

INHALT

Wohntrends

Jalousien mit 3D-Effekt	2
Bodenbeläge aus einem Guss	2
Gaskamine: Romantik per App	2

Meinung und Umfrage

Land in Sicht:	3
Die neuen Wohnwünsche der Städter	
Corona und die Folgen:	3
Neue Chancen für das Landleben	

Bauen & Modernisieren

Neuer Bodenbelag? Nachhaltigkeit hilft sparen	4
Günstig mit natürlichen Dämmstoffen	4
Gut fürs Klima: Sanieren statt abreißen	5
Comeback der Holzdecke	5
Handwerk: Goldener Boden?	6
Förderstopp für alte Photovoltaikanlagen	6

Energetisch modernisieren

Wie ökologisch ist „smartes“ Wohnen?	7
Hier schlummert ein Energie-Star: Das Reihenhaus	7

Finanzieren

Ruhestand im Landhaus	8
Hauskauf mit Freunden	8



Bauen & Modernisieren

Gut fürs Klima: Sanieren statt abreißen

→ Seite 5



Bauen & Modernisieren

Handwerk: Die Sache mit dem goldenen Boden → Seite 6



Energetisch modernisieren

Wie ökologisch ist „smartes“ Wohnen? → Seite 7

ZAHL DES MONATS

40 %

der Deutschen erwarten, dass nach der Corona-Krise mehr Städter aufs Land ziehen wollen. Nach den Erfahrungen mit der Pandemie gehen die unter 30-Jährigen sogar zu 53 Prozent davon aus, dass es zu einer Stadtflicht kommen könnte.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Kantar

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 0228 / 920 12102
presse@bhw.de

Konzept, Redaktion und Grafik:

AMG Hamburg
Eppendorfer Landstraße 102 a, 20249 Hamburg
Tel.: 040 / 48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

EDITORIAL

liebe Redaktion,

immer mehr junge Familien sehnen sich nach einem Leben auf dem Land. Werden sie den urbanen Zentren wirklich den Rücken kehren? Zieht sich Deutschland nach der Corona-Krise in die ländliche Idylle zurück? Die Ergebnisse unserer Umfrage lassen auf solch eine Entwicklung schließen. Als Folge der Lockdown-Erfahrung in dicht besiedelten, ohnehin oft überbelegten Städten rechnen viele jetzt mit einem Exodus in die Dörfer – auf der Suche nach günstigem, gesundem Wohnraum im Grünen. Die Wiederentdeckung des ländlichen Wohnens darf aber nicht dazu führen, dass reine Neubausiedlungen am Dorfrand aus dem Boden sprießen. Dies wäre keine gute Nachricht. Nicht für Dörfer und Kleinstädte, und auch nicht für die

CO₂-Bilanz. Auf dem Land warten Millionen sanierungsbedürftiger Wohn-Juwelen. Es gilt, kreative Lösungen zu finden, um diesen Häusern zu neuem Glanz zu verhelfen. „Upcycling“ funktioniert auch bei Immobilien und ist ressourcenschonender als Abriss und Neubau. Smarte Technologie sorgt selbst im Altbau für energieeffizientes, komfortables Wohnen. Modernisierer können dabei auf gute Beratung bauen – und auf üppige Förderprogramme... Es gibt jede Menge zu tun, damit abgelegene Regionen wieder Anschluss finden. Mit klugen Konzepten können sich die Anstrengungen für alle auszahlen.

Mit freundlichem Gruß

Luis Lederer

WOHNTRENDS

Jalousien mit 3D-Effekt

Wenn es draußen dunkel ist, werden Fenster ohne Innendekoration zu schwarzen „Löchern“, die den Raum kalt erscheinen lassen. Um die großen Flächen stimmungsvoll in Szene zu setzen, bieten sich jetzt Jalousien mit spektakulären 3D-Effekten an.

Die Vertikal-Jalousien sind aus flachen Stofflamellen gefertigt und werden senkrecht aufgehängt. Ihre Besonderheit: Moderne Druckverfahren erzeugen einen 3D-Effekt, durch den die Oberflächen hap-



6400 Silent Gliss / Silent Gliss / BHW Bausparkasse

Setzen Räume stark in Szene: moderne Jalousien

tisch wirken und sich je nach Blickwinkel des Betrachters verändern. Die poppigen Designs der 60er- und 70er-Jahre sind als Retro-Look sehr gefragt. „Innovative Druckverfahren machen es möglich, dass selbst glatte Oberflächen dreidimensional wirken. Dieser Effekt wird durch eine entsprechende Beleuchtung zusätzlich verstärkt“, sagt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. Die Vertikaljalousien können nicht nur als Sicht- und Sonnenschutz, sondern auch als Raumteiler eingesetzt werden. Eine breite Palette von kräftigen bis zu warmen Farbtönen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. „Die flammenhemmenden Stoffe sind ein zusätzlicher Brandschutz“, so Laduch. Mit einer für die elektrische Variante erhältlichen App ist die Stellung der Jalousien auch programmierbar.

WOHNTRENDS

Bodenbeläge aus einem Guss



6405 www.bertramboellkow.com / Bertram Böllkow / BHW Bausparkasse

Leuchtende Farben und glatte Flächen: Gussböden sind stark im Kommen

Glatt, robust und pflegeleicht: Bislam kamen Gussböden eher in Fabriken und großen Hallen zum Einsatz. Jetzt werden sie in kräftigen Tönen auch private Wohnräume auf.

Gussböden werden mittlerweile in einer Materialzusammensetzung angeboten, die auf natürlichem Pflanzenöl statt auf Erdöl oder Kunststoff basiert. Sie setzen keine Schadstoffe frei – das macht sie jetzt auch für Wohnräume attraktiv. Die Farbpalette bietet unbegrenzte Möglichkeiten und kann individuell bestimmt werden. Besonders beliebt ist ein neutrales Grau, zunehmend kommen kräftige Farbtöne

ins Spiel, als Grundlage für ganz unterschiedliche Einrichtungsstile. Wegen ihrer glatten Oberfläche eignen sich Gussböden besonders gut für Bad und Küche. Sie sind leicht zu reinigen und für Allergiker geeignet. „Gussböden lassen sich mit einer Fußbodenheizung kombinieren, ideal für alle, die gern barfuß unterwegs sind“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Im Sommer bieten sie zudem einen angenehm kühlen Untergrund. Die neuen Böden sind recycelbar. Dazu wird der Belag zerkleinert und wieder zu einem Guss verarbeitet. „Beim Kauf empfiehlt es sich, auf umweltfreundliche Herstellungsverfahren zu achten“, so Binder.

Gaskamine: Romantik per App

Die gesetzlichen Auflagen für Kaminöfen werden zunehmend strenger. Aber es gibt mittlerweile ausgefeilte Alternativen. Die neuen „Feuer-Werke“ erzeugen ein täuschend echtes Flammen-Spiel und machen fast keine Arbeit.

Gaskaminöfen erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Im Vergleich zu klassischen Modellen bieten sie deutlich reduzierte Emissionswerte und erfüllen die strikten Vorgaben des Gesetzgebers. In Sachen Feinstaubausstoß haben gasbetriebene Kaminöfen die Nase vorn.

„Bei der kontrollierten Verbrennung werden etwa 100-mal weniger Feinstaubpartikel freigesetzt, als bei einem klassischen Kamin“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Die neuen Gaskaminöfen sind bedienerfreundlich, es entsteht keine Asche und die üblichen Reinigungsarbeiten entfallen. Auch die Beschaffung und fachgerechte Lagerung des Brennstoffs erübrigen sich. Per Fernsteuerung



6406 Artika Feuer AG / Cdesign form / BHW Bausparkasse

Täuschend echt: Lodernde Flammen mit Holzscheiten aus Porzellan

und App können Flammenhöhe und Heizleistung festgelegt werden. Wem selbst das zu viel Aufwand ist: Die Feuerspiele lassen sich so programmieren, dass sie sich in unregelmäßigen Abständen eigenständig verändern. Große Glasfronten setzen lodernde Flammen in Szene. Selbst die Holzscheit-Imitate wirken echt. Sie werden teilweise in Handarbeit aus Porzellan gefertigt.

MEINUNG

Land in Sicht: Die neuen Wohnwünsche der Städter

Corona verstärkt den Trend zum Wohnen im Grünen. Das birgt Chancen für ländliche Regionen – auch nach der Pandemie, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Landflucht war gestern. Nach dem Corona-Lockdown träumen viele Städter von einem Haus im Grünen. Hat die Krise die Wohnwünsche der Deutschen verändert?

Die Sehnsucht nach Freiraum im Grünen und Sicherheit in den eigenen vier Wänden ist ein Trend, den es bereits vor der Pandemie gab. Hohe Mieten und Grundstückspreise zwingen Normalverdiener in den Städten oft in kleine Wohnungen ohne Garten. Während des Lockdowns war städtisches Leben reduziert auf häusliche Enge – eine Belastung besonders für Familien. Corona wirkt als Katalysator, durch den viele Städter ihre Wohnsituation neu bewerten. Eine aktuelle BHW Umfrage zeigt, dass 40 Prozent der Befragten damit rechnen, dass zukünftig immer mehr Menschen auf dem Land leben wollen.

Rund 32 Prozent der Deutschen leben in Großstädten. Würde es nicht zu weiterer

Zersiedelung führen, wenn viele der Stadt den Rücken kehren?

Reine Neubaugebiete, die dann letztlich nur als Schlafstätte fungieren, sind der falsche Weg. Hier sind Konzepte zur Sanierung von Bestandsbauten und neue Wohnmodelle gefragt. Gemeinschaften für Junge und Ältere oder Projekte, die Wohnen und Arbeiten verbinden. Es gibt viele Möglichkeiten, die zu neuen Perspektiven führen.

Was müssen Regionen bieten, um für Stadtbewohner attraktiv zu sein?

Wer nicht mehr täglich, sondern dank Videokonferenz nur noch gelegentlich ins Büro pendeln muss, nimmt tendenziell größere Distanzen in Kauf. Unabdingbar ist dann aber eine gute digitale Anbindung. Das Homeoffice funktioniert nur mit Internet. Umzugswillige wollen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Eine unbürokratische Unterstützung für neue Wohnformen wird

neues Leben in ländliche Gemeinden bringen, Raum für Familien und Digital-Arbeiter schaffen.

„Die Corona-Krise wirkt als Katalysator beim Trend zum Leben und Wohnen in grüner Umgebung.“

Das alles ist aber für kleinere Gemeinden außerhalb der großstädtischen Speckgürtel kaum in Eigenregie zu stemmen ...

Richtig! Hier ist der Staat gefordert, denn es braucht Hilfe auf politischer Ebene – von zielgerichteter Strukturförderung bis zu effektiven Unterstützung für mutige Familien und Gestalter. Denkbar wären da zum Beispiel „Altbau-Börsen“, in denen ländliche Gemeinden leer stehende Immobilien auf überregionaler Ebene anbieten. Unsere Umfrage zeigt, dass sich 92 Prozent derjenigen, die ihre Wohnsituation belastend finden, eine stärkere Förderung des Landlebens wünschen. Darin besteht die große Chance auf neues Leben in alten Ortskernen und entvölkerten ländlichen Regionen.

UMFRAGE

Corona und die Folgen: Neue Chancen für das Landleben

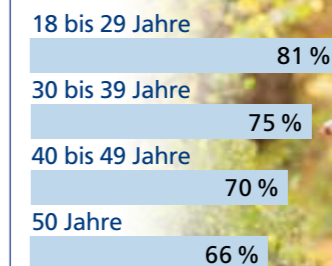
Die Pandemie macht das Landleben zum Trend, während Großstädte an Attraktivität verlieren. Das zeigt eine Umfrage der BHW Bausparkasse. Demnach wünschen sich 71 Prozent der Deutschen, dass Wohnen auf dem Land stärker gefördert wird. 40 Prozent erwarten nach den Erfahrungen mit dem Lockdown vom Frühjahr, dass mehr Städter aufs Land ziehen.

Corona verändert viel – auch die Wahrnehmung der eigenen Wohnsituation. 22 Prozent der Großstädter, die in den Kernbereichen der Städte leben, haben laut BHW Umfrage ihre persönliche Wohnsituation als belastend empfunden. Gelten die Innenstadtviertel jetzt nicht nur als teuer, sondern auch als zu eng und potenziell gefährlich? In Orten unter 20.000 Einwohnern klagen jedenfalls nur fünf Prozent über Einschränkungen. Das Umfrageinstitut Kantar hat im Auftrag von BHW insgesamt 1.003 Bundesbürger zum Wohngefühl nach Corona befragt.

Her mit der Landluft
Förderung für das flache Land wünscht sich mit 81 Prozent der unter 30-Jährigen

ausgerechnet die Altersgruppe überdurchschnittlich häufig, die in den vergangenen Jahren in die Metropolen und mittelgroßen Schwarmstädte gestrebt ist. „Hier deutet sich eine Trendwende mit enormem Potenzial an“, kommentiert Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Wenn junge Leute und Familien das Land wiederentdecken, werden auch öffentliche Mobilitätsangebote, Geschäfte und Ärzte zurückkommen.“ Dafür, dass die Politik neue Impulse für das Wohnen auf dem Land geben sollte, sprechen sich 65 Prozent der Großstädter und 81 Prozent der Landbewohner aus. Fast einhellig stimmen dieser Forderung die Befragten zu (92 Prozent), die durch Corona unter ihrer Wohnsituation gelitten haben.

Wohnen auf dem Land sollte stärker gefördert werden



Basis: Studie BHW Bausparkasse



6407 Adobe Stock / Halfpoint / BHW Bausparkasse

Neuer Bodenbelag? Nachhaltigkeit hilft sparen



Holz oder Laminat: Die Lebensdauer bestimmt den Preis

Die Wahl eines neuen Bodenbelags ist eine Geschmacks-, aber auch eine Kostenfrage. Dabei spielt auch die Lebensdauer der Materialien eine Rolle. Sie gibt letztlich den Ausschlag für eine vorausschauende Budgetplanung.

Steigende Materialkosten und Handwerker-Honorare – wer heute bauen oder modernisieren will, sucht nach Sparpotenzial. Beim

flächenmäßig größten Einrichtungselement, dem Bodenbelag, spielen neben dem Preis auch Lebensdauer, Pflegeaufwand und Wohn-gesundheit eine wichtige Rolle. Dabei sollte die Ökobilanz des Bodenbelags positiv ausfallen – von der Herstellung bis zur Entsorgung

Holz aus heimischen Wäldern

Zu den beliebtesten Bodenbelägen gehört Holz-Parkett. „Holzböden sind Naturprodukte

und halten bei guter Pflege 50 Jahre und mehr“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Pro Quadratmeter liegen die Kosten zwischen 30 und 80 Euro. „Dabei sollte man auf das FSC-Siegel achten. Es garantiert die Herkunft aus ökologisch intakten Wäldern“, so Mau. Das Verwenden heimischer Hölzer schont zudem durch kurze Transportwege auch die Umwelt.

Wie langlebig ist Laminat?

Bei einer Preisspanne zwischen 10 bis 37 Euro pro Quadratmeter ist Laminat eine kostengünstige Alternative zu Holz. Laminat lässt Böden wohnlich wirken und enthält kaum Schadstoffe. Laut Auskunft der Hersteller ist es recyclingfähig. Im Unterschied zu Holz kann man Laminat aber nicht abschleifen oder neu versiegeln. Die Lebensdauer beträgt im Schnitt zehn Jahre, danach muss der Bodenbelag ausgewechselt werden

Vorausschauend investieren

„Bei der Entscheidung für einen Bodenbelag, sollte man auch die Lebensdauer der verwendeten Materialien im wahrsten Sinne des Wortes einpreisen“, rät der BHW Experte. Ob man den Boden bereits nach einigen Jahren von einem Handwerksbetrieb komplett austauschen lassen muss oder noch einmal abschleifen kann, beeinflusst sowohl die Kosten als auch die Umweltbilanz.“

Günstig bauen mit natürlichen Dämmstoffen

Bis 2030 sollen nach Plänen der EU 35 Millionen Gebäude in Deutschland grundlegend saniert werden. Ein Problem: Viele Häuser wurden mit Dämmstoffen gebaut, die nachweislich giftige Stoffe enthalten. Zeit, umzudenken.

Die als krebserregend eingestufte Glaswolle beispielsweise wurde erst im Jahr 2000 verboten. Beim Rückbau oder bei der Sanierung von Altbauten besteht das Risiko, mit den krank machenden Dämmstoffen in Kontakt zu kommen. „Daher sollten Modernisierer nur spezielle Unternehmen beauftragen, die zum Beispiel Glaswolle fachgerecht entsorgen“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.

Aus Fehlern lernen

Mit 60 Prozent Marktanteil ist der Einsatz konventioneller Dämmstoffe wie Polystyrol (Styropor) oder Mineralwolle immer noch hoch. Dabei



Natürliche Dämmstoffe schaffen ein gesundes Wohnklima

kamen in den vergangenen Jahrzehnten häufig erdölbasierte Dämmstoffe zum Einsatz, die nach heutiger Erkenntnis kritisch zu bewerten sind. Aufgrund ihrer Behandlung mit giftigen Flammschutzmitteln gelten sie als Sondermüll.

„Wer klimafreundlich und damit auf lange Sicht günstiger bauen möchte, sollte natürliche Dämmstoffe verwenden“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.

Der Umwelt zuliebe: Naturdämmstoffe

Als Alternative bieten sich Holz-faser, Hanf oder Zellulose an. Sie besitzen hervorragende Dämmeigenschaften, sind langlebig, wachsen nach und garantieren ein gesundes Wohnklima. Auch preislich können sie gut mithalten: Die Materialkosten für eine Dämmung aus Holzfaser beispielsweise liegen bei 14 bis 18 Euro pro Quadratmeter, ein Quadratmeter expandiertes Polystyrol (EPS) kostet rund 14 Euro. Berücksichtigt man die indirekten Kosten, die Dritten und der Allgemeinheit durch Umweltschäden aufgebürdet werden, sind natürliche Dämmstoffe sogar deutlich günstiger. Denn sie schonen wertvolle Ressourcen, können gefahrlos entsorgt werden und sind recycelbar.

Gut fürs Klima: Sanieren statt abreißen

Eine alte Immobilie abreißen und komplett neu bauen? Erben und Neueigentümer sollten sorgfältig abwägen. Eine Modernisierung ist meist die günstigere und vor allem die umweltfreundlichere Alternative.

24,9 Millionen Wohngebäude wurden zwischen 1950 und 1969 errichtet und gehen nach und nach in die Hände neuer Bewohner über. Auf neue Eigentümer kommt die große Frage zu, wie sie Bungalow oder Siedlungshäuschen für ihre Bedürfnisse umwandeln können. Soll



Vorher: Altes Haus sucht neue Eigentümer

das alte Gebäude einem Neubau weichen? Eigentümer sind gut beraten, genau zu kalkulieren. Dabei geht es nicht nur um Kosten, sondern auch um die CO₂-Bilanz. Bei Abriss und Neubau ist der Energieeinsatz erheblich höher als bei einer Altbaumodernisierung. Denn die benötigten neuen Baustoffe herzustellen und zu transportieren entspricht bis zu 30 Jahren der Betriebsenergie der Immobilie.



Nachher: Energetisch topfit, modern und komfortabel – Sanierungsergebnisse, die überraschen

Energetisches Update

„Bei der Bewertung der Energiebilanz geht es um den gesamten Lebenszyklus des Hauses“, erklärt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. „Wer einen Altbau erneuert, betreibt Recycling und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.“ Um ein betagtes Einfamilienhaus auf Energieeffizienz zu trimmen, geben Hausbesitzer für die Wärmedämmung einer Fassade rund 90 bis 150 Euro je Quadratmeter aus. Oft sind auch Elektroinstallationen und alte Rohre zu ersetzen. Nach Angaben des

Verbands Privater Bauherren (VPB) summieren sich die Nettokosten für eine komplette Sanierung auf 1.500 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche. Eigentümer sollten daher einen Energieexperten oder Bausachverständigen hinzuziehen. „Die Fachleute sammeln Fakten für die Entscheidung und erstellen einen konkreten Sanierungs- und Förderfahrplan“, erklärt Ebert. Für die Finanzierung können Sanierer unter anderem auf Zuschüsse und zinsgünstige Kredite über die Programme 430 und 152 der KfW zugreifen.

Comeback der Holzdecke

Holzdecken galten lange als bieder und altmodisch. Doch in der modernen Architektur wird Holz als lebendiger Baustoff wieder vermehrt für Decken eingesetzt – als warmer Kontrast zu großflächigem Glas, Beton und Stahl.

Bis in die 60er- und 70er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren Holzdecken und -paneele Standard in vielen Mehr- und Einfamilienhäusern. Damals wurden die Decken gerne dunkel gehalten und erdrückten den Raum optisch. Zudem belasteten sie, mit umweltschädlichen Lacken behandelt, das Raumklima mit Schadstoffen. In den darauffolgenden Jahren wurden sie durch Stahlbetondecken ersetzt. In Sachen Nachhaltigkeit sind Holzdecken der Betonvariante aber weit überlegen.

Umweltfreundlich bis an die Decke

Moderne Holzdecken bieten eine ansprechende Optik und natürlichem Duft. Aus heimischen Hölzern gefertigt, schonen sie die CO₂-Bilanz des Gebäudes. Wer mit Holz baut, trägt zudem aktiv zu einem besseren Raumklima bei. „Das zunehmende Umweltbewusstsein hat Holz für

die Innenraumgestaltung wieder in den Fokus gerückt“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Dabei wird zwischen Massivholzdecken und Holzbalckendecken unterschieden. Holzbalkendecken sind in der Anschaffung deutlich günstiger. Behandelt mit ökologischen Lacken, Lasuren oder Farben bleiben die Wohnräume frei von allergenen Stoffen. Holzdecken sind staubabweisend, pflegeleicht und regulieren die Feuchte im Raum. „Die Kosten für eine Holzdecke variieren je nach Aufwand für den Schall- und Wärmeschutz. Und natürlich je nach Holzart“, so Binder. Die günstigste Variante sind beschichtete Spanplatten für etwa drei Euro pro Quadratmeter. Walnuss, Ahorn und Kirsche schla-



Raumdecken aus heimischen Hölzern sind wieder im Trend

Handwerk: Die Sache mit dem goldenen Boden

Gute Handwerker sind schwer zu finden, lange Wartezeiten und hohe Kosten die Regel. Modernisierer suchen deshalb gern nach Sparmöglichkeiten, auch im rechtlichen Graubereich. Dennoch gibt es lohnende Gründe, Handwerker regulär zu beschäftigen. Nicht nur, weil bei Sanierungen ein Steuerbonus winkt.

Bei Renovierung und Modernisierung von Eigenheim oder Mietwohnung gibt es einige nützliche Spielregeln. Wichtigster Punkt: der Kostenvoranschlag. Wer einen Handwerker beauftragt, sollte alle Vereinbarungen schriftlich festhalten. Damit ist der Kostenumfang von Anfang an klar umrissen. Ein weiteres Muss ist die Rechnung nach getaner Arbeit. Zwar kommen Handwerker, die sich „bar auf die Hand“ entlohnen lassen, um die Umsatzsteuer herum, auch der Auftraggeber spart die Abgabe. Doch die vermeintliche Sparmaßnahme geht oft nach hinten los: „Wer Handwerker in Schwarzarbeit beschäftigt, hat keinen Anspruch auf Gewährleistung“, warnt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Hohe Kosten drohen auch bei einem Unfall: Die Versicherung zahlt zwar, kann sich das Geld aber vom Auftraggeber zurückholen.“

Ohne Risiko Steuern sparen

Legt der Handwerker hingegen eine ordnungsgemäße Rechnung vor, in der alle



Modernisieren und Steuern sparen: Handwerkerleistungen werden gefördert

Lohn-, Fahrt- und Materialkosten gesondert aufgeführt sind, können Modernisierer ganz ohne Risiko sparen – und zwar Steuern. Der Staat fördert alle Maßnahmen zur Renovierung, Erhaltung und Modernisierung, die Privatpersonen von einem selbstständig tätigen Handwerker durchführen lassen. Wer in einer eigenen oder gemieteten, unbedingt selbst genutzten Immobilie sanieren will,

kann 20 Prozent von jährlich maximal 6.000 Euro Lohnkosten für Handwerkerleistungen absetzen. Daraus ergibt sich ein Steuervorteil von bis zu 1.200 Euro. „Eine Anpassung des Steuerbonus, um die Inflationsrate sowie deutlich gestiegene Handwerkerkosten auszugleichen, ist allerdings überfällig“, fordert BHW Experte Pompa. Denn die aktuelle Regelung trat bereits 2009 in Kraft.

Förderstopp für alte Photovoltaikanlagen

Als vor 20 Jahren die ersten Hausbesitzer eine neue Photovoltaikanlage auf ihrem Dach installierten, galten sie als Pioniere. 2021 läuft die Förderung für die ersten Solaranlagen aus. Lohnt sich der Betrieb einer Ü20-Anlage trotzdem?

Für rund 20.000 Haushalte läuft zum Jahresende die Förderung zur Energieeinspeisung nach dem EEG aus. Eigentümer von Photovoltaikanlagen erhalten dann für ihren Strom keine Vergütung vom Netzbetreiber mehr. Denn der ist nicht mehr verpflichtet, den Solarstrom privater Haushalte abzunehmen. Doch die Anlagen produzieren weiter. Welche Möglichkeiten haben die privaten Betreiber? Den Strom selbst verkaufen? Oder für den Eigenbedarf verwenden?

Anlagen weiterbetreiben?

Die Pioniere der ersten Generation sind wieder gefordert. Ihre Anlagen sind abgeschrieben und es fallen nur noch Betriebskosten an. Sie stehen vor der Frage:

verschrotten oder weiterbetreiben? Trotz Wegfall der Förderung kann der Weiterbetrieb der Anlage wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sein. „Zunächst sollte die vorhandene Anlage technisch geprüft werden, am besten mit einem Elektriker und einem Energieberater. Erst dann sollten Anlagebetreiber entscheiden, wie sie den Strom verwenden wollen, der ab 2021 nicht mehr abgenommen oder vergütet wird“, rät Jan Ebert von der BHW Bausparkasse.

Je höher der Eigenverbrauch, desto besser

Aus Sicht der Deutschen Energie-Agentur (dena) ist es am wirtschaftlichsten, den Eigenverbrauch zu maximieren. Je höher der ist, desto größer auch der Spareffekt. „Jede selbst erzeugte Kilowattstunde spart aktuell für Strom etwa 30 Cent“, so Ebert. Verdoppeln lässt sich der Eigenverbrauch mit einem Speicher. Tagsüber zu viel erzeugter Strom wird in speziellen Batterien gespeichert – und abends verbraucht. Und warum nicht E-Bike oder Elektroauto mit dem eigenen Strom betanken? Auch das kann den Eigenverbrauch deutlich erhöhen.

Für viele Anlagen läuft die EEG-Förderung zur Energieeinspeisung aus

Wie ökologisch ist „smartes“ Wohnen?

Intelligente Technik für den Klimaschutz: Rund fünf Millionen Haushalte nutzen bereits Smart-Home-Funktionen, die den Energieverbrauch senken und so die CO₂-Emissionen reduzieren. Wer nachrüsten will, erreicht am meisten mit der zentralen Steuerung der Wärmeversorgung.

Vernetzte Heizung, intelligente Rollläden oder automatische Bewegungsmelder bedeuten nicht nur einen echten Komfortgewinn im alten Haus. Auch beim Energiemanagement hat eine voll-elektronische Immobilie den Bewohnern einiges zu bieten. Um rund zehn Prozent können sie ihren Verbrauch an Wärme und Strom senken. Wie viel Besitzer von Smart Homes dabei sparen können, hängt von Art und Ausstattung des Hauses, dem eigenen Verbrauchsverhalten und der gewählten Technik ab.

Sensoren am Fenster

Wer mit smarterer Technologie die laufenden Betriebskosten reduzieren will, findet die größten Sparpotenziale im Heizungskeller. „Man kann das gesamte Heizungssystem intelligent steuern“, erklärt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Die Investition lohnt sich besonders, wenn eine alte Anlage ohnehin ersetzt werden muss.“ Auch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach kann eingebunden werden:



Allerhand Hightech: So haben Eigentümer das Energiemanagement ihres Hauses fest im Griff

Meldet eine angeschlossene Wetter-App im Garten eine ausreichende Sonneneinstrahlung, startet die entsprechend programmierte Waschmaschine.

Kleine oder große Lösung?

Wer sich den schnellen Spareffekt zum günstigen Preis wünscht, kann elektronische Thermostate an Heizkörpern einsetzen. Kosten-

punkt: ab je 50 Euro. Praktisch: Ist ein Fenster geöffnet, reagiert prompt ein Sensor und regelt den Heizkörper herunter. Wer solche Einstiegssets in Eigenregie installiert und per WLAN steuert, gibt wenige Hundert Euro aus. Eigentümer, die sich für den nachträglichen Einbau von Kabeln entscheiden, zahlen mehrere Tausend Euro und brauchen Expertenhilfe für die Installation.

Hier schlummert ein Energie-Star: Das Reihenhaus



Unauffällige Fassade – aber außergewöhnlich gute Energiewerte!

klimatechnischsten Wohnformen. Investieren lohnt sich, nicht zuletzt wegen der neuen CO₂-Abgabe ab 2021.

Angesichts des Klimaschutzes spielt das Reihenhaus seine Stärken aus. Denn ob ein Haus vier Außenwände hat oder nur zwei, macht energetisch einen erheblichen Unterschied. Ein durchschnittliches frei stehendes Einfamilienhaus verbraucht jährlich 23.000 Kilowattstunden Energie. Der Platzsparer Reihenhaus kommt mit

17.000 Kilowattstunden aus. Ein Blick auf die Kosten: Der Gaspreis dürfte 2021 auf 6,8 Cent je Kilowattstunde steigen – inklusive der neuen CO₂-Abgabe von 25 Euro je Tonne. Demnach wäre das Reihenhaus also für 1.156 Euro im

Jahr zu beheizen, gegenüber 1.546 Euro beim Haus mit Rundum-Grundstück.

Der große Sprung

Ein Reihenhaus rundum zu erneuern lohnt sich. Die Planung von Dämmung und neuen Fenstern in einer Reihenhausanlage braucht jedoch eine gute Planung. Denn oft sind Eigentümer Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die über Veränderungen an der Außenhülle und Kosten solcher Maßnahmen erst abstimmen muss. „Letztlich haben aber meist alle Eigentümer Interesse an günstigen Betriebskosten“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Sollten sie etwa eine Solaranlage auf dem Dach installieren lassen, haben sie als Gruppe Einkaufsvorteile.“

Wärme vom Finanzamt

20 Prozent seiner Sanierungskosten kann jeder Modernisierer über drei Jahre hinweg steuerlich geltend machen, maximale 40.000 Euro. Ein neues umweltfreundliches Heizsystem können Eigentümer in ihrer Wohneinheit in eigener Verantwortung einbauen lassen. Für Investitionen in eine bessere Energiebilanz hält der Staat über die KfW und die BAFA vergünstigte Darlehen oder Zuschüsse bereit.

Gute Idee – sicher finanziert: Ruhestand im Landhaus

Urlauber entdecken in Corona-Zeiten Deutschlands schönste Flecken wieder. Luft zum Durchatmen, kein Gedränge auf dem Markt, Platz für neue Wohnideen – viele Liebäugeln jetzt mit dem Kauf einer Immobilie auf dem Land. Die könnte im Alter zum neuen Lebensmittelpunkt werden. Eigenkapital und einen cleveren Finanzie-

rungsplan sollten Stadtflüchtige jedoch im Gepäck haben.

Kaum aus den Ferien zurück, beginnt die Recherche: Ein Häuschen an der Ost- oder Nordsee soll es sein, erst einmal für die Ferien. Aber auf lange Sicht will man der engen Großstadt ganz den Rücken kehren.

zierung eingebracht werden können, zum Beispiel aus einem Bausparvertrag. „Wer bereits eine Immobilie als Sicherheit besitzt, kann bessere Zinskonditionen bekommen“, so der BHW Experte. Wer eine Stadtwohnung vor dem Rentenanstritt verkaufen kann, hat zudem meist noch Kapital übrig.

Steuervorteil aus Vermietung

Bis dahin können Erwerber die Ferienimmobilie vermieten. „Um gute Erträge zu erwirtschaften, müssen aber Lage und Ausstattung stimmen“, sagt Ebert. Für Käufer, die Steuervorteile in den Finanzierungsplan integrieren wollen, hat das Finanzamt klare Vorgaben. Es akzeptiert Aufwendungen anteilig, je nachdem wie lange Eigentümer Datsche oder Bauernkate vermieten können oder wollen. Besonders begehrt sind Ferienimmobilien, wenn sie ganzjährig bewohnbar, energetisch effizient und komfortabel sind. „Interessenten sollten den Modernisierungsbedarf vor dem Kauf durch Sachverständige prüfen lassen“, rät Ebert.

Risiko Fehlplanung?

Und wenn das Landleben doch nicht mehr den Vorstellungen für den Ruhestand entspricht? Immerhin ist das Risiko begrenzt: Ein späterer Verkauf der Ferienimmobilie ist immer eine Option.

Der Tilgungs-Countdown

Wer seinen Traum realisieren will, kann nicht überall Schnäppchenpreise erwarten. Die Postbank hat in einer Studie zum Beispiel den stärksten Preisanstieg in der ländlichen Uckermark gefunden, mit einem Plus von gut 48 Prozent. Grund ist vor allem das geringe Angebot. „Ältere Käufer von Ferienhäusern sollten so planen, dass sie ihr Darlehen mit Beginn der Rente zurückgeführt haben“, betont Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. Mindestens 30 Prozent Eigenkapital sollten idealerweise in die Finan-



6417 pixabay / Funkies0 / BHW Bausparkasse

Solche Schmuckstücke können Städter zum Träumen bringen

Hauskauf mit Freunden erfordert klare Absprachen

Die Immobilienpreise in den Städten steigen auch in Corona-Zeiten weiter. Wer seinen Traum von den eigenen vier Wänden realisieren möchte, braucht neue Ideen. Zum Beispiel: Freunde tun sich für einen Immobilienkauf zusammen und teilen die Anschaffungskosten. Ein solches Projekt braucht allerdings klare vertragliche Regelungen.

Mit befreundeten Familien in einem gut erhaltenen Altbau mitten in der Stadt wohnen – das kann ein günstiger Weg zum Wohneigentum sein! Der Grund: Beim gemeinschaftlichen Kauf eines Mehrfamilienhauses entfällt die Gewinnmarge, die Investoren im Normalfall eines Verkaufs von Eigentumswohnungen an die einzelnen Parteien kalkulieren würden.

Sicher kaufen

Um das Projekt umzusetzen, ist ein kluges Finanzierungskonzept unerlässlich. Ganz wichtig: Alle Beteiligten sollten vorab die Eigentumsanteile und auch ihren Umgang im Streitfall genau regeln. Für den Erwerb können sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, eine GbR, gründen, die später die Wohnungen an die Parteien übergibt. „Wenn die Käufer ihren Antrag auf eine Baufinanzierung stellen, legen



6418 AdobeStock / Halfpoint / BHW Bausparkasse

So geht's: Wohneigentum mit netten Leuten vorausschauend planen und kreativ gestalten

sie eine notarielle Beurkundung der Teilung in Eigentumswohnungen vor“, erklärt Jörg Fidorra von der BHW Bausparkasse. „Zumindest einen Entwurf des Notars sollten sie einreichen können.“

Eigentumsverhältnisse regeln

Was tun, wenn der Kredit nicht mehr bedient

werden kann oder eine Partei nach einiger Zeit entscheidet, ihre Wohnung wieder zu veräußern? In jedem Fall empfiehlt es sich, ein Vorkaufsrecht für die übrigen Parteien von vornherein zu vereinbaren. Der Notar sorgt dafür, dass alle Absprachen im Grundbuch jeder Partei festgeschrieben werden. So hält die gute Freundschaft unter einem Dach.