

INHALT

Wohntrends

- Schattenspender Pergola 2
- Steinzeug für drinnen und draußen 2
- Klimaschutz mit Fassadenfarbe 2

Meinung und Umfrage

- Klimawende: Überzeugen statt verbieten 3
- Kaufen, tauschen oder bleiben? 3

Bauen & Modernisieren

- Umbauen: Gestaltungsfreiheit nach der Nestflucht 4
- Kinder ausgezogen? In drei Schritten zum Umbau 4
- Der Wasserfußabdruck – vom Überfluss zum Spar-Modus 5
- Wassersparen leicht gemacht 5
- Dachwohnungen: Spitzenplatz mit Wohn-Potenzial 6
- Terrasse gestalten – aber bitte nachhaltig! 6

Energetisch modernisieren

- Drei Haustypen – Heizen mit erneuerbaren Energien 7
- Energiewende in der Reihenhaussiedlung 7

Finanzieren

- Jung ins eigene Haus – klappt das? 8
- Familienimmobilie: Verschenken kann Steuern sparen 8



Wohntrends

Klimaschutz mit Fassadenfarbe

→ Seite 2



Energetisch modernisieren

Drei Haustypen – Heizen mit erneuerbaren Energien

→ Seite 7



Bauen & Modernisieren

Umbauen: Gestaltungsfreiheit nach der Nestflucht

→ Seite 4

ZAHL DES MONATS

33 %

der Deutschen zwischen 50 und 64 Jahren sehen den Umzug in eine Alters-WG als realistische Möglichkeit für sich. Von den Befragten, die 65 Jahre und älter sind, ziehen nur 24 Prozent eine Wohngemeinschaft in Betracht.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 05151 / 18 2100
iris.laduch@db.com

Konzept, Redaktion und Grafik:

AMG Hamburg
Eppendorfer Landstraße 102 a, 20249 Hamburg
Tel.: 040/48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

EDITORIAL

liebe Redaktion,

wie unsere neue Umfrage zeigt, ist die Veränderungsbereitschaft der Generation 50plus größer, als häufig vermutet. Viele der Befragten würden in eine kleinere Wohnung wechseln, wenn die bisherige nicht barrierefrei umzubauen ist. Flexible Wohnformen wie ein Mehrgenerationenhaus und eine Alters-WG gewinnen offenbar an Attraktivität. Der aktuelle BHW Mediendienst will dazu ermutigen, kreative Möglichkeiten für das Wohnen im Alter zu erkennen und auszuschöpfen. Attraktive Optionen, ein Haus neu zu gestalten, eröffnen sich oft nach dem Auszug der Kinder. Dachzimmer können zum Beispiel zum Homeoffice oder zu einer vermieteten Einliegerwohnung werden. Initiative erfordert auch der bei

vielen anstehende Umstieg auf eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien. Die neue Ausgabe zeigt, wie man in Reihenhäusern oder einer denkmalgeschützten Immobilie den Schritt zum effizienten „Öko-Heizen“ schaffen kann. Für Immobilienbesitzer ist es heute möglich, bei jedem Gebäudetyp auf geförderte klimaschonende Technologien zurückzugreifen. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

Iris Laduch

WOHNTRENDS

WOHNTRENDS

MEINUNG

Schattenspender Pergola

Pergolen spenden auf luftige Art Schatten und bieten Sichtschutz. Ob als Freisteher im Garten, auf dem Balkon oder der Terrasse – rankende Pflanzen machen sie zu grünen Hinguckern.

Bereits im alten Rom waren berankte Pergolen ein beliebtes Gestaltungselement. Heute schafft die luftige Säulen-Konstruktion, wahlweise aus Holz, Stein oder Metall, selbst in kleinen Grünanlagen genug Raum für eine gemütliche Sitzzecke. Bepflanzte Pergolen geben auch Kleinst-



Pergolen: Witterungsschutz und Lebensraum für Kleinstlebewesen zugleich

lebewesen Unterschlupf und dienen dem Artenschutz. Klassiker bleiben Pergolen aus Holz wie etwa Lärche oder Douglasie, an denen immergrüner Efeu, wilder Wein oder Kletterrosen wachsen. Je nach Gartenstil können auch Metall- oder schmiedeeiserne Pfeiler das Gesamtbild der Anlage aufwerten. „In jedem Fall sollte man Rankgerüste aus witterungsbeständigem Material wählen und die Konstruktion tief genug in der Erde verankern, um die Stabilität zu sichern“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Heute gibt es viele unterschiedliche Varianten, ausgestattet mit Faltdach, Sonnensegel oder Glasdach. Bei der Lamellen-Pergola lassen sich zudem Dachlamellen einzeln öffnen oder schließen. Sie können die Terrasse nahezu vollständig vor der Sonne schützen – oder auch vor Regen.

Steinzeug für drinnen und draußen



Schick und robust: Steinzeug verwandelt die Terrasse in ein zweites Wohnzimmer

In der Sommerzeit wird die Terrasse zum zweiten Wohnraum. Im Trend sind Bodenbeläge, die Innen- und Außenbereich harmonisch verbinden. Einziger Unterschied: Die Fliesen für draußen sind doppelt so dick und damit wetterbeständig.

Steinböden sind für den Außenbereich besonders beliebt, weil sie robust sind und der UV-Strahlung, Regen und Kälte trotzen. Die keramischen Fliesen werden bei hohen Temperaturen und unter hohem Druck hergestellt. Das macht sie im Winter frostsicher. Im Innenbereich dagegen punktet immer schon Holz mit seiner angenehm warmen Ausstrahlung. Nun gibt es

Fliesen aus Steinzeug auch in Holzoptik. Sie sind pflegeleicht, vergrauen nicht und haben dennoch den Charme von Holzböden. „Fliesen, die Innen- und Außenbereich optisch verbinden, lassen den Raum größer und damit großzügiger erscheinen“, erklärt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Vor dem Haus brauchen die Fliesen ein Kiesbett in stabilem Untergrund. Die Dicke der Fliesen sollte dort zwei bis drei Zentimeter betragen. Im Innenbereich genügt eine Fliesenstärke von bis zu einem Zentimeter. Die Fliesen werden hier auf grundiertem Estrich verlegt, damit der Kleber gut hält. Das Verlegemuster kann gleich sein – zum Beispiel als Fischgrät- oder Parallelverband.

Klimaschutz mit Fassadenfarbe

Wer seiner Hausfassade einen neuen Anstrich gibt, kann damit gleich auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. Mit Fassadenfarben, die helfen, Schadstoffe abzubauen und die Umwelt zu schützen.

Pastell- und Naturtöne sind heute für Hausfassaden sehr beliebt. Doch nicht nur das Design des Anstrichs ist wichtig, auch die Qualität der Fassadenfarbe zählt in die Ökobilanz einer Immobilie ein: Mittlerweile gibt es Farben, die Stickoxide abbauen und so die Ozonbildung reduzieren helfen. Schadstoffe, die sich an der Fassadeoberfläche sammeln, oxidieren dabei unter Lichtwirkung zu leicht löslichem Nitrat – das der nächste Regen von der Hauswand spült. Das klimaschützende Produkt kostet mit circa 27 Euro pro Liter mehr als herkömmliche Fassadenfarbe. Dafür enthalten die Mineralfarben keine Biozide,



Bunt und umweltschonend: Fassadenfarben

sind farbstabil, atmungsaktiv und feuchtigkeitsregulierend. Sie punkten mit Langlebigkeit und UV-Beständigkeit und können Schmutz, Algen und Pilze abweisen. Doch nicht jeder Farbton ist erlaubt. „Wer seine Hausfassade neu streichen lässt, sollte sich vorab über mögliche Vorschriften der Kommune informieren. Für die Farbgebung gibt es Regeln, um ein einheitliches Ortsbild zu wahren“, erklärt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.

Klimawende: Überzeugen statt verbieten

Klimaschutz beim Bauen ist die Summe aus vielen Einzelentscheidungen. Dafür braucht es Überzeugungsarbeit und zielgenaue Förderung, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse.

Herr König, der deutsche Altbaubestand ist sanierungsbedürftig. Gebäude verursachen 30 Prozent aller Emissionen des Landes. Bis 2030 soll der CO₂-Ausstoß um mindestens 65 Prozent sinken. Aber wer trägt eigentlich die Verantwortung dafür, dass die Klimaschutzziele eingehalten werden?

Das ist zweifellos Aufgabe der gesamten Gesellschaft. Ein wichtiger Faktor wird aber in der Debatte über diese Transformation oft unterschätzt: Sie ist eine Summe aus sehr



Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

„Auch Unternehmen müssen ihren Beitrag zur Transformation des Gebäudebestandes leisten.“

vielen Einzelentscheidungen. Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin muss davon überzeugt sein, dass die klimaneutrale Sanierung einer Immobilie nicht nur von nachhaltigem

wirtschaftlichen Interesse ist, sondern letztlich persönlichen Nutzen stiftet. Nur dann wird er oder sie sich dafür entscheiden. Und nur wenn darüber ein gesellschaftlicher Konsens herrscht, ist die Klimawende machbar.

Wie könnte solch ein Zusammenspiel aussehen?

Wir brauchen investitionsfreundliche Bedingungen, Anreize für den Einzelnen, seine Immobilie energetisch zu sanieren. Dieses positive Klima zu schaffen, ist

Aufgabe der Politik. Hier lautet das Stichwort Förderung. Die Politik muss Privathaushalte stärken, die zwar über Immobilienbesitz, oft aber nicht über ausreichende finanzielle Mittel zur energetischen Sanierung verfügen. Es reicht aber nicht, nur energetische Maßnahmen zu subventionieren. Es ist wichtig, Nutzwert im konkreten Einzelfall zu schaffen. Essenziell ist die Unterstützung des Eigentümers während der gesamten Prozesskette durch Fachleute mit Finanzierungswissen und Kenntnissen über Förderungen. Nur über Verbote lässt sich Nachhaltigkeit nicht erreichen.

Sind in dieser Hinsicht nicht auch die Finanzunternehmen in der Pflicht?

Absolut! Viele Unternehmen verfügen über das Potenzial, ein Treiber positiver Entwicklungen zu sein. Die BHW Bausparkasse hat den Anspruch, ihre Kunden und Kundinnen bei der klimaneutralen Sanierung bestmöglich zu begleiten. Wir bieten individuelle Beratung, den Zugang zu Förderprogrammen, Kooperationen mit Handwerksbetrieben und stellen günstige Darlehen für energetische Maßnahmen zur Verfügung.

Blinder Sanierungsaktivismus ist also fehl am Platze?

Definitiv; zwar sind rund 60 Prozent der 22 Millionen Gebäude in Deutschland aus energetischer Sicht unzureichend. Aber jedes dieser Häuser hat seine baulichen Eigenheiten; jeder und jede Besizende hat individuelle Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten. Sanierungswillige brauchen deshalb sachverständige Hilfe, um einen tragfähigen Plan für Instandsetzung, Modernisierung und Finanzierung zu entwickeln. Nur so hat das gesellschaftliche Großprojekt Klimaneutralität eine Chance.

UMFRAGE

Kaufen, tauschen oder bleiben?

In eine andere Stadt umziehen, die Wohnung tauschen, ins Mehrgenerationenhaus wechseln – laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse sind viele Deutsche zwischen 50 und 64 Jahren offen für Veränderungen und neue Wohnformen. Ihr vorrangiges Ziel: Barrierefreiheit.

Welche Optionen erwägen ältere Menschen, deren Wohnungen nicht altersgerecht ausgestattet sind? Eine Umfrage der BHW Bausparkasse zeigt: Überraschend viele Deutsche zwischen 50 und 64 sind bereit für Veränderungen beim Wohnen. 31 Prozent der Befragten in dieser Altersgruppe würden in eine kleinere Wohnung wechseln, 15 Prozent erwägen einen Wohnungstausch.

Flexibler Wohnungsmarkt

Für Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse, ist dieser Trend zu mehr Mobilität ein positives Signal. „Bereits ab 50 Jahren ändern sich die Wohnbedürfnisse oft gravierend, und es stellt sich die Frage, ob ein Wohnungswechsel auf längere Sicht nicht die bessere Wahl ist.“ Eine größere Flexibilität würde auch die

urbanen Wohnungsmärkte entlasten. „Die Städte haben ein lebhaftes Interesse daran, Mobilität zu fördern“, so König. Freiburg und Darmstadt bieten zum Beispiel Tauschprogramme an.

Wohnortwechsel für Barrierefreiheit

Für die meisten älteren Befragten kommt vor allem ein Wechsel innerhalb des Heimatorts infrage: 37 Prozent der 50- bis 64-Jährigen sind zu einem Umzug in eine barrierefreie Wohnung in ihrer Stadt oder Gemeinde bereit. Das gewohnte Wohnumfeld verlassen würden 28 Prozent. Nur 22 Prozent lehnen jedwede Art von Umzug ab.

Attraktiv: Mehrgenerationenhaus

Hohe Akzeptanz findet in der Altersgruppe, die kurz- oder mittelfristig in den Ruhestand wechseln

wird, eine weitere Variante für altersgerechtes Wohnen: der Wechsel in ein Mehrgenerationenhaus. 31 Prozent finden diese Lösung attraktiv. Für fast ebenso viele, 29 Prozent, ist auch eine Seniorenresidenz eine Option. An der repräsentativen Umfrage, durchgeführt von YouGov, beteiligten sich 2.035 Befragte, davon 664 im Alter zwischen 50 und 64 Jahren.

Wären Sie zu einem Umzug bereit, um altersgerecht zu wohnen?

Altersgruppe: 50 bis 64 Jahre

Umzug innerhalb meines jetzigen Wohnorts **37 %**

Umzug außerhalb meines Wohnorts **28 %**

Umzug in eine kleinere Wohnung **31 %**

Umzug per Wohnungstausch mit jemandem **15 %**

Nein, ich wäre auf keinen Fall zu einem Umzug bereit **22 %**

Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.035 Befragten, davon 664 zwischen 50 und 64 Jahren. Mehrfachnennungen

Umbauen: Gestaltungsfreiheit nach der Nestflucht



Wenn der Nachwuchs auszieht, können die Eltern für ihre Bedürfnisse umbauen

Wenn die Kinder ausgezogen sind, beginnt auch für Eltern in der Regel ein neuer Lebensabschnitt. Sie können ihre eigenen Wohnträume umsetzen. Kinderzimmer verwandeln sich zum Beispiel in das lang ersehnte Lesezimmer oder ein Malatelier. Dabei dürfen Wände verschwinden und Grundrisse neu gedacht werden.

Wände weichen, um etwa Wohnzimmer und Küche zu einem großzügigen Essbereich zusammenzulegen. Oder unter dem Dach entsteht ein Wellnessraum mit Bad und Fitnessgeräten.

Vom Wunsch zum Plan

„Einen Umbau sollte man in Ruhe planen, schließlich geht es darum, die Immobilie ver-

Rund 28 Prozent der 25-Jährigen leben noch daheim. Doch früher oder später steht auch ihr Auszug aus dem „Hotel Mama“ an. Für die Eltern, oft im Alter zwischen 50 und 60 Jahren, eröffnen sich dann Spielräume für die neue Gestaltung ihrer Immobilie. Die Räume der Kinder werden zum Gästezimmer, Hobbyraum oder Homeoffice umfunktioniert. Wo ehemals die Raumaufteilung pragmatisch allen Familienmitgliedern gerecht werden musste, wird nun umgebaut:

änderten Bedürfnissen anzupassen – auch mit Blick auf Herausforderungen im Alter“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Eine Wunschliste kann Immobilienbesitzern helfen: Wie viele Zimmer werden künftig gebraucht? Wie sollen die Räume genutzt werden? Wie viel Geld will man für einen Umbau ausgeben? Je nach Bedarf kann auch ein Architekturbüro Vorschläge unterbreiten. „Welche Entscheidung Hausbesitzende auch treffen – für die Finanzierung eines Umbaus gelten die gleichen Bedingungen wie für Neubau oder Kauf“, sagt Holm Breitkopf. „Eigenkapital und Förderungen senken die Finanzierungskosten.“

Neue Wege: Alters-WG

Vielleicht wollen Eigentümerinnen und Eigentümer mit Blick auf spätere Jahre auch andere Wege beschreiten. Ist das Haus geräumig genug, kann eine separate Einliegerwohnung eingerichtet werden. Die Mieteinnahmen bessern später die Rente auf. Bietet sich das Haus für eine Wohngemeinschaft an? Das Zusammenleben mit Freunden kann, neben sozialen Aspekten, auch finanzielle Vorteile bringen. So können die künftigen WG-Bewohner Aufwendungen teilen, zum Beispiel wenn der Grundriss für die Gründung einer WG geändert werden muss. Laut einer Umfrage der BHW Bausparkasse sehen 33 Prozent der Befragten zwischen 50 und 64 Jahren eine Alters-WG für sich als attraktive Variante.

FAKTENCHECK

Kinder ausgezogen? In drei Schritten zum Umbau

Wenn die Kinder ausgezogen sind, planen viele Eltern eine neue Nutzung der frei gewordenen Räume. Grundlage sollte ein nachhaltiges Konzept für komfortables Wohnen im Alter sein.

1. Ziele

Soll das Haus altersgerecht umgebaut werden? Ist der Bau einer Einliegerwohnung geplant? Oder soll durch Modernisierung der Wert der Immobilie gesteigert werden, um sie später gewinnbringend verkaufen zu können? Hausbesitzende sollten ihre Ziele festlegen, bevor sie ihr Projekt starten.

2. Planung

Bei größeren Umbauten ist es sinnvoll, einen Architekten oder eine Architektin mit der Pro-



Neue Lebensphase: Passt der alte Grundriss noch zu uns?

jektsteuerung zu beauftragen. Dafür sollte man mehrere Angebote mit Referenz-Objekten einholen und sich einen detaillierten Maßnahmenplan samt Kosten vorlegen lassen. Sind Grundrissänderungen geplant, können nur Profis die statischen Erfordernisse ermitteln. Sie prüfen auch

die Eignung von Keller oder Dachboden als Wohnraum und holen erforderliche Genehmigungen der Baubehörde ein.

3. Finanzierung

Eine umfangreiche Neugestaltung inklusive Dämmung, Heizung oder neuen Sanitäranlagen kann pro Quadratmeter 1.000 bis 3.000 Euro kosten. „Wer die Finanzierung frühzeitig plant und Reserven gebildet hat, verbessert die Chance auf gute Kreditkonditionen“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Förderanträge, etwa für die altersgerechte Sanierung, müssen vor Start der Maßnahmen gestellt werden. Viele Banken fordern, dass Darlehen spätestens zum Ende des 75. Lebensjahres getilgt sein müssen. Sparmöglichkeit: Die Grundschuld vom Hauskauf ist noch im Grundbuch eingetragen. Für einen Modernisierungskredit verlangt die Bank in diesem Fall häufig keinen Neueintrag.

Der Wasserfußabdruck – vom Überfluss zum Spar-Modus

Vorsorge bei Starkregen, Kühlung in Hitzeperioden und weniger Regenwasser, das im Klärwerk landet – die Vorteile von Wasserrecycling und Regenwassernutzung für die Umwelt sind beachtlich. Der sorgsame Umgang mit der kostbaren Ressource Wasser spart auch Privathaushalten viel Geld.

2023 war das wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnung. Die Folgen: anhaltende Dürreperioden, dreimal so viele Waldbrände wie im langjährigen Mittel und Niedrigwasser. Mit einer nationalen Wasserstrategie will das Bundesumweltministerium künftig vorbeugen und das Wassermanagement in Deutschland bis 2050 verbessern.

Regenwasser sammeln

So lange wollen viele Immobilienbesitzer nicht warten. Sie werden aktiv, um heute schon ihren „Wasserfußabdruck“ zu verringern und langfristige finanzielle Vorteile zu realisieren. Nachhalti-



Günstig und dabei ressourcenschonend: Gießen mit Regenwasser

ges Wassermanagement ist auf unterschiedliche Arten möglich. Wer mit Regenwasser gießt und wäscht, kann den Verbrauch an Trinkwasser erheblich senken. Allerdings: Auch die größte Regentonne, eine Investition im dreistelligen Bereich, würde nicht ausreichen, um den Bedarf für Garten und Haus zu decken. „Der Einbau einer Zisterne ist die nachhaltigste und komfortabelste Lösung“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Die ressourcenschonende Anschaffung erhöht auch den Wert des Grund-

stücks. Sie empfiehlt, bei Neubauten eine Zisterne gleich mit einzuplanen. „Das spart Kosten für den Aushub und das Verlegen von Leitungen.“

Förderung für Zisternen
Grundsätzlich gilt: Jeder Haushalt bezahlt für Regenwasser in Form der sogenannten Niederschlagsgebühr. Die Kosten variieren von Region zu Region erheblich. Pro Quadratmeter versiegelter Fläche schlägt sie heute schon durchschnittlich mit 70 Cent bis 2,00 Euro zu Grunde. Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus fallen so jährlich 150 bis 300 Euro Gebühren an. „Diese Gebühr entfällt beim Einbau einer Zisterne, weil das Regenwasser nicht in die Kanalisation geleitet wird“, erklärt die Expertin von BHW. Viele Kommunen fördern den Einbau von Zisternen; in Hamburg mit bis zu 1.500 Euro. Das beschleunigt die Amortisation der Anlagen. Wer eine Zisterne plant, sollte sich deshalb bei der Bau- oder Wasserbehörde vor Ort nach den aktuellen Fördermöglichkeiten erkundigen.

FAKTENCHECK

Wassersparen leicht gemacht

127 Liter Trinkwasser verbrauchen wir in Deutschland pro Kopf und Tag. Mit vier zielgenauen Maßnahmen können Eigentümer einer Immobilie ihren Wasserverbrauch senken und dabei Geld sparen.

1. Duschkopf

Am meisten Wasser fließt für das Baden und Duschen durch die Leitungen eines Privathaushalts. „Mit dem Wechsel auf einen modernen Duschkopf kann man den Verbrauch von 15 auf bis zu 5,5 Liter pro Minute reduzieren“, erklärt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Über einen Zeitraum von 20 Jahren gibt ein Haushalt mit vier Personen bis zu 3.160 Euro weniger aus, wenn jedes Haushaltsmitglied vier Mal pro Woche je zehn Minuten duscht. Zugrunde gelegt wird dabei ein mittlerer Preis von 0,2 Cent je Liter Wasser.



Überall im Haushalt kann man den Wasserverbrauch senken

2. Geschirr

50 Liter Wasser ver-

braucht das Spülen von Hand. Die Spülmaschine kommt mit zwölf Litern aus. Bei einem Spülgang pro Tag spart man bis zu 277.400 Liter und damit 554,80 Euro in 20 Jahren.

3. Toilette

Wassersparende Spülkästen oder Druckspüler senken den Verbrauch um bis zu elf Liter je Spülgang. Bei einer mehrköpfigen Familie und rund 20 Toilettengängen am Tag ist eine Einsparung von mehr als 1,6 Millionen Litern und über 3.200 Euro in zwei Jahrzehnten möglich.

4. Garten

Regenwasser ist die Alternative. Bei einem Garten von 150 Quadratmetern Größe lassen sich 9.000 Liter Frischwasser pro Jahr und 180.000 Liter in 20 Jahren sparen, was 360 Euro entspricht. Wer keine Möglichkeit hat, Regenwasser zu nutzen, kann einen separaten Zähler für das Gartenwasser einbauen. „Abwassergebühren fallen für Gartenwasser nicht an“, erklärt Stefanie Binder den Spareffekt.

Dachwohnungen: Spitzenplatz mit Wohn-Potenzial

Vom Homeoffice bis zur Einliegerwohnung – unter Deutschlands Dächern steckt viel ungenutztes Potenzial. Klug geplant, macht sich der Ausbau in gehobener Lage bezahlt.

Ausrangierte Möbelstücke, verstaubte Bücherkisten, alte Aktenordner – der kostbare Raum unter dem Dach dient oft nur als Abstellfläche. Ein Luxus in Zeiten knappen Wohnraums. Wer über einen Speicher verfügt, sollte daher prüfen, ob der Raum sich als Gästezimmer oder Homeoffice eignet. „Je nach baulicher Situation könnte dort auch eine Einliegerwohnung entstehen“, empfiehlt Markus Simon von der BHW Bausparkasse. „Einnahmen aus Vermietung können die Modernisierungskosten abfedern und steigern den Wert der Immobilie.“

Kleine Raumwunder

Doch nicht jede Dachnische ist auch für die Nutzung als Wohnraum geeignet. Landes-



Unter dem Spitzdach ist genug Platz für den Rückzugsbereich

bauordnungen schreiben eine Raumhöhe von mindestens 2,20 Metern für einen dauerhaften Aufenthaltsraum vor. Das ist bei Spitzböden häufig ein Problem und schränkt die Nutzung ein. Dennoch: Oft können Dachräume schon mit wenigen baulichen Maßnahmen als höher gelegene Spiel- oder Rückzugsebene für die Kleinen

eingerrichtet werden oder als gemütliche Schlafgalerie für Entspannung sorgen. Liegt die Raumhöhe unter 1,50 Meter, ist dafür oftmals keine Baugenehmigung erforderlich.

Größere Ausbauten

„Bei komplexeren Ausbaumaßnahmen, die separaten Wohnraum schaffen sollen, sind mehrere Gewerke gefragt“, sagt der Experte von BHW. „Dann sollten Profis beauftragt werden, die etwa die erforderlichen Dämmwerte gemäß der Energieeinsparverordnung gewährleisten und auch den fachgerechten Einbau von Küche, Bad und separatem Zugang vornehmen.“

Kosten und Förderung

Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahme schlägt der Ausbau eines Dachbodens mit 10.000 bis 30.000 Euro zu Buche. Kommen Küche, Bad und ein separater Zugang für eine Einliegerwohnung hinzu, sind die Kosten deutlich höher. Für die Finanzierung stellt beispielsweise die KfW zinsgünstige Baudarlehen zur Verfügung.

Terrasse gestalten – aber bitte nachhaltig!

Die Terrasse ist im Sommer für viele der bevorzugte Aufenthaltsort. Wer das Zimmer im Grünen umweltfreundlich gestalten will, sollte fünf Punkte beachten.

1. Boden

Für Terrassenbeläge aus Holz bieten sich heimische Baumarten wie Eiche oder Lärche an. Sie sind besonders widerstandsfähig und für den Außenbereich bestens geeignet. „Hiesige

Hölzer haben kurze Transportwege und stammen meist aus nachhaltiger Forstwirtschaft“, so Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Zu erkennen sind sie am FSC- und am PEFC-Siegel.“ Eine beliebte Alternative für den Untergrund ist Stein regionaler Herkunft wie etwa Granit oder Kalkstein.

2. Möbel

Recyclingmöbel gelten heute als der Einrich-

tungstrend für Terrassen. Sie sparen nicht nur Ressourcen, sondern auch Geld. Das Angebot von Tischen, Liegen und Bänken aus recycelten Materialien ist erfreulich groß. Auch wiederaufbereitete Outdoor-Möbel aus zweiter Hand sind nachhaltig.

3. Überdachung

Den Lieblingsort hinter dem Haus kann man mit einer Pergola überdachen. Begrünt mit wildem Wein oder Kletterhortensien, sind sie echte Hingucker. Das Grün kühlt bei Sommerhitze, Insekten und Vögel finden Nahrung und Unterschlupf.

4. Sichtschutz

Trennwände schützen vor unerwünschten Einblicken. Weidematten, die in Europa produziert werden, weisen eine deutlich bessere Öko-Bilanz auf als etwa Bambus- oder Schilfrohmatten. Ihre Begrünung mit Gräsern, Kletterpflanzen oder Spalierobst fördert ein rundum gutes Klima, das auch Kleinsttieren zugutekommt.

5. Beleuchtung

Weniger ist mehr, lautet die Devise bei der Beleuchtung. Sie sollte sparsam angebracht werden, denn grelles Licht würde Insekten und andere Tiere verwirren. Eine gute Wahl sind Solar- oder LED-Lampen in warmweißen Tönen. Wer sie mit einem Bewegungsmelder kombiniert, spart zudem Energiekosten.



Natürlich schön: Auf der Terrasse ökologische Materialien verwenden

Drei Haustypen – Heizen mit erneuerbaren Energien

Bei jedem Gebäudetyp und Wärmebedarf können Sanierungswillige heute auf gut geförderte Heizsysteme mit erneuerbaren Energien umsteigen. Welche Rolle dabei die Bauepoche, der Zustand der Isolierung und auch die Lage der Immobilie spielen, zeigen drei Beispiele.

Fall 1: Bungalow

Die meisten Bungalows wurden gebaut, lange bevor die Auflagen der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 in Kraft traten. Modernisierende sollten daher zunächst Dach und Fassade neu dämmen und bei Bedarf einen Fenstertausch vornehmen. Nur so erzielt die Umstellung auf ein modernes Heizsystem wie die Wärmepumpe die optimale Wirkung. „Eigentümerinnen und Eigentümer sollten sich frühzeitig an eine zertifizierte Energieberatung wenden“, rät Markus Simon von der BHW Bausparkasse. „Sachver-



Schönes altes Haus, neue sparsame Wärmepumpe – passt und macht sich bezahlt

ständige berechnen die Heizlast und erstellen einen Sanierungsplan.“

Fall 2: Denkmalgeschütztes Haus

Die energetische Sanierung von denkmalgeschützten Häusern unterliegt hohen Anforderungen. Maßnahmen dürfen die Bausubstanz und

das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Hier bietet sich eine Innendämmung an, um die Optik der Fassade nicht zu beschädigen. Auch für Baudenkmäler eignet sich die Umstellung auf Wärmepumpen, weil deren Montage ohne bauliche Eingriffe möglich ist. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage wird vielerorts bereits von den zuständigen Denkmalbehörden gestattet – selbst wenn sie von der Straße aus sichtbar ist.

Fall 3: Altes Bauernhaus

Ein Resthof, weit außerhalb der nächsten Ortschaft gelegen, wurde bisher mit Heizöl warmgehalten. Für die nachhaltige Umstellung des Bauernhauses auf erneuerbare Energien ist zum Beispiel ein Pellet- oder Holzschleisskessel eine förderfähige Option. Hausbesitzende können den ehemaligen Stellplatz der Ölheizung nutzen, um dort die Presslinge oder Scheite zu lagern.

Energiewende in der Reihenhaussiedlung

In vielen älteren Reihenhaussiedlungen gibt es ein gemeinsames Problem: Die Heizsysteme werden noch mit fossilen Brennstoffen betrieben. Der Wechsel zu umweltfreundlichen Alternativen ist unausweichlich. Eine gemeinschaftliche Anlage kann viele Vorteile bieten.

Reihenhäuser haben einen großen energetischen Vorteil: Sie grenzen mit mindestens einer Wand ans Nachbarhaus. Der Wärmebedarf ist damit geringer als bei einer freistehenden Immobilie. Bei einer Umstellung auf ein neues Heizsystem gilt es aber, mehrere Faktoren zu berücksichtigen: Nicht nur die Platzfrage, auch der Zustand der Dämmung, das Baurecht und je nach Situation auch die Interessen der Wohneigentümergeinschaft (WEG) spielen eine wichtige Rolle.

Abstand halten

Will jede Partei beispielsweise eine eigene Wärmepumpe aufstellen, kann es eng werden. Je nach Bundesland sind Abstände von bis zu drei Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten. Selbst wenn die Aufstellfläche des Geräts nur 1,5 bis drei Quadratmeter beträgt, kann die Platzfrage bei einem Mittelreihenhaus mit kleinem Vorgarten eine Herausforderung darstellen.



Wand an Wand spart Wärmekosten – aber wie funktioniert der Heizungstausch?

Gemeinsam heizen

Das Einhalten der Mindestabstände ist nur ein Argument, sich ein Heizungssystem zu teilen. Auch wirtschaftliche Gründe sprechen dafür. „Der gemeinsame Umstieg ist sinnvoll“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Durch die Bündelung der Energieversorgung in Reihenhäusern können die laufenden Kosten im Vergleich zu Einzelheizungen um bis zu 20 Prozent gesenkt werden.“ Vieles ist machbar

– von der zentralen Wärmepumpe, gekoppelt mit Photovoltaik, bis hin zum zentralen Blockheizkraftwerk (BHKW), das Strom und Wärme für alle bereitstellt. Je nach Einzelfall sind Förderquoten von bis zu 70 Prozent möglich.

Profis fragen

„Man sollte unbedingt zertifizierte Fachleute zurate ziehen, die eine für alle Parteien gute Lösung aufzeigen können“, sagt der Experte von BHW.

Jung ins eigene Haus – klappt das?

Wer ein Haus baut oder kauft, ist um die 40 Jahre alt – im Durchschnitt. Ob Menschen mit Eigenheimwunsch das Projekt letztendlich im Alter von 30 oder 50 Jahren angehen, hängt von der finanziellen Lage, den Lebensumständen und persönlichen Zielen ab. Wirtschaftlich spricht vieles für den frühzeitigen Kauf.

Ist die Zeit reif für den Erwerb einer Wohnimmobilie? Die Antwort fällt bei jungen Menschen mit Ende 20 unterschiedlich aus. Nicht jeder oder jede will oder kann sich an einen Wohnort binden. Manche leben nicht in einer festen Beziehung, andere bestellen das Aufgebot für die Hochzeit. Das Einkommen hat bei einigen ein gutes Niveau erreicht, andere beginnen gerade ihre Karriere.

Mieten statt kaufen?

Für viele junge Deutsche ist eine Mietwohnung daher zunächst die naheliegende Option. Die Bruttokaltmiete je Quadratmeter liegt bundesweit durchschnittlich bei rund neun Euro – für eine Wohnung mit 70 Quadratmetern sind also monatlich rund 630 Euro zu überweisen. „Diese Summe könnte man auch als Grundstock für die Finanzierung einer eigenen Immobilie verwenden“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse.

Knackpunkt Eigenkapital

Die Notwendigkeit, 20 bis 30 Prozent an Eigenkapital in eine Finanzierung einzubringen, ist für viele oft eine hohe Hürde. „Junge Menschen sollten sich die Zeit nehmen und systematisch Kapital aufbauen“, rät der BHW Experte. Dabei helfen Förderungen, wie zum Beispiel die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen vieler Arbeitgeber. Sie können in einen Bausparvertrag fließen. Damit sichert man sich den Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen. Und der Bausparvertrag wird von der Bank als Eigenkapitalersatz akzeptiert.

Kostenbremse

„Wer über ausreichend Eigenkapital verfügt, hat bessere Chancen auf günstigere Konditionen für ein Darlehen“, betont Breitkopf. Durch den



Junges Wohnen: Ist die Zeit schon reif für die eigenen vier Wände?

niedrigeren Zinssatz sinkt zudem die monatliche Belastung. Wer den Spielraum hat, erhöht die monatliche Tilgung, ist am Ende schneller schuldenfrei und senkt somit die Gesamtkosten der Finanzierung. Ein weiterer Baustein ist die sogenannte Eigenleistung. Banken erkennen oft bis zu 15 Prozent der Gesamtkosten an, wenn man beim Hausbau oder der Sanierung einer gekauften Immobilie selbst mit anpackt.

Familienimmobilie: Verschenken kann Steuern sparen

Die Immobilienpreise liegen um 80 Prozent höher als vor zehn Jahren. Das kann beim Vererben des Eigentums dazu führen, dass die seit 2009 geltenden steuerlichen Freibeträge überschritten werden. Eine Schenkung ist eine gute Alternative.

Jährlich vererben die Deutschen Immobilien im Wert von etwa 138 Milliarden Euro. Je nach der Höhe des Immobilienwertes müssen die Erben Erbschaftsteuer abführen. Auch direkte Verwandte wie Kinder oder Ehepartner können die Freibeträge überschreiten. Wer sein Eigentum schon zu Lebzeiten an die nächste Generation überträgt, kann die Steuerlast für die Erben senken.

Freibetrag nutzen

Das liegt vor allem am Freibetrag, der alle zehn Jahre neu genutzt werden kann: Jedes Elternteil darf jedem Kind einen Wert von 400.000 Euro weiterreichen, ohne dass der

Fiskus zugreift. Ist die zu vererbende Immobilie zum Beispiel 800.000 Euro wert, kann ein Elternteil zunächst die eine Hälfte an ein Kind übertragen, nach Ablauf von zehn Jahren dann die zweite. Der Transfer bleibt in beiden Fällen steuerfrei. „Mögliche Wertsteigerungen der

Immobilie werden so nicht mehr von der Steuer erfasst“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

Widerruf möglich

Was spricht gegen eine Schenkung zu Lebzeiten?

Viele Erblasser befürchten, dann nicht mehr über ihr Eigentum verfügen zu können. Dagegen kann man sich absichern und im Schenkungsvertrag einen entsprechenden Passus vorsehen. „Für die Gestaltung der Verträge sollte man unbedingt einen Juristen zurate ziehen“, empfiehlt der Experte von BHW. „Man kann zum Beispiel ein lebenslanges Wohnrecht oder einen Nießbrauch festlegen.“ Bei Nießbrauch dürfen die ehemaligen Eigentümer die Immobilie weiterhin vermieten. Schenkungen können zudem innerhalb von zehn Jahren widerrufen werden. Auch das Sozialamt kann auf Rückabwicklung bestehen, wenn der Schenkende seinen Lebensunterhalt oder die Pflege nicht aus eigenen Mitteln bestreiten kann.



Neue Generation fürs Haus: Bei Schenkungen gibt es Steuerfreibeträge auch mehrfach