

Wohnglück

Ideen für den wichtigsten Ort der Welt

NEUER
PREIS
1,50€

KLIMASCHUTZ

Smarte Technik & erneuerbare Wärme

GEWINNER

Deutscher Traumhauspreis

GARTEN

Sommerblüten bis zum Herbst



SMARTE IDEEN FÜR ZUHAUSE

Nachhaltig und komfortabel wohnen



Jetzt Modernisierung anpacken und günstig finanzieren

Schwäbisch Hall
Auf diese Steine können Sie bauen

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Anzeige



**LIEBE LESERIN,
LIEBER LESER,**

er wird uns wohl noch lange in Erinnerung bleiben, dieser „Sommerurlaub zu Hause“. Viele von Ihnen haben die Zeit vermutlich für Veränderungen im Haus und ums Haus genutzt: endlich das Arbeitszimmer eingerichtet, eine neue Terrasse gebaut, Bad oder Küche renoviert oder gleich die alte Heizung ausgetauscht. Was zu Hause alles machbar ist, zeigen auch Ihre Leserbriefe und unsere Reportagen in diesem Heft – mit Beispielen für ganz persönliches Wohnglück: vom denkmal-

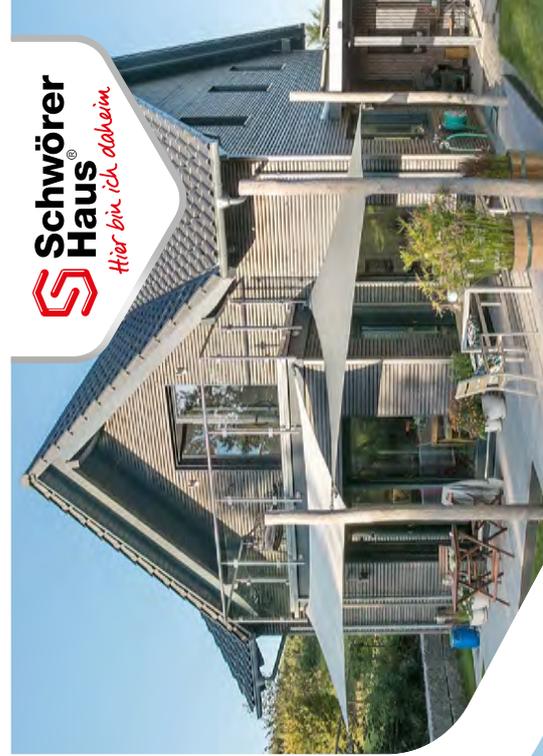
geschützten Mehr-Generationen-Haus in Bayern bis zur grünen Familien-Oase in Berlin.

Wer von Ihnen noch darüber nachdenkt, etwas an seinen vier Wänden zu verbessern, sollte das Morgen gleich mitbetrachten und sein Zuhause schon heute nachhaltig gestalten. Mehr als die Hälfte aller Immobilienbesitzer haben bereits konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz ins Auge gefasst. Das zeigt unsere aktuelle Befragung. Knapp drei Viertel der Hausbesitzer nennen den Austausch der fossilen Heiztechnik als wichtigste Investition für mehr Klimaschutz. Dabei sind die Kosten häufig der Knackpunkt, egal ob die Fassade gedämmt werden soll oder neue Fenster eingebaut werden. In der Heftmitte zeigen wir Ihnen, wie sich eine Modernisierung leicht finanzieren lässt und welche Förderungen Sie dafür nutzen können.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre – im Heft und auf wohnglueck.de.

Ihr

**Reinhard Klein, Vorsitzender des Vorstands
der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**



AUSGEZEICHNET. ZUVERLÄSSIG. KOMPETENT. FAIR.

MONEY FOCUS FAIRSTER FERTIGHAUS-ANBIETER
8 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut
Im Test: 28 Fertighausanbieter in Deutschland
Ausgabe 4/2019

DIE WELT Club der Besten
im geöffneten Management - branchenübergreifend -
Platz
SchwörerHaus
www.club-der-besten.org
016020

Capital
HAUSKONWASS 2019
Top-Hersteller Fertighaus
Reichweite für SchwörerHaus
FAIRTEST: 28 Fertighausanbieter in Deutschland
Ausgabe 4/2019

INHALT



10

Familien-sache: Aus zwei nebeneinanderliegenden Stadthäusern wird ein Mehrgenerationenhaus



70 Landhausküche:
Kochen und klönen in
wohnlcher Atmosphäre

03
20



82 Diese Blüten verlängern
den Sommer in den Herbst



76 Besser schlafen: Feng Shui
fürs Schlafzimmer



62

Erst der Garten, dann das Haus:
grüne Familienoase in Berlin

BAUEN

- 10 **HAUSREPORTAGE**
Mehrgenerationenhaus in Freising
- 17 **STEUERN & RECHT**
Denkmalschutz
- 18 **RATGEBER**
Dacheindeckung: von Ziegeln bis Dachbegrünung
- 22 **HÄUSER**
Deutscher Traumhauspreis 2020: die Gewinner
- 28 **3 FRAGEN AN**
Hans Volker Noller zur Eigentumsförderung
- 30 **ENERGIE & TECHNIK**
Smarte Heiztechnik und erneuerbare Energien
- 32 **SMARTHAUS**
Smartes Wohnen online erleben



RUBRIKEN

- 3 **EDITORIAL**
- 6 **MAGAZIN**
- 58 **BAUMARKT**
- 90 **RATGEBER & LESERBRIEFE**
- 92 **WOHNGLUECK.DE**
- 94 **MEIN WOHNGLÜCK**
- 96 **RÄTSEL & IMPRESSUM**
- 97 **ZU GUTER LETZT**
- 98 **HERSTELLER & VORSCHAU**

WOHNEN

- 38 **SAISON**
Die neue Farbenfreude
- 62 **HAUSBESUCH**
Das Haus zum Garten
- 68 **STIL-ELEMENTE**
Dinnen & draußen
- 70 **RAUMKONZEPTE**
Charmanter Landhausstil
- 74 **SELBER MACHEN**
So wird's richtig chillig
- 76 **WOHNIDEEN**
Gute Nacht: besser schlafen mit Feng-Shui
- 80 **INFOGRAFIK**
Daten und Trends rund ums Bad



38

Mut zur Farbe

Bunte Akzente in Wohnzimmer, Bad & Küche

GARTEN

- 82 **PFLANZEN**
Sommer ohne Ende
- 85 **GARTENKALENDER**
Was jetzt zu tun ist
- 86 **GERÄTE**
Helfer unter Strom



22 Die Gold- und Silber-Gewinner der Leserwahl



Mehr Infos und Ideen auf
wohnglueck.de



[www.facebook.com/
wohnglueck.de](https://www.facebook.com/wohnglueck.de)



[www.instagram.com/
wohnglueck.de](https://www.instagram.com/wohnglueck.de)

Die Bauherrin freut sich über
ihr ruhiges Arbeitszimmer unter
dem Spitzgiebel





1 Nach der feinfühligsten Sanierung kommen die Fassaden der Freisinger Altstadt Häuser wunderbar zur Geltung
2 Weiße Fronten sorgen in der Essküche der Maisonettewohnung für Leichtigkeit
3 Schwarzstahlrahmen mit Milchglas verstecken die alten Verbundglasfenster im Treppenhaus

FAMILIENSACHE

Mit Kreativität und Kompromissfähigkeit verband Architekt Volker Herzog zwei nebeneinanderliegende historische Stadthäuser in Freising zu einem außergewöhnlichen Mehrgenerationenhaus



Das Problem kommt irgendwann auf fast jede Familie zu: Die Eltern sind schon länger im Rentenalter und es sind nicht mehr sie, die sich um die Kinder sorgen, sondern der Sohn oder die Tochter fragt sich, wie wohl die Zukunft aussehen wird? Können Vater oder Mutter in ihrem eigenen Zuhause bleiben? Welche Optionen gibt es? Der Freisinger Architekt Volker Herzog setzte sich schon länger mit dem Thema auseinander und wollte ein Mehrgenerationenhaus bauen: Seine Mutter lebte inzwischen in ihrem Haus

bei Hannover allein, und es war absehbar, dass sie aus gesundheitlichen Gründen nicht auf Dauer dort bleiben konnte.

Das eigene Haus, in dem er mit seiner Frau Heidi und seinen mittlerweile drei erwachsenen Kindern fast 25 Jahre am Rand der Domstadt wohnte, hätte er nicht umbauen können. Durch einen Zufall erfuhr Volker Herzog, dass ein christlicher Verlag in einer schmalen Seitenstraße gleich zwei denkmalgeschützte Häuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert verkaufen wollte. In einem führten zwei Ordensschwwestern in den 1950er-Jahren einen katholischen Buch- und Kunstladen, daneben war eine Druckerei. 2014 zogen sie sich in ihr Mutterhaus im schwäbischen Meitingen zurück. Warum neu bauen, wenn sich hier die ein-

DIE BEIDEN HÄUSER HABEN ALLES, WAS DIE FAMILIE BRAUCHT

malige Chance bot, in Innenstadtlage ein zeitgemäßes Mehrgenerationenprojekt zu verwirklichen, und alle Familienmitglieder damit einverstanden waren? Herzog bekam den Zuschlag. Bis auf fehlende Parkplätze, jetzt radelt die Familie meistens, ließ sich hier ein individuelles Wohnen für alle realisieren – das zudem auch in Zukunft unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zwei Jahre dauerte das anspruchsvolle Projekt. Beide unmittelbar angrenzenden Objekte sind fast gleich groß, das eine Haus hat 205 Quadratmeter, das andere 210 Quadratmeter Wohnfläche. Die Gebäude waren jedoch in einem desolaten Zustand. Der PVC-Boden lag zum Beispiel auf einfachen Spanplatten, die Kunststofffenster aus den 50er-Jahren waren typische Bausünden. „Es war alles kaputtrenoviert“, rekapituliert der Architekt.

Die Sanierung erfolgte unter der Prämisse, dass ein Rückbau auf die ursprüngliche Substanz erfolgt und die Grundrisse darauf entwickelt werden. Die Historie sollte erhalten bleiben und trotzdem eine spannende Architektur entstehen. Volker Herzog vergleicht die Raumplanung mit einer Knobelaufgabe. Es ging immer um die Fragen, was machen wir, und wo platzieren wir was? Und wie lassen sich die >



3



- 1** Eine von Volker Herzog entworfene Familienküche im Erdgeschoss bietet einen direkten Ausblick in den Garten
- 2** Der traumhafte Innenhof mit einem japanisch anmutenden Garten vor beiden Häusern ist uneinsehbar
- 3** Eine zierliche Sambatreppe führt in den kleinen Wohnbereich der Maisonettewohnung unter dem Dach



1

1 Damit der Wohnbereich vergrößert werden konnte, war das Denkmalschutzamt mit einem kleinen Anbau einverstanden
2 Volker Herzog auf seiner neuen Metall-/Holztreppe. Auf dem Boden liegen Solnhofener Natursteinplatten
3 Tochter Veronika wählte für ihr Schlafzimmer beruhigende Blautöne



2

„Die Geschichte des Hauses ist in jedem Raum spürbar“

Volker Herzog,
Architekt und Bauherr



3

Ansprüche der Familie mit drei erwachsenen Kindern mit den Wünschen seiner Mutter vereinigen? Nach vielen Gesprächen innerhalb der Familie kristallisierte sich die Nutzung heraus, die größtmögliche Privatheit und zugleich Nähe ermöglichte.

Die beiden Treppenhäuser und Eingänge blieben in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Das komplette Erdgeschoss bewohnt der Architekt mit seiner als Lehrerin tätigen Frau. Im Obergeschoss im barocken Gebäudeteil mit dem Spitzgiebel sind das Elternschlafzimmer mit Ankleide, Bad, Gästezimmer und ein Zimmer des jüngsten Sohnes Alexander. Zum Korrigieren von Schularbeiten zieht sich die Bauherrin in ihren ruhigen Arbeitsraum unter dem offenen Dachgiebel zurück. Gegenüber sind ein weiteres Bad sowie ein zweiter Gastraum untergebracht.

Im klassizistischen Gebäudeteil, bei dem die feinen Stuckelemente erneuert wurden, erschließt eine neue Treppe aus Stahl mit massiven Eichenstufen die Wohnung der Mutter im Obergeschoss. Für das Treppenauge ersann der Ästhet ein raffiniertes Lichtkonzept: Vor die alten Verbundglasfenster an der Giebelseite setzte er Schwarzstahlrahmen mit Milchglas. Tagsüber schimmert natürliches Licht durch, und nachts sorgen dazwischen platzierte LEDs für Helligkeit. Mit dieser Idee schuf er eine elegante Lösung, um die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung zu verstecken.

CLEVERES LICHTKONZEPT GRENZT DIE WOHNUNG DER MUTTER AB

Architektonisches Highlight ist die zweigeschossige Maisonettewohnung darüber, die von seinem zweiten Sohn oder seiner Tochter flexibel genutzt werden kann. Auf 65 Quadratmetern verteilen sich ein Duschbad, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und eine offene Küche mit kleinem Sitzplatz. Damit die untere Ebene größer wirkt, ließ der Architekt alle Fronten der maßgefertigten Küche in mattem Weiß spritzlackieren. Feine Schattenfugen erzeugen eine optische Leichtigkeit. Das helle Farbkonzept setzt sich auch im Wellnessbereich fort. Die einläufige Sambatreppe gegenüber – mit

Stauraum und einer Nische für die Espressomaschine – führt auf eine kleine Galerie mit Rückzugsbereich zum Lesen und Entspannen unter dem zweiten offenen Giebel. Das noch erhaltene Fenster aus dem 18. Jahrhundert inszenierte Herzog bewusst: Durch das vorgesetzte Glaselement sollte es wie ein Ausstellungsstück hinter der Vitrine wirken.

Das kommunikative Zentrum der Familie liegt zum Garten hin. Zwei Schiebetüren unter dem Balkon der Mutter öffnen den Wohnraum zur Terrasse und bieten weite Sichtachsen in den Garten. Hier machte das Denkmalschutzamt ein Zugeständnis an die Bauherren und erlaubte einen kleinen Anbau bis zur Außenlinie der Bestandsgebäude.

Daneben schließt sich die Küche an. Auch hier entwarf der Architekt die Einbauten selbst. Vor eine Holzrahmenkonstruktion setzte er die Türen aus MDF. „Nicht die Möbel und Hightech-Geräte, sondern die Architektur und die >

Auch in Veronikas Bad sorgt ein Schwarzstahlrahmen mit Milchglas für Sichtschutz. Der Spiegelschrank bietet viel Stauraum





1



2

1 Auf den Sofas unterm Spitzdach relaxt die Tochter gerne mal. Das vorge-setzte Glaselement setzt das noch erhaltene Fenster aus dem 18. Jahrhundert in Szene

2 Volker Herzog mit seiner Mutter, seiner Frau Heidi und Sohn Volker unter dem Holz-dach des großen Pavillons

historische Bausubstanz sollten die Hauptrolle spielen“, resümiert Volker Herzog. Im gesamten Erdgeschoss liegen die für die Region typischen diagonal verlegten Solnhofner Platten.

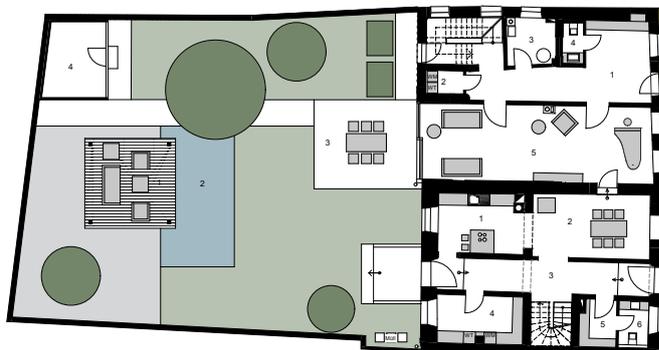
Das örtliche Denkmalschutzamt gab ihm wertvolle Ratschläge für den originalgetreuen Nachbau der Fenster und nannte geeignete Materialien für die Fassade. Das spitzgiebelige Gebäude aus dem Barock erhielt einen hellblauen, das klassizistische einen sandfarbenen Farbanstrich. „Früher waren unsere Städte viel bunter“, bedauert der Architekt und freut sich über die zurückhaltende Farbigkeit seines Ensembles. Sie entspricht den originären Vorlagen, die beim Abtragen der alten Farbschichten zum Vorschein kamen.

Auch bei der energetischen Sanierung ging Volker Herzog keine Kompromisse ein: Er renovierte das Gebäude so effizient, dass die Fördermittel nach KfW 40 bewilligt wurden. Alle Außenwände sind mit einem Kalkputz mit Aerogelzuschlag gedämmt, der die höchste Anforderung an die Energieeffizienz erfüllt. Das Dach erhielt zusätzlich eine Aufdachdämmung.

Der rückwärtige Innenhof ist ein wunderbarer Ruhepol. Wo früher die einfachen Produktions- und Lagerstätten der Buchdrucker waren, befinden sich jetzt Terrassen, Hochbeete und ein japanisch anmutender Gartenbereich. ■

Anregungen oder Fragen? Schreiben Sie der Autorin claudia.durian@wohnglueck.de

Daten & Fakten



Baujahr: 2016–2018

Bauweise: Holzständerbau mit Sichtbetonwänden

Fassade: Kalkputz, gestrichen

Wohnfläche: insgesamt 444 m² in beiden Häusern

Heizung: Blockheizkraftwerk (Gas), Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Architekt: Herzog-Architektur, Frühlingstraße 69, 85354 Freising, www.herzog-architektur.de

DENKMALSCHUTZ: DIESE STEUERVORTEILE SIND MÖGLICH

Wer ein unter Denkmalschutz stehendes Haus erwirbt, muss beim Umbau und bei der Sanierung viele Auflagen beachten, kann dafür aber auch attraktive Steuervorteile nutzen

Wie die Denkmalschutzbestimmungen im Einzelnen aussehen, ist von Bundesland zu Bundesland verschieden, denn Denkmalschutz ist Ländersache.

Ansprechpartner für Bauherren ist in der Regel die so genannte Untere Denkmalschutzbehörde, die meist beim Kreis oder einer kreisfreien Stadt angesiedelt ist.

→ Vor dem Beginn der Sanierung eines Gebäudes, das unter Denkmalschutz steht, muss immer erst die Zustimmung der örtlichen Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden. Wenn es gut läuft, funktioniert die Zusammenarbeit so konstruktiv wie bei dem auf den vorherigen Seiten vorgestellten Haus in Freising. Bauherr und Architekt Volker Herzog suchte und fand gemeinsam mit der örtlichen Denkmalschutzbehörde pragmatische Lösungen, die sowohl den Ansprüchen der Bewohner als auch den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht werden. Aber auch bei einer noch so guten Zusammenarbeit bringen die

Auflagen des Denkmalschutzes für den Bauherren immer erhebliche Zusatzkosten mit sich. Das kann zum Teil durch steuerliche Vorteile kompensiert werden.

→ Sowohl bei vermieteten als auch bei selbst genutzten Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen, können Sanierungskosten von der Steuer abgesetzt werden. Konkret können Herstellungskosten für Baumaßnahmen geltend gemacht werden, „die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind“, wie es im § 7i Abs. 1 EStG heißt. Steuerlich gefördert werden also nicht nur Maßnahmen, die unmittelbar relevant für den Denkmalschutz sind (zum Beispiel Fassadengestaltung, Fenster und Türen), sondern auch Investitionen in einen zeitgemäßen Komfort (zum Beispiel neue Heizung, modernes Bad), mit denen das Denkmal erst den heutigen Ansprüchen ans Wohnen gerecht wird. Das muss beim Finanzamt durch eine Bescheinigung der zuständigen

Auch die Kosten für ein neues Bad oder eine neue Heizung in einem denkmalgeschützten Gebäude können steuerlich geltend gemacht werden.

Denkmalschutzbehörde nachgewiesen werden.

→ Eigennutzer können zehn Jahre lang jeweils neun Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Insgesamt lassen sich also 90 Prozent der anrechenbaren Kosten bei der Einkommensteuererklärung absetzen. Wer seine denkmalgeschützte Immobilie vermietet, kann sogar 100 Prozent der Sanierungsaufwendungen abschreiben, allerdings nicht über zehn Jahre verteilt, sondern über zwölf Jahre.

- In den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent.
- In den folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent.

Die erhöhte Abschreibung gibt es ausschließlich für die erforderlichen Sanierungskosten, nicht aber für den Kaufpreis für die Immobilie.

→ Scheinbar banal, aber wichtig: Nur wenn eine Immobilie offiziell als Baudenkmal geführt wird, kann die erhöhte steuerliche Förderung geltend gemacht werden. Informationen dazu findet man online unter www.denkmaliste.org.

SMARTER WOHNEN, ENTSPANNTER LEBEN

Smart, gesund, nachhaltig und tiny – das Schwäbisch Hall SmartHaus macht die großen Zukunftstrends beim Bauen auch in diesem Jahr wieder erlebbar. Die SmartHaus-Tour 2020 findet diesmal online statt



Alles, was ein Haus braucht, auf einer Fläche von 25 Quadratmetern – sogar mit eigenem Gemüsegarten. Der smarte Bewohner Pepper – 28 kg schwer, 120 cm groß und 5 km/h schnell – kennt sich beim smarten Wohnen bestens aus

Das Schwäbisch Hall SmartHaus ist zurück. Nach der erfolgreichen Deutschland-Tour des letzten Jahres ist das weiterentwickelte SmartHaus seit Ende Juli vor der Bausparkasse in Schwäbisch Hall zu besichtigen. Die geplante neue Tour 2020 findet wegen Corona online statt. Auf www.schwaebisch-hall.de/smarthaus können Sie die im SmartHaus eingesetzten Zukunftstrends erkunden und regelmäßig an Online-Aktionen teilnehmen.

Geplant und realisiert wurde das SmartHaus in Zusammenarbeit mit den Berliner Architekten Simon Becker und Andreas Rauch von Cabin One und den Systemspezialisten von Feelsmart. Herausgekommen ist eines der fortschrittlichsten Smarthäuser Deutschlands. „Wir verstehen uns als Meinungsführer rund um Bauen und Wohnen“, erläutert Projektleiterin Karin Kaiser von Schwäbisch Hall die Hintergründe des Projekts. „Aus diesem Selbstverständnis heraus beschäftigen wir uns intensiv damit, wie sich dieser Lebensbereich in Zukunft entwickeln wird. Unser SmartHaus zeigt musterhaft, wie sich die großen Zukunftstrends Smart Living, Home-Robotik, Tiny Houses, Nachhaltigkeit und Wohngesundheit verbinden und in der Praxis umsetzen lassen.“

Und sie geben Inspirationen für das eigene Zuhause.“

Alle im Haus vorhandenen Produkte und Techniken sind miteinander vernetzt, lassen sich zentral steuern und zeigen, wie neueste Technik für mehr Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz sorgen kann. Die automatisch ablaufenden Szenarien lassen sich individuell an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Alles abrufbar über das Smartphone oder die verbauten Terminals. Neu hinzugekommen sind in diesem Jahr die Aspekte Smart GARDENING, also das Gärtnern mithilfe von vernetzten elektrischen Geräten, und Wohngesundheit. Und auch einen dauerhaften Bewohner hat das Schwäbisch Hall SmartHaus: Pepper – ein humanoider Roboter, steht bei Fragen rund ums smarte Wohnen Rede und Antwort. ■

Hier können Sie die virtuelle SmartHaus-Tour von Schwäbisch Hall online begleiten:

www.schwaebisch-hall.de/smarthaus

Foto: BSH

DIE PARTNER DER SMARHTHAUS-TOUR 2020

 amazon alexa Amazon Alexa steuert auf Zuruf das Smart Home, beantwortet Fragen und lernt ständig dazu.

BRUMBERG Intelligent steuerbare Design-Leuchten vom Pionier der LED-Beleuchtung.

 **CLAGE** Der sprachgesteuerte E-Durchlauferhitzer DSX Touch sorgt für warmes Wasser im SmartHaus.

 **DORN BRACHT**

Der führende Hersteller von Designarmaturen garantiert einzigartige Duscherlebnisse.

 **FRANKE**

Die Armatur Vital mit patentierter Filtertechnologie sorgt für sauberes, gesundes Trinkwasser.

 **GARDENA**

Der vernetzte Garten – überall und jederzeit erreichbar.

GIRA

GIRA vernetzt das intelligente Gebäude für mehr Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz.

 **SMART HOME**

SMART HOME by hornbach – ein Zuhause, eine Lösung, viele Steuermöglichkeiten.

 **MENNEKES**
VY POWER CONNECTION

Zukunftssichere Ladelösungen vom Wegbereiter der Elektromobilität.

 **Moovi**

Elektrische Tretroller für Elektromobilität in kompakter, erschwinglicher Form.

 **REHAU**

Polymerspezialist für Fenstersystemlösungen mit innovativen Technologien für die Zukunft.

REVOX

Exzellenter Klang und smarte Technologie für raumübergreifenden, individuellen Musikgenuss.

 **VELUX®**

Viele Produkte des Dachfensterherstellers sind in die Hausautomation integrierbar.

 **Villeroy & Boch**

Das smarte Dusch-WC ViClean-I 100 für optimale Hygiene und Frische beim Toilettengang.

 **weber**

Beim neuen Holzpelletgrill SmokeFire trifft authentische Grillkultur auf smarte Technik.

WICONA

Intelligente Hightech-Gebäudesysteme aus Aluminium und Rundum-Service für Planer.

 **SENTINEL HAUS INSTITUT**

Lösungen für gesunde Gebäude: Produkte, Dienstleistungen und intelligente Sensorik.

 **zehnder**
always the best climate

Komfortable Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima.

Zuhause mit vielen Ideen?

ZEIT FÜR NEUES!



Jetzt Modernisierung anpacken und günstig finanzieren!

- Bis zu 30.000 € Darlehen – ohne Grundschuldeintrag¹
- Zins-Vorteile für energetische Modernisierung²

¹ Nur bei FuchsKonstant 10, 15 und 20. Eigentümer seit mindestens 2 Jahren, kein Neubau, ausgewählter Personenkreis. Es gelten weitere Voraussetzungen.

² Zins-Vorteile veränderbar. Nur bei FuchsKonstant 10, 15 und 20.



Jetzt informieren.

Die Heimatexperten sind für Sie da:

- persönlich in Ihrer Bank vor Ort
- telefonisch oder
- per Videochat

www.schwaebisch-hall.de/kontakt



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Schwäbisch Hall
Auf diese Steine können Sie bauen



BAUFINANZIEREN & BAUSPAREN

Gut beraten ins Wohnglück



Sommer zu Hause

Du kaufst oder baust kein Haus, du kaufst den Ort, der alles hat, was du für einen perfekten Sommer brauchst. Unsere Heimatexperten wissen, wie Wohnwünsche wahr werden

► Stay at home! So lautete in den letzten Monaten das Motto. Eigentümer haben in dieser Zeit gemerkt, wie wertvoll und wichtig die eigenen vier Wände sind. Bei anderen ist der Wunsch nach einem Haus im Grünen noch stärker geworden. Auch wenn Ferienreisen inzwischen wieder möglich sind, machen viele Urlaub am wichtigsten Ort der Welt, verbringen den Sommer zu Hause und entdecken ihre Heimat neu. Wer jetzt seine Wohnwünsche umsetzen möchte, findet bei Schwäbisch Hall maßgeschneiderte Lösungen zur Finanzierung und Vor-

sorge. Auch der Staat hilft mit: Ab 2021 werden mehr Menschen mit mehr Wohnungsbau-Prämie beim Weg in die eigenen vier Wände unterstützt. Und bis Ende 2020 können sich Familien noch das Baukindergeld¹ sichern. Fragen Sie unsere Heimatexperten oder die genossenschaftlichen Banken vor Ort. Sie finden die passende Lösung für die Verwirklichung Ihres Wohnwunsches.

www.schwaebisch-hall.de

¹ Für 10 Jahre von der KfW erhältlich. Baugenehmigung bzw. Kaufvertrag muss bis 31.12.2020 erteilt/unterzeichnet sein. Es gelten Einkommensgrenzen und weitere Voraussetzungen. Bei Berechtigung.

Inhalt

- 1 Wohnglück**
Der wichtigste Ort der Welt
- 2 Bausparförderung**
Mehr Prämie für mehr Menschen
- 4 Wohneigentum**
Mit festen Größen planen
- 5 Finanzierung**
Fünf goldene Regeln
- 6 Baukindergeld**
Förderung bis Ende 2020 sichern
- 8 Modernisieren**
Zeit für Neues!
- 10 Klimaschutz**
Steuervorteile und Zuschüsse für energetische Sanierung
- 11 MEIN KONTO**
Doppelter Nutzen für Bausparer
- 12 Kontakt**

Mehr Prämie für mehr Menschen

Bausparen wird noch attraktiver: Die Wohnungsbau-Prämie wird 2021 erhöht. Höhere Einkommensgrenzen sorgen außerdem dafür, dass deutlich mehr Bausparer als bisher die Prämie nutzen können

► Den Traum von den eigenen vier Wänden träumen die meisten Menschen. Dass das eigene Zuhause tatsächlich der wichtigste Ort der Welt ist, haben die letzten Monate gezeigt. Umso verständlicher ist der Wunsch, diesen Ort so zu gestalten, wie wir uns das vorstellen. Altbau oder Neubau, Haus oder Wohnung, Stadt oder Land – die Wohnwünsche sind so unter-

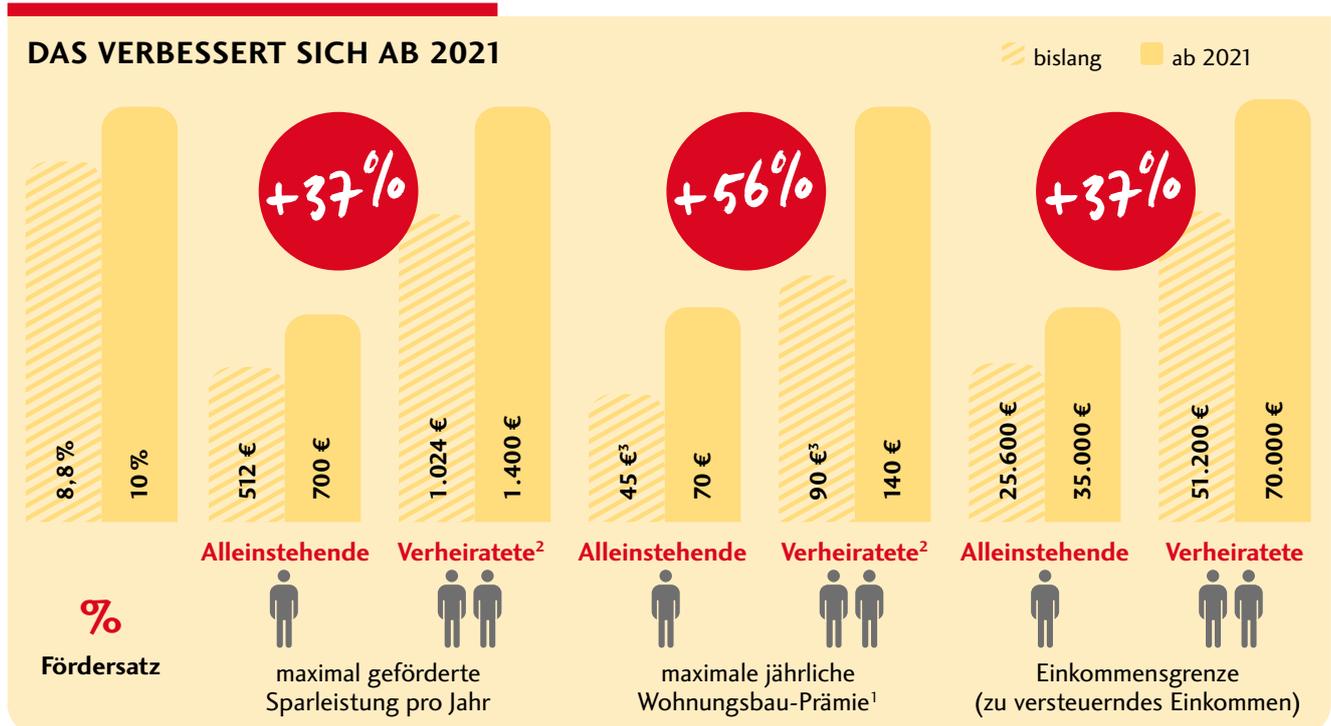
schiedlich wie die Menschen. Um diese Wünsche wahr werden zu lassen, braucht man ein finanzielles Polster. Der sichere Weg, um das benötigte Eigenkapital aufzubauen, führt für viele übers Bausparen mit Schwäbisch Hall.

Auch der Staat unterstützt Sie dabei mit der Bausparförderung. Ab 2021 wird diese nun noch attraktiver: Mehr Menschen können dann mehr Prä-

mie erhalten. Denn der Staat hat drei wichtige Verbesserungen bei der Wohnungsbau-Prämie (WoP) beschlossen:

Fördersatz Die Wohnungsbau-Prämie für eigene Einzahlungen auf den Bausparvertrag steigt ab 2021 von bisher 8,8 Prozent auf 10 Prozent.

Maximal geförderter Sparbeitrag Die Prämie von 10 Prozent gibt es ab 2021 für höhere Sparbeiträge pro Jahr.



1) Es gelten ab 2021 höhere Einkommensgrenzen und weitere Voraussetzungen. 2) Verheiratete/Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG). 3) Beträge gerundet. 4) 10% Wohnungsbau-Prämie vom Staat für bis zu 700 € (Alleinstehende) bzw. 1.400 € (Verheiratete) förderfähige Einzahlungen pro Jahr. 5) Quelle: Kantar, FMDS 2018/19; Stat. Bundesamt, Zensus 2011 (12/2018); Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen.

✖ WoP-Erhöhung ab 2021

WOHNUNGSBAU-PRÄMIE¹ 2021 FÜR BAUSPAREN

Die Einkommensgrenzen für die Gewährung der Wohnungsbauprämie betragen ab 2021 für Alleinstehende 35.000 Euro und für Verheiratete 70.000 Euro zu versteuerndes Einkommen. Das entspricht bei Arbeitnehmern überschlägig folgendem Bruttoarbeitslohn im Jahr 2021:

	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Alleinstehende	43.400 €	50.300 €	55.300 €	59.900 €
Verheiratete (1 Arbeitnehmer)	82.700 €	90.400 €	98.200 €	106.000 €
Verheiratete (2 Arbeitnehmer)	86.900 €	96.000 €	105.400 €	114.600 €

Bei Alleinstehenden werden künftig 700 Euro statt 512 Euro gefördert; bei Verheirateten² ist es doppelt so viel, also 1.400 Euro statt bisher 1.024 Euro. Dadurch erhöht sich die maximal mögliche Prämie für Alleinstehende auf 70 Euro und für Verheiratete² auf 140 Euro im Jahr.

Einkommensgrenzen Der Erhalt der WoP ist an die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen geknüpft. Weil diese ab 2021 deutlich steigen, werden rund 8,7 Millionen mehr Menschen als bisher die Prämie erhalten können.⁵ Alleinstehende sind ab nächstem Jahr bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 35.000 Euro prämierechtigt, bei Verheirateten² kann das zu versteuernde Einkommen bis zu 70.000 Euro betragen. Das Bruttoeinkommen kann in der

Regel deutlich höher ausfallen. Anhaltspunkte gibt die Tabelle oben.

Grundsätzlich sind alle Bausparer ab 16 Jahren WoP-berechtigt, auch wenn sie noch kein eigenes Einkommen beziehen. Voraussetzung sind eigene Einzahlungen von mindestens 50 Euro im Jahr. Die volle Prämie fließt, wenn im Kalenderjahr der volle Sparbeitrag geleistet wurde. Wird weniger gespart, gibt es die Prämie anteilig.

Vor allem jetzt, in Zeiten niedriger Zinsen, sind die Prämien vom Staat ein starkes Signal für die Wohneigentumsbildung und die Unterstützung beim Aufbau von Eigenkapital für die eigenen vier Wände. Nutzen Sie diese Chance!

www.schwaebisch-hall.de/wop-praemie



Heimatexperte Timo Evans
von Schwäbisch Hall

MACHEN SIE DEN PRÄMIEN-CHECK!

„Die Bausparförderung ist ein seit Jahrzehnten bewährtes Instrument der Wohnungspolitik. Schon seit 1952 unterstützt der Staat Bausparer mit der Wohnungsbauprämie bei der Schaffung von Wohneigentum. Durch die Verbesserungen ab 2021 wird Bausparen bald noch lohnender. Das hat auch die Zeitschrift Finanztest festgestellt: ‚Die Erhöhung der Wohnungsbauprämie reicht aus, um Bausparen deutlich attraktiver zu machen‘, heißt es in der Ausgabe vom April 2020. Nutzen Sie diese Chancen und lassen Sie sich kein Geld entgehen! Die Heimatexperten von Schwäbisch Hall machen gern mit Ihnen einen Prämien-Check und sagen Ihnen, wie Sie die neuen Chancen am besten für die Erfüllung Ihrer Wohnwünsche nutzen.“

www.schwaebisch-hall.de/bera

Foto: BSH

VERBESSERTER WOHNUNGSBAU-PRÄMIE¹ AB 2021

TOP 10%⁴ fürs Wohnglück!

Jetzt informieren!



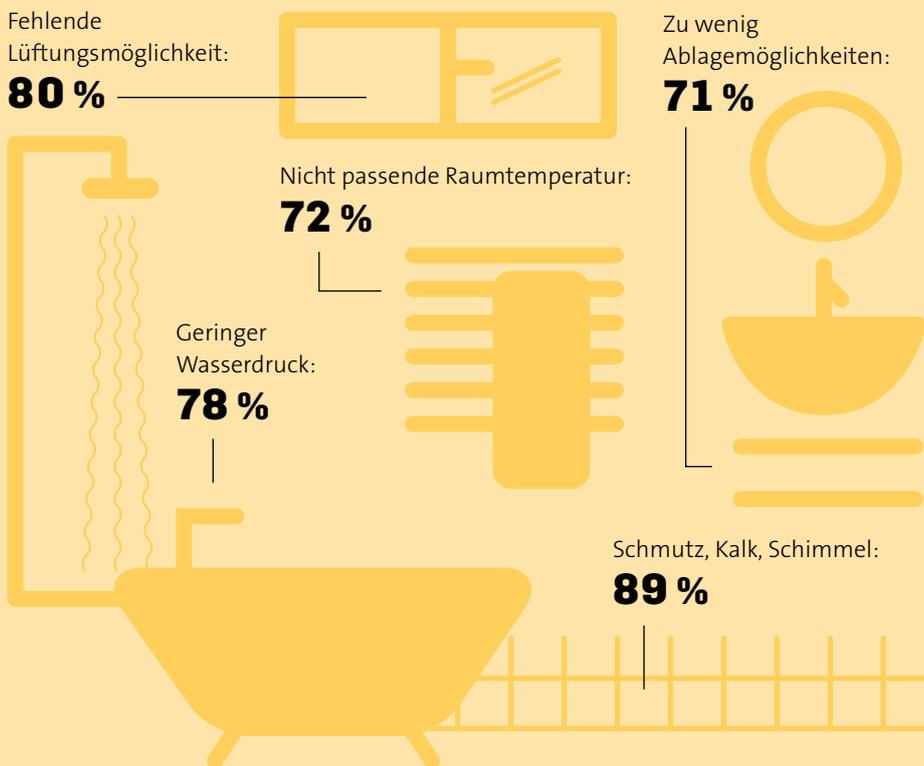
ENTSPANNUNGSBAD

Groß, komfortabel, sicher – so hätten die Deutschen gern ihr Bad. Die Realität sieht zumeist etwas anders aus. Doch der Weg ist das Ziel ...

INFOGRAFIK: SILKE FRIEDRICH

STÖRFAKTOREN IM BADEZIMMER

Bei der Benutzung des Bades – ob nun zu Hause, bei Bekannten oder im Hotel – sind diese fünf Punkte laut einer Umfrage die größten Ärgernisse. Ganz oben steht Schmutz.



9,1 m² Fläche bietet das Bad der Deutschen im Schnitt. Im Jahr 2006 waren es nur **7,8 m²**. Hausbesitzer haben etwas mehr Platz. Hier liegt die Größe aktuell bei **10,3 m²**.

61 Prozent

Barrierefreiheit ist im Bad besonders wichtig. Bei einer Sanierung wird sie in diesem Gebäudeteil am ehesten umgesetzt. Das ergab eine Umfrage unter Baubeteiligten. Dahinter folgen Eingänge (44%) und Treppenhäuser (23%).

IN WAS WÜRDEN MAN BEI DER RENOVIERUNG DES BADES INVESTIEREN?

16,7 Mio. Bundesbürger haben vor, ihr Bad zeitnah zu modernisieren. Hierauf kommt es ihnen dabei an:



Langlebigkeit | **62 %**



Sicherheit & Komfort | **61 %**



Accessoires | **54 %**



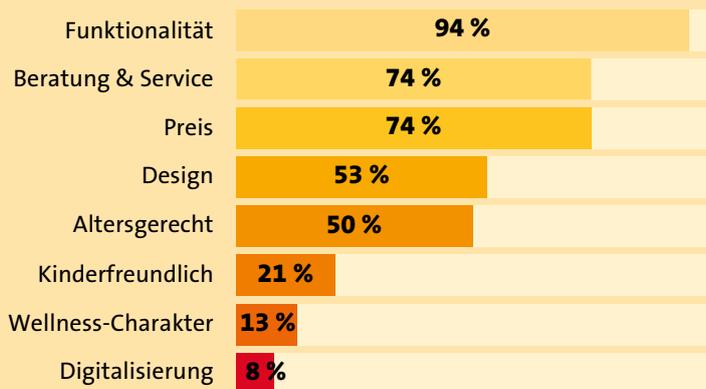
Moderne Sanitäranlagen | **46 %**



Hochwertiges Design | **38 %**

WELCHE KRITERIEN SIND RUND UM EIN NEUES BAD AM WICHTIGSTEN?

Das durchschnittliche Bad ist 19,5 Jahre alt. Oftmals höchste Zeit für eine Generalüberholung. Diese Faktoren spielen dabei die größte Rolle:



30-47 MIN

am Tag nutzen die Deutschen ihr Bad. Je nach Studie variiert die Zahl. Doch eine halbe Stunde ist es mindestens. Dabei halten sich Frauen im Schnitt 12 bis 15 Minuten länger im Bad auf als Männer.

Rund **1,5 Jahre** seines Lebens verbringt der Mensch durchschnittlich im Badezimmer.

UNSER TRAUMBAD

Wenn Kosten keine Rolle spielen, haben die Deutschen klare Vorstellungen, was ihr Badezimmer bieten muss. Ganz vorn steht die bodengleiche Dusche (75%). Dahinter folgen ein helles Ambiente (68%), Platz für Dusche und Wanne (62%), optisch aufeinander abgestimmte Badprodukte (57%) und hochwertiges Material (55%).



HANDLUNGSBEDARF IM BADEZIMMER: UNTERSCHIEDLICHE SICHTWEISEN

Nach der Umfrage eines Badspezialisten sehen 59 Prozent der Männer keinen konkreten Grund, in ihrem Bad etwas zu ändern. 20 Prozent haben sogar alles so, wie sie es mögen. Andererseits wünschen sich 32 Prozent der befragten Frauen eine neue Badeinrichtung.

28.582

Euro kostet die Komplettsanierung eines durchschnittlichen Bades (rund 9 m²). Dabei dauert sie 12,4 Arbeitstage. Das ermittelte eine Studie von Handwerkern. Im Preis enthalten sind die Leistungen aller Gewerke, neue Rohrleitungen und alle Badprodukte.

SMART LIVING IM BAD: GROSSES INTERESSE

Licht, Musik oder Sicherheit – im Bad gibt es viele Möglichkeiten, intelligente Systeme zu installieren. Auch in Deutschland hält Smartness im Bad Einzug – gerade bei Jüngeren.

Ich nutze bereits smarte Anwendungen im Bad

6 %

Ich plane, in naher Zukunft smarte Anwendungen in meinem Bad zu nutzen

32 %

44 %

44 %

24 %

18-29 Jahre

30-39 Jahre

ab 40 Jahren

Quellen: BauInfoConsult, Elements, Handwerkerkooperation Bad & Heizung, Hansgrohe Group, Kaldewei, Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS)

RAT GEBER



Eichenfenster renovieren

Wir möchten unsere Eichenholzfenster renovieren. Die Glasscheiben sind top, sagt der Fensterbauer. Kommt eine Aluverkleidung infrage?

Andrea P., Siegburg

Mit speziellen Aluminium-Profilen kann man die Außenseiten von Holzfenstern wirksam gegen Verwitterung schützen. Bei älteren Fenstern, die bereits Risse oder andere Schäden aufweisen, sind sie eine taugliche Methode zur Sanierung. Durch das Anbringen solcher Profile lässt sich bei älteren Fenstern, die oft mühsame Erneuerung des Anstrichs (Abschleifen älterer Farbschichten etc.) vermeiden.



Holzfensterbank streichen

Womit streiche ich unsere Holzfensterbänke (innen) am besten, damit sie gegen Wasserspritzer etc. geschützt sind?
Wolfgang B., per E-Mail

Für den Anstrich empfehlen wir eine lösemittelhaltige Kunstharz-Lackfarbe. Diese hat eine längere so genannte „Offenzeit“. D. h., sie trocknet von unten her durch. Der Anstrich hat so Zeit zu verlaufen, und Pinselstriche sowie Farbroller-Musterungen verschwinden fast vollständig. Hochglänzende glatte Flächen sind nur mit einer Kunstharz-Lackfarbe zu erreichen. Diese ist zudem sehr widerstandsfähig.

Geräusche im Dachstuhl

Wenn man im Dachstuhl Käfer knabbern hört, aber keine Löcher oder Sägemehl sieht, um welche Tiere kann es sich hier handeln?

Manfred H., per E-Mail

Bei den genannten „Knabbergeräuschen“ handelt es sich um Fraßgeräusche des Hausbockkäfers (*Hylotrupes bajulus*). Er ist der einzige Holzschädling, der Geräusche verursacht und ist der gefährlichste Bauholzschädling, wenn Nadelholz verarbeitet wurde. Es sollte dringend ein staatlich geprüfter Schädlingsbekämpfer beauftragt werden, um den Dachstuhl zu untersuchen.



Sie haben auch noch eine Frage zum Bauen, Modernisieren oder Energiesparen? Unsere Experten beraten Sie kompetent und unabhängig:

**Wohnglück Leserberatung, Ernst-Merck-Straße 12–14
20099 Hamburg, leserberatung@wohnglueck.de**

Oder nutzen Sie für Ihre Frage jetzt auch unser neues Online-Formular
www.wohnglueck.de/expertentipps

Fugen im Vinylboden

Vor drei Jahren haben wir im Neubau mit Fußbodenheizung einen Vinylboden im Klick-System verlegen lassen. An verschiedenen Verbindungsstellen gibt es Spaltungen bis zu sechs Millimeter. Wie kann so etwas passieren?

Doris M., per E-Mail

Ein Vinyl-Belag, der im Klick-System schwimmend verlegt wird, besteht in der Hauptsache aus einem Holzwerkstoff (HDF) mit einer Kunststoffoberfläche. Holz „arbeitet“ – es dehnt sich aus, schwindet und es verwindet sich unter dem direkten Einfluss von Temperatur- und Luftfeuchtigkeitschwankungen. Daher ist darauf zu achten, dass an den umlaufenden Wänden ausreichende Dehnungsfugen vorhanden sind. Zudem gibt es mehrschichtige Beläge, die für die Verlegung auf Fußbodenheizungen geeignet sind. Hier kommt es vor allem auf die Zulassung nach DIN 4725 und DIN 44576 an, die auf der Verpackung angegeben sein sollte.

FEUCHTIGKEIT AM MAUERSOCKEL

Trotz mehrfachem Verputzen löst sich an unserer Mauer der Putz immer wieder ab, und sie ist sogar nass. Der Untergrund ist Klinker. Was kann man hier tun?

Gerhard L., per E-Mail

Feuchtigkeit im Sockel einer Mauer wird jeden Putz im Laufe der Zeit abplatzen lassen. Da dürfte nur eine Kernsanierung der Mauer helfen (z. B. eine Horizontal Sperre). Zur simplen „Verschönerung“ gibt es folgende Maßnahmen: Restloses Entfernen des Putzes von der Klinkeroberfläche und morschem Fugenmörtel. Danach intensives Säubern der Fläche. Ausbessern der Fugen mit Fugenmörtel. Im Anschluss sollte die Fläche zweimal mit Silikonharz imprägniert werden.



Leserbriefe



Die Wohnglück-Ausgabe 2/2020 erschien in ganz neuem Gewand. Wir freuen uns, dass es auch bei unseren Lesern so gut angekommen ist

BAUEN: SCHWARZES SATTELDACHHAUS

Ein wunderbarer Bericht über das Haus. Was ich vermisst habe, ist ein Preis, was so was kostet. Das ist dann schon wichtig, so etwas zu wissen. Sicher gibt es Leute, denen so was gefällt und die dann feststellen, dass es leider über ihrem Budget liegt.

Karl W., per E-Mail

WOHNEN: HOMEOFFICE UNTERM SPITZDACH

Ich gratuliere zu dem gelungenen Artikel „Arbeiten unterm Spitzdach“! Sieht sehr schön und einladend aus, der neue Arbeitsplatz. Diese Ideen kommen ja gerade zum momentan verstärkt praktizierten Homeoffice zur rechten Zeit.

Waltraud B., per E-Mail

GARTEN: RASEN UND TOMATEN

Recht unterschiedliche Reaktionen haben die beiden Beiträge bei mir hervorgerufen. Tausend tolle Tomaten: ein kurzer aber sehr interessanter Beitrag, der Lust macht, im Internet weiterzuschmökern (...). Das perfekte Grün: Diesen Beitrag kann ich nicht so positiv sehen (...). Bekannt ist, dass in den letzten Jahren die Zahl der Insekten stark abgenommen hat. Mit blühenden Gärten als Nahrung für die Insekten könnte die Vielzahl der Gartenbesitzer dem schon etwas entgegenwirken, mit einem grünen Rasen aber nicht (...).

Ludwig L., per E-Mail

Glückwunsch zu Ihrem Artikel „Das perfekte Grün“. Schön, dass Sie eine zweite Erde haben, auf der man nicht Ressourcen sparend leben muss. Wie schön muss ein Rasen sein, der nur Arbeit macht, enorme Mengen kostbares Trinkwasser verbraucht, nicht betreten werden darf, auf dem kein Tier lebt und nichts blüht. Vielleicht verraten Sie mir ja, wo das Wasser herkommt, wo unsere Artenvielfalt leben soll (...).

Heidi S., per E-Mail

... auf München runterzusehen.

Wenn ich auf der Dachterrasse meiner Altbauwohnung im quirligen Stadtteil Maxvorstadt stehe und hinunter auf die belebten Straßen schaue – über mir der meist weiß-blaue Himmel –, dann weiß ich, dass es nirgendwo besser sein kann. Zum (Wohn-)Glück habe ich die Wohnung bereits vor fast 20 Jahren gekauft.

Wohnglück-Leser Jan Kruse

... für mich (oder eher gesagt für uns als vierköpfige junge unternehmungslustige und offene Familie) **das Gefühl von Heimat, Geborgenheit, Schutz und des absoluten Wohlfühlens.**

In unserem Eigenheim mit Garten, Blumen, Beeten, Kamin, Balkon, Carport, Keller, Terrasse und skandinavisch inspiriertem Wohnraum fühlen wir uns absolut wohl und behaglich. Wir haben unser Haus Stück für Stück immer mehr dem skandinavischen Flair angepasst und erleben den kalten, rauen Winter gern am Kamin bei knisterndem Feuer und wohliger Wärme und den Sommer in unserem wilden Garten beim Gebrumm und Gesumm zahlreicher Insekten und Stauden. So fühlt sich unser Wohnglück an!

Wohnglück-Leserin Nadine Schomakers

Wohnglück
heißt ...

Was bedeutet Wohnglück für Sie persönlich? Hier ist Platz für Ihre schönsten Wohnglück-Momente aus Haus, Wohnung oder Garten. Schicken Sie uns eine Mail an:

mein-wohnglueck@wohnglueck.de

... die Familie.

Zu besonderen Anlässen besuchen uns unsere drei erwachsenen Kinder mit ihren Familien. Wenn wir dann gemeinsam Spargel und Erdbeeren im Garten schlemmen, genießen mein Ehemann und ich so unser größtes Wohnglück.

Wohnglück-Leserin
Regina Kuhn

... das herrliche Vogelgezwitscher zu genießen.

Morgens mit einer Tasse Kaffee und der heimischen Zeitung auf der Terrasse vor unserem Haus im Grünen zu sitzen und dabei die frische Luft, den Duft der Blumen und das herrliche Vogelgezwitscher in der Stille zu genießen, das ist Entspannung pur ... gerade jetzt bei #stay@home.

Wohnglück-Leserin Gretel Baumann

... ungetrübter Weitblick.

Aus dem Zimmer, vom Balkon, von der Terrasse streift der Blick möglichst weit über die Landschaft und an den Horizont, sieht viel Natur und Grün, gern einen See dazwischen. Vor allem kein Windrad und keine Hochspannungseitung im Blickfeld, die das Wohnglück stören und in den Alltag zurückholen könnten.

Sven R. Johns, Rechtsanwalt und Autor



Schreiben Sie an: mein-wohnglueck@wohnglueck.de

Ihr persönliches Wohnglück



Probeheft anfordern

Wohnglück abonnieren