

# Hausverkauf in emotionalen Ausnahmesituationen – und andere Themen rund ums Bauen & Wohnen

PR

17. September 2023



Ein neuer Job in einer anderen Stadt, eine Scheidung oder ein Trauerfall in der Familie – manchmal wandelt sich das Leben rasant und fordert viel Kraft. Wenn in diesen stressigen Momenten dann auch noch die Eigentumswohnung oder eine geerbte Immobilie verkauft werden muss, sind viele überfordert. Natürlich unterstützt ein Immobilienmakler beim Verkauf. Aber es kann auch helfen, jemanden mit dem Blick von außen hinzuzuziehen.

*Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:*

**weru**

**ENERGIE SPAREN  
FÄNGT MIT DER  
HAUSTÜR AN.**

**IHR  
HAUSTÜR-  
EXPERTE  
VOR ORT.**



**GRAF**

SCHREINEREI · FENSTER · INNENAUSBAU

---

78713 SCHRAMBERG-SULGEN  
TELEFON: 07422 8288  
WWW.GRAF-INNENAUSBAU.DE

 **WOHLSCHIESS**  
IMMOBILIEN GMBH

www.wohlschiessimmobilien.de  
78727 Oberndorf a.N. - Tel. 07423/5555

**3 Zimmer-ETW, 1. OG**  
**78727 Oberndorf/N-Oberstadt**

 vermietet, ca. 90,34 m<sup>2</sup>  
Wfl., Bj. 1986, Elektro-Hzgz.  
EA-B, 148,0 kWh/m<sup>2</sup>a,  
EEK: E, mit Balkon,  
**179.500,- €**

seit 1892

 **King**

**Emil King e. K.**  
**Inh. Michael King**

78713 Schramberg · Falkenstein 4  
Tel. 0 74 22 / 2 05 40 · Fax 2 05 64

**Zimmerei**  
**Sägewerk**

**Dachrenovierung**  
**Wohndachfenster**  
**Altbausanierung**  
**Treppenbau**  
**Wärmeisolierung**  
**Umbauarbeiten**  
**Fassaden-**  
**verkleidungen**  
**Gerüstbau**



## Energieeffizient Bauen und Sanieren. Leichter als gedacht.

Sparen Sie Energiekosten und machen Sie Ihre Immobilie zukunftssicher mit den Baufinanzierungsspezialisten der Kreissparkasse Rottweil.

[ksk-rw.de/baufinanzierung](http://ksk-rw.de/baufinanzierung)



Kreissparkasse  
Rottweil



**HEUTE GEDACHT  
FÜR JAHRE  
GEMACHT**



- ✓ Fenster
- ✓ Haustüren
- ✓ Insektenschutz
- ✓ Terrassen-  
Überdachungen
- ✓ Beschattungen
- ✓ Zimmertüren

SCHREINEREI KOPF  
Schmiedgasse 16 · 78727 Oberndorf a.N.  
☎ 0151 70106522  
[info@schreinereikopf.com](mailto:info@schreinereikopf.com)  
[www.schreinereikopf.com](http://www.schreinereikopf.com)



**METALL**  
AIGELDINGER

▲ **STAHLBAU**  
▲ **SCHLOSSEREI**  
▲ **MANUFAKTUR**

Metall Aigeldinger GmbH  
Stadtweg 22 | 78658 Zimmern  
Fon: 0741 942475-0  
info@a-metall.de | www.a-metall.de



Ihr kompetenter Partner beim Thema Bauen mit Stahl

**farbtex**<sup>®</sup>  
Möchte ich um mich haben.

- Farben
- Bodenbeläge
- Tapeten
- Wärmedämmung
- Bautenschutz
- Werkzeug

Echte Vielfalt und kompetente Beratung erleben Sie bei uns vor Ort.

farbtex Verkaufscener Villingen  
Nunnensteig 2/1 | 78052 VS-Villingen | Tel. 07721/998 390

The advertisement features a woman in a white t-shirt and blue jeans painting a wall. In the foreground, there are various paint cans and products: SanFixx, einZA Fensterlack 3in1, Pullex, ALLIGATOR Presto Weiß, Heizkörper Lackolux, CAPAROL PU-Satin, and CAPAROL Indeko-plus. A book titled 'WohnDesign 2023' is also visible. The background shows a woman in a red jacket and another in a grey shirt looking at a large roll of material.



**WGJV**  
GUT VERSICHERT.  
UND GUT IST.

SCHÜTZEN HAUS, HOF UND AUTO:  
**PREIS & LEISTUNG**

**WGJV Versicherung.**  
Die mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Schützt  
auch bei  
Starkregen

**CHRISTINA KUTTRUFF-WIEDER WGJV SERVICEBÜRO ROTTWEIL**  
Waldtorstraße 15, 78628 Rottweil  
Telefon: 0741 94237979 Email: [buero.rottwiel@wgv.de](mailto:buero.rottwiel@wgv.de)

## Erneuerbare in den Heizungskeller: Bundestag beschließt GEG-Novelle



Bild von Global Energy Systems auf Pixabay  
**Der Bundestag hat am 8. September 2023 die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beschlossen. Die Zustimmung des Bundesrates Ende September gilt als sicher. Das am 1. Januar 2024 in Kraft tretende Gesetz sieht vor, dass ab nächstem Jahr in Neubaugebieten nur noch Heizungen erlaubt sind, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.**

Wer in einem bestehenden Wohngebiet wohnt und die Heizung tauscht, für den gilt die 65-Prozent-Regel in den nächsten Jahren erst, wenn die Kommune eine kommunale Wärmeplanung vorlegt und ergänzend den Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder ein Gebiet für die Wasserstoffnutzung ausweist. Spätestens Mitte 2028 ist die grundsätzliche Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei einem Heizungstausch jedoch verpflichtend.

Übergangsregelungen federn die Umstellung ab. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Eigentümerinnen und Eigentümer

sollten sich unabhängig von der gesetzlichen Neuerung frühzeitig auf den Umstieg auf Erneuerbare vorbereiten, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau. Vorgesehen ist eine Förderung von bis zu 70 Prozent für Wärmepumpen, den Anschluss an ein Wärmenetz, Holzheizungen, Hybridheizungen, Stromdirektheizungen, Solarthermieranlagen sowie Biomasseheizungen und Wasserstoffheizungen.

Das GEG legt fest, welche energetischen Anforderungen Gebäude erfüllen müssen, etwa bei den Wärmedämmstandards und der Heizungstechnik. In der aktuellen Novelle des Gesetzes, verkürzt als Heizungsgesetz bezeichnet, hat die Bundesregierung die Vorschriften geändert, die bei einem Heizungstausch zu beachten sind.

## **Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung: Wichtige Stichdaten**

Von der ursprünglichen Fassung des Gesetzes ist nach den Beratungen nicht mehr viel übriggeblieben. „Die Vorschriften bei einem Heizungstausch in Bestandsgebäuden und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten werden in den nächsten knapp drei bis fünf Jahren an die Wärmeplanung und eine zusätzliche Entscheidung der Kommune gekoppelt“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Das ist einerseits sinnvoll: Erst wenn in der Kommune feststeht, wo Wärme- beziehungsweise Wasserstoffnetze und wo Einzelheizungen künftig die Wärmeversorgung übernehmen sollen, können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die für sie beste Heizungsvariante wählen. Andererseits wird die Wärmewende so um mehrere Jahre verzögert. Für den Klimaschutz im Gebäudesektor ist das keine gute Entscheidung.“

Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sollen bis zum 30. Juni 2026 Wärmepläne aufstellen. Kleinere Städte und Gemeinden haben etwas länger Zeit. Der Gesetzesentwurf sieht für sie den 30. Juni 2028 als Endtermin vor. Für kleinere Kommunen bis 10.000 Einwohnende soll es zwar ebenso eine Pflicht zur Erstellung von Wärmeplänen geben, diese können jedoch in einem vereinfachten Verfahren nach landesrechtlichen Maßgaben erstellt werden. Rathäuser und Energieversorger können Auskunft darüber geben, ob es bereits eine Wärmeplanung vor Ort gibt. Ein bundesweiter Sonderfall ist Baden-Württemberg: Hier müssen die 104 größten Kommunen der Stadtkreise und großen Kreisstädte mit jeweils mehr als rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bereits Ende dieses Jahres einen kommunalen Wärmeplan vorlegen.

Zu beachten ist: Die kommunale Wärmeplanung allein reicht – je nach Größe der Kommune – bis zum Datum 30. Juni 2026 oder 30. Juni 2028 noch nicht aus, um die neuen Heizungsregeln wirksam werden zu lassen. „Auf Grund der fehlenden rechtlichen Verbindlichkeit des Wärmeplans bedarf es noch einer zusätzlichen Entscheidung durch die Kommune. Dafür muss sie Gebiete zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffnetzausbaugebiete ausweisen“, erklärt Dr. Max Peters, Leiter des Kompetenzzentrums Wärmewende der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW). „Erst nach diesem zweiten Schritt, der Entscheidung des Stadt- oder Gemeinderates, ein Wärme- oder Wasserstoffnetz zu errichten oder auszubauen, kommt es in den nächsten Jahren bei einem Heizungstausch zur Nutzungspflicht für erneuerbare Energien für Bestandsgebäude und Neubauten

außerhalb von Neubaugebieten.“

Gibt es beim Heizungstausch noch keine Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien, kann künftig noch eine konventionelle Gasheizung eingebaut werden. Eine neue Ölheizung ist ebenfalls zulässig. In diesen Fällen ist dann jedoch eine Beratung obligatorisch. In ihr wird unter anderem auf mögliche wirtschaftliche Risiken hingewiesen. Wer sich nach diesem Gespräch für eine Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss dann sicherstellen, dass das dort verbrannte Gas oder Öl ab 2029 schrittweise in Teilen aus Biomasse oder Wasserstoff erzeugt wird. Die Stichdaten lauten: Ab dem 1. Januar 2029 müssen mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt werden.

## **Kein sofortiges Aus für bestehende Öl- oder Gasheizungen**

Für bestehende Heizungen existiert ein langjähriger Bestandsschutz, auch eine Reparatur der alten Heizung ist weiterhin zulässig. Erst 30 Jahre nach ihrem Einbau müssen wenige von ihnen ausgetauscht werden. Nicht betroffen sind Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel. Auch wer in einem Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten eine Wohnung seit 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, darf seine Heizung weiter betreiben. Die Austauschpflicht tritt dann erst bei einem Eigentümerwechsel in Kraft. Dieser hat dann zwei Jahre Zeit, die Heizung zu tauschen. Spätestens 2045 müssen fossile Öl- und Gasheizungen aber stillgelegt werden. In Baden-Württemberg muss das bereits 2040 geschehen.

Übrigens: Wer sein 80. Lebensjahr vollendet hat, sollte ursprünglich nicht von den neuen Heizungsregeln betroffen sein. Diese Regelung wurde gestrichen. Menschen in diesem und höherem Alter soll stattdessen mit hoher Förderung und staatlichen Krediten bei einem Heizungswechsel unterstützt werden.

## **Übergangsfristen beim Umstieg auf erneuerbare Heizungen**

Wer die 65-Prozent-Regel erfüllen muss, bekommt bei einer Heizungshavarie Übergangsfristen gewährt: Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden, ist zuerst auch die Installation einer fossil betriebenen Heizung zulässig, etwa eines gebrauchten oder gemieteten Gerätes. Fünf Jahre nach dem Ausfall der alten Heizung muss jedoch eine Heizungstechnologie zum Einsatz kommen, die die Erneuerbaren-Vorgabe erfüllt. Die Übergangsfrist ist insbesondere für nicht hinreichend sanierte Häuser mit einem hohen Wärmeverlust sinnvoll. In dieser Zeitspanne können die Eigentümerinnen und Eigentümer Teile der Gebäudehülle dämmen lassen, so dass danach beispielweise die Nutzung einer Wärmepumpe effizient möglich ist. Zulässig ist, auch nach den fünf Jahren den Gas- oder Ölkessel mit erneuerbaren Energien zu ergänzen und diesen somit im Rahmen einer Hybridheizung weiter für die Lastspitzen zu nutzen.

Die Übergangsfrist verlängert sich auf bis zu zehn Jahre, wenn der Anschluss an ein Wärmenetz in dieser Zeit möglich ist. Die Eigentümer müssen sich dann vertraglich mit dem Netzbetreiber verpflichten,

innerhalb dieser Zeit den Anschluss an ein Wärmenetz vorzunehmen. Bis es so weit ist, gibt es keine Anforderungen an die aktuelle Heizung.

Bei Gas-Etagenheizungen sieht die Regelung so aus: Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen innerhalb von fünf Jahren nach dem Ausfall der ersten Gas-Etagenheizung entscheiden, ob auf eine zentrale Heizungsanlage umgestellt werden soll oder ob weiterhin dezentral auf Einzelheizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien gesetzt wird. Wenn eine zentrale Heizung auf Basis von 65 Prozent Erneuerbaren eingebaut werden soll, haben die Gebäudeeigentümer dafür weitere acht Jahre Zeit. Wenn weiterhin dezentral geheizt werden soll, dann müssen spätestens ein Jahr nach Ablauf der Fünf-Jahres-Entscheidungsfrist alle, in den fünf Jahren eingebaute, Heizungen die Erneuerbaren-Vorgabe erfüllen.

## **Finanzielle Förderung aufgestockt**

Die förderfähigen Heizungsalternativen sind: der Anschluss an ein Wärmenetz, eine Wärmepumpe, eine Hybridheizung, bei sehr guten Dämmstandards eine Stromdirektheizung sowie eine automatisch betriebene Pellet- oder Scheitholzheizung. Auch Solarthermieanlagen werden gefördert. Allerdings reichen die Solaranlagen alleine meist nicht aus, um die 65-Prozent-Regel zu erfüllen. Eine weitere förderfähige Option ist eine auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbare Gasheizung in entsprechend ausgewiesenen Gebieten.

Aktuell liegt die Förderung bei einem Heizungsaustausch in der Regel bei rund einem Drittel der Kosten – außer bei Biomasseheizungen, dort werden bis zu 20 Prozent Förderung gewährt. Ab 1. Januar 2024 soll es bis zu 70 Prozent Förderung geben: Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Gas- oder Ölheizung austauschen, sollen eine Sockelförderung von 30 Prozent bekommen. Weitere 30 Prozent Förderung sind für Menschen vorgesehen, die über ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro verfügen. Wer noch bis einschließlich 2028 seine Heizung austauscht, soll einen Klima-Geschwindigkeitsbonus von bis zu 20 Prozent erhalten. Die Förderung ist auf maximal 70 Prozent Förderung gedeckelt. Achtung: die förderfähigen Kosten für den Heizungsaustausch werden auf 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus begrenzt. Einkommensschwache Haushalte mit Anspruch auf eine 70-Prozent-Förderung erhalten also bis zu 21.000 Euro. Weiterhin nicht gefördert werden Gas- und Ölheizungen. Bei wasserstofffähigen Gasheizungen sollen nur die Kosten förderfähig sein, die die Anlage „H<sub>2</sub>-ready“ machen.

Das Bundeswirtschaftsministerium will bis Ende September eine Förderrichtlinie vorlegen, sodass die BAFA-Förderung zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Verfügung steht.

Neu in der Förderung ist ein Kreditangebot für Einzelmaßnahmen. Mit diesem sollen Antragsstellende mit einem zu versteuernden jährlichen Haushaltseinkommen von bis zu 90.000 Euro einen zinsverbilligten Kredit mit flexiblen Laufzeiten für den Heizungsaustausch und weitere Effizienzmaßnahmen erhalten. Das Angebot soll in der aktuellen Hochzinsphase helfen, die finanzielle Belastung zeitlich zu strecken und zu verringern.

## Mietende werden nur eingeschränkt finanziell beteiligt

Die Modernisierungsumlage, mit der Vermietende einen Teil der Sanierungskosten auf die Mietenden umlegen können, steigt bei einem Heizungstausch von acht auf zehn Prozent im Jahr. Bedingung ist, dass der Vermieter eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt und diese von den umzulegenden Investitionskosten abzieht. Wichtig: Die Monatsmiete darf mit der erhöhten Umlage nicht um mehr als 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche steigen. Kommen weitere Modernisierungsmaßnahmen hinzu, kann es wie bisher zwei bis drei Euro mehr werden.

## Den Heizungstausch frühzeitig vorbereiten

Frank Hettler von Zukunft Altbau empfiehlt, sich frühzeitig auf den Heizungsaustausch vorzubereiten und auch schon vor der gesetzlichen Verpflichtung auf klimafreundliche Heizungen zu setzen. „Ein reibungsloser Umstieg auf die Erneuerbaren-Heizungen gelingt am besten, wenn Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihre Immobilie so rasch wie möglich dafür fit machen, etwa durch eine Dämmung oder den Austausch von Heizkörpern. Sie sollten nicht darauf warten, bis die alte Heizung nicht mehr repariert werden kann.“ Erst nach einer Heizungshavarie die Sanierung zu beginnen, erfordert wahrscheinlich eine provisorische Heizungslösung und verursacht zusätzliche Kosten, die man besser gleich in Dämmmaßnahmen hätte stecken können. Darüber hinaus gelte: Je weniger Energie verbraucht wird, desto günstiger ist die Wärmeversorgung im Haus – unabhängig vom Energieträger. Effizienzmaßnahmen lohnen sich also auch dann schon, wenn noch die alte Öl- oder Gasheizung läuft.

Welche Heizung die Richtige ist, hängt von vielen Entscheidungskriterien ab: Lage des Grundstücks, Zustand des Gebäudes, vorhandene Anschlussmöglichkeiten, Investitions- und Betriebskosten und persönliche Präferenzen. Bei Fragen zum Heizungstausch helfen Gebäudeenergieberaterinnen und -berater weiter. Sie nehmen die vorhandene Heiztechnik vor Ort in Augenschein, schätzen ein, welche neue Heizungstechnologien in Frage kommen und ob weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Danach erarbeiten sie gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine individuelle Lösung und unterstützen beim Beantragen von Fördergeldern.

---

## Alles rund um die Baufinanzierung: Gut beraten

## in die eigenen vier Wände

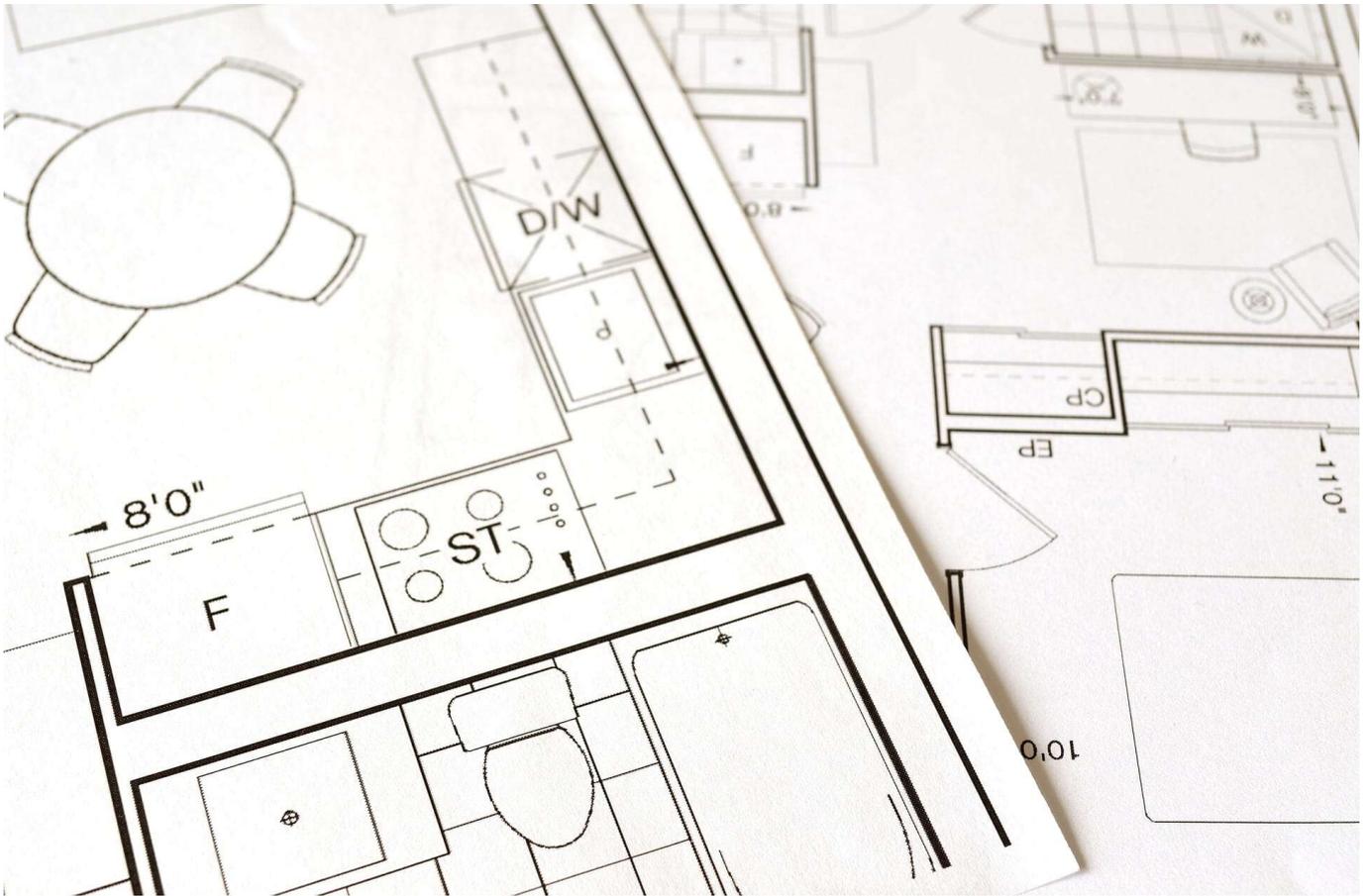


Bild von ElasticComputeFarm auf Pixabay

Die eigene Immobilie ist für die meisten Deutschen die größte Anschaffung in ihrem Leben. Doch die wenigsten angehenden Immobilienbesitzer können den Bau- oder Kaufpreis mit ihrem Vermögen bezahlen. In Zeiten von Inflation, steigenden Bauzinsen und -kosten sowie anhaltend hohen Immobilienpreisen ist eine solide Baufinanzierung wichtiger denn je. Was Bauherren und Käufer in spe rund um die Baufinanzierung wissen müssen und worauf bei der Beratung zu achten ist, erklärt der Schwäbisch Hall-Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer.

### Was versteht man unter „Baufinanzierung“?

Zur Finanzierung eines Bauvorhabens oder eines Immobilienkaufs leihen sich viele Bauherren oder Käufer in spe Geld in Form eines Immobilienkredits. Das Darlehen wird in monatlichen Raten plus Zinsen zurückgezahlt. Nach einer ersten Zinsbindungsphase wird meist eine Anschlussfinanzierung notwendig. Diese sollte vor Ablauf der ersten Phase zum Beispiel mit einem Forward-Darlehen oder einem Bausparvertrag in die Wege geleitet werden.

## Wie geht man eine Baufinanzierung richtig an?

Am Anfang steht der Kassensturz: Einnahmen und Ausgaben werden gegenübergestellt und der finanzielle Spielraum ermittelt. „Als erste grobe Faustformel gilt: Das monatliche Nettoeinkommen mal 100 ergibt den maximalen Kreditbetrag. In weiteren Berechnungen stellt der Berater fest, wie viel Geld monatlich für das Darlehen zur Verfügung steht und kalkuliert dabei auch Kosten für unvorhergesehene Anschaffungen ein“, so der Experte.

Wie viel Haus man sich leisten kann, hängt auch davon ab, wie viel Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht wird. Je mehr Eigenkapital, desto besser die Konditionen. „Für eine solide Baufinanzierung ist es ratsam, mindestens 20 Prozent der Gesamtsumme plus Nebenkosten mit Eigenkapital zu finanzieren“, ergänzt Oberländer. Denn: Für Notar, Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer und Maklergebühren kommen schnell noch einmal Kosten von acht bis zwölf Prozent des Preises hinzu. Außerdem benötigt man bei jeder Immobilie – egal ob neu oder gebraucht – Geld für kleine oder größere Veränderungen oder Anschaffungen. Ein Bausparvertrag ist dabei ein sicherer und flexibler Weg, Eigenkapital anzusparen.

## Welche Möglichkeiten der Baufinanzierung gibt es?

Zwei beliebte Möglichkeiten der Baufinanzierung sind das Annuitäten- und das Zinszahlungsdarlehen. Das Annuitätendarlehen zeichnet sich durch feste jährliche Raten aus. Wer mit einem klassischen Annuitätendarlehen finanziert, stellt sich schnell die Frage nach der Laufzeit. Denn der Zeitraum der Rückzahlung bestimmt Zinsen und Tilgung. „Um sich günstige Zinsen über einen möglichst langen Zeitraum zu sichern, sollte man eine Zinsbindung über 15 oder sogar 20 Jahre vereinbaren“, rät Oberländer. Das Bauspardarlehen ist auch ein Annuitätendarlehen. Seine Besonderheit: Es schließt das Bausparen vertraglich mit ein. „Ein Bauspardarlehen ist so angelegt, dass die Tilgung zügig erfolgt. Durch den hohen Tilgungsanteil fallen die Raten allerdings höher aus“, erklärt der Baufinanzierungsexperte. Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit ist das Zinszahlungsdarlehen, eine Kombination aus Sofortkredit und Bausparvertrag. Der Unterschied: Es werden keine Tilgungsraten gezahlt, sondern nur Zinsen. Gleichzeitig wird ein Bausparvertrag in der Höhe des Kredits abgeschlossen. Sobald dieser zur Hälfte bespart und zuteilungsreif ist, löst er den Kredit ab und das Bauspardarlehen wird in monatlichen Raten zurückgezahlt.

## Was macht eine Baufinanzierung sicher?

Der beste Absicherungsgrundsatz lautet wohl: „Im Alltag nicht zu hoch pokern.“ Kreditnehmer sollten nicht mehr als 40 Prozent des monatlich verfügbaren Nettoeinkommens für Zins und Tilgung einplanen und einen Notgroschen in Höhe von drei Monatsgehältern in der Hinterhand haben. Der Berater prüft zudem Vorsorgemöglichkeiten bei finanziellen Schwierigkeiten, z. B. eine Risikolebensversicherung für den Todesfall oder eine Absicherung der Finanzierungsrate für den Fall von Erwerbslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit. Bei alldem ist es wichtig, sich ausreichend Zeit zu nehmen. „Unter Druck trifft man selten gute Finanzentscheidungen. Daher sollte man sich nie zu Eile drängen lassen und immer mindestens zwei Finanzierungsangebote vergleichen“, empfiehlt Oberländer.

## Welche staatlichen Fördermöglichkeiten gibt es?

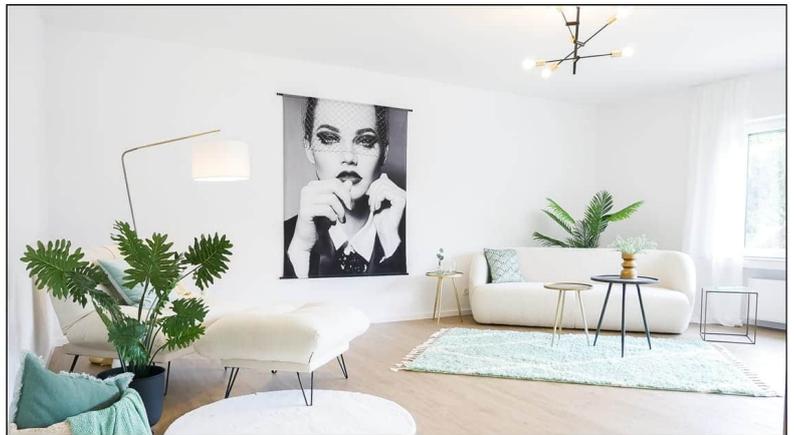
Der Berater prüft auch, welche Zuschüsse und Förderungen die Kreditsumme verkleinern könnten. Wohnriester kann z. B. in eine Baufinanzierung integriert werden – sogar nachträglich. Wer baut oder saniert und dabei auf eine nachhaltige Heizung setzt, kann sich im Rahmen der BAFA-Förderung über einen Förderanteil von bis zu 40 Prozent freuen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert mit dem Programm „Klimafreundlicher Neubau“ den Bau oder Erwerb eines Neubaus im Effizienzhaus-Standard 40. Und seit Juni 2023 gibt es mit dem Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) einen Nachfolger für das Baukindergeld.

---

## Der erste Eindruck zählt: Verkaufsförderung durch Home Staging



*Eine Immobilie für den Verkauf optimal vorbereiten – das ist schwer, wenn Emotionen im Spiel sind. Professionelles Home Staging entlastet die Eigentümer und hilft, die Räume gekonnt in Szene zu setzen. Käufer fühlen sich dann häufig auf den ersten Blick angesprochen. Fotos: Maria Soltau/txn/DGHR*



**Die gefühlte Wertigkeit einer Immobilie richtet sich bei Käufern oft nach dem ersten Eindruck. Home Staging hilft Käufern, das räumliche Potenzial einer Immobilie greifbar zu machen und diesen ersten Eindruck positiv ausfallen zu lassen. Verkäufer profitieren dabei oft von einer schnelleren Vermarktung und besseren Verkaufserlösen. Und das ist gerade in einer schwierigen persönlichen Phase wichtig.**

Ein Immobilien-Verkauf ist nicht nur ein enormer organisatorischer und zeitlicher Aufwand, sondern oft auch mit Emotionen verbunden. „An vielen Immobilien hängen Erinnerungen und private Verkäufer unterschätzen oft ihre eigenen Gefühle“, erklärt Iris Houghton von der Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign DGHR.

## Nicht zu persönlich

Deswegen empfiehlt es sich, den Hausverkauf von Profis begleiten zu lassen, denn eine sachliche Herangehensweise ist in der Regel Erfolg versprechender. Hier setzt das sogenannte Home Staging an, mit dem sich die Immobilie optimal für den Verkauf vorbereiten lässt. Home Stager und Stagerinnen helfen dabei, ein Haus voller gelebter Erinnerungen in ein modernes Zuhause für neue Generationen umzuwandeln. Mit hellen Farben, dezenten Details, einer gekonnten Beleuchtung und modernem Mobiliar aus ihrem Fundus gestalten sie die Räume neu. Alles wirkt dann großzügig und modern, ohne zu

persönlich zu sein – potenzielle Käufer fühlen sich sofort emotional angesprochen. „Home Staging ist eine wichtige verkaufsfördernde Hilfe, weil die Eigentümer nicht nur Zeit und Kraft sparen, sondern auch schneller einen besseren Verkaufspreis erzielen“, weiß die Expertin aus Erfahrung.

Ob erstes Date oder Vorstellungsgespräch: Nur rund eine Zehntelsekunde benötigt das Gehirn, um ein erstes Urteil über einen Menschen zu fällen. Ähnlich verhält es sich auch bei Kaufentscheidungen. Der erste Eindruck zählt. Besonders wichtig wird er, wenn es um viel Geld geht, wie beim Verkauf einer Immobilie. Wird die Immobilie in einem unaufgeräumten oder minderwertigem Zustand präsentiert, hat dies Auswirkungen auf den späteren Kaufpreis und die Dauer der Vermarktung. Home Staging, ein Trend aus den USA, der sich auch immer stärker in Deutschland durchsetzt, setzt das Eigenheim in das rechte Licht und betont die Vorzüge der Immobilie.

McMakler erklärt wie Home Staging genau funktioniert und welche Vorteile es beim Immobilienverkauf bietet. „Gute Home Stager regen die Fantasie und die Emotionen möglicher Käufer an. Es geht darum, das kreative Potenzial, das in einer Immobilie steckt aufzuzeigen. Entsprechend präsentierte Immobilien können oft deutlich schneller und zu einem höheren Preis veräußert werden“, erklärt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Die Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Re-Design (DGHR) rechnet vor, dass nach einer Home-Staging-Maßnahme bei mehr als 65 Prozent der Immobilienverkäufe der gewünschte Angebotspreis erzielt (42,7 Prozent) oder sogar übertroffen (23,6 Prozent) wird. In knapp einem Fünftel der über Angebotspreis verkauften Immobilien, konnte der Verkaufswert um mehr als 15 Prozent gesteigert werden.

„Starke und aussagekräftige Bilder, ob einzeln oder als 3D-Rundgang, sind ein wichtiger Faktor für eine erfolgreiche Immobilienvermarktung, aber auch bei der individuellen Besichtigung vor Ort, sind Verkäufer gut beraten, wenn vorher die eigenen vier Wände optimal in Szene gesetzt werden“, erklärt Immobilienexperte Klauser.

## Home Stager sind Fantasieverwirklicher

Professionelle Home Stager haben das Ziel, die Immobilie so attraktiv und ansprechend wie möglich für potenzielle Interessenten zu machen. Zu den Grundlagen gehört, dass Unordnung beseitigt wird. Auch Rasen und Hecken sollten gut getrimmt sein.

Ausbesserungslisten für jedes Zimmer und ein Reinigungsplan helfen dabei, die Übersicht zu behalten. Der nächste Schritt sind Malerarbeiten. Die Farben an den Wänden, hauptsächlich im Schlaf- und Wohnzimmer, sollten hell und zeitgemäß sein. Dunkle Farben machen Räume klein. Home Staging für Fortgeschrittene beinhaltet das Erneuern von Möbeln, Leuchten, Accessoires. Neue Kissen, eine wertige Tagesdecke, der Austausch altbackener Griffe und Türklinken können sich sehr positiv auf einen Raum auswirken.

Oft bieten Home Stager an, bestimmte Möbel für die Vermarktungsphase zu mieten oder die jeweils passenden Trendmöbel sind bereits Teil des Service.

## Entpersonalisierung einer Wohnimmobilien besonders wichtig

Besonders wichtig ist das Entpersonalisieren einer Immobilie. Da der Verkäufer nicht weiß, wer sich die Immobilie anschaut, sollten persönliche Gegenstände entfernt werden. Ziel ist es, die Immobilie so neutral wie möglich zu präsentieren. Käufer wollen nicht in das Zuhause von jemandem einziehen, sondern in ein eigenes Zuhause. Gute Home Stager haben außerdem ein exzellentes Gefühl für Inneneinrichtung und die Nutzung des Raums. So kann aus einer dunklen Nische schnell ein praktischer Ort für ein Stehpult mit HomeofficeComputer werden.

Home Stager achten darauf, dass Räume nicht zu voll wirken. Einen Raum einfach leerzuräumen ist aber auch keine Lösung. Denn laut DGHR können sich nur 20 Prozent aller Menschen leere Räume überhaupt eingerichtet vorstellen. Auch die Ausleuchtung plant ein Home Stager mit besonderer Aufmerksamkeit. Helligkeit ist eines der am meisten genannten Wunschkriterien bei der Immobiliensuche.

## Home Staging kostet Geld, rechnet sich aber

Home Stager sind keine Bauunternehmen, die Umbauten organisieren oder Baumängel beseitigen. Ihre Aufgabe ist es, mit einem professionellen und neutralen Augen, optisch das Beste aus einer Immobilie machen. Das Honorar für diese Dienstleistung richtet sich nach dem Leistungsumfang und sollte im Vorfeld individuell abgesprochen werden. In vielen Fällen rechnet sich die Ausgabe vor dem Verkauf.