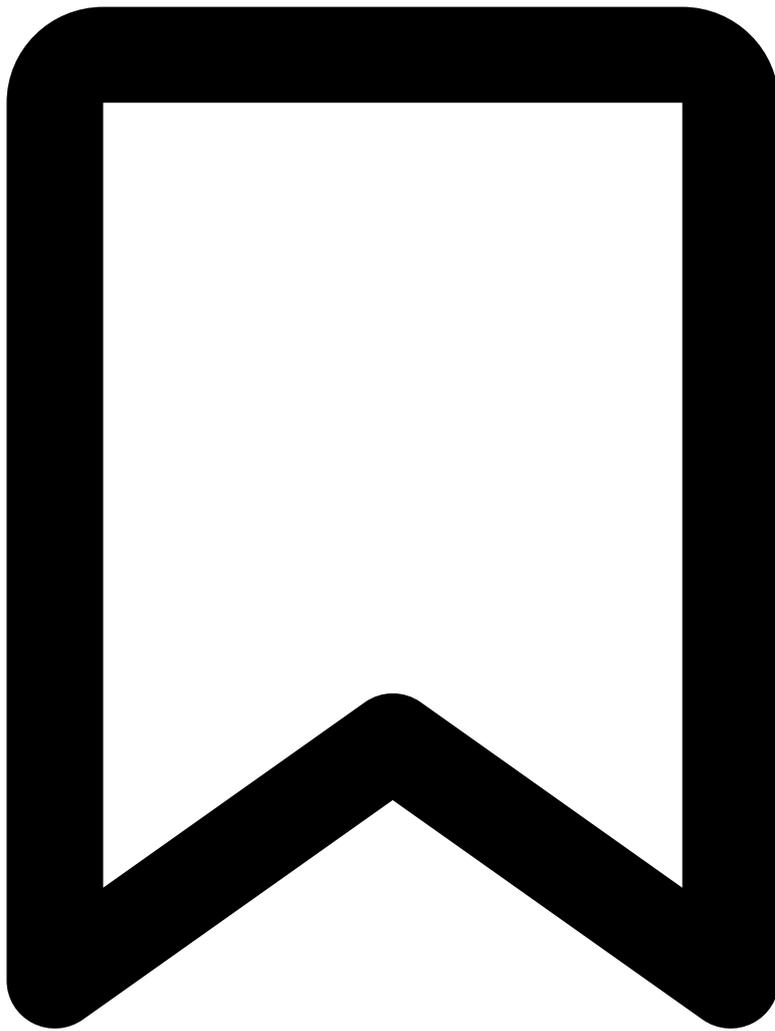


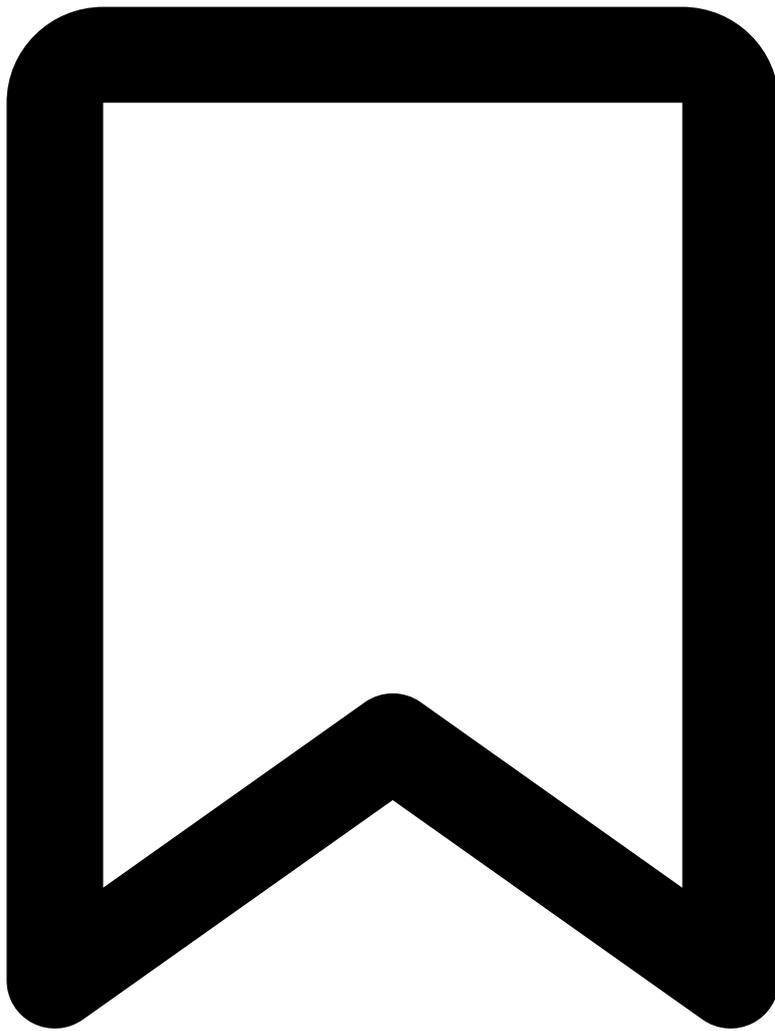


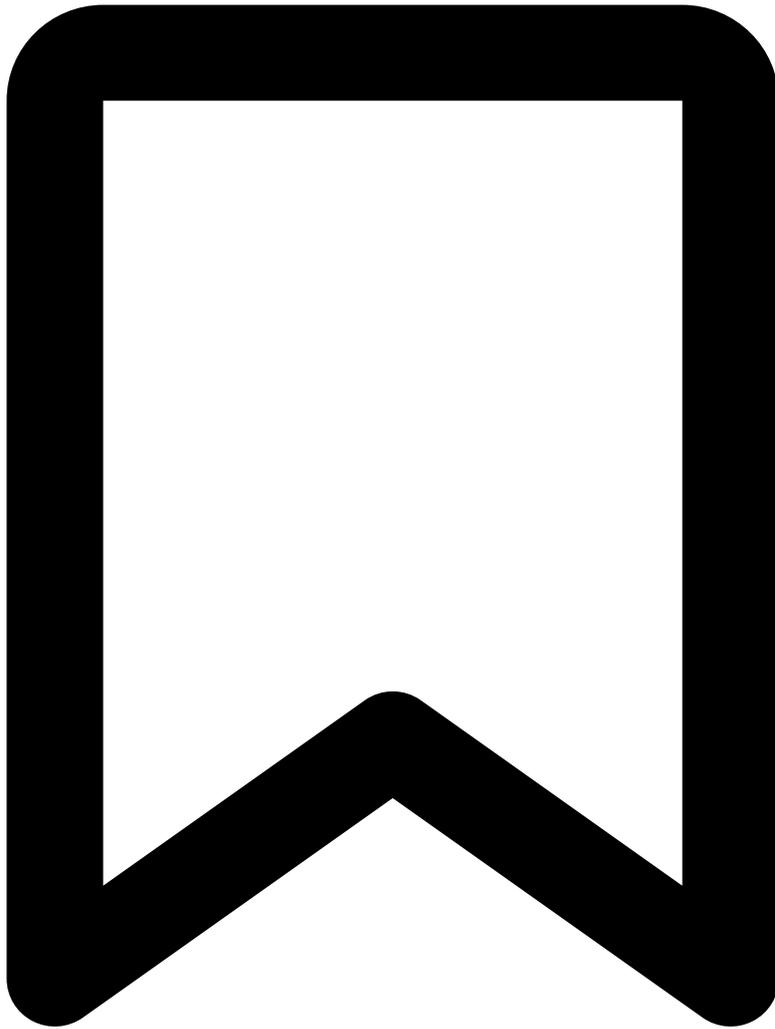
# Bauen & Wohnen: Energetisch Sanieren lohnt sich

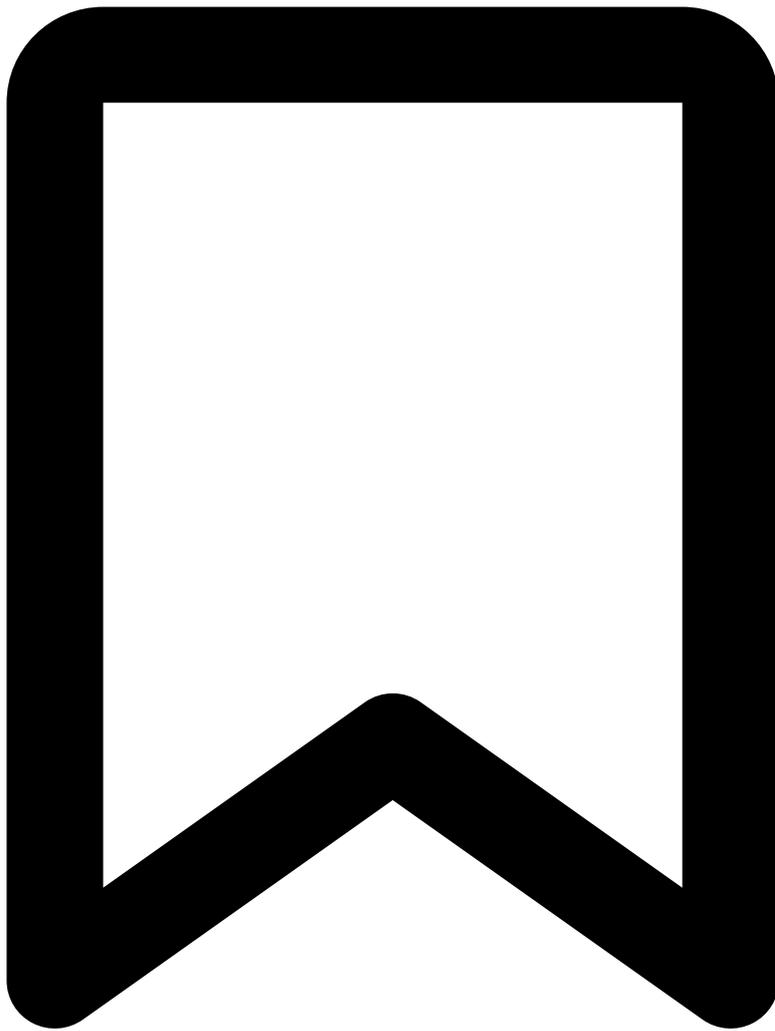
Promotion

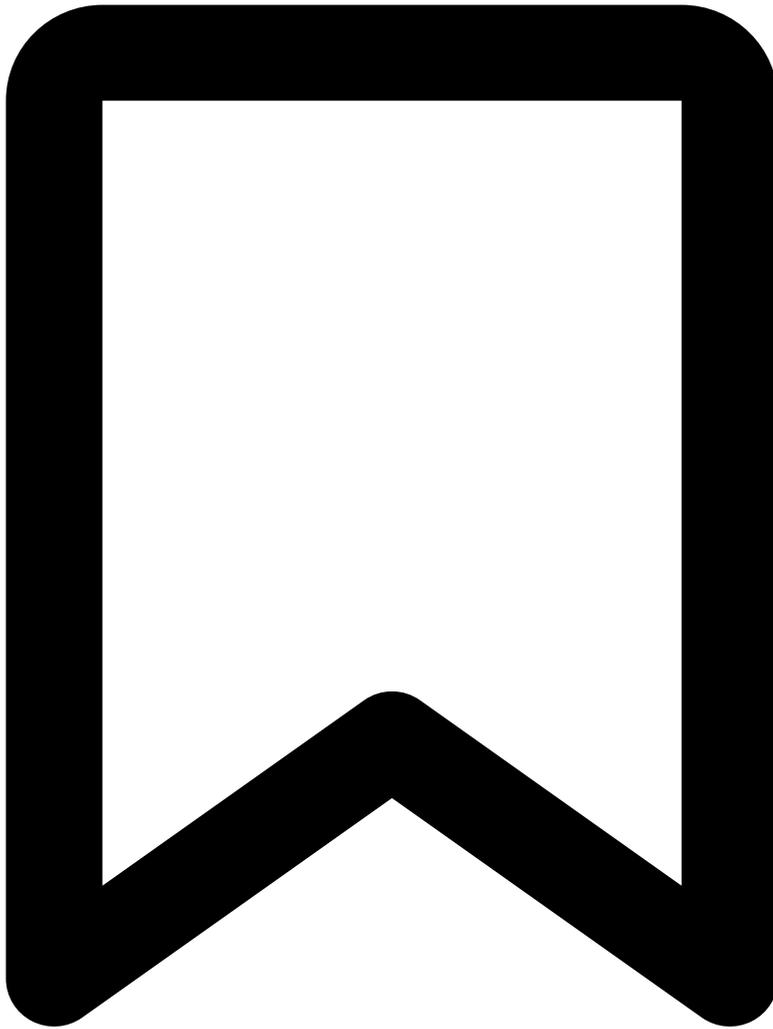
(Anzeige). **Energetisch Sanieren lohnt sich mehr denn je, für das Klima und langfristig auch für das eigene Konto. Hausbesitzer, die statt einer Komplettsanierung in Etappen vorgehen wollen, profitieren von verschiedenen Förderungen. Denn der Staat unterstützt auch kleinere Maßnahmen, um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Dies ist eines unserer Themen im aktuellen „Bauen & Wohnen“ der NRWZ.**





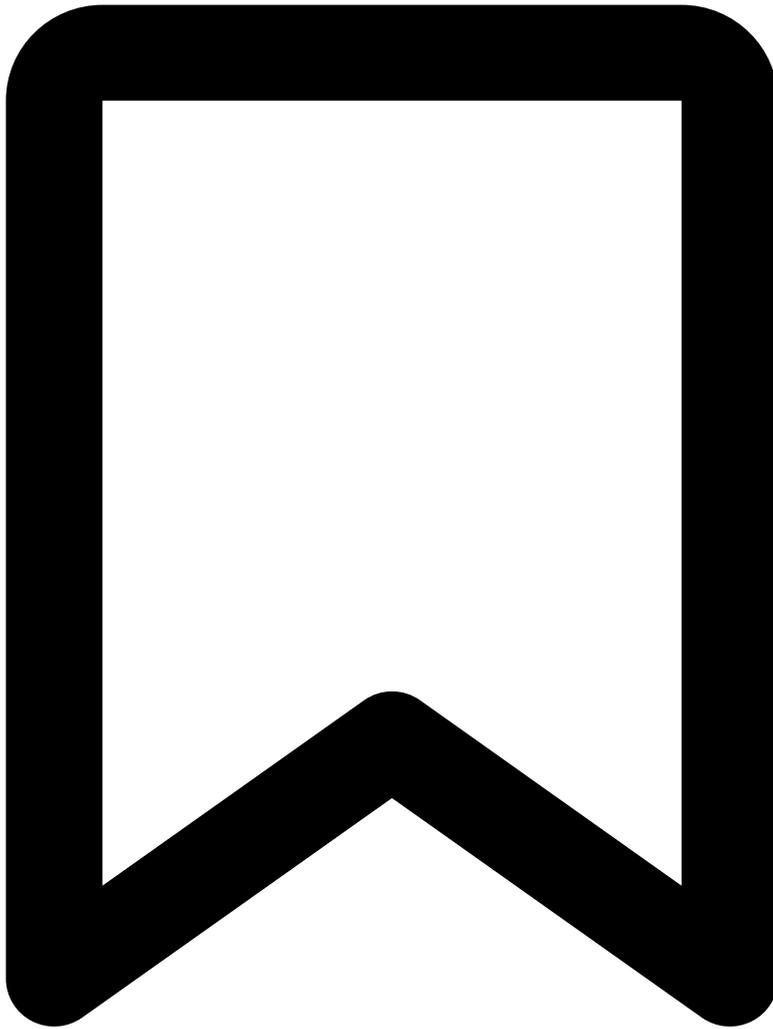






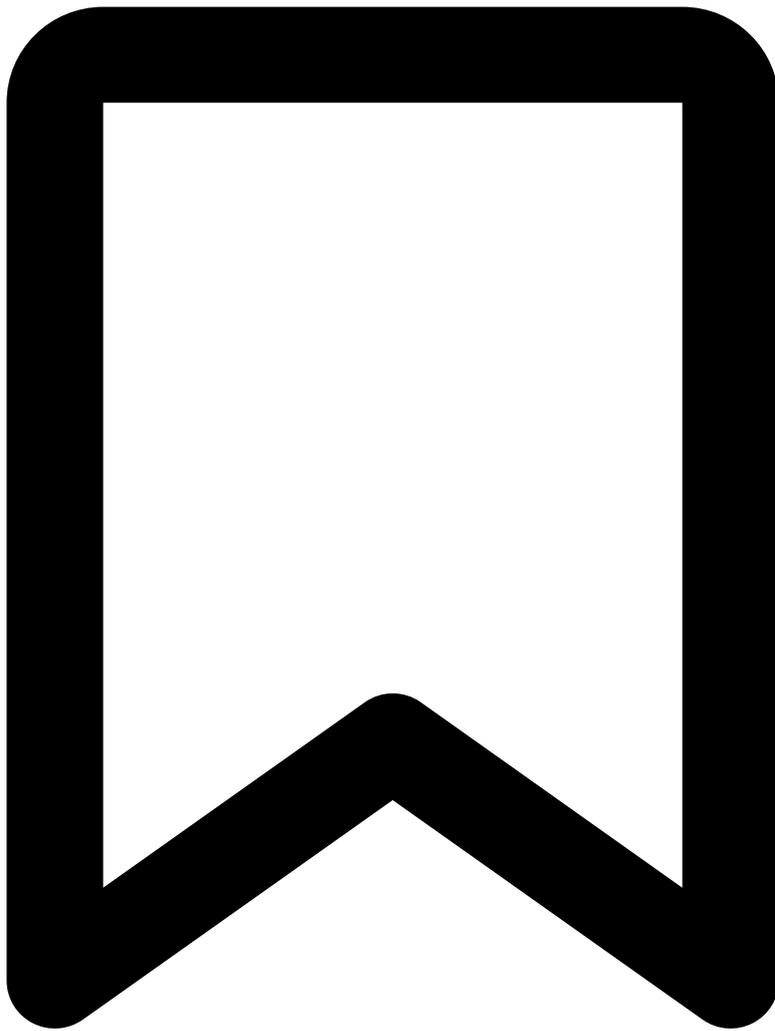
„Wer sein selbst genutztes Wohneigentum energetisch saniert, hat grundsätzlich zwei Fördermöglichkeiten“, erklärt Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Die steuerliche Abschreibung oder den klassischen Investitionszuschuss, zum Beispiel über die KfW.“

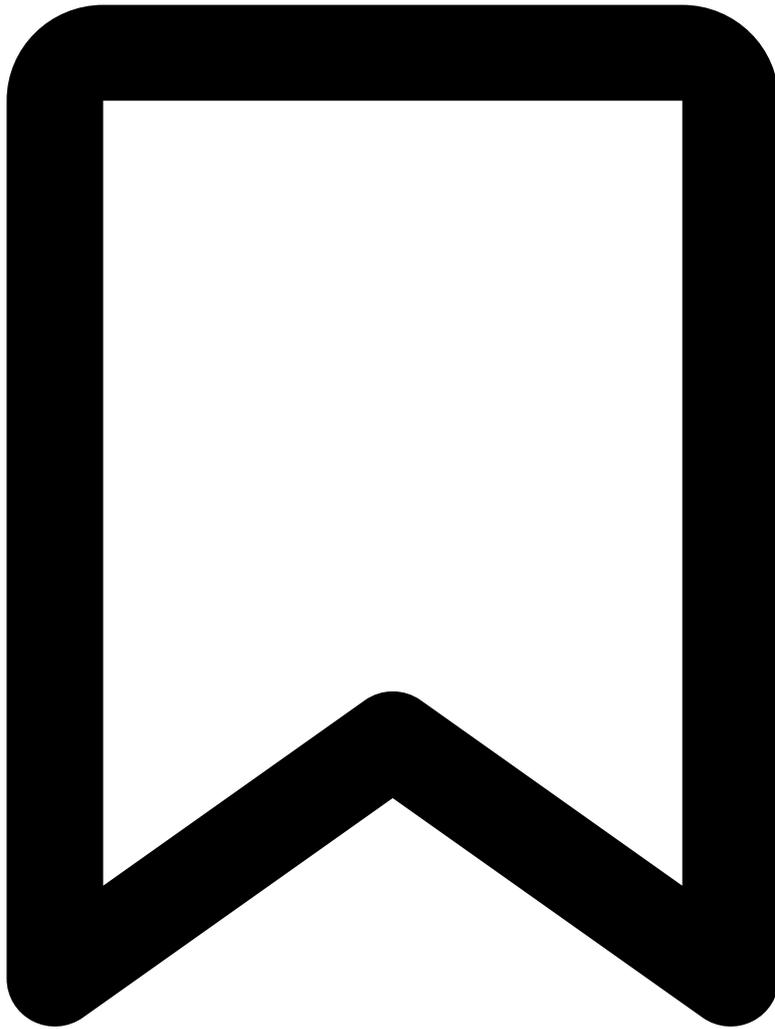
Neu ist die Möglichkeit zur Steuerabschreibung. Sie geht über drei Jahre und bis zu einer Höhe von maximal 40.000 Euro. Voraussetzung ist, dass ein Fachunternehmen die Sanierungsarbeiten durchführt. Die Steuerermäßigung kann der Immobilienbesitzer nach Abschluss der Baumaßnahmen geltend machen. Anders bei den Förderungen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW): Hier muss der Hausbesitzer sämtliche Anträge vor Baubeginn stellen. Für den KfW-Zuschuss muss vor Beginn der Sanierung zudem ein Energieberater hinzugezogen werden. „Wer allerdings nicht weiß, welchen Sanierungsbedarf die eigene Immobilie hat und in welcher Reihenfolge die Maßnahmen durchgeführt werden müssen, sollte sich zuerst an einen Energieberater wenden“, so Oberländer.

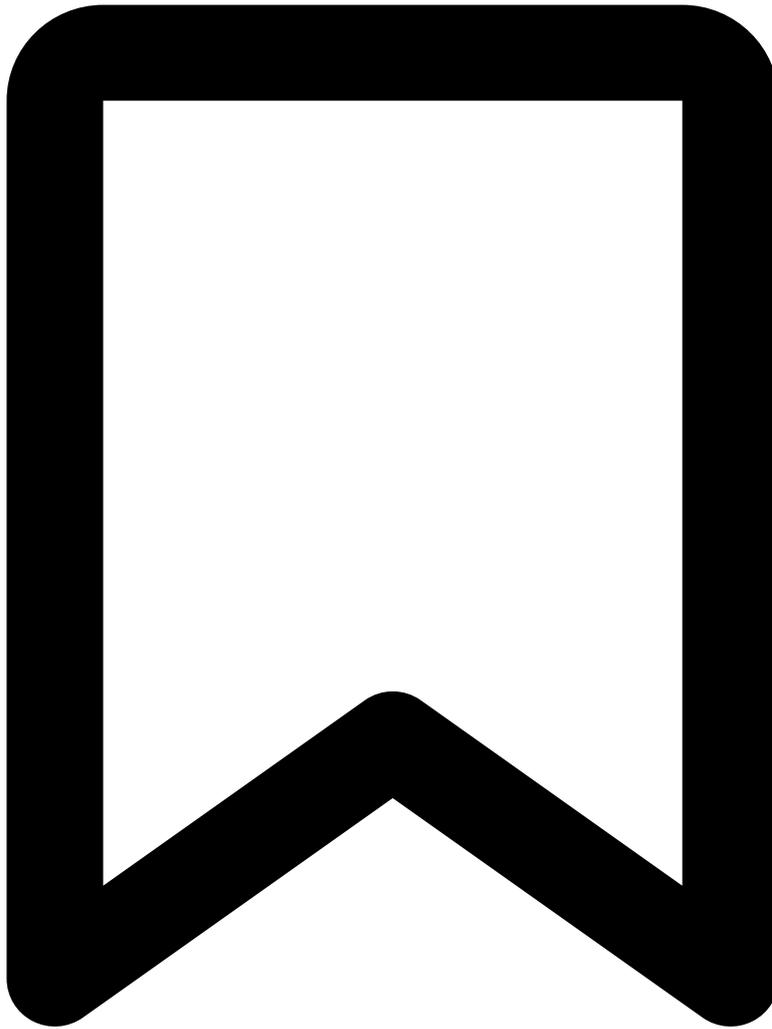


## Rechnung 1: Die Komplettanierung

Folgen verschiedene energetische Maßnahmen aufeinander, wie die Dämmung der Fassade, der Austausch der Fenster und die Installation einer Fotovoltaikanlage, können sie die Energieeffizienz der Immobilie erheblich steigern. „Bei besonders teuren und umfassenden Maßnahmen lohnt es sich in der Regel eher, eine Förderung der KfW in Anspruch zu nehmen“, weiß Oberländer. In der Summe kostet eine konkrete Beispielsanierung 115.000 Euro. Bei einer Förderung über die KfW (Programm 430 oder 151) kann sich der Immobilienbesitzer über einen Investitions- oder Tilgungszuschuss von 34.500 Euro freuen. Eine Steuerermäßigung bringt in diesem Fall nur 23.000 Euro Ersparnis.

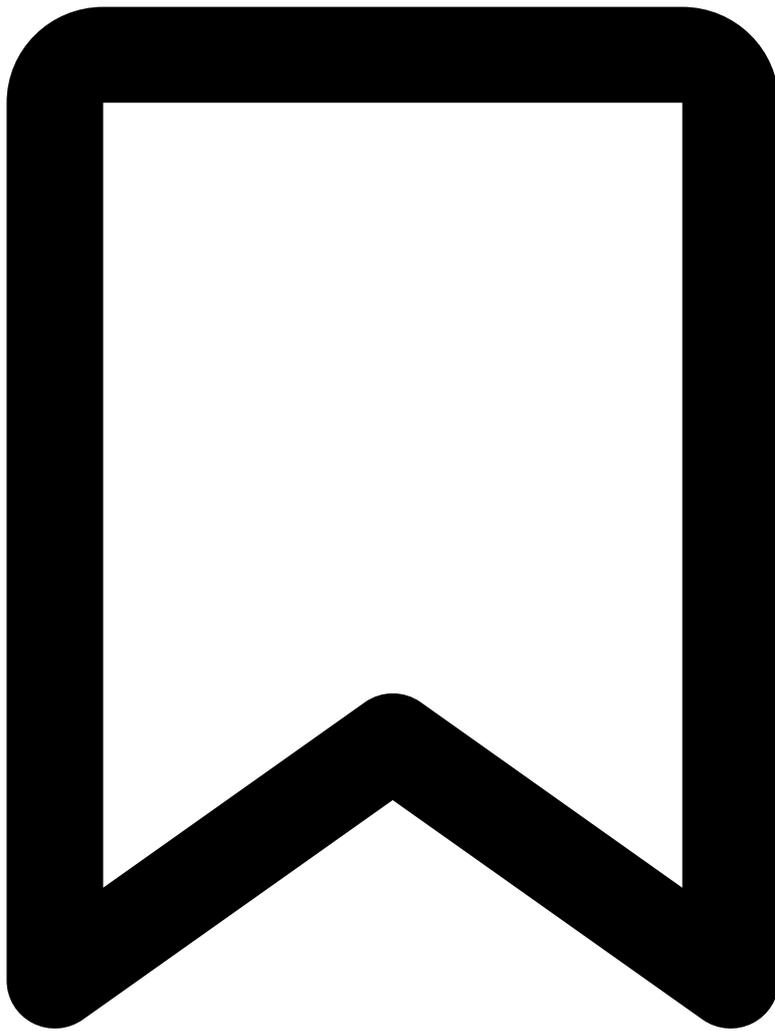


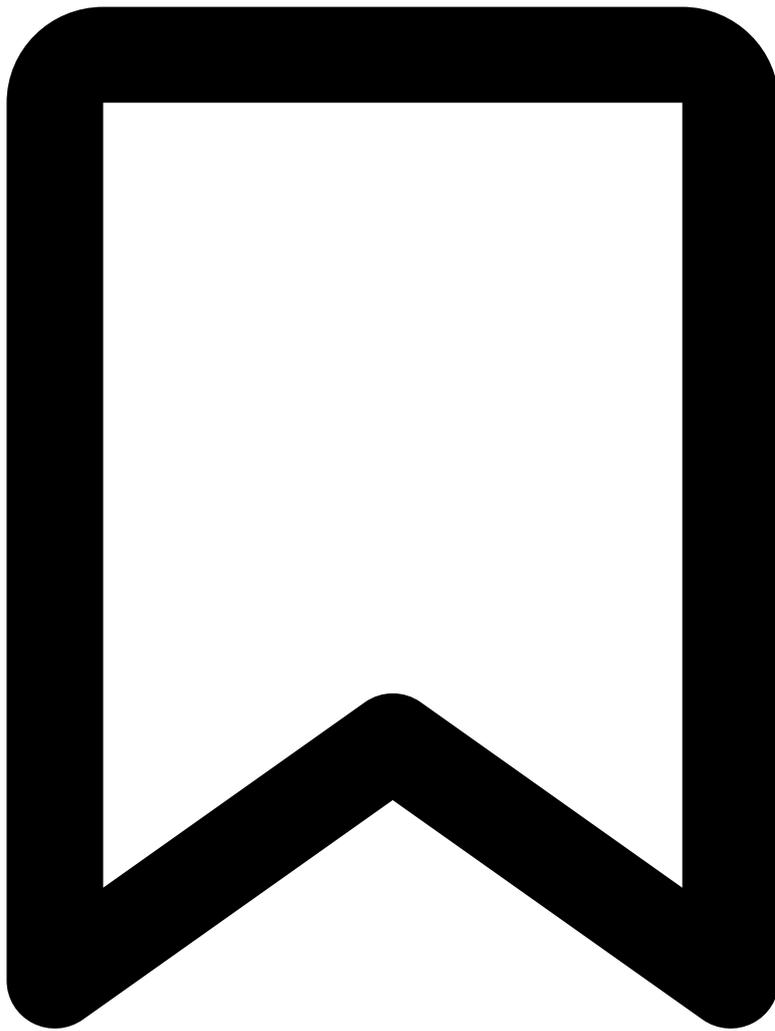


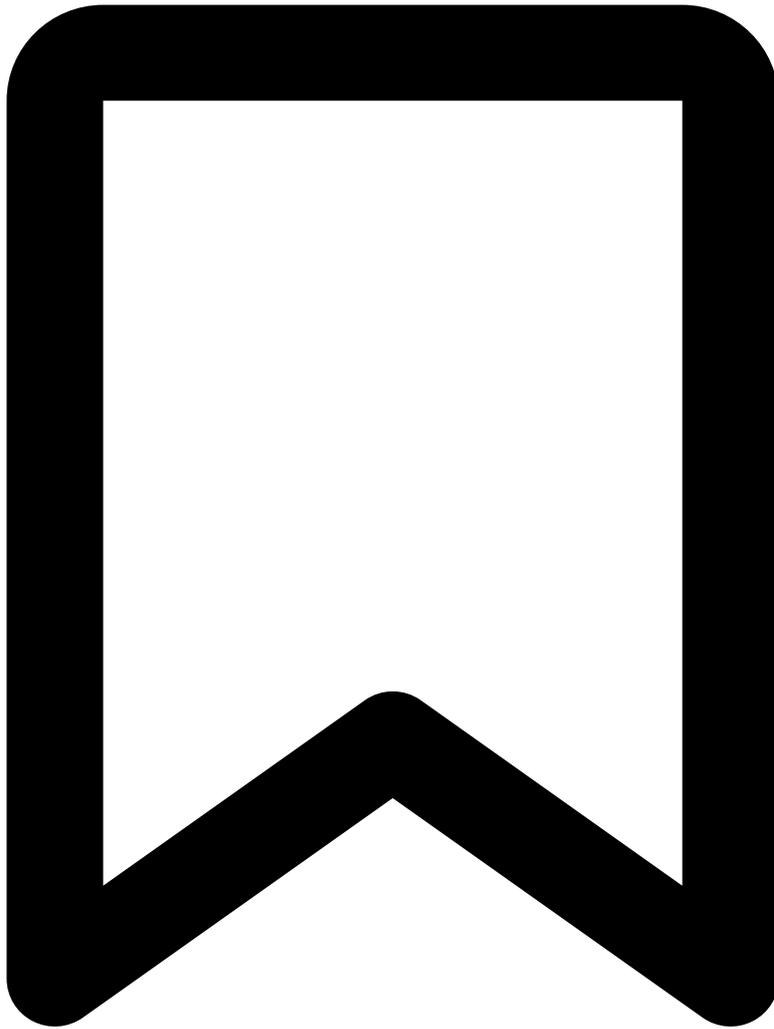


## Rechnung 2: Schrittweise sanieren

Wer nicht so viel auf einmal investieren will, kann seine Immobilie Schritt für Schritt energetisch aufrüsten. Ein effizienter Anfang kann beispielsweise der Einbau neuer Fenster für eine bessere Wärmedämmung sein. Die Maßnahme kostet etwa 35.000 Euro. Eine Förderung über die KfW (Programm 430 oder 152) oder alternativ die Steuerabschreibung bringen dem Immobilienbesitzer jeweils eine Ersparnis von rund 20 Prozent der Investitionssumme, insgesamt 7.000 Euro. Oberländers Tipp: „Die Steuerermäßigung kann auch nachträglich beantragt werden und verursacht unter Umständen weniger bürokratischen Aufwand.“







## Rechnung 3: Der Heizungsaustausch

Auch wer seine alte Ölheizung ersetzt, kann zwischen der Austauschprämie des BAFA und der Steuererleichterung wählen. Abhängig von der neuen Heizungsart beträgt die Austauschprämie bis zu 45 Prozent, maximal 22.500 Euro. Bei Einbau einer neuen Pelletheizung, was Kosten von rund 22.000 Euro verursacht, erhält der Hausbesitzer mit der Förderung des BAFA einen Zuschuss in Höhe von 9.900 Euro. Die Steuerersparnis liegt hier dagegen nur bei 4.400 Euro.

Extratipp vom Experten: „Welche Förderung sich am meisten für Sanierer lohnt, hängt von Art und Umfang der Maßnahmen ab. Energieberater und Baufinanzierungsexperten helfen bei der Suche nach der individuell passenden Lösung – für Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung.“

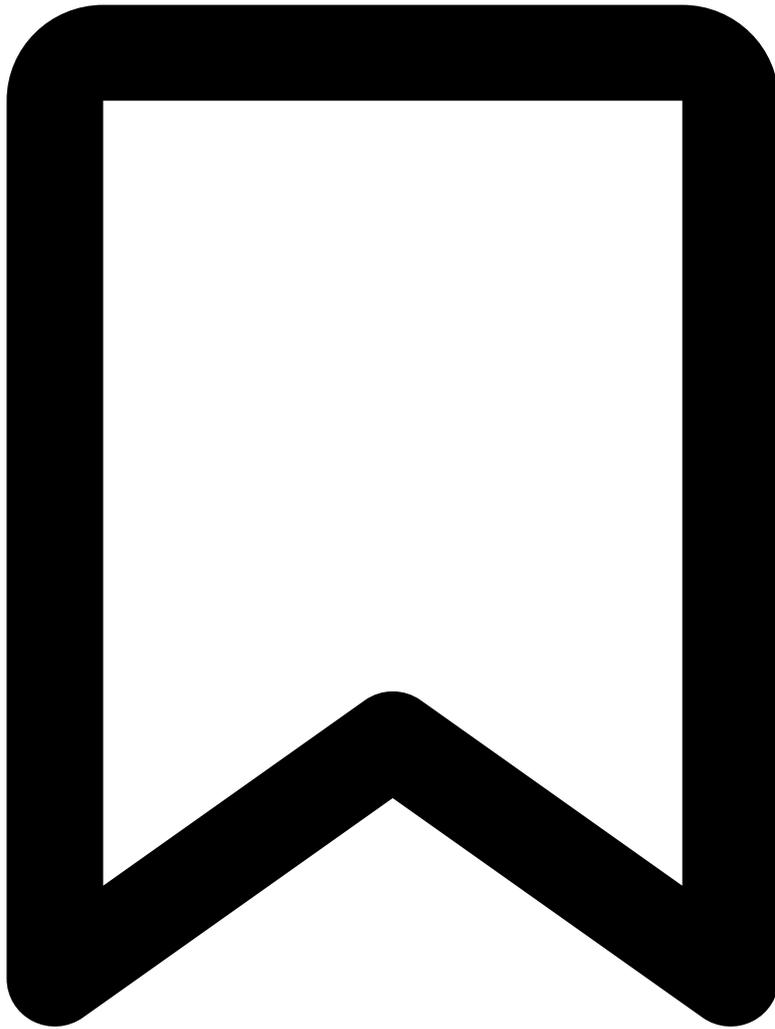


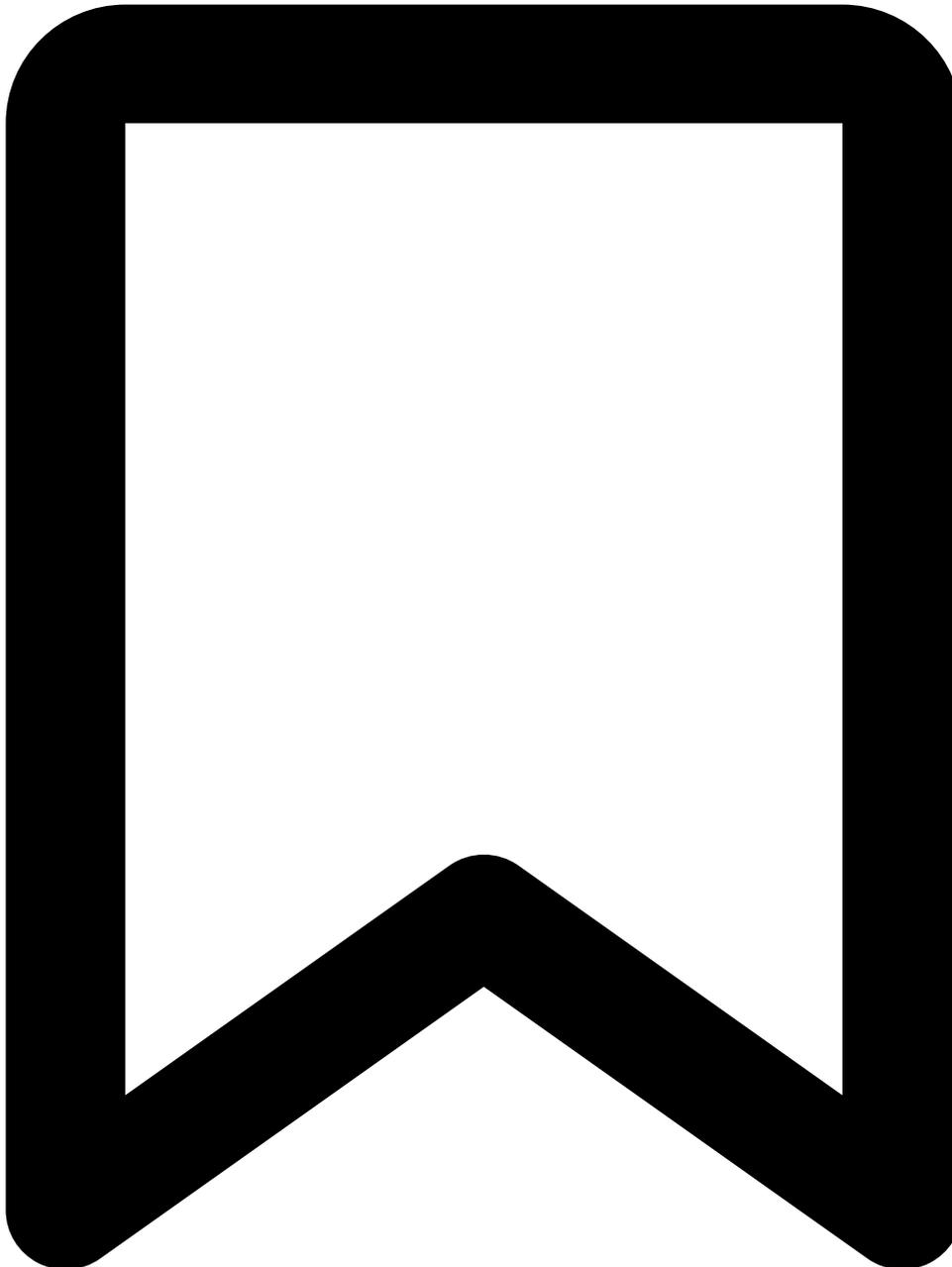
Foto: pm

## Was Bauherren in Zeiten des Corona-Virus wissen müssen

**Bauherren arbeiten über Jahre auf ihren Traum von den eigenen vier Wänden hin. Jetzt kann das Corona-Virus die Fertigstellung der Immobilie schnell ins Wanken bringen. Christoph von Klitzing von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erklärt, was Bauherren derzeit beachten müssen.**

Das öffentliche Leben ist in vielen Teilen zum Erliegen gekommen. Was bedeutet das für die heimischen Baustellen? „Die Auswirkungen der Corona-Krise gehen auch an Baustellen nicht komplett vorbei“, berichtet Rechtsexperte Christoph von Klitzing. „Quarantäne oder eine Erkrankung der Arbeiter an Covid-19 führen oft zu Personalmangel auf der Baustelle. Auch Verzögerungen durch Ausfälle der Materiallieferungen können wegen der Corona-bedingt unterbrochenen Lieferketten auftreten“, zählt von

Klitzing auf. In der Folge verzögert sich der Baufortschritt und kommt im schlimmsten Fall vorübergehend zum Erliegen.



## **Verlängerte Bauzeit**

Kommt es am Bau zu Verzögerungen, kann dies im Vorfeld unterschiedlich geregelt werden: Haben Bauherren und Bauunternehmen eine vertragliche Bauzeit vereinbart, nach der die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, kurz VOB/B, auf das Vertragsverhältnis anwendbar ist, werden die Ausführungsfristen automatisch verlängert. Bedingung hierfür ist eine Behinderung des Bauablaufs durch

höhere Gewalt, etwa eine Pandemie. „Ob aber die Verzögerung des Baus wirklich durch das Corona-Virus verursacht wurde, muss im Einzelfall geprüft werden“, so der Schwäbisch Hall-Experte. Denn das Bauunternehmen muss grundsätzlich eine Personalreserve gegen mögliche Ausfälle vorhalten.

## **Kostenübernahme und Co.**

Eine Verzögerung des Baus ist in den meisten Fällen noch tragbar. Was aber, wenn dadurch Kosten entstehen, etwa durch weitere Mietzahlungen oder schlimmstenfalls durch einen vorübergehenden Umzug in ein Hotel? Hier gilt prinzipiell: Für einen Anspruch auf Schadensersatz oder Vertragsstrafen nach dem BGB muss ein Verschulden des Bauunternehmers vorliegen. Dies ist bei einer durch Covid-19 bedingten Verzögerung in der Regel nicht der Fall. Das bedeutet: „In den meisten Fällen werden Bauherren die eigenen Mehrkosten selbst tragen müssen.“

Bei einer Vereinbarung nach VOB/B kann der Bauherr den Vertrag auch selbst kündigen, wenn die Bauunterbrechung mehr als drei Monaten anhält. „Eine Kündigung sollte aber nur als letzter Ausweg in Betracht gezogen werden. Mit einem partnerschaftlichen Umgang erreicht man in der Regel mehr und kann eine gemeinsame Lösung finden“, rät der Schwäbisch Hall-Experte.

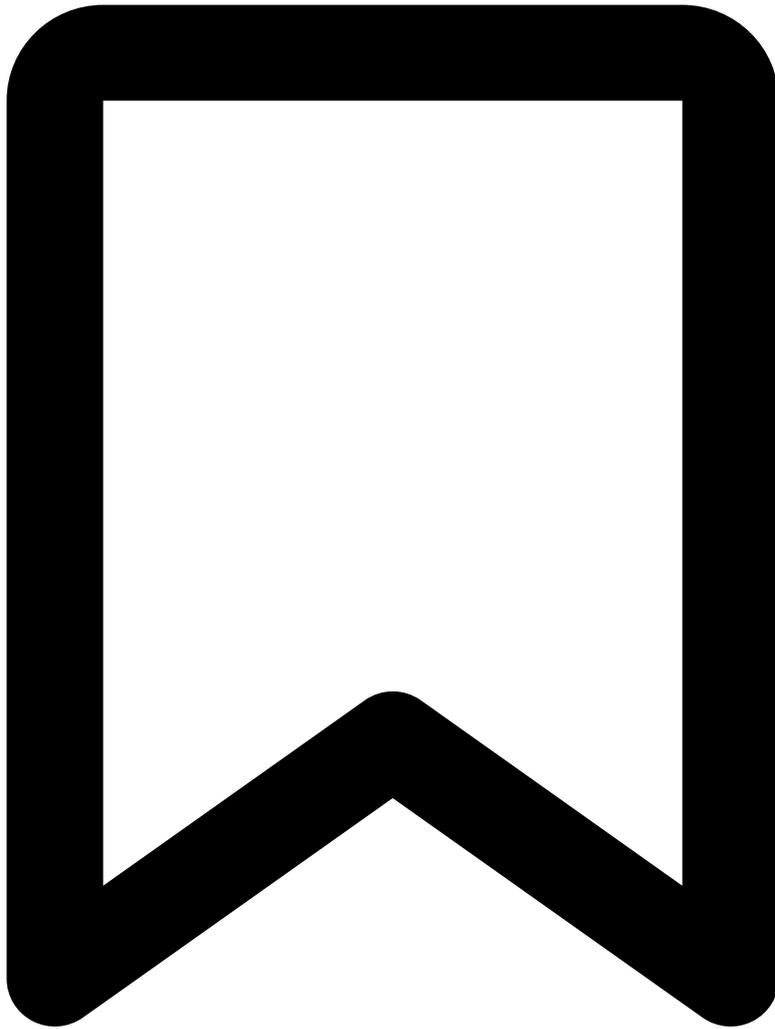
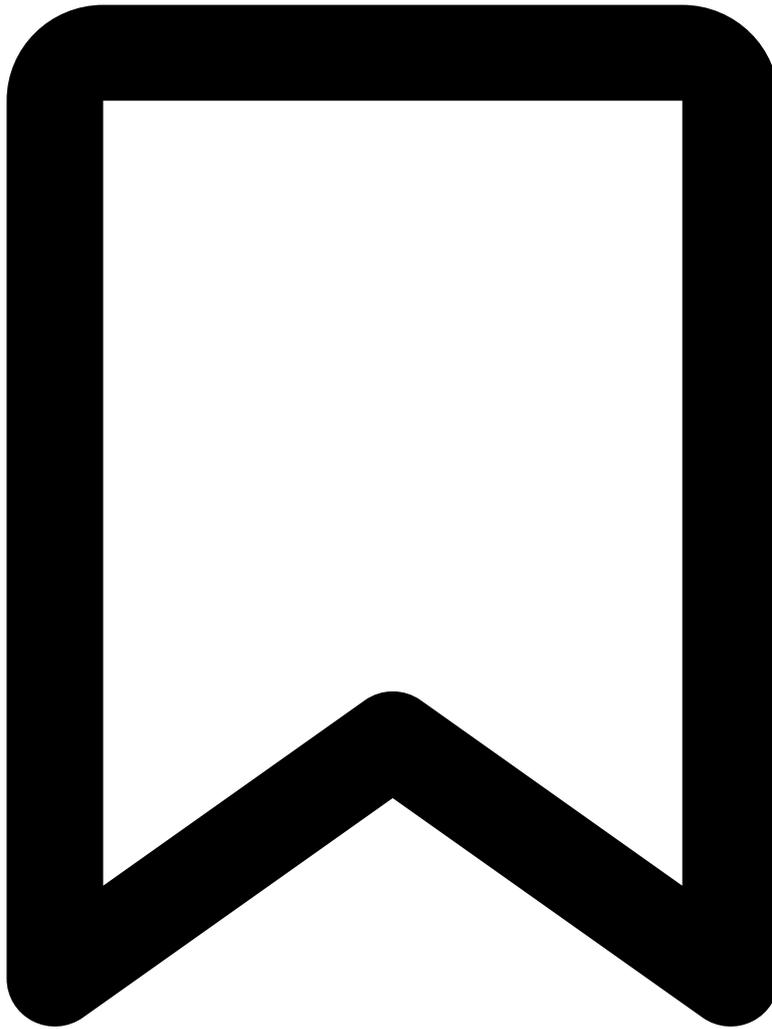


Foto: pm

## Home Staging wird wichtiger beim Hausverkauf

**Kleiner Einsatz, große Wirkung: wer wegen Corona in finanzielle Not geraten ist und sein Haus verkaufen muss, sollte auf professionelle Home Stager zurückgreifen. Optimal in Szene gesetzte Wohnräume regen die Fantasie an und wecken Kaufwünsche.**



urzarbeit, Arbeitslosigkeit oder gar Insolvenz – viele Wohneigentümer sind durch die Corona-Pandemie in eine unsichere finanzielle Lage geraten. Was tun, wenn der Immobilienkredit nicht mehr abbezahlt werden kann? Viele Kreditinstitute zeigen sich in der schwierigen Situation flexibel. Weil der Zinssatz aber fix ist, lässt sich nur die Tilgung verringern oder aussetzen.

Sind die Zahlungen jedoch auf längere Sicht nicht mehr zu stemmen, ist der rechtzeitige Verkauf des Eigenheims der bessere Weg – bevor es zu einer Zwangsversteigerung kommt. Je attraktiver das Objekt, desto höher sein Preis. Das Thema Home Staging wird deshalb immer wichtiger beim Hausverkauf. Persönliches raus und Ideen rein, lautet dabei die Devise.

Mithilfe professioneller Home Stager sind die Räume im Handumdrehen für Fotos und Besichtigungen ansprechend eingerichtet. Frische Farben, ausgewählte Möbelstücke, hell ausgeleuchtete Zimmer und liebevolle Accessoires regen die Fantasie an und wecken Kaufwünsche. Das Ergebnis: der Angebotspreis wird oft sehr schnell erzielt oder sogar übertroffen, teilweise über 15 Prozent. Das belegen aktuelle Zahlen zur Immobilienvermarktung mit Home Staging in Deutschland. Wichtig: Bei Anbietern unbedingt auf Referenzen achten.

