

Wohnglück

Ideen für den wichtigsten Ort der Welt

NEUER
PREIS
1,50€

GESUNDHEIT

So sorgen Sie für ein gutes Raumklima

WOHNEN

Tolle Ideen für einen kuscheligen Herbst

GARTEN

Draußen grau,
drinnen grün

HIER
SIND WIR
ZUHAUSE

Die eigenen 4 Wände genießen



**Schneller ans Ziel
mit Geld vom Staat**

Schwäbisch Hall 

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Anzeige



**LIEBE LESERIN,
LIEBER LESER,**

es ist Herbst – die beste Zeit, um es sich drinnen gemütlich zu machen und sein ganz persönliches Wohnglück zu genießen. Wir haben die Menschen befragt, wie sich ihre Einstellung zu ihren eigenen vier Wänden seit Beginn der Corona-Pandemie entwickelt hat. Zwei Drittel derjenigen, die bereits Wohneigentum besitzen, sagen, dass ihnen in der Krise die Vorteile einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses noch bewusster geworden sind. Und: 43 Prozent der Haus- und Wohnungsbesitzer haben in dieser Zeit entdeckt,

wo sich ihre eigenen vier Wände noch optimieren lassen, und wollen hier künftig investieren.

Die Ergebnisse unserer Befragung zeigen eines deutlich: Wohneigentum steht hoch im Kurs. Gute Nachrichten gibt es auch für alle, die noch auf dem Weg zur eigenen Immobilie sind. Sie können sich ab 2021 auf eine höhere Wohnungsbau-Prämie freuen, die beim Ansparen des notwendigen Eigenkapitals hilft. Die Prämie steigt von 45 auf bis zu 70 Euro für Alleinstehende. Neue Einkommensgrenzen sorgen dafür, dass mehr Menschen davon profitieren können. Mehr zur staatlichen Förderung lesen Sie in der Heftmitte.

Ebenfalls hohe staatliche Förderungen kann bekommen, wer jetzt zu erneuerbaren Energien wechselt. Doch mit der Förderung allein ist es nicht getan. Das eigene Haus, der individuelle Wärmebedarf und die Heizanlagen müssen zusammenpassen. Eine Möglichkeit können Hybridheizungen sein, die wir Ihnen in diesem Heft vorstellen.

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

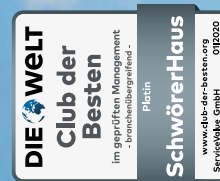
Ihr

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



Schwörer Haus
Hier bin ich drheim

**AUSGEZEICHNET.
ZUVERLÄSSIG.
KOMPETENT.
FAIR.**



Ihr persönliches Wohnglück



Probeheft anfordern

Wohnglück abonnieren

INHALT



Von der Werkstatt zum Wohnraum: Industriestyle in Mittelfranken

18 Gesundes
Wohnen – Tipps
für ein gutes
Raumklima



04
20



72 Wohnliches Bad
mit Wellnessfaktor



78 Kreative
Lichtlösungen
für alle Fälle

BAUEN

- 10 HAUSREPORTAGE**
Umbau einer alten Schreinerei
- 17 STIL-ELEMENTE**
Historische Baustoffe
- 18 RATGEBER**
Gesund bauen und wohnen
- 22 FERTIGHÄUSER**
Wohnglück auf weniger als 100 m²
- 26 HEIZUNG**
Wärmequellen clever kombiniert
- 30 STEUER & RECHT**
Das neue Gebäudeenergiegesetz
- 32 FENSTER**
Tageslicht & Energieeffizienz
- 34 INFOGRAFIK**
Corona & Wohneigentum
- 62 SMARTHAUS**
Zukunftstrends auf 25 Quadratmetern



38
Gemütlich
Herbstliche
Genussideen für
drinnen & draußen

WOHNEN

- 36 DREI FRAGEN AN ...**
Trendforscherin Oona Horx-Strathern
- 38 SAISON**
Kuscheliger Herbst
- 64 HAUSBESUCH**
Charmantes Landhaus in den Bergen
- 71 SELBERMACHEN**
Adventskranz im Guglhupf
- 72 RAUMKONZEPTE**
Ein Bad, zwei Lösungen
- 78 WOHNIDEEN**
Neue Leuchten für gutes Licht

GARTEN

- 84 ZIMMERPFLANZEN**
Lust auf Topfgarten
- 88 WINTER**
Frostschutz für Gartenpflanzen
- 89 GARTENKALENDER**
Was im Spätherbst zu tun ist



64
Wahlheimat:
zwei Düsseldorf
in Oberbayern

RUBRIKEN

- 3 EDITORIAL**
- 6 MAGAZIN**
Trends rund ums Wohnglück
- 61 INFOSERVICE**
- 90 LESERBERATUNG,
LESERBRIEFE**
- 92 WOHNGLUECK.DE**
- 95 WOHNGLÜCK HEISST ...**
- 96 RÄTSEL & IMPRESSUM**
- 97 VERRÜCKTE HÄUSER**
- 98 HERSTELLER**
- 98 VORSCHAU**





Der Industriestyle prägt die Küche im Erdgeschoss. Sie öffnet sich zum Sitzplatz auf der Holzterrasse



LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK

Als Diana und Frank Wild die alte Schreinerei in Schwabach entdeckten, wussten sie sofort, dass sie ihr neues Zuhause gefunden hatten

TEXT: ANDREAS FÖRSTEL FOTOS: SEBASTIAN BERGER



Über den Dächern

Das neue Flachdach zwischen den alten Dachgiebeln machte das Dachgeschoss erst nutzbar; über vier Lichtkuppeln flutet viel Tageslicht bis ins Erdgeschoss

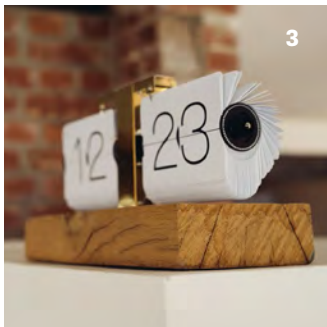


1

- 1** Eine Stahl-Glas-Konstruktion trennt den großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss vom Treppenhaus. Die sichtbaren alten Stahlträger mussten von dicken Farbschichten befreit werden
- 2** Guter Kaffee ist die Leidenschaft von Frank Wild
- 3** In vielen Einzelstücken bleibt die Geschichte des Hauses lebendig
- 4** Die Stahlfüße für die Tischplatte aus massiver Eiche fanden die Wilds im Internet
- 5** Ein Vorhang verwandelt den Relax-Raum im Obergeschoss im Nu zum Gästezimmer



2



3

Schwabach, ein 40.000-Einwohner-Städtchen in Mittelfranken mit einem gut erhaltenen historischen Altstadt kern, ist die Heimat von Frank Wild. Bei den Hinterhoftagen öffnen hier einmal im Jahr viele der historischen Gebäude ihre Pforten. Die leer stehende Schreinerei auf dem Pinzenberg, die Frank Wild mit seiner Frau Diana bei dieser Gelegenheit 2017 wiederentdeckte, war ihm noch aus seiner Kindheit gut bekannt. „Das war eine richtige Meister-Eder-Werkstatt, in der wir oft vorbeischaute“, erinnert er sich. Durch ein Hinweisschild auf dem Gelände erfuhren Diana und Frank Wild, dass das Anwesen zum Verkauf stand. Und von einem Moment auf den anderen änderte das die Pläne der beiden. Denn eigentlich waren sie auf der Suche nach einem Grundstück, um neu zu bauen – einen modernen Kubus im Bauhaus-Stil. „Aber dann haben wir uns sofort in die alte Schreinerei verliebt“, erzählt Diana Wild. „Ich habe uns hier gleich mit der Familie an der festlichen Weihnachtstafel gesehen.“

Von dieser Vision motiviert, mussten die Wilds nicht lange überlegen. „Ein Gebäude mit einer solchen Atmosphäre, >



4

Holzweg

Der Werkstoff Holz prägt die alte Schreinerei auch nach dem Umbau: Im ganzen Haus liegt ein Boden aus massiver Eiche

5



Sanierung

mitten im historischen Altstadtgürtel und mit eigenem, über 300 Quadratmeter großem Garten – das war eine einmalige Gelegenheit,“ erinnert sich Frank Wild. Das Paar entwickelte schnell konkrete Vorstellungen, wie aus der ehemaligen Schreinerei ihr neues Zuhause werden sollte – und setzte sie mit Engagement, Kreativität und Beharrlichkeit um. Die ersten Entwürfe, die Frank Wild mit einem 3-D-Computerprogramm erstellte, waren außen wie innen bereits ein genaues Abbild des Hauses, wie es sich heute präsentiert.

Zwei Prämissen standen von Anfang an fest: Der Charakter der 1899 errichteten und im Laufe der Jahre immer wieder umgebauten Schreinerei sollte weitgehend erhalten bleiben. Gleichzeitig wollten die Wilds den gleichen Wohnkomfort schaffen, den sie in ihrem Bauhaus-Neubau gehabt hätten. „Beides in einem Gebäude zu verwirklichen, das sich wirklich in einem maroden Zustand befand, war eine Riesenherausforderung“, erzählt Frank Wild. Zumal es neben den normalen Unwägbarkeiten, die eine Sanierung mit sich bringt, viele Besonderheiten zu berücksichtigen galt: Die Anforderungen des Denkmalschutzes (das Gebäude steht unter Ensemblechutz) und die energetischen Vorgaben für die KfW-Förde-

rung mussten erfüllt werden, und weil in zwölf Meter Tiefe unter dem Gebäude alte Katakomben und Kellergewölbe verlaufen, wollte sogar das Tiefbauamt einbezogen werden. Als der ursprünglich vorgesehene Bauleiter angesichts der Komplexität der Aufgabe das Handtuch warf, sprang Frank Wild kurzerhand selbst ein. „Das war anderthalb Jahre lang quasi ein zweiter Vollzeitjob“, erinnert er sich. „Auch weil wir viele aus der Reihe fallende Ideen hatten, von denen wir die Handwerker erst überzeugen mussten.“

Die alte Klinkerfassade beispielsweise sah „verheerend“ aus, berichtet Diana Wild. „Das war ein richtiger Schandfleck.“ Ein Großteil der Klinkersteine musste ersetzt werden. Weil die Fassade allerdings nicht wie frisch saniert aussehen sollte, machten sich die Wilds auf die Suche nach alten Reichsformat-Ziegelsteinen in der für die Region typischen Struktur und Farbe. „Schließlich haben wir eine alte Scheune gefunden, die abgerissen werden sollte, und von dort mehr als 4.000 Backsteine geholt“, erzählt Frank Wild. Diese wurden dann in der Fassade und auch innen verbaut. „Das schönste Kompliment kam vom Denkmalschutzamt, die uns fragten, welcher Teil der Fassade neu und welcher noch alt sei.“ >



Diana und Frank Wild: „Wir freuen uns jeden Abend auf unser Zuhause.“



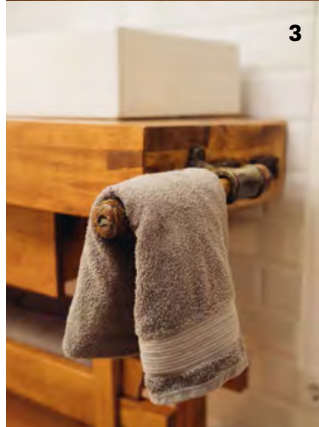
2



Bad oder Werkstatt?

- 1** Durch die großen Licht-Öffnungen im Flachdach fällt Tageslicht ins Bad
- 2** Die zum Waschtisch umfunktionierte Werkbank ist ein Eyecatcher. Zum Industriestyle passen die schwarzen Armaturen
- 3** Schraubzwingen dienen als Handtuchhalter
- 4** Hinter den Retro-Steckdosen und Schaltern aus Bakelit verbirgt sich modernste BUS-Technik. Das ganze Haus ist mit einem KNX-System vernetzt. Vom Dachfenster bis zur Glühbirne lassen sich alle elektrischen Funktionen übers Smartphone ansteuern
- 5** Aus alten Bodendielen ließen die Wilds diese Schiebetür fertigen

3



4



5

Auf der Innenseite der sanierten Außenwände sorgt eine acht Zentimeter starke, diffusionsoffene Dämmung dafür, dass die von der Gas-Brennwertheizung und dem Kamin gelieferte Wärme auch im Haus bleibt.

Vom Frühjahr 2018 bis Ende 2019 dauerte der Umbau. Zu den 150 Quadratmetern im Erdgeschoss kam im neuen Dachgeschoss (siehe Kasten rechts) noch mal die gleiche Wohnfläche hinzu. Auch innen bewahrten die Wilds, wo immer möglich, den alten Charakter der Schreinerei. Ein wohnlicher Industriestyle prägt die großzügigen Räume. Altes Inventar aus der Schreinerei wurde wiederverwertet und um passende Tür- und Fenstergriffe, Armaturen und Leuchten

ALTES INVENTAR UND AUSGEWÄHLTE DETAILS ERINNERN AN DIE GESCHICHTE DES HAUSES

ergänzt – viele Details, denen anzumerken ist, dass sie liebevoll und mit Bedacht ausgewählt wurden. Große bodentiefe Fenster öffnen den Küchen- und Wohnbereich zum Garten. Schlaf-, Arbeits- und ein multifunktionales Gäste- und Rückzugszimmer sowie das Bad befinden sich unterm Dach.

Auf die Frage nach dem besonderen Wohngefühl in ihrem neuen Zuhause schwärmen Diana und Frank Wild von den Lichtstimmungen. „Manchmal sitzen wir nur auf dem Sofa und schauen zu, wie die tief stehende Sonne ins Haus fällt und über den Dächern von Schwabach untergeht. ■

Fragen zum Umbau der alten Schreinerei? Schreiben Sie an andreas.foerstel@wohngluck.de



Unter der Treppe von der Terrasse zur Einfahrt auf wGrundstück lagert das Brennholz für den Kamin

Flachdach zwischen Giebeln

Für den Umbau des Daches fanden die Wilds eine kreative Lösung



Der Umbau des Daches war bei der Sanierung der alten Schreinerei eine besondere Herausforderung. Die beiden nebeneinanderliegenden Dachstühle und ein dritter, um 90 Grad versetzter waren nicht miteinander verbunden, das Dachgeschoss daher nicht nutzbar. Frühere Umbaupläne sahen vor, alle Dachstühle abzutragen und durch ein neues, über das ganze Gebäude reichendes Satteldach zu ersetzen. Die Wilds allerdings wollten die alte Dachform erhalten und hatten eine andere Idee: Sie setzten eine Art Kubus mit einem Flachdach zwischen die bestehenden Dachstühle, der diese verbindet. Dadurch entstand unterm Dach noch mal die gleiche Wohnfläche wie im Erdgeschoss. Lichtkuppeln, die sich mit einem Motor öffnen und schließen lassen, sowie eine Schleppgaube zur Gartenseite sowie ein Lichtband zum Hof sorgen für Tageslicht. Der moderne Kubus hebt sich deutlich von den alten Dächern ab – eine Lösung, die auch dem Denkmalschutzamt gefiel.

Meer oder Berge, Stadt oder Land, Haus oder Wohnung – es ist eine Binsenwahrheit, dass alles seine Vor- und Nachteile hat. Das macht Entscheidungen oft so schwer – auch beim Thema Heizung. Hier heißt die Frage schon lange nicht mehr Öl oder Gas, sondern erneuerbare oder fossile Energien. Auch wenn aus Gründen des Klimaschutzes fast alles für die Erneuerbaren spricht, stehen dem doch auch Nachteile gegenüber. Mit Sonnenenergie allein lässt sich die benötigte Wärme zum Heizen beispielsweise nicht bereitstellen. Und Wärmepumpen verlieren gerade dann an Effizienz, wenn es besonders kalt ist.

Hybridheizungen machen aus dem Entweder-oder ein Sowohl-als-auch. Wie ein Hybridauto mit Verbrennungsmotor und Elektroantrieb kombinieren sie mehrere Energieträger und nutzen die Vorteile von beiden, um möglichst komfortabel, möglichst kostengünstig und möglichst klimafreundlich zu heizen. Werden zwei Energieträger in einem

System genutzt, spricht man von einer bivalenten Heizung; bei mehr als zwei Energieträgern von einer multivalenten. Die Hybridheizung wählt je nach Situation und Bedarf selbstständig die passende Wärmequelle: Mal kommt die Wärme zum Beispiel vollständig von der Solarthermie auf dem Dach, mal allein aus dem Heizkessel oder auch aus beiden Quellen gleichzeitig. Je besser dieses gesteuerte Zusammenspiel funktioniert, umso mehr Heizkosten und CO₂-Emissionen lassen sich sparen. Deshalb ist eine gute und vor allem richtig eingestellte Regelung für die Effizienz eines Hy-

bridheizsystems von entscheidender Bedeutung. Bei Hybridheizgeräten, die mehrere Energieerzeuger in einer platzsparenden Einheit zusammenfassen, ist eine solche intelligente Regelung bereits integriert. Sie sorgt dafür, dass automatisch die optimale Energiequelle bzw. die beste Kombination gewählt wird.

Grundsätzlich möglich ist jede Kombination aus Umweltwärme (Wärmepumpe), Solarthermie, Holz, Gas, Öl und Strom. Ökonomisch und ökologisch sinnvoll und in der Praxis für Eigenheimbesitzer relevant sind im Wesentlichen vier. >

Erneuerbare Energien

LIEFERN IN DEUTSCHLAND NUR
14,5 PROZENT DER GESAMTEN WÄRME.
**BEIM STROM LIEGT DER ERNEUERBARE
ANTEIL BEI 42 PROZENT**

Lebe frei von Energiekosten.

Ready for Future? Eine PV-Anlage mit Hauskraftwerk ist deine Investition in eine sichere Zukunft.

**Das Hauskraftwerk:
Solarstrom für Haushalt,
Wärme und Mobilität**



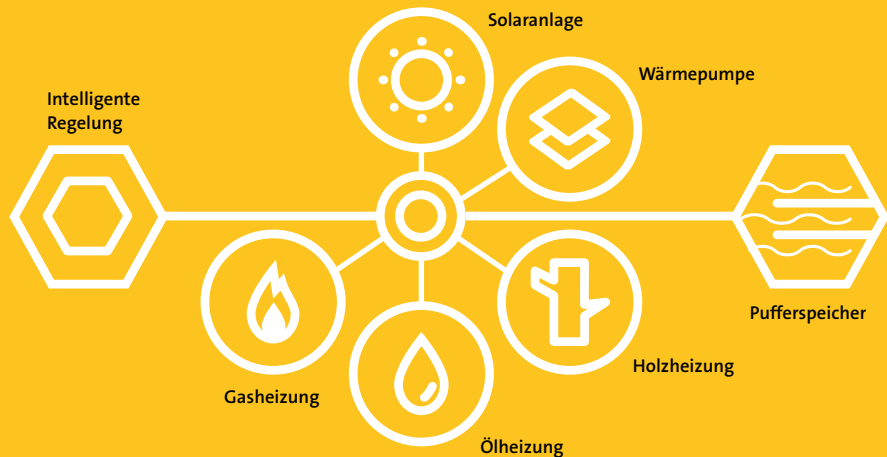
Rufen Sie uns an.
Unsere Experten beraten und begleiten Sie auf Ihrem Weg zur Energiekostenfreiheit.

0800 760 268 5 · anfrage@e3dc.com · e3dc.com/wohnglueck/

Wohn 27 glück

Das Beste aus verschiedenen Systemen

Bei einer Hybridheizung werden verschiedene Energieträger wie Gas, Öl, Holz oder erneuerbare Energien in einem Heizsystem kombiniert. Durch die Kombination fossiler und erneuerbarer Energien lassen sich Vorteile verschiedener Systeme effizient verbinden. Während erneuerbare Energien für niedrige Heizkosten und eine gute Klimabilanz sorgen, gewährleistet eine konventionelle Gas- oder Ölheizung Sicherheit und Komfort



Gas-/Ölkessel + Solarwärme

Bei der Installation neuer Gas- oder Ölheizungen mit Brennwerttechnik ist die Kombination mit einer thermischen Solaranlage fast schon die Regel. Es ist die einfachste und am weitesten verbreitete Einbindung erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung. Solarkollektoren auf dem Dach wandeln Sonnenenergie in Wärme um, die zur Trinkwassererwärmung und bei größeren Anlagen auch zur Heizungsunterstützung genutzt wird. In den Sommermonaten versorgt die Solarthermie den Haushalt oft allein mit Warmwasser. Reicht die Sonneneinstrahlung nicht mehr aus, übernimmt die Gasheizung der Hybridheizung. Nach dem gleichen Prinzip kann eine thermische Solaranlage auch mit einer Pelletheizung kombiniert werden.

Kaminöfen sorgt nicht nur für wohlige Gemütlichkeit, sondern kann auch erneuerbare Wärme für das Heizsystem liefern. Dafür müssen die Öfen mit einer Wassertasche ausgerüstet sein, über die sie ihre Wärme auch an den Pufferspeicher des Heizsystems abgeben können.

Power-to-Heat: Überschüssiger Strom aus der Photovoltaikanlage kann mit Smart PV von ÖkoFEN über einen Heizstab im Heizungswasser gespeichert werden



Gas-/Ölkessel + Kaminofen

Was die Solarthermie im Sommer ist, ist ein Kaminofen im Winter. Denn ein mit Scheitholz oder Pellets betriebener

Wärmepumpe + Gas-/Ölkessel

Eine Wärmepumpe nutzt Umweltenergie, die in der Luft, der Erde oder dem Grundwasser gespeichert ist, für die Heizung und Warmwasserbereitung. Dafür wird Strom als Antriebsenergie benötigt. Die am weitesten verbreitete, weil günstigste Variante sind Luft-Wärmepumpen, die ihre Wärme direkt aus der Umgebungsluft gewinnen. Sie trägt bei bivalenten Wärmepumpen-Systemen die Grundlast der Wärmeversorgung. Die Gas-Brennwertheizung übernimmt erst, wenn es für die Luft-Wärmepumpe draußen zu kalt ist, um effizient zu arbeiten.

Bei einer Hybridheizung mit Wärmepumpe gibt es für die Regelung meist verschiedene Optionen. Das System kann entweder die wirtschaftlichste Wärmequelle nutzen (geringste Verbrauchskosten) oder möglichst viel CO₂ einsparen oder ab einer gewissen Außentemperatur die vorher definierte Wärmequelle einsetzen.

10-20%
der Wärme

KANN EINE
THERMISCHE
SOLARANLAGE IN
DER HEIZPERIODE
BEISTEUERN

Power-to-Heat

Mit dem Begriff Power-to-Heat bezeichnet man die Umwandlung von Strom in Wärme. Zu den Hybridheizungen gehört das Prinzip, wenn überschüssiger Strom aus einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Heizung genutzt wird. Dafür gibt es im Prinzip zwei Möglichkeiten: Zum einen kann eine Wärmepumpe mit Strom direkt aus der Photovoltaikanlage oder aus ei-

nem Batteriespeicher geladen werden. Bei anderen Heizsystemen lässt sich der Eigenverbrauch des selbst erzeugten Stroms aus der Photovoltaikanlage durch die Anbindung eines Heizstabes im Warmwasser- oder Pufferspeicher einfach steigern. Besteht ein Überschuss an selbst produziertem Strom, kann das Brauch- oder Heizungswasser über einen Heizstab zusätzlich direkt elektrisch erwärmt werden. Dies kann insbesondere im Sommer lohnend sein, damit die Erwärmung des Brauchwassers nicht über den Öl- oder Gaskessel erfolgen muss.

Pufferspeicher

Der Pufferspeicher spielt innerhalb einer Hybridheizung eine zentrale Rolle: Er nimmt die von den verschiedenen Wärmeerzeugern gelieferte Wärme auf und speichert sie für die spätere Nutzung. Wer sich die Option für die Einbindung von erneuerbaren Energiequellen ins Heizsystem offenhalten möchte, sollte daher von Anfang an einen entsprechend dimensionierten Pufferspeicher installieren.

Bei allen Vorteilen haben Hybridheizungen auch einen klaren Nachteil: Die Kombination verschiedener Technologien macht sie in der Anschaffung deutlich teurer als Einzelsysteme. Bei der Heizungsmodernisierung gibt es für Hybridheizungen mit erneuerbarer Energie allerdings attraktive Förderungen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zahlt einen Zuschuss bis zu 35 Prozent; beim Tausch einer alten Ölheizung sind es sogar bis 45 Prozent. Für Hybridheizungen mit Gas und erneuerbaren Energien oder Wärmepumpe liegt die Förderung bei 30 Prozent (40 Prozent beim Ersatz einer alten Ölheizung). Wird zunächst nur die Gas-Brennwertheizung installiert („Renewable Ready“) und die erneuerbare Energie innerhalb von zwei Jahren nachgerüstet, beträgt der Zuschuss 20 Prozent. ■

Fragen zu Hybridheizungen? Schreiben Sie dem Autor andreas.foerstel@wohnglueck.de

zehnder

always the
best climate

- Design-Heizkörper
- **Komfortable Raumlüftung**
- Heiz- und Kühldecken-Systeme
- Clean Air Solutions



Immer das beste Klima für

WOHN- KOMFORT

Mit **Zehnder Systemen für komfortable Wohnraumlüftung** treffen Sie immer die perfekte Wahl. Bringen Sie frische und saubere Luft in alle Räume.

- Komfort für die ganze Familie
- Steigerung von Gesundheit und Wohlbefinden
- Energie und Geld sparen
- Werterhalt Ihrer Immobilie
- Für Neubau und Sanierung

www.zehnder-systems.de

VERBESSERTE WOHNUNGSBAU-PRÄMIE¹ AB 2021

TOP 10 %² fürs Wohnglück!



Schwäbisch Hall

Jetzt informieren!

Die Heimatexperten sind für Sie da:

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

www.schwaebisch-hall.de/kontakt

¹ Es gelten ab 2021 höhere Einkommensgrenzen und weitere Voraussetzungen.

² 10 % Wohnungsbau-Prämie vom Staat für bis zu 700 € (Alleinstehende) bzw. 1.400 € (Verheiratete) förderfähige Einzahlungen pro Jahr.



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Schwäbisch Hall
Auf diese Steine können Sie bauen





BAUFINANZIEREN & BAUSPAREN

Gut beraten ins Wohnglück

Wertvoll wie nie

Was die meisten schon immer wussten, hat Corona noch mal unterstrichen – die eigenen vier Wände bieten die besten Voraussetzungen für unser Wohnglück

► Wohl nie zuvor haben wir so deutlich wie in diesem Jahr gemerkt, wie wichtig unser Haus und unsere Wohnung sind, um uns wohlfühlen. Haben wir genug Platz, um Homeoffice und Familienleben unter einen Hut zu bringen? Ist unser Zuhause ganz nach unseren Vorstellungen gestaltet und eingerichtet? Können wir auch einmal nach draußen gehen, auf die Terrasse oder noch besser in den Garten? All das lässt sich in einer Mietwohnung viel schwerer realisieren als im Wohneigentum. Kein Wunder also, dass Corona

den Trend zu den eigenen vier Wänden weiter verstärkt hat (siehe Seite 34). Der Staat unterstützt den Weg zum Wohneigentum mit attraktiven Förderungen. Wir geben auf den Folgeseiten einen Überblick, welche Prämien für Sie drin sind. Noch bis zum Jahresende können Sie sich diese sichern. Bei Schwäbisch Hall finden Sie dafür die maßgeschneiderten Lösungen zur Vorsorge und zur Finanzierung. Unsere Heimatexperten und die genossenschaftlichen Banken beraten Sie gern.

www.schwaebisch-hall.de

Inhalt

- 1 Wohneigentum**
Zuhause mit Wohlfühlfaktor
- 2 Prämien für Bausparer**
Mit Geld vom Staat schneller ans Ziel
- 4 Vorteile für Berufsstarter**
Vermögenswirksame Leistungen
- 6 Wohn-Riester**
Zulagen und Steuervorteile für Ihr Wohnglück
- 8 Gut fürs Klima, gut fürs Haus**
Mit Bausparen für energetische Modernisierungen vorsorgen
- 10 Neu: Serie Baufinanzierung**
Teil I: Kostenplanung
- 12 Mein Wohnglück**
Starke Partner: Heimatexperten und Genossenschaftsbanken

Schneller ans Ziel – mit Geld vom Staat

Prüfen Sie jetzt Ihre Prämien-Chancen und sichern Sie sich bis zu vier staatliche Prämien für Ihre Zukunft!

► Sie möchten im eigenen Zuhause wohnen, finanziell abgesichert den Ruhestand genießen und Vermögen aufbauen, um sich was leisten zu können? Mit der richtigen Vorsorgestrategie erreichen Sie Ihr Ziel. Und der Staat unterstützt Sie sogar dabei. Denn fürs Bausparen und fürs Fondssparen können Sie bis zu vier staatliche Prämien nutzen.^{1,2} Das kann sich bei einer Familie mit zwei Kindern (siehe Beispiel) zu einem vierstelligen Betrag im Jahr summieren. Aber auch für Alleinstehende, besonders für viele Berufsanfänger, können jährlich weit über 100 Euro Zuschuss vom Staat drin sein. Um welche Prämien es geht und wie hoch diese sind, haben wir auf der rechten Seite für Sie zusammengestellt.

Beim Bausparen bauen Sie Eigenkapital für die Verwirklichung Ihrer

SO VIEL PRÄMIE IST DRIN

Verheiratete, zwei Arbeitnehmer, zwei Kinder (ab 2008 geboren)

Stefan und Sonja sind verheiratet und beide berufstätig. Ihr Sohn Max ist 3 Jahre und Tochter Lilli 1 Jahr alt. Für die Familie lohnen sich die staatlichen Prämien ganz besonders. Zusätzlich zur Riester-Grundzulage gewährt der Staat für beide Kinder zusätzlich eine Kinderzulage.



Riester-Grundzulage^{1,3}	350 €
Riester-Kinderzulage¹	600 €
Wohnungsbau-Prämie² (ab 2021: 140 Euro)	90 €
Arbeitnehmer-Sparzulage für Bausparen²	86 €
Arbeitnehmer-Sparzulage für Fondssparen²	160 €
Gesamt + ggf. zusätzliche Steuervorteile pro Jahr	1.286 €

1) Bei Berechtigung.
 2) Es gelten Einkommensgrenzen und weitere Voraussetzungen.
 3) Zwei gesonderte zertifizierte Riester-Verträge. Es gelten Mindestsparbeiträge. Beispiel für Verheiratete, 2 Arbeitnehmer mit 2 Kindern: rentenversicherungs-pflichtiges Vorjahreseinkommen 50.000 Euro, jährliche Einzahlungen 2.000 Euro abzgl. gewährter Zulage von 950 Euro. Die 950 Euro enthalten 2 x 175 Euro Grundzulage sowie 2 x 300 Euro Kinderzulage (Berechtigung für Kinder, die ab 2008 geboren wurden. Die Kinderzulage für vor 2008 geborene Kinder beträgt 185 Euro). Der Bezug von Kindergeld wird vorausgesetzt.



Wohnwünsche auf. Der Staat hilft Ihnen mit der Wohnungsbau-Prämie² und der Arbeitnehmer-Sparzulage² dabei, Ihr Ziel schneller zu erreichen.

Auch die Riester-Förderung¹, die aus Zulagen und ggf. möglichen Steuervorteilen besteht, können Sie für den Erwerb der eigenen vier Wände einsetzen. Alternativ ist auch die Investition in einen Fondssparplan möglich, aus dem Sie im Ruhestand eine private Zusatzrente erhalten können.



Fürs Fondssparen mit vermögenswirksamen Leistungen gibt es zudem eine zweite Arbeitnehmer-Sparzulage.²

Mit 4P können Sie alle vier staatlichen Prämien nutzen – sowohl fürs Bausparen als auch fürs Fondssparen. Die Heimatexperten von Schwäbisch Hall und die Berater in den genossenschaftlichen Banken sagen Ihnen, wie Sie sich noch für 2020 die maximale staatliche Förderung sichern.

www.schwaebisch-hall.de/foerderung

1	8,8 % WOHNUNGSBAUPRÄMIE² Jährliche Prämien-Chancen	45 €⁴	für Alleinstehende
		90 €⁴	für Verheiratete/Lebenspartner ⁵
für eigene Einzahlungen in einen Bausparvertrag von bis zu jährlich 512 € (alleinstehend) bzw. 1.024 € (verheiratet/verpartnert)			

*** Mehr Wohnungsbauprämie ab 2021**

	10 % WOHNUNGSBAUPRÄMIE² Jährliche Prämien-Chancen	70 €	für Alleinstehende
		140 €	für Verheiratete/Lebenspartner ⁵
für eigene Einzahlungen in einen Bausparvertrag von bis zu jährlich 700 € (alleinstehend) bzw. 1.400 € (verheiratet/verpartnert)			

2	9 % ARBEITNEHMER-SPARZULAGE² Jährliche Prämien-Chancen	43 €⁴	pro Arbeitnehmer
für die Einzahlung von vermögenswirksamen Leistungen in einen Bausparvertrag von bis zu jährlich 470 € pro Arbeitnehmer			

3	20 % ARBEITNEHMER-SPARZULAGE² Jährliche Prämien-Chancen	80 €	pro Arbeitnehmer
für die Einzahlung von vermögenswirksamen Leistungen in einen Aktienfonds von bis zu jährlich 400 € pro Arbeitnehmer			

4	RIESTER-ZULAGE¹ Jährliche Prämien-Chancen	175 €	pro Person zzgl. 200 € ⁶ Berufseinsteiger-Bonus
für eigene Einzahlungen/Tilgungsleistungen sowie altersvorsorgewirksame Leistungen (AVWL) des Arbeitgebers von bis zu jährlich 4 % des rentenversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens (max. 2.100 € pro Jahr abzgl. gewährter Zulagen) in einen zertifizierten Riester-Vertrag			

4) Beträge gerundet. 5) Nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG). 6) Einmaliger Berufseinsteiger-Bonus für bis zu 25-jährige Förderberechtigte. Hinweis: Um alle Prämien/Zulagen auszuschöpfen, ist der Abschluss mehrerer Produkte/Verträge notwendig.

CORONA & EIGENTUM

Die Corona-Krise hat deutlich gemacht, wie wichtig das Zuhause für unser Wohlbefinden ist. Das hat den Stellenwert von Wohneigentum weiter gestärkt

INFOGRAFIK: SILKE FRIEDRICH

CORONA-KRISE: DIE EIGENEN 4 WÄNDE WERDEN WICHTIGER

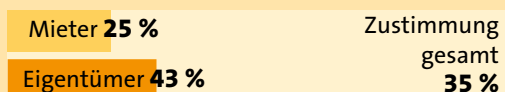
Die Corona-Krise hat mir die Vorteile einer eigenen Immobilie noch bewusster werden lassen.



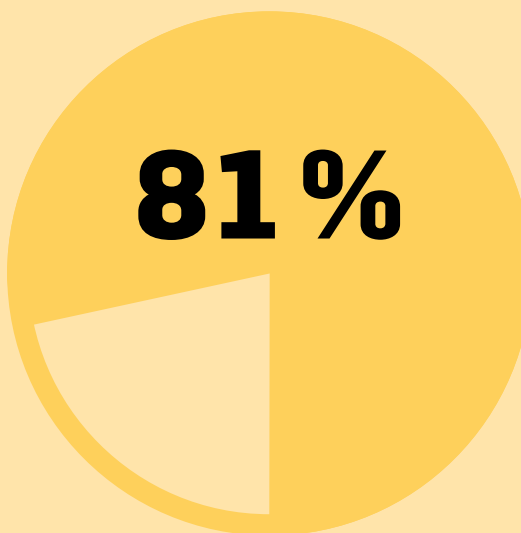
Angesichts der Rahmenbedingungen kann ich mir gut vorstellen, künftig auf dem Land zu wohnen.



In der Krise habe ich gemerkt, was ich an meiner Wohnung/meinem Haus noch verschönern/optimieren kann, so dass ich da künftig investiere.

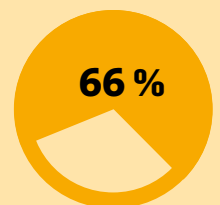


WOHNEIGENTUM BLEIBT WEITERHIN ERSTREBENSWEERT

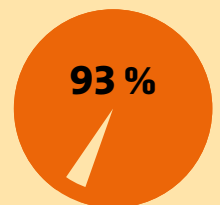


aller befragten Deutschen halten es grundsätzlich für erstrebenswert, in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Bei den Mietern liegt der Anteil bei



Bei Eigentümern sind es sogar



SORGEN UND ERWARTUNGEN – OPTIMISTISCH TROTZ CORONA

Die große Mehrheit lässt sich durch die Corona-Krise nicht von ihren Erwerbsplänen abbringen

33 % der Befragten, die einen Erwerb planen, würden momentan keine Immobilie kaufen, weil ihnen die Situation wirtschaftlich zu unsicher ist.

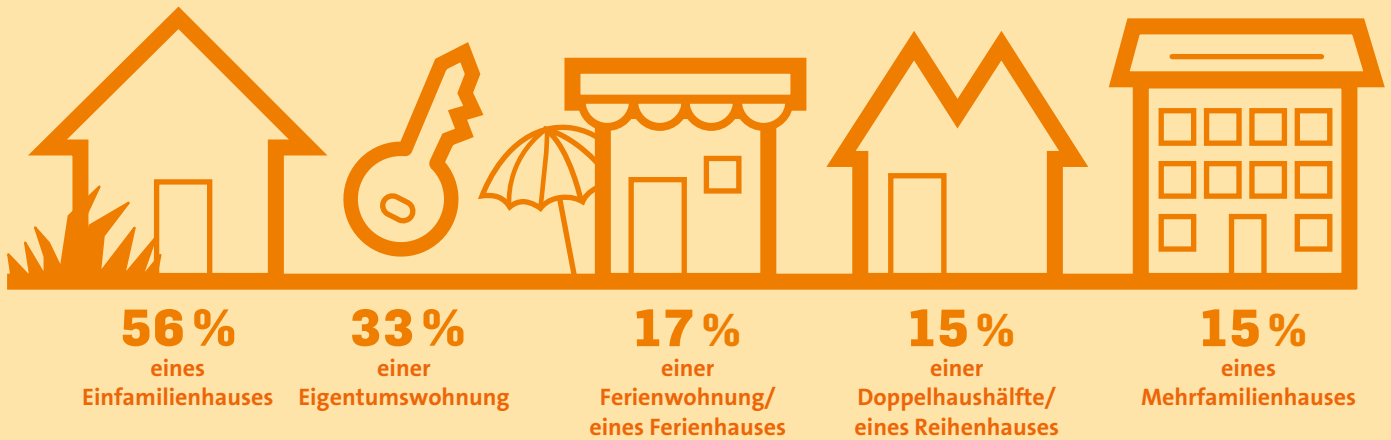


Bei 42 % der Erwerbsplaner wurde der Wunsch zum Erwerb einer Immobilie durch die Rahmenbedingungen der letzten Monate (z. B. Corona) sehr/eher positiv beeinflusst.



DAS EINFAMILIENHAUS STEHT AUF DER WUNSCHLISTE GANZ OBEN

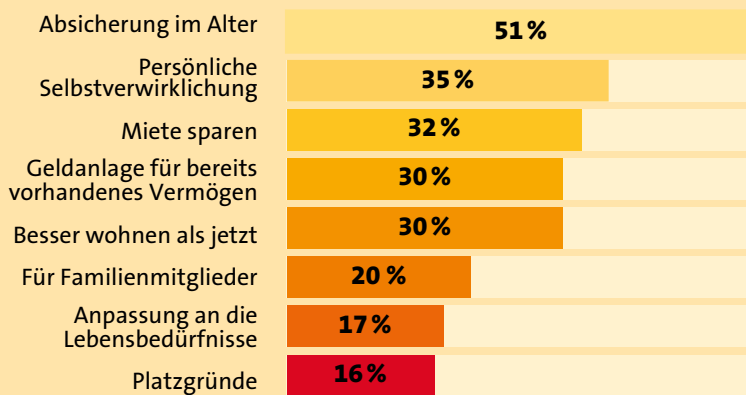
Von denjenigen, die eine Immobilie bauen oder kaufen möchten, um selbst darin zu wohnen, planen den Erwerb



Mehrfachangaben möglich

GRÜNDE FÜR DEN MÖGLICHEN KAUF, BAU ODER ERWERB EINER IMMOBILIE

In der Corona-Krise ist die Absicherung im Alter zum wichtigsten Motiv für den Erwerb von Wohneigentum geworden



DIE IMMOBILIENPREISE SIND TROTZ CORONA-KRISE WEITER ANGESTIEGEN

Häuser und Wohnungen waren im 2. Quartal 2020 **+6,6 Prozent** teurer als im gleichen Quartal des Vorjahres.

Mit **+9 Prozent** war der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern stärker als bei Eigentumswohnungen (+5,9%)

HOMEOFFICE

39%

aller Beschäftigten arbeiteten im April/Mai regelmäßig im Homeoffice. Im Dezember 2019/Januar 2020 waren es nur **18 %**.

Über **75 %** der Beschäftigten, die erst in der Corona-Krise regelmäßig im Homeoffice gearbeitet haben, möchten diese Arbeitsform – zumindest teilweise – fortführen.

PRODUKTIVITÄT STEIGT, KONTAKT FEHLT

Ich kann im Homeoffice produktiver arbeiten als an meinem normalen Arbeitsplatz.

Trifft genau/eher zu **58,7 %**

Trifft (eher) nicht zu **41,3 %**

Mir fehlt der direkte Kontakt zu Kolleg*innen.

Trifft genau/eher zu **75 %**

Trifft (eher) nicht zu **25 %**

Quellen: Bausparkasse Schwäbisch Hall, „Wohneigentumsplanungen der Deutschen“ 2020, bevölkerungsrepräsentative Umfrage bei 18- bis 69-Jährigen in Deutschland • F+B-Wohn-Index QII/2020 • DAK, Digitalisierung und Homeoffice in der Corona-Krise, Analyse vor (Dez. 19 /Jan. 20) und während der Pandemie (April/Mai 20). 18–65 J., abhängig Beschäftigte, bundesweit repräsentativ

WARM UND KUSCHELIG

Winterschutz für Pflanzen
muss vor allem eines sein:
atmungsaktiv. Naturmaterialien
sind am besten geeignet



Pflanzen können echte Frostbeulen sein – und auch bekommen: Deswegen brauchen kälteempfindliche Arten jetzt dringend einen Wintermantel. Am besten eignen sich dafür Naturmaterialien: Im Gegensatz zu kunststoffbasierten Produkten sind sie atmungsaktiv. Traditionell werden deswegen vor allem Stroh, Reisig und Äste von Nadelbäumen sowie große Blätter von Rhabarber oder Farnen als Winterschutz verwendet.

Sehr gut geeignet ist auch normales Herbstlaub: Es kann einfach im Wurzelbereich der Pflanzen angehäuft oder mit Körben aus Draht oder geflochtenen Weidenzweigen befestigt werden. Kamelien freuen sich über so einen Laubschutz über ihren Wurzeln. Frostempfindlich sind zudem die Blütenanlagen der Strauchpfingstrosen. Sie schützt ein Tipi aus Tannenzweigen. Auch Rosen mögen in den ersten Jahren warme Füße, eine Mischung aus Laub und Kompost schützt die Veredelungsstelle vor starkem Frost. Weil Hochstammrosen die Veredelung über dem Stamm tragen, brauchen sie dort einen Frostschutz: Man kann hier mit einem Bindfaden Stroh befestigen. Manche Stauden und Zwiebelpflanzen brauchen ebenfalls einen Winterschutz, während sie im Boden ruhen. Viele Zierlaucharten gehören dazu. Um Beete abzudecken, eignen sich Rhabarberblätter besonders gut.

Im Spätwinter, wenn sich kalte Nächte mit warmen Tagen abwechseln, kann die Rinde junger Bäume reißen. Ein Anstrich mit Kalkfarbe oder Matten aus Schilfrohr verhindern das. Mediterrane Pflanzen überstehen den Winter auf der Terrasse, wenn man sie im Ganzen einpackt: Wer sich die Mühe mit Stroh und Farnblättern nicht machen möchte, der kann fertiges Vlies kaufen (großes Foto). Wichtig: Regelmäßig kontrollieren, dass es darunter nicht schimmelt. ■

Anregungen oder Fragen? Schreiben Sie der Autorin nike.heinen@wohnglueck.de

Gartenkalender im Spätherbst

Der Boden ist wieder richtig feucht, jetzt kann man gut **unerwünschte Pflanzen jäten**. Der Rasen muss jetzt von Herbstlaub befreit werden, damit die Gräser auch im Winter genug Licht bekommen. Das Laub kann zusammen mit Hornspänen unter den Gehölzen und auf Beeten mit Waldstauden verteilt werden. Die Pflanzen freuen sich über den aufgelockerten humusreichen Boden, der daraus bis zum Frühjahr entsteht. **Stauden** können jetzt geteilt und an anderer Stelle wieder eingepflanzt werden. Auch für **Gehölze** hat die Pflanzzeit begonnen – sie können an frostfreien Tagen gesetzt werden. Der Rückschnitt der Stauden darf gern noch bis zum Frühling warten – Wildbienen finden in den Stängeln ein Zuhause.



Mehr Infos, wie Sie Ihre
Balkonpflanzen schützen, unter
wohnglueck.de/winterschutz



Rhabarberblätter eignen sich gut als Winterschutz: vor allem auch für ihre eigenen Wurzelbereiche (links). Ab ins Körbchen: Hier schützt eine geflochtene Glocke mit Reisigfüllung die Begonien (rechts)

VOM WÄRMESCHUTZ BIS ZUM ENERGIEAUSWEIS

Was Bauherren und Modernisierer in Sachen Energieeffizienz beachten müssen, wird seit dem 1. November 2020 im Gebäudeenergiegesetz geregelt

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) bündelt das Energieeinsparrecht für Gebäude. Es ersetzt das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Geregelt werden die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude, an die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

→ Wichtigster Punkt: Die energetischen Standards für Neubauten wie für Modernisierungen bleiben gegenüber der EnEV 2016 unverändert. Für Neubauten sind darin Mindeststandards für Wärmeschutz und Primärenergiebedarf des gesamten Gebäudes vorgegeben, wobei den Bauherren überlassen bleibt, wie sie diese erfüllen. Bei Sanierungen gelten die GEG-Regelungen, wenn mehr als zehn Prozent der Bauteilfläche (zum Beispiel Dach, Fassade, Fenster)

erneuert werden. In diesem Fall dürfen bestimmte Höchstwerte für den so genannten U-Wert nicht überschritten werden (der U-Wert gibt an, wie gut der Wärmeschutz ist). Im Jahr 2023 sollen die geltenden Standards für Neubauten und Bestandsgebäude überprüft werden.

Neuerungen im GEG gibt es u. a. in folgenden Punkten:

→ Bei Neubauten kann die Prüfung der energetischen Standards nun auch durch das neue Modellgebäudeverfahren erfolgen. Hausbesitzer können dabei die Einhaltung der GEG-Anforderungen anhand von Mindestqualitäten der Maßnahmen nachweisen, ohne dass energetische Berechnungen für den Nachweis erforderlich sind.

→ Käufern von Ein- oder Zweifamilienhäusern soll in Zukunft vom Verkäufer oder Immobilienmakler ein Beratungsgespräch mit einem Energieberater angeboten werden. Ein Beratungsgespräch ist auch verpflichtend, wenn umfassende Sanierungen geplant sind.

Die energetischen Standards für Neubauten und Bestandsgebäude bleiben bis 2023 unverändert

→ Im Energieausweis sind zusätzlich die CO₂-Emissionen eines Gebäudes anzugeben, die sich aus dem Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch ergeben. Damit enthält ein Energieausweis zusätzliche Informationen über die Klimawirkung.

→ Das GEG konkretisiert das Verbot von neuen Ölheizungen. Wer in einem bestehenden Gebäude seinen alten Öl- (oder Kohle-)Heizkessel gegen einen neuen austauschen will, darf das ab 2026 nur dann tun, wenn in dem Gebäude der Wärme- und Kältebedarf teilweise durch erneuerbare Energien gedeckt wird. Ausnahmen sind möglich.

→ Das GEG verpflichtet Bauherren dazu, mindestens eine Form erneuerbarer Energie zu nutzen. Das kann künftig auch durch gebäudeintern erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien – in der Regel also eine Photovoltaikanlage – erfolgen. Der Wärme- und Kältebedarf muss zu mindestens 15 Prozent aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.