

INHALT

Wohntrends

Heizkörper? Designobjekt!	2
Dimmen fürs Ambiente	2
Schöner schwitzen	2

Meinung und Umfrage

Neue Wohnkonzepte sind gefragt	3
Umfrage: Wohnen 2025	3

Jahrestrends 2020

1. Deutschland wächst nach oben	4
2. Umweltfreundlich modernisieren	4
3. Wohnen wird flexibler	4

Modernisieren

Jetzt das Dach ausbauen!	5
Die Einliegerwohnung	5
Sicher und komfortabel im Erdgeschoss	7
Austauschprämie für alte Heizungen	7

Kaufen

Home Staging: Alles nur Fassade?	6
Wie verlässlich sind Makler-Exposés?	6

Finanzieren

Steuern sparen	8
Altersvorsorge	8



Jahrestrends 2020

Wohnen wird flexibler

→ Seite 4



Modernisieren

Jetzt das Dach ausbauen!

→ Seite 5



Finanzieren

Altersvorsorge: Ein Haus voller Möglichkeiten

→ Seite 8

ZAHL DES MONATS

59 %

der Befragten denken, dass sie ihre Wohnwünsche in den nächsten fünf Jahren verwirklichen können. Besonders optimistisch ist die Altersgruppe 50 bis 59 Jahre. Hier glauben fast 70% daran.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Kantar

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 0 51 51 / 18 46 00
presse@bhw.de

Konzept, Redaktion und Grafik:

AMG Hamburg
Eppendorfer Landstraße 102 a, 20249 Hamburg
Tel.: 0 40 / 48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

EDITORIAL

liebe Redaktion,

glauben die Deutschen, dass sie ihre persönlichen Wohnwünsche innerhalb der kommenden fünf Jahre verwirklichen können? Das wollten wir in unserer BHW-Umfrage „Wohnen 2025“ wissen. Einige wird das Ergebnis überraschen: Knapp 60 Prozent aller Befragten sind mit Blick auf ihre Wohnsituation „sehr optimistisch“ oder „optimistisch“. Doch nicht alle Altersgruppen sehen die Zukunft des Wohnens gleichermaßen positiv. Sorgen machen sich vor allem Menschen ab 60 und die unter 30-Jährigen, für die bezahlbarer Wohnraum angesichts eines kleineren Budgets ein rares Gut ist.

Die Entwicklung bei energetischen Sanierungen, das Entstehen flexibler Wohnformen und der innovative Umgang mit Ausbaureserven stimmen jedoch positiv. In Mehrfamilienhäu-

sern genau wie in Einfamilienhäusern schlummern nicht nur enorme Platzreserven, sie haben auch viel Potenzial für umweltfreundliches und gemeinschaftliches Wohnen.

Auch Modernisierer, die einen Dachausbau planen, etwa für eine Einliegerwohnung, können auf neue Verfahren bauen. Das gilt ebenso für Eigentümer von Erdgeschosswohnungen, die besondere Anforderungen an die Wohnsicherheit stellen. Neue Impulse liefert zudem die Austauschprämie für Ölheizungen. Hauseigentümer profitieren doppelt, durch mehr Energieeffizienz und die Möglichkeit, kräftig Steuern zu sparen. Wir freuen uns, wenn diese Themen auf Ihr Interesse stoßen.

Mit freundlichem Gruß

Inis Lederer

Heizkörper? Designobjekt!

Weiß und gerippt war gestern. Moderne Heizkörper beeindrucken durch neue Formen und Farben. Sie setzen Räume in Szene.

Die neuen Heizungen können mehr als Wärme ausstrahlen. In Wohn- und Kochbereich wirken sie wie minimalistische Objekte, die wie Skulpturen auf Augenhöhe montiert oder frei im Raum platziert werden. Farblich lassen sich die Designheizkörper entweder hervorheben oder Ton in Ton auf die Inneneinrichtung abstimmen. Einige Hersteller bieten sogar Heizkörper



6351 Antrax/BHW Bausparkasse

Heizkörper in Form einer Acht

an, die sich Treppenläufen oder Dachschrägen anpassen. Auch die Verwendung als Raumteiler ist möglich. Im Bad sind die neuen Heizkörper vor allem funktional: Mit Haken, Stangen und Ablagen versehen, sind sie praktische Alltagshelfer. Auf Wunsch werden sie mit Funktionsfugen ausgestattet, in denen sich Spiegel oder Lampen befestigen lassen. So unterschiedlich wie die Designs sind auch die Preise von 500 bis 5.500 Euro pro Heizkörper. „Nicht nur das Design eines Heizkörpers sollte die Kaufentscheidung beeinflussen, sondern auch seine Effizienz“, sagt Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Er sollte nicht überdimensioniert und am richtigen Standort angebracht sein.“ Am besten kombiniert man den Austausch der Heizkörper mit einer energetischen Sanierung, etwa mit dem Austausch der Fenster.

Dimmen fürs Ambiente

Warmes Licht geht auch mit LED. Dimm-zu-Warm heißt die neue Technik. Sie ermöglicht es, die sparsamen Leuchtmittel auch farblich anzupassen, je nach Laune oder Tageszeit.

Warmes Licht wirkt sich positiv auf die Stimmung aus und sorgt für mehr Gemütlichkeit in den Räumen. Der Effekt lässt sich auch mit energiesparenden LEDs erzeugen. „LEDs haben ihr ungemütliches Image abgelegt“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Dimmt man eine herkömmliche LED-Leuchte, nimmt die Lichtintensität ab, die Farbtemperatur aber bleibt gleich kalt. Das Besondere an Leuchten mit Dimm-zu-Warm-Prinzip (D2W): Wie bei traditionellen Glühlampen verändert sich nicht nur die Lichtstärke beim Dimmen, sondern auch die Farbtemperatur. Der Clou ist die Lichtfarbe, die in der Einheit Kelvin gemessen wird. Je höher der Wert, desto neutraler und kälter das Licht. Ungedimmt verströmen die D2W-Leuchten bis zu 3.000 Kelvin klares weißes Licht – etwa, wenn man konzentriert arbeiten will. Bei nur 2.000 Kelvin strahlen die LEDs dagegen angenehm warm und verbreiten eine wohnliche



6352 @by Ochro/BHW Bausparkasse

Die neue Technik: „Dimm-zu-Warm“

Stimmung. Je stärker man die Leuchten dimmt – manuell oder per App –, desto wärmer wird das Licht.

Schöner schwitzen



6353 Klia/BHW Bausparkasse

Moderne Heimsaunen integrieren sich in das Wohnumfeld

Ob als Lounge im Garten oder modulare Kabine in der Wohnung: Heimsaunen sorgen für entspannte Stunden zu Hause. Klug gedämmt und konzipiert, lässt sich das Schwitzbad auch energiesparend betreiben.

Die eigene Sauna kann in einem Extragebäude im Garten stehen, doch sie lässt sich auch platzsparend in der Wohnung unterbringen, etwa im Schlafzimmer. Das neue Design der modularen Heimsaunen unterscheidet sich vom traditionellen Holzstil durch moderne Ausstattung. Die vorgefertigten Elemente werden im Werk mit allen technischen Installationen versehen und sind daher schneller aufgebaut als herkömmliche

Saunen. Platz wird gespart durch Modelle, die sich nach dem Gebrauch per Knopfdruck auf die Größe eines Kleiderschranks einfahren lassen. LED-Leuchten, die auch für hohe Temperaturen geeignet sind, tauchen die Heimsauna in stufenlos wechselndes Farblicht. „Neben den Anschaffungskosten ist auch der Energieverbrauch ein wesentlicher Kostenpunkt“, sagt BHW Experte Krzysztof Pompa. „Entscheidend sind Dämmung und Wandstärke vor allem bei Außensaunen.“ Auch die Ab- und Zuluft sowie die Größe von Glasfläche und Saunaraum beeinflussen den Energieverbrauch. Umweltfreundlich sind beispielsweise Modelle, die mit dem Naturrohstoff Hanf gedämmt werden.

Zukunft des Wohnens: Neue Konzepte gefragt

Die Schaffung von bezahlbarem und flexiblem Wohnraum ist eine entscheidende Aufgabe der kommenden Jahre, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

Ein neues Jahrzehnt hat begonnen. Die vergangene Dekade war geprägt von grundlegenden Veränderungen auf dem deutschen Bau- und Wohnungsmarkt. Stetig sinkende Zinsen für Baukredite standen und stehen immer noch steigenden Kauf- und Mietpreisen gegenüber – vor allem in den großen Städten. Wie sehen die Deutschen ihre eigene Situation in Sachen Bauen und Wohnen und was wünschen sie sich von der Zukunft?



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

ten für die wachsende Gruppe der Älteren – aber genauso an preisgünstigem Wohnraum für junge Menschen.

Hilfe für Wohn-Starter

Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Speziell für junge Leute muss Wohneigentum in Deutschland wieder bezahlbar werden. Sie brauchen die richtigen Finanz- und Förderbausteine, um den Traum von den ersten eigenen vier Wänden in die Tat umzusetzen. Die Erhöhung der Wohnungsbauprämie ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, reicht aber nicht aus, um den Herausforderungen effektiv zu begegnen. Dabei gilt nach wie vor, dass die Zeit für die jungen Menschen arbeitet. Es lohnt sich, langfristig Eigenkapital zu bilden, beispielsweise mit einem Bausparvertrag. Damit stehen die Konditionen für das Darlehen von morgen bereits heute fest. So können Planungssicherheit und staatliche Fördermittel in Kombination mit den Niedrigzinsen zur Steilvorlage für die erste eigene Immobilie werden. Wer sich heute für eine eigene Immobilie entscheidet, will sie

auch möglichst lange und in allen Lebenslagen nutzen. Deshalb wird in Zukunft die Flexibilität beim Wohnen in den unterschiedlichen Lebenslagen immer wichtiger. Ziehen die Kinder aus, nutzen die Eltern den Raum zum Beispiel als Homeoffice oder später für eine Pflegekraft.

„Speziell für junge Menschen muss Wohneigentum wieder bezahlbar werden.“

Wohn-Perspektiven schaffen

Immobilien müssen sich darum stärker den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen ihrer Bewohner anpassen – nicht umgekehrt. Ein entscheidendes Thema für die nächsten Jahre sind die Konzeption und der Bau von flexiblem und bezahlbarem Wohnraum mit guter Qualität und Ausstattung. Auch der Abbau von bürokratischen Hürden und die Senkung von Bau- und Kaufnebenkosten kann dazu beitragen, den Deutschen bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche zu helfen und den Optimismus durch alle Altersgruppen in die Zukunft zu transportieren.

Wunsch und Wirklichkeit

Eine aktuelle BHW Umfrage zeigt, dass überraschend viele Deutsche ihre Wohnsituation in den nächsten fünf Jahren positiv beurteilen. Allerdings sind die unter 30-Jährigen und die Älteren ab 60 Jahren in dieser Hinsicht deutlich pessimistischer. Ihnen bereiten die persönlichen Wohnperspektiven mehr Kopfzerbrechen. Die Bedenken sind nicht unbegründet, denn es mangelt in Deutschland an bezahlbaren und flexiblen Wohnangebo-

UMFRAGE

Wohnen 2025: Mit Optimismus in die Zukunft

Wie schätzen die Deutschen ihre zukünftige Wohnsituation ein? Machen sie sich Sorgen oder schauen sie optimistisch auf die nächsten fünf Jahre? Laut der neuen Umfrage „Wohnen 2025“ der BHW Bausparkasse sind 40 Prozent der Deutschen „sehr optimistisch“. Sorgen machen sich hingegen vor allem die über 60-jährigen und die unter 30-Jährigen.

Nicht alle Altersgruppen blicken gleichermaßen positiv in ihre Wohn-Zukunft: Nur 27 Prozent der unter 30-Jährigen sind „sehr optimistisch“. Fast ebenso viele, 21 Prozent, machen sich Sorgen, wie sie künftig wohnen werden. Und sogar 25 Prozent der über 60-Jährigen bereitet es Kopfzerbrechen, ob sie in fünf Jahren ihren Wohnstandard noch finanzieren können. Über alle Altersgruppen hinweg machen sich 18 Prozent der Befragten Sorgen um das Wohnen.

Topthema: Bezahlbarer Wohnraum

„Bezahlbaren Wohnraum mit guter Qualität und Ausstattung zu schaffen – das wird das entscheidende Thema der nächsten Jahre“,

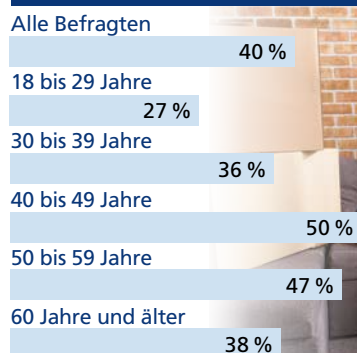
erklärt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Hier braucht es dringend innovative Angebote im Markt, die den Bedürfnissen der Älteren gerecht werden, aber genauso denen der Berufsanfänger.“ Wer noch in der Ausbildung ist oder am Anfang seiner beruflichen Laufbahn steht, ist besonders von den Preissteigerungen der Mieten betroffen.

Die eigenen vier Wände versprechen da Sicherheit und neue Freiräume. Sie sind ein bevorzugtes Ziel vieler junger Menschen. „Je früher man mit der Bildung von Eigenkapital beginnt, desto besser sind die Aussichten, später eine eigene Immobilie kaufen oder bauen zu können“, betont Henning Göbel. Zudem begünstigen die weiter niedrigen Zinsen für Baugeld Eigentumspläne.

Wohnwünsche für 2025

Glauben die Deutschen, dass sie ihre persönlichen Wohnwünsche in den nächsten Jahren verwirklichen können? 59 Prozent sind optimistisch. Bei den unter 30-Jährigen geben dies nur 52 Prozent an. Besonders positiv sind die Erwartungen mit 70 Prozent bei den 50- bis 59-Jährigen.

Erwartungen an die Wohnsituation bis 2025 „Ich bin sehr optimistisch“



Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse

Foto: alphaspirt, 304860193, Adobe Stock

Trend 1: Deutschland wächst nach oben

Unter Deutschlands Dächern schlummern enorme Platzreserven. Das Umwelt-Plus: Für Aufstockungen müssen keine weiteren Flächen versiegelt werden.



6355 Koenig Architekten AG/BHW Bausparkasse

Aufgestockt: Penthouse auf einem Haus von 1960

Die explodierenden Bodenpreise in Städten setzen ein Thema ganz oben auf die Agenda: den Ausbau von Dachflächen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist die Zahl der Baugenehmigungen für Dachausbauten, Dachaufstockungen und andere Um- und Ausbaumaßnahmen um 46 Prozent gestiegen. „Dachausbauten ermöglichen eine umweltfreundliche Nachverdichtung ohne zusätzliche Flächenversiegelung“, sagt Jan Ebert, Baufinanzierungsexperte der BHW Bausparkasse. Er ist davon überzeugt, dass Auf- oder Ausbauten von Dachgeschossen, selbst mehrgeschossigen, deutlich zunehmen werden.

Deutschlands Dächer bieten enorme Ressourcen für neuen Wohnraum. Allein für Frankfurt am Main könnten laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf vorhandenen Wohngebäuden im Stadtgebiet rund 1,14 Mio. Quadratmeter Wohnfläche geschaffen werden. Im Vorteil sind Immobilieneigner, die schon bei der Planung einen späteren Dachausbau einkalkuliert haben. „Für einen Dachausbau eignen sich vor allem Siedlungshäuser, Bungalows oder Mehrfamilienhäuser“, sagt Jan Ebert. Zwar seien die rechtlichen und preislichen Hürden für Hauseigentümer und Wohneigentümergeinschaften noch hoch. „Deutlich preiswertere Verfahren wie die Modulbauweise werden aber bereits erfolgreich umgesetzt“, so Ebert. An der Hochschule Bochum etwa entwickelt man Modelle für Dachaufbauten, um sie auf Siedlungen aus den 50er- und 60er-Jahren zu übertragen.



6357 DEUTSCHE ROCKWOOL/BHW Bausparkasse

Durch eine Dämmung von Fassade und Dach lassen sich Heizkosten sparen

Trend 2: Umweltfreundlich modernisieren

Energetische Sanierungen und sparsame Neubauten stehen 2020 im Fokus. Denn viele Gebäude sind Energiefresser. Sie verursachen etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Energieverbrauchs und ein Drittel des CO₂-Ausstoßes.

Wie gebaut und gewohnt wird, wirkt sich erheblich auf das Klima aus. Um den CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich zu senken, sollen 2020 neue Gesetze die Eigeninitiative von Bauherren und Immobilieneigentümern fördern. Modernisierer, die etwa neue Wärmeschutzfenster einsetzen, können ihre Steuerschuld jetzt um 20 Prozent der Kosten mindern, verteilt über drei Jahre. Zudem gibt es ab sofort mehr Förderung für energetische Sanierungen, je nachdem wie hoch der erreichte Standard ist. Bei Neubauten weisen innovative Konzepte den Weg. Wärmespeichernde Materialien beispielsweise machen teure Gebäudetechnik überflüssig und sparen Energie. In der Schweiz haben Architekten gerade ein Gebäude errichtet, das ganz ohne Heizung und Klimaanlage auskommt und trotzdem das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima erzeugt. „Zukünftig werden immer mehr Menschen in Aktivhäusern wohnen und arbeiten, die mehr Energie gewinnen als sie verbrauchen“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

Trend 3: Wohnen wird flexibler

Die Zukunft des Wohnens ist vielfältig und individuell. Innovative Wohnkonzepte passen sich neuen Lebensmodellen an und zeigen, was in Sachen Flexibilität und Gemeinschaft alles möglich ist.

So, wie sich Lebensstile und Familienmodelle immer unterschiedlicher entwickeln, verändert sich auch der Wohnraum. Wohnungen, Gebäude und Quartiere werden zunehmend multifunktional gestaltet. Forschende des Zukunftsinstituts in Frankfurt am Main sagen voraus, dass Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und die Betreuung von Kindern und Senioren künftig immer stärker ineinandergreifen werden. „Im Haus- und Wohnungsbau sind mitwachsende Grundrisse die Zukunft“, sagt Stefanie



6356 Juergen_schmidt_fotografie.de/BHW Bausparkasse

Baugemeinschaft in Hamburg, schönes Wohnen für Alt und Jung

Binder von der BHW Bausparkasse. Sie bieten Lösungen zum Beispiel für die Platzprobleme junger Familien, die sich eine größere Immobilie nicht leisten können. „Trennwände oder vorgefertigte Anbauten ermöglichen es, flexibel auf neue Bedürfnisse zu reagieren, etwa bei Familienzuwachs oder wenn es gilt, ein Homeoffice einzurichten“, sagt Stefanie Binder. Bei Wohngemeinschaften geht der Trend zum gemeinschaftlichen Wohnen. In sogenannten Wohn-Clustern beispielsweise in Berlin nutzen die Bewohner zentrale Bereiche wie Wohnküche, Wohnflure oder Werkraum gemeinsam. Dafür sind hier die privaten Räume kleiner und damit für die Bewohner auch bezahlbarer.

Jetzt das Dach ausbauen und Steuern sparen

Ein gut isoliertes Dach spart Hauseigentümern viel Energie und steigert den Wert ihrer Immobilie. Dachsanierungen sind nicht nur Pflicht, sie werden auch steuerlich gefördert.

10,5 Millionen Dächer benötigen in Deutschland eine energetische Sanierung, schätzt das Forschungsinstitut für Wärmeschutz. Eine Dachsanierung hilft, bis zu 30 Prozent Energie einzusparen und die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. Hauseigentümer können so ihre Kosten nachhaltig reduzieren und zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen. „Dachsanierungen verbessern die bauphysikalischen Eigenschaften von Immobilien und wirken sich dadurch wertsteigernd aus“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Ein gut gedämmtes Dach hält Wärme im Haus, Hitze draußen, und verbessert den Feuchte- und Schallschutz.

Kostbare Platzreserve

Dachsanierer gewinnen durch die gute Isolierung des Daches aber auch neuen Wohnraum. „Je höher die Bodenpreise, desto kostbarer wird die Platzreserve unterm Dach“, so Mau. Neben einer fachgerechten Dämmung sind vor allem große Fenster entscheidend. Einige Hersteller bieten Fenster an, die man dicht nebeneinander in Schrägdächer einsetzen lassen oder



Schöne Aussichten: Durch große Dachfenster fällt extra viel Licht ins Homeoffice

bis zum Boden verlängern kann. So erhöht sich der Lichteinfall – Wohnkomfort inklusive.

Jetzt nachrüsten und Steuern sparen

Im Zuge des Klimaschutzes ist die energetische Sanierung von Dächern sogar gesetzlich vorgeschrieben. Eigentümer können das komplette Dach oder aber die oberste Geschossdecke gegen Wärmeverluste nachrüsten. Vorsicht:

Wer einen ungedämmten Altbau kauft, muss innerhalb von zwei Jahren nach Eintragung im Grundbuch die Dachsanierung abgeschlossen haben. Das gilt auch, wenn man ein Haus erbt oder übernimmt. Mau: „Die Kosten für die professionelle Nachrüstung sollte man realistisch kalkulieren.“ Seit 2020 lassen sich bis zu 20 Prozent der Kosten für eine Dachdämmung über drei Jahre hinweg von der Steuer absetzen.

Die Einliegerwohnung: Platz für alle Lebensphasen

Einliegerwohnungen bieten zusätzlichen Wohnraum für alle Lebensphasen. Sie können Miete einbringen und steigern den Wert der Immobilie – eine lohnenswerte Investition, wenn man ein paar Dinge beachtet.



Architektenhaus, bei dem sich später im OG zwei Zimmer abtrennen lassen

Mit einer Einliegerwohnung sichern sich Hauseigentümer viele Nutzungsmöglichkeiten. Sie gewinnen mehr Flexibilität und schaffen Raum für neue Lebensmodelle, zum Beispiel für das

Zusammenleben mit den eigenen Eltern oder den erwachsenen Kindern. Man wohnt gemeinsam unter einem Dach und muss trotzdem nicht auf Privatsphäre verzichten. Alternativ können Mieter oder Feriengäste in den Zusatzzimmern unterkommen. Im Alter kann dort eine Pflegekraft wohnen, oder die Hauseigentümer ziehen selbst in die kleinere Wohnung und vermieten das restliche Haus – zur Aufbesserung ihrer Rente.

Grundvoraussetzung für diese vielfältige Nutzung ist eine geschickte Planung. „Die Wände, Decken und Böden der Einliegerwohnung und auch die Wasserleitungen müssen ausreichend gedämmt werden, damit es trotz der Mitbewohner ruhig bleibt“, empfiehlt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Rechtlich ist zu beachten, dass die Einliegerwohnung räumlich und wirtschaftlich abgeschlossen ist. Wer

Für Ruhe sorgen

dort einzieht, muss selbstständig einen Haushalt führen können. Dazu ist ein Badezimmer erforderlich, eine Kochgelegenheit und ein eigener Eingang. „Separate Konten und Rechnungen erleichtern die Buchhaltung“, sagt der BHW Experte. „So lassen sich auch Kosten für die Instandhaltung oder Reparaturen steuerlich geltend machen.“ Getrennte Wasser- und Stromzähler seien ratsam.

Doppelt Fördermittel kassieren

Beim Neubau lohnt es sich, die Einliegerwohnung gleich mitzuplanen. Das kommt meist günstiger als ein nachträglicher Umbau. Fertighaushersteller bieten Häuser inklusive Einliegerwohnung ab circa 17.000 Euro Mehrkosten an. Wer auf Energieeffizienz setzt, punktet gleich doppelt: Die KfW vergibt Förderkredite von maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit.

ONLINE-SERVICE

Clever vermieten

Für die Vermietung von Einliegerwohnungen gelten Sonderregelungen, die Vermieter schützen. Weitere Infos im Internet unter postbank.de/bhw007

Home Staging: Alles nur Fassade?

Wer eine Immobilie verkaufen will, hat meist zwei Wünsche: Es soll schnell gehen und möglichst gewinnbringend sein. Dafür kommt immer häufiger „Home Staging“ zum Einsatz: Leer stehende Immobilien werden für Fotos und Besichtigungen trendig eingerichtet. Blenden lassen sollten sich Kaufinteressenten davon jedoch nicht.

Anstelle leerer Räume präsentieren Eigentümer und Makler immer häufiger inszenierte Wohnwelten. Hier ein Designersofa, dort eine Lichtquelle, auf dem Beistelltisch schicke Accessoires. „Home Staging soll die Fantasie anregen und Kaufwünsche wecken“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Kaufinteressenten sollten sich aber dennoch darauf konzentrieren, welche Werte wirklich hinter dem inszenierten Ambiente stehen.“

Home Staging für höhere Preise

In den USA und Skandinavien hat sich das Inszenieren von Immobilien längst etabliert. Nicht ohne Grund. Home Staging gilt als verkaufsfördernde Werbemaßnahme, mit der sich Immobilien schätzungsweise um bis zu 15 Prozent teurer verkaufen lassen.

Spezialeffekte aus dem Computer

Das Ganze funktioniert mittlerweile auch digital. Beim sogenannten virtuellen Home Staging lässt der Anbieter die Fotos seiner Immobilie mit Bildbearbeitungssoftware am Computer aufhübschen. Ein paar Klicks, und die Wand hat eine andere Farbe, ein Kaminofen ist eingebaut, ein einladender Lehnstuhl im Raum platziert. Für die Anbieter ist das praktisch. Sie sparen sich Schönheitsreparaturen und den Möbeltransport und wecken in Immobilienportalen möglicherweise mehr Interesse. „Dass es sich um Bildmontage handelt, ist nicht auf



6360 Architektur fotografie Bach/BHW Bausparkasse



6361 Architektur fotografie Bach/BHW Bausparkasse

Vorher – nachher: Die Möbel wurden nachträglich am Computer ins Foto eingefügt

Anhieb zu erkennen“, warnt BHW Expertin Stefanie Binder. Umso wichtiger sei die persönliche Besichtigung.

Den Wert einer Immobilie erkennen

„Geben Sie nicht zu viel auf den ersten Eindruck, sondern prüfen Sie die Substanz des Objektes“, empfiehlt die BHW Expertin. Äußerlichkeiten seien zweitrangig. Für die Kaufentscheidung sollten die Antworten auf folgende Fragen zählen: Wie alt ist die Immobilie? Stimmt die Lage? Wann ist zuletzt modernisiert worden? Wie hoch ist der Energieverbrauch?

Wie verlässlich sind Makler-Exposés?

In Exposés informieren Makler über Verkaufsimmobilen. Doch können sich Käufer wirklich auf die Angaben verlassen? Die wichtigsten Fragen und Antworten zum Immobilienexposé.

Welche Angaben gehören ins Exposé?

Ein Exposé informiert in der Regel über Angebotspreis, Baujahr, erfolgte Modernisierungen,

Grundstücks- und Wohnfläche, Lage des Objekts, Energieverbrauch und Ausstattungsmerkmale wie Böden und Heizungsanlage. Außerdem sollten professionelle Fotos und ein exakter Grundriss enthalten sein.

Kann man sich auf die Angaben verlassen?

Absolut sicher sein können Käufer nicht. Denn Makler stützen sich meist auf Informationen,

die sie vom Verkäufer erhalten. Diese Angaben dürfen sie ungeprüft weitergeben und sind nicht verpflichtet, selber zu recherchieren. Sie haften somit nur bedingt für die Richtigkeit der Informationen. Vor Gericht müsste bewiesen werden, dass der Makler wusste, dass die Angaben falsch waren.

Lassen sich die Informationen überprüfen?

Ein Exposé gibt nur eine erste Orientierung. Käufer sollten die Angaben bei der Besichtigung kritisch hinterfragen und Zimmergrößen eigenhändig nachmessen. Misstrauisch sollte man bei frisch gestrichenen, aber nicht modernisierten Wohnräumen sein. Hier wurden Mängel eventuell mit Farbe vertuscht. „Ziehen Sie einen unabhängigen Sachverständigen zurate, der den Zustand der Immobilie untersucht, Bauschäden erkennt und Ihnen sagt, wie viel das Haus wirklich wert ist“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Das stärkt die Verhandlungsposition. Erbitten Sie vom Makler neben einem Grundriss mit Maßen auch den Lage- und Bauplan des Hauses.

Welche Rolle spielt der Makler?

Käufer sollten sich darüber im Klaren sein, dass Makler in ihren Exposés die Vorzüge der Immobilie betonen und Mängeln weniger Raum geben. Fällig wird beim Kauf je nach Bundesland eine Courtage zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Preises.



6362 lexikglaerner, 2019/959518, Adobe Stock/BHW Bausparkasse

Käufer sollten die Exposéangaben genau prüfen

Sicher und komfortabel wohnen im Erdgeschoss

Wohnungen im Erdgeschoss gelten als fußkalt, einsehbar und unsicher. Dabei sind sie oft auch barrierefrei und mit Gartenzugang – ideal für junge Familien und Senioren. Wie Modernisierer diese Vorteile für sich nutzen können.

Langfristig gedacht gibt es für Wohneigentümer kein besseres Stockwerk als das Erdgeschoss: Ebenerdigkeit ist für Familien mit Kindern genauso praktisch wie für ältere Leute. „Das Erdgeschoss passt zu allen Lebensphasen. Wer hier investiert, kann ein Leben lang davon profitieren“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.



Die Jalousien schützen vor neugierigen Blicken und lassen trotzdem Licht in den Raum

Nachbarn ausgesetzt zu sein. „Eines der zentralen Kriterien, die eine Wohnung erfüllen sollte, ist Privatheit“, sagt die Architekturypsychologin Gudrun Rauwolf aus Berlin. Daher ist ein passender Sichtschutz fürs Wohlbefinden so wichtig. Besonders flexibel sind verstellbare Jalousien, etwa aus dem nachwachsenden Rohstoff Bambus. Jalousien und auch Rollläden gibt es auch mit elektronischer Steuerung. Deren Einbau kann von der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz gefördert werden.

Sicher und geborgen

Auch Einbruchschutz sorgt für Sicherheit. Modernisierer

Gut gegen kalte Füße

Mit gezielter Modernisierung lässt sich der Wohnkomfort bei Altbauten erheblich steigern – kalte Füße im Erdgeschoss müssen nicht sein. Eine Dämmung der Kellerdecke verhindert, dass Kälte aufsteigt und Wärme in den

Keller abzieht. Ist das Haus nicht unterkellert, hilft eine Dämmung des Fußbodens. Auch eine Fußbodenheizung kann nachgerüstet werden.

Schutz vor Blicken

Vielen Bewohnern von Erdgeschossen bereitet es Unbehagen, den Blicken von Passanten und

er können sich hierzu von der Polizei beraten lassen. Einer Umfrage zufolge würden fast 70 Prozent der Befragten im Erdgeschoss Fenster und Terrassentür sichern oder haben sie schon gesichert. Zusätzliche Schlösser lassen sich problemlos anbringen. In Kombination mit einer Alarmanlage bieten sie den besten Schutz.

Jetzt beantragen: Austauschprämie für alte Heizungen

Jedes dritte Wohnhaus in Deutschland wird mit einer Ölheizung gewärmt. Doch wie lange noch? Für den Wechsel zu einer klimaschonenden Heizung vergibt der Staat jetzt eine Prämie. Wer 2020 handeln muss und warum sich ein Austausch auch für andere Eigentümer lohnt.

Fast 40 Prozent der Heizkessel in Deutschlands Wohnungen sind älter als 20 Jahre. Doch die Energieeinsparverordnung untersagt den weiteren Betrieb von veralteten, ineffizienten Heizkesseln, ob mit Öl oder Gas. Müssen diese Heizungen jetzt ausgewechselt werden?

Jetzt handeln

Gesetzlich zum Austausch verpflichtet sind Eigentümer, deren Heizung älter ist als 30 Jahre. Allerdings gibt es verschiedene Ausnahmen. Im Einzelfall könne man auch die Befreiung von der Pflicht beantragen, erklärt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse: „Etwa wenn der Aufwand unangemessen ist und die Ausgaben innerhalb der üblichen Nutzungsdauer nicht durch die Einsparungen ausgeglichen werden können.“ Vorsicht: Wer eine Bestandsimmobilie kauft, erbt oder übernimmt, muss innerhalb von zwei Jahren die Anforderungen der Energieein-

sparverordnung erfüllen – auch wenn er schon lange im Haus lebt. Werden bestimmte alte Heizungen nicht wie gefordert außer Betrieb genommen, kann dies zu einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro führen.

Fast die Hälfte zahlt der Staat

„Auch für diejenigen, die nicht dazu verpflichtet sind, ist ein Umstieg jetzt attraktiv“, sagt BHW Experte Ebert. Denn seit 1. Januar 2020 gibt es eine Austauschprämie für Ölheizungen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bezuschusst die Umrüstung mit bis zu 45 Prozent der Investitionskosten. Für eine Maximalförderung muss die neue Anlage ausschließlich mit



Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, müssen ausgetauscht werden

erneuerbaren Energien betrieben werden. 40 Prozent Zuschuss bekommen Modernisierer für eine Gas-Hybridheizung. „Außerdem können Eigentümer neuerdings bis zu 20 Prozent der Kosten für einen Heizungstausch und andere Energiesparmaßnahmen von der Steuer absetzen“, sagt Jan Ebert.

Steuern sparen mit dem Klimaschutzpaket

Auf dieses Signal haben Eigentümer von selbst bewohnten Immobilien lange gewartet! Ab 2020 zahlen sie weniger an das Finanzamt, wenn sie mit Sanierungsmaßnahmen das Klima schonen. Bis zu 40.000 Euro können Modernisierer innerhalb von drei Jahren geltend machen.

am 1. Januar gründlich geändert. Die Liste der Einzelmaßnahmen, die durch das Ende 2019 verabschiedete Klimaschutzprogramm 2030 steuerlich begünstigt werden, reicht vom Einbau von Wärmeschutzfenstern über moderne Heiztechnik bis hin zu Wärmedämmung von Decken oder Außenwänden. „Gefördert wird auch, wer eine Serie von Maßnahmen durchführt“, erklärt Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. „Schritt für Schritt können Eigentümer so ihr altes Haus zukunftsfit machen.“

Cleverer Sanierungsfahrplan

Bei der Erstellung eines Sanierungsfahrplans hilft ein unabhängiger Energieberater, an den Kosten beteiligt sich der Staat. Eigentümer sollten sich

vorab gründlich informieren. Sanierer reichen Rechnungen, die auch die fachgerechte Durch-

ONLINE-SERVICE

Neues Jahr, neue Förderung

Das Klimaschutzpaket bringt Modernisierern erstmals Steuererleichterungen für energetische Sanierungen. Eine Übersicht findet sich unter postbank.de/bhw008

führung bestätigen, mit der jährlichen Steuererklärung ein. Hier ist das Kleingedruckte zu beachten: Das Finanzamt entlastet Steuerzahler nur bei Maßnahmen, die im jeweiligen Kalenderjahr abgeschlossen worden sind. In den ersten zwei Jahren können je bis zu sieben Prozent der Kosten geltend gemacht werden, im dritten noch sechs Prozent – zusammen 20 Prozent der Gesamtkosten von bis zu 200.000 Euro.

Gut planen, zügig starten

Das Klimaschutzpaket können Sanierer bis 2030 nutzen. „Die Steuerentlastung ist ein intelligentes Instrument zum Vorteil der Modernisierer. Zusätzlich können sie nach wie vor alle staatlichen Förderungen nutzen“, so die BHW Expertin. Laut Umweltbundesamt liegt die Sanierungsquote für Heizungen derzeit nur bei einem Prozent jährlich.



Für Klimaschützer gibt es ab 2020 kräftig Förderung vom Staat

Steuerentlastungen blieben bei Immobilien bisher meist Vermietern vorbehalten. Das hat sich

Altersvorsorge: Ein Haus voller Möglichkeiten

Private Vorsorge wird immer wichtiger. 61 Prozent der ab 60-Jährigen können dabei auf eine Immobilie zählen, so eine Studie der BHW Bausparkasse. Eigentümer haben eine ganze Palette an Möglichkeiten, um ihren Ruhestand finanziell abzusichern.

Wer aktuell nach 45 Erwerbsjahren in Rente geht, kann mit einer Rentenhöhe von durchschnittlich 48 Prozent rechnen. Nach 2025 könnte eine weitere Reduzierung drohen. Wie groß im Alter der wirtschaftliche Vorteil für Eigentümer von Immobilien ist, zeigt ein Blick in die Statistik. 2019 zahlten Mieter durchschnittlich 7,70 Euro Kaltmiete exklusive Nebenkosten für den Quadratmeter, wenn sie in den letzten vier Jahren eine Wohnung angemietet haben – Tendenz steigend! In den Metropolen verzehren die Bruttomietkosten oft mehr als 30 Prozent der Monatseinkünfte.



Wer seine Rente aufbessern will, kann sein Haus verkaufen oder Teile davon vermieten

Umziehen oder vermieten

Dennoch kann der Verkauf des Eigenheimes eine reizvolle Option sein. „Eigentümer, können ihr Haus, wenn sie es im Jahr der Veräußerung und in den beiden Vorjahren selber bewohnt haben, steuerfrei verkaufen“, erläutert Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. Auch wenn viele ungern umziehen – ein kleine-

res Apartment kann besser zur Lebenssituation passen als ein großes Haus mit Garten, das im Alter immer schwerer zu bewirtschaften ist. Alternativ ließe sich aber auch zum Beispiel eine Etage als abgeschlossene Wohnung vermieten. „Mieteinnahmen sind ein willkommenes Zubrot zur Rente, allerdings gehen mit der Vermietung auch Verpflichtungen einher“, sagt die BHW Expertin.

Leibrente

Das Modell der Leibrente wird in Deutschland bislang nur selten umgesetzt. Sie ist letztlich ein Spiel auf

Zeit: Die Verkäufer genießen ein lebenslanges Nutzungsrecht, das vor allem dann lohnt, wenn ihnen noch viele Lebensjahre beschieden sind. Das Haus kann aber auch in der Familie bleiben. So können beispielsweise Nichten oder Neffen die Immobilie erwerben und Onkel und Tante zur Nutzung überlassen, um erst später selber einzuziehen.