

# REPARATUREN UND MODERNISIERUNGEN KLUG FINANZIEREN RÜCKLAGEN SCHAFFEN SICHERHEIT

Foto: TDx/iwo

**Deutsche Arbeitnehmer und Angestellte bekommen in diesem Jahr mehr Geld: Um durchschnittlich 3,1 Prozent stiegen die Löhne 2015 im Land. Vielleicht nehmen Sie das – ebenso wie viele andere Wohnungs- und Hausbesitzer – zum Anlass, Rücklagen für die Instandhaltung und Modernisierung zu bilden oder zu erhöhen. Jedoch sollten Sie folgendes dabei beachten:**

Deutschlands Immobilien sind überwiegend Oldtimer. Zwei Drittel des Wohnungsbestands sind älter als 35 Jahre. Für diese und für jüngere Objekte gilt: Maßnahmen zur Instandhaltung sind unerlässlich.

**Renovierungen** umfassen Schönheitsreparaturen, die Abnutzungsschäden beseitigen. Zu typischen Arbeiten, die etwa alle fünf bis zehn Jahre durchgeführt werden sollten, gehören das Tapezieren oder Streichen von Innenräumen, das Streichen der Fassade oder das Abschleifen von Holzfußböden.

**Sanierungen** greifen tiefer in die Bausubstanz ein, fallen seltener an – sind dafür aber auch kostspieliger. Etwa alle 10 bis 15 Jahre sollten der Fassadenputz, Fenster und Außentüren, Heizkessel und Heizkörper erneuert werden. Das Dach sollte alle 20 bis 25 Jahre saniert werden.

Sinnvoll ist es, ohnehin fällige Sanierungsarbeiten gleich mit einer energetischen oder altersgerechten Optimierung zu kombinieren. Hierzu gehören u. a. die Dachisolierung, die Wärmedämmung bei der Erneuerung der Fassade sowie der Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung. Badezimmer barrierefrei zu gestalten oder die Küche mit höhenverstellbaren Arbeitsflächen auszustatten, macht die

Immobilie auch für ältere Bewohner attraktiv.

## RECHTZEITIG RÜCKLAGEN BILDEN

Um sich für Instandhaltungen und Reparaturen zu wappnen, sollte regelmäßig ein fester Betrag beiseite gelegt werden. In welcher Höhe, hängt von Alter und Größe der Immobilie ab.

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt zur Orientierung folgende jährliche Rücklagen:

- Bis zum fünften Baujahr des Hauses: 4 Euro je Quadratmeter
- Bis zum zehnten Baujahr: 6 Euro je Quadratmeter
- Bis zum 15. Baujahr: 7,50 Euro je Quadratmeter
- Ab dem 16. Baujahr und älter: 10 Euro je Quadratmeter.

Um auf absehbare Modernisierungen vorbereitet zu sein, sollte man rechtzeitig einen Bausparvertrag abschließen: Zunächst wird mit moderaten Monatsraten ein Grundstock für die künftigen Maßnahmen angespart. Später erhalten Bausparer ein zinsgünstiges Darlehen dazu. Immobilienbesitzer können auf diese Weise neben der Tilgung ihrer Hypothek auch Summen stemmen, die schnell einen fünfstelligen Betrag erreichen.

## ZUR PERSON:



Jens Körber ist Bezirksleiter der Bausparkasse Schwäbisch Hall und Verbundpartner der Volksbank Marl-Recklinghausen. Er berät Kunden rund ums Bausparen sowie Bau- und Immobilienfinanzierung

## HEIZPARTIPPS FÜR HEIMWERKER

Bereits kleine Maßnahmen helfen, Heizkosten zu sparen. Diese drei kann jeder Hausbesitzer und Heimwerker selbst und ohne große Umbauarbeiten umsetzen. Wie es geht, erklärt die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online:

**1. Fensternische dämmen:** Heizkörper liegen oft in den Nischen unter Fenstern. Die Wände dahinter sind dünn, erklären die Experten. Folglich geht hier Energie leichter verloren. Aber man kann eine Dämmplatte einziehen, das Material gibt es im Baumarkt. Dann einfach zurechtschneiden und mit passendem Kleber an die Wand bringen. Ist der Abstand zwischen Heizkörper und Wand zu klein, ist eine dünne Dämmfolie mit Aluminiumkaschierung die Alternative.

**2. Fenster abdichten:** Es zieht im Zimmer? Nehmen Sie ein brennendes

Teelicht und stellen Sie es an das Fenster. Flackert die Flamme, können Schaumdichtungsband oder Gummidichtungen kaputt sein und für Durchzug sorgen. Diese lassen sich im Baumarkt nachkaufen und einfach neu einziehen. Bei Doppelkassenfenstern aber nur den inneren Flügel abdichten, sonst sammelt sich Kondenswasser in der Mitte an.

**3. Heizungsrohr isolieren:** Durch offenliegende Heizrohre geht natürlich Energie verloren. Im Baumarkt gibt es Dämmrohre zum Überstülpen. Diese muss der Heimwerker nur auf Maß schneiden und mit Klebeband oder einer selbstklebenden Naht befestigen. Dabei müssen die einzelnen Teile eng aneinander liegen, und es dürfen keine Lücken bleiben. Die richtige Stärke der Dämmung ermittelt man anhand der Rohrdicke. Laut co2online sollte diese in etwa übereinstimmen. (DPA)