

INHALT

Wohntrends

Recyceltes Plastik im Bad	2
Charme aus altem Holz	2
Hochgewachsen!	2

Meinung und Umfrage

Auf dem Boden der Tatsachen	3
Nach der Zinswende: Aufholen beim Eigenkapital	3

Bauen & Modernisieren

Lehmbauweise nichts für die Stadt?	4
Dämmen mit Hanf und Stroh – viel zu teuer?	4
Cradle to Cradle – das recycelbare Haus	5
Die Zukunft baut auf den natürlichen Kreislauf	5
Naturnah wohnen: Wintergärten	6
Ab in die Box – Fahrrad-Garagen	6

Energie

Unterschätztes Potenzial: die Erdwärmepumpe	7
Wärmewende für Wohneigentümer-Gemeinschaften	7

Finanzieren

Immobilienkauf mit Spürsinn	8
Platz sparen, Kosten reduzieren	8



Bauen & Modernisieren

Hartnäckige Vorurteile gegen ökologisches Bauen → Seite 4



Wohntrends

Hochgewachsen! → Seite 2



Finanzieren

Platz sparen, Kosten reduzieren → Seite 8

ZAHL DES MONATS

31 %

der Deutschen wünschen sich eine Abschaffung der Grunderwerbsteuer. Nach Ansicht von 17 Prozent der Befragten sollte sie gesenkt werden. 15 Prozent fordern, die Steuer nur ab einer bestimmten Jahreseinkommenshöhe zu erheben.

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,

Lange Zeit hatten sich die Deutschen an immer niedrigere Zinsen fürs Baugeld, aber auch an immer höhere Preise für Immobilien gewöhnt. Inzwischen sind die Karten neu gemischt. Unsere aktuelle Umfrage zeigt: Baufamilien, Modernisierungswillige, auch junge Menschen, die Wohneigentum erwerben wollen, befinden sich mitten in einer Phase der Neuorientierung. Um ihre Wohnwünsche solide finanzieren zu können, ist Eigenkapital erforderlich. Das gilt für den Hauskauf ebenso wie für die Modernisierung im Bestand. In diesem Mediendienst informieren wir über die Wirtschaftlichkeit nachhaltigen Bauens durch klimaschonende Maßnahmen. Mehr in den Fokus gehört dabei, welche viel-

fältigen Vorteile auf die Lebensdauer einer Immobilie gerechnet möglich sind. Besonders durch die Materialverwertung nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip, neue Produktionsketten und auch durch den Austausch der alten Heizung im Keller gegen eine mit erneuerbarer Energienutzung. All diese Maßnahmen helfen, langfristig Kosten zu sparen – und sie werden gefördert. Technische Optionen gibt es hier mehr als nur die Luftwärmepumpe, auch eine Erdwärmepumpe oder Fernwärme kann je nach Einzelfall die Lösung sein. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

His Lederer

WOHNTRENDS

Recyceltes Plastik im Bad

Der Nachhaltigkeitstrend hat deutsche Badezimmer erreicht. Neuerdings erhält dort Kunststoffmüll als Fliesen oder Wandpaneele ein zweites Leben. Sie überzeugen mit farbenfrohem Design und punkten nachhaltig.

Jährlich werden weltweit mehr als 200 Millionen Tonnen Kunststoffabfälle produziert. Der Wiederverwertung von Plastikabfällen kommt daher eine wachsende Bedeutung zu. Jetzt haben Designer neue Einsatzmög-



Steile Karriere: recyceltes Plastik im modernen Bad

lichkeiten fürs Bad entdeckt. Sie nutzen das wasserabweisende Altplastik für die Produktion moderner Wandpaneele und Badmöbel. Das Plastik wird geschreddert und unter hohem Druck zu Platten gepresst, aus denen dann Fliesen oder großflächige Wandverkleidungen gefertigt werden. Das Angebot umfasst Fliesen im Marmor-Stil, bunt gesprenkelte Wandverkleidungen oder 3-D-Paneele. Dabei lassen sich die Platten leicht bearbeiten, sind strapazierfähig, pflegeleicht und langlebig. „Plastikfliesen und -paneele können nach Gebrauch erneut aufbereitet und in den Wertstoffkreislauf zurückgeführt werden“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. In einer Größe von 24 mal 24 Zentimetern kosten die Fliesen ab 22 Euro, ein Wandpaneel in der Größe von 200 x 100 Zentimetern kostet ab 950 Euro.

WOHNTRENDS

Charme aus altem Holz



Standfest: Fußböden aus wiederverwendetem Holz

Im Wohnbereich finden rustikale Böden aus altem, wieder aufbereiteten Holz zunehmend Anklang. Die Weiterverwendung des Naturmaterials dient der Nachhaltigkeit – individuelles Design inklusive!

Das Altholz für Böden kann von alten Brücken und Waggons stammen, aus Scheunen, Bahnhöfen oder Fabrikgebäuden. Meist handelt es

sich um robuste, harte Holzsorten wie Eiche, Buche oder Esche. Dielenbretter aus diesen Quellen sind schon einige Generationen in Gebrauch, vor allem die Patina ist sehr gefragt. Professionell bearbeitet und neu verlegt, sorgen sie für einen guten Auftritt. Das Holz wird getrocknet, gesäubert, gehobelt und von Nägeln befreit. Gebrauchsspuren wie Wurm- oder Astlöcher, Risse oder Bolzenlöcher dagegen werden erhalten und machen den authentischen

Charme des Bodenbelags aus. „Holz ist langlebig und strahlt auch eine angenehme Wärme aus“, sagt Markus Simon von der BHW Bausparkasse. „Es unterstützt den Feuchteausgleich und wirkt sich daher positiv auf das Raumklima aus.“ Regionale Fachfirmen bieten nicht nur gebrauchte Holzdielen zum Verkauf an, sie übernehmen auch den Einbau des Fußbodens. Das gewährleistet kurze Transportwege – und schont die Umwelt.

Hochgewachsen!

Vertikale Gärten auf Balkonen oder Terrassen sorgen für mehr Grün und ein besseres Mikroklima, vor allem in Städten. Selbst der Anbau von Bio-Obst und -gemüse ist möglich. Und das auf kleinstem Raum.

Etwa 59 Millionen Deutsche besitzen einen Balkon oder eine Terrasse – und damit viel Potenzial für mehr Grün. Auch wer nur wenig Platz zur Verfügung hat, muss nicht aufs Gartenidyll verzichten, sondern nur in die Vertikale gehen. Wandbeete, auch Vertikalbeete genannt, bieten ausreichend Anbaufläche für Zier- und kleinwachsende Gemüsepflanzen. Selbst Küchenkräuter und Blattsalate können darin an der Fassade wachsen. Idealerweise bestehen Vertikalbeete aus heimischem Lärchenholz und witterungsbeständigem Edelstahl. An der Wand befestigte oder freistehende Rankgitter geben auch Spalierobst guten Halt. Ein



Rückenfreundlich: Gießen an der Wand entlang

ausgeklügeltes Bewässerungssystem stillt automatisch den Durst der Pflanzen, auch bei längerer Abwesenheit. „Rankgewächse schützen auf natürliche Weise vor Einblicken und vor Sonne und Wind“, erläutert Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Alternativ kann man die Vegetation in Kästen oder Pflanztaschen an die Wand bringen. Der Fachhandel hat vorgefertigte Konstruktionen im Sortiment, die ab 150 Euro zu haben sind.

MEINUNG

Auf dem Boden der Tatsachen

Immobilien sind heute trotz des Anstiegs der Bauzinsen in Deutschland immer noch erschwinglicher als in den 1980er-Jahren, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

Der Anstieg der Bauzinsen im vergangenen Jahr traf Bau- und Kaufwillige mitunter hart. Was sind die Folgen?

Nicht nur der Zinsanstieg, sondern auch höhere Baukosten, staatliche Auflagen zur Energieeffizienz und die Inflation machen es Baufamilien und Modernisierenden derzeit schwer. Laut unserer neuen Umfrage planen aktuell nur vier Prozent der Mieterinnen und Mieter zu bauen oder zu kaufen. 14 Prozent haben ihr Vorhaben verschoben oder ganz aufgegeben.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

lichkeit von Immobilien sogar zugenommen.

Verdeckt der Schock den Blick auf die Realität? Spielt nicht die Höhe der Bauzinsen eine entscheidende Rolle?

Natürlich, denn kaum jemand kann Haus oder Wohnung ohne Kredit finanzieren. Aber die heutigen Zinsen sind ja immer noch moderat. Trotz des Anstiegs sind wir hier sehr weit entfernt von einem Niveau, das beispielsweise Anfang der

1980er-Jahre bei rund zwölf Prozent lag. Allerdings kommen wir aus einer langen Phase mit historisch niedrigen Zinsen. Wir haben uns daran gewöhnt, dass fast jeder Bauwunsch finanzierbar war. Unsere Erhebung zeigt ein Umdenken: Viele, die sich Erwerb oder Sanierung vorgenommen haben, sparen Eigenkapital an oder wollen damit beginnen.

Lange galten die Deutschen als Sparweltmeister ...

Es gab ja lange Zeit so gut wie keine Zinsen auf

erspartes Geld; dazu kam die Corona-Krise, die auch eine finanzielle Belastung darstellte. Das hat das Sparen für viele Haushalte erschwert. Mit der Folge, dass heute bei Bau- oder Renovierungsplänen oft weniger Eigenkapital zur Verfügung steht, wie unsere Umfrage zeigt. Das führt zu größerem Finanzierungsbedarf, längeren Laufzeiten und schlechteren Kredit-

„Durch die lange Niedrigzinsphase haben viele das Sparen verlernt.“

konditionen. Um eine tragfähige Eigenkapital-Basis zu schaffen, sind nachhaltige Sparstrategien gefragt. Damit können Bau- und Sanierungswillige ihre Chancen erhöhen.

Wagen Sie einen Blick in die Zukunft?

Es gibt durchaus positive Signale. Die Preise für Häuser und Wohnungen geben vielerorts nach. Wer ein Gebäude energetisch saniert, profitiert von Förderangeboten, die das Budget erheblich entlasten können. Auch der Staat muss jetzt handeln und unnötige Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren auf den Prüfstand stellen.

UMFRAGE

Nach der Zinswende: Aufholen beim Eigenkapital

Die Bauzinsen sind in diesem Jahr sprunghaft gestiegen. 35 Prozent derjenigen, die in diesem oder dem nächsten Jahr Bau, Kauf oder Sanierung planen, haben ausreichend finanzielle Reserven. Unter den Jüngeren verfügen nur 18 Prozent über genug Eigenkapital.

Die Niedrigzinsphase endete plötzlich, hat aber langfristige Folgen für das Baugeschehen in Deutschland. So planen laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse derzeit nur acht Prozent der unter 35-jährigen Mieterinnen und Mieter in diesem oder dem nächsten Jahr den Erwerb einer eigenen Immobilie. Zwölf Prozent der befragten Mieter unter 35 haben ihre konkreten Kaufpläne auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, sechs Prozent ganz aufgegeben.

Gebot der Stunde

Der Zinsschock wirkt nach, bei vielen sitzt der Frust tief. „Eigenkapital anzusparen ist das Gebot der Stunde“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Das ist nach wie vor der entscheidende Hebel für den Erwerb von Wohneigentum und die Umsetzung ener-

getischer Modernisierungen.“ Immerhin: Von den jungen Befragten unter 35 Jahren mit Plan zum Bau, Kauf oder Sanierung haben 37 Prozent bereits mit dem Ansparen begonnen, weitere 28 Prozent stehen am Start. Für potenzielle Käufer sind die Erwerbsbedingungen aktuell aber günstiger, als oft angenommen. Laut dem Erschwinglichkeitsindex, einem Langzeitvergleich der wichtigen Faktoren für den Erwerb, sind die Zinsen heute im langfristigen Vergleich noch eher niedrig, während sich die Einkommen seit Anfang der 1980er-Jahre stärker erhöht haben als die Immobilienpreise.

Grunderwerbsteuer abschaffen?

Henning Göbel sieht auch positive Signale im Markt. „Die Preise für Häuser und Wohnungen geben vielerorts nach. Und wer ein Gebäude energetisch

saniert, profitiert von Förderangeboten.“ Transparente Förderpolitik und eine Entbürokratisierung wären neue und wichtige Impulse. „Unnötige Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren gehören dringend auf den Prüfstand, ebenso wie die Grunderwerbsteuer“, fordert Göbel. Fast jeder dritte Deutsche (31 Prozent) möchte diese Steuer am liebsten ganz abschaffen.

Eigenkapital für Bau, Kauf oder Sanierung einer Immobilie

- Habe ausreichend angespart **35 %**
- Bin bereits dabei, Eigenkapital anzusparen **32 %**
- Plane, mit Ansparungen zu starten **18 %**
- Will zu 100 % finanzieren, brauche keines **7 %**
- Kann mir Ansparungen nicht leisten **6 %**

Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.018 Befragten, davon 270 mit Erwerbs- oder Sanierungsplan

Hartnäckige Vorurteile gegen ökologisches Bauen

Natürliche Baumaterialien wie Lehm, Hanf oder Stroh stehen für klimaneutrales, ressourcenschonendes und gesundes Bauen und Sanieren der Zukunft. Doch halten sich manche Vorbehalte gegen sie hartnäckig. Was ist dran?



Lehmhäuser machen nicht nur als Denkmal eine gute Figur

Lehmbauweise nichts für die Stadt?

Häuser aus Lehm? Da denken viele an Fachwerkbauten in malerischen kleinen Ortschaften. Dabei eignet sich Lehm als Baustoff auch für den urbanen Raum. Neue Baunormen erlauben sogar den Bau von mehrstöckigen Häusern.

Geht es um moderne Stadtwohnungen oder Mehrfamilienhäuser, spielte Lehm bislang eine untergeordnete Rolle. Dabei sind die ökologischen Vorteile des ältesten natürlichen Baustoffes der Welt unbestritten. Das gesunde Baumaterial ist weltweit in nahezu allen Böden verfügbar. Lehm ist zu 100 Prozent wiederverwertbar und damit ressourcenschonend. So hat die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) errechnet, dass die Verwendung von Lehm beim Hausbau rund 85 Prozent der Energie einspart, die beim Bauen mit Zement anfallen würde.

Gutes Wohngefühl

Das schadstofffreie, atmungsaktive und nicht brennbare Erdgemisch aus Ton, Sand und Schluff kann in vielen Bauteilen verwendet werden. „Für den Einsatz von Lehm auch bei

Stadthäusern spricht, dass er im Sommer vor großer Hitze und im Winter vor Kälte schützt“, sagt Thomas Mau von der Bausparkasse BHW. „Schon das Aufbringen von Lehmputz auf eine Betonwand schafft ein besseres Raumklima“, so der Experte.

Mehrgeschossig mit Lehm

In Deutschland macht jetzt die neue DIN 18940 für tragendes Lehmsteinmauerwerk den Weg frei für große Wohngebäude in Lehmbauweise. Während vorher ein oder maximal zwei Geschosse erlaubt waren, sind nun bis zu

13 Meter hohe Gebäude mit bis zu vier Etagen möglich. Denn Lehm ist sehr stabil und belastbar. „Das eröffnet auch in dicht besiedelten Stadträumen neue Möglichkeiten“, sagt Thomas Mau. Erste Lehmbauten entstehen derzeit in Bad Aibling; in Kirchheim bei München ist ein Lehmhaus mit zwölf Wohneinheiten geplant.

Dämmen mit Hanf und Stroh – viel zu teuer?

Wer Fassade, Dach oder Keller isolieren will, hat je nach Gebäudeteil die Wahl zwischen herkömmlichen und ökologischen Dämmstoffen. Für viele scheint sonnenklar: Öko kostet immer einen Aufpreis. Doch so ein-

fach ist es nicht, wenn man den Lebenszyklus von Hanf oder Stroh gegenüber Styropor betrachtet.

Styropor ist unter den herkömmlichen Dämmstoffen mit einem Preis von rund 14 Euro pro Quadratmeter der günstigste und daher weit verbreitet. Die regionalen Öko-Baustoffe Stroh und Hanf sind auch schon ab 16 Euro pro Quadratmeter zu haben. Bei einer Fassadenfläche von 100 Quadratmetern kommen so Materialkosten von 1.400 bzw. 1.600 Euro zusammen, ein Unterschied von gerade 200 Euro.

Kostenvergleich im Lebenszyklus

„Der reine Vergleich der Anschaffungskosten zwischen den Dämmstoffen hinkt, wenn man die Qualitätsvorteile nachwachsender Rohstoffe einbezieht“, sagt Thomas Mau von der Bausparkasse BHW. Hanf, Heu oder sogenanntes Baustroh liefern einen besonders guten Schall- und Hitzeschutz. Sie sorgen für ein



Halten sparsam dicht: Naturbaustoffe

gesundes Wohnklima, indem sie Feuchtigkeit aus der Raumluft aufnehmen. Schon während des Wachstums der Pflanzen, aus denen die Naturdämmstoffe hergestellt werden, wird der Atmosphäre CO₂ entzogen. Biologisch abbaubar sind die grünen Materialien in der Regel auch.

Vom Dach zur Deponie

Ganz anders das Ölprodukt Styropor: Dämmstoffe aus Styropor, die mit dem Flammschutzmittel HBCD behandelt sind, müssen Hausbesitzer heute als Sondermüll entsorgen. BHW Experte Mau: „Zum Anschaffungspreis können noch einmal einige Hundert Euro pro Tonne für die Entsorgung hinzukommen.“ Gute Beispiele für ökologisches Dämmen gibt es mittlerweile viele. So wurde jetzt in Braunsbach bei Schwäbisch Hall auf 275 Quadratmetern ein Passivhaus mit Büro und Einliegerwohnung gebaut. Für die Dämmung von Außenwänden und Dach wurden 1.200 Strohhallen verwendet, ergänzt um eine außenliegende Weichfaserplatte.



Verputzt mit Lehm: Natürliches Raumklima zum Durchatmen

Cradle to Cradle – das recycelbare Haus

Von der Wiege bis zur Wiege – so die wörtliche Übersetzung von Cradle to Cradle, kurz C2C. Dieses ökologische Prinzip sieht vor, alle eingesetzten Baumaterialien nach ihrer Nutzung einer sortenreinen Wiederverwertung zuzuführen. Das erfordert ein Umdenken schon bei der Gebäudeplanung.

Der C2C-Gedanke gilt nicht nur für neue, ökologische Produkte. Auch schon einmal verbaute Materialien sollen wiederverwendet werden, um

Ressourcen zu sparen und die Umwelt zu schonen. Anstatt herausgerissene Dielen auf den Müll zu werfen, können sie zu Regalbrettern oder Bodenplanken aufbereitet werden. Bauteilbörsen im Internet bieten auch recycelten Beton oder alte Ziegelsteine an.

Gebaut auf Recycling-Beton

2019 wurde für ein C2C-inspiriertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus im Raum Hannover erstmalig Recycling-Beton für das Fundament



Konzept – ungewöhnliche Fertighausfassade, nachhaltige Baustoffe

verwendet. Ein Pilotprojekt im großen Stil wird derzeit in der HafenCity in Hamburg errichtet. Für das Zwölf-Etagen-Wohnhochhaus werden nur schadstofffreie und recyclingfähige Materialien eingesetzt. Zahlreiche begrünte Flächen am Haus sorgen für gute Luftqualität.

Orientierung für umweltfreundliches Bauen

Wer nach C2C-Prinzip bauen oder modernisieren will, muss genau hinsehen. Allergieauslösende Zusatzstoffe verbieten sich ebenso wie Wandfarben, die Plastik enthalten. Selbst als umweltfreundlich ausgezeichnete Produkte sind nicht immer gänzlich frei von gesundheitsgefährdenden Stoffen. „Wer sichergehen will, orientiert sich am C2C-Siegel“, rät Krzysztof Pompa von der Bausparkasse BHW. „Es zertifiziert Produkte nach gesundheitlicher Unbedenklichkeit, Wiederverwendbarkeit, Einsatz erneuerbarer Energien, sozialer Fairness und gutem Wasser-Management.“

C2C-sanierter Plattenbau

Von der begrünten Fassade, die Schadstoffe wie Stickstoff aufnimmt, bis zum Teppich, der Feinstaub bindet, gibt es viele C2C-Lösungen. Sie sind auch im Bestandsbau umsetzbar, wie das Beispiel der Berliner Initiative C2C-LAB zeigt. Die gemeinnützige Organisation hat einen ehemaligen Plattenbau konsequent nach dieser Idee saniert.

FAKTEN-CHECK

Die Zukunft baut auf den natürlichen Kreislauf

Das Bauwesen produziert mit rund 54 Prozent einen Großteil des gesamten Müllaufkommens in Deutschland. Gleichzeitig gehen Rohstoffe wie Sand, der für Beton gebraucht wird, zur Neige. Umweltfreundliche Bauverfahren setzen dagegen auf die optimale Materialverwertung nach dem Prinzip Cradle to Cradle (C2C).

Das zukunftsweisende Konzept C2C entwarf der deutsche Umweltchemiker Michael Braungart in den 1990er-Jahren zusammen mit dem US-amerikanischen Architekten William McDonough. Sie beschrieben einen in sich geschlossenen Rohstoffkreislauf nach dem Vorbild der Natur. Demnach kann man die Produkte entweder im Ganzen wiederverwenden oder sie, in ihre Bestandteile zerlegt, in neue Produktionsketten einfließen lassen.

C2C hat Tradition

Schon lange bevor Braungart und McDonough das moderne Konzept erstellten, haben traditionelle Bauweisen mit Lehm

oder Holz bereits nach diesem Prinzip funktioniert. Lehm haben bereits unsere Vorfahren nach dem Abriss von Häusern als Dünger auf die Felder gebracht oder wieder als Baumaterial genutzt.

„Ressourcen zu nutzen, sparte schließlich auch Kosten“, erläutert Krzysztof Pompa von der Bausparkasse BHW. Ziel bei einem gemäß den C2C-Kriterien errichteten Haus ist zudem ein gesundes, schadstofffreies Raumklima und eine Energieversorgung, die ausschließlich aus erneuerbaren Quellen stammt.

C2C schafft Wert

Verwendete Baustoffe werden beim C2C-Prinzip in Materialpässen erfasst und digital



Baustoffe im Kreislauf: Innenwand aus Abbruchziegeln und historische Tür

dokumentiert, um die verbauten Materialien für einen späteren Umbau oder Abriss auszuweisen. „Eine klima- und ressourcenpositive Kreislaufwirtschaft mindert die Umweltbelastung, jede Immobilie wird zu einem wertvollen Rohstofflager“, so der BHW Experte. „Das macht C2C wirtschaftlich attraktiv.“ So zahlen sich die Investition und der planerische Mehraufwand für Hausbesitzer gleich in mehrfacher Hinsicht aus.

Naturnah wohnen: Wintergärten

Draußen Regen, drinnen wohlige Wärme: Nirgendwo im Haus ist man der Natur näher als im Wintergarten. Rund vier Millionen Deutsche haben bereits einen.

Ein Wintergarten öffnet das Haus zum Garten und holt viel Licht ins Innere. Ursprünglich war das gläserne Zimmer vor allem als Refugium für exotische Pflanzen gedacht. Inzwischen erhöhen viele Deutsche Wert und Wohnqualität ihrer Immobilie mit einem Wintergarten.

Der Sonne entgegen

Wintergärten aus Holz sind wärmedämmend und energieeffizient, in Kombination mit Aluminium zudem sehr witterungsbeständig. Zumeist wählen Hausbesitzer die Südseite als Standort. Energetisch gesehen ist das eine gute Entscheidung, denn im Süden profitiert man am meisten von der Sonne. „In den Übergangsmo-naten spart die Südausrichtung im Wintergarten selbst und dem angrenzenden Raum viel Heizenergie“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „So kann man seine Heizperiode kürzer halten.“

Durchblick behalten

Um Wärmeverluste im Wohnwintergarten zu vermeiden, empfiehlt sich eine Zweifach- oder Dreifachverglasung. Spezielles Isolierglas hat zwischen den Scheiben eine zusätzliche Edelgaskammer. „Gerade für Hitzeperioden bieten



Im gut geplanten Wintergarten herrscht ganzjährig angenehmes Klima

sich Verglasungen an, die vor UV-Strahlung schützen. Zusätzlich gibt es Glas, das schalldämmend oder selbstreinigend ist“, so Stefanie Binder. Für das Dach schreibt der Gesetzgeber bruchsaferes Verbund Sicherheitsglas vor. Bewährt haben sich auch elektronische Klimasteuerungen. Die Anlagen messen Luftfeuchtigkeit sowie Temperatur und regeln Heizung,

Lüftung und Beschattung ganz automatisch. Je nach Ausführung schlagen ganzjährig nutzbare, beheizte Wintergärten mit etwa 50.000 Euro zu Buche. Eine gute Chance auf Förderung hat, wer altersgerecht umbaut und dabei den Wetzerschutzes seines Eingangsbereichs verbessert. Die KfW vergibt zinsgünstige Kredite von bis zu 50.000 Euro (Programm 159).

Ab in die Box – Fahrrad-Garagen



Diebstahl- und Wetterschutz: Hier sind Zweiräder gut aufgehoben

Für die Fahrt zur Schule, zur Arbeit oder zum Supermarkt – statistisch gesehen besitzt jeder Deutsche ein Fahrrad. 82 Millionen Drahtesel rollen über die Straßen der Republik, Tendenz steigend. Ihre sichere Aufbewahrung ist jedoch oft ein Problem. Die Lösung: Fahrradboxen.

In den dicht bebauten Stadtvierteln, wo Parkraum nicht nur für Autos Mangelware ist, können Minigaragen für Fahrräder Abhilfe schaffen. Meist passen ein bis vier Räder hinein, in Modulbauweise auch mehr. Wer sie vor der Wohnung in der Straße oder im Hinterhof aufstellt, hat Box und Rad schnell aufgeschlossen und ist bereit für seine täglichen Wege.

Sicher aufbewahren

„Mit zunehmendem Wert von Fahrrädern, insbesondere von E-Bikes und Lastenrädern steigen die Ansprüche an die Unterbringung“, stellt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse fest. „Fahrradboxen helfen, sich gegen Fahrraddiebstahl oder Beschädigungen abzusichern.“ Der Handel führt mittlerweile Exemplare in einer Vielzahl

unterschiedlicher Materialien wie Holz, Metall, Beton oder Kunststoff. Solide Boxen sind ab circa 1.000 Euro erhältlich. Bei vielen Modellen gibt es gleich ab Werk eine Ladeeinheit für E-Bikes und Pedelecs. Die Boxendächer lassen sich meist begrünen, um so die versiegelte Fläche wieder auszugleichen.

Was beachten?

Um eine Fahrradbox auf eigenem Grund aufzustellen, ist keine Baugenehmigung erforderlich. „Wenn für die Konstruktion ein Fundament gegossen werden muss, sollte man sich im Zweifelsfall bei der zuständigen Gemeinde oder Behörde absichern“, rät Holm Breitkopf. Wenn die Fahrradgarage im öffentlichen Raum stehen soll, muss die Kommune grünes Licht geben. Und für Wohneigentümergemeinschaften zählt der Fahrradabstellraum als bauliche Veränderung – die Mehrheit der Eigentümer muss zustimmen. Viele Kommunen fördern die CO₂-freie Mobilität per Pedale. Vorbildlich: In Städten wie Hamburg und Essen können Radlerinnen und Radler einen Zuschuss für die Anschaffung bekommen. Einige Stromanbieter fördern sogar Ladeeinheiten für E-Bikes.

Unterschätztes Potenzial: die Erdwärmepumpe

Alle sprechen von Wärmepumpen - und meinen die Ausführung als Luftwärmepumpe. Dabei hat auch das Heizen mit Erdwärmepumpen großes Potenzial. Sie gewinnen erneuerbare Energie tief unter Haus und Grundstück.

Etwa 470.000 Gebäude in Deutschland werden bereits mit Erdwärme beheizt. Von den 236.000 Heizwärmepumpen, die im vergangenen Jahr eingebaut wurden, waren jedoch gerade einmal 31.000 Geräte Erdwärmepumpen. Mit 205.000 verkauften Geräten dominieren Luftwärmepumpen unangefochten den Markt.

In die Tiefe oder Breite

Das liegt auch daran, dass die Erdwärmepumpe hohe Anforderungen an das Grundstück stellt. Sie verdichtet zwar wie die Luftwärmepumpe aufgenommene Wärme und speist diese in das Heizsystem ein, doch die Wärme wird dabei mit Sonden aus dem Boden gezapft, die zunächst 50 bis 100 Meter tief in der Erde versenkt werden müssen. Alternativ kann man Erdkollektoren in 1,50 Meter Tiefe flächig verlegen, braucht aber mindestens 350 Quadratmeter freie Fläche dafür. Für die Erschließung allein zahlen Hausbesitzer zwischen etwa 7.500 und 10.500 Euro. Insgesamt müssen sie so für eine Geothermie-Anlage je nach Ausführung

mit Kosten von rund 30.000 Euro rechnen, für eine Luftwärmepumpe mit 25.000 Euro.

Mit Photovoltaik kombinieren

Eine Erdwärmepumpe kann meist auch mit konventionellen Heizkörpern und einer maximalen Vorlauftemperatur von 55 Grad Celsius vorteilhaft genutzt werden. „Für den effizienten Betrieb im Altbau ist die Beratung durch eine Fachfirma unabdingbar“, rät Markus Simon von der BHW Bausparkasse. Zu beachten ist, dass der durchschnittliche Jahres-Stromverbrauch einer Erdwärmepumpe für ein Einfamilienhaus bei 3.750 Kilowattstunden liegt. Je nach Haus und Stromtarif kommen Kosten von rund 1.200 Euro jährlich zusammen. „Wir empfehlen eine Photovoltaikanlage, um die Erdwärmepumpe



Heizen per Erdwärme: ① Erdkollektoren ② Verteil- und Sammelstation ③ Fußbodenheizung ④ Wärmepumpen

langfristig günstig zu betreiben“, so der Experte von BHW. Zwar sind die Anschaffungskosten einer Geothermie-Anlage höher, dafür sind die laufenden Kosten für Strom rund ein Viertel günstiger als bei einer Luftwärmepumpe, bei der rund 1.600 Euro jährlich anfallen.

Wärmewende für Wohneigentümer-Gemeinschaften

Vielen Wohneigentümergeinschaften (WEG) steht ein Heizungstausch ins Haus. Spätestens, wenn die alte Öl- oder Gasheizung kaputt ist, sind umweltfreundliche Alternativen gefragt. Eine Option ist der Anschluss ans Fernwärmenetz. Auch diese Erneuerung ist förderfähig.

Die Bundesregierung macht Tempo bei der Umstellung der Fernwärme auf grüne Energien. Deren Anteil soll von 18 auf bald 50 Prozent steigen: zum Beispiel durch geothermische Kraftwerke, solarthermische und Biomasse-Anlagen.

Grüne Investition

„Fernwärme hat das Potenzial, vor allem bei größeren Wohneinheiten in Städten die CO₂-



Keine einsame Entscheidung – Heizungstausch mit mehreren Parteien

Emissionen langfristig zu senken“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Das Bundesamt für Ausfuhrkontrolle übernimmt aktuell bis zu 40 Prozent der Investitionssumme.“ Voraussetzung: Mindestens 25 Prozent der gelieferten Fernwärme stammen aus grüner Produktion. Dazu wird die alte Heizung

entfernt, das Gebäude ans Netz angeschlossen und eine Übergabestation für das ankommende Warmwasser installiert. Je Wohneinheit ist mit Kosten zwischen 8.000 und 16.000 Euro zu rechnen.

Mehr als einfache Mehrheit

Damit der Wechsel klappt, sollte sich die WEG mit einigem Vorlauf – nicht erst, wenn die überalterte Anlage versagt – auf ein gemeinsames Vorgehen einigen. „Der neuen Heizlösung müssen zwei Drittel der Hausgemeinschaft zustimmen, damit die komplette Gemeinschaft die Finanzierung trägt“, so Mau. „Am besten zieht man Sachverständige hinzu.“ Die Profis prüfen technische Optionen, stellen Kosten und Nutzen gegenüber und konzipieren den Fahrplan für den Umstieg.

Immobilienkauf mit Spürsinn



6600 Postbank / BHW Bausparkasse

Genauer hinschauen lohnt sich, wenn gute Einstiegspreise locken

Angesichts gestiegener Zinsen fürs Bauen sinkt die allgemeine Nachfrage nach Immobilien. Das wiederum lässt vielerorts die Preise sinken. Kaufwillige sollten den Markt genau beobachten und ihre Chancen nutzen.

Um 6,8 Prozent sind die Immobilienpreise im ersten Quartal des laufenden Jahres durch-

schnittlich gefallen. In den sieben größten Metropolen des Landes von Berlin bis München, wo die Preise seit Jahren rasant gestiegen waren, haben sie sogar um über zehn Prozent nachgegeben.

Gute Verhandlungsposition

Können sich Interessierte also jetzt aufmachen zur großen Schnäppchenjagd? „Das kann man nicht so pauschal sagen,

die lokalen Immobilienmärkte sind zu unterschiedlich“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Wo keine Interessenten mehr Schlange stehen, sei die Verhandlungsposition gegenüber Verkaufenden allerdings gestärkt. „Menschen mit Wunsch nach Wohneigentum haben derzeit bessere Möglichkeiten. Sie sollten aber über Eigenkapital von mindestens 20 Prozent verfügen“, so Mau.

Einstieg in Randlage

Die Preise für Häuser und Wohnungen in guten Lagen stagnieren auf hohem Niveau. Indes können Kaufwillige in Randlagen und mittelgroßen Großstädten wie Hannover oder Dresden preiswertere Objekte finden. Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im ersten Halbjahr 2023 auf knapp 6.400 Immobilien mit einem Gesamtwert von fast zwei Milliarden Euro gewachsen. Im Vergleichszeitraum 2022 waren es 6.248 Objekte für rund 1,7 Milliarden Euro.

Lust auf Renovieren

Altbauten mit Homeoffice-Potenzial können ein „Schnäppchen“ sein – wenn man bereit ist für ein Sanierungsprojekt. Die Preise sind jenseits der Städte oft besonders stark gesunken, weil die Wärmewende einen Umbau der betagten Häuser notwendig macht. „Die Energiebilanz hat sich neben der Lage zu einem entscheidenden Wertkriterium von Immobilien gemausert“, sagt der Experte von BHW. Und wann ist eine Immobilie nun günstig? Einen Anhaltspunkt gibt das Kaufpreis-Miete-Verhältnis. Es vergleicht, wie lange Kaufwillige brauchen würden, um dieselbe Immobilie mit einer durchschnittlich erzielbaren Miete abzuzahlen.

Platz sparen, Kosten reduzieren

Wegen der deutlich gestiegenen Zinsen für Baugeld müssen Kaufwillige heute mit spitzem Bleistift kalkulieren. Wer zu groß denkt, sprengt schnell sein Budget. Der Einzug in eigene vier Wände kann gelingen, wenn man variabel plant.

Pro Kopf haben die Deutschen heute knapp 48 Quadratmeter und je 2,3 Räume zur Verfügung, so die Statistik Ende 2022. Einmal angenommen, ein junges Paar erwirbt eine gut ausgestattete Wohnung, muss es für jeden dieser Quadratmeter durchschnittlich fast 3.400 Euro aufwenden. Zehn Jahre zuvor waren es nur rund 1.500 Euro. Hochgerechnet auf eine Wohnung mit 80 Quadratmetern, würde der Preis heute 272.000 Euro betragen, zuzüglich Nebenkosten also über 300.000 Euro. In großen Städten kommen deutlich höhere Summen zusammen.

Später vergrößern

„Wer seine Ansprüche beim Erstkauf auf das Wesentliche konzentriert, kann Geld sparen und trotzdem komfortabel wohnen“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Die Wohnfläche kann man später Zug um Zug vergrößern, sei es durch die Aufstockung des Hauses oder durch den Erwerb einer grö-

ßeren Wohnung für den nächsten Lebensabschnitt.“ Entscheidend ist die realistische Einschätzung, wieviel Budget für die jeweiligen Wohnbedürfnisse zur Verfügung steht. Hier schafft eigenes Kapital in Höhe von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises eine stabile Finanzierungsbasis. „Dabei sollte man sich Förderungen auf keinen Fall entgehen lassen“, betont Breitkopf.

Kleiner starten

Wie viel Fläche reicht für den Start? Ein Paar, das ein Apartment kaufen will, kann für sich definieren, auf welche Räume es auf keinen Fall verzichten will. Wohnzimmer und Küche sind ein Muss, während bei weiteren Zimmern unterschied-



6601 Schwörrehaus / J. Luppert / BHW Bausparkasse

Eine Nummer kleiner – große Entlastung für das Baubudget

den werden sollte, ob sie „notwendig“ sind, zum Beispiel für ein Homeoffice, oder eher „Luxus“, zum Beispiel bei einem Hobbyraum. Wer schlank plant, hat Finanzierungsvorteile und senkt die laufenden Betriebskosten.