

EDITORIAL

Liebe Redaktion!

Für 60 Prozent der Deutschen ist Energiesparen ein wichtiges Thema, so das Ergebnis einer aktuellen Infratest-Umfrage. Aber nur 17 Prozent der befragten Hausbesitzer planen konkret, ihr Eigenheim zu modernisieren. Angesichts des Modernisierungsbedarfs von rund 28 Millionen Wohnimmobilien in Deutschland, erscheint das recht wenig. Doch die Energiesparverordnung des Bundes verpflichtet Hausbesitzer zu handeln. Wer bauliche Veränderungen an der Gebäudehülle vornimmt, muss auch den Energiebedarf um 30 Prozent senken. Letztendlich bringt aber nicht Zwang, sondern die Einsicht in die Vorteile solcher Maßnahmen Immobilien-eigner dazu, in die energetische Sanierung ihrer Immobilie zu investieren. Drei Argumente sind dafür ausschlaggebend: 1. Wer seine Immobilie saniert, erhöht ihren Wert und macht sich unabhängig von steigenden Energiepreisen. 2. Maßnahmen, die dauerhaft Kosten sparen, sind die beste Investition in die Zukunft. 3. Wer in Wohnqualität investiert, gewinnt Lebensqualität. Dass hier auch die „Stilfrage“ mitspielt, ist allen Besitzern von Gebäuden mit historischem Erscheinungsbild klar.

Rücklagen bilden, um zu sparen – diese Strategie zahlt sich aus. Für alle, die auf einen Bausparvertrag setzen, gilt dabei die Faustregel: Mit einer Bausparsumme von 15 Prozent des Verkehrswertes ihrer Immobilie sind sie gut gewappnet.

Wir freuen uns, wenn die Themen dieses Pressedienstes Ihre Neugier wecken und hoffen auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß
Rüdiger Grimmert

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse,
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln,
Tel.: 0 51 51/18 46 00
presse@bhw.de

Konzept und Redaktion:

AMG Hamburg,
Goernestraße 30, 20249 Hamburg,
Tel.: 0 40/48 06 50-0, Fax: 0 40/45 0 49 90

Grafik:

Christina Schuler-Gätjens



Gut bedacht: Die Sonne scheint für Energiesparer (S. 2)



Romantik pur: Licht im Garten (S. 3)



Auf die Plätze – Fertig-Haus! (S. 7)



Schöne Aussichten: Wohnen unterm Dach (S. 6)

ZAHL DER WOCHE

60

Prozent der deutschen Eigenheimbesitzer halten die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen für wichtig oder sehr wichtig.

Quelle: BHW Bausparkasse/TNS Infratest

INHALT

2 MEINUNG | TRENDS

- Haus saniert, Energie gespart, Wert gesteigert!
- Vielfalt erhalten – Sanieren mit Stil

3 WOHTRENDS

- Smart: Intelligente Stromzähler
- Spot an: Leuchten für draußen
- Naturstein an die Wand!

4 MODERNISIEREN

- Energiesparen mit „Klassikern“

5 MODERNISIEREN

- Mini-BHKW: Intelligenter Kraftprotz
- Prima Klima mit Holzpellets
- Schöner Wohnen mit Solar

6 MODERNISIEREN

- Die Wiederkehr des Oberstübchens
- Komfort: Keine Frage des Alters!

7 BAUEN UND KAUFEN | WOHNEN

- Kurze Bauzeit, schnelles Wohnglück!
- Der Baubiologe als Strahlendetektiv

8 WOHNEN

- Die Nachfahren der Regentonne
- Hausverwalter: Auf der Suche nach Mister Right

Haus saniert, Energie gespart, Wert gesteigert!

Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, rät Immobilienbesitzern zum Energiecheck. Wer an der richtigen Stelle investiert, steigert die Wohnqualität, spart Energie und schont den Geldbeutel.

Wer ein Haus oder eine Wohnung erwirbt, investiert in die Zukunft. Umso wichtiger ist es, diese Investition langfristig zu erhalten und – wenn möglich – im Wert zu steigern. Dies gilt besonders dann, wenn die Immobilie in die Jahre gekommen ist. Hier sind neben den altersbedingten Sanierungen vor allem Maßnahmen notwendig, die die Energiebilanz der Immobilie verbessern. Energetische Sanierungen werden vom Gesetzgeber gefordert, steigern aber auch die Wohnqualität und sichern den Wert von Haus oder Wohnung.

Steigende Energieausgaben treffen alle: Mieter und Häuslebauer

Entscheidender Vorteil für Hauseigentümer: Sie können den drastischen Preissteigerungen entgegenwirken, indem sie die eigene Immobilie modernisieren. Die meisten Hausbesitzer haben das erkannt. Das bestätigt eine Umfrage von TNS Infratest aus dem Jahr 2009. Sie zeigt auch, dass die hohen Energiekosten für viele Deutsche ein Anlass sind, sich intensiv mit dem Thema Energiesparen zu

beschäftigen. Über 60 Prozent der Befragten halten Energiesparen für wichtig oder für sehr wichtig. Jeder 10. Bundesbürger plant, in den nächsten zwei bis drei Jahren Maßnahmen zum Energiesparen umzusetzen.

17 Prozent der Hausbesitzer wollen modernisieren

Gerade bei Altbauten gibt es enorme Einsparpotenziale, die sich durch eine bessere Dämmung, eine effiziente Heizung und neue Fenster schnell steigern lassen. Aber auch kleinere Einzelmaßnahmen wie die Installation einer Solaranlage sparen wertvolle Energie und unnötige Kosten. Inzwischen gibt es zahlreiche



Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender BHW Bausparkasse

5610 BHW Bausparkasse

staatliche Förderprogramme, die es Immobilienbesitzern erleichtern, zielgerichtet ins Eigenheim zu investieren. Als Beispiel seien hier die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder des Bundesamtes für Ausführungskontrolle (BAFA) genannt.

Wer Energie und Geld sparen will, muss investieren

Um für die Kosten einer energetischen Sanierung der eigenen vier Wände gerüstet zu sein, sollte man rechtzeitig für ein finanzielles Polster sorgen. Dazu ist ein Bausparvertrag ein bewährtes Mittel. Damit baut man Kapital auf, lange bevor Modernisierungen anstehen, und sichert sich den Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen für die spätere Finanzierung.

Der Bausparvertrag wird zum Krankenschein fürs Haus

Für Hausbesitzer gilt die Faustregel: Mit einer Bausparsumme von 15 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie sind sie auf der sicheren Seite. Mit einem Bausparvertrag in dieser Größenordnung ist man für eine energetische Sanierung gut gerüstet.



5611 BHW Bausparkasse/WeberHaus

Sonnige Aussichten für die eigene Immobilie

Vielfalt erhalten – Sanieren mit Stil

Von 40 Millionen Wohnimmobilien in Deutschland sind 28 Millionen sanierungsbedürftig, so eine Schätzung des Bundesumweltministeriums. Vor allem Nachkriegsgebäude der 50er- bis 70er-Jahre sind betroffen. Mit 18 Millionen machen sie fast die Hälfte des Bestands aus. Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse weist darauf hin: „Die Modernisierung wird vielfältig gefördert. So gibt es Angebote von Energieversorgern, Kredite und Zuschüsse der KfW-Förderbank und des BAFAs.“



* Angabe in Millionen Wohneinheiten. Quelle: Statistisches Bundesamt. Grafik: BHW Bausparkasse

5612 BHW Bausparkasse/WeberHaus

Smart: Intelligente Stromzähler

Kaum einer weiß, wie viel Strom Fernseher oder Waschmaschine verbrauchen. Sollte man aber. Die neue Generation der Stromzähler rechnet nach – kilowattgenau!

Geschirrspüler, Hi-Fi-Anlage oder Laptop: „Smart Meters“ enttarnen schonungslos die Energiefresser im Haushalt. Der Stromkunde kann gezielt handeln – und den Schalter umlegen. Auch die Handhabung der digitalen Stromzähler ist smart: Einfach daheim am PC beim Energieversorger einloggen und die Anzeige checken. „Durch die bessere Kontrolle senken Verbraucher ihren Ener-

giekonsum um bis zu zehn Prozent“, sagt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. Bei einem Verbrauch von 3.700 KWh im Jahr können schnell mal 70 Euro (bei 18 Cent/KWh) eingespart werden. Weitere Vorteile: Das lästige Ablesen der Stromzähler und ungenaue monatliche Abschlagszahlungen sind obsolet. Die Stromrechnung wird auf den Cent genau bezahlt – ohne überraschende Nachforderungen am Jahresende. „Bei Neubauten und grundsanierten Gebäuden sind Smart Meters seit Anfang 2010 gesetzliche Pflicht. Der Netzbetreiber übernimmt die Kosten für Gerät und Installation. Verbraucher zahlen eine monatliche Gebühr von fünf bis zehn Euro“, so die BHW-Expertin. Eine freiwillige Nachrüstung ist möglich, ob sie rentabel ist, hängt von der Höhe des Stromverbrauchs ab. Gerät und Installation werden ab 100 Euro angeboten. Ob Komfort und Kontrolle die Kosten wert sind, muss der Verbraucher ganz „smart“ entscheiden.



„Smart Meters“: kilowatt-genaue Stromkontrolle

Naturstein an die Wand!

Die neue Steinzeit kommt – in Form von Natursteinverblendungen im und am Haus. Die „Stone-Panels“ sind das neue Gestaltungshighlight für den Innen- und Außenbereich.

Ganz schön schmuck, die neue Fassade! Naturstein erlebt eine Renaissance in der Haus- und Wohnraumgestaltung. Steinverblendungen kleiden Fassaden, Kaminabzüge, Gartenmauern und Wände in Bad, Küche oder Wohnzimmer neu ein. Und setzen ganz individuelle Noten. Je nach Machart und Material sorgen die Steinpaneele für edles Flair, Country-Feelings oder schaffen mediterranes Ambiente. Bislang war eine Natursteinverblendung aufwendig und kostspielig. „Stone-Panels“ lassen sich dagegen einfach – und vor allem schnell – an die Wand bringen. Mehrere Natursteine sind zu zementgebundenen Modulen zusammengefasst. Statt Stein auf Stein heißt es nun: Modul auf Modul. Mit Klebemörtel an der Fläche befestigt, erwecken

sie den Eindruck einer durchgängigen Natursteinmauer. Die „Stone-Panels“ trotzten extremsten Witterungsbedingungen, sind aber auch im Innenbereich ein Blickfang. Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse weist darauf hin: „Wenn Außenwände mit Naturstein gestaltet werden, gilt es die



Urlaubsfeelings im trauten Heim: Naturstein setzt Akzente

Vorgaben der EnEV für den Wärmeschutz zu berücksichtigen.“ Die Kosten für die „Stone-Panels“ liegen je nach Steinsorte bei 75 bis 95 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Der Preis für die Verlegung von konventionellen Natursteinen ist dreimal so hoch.

Spot an: Leuchten für draußen

Gartenpartys im Dunkeln sind nicht jedermanns Sache. Und nur bedingt romantisch. Nette Gastgeber setzen daher ihren Balkon oder Garten nachts so richtig in Szene – mit innovativen Leucht-Systemen.

Und es ward Licht: Versteckte Spotlights machen Bäume und Sträucher nachts zur spektakulären Kulisse und setzen farbige Akzente. Die indirekte Beleuchtung vergrößert den Garten optisch und schafft echte Highlights. Für Romantik pur sorgen „Candle-Lights“, elektrische Teelichter, die individuell platziert werden können. Der Gartenteich wird mit



Stimmungsvolle Leuchtzeichen

schwimmenden Kugelleuchten illuminiert – zur „hellen Freude“ der Gäste. Die wird auch nicht durch hohe Energiekosten getrübt. LED-Lampen sind äußerst energieeffizient, halten bis zu 100.000 Stunden und können mit Solarenergie betrieben werden. Kleine Solarmodule laden tagsüber den integrierten Akku auf und liefern genug Energie für bis zu 30 Stunden Leuchtkraft. Die neuen Lampen schaffen zudem Sicherheit rund ums Haus. „Beleuchtung an Gehwegen, Haustüren und Fassaden enttarnen nächtliche Stolperfallen und schrecken unbetene Gäste ab“, so Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Bewegungsmelder ersparen dabei die Suche nach dem Lichtschalter. An Wegrändern und Treppenabsätzen weisen dezente Lämpchen im Boden willkommenen Besuchern den Weg.

Energiesparen mit „Klassikern“

Historische Gebäude sind die heiß begehrten Oldtimer unter den Immobilien. Viele benötigen jetzt eine energetische Generalüberholung. Gut, dass der Staat Besitzern der „alten Schätzchen“ unter die Arme greift.

14 Prozent des Gesamtgebäudebestands in Deutschland wurde vor 1918 errichtet. Mit ihren kunstvoll verzierten Fassaden, hohen Räumen und Fußböden aus Vollholzparkett besitzen sie besonderen Charme und erfreuen sich größter Beliebtheit. Die höchste Dichte historischer Gebäude weisen Nordrhein-Westfalen (905.000), Sachsen (714.000) und Baden-Württemberg (571.000) auf. Doch gerade einmal 2,2 Prozent des Bestands sind energetisch saniert. „Bei größeren baulichen Änderungen an der Gebäudehülle sind Hauseigentümer seit der Novellierung der Energieeinsparverordnung dazu verpflichtet, ihr Gebäude auch energetisch zu modernisieren“, erklärt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Im Vergleich zur EnEV 2007 muss der Energiebedarf bei einer Komplettsanierung um weitere 30 Prozent gesenkt werden.“

BEHUTSAM MODERNISIEREN

Das geschichtsträchtige Erscheinungsbild

FRAGE AN BERND NEUBORN, EXPERTE DER BHW BAUSPARKASSE:

Als Mieter modernisieren mit einem Bausparvertrag?

Ein langjähriger Mieter in einem Mehrfamilienhaus möchte seine Wohnung modernisieren und barrierefrei umbauen. Kann er dafür einen Bausparvertrag einsetzen, obwohl er nicht der Eigentümer ist?

Neuborn: „Seit der Novellierung des Bausparkassengesetzes gibt es auch für Mieter die Möglichkeit, im Rahmen eines zugeleiteten Bausparvertrages ein sogenanntes Blankodarlehen plus Guthaben für die Modernisierung einer Mietwohnung einzusetzen. Die BHW Bausparkasse vergibt die Darlehen bis zu einer Höhe von 30.000 Euro ohne dingliche Absicherung – das heißt ohne einen Eintrag ins Grundbuch. Voraussetzung ist, dass der Bausparer über ein festes monatliches Einkommen verfügt. Vor Beginn jeder baulichen Maßnahme muss die Einwilligung des Hauseigentümers eingeholt werden. Außerdem sollte der Mieter mit dem Vermieter schriftlich vereinbaren, dass er bei einem Auszug eine angemessene Ablöse für die Umbaumaßnahmen erhält. Hierzu sollten alle Arbeiten protokolliert und die Rechnungen aufbewahrt werden.“

einer Immobilie ist ein hoher Wert für deren Besitzer, den sie erhalten wollen. Daher sind bei der Modernisierung individuelle Lösungen gefragt. Dabei sollten ein erfahrener Architekt und ein Energieexperte beraten. Denn wie bei jeder Modernisierung sind einzelne Maßnahmen nicht isoliert, sondern als Einheit zu betrachten. Den besten Überblick verschafft eine umfassende Gebäudeenergieberatung. Sie vergleicht die Vorteile von Solaranlage, Blockheizkraftwerk oder Holzpelletkessel. Welche

durch die Dämmung der obersten Geschossdecke, des Dachstuhls und der Kellerdecken erzielen. Tragen die Rück- und Seitenwände des Hauses nicht zum historischen Charakter bei, können diese ebenfalls isoliert werden.

Bei der Anbringung einer Innenraumdämmung ist Vorsicht geboten: Eine falsche Planung und Umsetzung führt zu Tauwasserniederschlag und damit zu Schimmelbildung. Im Rahmen der Dämmung empfiehlt sich außerdem der Austausch der Fenster.



Stark gefragt: individuelle Konzepte für energetische Sanierungen

Heizanlage tatsächlich zum Einsatz kommt, ist von zahlreichen Faktoren abhängig: Wie hoch ist der Energiebedarf? Wie viel Raum steht für die Heizanlage zur Verfügung? Welchen Betrag bin ich bereit zu investieren? Ist es mir wichtig, aktiv einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten?

WARM EINPACKEN

Der Effekt der innovativsten Heizanlage verpufft, wenn das Gebäude unzureichend gedämmt ist. Auch ohne die reichlich verzierten Fassaden zu beschädigen, lassen sich gute Energieverbrauchswerte z. B.

Hersteller bieten Imitate von historischen Holzfenstern an, die modernste Dämmwerte (Wärmedurchlasswerte oder „U-Werte“) aufweisen. Je niedriger der U-Wert, desto höher der Dämm-Effekt.

TIPP „Die KfW-Privatkundenbank gewährt für die Altbaumodernisierung zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse. Die Zuschüsse betragen bis zu zehn Prozent der Darlehenssumme und richten sich nach der erreichten Energieeffizienz der Immobilie“, so BHW-Experte Bernd Neuborn. Die sichere Finanzierungsgrundlage bildet z. B. das BHW Konstant-Darlehen.



5621 BHW Bausparkasse/Woodtke

Hightech: Öfen der neuen Generation

Prima Klima mit Holzpellets

Sparsam, sauber, klimaneutral: Immer mehr Deutsche heizen mit Holzpellets. Der Staat unterstützt Umrüster mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen.

150.000 Pelletöfen werden bis Ende des Jahres in deutschen Wohnhäusern installiert sein, so eine Prognose des Deutschen Energieholz- und Pellet-Verbands. Gut für die Umwelt: die kleinen „Holzwürmer“ verbrennen im Vergleich zu fossilen Brennstoffen viel sauberer und sind klimaneutral. Seit März 2010 wurden die gesetzlichen Höchstgrenzen für den Feinstaubausstoß verschärft. Besitzer älterer Kessel sollten sich beim Bundesumweltministerium (www.bmu.de) über die neuen Vorgaben für die verschiedenen Kesseltypen informieren. Bis mindestens 2019 müssen Heizungen entsprechend umgerüstet bzw. ausgetauscht werden. Die modernen Pelletöfen entsprechen in der Regel bereits den gesetzlichen Anforderungen. Die Kosten für eine Komplettanlage inklusive Zentralheizung und Warmwasserbereitung beginnen bei etwa 15.000 Euro. Sparen kann man am Brennstoff: „Pellets kosten rund 20 Prozent weniger als Heizöl“, so Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Und Nachbarn können mit Sammelbestellungen zusätzlich bis zu fünf Euro pro Tonne sparen.“

TIPP Für die Finanzierung bietet zum Beispiel die BHW Bausparkasse Darlehen bis zu 30.000 Euro ohne dingliche Sicherung an. Förderung gibt es im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ von der KfW-Privatkundenbank.

Mini-BHKW: Intelligenter Kraftprotz

Mini-Blockheizkraftwerke schlagen zwei Fliegen mit einer Klappe: Die Energiebündel liefern gleichzeitig Strom und Wärme. Der Spareffekt liegt bei satten 50 Prozent.

Im letzten Jahr wurden mehr als 4.400 Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) in deutschen Kellern installiert. Die kleinen Kraftpakete leisten in großen Einfamilienhäusern vollen Einsatz in puncto Energieeffizienz. Denn ein BHKW produziert neben Strom auch sogenannte Abwärme, die für die Heizung und Warmwasserbereitung genutzt wird.

Dank dieser „Kraft-Wärme-Kopplung“ profitieren Wohneigentümer gleich mehrfach. Indem sie den erzeugten Strom selbst verbrauchen, sparen sie die Kosten für den öffentlichen Netzstrom. Und sie werden vom Staat gefördert: „Besitzer eines Mini-BHKW erhalten zehn Jahre lang einen Bonus von 5,11 Cent pro Kilowattstunde Strom – egal, ob sie ihn selbst verbrauchen oder ins Netz einspeisen. Der Staat erstattet auch die Steuer, die auf den Motorenbrennstoff eines BHKW

fällig wird“, erklärt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Mit einem Mini-BHKW lassen sich die Energiekosten nahezu halbieren. Die rund 20.000 Euro teure Anschaffung fördert die KfW mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen.

TIPP Der Ökostrom-Anbieter Lichtblick bietet BHKWs im Leasing-Verfahren an. Für das „Zuhause-Kraftwerk“ zahlen Hausbesitzer einen Installationszuschuss von 5.000 Euro sowie eine Monatsmiete von 20 Euro, dafür kümmert sich Lichtblick um Einbau und Wartung.



5622 BHW Bausparkasse/SenerTec

Innovatives Multitalent: Mini-Blockheizkraftwerk

Schöner Wohnen mit Solar

Photovoltaikanlagen gelten für die einen als „Ausweis“ für innovative Energieeffizienz, die anderen mögen's lieber unauffällig. Sie integrieren die Module direkt in Dach oder Fassade. Pures Understatement.

Innen drin statt oben drauf – so lautet die Devise bei gebäudeintegrierter Photovoltaik (GIPV). Anders als herkömmliche Solarzel-

ser perlen an der glatten Oberfläche einfach ab. „GIPV-Module sind für jede Fläche geeignet, von Schräg- über Flachdach bis hin zur senkrechten Fassade. Die Installation dauert nicht länger als zwei Tage“, erläutert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Für ein 40 Quadratmeter großes Dach mit GIPV-Modulen fallen Kosten von ca. 20.000 Euro an. Die Summe lässt sich z. B.



5623 BHW Bausparkasse/Wagner & Co

Solkollektoren als ökologisches Gestaltungselement

len werden GIPV-Module nicht auf das Dach montiert, sondern direkt in die Gebäudehülle eingebaut. Das Dach präsentiert sich so in einheitlicher Optik, Schmutz und Was-

durch das Konstant-Darlehen der BHW Bausparkasse oder einen zinsgünstigen KfW-Kredit aus dem Programm „Erneuerbare Energien Standard“ finanzieren. Unterm Strich verdient Hausbesitzer schließlich mit ihrem Sonnenkraftwerk noch Geld: Ab 1. Juli beträgt die Vergütung für eingespeisten Strom rund 33 Cent pro kWh, Selbstnutzer erhalten knapp 21 Cent.

TIPP GIPV bedient nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandsgebäude. Steht die Komplettanfertigung des Daches an, empfehlen sich GIPV-Module als Alternative zu Dachziegeln.

Die Wiederkehr des Oberstübchens

Unterm Dach schlummern „hoch dotierte“ Platzreserven, die äußerst preiswert aktiviert werden können. Fürs Plus an Wohnkomfort und die damit einhergehenden Energiesparmaßnahmen gibt's auch noch zinsgünstige KfW-Darlehen.

Es geht um wertvolle Speicherkapazitäten – sei es für das Hobby, für das Kind, das mehr Freiheit will, oder den Besuch, der gut untergebracht sein soll. Ein Dachausbau zahlt sich immer aus. Durch den Einbau von Fenstern mausern sich düstere Dachböden zum begehrten Platz an der Sonne – Licht durchflutet und einfach „loftig“.



Lichtdurchflutet: Große Fenster schaffen neuen Wohnkomfort

5624 BHW Bausparkasse/Velux

FENSTER ZUM HIMMEL

Doch welche Fenster sind die richtigen? Unter flachen Dächern sind Gauben die ideale Lösung. Sie schaffen zusätzliche Stehhöhe und erleichtern den Einbau senkrecht stehender Fenster. Noch mehr Tageslicht gelangt über moderne Dachflächenfenster in die Räume; elegante Überfirstverglasungen ermöglichen sogar eine noch bessere Lichtaus-

beute. Besonders reizvoll sind auch Fensterlösungen mit integriertem Mini-Balkon – ein mobiler Dachaustritt macht's möglich.

ÜBERHITZUNG VORBEUGEN

Ganz gleich für welche Fensterlösung sich die Dachausbauer entscheiden, um im Sommer den Gewächshaus-Effekt zu vermeiden, müssen sie für Verschattung vor den Fens-

tern sorgen. Optimal ist der außen liegende Sonnenschutz, denn er hält die Sonnenstrahlung bereits vorm Eindringen in den Raum zurück. „Vor allem gute Dämmung schützt den Dachraum im Sommer vor Überhitzung und im Winter vor Auskühlung“, erklärt Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. „Sie reduziert zudem in erheblichem Maße die Heizkosten.“

GENEHMIGT? BAUAMT FRAGEN!

Gute Dämmung lohnt sich, zumal die KfW-Privatkundenbank die mit dem Ausbau verbundenen energetischen Sanierungsmaßnahmen fördert. Und zwar mit einem langfristig zinsgünstigen Kredit in Höhe von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit.

TIPP Uta Schaller weist darauf hin: „Der Dachausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in manchen Bundesländern genehmigungspflichtig. Ausbauwillige sollten bereits in der Planungsphase ein klärendes Gespräch mit den Mitarbeitern der zuständigen Baubehörde führen.“ Skizzen und Pläne können dabei sehr hilfreich sein.

Komfort: keine Frage des Alters!

Eine Immobilie für jede Lebenslage: Wohnraum wird zunehmend nach den Prinzipien des „Universal Designs“ gebaut oder umgebaut. Mit staatlicher Hilfe.

Komfortables Wohnen ist keine Frage des Alters. „Der Bedarf an universellen Designs,

Alters. Auch extrabreite Schweb- oder Schiebetüren erleichtern Jung und Alt das Leben und schaffen obendrein noch Stellfläche, weil der sonst benötigte Schwenkbereich entfällt. Die bodenebene Dusche steht ganz oben auf der Wunschliste der Deutschen. Sie erlaubt jedem einen bequemen und rutschsicheren Einstieg und schafft einen fließenden Übergang zwischen Trocken- und Nassbereich.

ZUSCHUSS VOM STAAT

Wer bereits in der Planungsphase seines Eigenheims an die Zukunft denkt, spart sich spätere Umbauten. Aber auch ein nachträglicher Umbau lässt sich günstig finanzieren. Zum Beispiel durch einen Bausparvertrag, dessen Abschluss sich dank seiner Flexibilität auch noch mit 50 Jahren lohnt. Zudem

unterstützt die KfW-Förderbank barriere-reduzierende Maßnahmen im Wohnungsbestand mit einem zinsgünstigen Kredit von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit. Darüber hinaus gibt es für altersgerechte Umbauten von Vater Staat einen Zuschuss. „Er beträgt fünf Prozent der förderfähigen

Barrierefrei – was fördert die KfW?

- ▶ Anpassung von Wohnungsgrundrissen zur Schaffung von Bewegungsflächen
- ▶ Verbreiterung von Türöffnungen
- ▶ Umbau von Sanitärräumen
- ▶ Verbessertes Gebäude- und Wohnungszugang (z. B. Gegensprechanlage, Abbau von Schwellen)
- ▶ Einbau von Aufzügen
- ▶ Erweiterung der Wohnflächen (z. B. Dachgeschossausbau)
- ▶ Schaffung von Gruppenräumen



5625 BHW Bausparkasse, 5626 BHW/Ilbruck

Ein Vorteil in jeder Lebenslage: Universal-Design

die allen Altersgruppen eine komfortable und selbstbestimmte Lebensweise ermöglichen, steigt stetig“, konstatiert Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. Höhenverstellbare Hängeschränke und Arbeitsplatten in der Küche verbessern die Ergonomie für alle Familienmitglieder – gleich welchen



5440 BHW Bausparkasse/Hanse Haus

Kosten, maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit. Vorausgesetzt, der Antragsteller investiert mindestens 6.000 Euro“, erklärt BHW-Experten Uta Schaller.

Kurze Bauzeit, schnelles Wohnglück!

Heute sind Fertighäuser eine gleichwertige Alternative zu massiv gebauten Häusern. Und punkten mit Planungssicherheit und hoher Energieeffizienz.

Eins, zwei, drei – schlüsselfertig! Mehr als jedes siebte Einfamilienhaus wurde 2009 in Fertigbauweise errichtet. Die Vorteile: eine Festpreisgarantie schützt Bauherren vor immer neuen Hiobsbotschaften von der Baustelle, die ein Loch in die Kasse reißen. Zudem garantiert die standardisierte und ratio-

nelle Vorfertigung der Wand- und Deckenelemente günstigere Preise, eine kürzere Bauzeit und eine gleichbleibende Qualität. Immer beliebter werden Fertighäuser aus Holz. Sie gelten als Energiesparer. Dank besonders guter Wärmedämmung sind bereits 90 Prozent aller Holzhäuser Niedrigenergiehäuser, die oft sogar die gesetzlichen Vorgaben deutlich unterschreiten.

FÖRDERUNG FÜR NEU- UND UMBAUTEN

Bei Niedrigenergie- oder Passivhäusern ebenen zusätzlich zinsgünstige Darlehen aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizientes Bauen“ den Weg in die eigenen vier Wände. „Ergänzend zum Förderkredit gewährt die KfW zukünftig auch in der Neubauförderung Tilgungszuschüsse. Diese betragen bis zu zehn Prozent der Darlehenssumme“, erläutert Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse.

TIPP Mit einer fachmännischen Sanierung können auch ältere Fertighäuser energetisch

aufpoliert werden. Große Fertighaushersteller bieten im Rahmen ihres An- und Umbauservices moderne Energiesparmaßnahmen mit Austausch der Fenster und Fassadendämmung an. Auch Häuser von anderen Firmen werden saniert.

Mit Riester ins Eigenheim

Die Neuregelungen beim Wohn-Riestern tragen dazu bei, den Einzug ins Eigenheim zu beschleunigen: „Baufamilien können das Geld aus einem Riester-Vertrag für das selbst genutzte Einfamilienhaus jetzt ohne Einschränkungen entnehmen“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Ebenso kann der monatliche Riester-Sparbetrag zur Tilgung eines Baudarlehens verwendet werden, sofern das bestehende Riester-Produkt dies zulässt. Die Eigenleistung und die staatlichen Zulagen fließen dann nicht auf das Riester-Konto, sondern direkt in die Darlehensstilgung. Die Entnahme muss bei der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen beantragt werden.



5627 BHW Bausparkasse/WeberHaus

Echte Energiesparbüchsen: Holz-Fertighäuser

Der Baubiologe als Strahlendetektiv

Elektrosmog ist unsichtbar und doch allgegenwärtig. Wenn die Strahlung im eigenen Heim die Gesundheit beeinträchtigt, ist der Baubiologe gefragt. Oft wirken schon einfache Maßnahmen.

Rund acht Millionen Deutsche fühlen sich durch Elektrosmog gesundheitlich beeinträchtigt. Schlafstörungen und Kopfschmerzen machen elektrosensiblen Menschen das Leben schwer. Meist ist das Problem hausgemacht: „Sendungsbewusste“ Geräte wie WLAN-Router oder Schnurlostelefone sind stets eingeschaltet und strahlen ungehindert vor sich hin. Eine detaillierte Analyse liefert der Baubiologe.

AUF SPURENSUCHE MIT DEM BAUBIOLOGEN

Bei einem Wohnungsrundgang nimmt der Experte mögliche Strahlenquellen unter die Lupe. Dazu gehören neben allen Elektrogeräten auch die Stromleitungen in der Wand. In einem zweiten Schritt misst der Baubiologe die Höhe der Strahlung.



Strahlenquelle: Funkradio

„Ein guter Baubiologe arbeitet nur mit elektronischen Messgeräten, wertet die Ergebnisse direkt vor Ort aus und erstellt einen schriftlichen Empfehlungskatalog“, sagt Iris Laduch-Reichert von der BHW Bausparkasse. „Die meisten Strahlungsursachen lassen sich einfach beheben.“ So sollten Drahtlosgeräte wie Funkuhr und Schnurlostelefone möglichst weit vom Bett entfernt platziert und nachts ausgestellt wer-

(ab 40 Euro) unterbunden werden, der die Netzspannung unterbricht.

SCHUTZMANTEL FÜRS HAUS

Liegt die Ursache für Elektrosmog in der Nachbarschaft, etwa in Gestalt eines Mobilfunkmastes, hilft eine durchsichtige Spezialfolie für die Fenster (circa 50 Euro pro Quadratmeter). Bei sehr starker Strahlung sollten Dach und Fassade mit Metall- oder Edeldahlstahlgittern ausgekleidet werden. „Wer sein Haus nach außen abschirmt, muss vorher unbedingt alle internen Strahlenquellen beseitigen. Sonst verstärkt sich der Elektrosmog, da die Strahlen nicht mehr nach außen gelangen“, erklärt Frank Mehlis, Vorsitzender des Verbands Baubiologie. Die Kosten für eine Komplettabschirmung belaufen sich auf mehrere tausend Euro. Dagegen nimmt sich der Preis für den knapp dreistündigen Besuch des Baubiologen – rund 500 Euro – bescheiden aus.



5628-5629 BHW Bausparkasse/J. Thomann

Baubiologe Frank Mehlis in Aktion

den. Störfelder von Stromleitungen können durch den nachträglichen Einbau eines Netzfreischalters

TIPP Schutzmaßnahmen sollten nur unter Aufsicht eines Fachmanns ausgeführt werden. Qualifizierte Baubiologen finden Ratsuchende unter www.verband-baubiologie.de.

Die Nachfahren der Regentonne

Während die Diskussion über Regenwassernutzung verebbt ist, hat eine neue Generation der Regenwasseranlagen den Markt erobert. Sie sind innovativ und sparen Kosten.

Der Deutsche verbraucht täglich 122 Liter Trinkwasser, 40 Liter werden davon die Toilette heruntergespült, beim Abwasch verschwinden acht Liter im Ausguss, und bei der Gartenbewässerung versickern elf Liter in den Blumenbeeten. Da ist die Frage nach der Nutzung von Regenwasser durchaus berechtigt. Dessen Qualität reicht für WC-Spülung, Wäschewaschen, Putzen und Gartenbewässerung völlig aus. Mit einer Regenwassernutzungsanlage kann ein Vier-Personen-Haushalt im Jahr rund 80.000 Liter Trinkwasser sparen.



Regenwassernutzung durch unterirdische Speicherstation

5630 BHW Bausparkasse/3P Technik

REGENTONNE WAR GESTERN

Die Nutzung von Regenwasser für den Haushalt ist also kein Öko-Abenteuer mehr. Heute bietet der Markt innovative Komplettsysteme von hoher Effizienz an. Über eine

Auffangfläche, meist die Dachschräge, fließt der Niederschlag in den Wasserspeicher, der viele tausend Liter fassen kann. Gefiltert wird es durch eine Pumpe in das Haus geleitet.

Anspruch genommen werden. Die Finanzierung sollte über ein Bauspardarlehen geschehen – laut Stiftung Warentest ist das günstiger als ein Bankkredit.

Hausverwalter: Auf der Suche nach Mister Right

Sie sollten gut beraten und Modernisierungsprojekte professionell steuern können. Denn Fehler von Hausverwaltern sind für Eigentümer-Gemeinschaften kostspielig. Doch wie findet man den Richtigen?

Knapp 40 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, 13 Prozent davon entfallen auf Wohnungseigentümergeinschaften. Deren Besitz kommt in die Jahre: rund 70 Prozent des Bestands gelten als sanierungsbedürftig. Da kommen auf Hausverwalter immense Aufgaben zu. Als Stellvertreter der Wohnungseigentümer ist es ihr Job, aufwendige Modernisierungen klug zu planen und professionell zu koordinieren. Wer einen neuen Verwalter sucht, sollte also genau prüfen, ob der Auserwählte wirklich die Fähigkeiten vorweisen kann, die seine Stellung erfordert. In der Regel für fünf Jahre bestellt, ist er schwer kündbar. Macht er Fehler, kann das langwierige, kostspielige Verfahren nach sich ziehen.

HAUSVERWALTUNG IST VERTRAUENSACHE

Doch gute Hausverwalter zu finden, ist nicht einfach. Einzige Zugangsvoraussetzung zu diesem Beruf ist lediglich der Besitz eines Gewerbescheins. Den kann sich heute jeder besorgen. Auch die Berufsbezeichnung ist nicht geschützt. Und so tum-

eln sich nicht wenige schwarze Schafe auf dem Verwalter-Markt, die je nach rhetorischer Begabung lange Zeit unerkannt bleiben. Ernst wird es, wenn größere Modernisierungen anstehen. Doch dann ist es meist zu spät, der Vertrag bindet.

DER HAUSVERWALTER-CHECK

Immobilienverwaltung ist eine anspruchsvolle Tätigkeit, sie erfordert kaufmännische, technische und juristische Kenntnisse. Es geht um die Erhaltung und den Ausbau von Wohn-Werten. Ist der Verwalter auf dem neuesten Stand der Gesetzeslage? Kennt er sich mit dem Wohneigentümergebiet (WEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus? Macht er Fortbildungen? „Ein Hausverwalter muss kein Allround-Genie sein“, erläutert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Aber er muss entsprechend qualifizierte interne oder externe Mitarbeiter und gute Kontakte zu Sachverständigen vorweisen.“ Im Falle von Modernisierungsvorhaben sollte er auf ein erfahrenes Netzwerk von Qualitäts-Handwerkern zugreifen können. Doch Vorsicht! Netzwerke sind gut, „Kun-geleien“ nicht. Es sollten stets mehrere Kostenvoranschläge zum Vergleich vorliegen.

GESUCHT: TOP-DIENSTLEISTER

„Wichtiges Indiz für einen guten Hausverwalter ist seine Mitgliedschaft in einem Ver-



5631 BHW Bausparkasse

Hausverwaltung ist absolute Vertrauenssache

band wie dem BFW oder DDIV. Beide Organisationen verlangen bei der Aufnahme Qualitätsnachweise von ihren Mitgliedern.

TIPP Dennoch sollte man bei der Suche nach ‚Mister Right‘ auf glaubwürdige Referenzen nicht verzichten“, rät BHW-Experte Ralf Palm. Erst im direkten Gespräch mit den genannten Referenz-Gebnern erfährt man, wie sich der Verwalter in der Praxis bewährt. Hat er Erfahrungen mit energetischer Sanierung? Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden unter seiner Leitung umgesetzt, mit welchem langfristigen Erfolg? Wie kompetent berät er die Eigentümerversammlung? Keine Frage: Gute Hausverwalter sind „Gold“ wert – und eine gründliche Suche!