

INHALT

Wohntrends

- Stimmungsmacher mit Zusatzeffekt 2
- Umweltfreundlich einheizen 2
- Naturlook an der Wand 2

Meinung und Umfrage

- Mut machen für die Wohneigentumsbildung 3
- Neuorientierung im Heizungskeller braucht noch Zeit 3

Bauen & Modernisieren

- Serienmäßige Sanierung – schneller, einfacher, wirtschaftlicher 4
- So geht serielle Sanierung 4
- Schnell, weil seriell: Fertighäuser 5
- Umfrage: Die Öko-Zukunft des Bauens 5
- Abreißen oder umbauen? 6
- Giftstoffe im Altbau? 6

Energetisch modernisieren

- Flächenheizung: Energie sparen und wohlfühlen 7
- Modernisierungsdarlehen von der Bausparkasse 7

Finanzieren

- Förderchancen: Bonus für Kurzentschlossene 8
- Anschlussfinanzierung mit dem Bausparvertrag 8



Wohntrends

Umweltfreundlich einheizen

→ Seite 2



Energetisch modernisieren Modernisierungsdarlehen von der Bausparkasse → Seite 7



Bauen & Modernisieren Schnell, weil seriell: Fertighäuser → Seite 5

ZAHL DES MONATS

74 %

der Deutschen sind der Auffassung, dass es zu viele Normen bzw. Auflagen für das Bauen gibt. Von den über 55-Jährigen sagen dies überdurchschnittlich viele: 84 Prozent. Die 18- bis 34-Jährigen stimmen zu 62 Prozent zu.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Konzept, Redaktion und Grafik:

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

EDITORIAL

Liebe Redaktion,

ab 2024 soll sich nun der große Wechsel in den Heizungskellern und auf den Dachböden vollziehen. Dort, wo unsere Kessel und Thermen seit Jahrzehnten ihren Dienst zuverlässig, aber mit hohen CO₂-Emissionen verrichten. Langfristig stimmt eine große Mehrheit in Deutschland für klimaschonendes Bauen und Sanieren. Für ihre Entscheidung wünschen sich die Menschen aber Freiraum, ergibt ein Stimmungstest der BHW Bausparkasse. Laut Umfrage sind eine Gasheizung mit Wasserstoff-Option und die Wärmepumpe die beliebtesten Zukunftstechniken. Sicher ist: Auf welche Art von erneuerbarer Energie man schließlich auch umsteigt, die Förderchancen verbessern sich 2024 erheblich und Geschwindigkeit wird zusätzlich belohnt:

Kurzentschlossenen winken Zuschläge. In diesem Mediendienst informieren wir darüber, welche Förderungen sich 2024 am meisten lohnen und für welche Maßnahmen es sie gibt. Weitere Themen: Pilotprojekte nach dem Energiesprung-Prinzip zeigen, was Bauverfahren heute schon leisten können. Und: Wer zunächst noch überlegt, ein Haus abzureißen und einen Neubau zu errichten oder alternativ doch zu sanieren, findet Empfehlungen von Fachleuten. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

Inis Loderer

WOHNTRENDS

Stimmungsmacher mit Zusatzeffekt

Seit die Tapete ihr Comeback gefeiert hat, gibt es auf dem Markt der Wandbekleidungen (fast) nichts, was es nicht gibt. Und das bezieht sich nicht nur aufs Design.

Ob florale und grafische Muster oder die aktuell besonders angesagte Material-Optik in Stein, Beton oder Holz: Tapeten sind ein flexibles Gestaltungselement, das einen Raum schnell verwandelt – und das in der Regel kostengünstiger, als wenn



6602 Marburger Tapetenfabrik / BHW Bausparkasse

Erleben gerade eine neue Blütezeit: Tapeten

man beispielsweise die Möbel austauschen würde. Aus Naturmaterialien wie Heu oder Blüten schlucken sie Schall, sind atmungsaktiv und feuchtigkeitsregulierend. Moderne Tapeten können viel mehr, als nur gut auszusehen und Stimmung zu machen. „Mit Wandverkleidungen tut man etwas fürs Klima und spart auch Energie“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. So ist dieses Jahr eine dekorative Tapete neu auf den Markt gekommen, die mittels integrierter Aluminium-Pigmente Wärme reflektieren kann, was bis zu zwei Grad mehr Raumtemperatur bringen soll. Wenn die seit der Energiekrise empfohlenen 19 Grad also zu wenig sind, der könnte dank einer solchen Tapete das Thermostat jetzt wirklich auf 19 Grad stellen und sich dann bei 21 Grad wohlfühlen.

WOHNTRENDS

Umweltfreundlich einheizen



6603 HASE Kaminöfen GmbH / BHW Bausparkasse

Umweltfreundlich heizen – mit schickem Design und fast ohne Feinstaub-Emissionen

Etwa jeder vierte deutsche Haushalt nutzt einen Kamin zum Heizen. Öfen, die Feinstaub in die Umwelt pusten, sind dabei längst „out“. Moderne Varianten setzen sogar Apps ein, um eine saubere Verbrennung zu unterstützen.

Wenn es knackt und knistert, freuen sich Kaminfreunde in der kalten Jahreszeit über Wohlfühl-atmosphäre pur. Doch damit nicht genug: Heute kann man das offene Feuer und die Luftzufuhr für den Ofen per Software automatisch regeln. Dadurch sinkt der Holzverbrauch um bis zu 40 Prozent. „Mit der neuesten Generation von

Kaminöfen können Hausbesitzende die Feinstaub-Emissionen um bis zu 90 Prozent reduzieren“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Auf dem Handy können sie sich in einer App auch den richtigen Zeitpunkt anzeigen lassen, um Brennholz nachzulegen. Wer beim Kauf sicherstellen will, dass die Wahl auf einen besonders umweltfreundlichen und emissionsarmen Kaminofen fällt, orientiert sich am Umweltlabel „Blauer Engel“. Verbrennen sollte man nur Holz aus nachhaltiger und regionaler Forstwirtschaft. Auch optisch machen die mit edlem Naturstein, Stahl oder Glas verkleideten Öfen etwas her und zeigen sich in vielseitigen Farben und Formen.

Naturlook an der Wand

Echtholz oder Stein statt Tapete! Wandverkleidungen aus Naturmaterialien sind stark nachgefragt. Als Designelemente passen sie ins rustikale Landhaus oder den modernen Neubau.



6604 HARKO / BHW Bausparkasse

Wieder angesagt: natürliche Wandverkleidungen

Paneele aus Holz gehörten früher zum guten Ton in den Partykellern der Republik. Neuerdings verkleiden Lärche, Mooreiche und Zirbe die Wände in Wohn- oder Schlafzimmer. Die nachwachsenden Materialien regulieren Feuchtigkeit und Wärme in den Innenräumen und sind atmungsaktiv. So tragen sie zu einem angenehmen Wohnklima bei. Eine weitere ungewöhnliche Variante für die Wand ist Naturstein: Granit, Schiefer und Marmor sind pflegeleicht, denn sie haben eine robuste, schmutzunempfindliche Oberfläche. Eingesetzt werden sie auch als Fliesen oder Klinker in Küche, Bad oder am

Kamin. Durch ihre hohe Wärmeleitfähigkeit lassen sich die Verkleidungen aus Stein gut mit einer Wandheizung kombinieren. „Schon bei niedrigen Raumlufttemperaturen wird es wohliger warm in der Wohnung, das spart Energie“, betont Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Wandverkleidungen gibt es auch als Unikate aus alten, wieder aufbereiteten Naturmaterialien – Upcycling mit Retroeffekt.

MEINUNG

Mut machen für die Wohneigentumsbildung

Die eigene Immobilie muss bezahl- und planbar bleiben, fordert Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse. Denn Wohneigentum sorgt für Lebensqualität und finanzielle Absicherung.

Derzeit scheint die Lust am Bauen und Sanieren in Deutschland wenig ausgeprägt. Welche Impulse braucht es, um das zu ändern?

Es braucht endlich ein klares Signal der Ermutigung von politischer Seite. Wer in nächster Zeit bauen, kaufen oder sanieren will, erwartet zu Recht günstige Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die Investition. Bauwillige und Modernisierende wünschen sich verlässliche und intelligente Förderinstrumente, die eine Umsetzung in ohnehin schwierigen Zeiten vereinfachen helfen. Tatsächlich werden ihnen aber Barrieren, etwa durch die Grunderwerbsteuer, in den Weg gelegt. Auch die Auflagen der Baubehörden gehören auf den Prüfstand.

Viel hängt also davon ab, wie hoch die staatliche Förderung sein wird ...

Ja, die Förderung muss allen, die Immobilienprojekte umsetzen wollen, mehr Sicherheit bieten. Wohneigentum ist aber auch eine



Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

Frage der eigenen Spardisziplin. Erst die Bildung von Eigenkapital schafft die solide Grundlage für eine stabile Finanzierung. Ein Bausparvertrag ist nach wie vor ein sehr verlässliches Instrument, um sich unabhängiger von den Entwicklungen an den Zinsmärkten zu machen. Bausparerinnen und Bausparer können darauf bauen, dass sie den zum Zeitpunkt des Abschlusses vereinbarten Zinssatz für ihr Darlehen bekommen. Das Prinzip des Kollektivs macht das möglich. Viele zahlen für ihre eigenen vier Wände ein, davon profitiert die ganze Bauspar-Gemeinschaft.

zahlen für ihre eigenen vier Wände ein, davon profitiert die ganze Bauspar-Gemeinschaft.

Allerdings wohnen die meisten Deutschen zur Miete. Sie profitieren nicht, sofern sie nicht bausparen ...

Doch, indirekt profitieren sie schon. Denn in den letzten zehn Jahren ist viel Wohneigentum neu entstanden, wir sprechen hier über eine Million Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit haben private Bauherren fast 100.000 Wohnungen mehr geschaffen, als neue Mietwohnungen entstanden sind. Private Bauherren

leisten damit einen wertvollen Beitrag, der weit über die eigene Wohnraumversorgung hinausgeht. Denn ihre Initiative schwächt auch die Preisdynamik bei Mietwohnungen ab. Deshalb ist es so wichtig, dass die Politik alles daransetzt, Wohneigentum wieder bezahl- und planbar zu machen.

„Wenn mehr Wohneigentum geschaffen wird, schwächt das auch die Preisdynamik im Mietmarkt ab.“

Gesetzt den Fall, dass mehr Deutsche in eine Immobilie investieren: Welche Auswirkungen hat das auf die Altersvorsorge?

In unseren krisengeplagten Zeiten bieten die eigenen vier Wände ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität. Mietfreies Wohnen ist ein wichtiges Fundament für den Ruhestand, zumal wenn die staatliche Rente künftig geringer ausfällt. Die Zahlen sprechen eine klare Sprache: Rentner mit Wohneigentum sparen im Schnitt monatlich 669 Euro Miete. Das entspricht rund 35 Prozent der durchschnittlichen gesetzlichen Rente von 1.930 Euro pro Haushalt.

UMFRAGE

Neuorientierung im Heizungskeller braucht noch Zeit

Hausbesitzende wünschen sich größtmögliche Vielfalt bei den technischen Lösungen für einen Heizungsaustausch. Eine Mehrheit für ein bestimmtes System gibt es nicht. Ist ein Ersatz dringend nötig, würden 18 Prozent eine Gasheizung favorisieren, die auch mit Wasserstoff laufen kann. Knapp dahinter platziert ist die Wärmepumpe, so das Ergebnis einer Umfrage der Bausparkasse BHW.

Das neue Heizungsgesetz verpflichtet Hausbesitzende grundsätzlich zum Tausch der Heizung, räumt jedoch lange Fristen ein. Mit einer Online-Umfrage unter 2.018 Befragten hat das Meinungsforschungsinstitut YouGov für die BHW Bausparkasse ermittelt, welche Heizung die Deutschen wählen würden, müssten sie ihre Anlage ersetzen.

Die Qual der Wahl

Demnach entscheiden sich 20 Prozent der Männer und 15 Prozent der Frauen mit Wohneigentum für eine Gasheizung mit Wasserstoff-Option. Auf den Plätzen zwei und drei mit 17 bzw. 16 Prozent rangieren Wärmepumpe und

Fernwärme. Überraschend: Von den jungen Leuten unter 35 plädieren nur 11 Prozent für die Wärmepumpe. Nur wenige Deutsche mit eigener Immobilie würden eine Ölheizung (7 %) oder einen Pelletofen (6 %) einbauen lassen. „Viele Hausbesitzende brauchen angesichts anstehender Investitionen in erneuerbare Energien noch Zeit für die Neuorientierung“, bewertet Dietmar König, Sprecher der BHW Bausparkasse, das Ergebnis. „Letztlich werden sie erkennen, dass bei einer Entscheidung dafür die Vorteile überwiegen. Sie machen sich unabhängig vom Preisanstieg bei fossilen Brennstoffen und den Abgaben für CO₂-Emissionen.“

Weniger hoch im Kurs Hohe Anschaffungskosten bereiten 43 Prozent

der Befragten tatsächlich das größte Kopfzerbrechen. Jeweils zehn Prozent machen sich im Falle der Umstellung Sorgen über die Wahl des richtigen Heizungstyps und über ausgebuchte Handwerksbetriebe. Dass ihnen Zugang zu einer unabhängigen Energieberatung fehlt, halten nur sechs Prozent für das größte Problem.



Serienmäßige Sanierung – schneller, einfacher, wirtschaftlicher



Seriell modernisierter Altbau in Köln-Zollstock – energieeffizient wie ein Neubau

Vorgefertigte Bauteile können die Sanierung von Häusern erheblich beschleunigen. Das reduziert nicht nur die Kosten für Hausbesitzer, sondern auch die Belastungen für Mieterinnen und Mieter.

Rund 30 Prozent der Wohngebäude in Deutschland gelten als energetisch sanierungsbedürftig, sind unzureichend gedämmt oder haben veraltete Heizungen. Mit der Erneuerung der „Oldtimer“ geht es derzeit schleppend voran. Der Anteil der jährlich erneuerten Häuser gemessen am Gesamtbestand liegt nur bei 0,83 Prozent, so der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG). Der Sanierungsstau baut sich nicht ab.

Piloten in Serie
Dabei zeigen Pilotprojekte von Wohnungsunternehmen in Hameln, Köln oder Hannover, was heute schon möglich ist. „Bauprozesse werden bei diesen Projekten konsequent digitalisiert und die Teile kommen fertig aus der Produktionshalle auf die Baustelle“, berichtet Verena Wehage von der Bausparkasse BHW. Grundlage für das neue Sanierungstempo ist das Energiesprung-Prinzip, das vor allem auf Wohngebäude aus den 1950er-

1970er-Jahren zugeschnitten ist. In dieser Zeit sind rund 500.000 Mehrfamilienhäuser und vier Millionen Einfamilienhäuser gebaut worden.

Klimaneutral in wenigen Monaten

Erstmals hat in diesem Jahr ein viergeschossiges Kölner Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren den Effizienzhaus-Standard 40 EE in serieller Bauweise erreicht. Innerhalb weniger Monate wurde der triste Nachkriegsbau mit 16 Wohneinheiten in ein klimaneutrales, attraktives Wohnhaus verwandelt. Zudem machen moderne Photovoltaik- und Wärmepumpentechnik Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig von steigenden Preisen für fossile Brennstoffe.

Förder-Extra möglich

Weitere Vorhaben für die serielle Sanierung von Einfamilienhäusern stehen in den Startlöchern. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert die Maßnahmen mit einem Bonus von 15 Prozent auf die Finanzierungssumme (Stand 8.12.2023). „Das Extra wird zusätzlich zum Standardtilgungszuschuss für die Effizienzhaus-Stufe 40 bzw. 55 gezahlt“, sagt die Expertin von BHW. Damit werden Erwerb und Modernisierung älterer Reihenhäuser auch für Eigentümergemeinschaften und Genossenschaften attraktiv. Es lohnt sich also, zum Pionier zu werden.

FAKTENCHECK

So geht serielle Sanierung

Die aktuelle Sanierungsrate stagniert bei rund einem Prozent, notwendig ist mindestens das Doppelte. Mit dem „Energiesprung“-Konzept könnte der Spagat zwischen klimaneutraler und kostengünstiger Sanierung für Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren gelingen.

Serielle Sanierungsprojekte zeichnen sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad aus. Für die Umsetzung wird ein Baukastensystem entwickelt. Der konsequente Einsatz von regenerativen Energien gehört zu den Standards des Konzepts. Ziel solcher Vorhaben ist es, die spätere Warmmiete für Mieterinnen und Mieter möglichst konstant zu halten. Trotzdem soll sich die Finanzierung auch für den Vermieter, der in die nachhaltige Sanierung investiert, weiter rechnen.



In der Fabrik vorgefertigt, vor Ort montiert

Beschleunigter Einbau

Die seriell organisierten Baumaßnahmen ermöglichen es, viele Gebäude nach dem gleichen Prinzip zu modernisieren – schnell und günstig. Dank der Vorfertigung von Fassaden- und Dachele-

menten, Photovoltaik- und Haustechnikanlagen dauert die Sanierung nur einen Bruchteil der Zeit, die eine klassische Sanierung beansprucht. Montiert werden die vorproduzierten Bauteile unmittelbar auf der Baustelle. Dabei werden die Mieter kaum gestört.

Auf die Typen kommt's an

Die Bundesländer sind bei der seriellen Sanierung für den gesetzlichen Rahmen zuständig. „Aber wenn bestimmte Typengenehmigungen für serielles und modulares Bauen von einem Land erteilt worden sind, gelten sie automatisch auch bundesweit“, erläutert Krzysztof Pompa von der Bausparkasse BHW.

Familienkompatibel

„Die serielle Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern schafft gute Voraussetzungen für junge Familien mit Kaufwunsch“, ist sich Pompa sicher. Statt neu zu bauen, können sie ein bestehendes Haus mit guter Infrastruktur erwerben und es kostengünstig und nachhaltig energetisch sanieren.

Schnell, weil seriell: Fertighäuser



Fertighäuser lassen viele Wohn-Spielarten zu. Vom Tiny House ...

Das Image von Fertighäusern hat sich deutlich gewandelt. Heute gilt das Vorfertigungs-Prinzip als Schlüssel für eine intelligente Bauweise, die Ressourcen schont und viele Vorteile bietet. Vom Tiny House bis zum Bungalow wird serielles Bauen immer vielseitiger.

Einer der Vorläufer des modernen Fertighauses ist das Fachwerkhäuser. Die in der Werkstatt vorgefertigten Holzbalken wurden traditionell auf der Baustelle montiert und mit Lehm und

ferinnen und Käufer heute die Gestaltung von Hausfassade und Grundriss individuell vereinbaren und auch unter vielen Ausstattungsoptionen wählen. Längst haben führende Hersteller von Fertighäusern chemische und schadstoffbelastete Produkte durch nachhaltige, klimaschonende Naturprodukte ersetzt. Das überzeugt: 2021 haben die Deutschen fast jedes vierte neue Ein- oder Zweifamilienhaus in Fertigbauweise errichten lassen. Ganz gleich, ob es sich um ein 25 Quadratmeter kleines Tiny House oder ein massives Modulhaus handelt.



... über den Bungalow



... bis zum Mehrfamilienhaus

Ziegeln gefüllt. Heute werden Fertighäuser industriell vorgefertigt, das macht ihren Bau schnell und variantenreich. Ihre früher oft beanstandete Gleichförmigkeit ist individuellen Gestaltungen gewichen. So können Käufer

Flexibles Minihaus

Bei Minihäusern sind Küche, Bad, Fußboden, Einbauschränke in der Regel im Preis enthalten. Die geringere Wohnfläche erfordert einen durchdachten Grundriss mit viel Stauraum. Ein entscheidender Vorteil neben dem geringeren Preis, ab 35.000 Euro aufwärts, ist die Möglichkeit, mit dem Haus den Standort zu wechseln. Beim Modulhaus kann zudem die Wohnfläche flexibel vergrößert oder verkleinert werden.

Gute Qualität hat ihren Preis

Bei einem Einfamilienhaus mit rund 130 Quadratmetern Wohnfläche liegen die Quadratmeterpreise im mittleren Segment zwischen 1.800 und 2.500 Euro. „Beim Kauf sollte man nicht an der falschen Stelle sparen“, sagt Stefanie Binder von der Bausparkasse BHW. „Achten Sie auf schadstoffarme Baumaterialien und Öko-Qualität.“ Orientierung gibt etwa das Siegel „VDB-Zert“ des Bundesverbandes der Baubiologen.

Umfrage: Die Öko-Zukunft des Bauens

Die Deutschen wünschen sich mehrheitlich Maßnahmen für ein klimaschonendes Bauen, zeigt eine Umfrage der BHW Bausparkasse. 68 Prozent fordern, dass möglichst jedes Haus eine Solaranlage auf das Dach bekommt. Und Städte sollen mehr Vorsorge gegen spürbare Klimaveränderungen betreiben.

Wie das Bauen in Zukunft aussehen soll, erregt die Gemüter – siehe die Debatte um das Heizungsgesetz. Konsens herrscht zumeist über das langfristige Ziel klimaschonender Häuser. Sofern Rückenwind vom Staat kommt: 74 Prozent der Deutschen finden, dass die Kehrtwende zu nachhaltigen Bauweisen nur mit gut ausgestatteten Förderprogrammen erreicht werden kann.

Staatlicher Eingriff

Dabei sollte die Baupolitik persönliche Entscheidungen möglichst wenig einschränken, sagen 68 Prozent. Aus Sicht von 74 Prozent gibt es ohnehin zu viele Auflagen der Baubehörden. „Unnötige Baunormen und Genehmigungsverfahren gehören dringend auf den Prüfstand, ebenso wie die Grunderwerbsteuer“, betont

Dietmar König von der BHW Bausparkasse. „Nur so können wir den energetischen Umbau des Altbaubestands und auch den ökologisch verträglichen Neubau beschleunigen.“

Städtisch bauen

Eine weitere oft diskutierte Frage ist, ob der Bau von Einfamilienhäusern in unseren Städten noch zeitgemäß ist. Geht es nach 43 Prozent der Befragten, sollten in Großstädten nur noch Mehrfamilienhäuser gebaut werden. 41 Prozent stimmen dagegen, die übrigen Befragten sind unschlüssig. Deutlich wird aus den Ergebnissen zudem, dass die spürbaren Klimaveränderungen viele bewegen. So sollten aus Sicht von 78 Prozent die Städte dringend anfangen, sich auf Folgen wie Hochwasser und Hitze

vorzubereiten. An der Online-Umfrage von YouGov für die BHW Bausparkasse nahmen 2.018 Personen teil. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die Bevölkerung ab 18 Jahren.



Reiche Energie-Ernte: Auf vielen Dächern ist noch Platz für eine Solaranlage

Abreißen oder umbauen?

Im Jahr 2022 wurden rund 12.600 Gebäude in Deutschland abgerissen. Fraglich, ob das immer die richtige Entscheidung war. Denn in der Regel spart eine Sanierung der alten Bausubstanz im Vergleich zu Abriss und Neubau enorme Mengen an CO₂ und ist sogar oft wirtschaftlicher.

Dass eine Sanierung mit Blick auf die CO₂-Bilanz deutliche Vorteile gegenüber Abriss und Neubau hat, liegt auf der Hand. Je nach Material und Fläche fällt in der Bauphase bereits rund ein Viertel der Emissionen an. Treiber sind der Transport von Baumaterialien und der Bau des Einfamilienhauses selbst. Abriss und Neubau setzen das Treibhausgas erneut frei. Bislang fällt die Entscheidung sehr oft für den Abriss: Aktuell machen Abriss- und Bauschutt mehr als die Hälfte des gesamten Abfalls in Deutschland aus.

Wie genau vorgehen?

„Hausbesitzende sollten beide Optionen gründlich prüfen und den Rat von Fachleuten einholen“, sagt Markus Simon von der Bausparkasse BHW. Von der Deutschen Energie-Agentur (dena) gelistete Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten prüfen die Bausubstanz, den Zustand der Gebäudetechnik und auch, ob Schadstoffe verbaut sind. „Sachverständige können auch aufzeigen, welche Modernisierungsmaßnahmen möglich sind und inwieweit deren Finanzierung durch staatliche Zuschüsse gefördert wird“, sagt Simon.



Sanierung statt Abrissbirne – alte Häuser haben Substanz und Charme

Was ist wirtschaftlicher?

Auf den ersten Blick scheinen Abriss und Neubau bei sanierungsbedürftigen Altbauten oft die schnellere und günstigere Lösung zu sein. In die Vergleichsrechnung muss aber auch einfließen, dass die Kosten für Neubauten ebenso wie für Abrissarbeiten und Entsorgung in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Je nach Hausgröße und Zustand können sich die Kosten allein für den Abriss schnell auf 30.000 Euro und

mehr belaufen. Zudem sind die Deponien voll, die Entsorgung von Sondermüll ist teuer und belastet die Umwelt. „Vor der Entscheidung für einen Abriss sollte man Kosten und Umweltschäden genau abwägen“, rät der Experte von BHW. Im Falle von Erbe oder Hauskauf gilt: Fällt die Entscheidung gegen den Abriss aus, räumt der Gesetzgeber eine Frist von zwei Jahren ein, bis Hausbesitzende den Modernisierungspflichten nachkommen müssen.

Giftstoffe im Altbau?

Asbest, PCP und Co. – wer eine alte Immobilie saniert, muss sich gegen böse Überraschungen wappnen. Je nach Baujahr können gesundheitsschädliche Stoffe im Haus

verbaut sein. Sie sind eine Gefahr für die Gesundheit und erfordern eine professionelle Entsorgung.

können“, erklärt Markus Simon von der Bausparkasse BHW. „Erst bei Baujahren ab 1979 nimmt die Belastung allmählich ab.“ In den Jahren 1950 bis 1985 war es noch selbstverständlich, die krebserregenden Stoffe Asbest oder PCP zu verbauen. Entdeckt ein Fachbetrieb zum Beispiel Asbest in Eternitplatten, sollten Hausbesitzende gleich die Entsorgung beauftragen und sich diese bescheinigen lassen. Das gilt auch für formaldehydhaltige Spanplatten, die in Häusern bis 1986 verbaut wurden.

Ab ins Labor

Tests auf gängige Schadstoffe können Hausbesitzende auch in Eigenregie durchführen und Materialien von einem Labor analysieren lassen. Belastete Stoffe sollten unbedingt fachgerecht entsorgt werden, auch wenn keine direkten Gesundheitsschäden von ihnen ausgehen. Solange die betroffenen Bauteile nicht beschädigt oder mechanisch bearbeitet werden, können sich die für die Lunge gefährlichen Asbestfasern nicht lösen. Dennoch: Wer gesund wohnen und eine schadstofffreie Immobilie bewohnen will, kommt um die professionelle Entsorgung von Wohngiften nicht herum.

Viele Altbauten wurden unter Verwendung gesundheitsschädigender Baumaterialien errichtet. Darunter sind Asbest, chemischer Holzschutz wie DDT und PCP, formaldehydhaltige Spanplatten oder auch künstliche Mineralfasern in der Dachdämmung. Bei vielen dieser Stoffe wurde die von ihnen ausgehende Gefahr erst nach Jahrzehnten bekannt.

Belastete Baujahre

„Das Baujahr des Hauses ist der wichtigste Hinweis darauf, welche Schadstoffe Fußböden, Dach oder Fassade enthalten



Bis 1992 verwendet, jetzt ein Fall für den Sondermüll: Asbestzement

Flächenheizung: Energie sparen und wohlfühlen

Flächenheizungen für Fußböden, Wände und Decken werden immer beliebter. Die Vorteile: Das Raumklima wird schnell behaglich. Die niedrige Vorlauftemperatur hilft, die Betriebskosten zu senken und Energie zu sparen. Und der Staat trägt ab 2024 üppige Fördermittel zur Finanzierung bei.

Jedes zweite der 16,2 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland ist heute mit einer Flächenheizung ausgestattet. Sie lässt sich leicht verlegen und eignet sich auch für Altbauten.

Gut für Allergiker

Zwar zahlt man für die Anschaffung der in Fußböden, Decken oder Wänden eingebauten Heizsysteme rund 20 bis 30 Prozent mehr als für herkömmliche Anlagen. Dafür sind die Betriebskosten geringer: Sie sparen bei einer



Hier kommt die behagliche Wärme aus unsichtbarer Quelle: Flächenheizungen

Raumtemperatur von zum Beispiel 22 Grad im Vergleich rund zwölf Prozent an Energie ein. „Durch ihre niedrige Vorlauftemperatur eignen sich Flächenheizungen besonders gut für die Kombination mit Wärmepumpen“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Zusätzliches Plus für die Gesundheit: Anders als bei Heizkörpern entsteht keine Luftwalze, die Staub mit sich trägt. Das ist vor allem für All-

ergiker vorteilhaft. Und weil das Raumklima trocken und warm bleibt, können keine Schimmelpilze entstehen.

Auch Montage gefördert

Wer sich entschließt, eine Flächenheizung zu verlegen, kann auf umfangreiche Fördermittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zählen. Die Fördersatzte sollen zu Jahresbeginn 2024 auf maximal 70 Prozent steigen. Nicht nur der Wärmeerzeuger selbst wird dabei gefördert, sondern die gesamte

Flächenheizung inklusive der Um- und Ausbaurbeiten. Maßnahmen wie den Heizungstausch können Sanierende zum Beispiel mit einem Modernisierungskredit finanzieren. „Der Sofortkredit von der Bausparkasse für eine Modernisierung kann bis zu einer Höhe von 50.000 Euro ohne Grundbucheintrag erfolgen und bietet Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit“, erläutert Thomas Mau.

Modernisierungsdarlehen von der Bausparkasse

Von 2024 an gelten neue Förderungen für Modernisierungswillige. Die Sanierungskosten am Haus summieren sich jedoch leicht auf 50.000 und mehr Euro. Eine Bausparsofortfinanzierung kann da für zusätzliches Kapital sorgen.

Heizungstausch, neue Fenster, Photovoltaik aufs Dach – diese Projekte stehen jetzt bei vielen Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern an. Für eine neue Heizung mit einem Anteil von 65 Prozent an erneuerbaren Energien können sie ab 2024 bis zu 70 Prozent an Förderung bekommen. Die Höchstgrenze liegt bei 30.000 Euro. Darüber hinaus gibt es Zuschüsse zum Beispiel für die Dämmung der Gebäudehülle. Die Obergrenze liegt bei 60.000 Euro pro Wohneinheit, wenn ein Sanierungsfahrplan vorliegt – falls nicht, bei der Hälfte.

Förderung möglich

„Für Eigentümerinnen und Eigentümer, die energetisch modernisieren wollen, sind die Rahmenbedingungen ab 2024 sehr gut“, erläutert Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Zwar kann nicht jeder mit dem Höchstsatz rechnen. Aber wer eine größere Summe benötigt, kann die Förderung mit einem zweckgebundenen

Modernisierungskredit von der Bausparkasse kombinieren.“ Es gibt zwei Voraussetzungen: Man verfügt erstens über ausreichende Bonität und setzt zweitens das Kapital für eine energetische Sanierung ein.

Grundbuch entfällt

Anders als bei einer Bank besteht die Bausparkasse bei einer Kreditsumme von bis zu 50.000 Euro nicht darauf, zur Absicherung ins Grundbuch eingetragen zu werden. Vorteil: Man spart Kosten von ca. 0,8 bis 1,2 Prozent – gerechnet auf die Grundsuldhöhe –, die bei einem gleich großen Bankdarlehen angefallen wären. Wer eine Bausparsofortfinanzierung wählt, erhält den vollen Darlehensbetrag direkt ausbezahlt



Echter Aufstieg: Solide finanziert zu erneuerbaren Energien

und tilgt zum Ende der Vorfinanzierungsphase mit einem Bausparvertrag. Der ist Bestandteil der Finanzierung, wird parallel angespart und sichert auch die Zinshöhe über die gesamte Laufzeit.

Förderchancen: Bonus für Kurzentschlossene

Das neue Heizungsgesetz kommt. Doch nicht jeder muss gleich seinen „Oldtimer“ aus dem Keller verbannen. Dennoch wäre genau das meist klug.

Selten hat sich die Förderlandschaft für Hausbesitzer, die eine Modernisierung vorhaben, so schnell so stark verändert. Besitzer von Immobilien tun gut daran, sich die neuen Möglichkeiten anzuschauen und auch zu nutzen. „Die Fristen für den Übergang zum Heizen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien hat der Gesetzgeber zwar großzügig gesetzt“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Doch schnelles Handeln lohnt sich.“

Bonus für Schnelle

Bonus für Schnelle ist durchaus wörtlich zu nehmen. Wer von 2024 an eine klimafreundliche Heizung einbaut, kann vom Bund nicht nur eine Grundförderung von 30 Prozent der Kosten bekommen. Kurzentschlossene erhalten zusätzlich einen Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent, allerdings nur bis einschließlich 2028.

Kombinationsmöglichkeiten

Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro jährlich können sich zudem eine weitere Förderung von bis zu 30 Prozent sichern. „Die Boni können miteinander kombiniert werden“, erläutert der Experte von BHW. „Die gesamte Förderung darf aber 70 Prozent der Aufwendungen für die Modernisierung nicht übersteigen.“

Vorsicht: CO₂-Abgabe

Den Übergang zu Wärmepumpe oder anderen klimaschonenden Heizsystemen jahrelang aufzuschieben, wird für Eigentümerinnen und Eigentümer noch aus weiteren Gründen zum Nachteil. Sie verbrauchen mehr Energie als nötig, gleichzeitig steigen die Abgaben für CO₂-Emissionen weiter – auf 45 Euro pro Tonne schon 2025. Modernisierungswillige können den Rat zertifizierter Expertinnen und Experten einholen, die alle Förderquellen kennen und zu nutzen wissen. Denn es gibt auch auf der Ebene von Bundesländern und Kommunen immer wieder attraktive Förderungen zu entdecken. So unterstützen 119 ländliche Gemeinden in vielen Teilen der Republik Hauskauf und -sanierung mit dem zukunftsweisenden Programm „Jung kauft Alt“.



Eine gute Investition, weil klimafreundlich: Wärmepumpen

6616 link-hamburg.de / Ulrike Link / BHW Bausparkasse

Anschlussfinanzierung mit dem Bausparvertrag

Wer in der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre eine Baufinanzierung abgeschlossen hat, braucht meist irgendwann eine Anschlussfinanzierung. Doch die Zinssätze für Hypothekendarlehen sind inzwischen deutlich gestiegen. Umso wichtiger, sich rechtzeitig zu informieren und die Optionen zu prüfen. Ein Bausparvertrag kann eine gute Wahl sein.

Was kann man tun, um schon während der Laufzeit des Darlehens die Schulden schneller zu tilgen? „In der Regel ist in den Darlehensverträgen ein Sondertilgungsrecht festgehalten. Diese Option für den Abbau des Kredits könnte man, wenn ausreichend Eigenkapital vorhanden ist, ausschöpfen“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse.

Forward-Darlehen

Viele Immobilieneigentümer denken bei der Anschlussfinanzierung an ein sogenanntes Forward-Darlehen. Man kann es bis zu fünf Jahre im Voraus abschließen und sich so das aktuelle Zinsniveau sichern. Banken verlangen jedoch einen Zinsaufschlag.

Zinssicheres Bauspardarlehen

Weniger bekannt ist, dass ein Bausparvertrag bei einer Anschlussfinanzierung auch eine sinnvolle Option sein kann. Gut, insbesondere in beweg-



Die Zinsbindung läuft aus? In bewegten Zeiten braucht es gute Beratung

ten Zins-Zeiten: Immobilienbesitzer, die noch einige Jahre bis zum Ende der Zinsbindung haben, können in einen Bausparvertrag einzahlen. Denn der Zinssatz für das später in Anspruch genommene Darlehen wird bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses fest vereinbart. So kann man sich gegen steigende Zinsen absichern. „Beim Bausparvertrag kommt es auf die langfristige Planung und entsprechende Sparleistung an, damit der Bausparvertrag zum passenden Zeitpunkt

tatsächlich zuteilungsfähig ist und das Darlehen in Anspruch genommen werden kann“, erläutert BHW-Experte Holm Breitkopf. Wer kurzfristig eine neue Finanzierung benötigt, kann von der Bausparkasse auch ein Sofortdarlehen bekommen. Eingeschlossen ist dabei ein Vorausdarlehen, mit dem man zunächst den alten Kredit ablösen kann. Der Bausparvertrag wird parallel bespart – und schließlich für die endgültige Tilgung des Vorausdarlehens genutzt.

6617 Adobe Stock / Rido / BHW Bausparkasse