

INHALT

Wohntrends

Wandschmuck aus Mosaikfliesen	2
Waldstimmung im Wohnzimmer	2
In Farbe baden	2

Meinung und Umfrage

Das Klischee vom gierigen Vermieter	3
Umfrage: Mieter und Vermieter	3

Modernisieren

Ruhe bitte! So gelingt Schallschutz	4
Giftstoffe im Bau	4

Bauen

Wege zur Dachbegrünung	5
Welche Ökosiegel können helfen?	5

Modernisieren

Wenn Solarstrom, dann jetzt!	6
Regenwasser nutzen	6
Altbau sanieren	7

Finanzieren

Immobilienkauf ab 50	8
Wie viel Eigenkapital muss sein?	8



Wohntrends

Waldstimmung im Wohnzimmer

→ Seite 2



Modernisieren

Wenn Solarstrom, dann jetzt!

→ Seite 6



Finanzieren

Wie viel Eigenkapital muss sein?

→ Seite 8

ZAHL DES MONATS

88%

der Mieter in Deutschland behandeln ihre Mietwohnung so, als wäre sie ihr Eigentum. Das sagen 93 Prozent der Frauen und 83 Prozent der Männer. In kleinen Orten sind es 99 Prozent der Mieter, in Großstädten 85 Prozent.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Kantar

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 051 51 / 18 46 00
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 Einspeisevergütung für neu geplante Photovoltaik-Anlagen steht vor dem Aus. Experten rechnen damit, dass der Förderdeckel in der ersten Hälfte des kommenden Jahres erreicht wird: Alle bezuschussten Solaranlagen verfügen dann zusammengenommen über eine Kapazität von 52 Gigawatt Strom. Ob die Förderung verlängert wird, ist unklar. Der BHW Pressediens zeigt, wie sich Modernisierer und Baufamilien jetzt noch die Vergütung sichern können. Ein weiteres drängendes Thema sind die steigenden Mieten, vor allem in den Großstädten. Verändern sie das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern? Das wollte die BHW Bausparkasse von 2400 Deutschen ab 18 Jah-

ren wissen. Das Ergebnis: Bei weitem nicht allen Vermietern geht es nur um Profit. Ihr Verhältnis zu den Mietern ist meist viel besser als erwartet. So haben sich weniger als ein Viertel der Mieter schon einmal mit ihrem Vermieter gestritten. Immobilienerwerb im fortgeschrittenen Alter? Wie das geht und worauf Käufer achten sollten, erklären wir in der Rubrik Finanzieren. Außerdem beleuchten wir dort, wie viel Eigenkapital für junge Baufamilien ratsam ist und was man einbringen kann. Schön, wenn diese Themen auf Ihr Interesse stoßen!

Mit freundlichem Gruß

Inis Ledner

Wandschmuck aus Mosaikfliesen

Ob aus Glas, Marmor oder Keramik – Mosaikfliesen verschönern Bad und Küche. Jetzt setzt das Zusammenspiel von Farben, Formen und Mustern auch in Wohnräumen individuelle Akzente. Die Vielfalt kennt keine Grenzen.

Bereits in der Antike wurden Wände eindrucksvoll mit großformatigen Mosaiken geschmückt. Die Kunst, bunte Teilchen aus farbigem Glas, Feinsteinzeug oder Keramik zu faszinierenden Ornamenten anzuordnen, findet heute wieder viele Anhänger. Original gefertigte Künstlermosaiken können



Mosaiken: Zauber aus Form und Farbe

sich jedoch nicht jeder leisten. Fliesenhersteller bieten daher fertige Mosaikfliesen aus der Fabrik an, die sich unkompliziert anbringen lassen. Die Designs reichen von geometrischen Formen in Naturtönen bis hin zu opulenten Dekoren, die je nach Lichteinfall verschiedene farbenfrohe Akzente setzen. „Neu ist, dass Mosaikfliesen die Wände nicht nur in der Küche und im Bad, sondern auch im Wohnbereich verschönern“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Designerstücke können bis zu 450 Euro pro Quadratmeter kosten. Wer sein Mosaik gerne selber gestalten möchte, kann einen Mosaikkurs buchen und dabei sein ganz eigenes Wandbild zusammenstellen. Im Internet finden sich diverse Anbieter.

6320 Onart/Decor/BHW Bausparkasse

Waldstimmung im Wohnzimmer



6321 Mobilane/BHW Bausparkasse

Pflanzenbilder: Im Bilderrahmen versteckt sich ein Wasserspeicher

Mehr Grün für ein besseres Klima, dieser Wunsch macht auch vor Innenräumen nicht halt. In Wohnzimmern sorgen immer häufiger dekorative Pflanzenwände für eine wohltuende Raumluft.

Zimmerpflanzen können das Raumklima verbessern und sogar Schadstoffe binden. Doch große Pflanzenkübel nehmen auch Platz weg. Stark im Trend sind daher dekorative Wandbegrünungen, deren ausgeklügelte Befeuchtungssysteme für sattgrüne Ansichten sorgen und die die Platzfrage auf elegante Art lösen. Sie lassen die Pflanzen in mineralischem Substrat an einem Gestell etwa mit Rinnen oder Einzelgefäßen wachsen und versorgen sie per eingebautem Wasserspeicher. Bauteile, Pflanzen und

Wasser wiegen jedoch um die 70 Kilo pro Quadratmeter – das sollte die Wand tragen können. „In Neubauten lassen sich für Pflanzenwände von vornherein passende Nischen mit Anschluss fürs Wasser einplanen“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder. Noch sind die Pflanzenwände mit 800 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter ein teures Vergnügen. Die günstigere Variante sind lebendige Pflanzenbilder. Mit dem Wachstum von Farn, Einblatt, Efeu und Co. verbreiten sie Waldstimmung. Die „Live Pictures“ sind in einem sieben Zentimeter tiefen Rahmen eingebracht, der den Pflanzen vier bis sechs Wochen lang Wasser spendet. Kleine Ausführungen kosten um 200 Euro, etwas größer und mit schickem Stahl- statt Plastikrahmen, zahlt man rund dreimal so viel.

In Farbe baden

Langeweile streng verboten: Es wird bunt im Bad. Für den Frischekick sorgen jetzt Badewannen in fast 200 Farben. Auf Wunsch gibt es dazu sogar farblich abgestimmte Waschbecken.

Badewannen in Narzissengelb, Moosgrün, Blau oder Purpurviolett – das ist neu. Auch wenn sie auf der Innenseite in der Regel weiß gehalten sind, bunte Badewannen geben in der Wellnesszone immer häufiger den Ton an. Nicht nur bei der Farbe, sondern auch bei der Form der Wanne haben Badmodernisierer die Qual der Wahl: rund, oval oder kantig, modern oder anheimelnd wie alte Waschzuber. Die Auswahl ist schier unbegrenzt und macht auch nicht vor den Materialien halt. Je nach Hersteller werden die Wannen aus Acryl, Keramik, Naturstein oder sogar Holz gefertigt. Die Preise variieren dabei stark. Es



6322 Victoria + Albert/BHW Bausparkasse

Da geht die Sonne auf: Badewanne in Gelb

gibt Wannen ab etwa 1.400 Euro, Designermodelle können jedoch bis zu 5.000 Euro kosten. „Der Trend zur bunten Badausstattung schafft eine wohnliche Alternative zur puristischen Einrichtung im kühlen Design“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. Selbst das Licht lässt sich heute per smarter Bedienung farblich verändern und bringt unterschiedliche Farbstimmungen in die Wellnessoase. Gute Laune garantiert.

Das Klischee vom gierigen Vermieter

Ein gutes Verhältnis zum Mieter bringt langfristig mehr Vorteile als eine Mieterhöhung, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Über Vermieter gibt es viele Vorurteile. Festgemacht werden sie häufig an Investoren, die Altbauten luxussanieren, um Mieten massiv zu erhöhen. Diese Klischees treffen aber auf die privaten Vermieter in Deutschland nicht zu. Eine neue BHW Umfrage zeigt jetzt, dass bei Weitem nicht alle Vermieter nur auf ihren Profit bedacht sind und dass ihr Verhältnis zu den Mietern meist viel besser ist als erwartet.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

vermieteten Immobilien meist Teil der privaten Altersvorsorge. Viele Privatvermieter verwalten ihre Häuser in Eigenregie und haben persönlichen Kontakt zu den Mietern. Ein gutes Verhältnis liegt ihnen mehr am Herzen als großen Wohnungsunternehmen mit Tausenden von Mietwohnungen, die häufig für ihre Preispolitik in der öffentlichen Kritik stehen. Kleinere Vermieter stellen sich hingegen viel eher die Frage, ob eine Mieterhöhung wirklich nachhaltige Vorteile bringt.

25 Prozent aller Verträge sind die Mieten seit mehr als zehn Jahren stabil, sagt denn auch die Statistik des Eigentümerverbands Haus & Grund. Im Schnitt liegt die Miete sogar knapp drei Prozent unter dem ortsüblichen Niveau. Viele Vermieter nutzen den gesetzlichen Spielraum bei der Miete nicht aus und wirken damit sogar preisdämpfend und stabilisierend auf die örtlichen Mietmärkte.

„Ständige Mieterwechsel führen zu Unruhe und Stress.“

Persönlicher Kontakt

Weniger als ein Viertel der Mieter haben sich demnach schon einmal mit ihrem Vermieter gestritten. Diese Zahl erstaunt, denn immerhin werden in Deutschland rund 15 der 21 Millionen Mietwohnungen von privaten Vermietern bewirtschaftet. Für sie sind ihre

Mietmärkte stabilisieren

Sie möchten, dass ihre Mieter sich langfristig in ihren Wohnungen wohlfühlen und sich die Miete auch leisten können. Ständige Mieterwechsel führen dagegen zu Unruhe und Stress – für Hausgemeinschaft und Vermieter. Bei rund

Ob private Immobilieneigentümer deshalb schlechtere Kaufleute oder rücksichtsvollere Vermieter sind, lässt sich aus den Zahlen nicht ablesen. Die Kommunen tun jedoch gut daran, nicht nur die großen Wohnungsunternehmen, sondern auch die Interessen der privaten Vermieter im Blick zu behalten.

UMFRAGE

Bei Mietern und Vermietern geht fair vor

Deutschlands Mieter und Vermieter kommen gut miteinander klar, hat eine aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse ergeben. Aus der Studie geht hervor, dass nur 20,5 Prozent der Mieterinnen und Mieter schon einmal einen Streit mit ihrem Vermieter auszufechten hatten. Besonders überraschend: Auch in den heiß begehrten Innenstadtlagen der Metropolen geht es überwiegend friedlich zu.

Häufig liest oder hört man von Vermietern, die ihren Mietern wegen Eigenbedarfs kündigen. Oder von Fällen, in denen langjährige Mieter aus der Wohnung gedrängt werden, um nach einer Luxussanierung die Mieteinnahmen zu erhöhen. Herrscht Unfrieden in deutschen Mietshäusern?

Gutes Verhältnis zählt

Der Eindruck täuscht, wie BHW mit einer Umfrage unter 1.191 Mietern belegt. Selbst in den Kernbereichen der Städte ab 500.000 Einwohner hatten nur 25 Prozent der Mieter schon einmal eine Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter – trotz der vielen Mietverhältnisse, des knappen Wohnraums und des kontrovers diskutierten Mietpreisdeckels. Zum Vergleich: In kleinen Orten bis 20.000 Einwohner hatten 15 Prozent schon Streit mit dem Vermieter. „60

Prozent der Wohnungen bundesweit werden von privaten Vermietern bewirtschaftet, die die Mieteinnahmen als Altersvorsorge nutzen“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Den meisten Kleinvermietern ist an einem langfristig guten Verhältnis zu ihren Mietern gelegen.“

Streitpunkt Reparaturen?

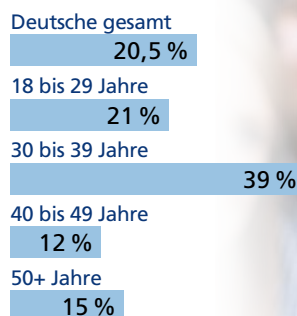
Wie fair es zugeht, zeigt sich auch beim Thema Reparaturen: Laut der Umfrage kommen bei 72 Prozent der Mieter prompt die Handwerker, wenn sie einen lecken Wasserhahn oder eine defekte Therme beim Vermieter melden.

Familien im Clinch

Die meisten Streitigkeiten haben mit 39 Prozent die 30- bis 39-Jährigen. Das sind fast doppelt so viele wie im Durchschnitt der Bevölkerung. „Bei der Altersgruppe zwischen 30 und 40 sind die Wohnverhältnisse typischerweise im Umbruch“, erläutert Henning Göbel. Oft wird die Situation in der Woh-

nung beengter, weil sich Nachwuchs einstellt und die Kinder dann auch in der Wohnung spielen wollen. „Viele fassen in dieser Phase den Plan, Wohneigentum zu erwerben“, so der BHW-Chef. Bei jungen Mietern sind es deutlich weniger Streitigkeiten. An lauten Partys, nachlässiger Mülltrennung oder nicht geleisteten Reinigungsdiensten könnten sich zwar Auseinandersetzungen entzünden. Aber dies schlägt sich in den Ergebnissen nicht nieder: Nur 21 Prozent der unter 30-Jährigen melden Konflikte. Noch weniger sind es bei den über 50-Jährigen, 15 Prozent.

„Ich hatte schon einmal Streit mit meinem Vermieter.“



Quelle: Studie BHW Bausparkasse

Foto: BHW Bausparkasse

Ruhe bitte! So gelingt Schallschutz auch nachträglich



Schallabsorber helfen, wenn es in Wohnräumen unangenehm hallt. Und schick sind sie auch

Lärmbelästigung wird für immer mehr Menschen zum Thema. Das bestätigt eine Erhebung des Umweltbundesamts. Demnach fühlen sich 70 Prozent der Deutschen von Geräuschen gestört. Doch sie können sich schützen.

Vor allem in Häusern, die direkt nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, setzte man leichte Baustoffe und schlanke Innenkonstruktionen ein – zulasten des Lärmschutzes. Oft teilen sich in diesen Wohnungen Nachbarn die Wände und hören voneinander jedes Wort.

Bei Modernisierungen sollten Eigentümer für ausreichenden Schallschutz sorgen. Nachträglich geht das, indem sie Wände, Decken, Böden und Rohre gegen Schall dämmen lassen. Eine möglichst schwere Eingangstür, ein gedämmtes Dach sowie schalldichte Fenster reduzieren den Außenlärm. „Da schon kleine Fehler die Wirkung des Schallschutzes beeinträchtigen, sollte man für diese baulichen Maßnahmen unbedingt einen Fachbetrieb beauftragen“, rät BHW Expertin Angelika Sosnowski.

Lärmschutz steigert die Wohnqualität

Für Neubauten sind die Anforderungen an die Schalldämmung ohnehin gesetzlich geregelt. Lärmschutz gilt als entscheidendes Merkmal für Wert und Wohnqualität einer Immobilie. „Hochwertige Wohnungen und Häuser zeichnen sich durch einen guten Schallschutz aus, der Ruhe und Geborgenheit vermittelt“, sagt Angelika Sosnowski.

Schicke Schallabsorber

Es gibt aber auch einfache Methoden, um den Lärmpegel in der Wohnung zu reduzieren. Bunte Akustikpaneele aus Schafwolle etwa absorbieren den Schall, nehmen aber wenig Gerüche an – ideal für hallende, geflieste Küchen. Schön anzusehen und sehr wirkungsvoll sind auch Akustikbilder mit Fotokunst. Auch Teppiche sind wirkungsvolle Schalldämmen. Sie zaubern Behaglichkeit in den Raum – und schaffen ein gutes Verhältnis zum Nachbarn.

Giftstoffe im Bau: Vorsicht bei Modernisierungen

Verschiedene Baumaterialien, die heute als Giftstoffe bekannt sind, wurden jahrzehntelang bedenkenlos verbaut. Einige Stoffe gelten heute sogar als krebserregend. Bei der Modernisierung von Altbauten ist daher größte Vorsicht geboten.

Asbest kann Krebs auslösen, doch erst 1993 kam es zum endgültigen Verbot des Silikats. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde das als beständig geltende Material in vielen Produkten eingesetzt, vor allem im Bauwesen. Entsorgt sind viele bis heute nicht. 2011 waren schätzungs-



Oberste Priorität: Der Schutz von Kindern vor Schadstoffen

weise noch 35 Millionen Tonnen Asbestzement in Deutschland verbaut.

Gift steckt auch in früher vielfach eingesetzten Parkettklebern und Holzschutzmitteln wie PCP. „Bei Sanierungen von Bauten, vor allem aus der Zeit zwischen den 60er- und 80er-Jahren, sollten Sanierer einen Sachverständigen hinzuziehen“,

rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Geeignete Maßnahmen dürfen nur von Fachleuten vorgenommen werden.

Informieren und vorbeugen

Gefährliche Substanzen wie Formaldehyd, das unter anderem in Möbeln und Böden steckt, sind heute noch in Produkten nachweisbar. 2014 wurde es durch die EU als krebserzeugend eingestuft. Auch viele Lacke und Farben enthalten chemische Lösungsmittel. Ein eigenartiger Geruch kann ein Indiz für solche Schadstoffe sein. „Es empfiehlt sich, umweltfreundliche Alternativen wie Naturlacke, Naturfarben oder Lehmputz zu wählen“, rät BHW Expertin Stefanie Binder. Sie weist darauf hin, dass gemäß der europäischen Chemikalienverordnung Hersteller Auskunft darüber erteilen müssen, ob ein Material besorgniserregende Stoffe enthält. Musterbriefe für solche Anfragen gibt es beim Umweltbundesamt im Internet.

ONLINE-SERVICE

Wohin mit giftigen Baumaterialien?

Belastete Baustoffe können die Gesundheit der Hausbewohner bleibend schädigen. Die Giftstoffe müssen daher von Profis entfernt werden. Tipps für die Entsorgung unter postbank.de/bhw003

Neue Gärten in Toplage: Wege zur Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern wird heute bereits von vielen Kommunen gefördert. Weit mehr als ein ökologisches Deckmäntelchen, helfen sie, die Luft zu reinigen, Regenwasser zu speichern und die Kanalisation zu entlasten. Wer sein Dach begrünt, profitiert gleich mehrfach.



Gründächer wirken als natürliche Wärmedämmung und sparen Heizkosten

Gründächer heizen sich im Sommer weniger auf und wirken im Winter wärmedämmend. Weil sich so Wettereinflüsse abmildern lassen, unterstützen viele Städte Dachbegrüner mit Förderprogrammen. Sie erkennen die Dachbegrünung als Entsiegelungsmaßnahme an und belohnen sie mit günstigeren Abwassergebühren. Auch die KfW-Bank fördert Gründächer, mit günstigen Krediten und einem Tilgungszuschuss – wenn sie der Wärmedämmung dienen. „Für die Zukunft sind begrünte Dächer ein wichtiger Mosaikstein für den Klimaschutz“, sagt BHW Experte Thomas Mau. „In manchen Bebauungsplänen ist die Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern daher sogar vorgeschrieben.“

Energie sparen

Die Bereitschaft, für den Klimaschutz aktiv zu werden, ist deutlich gestiegen. Laut einer BHW Umfrage sind 65,5 Prozent der Deutschen bereit, Kiesflächen zugunsten von mehr Grün zu entfernen. Zur Dachbegrünung ist es noch ein weiterer Schritt. Material und Einbau einer pflegeleichten „extensiven“ Begrünung kosten laut Bundesverband Gebäudegrün etwa 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Der Preis gilt für etwa 1.000 Quadratmeter, kleine Flächen wie Garagendächer sind teurer. Eine „intensive“ Begrünung mit Sträuchern gibt es ab 60 Euro pro Quadratmeter. Der Nutzen für die Hausbewohner: Eine Dachbegrünung wirkt im Winter wie eine isolierende Haut und hilft Heizenergie zu sparen. Im Sommer wirkt sie wie eine energiesparende natürliche Klimaanlage.

Nur mit erfahrenen Profis

BHW Experte Mau rät, eine Dachbegrünung nur mithilfe eines erfahrenen Dachdeckers und einer Gartenbaufirma umzusetzen. „Nur so ist garantiert, dass die botanischen und technischen wie auch die rechtlichen Voraussetzungen für ein Gründach erfüllt werden.“ Selbst Eigentümer von Häusern mit steilem Dach müssen nicht mehr auf Begrünung verzichten. Ein neues System mit Steckelementen ermöglicht Gründächer bei bis zu 35 Grad Neigung.

Welche Ökosiegel können helfen?

Wer Wert auf schadstoffarmes Bauen legt, orientiert sich auch an ökologischen Bausiegeln. Doch die Vielfalt kann ratlos machen. Welche Siegel helfen wirklich bei der Suche nach einem „grünen“ Bauprodukt?

Jedes Umweltzeichen legt unterschiedliche Schwerpunkte: Schadstoffgehalt, CO₂-Bilanz, Produktionsbedingungen, Lieferkette. „Bauherren sollten sich überlegen, worauf sie bei der Materialauswahl den größten Wert legen“, rät Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. Geht es zum Beispiel darum, einen schadstofffreien Baustoff zu finden oder einen, der sozial verträglich hergestellt worden ist? „Danach richtet sich, welches Siegel im konkreten Fall weiterhilft.“ Hier eine Auswahl an vertrauenswürdigen Ökosiegeln.

Der blaue Engel

Das weltweit erste Umweltzeichen weist die umweltfreundlichsten Waren und Dienstleistungen aus. Ziel ist der Schutz von Ressourcen. Alle ausgezeichneten Bauprodukte müssen schadstoff- und emissionsarm sein. Ob ein Produkt den vom Umweltbundesamt entwickelten Kriterien genügt, entscheidet eine unabhängige Jury.

Natureplus

Dieses Bausiegel zertifiziert nachhaltige und qualitativ hochwertige Bauprodukte wie Wandfarben oder Dämmstoffe. Alle empfohlenen Produkte werden umweltschonend hergestellt und sind gesundheitlich unbedenklich. Die Überprüfung stützt sich auf wissenschaftliche Maßstäbe.

Eco Institut Label

Das Label des unabhängigen Instituts weist Bau- und Einrichtungsprodukte aus, deren Geruch, Produkt-emissionen und Inhaltsstoffe

unbedenklich sind. Die selbst aufgestellten Grenzwerte liegen weit unter den gesetzlichen Vorgaben.

FSC und PEFC

Holzprodukte aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern weltweit werden mit diesen Siegeln kenntlich gemacht. Alle ausgezeichneten Produkte sind ökologisch und nachhaltig hergestellt, die Produktionskette ist dokumentiert.



So modern kann der altbewährte Baustoff Holz wirken

ONLINE-SERVICE

Ökosiegel: Die besten Links

Aussagekräftige Ökosiegel findet man über verschiedene Internetplattformen. Hier können sich Baufamilien und Modernisierer orientieren: postbank.de/bhw004

Altbau sanieren – so geht es preiswerter

Die wenigsten Deutschen wohnen in einem Neubau. So gibt es etwa 20 Millionen Bestandsimmobilien – neu errichtet werden jährlich nur rund 130.000 Gebäude. Der Modernisierungsbedarf bei gebrauchten Häusern ist enorm. Je älter ein Gebäude, desto umfangreicher ist meist die Sanierung. Doch an vielen Stellen lässt sich sparen.

Eigentümer von Wohnungen oder Reihenhäusern sollten zuerst prüfen, für welche Modernisierungen die Eigentümergemeinschaft zuständig ist. „Wenn zum Beispiel der Austausch einfachverglaster Fenster Gemeinschaftssache ist, sollte man sie nicht vorschnell auf eigene Rechnung erneuern, denn ohne gemeinsamen Beschluss hat man keinen Anspruch auf Kostenerstattung“, gibt BHW Expertin Angelika Sosnowski zu bedenken.

Baumaterial gebraucht kaufen

Baumaterial kann man auch gebraucht kaufen, etwa online über das Bauteilnetz Deutschland. Das ist nicht nur günstiger, sondern auch umweltschonend. Wer stilgerechtes Baumaterial sucht, um damit zum Beispiel fehlende oder beschädigte Dachpfannen zu ersetzen, kann unter historische-baustoffe.de fündig werden. Und: Es muss nicht immer gleich das komplette Dach neu gedeckt werden. Doch Vorsicht, die Materialwahl sollte man vor der Bestellung mit den Handwerkern abstimmen. Viele Betriebe übernehmen keine Garantie bei der Verarbeitung von recyceltem Material.



Grau und Edelstahl peppen diese Tür auf

Reparieren statt wegwerfen

Alte Haustüren entsprechen zwar häufig nicht dem heutigen Standard, weil sie weder gedämmt noch einbruchssicher sind. „Stillecht sind sie aber allemal“, sagt die BHW Expertin, „und das Reparieren kommt immer stärker in Mode.“ Bevor man zwei bis viertausend Euro für eine neue Holztür ausgibt, kann man besser einen Tischler fragen, ob er das gute Stück nachrüsten kann. Auch abgenutzte Treppen müssen nicht gleich ersetzt werden: Solange die Statik intakt ist, können sogenannte Renovierungsstufen aufgesetzt werden.



Je energieeffizienter das Haus werden soll, umso mehr Förderung gibt es für die Sanierung

Sich fördern lassen

Wenn man ein Haus energetisch saniert, übernimmt der Staat einen Teil der Modernisierungskosten. Je energieeffizienter das Haus, umso höher die Förderung. Zuschüsse und Kredite gibt es bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau und beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Die Bundesländer bieten weitere Sanierungsprogramme an, die sich in der Regel damit kombinieren lassen. Voraussetzung ist meist eine Energieberatung, über die auch die Beantragung der Fördergelder läuft.

Prioritäten setzen

Was ist dringend, was kann warten? „Die entscheidenden Maßnahmen sollten bestmöglich ausgeführt werden, doch dort, wo sich später leicht noch etwas verändern lässt, besteht Sparpotenzial“, sagt Sosnowski. An einem undichten Dach muss sofort etwas gemacht werden, die formschöneren, doch teureren Türklinken hingegen kann man auch noch später anschaffen. Keinesfalls sparen sollte man bei Investitionen für mehr Energieeffizienz. Die Erneuerung etwa des Heizsystems oder Maßnahmen zur Dämmung des Daches zahlen sich langfristig immer aus.

Eigenleistungen klug planen

Handwerklich begabte Haus- oder Wohnungseigentümer können je nach Sanierungsumfang durch Eigenleistungen viel Geld sparen. Vorausgesetzt, sie schätzen ihre Fähigkeiten

realistisch ein. Denn Fehler können zu teuren Verzögerungen oder späteren Mängeln führen. Möglich ist es aber, unter sachkundiger Führung der Fachleute bei der Sanierung mit Hand anzulegen. Zu den häufigsten Eigenleistungen gehören Tapezier- und Malerarbeiten, die Verlegung von Böden, das Fliesen von Wänden sowie vorbereitende Arbeiten.

Die Handwerkerkosten absetzen

Auch nachträglich lässt sich beim Hausbau oder einer Modernisierung noch sparen: 20 Prozent der Handwerkerkosten können in der Steuererklärung geltend gemacht werden, immerhin bis zu 1.200 Euro pro Jahr.

Netzwerke nutzen

Damit sich die Arbeiten nicht in die Länge ziehen und Mehrkosten entstehen, suchen Sie Handwerker, die mit anderen Gewerken vernetzt sind. So läuft es meist reibungsloser.



Handwerklich Begabte können viel Geld sparen, indem sie mitrenovieren

Immobilienkauf ab 50: Mit Erspartem punkten



6333 Postbank

Ältere Käuferinnen und Käufer können meist mehr Eigenkapital einbringen als jüngere

Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen steigt besonders bei den älteren Deutschen. In Sachen Baufinanzierung haben Spätstarter häufig sogar Vorteile gegenüber jüngeren Bauherren und Käufern.

Die Gründe dafür, dass immer mehr Deutsche noch im fortgeschrittenen Alter eine Immobilie bauen oder kaufen, sind vielfältig. „Häufig geht

es Erwerbern über 50 darum, sich ein Haus oder eine Wohnung mit barrierefreier, komfortabler Ausstattung herzurichten“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Andere wollen in die Großstadt mit kurzen Versorgungswegen ziehen oder sich eine kleinere Wohnung kaufen.“ Wieder andere begeistert die Idee, ein Ferienapartment zum Beispiel an der Ostsee zu besitzen.

Der neue Markt

Vor Jahren noch legten Finanzinstitute über 50-Jährigen oft Steine in den Weg, wenn diese wegen eines Baudarlebens vorsprachen. Zu unsicher schien die Aussicht, ob die Rückzahlung des Kredits rechtzeitig vor der Rente gelingen würde. Das hat sich heute ins Gegenteil verkehrt, denn ältere Käufer können durchschnittlich mehr Eigenkapital einbringen als jüngere. 45- bis 54-Jährige besitzen im Mittel ein Nettovermögen von 339.900 Euro, so eine Bundesbank-Befragung. 25- bis 34-Jährige kommen auf 64.500 Euro. „Eine hohe Eigenkapitalquote macht die Finanzierung günstiger und beschleunigt die Tilgung“, so Thomas Mau.

Planungssicherheit gefragt

Dennoch bleibt der Rentenbeginn eine Art Schallmauer – bis dahin sollte das Gros der Schulden abgebaut sein. „Wer spät baut, braucht besonders hohe Planungssicherheit. Eine umsichtige Beratung zu den Finanzierungsmöglichkeiten ist hier besonders wichtig“, sagt Mau. Für Ältere eine Überlegung wert ist beispielsweise ein Konstantdarlehen. Abgeschlossen wird eine Kombination aus Vorfinanzierung und Bausparvertrag. Das Guthaben aus dem Bausparvertrag dient zur Tilgung, mit dem Darlehen werden die Restschulden bezahlt. Sobald das Bauspardarlehen anläuft, können unbegrenzt Sondertilgungen überwiesen werden, etwa aus einer Versicherungsauszahlung.

Junge Baufamilien: Wie viel Eigenkapital muss sein?

Der Arbeitsplatz ist sicher, das Gehalt stimmt. Dann flattert eine Mieterhöhung auf 1.000 Euro monatlich auf den Tisch...

Die Familie informiert sich: Mit dieser Summe könnte sie ein Zehnjahresdarlehen von rund 300.000 Euro bedienen, eingerechnet einer Anfangstilgung von 2 bis 2,5 Prozent. Dann jetzt schnell ins eigene Heim, bevor die Immobilienpreise noch weiter steigen?

Puffer einplanen

Wie viel Kredit für Wohneigentum sich eine Familie leisten kann, hängt von ihrer Vermögens- und Einkommenssituation und dem sogenannten Eigenkapital ab. Stefanie Binder von der Bausparkasse BHW rät, mindestens 20 Prozent Eigenkapital einzubringen und einen Puffer gegen ungeplante Kosten einzuplanen: „Höhere Beleihungen erfordern unter Umständen zusätzliche Sicherheiten.“ Diese Sicherheiten können Kapital aus Lebensversicherungen und Aktien oder Sparguthaben sein. „Mit ausreichend Eigenkapital haben Baufamilien die Sicherheit, dass sie gute Konditionen für ihr Hypothekendarlehen bekommen“, betont Binder. Doch woher nimmt man Eigenkapital?

Kreativ zu Eigenkapital

Viele Banken erkennen einen Bausparvertrag als Eigenkapital an. Mithilfe eigener Einzahlungen und staatlicher Förderung sparen Bausparer im Laufe der Zeit Guthaben an. Das im Bausparvertrag enthaltene Darlehen garantiert günstige Zinssätze und eine überschaubare, gleichbleibende Belastung. Auch das Baukindergeld erleichtert Familien den Weg zum Wohneigentum.

Neben Baukindergeld und Bausparvertrag können auch Eigenleistungen am Bau als Eigenkapital anerkannt werden. Bis zu welchem Betrag man eine „Muskelhypothek“ einbringen kann, hängt vom Finanzinstitut ab. In der Regel müssen Baufamilien belegen, wer die Ar-

beiten ausführt und ob die Person dazu qualifiziert ist. Auch ein Darlehen von Eltern oder Verwandten kann den Bankkredit reduzieren. Doch auch bei einem Darlehen innerhalb der Familie gilt: Wer sich Geld leiht, sollte nicht aus falscher Scham auf einen Vertrag verzichten. Ein Vertrag gibt beiden Seiten Rechtssicherheit über die Höhe des Darlehens und die Konditionen der Rückzahlung.



6334 Postbank

Fürs Traumhaus unverzichtbar: 20 Prozent Eigenkapital und ein finanzieller Puffer