

HAUS UND HOF

Illuminiertes Sofa. Für einige seiner Produkte bietet der Polstermöbelhersteller Koinor eine LED-Unterbodenbeleuchtung an. Besonders bodenfreie Modelle wie „Raoul“ eignen sich dafür. Die farbige Beleuchtung setzt interessante Lichtakzente und betont die Raumwirkung des Möbels. Die Leuchtdioden strahlen wahlweise in 16 Farbtönen oder vier verschiedenen Lichtwechseleffekten mit Dimmfunktion. Die Unterbodenbeleuchtung wird mit Hilfe einer Fernbedienung gesteuert.

www.koinor.com



Wärmeschutz mit Glaswolle. Auf Dämmstoffe spezialisiert ist der Hersteller Knauf Insulation. Einen losen, nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmstoff aus reiner Glaswolle ohne Bindemittelzusatz hat er in zwei Varianten auf den Markt gebracht. „Supafil Cavity Wall“ ist für die nachträgliche Einblasdämmung von zweischaligem Mauerwerk entwickelt worden und kann als Kerndämmung verwendet werden. „Supafil Timber Frame“ eignet sich unter anderem als Raum-ausfüllender Wärme-dämmstoff in geschlossenen Hohlräumen von Wänden in Holztafelbauweise und für die Dämmung zwischen Sparren und Holzbalken. Nach Herstellerangaben ist Supafil resistent gegen Schimmelbefall und besitzt sehr gute thermische Eigenschaften.

www.knaufinsulation.de

Frischlucht nach Maß. Beleuchtung und Belüftung auf kleinstem Raum will Hersteller Glasbau Hahn mit seinen isolierverglasten Lamellenfenstern möglich machen. Ihre Einsatzgebiete reichen von Eingangsbereichen und Treppenhäusern über Wohnzimmer, Küchen und Wintergärten. Nach Herstellerangaben eignen sich die Fenster gut zur Regulierung der Frischluft, da ihr Lüftungsquerschnitt feiner justiert werden könne als bei normalen Fenstern und Türen. Die Lamellenfenster erreichen einen U-Wert von bis zu 0,8 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m² K). Sie besitzen eine sogenannte RWA-Zulassung, was bedeutet, dass Rauch und Wärme im Brandfall ins Freie entweichen können.

www.glasbau-hahn.de

Klingender Christbaumständer. Ein Sicherheitssystem über hörbarer Verschlussautomatik für den Christbaum bietet das Unternehmen Krinner: Er wird in den geöffneten Ständer gestellt. Sobald dessen „Klauen“ mit Hilfe eines Fußpedals den Baum fest umschließen, ertönt ein Glockenschlag. Gleichzeitig rastet der automatische Verschluss des Ständers ein. Er ist in verschiedenen Größen erhältlich. Alle Modelle der Serie „Ping“ besitzen einen Sicherheitsgurt, der ein plötzliches Kippen des Baumes verhindert.



www.krinner.de

Heizung als Stromlieferant. Für Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert ist die „Cera Power FC“ – eine Strom erzeugende Heizung mit einem Wirkungsgrad von 45 Prozent. Ihr Herzstück ist eine keramische Festoxid-Brennstoffzelle. Die Heizung arbeitet nach Angaben des Herstellers Junkers effizienter als herkömmliche Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung. Der Strom wird an Ort und Stelle erzeugt. Das System vereint alle Komponenten in einem Gehäuse: Gas-Brennwert-Gerät, Brennstoffzelle, Warmwasser- und Pufferspeicher.

www.junkers.com

Die Feinfühligsten

Münchner Architekten (36): Katrin und Gianfranco Maio kämpfen für ein großes Ziel - mehr Poesie in der Welt des Bauens. Bei ihren Projekten bringen sie Themen wie Historisches und Modernes, Rückzug und Öffnung sowie Licht und Schatten auf harmonische Art miteinander in Beziehung

VON OLIVER HERWIG

Der Journalist und die Architekten sitzen im Besprechungszimmer. Es gibt Tramezzini, gefüllt mit Ei und Rucola. Fast könnte man meinen, die Rauke zwischen den Weißbrotscheiben wäre der einzige Farbleck in diesem puristischen Raum, so reinweiß leuchten Wände, Tisch und Pendelleuchte. Einzig das große Pinboard schimmert weißgrau meliert – wie ein minimalistisches Kunstwerk. Natürlich ist das ein Statement, und ein erster Hinweis, wie sich Wirkung mit einfachen Mitteln erzielen lässt. Denn es geht es dem Architektenpaar Katrin und Gianfranco Maio nicht um Glanz oder Makellosigkeit, sondern um die Frage, wie sich etwas Poesie in die Bauwelt bringen lässt. Seit 2005 arbeiten sie in einer lockeren Bürogemeinschaft in der Jahnstraße, umgeben von anderen Kreativ-Paaren: Ausstellungsdesignern, Baumeistern und Grafikern.

Bei ihrem Erstling von 2006 schufen die Architekten interessante Blickbeziehungen

Auf dem Tisch liegt das Werk von Maio&Maio Architekten, sorgsam dokumentiert in mehreren Projektmappen. Gianfranco Maio blättert in den Seiten wie ein Dirigent durch Notenblätter. Ein Garten taucht auf, darin ein Haus. Der Erstling von 2006 steht mit Satteldach und Schindeln ganz unaufgeregt in der Landschaft. Auf den zweiten Blick zeigt sich eine Vielzahl gestalterischer Details. Geschickt haben die Architekten mit Proportionen gespielt. Und legten Blickbeziehungen zum Garten an. Vom Wohnraum aus, der sich über zwei Geschosse förmlich mit dem Grün und dem Himmel verbindet, wirkt das Haus recht groß. Dabei haben die Architekten nur ein klein wenig gezaubert.

Sie hätten einfach Glück gehabt mit ihren Auftraggebern, sagt Katrin Maio. Alle waren ambitioniert und seien weit mitgegangen. Zum Beispiel beim „Stadler“, einem jener wunderbaren Miesbacher Bauernhöfe, die für das bayerische Oberland charakteristisch sind. Gianfranco Maio blättert um. Ein Traditionshof von 1680 taucht auf, mit allem, was ein altes Haus so auszeichnet: Wohnen, Stall und Scheune unter einem Dach. Hier und da blitzt etwas Neues auf zwischen wettergegerbten, grauen Latten. Der neue Hausherr hatte sich in das renovierungsbedürftige Anwesen verliebt und einen Wettbewerb unter von ihm besonders geschätzten Architekten ausgeschrieben. Maio&Maio entschieden ihn



Mit Respekt vor dem Alten, aber auch vor dem Neuen haben Katrin und Gianfranco Maio den Bauernhof „Stadler“ saniert. Das Foto oben zeigt die restaurierte Giebelfassade, rechts ist die Wohnhalle zu sehen – hier befanden sich ehemals Stall und Tenne. Das dritte Foto zeigt ihr erstes gemeinsames Projekt von innen – ein Wohnhaus im Isartal.

FOTOS: MARKUS DOBMAIER; ROBERTO SIMONI; MAIO&MAIO

für sich, auch weil sie gleich mit einem ausgefeilten Entwurf anrückten, inklusive Modell des Baudenkmal nach dem Umbau.

Die Architekten haben den Hof energetisch saniert und an die Standards von heute angepasst, wollten das aber so unaufdringlich wie möglich tun. Ein moderner Raum tut sich nun auf, wo sich einst Stall und Tenne befanden. Hier schlägt ein neues Herz für eine neue Zeit. Die Milchwirtschaft ist Vergangenheit, nicht jedoch die Aura des Hauses. Die hohen Räume mit Sitzkamin, die Wohnhalle – Luxus ist hier eine Frage der Dimension, nicht der Ausstattung. Vieles wurde so stimmig weitergedacht, dass es wahrscheinlich auch jene Generation von Bauern gutheißen würde, die in dem Anwesen Jahrhunderte lang ohne Bad gelebt hatten. Auch das haben die Architekten geändert.

Noch immer zeigt sich der Charme des Provisorischen. Statt edler Armaturen ra-



gen im Bad Rohre aus der Wand. Die Toilette wurde fast unsichtbar in einen durchgehenden Balken eingefügt, sodass all das Holz drumherum an den traditionellen Donnerbalken erinnert. Akribisch bauten die Architekten alte Klappenfenster nach und ergänzten die marode Stiege durch moderne Teile. Wer auf dem ehemaligen Hof urige Behaglichkeit sucht, wird sie finden.

Ein Ferienhaus auf Naxos soll ein kleines Kloster der Besinnung auf das Wesentliche werden

Das alte Haus lebt fort, weil seine Geschichte nicht durch sterile Einbauten überdüht wurde, das Paar hat alles mit großem Respekt erneuert und ergänzt. Das Neue tarnt sich nicht als Altes. Es bleibt erkennbar neu. Mit der Zeit wird es eine eigene Patina anlegen.

Dieser Umgang mit der Historie hat ihren Preis. Gianfranco Maio legt die Stirn in Falten: „Alles, was aus der Norm fällt, ist per definitionem teuer.“ Katrin Maio ergänzt, die Kunst bestehe darin, innerhalb wie außerhalb von Normen gute Architektur zu schaffen. Der Bauherr hat jedenfalls ein Haus mit Geschichte bekommen, das zugleich von heute ist.

Die letzten Laubreste blitzen an einem dieser letzten Sonnentage an den Bäumen auf, bevor der Winter einzieht. Im Besprechungsraum arbeitet der Heizkörper auf Hochtouren. Gianfranco Maio bemerkt den fragenden Blick des Gastes und sagt: „Direkt unter uns fließt einer der Stadtbäche, im Sommer ist es herrlich kühl, aber leider auch im Winter.“

Ihr neuer Bauplatz ist eine griechische Insel. Auf dem Fensterbrett wartet ein Modell, das Ferienhaus auf Naxos. Drei Tage haben die Architekten allein an der Topo-

graphie gearbeitet. Schicht auf Schicht entstand ein Miniaturhahn neu. Auf felsigem Grund soll bald ein ganzes Ensemble entstehen, ein kleines Kloster der Besinnung auf das Wesentliche.

Wieder kam der Auftrag über einen kleinen Wettbewerb. Und wieder setzten sich Maio&Maio durch. Dieses Mal fertigten sie gleich drei Entwürfe an, obwohl sie den Bauherren eigentlich schon mit dem ersten überzeugt hatten. Für den Auftraggeber sollte nicht die Landschaft im Vordergrund stehen, sondern etwas anderes. Ihm schwebte eine Art von Kloster vor. Also überarbeiteten Katrin und Gianfranco Maio ihren ersten Entwurf und überraschten durch ihre Konsequenz. Im dritten Anlauf brachten sie dann alles zusammen: Licht und Schatten, Rückzug und Öffnung. Ein kleiner Kosmos in weißen Mauern. Gut strukturierte, mediterrane Architekturpoesie eben.

Neue Option für die Altersvorsorge

Änderungen beim Wohn-Riester: Ab 2014 können auch Eigner von Bestandsimmobilien von der Eigenheimrente profitieren – sofern sie ihr Haus barrierefrei umbauen

Zum Jahreswechsel ändern sich einige Regeln beim Wohnriester. Das kann auch für diejenigen interessant sein, die bisher nicht in den Genuss der Riester-Förderung ihres eigengenutzten Objekts gekommen sind. Grundlage für die Änderungen ist das Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz, das der Bundestag im Juni beschlossen hat. Vom 1. Januar 2014 an können Immobilienbesitzer auch eine Riesterförderung für bauliche Maßnahmen an einer Bestandsimmobilie erhalten. Und zwar dann, wenn die Umbauten barrierefreies Wohnen ermöglichen. Wichtig ist, dass mindestens die Hälfte der Änderungen der Norm DIN 18040, Teil zwei, entspricht. Diese Norm stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude und bauliche Anlagen barrierefrei sind. Die übrigen Kosten müssen ebenfalls für Maßnahmen verwendet werden, die Barrieren reduzieren.

Generell gilt zwar, dass der Wohnriester nicht mit anderen steuerlichen Vorteilen oder staatlichen Zuschüssen gekoppelt werden darf. Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe

gehört jedoch nicht dazu. „Dieses Kreditprogramm finanzieren wir aus Eigenmitteln und nicht aus Bundesmitteln“, erklärt KfW-Sprecherin Sybille Bauernfeind. Daher sollten Bauherren vorab berechnen, ob eine Kombination des Programms mit Wohnriester für sie sinnvoll ist.

Auch Käufer, die ihr Anwesen vor dem 1. Januar 2008 erworben haben, dürfen nun riestern

Bislang galt der Stichtag 1. Januar 2008. Wer seine Immobilie vorher erworben hatte, musste auf Wohnriester verzichten. Das ändert sich jetzt. Von 2014 an kommt auch diese Käufergruppe in den Genuss der Förderung, vorausgesetzt, sie hat noch nicht sämtliche Darlehen getilgt. Dem künftig dürfen sie aus bestehenden Riesterprodukten wie Bank- oder Fondssparplänen Geld zur Entschuldung entnehmen. „Sofern Altersvorsorgevermögen zur Entschuldung einer begünstigten Wohnung verwendet werden soll, kommt es auf den Anschaf-

fungs-beziehungsweise Herstellungszeitpunkt dieser begünstigten Wohnung nicht an“, heißt es dazu bei der Deutschen Rentenversicherung Bund.

Sofern die Immobilienkredite eine Sondertilgung erlauben, können die Darlehensnehmer auch die dafür erforderliche Summe aus einem existierenden Riester-Sparplan entnehmen und zur Tilgung verwenden. Wird nur ein Teil des angesparten Geldes verwendet, müssen mindestens 3000 Euro im Sparplan verbleiben. Um den Anspruch auf Förderung nicht zu verlieren, gilt laut Deutscher Rentenversicherung Bund zudem: „Eine unschädliche Kapitalentnahme liegt immer dann vor, wenn innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten seit erstmaliger Auszahlung ein Mindestbetrag von insgesamt 3000 Euro entnommen wurde.“

Wichtig: Der gänzlich oder zum Teil getilgte Kredit muss kein Riesterdarlehen sein. Spannend wird es, wenn die Laufzeit eines Darlehens endet. Denn dann wird neu mit der Bank verhandelt. Sinnvoll ist es, sich auch ein Angebot für ein Riester-

Darlehen geben zu lassen. Aber nicht jedes Institut bietet das an. Im Zweifelsfall sollten die Immobilienbesitzer einen Wechsel der Bank erwägen.

Nicht erforderlich ist es, jetzt auf die Schnelle einen Riester-Bausparvertrag abzuschließen, um bei Ablauf eines Darlehens in ein Riester-Bauspardarlehen umzuschichten. Immobilieneigentümer tun gut daran, die Effektivzinsen gründlich zu vergleichen. „Es kann durchaus sein, dass die Kombination aus einem Riester-Bausparplan und einem Annuitätendarlehen sinnvoller ist“, sagt Merten Larisch, Experte für Altersvorsorge bei der Verbraucherzentrale Bayern.

Schwieriger wird es, wenn die Immobilienbesitzer einen Riester-Fondssparplan abgeschlossen haben. Denn der unterliegt Wertschwankungen. Zwar garantiert der Anbieter zum Ende der Laufzeit mindestens die Summe der eingezahlten Beiträge plus Zulagen. Aber eben nur zum Eintritt ins Rentenalter. Wer vorher mit Verlusten aussteigt, entbindet die Fondsgesellschaft von dieser Nominalwertgarantie.

Baugeld von Banken und Versicherungen

Die günstigsten Annuitätendarlehen

Anbieter	Effektivzinssätze in %			Zins gilt für Darlehen ab Euro	Beleihungsgrenze	Zinszahlungen* in Euro
	5	10	15			
HUK-Coburg	1,68	2,27	2,89	200 000	60%	42 594,68
Commerzbank	1,61	2,36	3,03	100 000	60%	44 102,49
Europa	1,60	2,43	2,98	100 000	60%	45 421,25
Hypovereinsbank	1,69	2,43	2,94	100 000	60%	45 421,25
PSD Bank München	1,66	2,48		50 000	60%	46 363,10
Münchener Hypothekbank	1,82	2,55	3,10	40 000	60%	47 681,24
Genossenschaftsbank München	1,81	2,58		50 000	60%	48 245,99
Allianz Lebensversicherung	2,42	2,62	3,09	150 000	60%	48 999,16
Bayern-Versicherung	2,54	2,64	3,06	50 000	60%	49 187,31
Sparbank München	1,96	2,66	3,24	50 000	60%	49 751,93
Ergo Lebensversicherung	2,52	2,69	3,06	50 000	60%	50 128,36
Postbank	1,94	2,69	3,38	100 000	60%	50 316,35
AXA	2,62	2,72	3,27	30 000	80%	50 880,96
Debeika	2,77	3,07	3,07	5 000	60%	51 821,61
Continental	2,52	2,78	3,14	30 000	60%	52 009,69
Volkswahl-Bund	2,80	3,17	3,17	25 000	60%	52 197,74
Deutsche Bank	2,11	2,83	3,55	100 000	60%	52 762,00
Münchener Verein	2,42	2,98	3,39	100 000	60%	55 770,23
BKM - Bausparkasse Mainz	3,16	3,59	100 000	60%	56 521,75	
Schlechtester Anbieter	4,58	4,90		50 000	60%	90 581,15

*bei 200 000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 10 Jahre, 1% Tilgung, ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungsinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen. Stand: 03.12.2013

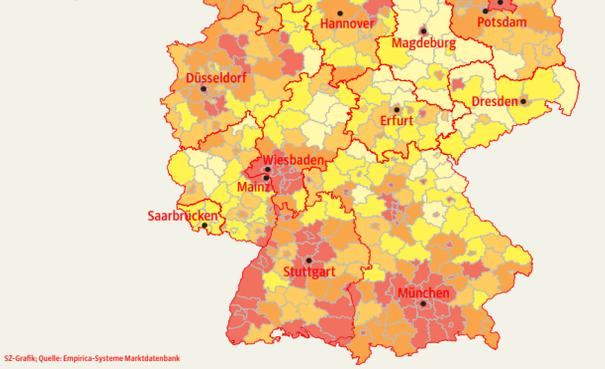
Trend beim Baugeldzins: → stagnierend

weitere Informationen unter: www.sueddeutsche.de/sparmeister

Quelle: biallo.de

Angebotsqualität von Wohnimmobilien

sehr hoch
überdurchschnittlich
durchschnittlich
unterdurchschnittlich
sehr niedrig



Ein deutliches Ost-West-Gefälle charakterisiert die Angebotsqualität von Wohnimmobilien. Das zeigt eine Studie im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Das Marktforschungsinstitut Empirica hat dafür circa 743 000 Immobilienangebote in Deutschland analysiert. Die Bewertung der 412 Kreise und kreisfreien Städte bestimmen unter anderem folgende Faktoren: Anteil der Neubauten, modernisierten Bauten und sanierungsbedürftigen Gebäude am Gesamtangebot sowie Durchschnittsalter und Modernisierungsjahr der Wohnbauten.

QUELLE: BAUSPARKASSE SCHWÄBISCH HALL

SZ-Wohnimmobilien-Index

Durchschnittliche Preise für Drei-Zimmer-Wohnungen in München und Umgebung

Wir informieren Sie heute über die aktuellen Preise von Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Zahlen basieren auf den Auswertungen von 48 000 Immobilien-Angeboten. Erhebungszeitraum waren die Kalenderwochen 26 bis 38 des Jahres 2013. Es handelt sich bei den ausgewerteten Objekten um Angebotspreise. Die Verkaufswerte können jeweils in Plus- und Minusrichtung abweichen. Quelle: www.immobiliemarktindex.de

Stadt / Ort / Landkreis	3-Zimmer-Wohnungen					Sonstige / Wiederverkauf				
	Preis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche					Preis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche				
	Anz.	Wfl.	min.	mittel	max.	Anz.	Wfl.	min.	mittel	max.
München										
- einfache Lage	119	84	3300	5400	7200	344	80	2400	4200	6300
- mittlere Lage	152	89	4300	5800	8600	420	84	2900	4900	7900
- gehobene Lage	73	97	4700	6800	8900	180	91	3600	5700	9000
- gesamt	344	89	3300	5900	8900	944	84	2400	4800	9000
München Umland										
München-Land Nord/Ost	54	85	3200	4300	6100	91	82	1900	3400	4900
München-Land Süd/West	31	80	3100	4400	5500	84	82	2600	3700	5300
Lkr. Freising	11	85	3000	3900	4400	59	80	1700	2600	3600
Lkr. Erding	0	0	0	0	0	41	73	1600	2400	3300
Lkr. Ebersberg	29	84	3100	3900	4800	37	83	1600	3200	5800
Lkr. Starnberg	14	94	3700	4700	5800	53	91	2500	3900	6100
Lkr. Fürstentfeldbruck	42	86	2700	3900	4700	113	79	1600	2700	4300
Lkr. Dachau	21	88	3100	3800	4400	73	81	1800	3000	4400
Augsburg/Ingolstadt										
Stadt Augsburg	89	88	2700	3200	3800	247	77	1100	2100	3500
Region Augsburg	66	87	2100	2700	3400	225	78	800	1800	3000
Stadt Ingolstadt	48	84	2900	3500	4100	75	77	1200	2900	4200
Region Ingolstadt	64	86	2400	3000	3700	98	79	900	2400	3700
Übrige Region										
Lkr. Landshut	47	94	2200	3200	4300	83	79	800	2100	3700
Lkr. Rosenheim	34	89	2500	3200	4200	155	84	1500	2400	3700
Lkr. Miesbach	24	101	3200	4100	5200	50	87	1700	3500	6500
Lkr. Bad Tölz	43	94	3000	3600	4900	78	88	1700	2800	4400
Lkr. Garmisch	13	87	2900	4200	5500	68	87	1400	3200	5300