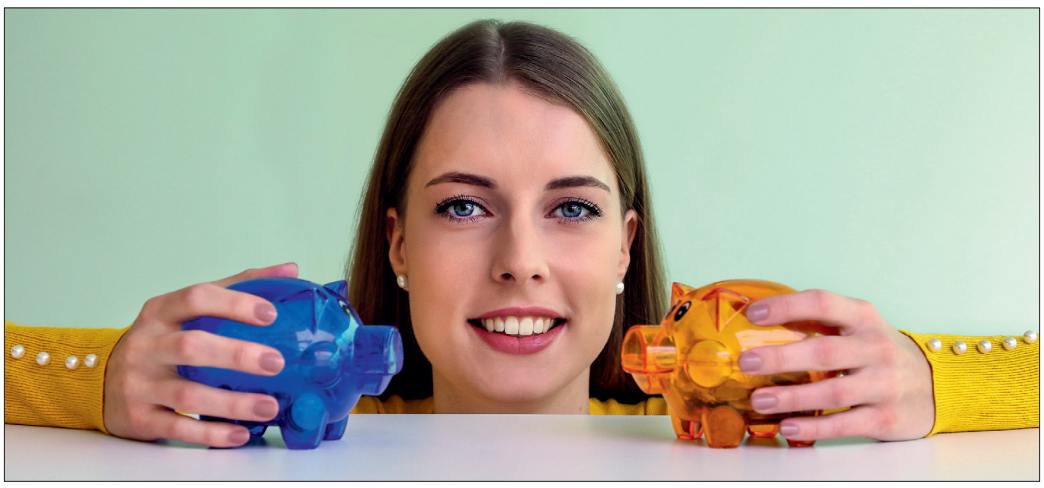
Immobilien

Bausparen, ETF oder Tagesgeld?

Bausparen passt vor allem zu Menschen mit einem konkreten Wohnziel: Kauf oder Bau einer Immobilie, eine geplante Modernisierung oder eine spätere Anschlussfinanzierung.



Es gibt nicht die beste Spar- und Anlageform. Entscheidend ist das Ziel. Werkfoto: Schwäbisch Hall

Auch sicherheitsorientierte Sparer und Berufseinsteiger nutzen Bausparen, um sich frühzeitig Eigenkapital aufzubauen und sich günstige Darlehenszinsen für später zu sichern. Selbst ältere Eigentümer profitieren: Sie können einen Bausparvertrag nutzen, um altersgerecht umzubauen, energetisch zu modernisieren oder Kinder und Enkel beim Vermögensaufbau zu unterstützen. „Bausparen ist keine Einbahnstraße“, betont sagt Experte Matthias Zott. „Guthaben und Darlehen lassen sich flexibel für unterschiedliche Wohnvorhaben einsetzen.“ Wer hingegen auf hohe Renditen setzt, maxi-male Freiheit erwartet oder größere Risiken eingehen möchte, findet in an-deren Anlageformen bessere Alternativen. Bausparen lässt sich jedoch gut mit ihnen kombinieren.

Diverse Formen

Neben dem Bausparvertrag gibt es weitere Möglichkeiten, Eigenkapital aufzubauen - jede mit eigenen Stärken und Schwächen. Zu den gängigsten zählen das klassische Sparbuch, Tagesgeldkonten, Festgeldanlagen und Investmentfonds beziehungsweise ETFs.

Sparbuch: Das Sparbuch steht für Sicherheit, bietet aber wenig Flexibilität. Größere Beträge lassen sich nicht jederzeit abheben. Die Verzinsung liegt meist zwischen 0,15 und 0,25 Prozent - unterhalb der Inflationsrate. Das Guthaben verliert real an Wert. Geeignet ist das Sparbuch damit eher für kleinere und kurzfristige Rücklagen.

Tagesgeld: Tagesgeld bietet maximale Flexibilität. Das Guthaben ist jederzeit verfügbar, ohne Laufzeitbindung oder Kündigungsfristen. Damit eignet sich Tagesgeld für absehbare Ausgaben oder als Notgroschen, zum Beispiel für unerwartete Kosten - durch eine defekte Waschmaschine oder eine Autoreparatur. Variable Zinssätze ermöglichen es, von steigenden Zinsen zu profitieren. Bei sinkenden Zinsen kann man aktiv werden und flexibel auf andere Anlageformen umschichten. Es lohnt sich, die Konditionen im Auge zu behalten.

Festgeld: Beim Festgeld wird das Kapital einen festen Zeitraum zu einem garantierten Zinssatz angelegt. Die Rendite ist höher als auf dem Sparbuch oder Tagesgeldkonto und planbar. Dafür ist das Geld während der Laufzeit gebunden. Auch Festgeld schützt nicht zuverlässig vor Inflation.

ETFs und Investmentfonds: Bei Investmentfonds und ETFS investieren Anleger gleichzeitig in viele Unternehmen und streuen ihr Risiko. ETFs sind börsengehandelte Investmentfonds, die Marktindizes nachbilden. Beide Varianten eignen sich vor allem für Menschen, die langfristig Vermögen aufbauen möchten und zwischenzeitliche Kursschwankungen sowie zeitweise Verluste aushalten können.

Effizient

Der Fertighausbau hat sich über Jahrzehnte als besonders innovationsgetriebene Bauweise etabliert - auch beim Thema Energieeffizienz. Bereits in den 1970er-Jahren zeigte sich im Zuge der Energiekrise, dass Fertighäuser durch ihre ausgeklügelten Wandaufbauten geringere Wärmeverluste aufwiesen als viele traditionelle Bauweisen. Seitdem haben sich Bauweise, Dämmung und Haustechnik stetig weiter verbessert. Heute profitieren Fertighäuser von der industriellen Vorfertigung und dem systematischen Zusammenspiel aller Komponenten. Das bildet die Grundlage für besonders energieeffiziente Gebäude. „Im Fertighausbau werden energetische Anforderungen von Anfang an mitgedacht“, sagt Christoph Windscheif, Leiter Marketing und Ausstellungen des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau (BDF).



Dank hochwertiger Dämmung und präziser Bauweise bleibt die Wärme im Haus.

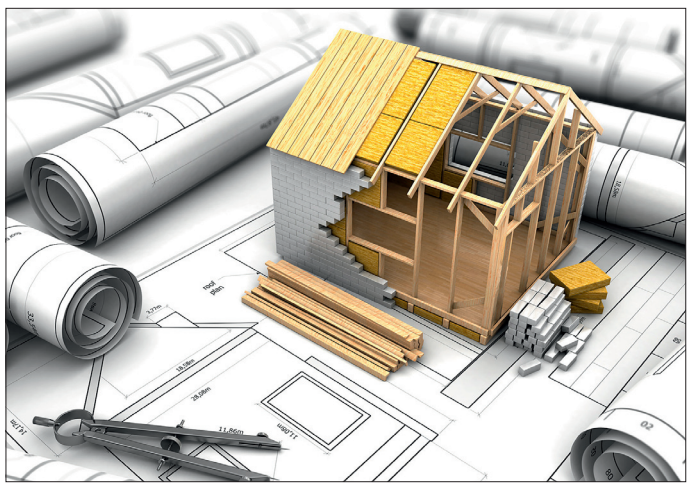
Werkfoto: BDF/Griffnerhaus

Modernisierung gezielt planen

Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhalten Hauseigentümer eine klare Strategie, wie das Gebäude Schritt für Schritt energetisch aufgebessert werden kann - mit den besten Maßnahmen hinsichtlich Heizkosteneinsparung und Investition an vorderster Stelle.

„Der iSFP macht Modernisieren für die Verbrauchern sinnvoll planbar und wird sogar gesondert gefördert,“ sagt Christian Handwerk, Energieexperte der Verbraucherzentrale NRW. „Die Umsetzung der Empfehlungen des iSFP ist nicht verpflichtend, aber er liefert den Verbrauchern eine Orientierung, um Klarheit in ihren Modernisierungssweg zu bringen.“

Der iSFP zeigt in Form eines mehrseitigen Dokuments den aktuellen Zustand des Gebäudes, identifiziert Schwachstellen wie Dämmung, Fenster oder Heiztechnik, und legt dar, wie der Weg zu einem energieeffizienten Ergebnis aussehen kann: Welche energetischen Maßnahmen sind für ein Gebäude sinnvoll, wie viel Energie, CO_2 und Kosten lassen sich dadurch einsparen und welche Investitionen samt Fördermitteln sind nötig? Der Fahrplan ordnet die möglichen Maßnahmen nach ihrem Nutzen und beschreibt eine sichere Energieversorgung mit klimafreundlichen Mitteln. Zusätzlich weist der iSFP auf weitere Vorteile einer Modernisierung hin, die über die reine Energieeinsparung hinausgehen - etwa Verbesserungen beim Innenraumklima, Hitzeschutz, Schallschutz, Gebäudewert, Einbruchschutz und der Barrierefreiheit.



iSFP: Wohnqualität, Wertsteigerung und Nachhaltigkeit verbessern. Werkfoto: VZ NRW/adpic

Zehn Jahre alt

Ein individueller Sanierungsfahrplan kann für jedes Wohngebäude aufgestellt werden. Durch Fördergelder unterstützt wird die Erstellung dabei nur, wenn das Wohngebäude mindestens zehn Jahre alt ist. Der Antrag für diese Fördergelder darf erst gestellt werden, nachdem man eine geeignete Fachperson beauftragt hat, die den iSFP erstellt. Diese Fachperson muss vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als Energieberater für Wohngebäude zugelassen sein. Eine Liste findet sich im Internet: www.energie-effizienz-experten.de.

Unterkellert



Die Kosten für ein unterkellertes Haus liegen ungefähr 20 Prozent höher als bei einem Haus ohne Keller. Die Wohnfläche vergrößert sich jedoch um beachtliche 40 Prozent. Je nach Topografie und Straßenführung kann der Keller mit ebenerdiger Anbindung zum hangseitigen Garten des Grundstücks ausgestattet sein. In einer Souterrainwohnung kann hier durch große Fenster und Türen reichlich Sonnenlicht ins Innere des Wohnbereichs strömen und eine barrierefreie Terrasse leicht zugänglich positioniert werden. Eine Alternative hierzu ist ein sogenannter Lichthof, der beispielsweise über eine Rampe barrierefrei erschlossen werden kann. In die bergseitigen Räume des Kellers können Sonnenlicht und frische Luft etwa durch Lichtschächte gelangen. Schlaf- und Badezimmer sind in diesem Bereich sinnvoll. Werkfoto: GÜF

Schadstoffe

Schadstoffe in Gebäuden können die Gesundheit gefährden und den Wert von Immobilien erheblich beeinflussen. Doch viele Hauseigentümer in Deutschland wissen nicht darüber Bescheid, ob ihr Gebäude möglicherweise mit Schadstoffen belastet ist. Das ergab eine exklusive Online-Befragung unter 2.500 Immobilienbesitzenden im Auftrag des TÜV Rheinland. Mehr als ein Drittel der Befragten (36 Prozent) gibt darin an, sich entweder überhaupt noch nicht mit der Schadstoffbelastung der eigenen Immobilie befasst oder allenfalls oberflächlich darüber informiert zu haben. Nur jeder Zehnte (10,5 Prozent) hat eine mögliche Schadstoffbelastung prüfen oder begutachten lassen. Wer sich unsicher ist, ob es sich beispielsweise bei schimmelartigen Flecken tatsächlich um eine Schimmelbelastung handelt oder ob es andere versteckte Schadstoffe gibt, kann die Materialien vom TÜV Rheinland prüfen lassen. Falls die Analyse gesundheitsgefährdende Stoffe nachweist, begleiten Experten auch eine Sanierung. Zudem unterstützen sie mit weiteren Dienstleistungen rund um Gebäudeschadstoffe, Raumluftmessungen sowie Umwelt- und Spezialanalytik.

Herstellernachweise: **Bausparen:** Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Crailsheimer Str. 52, 74523 Schwäbisch Hall, Tel.: 0791/46-4444; **Modernisierung:** Verbraucherzentrale NRW, Mintropstr. 27, 40215 Düsseldorf, Tel.: 0211/91380-1101; **Unterkellert:** Gütegemeinschaft Fertigkeller e.V. (GÜF), Flutgraben 2, 53604 Bad Honnef, Tel.: 02224/9377-0; **Effizient:** Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V. (BDF), Flutgraben 2, 53604 Bad Honnef, Tel.: 02224/93770; **Schadstoffe:** TÜV Rheinland AG, Am Grauen Stein, 51105 Köln, Tel.: 0221/806-0;

Redaktionelle Bearbeitung: AST