

## INHALT

### Wohntrends

- Terrazzo – robust und umweltfreundlich 2
- Hol dir den Garten ins Haus 2
- Stuck ist schmuck! 2

### Meinung und Umfrage

- Von der Bausparkasse zum Nachhaltigkeitsfinanzierer 3
- Das eigene Haus – unerreichbar für junge Menschen? 3

### Bauen & Modernisieren

- Neues Landleben: Wohnen und Arbeiten im Grünen 4
- Muskelhypothek: realistische Planung ist das A und O 4
- Aus eins mach zwei, mach viele 5
- Am Wasser gebaut und gut geschützt 5
- Wird Heizen jetzt ungemütlich (teuer)? 6
- So schnell amortisieren sich Sanierungsmaßnahmen 6
- Umweltfreundlich modernisieren per Generationenvertrag 7
- Wohlfühlwärme aus der Lehmwand 7

### Finanzieren

- Sanierungsstau? Günstiger Kredit für Hausbesitzende 8
- Vom Nachbarn lernen: Holland baut einfacher 8



Wohntrends

## Hol dir den Garten ins Haus

→ Seite 2



Finanzieren

## Sanierungsstau? Günstiger Kredit für Hausbesitzende

→ Seite 8



Bauen & Modernisieren

## Neues Landleben: Wohnen und Arbeiten im Grünen

→ Seite 4

## ZAHL DES MONATS

# 95 %

der Deutschen unter 30 sind der Meinung, dass für sie der Kauf einer Immobilie deutlich schwieriger ist als früher. Dennoch sehen 53 Prozent von ihnen „sehr gute“ oder „gute“ Chancen, um ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

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,*

besonders jungen Menschen in diesem Land bereitet eine Frage Kopfzerbrechen: Wie kann es gelingen, trotz aller widrigen Umstände, den Traum von der eigenen Immobilie zu realisieren? Junge Menschen im Alter von 16 bis 29 Jahren sind fast einhellig der Meinung, dass für sie der Kauf einer Immobilie heute schwieriger ist als früher. Eine aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse belegt, dass sie sich der Gründe für die Zugangsbarrieren sehr wohl bewusst sind: rasant steigende Immobilienpreise, erschwerte Bedingungen für das Ansparen von Eigenkapital und die Anforderungen an den klimaschonenden Umbau des Gebäudebestands. Dennoch glauben 53 Prozent der Befragten unter 30 Jahren daran, den Traum vom Wohn-

eigentum realisieren zu können. Das gelingt oft nur mithilfe der älteren Generation, die mit den Erbenden frühzeitig einen klugen Immobilienfahrplan aufstellt. Um auch Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen den Weg ins Wohneigentum zu erleichtern, braucht es deutlich mehr staatliche Anreize und eine schlankere Normenlandschaft wie etwa in Holland. Innovative Wohnkonzepte für ein modernes Landleben hierzulande machen Hoffnung. So ermöglicht das Modell der KoDörfer preiswerte Landimmobilien in lebendiger Nachbarschaft. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

*His Loderer*

WOHNTRENDS

## Terrazzo – robust und umweltfreundlich

Schon bei den alten Griechen und Römern waren Böden aus Terrazzo sehr beliebt. Sie bringen Farbe ins Haus und sind vielseitig einsetzbar. Weil sie ressourcenschonend sind, erleben sie nun ein Comeback.

Architektinnen und Architekten haben Terrazzo wiederentdeckt und verhelfen dem Baustoff zu einem neuen Auftritt. Die Böden sind hervorragend kombinierbar mit Fußbodenheizungen, einige Hersteller bieten den Belag heute auch ohne Beton-



6471 © wipalatten / BHW Bausparkasse

Das Ur-Gestein feiert ein Comeback

unterschicht an. Für einen traditionellen Terrazzoboden werden Wasser, Zement oder Kalk vermengt und mit farbig angereicherten Bindemitteln und Zusätzen wie Marmor, Kalkstein oder Dolomit vermischt. Das Ergebnis: ein einzigartiger, fugenloser Fußboden, der sich durch besondere Strapazierfähigkeit und Langlebigkeit auszeichnet. „Aufgrund ihrer Robustheit werden Terrazzoböden bevorzugt in stark beanspruchten Bereichen wie Treppenhäusern, Küchen oder Bädern eingesetzt“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder. In kräftigen Mustern oder dezenten Grundtönen gehalten, gilt der Baustoff als hervorragende Alternative zu PVC oder Teppichböden. Die Preise für Terrazzoböden variieren jedoch stark. Exklusive Varianten kosten pro Quadratmeter 150 Euro aufwärts. Etwas günstiger sind moderne Terrazzo-Platten, die schon für 25 bis 30 Euro pro Quadratmeter zu haben sind.

WOHNTRENDS

## Hol dir den Garten ins Haus



6472 © vlvGREEN / BHW Bausparkasse

Stilvoll in Szene gesetzt: Wandgärten für ein gesundes Wohnklima

**Auch für Innenräume gilt: Pflanzen schaffen ein besseres Klima. Mit smarten Systemen kann man sich heute den Garten auch ins Haus holen.**

Sie schlucken Schall, binden Feinstaub und filtern die Luft – Pflanzen sind mehr als nur Sauerstoffproduzenten – sie sind wahre Multitalente. Jetzt lassen sie sich stilvoll als Wandgarten inszenieren. Eine spezielle Vorrichtung ermöglicht die vertikale und platzsparende Befestigung der Pflanzen an Innenwänden. Für ausreichend Feuchtigkeit sorgt ein ausgeklügeltes Bewässerungssystem. Robuste Moose, Farne, Monstera oder Philodendron-Arten

gedeihen am besten in den vertikalen Gärten. In der Küche können auch Nutzpflanzen oder Kräuter eingesetzt werden. „Bei größeren Wänden sollte man Profis beauftragen, denn nicht jede Wand eignet sich für eine Installation“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Die Preise für einen Wandgarten sind abhängig von der Größe des Pflanzsystems und dem Installationsaufwand. Mit rund 1.100 Euro pro Quadratmeter ist das allerdings kein günstiges Vergnügen. Die kleinere und preiswertere Variante des Wandgartens sind kleine „Gärten“ in Bildergröße, die in verschiedenen Formen und Größen angeboten werden.

## Stuck ist schmuck!

**Hohe, großzügige Räume mit Stuckornamenten an den Decken – das kennt man nur von Altbauwohnungen. Doch es gibt auch moderne Varianten, die normalen Räumen ein besonderes Flair verleihen.**

Stuck ist seit der Antike ein wichtiges Element zur kunstvollen Ausgestaltung von Räumen und Fassaden. Klassischer Stuck besteht aus einem Gemisch von Wasser, Gips, Sand oder Kalk. Die floralen oder figürlichen Formen an Decken und Leisten betonten die edle Einrichtung in meist gutbürgerlichen Haushalten. „Wohnungen mit filigranen Stuckdecken sind auch heute sehr begehrt. Doch vielfach wurden im Laufe der Jahrzehnte kostbare Stuckelemente durch mehrfaches Übermalen bis zur Unkenntlichkeit verformt. Wer eine solche Stuckdecke restaurieren möchte, sollte daher unbedingt einen Fachbetrieb zurate ziehen“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Eine ganz neue Interpretation von Stuck liefern dagegen 3-D-Wandpaneele für moderne Inte-



6473 onedecor.com / BHW Bausparkasse

Hingucker an der Wand: moderner Stuck in 3-D-Optik

rieurs. Die vorgefertigten Stuckelemente sind einfach an Wänden und Decken anzubringen und helfen, Räume zu strukturieren. Es gibt sie in Form von Rauten, Trapezen oder Rhomben und auf Wunsch auch als individuelle Musterkreationen im Wunschfarbton.

MEINUNG

## Von der Bausparkasse zum Nachhaltigkeitsfinanzierer

Wir haben unseren Kompass neu justiert. Darlehen für den grünen Umbau sind der wichtigste Hebel für die Klimaziele, sagt Hennig Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

**Der Klimawandel ist Realität. Nachhaltiges und umweltbewusstes Handeln sind mehr denn je gefordert. Von jedem und jeder Einzelnen, aber auch von jedem Unternehmen. Was tut die BHW Bausparkasse, um diesem Anspruch gerecht zu werden?**

Es geht jetzt ums Handeln. Alle werden sich an ihrem Beitrag für die grüne Transformation messen lassen müssen. Deutschland hat einen gigantischen Nachholbedarf, wenn es darum geht, den Gebäudebestand klimaschonend umzubauen. Aber auch Neubauten müssen effizienter werden, vom Einsatz erneuerbarer Energien bis hin zum weithin unterschätzten Recycling von Baumaterialien. Für all dies sind intelligente Finanzierungsmodelle extrem wichtig. Das Finanzieren von nachhaltigem Handeln ist unser Kerngeschäft. Dass sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Baumpflanz-Aktionen beteiligen



Hennig Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

ist nur ein weiterer Baustein in unserem Nachhaltigkeitspaket. Wie ernst wir das Thema nehmen, hat uns übrigens die Rating-Agentur imug mit der Note „sehr gut“ in ihrem Nachhaltigkeitsgutachten bestätigt.

**Wer modernisiert, braucht pragmatische Finanzierungs-Lösungen. Ganz konkret: Was bietet BHW Kundinnen und Kunden an, die klimaschonend sanieren möchten?**

Unser neues Klimadarlehen eignet sich optimal für Modernisierungen und auch für größere Sanierungen. Eigentümer erhalten das zinsvergünstigte Darlehen nicht nur sehr unkompliziert, sondern bis zu einer Höhe von 50.000 Euro auch ohne einen Eintrag ins Grundbuch.

**Wünschen sich viele Menschen bei konkreten Modernisierungsmaßnahmen nicht auch Begleitung und Rat?**

Mit einem kostenlosen Förder-Service helfen wir, das passende öffentliche Förderprogramm

aus dem riesigen und unübersichtlichen bundesweiten Angebot zu ermitteln und zu beantragen. Aktuell sind die Fördertöpfe so gut gefüllt wie nie zuvor. Und energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen machen Sinn, auch angesichts der enormen Preissteigerungen für Öl, Strom und Gas. Bei solider Planung sind bis zu 40 Prozent der Investitionskosten als Förderungen abrufbar. Wer saniert, erhält dabei eine Rundum-Unterstützung von BHW.

**Wird die BHW Bausparkasse zum Nachhaltigkeitsfinanzierer?**

Das sind wir bereits! Nachhaltigkeit ist Teil unserer DNA als Bausparkasse. Allein im vergangenen Jahr hat BHW Finanzierungsmittel von 7,8 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt, die zum großen Teil in die energetische Gebäudesanierung geflossen sind. Diesen Weg wollen wir konsequent weitergehen – und das honorieren unsere Kundinnen und Kunden. Wer einen Bausparvertrag hatte, galt früher als konservativ. Heute sind viele modern und ökologisch orientiert, legen Wert auf Wohnqualität – aber eben nicht auf Kosten der Umwelt.

UMFRAGE

## Das eigene Haus – unerreichbar für junge Menschen?

**Droht Deutschland eine verlorene Generation beim Wohneigentum? Junge Menschen von 16 bis 29 Jahren sind fast einhellig der Meinung, dass für sie der Kauf einer Immobilie heute schwieriger ist als früher. Das hat eine neue Umfrage der BHW Bausparkasse ergeben. Als größte Hürden führen junge Leute den Anstieg bei Immobilienpreisen und Baukosten an. Corona trübt die Stimmung zusätzlich.**

95 Prozent der Bürgerinnen und Bürger unter 30 sehen sich beim Erwerb von Eigentum in einer ungünstigeren Situation als die Generationen zuvor. Als größte Belastung empfinden 45 Prozent, dass die Preise für Immobilien so stark gestiegen sind. 36 Prozent der Befragten empfinden die gestiegenen Materialkosten, Handwerkerhonorare und die hohen Umweltstandards als große Belastung. Auch fällt es den Jüngeren schwer, Startkapital anzusparen (25 %). 19 Prozent sehen ihre finanzielle Situation zudem durch Corona verschlechtert.

**Anreize statt Steuern**

„Es muss dringend mehr Anreize für den

Erwerb eigener vier Wände geben, vor allem für die junge Generation“, erklärt Hennig Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. Der Staat kann einiges tun, um die Investitionsbedingungen für junge Bauwillige und Käufer unmittelbar zu verbessern: „Wer für die eigene Nutzung kauft, sollte zum Beispiel von der Grunderwerbsteuer befreit werden“, so Göbel. Bisher zahlt man zusätzlich zu den vielerorts hohen Kaufpreisen bis zu 6,5 Prozent an das Finanzamt – unabhängig davon, ob eine junge Familie ein Eigenheim beziehen will oder eine Immobilie als Kapitalanlage dienen soll.

**Aufgeben? Nein!**

Die Jungen können ihrerseits dazu beitragen, ihren finanziellen Spielraum zu verbessern, indem sie bewährte Ins-

trumente wie das Bausparen zum konsequenten Kapitalaufbau nutzen. Den Traum vom Wohneigentum wollen junge Menschen trotz aller Hindernisse nicht aufgeben, zeigt die Erhebung weiter. Eine Mehrheit von 53 Prozent der unter 30-Jährigen glaubt weiter an „sehr gute“ oder „gute“ Chancen für ihren Traum von den eigenen vier Wänden.

### Größte Hindernisse für junge Erwerber

Starker Anstieg der Immobilienpreise

45 %

Steigende Baukosten

36 %

Mangel an Startkapital

25 %

Verschlechterung finanzieller Situation durch Corona

19 %

Zu wenig Immobilien auf dem Markt

18 %

Umfrage: Kantar / BHW Bausparkasse unter 1.500 Befragten ab 16 Jahren. Selektion: 16 bis 29 Jahre. Mehrfachnennungen möglich



6474 Postbank / BHW Bausparkasse

## Neues Landleben: Wohnen und Arbeiten im Grünen



Moderne Infrastruktur und lebendige Nachbarschaft locken viele aufs Land

Immer mehr Städterinnen und Städter liebäugeln mit dem Landleben. Dabei macht ein Modell von sich reden: das KoDorf. Ausgestattet mit moderner Infrastruktur ermöglicht es ein Leben und Arbeiten im Grünen.

ein Lebensmittelpunkt jenseits der Städte für viele Berufstätige keine Option. „Immer öfter gehen Dörfer daher neue Wege und kombinieren attraktive Wohnformen mit innovativen Co-Working-Konzepten“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Städterinnen und

Während ländliche Gemeinden mit Leerstand kämpfen, stoßen Großstädte zunehmend an ihre Grenzen. Besonders junge Familien stöhnen unter der Last der häufig steigenden Mieten oder engen Wohnverhältnisse und suchen händelnd nach einer Alternative. Laut einer Umfrage der BHW Bausparkasse fordern 79 Prozent der Deutschen bis 40 Jahre, das Wohnen auf dem Land stärker zu fördern. Die günstigeren Mieten auf dem Land sind zwar ein starkes Argument, doch ohne moderne, funktionierende Infrastruktur ist

Städter erhalten sogar die Möglichkeit zum Probewohnen auf Zeit, etwa in Wittenberge, im brandenburgischen Kreis Prignitz.

### Modernes Landleben

Private Initiatoren und umtriebige Bürgermeisterinnen und Bürgermeister entwickeln derzeit Blaupausen für Wohnformen, die die Vorzüge ländlichen Lebens mit urbanen Modellen verbinden. Ein Beispiel sind die sogenannten „KoDörfer“. Die Gemeinden stellen günstigen Baugrund für etwa 30 bis 50 Wohneinheiten bereit, die mit moderner Infrastruktur ausgestattet sind. Im brandenburgischen Wiesenburg etwa entstehen kleinere Wohnhäuser, die bereits ab 100.000 Euro zu haben sind. Gemeinschaftsräume, Co-Working-Spaces, Werkstätten und Gästeapartments werden mitgeplant. „Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entscheiden mit, wie die Häuser gestaltet werden“, erläutert Binder. „Jungen Familien wird so preiswertes Wohneigentum in lebendiger Nachbarschaft ermöglicht.“

### Leuchtturm für Städterinnen und Städter

Nach dem „KoDörfer“-Prinzip entstanden in den letzten Jahren Dutzende Projekte. Idyllisch gelegene Orte wie Wiesenburg, Homberg in Hessen oder Erdtebrück in Südwestfalen werden so zu Leuchttürmen für Interessierte, die sich auf dem Land eine neue Zukunft aufbauen wollen.

## Muskelhypothek: realistische Planung ist das A und O

Für größere Modernisierungsvorhaben gilt: Wer handwerklich begabt ist, kann durch Eigenleistungen viel Geld sparen. Fachleuten sollte man aber nicht ins Handwerk pfuschen.

Wände tapezieren, Fußböden verlegen, Einbauten vornehmen oder Terrasse und Garten neu gestalten: Wer eine gekaufte oder geerbte Altbau-Immobilie auf Vordermann bringen will, kann viele Tätigkeiten in Eigenleistung umsetzen. Baumärkte haben den Bedarf erkannt und bieten Kurse an, in denen man sich zum Heimwerkenden ausbilden lassen kann. Da aktuell viele Handwerksbetriebe ausgebucht und lange Vorlaufzeiten die Regel sind, kann das zur Entspannung der Lage beitragen.

### Eigenleistungen genau auflisten

Doch bestimmte Bereiche wie Elektroinstallationen, die Heizungsmodernisierung oder der wärmedämmende Einbau neuer Fenster dürfen



Wer beim Hausbau mitanpackt, kann viel Geld sparen

nur von Fachkräften durchgeführt werden. „Bei einer Modernisierung kann man zwar sparen, wenn Arbeiten wie Tapezieren, Trockenbauten oder Fliesen selbst ausgeführt werden. Eine realistische Selbsteinschätzung ist aber unab-

dingbar, um teure Verzögerungen bei anderen Gewerken zu vermeiden“, sagt Michael Wiercioch von der BHW Bausparkasse.

### Richtig kalkulieren

Grundsätzlich gilt: Ungeübte Heimwerkende benötigen bis zu 50 Prozent mehr Zeit als Fachleute. Planen sie, bestimmte Leistungen im Rahmen der Modernisierung selber umzusetzen, sollten sie sich daher mit den Handwerksbetrieben genau abstimmen. „Für selbst ausgeführte Arbeiten gibt es keine Gewährleistung“, so Wiercioch. Ein Beispiel zeigt, wie die Muskelhypothek richtig zu kalkulieren ist: Gerechnet wird mit einem Handwerkerlohn von 40 Euro die Stunde. Um 10.000 Euro durch Eigenleistungen einzusparen, müssten Heimwerkende 375 Stunden einplanen. Gut, wenn man dabei auf die tatkräftige Unterstützung von Freunden oder Familienangehörigen bauen kann. Die sollte man jedoch in jedem Fall gut versichern.

## Aus eins mach zwei, mach viele

Ein großes Einfamilienhaus in zwei oder mehrere separate Wohneinheiten aufzuteilen, erfordert professionelle Planung. Eigentümerinnen und Eigentümer, die diesen Schritt gehen, werden dafür aber auch belohnt. Der Wert ihres Hauses steigt, Mieteinnahmen entlasten ihr Budget und auch die Ökobilanz profitiert.

16 Millionen Einfamilienhäuser gibt es in Deutschland, davon sind 31 Prozent im Besitz von Privathaushalten. Sogar in Großstädten wie Hamburg oder Berlin machen Einfamilienhäuser mehr als die Hälfte des Bestands aus. Jedes dritte Wohngebäude stammt aus der Zeit von 1950 bis 1980. Viele Einfamilienhäuser wurden für Familien mit Kindern konzipiert. Sind die Kinder erwachsen und ziehen aus, hinterlassen sie ungenutzten Freiraum.

### Vorhandene Ressourcen ausschöpfen

Besitzer von größeren Einfamilienhäusern stehen daher oft vor der Frage, wie sie ihre Immobilie zukunftsgerecht umbauen können. Vielfach bietet sich eine Umgestaltung zum Mehrfamilienhaus an: Im ersten Stock oder/und

Dachgeschoss kann so neuer Wohnraum für eine Vermietung entstehen. Auch die Umwelt profitiert, denn es entsteht neuer Wohnraum, ohne dass ein neues Baugrundstück erschlossen oder weiterer Boden versiegelt wird. „Wer sein Einfamilienhaus zum Zwei- oder Mehrparteienhaus umbaut und dabei in Energieeffizienz und Klimaschutz investiert, hat beste Chancen auf staatliche Förderung“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Eine professionelle Beratung ist jedoch zwingend, denn in den meisten Fällen muss das Bauamt den Umbau genehmigen.“ Das gilt auch für den Bau einer separaten Einliegerwohnung, die steuerrecht-

lich gesehen aus einem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus macht.

### Ressourcen nutzen und nachhaltig wirtschaften

Neben einem neuen Grundriss und separaten Zugängen zu jeder Wohneinheit sind meist auch der Einbau von Küche und Bad sowie Wärme- und Schalldämmungsmaßnahmen erforderlich. Dabei gilt: je energieeffizienter das Haus, umso höher auch die staatliche Förderung. Zuschüsse und Kredite gibt es bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau und beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.



Vorher: Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial



Nachher: Mehrparteienhaus rundum modernisiert

## Am Wasser gebaut und gut geschützt

Durch den Klimawandel wird Deutschland künftig häufiger von Extremwetterlagen bedroht – wie im Sommer 2021 im Westen

der Republik geschehen. Hausbesitzer sollten die Risiken kennen und frühzeitig Vorsorge treffen.



Wasserlagen sind begehrt, brauchen aber häufig besondere Vorsorge

Allein die materiellen Schäden der diesjährigen Flutkatastrophe beliefen sich auf über 29 Milliarden Euro. Viele Bundesbürgerinnen und Bundesbürger sind nun sensibilisiert: Drei Viertel zeigten sich bei einer Umfrage der BHW Bausparkasse unzufrieden mit den Vorsorgemaßnahmen der Baupolitik gegen Hochwasser.

### Kommunen helfen

Im Bereich des Hochwasserschutzes sind die Kommunen für Hausbesitzer die erste Anlaufstelle. Dort erfahren sie, ob ihre Immobilie gefährdet ist. Risiken gibt es nicht nur für Häuser auf Ufergrundstücken. Betroffen sind auch Immobilien, die per Sondergenehmigung in einem Überschwemmungsge-

biet gebaut wurden. „Käuferinnen und Käufer von Immobilien sollten sich frühzeitig über die Risiken durch Hochwasser informieren“, empfiehlt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Genaue Daten werden je nach Bundesland in Hochwasserkarten erfasst. „Viele Kommunen bieten Hausbesitzern an, sich kostenlos Rat bei Starkregen-Experten zu holen.“

### Schutz aufbauen

Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist der Abschluss einer Elementarversicherung dringender angeht. Nur rund 46 Prozent der Gebäude hierzulande sind gegen Naturgefahren versichert, oft unzureichend. Hausbesitzer sollten ihre Versicherungsverträge daher genau prüfen und auch baulich nachrüsten. Rückstauklappen, Absperrschieber oder Abwasserhebeanlagen verhindern, dass schmutzige Fluten ins Haus drücken. „Wer einen Öltank hat, sollte ihn professionell absichern lassen“, empfiehlt Binder. Auslaufendes Öl verursachte bei Hochwassern der letzten Jahre bis zu 70 Prozent der Schäden an Gebäuden. Die Folgen für die Umwelt sind in der Statistik noch nicht einmal eingerechnet.

## Wird Heizen jetzt ungemütlich (teuer)?

Das Tempo, mit dem neue Technologien den Energiesektor umkrempeln, schafft Zuversicht, manchmal auch Unsicherheit. Viele Menschen, die Wohneigentum besitzen, zögern, in die klimaschonende Modernisierung ihrer Immobilie zu investieren. Wie schnell amortisieren sich energieeffiziente Heizsysteme?

Immer noch sind 73 Prozent derjenigen, die Eigenheime besitzen, nicht für eine umweltfreundliche Zukunft gerüstet. Dabei machen

klimaschonende Verfahren das Abwracken von öl- oder gasbasierten Heizsystemen leichter denn je. Jeder zweite Haushalt ist mit einer Gasheizung ausgestattet, 24 Prozent mit einer Ölheizung. Die alten Heizanlagen werden jetzt im Unterhalt spürbar teuer. Öl- und Gaspreise steigen rapide. Aber auch Kohleöfen sind immer noch im Einsatz. Allein in Berlin heizen heute derzeit über 5.000 Öfen mit Braunkohle.

### Energie von gestern

Wer fossile Heiztechnik hinter sich lassen will,

stößt auf die Solarthermie. Das langjährig erprobte Verfahren kann die Heizung unterstützen und auch für warmes Wasser sorgen. Heute sind in Deutschland 2,5 Millionen Anlagen in Betrieb. Wer für die Solarwärmanlage in einem Einfamilienhaus 10.000 Euro in die Hand nimmt, kann mit deutlich über zehn Jahren rechnen, bis sich die Anschaffung rentiert. Üblicherweise wählen Eigentümerinnen und Eigentümer dabei die Kombination mit einer Brennwertheizung – ein Energieträger von gestern bleibt also im Spiel. Anders bei der Wärmepumpe: Die neue Heiztechnologie, die komplett CO<sub>2</sub>-neutral funktionieren kann, erreichte bei den genehmigten Wohngebäuden 2020 einen Marktanteil von über 50 Prozent.

### Erster Schritt: Beratung

Die Bedingungen im Falle eines Altbaus müssen allerdings passen, damit sich der Betrieb wirklich lohnt. Gute Karten haben Sanierungsprojekte in einem gedämmten Haus mit Fußbodenheizung. Für eine Luftwärmepumpe zahlt man 10.000 bis 14.000 Euro. Laut Herstellerangaben zahlt sich das nach sieben bis zehn Jahren aus. „Bei einer anstehenden Heizungssanierung sollte man auswählen und Alternativen abwägen können“, sagt Krzyszttof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Das geht meist nur mit der Beratung durch erfahrene, zertifizierte Fachleute, die auch Referenzobjekte vorweisen können.“ Sicher ist: Der Zeitpunkt bis zur Amortisation rückt näher, wenn man staatliche Förderungen mit einplant.



Photovoltaik am Haus – moderne Technik schafft Preisvorteile

### FAKTEN-CHECK

## So schnell amortisieren sich Sanierungsmaßnahmen

In die klimaschonende Modernisierung von Immobilien zu investieren, lohnt sich. Viele Maßnahmen rechnen sich bereits nach wenigen Jahren. Die BHW Bausparkasse zeigt drei Beispiele:



Neue Fenster rechnen sich nach 8 bis 10 Jahren

### Austausch alter Fenster

Auch der Austausch der Fenster ist eine kluge Investition und hilft Energiekosten zu sparen.

Fenster haben eine Lebensdauer von mehr als 30 Jahren. Amortisationszeit und Wirtschaftlichkeit neuer Fenster hängen von drei Faktoren ab: den Kosten für die Fenster, den aktuellen Energiepreisen und der Zinshöhe. Kunststoff- und Holzfenster amortisieren sich bereits nach 8 bis 10 Jahren.

### Dämmung des Daches

Die Amortisierung der Dachdämmung ist abhängig vom energetischen Zustand der Immobilie vor und nach der Sanierung. Je schlechter das alte Dach gedämmt ist, desto schneller amortisiert sich auch die Modernisierungsmaßnahme, da entsprechend weniger Heizkosten anfallen als vorher. In der Regel hat sich eine Dachdämmung nach zehn Jahren amortisiert.

### Installation Wärmepumpe

Der Einbau einer Wärmepumpenheizung lohnt sich vor allem dann, wenn das Haus gut gedämmt ist. Die Wärmepumpe sollte nach Größe des Hauses und Anzahl der Bewohner



Der Einbau einer Wärmepumpe lohnt sich

dimensioniert werden. Die Amortisierung bemisst sich anhand der Effizienz der Wärmepumpe und daran, wie günstig der aktuelle Strompreis im Vergleich zu Gas oder Öl ausfällt. Ohne zusätzliche staatliche Förderung rechnet sich eine Wärmepumpenheizung bereits nach circa 7 bis 10 Jahren.

## Umweltfreundlich modernisieren per Generationenvertrag

Der klimaschonende Umbau von Häusern ist ein Generationenprojekt. Dies gilt auch für Immobilien, die in den nächsten Jahren vererbt werden. Doch viele der über sieben Millionen Menschen mit Wohneigentum ab 70 Jahren verfügen nicht über das nötige Kapital oder die Energie, einen energetischen Umbau umzusetzen. Hier könnte ein Kooperationsmodell mit den künftigen Erbinnen und Erben das Sanierungstempo erhöhen.

Es stockt: Jährlich wird nur ein Prozent des Bestands von über 42 Millionen Wohnungen modernisiert. Für Eigentümer und Eigentümerinnen von Altbauten ist die Erneuerung des Hauses meist mit erheblichen Kosten verbunden, die mangels Rücklagen schwer aufzubringen sind. Oft sind eine optimierte Wärmedämmung, eine neue Heizung oder besser isolierte Fenster dringend geboten, doch vielen älteren Menschen wird das zu viel.

### Sanierung auf Warteliste

Jährlich werden über 400.000 Immobilien an die nächste Generation weitergegeben. „Neue Kooperationsmodelle zwischen Erblassenden und künftigen Erben könnten ein vielversprechender Motor für klimaschonendes Bauen sein“, sagt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. „Die Betroffenen sollten sich von Fachleuten einen Fahrplan erstellen lassen. Das hilft



In alten Häusern stecken oft ungenutzte Ressourcen – auch für die nächste Generation

beiden Seiten, die Finanzierung im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten zu gestalten und vertraglich zu verankern.“ Die Erbinnen und Erben können zum Beispiel in den Darlehensvertrag eintreten und die Tilgung übernehmen.

### Anreize und Auflagen

Es lohnt sich für beide Parteien, die Sanierung zügig anzugehen. Ein erster Schritt kann die Isolierung der Außenfassade sein, die nicht nur

die Energiebilanz des Hauses verbessert, sondern auch die Wohnqualität erhöht. Mit notariellem Beistand lässt sich auch ein lebenslanges Wohnrecht für die Erblassenden festlegen. „Die Erbinnen und Erben übernehmen später ein Haus ohne Sanierungsstau“, betont der BHW Experte. Ohnehin sind Erben zum Handeln verpflichtet. Sie müssen die Immobilie zwei Jahre nach der Übergabe auf den energetischen Stand gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung gebracht haben.

## Wohlfühlwärme aus der Lehmwand



Sorgt für behagliche und gesunde Wärme: die Wandheizung unter Lehmputz

Alternative zu herkömmlichen Heizsystemen ist die von einer Wärmepumpe gespeiste Wandheizung.

In Sachen Wärmeübertragung ist eine Wandheizung schwer zu toppen. Ihre behagliche Strahlungswärme wussten schon die alten Römer zu schätzen. Wandheizungen liefern besonders gute Wärmewerte und sind auch im Rahmen von Altbau-Modernisierungen nachträglich einsetzbar.

Die Rohstoffpreise für Öl und Gas erreichen zurzeit Rekordniveau. Heizen wird immer teurer. Veraltete Heizsysteme sollten daher auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Eine kostensparende

### Angenehm und energieeffizient

Dafür werden die fertigen Heizelemente mit integrierten Heizschlangen an den Wänden montiert und anschließend verputzt. Der

Wohlfühleffekt lässt sich mit Lehmputz noch einmal steigern. Das Naturprodukt gleicht Luftfeuchte aus und bindet Schadstoffe. Es speichert die Temperatur besonders gut und erzeugt eine gesunde Strahlungswärme. Im Unterschied zu alten Heizkörpern, die punktuell aufheizen und die Wärme nur langsam verbreiten, wirken platzsparende Wandheizungen sofort und schon bei niedrigen Temperaturen. „Weil die Temperaturen bei Wandheizungen als höher empfunden werden, sinkt der Heizbedarf. Schon ein Grad Raumtemperatur weniger reduziert Energieverbrauch und Kosten“, erläutert Krzyszttof Pompa von der BHW Bausparkasse.

### Staatliche Förderung

Wandheizungen lassen sich hervorragend mit einer Wärmepumpe betreiben. Deren Anschaffung wird vom Staat gefördert. „Saniererinnen und Sanierer erhalten beim Austausch der alten Ölheizung gegen eine regenerative Heizquelle, wie etwa einer Wärmepumpe, eine KfW-Förderung von bis zu 50 Prozent für die komplette Heizungserneuerung inklusive aller verbundenen Maßnahmen“, so BHW Experte Pompa.

# Sanierungsstau? Günstiger Kredit für Hausbesitzende

Viele Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer stehen aktuell vor der Frage, wie sie die Investition in eine grundlegende energetische Modernisierung aufbringen können. Reicht das Eigenkapital nicht aus, ist eine Kombination aus Bauspardarlehen und Fördermitteln eine gute Option.

Die Energiekosten und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Einfamilienhauses zu senken, hat zunächst seinen Preis. Den alten Ölkessel durch eine klimaschonende Luftwärmepumpe zu ersetzen, schlägt mit 10.000 bis 14.000 Euro zu Buche. Entweicht Wärme, weil das Dach nicht gedämmt ist, muss man je nach konkretem Fall rund 20.000 Euro aufbringen. Für neue Fenster sind je 500 bis 700 Euro pro Stück zu zahlen.

## Darlehen aufnehmen

Häufig summieren sich Sanierungskosten auf 50.000 und mehr Euro. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihren Modernisierungsstau



Wer die Klimabilanz einer Immobilie verbessern will, braucht günstige Baudarlehen

beenden wollen, sollten ihre Optionen prüfen. Ein Konsumentenkredit ist unbürokratisch zu haben, aber teuer. Sinnvoll ist meist ein zweckgebundener Modernisierungskredit mit günstigen Konditionen. Voraussetzung ist, dass man über ausreichende Bonität verfügt und das Kapital für Maßnahmen zur energetischen Sanierung

in Höhe von bis zu 50.000 Euro müssen nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Das spart Kosten“, betont der BHW Experte den Vorteil gegenüber dem Bankkredit. Die mögliche Darlehenshöhe nach dem vereinfachten Verfahren hatte die Gesetzgebung erst 2021 auf 50.000 Euro angehoben.

einsetzt. „Energiespar-Modernisierungen erhöhen immer auch den Wert der Immobilie“, erklärt Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. In der Regel wird die Bank das Darlehen jedoch mit einem Eintrag ins Grundbuch absichern. Nimmt man zum Beispiel 50.000 Euro auf, kosten Notar und Grundbucheintrag circa 450 Euro.

## Grundbuch entfällt

Ein zweckgebundener Baukredit ist zum Beispiel auch das neue Klimadarlehen von BHW. Modernisierende erhalten den Betrag ausbezahlt und tilgen zum Laufzeitende mit einem gleichzeitig angesparten Bausparvertrag. „Darlehen der Bausparkasse

# Vom Nachbarn lernen: Holland baut einfacher

Bei der Wohneigentumsquote bildet Deutschland das Schlusslicht in der EU. Vor allem junge Menschen haben es schwer, eigene vier Wände zu erwerben. Die Niederlande zeigen, dass es anders geht.

69 Prozent der Niederländerinnen und Niederländer besitzen eine eigene Immobilie, im Mieterland Deutschland 46,5 Prozent. Wer hierzulande eine Immobilie baut, zahlt bis zu 30 Prozent mehr als jenseits der Grenze und schafft den Schritt ins Eigentum erst mit 40 Jahren. Im Nachbarland kauft man früher und häufiger.

## Andere Länder, andere Steuern

Es liegt vor allem an den steuerlichen Anreizen und schlankeren Baunormen, dass sich die niederländischen Nachbarn mit Wohneigentum leichter tun. In Deutschland entrichtet man Grunderwerbsteuern von bis zu 6,5 Prozent, je nach Bundesland. Holländerinnen und Holländer unter 35 Jahren kaufen Immobilien seit 2021 steuerfrei, wenn Haus oder Wohnung nicht mehr als 400.000 Euro kostet und selbst bewohnt wird. In anderen Fällen gilt für selbst genutztes Wohneigentum ein Steuersatz von zwei Prozent. „Wir brauchen im Wohnungsmarkt eine Wende bei den Nebenkosten und stärkere Förderungen für Bauwillige“, fordert Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. „Junge



Preiswert ins Eigenheim – gute Vorbilder finden sich in der europäischen Nachbarschaft

Leute sollten ermutigt und nicht daran gehindert werden, Wohneigentum zu erwerben. Das ist auch für die private Altersvorsorge eine wichtige Investition.“

## Steuer- und Gebührenhürde

Laut einer Umfrage der Bausparkasse BHW sind 53 Prozent der unter 30-Jährigen optimistisch, in den nächsten Jahren den Sprung

ins Eigenheim zu schaffen. Doch schon die hohen Nebenkosten stellen eine Hürde dar. Über 30.000 Euro zahlt eine junge Schleswig-Holsteinerin für Grunderwerbsteuer, Notar, Makler und den Grundbucheintrag, wenn sie eine Wohnung im Wert von 250.000 Euro kauft. Holländische Käuferinnen und Käufer können meistenteils ihre Zinskosten von der Steuer absetzen.