

Die Immobilie gut verkaufen, die Solaranlage fit machen, effizient bauen – unsere Themen rund ums Bauen & Wohnen

PR

15. April 2023

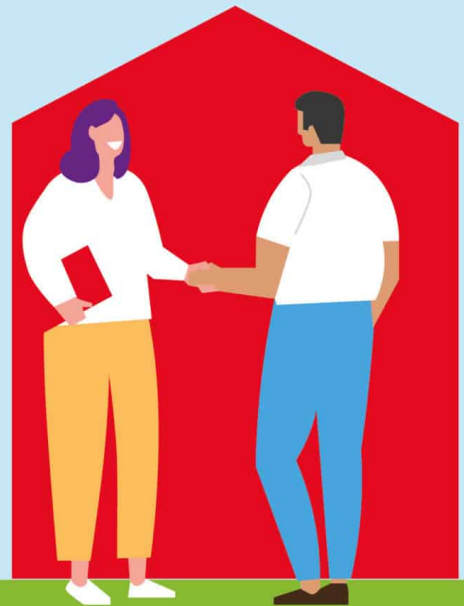


Laub, Dreck und andere Verunreinigungen aus der kalten Jahreszeit können die Leistungsfähigkeit von Solaranlagen beeinträchtigen. Wer sich ab dem Frühjahr den maximalen Ertrag aus der Sonnenenergie sichern will, sollte deshalb frühzeitig einen Check seiner Photovoltaik- oder Solarthermieanlage durchführen lassen. Dies ist eines der Themen dieser Ausgabe unseres monatlichen Bauen und Wohnen-Spezials.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:

Erfolgreich die eigene Immobilie verkaufen

1. Fundierte Ermittlung des Verkaufspreises
2. Aussagekräftige Unterlagen zusammenstellen
3. Werbung auf unterschiedlichen Plattformen
4. Besichtigungen gut vorbereiten
5. Professionelle Verkaufsabwicklung



Quelle: LBS

© LBS 2023

Quelle: LBS

Worauf es jetzt beim Verkauf von Haus oder

Wohnung ankommt

Die Lage auf dem Markt für Wohnimmobilien hat sich fundamental verändert. Nachdem die Preise jahrelang deutlich gestiegen waren und Objekte binnen kürzester Zeit verkauft werden konnten, stellt sich nun eine Normalisierung ein. Der sprunghafte Anstieg der Zinsen hat Finanzierungen erschwert und den Kreis potentieller Käuferinnen und Käufer verkleinert. Wer derzeit ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen hat, profitiert dennoch vielerorts von einem attraktiven Preisniveau, sollte aber wichtige Punkte beachten.

Fundierte Ermittlung des Verkaufspreises

Gerade im jetzigen Marktumfeld ist es besonders wichtig, den Angebotspreis für eine Immobilie professionell zu ermitteln. Wer einen zu niedrigen Preis für sein Objekt ansetzt, verschenkt Geld. Doch auch wer zu hoch greift, kann einen teuren Fehler machen. Denn dann muss womöglich nachträglich der Preis gesenkt werden. Und das kann ein Objekt – auch zu Unrecht – wie einen Ladenhüter aussehen lassen. Für eine professionelle Preiskalkulation sind nicht nur Lage, Größe, Alter und energetischer Zustand einer Immobilie entscheidend, sondern auch deren sanitäre wie elektrische Ausstattung oder die Bodenbeschaffenheit und erlaubte Nutzungsart des Grundstücks.

Aussagekräftiges Exposé

Inhaltlich und optisch informative wie ansprechende Unterlagen bilden das Fundament für einen gelungenen Immobilienverkauf. Ziel ist, sowohl den Kopf als auch das Herz der Interessenten anzusprechen. Notwendige Unterlagen sind etwa ein Lageplan und aktuelle Grundrisse. Doch auch der Begleittext zum Objekt, Fotos oder Illustrationen sind von großer Bedeutung. Um das Interesse für die Immobilie auch emotional zu wecken, ist es wichtig, sie richtig in Szene zu setzen. „Dazu gehört nicht nur, sie aufzuräumen und eventuell zu säubern. Auch Schönheitsreparaturen oder ein frischer Anstrich tragen dazu bei, dass Haus oder Wohnung bestmöglich präsentiert werden“, empfiehlt LBS-Experte Dominik Müller.

Vermarktung auf unterschiedlichen Plattformen

Es gibt verschiedene Wege, potenzielle Käufer und Käuferinnen auf die Immobilie aufmerksam zu machen. Ein Schild am Objekt oder Flugblätter in den Briefkästen der Nachbarschaft wirken anders als ein Online-Inserat oder eine Zeitungsanzeige. Hier gilt es, die zum Verkaufsobjekt passenden Interessentengruppen zielgerichtet anzusprechen. Zudem sind beim Bewerben gesetzliche Bestimmungen zu beachten, wie etwa verpflichtende Angaben zum energetischen Zustand.

Besichtigungen gut vorbereiten

Insbesondere bei noch bewohnten Objekten können Besichtigungen eine heikle Angelegenheit sein. Neben Besuchern, die keine ernste Kaufabsicht, sondern allenfalls Neugier treibt, können im schlimmsten Fall auch Kriminelle angezogen werden. Zudem hängt vom Besichtigungstermin stark ab, ob der gewünschte Preis tatsächlich erzielt werden kann. Wenn das nicht schon für die Bewerbung des Objekts erfolgt ist, sollten zunächst kleine Schönheitsreparaturen durchgeführt und die Zimmer aufgeräumt oder entrümpelt werden, um für einen guten ersten Eindruck zu sorgen. Dominik Müller von der LBS rät außerdem: „Bei der Terminvereinbarung am besten nicht zu viel über die Anwesenheitszeiten im Objekt verraten, um nicht zu offenbaren, wann womöglich niemand zu Hause ist. Es ist außerdem hilfreich, im Vorfeld von allen Interessenten die Adresse zu kennen und zu überprüfen.“

Professionelle Abwicklung

Wer eine Immobilie verkaufen will, ist mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Es gilt, die Preisverhandlungen mit dem Käufer erfolgreich zu führen, sich gegebenenfalls über dessen Bonität zu informieren, sich um den Kaufvertrag zu kümmern und den Notartermin sowie die Übergabe vorzubereiten. All das erfordert viel Genauigkeit und zumindest rechtliches Grundwissen. Immobilienmakler können bei diesen und allen anderen Schritten unterstützen. So erstellen sie nicht nur professionelle Verkaufsunterlagen inklusive einer realistischen Einschätzung des Immobilienmarktwerts, sondern führen auch schon Vorgespräche mit möglichen Interessenten, sodass Besichtigungen nur mit denjenigen vereinbart werden, zu denen das Objekt auch wirklich passt. Dazu gehört, dass sie die Bonität

von Interessenten prüfen, denn nur, wenn die Finanzierung stimmt, können aus Kaufwilligen auch tatsächlich Käufer werden.



Symbol-Bild von Manfred Antranias Zimmer.

Bessere Erträge durch den Check von Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen

Jetzt im Frühjahr sollten Sie Ihre Solaranlage auf äußere Schäden überprüfen. Auch ihre Leistungsfähigkeit sollten Sie kontrollieren. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin.

Größere Schäden lassen sich selbst erkennen, auch eine Überprüfung der Erträge ist oft in Eigenregie möglich. Eine genaue Überprüfung der Anlagenkomponenten, das professionelle Entfernen von Schmutz sowie eine mögliche Reparatur sollten jedoch Fachleute übernehmen. Eine Prüfung des Batteriespeichers sollte – sofern vorhanden – auch auf der Tagesordnung stehen. Die Kosten für den Check lassen sich steuerlich geltend machen.

Viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer setzen bei ihrer Energieversorgung auf die Kraft der Sonne. Vor allem Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung werden durch hohe Strompreise und eine verbesserte Einspeisevergütung immer beliebter. Ein weiterer Grund für das Marktwachstum ist die gesetzliche Fotovoltaik-Pflicht in mehreren Bundesländern. Aber auch Solarthermieanlagen für klimafreundliche Wärme findet man auf den Dächern von Eigenheimen. Wer das Maximale bei der solaren Energiegewinnung herausholen will, sollte sie noch im Frühjahr einem Check unterziehen. Denn von März bis September haben Solaranlagen Hochsaison: Rund 80 Prozent ihres Jahresertrags erzeugen sie in dieser Zeit.

So können Eigentümer Schäden selbst erkennen

In einem ersten Schritt können Besitzerinnen und Besitzer von Fotovoltaikanlagen selbst aktiv werden. Denn große Mängel sind oft mit bloßem Auge erkennbar. „Ein Blick aufs Dach zeigt meist schon Verunreinigungen durch Laub, Vogeldreck oder Silvesterraketen. Auch Defekte an den Modulen können von Weitem sichtbar sein“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Batteriespeicher, die in der Regel im geschützten Keller stehen, gelten als wartungsarm.

Ein Überwachungssystem hilft bei der Erkennung nicht sichtbarer Schäden. In den meisten Fotovoltaikanlagen ist diese Funktion bereits integriert. Ein Dashboard auf der Webseite oder in der App zeigt den Zustand inklusive des aktuellen Stromertrags der Anlage an. Stimmen die Live-Werte nicht mit den Soll-Werten überein, kann das ein Indiz für einen gestörten Betrieb sein. Lokale Vergleichswerte gibt es entweder im Internet oder im Abgleich mit den eigenen Werten der vorangegangenen Jahre. Das System überwacht gleichzeitig auch die Leistungen der Batteriespeicher. Gibt es Auffälligkeiten bei der Speicherung des Solarstroms, erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Warnung. Das soll helfen, möglichst viel der produzierten Energie auch selbst zu nutzen.

Bei Solarthermieanlagen funktioniert der turnusmäßige Check am besten über den Wärmemengenzähler. Auch hier können die aktuellen Werte mit den Werten aus den Vorjahren verglichen werden. Einen Fühl-Test können Besitzerinnen und Besitzer an einem sonnigen Tag durchführen. Die Leitung, die aus dem Solarkollektor kommt, sollte sich wärmer anfühlen als die, die wieder in ihn hineinführt. Dass die Pumpe normal läuft, ist durch ein leises Surren hörbar. Moderne Pumpen zeigen den Betriebszustand und die Leistungsaufnahme direkt an. Fallen bei diesen Checks Unregelmäßigkeiten auf, ist eine professionelle Inspektion ratsam.

Inspektion durch geschultes Fachpersonal

Wer einen möglichen Schaden identifiziert hat oder seine Anlage auf Funktionstüchtigkeit untersuchen lassen will, sollte eine Fachhandwerkerin oder einen Fachhandwerker beauftragen. „Es braucht Know-how, um alle Schäden erkennen und beheben zu können“, sagt Tina Schmidt vom Fotovoltaik-Netzwerk Baden-Württemberg. „Hauseigentümerinnen und -eigentümer sollten auch nicht selbst aufs Dach steigen. Die hohe Unfallgefahr unterschätzen die meisten. Auch können sie dabei die Solaranlage beschädigen.“

Bei einer Inspektion untersuchen Fachleute die gesamte Anlage. Der Check umfasst bei der Solarthermie neben den Kollektoren die Umwälzpumpe, die Regelung und den Frostschutz. Bei Fotovoltaikanlagen überprüft das Fachpersonal die Module, die elektrischen Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasungen und den Wechselrichter. Fehlerhafte Stellen, sogenannte Hotspots, können dabei über Thermografieaufnahmen sichtbar gemacht werden. Manchmal werden auch Drohnen dazu eingesetzt, um Fotos von oben zu machen und das Besteigen des Daches zu vermeiden.

Bei einem störungsfreien Betrieb muss eine Wartung nicht jedes Jahr durchgeführt werden. Ein Check ist zu Beginn der Hauptsaison am sinnvollsten. Viele Fachhandwerksunternehmen bieten Wartungsverträge für die regelmäßige Inspektion in einem vorher vereinbarten Rhythmus an. In beiden Fällen lassen sich die Kosten für die Überprüfung der Solaranlage von der Steuer absetzen.

Die richtige Umgebungstemperatur für Batteriespeicher

Während Laub, Vogeldreck, Niederschlag und Hagel die Solarmodule am Hausdach beschädigen können, kommen äußere Mängel bei den Solarstromspeichern selten vor, da diese geschützt im Gebäude stehen. Dennoch gibt es auch hier einen wichtigen Punkt zu beachten: die Umgebungstemperatur. Für eine ausgezeichnete Leistung und optimale Lebenszeit der Lithium-Ionen-Akkus sollte die Umgebung weder Temperaturen unter dem Gefrierpunkt noch weit über 20 Grad Celsius aufweisen. Unbeheizte Garagen oder warme Heizungsräume eignen sich daher nicht als Standort für Batteriespeicher. Das Datenblatt des Geräts verrät die ideale Raumtemperatur für einen reibungslosen Betrieb. Im Zweifel helfen Energieberaterinnen und -berater bei der fachgerechten Auswahl von Produkt und Standort.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:



Symbol-Bild von Ralph

Bauen 2.0 - effizient und nachhaltig

Ob Bauherr oder Ersterwerber eines neuen Gebäudes - wer besonders klimafreundlich baut oder kauft, kann seit 1. März mit günstigen Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) rechnen. ARAG Experten informieren über die Fördervoraussetzungen und geben Bauherren Tipps, wie der Traum vom eigenen Haus problemlos gelingt.

So wird gefördert

Wer neu baut oder ein neues Gebäude erwirbt, das den sogenannten Effizienzhausstandard 40 erfüllt, kann mit einem im Vergleich zum Finanzmarkt günstigeren Kredit der KfW rechnen. Eine noch höhere Förderung gibt es laut ARAG Experten für besonders umweltschonende Neubauten, die mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus“ oder „Nachhaltiges Gebäude Premium“ ausgezeichnet wurden.

Gefördert werden können sowohl die Kosten für das Bauwerk als auch für technische Anlagen, Fachplanung, Baubegleitung oder Einbindung von Energieeffizienz-Fachleuten. Beantragen können Bauherren die Förderung über ihre Bank oder ihren Finanzierungsplaner vor Ort. Je nach Dauer des Kredites liegt der effektive Zins bei einer zehnjährigen Zinsbindung bei 0,01 bis 1,48 Prozent pro Jahr.

Baupfusch

Laut einer Studie gehören fehlerhafte Kellerabdichtungen zu den häufigsten Mängeln bei der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Aber auch fehlerhafte Dachdämmungen, mangelnde Luftdichtigkeit an Fenstern und Türen oder nicht funktionierende Fußbodenheizungen gehören zum Alltag von frischgebackenen Bauherren. Häufige Gründe von Baumängeln sind unter anderem Fachkräftemangel, komplexe Bauvorhaben mit hohen energetischen Anforderungen sowie die Beteiligung vieler verschiedener Akteure am Bau. Verantwortlich für Baupfusch ist nach Auskunft der ARAG Experten immer der Betrieb, der ihn verursacht hat. Dabei liegt die Beweislast für einen mangelfreien Bau bis zur Abnahme beim Auftragnehmer, also beim Dienstleister, der mit dem Bau beauftragt wurde. Nach der Abnahme müssen Bauherren nachweisen, dass ein Bauschaden oder Mangel vorliegt.

Versicherungen und Vorkehrungen

Natürlich kann es trotz Vorkehrungen und Absprachen zu Mängeln kommen, mit denen Bauherren

vielleicht gar nicht gerechnet haben. Zu Streitigkeiten kann es auch fernab der Baustelle kommen, zum Beispiel mit dem Architekturbüro oder einer Behörde. Fest steht, Pfusch am Bau kann teuer werden. Doch es gibt Möglichkeiten, das Risiko für eine Baustelle zu reduzieren. Zunächst raten die ARAG Experten, nur Fachbetriebe zu wählen, die in der Handwerkskammer eingetragen sind und ausreichend nachweisbare Qualifizierungen besitzen. Zu jedem Betrieb gehört außerdem ein Meister, der die Hauptverantwortung trägt. Das gilt laut ARAG Experten allerdings nicht für Trockenbauer, die ohne Meister auskommen dürfen. Zudem sollten Bauherren frühzeitig und regelmäßig die Baustelle besichtigen und kontrollieren. Bei wichtigen Arbeiten sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Eine Versicherung für Bauherren kann im Fall eines Baupfusches dabei helfen, dass sie zu ihrem Recht kommen.

Mängel richtig dokumentieren

Die ARAG Experten raten, alle sichtbaren Mängel selbst oder durch einen Sachverständigen in einem Abnahmeprotokoll zu dokumentieren – dabei können auch Fotos helfen. Mängel, die Bauherren bei der Abnahme gekannt haben, können anschließend nur geltend gemacht werden, wenn sie bei der Abnahme im Protokoll festgehalten wurden. Ansonsten können mögliche Ansprüche gegebenenfalls entfallen.

Gut zu wissen: Die ARAG Experten weisen darauf hin, dass der Einzug nicht mit der Bauabnahme gleichzusetzen ist. Wenn Bauherren im Abnahmeprotokoll also beispielsweise eine Vielzahl an Mängeln listen, wie fehlerhafte Abdichtungen, einen Riss in der Außenwand oder eine fehlende Dämmung, haben sie das Recht auf Nachbesserung, können die Immobilie aber dennoch beziehen.

Die nächsten Schritte

Jede Abweichung von der vertraglich vereinbarten Leistung ist laut ARAG Experten ein Baumangel. Es muss also noch kein Folgeschaden entstanden sein und es ist auch nicht erheblich, ob daraus überhaupt ein Schaden entstehen kann. Ein typisches Beispiel dafür ist die Fehllieferung von minderwertigerem Material, das nicht grundsätzlich untauglich ist, dass die Bauherren aber so nicht gewählt haben. Auch dafür können sie den beauftragten Betrieb in Regress nehmen. Die Rechnungen der Betriebe können helfen, dem Verursacher die Schuld nachzuweisen. Denn dort sind die geleisteten Arbeiten und die

verwendeten Materialien aufgelistet. Beseitigt der Betrieb den Mangel nicht innerhalb der gesetzten Frist, dürfen die Häuslebauer einen anderen Handwerksbetrieb beauftragen.

Verjährung und Gewährleistung

Mit der Bauabnahme beginnt eine fünfjährige Gewährleistungsfrist. Sie gilt für alle Mängel sowie Schäden, die eindeutig aus Baumaßnahmen entstanden sind. In dieser Zeit können Bauherren eine Beseitigung der Mängel oder eine Minderung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten und unter Umständen auch Schadensersatz einfordern.



Wohngebäude verbrauchen Energie. Inzwischen gibt es viele bauliche Möglichkeiten, um Ressourcen zu schonen und Emissionen zu verringern. txn-Foto: vzbv/123rf

Energetische Sanierung: Neue Förderregeln für Effizienzhäuser

Um ihre vier Wände zum sogenannten Effizienzhaus auszubauen, können Eigenheimbesitzer und Eigentümer von Wohngebäuden zinsverbilligte Darlehen der KfW mit Tilgungszuschüssen aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude - kurz BEG - beantragen. Dabei gilt es einige Neuerungen zu beachten: Die Förderregeln der BEG ändern sich zum Jahreswechsel.

Beratung nutzen, bestmögliche Förderung erhalten

Die Änderungen der BEG für Wohngebäude betreffen sowohl Einzelmaßnahmen bei energetischen Sanierungen als auch umfassende Umbaupakete. Um die bestmögliche Förderung zu erhalten, sollten sich Eigentümer fachkompetent beraten lassen, empfiehlt die Energieberatung der Verbraucherzentrale. So stellen Sanierungswillige sicher, dass neue Regelungen nicht an ihnen vorbeigehen.

Dies betrifft zum Beispiel sogenannte serielle Sanierungen: Wer vorgefertigte Bauelemente für Fassade oder Dach verwendet, erhält zukünftig 15 Prozent Extra-Tilgungszuschuss. Voraussetzung ist, dass das Wohngebäude auf die Effizienzhausstufe 40 oder 55 saniert wird, erläutert die Energieberatung der Verbraucherzentrale. „Dieser so genannte SerSan-Bonus kann zusätzlich zu den Bonusförderungen für die Erreichung der Erneuerbare-Energien-Klasse (EE) oder der Nachhaltigkeitsklasse (NH) gewährt werden.

Mehr Unterstützung bei besonders umfänglichem Sanierungsbedarf

Schon vor den Änderungen sah die BEG eine höhere Förderung für diejenigen Wohngebäude vor, die aufgrund des energetischen Sanierungsstandes zu den schlechtesten 25 Prozent des Gebäudebestandes (Worst Performance) gehören. Von dem sogenannten Worst Performance Buildings, (WPB) profitieren zukünftig nicht nur mehr Baumaßnahmen: Er greift ab 2023 nämlich schon bei einer Sanierung zum Effizienzhaus 70 EE. Bisher mussten die Gebäude durch die Sanierung mindestens die Stufe 55 oder 40 erreichen. Der Bonus wird zudem deutlich angehoben - von fünf auf zehn Prozent. Ein Tipp der Energieberatung der Verbraucherzentrale: Der WPB-Bonus kann mit den Bonusförderungen für das Erreichen der EE- oder NH-Klasse kombiniert werden. Bei gemeinsamer Beantragung von WPB- und SerSan-Bonus erhöht sich der jeweils anzusetzende Tilgungszuschuss um 20 Prozentpunkte.

Förderdarlehen der KfW werden bei Kreditinstituten beantragt. Für die Antragstellung und die spätere Durchführung der geförderten Sanierungsmaßnahmen ist die Mitwirkung einer Expertin oder eines Experten aus der sogenannten Energie-Effizienz-Expertenliste (www.energie-effizienz-experten.de) erforderlich.