Renteneintritt mit Rückzahlung und allen Arbeiten am Haus fertig sein. Arbeit gibt es jedenfalls in unserem Schnäppchenhaus mehr als genug.

Was hat uns nur getrieben, ein solches Risiko einzugehen? Von der enormen körperlichen Kraftanstrengung ganz zu schweigen. Mit alten Knochen sind 40 kg schweren Putz- und Mörtelsäcke auf wundersame Weise plötzlich doppelt so schwer wie früher. Auch die Kniegelenke wollen nicht mehr so flott die Leiter hinauf. Die Schulter schmerzt bereits beim Anblick der Putzkelle. Aber wir haben ein Ziel vor Augen: unseren Lebensabend mit den eigenen vier Wänden abzusichern und frei von Einmischungen und Beschränkungen durch Vermieter zu sein. Jetzt können wir unsere Vorstellungen von einem gemütlichen Zuhause verwirklichen.



Unsere Suche nach einem Schnäppchenhaus hatte vor einem Jahr begonnen und wurde akut, als wir vom Vermieter die Kündigung unserer Wohnung wegen Eigenbedarf bekamen. Als wir dann unser Haus gefunden hatten, musste es sehr schnell gehen. In zweieinhalb Monaten haben wir Fußböden entfernt, Wände eingerissen und Deckenbalken abgestützt, Satelliten-, Internet- und Elektroleitungen verlegt, Türen eingebaut, verputzt, tapeziert, gestrichen, lackiert, Fliesen und Laminat verlegt. Ich bin unendlich dankbar für die helfenden Hände, die wir dabei hatten. Sonst wäre das in der kurzen Zeit nicht zu schaffen gewesen.

Vorangegangen war dem Umbau eine gründliche Planung. Gerade weil wir nur eine kurze Frist bis zum Umzug hatten, mussten wir uns Zeit nehmen, alle Baustellen zu notieren und zu sortieren, was es zu tun gab. Schnell wurde klar, was auf der Liste nach hinten geschoben werden konnte und welche

Arbeiten zuerst zu erledigen waren. Und wir haben es geschafft, unser Schnäppchenhaus in kurzer Zeit bewohnbar zu renovieren. Fertig sind wir damit noch lange nicht, aber wir konnten schon mal einziehen.

»Den Rest machen wir dann nach und nach«, dachte ich zu Anfang. Noch bin ich optimistisch, dass Restarbeiten wie Fußleisten in allen Räumen oder Sockelblenden in der Küche zeitnah verlegt werden. Aber aus Lebenserfahrung weiß ich auch, dass nichts so lange hält wie ein Provisorium.

Sie merken schon, man braucht Humor, wenn man sich auf das Abenteuer Schnäppchenhaus einlässt.

Humor und viel Geduld – Rom ist auch nicht an einem Tag erbaut worden. In diesem Buch geht es vor allem darum, unkonventionelle Wege aufzuzeigen, wie man mit beschränkten finanziellen Mitteln, aber viel Eigenleistung zum eigenen Haus kommt und welchen Fallen man ausweichen kann. Wir sind diesen Weg gegangen und haben es nicht bereut. Deshalb ist es mir ein großes Anliegen, Ihnen Mut zu machen, wenn Sie ebenfalls von einem Häuschen träumen.

Schüller, Juli 2017

OHNE MOOS GEHT'S LOS!

Von wegen spießig – das eigene Haus ist bei den meisten Menschen immer noch der größte Lebenstraum. Sein Heim genau so zu gestalten, wie man es sich vorstellt, beflügelt Fantasie und Kreativität. Kein Vermieter muss mehr um Erlaubnis gefragt werden, wenn man seine Wohnung oder den Garten verschönern will. Für diesen Traum sparen laut einer Umfrage des Marktforschungsunternehmens GfK¹ drei von vier Bürgern fleißig. Auch die aktuell niedrigen Zinsen sorgen dafür, dass das Traumhaus in greifbare Nähe rückt. Nach der Studie "Wohnen in Deutschland 2017"² ist der Kauf einer Immobilie langfristig immer noch günstiger als ein Mietverhältnis. Der Kostenvorteil beträgt im Durchschnitt 41 %. Dennoch sind Quadratmeterpreise von 1091 Euro (Bremen) bis 1885 Euro (Bayern)³ für einen Neubau nicht von jeder Familie finanzierbar. Wer also mit kleinem Geldbeutel in die eigenen vier Wände will, muss sich schon etwas einfallen lassen.

Auch abseits von klassischer Baufinanzierung und Neubau gibt es Wege und Chancen für das Eigenheim. Hierzu soll das vorliegende Buch Hilfestellungen und Tipps geben. Es basiert auf reichhaltigen eigenen Erfahrungen und einer fundierten Recherchearbeit. Ich stelle die sogenannten Schnäppchenhäuser in den Fokus. Damit wird ein realistischer Weg gezeigt, wie auch Familien oder Einzelpersonen mit wenig Geld, aber viel Eigenleistung es schaffen können, selbstbestimmt zu wohnen.



Außerhalb der Städte und in ländlichen Gemeinden finden sich viele leerstehende Häuser, die zum Verkauf angeboten werden. Man muss nur „über die Dörfer“ fahren und die Augen offen halten.

WAS IST EIN SCHNÄPPCHENHAUS?

Nicht zuletzt durch die Dokusoap im Fernsehen ist der Ausdruck 'Schnäppchenhaus' bekannt geworden. Sonntag für Sonntag amüsieren sich unzählige Zuschauer dabei, überforderten Laien bei der Renovierung von baufälligen Ruinen zuzuschauen. 'Schnäppchenhaus' ist ein Sammelbegriff für Schrottimmobilien und baufällige Häuser. Bei dem Wort hat jeder sofort ein Bild von einem schwer renovierungsbedürftigen Gebäude vor Augen, das mit rissigen Wänden, Schimmelbefall, löchrigem Dach und uralten Installationen ausgestattet ist. Oft genug ist das auch die schaurige Realität. Aber so muss es

nicht sein, wenn man bei den Immobilienangeboten genau hinschaut. Sie finden in diesem Buch Tipps, worauf Sie bei einer Hausbesichtigung achten müssen und wo die versteckten Fallen sind.

Für die Finanzierung eines Hauskaufs steht heute der Bankkredit nicht mehr allein da. Es gibt Alternativen! Das ist vor allem interessant für Bauwillige, die Probleme haben, bei ihrer Hausbank einen Kredit zu bekommen. Freiberufler, Geringverdiener oder Menschen mit einer Schuldenvergangenheit, selbst wenn sie längst erledigt ist, haben geringe bis gar keine Chancen auf ein Darlehen. Ein Blick auf den Score-Wert bei der Schufa reicht schon, um von einem Kreditgeber ein höfliches, aber kühles Nein zu bekommen. Mir sind solche Entscheidungen häufig unverständlich, denn Miete muss ja auch jeden Monat gezahlt werden. Und je nach Finanzierungsplan ist die Belastung mit einem Schnäppchenhaus oft geringer als mit der vorherigen Miete. Aber die weltweite Finanzkrise von 2008, die vor allem durch faule Immobilienkredite hervorgerufen wurde, hat die Bankhäuser extrem vorsichtig werden lassen.

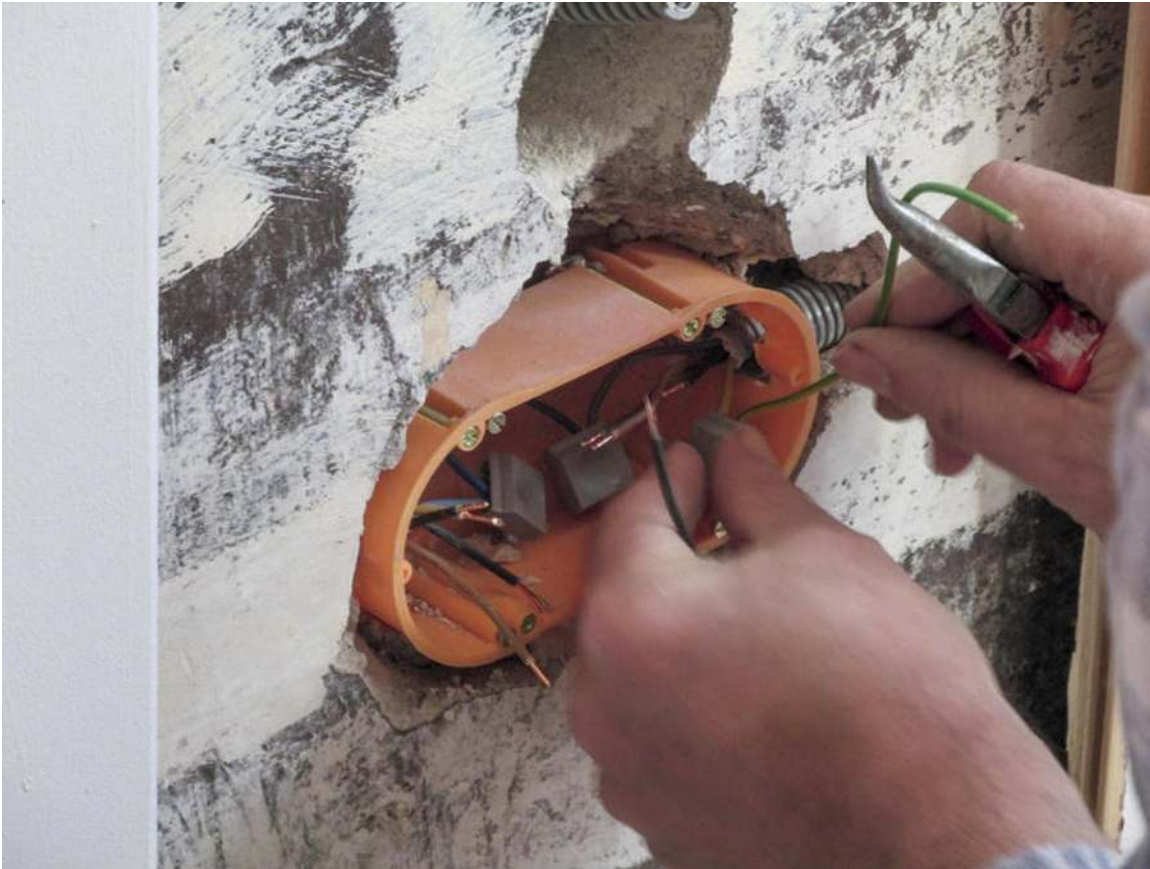
In diesem Buch werden unkonventionelle Finanzierungen wie zum Beispiel *Mietkauf* oder *Crowdfunding* aufgezeigt. Es werden aber auch die Fragen behandelt, die man dabei beachten sollte.

ES GEHT LOS

Der glückliche Moment ist gekommen, wenn die frisch gebackenen Hauseigentümer das neue Haus mit dem Hausschlüssel endlich öffnen und in Besitz nehmen. Jetzt erst kann man mit den Planungen für Umbau und Renovierung so richtig starten. Was *muss* renoviert werden, was *sollte* erledigt werden und was *kann* man auch auf später verschieben? Diesen drei wichtigen Fragen ist in dieser Reihenfolge ein eigenes Kapitel gewidmet. Hier gilt ganz besonders: Wer gut plant, hat weniger Arbeit und spart Geld!

Dazu gehört selbstverständlich auch die Kostenplanung. In der Regel ist ja nur ein beschränktes Budget für Renovierung und Neuanschaffung vorhanden. Und das Geld kann nur einmal ausgegeben werden. Das Buch gibt hier auch Tipps, wo man preisgünstig einkaufen kann oder sogar Baumaterial geschenkt bekommt. Es lohnt sich.

Einige Arbeiten müssen vom Fachmann erledigt werden, schon aus Sicherheitsgründen und weil man einen Nachweis oder eine Abnahme benötigt (z. B. Strom, Heizung, Schornstein ...). Wenn Bauherren handwerklich geschickt und motiviert ans Werk gehen, können auch Laien vieles selber machen. Aber auch der Stärkste braucht mal Hilfe und Unterstützung. Wen man als Bauhelfer ansprechen kann und welche Fallen man beachten sollte (Thema: Schwarzarbeit), wird in dem Kapitel »**Hilfe holen**« mit Beispielen und Tipps behandelt.



Elektroarbeiten sollte man besser dem Fachmann überlassen.

Aus der eigenen Renovierungspraxis zeige ich ein paar Beispiele und deren Lösungen. Vorteilhaft für jeden Bauherrn ist es, wenn er oder sie einigermaßen geschickte Hände fürs Heimwerken hat. Bei schwierigen Fragen sollte man sich an einen Profi wenden – oder an YouTube. Das Videoportal ist eine schier unerschöpfliche Quelle für alle möglichen Anleitungen. Wer Lösungen für ein bestimmtes Problem sucht, wird dort bestimmt fündig.

DER "ANDERE" RATGEBER

In diesem Buch werden keine professionellen Lösungen angeboten, wie man es richtig oder besser macht. Es erhebt auch keinen Anspruch auf