

INHALT

Wohntrends

Tapeten: Natur an der Wand	2
Grüner wohnen	2
Offen für den Rückzug: Raumteiler	2

Meinung & Umfrage

Ein Leben lang Mieter bleiben?	3
Deutsche zögern bei Bau und Modernisierung	3

Jahrestrends 2023

Pflanzen für den Hitzeschutz	4
Serielles Bauen auf Erfolgskurs	4
Spitzenreiter Photovoltaik	4

Klimaschutz

Holz verbauen statt verfeuern	5
Pelletheizung – auf dem Holzweg?	5

Bauen & Modernisieren

Reihenhäuser: Mittendrin und fein raus	6
Rollläden runter – Energiekosten auch! Schutz vor Wetterschäden oft unzureichend	7
Profitipps für Mini-Gärten	7

Finanzieren

Viele Wege führen zum Eigenkapital	8
Erbpacht – die unterschätzte Sparoption	8



Jahrestrend 2023

Pflanzen für den Hitzeschutz

→ Seite 4



Wohntrend

Tapeten: Natur an der Wand

→ Seite 2



Jahrestrend 2023

Serielles Bauen auf Erfolgskurs

→ Seite 4

ZAHL DES MONATS

46 %

der Deutschen, die in diesem Jahr Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Haus oder ihrer Wohnung durchführen wollen, können dafür auf Eigenkapital zurückgreifen. Bei den über 60-Jährigen sind es mit 57 Prozent deutlich mehr.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 05151 / 18 2100
medien@bhw.de

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,

wer jetzt bauen, eine Immobilie kaufen oder den Altbau sanieren will, muss sich vielfältigen Herausforderungen stellen: fehlende Handwerkerinnen und Handwerker, gestiegene Kosten, lange Wartezeiten. Viele hat der Mut verlassen, wie unsere neue Umfrage zeigt. Derzeit wollen nur 14 Prozent der Deutschen in die Energieeffizienz einer Immobilie investieren. Zum Vergleich: 2012 hatten dies bei einer gleichlautenden Befragung noch 28 Prozent angegeben. Dabei wäre ein Modernisierungsfortschritt so wichtig, denn immer noch sind 31 Prozent der Wohngebäude in Deutschland unsaniert. Diese Altbauten verursachen jedoch die Hälfte aller von Wohngebäuden erzeugten Treibhausgas-Emissionen. Baufami-

lien und Modernisierende haben es in der Hand, die Weichen für den Klimaschutz zu stellen. Es gibt einfache und kostengünstige Wege zur Senkung des Energieverbrauchs. So reduzieren intelligente Rollläden die Kosten fürs Heizen und auch Kühlen spürbar. Dachbegrünungen schützen vor Überhitzung, verbessern die Dämmung von Gebäuden und helfen dadurch, Energie zu sparen. Staatliche Förderprogramme machen Projekte zum Einsparen von CO₂ erschwinglich. Und: Wer ab Januar eine neue Photovoltaik-Anlage kauft, zahlt keine Umsatzsteuer! Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

His Lederer

WOHNTRENDS

Tapeten: Natur an der Wand

Ein besonderes Naturerlebnis der dekorativen Art bieten Tapeten aus Heu, Pflanzenfasern oder Blütenblättern. Sie sehen nicht nur gut aus, sondern duften auch gut.

Die umweltfreundliche Gestaltung der eigenen vier Wände liegt im Trend. Jetzt sind Tapeten aus Naturmaterialien angesagt. Auf Flachsvlies geprägte Gräser aus Alm-Heu, gemischt mit getrockneten Blütenblättern von Kornblumen, Rosen oder Margeriten, zeigen sich dabei von ihrer



Jede Bahn ein Unikat: Tapeten aus Heu, Blüten oder Gräsern

schönsten Seite. Im Wohn- oder Schlafzimmer angebracht, duften sie nicht nur gut, sie verleihen der Wand auch eine neue Haptik. Vielfach werden sie genutzt, um Akzente in ausgewählten Wohnbereichen zu schaffen und diese mit Lichtspots in Szene zu setzen. Die Herstellung von Naturtapeten ist aufwendig: Erst wenn Heu, Blüten oder Gräser getrocknet worden sind, können sie mit Naturleim auf ein Trägermaterial wie Vlies oder Papier kaschiert werden. Ein Effekt der hochwertigen Verarbeitung: „Naturtapeten verbessern das Raumklima. Sie sind schall- und wärmedämmend, atmungsaktiv und feuchtigkeitsregulierend“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Fans von natürlicher Wandgestaltung können im Fachhandel zu einem Preis ab 40 Euro pro Quadratmeter fündig werden.

Grüner wohnen



Pflanzen mit Bio-Zertifikat sind frei von Schadstoffen

Nicht alle Grünpflanzen tun dem Raumklima wirklich gut. Viele Exoten enthalten Schadstoffe, die sie auch an die Raumluft abgeben. Doch es gibt gesunde Alternativen aus zertifizierten Gärtnereien.

Der Trend zur Begrünung von Innenräumen ist ungebrochen. Denn Zimmerpflanzen können mehr als eine schöne Optik erzeugen: Sie filtern Schadstoffe aus der Luft, verbessern das Raumklima, schlucken Schall und senken sogar den Blutdruck. Doch oft wird die Wohngemein-

schaft von Mensch und Pflanze durch unsichtbare Gifte gestört. So können etwa Yucca-Palmen, Monstera oder Drachebäume mit Pestiziden besprüht sein, die dann in der Wohnung ausdünsten. Zwar sind die Pestizide bei uns längst verboten, in vielen Ländern außerhalb Europas jedoch nicht. Liebhaberinnen und Liebhaber von Zimmerpflanzen setzen

daher immer häufiger auf schadstofffreie Alternativen. „Bio-Zierpflanzen werden in zertifizierten Gärtnereien gezüchtet“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Sie sind frei von chemischen Pflanzenschutzmitteln und dadurch sogar robuster und langlebiger.“ Leicht zu erkennen sind die giftfreien Gewächse anhand von Siegeln wie dem EU-Öko-Logo. Man bekommt sie in Online-Shops und im Fachhandel oder organisiert sich einfach bei Gleichgesinnten einen Ableger.

Offen für den Rückzug: Raumteiler

Platznot macht erfindarisch. In kleinen Stadtwohnungen schaffen moderne Raumteiler klare Verhältnisse und ganz neue Freiräume.



Schöner Wohnen und Arbeiten – dank Schiebetüren

Gekommen, um zu bleiben: Das Homeoffice wird auch künftig für viele deutsche Erwerbstätige der Hauptarbeitsplatz sein. Wer jedoch in seiner Wohnung ungestört beruflichen Projekten nachgehen will, braucht einen geeigneten Bereich. Eine Möglichkeit, um diesen in Schlaf- oder Wohnzimmer zu schaffen, bieten maßgefertigte, ein- bis vierflügelige Schiebetüren. „Mit flexiblen Trennelementen spart man Platz und bleibt auch in kleineren Appartements variabel für unterschiedliche Alltagssituationen“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Auf Metall-Laufschienen lassen sich die Türen jederzeit leicht verschieben. Geschlossen absorbieren sie Schall und

helfen sogar, Energiekosten einzusparen. Denn durch die Teilung und die separate Nutzung des Raums wird weniger Fläche beheizt. Mit Schiebetüren aus Glas wirken kleine Räume heller und offener. Wer Holz oder alternativ Milch- oder Dekorglas wählt, sorgt für ein Plus an Privatsphäre. Hochwertige, auf Maß angefertigte Schiebetüren sind ab circa 700 Euro erhältlich.

WOHNTRENDS

MEINUNG & UMFRAGE

Ein Leben lang Mieter bleiben?

Wer Wohneigentum erwerben will, braucht einen realistischen Blick auf die Möglichkeiten, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Über Jahre lagen die Zinsen für Baugeld unter einem Prozent – historisch ohne Vergleich. Das hat sich 2022 schlagartig geändert. Bau- und Kaufwillige, aber auch Modernisierende müssen mit deutlich höheren Zinssätzen rechnen. Auch die Preise für Baumaterial und Handwerksleistungen sind erheblich gestiegen. Ist damit der Traum vom Eigenheim für Normalverdienende und Familien geplatzt? Nicht zwangsläufig. Aber nicht jeder Wunsch ist mehr erschwinglich. Umdenken ist gefragt, vor allem wenn nur wenig oder gar kein Eigenkapital vorhanden ist.

Früh beginnen

Wir wissen, dass viele Deutsche von Wohneigentum träumen, auch um sich unabhängig zu machen von steigenden Mieten und hohen Nebenkosten. Trotzdem treffen sie die Entscheidung oft deutlich zu spät. Wer die eigenen vier Wände erwerben will, sollte sich so früh wie möglich grundsätzliche Fragen

stellen: Was benötige ich an Eigenmitteln? Wie viel kann ich bis zum Kauf zurücklegen? Welche Fördermittel stehen zur Verfügung? Und vor allem – welche Immobilie kann ich mit dieser Summe finanzieren?

Realistisch planen

Nur knapp 50 Prozent der Befragten, die in diesem Jahr kaufen oder modernisieren wollen, planen Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen, so das Ergebnis einer von BHW in Auftrag gegebenen Umfrage. Und kaum die Hälfte derjenigen, die aktuell über einen Kauf nachdenken, wollen staatliche Förderprogramme als Finanzierungsanschub nutzen. Für die Realisierung ihres Traums gehen viele Kaufwillige ans finanzielle Limit, ohne über mögliches Sparpotenzial nachzudenken und die Finanzierung auf eine solide Basis zu stellen.

Perspektive wechseln

Oft ist dafür ein Perspektivwechsel erforderlich, der allerdings vielen schwerfällt, wie

unsere Umfrage ebenfalls belegt. Denn noch immer ist das freistehende Einfamilienhaus der bei Weitem beliebteste Immobilientyp der Deutschen. Es ist allerdings auch die mit Abstand teuerste Variante – und nicht die nachhaltigste Lösung. Ein Reihenhaus ist beispielsweise bis zu 30 Prozent günstiger zu haben. Und auch eine Wohnung kann familiautauglich sein. Wer das Sparpotenzial realistisch prüft, wird auch Eigenleistungen

„Wenn Baukosten und Zinsen steigen, sollte man die persönlichen Ansprüche auf den Prüfstand stellen“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

am Bau – die sogenannte Muskelhypothek – in Betracht ziehen. Den Kauf einer Immobilie sollte man in jedem Fall gut vorbereiten, denn sie ist eine der größten finanziellen Entscheidungen im Leben. Dazu gehört auch, klug und vor allem langfristig zu planen, damit die eigenen vier Wände zu einer greifbaren, realistischen Option werden.

UMFRAGE

Deutsche zögern bei Bau und Modernisierung

Krisen und steigende Zinsen vermiesen den Deutschen zu Jahresanfang beim Bauen, Kaufen und Modernisieren die gute Laune. Nur sechs Prozent der Befragten wollen im laufenden Jahr eine Immobilie erwerben, das hat eine repräsentative Umfrage der BHW Bausparkasse ermittelt. Noch 2012 hatten dies doppelt so viele Befragte – zwölf Prozent – angegeben. Auch die Modernisierungslust ist aktuell geringer als vor rund einer Dekade.

Wenn es um die Umsetzung ihrer Wohnwünsche geht, starten viele Deutsche mit Zweifeln in das Jahr 2023. Bei der Planung konkreter Erwerbsmaßnahmen sind nur die unter 40-Jährigen ähnlich aktiv wie 2012. Bei Sanierungen schieben die Deutschen Frust: Wollten vor gut zehn Jahren 28 Prozent die Energieeffizienz steigern, sind es 2023 nur 14 Prozent. 2012 hatten 37 Prozent der Befragten Komfort und Ausstattung auf der Agenda, heute 18 Prozent.

Spar-Realismus

Weniger als die Hälfte der Deutschen mit konkreten Vorhaben will Eigenkapital in die Finan-

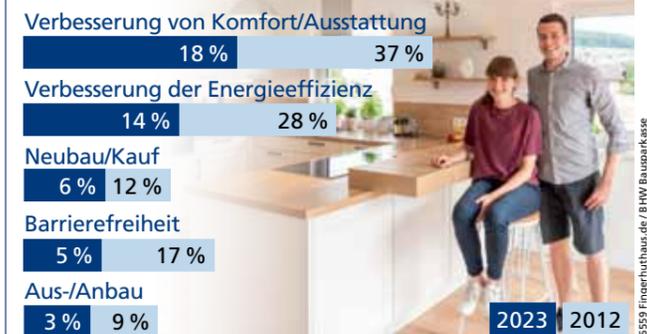
zierung einbringen. Wer ein Altbauprojekt hat, braucht seltener Geld von einer Bank (25 %) als diejenigen, die erwerben wollen (41 %). Überraschend wenige haben Förderungen im Fokus (Neubau/Kauf 19 %, Sanierung 26 %). „Wir brauchen jetzt einen realistischen Blick auf die eigenen Wohnwünsche und Möglichkeiten, der aber auch die Chancen ausschöpft“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Fällt die Entscheidung für die eigenen vier Wände oder eine Altbauerneuerung, sollte man frühzeitig mit der Kapitalbildung beginnen und Förderungen einbeziehen.“

Eigenleistung und Gemeinschaft

Um den Bedarf an Fremdmitteln zu senken, gibt es weitere Optionen: 48 Prozent der Planenden wollen 2023 selber mit

anpacken. Junge Leute unter 30 Jahren mit Altbauprojekten setzen darauf, dass ihnen Familie (16 %) oder Arbeitgeber (18 %) mit einem Darlehen unter die Arme greifen. Gemeinschaftsmaßnahmen sind nicht für alle Altersgruppen eine überzeugende Sparstrategie: 22 Prozent der Jungen ziehen diese Option in Erwägung, aber nur zwölf Prozent aller Befragten.

Welche konkreten Bau-, Kauf- bzw. Modernisierungsmaßnahmen würden Sie in diesem Jahr gerne umsetzen?



Umfrage 2023 von YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.032 Befragten. Umfrage 2012 von Kantar-Emnid / BHW Bausparkasse unter 2.008 Befragten. Mehrfachnennungen jeweils möglich.

Der rücksichtsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen, energiesparende Fertigungsverfahren und viel Gebäudegrün prägen das klimaschonende Bauen und Sanieren. Baufamilien und Modernisierende von Altbauten können auf kommunale und staatliche Förderung setzen.



Kommunen fördern mehr Dach- und Fassadengrün

Trend 1: Pflanzen für den Hitzeschutz

Immer mehr Kommunen setzen auf die Begrünung von Gebäuden. Laut dem Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks sind jetzt schon rund 130 Millionen Quadratmeter Dachfläche bepflanzt.

„Entsiegeln und begrünen“, lautet eine Devise für Städte und Gemeinden, die sich an die erwarteten Klimaveränderungen anpassen wollen. Viele bauen ihre Programme zur Dach- und Fassadenbegrünung weiter aus. 83 Prozent der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern fördern laut dem Marktreport 2022 des Bundesverbands Gebäudegrün e. V. indirekt Begrünungen, indem sie die Niederschlagswassergebühr für Hausbesitzende mindern. Denn unversiegelte Flächen und Dachbegrünungen halten Niederschlagswasser zurück, das bei starken Regenfällen die Kanalisation belasten würde. Durch den Klimawandel sind häufigere Hitzewellen zu erwarten. Wer sinnvoll begrünt, kann zudem die Temperatur im Haus und der Umgebung um mehrere Grad senken. „Zusätzlich zur Bepflanzung auf dem Dach kann sich eine Solaranlage lohnen“, sagt Krzysztof Pompa von der Bausparkasse BHW. Für Immobilienbesitzende, die diese Kombination nutzen, legen Bund und Kommunen vielerorts neue Förderprogramme auf.

Trend 2: Serielles Bauen auf Erfolgskurs

Vorgefertigte Elemente beschleunigen die Sanierung von alten Häusern ebenso wie den Bau klima-



Die Vorfertigung tragender Teile verkürzt Bauzeit und Kosten

effizienter Fertighäuser. Ihr Einsatz wird jetzt staatlich gefördert – und könnte Schule machen.

Fenster, Treppen, Decken und sogar ganze Fassadenelemente werden heute in Serie vorgefertigt. Vor Ort auf der Baustelle sind die Elemente, die aus der Fabrik kommen, nur noch zu montieren. Die intelligente Technik ist besonders in Zeiten hoher Baukosten und steigender Zinsen attraktiv. Bauen gelingt schneller, preiswerter und gleichzeitig emissionsärmer. „Auch wer seinen Altbau mithilfe vorgefertigter Bauteile zum Effizienzhaus umgestaltet, profitiert von der Zeitersparnis“, erklärt Markus Simon von der Bausparkasse BHW. „Haus- und Wohnungsbesitzende erhalten dafür einen Extra-Tilgungszuschuss über 15 Prozent.“ Die Bundesregierung fördert die serielle Sanierung von Altbauten im Rahmen der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude

(BEG). Im Neubaubereich nutzt die Fertighausbranche die Vorteile der Vorfabrikation schon länger. Sie überzeugt mit dem Modell viele, die Wohneigentum erwerben wollen: 2021 entfiel nahezu jede vierte Baugenehmigung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Holzfertigbau.

Trend 3: Spitzenreiter Photovoltaik

Das Jahr 2023 verspricht ein gutes Jahr für Photovoltaik-Fans zu werden. Denn wer ab Januar eine neue Anlage installiert, zahlt null Steuern. Mehr als 2,2 Millionen dieser Dach-Anlagen sind deutschlandweit bereits im Betrieb.

30,6 Milliarden Kilowattstunden Strom aus Solarenergie haben die Deutschen allein in den ersten sechs Monaten 2022 ins Stromnetz eingespeist. Das entspricht einem Plus von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Anteil



Mit PV-Anlagen Energie und Steuern sparen

von zwölf Prozent an der Stromerzeugung insgesamt. Jetzt gibt es weitere steuerliche Vorteile für die erneuerbare Energiequelle: Die bisherigen 19 Prozent Umsatzsteuer auf Solaranlagen entfallen. Gleichzeitig erhöht der Gesetzgeber die Einspeisevergütung auf bis zu 13 Cent je Kilowattstunde. Er unterscheidet dabei zwischen Eigenversorgungs- und Volleinspeiseanlagen. Wichtiger Effekt: „Für Hausbesitzende wird es dadurch attraktiver, eine PV-Anlage zu installieren, sogar wenn sie wenig oder keinen Eigenverbrauch haben“, sagt Stefanie Binder von der Bausparkasse BHW. Für Anlagen bis 30 Kilowatt-Peak (kWp) Leistung müssen Betreiber zudem keine Einkommenssteuer mehr an das Finanzamt entrichten. Wer ein Photovoltaik-Projekt plant, sollte Energieberatende oder qualifizierte Dachdeckerbetriebe hinzuziehen.

Holz verbauen statt verfeuern

Umweltexpertinnen und -experten schlagen Alarm. Wir verbrauchen mehr Holz, als der Wald hergibt. Viele Hausbesitzende betreiben jetzt ihre Kamine und Pellethanlagen intensiver, weil fossile Brennstoffe knapp und teuer geworden sind. Doch einmal verheizt, ist der klimafreundliche Baustoff Holz auf immer und ewig verloren.

Holz wächst laufend nach – innerhalb einer Sekunde entsteht in Deutschland, Österreich und der Schweiz ein Kubikmeter Wald. Steht Holz also im Übermaß zur Verfügung? Aktuelle Zahlen der Umweltschutzorganisation WWF belehren uns eines Besseren. Weltweit werden den Wäldern jährlich bis zu zwei Milliarden Kubikmeter Holz zu viel entnommen. Das entspricht etwa der Hälfte aller Bäume in den deutschen Beständen.

Holz im Kreislauf

Hierzulande nimmt der Verbrauch in Zeiten von Energie- und Klimakrise rasant zu. Holz droht inzwischen rar zu werden, folglich steigt auch sein Preis. „Wir brauchen eine neue Form der Kreislaufwirtschaft für Holz“, fordert Holm Breitkopf von der Bausparkasse BHW. „Langlebige Zwecke, wie der Einsatz für den Wohnungsbau, sollten Priorität genießen.“ Erst am Ende des Kreislaufs, also nach Wiederverwertung und Recycling, sollte das wertvolle



Gut behandelt ist Bauholz äußerst langlebig und recyclingfähig

Naturgut für die Energiegewinnung verwendet werden.

Rückbau statt Abriss

Ziel des zirkulären Bauens ist es, mit möglichst wenig Material möglichst viel zu bauen und Abfall zu vermeiden. Bauholz kann so zu

großen Teilen rückgebaut und weiter genutzt werden, was bei historischen Gebäuden bereits gängig ist. Bei Immobilien aus der Nachkriegszeit fällt die Entscheidung noch allzu häufig für den Abriss. Das geht schneller, ist aber nur in einer reinen Kostenbetrachtung, die Umweltfolgen nicht berücksichtigt, auch günstiger.

Pelletheizung – auf dem Holzweg?

Heizen mit Holz galt lange Zeit als umweltfreundlich. Kamine und Pelletheizungen lagen im Trend. Mittlerweile zeigen sich jedoch unerwünschte Nebenwirkungen. Seit Januar hat der Gesetzgeber einen Förderstopp für Pellethanlagen verfügt. Ein Signal zum Ausstieg?

32.000 Pelletheizungen haben sich die Deutschen im ersten Halbjahr 2022 zugelegt, ein Plus von zwölf Prozent. Der Holzverbrauch geht durch die Decke, und damit auch die Preise: Im vergangenen August wurden fast 88 Prozent mehr für Brennholz und Holzpellets gezahlt als im Vorjahresmonat.

Zu viel Emissionen

Holz wird als CO₂-neutral beworben, weil nur so viel von dem klimaschädlichen Gas



Umweltverbände fordern ein Ende für das Heizen mit Holz und Holzpellets

freigegeben wird, wie der Baum beim Wachsen aufgenommen hat. Daher schien die staatlich geförderte Pelletheizung eine umweltfreundliche und kostengünstige Alternative zu Öl und

Gas zu sein. Was aber aus den Schornsteinen raucht, ist alles andere als umweltschonend. Pellets verbrennen zwar schadstoffärmer als andere Holzbrennstoffe, verbrauchen aber im Vergleich zu fossilen Brennstoffen die dreifache Energiemenge. Das gebundene Kohlendioxid gelangt in die Atmosphäre und wird erst nach Jahrzehnten wieder abgebaut. Umweltverbände fordern deshalb, Holz nur noch für langlebige Produkte wie Möbel und Baustoffe zu verwenden. Zumal die Verbrennung von Holz auch Risiken für Gesundheit und Umwelt birgt. Laut Umweltbundesamt lagen die Feinstaubemissionen aller betriebenen Kleinfeuerungsanlagen 2019 bei 19.200 Tonnen. Der größte Anteil entfiel dabei mit 17.000 Tonnen ausgerechnet auf Holzheizungen.

Reihenhäuser: Mittendrin und fein raus

Das Reihenhäuser erlebt ein Comeback! Günstige Kaufpreise und die häufig zentrale Lage machen den Immobilientyp attraktiv. Vor allem in Zeiten steigender Preise und hoher Energiekosten.

Kleine Zimmer, fehlende Dämmung, zugige Fenster – oft wirken ältere Reihenhäuser auf den ersten Blick weder von außen noch von innen besonders anziehend. Dabei haben sie viel Potenzial und oft auch eine klimaschonende Energiebilanz. Der Verbund mit dem Nachbarhaus schützt ein Reihenmittelhaus mit nur zwei Außenwänden vor Hitze und Kälte gleichermaßen. Ist die Immobilie nach aktuellen Anforderungen modernisiert, sinken die Heizkosten weiter.

Prüfen mit Sachverstand

„Wer das passende Häuschen gefunden hat, sollte vor dem Kauf Sachverständige beauftra-



In den 50er- bis 70er-Jahren gebaute Eigenheime bieten viel Potenzial zum Energiesparen

gen“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Ein Gutachten überprüft die Immobilie auf Schäden, gibt Hinweise zu Modernisierungs- und Umbauarbeiten und rechnet aus, wie viel Geld Eigentümerin und Eigentümer einplanen sollten. „Je nach Zustand des Hauses sind energetische Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Wärmedämmung von Außenwänden und die Erneuerung der Heizungsanlage empfeh-

lenswert“, so Pompa. Wer investiert, bekommt staatliche Zuschüsse von mindestens 15 Prozent der Baukosten. Auch Steuererleichterungen sind möglich.

Kostenvorteil Gemeinschaft

Zusätzlich sinnvoll ist, die Wände zum Nachbarhaus gegen Lärm zu isolieren – dann klappt's auch besser mit der Nachbarschaft! Wenn man Wand an Wand wohnt, kann man Maßnahmen für den Lärmschutz gemeinsam beauftragen und so Kosten sparen. Im Rahmen einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) können Reihenhäuser-Nachbarschaften

Heizungs- und Photovoltaikanlagen zusammen betreiben. Strom aus der Sonne lässt sich künftig leichter auch auf Reihenhäusern ernten. Laut Beschluss der Bauministerkonferenz im vergangenen Jahr soll sich der geforderte Mindestabstand von PV-Anlagen zum Nachbardach auf einen halben Meter reduzieren. Für Wärmepumpen ist der Mindestabstand ganz gestrichen worden.

Rolläden runter – Energiekosten auch!

Moderne Rollläden schützen vor Kälte im Winter und vor Hitze im Sommer. Intelligente Rollos helfen, Energie einzusparen und zahlen sich damit langfristig aus. Zudem verringern sie das Einbruchrisiko.

Statt konventioneller Rollläden montierten Hausbesitzende in den letzten Jahren immer häufiger Raffstores mit Thermofunktion oder textile Außenjalousien. Allzu lange prägen Fassaden mit schmutzgrauen Rollläden das Bild in Straßen und Siedlungen, nicht selten sorgen zudem zerschlissene Gurtbänder bei Bewohnerinnen und Bewohnern für Ärger. Doch im Handel gehören diese Modelle inzwischen der Vergangenheit an. Rollläden haben in Funktion und Design deutlich aufgeholt.

Einsparung um bis zu 30 Prozent
Die neue Generation Rollläden ist

intelligent gebaut und kann den Energieverbrauch sowohl für das Heizen wie auch für das Kühlen einer Immobilie spürbar reduzieren. Zwischen Fenstern und Rollläden bildet sich dabei eine isolierende Luftschicht. Gesteigert wird der Effekt durch eine Aluminium-Ausführung mit Stäben, die zusätzlich mit einem Dämmstoff gefüllt sind. Wer die Einsparpotenziale in vollem Umfang nutzen will, setzt auf einen vollautomatischen Betrieb per Zeitschaltuhr oder Wettersensoren. „Mit Sensoren ausgestattete Varianten schließen Rollläden selbstständig bei Dunkelheit oder schlechtem Wetter“, erläutert Stefanie Binder von der Bausparkasse BHW. „Das spart ebenfalls Heizwärme.“ Bis zu 30 Prozent kann man den Verbrauch im Winter senken.

Rollläden mit Sonnenkraft

Solar-Rollläden werden mit Akkus betrieben, die sich über eine kleine Solarzelle aufladen. Das Energiesparpotenzial von Solar-Rollläden überzeugt auch Fördergeber: „Für die Installation sind Zuschüsse des BAFA von maximal 20 Prozent möglich“, sagt Binder. Die KfW vergibt zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Sanierung zum Effizienzhaus.



Moderne Rollos helfen, den Heizwärmeverbrauch zu senken

Schutz vor Wetterschäden oft unzureichend

Heftige Stürme decken Dächer ab. Harmlose Bäche schwellen zu reißenden Strömen an. Mit solch extremen Wetterlagen müssen die Deutschen künftig wohl häufiger rechnen. Wie können Haus- und Wohnungsbesitzende sich gegen Schäden an ihrem Eigentum schützen?

Dass sich das Klima verändert, ist auch in unseren Breiten spürbar geworden. Immer mehr Kommunen stellen sich darauf ein, zum Beispiel mit Vorsorgeangeboten für Hochwasserfolgen. Vollerorts stehen zertifizierte Starkregenberater bereit, um Hausbesitzende kostenlos zu informieren, ob ihre Immobilie gefährdet ist.

Schwachstellen schließen

Bei extremen Wetterlagen können sich schnell Schwachstellen am Haus offenbaren – und zu gravierenden Schäden führen. Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse empfiehlt, Gebäude durch qualifizierte Handwerksbetriebe prüfen zu lassen und mögliche Gefahrenstellen umgehend zu sanieren: „Besonderes Augenmerk gilt dabei Dach, Keller und Fenstern. Bei Starkregen und Sturm können sich zum Beispiel Dachplatten lösen und in die Tiefe stürzen. Dann sind im schlimmsten Fall auch Menschen in Gefahr.“ Als präventive Maßnahmen helfen hier sogenannte Sturmklammern, um Dächern mehr

Halt zu geben. Mobile Hochwasserschutzwände oder Rückstauklappen verhindern, dass Wasser durch die Kanalisation in den Keller drückt. Und wer noch einen älteren Öltank im Keller hat, sollte ihn professionell absichern lassen. Denn von den materiellen Schäden einmal abgesehen: Auslaufendes Heizöl hat katastrophale Umweltfolgen.

Ausreichend versichert?

Nur etwa die Hälfte der Gebäude hierzulande ist gegen Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmungen versichert. Eigentümerinnen und Eigentümer wissen oft nicht, dass ihre Wohngebäude- oder Hausratversicherung zwar für Schäden bei Sturm oder Hagel haftet, nicht jedoch bei Starkregen oder Hochwasser. „Immobilienbesitzende tun gut daran, eine



Kommt jetzt die Pflichtversicherung gegen Elementarschäden?

Elementarschadenversicherung als Zusatzbaustein abzuschließen. Die Möglichkeiten in ihrer Region können sie mit einem Versicherer klären“, rät Holm Breitkopf. Derzeit stellt der Gesetzgeber Überlegungen an, diesen Schutz für Menschen mit Wohneigentum sogar zur Pflichtversicherung zu machen. Dann wären sie auch für den Fall eines Schadens durch Extremwetter finanziell gut abgesichert.

Profitipps für Mini-Gärten

Wer in dichtbesiedelten Regionen einen Garten besitzt, muss sich meist mit Mini-Flächen begnügen. Garten-Fans können aber selbst auf engem Raum ein grünes Paradies schaffen.

Die beliebteste Freizeitbeschäftigung der Deutschen? Das Gärtnern. Wer gerne gräbt, pflanzt und eigene Kräuter ernten will, braucht keine großräumige Anlage hinterm Haus. Auch kleine Grünflächen haben viel zu bieten – wenn sie klug und bedarfsgerecht geplant werden: Wie soll das Grün genutzt werden? Soll ein Gemüsebeet die Selbstversorgung ermöglichen, will man eine Naturoase schaffen oder sollen die Kinder im Garten spielen können?

Größe durch Struktur

Gliederung schafft Übersicht! Kleine Gärten wirken größer, wenn sie – je nach Funktion –



Eine grüne Oase auf kleinstem Raum gelingt mit kluger Planung

in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden. Dabei lassen sich Terrassen, Spielräume und Beete gut kombinieren. Während auf der Holzterrasse Sonnenliegen zum Entspannen einladen, bietet eine kleine Wiese Kindern Platz zum Toben. „Lange, schmale Gärten wirken durch

geschwungene Gartenwege breiter“, erläutert Markus Simon von der BHW Bausparkasse. „Ist die Fläche dagegen kurz und breit, erzeugen locker gesetzte, einzelne Wegeplatten den Eindruck von Weite und Tiefe.“ Auch halbohohe Mauern, bewachsene Rankgitter oder hohe Gräser geben kleinen Gärten Struktur.

Ab in die Höhe!

Werden Pflanzen dicht an dicht in den Beeten platziert, wirkt das schnell zu überladen. Weniger ist mehr – sonst fehlt auch den Pflanzen die Luft zum Atmen. Deshalb sollten Sträucher und Bäume nicht zu ausladend wachsen. Dann ist selbst der Obst- oder Gemüseanbau machbar. Spalierobstbäume, die an einem Gerüst gezogen werden, sind in ihrem Wachstum gut zu steuern. „Höher statt breiter“ – das gelingt auch mit mehrstöckigen Hochbeeten, die das Pflanzenwachstum auf gleich mehreren Etagen ermöglichen.

Viele Wege führen zum Eigenkapital



6569 Adobe Stock / contrastwerkstatt / BHW Bausparkasse

Ärmel hochkrempeln und sparen – Eigenleistung rechnet sich

Die historisch einmalig lange Phase niedriger Bauzinsen ist beendet. Vielen Bauwilligen und Modernisierern wird plötzlich bewusst, wie wichtig Eigenkapital für jede Finanzierung ist. Frühzeitig Geld anzuspa-

ren ist heute Pflicht. Doch welches „Kapital“ können Bauwillige noch einsetzen?

Menschen mit Immobilienwunsch konnten sich in den letzten zehn Jahren auf niedrige Zinsen für einen Baukredit verlassen. Doch 2022 schnellten die Zinsen für ein Zehn-Jahres-Darlehen binnen kürzester Zeit von unter einem Prozent auf rund vier Prozent in die Höhe. „Eigenkapital ist der Schlüssel für eine günstige Finanzierung“, betont Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Wir empfehlen im Rahmen der Gesamtfinanzierung einen Anteil von mindestens 20 Prozent.“

Viele Optionen

Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto weniger Geld müssen sich Baufamilien von

der Bank leihen. Damit fallen die monatlichen Raten und somit auch die Gesamtkosten für das Darlehen niedriger aus. Aber wie baut man genügend Eigenkapital auf? „Es gibt verschiedene Möglichkeiten“, erläutert der Experte von BHW. Darunter fällt zum Beispiel ein Bausparvertrag. Das Guthaben in einem Bausparvertrag wird schon in der Ansparphase in voller Höhe wie Eigenkapital gewertet. Womöglich können Eltern oder Verwandte ein Darlehen zu günstigeren Konditionen beisteuern. Und wer handwerklich geschickt ist und einiges selbst tun kann, kann sich zudem sogenannte Eigenleistungen im Wert von bis zu 30.000 Euro als Eigenkapital von der Bank anerkennen lassen.

Solide kombiniert

„Bau- und Modernisierungswillige, die Eigenkapital ansparen und um weitere Bausteine ergänzen, können ihre Finanzierung auch bei steigenden Zinsen auf ein solides Fundament stellen“, sagt Breitkopf. Wer den Sprung ins Eigentum und in die Unabhängigkeit schaffen will, plant den Vermögensaufbau am besten langfristig und setzt auf Sparprodukte, die staatlich gefördert werden. Junge Menschen unter 25 Jahren erhalten in der Regel zudem einen Jugendbonus von vielen Bausparkassen.

Erbpacht – die unterschätzte Sparoption

Rund jede 20. Immobilie in Deutschland steht auf Baugrund, der unverkäuflich ist. Solche Erbpachtgrundstücke sind in Zeiten gestiegener Zinsen besonders für Familien attraktiver geworden. Doch es gibt einiges zu beachten.

In den Jahren 2001 bis 2021 hat sich der Durchschnittspreis für baureifes Land von 75 auf 225 Euro verdreifacht. Vor allem in den Metropolen stehen hohe Grundstückspreise dem Eigentumswunsch von Familien entgegen. Eine interessante Alternative ist hier die Erbpacht.

Vor allem Kommunen, Kirchen oder Stiftungen vergeben Grundstücke in Erbpacht – bevorzugt an Familien.

Niedrige Einstiegspreise

Im Vergleich zum klassischen Erwerb fallen die Kosten für das Erbpachtmodell deutlich



6570 link-hamburg.de / Ulrike Link / BHW Bausparkasse

Hohe Baulandpreise? Eigenheime kann man auch auf gepachtetem Grund bauen oder kaufen

geringer aus, denn Familien finanzieren nur die Immobilie. Statt eines Kaufpreises für das Grundstück entrichten sie über den vereinbarten Zeitraum jährlich einen Zinsbetrag von etwa drei bis fünf Prozent des Grundstückswertes an den Erbpachtgeber. Je nach Vereinbarung wird ein Erbbaupachtvertrag über 75

oder 99 Jahre geschlossen. „Je länger die Laufzeit des Vertrages, desto vorteilhafter auch für die Finanzierung“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Was Erwerbende wissen sollten: Banken erwarten bei Erbpacht-Immobilien einen höheren Einsatz von Eigenkapital. „Wer einen Bausparvertrag hat, kann ihn als Eigenkapital in die Finanzierung einbringen“, sagt Mau.

Vorkaufsrecht verhandeln

Was aber passiert nach Ablauf der Pacht? „Familien sollten von vornherein

aushandeln, dass sie ein Vorkaufsrecht für das Grundstück nach der Vertragslaufzeit bekommen“, sagt der Experte von BHW. Endet der Vertrag ohne Verlängerung der Pacht, übernimmt der Pachtgeber das Haus auf dem Grundstück für zwei Drittel des Verkehrswertes.