IMMOBILIEN MAGAZIN

VR Immobilien GmbH | Künzeller Straße 15A | 36043 Fulda | 2. Ausgabe in 2026

KOSTENFREI ZUM MITNEHMEN

VR IMMOBILIEN

KLEINER BAUEN, BESSER WOHNEN
WIE GUTE PLANUNG JEDEN QUADRATMETER NUTZT

KAUFEN ODER MIETEN
WARUM ES SICH LOHNT, NEU ZU RECHNEN

VERSTECKTE RÄUME
WENN HINTER WÄNDEN UND MÖBELN PLÖTZLICH MEHR STECKT

© Adobe Stock – FollowTheFlow



Inspiration für Ihre neue Deckengestaltung finden Sie auf Seite 13

© Adobe Stock – Vadim Andrushchenko Kreativ

INHALTSVERZEICHNIS

4 | 5 Natur als Teil der Architektur: Wenn Bäume und Landschaft Teil des Hauses werden

6 | 7 Kleiner Bauen, besser Wohnen: Wie gute Planung jeden Quadratmeter nutzt

8 | 9 Kaufen oder Mieten – Warum es sich lohnt, neu zu rechnen

10 | 11 Sanieren oder laufen lassen? Richtig investieren bei Mietwohnungen

12 | 13 Die fünfte Wand: Wie die Decke die Raumwirkung verändert

14 | 15 Wenn die Einspeisevergütung endet: Ein Zuhause, das sich selbst versorgt

16 | 17 Jung kauft Alt: Warum das erste Eigenheim nicht neu sein muss

18 | 19 Zwischen drinnen und draußen: Wintergärten neu interpretiert

20 | 21 Versteckte Räume: Wenn hinter Wänden und Möbeln plötzlich mehr steckt

22 | 23 Gut geparkt: Garage, Carport oder Stellplatz – Was passt zu Haus und Alltag?

22 | 23 Der passende Gewerbestandort – Mehr als nur eine gute Adresse

24 | 25 Mit Kapitalanlegerwohnungen Steuern sparen und langfristig Vermögen aufbauen

26 | 27 Aus Alt wird Architektur: Gebrauchte Bauteile bekommen ein zweites Leben

28 | 29 Dörfer mit Aussicht: Wenn das Rhönpanorama zum Alltag gehört

Mehr als nur eine Zahl: Was die eigene Immobilie wirklich wert ist

30 | 31 Draußen lassen oder reinholen? Was Gartenmöbel im Winter wirklich brauchen

32 | 33 Wenn das Haus nicht schläft: Von Knacken, Knarzen und nächtlichen Geräuschen

34–37 Regionale Immobilienexperten

Immobilienangebote

38 | 39 Der Ratgeber für Haus & Garten

Kundenstimme & Verkaufserfolge



© iStock – grechanyk



© iStock – real444

NATUR ALS TEIL DER ARCHITEKTUR: WENN BÄUME UND LANDSCHAFT TEIL DES HAUSES WERDEN

Was wäre, wenn sich ein Haus an seinem Grundstück orientiert und nicht umgekehrt? Alte Bäume, Felsen oder Hanglagen müssen beim Bauen nicht zwangsläufig weichen. Werden sie von Anfang an mitgedacht, können sie die Architektur prägen und einem Haus seinen ganz eigenen Charakter geben. Wie das aussehen kann, zeigen spannende Beispiele.

Ein Grundstück ist selten eine leere Fläche. Alte Bäume, gewachsene Vegetation, Hanglagen oder Felsen geben einem Ort seinen Charakter, lange bevor das erste Haus darauf steht. Trotzdem beginnt Bauen häufig damit, Platz zu schaffen, indem das Gelände gerodet und eingeebnet wird. Architektur kann aber auch den umgekehrten Weg gehen: Sie orientiert sich an dem, was bereits vorhanden ist, und macht die Natur zum Ausgangspunkt der Planung. Steht beispielsweise eine alte Schwarzkiefer mitten auf dem Grundstück, muss sie nicht zwangsläufig weichen. Ein Haus kann so geplant werden, dass der Baum seinen Platz behält. Ein Innenhof umschließt den Stamm, der Baukörper macht einen Versatz oder eine Aussparung im Dach lässt der Baumkrone genügend Raum. Dabei müssen nicht nur Stamm und Äste, sondern auch die Wurzeln berücksichtigt werden. Was zunächst die Planung erschwert, kann am Ende zum prägenden Element des Hauses werden. Durch eine große Fensterfront steht die Schwarzkiefer plötzlich direkt vor dem Wohnzimmer und wirkt beinahe wie ein Teil des Raumes. Im Sommer filtert ihre Krone das Sonnenlicht, Äste werfen wandernde Schatten auf Wände und Böden.

Statt den Garten erst nach Fertigstellung des Hauses anzulegen, ist ein Stück der vorhandenen Natur von Beginn an Teil der Architektur.

Ähnlich lässt sich mit dem Gelände umgehen. Ein Haus an einem Hang muss nicht zwangsläufig auf einer vollständig ebenen Fläche stehen. Versetzte Ebenen im Split-Level-Prinzip können dem natürlichen Gefälle folgen: Während sich beispielsweise der Wohnbereich ebenerdig zum Garten öffnet, liegt der Essbereich einige Stufen höher. Ein vorhandener Felsen kann neben der Terrasse sichtbar bleiben, eine Geländekante die Position eines Gebäudeteils bestimmen. Das Haus passt sich seinem Standort an, anstatt den Standort vollständig an das Haus anzupassen. Dahinter steckt auch ein respektvoller Umgang mit dem Ort. Natürlich lässt sich nicht jeder Baum erhalten und nicht jede Besonderheit eines Grundstücks in einen Entwurf einbeziehen. Doch bevor Bäume gefällt, Felsen entfernt oder größere Erdmengen bewegt werden, kann geprüft werden, was bleiben und Teil der Planung werden kann.

Moderne Architektur und zeitgemäßer Wohnkomfort stehen dem nicht entgegen. Gerade vermeintliche Hindernisse können Ideen hervorbringen, die auf einem vollkommen freien Grundstück vielleicht nie entstanden wären. Beispielsweise eine Terrasse zwischen alten Bäumen, ein geschützter Sitzplatz neben einem Felsen oder ein Wohnzimmer, dessen Fenster gezielt auf einen besonders schönen Teil des Grundstücks ausgerichtet ist, machen die Umgebung auch im Haus immer wieder sichtbar und erlebbar. Dabei kann bereits die Ausrichtung eines Fensters darüber entscheiden, ob morgens die Sonne ins Zimmer fällt oder der Blick auf eine alte Baumkrone gelenkt wird. Auch die Übergänge zwischen Innen- und Außenraum lassen sich so bewusst gestalten. Gleichzeitig entsteht Architektur, die eng mit genau diesem Grundstück verbunden ist.

Nicht jede natürliche Beschaffenheit muss einem Neubau weichen. Manchmal wird Architektur gerade dann interessant, wenn sie nicht versucht, das Grundstück vollständig zu verändern, sondern mit dem weiterarbeitet, was schon da ist.



© Kitchbeskrock – alexandre_zveiger

KLEINER BAUEN, BESSER WOHNEN: WIE GUTE PLANUNG JEDEN QUADRATMETER NUTZT

Wie viel Wohnfläche braucht ein gutes Zuhause wirklich? Durchdachte Grundrisse zeigen, wie auch weniger Quadratmeter großzügig wirken und dabei überraschend viel Wohnqualität bieten können.

Kleiner zu bauen bedeutet nicht, Räume einfach kleiner zu machen. Ein Haus gewinnt wenig, wenn überall ein paar Quadratmeter gestrichen werden und am Ende jeder Raum etwas zu knapp bemessen ist. Spannender ist eine andere Frage: Warum fühlen sich manche Häuser mit 120 Quadratmetern erstaunlich großzügig an, während andere mit deutlich mehr Wohnfläche weniger geräumig wirken?

Ein Grund liegt darin, dass Wohnfläche allein wenig darüber sagt, wie gut ein Haus funktioniert. Entscheidend ist, was auf diesen Quadratmetern passiert. Ein langer Flur kann zehn Quadratmeter beanspruchen, ohne einen echten Aufenthaltsort zu schaffen. Führt der Weg zu den Zimmern dagegen durch eine offene Diele oder entlang des Wohnbereichs, kann dieselbe Fläche zusätzlich Platz für eine Bank, Bücher, Stauraum oder einen Arbeitsplatz bieten. Gute Grundrisse versuchen deshalb nicht nur Fläche einzusparen, sondern möglichst wenigen Quadratmetern nur eine einzige Aufgabe zu geben.

Auch Raumgrenzen müssen dabei nicht immer dort liegen, wo man sie erwartet. Küche und Essbereich können ineinander übergehen, eine breite Fensterbank wird zum Sitzplatz und die Treppe kann mit Stauraum oder einer kleinen Arbeitsecke kombiniert werden. Nischen, die sonst ungenutzt bleiben würden, bekommen so eine ganz eigene Funktion.

Selbst ein Gästezimmer muss nicht elf Monate im Jahr auf Besuch warten, wenn es sich im Alltag ebenso als Büro oder Rückzugsraum nutzen lässt.

Wie groß ein Raum wahrgenommen wird, entscheidet ohnehin nicht allein der Zollstock. Sichtachsen durch mehrere Bereiche, Tageslicht aus unterschiedlichen Richtungen oder ein Fenster mit weitem Blick nach draußen geben einem Raum optisch mehr Tiefe. Auch höhere Decken können gezielt dort eingesetzt werden, wo Großzügigkeit entstehen soll. Auch versetzte Ebenen können helfen: Schon wenige Stufen zwischen Wohn- und Essbereich gliedern einen offenen Grundriss, ohne dafür zusätzliche Wände und eigene Räume zu benötigen. Statt zusätzliche Fläche rund um das ganze Haus zu verteilen, lässt sich also an einzelnen Stellen bewusst mehr Raum schaffen.

Das wirkt sich auch auf die Kosten aus. Ein kompakter Baukörper kann mit weniger Fundament, Außenwand und Dachfläche auskommen und später weniger Fläche haben, die beheizt, gepflegt und irgendwann saniert werden muss. Gleichzeitig entsteht finanzieller Spielraum, um an anderer Stelle stärker auf Qualität zu setzen. Statt zusätzliche Quadratmeter zu finanzieren, kann das Budget beispielsweise in einen hochwertigen Boden, größere Fenster oder maßgefertigten Stauraum fließen. Gerade Materialien, die große Flächen prägen und täglich genutzt werden, können die Wirkung eines kompakteren Hauses deutlich mitbestimmen.

Besonders interessant wird ein kompakter Grundriss, wenn er Veränderungen mitmachen kann. Räume müssen nicht dauerhaft einer festen Funktion folgen: Wo heute gespielt und gelernt wird, kann später Platz für Gäste, ein Hobby oder ganz neue Bedürfnisse entstehen. Wer Räume von Anfang an flexibel plant, muss deshalb nicht für jede mögliche Lebensphase zusätzliche Quadratmeter vorhalten.

ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE



KAUFEN ODER MIETEN – WARUM ES SICH LOHNT, NEU ZU RECHNEN

Steigende Mieten, veränderte Kaufpreise und mehr Immobilienangebote haben die Ausgangslage verschoben. Wer bisher beim Mieten war, sollte die Rechnung heute neu aufmachen.

Noch vor wenigen Jahren schien die Richtung klar: Die Immobilienpreise stiegen, die Zinsen waren niedrig und wer kaufen wollte, musste sich häufig schnell entscheiden. Mit der Zinswende änderte sich das Bild. Finanzierungen wurden deutlich teurer, Kaufinteressenten hielten sich zurück und für viele rückte das eigene Zuhause zunächst wieder in weitere Ferne. Heute lohnt es sich, die Rechnung noch einmal neu aufzumachen. Denn nicht nur auf dem Kaufmarkt hat sich einiges verändert.

Während sich die Kaufpreise inzwischen vergleichsweise moderat entwickeln, steigen die Angebotsmieten weiter. Im zweiten Quartal 2026 lagen sie bundesweit vier Prozent über dem Vorjahresniveau. Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich im gleichen Zeitraum dagegen jeweils nur um 0,8 Prozent. Das bedeutet nicht, dass Kaufen plötzlich günstig geworden ist. Die Finanzierung bleibt für viele Haushalte die größte Hürde. Aber der Abstand zwischen beiden Möglichkeiten lässt sich heute anders betrachten als noch vor einigen Jahren.

Hinzu kommt die Auswahl. Wer Anfang 2022 eine Immobilie suchte, traf vielerorts auf wenige Angebote und viele Mitbewerber. Heute werden bundesweit nahezu doppelt so viele Eigentumswohnungen und rund 140 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten als damals. Die Nachfrage ist durch die höheren Finanzierungskosten zurückgegangen und Objekte bleiben länger am Markt. Für Kaufinteressenten bedeutet das: mehr Auswahl, mehr Zeit für die Entscheidung und teilweise auch mehr Spielraum bei Verhandlungen. Auf dem Mietmarkt zeigt sich das gegenteilige Bild. Dort werden bundesweit knapp zwölf Prozent weniger Wohnungen angeboten als Anfang 2022.

Trotzdem lässt sich die Frage „Kaufen oder mieten?“ nicht allein mit der aktuellen Marktlage beantworten. Auch ein direkter Vergleich der monatlichen Kosten greift zu kurz. Eine Miete von beispielsweise 1.200 Euro lässt sich nicht einfach einer Kreditrate von 1.200 Euro gegenüberstellen. Beim Kauf kommen Kaufnebenkosten, Eigenkapital und laufende Ausgaben hinzu. Reparaturen, eine neue Heizung oder Arbeiten am Dach bezahlt kein Vermieter. Ein Teil der Kreditrate fließt mit der Tilgung allerdings in die eigene Immobilie und damit in den Vermögensaufbau.

Auch beim Mieten besteht die Rechnung aus mehr als einer Zahl. Mieter müssen kein großes Eigenkapital in einer Immobilie binden, tragen kein finanzielles Risiko für größere Reparaturen und können ihren Wohnort meist leichter wechseln. Dafür wird die Miete dauerhaft gezahlt und kann über die Jahre steigen. Gerade bei einem neuen Mietvertrag stellt sich deshalb die Frage, wie groß der Abstand zur eigenen Immobilie noch ist.

Neben allen Zahlen gibt es einen Faktor, der sich kaum in eine Tabelle packen lässt: das eigene Leben. Wer in einigen Jahren einen beruflichen Wechsel oder Umzug plant, fährt mit einer Mietwohnung möglicherweise besser. Wer dagegen langfristig an einem Ort bleiben möchte und eine Finanzierung dauerhaft tragen kann, hat andere Voraussetzungen. Auch der Wunsch nach einem eigenen Zuhause spielt eine Rolle. Die Frage ist deshalb weniger, ob Kaufen grundsätzlich besser ist als Mieten. Entscheidend ist, welche Variante zur eigenen finanziellen und persönlichen Situation passt. Die veränderten Bedingungen am Immobilienmarkt liefern zumindest einen guten Grund, eine Entscheidung von vor zwei oder drei Jahren nicht einfach fortzuschreiben. Wer damals zu dem Schluss kam, dass Kaufen nicht infrage kommt, kann heute mit anderen Preisen, einer größeren Auswahl und einer anderen Mietentwicklung rechnen. Manchmal lohnt es sich, die Zahlen noch einmal neu nebeneinanderzulegen.


© AdobeStock – heiderhog94

SANIEREN ODER LAUFEN LASSEN?
RICHTIG INVESTIEREN BEI MIETWOHNUNGEN

Neues Bad, neue Fenster, neue Küche oder kann das alles noch bleiben? Bei vermieteten Immobilien lohnt es sich, genau hinzusehen. Denn nicht alles, was älter ist, muss erneuert werden und nicht jede Investition zahlt sich aus.

Nach vielen Jahren wird eine Mietwohnung frei. Die Wände brauchen ohnehin neue Farbe, der Boden hat einige Kratzer und im Bad erinnern Fliesen und Armaturen ziemlich eindeutig daran, wann sie eingebaut wurden. Technisch funktioniert aber alles. Muss das Bad deshalb raus? Genau hier beginnt die Abwägung. Denn nicht alles, was alt aussieht, ist automatisch erneuerungsbedürftig. Und nicht alles, was erneuert wird, ist automatisch eine Modernisierung. Vereinfacht lassen sich drei Dinge unterscheiden: erhalten, modernisieren und verschönern.

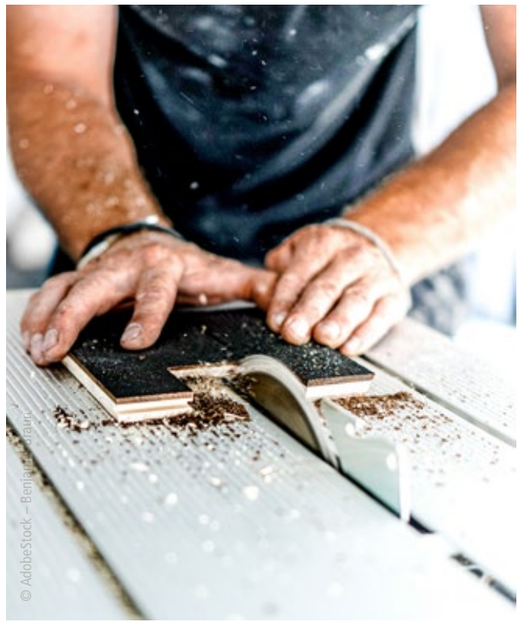
Ist beispielsweise ein Fenster defekt und wird durch ein vergleichbares ersetzt, dient das dem Erhalt der Immobilie. Wird dagegen die energetische Qualität des Gebäudes verbessert, kann eine Modernisierung vorliegen. Und wer das funktionierende Bad austauscht, weil Beige nicht mehr dem aktuellen Geschmack entspricht, bewegt sich noch einmal in einer anderen Kategorie. Für den Eigentümer sehen alle drei Fälle zunächst ähnlich aus: Es kommt eine Handwerkerrechnung. Wirtschaftlich und rechtlich können sie aber sehr unterschiedlich sein.

Deshalb lohnt es sich, vor einer Sanierung nicht mit der Frage „Was könnten wir alles neu machen?“ durch die Wohnung zu gehen. Interessanter ist: Wo gibt es tatsächlich ein Problem und was würde eine Investition verbessern? Eine hochwertige Küche für 20.000 Euro macht aus einer durchschnittlichen Mietwohnung noch keine Wohnung im gehobenen Segment. Gleichzeitig kann ein stark abgewohntes Bad bei der Neuvermietung zum echten Nachteil werden. Häufig passt deshalb ein solider, zeitloser und neutraler Standard besser als die Ausstattung, die man für das eigene Zuhause wählen würde.

Bei Heizung, Fenstern oder energetischen Schwachstellen sieht die Rechnung anders aus. Hier spielen Energieverbrauch, Reparaturanfälligkeit und der langfristige Zustand des Gebäudes eine Rolle. Eine Investition kann deshalb auch sinnvoll sein, wenn sie sich nicht unmittelbar in einer höheren Miete widerspiegelt. Umgekehrt kann langes Aufschieben dazu führen, dass aus einer überschaubaren Maßnahme irgendwann eine größere Baustelle wird. Auch der Zeitpunkt zählt. Ein Mieterwechsel bietet die Gelegenheit, Arbeiten zu erledigen, die im bewohnten Zustand deutlich aufwendiger wären. Das heißt nicht, bei jedem Auszug die Handwerkerkolonne zu bestellen. Aber es ist ein guter Moment, nicht nur auf die nächste Vermietung, sondern auf die kommenden Jahre zu schauen. Und was kommt finanziell zurück? Auch hier ist die Unterscheidung zwischen Erhaltung und Modernisierung wichtig. Eine Reparatur kann nicht einfach auf den Mieter umgelegt werden. Bei bestimmten Modernisierungen kann die jährliche Miete dagegen grundsätzlich um acht Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden. Notwendige Erhaltungskosten müssen herausgerechnet werden; zusätzlich gelten gesetzliche Voraussetzungen und Grenzen.

Auch steuerlich ist Sanierung nicht gleich Sanierung. Manche Aufwendungen können bei einer vermieteten Immobilie unmittelbar berücksichtigt werden, andere werden über einen längeren Zeitraum abgeschrieben. Besonders nach dem Kauf ist ein genauer Blick wichtig: Umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der ersten drei Jahre können unter bestimmten Voraussetzungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten gelten. Die Grenze liegt bei 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten ohne Umsatzsteuer.

Am Ende geht es deshalb weder um „alles neu“ noch um „solange es funktioniert, bleibt es so“. Entscheidend ist, dort zu investieren, wo es zur Immobilie passt, ihre Vermietbarkeit verbessert oder langfristig ihren Wert erhält.


© AdobeStock – Benjamin Haun

Hinweis: Dieser Artikel gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung.

ANZEIGE



ANZEIGE





DIE FÜNFTE WAND: WIE DIE DECKE DIE RAUMWIRKUNG VERÄNDERT

Vier Wände werden ganz selbstverständlich gestaltet, die Decke bleibt dagegen meist weiß. Dabei kann die fünfte Wand die Wirkung eines Raumes entscheidend verändern. Mit Farbe, Struktur und ungewöhnlichen Oberflächen wird aus einer oft übersehenen Fläche ein spannender und vielseitiger Teil der Raumgestaltung, der ganz neue Möglichkeiten eröffnet.

Wände bekommen Farbe, Bilder, Regale oder besondere Oberflächen. Für den Boden werden Musterstücke verglichen und Materialien aufeinander abgestimmt. Und die Decke? Die bleibt in den meisten Räumen einfach weiß. Dabei ist sie eine der größten zusammenhängenden Flächen im Raum und kann dessen Wirkung deutlich verändern. Es lohnt sich also, beim nächsten Streichen den Blick einmal nach oben zu richten.

Der einfachste Weg führt über Farbe. Schon ein warmer Beige-, Grau- oder Erdton an der Decke kann einen Raum ganz anders wirken lassen als klassisches Weiß. Gerade in hohen Räumen kann ein etwas dunklerer Farbton für mehr Behaglichkeit sorgen. Das bedeutet allerdings nicht, dass niedrige Räume grundsätzlich eine weiße Decke brauchen. Entscheidend sind Farbton, Licht und das Zusammenspiel mit den Wänden. Ein helles Blau, ein sanftes Grün oder ein warmer Naturton kann auch hier funktionieren, ohne dass einem die Decke sprichwörtlich auf den Kopf fällt.

Noch einen Schritt weiter geht das sogenannte *Color Drenching*. Dabei werden Wände und Decke im gleichen Farbton gestaltet. Statt einer deutlich sichtbaren Kante zwischen farbiger Wand und weißer Decke entsteht eine zusammenhängende Fläche. Gerade bei verwinkelten Räumen oder vielen Vor- und Rücksprüngen kann das überraschend ruhig wirken. Wer nicht gleich den gesamten Raum in eine Farbe tauchen möchte, kann mit Abstufungen arbeiten: Die Wände bleiben beispielsweise heller, während die Decke einen dunkleren Ton aus derselben Farbfamilie bekommt. So bleibt das Gesamtbild verbunden, bekommt aber mehr Tiefe.

Spannend wird die fünfte Wand auch dort, wo ein Raum mehrere Aufgaben übernimmt. In einem offenen Wohn- und Essbereich kann eine farblich abgesetzte Fläche über dem Esstisch den Bereich optisch zusammenfassen. Ähnlich lässt sich eine Küchenzeile oder eine Leseecke hervorheben. Die Gestaltung findet dann nicht auf dem Boden oder durch zusätzliche Möbel statt, sondern über den Köpfen. Gerade wenn ein offener Grundriss bewusst offen bleiben soll, kann die Decke auf diese Weise für eine dezente Gliederung sorgen.

Doch Gestaltung muss nicht immer Farbe bedeuten. Auch Material und Struktur verändern die Wirkung einer Decke. Holz kann Wärme in einen Raum bringen, Sichtbeton bewusst roh wirken, Stuck wiederum einer Decke Tiefe und Struktur geben. Schlichte Deckenleisten oder eine einzelne Rosette um die Leuchte können auch mit moderner Einrichtung funktionieren. Interessant wird es gerade dann, wenn klassische Elemente nicht mit schweren Möbeln kombiniert werden, sondern auf klare Formen und eine reduzierte Einrichtung treffen. Wer bereits historischen Stuck im Haus hat, besitzt ohnehin ein Detail, das ruhig sichtbar bleiben darf.

Das genaue Gegenteil kann genauso reizvoll sein: eine Decke, an der bewusst gar nichts versteckt wird. Sichtbeton bringt eine raue, fast unfertige Oberfläche in den Raum. Damit das Zuhause trotzdem nicht kühl wirkt, kommt es auf die Umgebung an. Holz, Stoffe, Teppiche und warme Farbtöne bilden einen deutlichen Kontrast zum Beton. Gerade diese Mischung kann funktionieren: oben rau und zurückhaltend, darunter weich und wohnlich. Nicht jede Decke muss also erst verkleidet oder aufwendig bearbeitet werden, um Charakter zu bekommen.

Und manchmal steckt die Besonderheit bereits im Raum selbst. Dachschrägen, Balken, unterschiedliche Höhen oder kleine Versprünge werden häufig als Schwierigkeit bei der Gestaltung betrachtet. Man kann sie aber auch bewusst betonen. Eine Farbe, die über Wand und Schräge bis zur Decke weiterläuft, verbindet die Flächen miteinander. Balken können sich deutlich abheben oder im gleichen Farbton wie die Decke zurückhaltender wirken. So muss nicht jede Unebenheit optisch verschwinden. Wie stark eine gestaltete Decke auffällt, lässt sich dabei gut dosieren. Es muss nicht gleich ein kräftiger Farbton über dem gesamten Wohnzimmer sein. Im Schlafzimmer darf die Decke vielleicht etwas dunkler und ruhiger werden, im Essbereich reicht eine klar abgegrenzte Fläche und in einem hohen Flur kann ein Farbton bewusst weiter nach unten gezogen werden. Gerade weil die Decke nicht ständig direkt im Blickfeld liegt, verträgt sie manchmal sogar etwas mehr Mut als eine Wand.

Vielleicht ist genau das der spannendste Gedanke an der fünften Wand: Sie schafft keine zusätzliche Fläche und braucht kein weiteres Möbelstück. Sie ist längst da. Man muss nur anfangen, sie als Teil des Raumes zu sehen.

Der Blick über die eigenen vier Wände hinaus lohnt sich: Gerade öffentliche Gebäude zeigen, wie stark Farbe und Material an der Decke die Wirkung eines Raumes verändern können.







WENN DIE EINSPEISEVERGÜTUNG ENDET: EIN ZUHAUSE, DAS SICH SELBST VERSORGT

Mehr Eigenverbrauch, mehr Kontrolle, mehr Unabhängigkeit: Mit Fronius werden Solarstrom, Speicher und E-Mobilität zu einer intelligenten Gesamtlösung für Ihr Zuhause.

Noch vor einigen Jahren war die Rechnung einfach: Photovoltaikanlage aufs Dach, Strom ins Netz einspeisen und von attraktiven Vergütungen profitieren. Heute sieht die Situation anders aus. Der größte Wert einer PV-Anlage entsteht nicht mehr durch den Verkauf von Strom, sondern durch dessen Nutzung im eigenen Zuhause. Denn jede Kilowattstunde, die nicht eingekauft werden muss, spart bares Geld.

Aus Stromerzeugung wird Energiemanagement

Wer heute in eine PV-Anlage investiert, profitiert längst nicht mehr nur von günstiger Stromproduktion auf dem Dach. Moderne Solaranlagen leisten deutlich mehr: Sie werden zum Zentrum eines intelligenten Energiesystems.

Mit einem Hybridwechselrichter wie dem Fronius GEN24 Plus oder dem Fronius Verto Plus und einem Fronius Reserva Speicher bleibt überschüssige Solarenergie dort, wo sie gebraucht wird – im eigenen Zuhause. Statt mittags ins Netz zu fließen, steht sie am Abend, in den frühen Morgenstunden oder an bewölkten Tagen zur Verfügung. Besonders clever: Der Speicher lässt sich gezielt aus dem Stromnetz laden, etwa vor einem Unwetter oder bei günstigen Tarifen. Unterstützt wird dies durch den Energiekosten-Assistenten, der automatisch den optimalen Lade- und Entladezeitpunkt bestimmt und dabei Erzeugungs- und Verbrauchsprognosen sowie aktuelle Energiepreise berücksichtigt.

Im ganzheitlichen Fronius System sind alle Komponenten optimal aufeinander abgestimmt und holen das Maximum aus jeder Kilowattstunde heraus. Wechselrichter, Batteriespeicher, Wallbox, Wärmelösungen und digitale Services bilden eine perfekt vernetzte Energielösung – für mehr Unabhängigkeit und volle Kontrolle über die eigenen Energiekosten. Und sollte das öffentliche Netz einmal ausfallen, bleibt der Strom dank Notstromoption dort, wo er gebraucht wird: im eigenen Haushalt.

Das Beste: Auch bestehende PV-Anlagen können nachgerüstet werden. Speicher, Wallbox und weitere Komponenten machen aus einer klassischen Solaranlage Schritt für Schritt ein modernes Energiesystem und schaffen zusätzliche Unabhängigkeit.

Mit dem Wattpilot Flex bleibt man auch im Alltag unabhängig

Die intelligente Wallbox von Fronius lädt Ihr E-Auto bevorzugt mit selbst erzeugtem Sonnenstrom und nutzt die Vorteile Ihrer Photovoltaikanlage optimal. Intelligente Lademodi in Verbindung mit variablen Stromtarifen ermöglichen effizientes und günstiges Laden. Gerade vor dem Hintergrund steigender Energie- und Kraftstoffkosten wird die Verbindung von Photovoltaik und E-Mobilität immer attraktiver. Statt auf teure fossile Energieträger angewiesen zu sein, kann ein großer Teil der täglichen Mobilität direkt mit der eigenen Solarenergie abgedeckt werden.

So wird die Photovoltaikanlage nicht nur zum Energielieferanten für den Haushalt, sondern auch zur persönlichen Tankstelle vor der eigenen Haustür. Das senkt laufende Kosten, erhöht den Eigenverbrauch und verbessert die Wirtschaftlichkeit der gesamten Anlage. Gleichzeitig entsteht ein intelligentes Zusammenspiel von Stromerzeugung, Speicherung und Mobilität, das die vorhandene Solarenergie bestmöglich nutzt.

Denn die Frage lautet heute nicht mehr: „Wie viel Strom kann ich verkaufen?“ Sondern: „Wie viel Nutzen kann ich aus meinem Solarstrom ziehen?“
Alle Informationen zu Solarlösungen von Fronius unter:
www.fronius.de/24h-sonne



ANZEIGE

ANZEIGE



JUNG KAUFT ALT: WARUM DAS ERSTE EIGENHEIM NICHT NEU SEIN MUSS

Das erste eigene Zuhause muss nicht vom ersten Tag an perfekt sein. Gerade Bestandsimmobilien können für Erstkäufer interessante Möglichkeiten bieten und aktuelle Förderprogramme erleichtern unter bestimmten Bedingungen den Weg dorthin.


© Artofhe Stock - Escalerte Wallenzin

Ein Haus mit Garten, genügend Zimmern und Platz für die nächsten Jahre. So sieht die Wunschliste vieler Menschen aus, die zum ersten Mal eine Immobilie kaufen möchten. Bei der Suche folgt allerdings häufig die Ernüchterung: Neubauten sind teuer, Grundstücke rar und das Haus, bei dem wirklich alles passt, schwer zu finden. Also wird der Suchradius größer und vielleicht auch die Vorstellung davon, wie das erste eigene Zuhause aussehen muss. Plötzlich rücken Häuser in den Blick, die man anfangs womöglich direkt aussortiert hätte. Ein älteres Haus in guter Lage zum Beispiel. Das Bad stammt aus den 80ern, die Heizung hat ihre besten Jahre hinter sich und energetisch gibt es einiges zu tun. Dafür stimmen Grundstück, Größe und Umfeld. Muss das vermeintlich perfekte Haus also schon beim Kauf perfekt sein?

Gerade bei Bestandsimmobilien lohnt sich ein zweiter Blick. Denn mitgekauft werden nicht nur alte Fliesen und eine Heizung, die bald erneuert werden muss. Das Grundstück ist bereits erschlossen, der Garten gewachsen und vielleicht gibt es eine Garage. Auch ein Keller ist bei älteren Häusern häufig selbstverständlich – zusätzliche Nutz- und Abstellfläche, auf die bei jüngeren Gebäuden aus Kostengründen öfter verzichtet wird. Auch Nachbarschaft und Infrastruktur sind längst da. Dinge also, die sich später kaum verändern lassen. Verändern lässt sich dagegen vieles im Haus. Ein altes Bad kann erneuert, ein Grundriss angepasst und die energetische Qualität Schritt für Schritt verbessert werden. Entscheidend ist, vor dem Kauf zu unterscheiden: Was muss zeitnah gemacht werden, was kann noch einige Jahre warten und was stört eigentlich nur den eigenen Geschmack? Die orangefarbene Küchenfront fällt bei der Besichtigung vielleicht sofort auf. Für die Finanzierung ist der Zustand von Dach, Fenstern oder Heizung aber deutlich interessanter.

Bei einem älteren Haus zählt deshalb nicht nur der Kaufpreis. Wer früh weiß, welche größeren Arbeiten anstehen, kann besser einschätzen, ob die Bestandsimmobilie finanziellen Spielraum bietet – oder aus dem vermeintlichen Schnäppchen schnell ein teures Projekt wird. Aktuell bekommt dieser Gedanke zusätzlichen Rückenwind. Das KfW-Programm 308 „Jung kauft Alt“ wurde im August 2026 verbessert. Es richtet sich an Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und an Alleinerziehende, die eine bestehende Immobilie mit schlechter Energieeffizienz kaufen, selbst nutzen und energetisch sanieren. Je nach Kinderzahl sind Förderkredite von bis zu 140.000, 160.000 oder 180.000 Euro möglich. Für die Sanierung bleiben nach der Förderzusage 54 Monate; seit August sind unter bestimmten Voraussetzungen auch festgelegte Einzelmaßnahmen möglich.

Der Name klingt nach einer allgemeinen Förderung für junge Käufer, „Jung kauft Alt“ ist aber familienpolitisch ausgerichtet. Paare ohne Kinder können das Programm deshalb nicht nutzen. Sie gehen beim ersten Immobilienkauf dennoch nicht leer aus. Das KfW-Wohneigentumsprogramm 124 steht auch kinderlosen Selbstnutzern offen und ermöglicht einen Förderkredit von bis zu 100.000 Euro. Wer erstmals Wohneigentum in Hessen kauft und selbst einzieht, sollte außerdem das Hessengeld prüfen. Es unterstützt Erstkäufer unabhängig davon, ob Kinder im Haushalt leben.

Welche Förderung passt und wie sie sich mit der eigenen Finanzierung kombinieren lässt, sollte individuell geprüft werden. Gerade für Erstkäufer kann es sich lohnen, den Blick nicht nur auf bezugsfertige Immobilien zu richten. Denn das passende Zuhause muss nicht das Haus sein, an dem nichts mehr gemacht werden muss. Manchmal ist es das Haus, bei dem Lage, Substanz und Möglichkeiten stimmen und das mit der Zeit zum eigenen Zuhause werden kann.

Hinweis: Aktuelle Informationen finden Sie bei der KfW und zum Hessengeld beim Hessischen Ministerium der Finanzen. Die individuelle Förderfähigkeit sollte vor Abschluss einer Finanzierung geprüft werden.

ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE

150 Seit 1876 JAHRE RENSCH-HAUS



RENSCH HAUS®
Bauen mit Respekt.

Wo Geschichte Zukunft baut.

Besuchen Sie unseren Werkstandort in Kalbach-Uttrichshausen, erleben Sie unsere Musterhäuser und lassen Sie sich persönlich beraten.

RENSCH-HAUS GMBH, Mottener Straße 13, 36148 Kalbach-Uttrichshausen,
Telefon 09742 91-550, uttrichshausen@rensch-haus.com

www.rensch-haus.com

ANZEIGE

BM HANDWERKER

Rittlehnstr. 13
36041 Fulda
T.: 0661/ 29 19 66 29
E.: info@bm-handwerker.de
W.: www.bm-handwerker.de

Wir sind für Sie da!

Zu unseren Stärken gehören Qualität, Zuverlässigkeit, Sorgfältigkeit und Erfahrung

Unsere Leistungen:

- **Hausmeisterdienst** (Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlage, Winterdienst, Technische Betreuung, Kleinreparaturen)
- **Bauleistungen** (Malerarbeiten, Trockenbau, Sanierung, Renovierung)
- **Sonnenschutztechnik** (Beratung, Planung, Verkauf, Montage, Reparaturen)



EIGENHEIM

ZWISCHEN DRINNEN UND DRAUSSEN: WINTERGÄRTEN NEU INTERPRETIERT

Wintergärten schaffen einen besonderen Platz zwischen Haus und Garten. Ob geschützter Außenbereich oder zusätzlicher Wohnraum: Entscheidend ist, wie der Raum genutzt werden soll.

Wer beim Wort Wintergarten zuerst an weiße Kunststoffprofile, Fliesenboden und Rattansessel denkt, ist vermutlich nicht allein. Lange haftete dem gläsernen Anbau ein etwas angestaubtes Image an. Dabei lohnt sich ein neuer Blick: Filigrane Profile, große Glasflächen und eine reduzierte Einrichtung lassen heute Räume entstehen, die sich viel selbstverständlicher mit Haus und Garten verbinden.

Bevor es an die Gestaltung geht, steht allerdings eine grundsätzliche Entscheidung an: Soll der Wintergarten das ganze Jahr als Wohnraum genutzt werden oder vor allem die Gartensaison verlängern? Ein Kaltwintergarten ist nicht beheizt und dient in erster Linie als geschützter Außenbereich. An sonnigen Herbst- oder Frühlingstagen lässt es sich hier bereits angenehm sitzen, während Wind und Regen draußen bleiben. Ein Wohnwintergarten ist dagegen gedämmt und beheizbar. Er kann ganzjährig genutzt werden, stellt aber entsprechend höhere Anforderungen an Verglasung, Dämmung und Anschlüsse.

Was in diesem zusätzlichen Raum passiert, muss längst nicht auf die klassische Sitzecke hinauslaufen. Ein großer Esstisch macht ihn zum Treffpunkt mit Blick in den Garten, ein Sessel und eine Stehleuchte schaffen einen ruhigen Leseplatz. Auch als Erweiterung von Küche oder Wohnzimmer kann ein Wintergarten funktionieren. Und für größere Pflanzen, die im übrigen Zuhause schnell viel Raum einnehmen, bietet das viele Tageslicht ganz neue Möglichkeiten.

Gerade die Nähe zum Garten macht seinen besonderen Reiz aus. Im Herbst verändert sich der Blick mit dem Laub, im Winter sitzt man geschützt hinter Glas und im Frühjahr erlebt man die ersten grünen Triebe beinahe aus der ersten Reihe. Je weniger sich die Einrichtung dabei in den Vordergrund drängt, desto stärker kann die Umgebung wirken. Holz, Naturtöne und einzelne Pflanzen können den Übergang nach draußen zusätzlich unterstützen. So schön viel Glas auch ist: Spätestens im Hochsommer zeigt sich, warum nicht nur der Winter mitbedacht werden sollte. Große Glasflächen können sich bei direkter Sonneneinstrahlung stark aufheizen. Die Ausrichtung des Wintergartens, außenliegende Markisen oder andere Verschattungen und ausreichend Möglichkeiten zum Lüften sind deshalb wichtige Punkte. Auch vorhandene Bäume können im Sommer wertvollen Schatten spenden. Was im Januar möglichst viel Sonne hereinlassen soll, braucht im Juli schließlich einen Weg, mit ihr umzugehen.

Interessant ist auch, was ein Wintergarten mit dem bestehenden Grundriss macht. Bleibt die bisherige Außenwand weitgehend erhalten, entsteht ein eigener Bereich zwischen Haus und Garten. Wird sie dagegen großzügig geöffnet, kann der Wintergarten den Grundriss spürbar verändern: Küche, Ess- oder Wohnbereich gehen fließend in den neuen Raum über und öffnen sich stärker nach draußen. So wird der Wintergarten nicht einfach vor das Haus gesetzt, sondern ganz selbstverständlich Teil des Wohnens.

Vielleicht liegt genau darin der Grund, warum der Wintergarten einen zweiten Blick verdient. Er muss weder das gläserne Wohnzimmer von früher noch ein riesiger Anbau sein. Manchmal reicht ein gut genutzter Raum zwischen drinnen und draußen, um den Garten plötzlich ein paar Monate länger zum Teil des Zuhauses zu machen.



© KI-generiert mit Adobe Firefly

VERSTECKTE RÄUME: WENN HINTER WÄNDEN UND MÖBELN PLÖTZLICH MEHR STECKT

Eine Tür muss nicht immer wie eine Tür aussehen. Manchmal steckt der Durchgang in einer Küchenfront, fügt sich unauffällig in eine Wandverkleidung ein oder kommt erst zum Vorschein, wenn sich ein großer Spiegel zur Seite bewegt. Versteckte Türen sorgen für ruhigere Räume, schaffen Platz für Stauraum und Nebenräume und bringen ganz nebenbei einen kleinen Überraschungsmoment ins Zuhause.

Eine Tür ist normalerweise ziemlich eindeutig. Rahmen, Klinke, Türblatt – man sieht sofort, dass es an dieser Stelle weitergeht. Doch es geht auch anders: Manche Räume geben sich erst auf den zweiten Blick zu erkennen. Eine scheinbar durchgehende Küchenfront öffnet sich und führt in eine begehbare Speisekammer. Ein großer Wandspiegel lässt sich zur Seite bewegen und gibt plötzlich den Weg zum privaten Teil des Hauses frei. Oder in einer mit Holz verkleideten Wand fügt sich die Tür zur Ankleide nahezu unauffällig ein.

Ganz neu ist die Idee der unsichtbaren Tür nicht. Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden Türen teilweise so selbstverständlich in Einbaumöbel und Wandverkleidungen integriert, dass sie optisch kaum noch als eigener Bestandteil auffielen. Besonders gut passte das zur Architektur der Moderne und zur späteren Mid-Century-Architektur mit ihren klaren Formen. Raumhohe Holzvertäfelungen, fest eingebaute Schrankwände und maßgefertigte Einbauten gehörten vielfach zur Gestaltung eines Raumes. Beispiele dafür finden sich etwa in Häusern von den Architekten *Frank Lloyd Wright* oder *Ludwig Mies van der Rohe*.

Besonders gut funktioniert das Prinzip in der Küche. Wo früher eine klassische Tür zur Speisekammer führte, kann heute eine der vermeintlichen Schrankfronten den Zugang bilden. Geschlossen bleibt eine ruhige, durchgehende Küchenzeile. Dahinter darf es dafür umso praktischer zugehen: Regale für Vorräte, Getränkekisten, Küchengeräte oder Dinge, die zwar täglich gebraucht werden, aber nicht unbedingt auf der Arbeitsplatte stehen müssen. Ähnlich lassen sich Hauswirtschaftsräume, Ankleiden oder kleine Arbeitszimmer verstecken.

Auch im Eingangsbereich lässt sich das Prinzip kleiner denken. Ein großer Spiegel kann beispielsweise eine Garderobennische verdecken. Geschlossen sieht man lediglich eine großzügige Spiegelfläche, geöffnet verschwinden dahinter Jacken, Schuhe und Taschen. Gleichzeitig erfüllt der Spiegel genau dort eine Funktion, wo man ihn ohnehin gut gebrauchen kann. Damit eine Tür tatsächlich verschwindet, kommt es auf die Details an. Flächenbündige Türblätter, verdeckte Zargen und Scharniere sowie der Verzicht auf eine klassische Türklinke machen die Tür möglichst unauffällig. Noch überzeugender wird der Effekt, wenn Holzlamellen, Wandpaneele, Tapeten oder Schrankfronten über die Tür hinweggeführt werden. Bei großen Spiegel- oder Wandpaneelen muss zudem die Technik zum Gewicht passen. Je nach Konstruktion lassen sich solche Elemente schieben, drehen oder über Pivot-Scharniere öffnen.

Dabei muss sich hinter einer solchen Tür nicht immer ein ganzer Raum befinden. Im Schlafzimmer kann die Ankleide optisch zurücktreten, im Bad verschwinden Waschmaschine und Wäscheschrank hinter einer einheitlichen Front. Gerade in kleineren Wohnungen kann das Prinzip noch ganz anders genutzt werden. Ein Arbeitsplatz lässt sich beispielsweise in eine tiefe Schrankwand integrieren und wird nach Feierabend einfach geschlossen. Bildschirm, Unterlagen und Kabel verschwinden aus dem Blickfeld, während Schubladen und Regalfächer für Ordnung sorgen. Wird der Arbeitsplatz benötigt, lässt sich die Schrankfront öffnen und alles ist direkt griffbereit. Was funktional gebraucht wird, muss den Raum schließlich nicht automatisch optisch bestimmen.

Der Reiz liegt aber nicht nur darin, Dinge verschwinden zu lassen. Eine Wand mit mehreren sichtbaren Türen kann schnell unruhig wirken. Werden Zugänge dagegen in Wandverkleidungen oder Möbel integriert, entstehen größere zusammenhängende Flächen. Gerade in offenen Wohnbereichen kann das angenehm sein – etwa wenn vom Wohnzimmer aus nicht sofort die Tür zum Hauswirtschaftsraum ins Auge fällt. Auch schmale Flure wirken ruhiger, wenn nicht mehrere Türrahmen und unterschiedliche Oberflächen das Gesamtbild unterbrechen.

Und dann bleibt natürlich noch der Teil, der mit Funktion wenig zu tun hat: Eine versteckte Tür macht einfach Spaß. Ein großer Spiegel, der sich plötzlich als Durchgang entpuppt, oder eine Küchenfront, hinter der mehr steckt als der nächste Schrank, sorgt für einen kleinen Überraschungsmoment. Dabei muss die Tür gar nicht vollkommen unsichtbar sein. Manchmal reicht es schon, wenn erst auf den zweiten Blick auffällt, dass eine vermeintliche Wand oder Möbelfront noch etwas anderes kann.

Versteckte Räume schaffen Stauraum, sorgen für ruhigere Flächen und bringen etwas zurück, das beim Einrichten ruhig öfter vorkommen dürfte: den Spaß daran, nicht alles sofort zu zeigen.

Gut getarnt: Hinter der vermeintlich durchgehenden Spiegelwand verbirgt sich ein Durchgang. Erst beim Öffnen wird die integrierte Spiegeltür sichtbar.



© AdobeStock – DenisMArt



© AdobeStock – alexandre zveiger



© KI-generiert mit Adobe Firefly



© AdobeStock – rudolfgeiger

GUT GEPARKT: GARAGE, CARPORT ODER STELLPLATZ – WAS PASST ZU HAUS UND ALLTAG?

Garage, Carport oder Stellplatz? Welche Variante am besten zum eigenen Zuhause passt, hängt nicht nur von Platz und Budget ab. Auch Wetterschutz, Stauraum und der Alltag rund ums Auto spielen bei der Entscheidung eine wichtige Rolle.

Wer ein Haus plant oder den Außenbereich neu gestaltet, steht irgendwann vor der Frage: Wohin mit dem Auto? Garage, Carport oder doch einfach ein Stellplatz? Auf den ersten Blick scheint die Entscheidung vor allem eine Frage von Platz und Budget zu sein. Im Alltag zeigen sich die Unterschiede aber an ganz anderen Stellen – spätestens an einem frostigen Wintermorgen.

Mal ehrlich: Wie viele Ihrer Nachbarn nutzen ihre Garage tatsächlich noch zum Parken des Autos? Nicht selten stehen darin Fahrräder, Winterreifen, Gartengeräte, Getränkekisten und alles, wofür im Haus gerade kein Platz ist. Das Auto bleibt währenddessen davor stehen. Das ist keineswegs verkehrt. Es zeigt nur, dass eine Garage häufig längst mehr ist als ein geschützter Parkplatz. Vielleicht brauchen auch ein Motorrad, Anhänger oder Camper einen festen Platz. Wer eine Garage plant, sollte sich deshalb vorher fragen, welchen Zweck sie im eigenen Alltag wirklich erfüllen soll.

Als geschlossener Raum bietet die Garage klare Vorteile. Das Auto steht geschützt vor Regen, Schnee, Hagel und Frost, im Winter entfällt meist das morgendliche Eiskratzen. Fahrräder oder Autoreifen können ebenfalls abgeschlossen untergebracht werden. Dafür braucht eine Garage vergleichsweise viel Fläche und ist baulich aufwendiger. Wird sie gleichzeitig als Abstellraum gedacht, sollte dafür genügend Platz vorgesehen werden – sonst verdrängen Fahrräder und Rasenmäher irgendwann genau das, wofür sie ursprünglich gebaut wurde.

Der Carport liegt irgendwo dazwischen. Das Dach schützt vor Regen, Schnee und direkter Sonne, die offenen Seiten sorgen für eine gute Luftzirkulation. Gerade ein nasses Fahrzeug kann dadurch gut abtrocknen. Auch beim Ein- und Aussteigen oder Ausladen steht man zumindest von oben geschützt. Seitenwände können zusätzlichen Wetterschutz schaffen. Stauraum lässt sich ebenfalls integrieren, beispielsweise durch einen kleinen abschließbaren Geräteraum.

Und manchmal reicht der klassische Außenstellplatz. Er benötigt wenig Fläche, ist vergleichsweise unkompliziert und lässt sich gut in die Einfahrt einbinden. Dafür bleibt das Auto der Witterung ausgesetzt. Wer schon beim Anblick des Eiskratzers schlechte Laune bekommt, dürfte diesen Nachteil im Januar stärker gewichten als im Juli. Wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasengitter können zudem verhindern, dass für den Parkplatz eine vollständig versiegelte Fläche entsteht. Unabhängig von der Variante sollte heute auch der Strom mitgedacht werden. Wer bereits elektrisch fährt oder sich diese Möglichkeit offenhalten möchte, kann Leitungswege und einen geeigneten Anschluss direkt vorsehen. Das ist bei Garage und Carport ebenso möglich wie am offenen Stellplatz und erspart unter Umständen spätere Arbeiten.

Auch der Weg zum Haus entscheidet darüber, wie praktisch der Parkplatz im Alltag ist. Wer bei Regen mit Einkaufstaschen aus dem Auto steigt, freut sich über einen kurzen, möglichst geschützten Zugang. Türen, Mülltonnen, Fahrräder und Rangierflächen sollten deshalb bei der Planung ebenfalls berücksichtigt werden. Garage, Carport und Stellplatz erfüllen dieselbe Grundaufgabe und können trotzdem völlig unterschiedlich zum eigenen Alltag passen.

DER PASSENDE GEWERBESTANDORT – MEHR ALS NUR EINE GUTE ADRESSE

Gut sichtbar, zentral gelegen und Parkplätze vor der Tür – klingt nach einem guten Gewerbestandort. Doch was für den einen Betrieb ideal ist, kann für den nächsten kaum eine Rolle spielen. Eigentümer sollten deshalb genauer hinsehen.

Bei Wohnimmobilien lässt sich eine gute Lage zumindest grob beschreiben. Bei Gewerbeimmobilien wird es komplizierter. Denn ein Café, eine Arztpraxis, ein Büro und ein Handwerksbetrieb können dieselbe Adresse völlig unterschiedlich bewerten. Entscheidend ist nicht nur, wo eine Immobilie liegt, sondern vor allem, wer sie nutzen soll.

Eine Ladenfläche in der Fuldaer Innenstadt kann beispielsweise durch ihre Sichtbarkeit und viele Passanten punkten. In Bereichen wie der Friedrichstraße oder rund um den Buttermarkt sind das für Einzelhandel und Gastronomie wichtige Faktoren. Fehlen allerdings Parkmöglichkeiten oder ist die Fläche für Kunden nur umständlich erreichbar, sieht die Sache schon anders aus. Für ein Büro kann die hohe Frequenz dagegen nahezu bedeutungslos sein. Hier zählen vielleicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter stärker.

Noch einmal anders sieht es bei einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb aus. Eine zentrale Adresse bringt wenig, wenn Transporter schlecht auf das Grundstück kommen, größere Fahrzeuge kaum rangieren können oder Lager- und Außenflächen fehlen. Dafür kann ein Standort am Stadtrand hervorragend funktionieren, der für Einzelhandel oder Gastronomie kaum infrage käme. Eine schnelle Anbindung an A7, A66 oder B27 kann hier erheblich wichtiger sein als Laufkundschaft.

Damit beginnt die Einschätzung einer Gewerbeimmobilie schon bei der Frage, für wen sie eigentlich interessant sein könnte. Neben dem Standort spielt dabei das Gebäude selbst eine wichtige Rolle. Wie ist die Fläche geschnitten? Ist sie barrierefrei erreichbar? Gibt es Möglichkeiten für Anlieferungen? Lassen sich Räume verändern oder Flächen später erweitern? Selbst Faktoren wie Deckenhöhen, Stromversorgung oder vorhandene Nebenräume können darüber entscheiden, welche Nutzung sinnvoll möglich ist. Auch das Umfeld sollte nicht unterschätzt werden. Eine benachbarte Gastronomie kann für Büroangestellte attraktiv sein, andere Unternehmen in der Nähe können Kundenfrequenz erzeugen oder sich gegenseitig ergänzen. Umgekehrt können bestimmte Nutzungen zu Konflikten führen – etwa wenn Lieferverkehr, Geräusche oder Öffnungszeiten nicht zur unmittelbaren Nachbarschaft passen.

Genau deshalb lässt sich eine Gewerbeimmobilie nicht allein über ihre Adresse vermarkten. Entscheidend ist, ihre Eigenschaften richtig einzuordnen und daraus abzuleiten, welche Unternehmen und Nutzungen überhaupt infrage kommen. Was für die eine Zielgruppe ein Nachteil ist, kann für eine andere vollkommen nebensächlich oder sogar ein Vorteil sein.

Eine Gewerbeimmobilie erfolgreich am Markt zu platzieren beginnt deshalb nicht erst mit Fotos und einem Exposé. Zunächst muss klar sein, welche Nutzung zur Immobilie passt und welche Zielgruppe ihre Eigenschaften tatsächlich zu schätzen weiß. Denn bei Gewerbeimmobilien ist eine gute Lage selten einfach nur gut. Sie ist vor allem dann gut, wenn Standort, Gebäude und Nutzung zusammenpassen.



VR Immobilien GmbH
Marie Christ · Gewerbemaklerin (EIA), B.A. Real Estate
marie.christ@v-r-immobilien.de · Tel. 0661 296 979 69
www.v-r-immobilien.de



© VR Immobilien GmbH

MIT KAPITALANLEGERWOHNUNGEN STEUERN SPAREN UND LANGFRISTIG VERMÖGEN AUFBAUEN

Eine vermietete Wohnung kann Mieteinnahmen und Steuervorteile verbinden. Entscheidend sind AfA-Modell, Finanzierung, Mietkontinuität und laufender Service – und die Prüfung des Einzelfalls.

Eine Wohnung kaufen, vermieten und Vermögen aufbauen: ein nachvollziehbarer Plan. Steuerlich zählen dabei nicht allein die Mieteinnahmen. Ausgaben und die Abschreibung des Gebäudes können das Ergebnis beeinflussen. Welche Regeln gelten, hängt von der Wohnung ab.

Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) sind drei Modelle zu unterscheiden. Neubau: Für nach 2022 fertiggestellte Wohngebäude gelten grundsätzlich 3 Prozent lineare AfA jährlich auf den Gebäudeanteil. Unter zeitlichen Voraussetzungen sind stattdessen 5 Prozent degressive AfA vom Restwert möglich. Bei bestimmten neuen Mietwohnungen kommen zusätzlich bis zu 5 Prozent Sonder-AfA jährlich für vier Jahre infrage; Baukosten, Energieeffizienz und Vermietung müssen die Vorgaben erfüllen. Bestand: Für Gebäude von 1925 bis 2022 gelten grundsätzlich 2 Prozent lineare AfA, für ältere 2,5 Prozent. Denkmal: Begünstigte Sanierungskosten können nach § 7i EStG acht Jahre mit bis zu 9 Prozent und weitere vier mit bis zu 7 Prozent abgesetzt werden. Die Maßnahmen müssen behördlich abgestimmt und bescheinigt sein. Das gilt nicht pauschal für den Kaufpreis; Grund und Boden wird nicht abgeschrieben.

Neben der AfA können Ausgaben als Werbungskosten relevant sein: etwa Schuldzinsen für ein zugeordnetes Darlehen sowie Verwaltungs-, Versicherungs- oder Erhaltungskosten. Die Tilgung reduziert die Restschuld und ist nicht als Werbungskosten abziehbar. Steuern und Zahlungsströme sollten getrennt betrachtet werden. Ebenso wichtig ist die Organisation der Vermietung. Erfahrene Partner können Leerstände begrenzen und Mietkontinuität unterstützen. Ein Mietpool kann, je nach Vertrag, Einnahmen bündeln und Ausfälle innerhalb der Gemeinschaft ausgleichen. Er garantiert weder Rendite noch gleichbleibende Einnahmen. Kosten, Rücklagen, Verträge und die Leistungsfähigkeit des Anbieters gehören auf den Prüfstand. Laufender Service kann Eigentümer entlasten: mit Mieterbetreuung, Instandhaltung, Abrechnung und Informationen. Zuständigkeiten und Kosten müssen transparent sein.

Das steuerliche Prinzip: Von den Mieteinnahmen werden berücksichtigungsfähige Kosten und AfA abgezogen. Ob daraus eine Entlastung entsteht, hängt von der persönlichen Situation ab. Eine pauschale Ersparnis lässt sich aus dem Kaufpreis nicht ableiten. Steuerliche Verluste ersetzen keine tragfähige Finanzierung.

Entscheidend bleibt die Qualität der Immobilie. Lage, Nachfrage, Zustand, Energiebedarf, Kaufpreis und realistische Miete prägen die Entwicklung. Hinzu kommen Kaufnebenkosten, Leerstandsrisiken, nicht umlagefähige Kosten und Rücklagen. Die Anlage sollte bei vorsichtigen Annahmen zu den eigenen Zielen passen.

Wie viel Eigenkapital steht bereit? Welche Belastung bleibt nach Miete und Kosten? Wie lange soll die Wohnung gehalten werden? Die Antworten gehören vor die Unterschrift. Steuerliche Vorteile, Mietpool und Service sind Bausteine, kein Ersatz für die Prüfung von Objekt, Vertrag, Partner und Finanzierung.

Seit 45 Jahren begleitet die FG FINANZ-SERVICE Menschen bei Finanzentscheidungen. Die Direktion Haß unterstützt Interessierte bei der Auswahl von Kapitalanlegerwohnungen und beim Vergleich der wirtschaftlichen Eckdaten. Dabei werden Partner, Leistungsbilanz, Mietpool und Serviceleistungen transparent betrachtet. Für die konkrete steuerliche Beurteilung sollte eine Steuerberaterin oder ein Steuerberater einbezogen werden.



FG FINANZ-SERVICE AG – Direktion Haß
Goethestr. 9, 36043 Fulda
www.fgfinanz.de · Tel. 0661 95259789

ANZEIGE

ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE



AUS ALT WIRD ARCHITEKTUR: GEBRAUCHTE BAUTEILE BEKOMMEN EIN ZWEITES LEBEN

Ein Fenster wird ausgebaut, eine Stahltreppe demontiert und taucht später woanders wieder auf. Beim Re-Use werden Bauteile nicht recycelt, sondern weiterverwendet. Das kann sogar beeinflussen, wie neue Gebäude geplant werden.

Wenn ein Gebäude abgerissen wird, bleibt davon jede Menge Material übrig. Beton, Stahl, Glas oder Holz werden getrennt und teilweise recycelt. Doch was passiert mit Bauteilen, die noch vollkommen in Ordnung sind? Muss ein Stahlträger eingeschmolzen werden, nur weil das Gebäude, zu dem er gehörte, nicht mehr gebraucht wird?

Genau hier setzt Re-Use an. Statt Materialien wieder zu Rohstoffen zu machen, werden Bauteile möglichst so weiterverwendet, wie sie sind. Ein Stahlträger bleibt ein Stahlträger, eine Treppe bleibt eine Treppe und ein Fenster darf tatsächlich noch einmal Fenster sein. Was einfach klingt, verändert allerdings die Planung. Normalerweise entsteht zuerst der Entwurf, anschließend werden die passenden Bauteile bestellt. Beim Re-Use kann es andersherum laufen: Ein vorhandener Stahlträger hat bereits eine bestimmte Länge und 80 gebrauchte Fenster ihre festen Maße. Der Entwurf muss darauf reagieren.

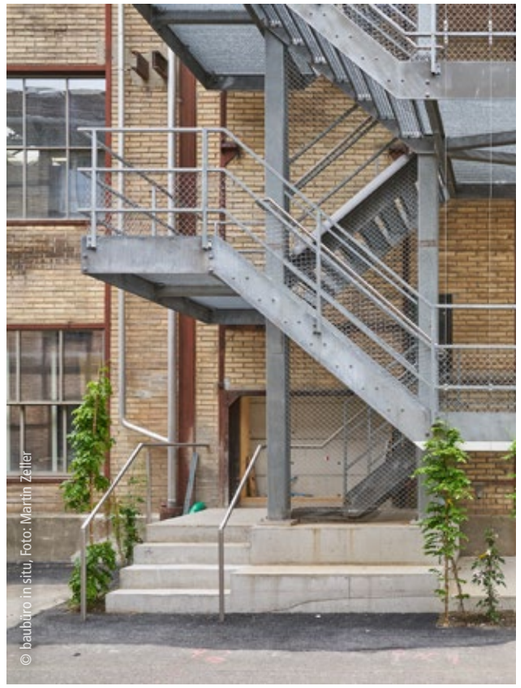
Wie weit das gehen kann, zeigt das Projekt K.118 in Winterthur in der Schweiz. Eine bestehende Lagerhalle wurde dort um drei Geschosse erweitert. Rund 80 Fenster stammten aus einem ehemaligen Bürogebäude in Zürich, ebenso eine mehr als 30 Jahre alte Außentreppe. Teile des Stahltragwerks waren zuvor in einer Verteilzentrale verbaut. Weitere Bauteile bekamen sogar eine völlig neue Aufgabe: Alte Metallspinde dienen heute als Absturzsicherung, ehemalige Dachziegel wurden zu Innenwänden geschichtet und Granitplatten einer früheren Fassade als Bodenbelag weiterverwendet.

Gerade diese Mischung macht das Projekt interessant. Die gebrauchten Bauteile sind ein selbstverständlicher Teil eines neuen Entwurfs. Gleichzeitig bringen sie Eigenschaften mit, die bei neuen Bauteilen frei bestimmt werden könnten. Ein Fenster hat ein Format, eine Treppe eine bestimmte Breite und ein Stahlträger eine feste Länge. Planer müssen mit diesen Vorgaben umgehen und sie miteinander verbinden. Dabei muss ein Gebäude nicht vollständig aus gebrauchten Teilen bestehen. Häufig werden vorhandene und neue Bauteile kombiniert. Entscheidend ist die Frage, was tatsächlich neu produziert werden muss und was an anderer Stelle längst vorhanden ist.

Bleibt eine ziemlich praktische Frage: Wo ist beispielsweise ein Fenster, nachdem es aus dem einen Gebäude ausgebaut wurde und bevor es im nächsten landet? Geeignete Bauteile können bereits vor einem Rückbau erfasst, vermessen und dokumentiert werden. Über spezialisierte Unternehmen und Bauteilbörsen finden sie neue Abnehmer. Je nach Projekt werden sie direkt weitergegeben oder zunächst ausgebaut, geprüft, aufbereitet und zwischengelagert.

Natürlich eignet sich nicht jedes alte Bauteil für ein zweites Leben. Zustand und technische Anforderungen müssen stimmen, bei tragenden Elementen wird die Prüfung entsprechend anspruchsvoller. Inzwischen wird sogar daran geforscht, ganze Betonbauteile aus Bestandsgebäuden möglichst unbeschädigt auszubauen und erneut einzusetzen, statt sie beim Rückbau zu zerkleinern.

Damit verändert sich auch der Blick auf ein Gebäude, das abgerissen werden soll. Vielleicht steht dort nicht nur jede Menge zukünftiger Bauschutt, sondern gleichzeitig ein Lager voller Bauteile, die noch viele Jahre genutzt werden können. Ein Stahlträger trägt dann irgendwann ein anderes Haus, eine Treppe führt an einer neuen Adresse nach oben und ein Fenster schaut einfach auf eine andere Aussicht.


© baubüro in situ, Foto: Martin Zeller



© VR Immobilien GmbH

DÖRFER MIT AUSSICHT: WENN DAS RHÖNPANORAMA ZUM ALLTAG GEHÖRT

Manche Aussichten gehören einfach zum Alltag. Rund um Fulda gibt es Orte, an denen die Landschaft direkt vor der Haustür beginnt und weite Blicke ganz selbstverständlich zum Wohnen dazugehören.

Es gibt Aussichten, für die man erst einen Berg hinaufsteigen muss. Und es gibt Orte, an denen sie einfach zum Alltag gehören. Man fährt die Straße entlang, zwischen den Häusern öffnet sich plötzlich der Blick und am Horizont tauchen die Höhen der Rhön auf. Wer hier wohnt, muss dafür keinen Aussichtspunkt besuchen. Manchmal reicht der Blick aus dem Fenster oder vom eigenen Garten. Solche Ausblicke begleiten den ersten Kaffee am Morgen ebenso wie den Blick nach draußen am Feierabend. Dassen ist zum Beispiel so ein besonderer Ort. Der kleine Künzeller Ortsteil liegt in einer offenen Landschaft mit Blick auf die Rhön und nach Fulda. Zwischen wenigen Häusern, Wiesen und Feldern bleibt viel Raum für Weite, während sich an einer Seite des Ortes der Wald anschließt. Gerade weil Dassen überschaubar geblieben ist, ist die Natur an vielen Stellen unmittelbar präsent. Was für andere der schöne Blick bei einem Spaziergang ist, gehört hier für manche Bewohner ganz selbstverständlich zum Alltag.

Einen anderen Blick auf die Rhön bietet Petersberg-Steinau. Besonders von den höher gelegenen Wohnhäusern am Hainberg reicht der Blick weit über das Fuldaer Land bis in die Rhön. Je nach Tageszeit verändert sich das Panorama: Während die Wasserkuppe bei klarem Wetter deutlich am Horizont zu erkennen ist, taucht die Abendsonne die Landschaft in warme Farben. Gerade diese Verbindung aus erhöhter Wohnlage, weitem Horizont und der Nähe zu Fulda macht den besonderen Reiz aus.

In Kleinsassen wiederum geht es weniger darum, möglichst weit sehen zu können. Das Dorf liegt unmittelbar am Fuß der Milseburg und damit vor einer der markantesten Kulissen der Region. Der Berg gehört zum Ortsbild und taucht zwischen Häusern immer wieder auf. Je nach Blickwinkel zeigt sich die Milseburg dabei aus einer anderen Perspektive. Aussicht kann eben auch bedeuten, dass ein einzelner markanter Punkt in der Landschaft einem Ort seinen Charakter gibt.

Was solche Wohnlagen besonders macht, lässt sich schwer in Zahlen ausdrücken. Natürlich zählen beim Kauf einer Immobilie Grundstücksgröße, Wohnfläche, Zustand oder Entfernung zum Arbeitsplatz. Aber die Lage eines Hauses besteht nicht nur aus Kilometern und Fahrzeiten. Auch das Umfeld bestimmt das Wohngefühl. Ein weiter Horizont, ein markanter Berg oder der Blick über die Landschaft können dabei einen Unterschied machen. Dabei bringt eine exponierte Lage nicht nur Postkartenmomente mit sich. Wo Flächen offen liegen, können Wind und Wetter stärker spürbar sein, Hanglagen stellen andere Anforderungen an Grundstück und Gebäude und nicht jedes Fenster zeigt automatisch in die schönste Richtung. Gerade bei solchen Immobilien lohnt sich deshalb ein genauer Blick darauf, wie das Haus auf dem Grundstück steht, wohin sich Wohnräume und Terrasse orientieren und ob eine zukünftige Bebauung die Aussicht verändern könnte.

Denn Aussicht ist ein ungewöhnlicher Bestandteil einer Immobilie. Sie gehört einem nicht und trotzdem kann sie das Wohnen jeden Tag prägen. Morgens liegt vielleicht Nebel über Fulda, am Nachmittag zeichnen sich die Höhen der Rhön am Horizont ab und im Winter sieht dieselbe Landschaft plötzlich vollkommen anders aus. Dassen, Steinau und Kleinsassen zeigen dabei ganz unterschiedliche Varianten: die offene Weite mit Blick zur Rhön, das Panorama über das Fuldaer Land und die Milseburg als unmittelbare Kulisse. Gemeinsam ist ihnen etwas anderes: Für manche Menschen beginnt der schöne Blick hier direkt vor der eigenen Haustür.

MEHR ALS NUR EINE ZAHL: WAS DIE EIGENE IMMOBILIE WIRKLICH WERT IST

Jedes Haus hat seine eigene Geschichte und seinen eigenen Wert. Wer diesen realistisch einschätzen kann, hat eine gute Grundlage, um über die Zukunft seiner Immobilie zu entscheiden.

Was ist das eigene Haus eigentlich wert? Diese Frage stellt sich oft erst, wenn eine Veränderung bevorsteht. Vielleicht ist das Haus nach dem Auszug der Kinder zu groß geworden, eine Immobilie wurde geerbt oder ein Umzug steht im Raum. Manchmal möchten Eigentümer einfach wissen, wie sich der Wert entwickelt hat. Eine realistische Einschätzung schafft in all diesen Situationen eine wichtige Grundlage.

Den Wert der eigenen Immobilie objektiv einzuschätzen, ist nicht immer einfach. Schließlich verbinden Eigentümer mit ihrem Haus viele Erinnerungen und haben oft erheblich investiert. Doch nicht jede Modernisierung führt automatisch zu einer entsprechenden Wertsteigerung. Was ein Haus für seine Eigentümer persönlich bedeutet, muss sich deshalb nicht mit dem Preis decken, den ein Käufer dafür zu zahlen bereit ist.

Der Kaufpreis von damals ist dafür nur bedingt hilfreich. Seitdem können sich Preise, Gebäude und Umfeld verändert haben. Eine neue Heizung, modernisierte Fenster oder ein ausgebautes Dachgeschoss können den Wert beeinflussen. Gleichzeitig hinterlassen die Jahre ihre Spuren: Ein älteres Bad, anstehende Reparaturen oder ein hoher Energiebedarf spielen bei der Einschätzung ebenfalls eine Rolle. Auch eine unveränderte Immobilie kann heute anders bewertet werden als vor einigen Jahren. Entscheidend ist außerdem die Lage. Dabei geht es längst nicht nur um die Postleitzahl. Wie ist die Anbindung? Welche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Arbeitsplätze gibt es in der Nähe? Wie gefragt sind vergleichbare Immobilien in der Umgebung? Schon innerhalb eines Ortes gibt es Unterschiede. Ein ruhiges Grundstück mit schönem Ausblick wird anders wahrgenommen als ein Haus an einer stark befahrenen Straße. Auch Grundstücksgröße, Zuschnitt und Nutzungsmöglichkeiten fließen in die Betrachtung ein. Hinzu kommt der Immobilienmarkt selbst. Wie viele vergleichbare Häuser oder Wohnungen werden gerade angeboten? Wie groß ist die Nachfrage und welche Preise lassen sich tatsächlich erzielen? Ein Angebotspreis im Internet zeigt zunächst nur, was ein Verkäufer gerne hätte. Ob ein Käufer diesen Betrag auch bezahlt, steht auf einem anderen Blatt. Deshalb reicht es nicht, einige ähnliche Inserate miteinander zu vergleichen oder sich allein auf einen automatisch berechneten Onlinewert zu verlassen. Solche Angaben können eine erste Orientierung bieten, ersetzen aber nicht den Blick auf die konkrete Immobilie und den regionalen Markt.

Eine Bewertung ist dabei mehr als die Suche nach einer möglichst hohen Zahl. Ein zu hoch angesetzter Preis kann dazu führen, dass eine Immobilie lange angeboten wird und Interessenten zurückhaltend reagieren. Ein zu niedriger Ansatz wiederum kann finanzielle Nachteile mit sich bringen. Wer den Marktwert realistisch einschätzt, kann die nächsten Schritte besser planen und unterschiedliche Möglichkeiten gegeneinander abwägen. Denn nicht jede Bewertung muss unmittelbar in einen Verkauf münden. Vielleicht lohnt es sich, zunächst zu modernisieren. Vielleicht passt eine Vermietung besser zur aktuellen Lebenssituation. Oder es wird deutlich, dass jetzt ein guter Zeitpunkt ist, sich von einer Immobilie zu trennen. Entscheidend sind neben dem Wert die persönlichen Pläne.

Genau dabei unterstützen wir Sie als VR Immobilien. Wir bewerten Ihre Immobilie auf Grundlage ihrer individuellen Eigenschaften und unserer Kenntnis des regionalen Marktes. Gemeinsam besprechen wir, welche Möglichkeiten für Sie infrage kommen und welcher Weg zu Ihrer Situation passt. Entscheiden Sie sich für einen Verkauf oder eine Vermietung, kümmern wir uns auf Wunsch um die gesamte Abwicklung.



© AdobeStock – Grandfailure Wojciech

ANZEIGE



ANZEIGE



ANZEIGE



DRAUSSEN LASSEN ODER REINHOLEN?

WAS GARTENMÖBEL IM WINTER WIRKLICH BRAUCHEN

Draußen lassen oder lieber einlagern? Was Gartenmöbel im Winter brauchen, hängt vor allem vom Material ab. Mit der richtigen Vorbereitung kommen Tisch, Stühle und Lounge gut durch die kalte Jahreszeit.


© AdobeStock – Casa imagina

Im September sitzt man noch draußen, ein paar Wochen später steht die Sitzgruppe oder Lounge plötzlich im Dauerregen. Spätestens dann stellt sich jedes Jahr dieselbe Frage: Können die Gartenmöbel einfach draußen bleiben oder müssen Tisch, Stühle und Lounge für die nächsten Monate in Keller, Garage oder Gartenhaus umziehen? Eine pauschale Antwort gibt es darauf nicht. Entscheidend ist vor allem, aus welchem Material die Möbel bestehen und wie geschützt sie auf Terrasse oder Balkon stehen.

Bei Holzmöbeln lohnt sich ein genauer Blick. Robuste Hölzer wie Teak können grundsätzlich draußen überwintern. Feuchtigkeit und Witterung verändern allerdings mit der Zeit die Oberfläche; bei Teak entsteht beispielsweise die typische silbergraue Patina. Wer den ursprünglichen Farbton erhalten möchte, muss das Holz entsprechend pflegen. Empfindlichere Holzarten sind an einem trockenen, geschützten Platz besser aufgehoben. Unabhängig von der Holzart gilt: Die Möbel sollten nicht dauerhaft auf nassem Untergrund stehen und Wasser muss gut ablaufen können.

Deutlich unkomplizierter sind viele Möbel aus Aluminium oder Edelstahl. Sie können in der Regel auch im Winter draußen bleiben. Vorher lohnt sich trotzdem eine gründliche Reinigung. Schmutz, Laub und andere Ablagerungen speichern Feuchtigkeit und sollten nicht den ganzen Winter auf den Oberflächen liegen. Bei Möbeln aus verschiedenen Materialien lohnt sich außerdem der Blick aufs Detail: Nur weil das Gestell wetterfest ist, müssen es Holzarmlehnen, Verbindungselemente oder andere Bauteile nicht automatisch ebenfalls sein.

Bei Kunststoff- und Polyrattanmöbeln hängt viel von der Qualität des Materials ab. Kälte, UV-Strahlung und starke Temperaturschwankungen können Kunststoff über die Jahre spröde werden lassen. Wer ausreichend Platz hat, tut den Möbeln mit einem geschützten Winterquartier deshalb etwas Gutes. Dabei muss es nicht unbedingt der beheizte Keller sein. Häufig genügt bereits ein trockener Schuppen, eine Garage oder ein geschützter Bereich unter einem Dach.

Weniger Spielraum gibt es bei Sitzpolstern und Auflagen. Sie sollten trocken eingelagert werden. Selbst unter einer Abdeckung kann sich Feuchtigkeit sammeln, und spätestens bei Stockflecken oder Schimmel wird aus dem schnellen Verstauen im Frühjahr eine unangenehme Überraschung. Vor dem Einlagern sollten deshalb auch die Polster sauber und vollständig trocken sein.

Überhaupt sind Abdeckhauben nicht automatisch die beste Lösung. Wer seine Möbel möglichst dicht in Kunststofffolie verpackt, hält zwar Regen von außen ab, kann gleichzeitig aber Feuchtigkeit darunter einschließen. Besser sind passende, atmungsaktive Abdeckungen, unter denen Luft zirkulieren kann. Auch etwas Abstand zum Boden hilft, damit Möbel und Abdeckung nicht dauerhaft im Nassen stehen.

Bevor Tisch, Stühle und Lounge in den Winterschlaf gehen, lohnt sich noch eine kleine Runde über die Terrasse. Jetzt ist der richtige Moment, die Möbel zu reinigen, vollständig trocknen zu lassen, lockere Schrauben nachzuziehen und Holz bei Bedarf zu pflegen. Das kostet im Herbst etwas Zeit, erspart im Frühjahr aber häufig zusätzliche Arbeit.

Nicht jedes Gartenmöbel braucht also zwingend einen Platz im Keller. Einfach dort stehen lassen, wo im August noch die Gartenparty stattgefunden hat, ist allerdings auch nicht immer die beste Idee. Entscheidend sind Material, Standort und ein bisschen Vorbereitung – dann kann die nächste Gartensaison kommen.



WENN DAS HAUS NICHT SCHLÄFT: VON KNACKEN, KNARZEN UND NÄCHTLICHEN GERÄUSCHEN

Wenn es draußen ruhig wird, beginnt es im Haus zu knacken, gluckern oder rauschen. Vieles davon ist ganz normal. Manche Geräusche verraten aber auch, was im Gebäude passiert und wann es sich lohnt, genauer hinzuhören.

Tagsüber geht vieles unter. Gespräche, Musik und der ganz normale Alltag sorgen dafür, dass die Geräusche eines Hauses kaum auffallen. Abends sieht das anders aus. Das Licht ist aus, draußen wird es ruhig und irgendwo knackt es im Dach. Kurz darauf gluckert die Heizung, ein Rohr tickt und aus dem Obergeschoss kommt ein dumpfes Geräusch. Wer dann eine Weile wach liegt, könnte fast meinen, das eigene Haus entwickle nachts ein Eigenleben. Ganz so geheimnisvoll ist es meistens nicht. Ein Gebäude ist schließlich kein starrer Körper. Seine Materialien reagieren auf Wärme, Kälte und Feuchtigkeit. Holz ist dafür das bekannteste Beispiel. Es nimmt Feuchtigkeit auf und gibt sie wieder ab. Dabei verändert es geringfügig seine Form. Dielen, Dachstühle oder andere Holzbauteile können deshalb knacken und knarzen, ohne dass dahinter ein Problem stecken muss.

Auch andere Baustoffe bewegen sich. Sie dehnen sich bei Wärme aus und ziehen sich beim Abkühlen zusammen. Hat die Sonne beispielsweise ein Metalldach oder eine Fassade erwärmt und sinkt am Abend die Temperatur, können sich Spannungen hörbar lösen. Ein plötzliches Knacken bedeutet also nicht automatisch, dass etwas kaputtgeht. Manchmal kühlt das Haus schlicht ab. Besonders gesprächig wird es, sobald die Heizung ins Spiel kommt. Gluckern, Rauschen, Pfeifen, Ticken oder Klopfen – kaum ein Teil des Hauses verfügt über ein ähnlich großes Geräusch-Repertoire. Ein Knacken beim Aufheizen kann entstehen, wenn sich Heizungsrohre erwärmen und ausdehnen. Gluckert ein Heizkörper dagegen deutlich, kann Luft im Heizsystem die Ursache sein. Auch dauerhaftes Rauschen oder Pfeifen kann darauf hindeuten, dass Einstellungen überprüft werden sollten. Gerade im Herbst und Winter fallen manche Geräusche stärker auf. Die Heizung läuft wieder regelmäßig und zwischen Innenräumen und kalter Außenluft entstehen größere Temperaturunterschiede. Was im Sommer untergeht, ist an einem stillen Novemberabend plötzlich erstaunlich präsent.

Und manchmal ist das Haus vollkommen unschuldig. Wenn es über der Schlafzimmerdecke nicht nur einmal knackt, sondern plötzlich rennt, scharrt oder poltert, könnte der Verursacher tatsächlich Beine haben. Steinmarder nutzen Dachböden und Hohlräume von Gebäuden als Unterschlupf und sind vor allem nachts aktiv. Auch Mäuse oder andere tierische Besucher können sich bemerkbar machen. Spätestens wenn das vermeintliche Knacken seinen Standort wechselt, lohnt sich ein Blick nach oben.

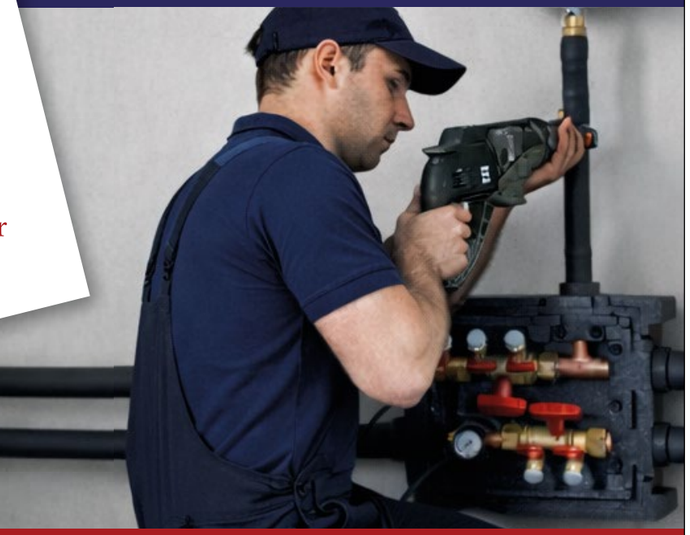
Bleibt die Frage, wann aus einem normalen Hausgeräusch ein Grund wird, genauer hinzuhören. Hilfreich ist zunächst die Beobachtung, wann es auftritt. Knackt es immer dann, wenn die Heizung hochfährt? Tritt es nur auf, wenn das Dach am Abend abkühlt? Oder ist es neu, wird lauter und lässt sich keiner bestimmten Situation zuordnen? Veränderungen können ein Anlass sein, die Ursache prüfen zu lassen. Gleiches gilt, wenn weitere Auffälligkeiten hinzukommen – etwa eine Heizung, die nicht richtig warm wird, sichtbare Feuchtigkeit oder Veränderungen am Gebäude. Nicht jedes Knacken braucht also gleich einen Handwerker. Oft erzählt ein Haus damit lediglich, was gerade in ihm passiert: Das Dach kühlt ab, Holz reagiert auf seine Umgebung oder die Heizung startet in den Abend.

Wer die Geräusche seines Hauses kennt, kann vieles davon gut einordnen. Und wenn nachts doch wieder irgendwo etwas poltert, bleibt immerhin noch die Frage: War das jetzt das Haus oder wohnt da oben jemand?

ANZEIGE

Zuverlässig. Fachgerecht. Durchdacht.

H&B
H&B Heizung und Sanitär GmbH & Co. KG



Ihr regionaler Partner für Heizung & Sanitär

HEIZUNG
Installation, Wartung und Reparatur von Gas-, Öl- und Wärmepumpen-Heizungen

SANITÄRINSTALLATIONEN
Komplette Sanitärinstallationen für Neu- und Altbauten sowie Modernisierungen

LÜFTUNG UND KLIMA
Moderne Lüftungs- und Klimaanlagen für optimales Raumklima und Luftqualität

WARTUNG & SERVICE
Zuverlässiger Service, wenns drauf ankommt und regelmäßige Wartung für lange Lebensdauer Ihrer Anlagen

FÖRDERSERVICE
Unterstützung bei Förderanträgen für Heizungsanlagen über KfW und BAFA

SOLARTECHNIK
Umweltfreundliche Solarthermie-Anlagen für Warmwasser und Heizungsunterstützung

✓ ZERTIFIZIERTER FACHBETRIEB
✓ 100% MEISTERQUALITÄT

H&B Heizung und Sanitär GmbH & Co. KG
Am Weisgraben 6 | 36151 Burghaun | info@hb-hls.de

hb-hls.de

Jetzt unverbindlich beraten lassen: 0151 663 240 97

REGIONALE IMMOBILIENEXPERTEN

BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Die VR Immobilien GmbH ist Ihr Makler mit regionaler Kompetenz und Erfahrung mit Firmensitz in Fulda. Das Geschäftsgebiet, in dem wir für Sie tätig werden, erstreckt sich weit darüber hinaus.



Landkreis Fulda
Main-Kinzig-Kreis
Rhön & Vogelsberg
Westliches Thüringen
Bad Hersfeld



Pascal Weß
Geschäftsführer



Carolin Sprycha



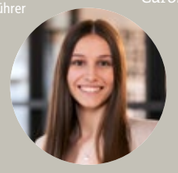
Marco Schüler



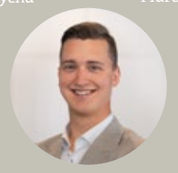
Sofie Hentschel



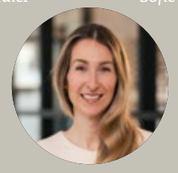
Marie Christ



Michelle Sieling



Cedric Landgraf



Katharina Bakulin



Valentin Barth

ANZEIGE



AUSZUG IMMOBILIENANGEBOTE

In diesem Magazin präsentieren wir Ihnen eine Auswahl unserer aktuellen Immobilienangebote – vom Einfamilienhaus über Eigentumswohnungen bis hin zu Gewerbeflächen in und um Fulda.

Alle aktuellen Angebote einsehen

Der Immobilienmarkt ist ständig in Bewegung und damit auch unser Portfolio. Einige der hier vorgestellten Objekte können bereits verkauft sein, während regelmäßig neue Angebote hinzukommen. Unsere Auswahl stellt daher eine Momentaufnahme dar.

Für einen aktuellen Überblick empfehlen wir Ihnen einen Besuch auf unserer Website. Dort finden Sie alle verfügbaren Immobilien mit ausführlichen Exposés, Fotos, Grundrissen und weiteren wichtigen Informationen. Scannen Sie einfach den nachfolgenden QR-Code und entdecken Sie unsere neuesten Angebote. Ob neues Zuhause oder Kapitalanlage – wir unterstützen Sie gerne auf dem Weg zur passenden Immobilie.



Eigentumswohnung

36100 Petersberg

Objekt-Nr. 8886_10
Wohnfläche ca. 119 m²
Zimmeranzahl 4
Baujahr 1956, Kernsanierung 2026





Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

36119 Neuhof, Ortsteil Hauswurz | Objekt-Nr. 9473
Wohnfläche ca. 217 m² | Grundstücksfläche 1.334 m² | Baujahr 1980



Einfamilienhaus

36142 Tann (Rhön), Ortsteil Wendershausen | Objekt-Nr. 9506
Wohnfläche ca. 234 m² | Grundstücksfläche 1.916 m² | Baujahr 1967



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

36041 Fulda, Ortsteil Harmerz | Objekt-Nr. 8732
Wohnfläche ca. 273 m² | Grundstücksfläche 1.544 m² | Baujahr 1983



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

63636 Brachttal, Ortsteil Hellstein | Objekt-Nr. 9505
Wohnfläche ca. 224 m² | Grundstücksfläche 602 m² | Baujahr 1978



Zweifamilienhaus

36355 Grebenhain, Ortsteil Bannerod | Objekt-Nr. 9291
Wohnfläche ca. 384 m² | Grundstücksfläche 1.725 m² | Baujahr 1972



Einfamilienhaus

36166 Haunetal, Ortsteil Unterstoppel | Objekt-Nr. 9079
Wohnfläche ca. 322 m² | Grundstücksfläche 654 m² | Baujahr 1966



Vielseitiges Betriebsanwesen mit Wohnhaus und Wiesenflächen

36381 Schlüchtern, Ortsteil Wallroth

Objekt-Nr. 9307
Wohnfl. ca. 395 m², Gewerbeareal ca. 9.887 m²
Grundstücksfläche 29.887 m²
Baujahr 1987



Mehrfamilienhaus

97653 Bischofsheim i.d.Rhön

Objekt-Nr. 9345
Wohnfläche ca. 145 m²
Grundstücksfläche 705 m²
Baujahr 1920







Dreifamilienhaus mit Gewerbeanwesen

36266 Heringen

Objekt-Nr. 9319
Wohnfl. ca. 208 m², Gewerbefl. ca. 262 m²
Grundstücksfläche 3.972 m²
Baujahr 1953

DER RATGEBER FÜR HAUS & GARTEN

Lasagne mal anders: Statt Nudeln und Soße landen hier Tulpen, Krokusse und Erde im Blumentopf. Wie die Pflanzmethode funktioniert und welche besondere Tulpensorte einen Blick wert ist.

Wenn sich der Garten langsam in die Winterpause verabschiedet, ist schon der richtige Zeitpunkt, an den nächsten Frühling zu denken. Tulpen, Narzissen oder Krokusse kommen jetzt in die Erde – im Beet genauso wie in Kübeln auf Balkon und Terrasse. Wer im Topf möglichst lange etwas davon haben möchte, kann die Zwiebeln nach der sogenannten Lasagne-Methode in mehreren Ebenen setzen. Große, spät blühende Zwiebeln kommen nach unten, kleinere und frühere darüber. Zum Beispiel Tulpen in die untere und Krokusse in die obere Schicht. So erscheinen über Wochen immer wieder neue Blüten aus demselben Kübel.

Wer zwischen klassischen Tulpen nach etwas Besonderem sucht, kann nach Coronet-Tulpen Ausschau halten. Ihre nach innen gebogenen Blütenblätter erinnern an eine kleine Krone und bringen eine ungewöhnliche Form ins Beet. Beim großen Tulpentest der britischen Royal Horticultural Society wurde 2025 übrigens die Sorte „Campbell“ zum Publikumsliebling gewählt. Insgesamt standen 80 verschiedene Tulpen zur Wahl. Dann heißt es nur noch warten. Während über der Erde langsam der Winter einzieht, bereitet sich darunter längst der Frühling vor.



KUNDENSTIMME

Kundenzufriedenheit ist unser größter Erfolg. Die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien ist uns ebenso wichtig wie die Zufriedenheit unserer Kunden.

Unsere Kunden schätzen besonders einen raschen und reibungslosen Verkaufsprozess, den wir durch unsere langjährige Erfahrung, unser aktuelles Marktwissen und unser Engagement gewährleisten können.

Werfen Sie gerne einen Blick auf unsere Referenzschreiben und das Feedback unserer Kunden. Hier können Sie lesen, welche Erfahrungen unsere Kunden mit uns gemacht haben und sich selbst davon überzeugen, weshalb Käufer und Verkäufer gerne mit uns zusammenarbeiten.

Wir freuen uns, wenn auch Sie zukünftig zu unseren zufriedenen Kunden zählen.



„Von Besichtigung bis zur gesamten Kaufabwicklung professionell, kompetent und entlastend! Absolute Empfehlung!“

SEBASTIAN S. · KÄUFER · 25.08.2026

★★★★★

4,9 Sterne bei Google

VERKAUFSERFOLGE

Diese und mehr als 155 weitere Objekte konnten wir in den letzten 12 Monaten erfolgreich für unsere Kunden vermarkten. Auch Sie planen einen Immobilienverkauf? Gerne regeln wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess!



Eigentumswohnung in Fulda



Einfamilienhaus in Dermbach-Steinberg



Bungalow in Hünfeld

IMMOBILIENANGEBOTE

Alle aktuellen Immobilienangebote finden Sie auf unserer Website.
www.v-r-immobilien.de

VR IMMOBILIEN

Künzeller Straße 15A · 36043 Fulda
Tel. 0661 296 979 60 · info@v-r-immobilien.de
www.v-r-immobilien.de

Impressum

Herausgeber: VR Immobilien GmbH
Auflage: 5.500 Stück | **Erscheinung:** zweimal jährlich
Redaktion & Layout: VR Immobilien GmbH
Werbeanzeigen: info@v-r-immobilien.de



REGIONALER IMMOBILIENEXPERTE

Verkauf · Vermietung · Bewertung · Beratung

VR IMMOBILIEN

REGIONALER MARKTFÜHRER

Künzeller Straße 15A · 36043 Fulda
Tel. 0661 296 979 60 · info@v-r-immobilien.de
www.v-r-immobilien.de