

INHALT**Wohntrends**

Luxus im Kleinen: Mosaikfliesen	2
Küchen im Baukastensystem	2
Grün statt Grau	2

Meinung und Umfrage

Wo bleibt der „Bau-Turbo“ für familienfreundliches Wohnen?	3
Familienfreundliches Wohnen: Eltern auf der Suche	3

Bauen & Modernisieren

Aufstocken – Leben ganz oben	4
Kreative Ideen für mehr Wohnraum	4
Ein Multitalent macht Karriere: der Bungalow	5
Bessere Luft dank natürlicher Baustoffe	5
Fünf Tipps für ein wetterfestes Haus	6
Modernisieren nicht auf die lange Bank schieben	6

Energetisch modernisieren

Gute Maßnahme: Fenstertausch	7
Blitzalarm! Gefahr von oben bannen	7

Finanzieren

Wofür kann ich einen Bausparvertrag nutzen?	8
Immobilienkauf mit 50 plus	8



6741 SchwörerHaus / J. Lippert

Finanzieren

Immobilienkauf mit 50 plus

→ Seite 8



6737 Adobe Stock / Masaji

Bauen & Modernisieren

Modernisieren nicht auf die lange Bank schieben

→ Seite 6



6735 Claytec GmbH & Co. KG

Bauen & Modernisieren

Bessere Luft dank natürlicher Baustoffe

→ Seite 5

ZAHL DES MONATS

68 %

der Eltern sind überzeugt, als Familie nur in einer eigenen Immobilie ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu haben. Eigentümer teilen diese Auffassung zu 82 Prozent, Mieter zu 52 Prozent.

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.: 0 40 / 48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

EDITORIAL

liebe Redaktion,

wie familienfreundlich ist das Wohnen in Deutschland? Diese Frage haben wir Familien und Alleinerziehenden gestellt. 65 Prozent der Eltern, bei denen mindestens ein Kind im Haushalt lebt, bewerten ihre Wohnsituation mit einer Schulnote von „gut“ oder „sehr gut“! Alles in bester Ordnung, möchte man meinen. Doch 46 Prozent der Befragten geben an, einfach keine bezahlbare, passende Wohnung zu finden. Vor allem junge Eltern unter 35 Jahren und Alleinerziehende betrifft dies. Vielen fehlt es an Platz. So ist die Lage in Haushalten mit Nachwuchs oft angespannt – in überfüllten Städten, mit zu kleinen Wohnungen, hohen Mieten und stetig steigenden Kaufpreisen für Immobilien. Welche Möglichkeiten haben Familien, um ihre

Wohnsituation zu verbessern? Das zeigen wir mit praktischen Beispielen im aktuellen BHW Mediendienst. Zentrales Thema: Platz gewinnen. Dachböden bieten große Potenziale. Auch aufzustocken und auszubauen lohnt sich. Wir sagen, was besonders Eigentümergemeinschaften dabei beachten sollten. Wenn eine Familie wächst, bietet oft auch das eigene Haus Optionen für eine intelligente Umgestaltung. Und wer eine Immobilie erwerben will, sollte das Multitalent Bungalow im Auge behalten. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken!

Mit freundlichem Gruß

Iris Laduch

WOHNTRENDS

Luxus im Kleinen: Mosaikfliesen

Mosaikfliesen aus Glas, Marmor oder Keramik verschönern zumeist Bad und Küche. Das besondere Zusammenspiel von Farbe, Form und Muster wirkt auch in Wohnräumen.

Bereits in der Antike wurden Wände, Decken und Böden eindrucksvoll mit großformatigen Mosaiken verziert. Die Kunst, bunte Teilchen aus farbigem Glas, Feinsteinzeug oder Keramik zu Ornamenten anzuordnen, erfreut sich auch heute einer großen Nachfrage. Der Fachhandel hält daher eine breite Palette an Mosaikfliesen bereit. Die Designs reichen von geometrischen Formen in Naturtönen über



6728 www.mosaikfl.de - Fliesen neu entdecken

Stein für Stein: bunte Mosaikfliesen im Bad

bunte, florale Muster bis hin zu opulenten Dekoren, die je nach Lichteinfall farbige Akzente setzen. Immer beliebter sind Mosaik in metallischen Tönen wie Gold, Silber oder Bronze. Als kleine Einsätze, Bordüre oder auch großflächig angeordnet verleihen sie Räumen eine moderne und luxuriöse Note. „Durch den hohen Fugenanteil bei Mosaikfliesen erhöht sich die Trittsicherheit. So sind sie auch optimal für den Einsatz auf Fußböden geeignet“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Moderne Mosaik werden auf Matten vorgefertigt und lassen sich wie eine einzelne Fliese anbringen. Die flexiblen Netze ermöglichen so den Einsatz auf geschwungenen Oberflächen. Designerstücke können 950 Euro pro Quadratmeter und mehr kosten.

WOHNTRENDS

Küchen im Baukastensystem



6729 www.janray.de / Nassim Ohadi / www.nassimohadi.com

Für Singles bestens geeignet: Miniküchen mit flexiblen Modulen

Sie sind kompakt konstruiert, lassen sich flexibel erweitern und machen auf kleinem Raum eine gute Figur: Pantryküchen. Als Starter-Küchen für Single-Haushalte erfreuen sie sich großer Beliebtheit.

Mehr als die Hälfte aller deutschen Großstädter lebt allein – mit steigender Tendenz. Und weil moderne und bezahlbare Single-Wohnungen meist klein sind, geht der Trend zum „Micro-living“, wo jeder Quadratmeter clever genutzt wird – auch in der Küche. Die neuen Miniküchen setzen sich aus Modulen zusammen, die alle wichtigen Küchenfunktionen bündeln. Mit der gängigen Breite von 60 bis 240 Zentimetern

lassen sich die Elemente je nach Budget und Platz zur Wunschküche zusammenstellen. Praktisch sind die höhenverstellbaren Füße, die Unebenheiten im Boden ausgleichen. Die Arbeitshöhe kann variabel angepasst werden. „Für kleine Wohnungen oder junge Starter-Haushalte sind Miniküchen ein intelligentes Angebot. Zieht man in eine größere Wohnung, kann man sie innerhalb eines Baukastensystems erweitern“, so Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Mit hochwertigen Fronten aus Holz, Edelstahl, Metall oder sogar Linoleum und vielfältigen Farbkombinationen lassen sie sich an den eigenen Wohnstil anpassen. Die Basisversion gibt es bereits ab 5.000 Euro.

Grün statt grau

Boxen für die Mülltonne bringen Ordnung in den Vorgarten oder die Einfahrt. Eine neue Öko-Variante ermöglicht es, Tonnenhäuschen als Hochbeete zu nutzen und je nach Vorliebe zu bepflanzen.

Mülltonnen vor dem Haus sind meist kein schöner Anblick, sie wirken oft ungepflegt und sind ein Störfaktor im Wohnumfeld. Gut, dass es eine praktische Lösung für eine Aufwertung gibt: Boxen aus Holz, Zink oder Edelstahl.

In passenden Farben gehalten, lassen die stabilen und langlebigen Boxen die hässlichen Plastikbehälter aus den Vorgärten einfach verschwinden. „Schön gestaltete Vorgärten werten jede Immobilie auf“, betont Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Die modernen Boxen sorgen für Ordnung vor dem Haus.“ Und sie bieten Schutz vor Witterungseinflüssen, Nagern und Vandalis-



6730 www.metzlergmbh.de

Versteck mit Gründach: schicke Boxen für die Mülltonnen

mus. Geliefert werden sie komplett montiert und sind sofort einsatzbereit. Eine umweltfreundliche Variante bilden begrünbare Konstruktionen. Mit einer aufmontierten Pflanzwanne wird das Dach der Mülltonnen in ein Hochbeet verwandelt. Neben Blumenarten und Kräutern können darin sogar flachwurzeln Gemüsesorten wie Radieschen, Salat oder Kartoffeln wachsen.

MEINUNG

Wo bleibt der „Bau-Turbo“ für familienfreundliches Wohnen?

Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse: „Unsere Gesellschaft muss familienfreundliches und preiswertes Bauen fördern.“

Herr König, wie sieht die Wohnsituation für Familien heute aus?

Familien sind heute deutlich kleiner. Die Haushaltsgröße in Deutschland liegt aktuell nur noch bei etwa zwei Personen pro Haushalt. Die klassische Kernfamilie mit zwei Kindern dominiert nicht mehr so wie in den Nachkriegsjahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Entsprechend haben sich die Anforderungen an ein Wohnen mit Kindern verändert. Das zeigt auch unsere neue Umfrage zum familienfreundlichen Wohnen.



Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

und gleichzeitig familientaugliche Wohnungen sind nach wie vor Mangelware. Besonders jüngere Eltern klagen über zu wenig Platz. Es fehlt an Raumreserven, um weiteren Nachwuchs überhaupt zu planen. Und viele Eltern vermissen Rückzugsraum für sich selbst. Das ist eine bedenkliche Entwicklung für unsere Gesellschaft insgesamt.

Nun legt die Bundesregierung den „Bau-Turbo“ ein. Sehen Sie Potenzial für ein familiengerechteres Wohnen?

Wie viel Potenzial er hat, wird sich zeigen. Aktuell liegt der Neubau hinter den Erwartungen zurück. Das bedeutet: überfüllte Städte, zu kleine Wohnungen, steigende Mieten und

„Viele Eltern haben konkrete Pläne und wollen ihre Wohnsituation in den nächsten Jahren verbessern.“

höhere Erwerbskosten. Aber es gibt auch positive Anzeichen. Dazu gehören neue Bauweisen wie der serielle Bau oder der noch von der Ampelkoalition ins Spiel gebrachte

Gebäudetyp-E. Mit diesen Konzepten könnte deutlich schneller, einfacher und günstiger gebaut werden.

Die Qualität des Altbaubestands wird oft unterschätzt ...

Ja, in Ortskernen stehen viele Wohnbauten leer, es finden sich keine neuen Besitzer. Auch wenn viele Altbauten modernisierungsbedürftig sind, bieten sie attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für Familien.

Wie groß ist die Hoffnung auf Besserung?

Unsere Umfrage zeigt, dass erfreulich viele Eltern konkrete Pläne haben. Vor allem junge Paare mit Kind bleiben zuversichtlich, ihre Wohnsituation in den nächsten zwei Jahren verbessern zu können. Es gehört zu den wichtigen Aufgaben der Politik wie auch des Marktes, dafür zu sorgen, dass möglichst viele ihre Chancen wahrnehmen können und mit ihren Plänen nicht ins Leere laufen. Das erwarten Familien auch von den Akteuren in ihrer Stadt oder Kommune. Wie gut die Aussichten auf eine familiengerechte, bezahlbare Bleibe sind, darf nicht allein von den Einkommensverhältnissen abhängen.

UMFRAGE

Familienfreundliches Wohnen: Eltern auf der Suche

Bezahlbare Wohnungen für Familien bleiben Mangelware. 46 Prozent der Eltern geben an, keine bezahlbare familienfreundliche Wohnung zu finden. Besonders betroffen fühlen sich mit 57 Prozent Eltern unter 35, so das Ergebnis einer Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Auch Alleinerziehende stellen ihrer Wohnsituation häufig ein schlechtes Zeugnis aus.

Eltern mit Kindern im Haushalt sehen ihre Wohnsituation in großen Teilen positiv, belegt die Umfrage. 65 Prozent vergeben die Schulnoten „gut“ (2) oder „sehr gut“ (1). Doch bei den Eltern unter 35 Jahren sind es nur 53 Prozent. Die Gruppe der jungen Eltern (57 %) und Alleinerziehende (61 %) sagen deutlich häufiger als der Durchschnitt, bei der Wohnungssuche leer auszugehen.

Zukunftsversprechen gefährdet

„Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnraum geht vor allem zu Lasten von Familien mit Kindern“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bau-

sarkasse. „Es wäre gesellschaftlich fatal, wenn Paare auf Nachwuchs verzichten, weil sie keine familiengerechte Wohnung finden.“ Platzmangel ist ein Problem für viele Familien. Unter denen, die ihre Wohnsituation schlechter als „gut“ benoten, vermissen 27 Prozent ein Arbeitszimmer, 26 Prozent einen Rückzugsraum für die Eltern und ebenso viele Platz für weiteren Nachwuchs.

Wenig Vertrauen in Politik

Es gibt aber auch positive Signale aus der Erhebung. „Viele junge Eltern wollen ihre Wohnsituation verbessern, das ist erfreulich“, betont König. „Sie haben Ideen, sind tatkräftig und flexibel.“ 59 Prozent der unter 35-jährigen Eltern glauben, ihre Wohnsituation in den nächsten zwei Jahren verbessern zu können. Unter

den befragten Eltern erweist sich die Gruppe der Mieter als besonders agil. 27 Prozent planen einen Umzug in eine passendere Wohnung und 18 Prozent den Kauf einer Immobilie. An der Online-Umfrage von YouGov im August 2025 nahmen insgesamt 1.508 Eltern mit Kindern unter 18 Jahren im Haushalt teil.

So familiengerecht finden junge Eltern ihre Wohnsituation

Note 1 – sehr gut	22 %
Note 2 – gut	31 %
Note 3 – befriedigend	18 %
Note 4 – ausreichend	18 %
Note 5 – mangelhaft	7 %
Note 6 – ungenügend	5 %



6731 Adobe Stock / Tatyana Rusanova

Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse. Datenbasis: 184 Eltern unter 35 Jahren mit minderjährigen Kindern im Haushalt

Aufstocken – Leben ganz oben



Beste Aussichten für neuen Wohnraum – durch Aufstocken

Allein in Hamburg könnten durch Dachausbauten und -aufstockungen mehr als 46.000 zusätzliche Wohnungen entstehen. Eine solche Maßnahme würde den angespannten Wohnungsmarkt nicht nur dort deutlich entlasten. Für Eigentümer in Städten kann das eine lohnende Investition sein.

Beispiel durch eine Aufstockung. Wer das Projekt angeht, spart die Grundstückskosten, die bei einem Neubau anfallen würden ebenso wie die Grunderwerbsteuer. Auch aus ökologischer Sicht sind Gebäudeaufstockungen sinnvoll. Wohnraum entsteht, ohne dass zusätzliche Fläche versiegelt wird.

Nicht ohne Experten
Unabhängig davon, ob es um die Anhebung

des Dachstuhls geht oder eine komplett neue Etage geschaffen werden soll: „In jedem Fall ist es ratsam, so ein Vorhaben mit Unterstützung von Experten durchzuführen“, betont Verena Wehage von der BHW Bausparkasse. Architekten, Bausachverständige und Fachfirmen kümmern sich um die amtliche Baugenehmigung und Fördergeldanträge. Sie überwachen die Konstruktion und beraten in Material- und Stilfragen.

Einstimmigkeit bei WEG

Eine Wohneigentümergeinschaft, die einen Dachausbau einstimmig beschließt, kann zusammen zusätzlichen Platz für Wohnungen schaffen. Auch die Finanzierung gilt es, gemeinschaftlich zu klären. „Alle Mitglieder der WEG tragen die Baukosten in Höhe ihrer Miteigentumsanteile“, so die Expertin von BHW. Werden neu entstehende Wohnungen verkauft, können mit dem Gewinn zum Beispiel Sanierungsmaßnahmen am Haus bezahlt werden. Auch der Bund hilft bei der Finanzierung: Das BAFA zahlt für die Dachdämmung einen Zuschuss in Höhe von 15 Prozent der förderfähigen Kosten. Ein zusätzlicher Fünf-Prozent-Bonus ist möglich, wenn dies keine Einzelmaßnahme ist, sondern Bestandteil eines Sanierungsfahrplans. Muss im Zuge der Maßnahmen ein Fahrstuhl eingebaut werden, können sich WEGs dies durch die ebenfalls staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau (Programm 159, Altersgerecht Umbauen) fördern lassen.

Kreative Ideen für mehr Wohnraum

Im Laufe eines Menschenlebens können sich die Anforderungen an ein Haus erheblich verändern. Etwa, wenn die Familie wächst, Platz fürs Homeoffice fehlt oder separater Raum für eine Pflegekraft benötigt wird. Eigentümer sollten die Potenziale zur Raumgewinnung ausloten.

Einliegerwohnung

Eine clevere Lösung, die mehr Wohnraum schafft, ist der Bau einer Einliegerwohnung, geeignet für erwachsene Kinder, Angehörige mit Pflegebedarf oder für Mieter, die das Einkommen aufstocken. Die neue Wohneinheit mit separatem Zugang kann, je nach Grundstücksgröße, durch einen Anbau oder eine Dachaufstockung entstehen. Der Markt bietet montagefertige Module aus Holz samt Boden, Dach und Fenstern, die an das bestehende Gebäude angefügt werden. Viele Fertighaushersteller übernehmen Planung, Umsetzung und technische Ausstattung. „Die Modulbau-



Klein, aber mein – für An- und Ausbauten gibt es smarte Fertigmodule

weise bietet Komplettlösungen und hält die Baukosten überschaubar“, betont Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.

Garagenaufbau

Eine Wohneinheit auf die Garage draufsatteln

– damit gewinnt man Platz und schöne Ausblicke. Fertighaushersteller haben hierfür intelligente Lösungen entwickelt. Kleine Modulhäuser bieten auf wenigen Quadratmetern größten Wohnkomfort, vom Loft bis zur Drei-Zimmer-Wohnung. „Bei einer Garagen-Aufstockung sollten Eigentümer sicherstellen, dass die Statik den Aufbau zulässt und die Abstände zu den Nachbarn eingehalten werden“, so Pompa. „Prüfen muss man, ob Nachbarn dem Aufbau zustimmen müssen.“

Gartenhaus

Ein Gartenhaus kann mehr, als nur Abstellplatz für Rasenmäher und Spaten zu sein. Mit Wärmedämmung und Anschlüssen für Heizung, Strom und (Ab-)Wasser entsteht ein

dauerhafter Wohn- oder Arbeitsbereich. Flexible Komplettlösungen gibt es bereits ab 1.000 Euro pro Quadratmeter. Dafür ist eine Baugenehmigung notwendig. Auch der Abstand zum Nachbargrundstück muss eingehalten werden. In der Regel sind es drei Meter.

Ein Multitalent macht Karriere: der Bungalow

Der Bungalow gewinnt als modernes Wohnkonzept immer noch neue Anhänger. Er wartet mit zeitlosen Vorteilen auf: ein offener Wohnbereich, lichtdurchflutete Räume und Barrierefreiheit. Aber häufig gibt es Sanierungsbedarf.

In 1960er-Jahren erlebte der Bungalow seine Blütezeit und avancierte zum Statussymbol für die Mittelschicht. Heute erfreut sich die Bauweise wieder großer Beliebtheit. Ebenerdiges Wohnen mit großräumigem Küchen-, Ess- und Wohnbereich bleibt attraktiv. Fast alle Räume haben Zugang zum Garten. „Der Bungalow bietet viel Potenzial für unterschiedlichste Wohnwünsche“, erklärt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Singles, Familien, Paare – sie alle profitieren vom Konzept des offenen, schwellenlosen Wohnens.

Flexibel gestalten

Die klare Architektur und die kompakte Bauform eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. So kann der Grundriss flexibel nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen verändert werden. Auf tragende Wände oder Balken müssen Modernisierende weniger Rücksicht nehmen als bei mehrgeschossigen Häusern. Zwischenwände zu entfernen, stellt meist kein Problem dar. „Attraktiv für junge Familien ist die Chance, anzubauen oder aufzustocken“, so Binder. Man kann eine Einliegerwohnung integrieren, um sie als Homeoffice,



Innen viel Raum auf einer Ebene, außen viel Grün: Wohnen im Bungalow

als Kinderzimmer oder für pflegebedürftige Eltern zu nutzen.

Handlungsbedarf

Wer sich für den Kauf und die Modernisierung eines älteren Bungalows entscheidet, sollte besonderes Augenmerk auf die Dämmung von Dach und Außenwänden legen. Oft sind die Fenster erneuerungsbedürftig. Wurde die Heizungsanlage lange nicht mehr modernisiert, besteht Handlungsbedarf. Ihre Energie- und CO₂-Bilanz können Sanierende weiter verbes-

sern: Das Flachdach eignet sich sehr gut, um eine Photovoltaikanlage zu installieren. Eine Dachdämmung bezuschusst das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) mit bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten. Auch die KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet passende Förderungen an: Ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 Euro gewährt das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (Programm 261). „Altersgerecht Umbauen“ (159) hilft, Barrieren zu beseitigen.

Bessere Luft dank natürlicher Baustoffe

Die Luftqualität in vielen Häusern und Wohnungen ist schlecht, besonders in Städten. Doch vor belasteter Luft kann man sich schützen. Vor allem durch die Verwendung natürlicher Baumaterialien.

Nur in rund 55 Prozent der deutschen Haushalte gilt die Innenluftqualität als unbedenklich. Schimmel, Staub und auch die eigene Atmung beeinträchtigen die Raumluft. Zudem können Schadstoffemissionen aus Baustoffen, Möbeln oder anderen Einrichtungsgegenständen allergische Reaktionen, Kopfschmerzen oder Müdigkeit verursachen.

Die Grenzen des Lüftens

Für ein besseres Wohnklima sollte man stoß- und querlüften, so die Grundregel. Das reicht jedoch nicht immer. In Städten mit hohem Verkehrsaufkommen dringen Feinstaub, Stickoxide und Ozon bei offenen Fenstern in die Innenräume. Auch Anhaftungen an Kleidung und Schuhen bringen Schadstoffe in die Wohnung. „Oft lohnt sich der Einsatz von Luftreinigern. Sie filtern Schadstoffe heraus und senken den Anteil von Krankheitserregern und Aerosolen“,

erklärt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Auch Zimmerpflanzen können Schadstoffe binden.“

An der Wurzel packen

Bringen solche Maßnahmen nicht die erhoffte Wirkung, kann das auch an den verwendeten Baumaterialien liegen. Dann sollte eine Sanierung ins Auge gefasst werden. Gesundheitsgefährdende Stoffe können sich als Lösemittel in Lacken und Klebern, in Weichmachern, Bindemitteln oder als Flammenschutzmittel in Holz und Wandbelägen verbergen. „Man sollte belastete Materialien durch umweltfreundliche, emissionsbindende Alternativen ersetzen“, rät Stefanie Binder. Die Auswahl an natürlichen



Wohngesund bauen mit dem Baustoff Lehm

Fünf Tipps für ein wetterfestes Haus

Extreme Wetterereignisse wie Sturm, Hagel, Starkregen und Überschwemmungen richteten 2024 Schäden von fast sechs Milliarden Euro an. Die BHW Bausparkasse gibt die fünf wichtigsten Tipps für besseren Schutz.

1. Dach prüfen

„Vor Beginn der Sturmperiode sollten Eigentümer ihr Dach von einem Handwerksbetrieb checken lassen“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Die Profis ersetzen beschädigte Dachpfannen, damit kein Wasser in den Dachstuhl eindringt und Schimmel in der Dämmung verursacht. Bei Sturm können sich Pfannen lösen und in die Tiefe stürzen. Als präventive Maßnahme helfen Sturmklammern.

2. Regenrinnen und Fallrohre säubern

Im Herbst sammelt sich oft viel Laub in Dachrinnen und Fallrohren. Fließt das Regenwasser nicht ab und spritzt an die Hausfassade, kann es dort Schäden anrichten. Daher: Dachrinnen checken und Laub entfernen. Regenrinnengitter halten das Herbstlaub gleich draußen.

3. Fassade, Fenster und Türen abdichten

Brüchige Isolierungen, Risse in der Fassade sowie poröse Dichtungen an Türen und Fenstern sollten repariert werden, damit keine Feuchtigkeit ins Mauerwerk eindringt. Stauwasser kann bei Kälte gefrieren und Putz absprengen. Roll-



Extremwetter kann immense Schäden am Haus verursachen

läden oder fest verankerte Fensterläden bieten Schutz vor Stürmen.

4. Keller absichern

Starkregen birgt das Risiko, dass Kanalnetze völlig überlastet werden. Das Wasser strömt dann durch die Abwasserleitungen zurück ins Haus. Nachträglich eine Rückstausicherung oder Hebeanlage einbauen!

5. Gut versichern

„Nur etwa die Hälfte der Gebäude ist gegen Naturgefahren versichert. Hausbesitzer sollten Schutzmaßnahmen ergreifen und den Abschluss einer Elementarschadenversicherung prüfen“, rät der Experte von BHW. Die Wohngebäude- und Hausratversicherung haftet für Schäden bei Sturm und Hagel, nicht jedoch bei Starkregen oder Hochwasser.

Modernisieren nicht auf die lange Bank schieben



Sorgfältig abdichten – zum Schutz der Immobilie vor Wetterschäden

Nach dem Kauf ist häufig vor der Sanierung einer Immobilie. Neueigentümer sollten die Modernisierung nicht auf die lange Bank schieben. Denn das könnte teuer werden.

Im Keller steht noch ein alter Ölkessel. Durch die Fenster zieht es – obwohl sie geschlossen sind. Auch die Dämmung des Daches ist überfällig. Gründe zu modernisieren gibt es in den Altbauten im Land reichlich. Erneuerungen sparen Energie, erhöhen den Wohnkomfort, schaffen Barrierefreiheit und können auch den Wert einer Immobilie steigern.

Risiko „Aufschieberitis“

Viele Eigentümer zögern dennoch, bevor sie eine Sanierung in Angriff nehmen. „Wer notwendige Maßnahmen lange hinauschiebt, läuft Gefahr, unter Zeitdruck zu geraten und die Kosten nach oben zu treiben“,

warnet Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Für ein wohligh warmes Haus hatten Betreiber einer Gasheizung im letzten Winter im Mittel über 1.800 Euro zu zahlen. Würden Eigentümer eines durchschnittlich großen Einfamilienhauses gut isolierende Fenster einbauen und die Wärmedämmung erneuern, müssten sie mit Investitionen in Höhe von rund 30.000 Euro kalkulieren. Sie sparen im sanierten Altbau allerdings auch 35 Prozent der jährlichen Heizkosten und gewinnen beträchtlich an Wohnkomfort.

Schritt für Schritt

Wer die Modernisierung seiner Immobilie konsequent durchführt, profitiert zudem von attraktiven staatlichen Fördermitteln. Dringende Sanierungsmaßnahmen sollten vorrangig umgesetzt werden. „Oberste Priorität hat der Wärmeschutz des Hauses, also die Dach- und Fassadendämmung und der Einbau neuer Fenster“, so Mau. Ist die Außenhülle gedämmt, lohnt sich im nächsten Schritt, die Modernisierung der (Ab-)Wasser-, Heiz- und Elektrotechnik, dann der weitere Innenausbau. Eine planvolle Modernisierung hilft, den Überblick zu bewahren und das Budget sowie die Nerven zu schonen.

Gute Maßnahme: Fenstertausch

Private Haushalte in Deutschland schauen immer noch durch sechs Millionen Fenster mit Einfachverglasung. Die Folge: Heizkosten und CO₂-Ausstoß fallen höher aus, als nach Stand der Technik nötig wäre. Zeit für einen Fenstertausch!

Wie viel Wärmeenergie durch Fenster verloren geht, beschreibt der U-Wert. Er besagt, wie viel Wärme bei einem Temperaturunterschied zwischen Innen- und Außenbereich entweicht und wird in Watt pro Quadratmeter und Kelvin angegeben. Je kleiner der U-Wert, desto besser ist das Fenster wärmedämmend. Wer sein altes Haus modernisiert, richtet sich gemäß Gebäudeenergiegesetz nach der Mindestanforderung von 1,3 Watt pro Quadratmeter Kelvin W/m²K. Das Niveau erreichen moderne Zweischeibenverglasungen. Dreifachverglasungen sogar bis zu 0,79 W/m²K. Einfachgläser verlieren das Sechs- bis Siebenfache an Wärme.

Obacht bei Teilsanierung

„Der Austausch undichter Fenster hilft, 10 bis 20 Prozent an Heizkosten einzusparen“, sagt Verena Wehage von der BHW Bausparkasse. Die Kosten amortisieren sich mit Blick auf steigende Energiekosten und eine durchschnittliche Lebensdauer moderner Fenster von rund 40 Jahren relativ schnell. „Wer einen Fenster-

tausch plant, sollte einen Experten zurate ziehen, denn eine Teilsanierung kann sich auf andere Bauteile auswirken“, empfiehlt Wehage. Vor der Sanierung sind die Fenster oft der energetische Schwachpunkt. Dort schlägt sich als kältester Punkt im Zimmer Feuchtigkeit aus der Raumluft nieder. Nach einem Austausch können kalte Wandbereiche betroffen sein – Schimmel bildet sich. Wer modernisiert, sollte deshalb die Fenstersanierung mit Maßnahmen zur Wärmedämmung koppeln.

Geförderter Tausch

Abhängig von Material und Größe kostet der Fenstertausch pro Quadratmeter zwischen 280 und 600 Euro, plus Einbau. Für die Investition gibt es über die KfW einen zinsgünstigen Wohngebäude-Kredit in Höhe von maximal



Moderne Fenster können die Heizkosten im Altbau deutlich senken

150.000 Euro je Wohneinheit für ein Effizienzhaus. „Auch das BAFA fördert den Ersatz als Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle. Die Förderungen von BAFA und KfW sind für dieselbe Maßnahme leider nicht kombinierbar“, ergänzt die Expertin von BHW. Anzuraten ist, einbruchsichere und schalldämmende Fenster zu wählen.

Blitzalarm! Gefahr von oben bannen

Allein im vergangenen Jahr betrugen die Schäden durch Gewitter rund 350 Millionen Euro. Hausbesitzer sollten prüfen, ob sich eine Blitzschutzanlage für sie auszahlt.

Über 210.000 Blitzeinschläge wurden 2024 in Deutschland gezählt, 2022 waren es knapp 150.000. Doch nicht nur die Anzahl von Blitzen hat zugenommen. Die durch den Klimawandel gestiegenen Temperaturen können Häufigkeit und vor allem Intensität von Gewittern je nach Region deutlich erhöhen. „Hausbesitzer sollten sich in jedem Fall informieren, ob eine Blitzschutzanlage für ihr Haus sinnvoll ist“, folgert Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Besonders in Haushalten, in denen sich viele teure Geräte oder Smart-Home-Anlagen befinden, ist laut dem Verband Deutscher Elektrotechniker ein Blitzschutz zweckmäßig, denn die Folgen eines Blitzeinschlags reichen von defekten Computern und Telefonanlagen bis hin zu Schäden an Heizungssteuerungen und Heizanlagen.

Zweifacher Schutz

Seit 2016 ist bei Neubauten ein Überspannungsschutz verpflichtend. Bei Altbauten, für die im Zuge einer umfassenden Modernisierung neue Stromkreise oder eine Photovoltaikanlage installiert werden, ist die Nachrüstung zwingend. Wirksamer Blitzschutz setzt an zwei Stellen an:



Schlägt der Blitz ein, sind auch Computer und Telefonanlage gefährdet

auf dem Dach und im Stromverteilungssystem des Hauses. Als äußerer Blitzschutz gelten Blitzableiter auf dem Dach. Sie leiten den Blitz ins Erdreich um und schützen die Immobilie bei direktem Einschlag vor Brand. Der Überspannungsschutz im Sicherungskasten beugt zu hohen Spannungen im häuslichen Leitungsnetz vor. Was viele nicht wissen: Selbst in einem Radius von ein bis zwei Kilometern um die Einschlagstelle eines Blitzes können so große Überspannungen auftreten, dass sie Defekte an elektrischen Geräten auslösen.

Blitzschutz nachrüsten

Besitzer älterer Immobilien können den Blitzschutz von einer Fachfirma nachrüsten lassen. Beim nachträglichen Einbau in ein Einfamilienhaus liegen die Kosten für einen Blitzableiter auf dem Haus bei rund 4.000 Euro, für den Überspannungsschutz im Inneren des Hauses bei rund 1.000 Euro.

Wofür kann ich einen Bausparvertrag nutzen?

Fast 21 Millionen Bausparverträge warten hierzulande auf ihren Einsatz. Die Verwendungsmöglichkeiten sind sehr vielseitig und bieten mehr Optionen, als nur eine Immobilie zu finanzieren. Hier nur drei davon: Bausparer können ihr Eigenheim durch einen

Wintergarten aufwerten, eine Wohnung barrierefrei gestalten und unter bestimmten Umständen auch Baunebenkosten aus dem Abriss eines Hauses finanzieren.

Bausparverträge bilden nach wie vor den Grundstein vieler Eigentumskarrieren. 2023 zahlten die Bausparkassen insgesamt fast 23 Milliarden Euro aus. Die meisten Investitionen fließen dabei schon lange nicht mehr in den Neubau von Eigenheimen. Zwei Drittel der Bauleistungen richten sich auf die Sanierung und Instandhaltung bestehender Immobilien. Mit dem Bausparvertrag wird oft an-, um- und ausgebaut, das Dach oder das Heizsystem erneuert oder in Barrierefreiheit investiert.

Faustregel für Einbauten

„Ein Bausparvertrag darf für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet werden,

also das Schaffen, Erhalten oder Verbessern von Wohnraum“, erläutert Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Dies gilt auch für die staatlichen Bausparförderungen.“ Mit einem Bausparvertrag können auch Abbruchkosten bestritten werden, sofern am Standort des alten Hauses ein neues Eigenheim entstehen soll. Und ebenso ist es möglich, per Bauspardarlehen einen fest verlegten Parkettboden anzuschaffen. Faustregel für die Nutzung bei Einbauten: Es muss eine feste Verbindung mit der Immobilie vorliegen.

Barrierefreie Mietwohnung?

Was Mieter oft nicht wissen: Auch sie können mit einem Bausparvertrag die Wohnqualität ihrer Mietwohnung verbessern. Vorausgesetzt der Vermieter stimmt zu, können so ältere Menschen ihre Wohnung barrierefrei umbauen lassen. „Da sie zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen, sollten sie unbedingt mit ihrem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung treffen“, sagt der Experte der BHW Bausparkasse. Entweder kann man die Miete ermäßigen oder langfristig fixieren. Eine andere Option für den Fall des späteren Auszugs wäre, sich eine angemessene Abschlagszahlung garantieren zu lassen.



6740 Adobe Stock / zphoto83

Fragen zum Bausparen im Beratungsgespräch klären

Immobilienkauf mit 50 plus

Im Alter von über 50 Jahren eine Immobilie erwerben zu wollen, ist kein ungewöhnlicher Plan. Aber wie realistisch ist es, den Kauf mithilfe eines Darlehens zu finanzieren? Experten schließen das nicht aus – sofern die Richtlinie für Wohnimmobilienkredite eingehalten wird.

Für Immobilienräume ist der Eintritt ins Rentenalter eine Art Schallmauer. Bis dahin sollte das Gros der Schulden abgebaut sein. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie verpflichtet Banken, nur Baudarlehen zu vergeben, die Erwerber zu Lebzeiten aus ihren Einnahmen zurückzahlen können. Ein zu erwartender Wertzuwachs der Immobilie darf nicht in die Rechnung einbezogen werden.

Planungssicherheit gefragt

„Wer spät Wohneigentum erwirbt, braucht besonders hohe Planungssicherheit“, betont Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Seine Empfehlung: „Ab 50 Jahren sollten Bauherren mit einer höheren Eigenkapitalquote, mit Tilgungsraten ab drei Prozent und Sondertilgungen ihre Finanzierungszeit verkürzen.“ Wer solide kalkuliert, hat gute Chancen, bei Renteneintritt in einer lastenfreien Immobilie zu wohnen.

Solide Rücklagen

Zwar sinken spätestens im Ruhestand die Ein-

nahmen. Andererseits verfügen Ältere oft über solide finanzielle Reserven, die meist deutlich höher sind als die Rücklagen jüngerer Menschen. Dies belegt eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft. Und häufig können Ältere für die Finanzierung einer Immobilie auch Mittel aus Einmalzahlungen einer Lebensversicherung oder einem Erbe einsetzen.

Was Erben wissen sollten

Manchmal sind Immobilien noch nicht komplett abbezahlt, wenn der Eigentümer stirbt. Dann gehen die Schulden auf die Erben über. Entschieden sich die nächste Generation dafür, das Erbe anzutreten, bekommt sie allerdings eine Wohnimmobilie, deren Wert in der Regel erheblich höher ist als die Resthypothek.



6741 Schwörhaus / J. Lippert

Mit den nötigen Rücklagen kann man sich auch späte Wohnwünsche erfüllen