

INHALT

Wohntrends

- Erfrischend: Gartenduschen 2
- Schallschlucker für die Terrasse 2
- Draußen schmeckt's besser 2

Meinung und Umfrage

- Initiative für preiswertes Wohneigentum 3
- Altes Haus – mehr als Lage, Lage, Lage 3

Bauen & Modernisieren

- Gartenhäuser – Freiräume im Grünen 4
- (K)Ein Platz an der Sonne 4
- Altes Fertighaus: Sorgfältig prüfen vor dem Kauf 5
- Moderne Fertighäuser auf dem Vormarsch 5
- Für einen Balkon ist es nie zu spät 6
- Sanierung: Wenn der Balkon in die Jahre kommt 6

Energetisch modernisieren

- Nebenkosten im Griff: Sparprogramm für Eigentümer 7
- Smarter Hitzeschutz für große Fenster 7

Finanzieren

- Wenig Eigenkapital - so kann die Familie helfen 8
- Wie weiter? Die Anschlussfinanzierung 8



6720 WeberHaus GmbH & Co. KG

Bauen & Modernisieren

Moderne Fertighäuser auf dem Vormarsch → Seite 5



6716 Kristin Schnell

Bauen & Modernisieren

Gartenhäuser – Freiräume im Grünen → Seite 4



6714 paneello Zaunsysteme

Wohntrends

Schallschlucker für die Terrasse → Seite 2

ZAHL DES MONATS

27 %

der Menschen in Deutschland würden beim Altbaukauf vor allem auf eine gute Anbindung an Bus und Bahn achten. Nur sieben Prozent finden besonders wichtig, in der Nähe auf eine Autobahn auffahren zu können.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

die meisten Menschen in Deutschland leben zur Miete. Die Eigentumsquote liegt hierzu-lande bei 43 Prozent, im europäischen Durchschnitt sind es mit 69 Prozent deutlich mehr. Ein Grund dafür könnten die hohen Wohnkosten in Deutschland sein. Zwölf Prozent der Bevölkerung geben mindestens 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus, so Zahlen der Statistikbehörde Eurostat – ein höherer Anteil als in den meisten anderen Ländern der EU. Für das Ansparen von Eigenkapital bleibt da kaum Luft. Die Eigentumsbildung breiterer Schichten zu fördern, wäre deshalb ein wichtiges Ziel, genauso wie das Bauen günstiger zu machen. Welche Chancen sich Immobilienkäufern und Baufamilien in der aktuellen Situation eröffnen,

lesen Sie im neuen BHW Mediendienst. Wir zeigen zum Beispiel, worauf es beim Kauf eines neuen Fertighauses ankommt. Auch in gebrauchten seriell gebauten Häusern kann viel Potenzial stecken. Oft stehen sie in bester Lage und lassen sich nach dem Alles-aus-einer-Hand-Prinzip sanieren. Wir beschäftigen uns zudem mit der Frage, wie Eltern und Verwandte der nächsten Bau-Generation den Weg zum Eigenheim ebnen können. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken!

Mit freundlichem Gruß

Iris Laduch

WOHNTRENDS

WOHNTRENDS

MEINUNG

Erfrischend: Gartenduschen

Wer sich im Garten oder auf der Terrasse schnell abkühlen will, springt unter die Außendusche. Die neuen Modelle sind besonders wassersparend.

Nach dem Fußballspielen mit den Kleinen im Garten, dem Unkrautzupfen im Beet oder nur zum Genießen – Duschen unter freiem Himmel kann ein herrliches Gefühl sein. Die Brausen für draußen sind für kleine Gärten oder Terrassen geeignet und lassen sich schnell aufbauen. Die Abkühlung per Dusche ist deutlich sparsamer als



6713 JD-BA-Eichenwald / www.eichenwald.de

Outdoor-Duschen aus Edelstahl sind robust und machen eine gute Figur im Garten

ein Swimmingpool, den man mit mehreren Tausend Litern Wasser füllen muss. „Mit einer modernen Outdoor-Brause kommt man pro Duschgang mit wenigen Litern Wasser aus“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Zudem kann es mit einem untergebauten Sickerschacht aufgefangen – und dann zum Gießen der durstigen Pflanzen verwendet werden. Die Duschen verfügen über einen Abfluss sowie Zu- und Ableitungen. Meist lassen sie sich einfach an den Wasserhahn im Garten anschließen. Solarbetriebene Ausführungen erwärmen das Wasser in einem Tank auf angenehme Temperaturen. Materialien wie Edelstahl, Naturstein, Hartholz und rostfreie Metalle wie Messing oder Aluminium sind wegen ihrer Langlebigkeit erste Wahl. Vom schlichten Modell ab etwa 40 Euro bis hin zum hochpreisigen, edlen Designerstück ist die Auswahl groß.

Schallschlucker für die Terrasse



6714 pannelo Zaunsysteme

Gemütliches Plätzchen: Moderne Trennwände senken den Geräuschpegel

Die Geräuschkulisse auf der Terrasse kann zum Stressfaktor werden. Speziell gedämmte Trennwände sorgen dafür, dass Ruhe einkehrt.

Sommerzeit ist Terrassenzeit. Wie herrlich – wenn nur der Lärm nicht wäre. Vor dem Grundstück rauschen Autos vorbei. Die Bremsen eines Lkw quietschen. In der Nachbarschaft brummen Rasenmäher. Wenn sich das Leben nach draußen verlagert, ist es mit Ruhe und Entspannung oft vorbei. Moderne Stellwände für die Terrasse können jetzt helfen, den Lärmpegel zu reduzieren. Deren cleveres Innenleben kann Schallwellen absorbieren, reflektieren oder brechen und

so für mehr Ruhe sorgen. Beliebte Materialien für Schallschutzwände sind Holz, recycelter Kunststoff oder Metall. Sie werden mit speziellen Dämmmaterialien wie Schaumstoff oder Steinwolle kombiniert. „Für eine gute Wirkung ist es wichtig, die Wände bündig aufzubauen. Sonst dringt der Schall durch die Abstände“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Gut montiert bieten die Elemente zugleich Sichtschutz. Wer sie begrünt, erhöht die Wirkung noch – Pflanzen sind ein natürlicher Lärmschutz und werten die Konstruktion auch optisch auf. Vorgefertigte Wandelemente bekommt man im stationären sowie im Online-Fachhandel ab circa 500 Euro pro laufendem Meter.

Draußen schmeckt's besser

Zu Tisch im Grünen! Der Sommer lädt zum Kochen unter freiem Himmel ein. Outdoor-Küchen können sogar mobil sein.

Das Wetter ist perfekt, die Stimmung steigt, die Gäste freuen sich auf einen genussvollen Abend auf der Terrasse. Viele rüsten für solche Anlässe mit einer Outdoor-Küche auf. Sie wollen Speisen draußen so komfortabel wie drinnen zubereiten. Die Angebote dafür reichen von der einfachen Grillstation bis hin zur Vollausstattung mit Spüle, Kühlschrank, Arbeitsflächen und Stauraum für Geschirr, Gläser und Besteck. Kein Gastgeber muss mehr ins Haus laufen, weil wieder etwas fehlt! Praktisch sind mobile Lösungen. Die bewegliche Küche lässt sich immer dort aufbauen, wo sie gerade benötigt wird. Und nach der Grillsaison rollt man sie zum Überwintern in das Gartenhaus. Kostenpunkt: Ab 5.000 Euro aufwärts. Outdoor-Köche sollten beim Kauf auf langlebige, hochwertige



6715 www.burnout.kitchen

Männer-Domäne? Grillen im Freien, aber in der Deluxe-Ausführung

Materialien achten. Edelstahl, Aluminium, Hartholz oder Naturstein trotzen jedem Wetter und der UV-Strahlung. „Man kann umweltfreundliche, recycelte Materialien wählen“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Geräte gibt es auch in energieeffizienten Ausführungen.“ Wer das Prinzip Nachhaltigkeit beherzigt, schont die Umwelt – ohne Komfortverzicht.

Initiative für preiswertes Wohneigentum

Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse, hält die gezielte Förderung von Erstkäufern und Baufamilien für unabdingbar: „Deutschland braucht mehr Wohneigentümer.“



Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

Herr König, bei der Wohneigentumsquote gibt es seit Jahren kaum Bewegung. Nur 43 Prozent der Haushalte besitzen eine eigene Immobilie, im europäischen Durchschnitt sind es 69 Prozent. Bleibt Deutschland ein Land der Mieter?

Bis auf Weiteres dürften Mieterhaushalte in Deutschland die Mehrheit stellen. In unseren Großstädten liegen die Eigentumsquoten noch deutlich unter dem Durchschnitt. Der Schlüssel zu einer Trendumkehr ist bezahlbares Bauen für breite Schichten. Immerhin gibt es vielversprechende Vorschläge wie den Gebäudetyp-E, der durch das Abspecken bei den Baustandards Einsparungen von bis zu 30 Prozent ermöglicht. Das Konzept des seriellen Bauens hat das Zeug, das Tempo auf den Baustellen zu erhöhen und die Kosten zu reduzieren. Aber noch wird insgesamt zu wenig gebaut. Jedes Jahr müssten über 370.000 Wohnungen fertiggestellt werden, so das Institut der deutschen Wirtschaft. Es waren in den letzten Jahren weniger als 300.000.

Wir stehen also noch am Anfang ... Definitiv, die Richtung stimmt, aber viele Maßnahmen sind noch nicht auf den Weg gebracht oder greifen noch nicht. Mit dem „Bauturbo“ will die Bundesregierung die Genehmigungsverfahren beschleunigen. Aber es ginge weitaus mehr. Wenn wir es schaffen, die Potenziale im Bestand zu aktivieren, könnten 4,3 Millionen Wohneinheiten durch Aufstockungen, Ausbauten und die Umnutzung von Leerstand entstehen. Das hat die TU Darmstadt berechnet.

Wie lässt sich die junge Generation zum Bauen animieren?

Wir müssen besonders Erstkäufern und Baufamilien Brücken zum Wohneigentum bauen. Das Zinsniveau ist aktuell moderat, das schafft Planungssicherheit. Jetzt müssten die steuerlichen Hürden gesenkt werden. Die Nebenkosten für den Erwerb einer Immobilie liegen heute schnell bei deutlich über zehn Prozent und treiben das notwendige Eigenkapital in die Höhe. Ein großer

Hebel liegt hier bei den Bundesländern, die ihre Grunderwerbsteuer auf ein erträgliches Maß stutzen könnten. Die Abgabe schlägt mit bis zu 6,5 Prozent des Kaufpreises zu Buche. Werden Immobilien günstiger, sinken die Nebenkosten – damit steigt die Erschwinglichkeit.

„Bezahlbares Bauen für breite Schichten – das ist der Schlüssel zu einer Trendumkehr beim Wohneigentum“

Werden wir dann endlich die rote Laterne los, die wir bei der Eigentumsquote innerhalb der EU haben?

In der Tat gibt es bei uns deutlich weniger Eigentümer als in allen anderen EU-Ländern. Ein wenig mehr Ehrgeiz, das zu ändern, würde ich mir wünschen. Bei unseren Nachbarn finden wir gute Beispiele, wo wir ansetzen können. Die Niederlande beispielsweise haben eine Eigentumsquote von fast 70 Prozent. Die Baustandards sind dort deutlich einfacher und Käufer von selbst genutztem Eigentum können die Hypothekenzinsen von der Steuer absetzen – bei uns können dies nur Vermieter. Diese Art von Initiativen bräuchten wir jetzt, um echte Dynamik zu entfalten.

UMFRAGE

Altes Haus – mehr als Lage, Lage, Lage

Für Menschen, die eine bestehende Immobilie kaufen, sind die Lagefaktoren oft das Zünglein an der Waage. Aber es wird auch ein Einstellungswandel deutlich, zeigt eine Umfrage der BHW Bausparkasse. Heute fällt bei einer Kaufentscheidung stärker ins Gewicht, ob eine Immobilie energieeffizient ist. Auffällig: Eine Anbindung an Bus und Bahn genießt hohen Stellenwert, besonders auf dem Land.

Die repräsentative Online-Erhebung von YouGov hatte nach den drei wichtigsten Aspekten der Entscheidungsfindung beim Altbaukauf gefragt. 44 Prozent der Befragten achten demnach darauf, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen oder Schulen in der Nähe zu haben. Dicht dahinter, mit einer Zustimmung von 40 Prozent, folgt der Wunsch nach einer guten Wärmedämmung. „Viel Wohnfläche“ finden 29 Prozent wichtig. Familien mit Kindern wünschen sich sogar zu 38 Prozent ein geräumiges Haus.

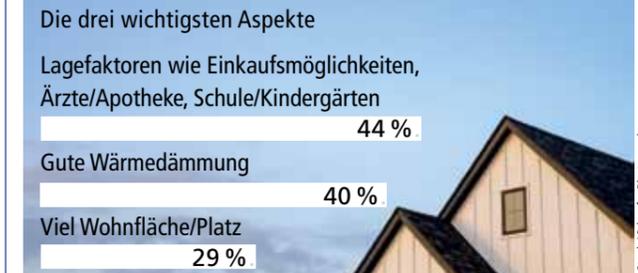
Nachhaltiger Umbau Der Kauf eines Altbaus in einer Lage mit gewachsener Infrastruktur und großem Grundstück

bietet nicht nur für den Käufer Vorteile. „Die nachhaltige Weiternutzung des Immobilienbestands ist eine Generationenaufgabe, der Abriss alter Häuser schon aus Umweltgründen keine Alternative“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse. „Gute Förderbedingungen für Investitionen in Wärmedämmung und energiesparende Heiztechnik sind unerlässlich, um die Wohngebäude auf breiter Front an moderne Anforderungen anzupassen.“

Bahn bevorzugt 27 Prozent finden eine günstige Anbindung an den Nahverkehr wesentlich für ihre Entscheidung, eine Autobahnauffahrt in der Nähe nur sieben Prozent. Auf dem Land nennen sechs Prozent die Autobahn, aber 18 Prozent die Erreichbarkeit von Bus und Bahn als einen der wichtigsten Standortvor-

teile. Für Eigentümer, so ein weiteres Ergebnis, ist es hingegen wenig empfehlenswert, Sauna, Kamin oder Pool einzubauen, um den Immobilienwert zu steigern. Solche Extras rangieren bei möglichen Käufern mit sechs Prozent abgeschlagen auf dem letzten Platz. An der Umfrage haben im Januar 2025 insgesamt 2.084 Personen ab 18 Jahren teilgenommen.

Wenn Sie ein altes Haus kaufen würden – was wäre Ihnen bei der Kaufentscheidung besonders wichtig?



Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.084 Befragten.

Gartenhäuser – Freiräume im Grünen



Tafelfreuden mit kurzen Wegen: Ein Gartenhaus bietet viel Platz für Geschirr und Co

Sie sind Gärtners Liebling: Mehr als 350.000 Gartenhäuser werden in Deutschland jährlich angeschafft, Tendenz steigend. Vom Fitnessraum bis zum Homeoffice oder Gästezimmer reicht das Einsatzgebiet. Bleibt die Frage der Baugenehmigung.

Mit dem kleinen Ferienhaus im eigenen Garten ist die unbeschwerter Anreise garantiert. Man kann Hobbys ausleben oder einfach entspannen. Hausbesitzer können sich neue Freiräume schaffen, sollten aber rechtzeitig prüfen, welche baulichen Vorgaben für ihr Vorhaben bestehen. „Wer ein Gartenhaus aufstellt, sollte sich in

jedem Fall zunächst beim zuständigen Bauamt kundig machen“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Bis zu einer Größe von zehn Kubikmetern – die Behörden berechnen nach Raumvolumen – sind Gartenhäuser in allen Bundesländern genehmigungsfrei. Manche geben auch größeren grünes Licht, in Bayern sogar für Bauten von bis zu 75 Kubikmetern.

Grünes Dach

Wer sein Refugium ganzjährig nutzen will, sollte auf eine Wandstärke von mindestens sieben Zentimetern sowie eine gute Isolierung achten. Dies gilt für Fenster, Türen und auch das Dach.

(K)Ein Platz an der Sonne

Die Standortfrage wird immer wichtiger – auch für Bauherren. Wer neu baut, sollte der Ausrichtung seines Hauses Beachtung schenken, denn Dauer und Intensität der Sonneneinstrahlung wirken sich zunehmend negativ aus. Hitze wird zur Belastung.

Abends bei den letzten Sonnenstrahlen ein Glas Wein auf der Terrasse – die Ausrichtung ihrer Immobilie nach Südwesten ist der Traum vieler Häuslebauer. Im Winter hat diese Lage Vorteile, denn das Sonnenlicht erwärmt das Haus. Der gleiche Effekt kann in stetig heißer werdenden Sommern aber zur Belastung werden. Fakt ist, dass sich die Durchschnittstemperatur hierzulande spürbar erhöht. 2024 lag sie 2,7 Grad über dem Mittelwert der Jahre 1961 bis 1990. „Baufamilien sollten ihre



Faktor Sonnenstand: Wie platziert man das Haus am besten auf dem Grundstück?

Schlüsse ziehen und ihr Haus vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützen“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Völlig frei sind sie bei der Standortbestimmung aber nicht. „Was auf dem Grundstück möglich ist, wird von baurecht-

„Eine begrüntes Dach funktioniert in der kalten Jahreszeit als natürliche Wärmedämmung“, ergänzt Breitkopf. Eine Alternative: Mit einer Photovoltaik-Anlage kann man Strom für kleine Verbraucher im Häuschen selbst produzieren.

Fertig geliefert

Die Preisspanne für Gartenhäuser ist groß. Einfache Holz-Bausätze kann man ab etwa 1.000 Euro im Baumarkt bekommen. Ein mittelgroßes Premiumhaus aus Holz oder Metall liegt bei circa 5.000 Euro. In Modulbauweise gefertigt, lassen sich die Häuschen in kürzester Zeit aufbauen.

Drei Tipps für den Gartenhausbau

1. Gartenhäuser bis zu einer Größe von zehn Kubikmetern – berechnet wird nach Raumvolumen – sind in allen Bundesländern genehmigungsfrei.
2. Eine Baugenehmigung ist in jedem Fall erforderlich, wenn das Gartenhaus mit Heizung, Küche, Bad oder Betten ausgestattet werden soll. „Das gilt ebenso, wenn ein Betonfundament gegossen wird“, so Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse.
3. Sind eine Baugenehmigung und eine statische Prüfung notwendig, sind mehrere Hundert Euro dafür zu kalkulieren. Zum Nachbargrundstück muss in der Regel ein Abstand von drei Metern eingehalten werden.

lichen Vorgaben und anderen örtlichen Vorschriften beeinflusst“, so Mau.

Kühleffekt durch Pflanzen

Wie das Haus am besten platziert wird, hängt von vielen Faktoren ab. Berge oder Hügel in der Umgebung können im Tagesverlauf ebenso Schatten werfen wie andere Gebäude oder Bäume. Pflanzen haben einen kühlenden Effekt, können selbst gesetzt werden und sind im Vergleich zu anderen Maßnahmen kostengünstig.

Schattenanalyse

Familien, die den Bau erst noch planen, haben gute Möglichkeiten für den Hitzeschutz. Der Experte von BHW: „Gartenbauunternehmer bieten Schattenanalysen an.“ Ein wichtiger Faktor ist auch die Dämmung. „Gute Isolierung ist nicht nur im Winter sinnvoll, sie verhindert im Sommer das Eindringen von Wärme“, so Mau. Fenster mit Sonnenschutzverglasung und Verschattungssysteme senken zusätzlich die Temperaturen im Haus.

Altes Fertighaus: Sorgfältig prüfen vor dem Kauf

Fertighäuser werden in Deutschland seit den 1960er-Jahren gebaut. Häufig hat das Altbausegment mit einem schlechten Ruf zu kämpfen – doch gerade diese Vorbehalte können ein vorgefertigtes Haus zu einem attraktiven, weil günstigen Kaufobjekt werden lassen. Den Sanierungsbedarf sollten Interessenten allerdings eingehend prüfen.



Fertighaus vor Sanierung

In den Sechzigerjahren des vorigen Jahrhunderts wurden hierzulande nur einige Hundert Fertighäuser pro Jahr gebaut. Heute gibt es weit über eine Million Objekte. Schon die Standortvorteile älterer Fertighäuser machen die Immobilienart besonders: Sie stehen häufig auf großen Grundstücken und in Vierteln mit guter Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Arztpraxen. Doch wie ist es um die Bauqualität bestellt?

Sachverständige einschalten

Heutigen Energiestandards werden erst die

Fertighäuser gerecht, die seit Mitte der 1990er-Jahre errichtet wurden. Auch die Lebensdauer der in der Fabrik gefertigten Bauten hat sich im Laufe der Zeit verbessert und liegt heute bei rund 70 bis 90 Jahren. Bei einem Haus der ersten Generation jedoch müssen Kaufinteressenten damit rechnen, dass eine Kompletterneuerung ansteht. Im Holz lauern oft Schadstoffe. Dämmung, Heizung oder Elektronik gehören auf die Sanierungsagenda. „Wer Sachverständige zurate zieht, die sich mit Konstruktion und Statik von Fertighäusern auskennen, kommt zu einer realistischen Kalkulation des Aufwands“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Der Kauf kann sich trotzdem lohnen, wenn die Einstiegspreise günstig sind.“



Nach der Modernisierung erstrahlt das Fertighaus in neuem Glanz

Sanierung statt Abriss

Mittlerweile haben sich Firmen auf die Sanierung gebrauchter Fertighäuser spezialisiert. „Mit intelligenten Paketen aus einer Hand kann man Zeit und Geld sparen“, so Pompa. Im Paket enthalten sind Bauunterlagen und das Beschaffen von Genehmigungen. Zudem bekommt man Hilfe bei Fördermittelträgen. Aus ökologischer Sicht ist die Sanierung meist dem Abriss vorzuziehen.

Moderne Fertighäuser auf dem Vormarsch



Schneller ins Wohneigentum als mit einem Fertighaus geht's nicht

Ressourcensparende Baustoffe, moderne Technik und die zügige Bauweise machen Fertighäuser immer beliebter. Heute kommen 25 Prozent der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser direkt aus der Fabrik. Vor zehn Jahren waren es nur 15 Prozent.

Die Vorteile von Fertighäusern rücken zunehmend ins Blickfeld von Baufamilien, nicht nur wegen der ökologischen Bauweise vieler Her-

steller. Das Alles-aus-einer-Hand-Prinzip sorgt für Termin- und Kostensicherheit. Das vorgefertigte Haus ist, erst mal auf dem vorgesehenen Grundstück angekommen, nach wenigen Tagen aufgebaut. Ein Pluspunkt, der Planungssicherheit gibt.

Intelligenter Holzbau

Heute bestehen fast alle Komponenten eines Fertighauses – Dach, Wände, Decken – aus Holz. Auf Mörtel und Beton wird beim Verbinden der

Bauteile verzichtet, das verbessert die CO₂-Bilanz. „Wer sich für ein zertifiziertes Öko-Fertighaus entscheidet, kann sichergehen, dass es hohen Qualitätsanforderungen genügt und ausschließlich schadstoffgeprüfte Baustoffe eingesetzt werden“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Zudem überzeugen die industriell vorproduzierten Bauten durch Energieeffizienz und innovative Haustechnik. Mit der wachsenden Qualität der Fertighäuser nimmt auch deren Wertstabilität zu. „Man sollte dennoch im Vertrag von einem Baujuristen prüfen lassen, ob Leistungsumfang, Termine oder auch Sonderwünsche korrekt fixiert sind“, empfiehlt Pompa.

Von Mini- bis Reihenhaus

Auch beim Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern wächst der Anteil serieller und modular hergestellter Gebäude, im vergangenen Jahr lag er bei über acht Prozent. Innovativ sind die Hersteller nicht nur bei Baustoffen und Technik. Neue Bauformen sind im Kommen; Minihäuser von 50 bis 100 Quadratmetern Fläche, die preiswertes und innovatives Wohnen auf kompaktem Raum ermöglichen. Singles, junge Paare oder Senioren finden an dem minimalistischen Stil zunehmend Gefallen. Als Standard werden sogar Ausstattungs-Highlights wie Photovoltaik-Module oder Schiebetüren angeboten. Spätere An- und Ausbauten sind möglich – das Minihaus wächst mit.

Für einen Balkon ist es nie zu spät

Wer nicht mehr ohne Balkon auskommen möchte, kann einfach nachrüsten. Möglich ist das auch bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Dies gelingt schnell und günstig mit einer Ausführung in Fertigbauweise. Nebenbei steigert ein schöner Balkon den Immobilienwert.



Ein Balkonanbau ist eine gute Investition – in Wohnqualität und Immobilienwert

Für nahezu jede Immobilie gibt es eine passende Lösung zum Balkonanbau. Zwei Grundtypen stehen bereit: Vorgestellte Balkone sind selbsttragend und lassen sich überall anbringen, wo ausreichend Standfläche vorhanden ist. Fehlt es am nötigen Platz, können Anbaubalkone an Fassade oder Geschossdecke angebracht werden. Diese Bauweise ist die erste Wahl bei Häusern mit robustem Mauerwerk und guter Substanz. Holz, Aluminium, Stahl oder Beton werden dabei als tragende Materialien verwendet.

Planungshilfe

Die Preise für einen Balkonanbau schwanken je nach Bauart und Material. Sie beginnen für vorgefertigte Konstruktionen bei etwa 3.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für die Montage und eine Balkontür. „Eigentümergeinschaften sollten Architekten oder Unternehmen mit einschlägigen Erfahrungen zurate ziehen“, empfiehlt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Sie beraten bei Material- und Stilfragen, überwachen die Konstruktion und kümmern sich um die amtliche Baugenehmigung.“ Welche Regelungen gelten,

unterscheidet sich je nach Bundesland und den baulichen Gegebenheiten. Für den Balkonanbau gelten Mindestabstände zur Nachbarschaft, auch der örtliche Bebauungsplan muss beachtet werden.

Wertsteigerung: 19 Prozent

Ein Hemmnis ist für Eigentümergeinschaften oft die Entscheidungsfindung für das Projekt. Denn die Balkonnachrüstung stellt eine bauliche

Veränderung am Haus dar – das macht einen Eigentümerbeschluss erforderlich. „Bei einem Balkonanbau reicht eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen“, sagt die Expertin von BHW. Überzeugen kann zurückhaltende Parteien ein gewichtiges Argument: Der neue Balkon kann den Wert der Immobilie um bis zu 19 Prozent steigern. Wichtig: Die Finanzierung übernimmt jeder Eigentümer selbst. Auch ein Bauspardarlehen lässt sich einsetzen.

Sanierung: Wenn der Balkon in die Jahre kommt

Statistisch haben rund 58 Millionen Menschen hierzulande die Möglichkeit, einen Balkon zu nutzen. Über die Jahre setzen jedoch Regen, Frost oder extreme Hitze dem Freiluftzimmer am Haus kräftig zu. Irgendwann steht die Sanierung an.

Die Palette an Schäden, die am Balkon entstehen können, ist breit. Anzeichen, dass bald eine Sanierung fällig wird, sind Risse im Betonboden, beschädigte Fliesen, Schimmel, Stock- und Rostflecken, Kalkausblühungen oder ein wackeliges Geländer. Diese Anzeichen sollte man nicht ignorieren, denn die Folgen sind unangenehm, zum Beispiel wenn über einen maroden Vorbau Feuchtigkeit ins Mauerwerk dringt.

Professionell durchführen

Eine Balkonsanierung ist ein Fall für Profis. Am Anfang steht die Schadensanalyse durch einen Handwerksbetrieb. Er erstellt einen Sanierungsfahrplan und Kostenvoranschläge. „Es ist wichtig, dass alle Maßnahmen profes-



Eine Balkonsanierung durch Profis kann man von der Steuer absetzen

sionell durchgeführt werden, zum Beispiel die Erneuerung des Bodens oder die Installation eines Geländers“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Dann sinkt das Risiko von Folgeschäden.“

nen bekommen. Eine Kombination der beiden Förderwege für ein und dieselbe Maßnahme ist allerdings nicht möglich. Noch eine Option: Sanierer können alternativ 20 Prozent des Handwerkerlohns von der Steuer absetzen.

Fördern lassen oder lieber absetzen?

Die Kosten einer fachgerecht ausgeführten Sanierung liegen je nach Umfang der Schäden und der gewählten Materialien zwischen 200 und 600 Euro pro Quadratmeter, zuzüglich neuem Geländer. Das BAFA unterstützt Sanierungswillige im Rahmen einer Fassadendämmung mit einem Zuschuss von maximal 20 Prozent. Förderfähig sind auch eine neue Balkontür mit Wärmeschutzverglasung und der Abbau von Barrieren. „Zertifizierte Energieeffizienzexperten helfen, die Förderanträge auszustellen“, so die Expertin von BHW. Auch über die KfW kann man zinsvergünstigte Darlehen bekommen.

Nebenkosten im Griff: Sparprogramm für Eigentümer

Die Wohnnebenkosten für Heizung, Strom oder Wasser werden nicht zu Unrecht als „zweite Miete“ bezeichnet. Steigende Preise belasten auch das Budget von Eigentümern. Doch Sparen ist machbar.

Die Nebenkosten haben in den letzten Jahren angezogen. Betrug der Strompreis 2020 im Mittel 31,9 Cent je Kilowattstunde, waren es 2023 über 40 Cent. Aktuell liegen die Stromkosten wieder unter dieser Marke. Besonders großen Schwankungen unterlag Gas mit einem Anstieg gegenüber 2022 von zeitweise bis zu 70 Prozent, während sich die Preise für Trinkwasser und Abwasser – regional unterschiedlich – zwischen 2020 und 2024 um rund 10 bis 15 Prozent erhöhten.

Wirksame Strategien

Es gibt wirksame Strategien für Eigentümer, um den Kostendruck zu verringern. „Der stärkste Hebel ist, den Energieverbrauch zu reduzieren“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Das beginnt schon mit einfachen Maßnahmen.“ Mit programmierbaren Thermostaten und einer regelmäßigen Wartung der Heizung sind Einsparungen von etwa 20 Euro monatlich realistisch. Das Absenken der Raumtemperatur um nur ein Grad reduziert die Heizkosten um rund sechs Prozent. Standby-Geräte wie die Kaffeemaschine,



Wasserhähne in Spar-Ausführung verbrauchen weniger Wasser und Energie

den Fernseher oder die Musikanlage auszuschalten, kann jährlich bis zu 100 Euro Einsparung beim Stromverbrauch bringen. Große Wirkung hat eine kleine Investition von 20 bis 100 Euro in einen wassersparenden Duschkopf. Die jährliche Ersparnis liegt laut Stiftung Warentest – berechnet für die Erwärmung des Duschwassers mit Gas – bei 345 Euro.

Auf lange Sicht

Langfristig bringt energetische Modernisierung die größte Entlastung. Wenn das Haus 30 Jahre oder älter ist, kann man mit einer Dachdämmung oder neuen Fenstern über 70 Prozent der Heizkosten sparen. „Wer investiert, kann hierfür auch oftmals Fördermittel der KfW oder der BAFA beantragen“, so der Experte von BHW.

Smarter Hitzeschutz für große Fenster



Schaltbare Verglasungen lassen Wärme draußen, aber Licht rein

Großflächige, bodentiefe Fenster erfreuen sich großer Beliebtheit, vor allem in Neubauten. Im Sommer lässt die großzügige Verglasung allerdings viel Wärme ins Haus – und in die Innenräume. Eine Technik, die auch bei Dachfenstern von Autos zum Einsatz kommt, verspricht Abhilfe.

Große Fensterflächen fluten die Wohnräume mit natürlichem Licht, man blickt ins Grüne oder das belebte Quartier. Doch durch erhöhte Sonneneinstrahlung auf die Fenster staut sich schnell die Wärme im Haus, die Bewohner leiden darunter. Viele montieren dann Jalousien oder Rollläden – und versperren sich damit die

schöne Sicht. Jetzt gibt es eine ausgeklügelte Alternative.

Glas unter Strom

Technisch funktioniert das mit dem sogenannten elektrochromen Glas, bei dem eine schwache elektrische Spannung angelegt ist. Mit geringer Stromzufuhr, per Knopfdruck gesteuert, verändert eine eingebaute Beschichtung in der Scheibe ihre Farbe, stufenweise von klar zu blau. Das blau gefärbte Glas blockiert die Wärmestrahlen, was für einen Kühleffekt sorgt. Der Großteil des sichtbaren Lichts wird durchgelassen – der Ausblick bleibt.

Wärmedämmung

Die Hightech-Gläser haben ihren Preis. Eigentümer müssen inklusive Einbau mit Kosten von etwa 1.700 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter rechnen. „Die Investition in schaltbare Verglasung kann sich langfristig lohnen“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Ausgaben für Klimaanlagen sowie für mechanischen Sonnenschutz entfallen. Zudem wirken die Gläser wärmedämmend, was die Heizkosten mindert“, so Mau. Die Scheiben reinigen sich selbst dank mineralischer Beschichtung. Schmutzpartikel werden von der UV-Strahlung zersetzt und mit dem nächsten Regen einfach abgespült.

Wenig Eigenkapital – so kann die Familie helfen

Eigenkapital ist meist die Achillesferse junger Menschen, die sich eigene vier Wände wünschen. Eltern haben unterschiedliche Möglichkeiten, ihnen finanziell den Rücken zu stärken. Das geht ohne direkte Geldgeschenke – zum Beispiel mit einem zinsfreien Darlehen, einem Bausparvertrag oder einem Mietkauf.

Für eine Eigentumswohnung mit 70 Quadratmetern Wohnfläche zahlt man im Mittel über 220.000 Euro. Für eine solide Finanzierung müssten Käufer dafür über 50.000 Euro Eigenkapital einbringen. Oft können Eltern und Angehörige helfen.

Schriftlich vereinbart

Eine Option für junge Käufer, die Lücke im Budget für das Eigenheim zu schließen, ist ein zinsfreies oder zinsgünstiges Verwandtendarlehen. Damit kann der Kredit bei der Bank kleiner ausfallen. „Man sollte die Vereinbarung auf jeden Fall schriftlich festhalten“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Ein Vertrag verhindert spätere Konflikte.“ Banken erkennen das Darlehen als Ersatz für Eigenkapital an, wenn es als Nachrangdarlehen aufgesetzt wird – so sichert sich die Bank bei Zahlungsausfällen ab.



Anschubhilfe: Eigenheimerwerb ist ein Projekt für die ganze Familie

Geschenkter Baustein

Wollen Eltern oder Großeltern einen Bausparvertrag selbst nicht mehr einlösen, können sie diesen an die nächste Generation abtreten. Vorteil: Banken erkennen ihn als Eigenkapital an und gewähren günstigere Konditionen für ein Hypothekendarlehen. „Wer einen Bausparvertrag verschenken will, stellt den Antrag bei

der Bausparkasse“, so Mau. Nach einer Prüfung werden alle Rechte und Pflichten übertragen, dies gilt für Guthaben und den Anspruch auf das Bauspardarlehen.

Omas Häuschen

Eine weitere Idee: Großeltern oder Onkel und Tante können ihre Immobilie per Mietkauf weitergeben. Die Jungen ziehen in das Haus, brauchen kein oder wenig Eigenkapital und auch kein Baudarlehen. Eigentümer werden sie erst nach einer festgesetzten Frist, bis dahin wird die Immobilie über die Miete abbezahlt. „Auch bei einem Mietkauf gilt es, Eckdaten wie das Vorgehen bei Sanierungen wasserdicht zu fixieren“, so der Experte von BHW. Damit das familiäre Arrangement der Prüfung durch das Finanzamt standhält.

Wie weiter? Die Anschlussfinanzierung

Endet die Laufzeit des Bankdarlehens, brauchen Eigentümer in der Regel eine Anschlussfinanzierung. Auf den Tag X kann man sich vorbereiten.

Zwischen 2015 und 2020 wechselten jährlich zwischen 700.000 und 900.000 Immobilien den Besitzer, je rund 250.000 bis 300.000 Wohnungen wurden neu gebaut. Viele der damaligen Käufer hatten sich für ein Darlehen mit einer Standard-Laufzeit von zum Beispiel zehn Jahren entschieden. Das läuft nun aus.

Sondertilgung nutzen

Was Eigentümer nach Laufzeitende zahlen, hängt von der Darlehensrestschuld und dem dann geltenden Zinssatz ab. 2015 lagen die Zinsen für eine 10-jährige Zinsfestschreibung, abhängig von Bonität und Beleihung, im Durchschnitt bei 1,6 Prozent. Heute sind es im Mittel deutlich mehr: 3,6 Prozent. Die Anschlussfinanzierung könnte teurer werden. „Wer mit seiner Bank ein jährliches Sondertilgungsrecht vereinbart hat, sollte das nach Möglichkeit nutzen“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Man drückt die Schuldenlast, das Folgedarlehen fällt geringer aus.“ Über die gesamte Laufzeit einer Finanzierung gesehen, kann man durch Sondertilgungen Zinskosten in Höhe

von mehreren Tausend Euro einsparen. Der effektive Betrag hängt von der jeweiligen Darlehenshöhe und dem vereinbarten Zinssatz ab.

Zwei Optionen für Darlehen

Wer für die Zukunft mit höheren Zinsen rechnet, kann bereits heute ein Forward-Darlehen abschließen. Bis zu fünf Jahre vor Laufzeitende kann man das aktuelle Zinsniveau festschreiben. Banken verlangen einen Aufschlag von rund 0,25 Prozentpunkten pro Jahr, für zwei Jahre also 0,5 Punkte. Bausparkassen bieten eine weitere Option: „Mit einer Sofortfinanzierung kann man sich Zinssicherheit bis zur Volltilgung verschaffen“, sagt der Experte von BHW. Ein Baufinanzierungsdarle-



Wer ein Folgedarlehen braucht, sollte mindestens ein Jahr vor Laufzeitende Kontakt zu seiner Hausbank aufnehmen

hen, das Eigentümer nicht gleich tilgen, wird später durch einen zugeteilten Bausparvertrag zu den bereits heute vereinbarten Darlehenszinsen abgelöst.