

## INHALT

### Wohntrends

Küchen für den Garten	2
Hochteiche für Balkone	2
Recyclingmöbel für Terrassen	2

### Meinung und Umfrage

Energiewende:	
Innovative Impulse gefragt	3
Höhere Bereitschaft zu Eigenleistung	3

### Die grüne Seite

Gemüseanbau in der Stadt:	
Mini-Gewächshaus	4
Gärtnern ohne Torf:	
Komposterde selbst gemacht	4

### Bauen & Modernisieren

Mehr Wohnraum durch	
Aufstocken und Anbauen	5
Vom Bürohaus zum Wohnraum	5
Potenziale im Verborgenen: Keller	6
Wohnraum kühlen –	
aber klimafreundlich	6

### Energie

65-Prozent-Ziel:	
Heizung gut kombinieren	7
Schritte zum Heizungstausch	7

### Finanzieren

Lage, Lage, Lage – und Barrierefreiheit	8
Lotsendienst durch den Förderdschungel	8



Bauen & Modernisieren

Mehr Wohnraum durch Aufstocken und Anbauen → Seite 5



Finanzieren

Lage, Lage, Lage – und Barrierefreiheit → Seite 8



Die grüne Seite

Gärtnern ohne Torf: Komposterde selbst gemacht → Seite 4

## ZAHL DES MONATS

# 33 %

der Deutschen mit Bau- oder Sanierungsplänen halten Schwarzarbeit für eine Straftat. Für 37 Prozent kommt es auf die Auftragshöhe an. 17 Prozent sehen das Umgehen des Finanzamts als Kavaliersdelikt.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

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

die Debatte über das Ende von Öl- und Gasheizungen läuft auf Hochtouren. Ein Gesetzentwurf fordert Maßnahmen für den Klimaschutz, sofern Immobilienbesitzer ab 2024 einen Heizungstausch vornehmen müssen. Eine Zumutung? Ja – aber eine, die die eigene Energieversorgung energieeffizient und umweltfreundlich macht. Und die das gute Gefühl verschafft, einen wertvollen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Je nach Einzelfall sind hohe Investitionen notwendig. Doch die Regierung will Hausbesitzer, die im Interesse aller ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen senken, nicht alleinlassen. Die Fördertöpfe sind bereits vorhanden, weitere Erhöhungen im Gespräch. Technisch gibt es für den energetischen Umbau nicht die eine Lösung für alle. Zu unter-

schiedlich sind die baulichen Voraussetzungen. Deshalb ist kompetente Beratung eine essenzielle Zutat für das Gelingen. Viele Deutsche packen es an, wie unsere aktuelle Umfrage zeigt. Die Hälfte derjenigen mit Projekten hat Eigenleistungen als Sparstrategie eingeplant. Tatkräftig kann man Klimaschutz außerdem rund ums Haus voranbringen. Zum Beispiel, indem man ein Gewächshaus im Miniformat aufstellt. Oder ein Kompostiersystem nutzt, das Gartenabfälle in Kompost umwandelt. So kann man den Klima- und Artenschutz auch im Kleinen fördern! Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

*Inis Ledner*

WOHNTRENDS

## Küchen für den Garten

Unter freiem Himmel mit Gästen lecker essen – Outdoorküchen erobern Terrassen und Gärten.

In der Hochsaison zünden rund 40 Prozent der Deutschen alle zwei Wochen den Grill an. Viele rüsten inzwischen von der Standard-Grillsäule zur kompletten Outdoor-Küche auf. Warum nicht im Garten genauso komfortabel wie drinnen kochen? Zur Grundausstattung gehören zum Beispiel Grill, Kochfeld, Spüle, dazu Arbeitsfläche sowie genügend Stauraum



Outdoorküchen bieten Kochspaß im Freien

für Geschirr, Gläser und Grillbesteck. Fronten und Arbeitsplatten der Sommerküchen sind aus robustem Edelstahl, Aluminium, Hartholz oder Naturstein. Das sieht edel aus und trotz Wind und Wetter. „Es gibt recycelte Materialien wie wiederaufbereitetes Altholz aus Eiche oder Buche“, empfiehlt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Sie sind eine gute, weil nachhaltige Alternative.“ Der Fachhandel hat den Markt entdeckt. Outdoorküchen sind als professionell designte Küchenzeilen mit ausgeklügeltem Modulsystem erhältlich. Aber was tun, wenn in der kalten Jahreszeit auch die teure Garten-Küche kalt bleiben muss? Kein Problem: Outdoor-Herde kann man im Winter in den Keller oder Gartenschuppen rollen. Dort warten sie gut geschützt, bis sie zur nächsten Kochsaison wieder angeheizt werden können.

WOHNTRENDS

## Hochteiche für Balkone



Sorgen an heißen Tagen für Kühlung und Entspannung: Hochteiche

Ein Gartenteich auf Balkon oder Terrasse? Das geht! Hochteiche sind zunehmend gefragt bei allen, die sich einen Gartenteich wünschen, aber nur wenig Platz oder Zeit für die Pflege haben. Selbst Hanglagen sind kein Hindernis.

Hochteiche sind eine Bereicherung fürs Auge und die Natur und schaffen auch auf klei-

nem Raum eine Oase der Ruhe und Entspannung. Wo immer das Wasserbehältnis steht, sorgt es für Abkühlung an heißen Sommertagen und bietet zudem wertvollen Lebensraum für Insekten und andere Kleinstlebewesen. Die Konstruktion ähnelt der eines Hochbeets. Für die Verkleidung wird das über Bodenniveau gelegene Bassin mit wasserdichten Holzdielen, Mauersteinen oder gerosteten Stahlplatten umrahmt, auf Wunsch mit Sichtfenster. „Ein Erdaushub ist nicht nötig, der Teich lässt sich einfach auf dem Garten- oder Balkonboden aufbauen“, sagt Stefanie Binder

von der BHW Bausparkasse. Man kann das Wasserbecken bepflanzen und sogar kleine Fische halten. Möglich ist auch der Einbau von Mini-Wasserspielen, die das Wasser umwälzen und kühlen. Mit einer Höhe von 60 bis 70 Zentimetern lassen sich die Teiche auch für Menschen mit Handicap leicht pflegen. Als Komplettsatz sind Hochteiche von etwa 100 Euro im örtlichen Fachhandel sowie online erhältlich.

## Recyclingmöbel für Terrassen

Loungemöbel für Balkon und Terrasse sollten auch nach vielen Jahren noch gut aussehen. Freiluftfans entscheiden sich immer öfter für stylische Produkte aus recyceltem Holz oder wiederverwertetem Plastik. Das schont Ressourcen und spart oft noch Kosten.

Recycling-Möbel für den Außenbereich sind schick geworden! Mit viel Einfallsreichtum bieten Hersteller komplette Ausstattungen aus wiederverwerteten Materialien an. Hölzer wie Teak oder Bangkirai sind wertvoll, sie zu entsorgen, verbietet sich aus Umweltgründen. Findige Möbelbauer und Start-ups gehen daher schon seit längerem neue Wege zur Wiederverwendung von Naturmaterialien, die von alten Booten, Hütten oder stillgelegten Brücken stammen. Altersspuren werden erhalten und



Wiederaufbereitete Möbel für draußen

kommen im Vintage-Look zu neuen Ehren. „Recycling-Möbel haben zwar ihren Preis, gerechnet auf ihre Lebensdauer sind sie jedoch eine günstige und ressourcensparende Alternative“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Auch Kunststoff wird, fachgerecht recycelt, zu neuen Möbeln verbaut. Wetterbeständig und resistent hat das Material viel Potenzial für hochwertige Designmöbel im Industrial Style.

MEINUNG

## Energiewende: Innovative Impulse gefragt

„Wer seine Immobilie energetisch saniert, leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimawende und verdient Anschub-Hilfe“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

**MD: Altbauten sind das Sorgenkind der Klimawende. Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien in Deutschland wie geplant zu halbieren, müssen Millionen Gebäude energetisch saniert werden. Ist diese Aufgabe zu stemmen?**

**Göbel:** Gefordert sind vor allem die Besitzerinnen und Besitzer, die wir mit dieser Aufgabe nicht alleinlassen dürfen. Denn ihr Wille zur energetischen Modernisierung ist die entscheidende Stellschraube, ohne die das erklärte Ziel Klimaneutralität bis 2045 nicht zu erreichen ist. Doch Deutschland steckt seit Jahren im Sanierungsstau, weil viele Hausbesitzende zögern.

**MD: Was sind die Gründe für diese Zurückhaltung?**

**Göbel:** Bei dieser komplexen Thematik fehlt Privathaushalten häufig der Überblick. Unklare politische Rahmenbedingungen, komplizierte Förderwege, steigende Zinsen und hohe Preise für Baumaterialien sorgen für Verunsicherung.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

cherung. Dabei sind viele Menschen bereit, zugunsten einer energetischen Sanierung den Rotstift bei Konsumausgaben wie Autokauf oder Urlaub anzusetzen. Das zeigen Ergebnisse einer aktuellen BHW-Umfrage. Doch wer sich mit der Planung und Durchführung überfordert fühlt, legt seine Renovierungspläne oft auf Eis.

**MD: Ist hier nicht auch die Hilfe von Banken und Bausparkassen gefordert?**

**Göbel:** Absolut! In unsicheren Zeiten ist es nicht damit getan, ein Darlehen zur Verfügung zu stellen. Kundinnen und Kunden, die zur Weiterentwicklung ihrer Immobilie in eine andere Energieeffizienzklasse investieren und damit zum Gelingen der Energiewende beitragen wollen, verdienen mehr Unterstützung. Auch junge Familien und Haushalte mit mittleren Einkommen brauchen die Gewissheit, das Richtige zu tun und es sich auch leisten zu können. Und hier sehe ich Finanzinstitute in der Verantwortung, diese Sicherheit unbürokratisch zu vermitteln.

**MD: Gibt es solche Unterstützung bereits – oder ist alles noch graue Theorie?**

**Göbel:** Die BHW Bausparkasse arbeitet mit Hochdruck daran, ein umfassendes Angebotspaket zu erstellen, das eine energetische Modernisierung möglichst einfach macht. Erste Bausteine haben wir bereits im Portfolio. Das fertige Paket wird von Bau-

„Auch Finanzinstitute müssen ökologische und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen.“

spar- und Beratungsangeboten zum Aufbau von Eigenkapital bis zur Entscheidungs- und Planungsunterstützung reichen. Es umfasst die Vermittlung von Energieberatungen und Handwerksbetrieben sowie eine individuelle Finanzierungsplanung mit innovativen „grünen“ Produkten zu besonderen Konditionen. Das ist mit enormem Aufwand verbunden und wir sind noch nicht am Ziel. Aber wir sind bereit, im Sinne unserer Kundinnen und Kunden die großen Veränderungen mitzugestalten, die für eine klimafreundlichere Gesellschaft nötig sind. Wir wollen Teil der Lösung sein!

UMFRAGE

## Kriseneffekt: Höhere Bereitschaft zu Eigenleistung

48 Prozent der Deutschen, die in diesem Jahr ein Bau- oder Sanierungsprojekt planen, wollen dabei Eigenleistungen erbringen. Eine Umfrage der BHW Bausparkasse zeigt, dass vor allem ältere Befragte auf die sogenannte Muskelhypothek vertrauen. Bedenklich hoch ist allerdings die Akzeptanz von Schwarzarbeit.

Viele Deutsche krempeln am Bau die Ärmel hoch, um den steigenden Preisen und Zinsen etwas entgegenzusetzen. Dies hat eine Umfrage von BHW unter rund 2.000 Personen ab 18 Jahren ergeben. Vor allem die Gruppe der 50- bis 59-Jährigen, 59 Prozent, möchte Pinsel, Hammer oder Bohrer in die Hand nehmen. Bei den unter 30-Jährigen sind es nur 36 Prozent.

**Muskelhypothek spart**

„Sind Eigenleistungen gut geplant, können sie ein wichtiger Hebel zur Entlastung des Budgets sein“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW. „Baufamilien und Modernisierende sollten die Muskelhypothek jedoch nur in Abstimmung mit Handwerksbetrieben einbringen, damit die Abfolge der Gewerke optimal

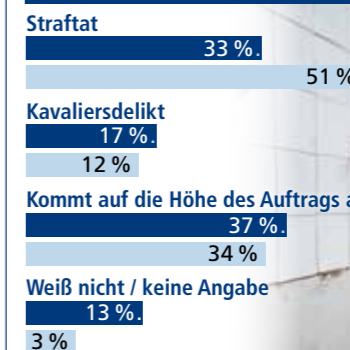
ineinandergreift.“ Immerhin: 80 Prozent derjenigen, die Eigenleistungen planen, trauen sich Maler- und Tapezierarbeiten zu. Böden wollen 60 Prozent selbst verlegen. 37 Prozent planen, die Wärmedämmung selbst auszuführen.

**Keine Garantie**

Aufträge an Firmen dagegen „schwarz“, also ohne Rechnung, zu vergeben, erscheint manchem verlockend, lässt sich doch so mancher Euro sparen. „Durch Schwarzarbeit wird nicht nur dem Pfusch am Bau Tür und Tor geöffnet. Schwarzarbeit kann richtig teuer werden, denn bei mangelhafter Ausführung der Arbeiten greift keine Gewährleistung“, warnt Henning Göbel. 33 Prozent der Deutschen mit Bau- oder Modernisierungsvorhaben betrachten Schwarz-

arbeit denn auch als Straftat. Zum Vergleich: 2012 hatten noch 51 Prozent der Bundesbürgerinnen und Bundesbürger diese Auffassung vertreten. Für 17 Prozent der Befragten, die 2023 Arbeiten an ihrer Immobilie planen, ist die Beauftragung ohne steuerliche Abgaben lediglich ein Kavaliersdelikt. 2012 waren nur 12 Prozent der Deutschen dieser Meinung.

### Ist Schwarzarbeit Ihrer Meinung nach eine Straftat oder ein Kavaliersdelikt?



2023 YouGov / BHW Bausparkasse unter 702 Befragten mit Bau-/Kauf-/Modernisierungsplan  
2012 Kantar-Emnid / BHW Bausparkasse unter 2.008 Befragten

## Gemüseanbau in der Stadt: Mini-Gewächshaus



Gemüseanbau im Mini-Format: Gewächshauschrank



Als Wintergarten nutzbar: Anlehnungsgewächshäuser



Für den größeren Garten: Gewächshäuser

Viele Hobbygärtnerinnen und -gärtner wünschen sich ein Gewächshaus. Obst und Gemüse können sie damit ganzjährig pflanzen und ernten – dank intelligenter Technik. Treibhäuser gibt es auch im großstadttauglichen Mini-Format.

Sie schaffen gute Wachstumsbedingungen, fördern ordentliche Erträge und schützen Obst und Gemüse vor Schädlingen und widriger Witterung: Gewächshäuser erfreuen sich derzeit großer Beliebtheit, immer öfter auf Balkonen und Terrassen.

### Anbau auf engstem Raum

Es gibt Modelle, die mit wenig Platz auskommen. In Mini- und Balkon-Gewächshäusern

kann man so in der Stadt Küchenkräuter und empfindliches Gemüse wie Paprika, Tomaten oder Gurken ziehen. Freistehend und mit verstellbaren Böden lassen sie Gartenfans genügend Gestaltungsspielraum auf engem Raum. Wer sich für eine Variante auf Rollen entscheidet, kann den Standort nach Bedarf wechseln. Markus Simon von der BHW Bausparkasse rät: „Gewächshäuser, die direkt an die Hauswand gestellt werden, nutzen zusätzlich die dort gespeicherte Wärme.“ Auf Balkonen sollten Gewächshäuser am besten nach Südosten oder Südwesten ausgerichtet werden. Wie ihre großen Vorbilder liefern kleine Treibhäuser ausreichend Feuchtigkeit und mindern den Wärmeabfluss, eine gute Belüftung schützt die Pflanzen vor Überhitzung im Sommer.

### Smartes Wachstum

Gewächshäuser sind energieeffizient, schonen die Umwelt – und werden jetzt auch noch intelligent. Per App auf Tablet oder Smartphone kann man Funktionen wie Bewässerung, Belüftung und Beleuchtung komfortabel steuern und das Wachstum der grünen Bewohner aus der Ferne überwachen. Die haben ideale Bedingungen zum Gedeihen, während zugleich die notwendigen Ressourcen wie Wasser und Nährstoffe bedarfsgerecht zugeführt werden. „Die Auswahl an intelligenten Ausführungen ist noch recht spärlich. Lassen Sie Ihr bestehendes Gewächshaus von Fachleuten mit smarten Anwendungen nachrüsten“, empfiehlt Markus Simon. Klarer Vorteil der Remote-Technik: Es klappt auch mit dem Urlaub, ohne dass die Pflanzen eingehen!

## Gärtnern ohne Torf: Komposterde selbst gemacht

Leidenschaftlich buddeln, pflanzen und mähen Bundesbürgerinnen und -bürger in den rund 17 Millionen Privatgärten der Republik. Immer öfter nutzen sie ihr Grün zur Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Hochwertige Kompostiersysteme helfen, fruchtbare Erde für kräftigen Wuchs selbst herzustellen.

Selbsterzeugte Erde enthält kein Plastik oder Torf, verbessert die Bodenfruchtbarkeit und hilft, Müll zu reduzieren. Wer kompostiert, leistet einen wichtigen Beitrag zum Naturschutz, indem Gartenabfälle als Humus- und Nährstoffträger zum Düngen wiederverwertet werden.

### Turbo für Humusproduktion

Wer sich ganzjährig mit Obst und Gemüse in Eigenregie versorgen und sich damit unabhängig von den Supermarktregalen machen will, benötigte bislang vor allem: Platz! Zwei Personen sollten mindestens 300 Quadratmeter



Professionelle Kompostiersysteme arbeiten schnell, sauber und geruchsarm

kalkulieren, Wege und Fläche für den Kompost eingerechnet. Der Bedarf an guter Erde ist entsprechend groß, doch die Humusproduktion auf einem klassischen Komposthaufen nimmt einige Zeit in Anspruch. Der Fachhandel bietet

mittlerweile Komposter-Lösungen an, die den Prozess beschleunigen und dadurch Platz sparen. Und dabei sauber und geruchsarm sind. „Schnell- oder Thermokomposter liefern schon nach sechs bis acht Wochen ein gutes Ergebnis. Sie beschleunigen das Kompostieren enorm und sparen dadurch Platz im Garten“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Die ausgeklügelten Systeme sind einfach zu handhaben, arbeiten in einem geschlossenen Kreislauf und haben wärmedämmende Innenwände.

### Box auf Balkon

Eigenes Obst und Gemüse zur Selbstversorgung anzubauen ist auch auf knappem Raum möglich. Höher statt breiter – das gelingt mit mehrstöckigen Hochbeeten, Mini-Gewächshäusern oder Töpfen. „Ebenso gut funktioniert die Eigenkompostierung mit einer Wurmkompostbox“, rät Holm Breitkopf. Mit der Box kann man die nachhaltige Produktion also auf Terrasse oder Balkon starten.

## Mehr Wohnraum durch Aufstocken und Anbauen

Auf- oder Anbauten sind eine preiswerte Alternative zum Kauf oder Bau eines größeren Hauses. Wer die bestehende Bausubstanz durch fertige Module aufwertet, kann schnell Wohnraum hinzugewinnen. Dabei wird nicht nur weniger Boden versiegelt, sondern auch Material – und damit CO<sub>2</sub> – eingespart.

Wer neu baut oder kauft, muss mit hohen Grundstückspreisen rechnen. Sie steigen seit zwölf Jahren unaufhörlich. Im Vergleich der Bundesländer kostet heute mit 1.070 Euro der durchschnittliche Quadratmeter in der Großstadt Hamburg am meisten. Hausbesitzende, die aus familiären oder beruflichen Gründen mehr Platz benötigen, sind gut beraten, zuallererst zu schauen, welche Möglichkeiten ihr Altbau eröffnet.

### Verdoppeln oder vermieten?

Vielleicht passt in die Lücke zwischen zwei Gebäuden noch ein schicker Anbau inklusive Unterkellerung? Eine neue Etage, aufgesetzt auf die vorhandene Immobilie, kann die eigene Wohnfläche verdoppeln oder Platz für eine Einliegerwohnung schaffen. Ein Tiny-Haus könnte der schicke neue Arbeitsplatz werden – mitten im Garten. Die Chancen für Raumgewinn sind so vielseitig wie die Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner. „Welche Art von Erweiterung den größten Nutzen hat, hängt von der Grundstücksgröße, baurechtlichen Vorschriften



Ein stilgerechter Anbau wertet die Immobilie auch optisch auf

und der Statik ab“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Ziehen Sie für die Planung unbedingt Architekten und Statiker hinzu.“

### Modular geplant

Auch Fertighaushersteller übernehmen die komplette Planung und Umsetzung von Anbau oder Aufstockung bis hin zur technischen Ausstattung. Hausbesitzende können montagefertige Module aus Holz mitsamt Boden, Dach und

Fenstern wählen. „Modulbauweise macht flexibel und hält die Baukosten überschaubar“, so Binder. Ein typischer Wohnquader ist maximal 50 Quadratmeter groß. Er wird in einer Grundstücksfläche aufgestellt oder auf das Haus aufgesetzt. Das alte Haus kann im gleichen Zuge energetisch modernisiert werden. Bei der Finanzierung helfen unter bestimmten Bedingungen staatliche Fördermittel. Das BAFA fördert Ausbauten als Sanierungsmaßnahme.

## Vom Bürohaus zum Wohnraum

Dass immer mehr Erwerbstätige ihren Schreibtisch ins Homeoffice verlagern, hat Folgen. 2021 standen über vier Prozent der Büroflächen in Deutschland leer, Tendenz steigend. Jede Menge Raum für neue Wohnungen!

Verwaiste Bürogebäude oder geschlossene Kaufhäuser – in Innenstädten bieten viele ehemalige

Gewerbebauten gute Voraussetzungen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Eine Studie, die das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ in Auftrag gegeben hat, sieht bis 2025 ein Potenzial von 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“.

### Umnutzung bezahlbar

Die Umbaukosten liegen ein Drittel unter denen, die für einen vergleichbaren Neubau anfallen würden, hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e. V.) errechnet. Büro- und Verwaltungsbauten verfügen über ein gutes Tragwerk. In der Regel erfüllen sie die brandschutztechnischen Anforderungen und sind mit Fahrstühlen ausgestattet. „Die Transformation rechnet sich wirtschaftlich“,



Neuer Wohnraum durch umgebaute Büros: Das „Living Circle“ in Düsseldorf

ist Thomas Mau von der Bausparkasse BHW sicher. „Zahlreiche Beispiele belegen, dass das Modell der Umnutzung von Büro- zu Wohnraum hervorragend funktionieren kann.“

### Leuchtturmprojekt voraus

So hat sich auch die vormals wie ausgestorben wirkende Bürostadt Niederrad in Frankfurt am Main zu einem begehrten Wohn- und Büroquartier gemauert. Die Bürotürme aus den 1960er-Jahren wurden modernisiert und zu Wohnraum umgebaut. Im neu entstandenen Lyoner Quartier finden Wohnungssuchende Mikro-Apartments ebenso wie familien- und seniorenrechtliche Mietwohnungen.

### Wohnen im Ex-Kaufhaus

Viel Potenzial fürs Wohnen haben auch zentral gelegene Kaufhäuser. „Für Erwerberfamilien eröffnen sich neue Möglichkeiten für Wohnraum in Innenstadtlage“, sagt Thomas Mau. Die Stadt Lünen macht es mit dem ehemaligen Hertie-Kaufhaus vor. Nachdem das Gebäude fünf Jahre leer gestanden hatte, wurde es umgebaut und bietet heute 20 barrierefreie Mietwohnungen an, dazu im Erdgeschoss Arztpraxen und Gewerbeflächen.

## Potenziale im Verborgenen: der Keller



Ein Kellerausbau schafft Frei-Raum für die eigene Wohlfühlzone

**Jetzt wird ausgeräumt! In vielen Kellern nehmen Schrott und Gerümpel sehr viel Platz ein. Dabei ist der Raum oft hervorragend geeignet fürs Hobby, ein Homeoffice oder die Vorratshaltung.**

Den Keller aus seinem Schattendasein herauszuholen, lohnt sich für Hausbesitzende auf jeden Fall. Sie finden dort Flächen vor, die für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden

können. In das unterste Geschoss kann die Tischtennisplatte passen, das Schlagzeug stört niemanden mehr oder eine Sauna verhilft zu Entspannung nach einem langen Tag im Homeoffice. Für kreative Nutzungen im Untergrund braucht es ausreichend Höhe: Ein Hobbyraum oder Gästezimmer sollte schon über zwei Meter in der Vertikalen messen, damit man sich gut bewegen kann. Klare Vorschriften für den Umbau eines Kellers – bis hin zu der For-

derung nach einer Baugenehmigung – geben die zuständigen Behörden nur im Falle von vermietetem Wohnraum.

### Hauptsache trocken

Soll der Keller zum zusätzlichen Wohnraum aufgewertet werden, muss er auf jeden Fall trocken sein. Bei Altbauten, insbesondere aus der Zeit vor 1960, kann dies zum Problem werden. Häufigstes Ärgernis ist der Schimmel. Erforderliche Abdichtungs-, Dämm- und Sanierungsarbeiten kosten schon mal 15.000 bis 30.000 Euro. „Wer sich vor dem Start des Projekts professionellen Rat und Kostenvoranschläge einholt, ist auf der sicheren Seite“, erklärt Markus Simon von der BHW Bausparkasse.

### Förderung für Frei-Raum

Modernisierer gewinnen nicht nur neuen Frei-Raum durch die Aufwertung des Kellers. Sie reduzieren durch eine gut ausgeführte Dämmung den Energieverbrauch des ganzen Hauses. Die Maßnahme kann man sich mit Mitteln der KfW fördern lassen – vorausgesetzt, sie wird von einem Fachbetrieb umgesetzt und vor der Sanierung beantragt. Wer mit den Arbeiten vor Antragstellung begonnen hat, kann seine Kosten alternativ ab dem Fertigstellungsjahr von der Steuer absetzen. Bis zu 20 Prozent der Gesamtkosten erkennt das Finanzamt an. Über einen Zeitraum von drei Jahren kann man insgesamt bis zu 40.000 Euro geltend machen.

## Wohnraum kühlen – aber klimafreundlich

**Heiße und trockene Sommer setzen immer mehr Menschen zu, besonders in dicht bebauten Innenstädten. Doch Klimaanlage verbrauchen viel kostbare Energie, um Wohnungen gut zu temperieren. Gefragt sind daher umweltverträgliche, einfache und günstige Methoden.**

Bislang sind in Deutschland nur ein bis zwei Prozent der privaten Wohnflächen mit Klimaanlage ausgestattet. Doch es könnte einen Boom geben, wenn steigende Temperaturen künftig immer mehr Menschen zu schaffen machen. Zwar kann man mit einem solchen Gerät Räume per Knopfdruck in wenigen Minuten herunterkühlen. Demgegenüber stehen allerdings Anschaffungskosten im vierstelligen Bereich und ein steigender Stromverbrauch.

### Wärmepumpe mit Kühleffekt

Es gibt Alternativen, wie man sein Haus auch ohne Klimaanlage in der heißen Jahreszeit angenehm kühl hält. Wer ohnehin plant, seine Heizung zu erneuern, kann zum Beispiel eine Wärmepumpe mit zusätzlicher Kühlfunktion wählen. Der Aufpreis liegt bei rund 500 bis 3.500 Euro, je nach Ausführung. Thomas Mau

von der Bausparkasse BHW weist darauf hin, dass die Anschaffung von Wärmepumpen im Rahmen eines Heizungstauschs mit bis zu 40 Prozent staatlich gefördert wird. „Nutzt die Wärmepumpe ein natürliches Kältemittel anstelle eines synthetischen, bekommt man einen zusätzlichen Bonus von fünf Prozent“, sagt Mau.“

### Beschatten statt kühlen

Für Haus- und Wohnungsbesitzende bieten sich umweltfreundliche Verfahren wie Markisen oder Jalousien an, um die Temperatur bei Bedarf zu senken. Sie beschatten Räume, ohne sie komplett zu verdunkeln. Den klassischen Jalousie gibt es mittlerweile aufgerüstet mit Temperatur- und Helligkeitssensoren. Die



Eine intelligente Beschattung senkt die Raumtemperatur spürbar

moderne Variante fährt bei zu starker Sonneneinstrahlung selbsttätig herunter. Auch für diese Variante eines sommerlichen Wärmeschutzes gibt es Geld vom Staat: Ab einer Investition von 2.000 Euro erstattet das BAFA 15 Prozent der förderfähigen Kosten.

## 65-Prozent-Ziel: Heizung gut kombinieren

**Ab 2024 sollen laut Gesetzentwurf keine klassischen Gas- und Ölheizungen mehr verbaut werden. Stattdessen sollen Hausbesitzende ihre Anlagen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betreiben. Doch woher soll der grüne Anteil kommen?**

Für viele Besitze von Altbauten stellt sich jetzt die Frage, welches neue Heizsystem für ihre Immobilie das richtige ist, wenn ein Wechsel der Anlage ansteht. Für eine gute Kombination gibt es jedoch nicht den „Heiligen Gral“, zunächst braucht es eine Bestandsaufnahme der Immobilie. Die unterschiedlichen Bausteine reichen von der Wärmepumpe über ein Blockheizkraftwerk und Biomasse bis zu Solartechnik.

### Fossil plus erneuerbar

Der Zielwert „65 Prozent“ lässt Hausbesitzenden die Möglichkeit, die alte Gas- oder Ölheizung zu behalten und mit erneuerbaren Energien zu ergänzen. Zum Beispiel kann in einem Hybrid-System eine Wärmepumpe die Hauptlast von Heizen und Trinkwassererwärmung übernehmen. Die fossile Heizung wird nur bei extremer Kälte zugeschaltet. „Welchen Anteil die Wärmepumpe übernehmen kann, hängt von der Energiebilanz eines Hauses ab. Die vorhandene Heizanlage und Wärmedämmung sollten von Sachverständigen bewertet werden“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.



Die Entscheidung für ein neues Heizsystem will gut überlegt sein

### Schritt für Schritt

Eine Option für Ein- oder Zweifamilienhäuser besteht darin, ein Nano-Blockheizkraftwerk zu installieren, das auch mit Pellets oder Biogas betrieben werden kann. Es produziert bis zu 2,5 Kilowattstunden Strom und heizt über die Abwärme die Räume. Welche technische Lösung schließlich die richtige Wahl ist, leiten Sachverständige aus der Analyse der Immobilie ab. „Essenziell ist ein Fahrplan, der auf den Einzelfall passt“, sagt der BHW-Experte. „Genauso

individuell sollten Modernisierende die staatlichen Zuschüsse und vergünstigten Kredite auf ihr Vorhaben abstimmen.“

### 100 Prozent CO<sub>2</sub>-frei

Für den schnellen Wechsel auf volle 100 Prozent an grüner Technologie sprechen die Unabhängigkeit von Energielieferanten, hohe Fördermittel und langfristig sinkende Betriebskosten. So gibt eine Wärmepumpe zusammen mit Photovoltaik vom eigenen Dach eine besonders gute Paarung ab.

## Schritte zum Heizungstausch



Umweltfreundlich: Hybrid-Heizsysteme

**Mit neuen Richtlinien macht der Gesetzgeber Tempo für die Energiewende im Heizungskeller. Jetzt heißt es für Hausbesitzende, einen kühlen Kopf zu bewahren – und zu handeln. Der Staat hilft mit Zuschüssen, vergünstigten Darlehen und Steuererleichterungen. So macht sich der Umstieg langfristig bezahlt. Wie könnte der Einstieg in den Heizungstausch aussehen?**

### Selber checken

Einen ersten Schritt können Sie selbst machen. Über den Heizspiegel im Internet erfahren Sie, wie Ihre Heizkosten im Vergleich zu anderen Haushalten und Energiequellen abschneiden. Sie können Rückschlüsse auf Ihr Heizverhalten, die Effektivität der Heizung und den energetischen Zustand des Hauses ziehen.

### Vorausschauend planen

Wie alt und in welchem Zustand ist Ihr jetziger Heizkessel? Da man beim Heizungstausch mit Wartezeiten rechnen muss, ist es sinnvoll, mittel- oder langfristig zu planen. „Am besten das Projekt frühzeitig angehen und nicht erst, wenn die Altanlage schon auszufallen droht“, empfiehlt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.

### Beratung einholen

Konkret wird es, wenn Sie Sachverständige für Energieberatung hinzunehmen. Sie prüfen Ihr Haus auf Schwachstellen und helfen bei einer individuellen Lösung für den Wechsel, vom passenden Heizsystem bis zu den Fördermöglichkeiten. Sogar die Beratung wird vom Bund gefördert. Zugelassene Experten in Ihrer Nähe finden Sie über die Deutsche Energieagentur.



Heizungstausch ist Profiarbeit

# Lage, Lage, Lage – und Barrierefreiheit

Wer in seiner Immobilie auf Barrierefreiheit achtet, entscheidet sich auch für eine wertbringende Kapitalanlage. Altersgerecht gestaltete Häuser und Wohnungen sind knapp in unseren Städten und Gemeinden. Damit steigen sie im Wert.

Eine breite Tür vereinfacht den Zugang in die Wohnung für Rollator wie Kinderwagen gleichermaßen. Groß und klein, jung und alt freuen sich darüber, unter die Dusche gehen zu kön-

nen, ohne zuerst eine Schwelle überwinden zu müssen. Auch ein Fahrstuhl erleichtert den Alltag ungemein. „Wohnkomfort ist alterslos“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „In eine barrierefreie Ausstattung zu investieren hat langfristigen Nutzen und wirkt positiv auf den Marktwert einer Immobilie.“ Dies gilt unabhängig davon, ob man möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben will, jetzt oder später einen Verkauf in Betracht zieht oder an seine Erben denkt. „Eine Immobilie ohne Hin-

dernisse lässt den Besitzenden viele Optionen“, so Breitkopf.

## Wachsender Markt

Einer Analyse des Pestel Instituts zufolge fehlen heute 2,2 Millionen altersgerecht ausgestattete Wohneinheiten. Dabei ist absehbar, dass die geburtenstarken Jahrgänge bald das Rentenalter erreichen werden. Der Staat hat die steigende Nachfrage erkannt und vergibt – ohne eine Altersgrenze bei Antragstellenden – Darlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro. Wer über das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ finanzieren will, muss die Arbeiten von einem Fachbetrieb umsetzen lassen. Honorare für Sachverständige, die für die Planung hinzugezogen werden, können auch über das Programm finanziert werden. Wer ein altersgerechtes Haus neu bauen will, kann die Mittel ebenfalls nutzen.

## Variable Kosten

Die Kosten für Umbauten variieren. Nach Auswertungen der KfW gaben Modernisierende beispielsweise im Durchschnitt 10.700 Euro für Sanierungen von Bad und WC aus. Mit 24.500 Euro erreichten sie den Standard „Altersgerechtes Haus“. In diesen Kostenbereich kann man auch schnell kommen, wenn man ein größeres Bad komplett schwellenlos gestalten will.



6586 Bauritz / Michael Peters / BHW Bausparkasse

Schwellenlos auf die Terrasse – ein unschätzbare Vorteil

# Lotsendienst durch den Förderdschungel

Viele Deutsche mit Bau- und Sanierungsplänen unterschätzen den Faktor Förderung, so eine Umfrage der BHW Bausparkasse. Dabei ist der staatliche Zuschuss häufig entscheidend für die Verwirklichung von Bauvorhaben.

Darlehen aus den KfW-Programmen, BAFA-Zulagen, Förderungen vom Bundesland, Steuervergünstigungen – die Anzahl der Fördertöpfe unterschiedlicher Institutionen ist groß und lohnenswert. Dennoch erstaunt, dass viele Deutsche die Hilfen nicht einplanen. Nur 27 Prozent der Erwerberfamilien und Sanierungswilligen halten die Programme für eine wichtige Sparstrategie, so ein Ergebnis der Erhebung von BHW.



6587 Bauritz / Martin Erd / BHW Bausparkasse

Mit guter Beratung den Weg zu den Fördertöpfen finden

## Finanzierungsmotor

Sicher – wer Geld für neue Fenster oder gar einen Altbaukauf auf der hohen Kante hat, kann auf Anschlag verzichten. „Für alle anderen, vor allem junge Familien oder Haushalte

mit mittleren Einkommen, ermöglichen oft erst Zuschüsse und Fördermittel das Wunschprojekt“, sagt Thomas Mau, Experte von BHW. „Sie helfen, den regelmäßigen Abtrag und die Gesamtkosten im Rahmen zu halten.“ Ein KfW-

Darlehen für eine energetische Sanierung ist zum Beispiel zu einem effektiven Jahreszins ab 0,10\* Prozent zu haben – erheblich günstiger als bei der Bank. Bis zu 150.000 Euro können Modernisierende so zu einem vergünstigten Zins bekommen. Für besonders hohe Effizienzstandards räumt die KfW zusätzlich Tilgungszuschüsse von bis zu 37.500 Euro ein.

## Beratungsförderung

Und die Hilfe durch den Staat fängt bei den bundeseigenen Institutionen KfW und BAFA erst an. „Eine gute Beratung lotet aber alle Förderquellen aus“, sagt Mau. „Häufig kann man staatliche Mittel mit Geldern vom Bundesland oder der Kommune kombinieren.“ Expertinnen und Experten an den Tisch zu holen,

ist für die Kalkulation deshalb elementar. Guter Rat ist bares Geld wert – und auch der wird gefördert. Bis zu 80 Prozent des Honorars für einen zertifizierten Sachverständigen trägt das BAFA. \*Stand: Juni 2023