

Die Zahl: 6,4 Millionen

Private Haushalte in Deutschland besitzen laut Verein Wohnen im Eigentum 6,4 Millionen Eigentumswohnungen, das sind etwa 16 Prozent aller Wohnungen im Land – Tendenz steigend. (fp)

NACHRICHTEN

WOHNEIGENTUM

Preise haben angezogen

BERLIN – Die Preise für Wohneigentum in Deutschland sind einer Umfrage zufolge Ende 2010 so stark gestiegen wie seit rund zwei Jahren nicht mehr. Selbst genutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen kosteten im vierten Quartal 1,5 Prozent mehr als vor Jahresfrist, wie der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zu seinem vierteljährlichen vdp-Preisindex mitteilte. Auch zum dritten Quartal hatten die Preise angezogen. „Vor dem Hintergrund der günstigen Entwicklung des Arbeitsmarkts erwarten wir für 2011 einen weiteren moderaten Preisanstieg bei selbst genutzten Wohnimmobilien“, so vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. „Der deutsche Wohnungsmarkt ist bundesweit gesehen seit vielen Jahren frei von Übertreibungen und wird sich weiter stabil entwickeln.“ (trr)

BAUVERTRAG

Zahlungsplan sorgfältig prüfen

BERLIN – „Ratenzahlungen nach Baufortschritt gemäß Zahlungsplan“ – so lautet eine übliche Klausel im Vertrag für ein schlüsselfertiges Eigenheim. Steht sie im Kleingedruckten des Unternehmers, muss der Hauskäufer grundsätzlich zahlen, wenn die Ratenhöhe dem Wert des tatsächlichen Baufortschritts entspricht. Das ist aber nur selten der Fall, so die Erfahrungen des Verbands Privater Bauherren. Verzögert sich der Bau hat der Bauherr zu viel gezahlt. Eine Zahlungsplan-Klausel, die die Überzahlung des Unternehmers zulässt, ist gesetzlich nicht bindend. Das gilt aber nur, wenn der Zahlungsplan nicht im Detail ausgehandelt wurde, so der Verband. Hier setzen findige Unternehmer an: Sie präsentieren dem Bauherren einen an sich unwirksamen Zahlungsplan und verhandeln über einzelne Raten. Diese werden handschriftlich zu Gunsten des Bauherrn abgeändert – aber so geringfügig, dass eine Überzahlung bleibt. Im Zweifelsfall soll man stets vorher einen Sachverständigen hinzuziehen. (fp)

URTEIL

Starker Regen keine Überschwemmung

MAINZ – Auch wer eine Elementarschaden-Versicherung abgeschlossen hat, ist nicht in allen Fällen gegen Wasserschäden an seiner Immobilie geschützt. Das geht aus einer Entscheidung des Landgerichts Mainz hervor. Denn starke Niederschläge an sich stellen noch kein versichertes Ereignis dar, weil alleine die Übersättigung des Erdreiches mit Niederschlagsfeuchtigkeit keine Überschwemmung im Sinne der Versicherungsbedingungen ist. (dapd) » Az.: 4 O 88/10

PASSIVHAUS

Morgen ist Besuch möglich

CHEMNITZ – Interessenten sind morgen, 10 bis 18 Uhr zu einem Tag der offenen Tür in das Passivhaus in 09128 Chemnitz/Euba, Hauptstraße 110 c, eingeladen. Seit der Fertigstellung im Jahr 2005 öffnet das erste zertifizierte Passivhaus in Chemnitz regelmäßig seine Türen für Interessierte. Besucher können sich ein Bild über die Behaglichkeit in einem Gebäude ohne Heizung machen. Sie erhalten Antworten auf Fragen wie: Hört oder spürt man die Lüftungsanlage? Wird es warm genug? Wie erzeugt man warmes Wasser? Welches Material ist das beste? Bricht das „Energiesystem“ nicht zusammen, wenn man die Fenster öffnet? Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. (fp)

Fachlicher Rat hilft Modernisierern

TELEFONFORUM & CHAT: ENERGIE SPAREN BEIM BAUEN UND SANIEREN

Für Komplettanierung, Fenstertausch, Erneuerung der Heizung oder Dämmung können Fördermittel genutzt werden. Der Staat hilft mit Darlehen und Zuschüssen.



Die Erneuerung der Fenster kann zur besseren Energiebilanz des Hauses beitragen. FOTO: KFW-BILDARCHIV/THOMAS KLEWAR



Silke Apel
Kreditanstalt für Wiederaufbau



Ronny Busch
Energieberater



Stephan Mücke
Energieberater



Uwe Kantelberg
Verbraucherzentrale Sachsen

CHEMNITZ – Expertenrat zum energetischen Bauen und Sanieren war beim Telefonforum und im Chat am Mittwoch gefragt. An den Telefonen gaben Silke Apel, Förderexpertin der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Uwe Kantelberg von der Verbraucherzentrale Sachsen und Stephan Mücke, Gebäudeenergieberater aus Dresden, Auskunft. Im Chat antwortete der Gebäudeenergieberater Ronny Busch aus Chemnitz. Nachfolgend wichtige Fragen und Antworten:

Wir möchten einen Zuschuss bei der KfW beantragen, um unsere alten Fenster gegen neue mit Wärmeschutzverglasung auszutauschen. Wohin muss man sich wenden? Wie viel gibt es?

Seit 1. März werden Einzelmaßnahmen wie das Erneuern der Fenster durch die KfW gefördert. Sie können maximal einen Zuschuss von 2500 Euro bekommen beziehungsweise fünf Prozent Ihrer Kosten, die Sie aufwenden müssen. Diese müssen jedoch mindestens 6000 Euro betragen. Einen solchen Zuschuss gibt es für Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohneigentümergeinschaften. Nicht gefördert wird Wohneigentum, für das nach dem 1.1.1995 ein Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Weitere Bedingungen: Ein Sachverständiger muss hinzugezogen werden. Für die Kosten des Bauberaters wiederum gibt es auch einen Zuschuss. 50 Prozent dessen, was der Berater in Rechnung stellt, kann bezuschusst werden, maximal 2000 Euro.

Gibt es für die Außendämmung eines freistehenden Einfamilienhauses im ländlichen Bereich einen Zuschuss von der KfW?

Ja, vorausgesetzt, Ihr Haus wurde vor 1995 gebaut bzw. Bauantrag oder -anzeige erstattet. Dann kann der Zuschuss zu den geplanten Dämmmaßnahmen fünf Prozent der Investitionskosten betragen. Diesen Zuschuss, maximal 2500 Euro, beantragen Sie direkt bei der KfW. Beachten Sie, dass nur gefördert wird, wenn ein Bausachverständiger die Maßnahme begleitet.

An unserem Haus ist eine Außendämmung nicht möglich. Wir wollen innen dämmen, aber nur maximal zwei Zentimeter. Ist das technisch möglich, lohnt es sich überhaupt und wird das auch gefördert?

Ob es sich lohnt, kann man nur nach Prüfung der Gegebenheiten vor Ort herausfinden. Sie sollten einen Bausachverständigen hinzuziehen, der den Wandaufbau genau prüft. Grundsätzlich sind zwei Zentimeter Innendämmung aus energie-

tischer Sicht viel zu wenig, um sinnvoll Heizkosten einsparen zu können. Eine sehr effiziente, aber auch kostenintensive Möglichkeit bieten so genannte Vakuum-Isolations-Paneele (VIP). Aber auch dafür sollten Sie unbedingt die örtlichen Verhältnisse prüfen lassen. Sie sollten einen Energieberater hinzuziehen, den Sie z. B. über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) finden. Diese Vor-Ort-Beratung wird durch das Bafa auch bezuschusst. Das Geld wird vom Berater bei der Bafa beantragt. Nach Bewilligung wird diese Summe von den tatsächlichen Beraterkosten abgezogen.

Der Aufwand für die Komplettanierung unseres Hauses beträgt 45.000 Euro. Wie können wir uns das fördern lassen?

Für Ihr Vorhaben gibt es einen Zuschuss oder ein zinsverbilligtes Darlehen. Bei der Darlehensvariante können maximal 75.000 Euro pro Wohneinheit von der KfW bewilligt werden. Dieser Kredit hat eine zehnjährige Zinsbindungsfrist und kann außerplanmäßig getilgt werden. Abhängig vom erreichten energetischen Niveau kann auch ein Tilgungszuschuss bis zu 12,5 Prozent infrage kommen. Wenn Sie mit eigenem Geld sanieren, bietet sich die Zuschuss-Variante an. Zwischen fünf bis 17,5 Prozent der Investitionskosten – maximal 13.125 Euro – kann der betragen. Das hängt davon

ab, welcher KfW-Effizienzhaus-Standard erreicht wird.

Wir haben zehn neue Fenster eingebaut. Können wir dafür noch einen Zuschuss erhalten?

Das geht leider nicht. Im Nachhinein ist kein Zuschuss möglich. Dieser muss grundsätzlich vor Baubeginn beantragt werden.

Gibt es neben den KfW-Förderprogrammen zur energetischen Sanierung auch landeseigene? Wir wollen unsere Lüftungstechnik erneuern.

Ja, in Sachsen wird zum Beispiel der Einbau neuer Lüftungstechnik mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung durch Landesmittel gefördert. Auf der Internetseite der Sächsischen Energieagentur (Saena) finden Sie weitere Informationen zu aktuellen Fördermöglichkeiten, Konditionen sowie die Antragsformalitäten.

Wir möchten an unserem Haus mit drei Wohneinheiten – Baujahr 1937 – in diesem Jahr die Fassade dämmen, eine Aufdachdämmung vornehmen und in einer Wohntage die Fenster erneuern. Welche KfW-Förderung gibt es? Wir sind an einem Zuschuss interessiert.

Der Zuschuss wird nur für Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser bewilligt. Sie sollten Ihre Hausbank

nach einem Darlehen aus dem Programm „Energieeffizient sanieren“ fragen. Die Höchstförderung liegt bei 50.000 Euro pro Wohneinheit – für Sie also bei 150.000 Euro. Sollten Sie allerdings mit Ihren Maßnahmen die technischen Mindestanforderungen nicht erfüllen können, dann käme das Programm „Wohnraum modernisieren“ infrage. Hier verdoppelt sich der Kredithöchstbetrag pro Wohneinheit.

Ich will meine sanierte Immobilie verkaufen. Muss ich dem potenziellen Käufer einen Energieausweis vorlegen?

Wenn der Käufer danach fragt, ja. Das gilt bereits seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2007.

Ich möchte für die neuen Fenster in meinem Zweifamilienhaus ein KfW-Darlehen beantragen. Der Tausch ist für Juli geplant. Klappt das dann mit dem Darlehen noch?

Ja. Am besten, Sie beantragen das Darlehen jetzt schon bei Ihrer Hausbank. Es wird zwölf Monate für Sie provisionsfrei bereitgestellt. In der Regel wird der Antrag innerhalb von sechs Wochen bearbeitet. (bpb)

SERVICE Die Langfassung des Textes und das Chatprotokoll finden Sie im Internet unter » www.freiepresse.de/telefonforum » www.freiepresse.de/chat_sanieren

Service

Seit 1. März werden durch die KfW folgende Einzelmaßnahmen gefördert: Wärmedämmung von Wänden, von Dachflächen, von Geschossdecken; Erneuerung der Fenster und Außentüren; Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage; Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Einbau einer Umwälzpumpe der Energieeffizienzklasse A (und ggf. einer hocheffizienten Zirkulationspumpe sowie Durchführung eines hydraulischen Abgleichs). Förderung über die Programme „Effizient sanieren – Einzelmaßnahmen“ (Programm Nr. 152) und „Effizient sanieren – Investitionszuschuss“ (430). Komplexe Sanierungen werden über Programme „Effizient sanieren – KfW-Effizienzhaus“ (151) sowie „Effizient bauen“ (153) unterstützt.

Die Förderung durch die KfW ist als zinsgünstiges Darlehen und Zuschuss möglich. Bestimmte Programmvarianten sehen einen Tilgungszuschuss vor. Gründliche Beratung ist notwendig. Kredite werden bei der Hausbank beantragt. Zuschüsse direkt bei der KfW. Antragstellung erfolgt stets vor Beginn des Vorhabens. Servicetelefon: 01801 335577 (3,9 Cent/Min. Festnetz, Mobil abweichend). » www.kfw.de

Die Baubegleitung während der Sanierungsphase wird ebenfalls durch die KfW im Programm „Effizient sanieren – Sonderförderung“ (431) unterstützt. Einen Fachmann kann man auch im Rahmen einer geförderten Vor-Ort-Energieberatung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) konsultieren.

Energieberater findet man gelistet u. a. über das Bafa oder die Deutsche Energieagentur (Denä). » www.bafa.de » www.dena.de

Die Verbraucherzentrale bietet eine Energieberatung an verschiedenen Orten in Sachsen sowie eine telefonische Energieberatung an: 09001 3637443 (14 Cent/Min., Festnetz, Mobil abweichend).

» www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Fördermittel für die Anschaffung von Technik zur Nutzung erneuerbarer Energien gibt es über das Bafa. Im Land Sachsen gibt es über die Sächsische Aufbaubank Förderungen über das Darlehen „Energetische Sanierung“ oder die Richtlinie Energie und Klimaschutz. Auskunft erteilt u. a. die Sächsische Energieagentur. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Nutzung verschiedener Mittel gleichzeitig möglich ist. (fp) » www.bafa.de » www.saena.de » www.sab.sachsen.de



Passgenaue Regalsysteme schaffen in Räumen mit Dachschrägen mehr Stauraum. FOTO: RAUMPLUS/IMMOWELT.DE

Schrägen optimal nutzen

Wohnungen unter dem Dach haben ein spezielles Flair, stellen für ihre Bewohner aber auch eine Herausforderung bezüglich der Einrichtung dar.

CHEMNITZ – Dachwohnungen bestehen oft nicht nur durch einen schönen Ausblick, sondern auch durch unkonventionelle Raumaufteilungen und individuelle Grundrisse. Hohe Schränke oder andere Einrichtungsgegenstände von der Stange haben hier selten Platz. Den Raum unter Dachschrägen kann man trotzdem sinnvoll nutzen. Experten von Immowelt.de haben einige Tipps zusammengestellt.

Individuelle Lösungen: Die effektivste Lösung, um in Dachzimmern

viel Stauraum für Geschirr, Kleider oder Bücher zu schaffen, sind Einbauschränke oder -regale, die unter den Schrägen eingepasst werden. Milchglastüren und schmale Elemente strecken den Raum dabei optisch. Die Einbauvariante vom Innenausbauer oder Tischler ist oft gar nicht so teuer, wie man zunächst denkt. Am besten einfach Angebote von verschiedenen Handwerkern einholen und nachrechnen.

Niedrige Möbel: Praktische Alternative zur Einbaulösung sind Kommoden oder Sideboards, die unter die Schrägen geschoben werden können. TV-Möbel eignen sich dabei besonders gut, da sie meist sehr niedrig sind und damit unter fast jede Schräge passen. So entstehen nicht nur Abstellfläche und Stauraum, der Raum wirkt durch die niedrigen Möbel zugleich auch luftiger und höher.

Regale nutzen: Verschiedene Hersteller bieten auch spezielle Regalsysteme für den Einsatz unter Dachschrägen an. Die Produktvielfalt reicht von einfachen, aufeinander stapelbaren Kuben, bis hin zu kompletten Regalsystemen für die gesamte gerade Wandfläche des Raumes. In großen Räumen können Bücherregale zusätzlich als Raumteiler eingesetzt werden. So entsteht nicht nur Abstellfläche, der Raum erhält noch dazu mehr Struktur.

Besser weniger: Für die Einrichtung von Zimmern mit Dachschrägen gilt ein wichtiger Grundsatz: Weniger ist mehr. Ist ein Dachzimmer mit zu vielen Möbeln und Accessoires vollgestopft oder in zu vielen unterschiedlichen Farben eingerichtet, drückt das den Raum optisch und er wirkt beengt und kleiner. (fp)