

INHALT

Wohntrends

Gutes Klima durch Zimmerpflanzen	2
Lichttherapie für zu Hause	2
Schluss mit dicker Luft	2

Meinung und Umfrage

Der wahre Preis des Bauens	3
Deutsche wünschen sich Recycling beim Bauen	3

Bautrends 2021

Gemeinsam modernisieren	4
Ressourcen schonen – Klima schützen!	4
Teile und wohne!	4

Wohnen & Finanzieren

Neue Raumkonzepte für Familien	5
Baudarlehen: Langläufer mit höherer Tilgung wählen	5

Modernisieren

Jetzt am Zug:	6
Wohneigentümergeinschaften	6
Wanted: Kompetente Hausverwalter	6

Immobilien

Mehr Fairness beim Immobilienkauf	7
Nachhaltigkeit zahlt sich aus, auch für die Umwelt	7

Finanzieren

Altersvorsorge:	8
Vermietete Immobilie aufwerten	8
Hausmodernisierung – auch mit 60	8



Finanzieren

Hausmodernisierung lohnt sich – auch mit 60! → Seite 8



WEG-Recht

Neues WEG-Recht: Folgen für Wohnungseigentümer → Seite 6



Trend

Wanted: Kompetente Hausverwalter → Seite 6

ZAHL DES MONATS

60 %

der Deutschen sprechen sich dafür aus, beim Bauen ausschließlich recycelte oder recycelbare Baustoffe zu verwenden. 56 Prozent wären bereit, für diese umweltfreundliche Maßnahme mehr zu bezahlen.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Forsa

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,

die Bauwirtschaft steht vor großen Herausforderungen, keine Frage. Es gilt, Deutschlands Gebäude auf umweltfreundliche Standards zu trimmen, den CO₂-Ausstoß drastisch zu reduzieren und Bestandsimmobilien aufzuwerten. Diese Ziele werden nur mit Tatkraft und Entschlossenheit von Eigentümern und Mietern zu bewältigen sein. Ob ihnen die Reform des Wohneigentümer-Gesetzes hilft, den Sanierungsstau aufzulösen, wird sich weisen. Dafür spricht, dass Modernisierungen für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Barrierefreiheit nicht länger dem Veto Einzelner zum Opfer fallen werden. Ohne Beratung durch zertifizierte Verwalter und Handwerksbetriebe wird der Umbau jedoch nicht funktionieren. Die Erkenntnis wächst, dass Maßnahmen für den Klimaschutz

auch ressourcenschonende Verfahren umfassen müssen. Unsere aktuelle Umfrage zeigt, dass sich die Deutschen mehrheitlich für nachhaltige Verfahren aussprechen, selbst, wenn diese mehr kosten. Damit einher geht der wachsende Bedarf an neuen Wohnmodellen. Besonders junge Familien suchen in Corona-Zeiten nach alternativen Wohnformen. Wie dringend auch hier neue Lösungen gebraucht werden, zeigt die Statistik: Über 40 Prozent der Mehr-Kind-Familien in Deutschland verfügen nur über eine Wohnfläche von bis zu 20 Quadratmeter pro Kopf. Wir freuen uns, wenn diese Themen auf Ihr Interesse stoßen – und auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß

His Lederer

WOHNTRENDS

Gutes Klima durch Zimmerpflanzen

Sie schlucken Schall, schaffen ein gesundes Raumklima und sorgen für Wohlfühlatmosphäre – Zimmerpflanzen sind als Multitalente wieder stark gefragt. Mit ungewöhnlichen Gestaltungshilfen wird der „Indoor-Garten“ zum dekorativen Highlight.

Vor allem in kleinen Räumen, wo die Luft schneller verbraucht ist, schaffen Pflanzen ein gutes Klima. Doch sie sollen nicht im Wege stehen. Der Trick: Spezielle Wandvorrichtungen ermöglichen eine vertikale Anbringung. „Das Grün präsentiert sich in einer angenehmen Höhe und schafft ganz neue Blickwinkel“, sagt BHW Experte Thomas Mau. „Das spart Platz und ist dekorativ.“ Die Pflanzen wachsen an einem Gestell in Rinnen oder Einzelgefäßen, ein eingebauter Wasserspeicher mit minera-



6419 FlowerART GmbH / BHW Bausparkasse

Nicht nur schön anzusehen: Zimmerpflanzen sind Sauerstofflieferanten und Luftbefeuchter

lischem Substrat versorgt Kräuter, Farne und Co. mit den nötigen Nährstoffen. Sogar der Anbau von kleinen Obst- oder Gemüsepflanzen ist möglich. Eine ausgefallene Variante des „vertikalen Gartens“ sind auch lebendige Pflanzenbilder. Diese „Life Pictures“ werden in einem sieben Zentimeter tiefen Rahmen eingebracht, der den Pflanzen mehrere Wochen Wasser spendet. Ein spektakulärer Blickfang sind auch „Kokedamas“, japanisch für „Moosbälle“. Die Pflanzen wachsen als Kugeln, die mit langen Stricken an der Decke befestigt sind.

WOHNTRENDS

Lichttherapie für zu Hause



6420 Philips / BHW Bausparkasse

Licht tanken hält gesund. Alternativ helfen auch spezielle Lampen

In der dunklen Jahreszeit sind Tageslichtlampen wahre Muntermacher. Sie helfen, den körpereigenen Energiespeicher aufzutanken, und reduzieren Müdigkeit.

Bis zu 100.000 Lux bekommt der Körper im Sommer an einem Tag – im Winter oder bei bedecktem Himmel sind es nur 3500. Tageslichtlampen bewirken einen Ausgleich. Mit UV-Filter und kraftvollen LEDs ausgestattet, simulieren sie

die Lichtverhältnisse unter freiem Himmel und reduzieren die Produktion des Schlafhormons Melatonin. Zudem wirken sie gegen Stress und Vitamin-D-Mangel. Die Stimmungsmacher können Beleuchtungswerte von bis zu 10.000 Lux erreichen – vergleichbar mit einem schattigen Sommertag. Die tägliche Lichtdusche gegen den Winterblues lässt sich als Wandleuchte installieren und sorgt im Home-Office, im Büro oder Bad für Lichtmomente. 30 Minuten am Tag reichen aus, um positive Effekte zu spüren. Am besten genießt man die Lichtdusche am Morgen, um frisch und energiegeladener in den Tag zu starten. „Mit Zusatzfunktionen ausgestattet, lassen sich Tageslichtlampen auf verschiedene Lichtmodi oder Helligkeitsstufen einstellen“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder. Das Dimmen gelingt sogar „smart“ mit einer Steuerung via App. Im Handel sind die Lampen bereits ab 50 Euro erhältlich.

am Tag reichen aus, um positive Effekte zu spüren. Am besten genießt man die Lichtdusche am Morgen, um frisch und energiegeladener in den Tag zu starten. „Mit Zusatzfunktionen ausgestattet, lassen sich Tageslichtlampen auf verschiedene Lichtmodi oder Helligkeitsstufen einstellen“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder. Das Dimmen gelingt sogar „smart“ mit einer Steuerung via App. Im Handel sind die Lampen bereits ab 50 Euro erhältlich.

Schluss mit dicker Luft

Wenn „dicke“ Luft herrscht, dürfen sie nicht fehlen: CO₂-Messgeräte. Als kleine Frühwarner sorgen sie jetzt zunehmend auch im privaten Bereich für klare Verhältnisse. Denn richtiges Lüften ist wichtiger denn je.

Das geruchs- und geschmacksneutrale Gas Kohlendioxid ist in hohen Konzentrationen schädlich für Menschen. Der Normalwert in Räumen liegt bei 800 ppm (parts per million), ab einem Wert von 1600 ppm gilt die Raumluftqualität als schlecht, die Luft ist „verbraucht“. Die Folge: Konzentrationsstörungen, Trägheit, Kopfschmerzen und eine deutlich höhere Gefahr, sich mit Infektionen anzustecken. Besonders in Corona-Zeiten ist daher gutes und effizientes Stoßlüften wichtig. Ein CO₂-Gerät misst den Kohlendioxid-Gehalt in der Luft und meldet sich per Warnsignal, wenn etwa im Kinderzimmer oder im Home-Office gelüftet werden muss. „Testergebnisse der Stiftung Warentest zeigen, dass



6421 Philips / BHW Bausparkasse

Messgeräte signalisieren: Jetzt mal gut lüften!

sich gute Geräte durch genaue Messungen auszeichnen, mobil einsetzbar und ab 90 Euro zu haben sind“, sagt BHW Experte Holm Breitkopf. Neben dem Kohlendioxidgehalt messen die kompakten Geräte auch Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur. Sie sind damit eine nützliche Hilfe für alle, die Wert auf ihre Gesundheit und ein gutes Klima in den eigenen vier Wänden legen.

MEINUNG

Der wahre Preis des Bauens

Durch konsequentes Recycling könnte Bauen in Deutschland günstiger und umweltgerechter werden, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Die Baupreise in Deutschland kennen seit Jahren nur eine Richtung: Aufwärts! Grund dafür sind nicht nur die große Wohnungsnachfrage und teure Grundstücke. Auch zunehmend knappe Rohstoffe sind zum Preistreiber geworden. Gleichzeitig wäre durch deren konsequente Wiederverwendung ein echter Schatz zu heben: Materialien wie Metall, Holz oder Ziegelsteine können aufbereitet und zu Baustoffen erster Güte verarbeitet werden.

Rohstoffe erhalten

Hochwertiges Recycling würde Bauen zudem deutlich energieeffizienter machen und einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Allein in Deutschland würden langfristig Millionen Tonnen umweltbelastendes CO₂ gar nicht entstehen. Die Chancen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft haben Baubranche und Politik bislang noch nicht erkannt. Wertvolle Rohstoffe in Form bereits verbauten Materials dürfen nicht mehr durch Downcycling ver-

schont werden, um bestenfalls als Schotterbett im Straßenbau zu enden.

Langfristig rechnen

Das ist kein grüner Idealismus, sondern eine einfache Rechnung. Die wahren Kosten eines Gebäudes für die Umwelt summieren sich über seinen gesamten Lebenszyklus – vom Bau über Energieverbrauch bis hin zu Abriss und Entsorgung – und bestehen nicht nur aus dem Preis für Mörtel und Beton. Je länger etwas nutzbar ist, desto günstiger und umweltfreundlicher ist es. In dieser Hin-

rechnung nicht recycelbarer Stoffe können sich viele Befragte vorstellen.

Ressourcen schonen

Unsere aktuelle BHW Umfrage zeigt deutlich, dass viele Deutsche hier Handlungsbedarf erkennen. Sie plädieren mehrheitlich dafür, beim Bauen ausschließlich recycelte oder recycelbare Baustoffe zu verwenden – selbst wenn diese teurer wären als herkömmliche Materialien. Auch eine höhere Besteuerung nicht recycelbarer Stoffe können sich viele Befragte vorstellen.

sicht sind Bestandsgebäude unschlagbar. Ein gebrauchtes Haus mit recycelten Baustoffen zu erneuern ist hoch umweltfreundlich und spart viele Tonnen CO₂. Bausparer und Baufinanzierungskunden sind relevante Investoren in Sachen Klimaschutz, denn der überwiegende Anteil der ausgezahlten Darlehen fließt in die Modernisierung gebrauchter Immobilien.

„Neuer, größer, teurer – das ist beim Bauen aus Klimaschutzgründen nicht mehr zeitgemäß.“

Sinnvoll unterstützen

Klar ist: Nur durch den sinnvollen Einsatz wertvoller Ressourcen und nachhaltiger Materialien entstehen Häuser, die werthaltig sind und den Klimaschutzziele gerecht werden. Eigentümer und Bauherren, die umweltgerecht bauen und sanieren, brauchen Rückenbedeckung. Denn Investitionen in den Klimaschutz sind eine gesellschaftliche Aufgabe. Und deshalb sollte die Politik dafür sorgen, dass sich ökologische Initiative für sie rechnet.

UMFRAGE

Deutsche wünschen sich Recycling beim Bauen

60 Prozent der Deutschen sprechen sich dafür aus, beim Bauen ausschließlich recycelte oder recycelbare Baustoffe zu verwenden. Das zeigt eine neue, repräsentative Umfrage der BHW Bausparkasse. 40 Prozent der Befragten fordern sogar höhere Steuern, damit sich die ressourcenschonende Wiederverwendung wertvoller Rohstoffe durchsetzt.

Ob Altpapier, Glas oder Textilien – in vielen Bereichen haben die Deutschen die Kreislaufwirtschaft verinnerlicht. Beim Bauen sehen sie jedoch Verbesserungsbedarf, zeigt eine repräsentative Umfrage. Forsa hat dazu im Auftrag von BHW 1.506 Bundesbürger ab 18 Jahren befragt. Nach den Ergebnissen wünschen sich 65 Prozent der Frauen und 54 Prozent der Männer mehr Recycling auf den Baustellen. Eine Mehrheit von 56 Prozent würde bei einem Neubau recycelte Baustoffe sogar dann verwenden, wenn diese mehr kosten.

Recycling für Klimaschutz

„Die durchgängige Wiederverwendung von Rohstoffen kann das Bauen deutlich energie-

effizienter machen und damit einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten“, ist Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, überzeugt. „Deutschland braucht eine Recycling-Offensive im Gebäudebereich.“ Seiner Forderung stimmen vor allem die Jungen zu: 63 Prozent würden nur noch recycelte oder recycelbare Baustoffe einsetzen. Materialmangel fürchten 17 Prozent, bei den Deutschen in der Altersgruppe ab 60 Jahren sind es mit 30 Prozent deutlich mehr.

Steuern als Anreiz

Nur fünf Prozent der Jungen würden so weit gehen, nicht recycelbare Baustoffe grundsätzlich zu verbieten. Das geben dreimal so viele Ältere ab 60 an (15%). Die größte Gruppe der Befragten, 40 Prozent, hält eine höhere Besteuerung für den richtigen Anreiz

zum Recycling. 24 Prozent der Bundesbürger plädieren für die steuerliche Gleichbehandlung von Baustoffen – ob nun recycelbar oder nicht. 17 Prozent geben sich pragmatisch und halten eine vorherige Abstimmung mit dem Bauherrn für den richtigen Entscheidungsweg. Dies sagen mit 20 gegenüber 14 Prozent mehr Männer als Frauen.

Die Verwendung nicht recycelbarer Baustoffe sollte ...



Basis: Studie BHW Bausparkasse



6422 www.chipplanholz.de / Frank Jasper / BHW Bausparkasse

Der rücksichtsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen und neue, intelligente Wohnmodelle werden das zukünftigen Bauen und Modernisieren prägen. Baufamilien und Wohneigentümergeinschaften gehen schon heute neue Wege.

Trend 1: Schneller am Ziel: Gemeinsam modernisieren

Raus aus der Individualisierung, rein in die „intelligente“ Gemeinschaft: Die neue Novelle für Eigentümergeinschaften (WEGs) könnte einen kräftigen Sanierungsschub auslösen – wenn Verwalter und Eigentümer clever agieren.



Wohneigentümergeinschaften sind jetzt am Zug

Hohe Instandsetzungsrücklagen, aber kein Modernisierungsplan – in vielen Wohneigentümergeinschaften herrscht Sanierungsstau. Bislang scheiterten viele, selbst dringende Sanierungsvorhaben am Zusammenspiel von untätigen Verwaltern, fehlender Expertise und sperrigen Wege zu Mehrheitsentscheidungen. Ein knappes Viertel der Wohnungen in Deutschland liegt in Gebäuden, die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gehören. 70 Prozent dieser Wohnungen sind jedoch unsaniert. Sie bieten damit ein stattliches Potenzial, den Gebäudeenergieverbrauch in Deutschland zu reduzieren. Unter den Besitzern von Eigentumswohnungen und baugleichen Reihenhäusern wächst daher die Erkenntnis, dass sich gemeinschaftlich betriebene Sanierungen auszahlen. Mit kompetenten Verwaltern an ihrer Seite können sie als Einkaufsallianzen bessere Preise aushandeln, sich die Kosten für Architekten und zertifizierte Berater teilen und staatliche Förderung erhalten. Dass die Investition lohnt, rechnet die Deutsche Energie-Agentur (dena) vor. Sie prognostiziert, dass eine optimal sanierte Immobilie gegenüber einer unsanierten in 20 Jahren über 100.000 Euro Energiekosten einspart. Kommunen wie etwa Freiburg gehen so weit, dass sie proaktiv Hausbesitzer baugleicher Reihenhäuser ansprechen und zum gemeinsamen Handeln bewegen. „Das neue Wohnungseigentumsgesetz dürfte die Abstimmungsverfahren erleichtern und den Weg frei machen für intelligente Sanierungsvorhaben“, sagt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. „Es braucht aber auch mehr Bauunternehmen, die intelligente Konzepte für Gemeinschaftssanierungen anbieten, damit die Eigentümer schneller ans Ziel kommen.“

Trend 2: Ressourcen schonen – Klima schützen!

Wenn es beim Bauen um Klimaschutz geht, konzentriert sich die Diskussion seit Jahren auf innovative Heiztechnik, Fenstertausch und Wärmedämmung. Doch auch das Recycling von Baustoffen trägt zu einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft bei.

Laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse teilen viele Deutsche die Forderung nach ressourcensparem Bauen. 60 Prozent sprechen sich dafür aus, beim Bauen ausschließlich recycelte oder recycelbare Baustoffe zu verwenden. Und 40 Prozent plädieren für eine höhere Besteuerung von nicht recycelbaren Materialien. Noch verbraucht der Bau eines mittelgroßen Einfamilienhauses allein 200 Tonnen von der inzwischen weltweit knappen Ressource Sand. Durch konsequentes Recycling von Baustoffen und die dadurch vermiedenen Transporte könnten enorme Mengen an Treibhausgasen eingespart werden. Über vier Millionen Tonnen CO₂ stößt allein das Bauhauptgewerbe in Deutschland jährlich aus. „Die Recycling-Vorgaben des Gesetzgebers sind nicht ausreichend, um den Rohstoffschatz im Altbau zu heben“, ist Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, überzeugt. „Hier braucht es deutlich mehr Anreize.“ 56 Prozent der Deutschen würden laut der BHW Umfrage sogar Mehrkosten für Baustoffe aus Recycling in Kauf nehmen. Statt Stein- und Glaswolle zu verarbeiten, greifen viele heute schon zu nachwachsenden Werkstoffen wie Jute, Zellulose oder Holzfaser.



Stark ausbaufähig: Recycling von Baustoffen

Trend 3: Teile und wohne!

Willkommen in den 2020er-Jahren! Die Deutschen leben häufiger allein. Viele sehnen sich aber, wenn Corona erst überstanden ist, nach mehr Gemeinschaft. Deshalb könnte das „Cluster-Wohnen“ zum Trend



Neue Qualität: Gemeinsames Wohnen spart Kosten

werden – ein neues funktionales Modell zum preiswerten und kreativen Wohnen.

Deutschlands überbeuerte Städte hatten sich schon verändert, bevor Corona kam. 55 Prozent der Berliner wohnen in Single-Haushalten, viele davon Rentner. Der klassische Familienverbund in der Vier-Zimmer-Wohnung wird vielerorts zur Minderheit. Auch das Bild vom Rentnerpaar, das in der gemeinsamen Wohnung alt werden will, stimmt immer weniger. Martin Klaffke erwartet daher neue Modelle: „Der Community-Gedanke wird in unseren Häusern Einzug halten“, ist sich der Direktor des Hamburger Institute for Change Management sicher. Beim Cluster-Wohnen hat jeder Bewohner Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Zimmer, inklusive Bad und Teeküche. Kommunikation, Kochen und Essen finden in flexibel geschnittenen Gemeinschaftsräumen statt. Der offene Grundriss spart in der Stadt teure Wohnfläche. „Das Modell gleicht der WG, ist aber variabler und großzügiger“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Der private Raum wird reduziert, dafür werden die Gemeinschaftsflächen größer angelegt.“ Moderne Bauprojekte realisieren schon heute solche „Shared Spaces“. Die Bewohner des Vorzeigeprojekts Spreefeld in Berlin zum Beispiel wohnen in mehreren

Generationen zusammen und haben sich als Genossenschaft organisiert. Zusammen nutzen sie sogar eine kleine Turnhalle und eine Schreinerie. Die neue Form städtischen Wohnens könnte in Zeiten von Raummangel und steigenden Mietpreisen bei den Jungen zunehmend Freunde finden. Die unter 40-Jährigen haben „Sharing“ längst zum Prinzip erhoben.

6425 einsteins architektur / Hertha-Hurnaus / BHW Bausparkasse

6424 www.baufritz.de / Tom Jarmy / BHW Bausparkasse

Die Platzfrage – neue Raumkonzepte für Familien

Über 40 Prozent der Mehr-Kind-Familien in Deutschland verfügen nur über eine Wohnfläche von bis zu 20 Quadratmeter pro Kopf. Das ist weit unter dem Bundesdurchschnitt mit 47 Quadratmetern pro Kopf. Intelligente Einbauten oder Trennwände lassen räumliche Enge vergessen.

Die Corona-Krise hat die Wohnsituation für Familien, die in beengten Verhältnissen leben, noch einmal deutlich verschärft. Kinderbetreuung, Home-Schooling und Home-Office unter einem Dach zu vereinen, stellt für sie eine große Herausforderung dar. Helfen können intelligente Einbauten, die Rückzugsmöglichkeiten und Freiräume schaffen.

Räume geschickt unterteilen

Eine Lösung sind funktionale Einbauten und Trennwände, die Räume gliedern und ungestörtes Spielen und Arbeiten ermöglichen. Um die Helligkeit der Räume zu erhalten, bieten sich Glaswände an. Größere Räume lassen sich so mit einer aufstellbaren Trennwand oder mit einer in der Wand versenkbaren Schiebetür teilen. Je nach der Raumhöhe können auch Ebenen angelegt werden, in



Jetzt geht's nach oben: Clevere Einbauten schaffen viel Platz

Kinderzimmern für Hochbetten oder für Stauraum unter der Decke. Bei günstigen Lichtverhältnissen und Fensterflächen bieten sich Trockenbauwände an, um Räume für mehr Privatsphäre abzutrennen. Die Konstruktion aus Gipsplatten und Metallständerwerk ist schnell gemacht und lässt sich später wieder entfernen. „Mieter, die eine Trockenbauwand einziehen möchten, benötigen dafür aber das schriftliche Einverständnis des Vermieters“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder.

Stauraum schaffen

Zusätzlichen Freiraum bieten auch Möbel und Einbauten, wenn sie ungenutzte Ecken in der Wohnung intelligent ausschöpfen. So können Betten mittlerweile per Fernbedienung hochgefahren werden und tagsüber den Platz für Spielecke oder Arbeitsbereich schaffen. „Eine funktionale Lösung sind auch Stufenregale. Sie nutzen den Raum unter der Treppe und schaffen zusätzlichen Stauraum“, sagt die BHW Expertin.

Baudarlehen: Langläufer mit höherer Tilgung wählen

Eigenheimfinanzierung ist ein Langstreckenlauf. Käufer sollten sich bei einem Baudarlehen die aktuell niedrigen Zinsen möglichst lange sichern.

Rund 25 bis 30 Jahre brauchen Käufer in der Regel, bis ihre Immobilie abbezahlt ist. Vor 25 Jahren musste man bei einem Zehn-Jahres-Darlehen mit Zinsen von über acht Prozent rechnen. Heute kann der Zins bei unter einem Prozent liegen. Das schafft Luft für eine zügige und schnellere Tilgung!

Rechenbeispiel

„Zinssicherheit ist ein wichtiges Kriterium für Immobilienkäufer“, sagt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. Sein Beispiel: Eine Familie startet mit einem Zehn-Jahres-Darlehen über 250.000 Euro für einen Sollzins über ein Prozent. Zusammen mit der anfänglichen dreiprozentigen Tilgung sind monatlich 833,33 Euro zu zahlen. Davon entfallen 208,33 EUR auf die Zinszahlung. Zehn Jahre später benötigt die Familie ein Anschlussdarlehen für die Restschuld von 171.157 Euro. Angenommen, der Zins hätte sich inzwischen auf vier

Prozent erhöht, müsste sie jeden Monat 570 Euro allein an Zinsen aufbringen – trotz des geringeren Kreditbedarfs. „Erwerber sollten die Niedrigzinsen für lange Laufzeiten nutzen“, betont Ebert. „Ein Bausparvertrag kann helfen, die Finanzierung langfristig abzusichern.“

Hoch tilgen

Nach zehn Jahren genießen Erwerber ein Sonderkündigungsrecht ohne Mehrkosten für ihr Baudarlehen. „Die Risiken sind überschaubar“, so der BHW Experte. Wer die Hypothek schnell abtragen will, wählt eine höhere Tilgungsrate. Zwar senkt auch die Tilgung mit einem Prozent die Restschuld, doch der Schuldenberg wird zehn Jahre später noch

beachtlich sein. „Erwerber sollten sich Tilgungsszenarien als Entscheidungshilfe berechnen lassen“, empfiehlt Ebert. Wer Eigenkapital von 20 und mehr Prozent vorweisen kann, etwa aus einem Bausparvertrag oder Sparguthaben, profitiert in der Regel von einem günstigeren Darlehenszins.



Gute Perspektive: Mit Wohneigentum langfristig Vermögen aufbauen

Jetzt am Zug: Wohneigentümergeinschaften

Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz erleichtert Modernisierungen von gemeinschaftlichem Eigentum, gibt Verwaltern mehr Befugnisse und Eigentümern mehr Kontrolle. Auch Mieter sind von den Neuerungen betroffen.

Die Neuregelung soll Umbauten und Modernisierungen fördern, etwa für mehr Wohnkomfort oder eine nachhaltige Energieversorgung. So können die Besitzer der rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland jetzt ohne Zustimmung der Miteigentümer den Einbau einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge oder Umbauten zur Barrierefreiheit veranlassen. Die Maßnahmen zahlt der Eigentümer selbst.

Leichter beschließen

Einfacher wird es auch bei Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung: In Corona-Zeiten ist eine Abstimmung nun auch per Video und unabhängig von der Zahl der Anwesenden möglich. „Beschlussfähig ist jetzt eine einfache Mehrheit“, erklärt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Die Kosten von Baumaßnahmen tragen alle gemeinsam, wenn zwei Drittel der Eigentümer und 50 Prozent der Miteigentumsanteilsbesitzer zugestimmt haben“.

Mehr Rechte

Die Novelle stärkt den Verwaltungsbeirat der WEG als Kontrollorgan, das den Verwalter über-



Soll den Sanierungstau auflösen: das neue Wohneigentumsgesetz

wacht. Dem Beirat kommt somit mehr Verantwortung zu. Eigentümer haben das Recht, den Verwalter auch ohne wichtigen Grund abzuberufen. Außerdem erhalten Hausverwalter mehr Kompetenzen und dürfen kleinere Arbeiten eigenverantwortlich in Auftrag geben. „Vorsicht ist geboten bei der Kündigung langjähriger Dienstleister oder Versicherungen. Das sollte der Beirat vorab genau prüfen“, rät der BHW Experte.

Mehr Pflichten

Mieter sind künftig dazu verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden. Außerdem neu ist auch: Eine Betriebskostenverteilung nach Miteigentumsanteilen statt nach Wohnfläche. Dieser Verteilungsschlüssel ist allerdings für Mieter deutlich weniger transparent und könnte noch für einigen Streit sorgen.

Wanted: Kompetente Hausverwalter

Mit dem neuen WEG-Gesetz wird der Handlungsspielraum für Verwalter von Wohneigentümergeinschaften deutlich erweitert. Für die Besitzer von Eigentumswohnungen gilt daher: Kontrolle ist gut!

Künftig kann ein Verwalter weitaus autonomer agieren und ohne Rücksprache mit der Eigentümergeinschaft über Maßnahmen kleineren Umfangs entscheiden. Seine Aufgaben sind dabei vielfältig: Er vertritt die WEG gegenüber Geschäftspartnern, stellt den Wirtschaftspläne auf, holt Kostenvorschläge ein und betreut Baumaßnahmen. Damit kommt ihm eine Schlüsselposition für die Umsetzung der in Altbauten oft dringend notwendigen baulichen und energetischen Sanierungsmaßnahmen zu.

Kompetenz wichtiger denn je!

Bislang musste ein Hausverwalter nicht nachweisen, dass er auch über die dafür erforderlichen Kompetenzen verfügt.

Lediglich 21 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren waren vorgeschrieben. Fehler und Versäumnisse blieben da nicht aus. „WEGs sollten jetzt mehr denn je darauf achten, dass sich ihr Verwalter regelmäßig fortbildet und auch über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfügt, die für Schäden aus unerlaubten Handlungen aufkommt“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

Das Recht auf zertifizierte Verwalter

Das Recht auf einen von der IHK zertifizierten Verwalter haben ab 2022 nur WEGs mit mehr als acht Einheiten. Das betrifft vor allem städtische Wohnanlagen. Den kleineren WEGs obliegt es nach wie vor, in Eigeninitiative einen Hausverwalter ihres Vertrauens zu finden. „Sie sollten ortsansässige Verwaltungsunternehmen vorziehen, denn die sind bei Problemen schnell erreichbar“, sagt Thomas Mau. „WEGs sollten dabei stets auf Referenzen bestehen.“ Ist das Vertrauensverhältnis zerrüttet, können Eigentümer dem Verwalter ab sofort ohne Angabe von Gründen kündigen. So weit sollten sie es aber erst gar nicht kommen lassen.



Gute Beratung durch Hausverwalter spart viel Geld

6429 Adobe Stock / NDAB CREATIVITY / BHW Bausparkasse

Mehr Fairness beim Immobilienkauf

Verkäufer einer Immobilie können die Maklergebühr seit Dezember 2020 nicht mehr einseitig an den Käufer weitergeben. Das besagt ein neues Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten. Eine gute Nachricht: Die neue Provisionsteilung verringert die Kaufnebenkosten für Immobilienkäufer deutlich.

Wer als Privatperson ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung kauft, muss ab sofort nur noch maximal die Hälfte der Maklerkosten zahlen. Wenn der Makler seinen Auftrag von beiden Parteien erhält, übernehmen Käufer und Verkäufer je die Hälfte der Gesamtprovision. Im Falle einer einseitigen Beauftragung des Maklers zahlt der Verkäufer die Gebühr allein. Es gilt das Bestellerprinzip. Zudem ist die Textform für Maklerverträge jetzt verbindlich. „Die Neuregelung stärkt die Makler mit gutem Service auf dem Markt“, sagt Florian Schüler von Postbank Immobilien.

Bundesweit einheitlich

Bezüglich der Courtage galten in Deutschland bisher regionale Regelungen. In einigen Bundesländern, darunter Berlin und Hamburg, trug der Käufer das Honorar für den Makler allein. Im übrigen Bundesgebiet wurde die Maklergebühr sehr unterschiedlich gehandhabt und ihre



Immobilienkäufer zahlen ab sofort nur noch die Hälfte der Maklerprovision

Verteilung war oft auch Verhandlungssache. Mit der Folge, dass in Gegenden mit angespanntem Immobilienmarkt schließlich doch der Käufer zahlte. „Das neue, bundesweit einheitliche Regelwerk sorgt für mehr Fairness“, so Florian Schüler. Eine dauerhafte Begrenzung der Courtage sieht das Gesetz jedoch nicht vor.

„In Zukunft könnte dies durchaus zu Veränderungen im Markt und bei der Nachfrage unserer Dienstleistung führen“, sagt der Experte von Postbank Immobilien: „Da Verkäufer zur hälftigen Zahlung verpflichtet sind, werden Leistung und Kompetenz des Maklers entscheidend sein.“

Nachhaltigkeit zahlt sich aus, auch für die Umwelt

Ressourcen und Energie sind kostbar und auf unserem Planeten nicht mehr unbegrenzt verfügbar. Das sollten Bauherren auch beim Bau oder der Modernisierung ihres Hauses berücksichtigen. Die Investition in eine Sanierung oder energetische

Maßnahmen wird belohnt, mit geringeren Betriebskosten, staatlichen Förderungen und einer Wertsteigerung der Immobilie.

Neue Fenster, Solarthermie oder Brennwertkessel – wer sich beim Bauen und Modernisieren



Vorausschauende Investitionen reduzieren auch die „2. Miete“

für Nachhaltigkeit entscheidet, tut nicht nur etwas für die Umwelt. „Bei Bestandsbauten führt die ökologische und energetische Sanierung zur deutlichen Wertsteigerung des Gebäudes“, bestätigt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Auch der Einsatz von recycelten oder recyclingfähigen Baustoffen zahlt positiv auf den CO₂-Fußabdruck eines Wohngebäudes ein.

Nebenkosten senken

Angesichts hoher Preise für Öl, Gas und Strom können Bauherren durch nachhaltiges Modernisieren den Energieverbrauch und damit langfristig auch Kosten senken. Klassische Maßnahmen sind etwa die Dämmung der Gebäudehülle und der Fensteraustausch. Die Außendämmung eines Gebäudes kostet zwischen 100 und 200 Euro pro Quadratmeter, moderne Wärmeschutzfenster schlagen mit je 500 bis 780 Euro zu Buche. „In acht bis 15 Jahren haben sich diese Maßnahmen amortisiert“, sagt der BHW Experte, „und als angenehmer Nebeneffekt steigt die Wohnqualität deutlich.“ Auch der Einbau eines modernen Heizkessels, einer Wärmepumpe oder einer Solarthermie-Anlage fährt die Energiekosten deutlich herunter und gleichzeitig den Wohnstandard hoch.

Fachberatung und Förderung

Bei allen Bauvorhaben ist der Rat von Fachleuten wie Energieberatern bares Geld wert. Sie kennen staatliche und regionale Fördertöpfe. So bezuschusst der Bund zum Beispiel den Austausch alter Heizungsanlagen. Auch für die Beratung zur energetischen Sanierung gibt es Zuschüsse.

6431 DZ4 GmbH / Christian Suhr / BHW Bausparkasse

Altersvorsorge: Vermietete Immobilie aufwerten

Eine vermietete Immobilie ist meist eine lohnende Altersvorsorge. Neben den Mieteinnahmen kann sich auch ein späterer Verkauf rentieren, vor allem wenn der Wert des Hauses oder der Wohnung seit dem Erwerb gestiegen ist.

Knapp vier Millionen private Eigentümer vermieten rund 15 Millionen Wohnungen in Deutschland, oft zur Aufbesserung ihrer Rente. Je nach Lebensplanung sichern sie sich durch den späteren Verkauf auch Kapital für den Ruhestand. Ein guter Verkaufspreis liegt beim etwa 25-fachen der Nettokaltmiete des Hauses. Er kann aber auch steigen, wenn sich die Lage der Immobilie durch die wirtschaftliche Entwicklung verbessert hat. „Eine gute digitale und soziale Infrastruktur am Standort ist ein starkes Argument für Kaufinteressenten“, erklärt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse.



Die Immobilie als Zusatzrente – für Kleinvermieter eine sichere Option

Experte von BHW. Zusätzliche Wärmedämmung und eine moderne Heizungsanlage steigern den Wert und auch die Wohnqualität, was die Vermietbarkeit erhöht. Rein kosmetische Maßnahmen wie ein neuer Anstrich der Fassade fallen dagegen beim Verkauf meist weniger ins Gewicht. „Eigentümer sollten Modernisierungsschritte daher langfristig planen, am besten gemeinsam mit einem Architekten oder Energieberater“, rät der BHW Experte. So können staatliche Zuschüsse in die Finanzierung fließen. Beantragen kann diese in der Regel aber nur der Energieberater.

Gute Energiebilanz

Solche Lagefaktoren können Eigentümer allerdings kaum beeinflussen. Anders bei hohen technischen und energetischen Standards. „Eine ausgezeichnete Energiebilanz belegt, dass die Immobilie zukunftsfit ist“, so der

Steuern vermeiden

Gut zu wissen: Wer das Objekt erst mehr als zehn Jahre nach dem Kauf wieder veräußert, spart die Spekulationssteuer – andernfalls ist der Effekt der Wertsteigerung womöglich schnell dahin.

Hausmodernisierung lohnt sich – auch mit 60!

Über sechs Millionen Bundesbürger zwischen 60 und 69 Jahren besitzen ein Haus oder eine Wohnung. Mit Modernisierungen zur Energieeinsparung oder Barrierefreiheit halten sich viele ältere Eigentümer aber wegen der Kosten zurück. Dabei könnten sie das nötige Baugeld bekommen.

Moderne Fenster, gut gedämmte Fassade, neue Heizung – jede energetische Erneuerung tut Altbauten gut. Für die Eigentümer wird's drinnen wohlig warm und die Nebenkosten sinken erheblich. Eine Modernisierung kann sich auch im fortgeschrittenen Lebensalter durchaus lohnen.

Entscheidungshilfe vom Staat

Millionen von betagten Häusern stehen auf der Warteliste für eine Sanierung. Daher werden Modernisierer mit attraktiven Förderprogrammen gelockt. „Die KfW vergibt Darlehen und Zuschüsse unabhängig vom Alter“, betont Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Wer sich von einem Energiespezialisten beraten lässt, bekommt zudem bis zu 4.000 Euro der Beratungskosten erstattet. Zuschüsse erhält auch, wer seine Immobilie barrierefrei umbaut.

Darlehenszusage für 60-Jährige?

Mit einem Modernisierungsdarlehen über



Barrierefrei in die Zukunft – auch im Alter lohnt sich die Investition in gutes Wohnen

20.000 oder 30.000 Euro können Eigentümer je nach Zustand des Hauses schon wesentliche Sanierungsmaßnahmen finanzieren. Die Darlehenszusage hängt dabei nicht allein vom Lebensalter ab. „Faktoren wie die Wertsteigerung der Immobilie fließen in die Bewertung ein“, betont der BHW Experte. Wie ältere Eigentümer den Kredit zurückzahlen, wird individuell

vereinbart. „Zum Beispiel kann eine Sondertilgung mit dem Auszahlungstermin einer Lebensversicherung abgestimmt werden“, erklärt Mau, „oder das Darlehen wird über eine bereits eingetragene Grundschuld abgesichert und in monatlichen Raten zurückgezahlt.“ Modernisieren, auch im fortgeschrittenen Alter, wird so zur klugen Zukunftsinvestition.