

INHALT

Wohntrends

- Vorhang auf! 2
- Stark im Kommen: Linoleum 2
- Farbenfroh: Keramikfliesen 2

Meinung und Umfrage

- Corona: Wohnen in der Krise 3
- Umfrage: Folgen von Corona belasten vor allem Mieter 3

Bauen und Modernisieren

- Bungalows: Augenhöhe mit der Natur 4
- Fitnessraum: Trainingscamp im Keller 4
- Neue Hausfassaden für Klimaschutz 5
- Günstig bauen, geht das überhaupt noch? 5
- Im Büro ist eine Wohnung frei 6
- Sturmfest: So schützen Eigentümer ihre Immobilie 6

Energetisch modernisieren

- Sanierungspflicht für Erben 7
- Erneuerbare Energien statt Öl 7

Finanzieren

- Studentenbude kaufen statt mieten 8
- Krisenfeste Hausfinanzierung 8



Wohntrends

Stark im Kommen: Linoleum

→ Seite 2



Bauen & Modernisieren

Günstig bauen, geht das überhaupt noch?

→ Seite 5



Bauen & Modernisieren

Bungalows: Auf Augenhöhe mit der Natur

→ Seite 4

ZAHL DES MONATS

38 %

der Mieter bis 40 Jahre möchten nach den Erfahrungen mit Corona Eigentum erwerben. Das entspricht Platz 3 ihrer Veränderungswünsche beim Wohnen, hinter „schnelleres Internet“ (47 %) und „Garten oder Balkon neu gestalten“ (41 %).

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Kantar

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 0228 / 920 12102
presse@bhw.de

Konzept, Redaktion und Grafik:

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

EDITORIAL

liebe Redaktion,

unsere jüngste Umfrage macht deutlich, dass Mieter ihre Wohnsituation während des Lock-downs sehr viel belastender empfunden haben als Eigentümer. Besonders jungen Menschen fehlte es an Freiräumen – um beispielsweise von zu Hause aus arbeiten zu können, ausgestattet mit einem leistungsfähigen Internet. Die Ergebnisse unserer Befragung legen nahe, dass jetzt viele junge Mieter und Familien ihre Wohnsituation eigeninitiativ und nachhaltig verändern wollen. Klimafreundliches Bauen und Modernisieren ist dabei wichtiger denn je. Innovative Verfahren wie Solartechniken für Fassaden, moderne Holzbauweisen und der nachhaltige Einsatz recycelbarer Materialien machen es möglich. In den Städten eröffnen sich neue

Chancen für mehr Wohnraum, durch Umnutzung von Gewerberaum zu Miet- oder Eigentumswohnungen. Förderprojekte wie in Stuttgart und Berlin zeigen, dass hier ein Umdenken stattfindet. Auch in ländlicheren Gebieten, wo Baugrund erschwinglicher ist, locken neue preiswerte Wohnmodelle. Bungalows mit offenen Grundrissen und auf Augenhöhe mit der Natur gewinnen generationenübergreifend an Attraktivität. Hier lohnt sich auf jeden Fall Eigeninitiative: Heimwerker können durch Eigenleistung zehn Prozent und mehr der Baukosten sparen. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

his lodner

WOHNTRENDS

WOHNTRENDS

MEINUNG

Vorhang auf!

Vorhänge sollen vor fremden Blicken schützen, nachts aufdringliches Licht abschirmen und den Schall dämmen helfen. Stoffdesigner setzen neue Trends für Vorhänge – mit Mustern und Farben, die Stimmung machen.

In den eng bebauten und verdichteten Quartieren der Großstädte, aber auch in ländlicher Umgebung hat man freien Blick in Wohnungen und Häuser, ob man will oder nicht. Wissenschaftler haben zudem nachgewiesen, dass zu viel Licht bei Nacht ungesund ist und den Schlaf stört. Die Wahl der Fensterverkleidung wird daher immer wichtiger. Neben funktionalen Sys-



6390 Jean-Paul Gauthier / L'Esprit Paris-Mogane & Gull Photograph / BHW Bausparkasse

Die neue Wohnlichkeit: blumige Designs für Vorhänge

temen wie Rollläden oder Jalousien aus Holz und Metall sind Vorhänge aus Stoff auf dem Vormarsch. Sie verleihen Räumen einen wohnlichen Charakter und setzen sie individuell in Szene. „Vorhänge aus Stoff haben viele Vorzüge“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Thermische Vorhänge weisen Kälte ab, kompakte Stoffe dämmen den Schall und biologische Materialien fördern ein gesundes Wohnklima.“ Nahezu unbegrenzt ist auch die Vielfalt der Muster im Bereich der Heimtextilien. Seit sich sogar Modedesigner des Themas annehmen und Stoffkollektionen mit prachtvollen, exotischen Designs kreieren, sind bunte auffällige Vorhänge wieder zum Statement für modernes Wohnen geworden.

Stark im Kommen: Linoleum



6391 Studio Ruum / Floris Veresterstraaf / BHW Bausparkasse

Stilvoll und umweltfreundlich: Linoleum erobert Wohnräume

Vor 150 Jahren erfunden, erlebt Linoleum als Bodenbelag eine Renaissance. Nach alter Rezeptur, aber im modernen Design, garantiert das langlebige Material Räumen einen neuen und gesunden Auftritt.

Knalliges Rot oder Blau, uni oder gemustert: Linoleumböden sind wieder gefragt. Mit rund neun Millionen verkauften Quadratmetern jährlich ist Deutschland der größte Einzelmarkt. Viele Inneneinrichter bevorzugen glatte Böden aus Linoleum, weil sie Räume optisch vergrößern und durch besonders angenehme Fußwärme überzeugen. „Linoleum ist wegen seiner ökologischen Vorzüge sehr beliebt“, so BHW Experte

Ralf Palm. „Es wird zu 80 Prozent aus den natürlichen Rohstoffen Leinöl, Holz-, Kalksteinmehl und Jute hergestellt und ist frei von Weichmachern und gesundheitsschädigenden Lösungsmitteln.“ Zudem binden ein Teil der verwendeten Rohstoffe während ihres Wachstums durch Fotosynthese das Treibhausgas CO₂ und bilden so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Schwer entflammbar und trittschalldämmend eignet sich das Material als Bodenbelag für Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer oder Homeoffice. Wegen seiner antibakteriellen Wirkung schützt es auch Allergiker. Je nach Beanspruchung zwischen zwei und vier Millimeter dick, verträgt es sich auch gut mit einer Fußbodenheizung.

Farbenfroh: Keramikfliesen

Keramikfliesen schmücken Räume auf vielfältige Weise, ob im Bad, in der Küche oder im Wohnbereich. Die Fliesen punkten nicht nur mit modernem Design und funktionalen Vorteilen, sondern auch mit inneren Werten. Kaum ein anderer Belag ist so nachhaltig, schadstoffarm und langlebig.

Wände, Stellflächen, Böden – Keramikfliesen sind die neuen Muntermacher für die eigenen vier Wände. Die Vielfalt der Dekore und Farben ist so groß wie nie. Mit ihren schillernden Oberflächen und kräftigen Tönen wirken Fliesen zunehmend wohnlich. Ein wichtiger Vorteil: Sie werden aus natürlichen und meist heimischen Rohstoffen wie Ton gefertigt und sind hervorragend recycelbar. „Mit einem geschätzten Lebenszyklus von 50 Jahren sind Fliesen äußerst langlebig“, sagt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. „Dabei behalten sie ihre Farbe, sind nicht brennbar, raumluftneutral und pflegeleicht. Das macht sie für Allergiker zur ersten



6392 Designfliesen / Azulejos Naranja / HKLiving/BHW Bausparkasse

Muntermacher für die Küche: Fliesen in kräftigen Farben

Wahl.“ Vor allem als Bodenbelag erfreut sich die keramische Fliese wachsender Beliebtheit. In den letzten zehn Jahren hat sich ihr Marktanteil von 14 auf circa 24 Prozent verdoppelt. Eine Innovation sind bioaktive Keramiken, die Schadstoffe in der Luft abbauen können und selbstreinigend sind.

Corona: Wohnen in der Krise

Nach den Herausforderungen der Pandemie wollen viele Deutsche ihre persönliche Wohnsituation verbessern, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, im Interview.

Die eigene Immobilie steht für die meisten Deutschen ganz oben auf ihrer Wunschliste. Hat die Coronakrise etwas daran geändert?

Im Gegenteil! Eine Umfrage der BHW Bausparkasse zeigt, dass die eigenen vier Wände sich erneut als Refugium und Ruhepol bewährt haben. Eigentümer meistern die Herausforderungen der Krise deutlich besser. Fast doppelt so viele Mieter fühlen sich durch die Einschränkungen belastet – sei es durch zu wenig Platz, ungünstige Raumaufteilungen oder den fehlenden Garten.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Das Homeoffice war für viele Berufstätige eine Herausforderung. Was muss sich in der Wohnraumplanung ändern?

Jetzt sind innovative Konzepte gefragt, die den mobilen Arbeitsplatz und auch Rückzugsmöglichkeiten einbeziehen. Vor allem die Netzanbindung entspricht oft nicht den Anforderungen. Über die Hälfte der jungen Deutschen wollen dringend eine schnellere Internetverbindung. Die digitale Infrastruktur in ländlichen Regionen muss so schnell wie möglich ausgebaut werden.

Immobilie. Bleibt zu hoffen, dass der zusätzliche Veränderungsdruck ausreicht, um auf politischer Ebene für positive Anreize zu sorgen. Wir brauchen mehr geförderte Finanzierungsmodelle, mit denen sich Eigeninitiative und Investitionen in Wohneigentum vor allem für junge Menschen auszahlen.

„Das eigene Zuhause hat sich auch in der Coronakrise als Refugium und Ruhepol bewährt.“

Die Senkung der Mehrwertsteuer kommt auch Bauherren zugute. Ist das schon ein richtiger Schritt?

Davon profitieren nur Bauherren, die noch bis Dezember 2020 die Abnahme ihrer Immobilie über die Bühne bringen. Erfolgt die Fertigstellung erst 2021, wird wieder der höhere Mehrwertsteuersatz fällig. Gemessen an den Gesamtkosten einer Immobilie hat die Ersparnis eher Symbolcharakter und ist als zielgenaues Fördermittel nicht geeignet.

Gilt das für alle Altersgruppen?

Die Jungen spüren die Zumutungen der Pandemie besonders deutlich. 38 Prozent der Mieter unter 40 Jahren wollen jetzt ihre Wohnsituation verändern. Sie setzen auf den Kauf einer eigenen Immobilie, um mehr Sicherheit und Unabhängigkeit zu gewinnen.

Könnte die Coronakrise einen Impuls zur Wohneigentumsbildung geben, bei der Deutschland im europäischen Vergleich weit hinten rangiert?

Corona hat Schwachstellen beim Wohnen aufgedeckt. Dass Deutschland im Eigentumsranking so schlecht abschneidet, liegt nicht an den Bürgern. Sie wünschen sich sicheres und vor allem bezahlbares Wohnen in der eigenen

UMFRAGE

Folgen von Corona belasten vor allem Mieter

Wie beeinflusst die Coronakrise das Wohnleben der Deutschen? Eine aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse zeigt, dass Mieter deutlich stärker Belastungen in ihrem Wohnumfeld ausgesetzt sind als Eigentümer. Vor allem junge Leute ziehen Lehren aus Corona – auch mit Plänen für den Eigentümerwerb.

Fast doppelt so viele Mieter wie Eigentümer (19 % zu 10 %) haben ihre Wohnsituation während des Corona-Lockdowns als belastend empfunden. Besonders gestört hat 31 Prozent der Mieter und 20 Prozent der Eigentümer, dass sie kaum Kontakt zu ihren Nachbarn halten konnten. 15 Prozent der Bewohner von Mietwohnungen vermissen Grün rund ums Haus, gegenüber drei Prozent der Haus- und Wohnungsbesitzer. Vielen Berufstätigen mangelt es an Platz für ein Homeoffice – dies hat 13 Prozent der Mieter, aber nur drei Prozent der Eigentümer zu schaffen gemacht.

Freiraum statt Enge

Wer nicht in eigenen vier Wänden lebt, klagt laut den Ergebnissen der Erhebung häufiger

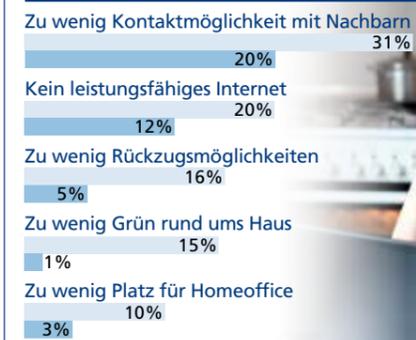
über fehlende Rückzugsmöglichkeiten. Unter den Mietern fehlt Frauen doppelt so häufig wie Männern (23 % zu 10 %) persönlicher Freiraum für sich. „Je beengter die Wohnverhältnisse, desto größer der Wunsch nach Unabhängigkeit und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten“, stellt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, fest. Dies gilt vor allem für die jüngeren Deutschen bis 40 Jahre, von denen aktuell 69 Prozent zur Miete wohnen. 38 Prozent nehmen sich unter dem Eindruck der Krise vor, Wohneigentum zu erwerben.

Krise als Chance

„Die Erfahrungen durch die Coronakrise sind belastend und gleichzeitig ein starker Impuls zur Bildung von Wohneigentum“, so Göbel. „Der Staat könnte jetzt mit dem Ausbau intelli-

gener Fördermodelle speziell für junge Leute ein gutes und wichtiges Signal setzen.“ Mängel in der digitalen Infrastruktur sind laut der Umfrage von BHW derzeit ebenfalls ein Top-Thema. Für insgesamt 27 Prozent der Befragten, bei den Familien sogar für 37 Prozent, ist „schnelleres Internet“ die wichtigste Änderung, die sie nach Corona angehen wollen.

Was hat Sie an Ihrer Wohnsituation während der Corona-Zeit besonders gestört?



Mieter Eigentümer

Basis: Umfrage BHW Bausparkasse / Mehrfachnennungen. Summe weiterer Nennungen: 55 %

Bungalows: Auf Augenhöhe mit der Natur

Lichtdurchflutete Räume auf einer Ebene, raumhohe Fensterelemente, offener Wohnbereich – der Bungalow gewinnt als modernes Wohnkonzept stetig neue Anhänger. Besonders in ländlichen Gebieten bietet das schwellenlose Wohnen schönste Aussichten.

Für 20 Prozent der Deutschen ist der Bungalow die Wunschimmobilie für den Hausbau oder Kauf. Das ebenerdige Wohnen ist attraktiv; fast alle Räume haben Zugang zum Garten. „Die Generation 50 plus, aber auch junge Familien schätzen zunehmend den Komfort des offenen, schwellenlosen Wohnens“, erläutert Krzysztof

Pompa von der BHW Bausparkasse den Trend. Der großräumige Küchen-, Ess- und Wohnbereich sorgt für „Freiluftgefühl“ und vermittelt ein naturnahes Wohngefühl.

Flexibel in allen Lebenslagen

Die ebenerdige Bauweise funktioniert im Kleinen wie im großen Maßstab. Fertighaushersteller bieten Bungalows schon ab 80 Quadratmetern an. „Letztlich entscheiden auch hier die Grundstückspreise. Daher werden Bungalows gern auf dem Land gebaut, wo sich die Grundstückskosten im Rahmen halten“, so Pompa. Attraktiv für junge Familien ist die Möglichkeit einer späteren Aufstockung des Bungalows. Als clevere Zukunftslösung bietet sich auch eine integrierte Einliegerwohnung an, die als Homeoffice oder im Alter zur Unterbringung von Pflegepersonal genutzt werden kann. Spätere Auf- oder Anbauten müssen jedoch baurechtlich genehmigt sein. Daher ist es wichtig, diese Optionen beim Bau von vornherein einzuplanen.

Umweltbewusstes Wohnen

Anders als noch vor 50 Jahren werden Bungalows heute nach anspruchsvollen Energiestandards gebaut. Plus-Energie-Bungalows etwa erzeugen mehr Energie, als sie verbrauchen, und fördern das „autarke“ Wohnen. Flachdächer eignen sich ideal für die Installation einer Photovoltaik-Anlage oder zur Dachbegrünung.



Attraktiv: der Bungalow – gebaut nach anspruchsvollen Energiestandards

Fitnessraum: Das Trainingscamp im Keller

Zwölf Millionen Deutsche sind Mitglied in einem Fitnessstudio. Während der Corona-Krise standen sie jedoch vor verschlossenen Türen. Viele Hausbesitzer überlegen jetzt, ihr eigenes Fitnesscenter mit Wellnessoase im Keller einzurichten. Der Umbau erfordert gute Planung.

cher Betätigung ist eine gute Belüftung zwingend.“ Um das Eindringen von Feuchtigkeit zu unterbinden, werden bei Neubauten entsprechende Bauwerksabdichtungen eingeplant. Für Altbauten ist eine nachträgliche Drainage ratsam, die allerdings teuer ist. Weniger kostspielig ist eine Innenwand-Dämmung. Tapeten oder Holzverkleidungen im Keller sind nicht empfehlenswert, da sich Schimmel zwischen Wandverkleidung und Mauerwerk festsetzen kann. Wichtig ist ein feuchtigkeitsresistenter Bodenbelag. Linoleum oder Korkböden sind besonders fußwarm und gut mit einer Fußbodenheizung zu kombinieren.

Nach dem Sport in die Sauna?

Trainieren und Saunieren gehört für viele zusammen. Heimwerker sind mit einem Sauna-Komplettset gut beraten. Es umfasst Wände,



Das eigene Sportrefugium? Ein Kellerumbau macht's möglich

Ofen, Wärmeisolierung und Sitzbänke. Die Saunakabine sollte so aufgestellt sein, dass die verbrauchte Luft ins Freie abgeführt werden kann. Den erforderlichen Starkstromanschluss muss ein Elektriker verlegen. Holz und Pflanzen fördern eine behagliche Atmosphäre und schaffen ein gesundes Klima.

ONLINE-SERVICE

Was kostet der Kellerumbau?

Um den Wert der Immobilie zu erhalten oder zu erhöhen, ist oft eine Sanierung des Kellers notwendig. Ob der Aufwand lohnt, entscheiden nicht zuletzt die Kosten. Infos dazu im Internet unter: postbank.de/bhw010

Neue Hausfassaden für den Klimaschutz

Die Gestaltung der Hausfassade ist weit mehr als eine optische Frage. Steuerbare Solarfassaden und integrale Systeme für mehr Energieeffizienz werden immer wichtiger. Staatliche Förderung inklusive. Immer beliebter sind auch Hausfassaden aus recycelbaren Naturmaterialien.

Holz, Ziegel, Lehm, Klinker, Putz – Bauherren haben die Wahl, wie sie das Gesicht des Hauses gestalten, ob einladend wohnlich oder puristisch kühl. Auch die Sanierung von Altbauten umfasst meist ein „Lifting“ der Fassade. Machart, Farbe, Oberflächenstruktur und die gesetzlich vorgeschriebenen Dämmeigenschaften geben dabei den Ton an. Die äußere Schutzmauer soll Unwettern trotzen, Wärme- und Kälte isolieren, den Schall abwehren und nachhaltig wie pflegeleicht sein.

Neue Fassaden braucht das Land

Rund 40 Prozent beträgt der Anteil von Gebäuden am gesamten Energieverbrauch in Deutschland. „Energetische Parameter beeinflussen mehr denn je den Hausbau“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Neue Techniken und Methoden zielen darauf, die Fassade als Energieproduzenten zu nutzen und Häuser so zu eigenen Kraftwerken aufzuwerten.“ Für

den privaten Wohnungsbau werden innovative Verfahren entwickelt, die Fassaden als Solar-Lieferanten einsetzen. Im Fertighausbereich beispielsweise gibt es heute schon Technikfassaden, die langfristig darauf zielen, den gesamten Energiebedarf eines Hauses zu decken. Ausgestattet mit selbst regulierenden Wärme- und Sonnenschutzsystemen, die sich wechselnden Licht- und Klimaverhältnissen anpassen.

Das nachhaltigste Reihenhauses der Welt

Studenten der Universität Delft in den Niederlanden haben jüngst das „Nachhaltigste Reihenhauses der Welt“ entwickelt. Sie überzogen das Haus mit einer Art zweiten Haut, über die es Solarenergie aufnimmt, um damit seinen Energiebedarf zu decken. Sie erhielten dafür den 1. Preis beim Solar Decathlon, dem wichtigsten europäischen Nachwuchs-Wettbewerb für ökologisches Bauen.



Holz-Fassaden: Natürliche Materialien vereint mit innovativer Technik

ONLINE-SERVICE

Fassaden mit Potenzial

Der Außenfassade von Gebäuden kommt energetisch eine wachsende Bedeutung zu. Infos zu Fassadenarten und -eigenschaften im Internet unter: postbank.de/bhw011

Günstig bauen, geht das überhaupt noch?

Angesichts explodierender Bau- und Grundstückspreise sind Sparmodelle für den Hausbau dringend gefragt. Heimwerker können durch Eigenleistung viele Tausend Euro einsparen. Auch intelligente Grundrisse und der Verzicht auf einen Keller senken die Kosten. Entscheidend ist eine realistische Planung.

Rund drei Viertel der Deutschen träumen von einer eigenen Wohnimmobilie. Wer heute bauen will, muss jedoch gut kalkulieren. „In den vergangenen Jahren sind die Bauhaupt- und Nebenkosten deutlich gestiegen“, sagt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. Damit der Traum vom Eigenheim nicht zerplatzt, sollte man die Sparpotenziale genau ausloten.

Entscheidend: die Platzfrage

Am effektivsten lassen sich die Baukosten durch eine Reduzierung der Grundstücks- und



Eigenleistung zahlt sich aus: neue Sparmodelle für den Hausbau

Wohnfläche senken. Wer sich statt eines 800 Quadratmeter großen Grundstücks mit 500 Quadratmetern begnügt, kann je nach Region rund 40.000 Euro sparen. Gleiches gilt auch für die Wohnfläche des Hauses. Bei angenommenen Baukosten von 1.500 Euro pro Quadratmeter ergeben bereits 20 Quadratmeter weniger

Wohnfläche eine Ersparnis von 30.000 Euro. Dennoch lässt sich eine großzügige Wohnatmosphäre schaffen, etwa durch offene Grundrisse und weniger Wände. „Noch preiswerter wird der Hausbau, wenn man auf eine Vollunterkellerung verzichtet und stattdessen einen Wirtschaftsraum einplant“, so BHW Experte Ebert.

Eigenleistung zahlt sich aus

Geschickte Heimwerker können beim Hausbau durch Eigenleistungen viele Tausend Euro sparen. „Rund zehn Prozent der Gesamtkosten sind als Eigenleistung durchaus realistisch“, sagt Jan Ebert. Die beliebtesten

Eigenleistungen sind Maler- und Tapezierarbeiten, das Verlegen von Fliesen und Bodenbelägen sowie Wärmedämmungsarbeiten im Innenbereich. Um den gewünschten Spareffekt nicht durch Fehler zu gefährden, sollten die Eigenleistungen mit den Bau-Handwerkern jedoch genau abgestimmt sein.

Im Büro ist eine Wohnung frei



Neuen Wohnraum in Städten gewinnen – durch Umbauten von Büros

Immer mehr Deutsche wechseln ins Homeoffice und kaufen lieber online als im Kaufhaus. Die Folge: Gewerbeimmobilien verlieren an Attraktivität. Dort könnte Wohnraum entstehen. Für Eigentümer mit Umwandlungsplänen winken in Großstädten wie Stuttgart oder Berlin sogar Förderungen.

Durch die Coronakrise wächst der Leerstand bei Läden und Büros. Für Eigentümer, die ehemalige Büros zu Miet- oder Eigentumswohnungen umrüsten wollen, sind behördliche Auflagen oft eine große Hürde. Wo zuvor der Konferenzraum war, soll jetzt das Kinderzimmer hin – aus Eigentümersicht keine große Sache, aber baurechtlich liegen Welten zwischen beiden Nutzungsarten. Der Grund: Für Wohnräume gelten strengere Vorschriften bei Schalldämmung, Brandschutz, Abstandsflächen oder

der Energiebilanz. „Eigentümer sollten vorab beim Bauamt klären, ob eine Umwandlung überhaupt möglich ist“, betont Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.

Aufs Baugebiet kommt's an

Reine Gewerbegebiete lassen kein Wohnen zu. In Mischgebieten hat der Antrag auf Nutzungsänderung oft gute Erfolgsaussichten, etwa wenn ein leer stehendes Büro im Erdgeschoss eines Hauses liegt. Wichtig: „Bei Eigentümergemeinschaften benötigt man die Erlaubnis aller Miteigentümer“, betont die Expertin von BHW. „Ändert sich die Nutzung, muss die Teilungserklärung im Grundbuch entsprechend angepasst werden.“

Im Interesse der Stadt

Liegen alle Genehmigungen vor, kann der Umbau beginnen. Mit Kosten von rund 1.000 Euro pro Quadratmeter müssen Eigentümer allerdings rechnen, wenn Grundriss- oder Statik-Änderungen erforderlich sind. Ihnen kommt jedoch das hohe Interesse vieler Großstädte an neuem Wohnraum zugute. So fördert Stuttgart Umwandler per Zuschuss zu den Investitionskosten, Berlin gewährt steuerliche Sonderabschreibungen. Warme Wohnung statt leerer Büros – für Eigentümer macht es sich bezahlt!

Sturmfest: So schützen Eigentümer ihre Immobilie

Extreme Wetterereignisse richteten im Jahr 2019 Schäden von über drei Milliarden Euro an. Hauseigentümer tun daher gut daran, ihre Immobilie zu schützen – unabhängig davon, in welcher Region Deutschlands sie wohnen.

Es kann überall und ohne Vorwarnung passieren: Starkregen verwandelt die Wohnstraße in ein reißendes Gewässer. Die Kanalisation kann die Wassermassen nicht mehr fassen. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge ist seit 1881 – dem Beginn der Wetteraufzeichnungen – um rund zehn Prozent gestiegen. Besonders die Winter sind deutlich nasser geworden.

Beton im Keller

Wer einen Neubau plant, sollte ihn gegen Wassereintrich absichern und einen Keller als sogenannte „Weiße Wanne“ bauen. Bei einem mittleren Einfamilienhaus kann diese wasserundurchlässige Beton-Ausführung über 60.000 Euro und damit rund 30 Prozent mehr als die gemauerte Variante kosten. „Eigentümer sollten in jedem Fall Hauseingänge und Keller mit einer Rückstauklappe ausstatten“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Bei Starkregen kann sonst aus überlaufenden Kanälen

Schmutzwasser ins Haus eindringen, für Schäden haften Eigentümer dann selber. Ein Vorteil: Rückstauklappen kann man nachrüsten.

Risiko Dachziegel

Vor Beginn der Sturmsaison sollten auch alte Dächer genau geprüft werden. Lose Ziegel könnten Anwohner und Passanten gefährden. Zu Checks sind Eigentümer daher gesetzlich verpflichtet. Muss das Dach ausgebessert werden, entstehen Kosten von 50 bis 80 Euro je Quadratmeter. Einen hundertprozentigen Schutz gegen Naturgewalten gibt es allerdings nicht. 2018 wurden rund 1,2 Millionen Sturm- und Hagelschäden registriert. Der Experte von BHW: „Durch vorausschauende Maßnahmen können Eigentümer das Schadensrisiko deutlich reduzieren. Und sie sollten sich gut versichern.“ Entstehen den-



Bevor der Starkregen kommt, sollten Hausbesitzer vorsorgen

noch Kosten für Instandsetzungen, kann man diese zum Beispiel mit einem Bauspardarlehen finanzieren und staatliche Fördergelder der KfW in Anspruch nehmen.

Altes Haus, neue Eigentümer: Sanierungspflicht für Erben

Auf die Erben von Altbauten kommen oft beträchtliche Sanierungskosten zu. Wie bei jedem Eigentümerwechsel gilt auch für sie die gesetzliche Dämmpflicht. Die Aussicht auf eine Wertsteigerung macht Investitionen jedoch lohnenswert.

Etwa jeder zweite Nachlass in Deutschland umfasst künftig eine Immobilie. Meist handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser

aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren. Deren Zustand ist oft schlecht, feuchte Wände oder eine veraltete Heizung machen Modernisierungen notwendig. Die Erblasser waren von der geltenden Sanierungspflicht ausgenommen, wenn sie die Immobilie schon vor dem Stichtag 1. Februar 2002 selbst bewohnt hatten. Neue Eigentümer, ob Erben oder Käufer, müssen den Sanierungsstau jedoch gemäß der Energieeinsparverordnung beheben.

Sanieren oder verkaufen?

Zu den Auflagen des Gesetzgebers gehören etwa die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Austausch von Heizkesseln, wenn sie älter als 30 Jahre sind. Die Kosten der Sanierung können sich auf 100.000 Euro und mehr summieren. Daher sollte ein Energieberater die Energieeffizienz der Immobilie begutachten und geeignete Maßnahmen empfehlen. Der Staat übernimmt unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 80 Prozent der Beratungskosten. „Wichtig ist ein Sanierungsfahrplan, um zu entscheiden, ob man investieren oder die Immobilie unsaniert verkaufen will“, sagt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse.

Die Zweijahresfrist

Eine energetische Sanierung wird vom Staat etwa über die KfW und die BAFA mit Förderprogrammen begünstigt. „Modernisierte Immobilien können auf dem Wohnungsmarkt deutlich an Wert gewinnen“, erklärt der BHW Experte. Wollen Erben das alte Haus aus Geld- oder Zeitgründen verkaufen, sollten sie sich innerhalb von zwei Jahren entscheiden. Danach greift die Sanierungspflicht, und es drohen hohe Bußgelder.



Kür für Erben: Mit solidem Sanierungsfahrplan den Altbau zum Schmuckstück machen

Erneuerbare Energien statt Öl – dem Klimaschutz zuliebe

2020 gingen die Heizölpreise in den Keller, doch die Freude dürfte nur kurz währen: Spätestens mit Einführung der CO₂-Steuer 2021 müssen Besitzer von Öl- und auch Gasheizungen für behagliche Räume tiefer in die Tasche greifen. Und es gibt weitere Gründe, warum sich Investitionen in die Energieeffizienz eines Eigenheims gerade jetzt lohnen!

In der nächsten Zeit haben Hausbesitzer gute Chancen, ihren Öltank günstig zu füllen. Langfristig betrachtet aber zahlen sie beim Heizen drauf – jedes Jahr mehr. „Nur durch Maßnahmen wie den Austausch einer alten Ölheizung und eine neue Dämmung, können Eigentümer nachhaltig den Energieverbrauch und damit die Ausgaben senken“, betont Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

Doppelt Steuern sparen

Dafür sorgt ein neuer Faktor in der Rechnung: Zum 1. Januar 2021 führt Deutschland die neue CO₂-Steuer ein. Jede Tonne des Klimagases, die Heizungen mit fossilen Brennstoffen ausstoßen, schlägt dann zusätzlich mit 25 Euro zu Buche. Ein Beispiel: Setzt ein 150-Quadratmeter-Haus mit einem Jahresverbrauch von 2.500 Litern Heizöl sieben Tonnen CO₂ frei, beträgt die CO₂-Steuer im ersten Jahr 175 Euro. Bis 2025 steigt



Systemwechsel mit Spareffekt: Sonnenenergie ins Haus holen

der Satz auf 55 Euro pro Tonne – für die Hausbesitzer werden 385 Euro fällig. Wohl dem, der sein Eigenheim von Grund auf modernisiert hat! Bis Ende 2020 macht Eigentümern zudem die reduzierte Mehrwertsteuer von 16 Prozent den Kauf einer Brennwertheizung schmackhaft – bei Kosten von 10.000 Euro eine Ersparnis von 300 Euro.

Staatliche Geschenke

Wer von Öl auf erneuerbare Energien umstellt, wird mit bis zu 45 Prozent der Investition gefördert. Die neue Heizung ist fast zur Hälfte geschenkt! Für andere klimafreundliche Geräte gibt's Zuschüsse von 20 bis 35 Prozent. „Niedriger Ölpreis hin oder her – wer 2020 modernisiert, profitiert langfristig“, sagt Thomas Mau.

Anlage mit Perspektive: Studentenbude kaufen statt mieten



6402 Adobe Stock / Wayhome Studio / BHW Bausparkasse

Entspannt studieren – in den eigenen vier Wänden

Der Nachwuchs startet ins Studium und zieht in ein Universitätsstädtchen um. Für Eltern ist das eine Zäsur, aber auch eine Chance. Denn Städte wie Marburg, Göttingen, Bonn oder Leipzig sind auch attraktive Anlagestandorte. Ein Wohnungskauf bietet dann dem Nachwuchs mietfreies Wohnen und den Eltern eine gute Altersvorsorge.

Kleine Wohnungen in mittelgroßen Hochschulorten sind heiß begehrt. Die Nachfrage belebt das Geschäft der Vermieter. Doch steigende Preise und fehlende Wohnungen führen auch dazu, dass die Studierenden immer mehr zusammenrücken müssen: 30 Prozent wohnen in einer WG, 2003 waren es noch 22 Prozent.

Niedrigzinsen statt teurer Miete

Ein alternatives Modell ist die Studentenbude im Wohneigentum. Eltern fördern auf diese Weise nicht nur den Nachwuchs, sondern auch ihre eigene Altersvorsorge. Studierende zahlen heute im Mittel eine Miete von 323 Euro. Wer 20 Prozent Eigenkapital in eine Wohnungsfinanzierung einbringt, kann mit dem ungefähren Gegenwert ein 15-Jahres-Darlehen in Höhe von 100.000 Euro bedienen. Das Gesamtbudget würde etwa in Göttingen für eine Eigentumswohnung von 50 bis 60 Quadratmetern reichen. „Wenn der Nachwuchs das Studium beendet hat und auszieht, kann die Wohnung weitervermietet werden und sichere Einkünfte erzielen“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Käufer sollten aber die Lage und den baulichen Zustand des Objektes vor dem Erwerb sehr genau prüfen.“

Teilweise refinanziert durch WG

Lässt der Nachwuchs zu Studienzeiten einen Mitbewohner einziehen, kann dessen Mietbeitrag helfen, einen Teil der elterlichen Investition zu refinanzieren. Deutlich teurer sind Wohnungen allerdings in Metropolen wie München oder Hamburg. Dort kostet eine Zweizimmerwohnung in der Regel ein Mehrfaches.

Krisenfeste Hausfinanzierung: Unwägbarkeiten einplanen!

Die Corona-Pandemie legt viele Schwachstellen offen. Auch bei Immobilienfinanzierungen. So zeigt die Krise, wie wichtig es ist, sich vor den wirtschaftlichen Folgen von Jobverlust oder Krankheit zu schützen.

Über sieben Millionen Deutsche mussten sich in den letzten Monaten auf Einkommenseinbußen wegen Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit einstellen. Bei den Banken beantragten Tausende Eigentümer die Aussetzung der Tilgung für ihr Hypothekendarlehen.

Nicht ohne Eigenkapital

Daraus können künftige Immobilienbesitzer lernen und so kalkulieren, dass sie ihre Eigenheimfinanzierung auch bei etwaigen Schwankungen der Einkünfte stemmen können. Die Überweisungen, um das Bankdarlehen zu bedienen, sollten daher 40 Prozent des Nettomonatseinkommens nicht übersteigen. Und: „Je mehr Eigenkapital zur Verfügung steht, desto geringer fallen die Kosten für das Bankdarlehen aus“, sagt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. Der Bausparvertrag mit Guthaben, Förderungen und dem Anspruch auf ein garantiert zinsgünstiges Darlehen ist da eine gute Basis. Vielleicht gewähren Eltern oder Verwandte ein zinsloses Darlehen. Wer 20 bis 30 Prozent an Eigenmitteln in die Finanzierung



6403 Adobe Stock / Robert Kneschke / BHW Bausparkasse

Eigenheimerwerb mit Augenmaß: gut vorgesorgt für finanzielle Engpässe

einbringt, hat eine entsprechend geringere monatliche Belastung und ist besser gegen unangenehme Überraschungen gefeit.

Am besten mit Rücklagen

Selbst erfreuliche Ereignisse, wie die Geburt eines Kindes, können die finanziellen Reserven angreifen. Oft müssen dann frischgebackene Eltern, die ein Eigenheim finanzieren, eine Zeit

lang Zins und Tilgung aus nur einem vollen Gehalt bestreiten. „Wir raten Käufern zu einer Rücklage von mindestens drei Monatsgehältern, um Engpässe leichter überbrücken zu können“, sagt der BHW Experte. Wird es dennoch einmal knapp, sollten sich Eigentümer nicht scheuen, frühzeitig mit ihrer Bank oder Bausparkasse über die besten Optionen für eine Entlastung zu sprechen.