

| 06 |

Vom Wunsch zur Wirklichkeit
Wie Sie realistisch rechnen, um Ihren
Wohnraum zu erfüllen

| 17 |

Die Mischung macht's
Welche Kriterien bei der
Baufinanzierung zu beachten sind

SONDERHEFT
1.2020

www.sparkasse.de



TREFFPUNKT

DAS KUNDENMAGAZIN IHRER SPARKASSE



| *Spezial* |
**Schritt für Schritt in die
eigenen vier Wände**

*Was Eigenheimbesitzer in spe über den Kauf von
Haus oder Wohnung wissen sollten*



**FrISChe Impulse aus aller Welt
sind unser bestes Rezept gegen
Schwarz-Weiß-Denken.**



**Wir sind dankbar für alle Menschen, die mit
uns eine sozial gerechte Gesellschaft gestalten.**

Tafeln sind Orte der Begegnung. Die über 940 Tafeln in Deutschland helfen allen Menschen, die Hilfe benötigen. Unabhängig von Alter, sozialer oder ethnischer Herkunft, Nationalität, Religion oder Weltanschauung, Geschlecht, sexueller Identität, Behinderung oder Beeinträchtigung.
www.tafel.de

TAFEL 
DEUTSCHLAND

Der Lockruf der Immobilien

JEDER ZWEITE BUNDESBÜRGER besitzt laut Statistischem Bundesamt eine Immobilie. Eine Eigentümerquote, die seit über zehn Jahren stagniert und deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegt. Warum haben so wenige Deutsche ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung? In den meisten Fällen scheitern sie am fehlenden Eigenkapital. Dennoch wird vom Eigenheim noch immer gern geträumt: Das Marktforschungsinstitut Kantar Emnid ermittelte jüngst, dass jeder zweite Mieter gern in den eigenen vier Wänden leben würde, unter den 30- bis 39-Jährigen hegen sogar 73 Prozent einen solchen Wunsch.

Der Kauf einer Immobilie ist ein sehr großer und wegbestimmender Schritt. Frühzeitig gut informiert zu sein, macht sich hier doppelt bezahlt. Unser Treffpunkt-Sonderheft unterstützt Sie dabei, die für Sie relevanten und wichtigen Entscheidungen zu treffen, gerade in Zeiten wie diesen: Aktuell locken die historisch niedrigen Darlehenszinsen zum Kauf; zugleich bewegen sich die Preise für Wohnungen und Häuser nicht nur in Ballungsgebieten und Metropolen auf Rekordniveau. Und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen.

Doch auch wenn die Gelegenheit noch so günstig scheint, ist vor dem Immobilienerwerb die Analyse der eigenen Vermögensverhältnisse der erste Schritt: Wie hoch sind die monatlichen Einnahmen, wie hoch die Ausgaben, wie viel Geld kann man für die Tilgung eines Darlehens im Monat aufwenden? Hier gilt es, verlässlich zu kalkulieren. Die Baufinanzierungsexperten Ihrer Sparkasse unterstützen Sie dabei.

Viel Spaß beim Lesen!

Ihr Ralf Kustermann



/ Ralf Kustermann

Chefredakteur
ralf.kustermann@dsv-gruppe.de

Impressum

HERAUSGEBER, VERLAG UND VERTRIEB

Deutscher Sparkassen Verlag GmbH,
Am Wallgraben 115, 70565 Stuttgart

CHEFREDAKTEUR

Ralf Kustermann

ART DIRECTOR

Joachim Leutgen

REDAKTION

Gunnar Erth, Karin Lück,
Tel. +49 711 782-21600, Fax +49 711 782-21288,
E-Mail: treffpunkt@dsv-gruppe.de

AUTOREN DIESER AUSGABE

Daniela Eckstein, Dr. Karin Graf,
Stefanie Hutschenreuter, Judith Meister,
Eva Neuthinger, Melanie Rübartsch

LAYOUT UND GRAFIK

KD1 Designagentur, www.kd1.com

LEKTORAT

Schlussredaktion.de, Frankfurt am Main

DRUCK

Westermann-Druck GmbH, Georg-Westermann-
Allee 66, 38104 Braunschweig

INHALT

Trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.
Alle Rechte vorbehalten. Diese Publikation
enthält keine Finanzanalysen beziehungsweise
Informationen mit Empfehlungen nach § 85 WpHG.

HINWEIS

Wertpapiere sind Risikoanlagen, die überdurchschnittliche Kapitalerträge abwerfen, aber auch erhebliche Verluste verursachen können. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben keine Anlageempfehlungen darstellen. Alle Informationen beruhen zudem auf sorgfältigen Recherchen, eine Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden.

Nachdruck oder sonstige Wiedergabe sämtlicher Inhalte und Abbildungen, auch auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion gestattet. Für Manuskripte und Bildunterlagen, die unverlangt eingesandt werden, wird keine Haftung übernommen.

Redaktionsschluss: 25.11.2019

ANZEIGEN

Bechtel Verlag & Druck, Marion Weber,
E-Mail: anzeigen_dsv@bechtel-online.de,
Tel. +49 711 9310-227. Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 29 vom 1.1.2020.

ERSCHEINUNGSWEISE

Vierteljährlich plus zwei Sonderhefte jährlich

BEZUGSPREIS

Diese Zeitschrift wird von den meisten Instituten der Sparkassen-Finanzgruppe zur Information ihrer Kunden eingesetzt. Wo dies nicht der Fall ist, kann sie direkt vom Verlag bezogen werden. Der Preis für ein Jahresabonnement beträgt 21 Euro im Inland (36 Euro im Ausland) einschließlich Zustellgebühren und Mehrwertsteuer. Das Abonnement verlängert sich automatisch um ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres gekündigt wird. Einzelheft 3,50 Euro.

Artikel-Nr. 322 116 105, ISSN-Nr. 1613-7957



INHALT SONDERHEFT 1.2020

Suchen & finden

Die eigenen vier Wände – vom Wunsch zur Wirklichkeit

Wie viel Haus kann ich mir leisten? Treffpunkt erklärt, wie Sie Ihre Möglichkeiten für einen Immobilien-erwerb realistisch einschätzen. / 6

Immobilienmakler – warum sie ihr Geld wert sein können

„Wenig Arbeit, top Gehalt“ – Immobilienmakler haben angesichts des angespannten Wohnungsmarkts mehr denn je mit ihrem schlechten Image zu kämpfen. Doch ist der schlechte Ruf gerechtfertigt? Treffpunkt hat einen Immobilienmakler einen Tag lang begleitet. / 10

Kaufen & finanzieren

Kauf einer Eigentumswohnung – ein Stück vom Glück

Vor allem in größeren Städten ist die Eigentumswohnung eine gute Alternative zum frei stehenden Haus. Doch Erwerber sollten sich im Vorfeld über das „Stück vom Glück“ genau informieren. / 12



Tipp:

Informationen, Fakten und Daten rund um den Wohnungsmarkt in Deutschland gibt es auf www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de

Bauträgerverträge – die Tücke liegt im Detail

Bau- und Kaufvertrag in einem – das macht Bauträgerverträge zu rechtlich hochkomplexen Produkten. Experten zurate zu ziehen lohnt sich. / 15

Baufinanzierung – Darlehen optimal kombinieren

Ein einziger Kredit zur Finanzierung der eigenen vier Wände? Klingt übersichtlich, ist aber in den seltensten Fällen die beste Lösung. Welche Finanzierungsbausteine es gibt und wie Sie diese optimal kombinieren. / 17

Ausstatten & erhalten

Kostenvoranschläge – richtig anfordern und lesen

Bei großen Aufträgen ist es ratsam, mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen. Was Sie dazu wissen sollten, damit das Ergebnis stimmt. / 23

Sicherheits-Check fürs Haus

Wohneigentum ist Vermögen – das gilt es zu schützen. Regelmäßige Check-ups gehören dazu, um den Wert zu erhalten. / 25

Fotovoltaik – eine lohnende Investition?

In puncto Klimaschutz lässt sich die Frage leichter beantworten als bei der Wirtschaftlichkeit. Die Zeiten satter Renditen sind vorbei, aber ... / 28

Bauen und Wohnen – wie wir in Zukunft leben werden

Einblicke und Ausblicke. / 30

Meldungen / 34



2 Durchschnittliche
Haushaltsgröße
(Personen)



4,4

Durchschnittliche Anzahl
der Räume je Wohnung



69,3 %

Wohneigentumsquote in
der Europäischen Union

46,7 m²

Durchschnittliche
Wohnfläche je
Bewohner/-in

27,2 %

Durchschnittliche
Mietbelastungs-
quote



51,4 %

Wohneigentumsquote
in Deutschland



58 %

Mieterhaushalte in Deutschland

VOM WUNSCH zur *Wirklichkeit*

TEXT Eva Neuthinger |

Niedrige Zinsen, aber hohe Preise: Für Immobilieninteressenten stellt sich da die Frage, wie viel Haus oder Wohnung sie sich leisten können. So rechnen Eigenheimer in spe richtig.

DER STADTTEIL HAMBURG-UHLENHORST zählt zu den ersten Adressen im Norden. Gigantisch große Altbauvillen mit Grundstücken von mehr als 1000 Quadratmetern stehen dort, ruhig gelegen am Ufer der Alster. Traumhafte Häuser, die für 10, 15 oder mehr Millionen Euro gehandelt werden. Das sind utopisch hohe Summen, mit denen Reiche und Schwerreiche hier jonglieren. Doch auch in weniger elitären Lagen bewegen sich die Preise für Wohnimmobilien inzwischen auf Höchstniveau. In den großen Metropolen verzeichneten die Märkte 2019 gegenüber dem Vorjahr teilweise ein Plus von mehr als 10 oder gar 15 Prozent, wie das Beratungsinstitut Bulwiengesa ermittelt hat. Im Gegenzug bleiben die Darlehenszinsen weiterhin im Keller. „Deshalb können sich auch viele Familien mit Kindern und mit einem durchschnittlichen Einkommen Eigentum leisten“, weiß Christian Pauli, Leiter Immobilienfinanzierung bei der Sparkasse zu Lübeck. Bleibt die Frage: Wie viel Haus oder Wohnung darf es sein? Um sie zu beantworten, bedarf es keiner höheren Mathematik. Eine realistische Haushaltsplanung reicht aus.

Wie viel Eigenkapital liegt vor?

Zuerst empfiehlt sich der Blick aufs Ersparte. Wie viel Eigenkapital lässt sich aufbringen? Als Faustregel gelte, so Pauli: „Käufer oder Bauherren sollten aus eigener Tasche zumindest sämtliche Kaufnebenkosten tragen.“ Darunter fallen das Honorar

für den Notar, die Kosten für den Grundbucheintrag, die Grunderwerbsteuer und nicht zuletzt die Gebühren für den Makler. In der Regel summieren sie sich auf rund 12 bis 15 Prozent der gesamten Aufwendungen für das Objekt. „Wir raten aber eher dazu, mit weiteren 10 bis 15 Prozent Eigenkapital zu kalkulieren“, erklärt Andrea Kilian, Leiterin Strategisches Geschäftsfeld Baufinanzierung und Immobilien der Frankfurter Sparkasse. Unterm Strich kommt man so auf eine notwendige Eigenkapitalquote von 22 bis ungefähr 30 Prozent der Anschaffungskosten.

Man muss allerdings bedenken: Das Eigenkapital ist nur eine von mehreren Stellgrößen. „Ebenso wird das monatlich für Zins und Tilgung einsetzbare Budget für die Entscheidung relevant sein“, sagt Thomas Hentschel, Finanzexperte der Ver-





„Angesichts der aktuellen Niedrigzinsphase sollte man eine längere Zinsbindung eingehen“

braucherzentrale in Düsseldorf. Um dies zu ermitteln, gibt er einen Tipp: „Wir raten dazu, mit spitzen Bleistift und Taschenrechner erst einmal alle monatlichen und jährlichen Ausgaben aufzulisten, die so im Jahr anfallen.“ Gemeint sind nicht nur Essen und Trinken oder Kleidung. „Vielmehr geht es darum, sämtliche laufenden sowie die unregelmäßigen Kosten zu erfassen“, so Hentschel.

Wie hoch dürfen Zins und Tilgung ausfallen?

Dazu zählen die jährlichen Beiträge für Versicherungen genauso wie die Aufwendungen für die Freizeit bis hin zu den Kosten für die Schulsachen der Kinder. Darüber hinaus kalkulieren Eigenheimer die Ausgaben für Urlaub, Auto oder andere Anschaffungen mit ein. „Kleinvieh macht

Das Budget aufpeppen

/ Je mehr Eigenkapital vorhanden ist und je geringer die Finanzierungskosten sind, umso mehr Eigenheim kann man sich erlauben. Wie Sie sich hier optimal aufstellen.

Schenkung: Gerade junge Singles oder Paare haben oft noch nicht viele eigene Mittel aufgebaut. Eltern, Großeltern oder Geschwister aber können häufig eine steuerfreie Schenkung leisten, die dann für den Kauf der Immobilie eingesetzt wird. Das zählt bei der Finanzierung als Eigenkapital. Wenn das Geld als Darlehen fließt, das genauso wie der Immobilienkredit abbezahlt werden muss, bringt das keinen Vorteil. Gleiches betrifft eine avisierte Erbschaft. Situationen ändern sich: Niemand weiß, wie viel vom Vermögen des reichen Erbonkels übrig bleibt.

Muskelhypothek: Eigenleistungen vom Bauherrn erkennen die Sparkassen als Eigenkapital an, wenn der Immobilieneigentümer sowohl Sachkunde nachweisen kann als auch am Ende eine schlüssige Kalkulation vorlegt. Das bezieht sich allerdings nicht auf Objekte in den Metropolregionen. „Hier akzeptieren wir die Arbeit von Heimwerkern als Ersatz fürs Eigenkapital nur noch in

begrenztem Maße“, sagt Andrea Kilian von der Frankfurter Sparkasse. Dies liege oftmals daran, dass in Metropolregionen die Objekte vollständig durch den Bauträger fertiggestellt würden. Weitere Details zu diesem Thema im Beitrag „Finanzierungsbausteine/Muskelhypothek“ auf Seite 20 f. in diesem Heft.

Zuschüsse: Das Baukindergeld kommt bei Familien gut an. Die Finanzspritze darf in die Finanzierung eingerechnet werden, wenn auch nicht als Eigenkapital. Gleiches gilt, falls zum Beispiel für den Klimaschutz des Gebäudes Geld von der KfW fließt.

Förderungen: Wenn die KfW oder regionale Förderbanken in die Finanzierung einsteigen, sind die Zinsen oft sehr günstig. Entsprechend tragen solche Fördergelder dazu bei, dass sich Interessenten ein Stück mehr Eigenheim leisten können. Tipp: Mehr Informationen zu Zuschüssen und Förderprogrammen finden Sie auf Seite 22 in diesem Heft.



Kaufen oder mieten?

Ob sich der Kauf von Wohneigentum lohnt, lässt sich nicht nur rechnerisch beantworten. Auch das Bauchgefühl spielt eine Rolle. Dennoch sollte man einmal die Alternative „Miete“ rechnen.

Beispiel: Das Eigenheim kostet 250 000 Euro plus 27 288 Euro Kaufnebenkosten. An Eigenkapital sind 50 000 Euro vorhanden, 227 288 Euro müssen finanziert werden. Die monatliche Kreditrate beträgt aktuell 830 Euro (Tilgung 3 %, Sollzinssatz 1,38 % in den ersten 15 Jahren), danach steigt der Sollzins auf 3 % (982 Euro/Monat). Zusätzlich werden 0,75 % des jährlichen Objektwerts für Reparaturen zurückgelegt. Die Gesamtbelastung liegt damit anfangs bei rund 990 Euro im Monat.

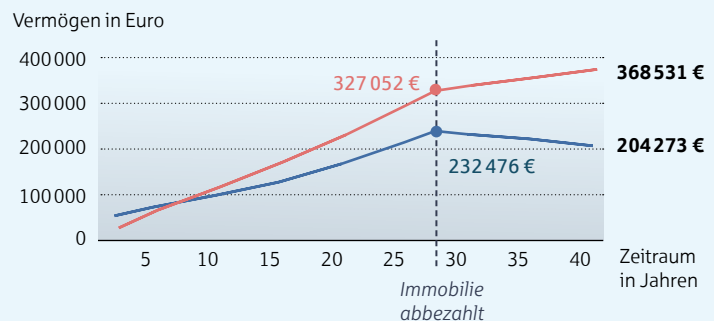
Die vergleichbare Miete beträgt 750 Euro. Das ist zunächst weniger als Zinsen, Tilgung und Rücklage beim Immobilienkäufer. Den Differenzbetrag zur Ratenzahlung des Eigentümers spart der Mieter am Geldmarkt. Außerdem legt er 50 000 Euro am Kapitalmarkt an, durchschnittliche Rendite 3,5 %. Wegen der Mietsteigerung von jährlich 1 % schrumpft diese Differenz zur Gesamtbelastung des Eigentümers jährlich.

→ Ergebnis: Bei einer durchschnittlichen Wertsteigerung der Immobilie von 1 % pro Jahr kann der Käufer nach 40 Jahren von 368 531 Euro Hauswert ausgehen. Es sind bis dahin 373 258 Euro für Finanzierung sowie Rücklagen angefallen. Der Mieter verfügt 40 Jahre später über ein Geldvermögen von 204 273 Euro, an Mietkosten hat er 432 477 Euro bezahlt. Wie die Grafik zeigt, amortisiert sich der Immobilienerwerb bereits im siebten Jahr.

Kaufen oder mieten – Vermögensentwicklung im Vergleich

Hochrechnung über 40 Jahre, keine garantierten Zahlungsströme

■ Kapitalvermögen ■ Immobilienwert (abzüglich Restschuld)



Quelle/Berechnung: FMH-Finanzberatung/www.fmh.de

„Käufer oder Bauherren sollten zumindest sämtliche Kaufnebenkosten aus eigener Tasche tragen können“

bekanntlich auch Mist. Daher sollte man ehrlich vorsich selbst sein und nichts unter den Tisch kehren“, meint Thomas Hentschel. Und: Die monatlichen Unterhaltungskosten des Objekts dürfen nicht vergessen werden. „Hier sollte man je nach Energiezustand von ungefähr 2 bis 2,50 Euro pro Quadratmeter monatlich ausgehen, um es warm zu haben“, so Hentschel. Zusätzlich sollten Interessenten jeweils 1 Euro pro Quadratmeter für spätere Instandhaltungen einplanen. Die so ermittelten Aufwendungen für den Lebensunterhalt ziehen Immobilieninteressenten anschließend von ihrem Nettoeinkommen ab. „Sie wissen dann ungefähr, wie viel sie für Zins und Tilgung zur Verfügung haben“, kommentiert Hentschel. Die Verbraucherzentralen raten, maximal 40 bis 45 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens in die Immobilie zu stecken. Wer also jeden Monat 3000 Euro netto verdient, sollte nicht mehr als 1200 bis 1350 Euro in die Finanzierung seiner Wohnung oder des Hauses investieren.

Wie hoch darf der Kredit sein?

Mit dem einsetzbaren Eigenkapital und der möglichen Rate für Zins und Tilgung lässt sich der maximale Kaufpreis schon ganz gut kalkulieren. Dazu lohnt sich ein Blick ins Netz. Unter www.sparkasse.de findet man einen Budgetrechner. Interessenten geben hier ihre individuellen Parameter ein – zum Beispiel den monatlich verfügbaren Betrag für Zins und Tilgung, ihr Bundesland sowie den avisierten Sollzins und den geplanten monatlichen Tilgungsanteil. „Die Höhe des möglichen Kreditbetrags hängt am Ende wesentlich von den gewählten Kriterien ab“, erläutert Pauli. Der Zinssatz bestimmt sich unter anderem nach der Zinsbindungszeit. Je länger diese ist, desto höher fällt er aus. „Vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase sollte man eine längere Zinsbindung eingehen. So hat man Planungssicherheit“, rät Experte Hentschel.

Wie hoch soll die Tilgungsquote sein?

Bleibt der Blick auf die Tilgungsquote, weil sie die Höhe der monatlichen Raten ebenfalls beeinflusst. „Wir veranschlagen in den Kreditverträgen regelmäßig eine Tilgung von 2 Prozent per anno als Minimum, empfehlen aber, eher 3 Prozent zu wählen“, sagt Kilian. Grund: Da die Zinsen sehr niedrig sind, sollte die Zinsersparnis in eine höhere Til-



Traumobjekt gefunden, Finanzierung machbar? Dann fehlt nur der Zuschlag und dem Einzug steht nichts mehr im Weg.

gung investiert werden. Allerdings sollte man sich nicht geißeln. Der Traum von der eigenen Immobilie entwickelt sich zum Albtraum, wenn die Schuldzahlung wichtiger ist als die Ausbildung der Kinder oder die Lebensqualität. Ein Grund, warum auch Sondertilgungen mit Vorsicht fest eingeplant werden sollten. „Die monatlichen Ausgaben entwickeln sich im Laufe der Jahre dynamischer als vorher angenommen. In dieser Situation auf etwas Tilgung verzichten zu können, tut sicherlich gut“, weiß Finanzierungsexperte Pauli.

Wer darf überteuert kaufen?

Bis ins letzte Detail lässt sich der Immobilienkauf ohnehin nicht planen. Lebenssituationen ändern sich. Gerade junge Leute sollten im Zweifel einkalkulieren, dass sie noch einmal umziehen. Für sie wird eine gute Lage für den Wiederverkauf genauso wichtig sein wie ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis beim Kauf. Anders sieht die Situation bei Immobilieninteressenten mittleren Alters mit gutem Einkommen und einer großen Portion Eigenkapital aus. Sie können – wenn sie unbedingt wollen – sogar ein total überteuertes Traumobjekt kaufen. „Die Sparkassen finanzieren das, werden diese im Zweifel aber auf den überzogenen Preis hinweisen und gegebenenfalls einen höheren Einsatz an Eigenkapital voraussetzen“, erklärt Christian Pauli. Bei einer Luxusvilla in Hamburg-Uhlenhorst könnte das durchaus der Fall sein. ●

TEXT Daniela Eckstein |

UNTERWEGS FÜR *Ihre vier Wände*

Wenig Arbeit, top Einkommen? Stimmt dieses Klischee über Immobilienmakler? Treffpunkt schaute Lars Mönig von der Sparkassen Immobilien GmbH in Münster über die Schulter.

ORTSTERMIN AM AASEE – einer bevorzugten Wohnlage in Münster. Ein älteres Ehepaar bietet sein freistehendes Einfamilienhaus aus den 1960er-Jahren zum Kauf an. Die Senioren werden in eine barrierefreie Wohnung umziehen. Vorher soll das Eigenheim verkauft werden – mit Unterstützung der Sparkasse. Dafür hat das Ehepaar den Immobilienfachmann Lars Mönig beauftragt.



Es ist Mönigs zweiter Termin hier, und wir dürfen ihn begleiten. Nach der Objektaufnahme vor einer Woche wollen die Eigentümer heute über die Besichtigungstermine sprechen. Ihre Befürchtung: Es werden scharenweise fremde Menschen durch ihre Privaträume geführt. Der Immobilienexperte kann sie beruhigen. „Meist zeigen wir das Eigenheim unserer Kunden nur einer kleinen Gruppe an Interessenten“, betont er.

Große Nachfrage, viele Aufgaben

Und das, obwohl der Andrang wegen des knappen Immobilienangebots nach wie vor groß ist. „Mir ist es sehr wichtig, die Privatsphäre der Verkäufer zu schützen“, erklärt Mönig auf dem Weg in sein Büro in der Innenstadt. „Wir prüfen im Vorfeld, ob die Immobilie wirklich zum Kunden passt, Preis, Raumaufteilung et cetera.“ Und er besichtigt nur mit potenziellen Käufern, bei denen die Finanzierung gesichert ist. Sein



„Mir ist es sehr wichtig, die Privatsphäre der Verkäufer zu schützen“

Credo: „Wir sind hier in Münster mit viel Einsatz zum Marktführer in unserem Geschäftsbereich geworden. Aber darauf ruhen wir uns nicht aus, sondern tun alles dafür, dass unsere Kunden zufrieden sind und uns schließlich in ihrem Bekanntenkreis weiterempfehlen.“

Auch heikle Themen stehen auf der Agenda

Lars Mönig, der ein Studium zum Immobilienwirt abgeschlossen und mittlerweile zwölf Jahre Berufspraxis hat, arbeitet in einem Team von 31 festangestellten Immobilienfachleuten. Vermittelt werden hier vom Grundstück über Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser.

Auf den 31-Jährigen warten jetzt einige Stunden Büroarbeit. Zum Beispiel muss er sich mit der Liste auseinandersetzen, die ihm die Eigentümer des Hauses am Aasee in die Hand gedrückt haben: Kontaktdaten von Nachbarn und Freunden, die sich für den Kauf des Hauses interessieren. Die muss der Immobilienexperte anrufen, wohl wissend, dass dies nicht die optimalen Bewerber sind. „Menschen aus dem privaten Umfeld wollen in der Regel nicht den aktuellen Marktpreis bezahlen“, so seine Erfahrung. Für die Verkäufer ist es praktisch, dieses heikle Thema an einen Makler abzugeben. Sie wollen es sich mit den alten Bekannten nicht verderben. Mönig: „Wir sind hier so etwas wie ein Puffer, der Beziehungen rettet.“

Marktkennntnis eines ganzen Teams

Doch die Tücken der Wertermittlung liegen im Detail. „In bestimmten Fällen liegt der aktuelle Marktpreis über dem eigentlichen Sachwert einer Immobilie“, sagt Mönig. Oft berät man sich im Team darüber. Die Marktkennntnis aller ist gefragt, das Wissen über Angebot und Nachfrage bis in einzelne Straßenzüge. „Die Verkäufer können sich darauf verlassen, dass wir realistisch kalkulieren und die Werte beachten, die unseren Kunden besonders wichtig sind. Das kann die Sympathie mit dem Käufer sein, der zügige Verkauf oder auch das Erreichen eines gewünschten Preises“, erklärt Lars Mönig. Dafür müssen sie auch einen Teil der Courtage bezahlen.

Tipps für handelbare Objekte erhalten er und seine Kollegen oft aus der Sparkassenfinanzberatung – natürlich mit Erlaubnis des Kunden. Dort erfährt man frühzeitig, wenn jemand Wohnraum veräußern möchte. Ein Vorteil vieler Sparkassen, die dadurch meist über ein großes Immobilienangebot verfügen. Dennoch: Die Konkurrenz ist groß, allein in Münster sind unzählige Makler aktiv. Und es ist ein langfristiges Geschäft. Von der ersten Idee über den Verkauf der Immobilie bis zum Notartermin vergehen oft Monate, wenn nicht sogar Jahre. Pro Jahr bewertet Lars Mönig rund 80 Immobilien, etwa die Hälfte wird im Anschluss direkt verkauft.

Abendtermine gehören zum Service

Inzwischen ist es 17 Uhr, und Mönig macht sich noch einmal auf den Weg – erst zu einem Reihenhaushaus, dann zu einer Eigentumswohnung, die demnächst zum Verkauf stehen könnten. Vor 20 Uhr wird er nicht zu Hause sein. Ungewöhnliche Arbeitszeiten gehören eben zu seinem Job dazu. Berufstätige hätten erst abends Zeit. Auch samstags hat er oft Termine, etwa für Treffen mit Erbgemeinschaften, zu denen die Erben, die nicht im Münsterland wohnen, erst noch anreisen müssen. Wenig Arbeit? Auf Lars Mönig trifft das Klischee jedenfalls nicht zu. ●

EIN GUTER MAKLER sorgt dafür, dass Objekt, Verkäufer und Bewerber zueinanderpassen.





EIN STÜCK *vom Glück*

Das frei stehende Haus in guter Lage ist für viele angehende Eigenheimbesitzer unerschwinglich. Gerade in der Stadt boomt daher das Geschäft mit Eigentumswohnungen. Was beim Erwerb zu beachten ist.

TEXT Judith Meister |

SICHERHEIT, Eigenständigkeit, kalkulierbare Kosten: Wer eine Immobilie erwirbt, verbindet damit oft die Hoffnung auf ein Leben ohne anstrengende Vermieter, unerwartete Kostenschübe und nervige Nachbarn. Garantiert ist das aber nicht. Gerade wer sich für eine Eigentumswohnung interessiert, sollte im Vorfeld des Kaufs nichts dem Zufall überlassen, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Den Fakten ins Auge sehen

Wohnungseigentümer haben in vielen Bereichen mehr Freiheiten als Mieter. Dennoch sind sie mit ihrer Immobilie stets in eine größere Wohnanlage eingebunden – nebst der dazugehörenden

Eigentümergeinschaft. Die Regeln rund um Wohnung und Gemeinschaft gehen aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hervor.

Wichtig ist zunächst die Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach der Teilungserklärung. Das ist eine notarielle Urkunde, die sämtliche Räume des Gebäudes einer dieser beiden Kategorien zuordnet. Sondereigentum ist – grob vereinfacht – die Wohnung als solche. Hier hat der Eigentümer relativ freie Hand. Farben für Innenwände und Bodenbeläge kann er frei wählen, Küche und Bad nach eigenem Gutdünken gestalten. Anders beim Gemeinschaftseigentum: In diese Kategorie fallen – ebenfalls ver-

„Die genaue Lektüre der Versammlungsprotokolle vor dem Kauf ist verpflichtend“

einfach gesagt – die Hausteile außerhalb der Einzelwohnungen, also etwa Dach, Hauswände, Treppenhaus, Heizungskeller, Aufzug, Briefkästen und Garten. Um hier Veränderungen durchzuführen, müssen die Eigentümer stets einen Mehrheitsbeschluss per Eigentümerversammlung fassen. Das kann in der Praxis aufwendig sein.


Wohl auch deshalb leistet sich das Gros der Eigentümergemeinschaften einen mehr oder minder professionellen Hausverwalter, der nicht nur die Jahresabrechnungen anfertigt und die Eigentümerversammlungen organisiert, sondern auch das Vermögen der Eigentümergemeinschaft verwaltet: die Instandhaltungsrücklage. Sie kann bei größeren Anlagen schnell in die Millionen gehen. Umso erstaunlicher ist es, dass der Gesetzgeber (noch) keinerlei Sachkunde von Immobilienverwaltern verlangt. Eigentümer und Käufer, die ihre Wohnung in gute Hände geben wollen, müssen

daher auf eigene Faust recherchieren, wie gut oder schlecht eine Hausverwaltung qualifiziert ist (siehe auch die Checkliste auf der nächsten Seite).

Objekt der Begierde genau prüfen

Die Suche nach der passenden Wohnung ist aktuell nicht einfach; der Markt ist angespannt. Doch selbst wer ein passendes Objekt gefunden hat, hat noch viel vor sich. Je nachdem, ob es sich dabei um einen Neu- oder Altbau handelt, müssen Interessenten beim Qualitäts-Check ihres potenziellen Eigenheims unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Wird eine Bestandswohnung gekauft, gilt in der Regel: gekauft wie gesehen – oder, um es juristisch auszudrücken, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Deshalb ist es elementar, sich im Vorfeld ein möglichst genaues Bild vom Zustand der Wohnung zu verschaffen. Wie steht es um die Bausubstanz? In welchem Zustand sind Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen, Tiefgarage und Dach? „Um das zu erfahren und einen Überblick über die laufenden Kosten sowie anstehende beziehungsweise bereits durchgeführte Renovierungsvorhaben zu bekommen, ist die ausgiebige Lektüre der Protokolle der Eigentümerversammlung verpflichtend“, sagt Kay Poulsen, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Gleiches gilt für Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnungen der Verwaltung.

Ein Gutachter kann sich lohnen

Netter Nebeneffekt: Wer sich durch all diese Papiere gearbeitet hat, weiß auch gleich, ob die Eigentümergemeinschaft eher friedlich oder eher streitsüchtig ist und ob es Querulanten gibt, die jede noch so kleine Ausgabe zu boykottieren versuchen. Wichtig ist zudem der Besichtigungstermin (idealerweise mit einem Gutachter im Schlepptau), denn Mängel, die erst nach dem Kauf auftreten, müssen Käufer von Bestandswohnungen in der Regel in Eigenregie 

Aktuelle Urteile

/ Wie das höchste deutsche Zivilgericht bei Streitigkeiten unter Eigentümern entscheidet – eine Auswahl.

Riskante Eigenleistung. Ein Wohnungseigentümer, der Gemeinschaftseigentum (zum Beispiel Fenster) in der irrigen Annahme erneuert hat, dies sei seine und nicht die gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer, hat keinen Anspruch auf Kostenersatz (BGH, Az. V ZR 254/17).

Verbotene Eigenleistung. Auch wenn er aus eigener Tasche zahlt, darf ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug im Treppenhaus einbauen lassen, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer zustimmen. Das gilt auch dann, wenn er gehbehindert und auf den Aufzug angewiesen ist (BGH, Az. V ZR 96/16).

Einer für alle. Eine Regelung in der Teilungserklärung, die jeden Eigentümer für die Instandhaltung und -setzung der zu seinem ausschließlichen Gebrauch bestimmten Gebäudeteile verpflichtet, umfasst auch Dachterrassen und erstreckt sich sowohl auf die im Sonder- als auch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile (BGH, Az. V ZR 163/17).

Alle für einen. Gemeinschaftseigentum muss stets so gut in Schuss sein, dass Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum bestimmungsgemäß nutzen können. Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind daher auf Kosten der Gemeinschaft zu sanieren (BGH, Az. V ZR 203/17).

ausbessern lassen. In der Praxis stellt sich, zumindest in begehrten Lagen, allerdings oft das Problem, dass Käufer buchstäblich Schlange stehen, um die Wohnung zu besichtigen, und der Verkäufer daher weder Interesse noch Zeit haben wird, für jeden einzelnen Interessenten eine ausführliche Begehung mit Sachverständigen einzuplanen. Poulsen rät Interessenten dennoch, nach Möglichkeit einen Experten zur Besichtigung mitzunehmen, notfalls auch inkognito. „Selbst wenn ein Gutachter keine konkreten Messungen vornimmt, hat er doch einen anderen Blick für Probleme, Gebäudeschäden und den Zustand der Bausubstanz als ein Laie“, so der Jurist. „Risikoscheue Interessenten sollten auf diesen Wissensvorsprung nicht verzichten.“

Augen auf auch beim Neubau

Wer einen Neubau erwirbt, sollte im Vorfeld des Kaufs die Baubeschreibung intensiv studieren. Sie liest sich nicht immer wie ein Krimi, doch es lohnt sich, die einzelnen Positionen penibel durchzugehen, denn alles, was hier nicht auftaucht (Schallschutzfenster, Gästetoilette, Fußbodenheizung), kann der Kunde

nicht verlangen – oder muss für die gewünschten Posten extra zahlen (siehe auch den Beitrag „Bau trägerverträge“ auf Seite 15 f.). In jedem Fall allerdings haben Neubaukäufer ein Recht darauf, dass alle durchgeführten Bauvorhaben den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Wer hier Verstöße feststellt – zugige Fenster, undichte Wasserleitungen, fehlende Heizkörper –, kann innerhalb der Gewährleistungsfrist kostenlos deren Beseitigung verlangen. Sie beträgt für private Bauherren fünf Jahre und läuft ab dem Tag der Abnahme.

Rechtzeitig Rechtsrat einholen

Der Kauf einer Immobilie – das gilt für Etagenwohnungen ebenso wie für ein Reihenhaus oder eine frei stehende Villa – ist eine der größten Investitionen im Leben eines Menschen. Entsprechend umfassend sollten die rechtlichen Prüfungen im Vorfeld sein. Rat geben spezialisierte Rechtsanwälte und Vertreter von Bauherrenverbänden. Deren Dienste können zwar ein paar Hundert Euro kosten. Doch die Investition lohnt sich, wenn sie verhindert, dass ein Interessent seine Ersparnisse in ein fragwürdiges und/oder überteuertes Objekt steckt. ●

Checkliste

/ So finden Sie einen guten Immobilienverwalter.

✓ Profis wählen. Eigentümer sollten ihre Immobilie nur einem hauptberuflichen Verwalter anvertrauen, der in einem anerkannten Branchenverband organisiert ist, etwa dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) oder dem Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI). Wer diesen Filter setzt, profitiert von den freiwilligen Standards der Verbände: Sie gehen – etwa in Sachen Fortbildung – über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinaus.

✓ Versicherungen checken. Wichtig ist es zudem, dass die gewählte Immobilienverwaltung neben der gesetzlich vorgeschriebenen Berufshaftpflichtversicherung auch eine sogenannte Vertrauensschadenversicherung vorweisen kann. Sie schützt die Eigentümer im schlimmsten Fall beispielsweise vor vorsätzlichem Missbrauch durch Mitarbeiter, aber auch vor Hackerschäden und Fehlüberweisungen.

✓ Nicht am falschen Ende sparen. Wenn die eigene Immobilie etwas wert ist, der sollte sie auch gut managen lassen. Extrem niedrig gepreiste Angebote sind daher mit Vorsicht zu genießen, nicht nur, weil der Verdacht naheliegt, dass an qualifiziertem Personal gespart wird. Eigentümer sollten auch stets prüfen, welche Leistungen in der Grundvergütung enthalten sind. Sonst droht die Gefahr, dass der Verwalter später für einzelne Posten zusätzlich die Hand aufhält.



GERADE WENN MAN TÜR AN TÜR WOHT, ist es wichtig, die Nachbarschaft zu pflegen.



TEXT Melanie Rübartsch |

GRÜNDLICH *prüfen lohnt*

Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen sind insbesondere in gefragten Innenstadtlagen oft über Bauträger zu haben. Die Verträge sind allerdings rechtlich nicht ohne. Der Erwerber muss genau hinschauen.

DER BAUTRÄGERVERTRAG ist ein Mix aus Kauf- und Bauvertrag. Dabei verkauft der Bauträger dem Erwerber ein Grundstück und verpflichtet sich zugleich, darauf eine Immobilie zu erstellen. Der Bauträger selbst spielt dabei die Rolle des Bauherrn. Wegen dieses rechtlich komplexen Konstrukts sollten Interessenten Inhalte wie auch Vertragspartner genau prüfen und folgende Fragen auf die Prüfliste setzen:

? Wer verkauft eigentlich?

Theoretisch muss der Bauträger bei Vertragsschluss selbst noch nicht Eigentümer des Grundstücks sein. „Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der Vertrieb der Objekte noch in einem frühen Stadium ist und der Bauträger selbst noch über den Kauf der Grundstücke verhandelt“, sagt Holger Freitag, Vertrauensanwalt beim Verband Privater Bauherren (VPB). Um sicherzugehen, dass der Deal am Ende nicht platzt, sollte der Bauträger bei Vertragsabschluss nachweisen können, dass er Eigentümer des Grundstücks ist und die Baugenehmigung vorliegt. Ebenfalls sollte gesichert sein, dass er die Kosten für die Grundstückerschließung trägt.

? Wie ist der Erwerb abgesichert?

Der Erwerber geht beim Bauträgervertrag wirtschaftlich in Vorleistung. Er wird in der Regel erst dann rechtlich Eigentümer der Immobilie, wenn das Haus steht und der Kaufpreis komplett überwiesen ist. Zum Schutz des Erwerbers sieht die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vor, dass dieser keine Zahlungen leisten muss, ohne dass der spätere lastenfreie Eigentumsübergang ausreichend gesichert ist. In der Regel ist der Kaufpreis in bis zu sieben Raten zu begleichen, deren Fälligkeit jeweils vom Baufortschritt abhängt. Die erste Rate muss und sollte auch wirklich erst dann gezahlt werden, wenn der Bauträgervertrag verbindlich geworden ist und eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers in das Grundbuch eingetragen ist. Sie schützt ihn davor, dass das Grundstück zwischenzeitlich noch an jemand anderes verkauft werden kann. Außerdem muss die Baugenehmigung erteilt sein und eine Lastenfreistellung der Bank des Bauträgers vorliegen. Grund: In der Regel ist die Immobilie bei Vertragsschluss noch mit einer (Global-) Grundschuld zugunsten der Bauträger-

bank belastet. Aus dieser Haftung muss das Grundstück ausgenommen werden, damit der Erwerber lastenfreies Eigentum bekommen und seinerseits eine Finanzierung sichern kann.

? Wird das richtige Konto genutzt?

Mit dieser Lastenfreistellung ist meist verbunden, dass die Zahlungen des Erwerbers direkt auf das Konto der Bauträgerbank fließen. In dem Fall muss der Käufer unbedingt darauf achten, die Raten nicht auf das Geschäftskonto des Bauträgers zu zahlen. Bei einer Firmeninsolvenz des Bauträgers könnte das Geld dann verloren sein.

? Wird das Objekt konkret beschrieben?

Grundstück und Bauleistungen sollten im Vertrag so detailliert wie möglich beschrieben sein. Wichtig ist vor allem die Bau- und Leistungsbeschreibung, die den Leistungsumfang, die Planung, die Baukonstruktion, Größe von Wohn- und Außenflächen, Art und Qualität der Baustoffe sowie den technischen Ausstattungsgrad genau definiert. Auf Nummer sicher geht, wer alle Dokumente vorab einem Bauspezialisten zeigt. Tipp: Möchte der Erwerber Ausstattung oder Materialien haben, die vom Musterschema abweichen, sollte er das

„Der Vertrag sollte dem Erwerber ein Zutrittsrecht zur Baustelle einräumen“

Insolvenzschutz

/ Wird der Bauträger in der Bauphase zahlungsunfähig, hat das für Erwerber oft dramatische Folgen.

In der Regel haben Erwerber dann bereits einige Raten gezahlt, der Bau geht aber nicht weiter, und Eigentum haben sie auch noch nicht. „Es lassen sich zwar Bürgschaften vereinbaren, die sogar die Folgen eines Rücktritts vom Bauträgervertrag für den Erwerber absichern“, sagt Holger Freitag vom Verband Privater Bauherren. Echten Rundumschutz gibt es aber kaum. Im Rücktrittsfall kann der Käufer Ratenrückforderungen oder Schadensersatz nur zur Insolvenztabelle anmelden – mit fast immer geringen Erfolgsaussichten. Bei Eigentumsübertragung sitzt er dagegen auf einem halb fertigen Haus, dessen Fertigstellung meist teurer wird. Oft darf die Bauträgerbank auch zuerst wählen, ob sie das Objekt selbst verwertet. Falls ja, ist das wirtschaftlich ebenfalls ein Minusgeschäft, da sie die gezahlten Raten nur bis zum Wert des aktuellen Zustands zurückzahlen muss. Vorsorgen lässt sich in erster Linie, indem man sich vor Vertragsschluss gut informiert:

- Ist der Bauträger vor Ort bekannt und auf seinen guten Ruf bedacht?
- Wie viele andere Bauprojekte hat er bereits erfolgreich abgeschlossen?
- Welche Erfahrungen haben frühere Erwerber seiner Projekte gemacht?
- Handelt es sich beim Bauträger um eine AG? Dann lohnt der Blick in die Geschäftsberichte.



ebenfalls direkt im Vertrag regeln. Später Sonderwünsche umzusetzen, wird oft kompliziert und wesentlich teurer.

? Ist die Übergabe sichergestellt?

Die Übergabe der Immobilie wird in den Verträgen zum Teil davon abhängig gemacht, dass der Kaufpreis komplett gezahlt ist. „Diese Klausel ist aber unwirksam und sollte am besten gar nicht erst im Vertrag auftauchen“, betont Jurist Freitag. „Sind bei der Abnahme noch Mängel vorhanden, darf der Erwerber als Druckmittel von der Abschlussrate eine Summe einbehalten, die etwa zweimal so hoch wie die Mängelbeseitigungskosten ist. Dennoch darf er einziehen.“ Apropos Mängel: Ratsam sei es, wenn im Vertrag für die fünfjährige Gewährleistungsfrist eine angemessene Gewährleistungsbürgschaft existiere, so Freitag.

? Ist der Zeitplan fixiert?

Damit der Erwerber selbst besser planen kann, sollten im Vertrag genaue Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellung enthalten sein. Ein Überschreiten des Fertigstellungstermins kann zudem an eine Vertragsstrafe gekoppelt werden.

? Gibt es ein Zutrittsrecht zur Baustelle?

Das Hausrecht für die Baustelle steht zunächst allein dem Bauträger als Bauherrn zu. Gerade um mögliche Mängel rechtzeitig zu erkennen, muss aber auch der Erwerber oder ein von ihm beauftragter Sachverständiger auf die Baustelle gelangen können. „Solch ein Zutrittsrecht sollte der Vertrag dem Erwerber einräumen“, rät Rechtsexperte Holger Freitag.

? Sonderfall Eigentumswohnung

Geht es um den Erwerb einer Eigentumswohnung, kommen zusätzliche Prüfkriterien hinzu. So muss bei Vertragsschluss etwa die Teilungserklärung vorliegen, mit der die Aufteilung in Sondereigentum (die eigene Wohnung) und Gemeinschaftseigentum erfolgt (mehr dazu auf Seite 12 ff.). Auch beim Hausverwalter gilt es, aufzupassen. „Oft setzt der Bauträger als Erstverwalter ein ihm nahestehendes Unternehmen ein“, weiß Holger Freitag. Das sollte aber nach den maximal möglichen drei Jahren gewechselt werden. „Schließlich hat man nur fünf Jahre Zeit, seine Gewährleistungsansprüche geltend zu machen“, erklärt er.

TEXT Stefanie Hutschenreuter |

GUT GEMIXT *ist halb gebaut*

Niedrige Zinsen allein machen noch keine Baufinanzierung. Für ein stabiles Finanzfundament braucht es einen auf die persönlichen Verhältnisse abgestimmten Mix aus mehreren Finanzierungsbausteinen.

DIE GUTE NACHRICHT: Die Voraussetzungen für den Erwerb von Wohneigentum sind in Deutschland gerade so gut wie noch nie. Das Zinstief scheint kein Ende zu nehmen, sodass sogar über negativ verzinsten Baukrediten, wie es sie in Dänemark oder der Schweiz gibt, nachgedacht wird. Dazu werde es hierzulande aber nicht kommen, sagen Marktbeobachter. „Hintergrund ist, dass bei Immobilienkrediten oftmals langfristige Zinsbindungen und entsprechende Sicherheit für unsere Kunden im Vordergrund stehen“, erklärt Carolin Winkelmeier,

Sprecherin der Sparkasse Regensburg. Nichtsdestoweniger bewegen sich die Zinsen für Immobilienkredite auf einem Rekord-Niedrigniveau. Gleichwohl wird das Bauen immer teurer, und die Immobilienpreise steigen kontinuierlich, insbesondere in Ballungsräumen.

Immobilieninteressenten sollten sich aber weder durch die Marktsituation noch die Niedrigzinsphase zu übereilten Entscheidungen drängen lassen. „Für die meisten Menschen ist der Kauf und Bau von Wohneigentum die größte Investition im Leben. Diese gilt es, solide

und mit Rundumblick zu planen. Die persönliche Situation, das zur Verfügung stehende Einkommen, zukünftige Wünsche und Ziele sollten zur Kaufentscheidung genauso beitragen wie die richtige Finanzierung“, rät Winkelmeier.

Patentrezepte gibt es nicht

Eine solide Immobilienfinanzierung setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen. Welche Komponenten die beste Mixtur bilden, hängt von vielen Faktoren ab. „Baufinanzierung ist Maßarbeit und muss über Jahrzehnte



Checkliste

/ Für ein Beratungsgespräch erforderliche Unterlagen:

- ✓ Infos zur Immobilie (Baubeschreibung, -antrag, -pläne, Exposé, Lageplan, Kaufvertrag etc.)
- ✓ Aktueller Grundbuchauszug
- ✓ Eigenkapitalnachweise, zum Beispiel durch Kontoauszüge, Bausparvertragsauszüge
- ✓ Einkommensnachweise (Gehalts-/Lohnabrechnungen, ggf. Einkommensteuererklärung)
- ✓ Personalausweis/Reisepass

„Baufinanzierung ist Maßarbeit und muss über Jahrzehnte sitzen“

sitzen. Es gibt keine Baufinanzierung für alle, quasi von der Stange“, weiß Winkelmeier und rät jedem Immobilieninteressenten, sich vorab von einem qualifizierten Baufinanzierungsspezialisten beraten zu lassen.

Als Grundlage der Finanzierungsstrategie dient das Eigenkapital (siehe auch Seite 6 ff.), das etwa 20 bis 30 Prozent des Finanzierungsaufwands ausmachen sollte. Denn wer weniger oder gar kein Eigenkapital einbringt, muss beim Immobiliendarlehen Zinsaufschläge in Kauf nehmen und für die Finanzierung tiefer in die Tasche greifen. Außerdem dauert es länger, bis der Kredit abbezahlt ist, weil insgesamt mehr Fremdkapital aufgenommen wird.

Baustein Hypothekendarlehen

Das Fremdkapital kann aus verschiedenen Quellen stammen. Am häufigsten kommt bei Baufinanzierungen ein Hypothekendarlehen, auch Annuitätendarlehen genannt, zum Einsatz. Sein

großer Vorteil: Die finanzielle Belastung des Kreditnehmers lässt sich entsprechend seinen persönlichen Bedürfnissen und der Leistungsfähigkeit optimieren. Das liegt an der Funktionsweise des Darlehens: Die jährliche Zahlung, die Annuität, enthält einen Zins- und einen Tilgungsanteil. In der Regel wird sie auf monatlich gleichbleibende Raten umgerechnet. Da sich mit jeder Rate die Restschuld verringert, reduzieren sich auch die zu zahlenden Zinsen. Zum Ausgleich steigt der Tilgungsanteil der Rate im selben Maße. Das ist der Grund, weshalb sich die Schuld anfangs nur langsam, mit wachsendem Tilgungsanteil aber immer schneller verringert. Der in der Rate enthaltene Sollzins, also der Preis fürs Darlehen, steht mit Vertragsabschluss fest. Die Höhe der anfänglichen Tilgungsrate aber lässt sich individuell festlegen. Im momentanen Zinstief empfiehlt es sich, die Tilgungsrate möglichst hoch anzusetzen, um schneller schuldenfrei zu werden, denn niemand kann sagen, wie teuer Baugeld nach 10 oder 15 Jahren Sollzinsbindung sein wird, wenn die Anschlussfinanzierung für die Restschuld ansteht. Je niedriger die Restschuld dann ist, desto besser für den Kreditnehmer. Die Dauer der Sollzinsbindung ist eine weitere Stellschraube. Die aktuell niedrigen Zinsen sollten sich Darlehensnehmer mit längeren Zinsfestschreibungen von 10, 15 oder auch 20 Jahren sichern. Allerdings berechnen die Banken und Sparkassen einen Zinsaufschlag, je länger der Festzins gilt.

Übrigens: Kreditnehmer, deren Sollzinsbindung innerhalb der nächsten Jahre ausläuft, können sich die derzeit niedrigen Zinsen für ihre Anschlussfinanzierung über ein Forward-Darlehen sichern. Für die frühe Kreditusage wird jedoch ein Zinsaufschlag zum aktuellen Zinsniveau fällig. Er liegt bei

Absicherung für den Ernstfall

/ Diese Versicherungen springen ein, wenn Schwierigkeiten bei der Rückzahlung des Kredits auftreten.

Was ist, wenn einer der Kreditnehmer verstirbt oder seinen Beruf nicht mehr ausüben kann? Für diese Fälle ist es sinnvoll, sich finanziell abzusichern. Der Abschluss einer Berufsunfähigkeitsversicherung gehört zu den wichtigsten Vorsorgemaßnahmen überhaupt. Ein Abschluss empfiehlt sich auch unabhängig von einer Immobilienfinanzierung. Als Absicherung der Hinterbliebenen für den Fall, dass einer der Kreditnehmer stirbt, bietet sich eine Risikolebensversicherung an. Die vereinbarte Versicherungssumme sollte mindestens so hoch sein, dass der hinterbliebene Partner die Darlehensraten allein weiterzahlen könnte. In der Prämie günstiger sind fallende Risikolebensversicherungen, deren Versicherungssumme jedes Jahr ähnlich der Restschuld um einen festgelegten Betrag sinkt. Eine mit dem Darlehensvertrag abgeschlossene Restschuldversicherung hingegen übernimmt immer die zum Todeszeitpunkt noch bestehende Restschuld. Manche Restschuldversicherungen zahlen auch bei Krankheit oder Arbeitslosigkeit.



WASSERSCHLACHT GEFÄLLIG?

Kinder lieben es, zu toben – ein Garten ist dafür ideal. Und das Baukindergeld erleichtert zumindest teilweise die Finanzierbarkeit.

Baukindergeld



0,01 bis 0,03 Prozentpunkten pro Monat bis zur Ablösung des bestehenden Darlehens. Bei zum Beispiel drei Jahren Vorlaufzeit beträgt der Aufschlag also rund 0,4 bis 1,1 Prozent.

Mit Sonderzahlungen lässt sich der Tilgungsturbo zünden. Doch Sondertilgungen sind bei Hypothekendarlehen nur möglich, wenn diese Option vertraglich vereinbart wurde. Aber auch dann sind nur Tilgungen in Höhe von maximal 10 Prozent einmal im Jahr drin.

Bauspar-Baustein

Anders sieht das bei Bauspardarlehen aus. Hier sind Sondertilgungen jederzeit und in jeder Höhe erlaubt. So kann ein unerwarteter Geldsegen, etwa durch eine Erbschaft, ins Wohneigentum fließen. Das größte Plus eines Bausparvertrags sei jedoch die Kalkulationssicherheit, betont Stefan Zuber, Bereichsleiter

bei der LBS Südwest. „Der Bausparvertrag steht für Zinssicherheit vom Abschluss bis zur Zahlung der letzten Darlehensrate“, sagt er. Ein weiterer Vorteil ist die staatliche Förderung. Wer vermögenswirksame Leistungen in einen Bausparvertrag investiert, erhält die Arbeitnehmersparzulage. Darüber hinaus kann jeder ab 16 Jahren, der nur 50 Euro im Jahr in einen Bausparvertrag einzahlt, die Wohnungsbauprämie erhalten. Für beide Förderungen gelten bestimmte Einkommensgrenzen. Die höchste Förderung erhalten Bausparer über den Wohn-Riester, der sich durch die Kinderzulagen vor allem für Familien rechnet. Die Wohn-Riester-Zulagen und -Beträge können aber auch für die Tilgung eines Hypothekendarlehens eingesetzt werden. Nachteil: Wer mit Wohn-Riester finanziert, ist bei seinen Entscheidungen über die spätere Ver-

wendung der Immobilie nicht frei, schließlich wird die Förderung nur unter dem Aspekt gewährt, dass die Immobilie der Altersvorsorge dient.

Geld vom Staat

„Natürlich geben wir allen Bau- beziehungsweise Kaufwilligen den Rat, die staatlichen Fördermöglichkeiten auszuschöpfen“, bringt Winkelmeier den dritten großen Finanzierungsbaustein ins Spiel. Der Staat greift Bauherren und Hauskäufern auf verschiedene Arten unter die Arme. Wohl am bekanntesten sind die Fördermöglichkeiten über die staatliche KfW-Bank. Hier gibt es zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für den Bau oder Kauf selbst genutzter Immobilien, aber auch für das altersgerechte Umbauen, die Nutzung erneuerbarer Energien, das energetische Sanieren und den Kauf von ➤

saniertem Wohnraum. Die wichtigsten KfW-Förderprogramme finden Sie in der Übersicht auf Seite 22.

Eine Regel gilt bei allen KfW-Programmen: erst den Antrag stellen und genehmigen lassen, dann bauen oder kaufen. Zinsgünstige Kredite für die Baufinanzierung beantragt die Sparkasse für den Kunden; Anträge für Zuschüsse stellen Bauherren und Hauskäufer direkt bei der KfW-Bank. Wichtig zu wissen: Bei den KfW-Programmen „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ muss die Immobilie den energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses erreichen. Wie hoch die energetische Qualität der Immobilie ist, lässt sich an der Kennzahl erkennen. Je niedriger sie ist, desto besser. Ein KfW-Effizienzhaus 40 zum Beispiel braucht weniger Energie als ein KfW-Effizienzhaus 55 und wird aufgrund des besseren energetischen Standards auch höher gefördert. Wer über solche Programme eine Förderung erhalten möchte, muss



KfW-Darlehen



Hypothekendarlehen

Muskelhypothek als Eigenkapital

/ Durch Eigenleistung am Bau können Hausbauer viel Geld sparen – vorausgesetzt, sie setzen ihre Arbeitskraft richtig ein und kalkulieren realistisch. Wichtige Infos und Tipps für Selberbauer.

Wer beim Hausbau mit anpackt, kann Kosten sparen. Im Finanzjargon werden diese mit Muskelkraft eingesparten Kosten auch als „Muskelhypothek“ bezeichnet. Geldgeber akzeptieren in der Regel zwischen 10 und 15 Prozent der Bausumme als Muskelhypothek und rechnen sie dem Eigenkapital zu. Das hat zwei positive Effekte: Zum einen kann dadurch das Baufinanzierungsdarlehen kleiner ausfallen und zum anderen gewährt die Bank oder Sparkasse bei mehr eingesetztem Eigenkapital eventuell günstigere Finanzierungsbedingungen. Bauherren sollten ihren Einsatz jedoch realistisch einschätzen. Laien besitzen in der Regel nicht das Wissen und die Fertigkeiten wie Fachleute und

brauchen meist länger für die gleiche Arbeit. Erfahrungsgemäß schaffen sie maximal zwei Drittel der Leistung eines Profis, so der Verband Privater Bauherren (VPB). Es empfiehlt sich daher, vorab nüchtern zu klären, wie viel Zeit überhaupt neben dem Beruf und der Familie für die Arbeit am Bau eingesetzt werden kann. Zudem eignen sich nicht alle Arbeiten fürs Selbermachen. Gewerke wie die Elektroinstallation oder auch Heizung und Sanitär gehören in die Hände von Fachhandwerkern. Außerdem gibt es auf Eigenleistung keine Gewährleistung. Wenn der Bauherr also Fehler macht und einen Baumangel verursacht, kann es teuer werden. Ebenso verhält es sich, wenn es zu Zeit-



einen unabhängigen Energieeffizienzexperten hinzuziehen. Auf Antrag übernimmt die KfW bis zur Hälfte der Kosten für den Sachverständigen.

Über die KfW läuft auch die Abwicklung des Baukindergelds. Über das Online-Zuschussportal lässt sich das staatliche Extrageld bis zu sechs Monate nach dem Einzug in die neue, selbst genutzte Immobilie beantragen. Baukindergeld erhält ausschließlich derjenige, in dessen Haushalt mindestens ein kindergeldberechtigtes Kind unter 18 Jahren lebt. Für jedes Kind beträgt der jährliche Zuschuss 1200 Euro über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren, solange das Wohneigentum selbst genutzt wird. Das zu versteuernde Haushaltseinkommen darf bei einem Kind jährlich maximal 90 000 Euro betragen. Für jedes weitere Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 15 000 Euro.

Darüber hinaus halten auch die Bundesländer und einige Kommunen Fördertöpfe bereit. Vor allem energiebe-

wusste Bauherren und Sanierer sowie Familien mit kleinen Kindern können von diesen regionalen Förderprogrammen profitieren. So stockt Bayern beispielsweise das Baukindergeld um 300 Euro pro Kind und Jahr auf. Die Fördermodelle der Länder und Gemeinden sind jedoch sehr vielfältig. Sich vor Ort bei Landratsamt und Rathaus zu erkundigen, lohnt sich in jedem Fall.

Bausteine richtig kombinieren

Hypothekendarlehen, Bausparvertrag, staatliche Fördermittel: Eine clevere Finanzierungsstrategie berücksichtigt nicht nur die persönliche Situation, sondern kombiniert die Finanzierungsbausteine geschickt miteinander. Ziel ist dabei immer eine möglichst große Planungssicherheit über die gesamte Laufzeit der Baufinanzierung.

Wer beispielsweise heute schon weiß, dass er in einigen Jahren einen höheren Geldbetrag, etwa aus einer Lebensversicherung, erhält, kann über diesen

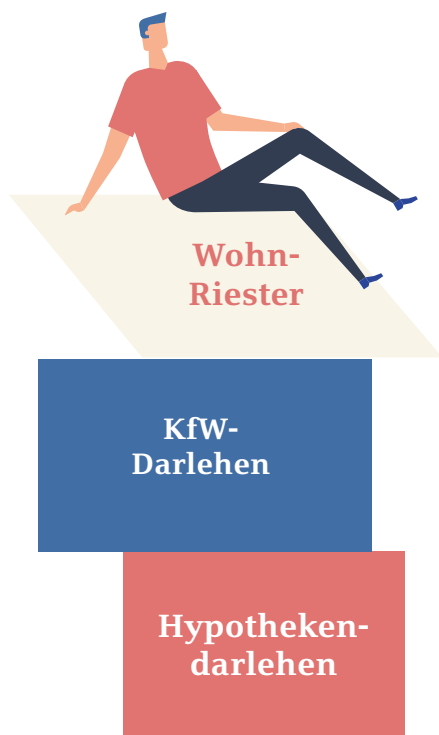
verzögerungen kommt, weil der Bauherr nicht rechtzeitig fertig geworden ist. Für Selberbauer sind daher Arbeiten, die wenig Fach-Know-how voraussetzen und keine Folgegewerke nach sich ziehen, am besten geeignet. Das sind vor allem Arbeiten im Innenausbau wie Malern und das Verlegen der Bodenbeläge oder die Anlage des Gartens. Am meisten einsparen lässt sich durch Arbeiten, die hohe Lohnkosten und einen vergleichsweise geringen Materialanteil beinhalten.

Absicherung nicht vergessen!

Das Arbeiten auf der Baustelle birgt Unfallgefahren. Bauherren sind daher gesetzlich verpflichtet, fleißige Helfer binnen einer Woche nach Beginn der Bauarbeiten bei der Bauberufsgenossenschaft (BG Bau) zu melden. Das gilt unabhängig davon, ob die Hilfe bezahlt wird oder unentgeltlich erfolgt. Mit der Beitragszahlung an die BG Bau sind die Helfer dann

über die gesetzliche Unfallversicherung abgesichert. Auch sich selbst und seine Lebenspartnerin/seinen Lebenspartner kann der Bauherr über die BG Bau unfallversichern oder dafür eine private Bauhelfer-Unfallversicherung abschließen.





Betrag ein sogenanntes endfälliges Darlehen in sein Finanzierungskonzept einbauen. Dabei werden mit der monatlichen Kreditrate nur die anfallenden Zinsen beglichen, und zwar so lange, bis die komplette Darlehenssumme auf einen Schlag mit der Auszahlung der Versicherung getilgt wird.

Eine weitere Möglichkeit, für Planungs- und Zinssicherheit zu sorgen, ist eine Kombifinanzierung aus Bankdarlehen und Bausparvertrag. So kann die Wartezeit bis zur Zuteilung eines Bausparvertrags zum Beispiel mit einem tilgungsfreien Vorfinanzierungskredit überbrückt werden. Anfangs zahlt der Darlehensnehmer nur die Zinsen für den Kredit, spart aber parallel in den Bausparvertrag ein. Ist Letzterer zuteilungsfähig, wird mit der Bausparsumme der Vorfinanzierungskredit vollständig ge-

tilgt. Ab diesem Zeitpunkt zahlt der Hauskäufer nur noch den Bausparkredit ab. Über die gesamte Laufzeit von der ersten bis zur letzten Rate sind die Finanzierungsbedingungen festgelegt. Wer möchte, kann diese Mischung mit einem im Allgemeinen recht günstigen Kredit von nahen Verwandten oder auch durch Eigenleistungen am Bau (siehe auch Seiten 20/21 unten) anreichern. Doch egal, wie die Finanzierungsstrategie am Ende ausfällt, der wohl wichtigste Tipp, den die Regensburger Finanzierungsexpertin Carolin Winkelmeier für Wohneigentümer in spe hat, gilt für alle: „Finanzieren Sie nicht zu knapp.“ Denn wer sein Budget bis auf den letzten Cent ausreizt, der läuft Gefahr, bei unerwarteten, plötzlich notwendigen Zusatzausgaben in eine finanzielle Schieflage zu geraten. ●

Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse vom Staat

/ Die für Bauherren und Hauskäufer wichtigsten KfW-Förderprogramme im Überblick. Alle weiteren Programme finden sich unter www.kfw.de.

Programm	Was wird gefördert?	Wie wird gefördert?
KfW-Wohn-eigentums-programm 124	Bau oder Kauf von eigengenutztem Haus oder Eigentums-wohnung	Darlehen bis 100 000 Euro; Sollzins 0,75 Prozent pro Jahr; Laufzeit 4 bis 25 Jahre; tilgungsfreie Anlaufzeit von 1 bis 3 Jahren; Zinsbindung 5 bis 10 Jahre. Alternativ endfälliges Darlehen bis 100 000 Euro; Sollzins 0,75 Prozent pro Jahr; Laufzeit 4 bis 10 Jahre
Energie-effizient Bauen 153	Ersterwerb von KfW-Effizienzhaus 55, 40 oder 40 Plus oder einer entsprechenden Eigentumswohnung	Darlehen bis 100 000 Euro je Wohneinheit; Sollzins 0,75 Prozent pro Jahr; Laufzeit 4 bis 30 Jahre; tilgungsfreie Anlaufzeit von 1 bis 5 Jahren je nach Laufzeit; Zinsbindung 10 Jahre. Tilgungszuschuss von 5, 10 oder 15 Prozent der Darlehenssumme pro Wohneinheit je nach Effizienzhausstandard
Energieeffizient Sanieren – Kredit 151 – Investitions-zuschuss 430	Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder einzelne energetische Maßnahmen; Kauf von saniertem Wohnraum	Programm 151: zinsgünstiges Darlehen bis 100 000 Euro je Wohneinheit bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder Darlehen bis 50 000 Euro bei Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenpaket. Programm 430: Zuschuss bis 30 000 Euro je Wohneinheit
Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung 431	Planung und Baubegleitung durch einen Experten für Energieeffizienz für energetische Sanierung und Neubau	Übernahme von 50 Prozent der Kosten, bis 4000 Euro Zuschuss; kann nur in Verbindung mit den Programmen 151/152, 153 oder 430 genutzt werden

Quelle: KfW, Stand: 1. November 2019

RENOVIEREN ZUM *vereinbarten Preis*

TEXT Judith Meister |

Wer in der eigenen Immobilie wohnt, kann sein Zuhause (fast) nach Lust und Laune gestalten. Größere Umbauten sind jedoch eine Herausforderung. Wie man die Kosten im Griff behält.

WER HEUTE BAUEN ODER RENOVIEREN WILL, steht in vielfacher Hinsicht vor einer Mammutaufgabe. Nicht nur, weil gute Handwerker meist über Monate hinweg ausgebucht sind, sondern auch, weil es für Laien oft schwierig ist, sich einen Überblick über die anfallenden Kosten zu verschaffen.

Problem Nummer eins: Die meisten Großprojekte verlangen nicht nur einen Fachmann, sondern mehrere sogenannte Gewerke. Problem Nummer zwei: So unterschiedlich wie die Wünsche der Kunden, so verschieden sind oft die Kalkulationen der Unternehmen. Kostenvoranschläge können teure Fehlentscheidungen vermeiden. Wer sie zu lesen versteht und ein paar Regeln beachtet, kann sich so vor bösen Überraschungen in der Bauphase schützen. „Je nachdem, wie umfassend die Umbauarbeiten sind, sollten Kunden nicht nur einen, sondern mehrere Kostenvoranschläge bei Fachfir-

men einholen, um einen möglichst guten Marktüberblick zu bekommen“, sagt Gerd Kistenfeger von der Handwerkskammer Region Stuttgart. Wichtig sei es dabei, sich nach sämtlichen anfallenden Kosten zu erkundigen.

Gut geplant ist halb gewonnen

Dazu gehört etwa, die Fahrtkosten zu den Baustellen abzufragen und in Erfahrung zu bringen, wie ein Betrieb die Arbeitsstunden abrechnet. „Bei größeren Vorhaben ist es wichtig, dass das Unternehmen im Angebot Leistungsumfang und -inhalt präzise beschreibt und wichtige Termine, etwa den Fertigstellungs- und Liefertermin, angibt“, so Kistenfeger. Eine besondere Schwierigkeit stellt sich bei Projekten, die mehrere Gewerke umfassen. Weil hier Betriebe der unterschiedlichen Fachgruppen zum Einsatz kommen, erhöht sich

„Bei großen Umbauten, etwa einer Badrenovierung, sollten Kunden mehrere Kostenvoranschläge einholen“



EINE BADRENOVIERUNG beschäftigt meist mehrere Gewerke. Dadurch sind die Kosten für den Laien schlechter zu kalkulieren.



nicht nur der Aufwand beim Einfordern und Bewerten der Kostenvoranschläge. Es besteht auch die Gefahr, dass Kunden, die in Eigenregie planen, wichtige Positionen vergessen. Dieses Risiko (und den Aufwand) kann umgehen, wer die Koordination eines solchen Vorhabens an einen Generalunternehmer überträgt und etwa ein Bäder- oder Küchenstudio ins Boot holt. Das ist zwar meist teurer als die Koordination Marke Eigenbau, dafür erhalten Verbraucher vergleichbare Kostenvoranschläge beziehungsweise Angebote für das Gesamtprojekt und haben – sollte es Probleme geben – auch nur einen Ansprechpartner, der sich um die Mängelbeseitigung kümmert.

Die richtige Kalkulationsgrundlage

Wer die Kosten für ein Bauprojekt seriös veranschlagen will, braucht eine Vielzahl an Informationen. Wie sind die räumlichen Gegebenheiten? Wie gut oder schlecht ist die vorhandene Bausubstanz? Sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden? „Seriöse Handwerker werden daher vor Erstellung eines Angebots stets um einen Ortstermin bitten“, sagt Kistenfeger. Dieser Termin sollte im Normalfall nichts kosten; ebenso wie die Erstellung des Kostenvoranschlags an sich. „Will der Handwerker Geld für seinen Kostenvoranschlag, muss er das vorab mitteilen und die Zustimmung des Kunden einholen“, sagt Randhir K. Dindoyal, Rechtsanwalt in Starnberg. Ohne eine solche Vereinbarung bleibt die Aufstellung gratis. Teurer kann eine fachmännisch ausgeführte Sa-

nierung dennoch werden. So kommt es oft zu Unstimmigkeiten, etwa wenn eine Designer-Armatur oder die Fliesen der Wahl im Internet deutlich günstiger zu haben sind als im Kostenvoranschlag beziehungsweise dem Angebot des Handwerkers. In einer solchen Konstellation schlagen viele Verbraucher vor, die Materialien für den Einbau selbst zu beschaffen – und reagieren irritiert, wenn der Handwerker ablehnt. Kistenfeger wirbt für Verständnis: „Handwerker arbeiten ungern mit Materialien, die sie nicht kennen, da sie für den Erfolg ihrer Arbeit haften.“ Viele verzichten daher, gerade in gefahrgeneigten Branchen wie Sanitär oder Gas, lieber auf einen Auftrag, als ein unnötiges Risiko einzugehen. Lässt ein Betrieb sich dennoch auf eine solche Zusammenarbeit ein, rät Kistenfeger, die Vereinbarung genau zu protokollieren und auch Haftungsfragen zu regeln. Das schaffe nicht nur Rechtssicherheit für alle Beteiligten, sondern sei auch ein Gebot der Fairness. Unerwartete Extrakosten sind eben nicht nur für Verbraucher, sondern auch für Handwerker sehr unerfreulich. ●

Der Kostenvoranschlag

/ Was tun bei Abweichungen von der Schätzung?

Der Kostenvoranschlag soll Verbrauchern eine Orientierung über die anfallenden Kosten bieten, ist aber im Gegensatz zu einem Angebot nicht verbindlich. Erteilt ein Verbraucher auf Basis des Kostenvoranschlags einen Auftrag, kann er also nicht ohne Weiteres darauf pochen, dass die genannten Beträge genau eingehalten werden. Hilflös ausgeliefert sind Kunden etwaigen Kostenschüben trotzdem nicht, denn der Handwerker muss sie unverzüglich informieren, wenn er absehen kann, dass er die veranschlagte Summe wesentlich überschreiten wird. Die Rechtsprechung sieht eine Preisüberschreitung von 15 bis 20 Prozent meist noch als akzeptabel an. Liegt sie höher und will der Kunde dies nicht akzeptieren, kann er den Vertrag außerordentlich kündigen. „Der Handwerker kann dann nur die Vergütung der bereits geleisteten Arbeit und Zahlung des gelieferten Materials verlangen“, so der Jurist Randhir K. Dindoyal. Je nachdem, in welchem Stadium sich die Arbeiten befinden, ist eine Kündigung aber nicht immer sinnvoll. Dindoyal empfiehlt, stets zu prüfen, worauf die Kostensteigerungen zurückgehen, und sich bei sehr hochpreisigen Bauvorhaben beraten zu lassen. „Liegt das Verschulden in der Sphäre des Handwerkers, kann es sich auch lohnen, am Vertrag festzuhalten, aber Ersatz der Mehrkosten zu verlangen“, sagt er.

TEXT Melanie Rübartsch |

EIGENHEIM *im Check*

Die Immobilie ist oft das Herzstück des Vermögensaufbaus – und auch emotional viel wert. Umso wichtiger ist es, die eigenen vier Wände gut zu schützen. Technisch und finanziell. Treffpunkt zeigt, wo Sie regelmäßige Check-ups durchführen sollten.



Einbruchs-Check

Gegen Einbrecher schützen sich Immobilieneigentümer mit physischen Barrieren, Technik und sicherheitsbewusstem Verhalten.



Grundstück: Potenzielle Täter sollten es schwer haben. Daher Aufsteighilfen wie kleine Mauern oder Mülltonnenboxen vor Fenstern vermeiden. Auch dichte Büsche vor Kellereingängen, die als Deckung dienen, sollte es möglichst nicht geben.

Mechanische Grundsicherung: Zur Grundausstattung zählen Sicherheitstüren und einbruchshemmende Fenster. Beide sollten mindestens Widerstandsklasse RC2 aufweisen, die Fenster zudem mindestens jeweils sechs Pilzköpfe haben. Abschließbare Fenstergriffe, Querriegelschlösser, sichere Schließzylinder, Aushebelsperren oder Gitter vor Kellerfenstern und Nebeneingangstüren sind ebenfalls empfehlenswert.

Elektronische Hilfsmittel/Smarthome: Helle Scheinwerfer im Garten oder Eingangsbereich, die an Bewegungsmelder gekoppelt sind, wirken auf Einbrecher abschreckend. Bewegungsmelder können auch Bestandteil einer intelligenten, vernetzten Haussteuerung sein. Im Smarthome lassen sich darüber hinaus per Smartphone Hauszugänge überwachen oder Türschlösser aus der Ferne verriegeln. Wichtig: Nutzer müssen zugleich dafür sorgen, dass ihr Internet vor dem Ausspähen von Daten geschützt ist.

Eigenes Verhalten: Fenster nie gekippt lassen und Türen abschließen, wenn man das Haus verlässt. Im Urlaub sollte das Haus bewohnt aussehen. Nachbarn können den Briefkasten leeren und Zeitschaltuhren oder intelligente Haussteuerung dafür sorgen, dass die Jalousien abends heruntergehen und immer mal wieder Licht an ist.

Fördermittel: Für Maßnahmen zum Einbruchschutz gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau Darlehen von bis zu 50 000 Euro mit Effektivzinsen ab 0,78 Prozent sowie Zuschüsse von bis zu 1600 Euro. Infos: www.kfw.de.

Versicherungs-Check: finanzieller Schutz

Diese Basisausstattung sollten Eigentümer im Policenordner haben:

Wohngebäudeversicherung: Sie greift bei Schäden, die Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser am Gebäude verursachen. Wer zudem Hochwasser, Erdbeben oder Lawinen fürchtet, sollte an eine zusätzliche Elementarversicherung denken. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat die Bundesrepublik in Gefährdungsklassen eingeteilt. Die Absicherung in hochwassergefährdeten Gebieten ist teurer als in anderen Regionen.

Hausratversicherung: Diese Police schützt das Inventar des Hauses bei Einbruch, Vandalismus, Feuer-, Leitungswasser- oder Sturmschäden. Wichtig ist, die Versicherungssumme richtig einzuschätzen. Die meisten Versicherer arbeiten mit der Faustformel „650 Euro pro Quadratmeter“. Vorteil: Sie verzichten dann auf die sogenannte Einrede der Unterversicherung. Kommt es zum Schaden, gibt es also weniger Diskussionen.

Privathaftpflicht: Ein absolutes Muss ist eine private Haftpflichtpolice. Hintergrund: Jeder Eigentümer muss dafür sorgen, dass Immobilie und Grundstück in einem verkehrssicheren Zustand sind. Wer diese Pflicht vernachlässigt, muss gerade stehen, wenn sich eine Person deswegen verletzt.

Einkommen absichern: Auch die Hausfinanzierung sollte man über eine ausreichend hohe Berufsunfähigkeitsversicherung und eine Risikolebensversicherung absichern. Letztere ermöglicht, dass Angehörige im Eigenheim wohnen bleiben können, sollte der Hauptverdiener sterben.

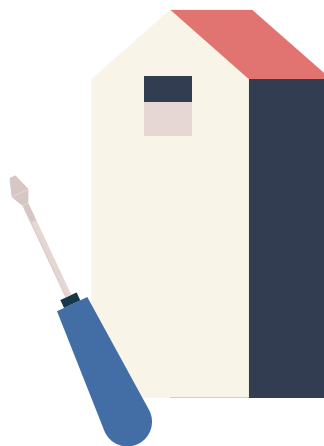


Haustechnik-Check

Die Devise lautet hier: Gefahrenquellen ausschalten und Frühwarnsysteme installieren.

Schutz vor Gasaustritt: Alle Gasgeräte müssen einmal im Jahr kontrolliert und gegebenenfalls vom Fachmann gewartet werden. Die Gasleitungen sind mindestens alle zwölf Jahre dran. Einmal im Jahr sollte man als Mieter oder Hauseigentümer davon abgesehen selbst auf „Hausschau“ gehen und die wichtigsten sicherheitsrelevanten Punkte kontrollieren: Sind die Absperrhähne frei zugänglich? Sind Verschleißerscheinungen an den Gasleitungen sichtbar? An Gasleitungen darf nichts aufgehängt oder angelehnt werden. Verlaufen Gasleitungen unter einer Verkleidung, müssen sie Lüftungsschlitze haben. Die Öffnungen dürfen nicht zugestaubt sein.

Schutz vor Wasserschäden: Beim Kauf neuer Haushaltsgeräte wie zum Beispiel Wasch- oder Geschirrspülmaschinen ist darauf zu achten, dass sogenannte Leckwasser-Schutzeinrichtungen vorhanden sind. Tritt Wasser ungeplant aus, schließt sich ein Wasserabsperrventil. Zusätzlich können in risikobehafteten Räumen auch



Wassermelder installiert werden, die im Ernstfall Alarm auslösen. „Außerdem sollten Eigentümer prüfen, ob alle Rohre in einem frostfreien Bereich des Grundstücks liegen beziehungsweise dass bei Frostgefahr alle Wasserleitungen und -ventile im Garten entleert sind“, sagt Florian Becker vom Bauherren-Schutzbund.

Brandschutz: Um einem Kabelbrand vorzubeugen, darf der Eigentümer bei seinem regelmäßigen Sicherheits-Check Elektroleitungen und elektrische Geräte nicht vergessen. Im Übrigen sind Rauchmelder als Frühwarnsystem gesetzlich vorgeschrieben. Wichtig: batteriebetriebene Geräte regelmäßig auf ihre Funktion überprüfen.



Schutz vor Unwetterschäden

Extreme Wetterphänomene wie Starkregen, Stürme oder Hochwasser nehmen zu. Einige wichtige (bauliche) Maßnahmen beugen vor.

Keller: Er lässt sich horizontal und vertikal abdichten, damit bei Hochwasser möglichst kein Wasser ins Haus eindringt. „Das geht auch nachträglich, ist dann aber aufwendiger“, weiß Florian Becker vom Bauherren-Schutzbund. Kellereingänge und Lichtschächte sollten einen Ablauf besitzen, der an Drainage oder Entwässerungsnetz angeschlossen ist.

Öltank: Dieser ist so abzusichern, dass Wasser ihn nicht anheben und kein Öl aus dem Tank fließen kann.

Rückstauklappe: Das Haus benötigt eine ausreichende Rückstausicherung gegen aus der Kanalisation eindringendes Wasser. Die Eigentümer müssen regelmäßig prüfen, ob sie richtig funktioniert. Das ist auch für den Versicherungsschutz wichtig.

Regenrinnen und -rohre müssen frei und funktionstüchtig sein. Am besten auf die Liste für den alljährlichen Frühjahrs-Check setzen.

Schutz gegen Hagel: Dachluken und Fenster brauchen ausreichende Widerstandskraft gegen Hagel. Auch bei der Fassadenverkleidung sollte man auf entsprechende „Schlagfestigkeit“ achten.

Dach: Nach Stürmen oder beim Frühjahrs-Check sollte man sich vergewissern, dass sich an Haus oder Dach keine losen Materialien befinden.

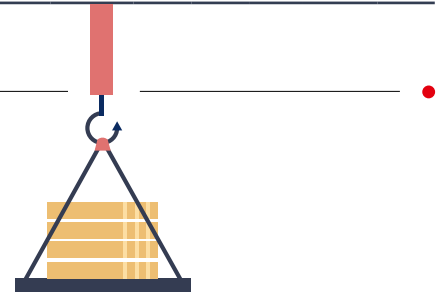
Garten: Regelmäßig prüfen – gibt es morsche Äste oder altersschwache Gehölze, die ein Sturm schnell entwurzeln könnte? Dann lieber fällen oder zurückschneiden.

Instandhaltungs-Check: Schutz vor Wertverlust

Dach, Fenster oder Bodenbeläge halten nicht ewig. Und auch neue technische Standards lassen zum Beispiel Heizanlagen oder Elektroinstallationen irgendwann alt aussehen. Für eine wertsteigernde oder -erhaltende Modernisierung sollte jeder Immobilieneigentümer daher eine Instandhaltungsrücklage bilden. Nach einer Empfehlung des Bauherren-Schutzbunds legen Bauherren mindestens 1 bis 1,5 Prozent der Bausumme des Hauses pro Jahr zur Seite. Seine Faustregel für Käufer von Immobilien: zwischen 7 und 10 Euro je Quadratmeter pro Jahr. Bei älteren Gebäuden fällt die Rücklage höher aus. In welchen Abständen Eigentümer einzelne Bauteile genauer inspizieren sollten, zeigen die Beispiele in der nachfolgenden Übersicht:

Regelmäßige Inspektionen	alle ... Jahre					
	0,5	1	3	5	10	30
Dachentwässerung	●					
Dachanschlüsse		●				
Dachkonstruktion				●		
Offene Holzkonstruktionen		●				
Schornsteinkopf			●			
Außenputz/Außenanstrich			●			
Außenwände						●
Flachdach		●				
Holz-/Kunststofffenster			● bis	●		
Kellerwände						●
Lichtschächte					●	
Heizungskessel		●				
Heizkörper				●		
Rohrleitungen (Gas, Wasser, Sanitär)				●		

Quelle: Bauherren-Schutzbund



GRATISSTROM von der Sonne

TEXT *Stefanie Hutschenreuter* |

Dank sinkender Preise und der Abschaffung des Förderdeckels bei der Einspeisevergütung bleibt die Anschaffung einer Solarstromanlage attraktiv – vor allem für Selbstverbraucher.

SOLARSTROMANLAGEN gibt es inzwischen sogar im Möbelhaus: Seit gut einem Jahr hat Ikea ab 4730 Euro eine Fotovoltaikanlage im Sortiment – zu einem „erschwinglichen Preis“, wie der Einrichtungskonzern betont. Erschwinglich im Vergleich zu früher ist eine solche Anlage mittlerweile aber generell, weil die Anschaffungspreise in den letzten Jahren enorm gesunken sind. Damit lohnt sich die Investition in eine Fotovoltaikanlage für Hausbesitzer nach wie vor. Denn die niedrigeren Investitionskosten fangen die Einbußen durch die kontinuierlich sinkenden

staatlich garantierten Vergütungen für das Einspeisen des Solarstroms ins öffentliche Netz auf. „Außerdem wird bei heutigen Solarstromanlagen ein erheblicher Teil des erzeugten Stroms direkt in den Haushalten selbst verbraucht. Schon seit Längerem sind die dadurch eingesparten Strombezugskosten erheblich höher als die Einspeisevergütung“, sagt Martin Brandis, Experte der Energieberatung bei der Verbraucherzentrale in Berlin.

Mit einer Fotovoltaikanlage lässt sich also etwas für die Umwelt und das Portemonnaie tun. Doch wie funktioniert das

Ganze eigentlich? Um Sonnenenergie in Strom umzuwandeln, benötigt man Solarzellen. Meist werden diese beziehungsweise Solarmodule auf dem Dach eines Hauses platziert, weil sie hier die Sonnenstrahlen sehr gut einfangen können. Trifft Sonnenlicht auf die Zelle, werden dort Elektronen angeregt, sich zu bewegen und zu wandern. Vereinfacht gesagt fließt dadurch Strom, der über ein Kabel ins Haus transportiert wird. Ein Wechselrichter wandelt den erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom um. Die Rentabilität der Anlage hängt von mehreren Faktoren ab. Neben dem Anschaffungspreis spielen individuelle Bedingungen am Standort, die Einfluss auf den Stromertrag haben, eine Rolle. Martin Brandis empfiehlt Interessenten, sich vorab für 30 Euro über den Eignungs-Check Solar der Verbraucherzentrale individuell bei sich zu Hause beraten zu lassen.

Rentabilitätsfaktor Eigenverbrauch

/ Je höher der Eigenverbrauch, umso rentabler.

Beispiel: Anlage mit 5 kWp; jährlicher Ertrag: 4500 kWh; Inbetriebnahme der Anlage im Dezember 2019. Angaben gerundet, gültig für 2020.

Rentabilitätsfaktoren (Angaben pro Jahr)	Eigenbedarf in Prozent		
	20	30	60 (inkl. Stromspeicher)
Einspeisevergütung ¹	356 Euro	311 Euro	178 Euro
Ersparte Stromkosten ²	247 Euro	371 Euro	742 Euro
Gesamtertrag	603 Euro	682 Euro	920 Euro
abzgl. Betriebskosten	114 Euro	114 Euro	190 Euro
Einnahmen vor Steuern	489 Euro	568 Euro	730 Euro

¹ 9,9 Cent/kWh (12/2019); ² Annahme Strompreis: 27 Cent/kWh. Quelle: Solarrechner Stiftung Warentest 2019

Förderung für Solarstromanlagen

Für die Anschaffung einer Fotovoltaikanlage gibt es staatliche Förderungen. Über das KfW-Programm „Erneuerbare Energien – Standard (270)“ lassen sich Anlagen zinsgünstig finanzieren. Auch einige Bundesländer, Städte sowie Gemeinden haben Förderprogramme. Darüber hinaus erhalten Betreiber von kleineren Solarstromanlagen bis zehn Kilowatt Peak (kWp) Leistung, wie sie

DIE SOLARSIEDLUNG

in Freiburg-Vauban, entstanden um das Jahr 2000, ist eines der ersten Plusenergie-Wohngebiete weltweit. Dank des ausgefeilten Energiekonzepts erwirtschaften die Gebäude im Jahresverlauf mehr Energie, als sie und ihre Bewohner verbrauchen.



für Ein- und Zweifamilienhäuser typisch sind, eine Einspeisevergütung für das Bereitstellen des Solarstroms. Sie ist mit Inbetriebnahme für 20 Jahre festgelegt, jedoch sinkt die Höhe der Einspeisevergütung Monat für Monat. So gab es für Anlagen bis 10 kWp, die ab 1. Oktober 2019 in Betrieb gingen, 10,18 Cent pro Kilowattstunde (kWh), im November waren es nur noch 10,08 Cent/kWh. Eigentlich sollte ein gesetzlich verankerter Förderdeckel von 52 Gigawatt Leistung aller Fotovoltaikanlagen in Deutschland schon bald diese Förderung beenden. Mit dem neuen Klimapaket gab die Bundesregierung jedoch Entwarnung und kündigte an, den Deckel abzuschaffen. „Somit besteht auch über das Jahr 2020 hinaus Investitionssicherheit“, zeigt sich Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands Solarwirtschaft, erleichtert. Wie bereits erwähnt, lässt sich mittlerweile durch Eigenverbrauch weit mehr

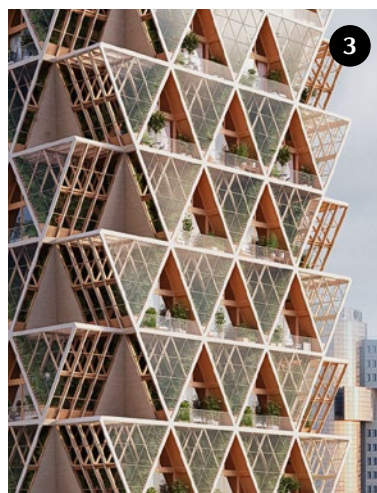
Geld erwirtschaften als durch die Einspeisung, denn die selbst erzeugte Kilowattstunde kostet nur etwa ein Drittel von dem, was man dem Netzbetreiber zahlen muss. Wird die Anlage richtig ausgelegt, sind bis zu 30 Prozent Eigen-

„Die eingesparten Strombezugspreise sind höher als die Einspeisevergütung“

verbrauch des Stroms drin – vor allem, wenn Energiefresser wie die Waschmaschine tagsüber laufen. Wer zudem mit einer Wärmepumpe heizt oder ein Elektroauto zu Hause lädt, kann seinen Eigenverbrauch noch einmal erhöhen. „Wird die Anlage mit einem Batteriespeicher ergänzt, lässt sich der Anteil

des Eigenverbrauchs auf etwa 70 Prozent erhöhen“, rechnet Energieexperte Martin Brandis vor.

Wichtig zu wissen: Wer Strom erzeugt, ins Netz einspeist und dafür eine Vergütung erhält, ist Unternehmer. Einkünfte daraus unterliegen der Einkommen- und Umsatzsteuer. Grundsätzlich ist Strom aus Fotovoltaikanlagen auch EEG-Umlage-pflichtig. Aber es gibt Sonderregeln. So entfällt die EEG-Umlage für den Eigenverbrauch bis 10 MWh aus Kleinanlagen bis 10 kWp in den ersten 20 Betriebsjahren. Besitzer größerer Anlagen zahlen eine reduzierte EEG-Umlage. Nicht vergessen sollten Neuanlagenbesitzer übrigens auch, ihre Anlage zu versichern. Vor dem Abschluss einer neuen Betreiberhaftpflicht- oder Fotovoltaikversicherung lohnt es sich jedoch, zu prüfen, ob nicht die ohnehin vorhandenen Gebäudeversicherungen bereits einen Teil abdecken und nur entsprechend erweitert werden müssen. ●



Minimalismus und Gemeinschaft

1 und 2 / Tiny House mit Designanspruch: Das Cabin-One-Minimal-Haus hat eine Nutzfläche von nur 28 Quadratmeter, bietet aber alles, was man braucht. **3 /** Vertical Village: Das Architekturbüro Precht hat mit The Farmhouse ein modulares Wohnhochhaus entwickelt, in dem die Bewohner ihre Lebensmittel selbst anbauen. Die Gärten können einzeln oder auch gemeinschaftlich genutzt werden.

NEUE BAU- UND Wohntrends

TEXT Stefanie Hutschenreuter |

Wohnungsknappheit in Städten, demografischer Wandel, steigendes Umweltbewusstsein und innovative Techniken: All das beeinflusst die Art und Weise, wie wir bauen und wohnen. Ein Überblick über die aktuellsten Entwicklungen – vom Vertical Village bis zu Häusern aus dem 3-D-Drucker.

DAS BERLINER START-UP Cabin Spacey produziert gerade mal 28 Quadratmeter große Design-Minihäuser. Jedes Cabin-One-Minimal-Haus ist wie ein Neuwagen online konfigurierbar: Der Holzkorpus lässt sich mit verschiedenen Einbaumodulen vom Bett bis zur Küche bestücken. Die Architekten und Firmengründer Simon Becker und Andreas Rauch haben damit aber nicht einfach nur eine designaffine Variante der momentan so angesagten Tiny Houses entwickelt, sondern eine Lösung, wie sich der zunehmend knapper werdende Wohnraum in den Städten in den Griff bekommen lässt: durch Nachverdichtung an ungewöhnlichen Orten. Denn die in Serie produzierten Minihäuser

sind transportabel und einfach anzuschließen, sodass sie überall aufgestellt werden können: auf Hochhausdächern, auf ungenutzten Parkflächen oder auch mitten in der Natur. Temporär oder auch für immer.

Neue Geschäftsideen wie die von Cabin Spacey zeigen, dass sich momentan beim Bauen und Wohnen so einiges tut. „McLiving“ nennt die Trendforscherin Oona Horx-Strathern diesen Wohntrend in ihrem neuen „Home Report“, den sie gemeinsam mit dem Zukunftsinstitut im September 2019 veröffentlicht hat. Die Entwicklung hin zu schnellen, praktischen, modularen und massenproduzierten Mikrohäusern sieht sie als eine Antwort auf die Wohnungskrise. Mit hinein spielt dabei ein weiteres Phänomen, das sie unter dem Begriff des „Tidyism“ zusammenfasst.

Wohnen aufs Wesentliche reduziert

Immer mehr Menschen haben das Bedürfnis, sich in einer Welt des Überflusses auf das Wesentliche zu konzentrieren. Für viele Menschen fühlt es sich befreiend an, unnötigen Ballast abzuwerfen. Aufräum-Coaches wie die Japanerin Marie Kondo haben Hochkonjunktur, nicht zuletzt auch, weil Wohnraum immer öfter nur zeitlich beschränkt genutzt wird. Ein Trend, den im Übrigen auch die Gründer von Cabin Spacey erkannt haben. Das Unternehmen ist gerade dabei, ein weltweites Netzwerk aus kleinen Häusern, die per App für absehbare Zeit angemietet werden können, aufzubauen. Das Konzept des „ortsunabhängigen Wohnens“, wie Simon Becker es nennt, richtet sich an digitale Nomaden, Paare in einer Fernbeziehung oder auch Großeltern, die mehr Zeit in der Nähe ihrer Kinder und Enkel verbringen möchten.

Neben den Megatrends Urbanisierung und Mobilität sei auch die zunehmende Individualisierung ein Treiber für die aktuellen Wohntrends, meint Oona Horx-Strathern. „Früher gab es weniger

Differenzierung in den Haushaltsstrukturen als heute. Neben der typischen Familie mit ein oder zwei Kindern gibt es heute Patchworkfamilien, Living-apart-Togethers, die pendeln und sich nur am Wochenende sehen, und einen wachsenden Anteil an Single-Haushalten“, sagt sie. Weil immer mehr Menschen allein leben, wächst auch die Zahl derer, die sich einsam fühlen und daher nach alternativen Wohnsituationen in Gemeinschaft mit anderen suchen. „Das Problem der Einsamkeit wird auch noch durch die digitale Einsamkeit verstärkt. Wir verbinden uns sehr viel über digitale Medien, aber nicht genug über face to face“, so die Trendforscherin.

Kein Wunder, dass seit einiger Zeit in vielen Städten Vertical Villages wie Pilze aus dem Boden schießen. Ein Beispiel, wie ein solches „Dorf in der Stadt“ aussehen kann, zeigt das Wohnprojekt Wien. Der Verein für nachhaltiges Leben hat das Gebäude mit 39 Wohneinheiten gebaut. Seit 2013 leben hier Menschen verschiedener Generationen, Kulturen und Berufe zusammen. Ihr Motto: Individualität in Gemeinschaft leben. Jeder hat seine eigene Wohnung. Darüber hinaus gibt es aber viele gemeinschaftlich genutzte Flächen: von einer Werkstatt über eine Bibliothek, ein Café und eine Sauna bis hin zu einer großen Gemeinschaftsküche, in der



Nachhaltigkeit und Wohngesundheit

4 / Die Wände des Wickelhouse bestehen aus Pappe, die mit einer Holzverkleidung vor Nässe geschützt werden. Das Minihaus ist komplett recycelbar.

5 / Immer mehr Menschen achten bei Bau- und Wohnmaterialien auf Wohngesundheit. So hat Ikea mit Gunrid beispielsweise einen luftreinigenden Vorhang entwickelt.

die Bewohner abwechselnd füreinander und miteinander kochen und essen. Die Vorteile einer Dorfgemeinschaft werden so in das urbane Umfeld getragen, ohne dass dabei die Privatsphäre verloren geht.

Natürliche Materialien bevorzugt

Ähnliche Modelle werden derzeit rund um den Globus in verschiedenen Ausprägungen und Größenordnungen erprobt. Fast immer wird beim Entstehen dieser alternativen Co-Wohnformen auch Wert auf Nachhaltigkeit und gesundes Wohnen gelegt – zwei weitere große Trends. Der Klimaschutz hat vor allem in Sachen Energieeffizienz zu einem Umdenken bei Neubau und Sanierung von Gebäuden geführt. Plusenergiehäuser, die mehr Energie erzeugen, als ihre Bewohner verbrauchen, sind bei Neubauten schon längst keine Seltenheit mehr, und die Holzfertigbauweise, die als besonders energiesparend, ökologisch und wohngesund gilt, boomt. Mittlerweile ist laut Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V. jedes fünfte Ein- oder Zweifamilienhaus in Deutschland ein industriell vorgefertigtes Haus aus Holz. Auch in der Politik wurden zuletzt parteiübergreifend Stimmen laut, die das Bauen mit Holz propagieren. Schon jetzt kommt der nachwachsende Baustoff vermehrt auch bei größeren Bauwerken zum Einsatz, etwa beim zehngeschossigen Skaio in Heilbronn, dem derzeit höchsten Holzhochhaus Deutschlands. Überhaupt liegen natürliche Bau- und Einrichtungsmaterialien im Trend.

Vorfertigung mit großem Potenzial

Oona Horx-Strathern sieht in der Fertigbauweise – der „massenproduzierten Modularbauweise“, wie sie es nennt – großes Potenzial, die Herausforderungen der Zukunft zu lösen, denn das Bauen mit vorgefertigten Elementen ist schnell und kostengünstig. „Durch die industrielle Vorfertigung lässt sich ein



Individuelle Fertigbauweise und Digitalisierung

1 / Smarthome 2.0: Im Musterhaus „Ausblick“ erforscht der Hersteller Huf Haus gemeinsam mit IBM selbstlernende Wohnfunktionen einer künstlichen Intelligenz. **2 /** In Eindhoven entstehen derzeit im Rahmen eines Projekts der Technischen Universität Eindhoven fünf 3-D-gedruckte Betonhäuser. **3 /** Die 360-Grad-Innenkamera von Bosch kann über den Sprachdienst Alexa gesteuert werden.





Hochhaus innerhalb von ein paar Wochen aufstellen. Das ist viel besser für die Umgebung, weil die Nachbarn nicht durch jahrelange Baustellen gestört werden. Und: Die modulare Bauweise ist heutzutage superschön“, sagt sie. Einige dieser Vorteile können im Übrigen auch bei der energetischen Sanierung zum Tragen kommen. Das „Energiesprung“-Prinzip zeigt, wie es geht. Die Idee stammt aus den Niederlanden, wo nach dem Sanierungsmodell schon 4500 Gebäude zu Super-Energiesparhäusern wurden. Die Sanierung erfolgt über seriell vorgefertigte Dämmkonstruktionen aus Wänden inklusive Fenstern und Dächern mit Fotovoltaikanlage plus Heiztechnik, die wie eine zweite Haut per

Kran auf das Bestandsgebäude gesetzt werden. Die Bewohner können dabei im Haus bleiben. In Deutschland laufen dazu erste Pilotprojekte.

Smarte Häuser aus dem Drucker

Schnell, günstig und flexibel lässt sich auch mit riesigen 3-D-Druckern bauen, einer Technik, mit der zurzeit ebenfalls vielfach experimentiert wird. Im französischen Nantes zum Beispiel wurde Mitte 2018 ein Einfamilienhaus 3-D-gedruckt, und im niederländischen Eindhoven entsteht gerade per 3-D-Druck eine ganze Wohnsiedlung aus fünf Betonhäusern. Dabei tragen Roboterarme Schicht für Schicht den Beton auf und lassen so Wände wachsen.

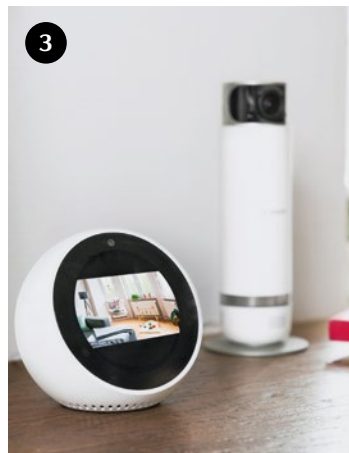
Home Report

/ Ein Blick in die Zukunft des Wohnens.

Sie möchten mehr über die aktuellen Bau- und Wohntrends erfahren? In ihrem aktuellen „Home Report“ geht Wohn- und Trendexpertin Oona Horx-Strathern der Frage nach, wie wir in Zukunft wohnen werden. Sie wirft einen kritischen Blick auf die Veränderungen unserer Gesellschaft und beschreibt die wichtigsten Wohn- und Designtrends. Zu bestellen über den Online-Shop des Zukunftsinstituts unter www.zukunftsinstitut.de.



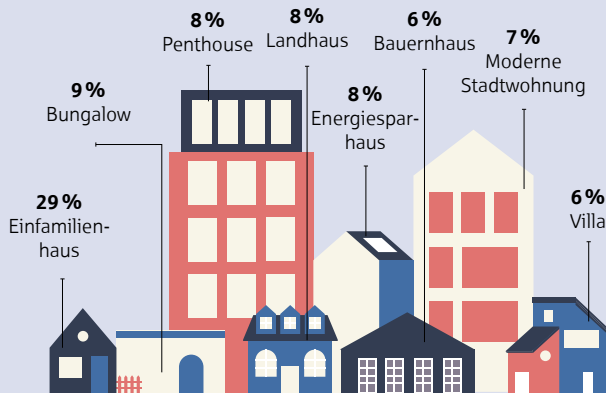
Oona Horx-Strathern: **Home Report 2020**, 150 Euro



Smarte Robotertechnik wird zunehmend auch Teil unseres Wohnumfelds. In viele Haushalte sind beispielsweise Sprachassistenten wie Alexa bereits eingezogen. „Smarte Haustechnik liegt nach wie vor im Trend“, sagt Georg Huf, geschäftsführender Gesellschafter des Hausherstellers Huf Haus, auf dessen Firmengelände eines der ersten selbstlernenden Häuser mit künstlicher Intelligenz steht. „Am besten ist es, wenn die Technik fast unsichtbar ist und nur dadurch auffällt, dass sie Komfort bietet.“ Will heißen: Smarte Technik kommt dann an, wenn sie im Hintergrund agiert. Mega angesagt sind momentan zum Beispiel smarte Geräte, die die Luftqualität im Haus verbessern. ●

So sehen Wohnträume aus

BODENSTÄNDIG UND KONVENTIONELL: Das Traumhaus der Deutschen war und ist das Einfamilienhaus. Eine Villa, eine Stadtwohnung oder ein Penthouse steht bei relativ wenigen Menschen auf der Wunschliste.



Quelle: Statista 2015

Versicherungsschutz: Käufer muss sich kümmern

WER EIN HAUS KAUFT, muss sich um die Gebäudeversicherung kümmern und darf sich nicht darauf verlassen, dass der Verkäufer auch für die Zeit nach der Übergabe des Objekts einen ausreichenden Versicherungsschutz organisiert hat. Auf diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm weist der Infodienst Recht und Steuern der LBS hin (Az. 22 U 104/18). Der Fall: Im Februar 2017 wurde ein Hausgrundstück verkauft, im April fand die Übergabe statt. Im Juni beschädigte ein Unwetter die Immobilie erheblich. Reparaturkosten: fast 40 000 Euro. Der neue Eigentümer musste zu seiner Überraschung feststellen, dass keinerlei Versicherungsschutz mehr bestand, denn der entsprechende Vertrag war vom Voreigentümer zum Mai gekündigt worden. Darüber hätte er informiert werden müssen, befand der neue Eigentümer, dann hätte er selbst sich um einen neuen Vertrag kümmern können. Doch weder die Richter des Land- noch des Oberlandesgerichts wollten sich dieser Rechtsmeinung anschließen. Es obliege grundsätzlich dem Erwerber eines Objekts, sich über den Versicherungsschutz zu informieren – und zwar in dem Moment, in dem die Lasten und Verkehrssicherungspflichten auf ihn übergehen. Der Verkäufer sei nicht verpflichtet, von sich aus über den Versicherungsstatus zu informieren.

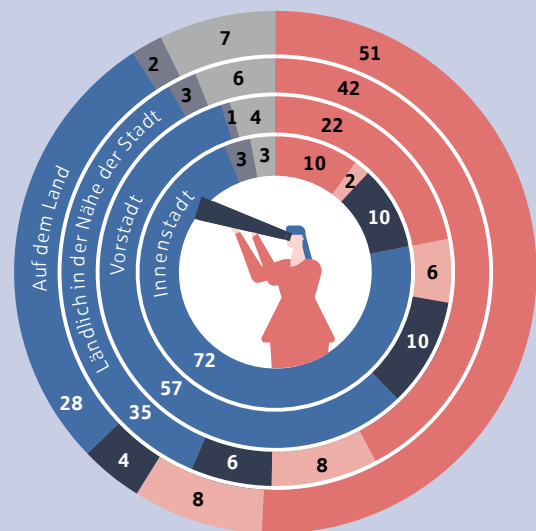
Stadt oder Land – große Unterschiede in der Wohnsituation

WOHNLAGE UND WOHNINGSITUATION hängen miteinander zusammen. So leben Städter weit häufiger in einer Mietwohnung als die Bewohner ländlicher Gegenden weitab von der Stadt (72 beziehungsweise 28 Prozent). Dort wohnt gut die Hälfte im eigenen Haus. Das zeigen die Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage für das „Vermögensbarometer 2019“ des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands. Die Studie kann unter www.dsgv.de abgerufen werden.

Wohnsituation in Deutschland

Die Entscheidung darüber, wo man lebt, hat Einfluss auf das Wie (alle Angaben in Prozent)

■ Haus im Eigentum ■ Haus zur Miete ■ Eigentumswohnung
■ Wohnung zur Miete ■ Untermiete ■ Keine Angabe



Quelle: DSGV, „Vermögensbarometer 2019“

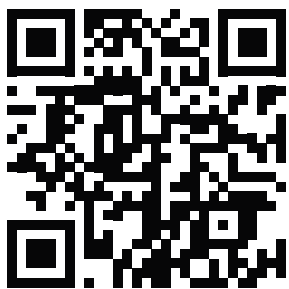
2 von 3
Deutschen sehen eine Immobilie
als beste Altersvorsorge.

Quelle: Trendindikator 2019



Giftfrei Gärtnern tut gut...

...Ihnen und der Natur.



←
*Informieren Sie
sich hier und nutzen
Sie Ihre Chance!*

➔ Weitere Infos unter www.NABU.de/giftfrei



Du siehst einen Tiger. Andere ein Potenzmittel.

Es liegt an uns, das Artensterben zu stoppen.
Hilf mit deiner Spende: [wwf.de/wilderei](https://www.wwf.de/wilderei)



Die letzten 370 Sumatra-Tiger werden grausam gejagt, ihre Körperteile als angebliches Potenzmittel und Wundermedizin verkauft. Bevor sie sterben, quälen die Tiere sich oft tagelang in Schlingfallen. Deine Spende hilft uns, Fallen unschädlich zu machen, Wilderer zu überführen und die Nachfrage einzudämmen. WWF-Spendenkonto: IBAN DE06 5502 0500 0222 2222 22.

