Sicher bauen in unsicheren Zeiten

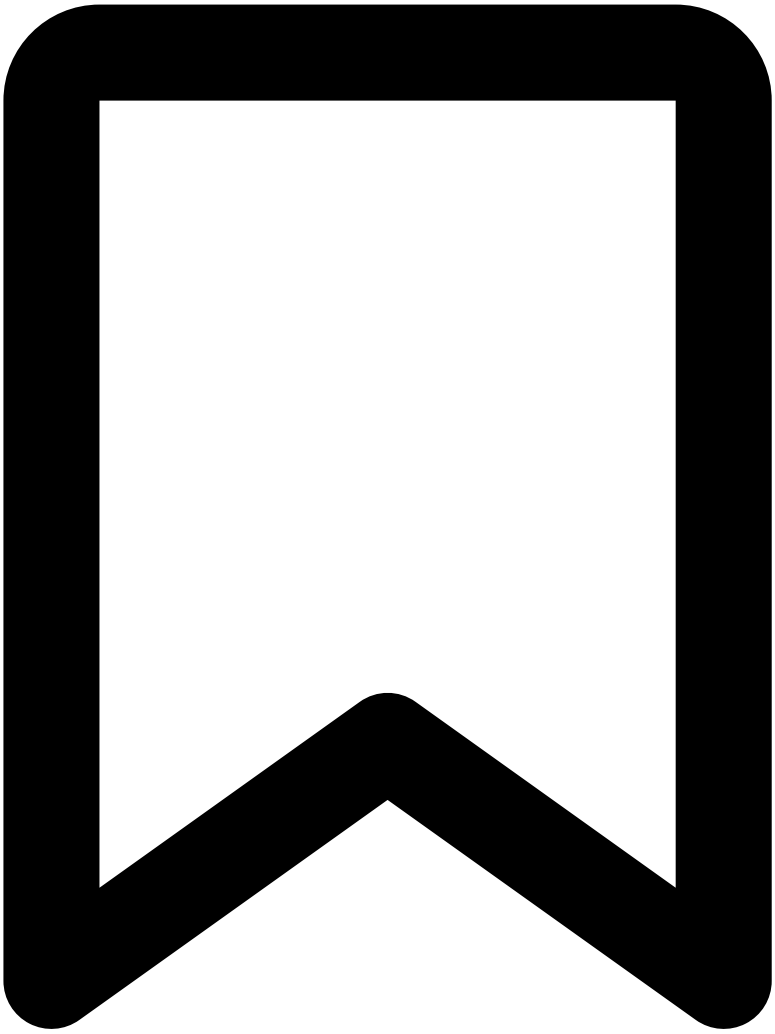
Promotion

"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr

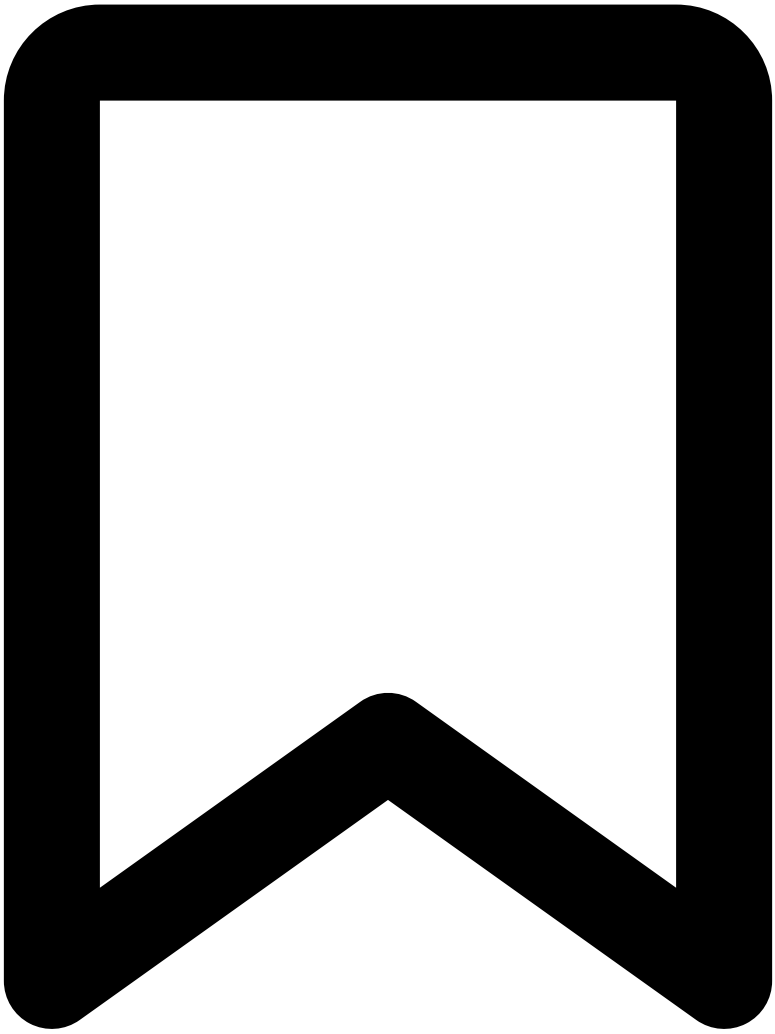
(Anzeige/Promotion). Inflation, hohe Immobilienpreise, knappe Ressourcen, anziehende Energiepreise und dazu deutlich steigende Bauzinsen – kurzum: schwierige Zeiten für potenzielle Bauherren. Ein Immobilienexperte erklärt, wie Bauherren auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren sollten. Dies ist eines der Themen unseres Bauen & Wohnen-Spezials.

Eine Sonderveröffentlichung der NRWZ mit freundlicher Unterstützung durch:

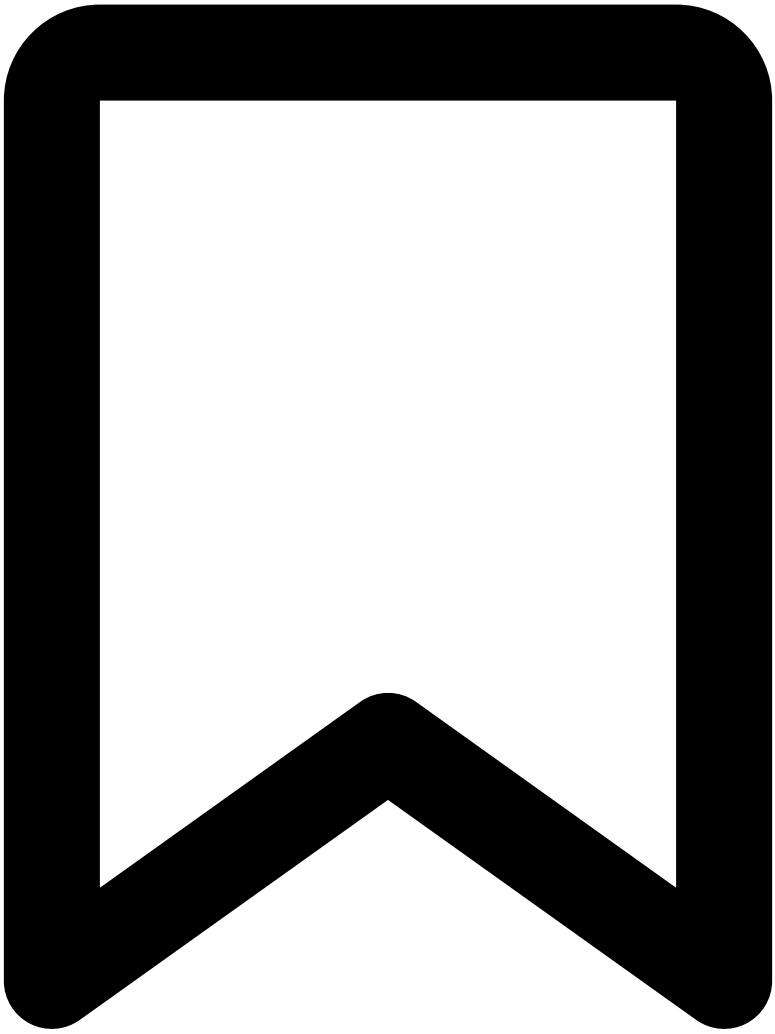
"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



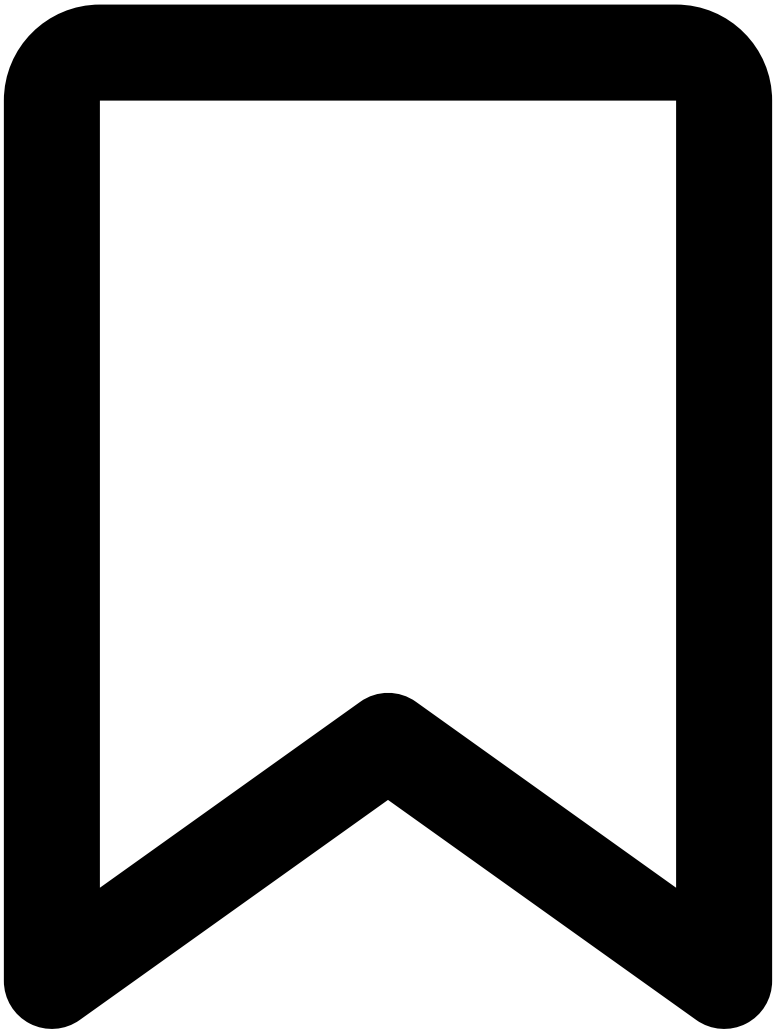
"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



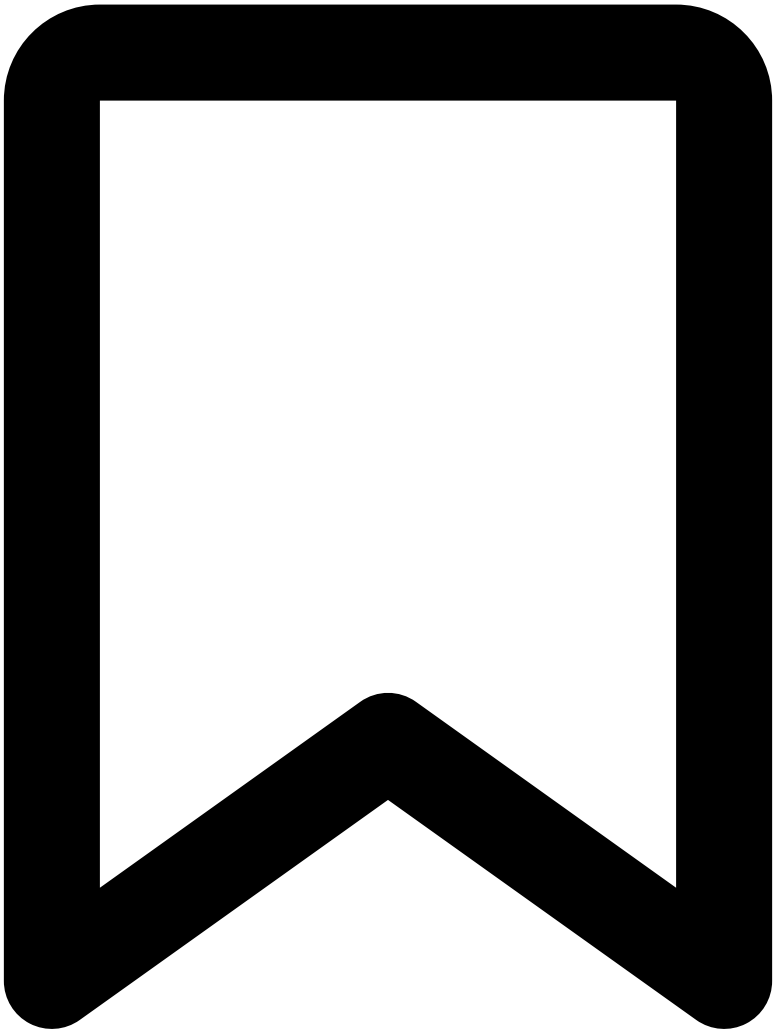
"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



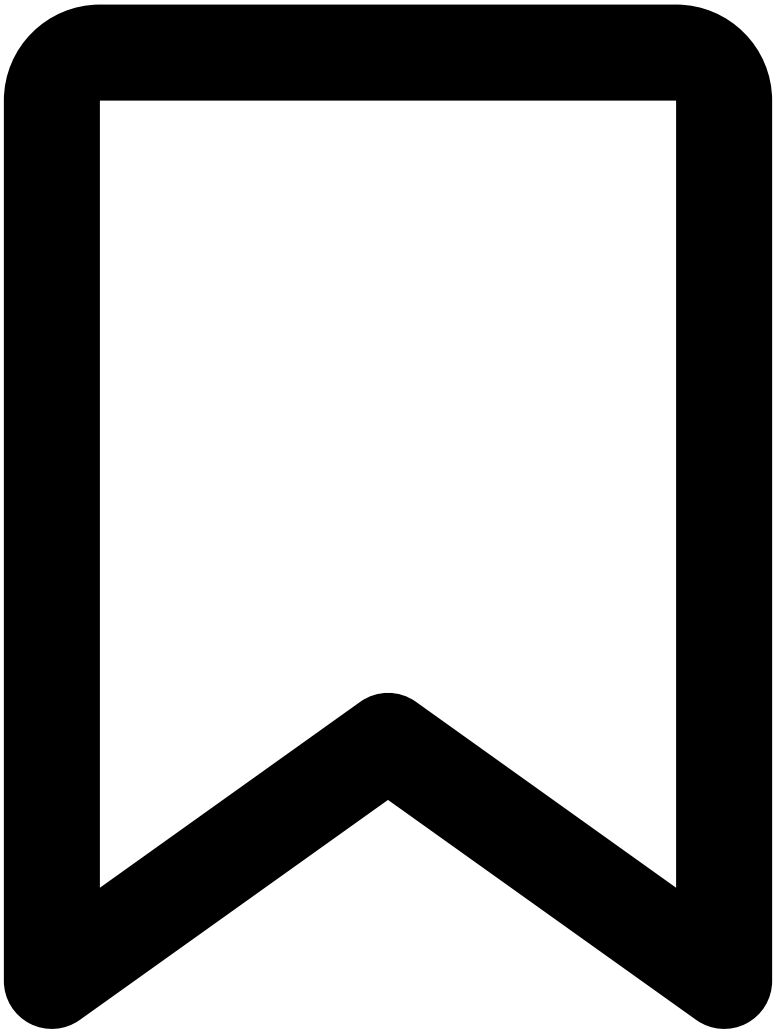
"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



"Sicher bauen in unsicheren Zeiten ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr

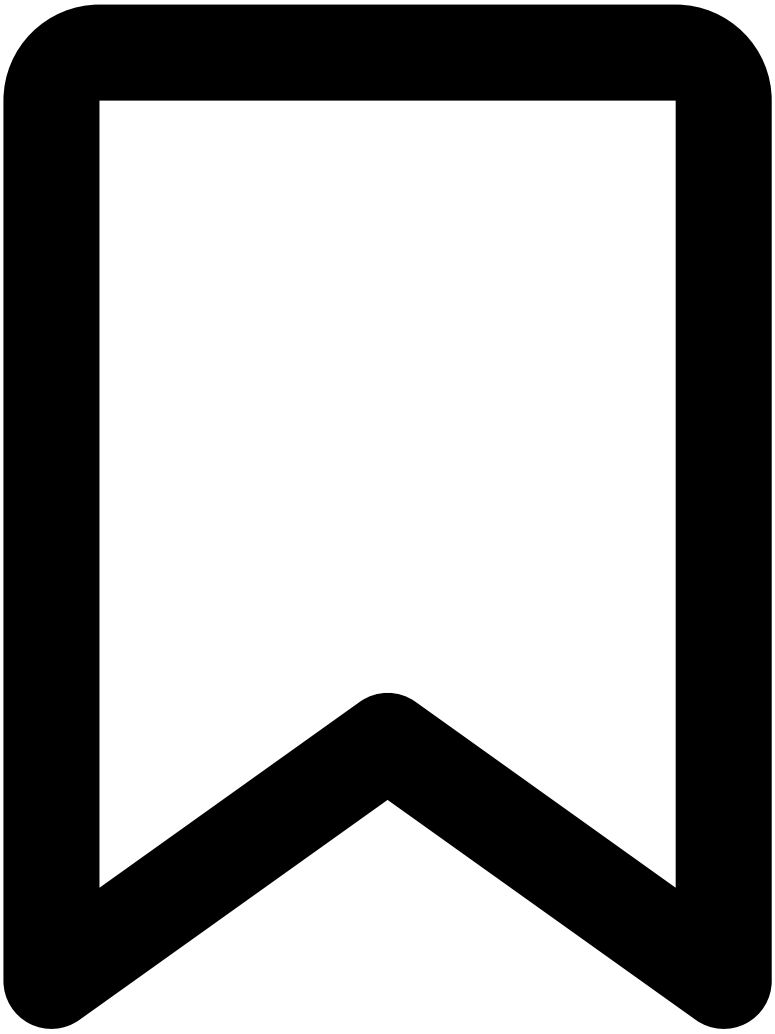


Bild von esistesolo1marcycev

Sanierung in Eigenregie oder doch vom Fachmann durchführen lassen?

Eine Altbausanierung durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen hat diverse Gründe und Vorteile. Ältere Gebäude und Wohnungen entsprechen nicht den modernen Ansprüchen an Wohnkomfort und verursachen mitunter hohe Kosten. Alte Dämmungen, Rohre und Heizungsanlagen sorgen dafür, dass der Verbrauch steigt und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zwangsläufig notwendig werden. Eine Sanierung ist kostspielig und zeitintensiv. Wie viel Geld man investieren muss, hängt unter anderem davon ab, ob man die Maßnahmen in Eigenregie oder von einem professionellen Unternehmen durchgeführten lässt. Auch die Größe und der notwendige Aufwand sowie das gewünschte Resultat beeinflussen die Kosten in direkter Weise.

Eine professionelle Haus- oder Wohnungssanierung hat vielerlei Vorteile. Möchte man die Sanierung in Eigenregie durchführen, so wird man feststellen, dass für die Umsetzung ein Höchstmaß an Wissen und Erfahrung notwendig ist. Ist man handwerklich begabt und erfahren oder übt einen handwerklichen Beruf aus, so kommt es eher infrage, die Arbeiten selbst durchzuführen. Als unerfahrene Laie ist der Aufwand nicht überschaubar und es könnten viele Fehler unterlaufen, die das Vorhaben scheitern lassen. Daher gilt es vorab, sein eigenes Können und die erforderliche Zeit zuverlässig einzuschätzen und danach zu entscheiden, ob eine Sanierung in Eigenregie sinnvoll ist. Lässt man eine Altbausanierung von einer professionellen Firma durchführen, so kann man mit einem harmonischen und den eigenen Wünschen entsprechenden Ergebnis rechnen. Der Profi bietet alle notwendigen Dienstleistungen, die sich von der Dämmung der Fassade bis zu den kleinsten Details im Haus oder der Wohnung erstrecken. In einer Vorab-Beratung kann der professionelle Ansprechpartner die Kosten sowie die Dauer und den Umfang der Arbeiten bestimmen. Selbst, wenn man eine Fachfirma beauftragt, hat man die Möglichkeit, einen Teil der Sanierungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Mit einem Profi an der Seite erhält man ein Höchstmaß an Zuverlässigkeit und auch Flexibilität.

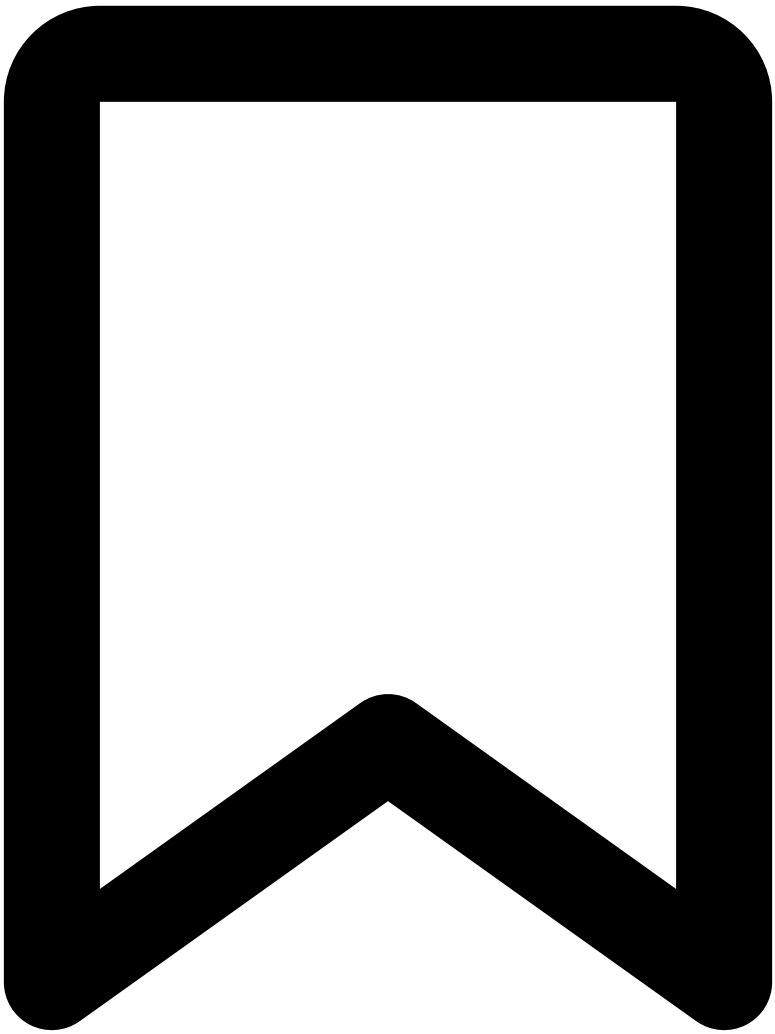
So können Sanierungsmaßnahmen aussehen

Welche Maßnahmen während einer Sanierung notwendig sind, lässt sich nicht pauschal beantworten. Bei einer Kernsanierung wird die Wohnung oder das Haus von Grund auf erneuert. Dies ist die umfangreichste Art, ein Gebäude zu sanieren. Es können dennoch auch einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch solche Maßnahmen wird das Objekt aufgewertet und kann im Fall einer Vermietung zu langfristig höheren Mieteinnahmen führen. Der Energieverbrauch sinkt und die Wohnqualität steigt. Im Zuge einer Sanierung können einzelne Wände und Fußböden ausgetauscht, neue Sanitäranlagen eingebaut und neue Rohre und Leitungen verlegt werden. Nach Bedarf kann sogar der Raumzuschnitt verändert und an die persönlichen Wünsche angepasst werden. Neuwertige Fenster und Türen , eine neue Fassade sowie andere umfangreiche Maßnahmen verändern nicht nur das Gesamtbild des Objekts im Zuge der Sanierung, sondern führen zu einem neuen Ambiente. In vielen Fällen sind Sanierungsmaßnahmen nicht nur möglich, sondern notwendig, um schwere Schäden an der Wohnung oder am Haus sowie damit verbundene Kosten zu vermeiden. Mit einem professionellen Unternehmen als Partner können sogar denkmalgeschützte Häuser saniert werden. In diesem Fall gilt es spezielle Vorschriften bei der Ausführung zu beachten.

Eigenleistung ist dennoch auf Wunsch möglich

Neben der Arbeitszeit bleibt nur wenig Raum, um die Sanierung in Eigenleistung durchzuführen. Hat man dennoch den Wunsch, so kann man einige Dinge selbst übernehmen. Viele Hilfsarbeiten im Zuge des Rohbaus sind in Eigenregie möglich und sparen bares Geld. Im Innenausbau, vor allem bei den Streich- und Montagearbeiten oder beim Einbau der Bodenbeläge kann man ebenso anpacken. Auch Abrissarbeiten sind bis zu einem gewissen Maß selbst durchführbar. Welche weiteren Sanierungsmaßnahmen eigenständig durchgeführt werden können, hängt von den eigenen Erfahrungen und dem Know-how ab.

Sanierungsmaßnahmen haben vielerlei Vorzüge. Einige Arbeiten, insbesondere Hilfsarbeiten und der Innenausbau, können in Eigenregie erfolgen. Maßnahmen im Bereich der Heizung und im Sanitärbereich sollten nur vom Fachmann durchgeführt werden. Im Schadensfall besteht bei selbst durchgeführten Arbeiten und daraus resultierenden Problemen keine Gewährleistung. Dadurch riskiert man mögliche Schäden am Haus und eine hohe finanzielle Belastung. Ein Unternehmen bietet eine professionelle Sanierung und schützt vor unerwarteten Kosten.

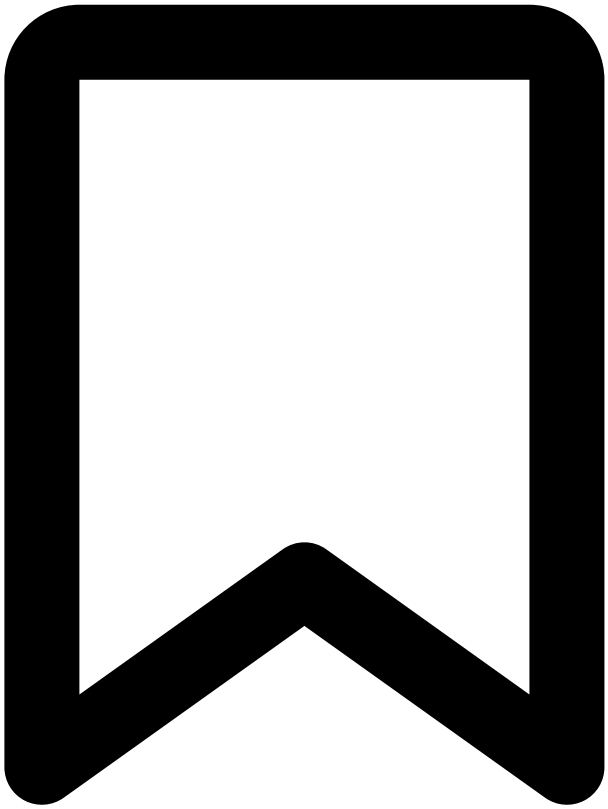


So lange arbeiten Mieterhaushalte in den sieben größten deutschen Städten für ihre Jahresmiete. (Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Tschüss Miete!

69 Arbeitstage arbeiten Mieter nur für ihre Wohnkosten

Mehr als drei Monatsgehälter müssen die Menschen in Deutschland im Schnitt für ihre Jahresmiete bezahlen. Für 2022 haben Mieterhaushalte ihre Wohnkosten ab dem 8. April abgezahlt. Schwäbisch Hall erklärt deshalb dieses Datum zum Tschüss-Miete-Tag.



69 Tage arbeiten Mieter im Bundesschnitt für ihre Jahresmiete: Der erste mietfreie Tag war damit der 9. April. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

2022 arbeiten Mieter im Bundesdurchschnitt 69 Arbeitstage für ihre Netto-Jahresmiete. Rechnerisch war demnach der erste mietfreie Tag der 8. April. Das hat eine Auswertung des Mikrozensus und der bundesweiten Mietbelastungsquote ergeben. Die Quote zeigt, wie viele Arbeitstage Mieter statistisch benötigen, um ihre Jahreskaltmiete zu verdienen und stellt das verfügbare Haushaltseinkommen dagegen.

In den sieben größten deutschen Städten dürfen sich die Mieter erst später freuen: Im Schnitt warten sie elf Tage länger auf den ersten mietfreien Tag. Denn je höher die Mietpreise, desto höher die Mietbelastungsquote. Dazu kommt: Das Einkommensniveau unterscheidet sich von Stadt zu Stadt. Demnach sind die Mieter in Köln mit dem 27. April am spätesten dran. Gefolgt von München und Frankfurt, die am 26. respektive 25. ihren Tschüss-Miete-Tag feiern können. In Hamburg zahlen Mieter bis zum 22., in Düsseldorf bis zum 21., in Stuttgart bis zum 14. und in Berlin nur bis zum 13. April. Im vergangenen Jahr

war der Tschüss-Miete-Tag am 13. April.

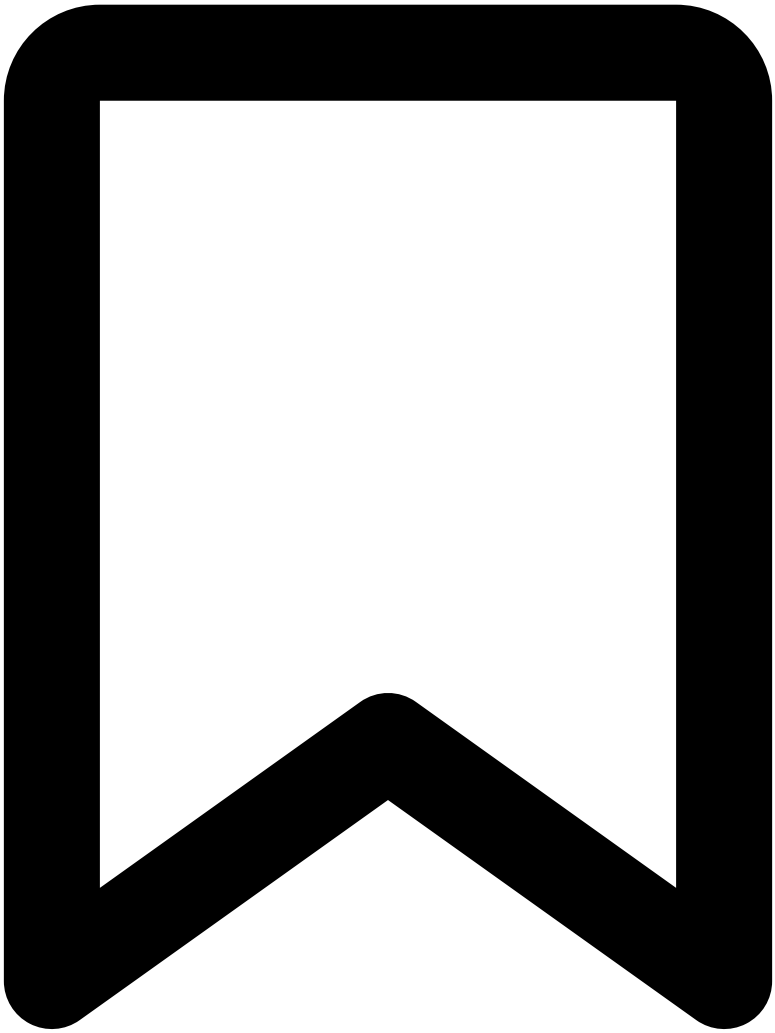


Foto: Zukunft Altbau

Check von Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sichert Erträge

Herbstlaub, Niederschlag und Minustemperaturen können Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in Mitleidenschaft ziehen. Wer sich im Frühjahr und Sommer den maximalen Ertrag aus der Sonnenenergie sichern will, sollte deshalb bereits im Frühjahr einen

Solaranlagen-Check durchführen lassen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Beim Frühjahrsputz inspizieren Fachleute die Anlage, entfernen Schmutz und Laub und kümmern sich um kleine Mängel. So werden auch Schäden behoben, die nicht von Weitem sichtbar sind. Sofern vorhanden, sollte der Batteriespeicher im Haus gleich mitgecheckt werden.

Immer mehr Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer entscheiden sich für eine Solaranlage. Im Fall von Photovoltaikanlagen liefern sie günstigen Strom, während Solarthermieanlagen die Bewohner mit umweltfreundlicher Wärme versorgen. Schon ab März beginnt die Hauptsaison für die solare Energieerzeugung und dauert bis September. In dieser Zeit erzeugen Solaranlagen rund 80 Prozent ihres Jahresertrags. Wer sich im Frühjahr um die Wartung der Anlage kümmert, kann sich deshalb auf maximale Erträge freuen.

Schäden an der eigenen Anlage erkennen

Hauseigentümer können größere Mängel an der eigenen Anlage oftmals einfach erkennen. „Besitzerinnen und Besitzer von Solaranlagen sollten regelmäßig und aus sicherer Entfernung einen Blick auf aufs Dach werfen“, empfiehlt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Verunreinigungen durch Laub oder Vogeldreck und große Schäden sind leicht zu sehen.“ Noch einfacher ist die Sichtprüfung bei den Solarstromspeichern, da sich die Geräte im Haus befinden. Hauseigentümer sollten mindestens einmal im Jahr den Speicher auf äußere Schäden untersuchen.

Hilfreich kann auch ein Überwachungssystem sein: In die meisten Photovoltaikanlagen ist diese Funktion integriert, die bei der Erkennung kleiner oder versteckter Schäden hilft. Über eine digitale Plattform oder eine App zeigt es den Stromertrag der Anlage an. Liegen die Werte deutlich unter dem Ertrag des Vorjahres oder den Vergleichswerten aus dem Internet, kann das ein Indiz für eine Störung sein. Monitoring-Systeme überwachen auch die Leistungen von Batteriespeichern. Bei Solarthermieanlagen funktioniert die Überprüfung am besten über den Wärmemengenzähler. Mit diesem können die Erträge mit den Vorjahreswerten verglichen werden. Die Funktion kann man an einem sonnigen Tag die Anlage per Hand prüfen. Dabei gilt: Die warme Leitung der Solarthermieanlage sollte sich wärmer anfühlen als die kalte. Zudem sollte die Pumpe normal laufen – dann hört man sie meist leise surren. Moderne Pumpen zeigen den Betriebszustand oder die Leistungsaufnahme an. Eine professionelle Inspektion ist ratsam, wenn Hauseigentümern Unregelmäßigkeiten auffallen.

Zur Inspektion einen Fachhandwerker rufen

Wer einen Schaden identifiziert hat oder seine Anlage generell prüfen will, sollte hierzu auf jeden Fall einen Fachhandwerker beauftragen. „Es braucht spezifisches Wissen, damit man alle Schäden erkennen und beheben kann, ohne die Solaranlage zu beschädigen“, sagt Franz Pöter vom Solar Cluster Baden-Württemberg. „Außerdem sollte man nicht selbst aufs Dach steigen – die Unfallgefahr ist auf vielen Dächern zu hoch.“ Bei einer Inspektion untersuchen Fachleute die gesamte Solaranlage. Sie umfasst bei

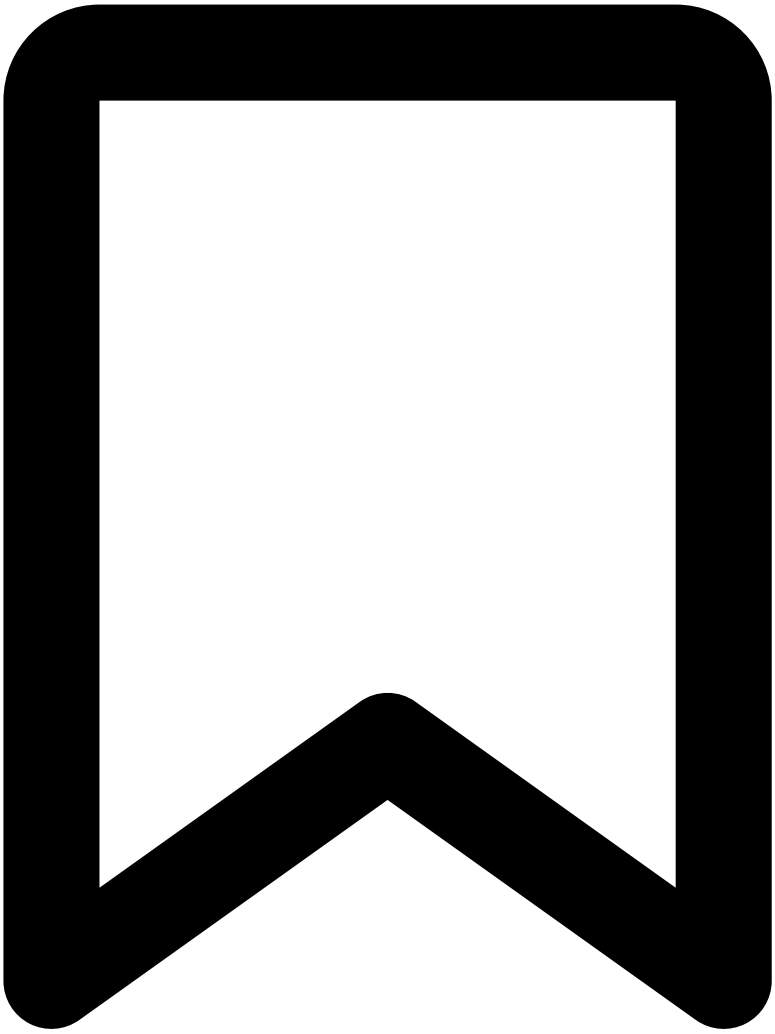
der Solarthermie neben den Kollektoren die Umwälzpumpe, die Regelung und den Frostschutz. Bei Fotovoltaikanlagen überprüfen Fachhandwerker die Module, die elektrischen Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasungen und den Wechselrichter.

Bei gleichbleibend hohen Erträgen und einem störungsfreien Betrieb reicht eine Wartung alle paar Jahre aus, am besten vor Beginn der Hauptsaison. Zudem bieten Handwerker auch Wartungsverträge für die regelmäßige Inspektion in einem vorher vereinbarten Rhythmus an. In beiden Fällen lassen sich die Kosten für den Check der Solaranlage von der Steuer absetzen.

Batteriespeicher richtig aufstellen

Während Laub und Niederschlag die Solarmodule beschädigen können, kommen äußere Mängel bei den Solarstromspeichern selten vor, da sie geschützt im Gebäude stehen. Zu beachten ist jedoch die Umgebungstemperatur. Für eine optimale Leistung und Lebenszeit der Lithium-Ionen-Akkus sollte die Umgebung weder Minusgrade noch Temperaturen weit über 20 Grad Celsius aufweisen. Deshalb eignen sich Garagen und warme Heizungsräume nicht für Batteriespeicher. Das Datenblatt des Geräts zeigt, wie hoch die Temperatur des Raums sein darf, ohne die Leistung zu beeinflussen. Auch Energieberaterinnen und -berater helfen bei der fachgerechten Aufstellung.

"**Sicher bauen in unsicheren Zeiten** ", Veröffentlicht: Samstag, 16. April 2022, 13.50 Uhr



Ruhe, Flexibilität sowie die vorausschauende Finanzplanung sind das A und O beim Hausbau in unsicheren Zeiten. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Fünf Regeln, mit steigenden Baukosten umzugehen

Sind die eigenen vier Wände noch finanzierbar? Die Bauzinsen steigen, gleichzeitig auch die Preise für Immobilien und Energie, während angespartes Eigenkapital durch die Inflation an Wert verliert. Wie angehende Bauherren ihren Traum vom eigenen Zuhause jetzt noch realisieren, zeigt Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Regel Nr. 1: Ruhe bewahren

Horrende Baukosten, steigende Baudarlehenszinsen, Lieferengpässe und -ausfälle und fehlende Fachkräfte am Bau: Bei diesen Voraussetzungen kann Bauherren schwindlig werden. „Die wichtigste Regel für alle,

die jetzt bauen wollen, lautet daher: Ruhe bewahren!“, meint Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Panik oder übereilte Entscheidungen bringen Sie nicht vorwärts. Behalten Sie Ihr Ziel – die eigenen vier Wände – im Blick und entscheiden Sie sich für eine Immobilie, die wirklich zu Ihnen passt.“ Für alle Fragen rund um das Wunschobjekt holen sich Bauherren rechtzeitig Rat bei den Experten: Finanzierungsberater, Energieberater, Architekt und Handwerker. „Bei näherer Betrachtung werden Sie feststellen: Obwohl sich die Rahmenbedingungen für Bauvorhaben aktuell verschlechtert haben – gegenüber den Vorjahren sind die Bedingungen bei Bau und Finanzierung mit passender Planung noch immer beherrschbar“, resümiert Adler.

Regel Nr. 2: Zinsen frühzeitig sichern

Clever handelt, wer nicht abwartet und sich die noch immer sehr günstigen Konditionen für die eigene Baufinanzierung sichert. Wer noch keine geeignete Immobilie gefunden hat, kann sich für einen Bausparvertrag entscheiden. „Die Talsohle bei den Zinsen ist durchschritten“, prognostiziert Adler. „Allein schon die Inflation sorgt für steigende Zinsen. Trotzdem sind die Konditionen nach wie vor historisch günstig: Vor zehn Jahren haben wir Zinssätze mit einer 3 vor dem Komma als Niedrigzinsangebot bezeichnet.“

Regel Nr. 3: Finanzpuffer einplanen

Die Kosten für Baumaterial sowie Engpässe durch Materialmangel und Lieferschwierigkeiten, aber auch die Energiekosten sind derzeit die unsichersten Variablen in jeder Baufinanzierung. „Zwar könnte sich die Lage bald auch wieder beruhigen, weil sich die Weltwirtschaft zunehmend auf die neue Situation an den Energiemärkten eingestellt hat“, schätzt Adler, „aber besser ist es, einen finanziellen Puffer für Eventualitäten einzuplanen, denn eine Nachfinanzierung wird deutlich teurer. Halten Sie für die aktuellen Baumaterialkosten sicherheitshalber 20 Prozent zusätzlich vor.“

Regel Nr. 4: Planerische und zeitliche Flexibilität mitbringen

Flexibilität in der Bauplanung kann sich auszahlen, wenn unerwartet Preissteigerungen oder Lieferengpässe drohen: So kann das Carport später gebaut oder der Garten erst im Folgejahr angelegt werden. „Mit solchen Flexibilitätsbausteinen behalten Bauherren ihre Finanzplanung im Griff, auch wenn einzelne Positionen zeitweise durch die Decke gehen“, weiß Adler.

Auch ein angemessener Zeitpuffer kann den Fertigstellungsdruck bremsen: „Wer nicht im Monat nach geplanter Fertigstellung, sondern erst drei oder vier Monate später aus der Mietwohnung ausziehen muss, lebt deutlich entspannter – und landet nicht vor der Bauabnahme im unfertigen Rohbau“, so der Schwäbisch Hall-Experte.

Regel Nr. 5: Staatliche Förderungen prüfen

Was viele vergessen: Förderbausteine vom Staat helfen bei den Finanzierungskosten. So können Bauherren die seit 1. Januar 2021 deutlich verbesserte Wohnungsbauprämie (WoP) mit bis zu 70 Euro (Alleinstehende) bzw. bis zu 140 Euro (Verheiratete) jährlich nutzen und die Wohn-Riester-Förderung direkt in ihre Finanzierung einbauen. Hier beträgt die Grundzulage pro Erwachsenem 175 Euro, die aktuelle Kinderzulage 300 Euro im Jahr. Bei der Finanzierung des Bauvorhabens helfen Förderprogramme der staatlichen KfW-Bank, der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) seitens der BAFA und die Förderinstitute der Bundesländer. Der Baufinanzierungsberater hilft bei der Suche nach der passenden Fördermöglichkeit und kennt darüber hinaus Förderungen auf Kreis- und Kommunalebene.