

WOHN RAUM FÖRDERUNG

DAS MAGAZIN - Ausgabe 5

EIGENHEIM

Stroh, der Stoff, aus dem die Träume sind

Ökologisch und nachhaltig bauen mit dem „Stein der Zukunft“

Full House

Über Lieblingsplätze, Spieleabende und Platz für alle

Gerade, weil **Zuhause** für jeden von uns etwas anderes bedeutet, ist
#30JahreWohnungsbau im Freistaat Thüringen ein Grund zum Feiern.



Besuchen Sie uns auf **YouTube**
www.youtube.com/user/ThueringerAufbaubank



► **Film ab!**

Impressum:

Herausgeber: Thüringer Aufbaubank, Gorkistraße 9, 99084 Erfurt,
0361 7447 268, presse@aufbaubank.de,
Konzeption/Redaktion: Unternehmenskommunikation der Thüringer Aufbaubank, Creative Solutions
Erfurt; Stand: August 2019
Layout: Greycap Audiovisual Mediadesign
Interviews, Texte: Katrin Holl, Fotos: Raphael Köhler, Andreas Beetz
Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung, auch auszugsweise, vorbehalten.
Alle Beiträge wurden sorgfältig recherchiert. Eine Haftung wird nicht übernommen.

INHALT

- 04 Was nicht passt, wird passend gemacht!**
Wie man mit einem einfachen Holzständerbau als
Vorsatz ein kleines Haus vergrößern kann.
- 08 In 10 Schritten zum Eigenheim**
Worauf Sie beim Hausbau oder Kauf unbedingt achten sollten
- 10 Stroh, der Stoff, aus dem die Träume sind**
Ökologisch und nachhaltig bauen mit dem „Stein der Zukunft“
- 16 #kurzgefasst**
Förderprogramme rund ums Eigenheim
- 18 Eine Familie auf Zeit**
BDA-Landesvorsitzender Thüringens Andreas Reich über Qualität
und elastisches Wohnen in der Zukunft
- 22 Nachgeschlagen**
Begriffe rund ums Eigenheim
- 24 Full House**
Über Lieblingsplätze, Spieleabende und Platz für alle
- 30 Quickcheck**
Wie viel darf mein Traumhaus kosten?



WAS NICHT PASST, WIRD PASSEND GEMACHT!

Gutes Wohnen bedeutet für mich, dass ich mich geborgen fühlen kann. Und das hört nicht an der Grundstücksgrenze auf. Gute Nachbarn gehören auch dazu.

Corinna Schilling



Kaffeeklatsch bei Familie Schilling:
Alexander und Corinna mit den Kindern Mathilda und Paul (Jonas und Leonie nicht im Bild)

Wie man mit einem einfachen Holzständerbau als Vorsatz ein kleines Haus vergrößern kann.

Aus zwei kleinen Familien eine große zu machen, ist manchmal gar nicht so einfach. Denn große Familien brauchen vor allem eines: Platz. Und der ist in der Stadt nicht leicht zu finden. Also zogen Corinna und Alexander Schilling alle Möglichkeiten in Betracht: mieten, kaufen, bauen und umbauen. Doch trotzdem stellte sich die Suche als echte Herausforderung dar.

Mieten war als Erstes aus dem Rennen. Alle Objekte in passender Größe entpuppten sich als finanzielle Schwergewichte. „Wenn schon solche Summen, dann möchte ich die, bitteschön, in meine eigene Tasche bezahlen“, entschied Alexander Schilling. Auch die zum Kauf angebotenen Objekte passten alle nicht zu den Bedürfnissen der Familie.

Doch ein Aushang am Schwarzen Brett eines Supermarktes brachte die Wendung. Zufällig fiel Corinna der Aushang ins Auge, der mal ganz anders nach einem geeigneten Käufer für eine auffällige Doppelhaushälfte suchte. Mit dem Spruch:

„Suchen beste Nachbarn der Welt!“

wollten die angrenzenden Nachbarn ihr Schicksal selbst in die Hand nehmen und bei der Suche nach einem geeigneten Käufer für das Objekt unterstützen. Corinna Schilling war sofort klar, dass damit nur sie gemeint sein könnten, also folgte der erste Besichtigungstermin.

Die erste Reaktion der Familie auf das Angebot war sehr zwiespältig. Auf der einen Seite verliebten sich alle sofort in den Ort. Hinter dem Haus direkt der Steigerwald, vor dem Haus die Gera und trotz des Gefühls, mitten in der Natur zu leben, steht das Haus nur einige Fahrradminuten von der Erfurter Stadtmitte entfernt. Perfekt für die naturverliebte Familie.

Auf der anderen Seite hatte Corinna nur im Kopf: „Oh mein Gott, das ist das hässlichste Haus, das ich jemals gesehen habe.“

Dass er mit etwas Fantasie und einem guten Architekten aus dem schmalen, verfallenen und für die Schillings eigentlich völlig ungeeigneten Haus etwas machen könnte, kristallisierte sich für Alexander Schilling aber schnell heraus. Zusammen mit dem Architekten Thomas Schmidt kamen sie auf die so einfache wie geniale Idee, vor das ursprüngliche Gebäude einen Holzständerbau zu stellen. Ähnlich wie man eine Schrankwand vor eine echte Wand stellt.

Den restlichen fehlenden Wohnraum plante der Architekt in Boxen über den Weg zu hängen. Diese Idee war zwar etwas unkonventionell, brachte aber das gewünschte Ergebnis. Neben der Lösung des Platzproblems konnte mit dem Holzständerbau auch noch ein zweiter Wunsch der Familie umgesetzt werden. Nämlich der Wunsch nach einer ökologischen Bauweise. Für Alexander Schilling stand von Anfang an fest, dass die Materialien, die beim Bau verwendet werden sollten, unbedingt natürlich und ökologisch vertretbar sein müssten. „Viel mehr Menschen sollten ökologisch bauen und Verantwortung dafür übernehmen, was sie hinterlassen.“

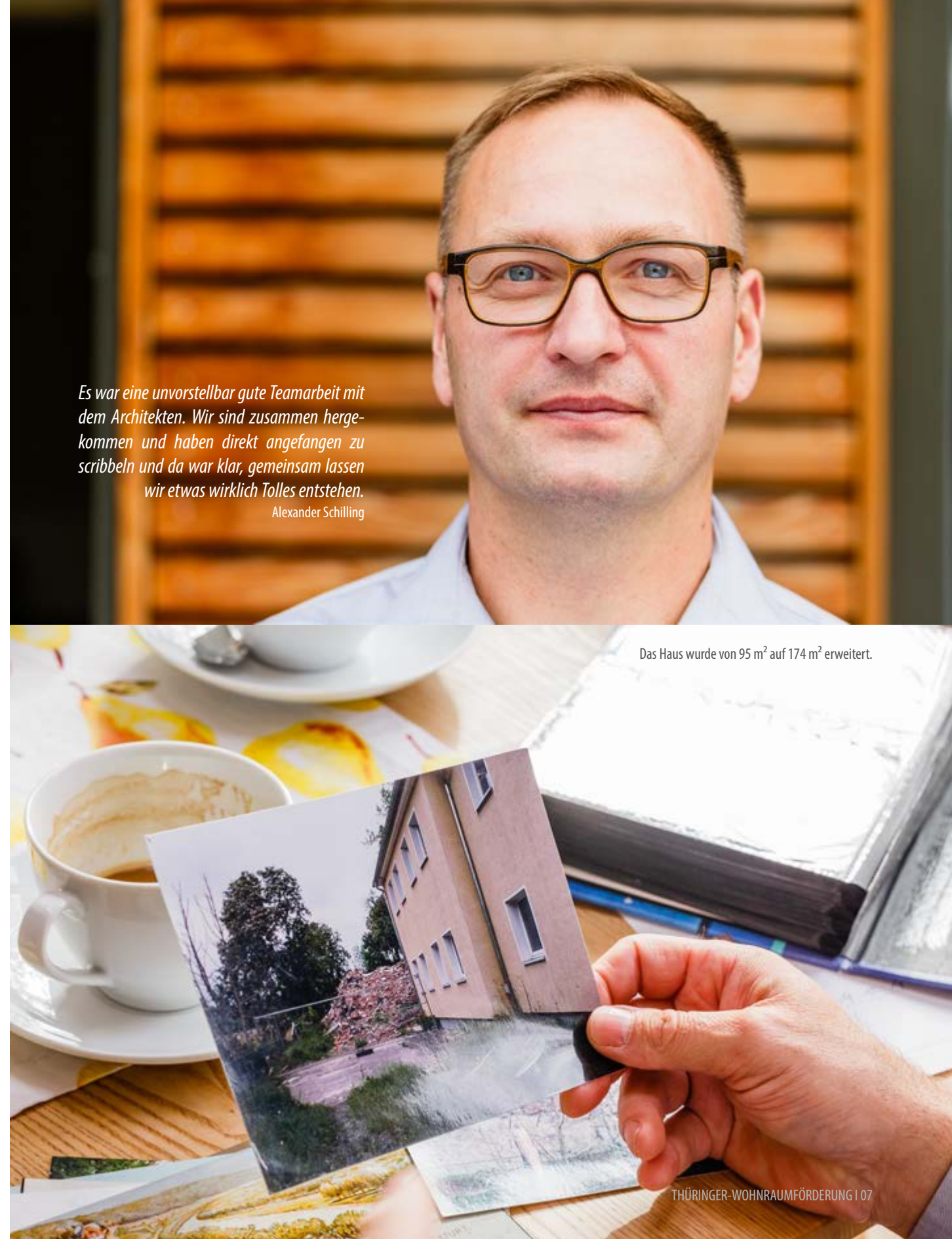
Schnell wuchs bei allen Beteiligten die Begeisterung für das Projekt. Auch für Thomas Schmidt, den Architekten, war das Projekt ein besonderes und so wollte er kein Risiko eingehen und unbedingt an einem Modell sehen, was das Licht innen und außen mit dem Bau anstellen würde. Also baute er in einer Blitzaktion über Nacht das Haus in einem Maßstab von 1:50 nach und am nächsten Morgen, als die Sonne darauf schien, wussten alle, das wird unser perfektes Zuhause.

Mittlerweile steht das Traumhaus, ganz ohne Zäune, bewusst offen gelassen, am Rande von Erfurt und die Schillings haben sich sehr gut eingelebt. Was die Nachbarschaft angeht, ist sich Corinna Schilling sicher: „Seine Nachbarn sieht man öfter als Teile der eigenen Familie, da sollte man schon ein gutes Verhältnis pflegen. Freundlichkeit kommt immer zurück, das ist unser Geheimnis als beste Nachbarn der Welt.“

Infos unter: www.aufbaubank.de/familienbaudarlehen



Baujahr: ca. 1950
Sanierungsjahr: 2013
Ort: Erfurt
Förderprogramm: Thüringer Familienbaudarlehen



Es war eine unvorstellbar gute Teamarbeit mit dem Architekten. Wir sind zusammen hergekommen und haben direkt angefangen zu scribbeln und da war klar, gemeinsam lassen wir etwas wirklich Tolles entstehen.

Alexander Schilling

Das Haus wurde von 95 m² auf 174 m² erweitert.

10 IN SCHRITTEN ZUM EIGENHEIM

Der Wechsel vom Mieten zum Eigentum ist für die meisten Menschen einer der großen Meilensteine im Leben. Leider kann, wenn man nicht aufpasst, aus dem Traum schnell ein finanzieller Albtraum werden. Damit Sie am Ende keine böse Überraschung erleben, sollten Sie sich gut vorbereiten. Hier die zehn wichtigsten Schritte auf dem Weg zum Eigenheimglück.

1.

Eigenkapital ansparen

Ohne eigenes Kapital ist der Schritt zum Eigenheim oft nur schwer möglich. Ein hoher Eigenkapitalanteil hat gleich zwei Vorteile: Zum einen wird der Kreditbetrag kleiner und das Schuldenrisiko bei der Finanzierung geringer. Zum anderen können oft bessere Zinssätze erzielt werden. Frühzeitiges Sparen lohnt sich also in jedem Fall.

Tipp: Achten Sie darauf, dass Ihre Spar- und Anlageverträge auf den Zeitpunkt des Kaufs abgestimmt sind und rechtzeitig gekündigt werden.

2.

Finanzierung aufsetzen

Vor der Suche nach Ihrem Traumgrundstück oder Haus steht ein gründlicher Kassensturz. Für die Frage, was genau Sie sich leisten können, sollten Sie sich Zeit nehmen. Um die monatlichen Raten für den Kredit festzulegen, sollten Sie Ihre Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen und überlegen, wie viel Sie sich leisten können. Gemeinsam mit der Bank ermitteln Sie dann, welche Darlehenssumme für Sie infrage kommt.

Tipp: Sie sollten auf keinen Fall vergessen, dass es mit dem reinen Kaufpreis nicht getan ist. Sie müssen auch die Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Maklergebühren etc., berücksichtigen und Rücklagen für die Instandhaltung einplanen.

3.

Fördermöglichkeiten checken

Neben dem Eigenkapitalanteil und dem Darlehen Ihrer Hausbank gibt es oft auch die Möglichkeit, die Finanzierung mit einer Förderung zu komplettieren. In Thüringen bietet die Thüringer Aufbaubank unterschiedliche Förderprogramme, die bei der Finanzierung entlasten. Das Thüringer Familienbaurdarlehen unterstützt Sie bei der Schaffung oder dem Erwerb von eigengenutztem Wohnraum. So schaffen Sie sich mehr Spielraum bei der Suche und der Gestaltung Ihrer Immobilie.

4.

Immobilie auswählen

Jeder hat unterschiedliche Vorstellungen von seiner Traumimmobilie. Eine zieht es in die Stadt, den anderen aufs Land. Eine braucht viel Platz, ein anderer wenig. Die Vorstellungen vom Traumhaus sind so unterschiedlich wie die Angebote. Erstellen Sie eine Liste mit den Dingen, die Ihnen wirklich wichtig sind. Ein paar grundlegende Fragen sollten Sie keinesfalls vergessen: Wie weit darf der maximale Weg zur Arbeit sein? Welche Infrastruktur braucht das Umfeld? Wollen Sie in der Immobilie auch im Alter wohnen bleiben?

Tipp: Ohne kleinere Kompromisse geht es selten, gehen Sie aber nicht zu viele Kompromisse ein, denn sonst werden Sie auf Dauer unglücklich.

5.

Kaufpreis festlegen

Wenn alle Faktoren stimmen und Ihr Traumhaus gefunden ist, geht es darum, den finalen Kaufpreis festzulegen. Oft lohnt es sich, noch mal mit dem Verkäufer oder der Verkäuferin über den geforderten Kaufpreis zu verhandeln, vor allem dann, wenn die Immobilie schon länger auf dem Markt ist.

6.

Finanzierung sichern

Wenn der Kaufpreis inklusive der Nebenkosten steht, kommt die Bank wieder ins Spiel und die Finanzierung muss verbindlich gesichert werden.

Um den Kredit zu bewilligen, braucht die Bank diverse Unterlagen, wie einen Nachweis über den Eigenkapitalanteil, Einkommensnachweise, eine Schufa-Auskunft, einen Entwurf des Kaufvertrags etc.

7.

Verträge unterschreiben

Auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie fehlt Ihnen jetzt nur noch der notariell beglaubigte Kaufvertrag und die Eintragung ins Grundbuch. Im Vertrag sind neben dem Kaufpreis auch der Übergabezeitpunkt und die Zahlungsfristen geregelt.

8.

Versicherungen abschließen

Beim Abschluss der Versicherungen braucht es das richtige Augenmaß. Man sollte sich weder über- noch unterversichern. Sparen lohnt sich an dieser Stelle meist nicht. Außerdem bestehen die Banken zur Absicherung ihrer Kredite oft auf verschiedene Versicherungsabschlüsse, wie zum Beispiel den Abschluss einer Wohngebäude- oder Risikolebensversicherung.

9.

Immobilie übernehmen

Nachdem das Notariat die Zahlungsaufforderung schickt und der Kaufpreis bezahlt ist, wird es Zeit für die Übergabe. Wichtig ist, dass Sie sich vom ordnungsgemäßen Zustand überzeugen und kontrollieren, ob alle im Vorfeld getroffenen Vereinbarungen, wie zum Beispiel die Beseitigung von Mängeln, auch eingehalten wurden.

Tipp: Nicht vergessen! Ab jetzt sind Sie auch für die Betriebskosten wie Heizung, Strom und Wasser verantwortlich.

10.

Ins Traumhaus einziehen

Ihrem Einzug in Ihre Traumimmobilie steht jetzt nichts mehr im Weg. Vergessen Sie nicht, alle Rechnungen in Bezug auf Ihr neues Zuhause aufzubewahren, denn Sie können zahlreiche Aufwendungen steuerlich geltend machen (Stichwort: „haushaltsnahe Handwerkerleistungen“). Auch bei einem Wohnortwechsel aus privatem Grund sind diverse Umzugskosten als haushaltsnahe Dienstleistungen von der Steuer absetzbar.

STROH, DER STOFF, AUS DEM DIE TRÄUME SIND

Ökologisch und nachhaltig bauen mit dem „Stein der Zukunft“

Was verbindet drei Architekten, einen Opernsänger und sechs Kinder? Der Wunsch, ökologisch bewusst und nachhaltig zu bauen und in einem Zweifamilienhaus aus Stroh zu leben.

Alles fing an mit einem alten, maroden Haus. Leider war der nicht mehr zu retten, aber Architektin Sarah Hoppe und ihr Mann Florian, ebenfalls Architekt, schmiedeten während des Abrisses schnell wieder neue Pläne. Aber wenn schon ein Neubau, dann aber bitte kein normales Haus! Gerade in Zeiten, in denen alle vom Klimawandel reden und demonstrieren, wollte er mit kompostierbaren Materialien bauen, so Hoppe.

Erfahrungen mit Strohhäusern hatte er schon gesammelt und neben den vielen ökologischen Faktoren machte die Einfachheit des Bauens für ihn den ganz besonderen Reiz aus.



Ein kleiner Vorgeschmack auf gemeinschaftliches Wohnen: Familie Hoppe zu Gast bei Familie Schenker-Primus

Im Strohhaus stimmt das Klima in jeder Hinsicht. Nicht nur das Raumklima ist durch die Strohwände ein ganz besonderes, auch die Menschen, die die Räume beleben und dem Haus seinen ganz eigenen Charakter verleihen, sind ganz besondere.

Zur gleichen Zeit waren auch die Architektin Alexandra und der Opersänger Uwe Schenker-Primus für sich und ihre Kinder auf der Suche nach einem neuen Zuhause. Aber als sie zum ersten Mal vor dem alten Haus standen, wollten sie nur weiterfahren und es als „Schnapsidee“ in die Schublade stecken. Doch statt den Hof zu verlassen, schalteten sie die Zündung aus, stiegen aus dem Auto und trafen auf Sarah und Florian, die ihre neuen Nachbarn werden sollten. Verliebt in die Idee von einem Haus aus Stroh, hatten sie nun auch einen Ort gefunden, an dem sie gemeinsam mit ihren Kindern leben wollten.

Bis auf einen Kamin in jeder Einheit gibt es keinerlei Heizsysteme im Strohhaus. Unter Beachtung vieler bautechnischer Parameter lässt sich das Haus komplett autark betreiben.

Außerdem hat das Stroh neben der statischen und wärmedämmenden Funktion den Vorteil, dass es auch als Lärmschutz dient und den Straßenlärm komplett aussperrt.

Infos unter: www.aufbaubank.de/sanierungsbonus



Baujahr: 2017
Ort: Weimar
Förderprogramm: Sanierungsbonus



Die Strohwand im Giebel mit Kalkputz. Heute umhüllt das Strohhaus neben dem Kalk noch einen Laubengang in Form des Dachüberstandes.



Obwohl der Kamin die einzige Heizquelle im Strohhaus ist, bleibt es dank der dicken Strohwände auch im Winter schön warm.

Im August 2017 wurde es ernst. Das erste Stroh konnte geerntet und zu Testballen verarbeitet werden, um den Baustoff zu zertifizieren. Und im September konnte auch schon mit dem Bau begonnen werden. Nach einer Bauphase von fast zwei Jahren steht das recycelbare Traumhaus und Familie Schenker-Primus lebt schon drin. Bei Familie Hoppe dauert es noch ein bisschen, bis sich die Baustelle in ihr neues Zuhause verwandelt. Sie werkeln noch eifrig am Innenausbau. Ein erster Vorgeschmack vom zukünftigen Leben stellt sich aber jetzt schon hin und wieder ein, wenn die Werkzeuge gegen Tischtennistellen oder Besteck beim gemeinsamen Familienessen getauscht werden. Spaghetti essend am großen Tisch träumen zehn Menschen von den eigenen vier Wänden aus Stroh, in denen sie dann endlich ganz und gar zu Hause sind.



Stroh brennt genau wie Styropor, das normalerweise zur Dämmung eingesetzt wird. Nach dem Verputzen, mit einer 4–5 cm dicken Lehmschicht von innen und einer Kalkschicht von außen, ist die Brandgefahr aber gebannt. Eine fertige Strohwand hat dann eine Feuerwiderstandsklasse von F90, was einem Wert von 90 Minuten entspricht.

In dem Zweifamilienhaus wurden ca. 150 Strohballen verbaut. Ein Ballen besteht aus ca. 350 kg gepresstem Stroh. Stroh ist in der Landwirtschaft ein Nebenprodukt und produziert während seiner Herstellung so gut wie keine Schadstoffe. Nach dem Abzug des benötigten Strohs für die Tierhaltung und Biogasanlagen bleibt ein großer Teil ohne Verwendung, sodass die Landwirte der Region sich sehr über die zusätzliche Abnahme freuen.



So wird Stroh zu Stein:



Regionale Felder wachsen und gedeihen.



Ab August beginnt die Ernte. Als Restprodukt bleibt Stroh, ...



... dieses wird in eine statisch optimale Form gepresst.



Jetzt können die 350 kg schweren Ballen im Verbund übereinander gestapelt werden.

Auch wenn das älteste Strohhaus schon 120 Jahre alt ist, ist dieser wertvolle Baustoff fast komplett in Vergessenheit geraten und das obwohl Stroh konkurrenzlos umweltfreundlich und regional ist.

Damit das Bauen mit Stroh nicht ganz in Vergessenheit gerät und auch zukünftige Bauherren die Möglichkeit bekommen können, sich ihren ökologisch wertvollen Traum von den eigenen Wänden aus Stroh zu erfüllen, haben sich die Architekten entschieden, ihre Erfahrungen weiterzugeben ...

Nähere Infos dazu finden Sie unter www.einsb.haus



Bei dem Bauprojekt der etwas anderen Art ging es nicht nur um den ökologischen Gedanken, es war unter anderem auch ein echtes Gemeinschaftswerk.



#KURZGEFASST

Ihr Überblick über Thüringer Fördermöglichkeiten rund ums Eigenheim

DARLEHEN

Thüringer Familienbaudarlehen

Sie möchten ein Haus oder eine Eigentumswohnung bauen oder kaufen? Dann kann das Thüringer Familienbaudarlehen eine sinnvolle Ergänzung Ihrer Finanzierung sein.

Wer ...
wird gefördert?



Private Haushalte

Was ...
wird gefördert?



Bau oder Kauf und Sanierung von eigengenutztem Wohneigentum

Wie viel ...
Förderung gibt es?



Darlehen 10.000 bis 50.000 Euro

Tipp:

Nicht vergessen, dass Sie das Thüringer Familienbaudarlehen unbedingt vor Beginn der Baumaßnahmen oder dem Kauf beantragen müssen!

ZUSCHUSS

Thüringer Sanierungsbonus

Sie haben eine Immobilie, die Sie modernisieren oder instandsetzen wollen? Dann ist der Thüringer Sanierungsbonus genau das Richtige für Sie.



Private Haushalte



Modernisierung und Instandsetzung von eigengenutztem Wohnraum



12.000 Euro Grundzuschuss, plus Kinderzuschlag von 1.000 bis 3.000 Euro pro Kind



Tipp:

Prüfen Sie mit dem Einkommensrechner der Thüringer Aufbaubank, ob Sie für diese Zuschüsse oder Darlehen infrage kommen.

www.aufbaubank.de/darlehensrechner

DARLEHEN

Thüringer Modernisierungsdarlehen

Zusätzlich zum Thüringer Sanierungsbonus können Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Ihres Wohneigentums auch das Thüringer Modernisierungsdarlehen beantragen.



Private Haushalte



Modernisierung und Instandsetzung von eigengenutztem Wohnraum



85 % der förderfähigen Kosten, mindestens 5.100 Euro und maximal 68.000 Euro

Auch für den Neubau oder die Nachrüstung von Kleinkläranlagen gibt es ein passendes Förderprogramm bei der Thüringer Aufbaubank. Hier können Sie mit einem Zuschuss von bis zu 2.500 Euro und einem zinsgünstigen Darlehen rechnen.

Sollten Sie noch offene Fragen zu den Förderprogrammen oder zur Antragstellung haben, steht Ihnen das Team der Wohnraumbförderung der Thüringer Aufbaubank gern zur Verfügung.

ZUSCHUSS

Solar Invest

Sie wollen Ihren eigenen Strom produzieren? Auch dafür gibt es eine passende Förderung.



Private Haushalte



Photovoltaikanlagen und Energiespeichersysteme u. a.



Zuschuss bis zu 30 % für Photovoltaikanlagen

Zuschuss bis zu 30 % für Energiespeicher

Zuschuss bis zu 80 % für Beratung

Tipp:

Mit dem Solarrechner der Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur (TheGA) können Sie in wenigen Schritten prüfen, ob sich eine Solar- oder Photovoltaikanlage auf Ihrem Dach rechnet!

www.solarrechner-thueringen.de

☎ 0361 7447123
✉ wohnen@aufbaubank.de

Andreas Reich

55 Jahre

Verheiratet, drei Kinder

Seit 25 Jahren freischaffender Architekt in Weimar

Seit 15 Jahren Mitglied im BDA in Thüringen

Seit vier Jahren Landesvorsitzender des BDA Thüringen

reich.architekten@archlab-weimar.de

EINE FAMILIE AUF ZEIT

Architekt und BDA-Landesvorsitzender Thüringens Andreas Reich
über Qualität und elastisches Wohnen in der Zukunft

Bund Deutscher Architekten (BDA)

Anders als die Architektenkammer ist der BDA nicht die Vertretung aller Architekturschaffenden, sondern eine Interessenvertretung Freischaffender, die sich insbesondere zur Qualität und Verantwortung bekennen. Für eine Mitgliedschaft kann man nur berufen werden.

Herr Reich, wie würden Sie Ihren Beruf als Architekt skizzieren?

Architekt zu sein heißt, sich mit vielen Fragen rund um das Planen und Bauen zu beschäftigen. Es geht um mehr als nur den „schönen Entwurf“. Es geht um Kosten, Termine und den immer größer werdenden Berg von Bauvorschriften.

Hat sich das Berufsbild im Laufe der letzten Jahre stark verändert?

Ich meine ja! Neue Vergabeverfahren führen immer stärker dazu, dass Architekten sich auf bestimmte Bauaufgaben spezialisieren müssen. Obwohl unser Beruf meiner Auffassung nach eigentlich der eines Generalisten ist. Außerdem wächst das Bewusstsein dafür, dass Gebäude und das Bauen einen nicht zu unterschätzenden Anteil am Ressourcenverbrauch unserer Gesellschaft haben.

Was ist das größte Missverständnis zwischen Bauherren und Architekten?

Dass wir Architekten die Häuser der zukünftigen Bauherren noch nicht fertig geplant in der Schublade liegen haben und man nicht übermorgen einziehen kann. Unsere Kundschaft baut ihre eigenen vier Wände oft zum ersten und wahrscheinlich zum letzten Mal in ihrem Leben und kommt zum ersten Kennenlern-Termin mit ganz konkreten Fragen: Wie sieht es aus? Was kann es? Was kostet es? Und wann kann ich einziehen? Unsere Entwürfe liegen aber eben nicht fertig in der Schublade. Architektur entsteht Schritt für Schritt, im kontinuierlichen Dialog zwischen Bauherren und Architekt.

Wie finde ich den „richtigen“ Architekten, der zu mir passt?

Ich glaube, Mund-zu-Mund-Propaganda, also die Empfehlung durch einen zufriedenen Bauherren ist eine gute Möglichkeit. Es geht aber auch über die Öffentlichkeitsarbeit der Kammern und des BDA. Oft ist auch einfach das gelungene Stück Architektur der Ausgangspunkt dafür, dass jemand sagt, so etwas möchte ich auch. Wer hat das geplant? In unserer Branche ist das Werk sehr stark an die Person gebunden.

Was ist bei der Suche nach dem richtigen Architekten wichtig?

Es muss menschlich einfach passen. Jede Projektkonstellation ist so etwas wie eine kleine Familie auf Zeit. Man hat plötzlich einen ganzen Haufen neuer Verwandter, die sich verstehen möchten. Da ist es sehr wichtig, dass die Chemie zwischen Bauherrenschaft und Architekt stimmt und man von Anfang an vertrauensvoll zusammenarbeitet.

Woran erkenne ich einen guten Architekten?

Sicherlich sollte man sich nicht von Äußerlichkeiten leiten lassen, sondern auf seine Werke schauen. Aber auch hier nicht nur auf die Optik, sondern auf Funktionalität, Kosten und Zeit. Ein guter Architekt wird sich Zeit für Sie nehmen, wird versuchen, Ihre Bedürfnisse zu verstehen und Ihnen seine Beweggründe, warum seine Vorschläge so oder so aussehen, in einer für Sie verständlichen Sprache erläutern.

Braucht man auch einen Architekten bei einer Sanierung?

Das kommt ganz darauf an. Wenn Sie nur neue Tapeten, Fußboden oder eine Wärmedämmung im Bestand verlegen möchten, dann brauchen Sie natürlich keinen von uns. Wir helfen bei strukturellen Veränderungen. Zum Beispiel können wir Ihnen Vorschläge machen, wie man aus zwei kleinen Wohneinheiten eine großzügige Familienwohnung machen kann. Außerdem ist man mit einem Architekten oft auch besser beraten, damit das Ergebnis auch ästhetisch gelingt.

Was ist das Wichtigste in der Bauherren-Architekten-Beziehung?

Offenheit ist essenziell. Alles andere führt zwangsläufig zu Frustration oder Missverständnissen. Als Bauherr lasse ich mich in einen Prozess fallen, bei dem ich nicht schon am ersten Tag das Ergebnis kenne, sondern auch bereit bin zuzuhören. Fantasie braucht man dann auch noch, denn das Lesen der Pläne ist für Laien nicht immer einfach. Was im Grunde auch nicht schlimm ist. Schlimm wird es erst, wenn man sich nicht traut zu sagen, dass man gerade gar nicht so richtig weiß, was einem da gezeigt wird. Das kann dann schnell zu einer unglücklichen Erfahrung werden. Die technischen Entwicklungen helfen aber gerade sehr weiter, die Visualisierung und die Kommunikation verändern sich rasant.

Was ist der größte Fehler, den Bauherren machen?

Ich denke, Fertighäuser zu kaufen. Viele Bauherren wären gut beraten, wenn sie sich dem Entwicklungsprozess und der Zusammenarbeit mit einem Architekten stellen würden, um ihr persönliches Traumhaus zu entwerfen. Dabei muss man natürlich immer auch darauf achten, wofür man das zur Verfügung stehende Budget ausgibt. Außerdem ist es wichtig, dass man heute schon daran denkt, was die irgendwann kommenden Renovierungen „morgen“ kosten. Das sogenannte Wärmedämmverbundsystem ist dafür ein gutes Beispiel. Das ist im Augenblick immer noch das preiswerteste Bausystem für die Fassade, aber auch das mit der kürzesten Lebenserwartung. Es ist nicht reparabel, sondern es muss alles runter, neu drauf und dann hält es wieder nur 20 Jahre. Am Ende ist billig dann teuer.

Sehen Sie aktuelle Architekturtrends?

Architektur ist auf den ersten Blick natürlich auch so etwas wie Modeerscheinungen unterworfen. Nach der „Moderne“ kam dann irgendwann die „Postmoderne“ und heute muss man im Einfamilienhausbau eigentlich schon konstatieren, dass theoretisch alles geht und alles verfügbar ist. Es gibt leider genug Neubaugebiete, wo das „Schwedenhaus“ neben dem „Kykladen-Palast“ und der „Schweizer Blockhütte“ steht. Das repräsentiert einfach die unterschiedlichen formalen und ästhetischen Vorstellungen der Menschen. Im hundertsten Jubiläumsjahr des Bauhauses ist auch der „Bauhausstil“ immer noch ein Trend. Aber anders, als ein neues Kleid oder ein paar schicke Schuhe benutzt man ein Haus eben nicht nur eine Saison, sondern oft ein Leben lang. Deshalb sind Trends und Moden in der Architektur immer auch mit Vorsicht zu genießen. Entscheidungen im Zusammenhang mit Gebäuden sollten auf lange Sicht getroffen werden.



Was heißt für Sie „Wohnen in der Zukunft“?

Ich denke, wir müssen zu allererst noch verantwortlicher mit Fläche umgehen. Der Flächenbedarf eines Menschen verändert sich im Laufe des Lebens. Als kleines Baby in der Wiege braucht man nicht viel. Die Familie, in der man aufwächst, braucht natürlich wenigstens den Platz für die Wiege. Als Student ist man mit einem Zimmer zwischen 8 und 30 m² zufrieden, und wenn man dann selbst eine Familie gründet, braucht man wieder viel Platz. Der Platzbedarf ist immer in Bewegung. Man kann und will aber nicht ständig umziehen. Deswegen sollten unsere Gebäude flexibler werden und unterschiedliche Formen des Zusammenlebens zulassen. Sie sollten sich einfach besser an die veränderten Anforderungen des Einzelnen anpassen.

Wie erreichen wir, dass weniger Wohnungen gehortet werden?

Für viele Menschen wäre es eigentlich klug, über den Moment und über die Grenzen der eigenen Familie hinauszudenken: Was brauche ich in zehn, 20 oder 50 Jahren? Das führt unter Umständen dazu, dass man stärker darüber nachdenkt, gemeinsam mit anderen zu bauen. Für fünf junge Familien in einem Haus macht das natürlich keinen Sinn, weil alle die gleiche Belastungskurve vor sich haben. Aber wenn man das stärker durchmischen würde, könnte das zu einer gegenseitigen Entlastung führen. Ein elastisches Wohnen könnte eines der Zukunftsthemen sein, die mutige Bauherren und gute Architekten gemeinsam anpacken.

NACHGESCHLAGEN

BEGRIFFE RUND UMS EIGENHEIM

Altbausanierung

Neben der Gebäudetechnik kann die Sanierung eines Altbaus sowohl die Statik der Bauteile als auch die Grundrissdisposition und die äußere Hülle betreffen.

Die Bedeutung der Altbausanierung hat seit den 1970er Jahren stetig zugenommen und macht heute mehr als die Hälfte des gesamten Bauvolumens aus.

Die meisten Bauten aus der Zeit vor 1949 sind aufgrund ihres hohen Alters sanierungsbedürftig. Die Gründe für die Sanierungen sind vielfältig. Sie betreffen neben den Alterserscheinungen der Gebäude auch die heutzutage höheren Ansprüche an die Haustechnik und gestiegene Anforderungen in Sachen Feuchte- und Wärmeschutz. Auch eine veränderte Nutzung der Wohnflächen und ein höherer Wohnflächenbedarf führen oft zu Sanierungsmaßnahmen.

Altbausanierung kann ökonomisch und ökologisch sinnvoll sein, weil die Alternative, Abriss und Neubau, oft teurer, zeitaufwendiger und mit einem höheren Einsatz von Ressourcen verbunden ist.

In Thüringen wird die Sanierung des Eigenheims mit dem Thüringer Sanierungsbonus bezuschusst. Auch das Thüringer Modernisierungsdarlehen kann bei der Umsetzung dringend benötigter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützen.

Informieren Sie sich unter www.aufbaubank.de/modernisieren

Bauherr/Bauherrin

Der Bauherr oder die Bauherrin sind die rechtlich und wirtschaftlich verantwortlichen Auftraggebenden bei der Durchführung von Bauvorhaben. Dies bedingt verschiedene vertragliche Beziehungen zu unterschiedlichen Dienstleistern, wie Bauunternehmen, Handwerksbetrieben, Architekturschaffenden etc. Als Bauherrin oder Bauherr unterliegt man verschiedenen Verpflichtungen. Man ist unter anderem für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Vorlagen und Anzeigen an die Bauaufsichtsbehörde und für die Sicherheit auf der eigenen Baustelle zuständig. Der Bauherr oder die Bauherrin sind nicht zwangsläufig identisch mit dem Eigentümer oder der Eigentümerin der Immobilie.

Erneuerbare Energien

Als erneuerbare oder regenerative Energien werden Energieträger bezeichnet, die im Rahmen des menschlichen Zeithorizonts praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern. Erneuerbare Energiequellen gelten, neben höherer Energieeffizienz, als wichtigste Säule einer nachhaltigen Energiepolitik. Zu den erneuerbaren Energien zählen Bioenergie, Geothermie, Wasserkraft, Sonnen- und Windenergie. Die bei Weitem wichtigste Energiequelle ist die Sonne.

In Thüringen ist der Umstieg auf erneuerbare Energien über die Thüringer Aufbaubank förderfähig. So können mit dem Förderprogramm Solar Invest zum Beispiel Neuinvestitionen in Photovoltaikanlagen mit bis zu 30 % bezuschusst werden.

Informationen zu diesem Thema finden Sie unter

www.aufbaubank.de/solarinvest

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem Grundstücke, die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Belastungen verzeichnet sind. Grundbücher werden weltweit von Behörden oder anderen staatlichen Stellen nach bestimmten Regeln geführt. Sie sind ein mehr oder weniger vollständiges Verzeichnis aller in einem Bezirk vorhandenen Grundstücke.

Eine Offenlegung des Grundbuchblattes erfolgt gegen den Nachweis des berechtigten Interesses, da wesentliche Inhalte des Grundbuches wie Eigentümerin oder Eigentümer oder die Belastungen nicht jedem Interessierten zugänglich gemacht werden können.

In Deutschland wird das Grundbuch bei den Amtsgerichten geführt. Für jedes Grundstück wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, das mit folgenden Inhalten gefüllt ist:

- Deckblatt mit Angaben zum Grundbuchamt und zur Blattnummer
- Bestandsverzeichnis mit Katasterangaben
- Abteilung I: Eigentumsverhältnisse
- Abteilung II: Dienstbarkeiten
- Abteilung III: Grundpfandrechte

Gebäudeversicherung

Mit der Gebäudeversicherung können feste Gebäude, Nebengebäude sowie Garagen versichert werden. Versichert werden grundsätzlich nur für Wohnraum bestimmte und nicht gewerblich genutzte Gebäude. Grundsätzlich können folgende Risiken versichert werden: Brand-, Wasser-, Sturm- und Hagelschäden. Banken verlangen bei kreditfinanzierten Gebäuden oft eine Gebäudefeuersicherung zur Sicherung ihres Darlehens. Die Gebäudeversicherung wird an die Wertentwicklung der Gebäude angepasst. Grundsätzlich ist der Versicherungsnehmende selbst für eine ausreichende Versicherungssumme zur Vermeidung einer Unterversicherung verantwortlich. Beim Abschluss einer Gebäudeversicherung empfiehlt es sich, mehrere Angebote bei unterschiedlichen Versicherungen einzuholen, um die Leistungen und Kosten miteinander vergleichen zu können.

Tilgung

Wenn man für einen Immobilienkauf oder im Rahmen eines Bauvorhabens ein Darlehen aufnimmt, zahlt man dieses Darlehen in bestimmten Teilbeträgen z. B. monatlich oder vierteljährlich zurück. Diese Rückzahlung nennt sich Tilgung. Zusätzlich zur Tilgung muss man den Betrag für die Zahlung der Darlehenszinsen hinzurechnen. Zusammen ergeben die Tilgung und die dazugehörigen Zinsen die Darlehens- oder Rückzahlungsrate. Eine geringe Tilgung bewirkt eine höhere Zinslast und eine längere Kreditlaufzeit. Überhöhte Tilgungsvereinbarungen können wegen der Liquiditätsbelastung das Kreditrisiko der Gläubigerin oder des Gläubigers erhöhen und insbesondere bei rückläufigen Einkünften, etwa durch Arbeitslosigkeit, zur Schuldenfalle werden.

Besprechen Sie deshalb die Rückzahlungsmodalitäten bei der Beantragung eines Kredites ausführlich mit Ihrer Bankberaterin oder Ihrem Bankberater.

Quellen:
www.wikipedia.de
www.aufbaubank.de

www.aufbaubank.de/Themen/Privatpersonen





FULL HOUSE

Über Lieblingsplätze, Spieleabende
und Platz für alle

In der Stadt bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist schon für eine vierköpfige Familie oft nicht einfach. Hat man aber sechs Kinder und ist zu acht, dann gleicht es einer unlösbaren Aufgabe. Egal, ob man etwas zur Miete oder zum Kaufen sucht, die Angebote sind rar. Und wenn man etwas gefunden hat, das von den Rahmenbedingungen her zu passen scheint, stellt sich am Ende immer noch die Frage, wie die Wohnung oder das Haus ins Budget der Familie passen. Selbst zu bauen oder etwas zu kaufen, war für Nithart Petzsch deshalb lange Zeit unvorstellbar.



„Was mir hier im Haus am besten gefällt ist, dass auch wenn wir alle da sind, noch Platz am Tisch ist. Gemeinsame Mahlzeiten und Spieleabende am Wohnzimmertisch sind so überhaupt kein Problem mehr.“

Nithart Petzsch

Willmar Petzsch, elf Jahre

„Ein Trampolinbett und ein echtes Fußballtor hab ich zwar nicht bekommen, aber ein eigenes Zimmer ist schon wahnsinnig cool!“



Zum Glück mischte sich aber der Zufall ein und das gleich zwei Mal. Der erste Zufall brachte ihn zur richtigen Zeit an den richtigen Ort, und er fand für sich und seine Familie ihr persönliches Traumhaus. Eigentlich wollte Nithart Petzsch nur einen Freund bei der Wohnungssuche begleiten, aber es stellte sich schnell heraus, dass das Haus alles hatte, was auch er und seine Familie suchten. Der Freund sah in dem 1910 gebauten Haus zu viel Sanierungsbedarf, aber Nithart Petzsch sah sein zukünftiges Zuhause. Auch wenn es anfangs noch viel Fantasie bedurfte, sich das mittlerweile entstandene gemütliche Domizil mit Wohlgefühlcharakter vorzustellen, brauchte er nicht lange, um den Rest seiner Familie zu überzeugen. Seine Frau Vivian hatte bei der ersten Besichtigung zwar das Gefühl, dass man aus dem alten Kasten niemals etwas Schönes machen könnte, aber sie hatte genug Vertrauen in die Fähigkeiten ihres Mannes und stimmte dem Kauf der Immobilie zu.

Lebens(t)räume wahr machen.



„Ich freue mich jedes Mal, wenn wir weg waren und ich dann wieder zu Hause bin. Hier ist es einfach am gemütlichsten.“

Vivian Petzsch

Der zweite Zufall machte den Architekten dann auf ein Sanierungsförderprogramm aufmerksam. Der Thüringer Sanierungsbonus gibt Thüringer Familien einen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung ihres Eigenheims und war für die achtköpfige Familie ein großes Geschenk. Ausgezahlt wird der Sanierungsbonus in zehn Jahresraten und auch wenn sich Familie Petzsch jedes Jahr wieder über die Auszahlung freut, bedeutet es auch, dass wieder neues Baumaterial angeschafft wird und die Arbeiten am Traumhaus weitergehen.

Infos unter: www.aufbaubank.de/sanierungsbonus



Baujahr: 1910
Sanierung: Start 2014
Standort: Weimar
Förderprogramm: Sanierungsbonus



Familie Illing aus Ilmenau.

Sie planen ein Eigenheim zu bauen oder zu kaufen?

- ➔ Familienbaudarlehen

Sie möchten Eigenstrom produzieren und verbrauchen?

- ➔ Solar Invest

Ihr Eigenheim muss saniert oder modernisiert werden?

- ➔ Sanierungsbonus
- ➔ Modernisierungsdarlehen

Eine Kleinkläranlage muss gebaut oder nachgerüstet werden?

- ➔ Förderung von Kleinkläranlagen

...und vieles mehr!



weitere Infos

Wir beraten Sie gern!

info@aufbaubank.de

Finden Sie uns auf:



QUICKCHECK

Bevor Sie mit Ihrem Traum vom Haus loslegen, sollten Sie sich die Frage stellen, was Sie sich tatsächlich leisten können.

WIE VIEL DARF MEIN TRAUMHAUS KOSTEN?

1. Verschaffen Sie sich einen Überblick über Ihre Ersparnisse und berechnen Sie Ihren möglichen Eigenanteil.
2. Listen Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben auf, damit Sie einschätzen können, wie hoch die monatlichen Raten für ein mögliches Darlehen sein könnten. Ihre derzeitige Miete ist für diese Auflistung nicht mehr relevant, dient einigen Banken aber dazu, Ihre zukünftige Kreditrate einzuschätzen.
3. Um einen groben Richtwert zu ermitteln, wie viel Ihr Haus maximal kosten darf, gehen Sie Schritt für Schritt die folgenden Rechnungen durch:

$$\frac{\text{Finanzielle Belastbarkeit} \times 12 \text{ Monate} \times 100}{\text{Zinssatz (in Prozent)} + \text{Tilgung (in Prozent)}^*} = \text{maximaler Kreditbetrag}$$

* Aktuell ist mit einem Kapitaldienst von ca. 5 % zu rechnen.
Quelle: Immobilienscout24

Jetzt ziehen Sie die Nebenkosten (pauschal 10 % der Kosten für den Hausbau oder Kauf) wieder ab.

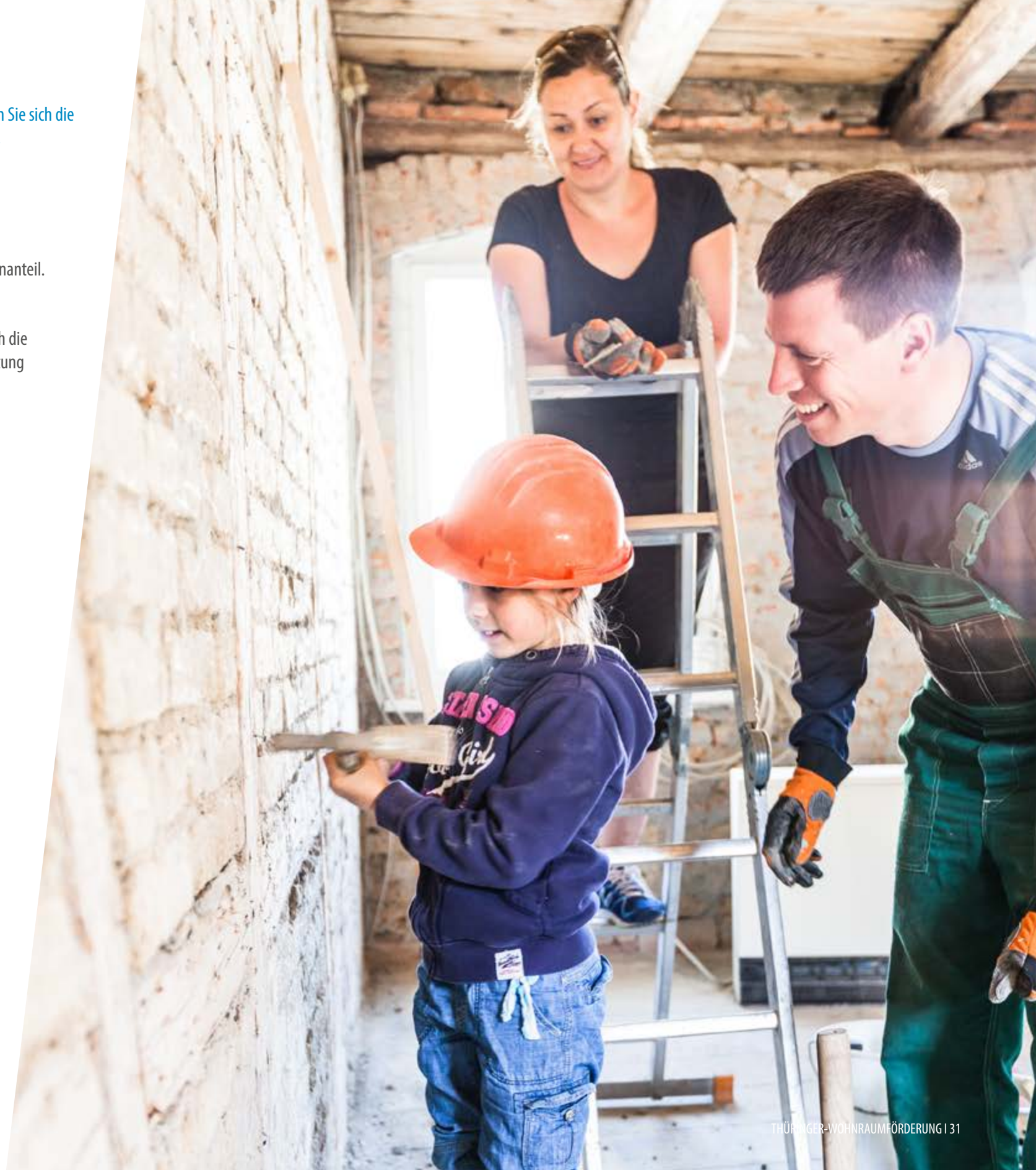
Der Endbetrag ergibt die Summe, die Sie für Ihr Traumhaus ausgeben können, ohne ein zu hohes Risiko einzugehen.

Budget für Ihren Traum vom Haus:

Tipp:

Seien Sie bei den Berechnungen ehrlich mit sich selbst und kalkulieren Sie lieber nicht zu eng. Machen Sie sich bewusst, dass Sie mit dieser Entscheidung für die nächsten Jahre leben müssen.

Natürlich ist diese Rechnung nur als grober Leitfaden gedacht und kann eine individuelle Beratung bei Ihrer Hausbank nicht ersetzen. Nach dem Quickcheck sind Sie aber bestens auf Ihr Gespräch vorbereitet und können sofort durchstarten.





Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

Thüringer Aufbaubank

0361.7447 123

www.aufbaubank.de/Themen/Privatpersonen

wohnen@aufbaubank.de

