

## INHALT

### Wohntrends

Neue Lichtschalter	2
Die neue Kupferzeit	2
Dekorglas teilt Räume	2

### Meinung und Umfrage

Neue Wege für die Mieterrepublik	3
Mieter behandeln ihre Wohnungen wie Eigentum	3

### Bauen und Modernisieren

Schnelles Upgrade für Altbauten	4
Baustoffe der Zukunft	4
Das eigene Blockheizkraftwerk	5
Besser heizen mit weniger Holz	5

### Kaufen

Ein Haus ersteigern?	6
Immobilienkauf mit Plan	6

### Modernisieren

Aus eins mach zwei	7
So können Mieter modernisieren	7

### Finanzieren

Bausparen für die Generation unter 30	8
Muskelhypothek ist Eigenkapital	8



### Bauen

## Schnelles Upgrade für Altbauten

→ Seite 4



### Modernisieren

## Besser heizen mit weniger Holz

→ Seite 5



### Modernisieren

## So können Mieter modernisieren

→ Seite 7

## ZAHL DES MONATS

# 72%

der Befragten sind der Meinung: „Wohn-eigentum macht glücklich.“ Bei den 30- bis 39-Jährigen stimmen sogar rund 80 Prozent dieser Aussage zu.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Kantar

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

BHW Bausparkasse  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln  
Tel.: 0 51 51 / 18 46 00  
presse@bhw.de

### 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,*

die BHW Umfrage unter 2.440 Deutschen hat gezeigt, dass Mieter in Deutschland sorgsam mit ihren gemieteten Immobilien umgehen. In der Altersgruppe 50 bis 59 Jahre geben sagenhafte 98 Prozent an, ihre Wohnung wie Eigentum zu behandeln. Ob Mieter oder Eigentümer – jeder will sich in seinem Zuhause wohlfühlen, und zwar dauerhaft. Vor allem, wenn die Bewohner älter werden, müssen Immobilien sich noch einmal neuen Anforderungen anpassen. Bisher sind die meisten Immobilien im Bestand nicht barrierefrei ausgestattet, der Modernisierungsbedarf ist sehr hoch. Neue Möglichkeiten für ein altersgerechtes Wohnen schildern wir in den Beiträgen „Aus eins mach zwei“ und

„So können Mieter modernisieren“. Innovation ist auch gefragt beim Thema Nachhaltigkeit. Im Fokus stehen ökologische Baustoffe und umweltfreundliche Bauverfahren. Das Projekt „Urban Terrazzo“ zum Beispiel arbeitet Bauschutt zu modernen Terrazzoplatten auf. Ein vielversprechendes Konzept zum seriellen Sanieren kommt aus den Niederlanden und macht energetische Gebäudesanierung nun auch bei uns schneller und kostengünstiger. Wir freuen uns, wenn diese Themen auf Ihr Interesse stoßen!

Mit freundlichem Gruß

*Inis Ledner*

## Neue Lichtschalter

Kleine Dinge haben oft eine große Wirkung. Das gilt auch für Lichtschalter. Seit es sie bunt oder im Retro-Style gibt, ziehen sie alle Blicke auf sich.

Einheitlich in Form und Farbe sind Lichtschalter bisher einfach nur praktisch gewesen. Dass sie auch optische Highlights sein können, ist neu. Sehr deutlich zeigt sich das an einer aktuellen Lichtschalterkollektion, die auf den Schweizer Architekten und Designer Le Corbusier zurückgeht. Als Farbklecks auf andersfarbiger Wand oder passend zur bunten Tapete setzen die



Lichtschalter als edler Farbkleck

matt lackierten Schalter schöne Akzente. Alternativ zum Bauhausstil werden jetzt auch wieder Drehknopf-Schalter angeboten – im Retrodesign der 1980er-Jahre, auf Wunsch in Blau oder Rot. Auch der Gründerzeitstil ist bei der Innenausstattung wieder beliebt: Die runden Dreh- und Kippschalter sind aus Bakelit gefertigt, dem ersten Kunststoff überhaupt. Ebenso gefragt sind Drehknebel aus weißem oder schwarzem Porzellan. Ob Kippen, Drücken oder Drehen, immer wichtiger wird eine gute Vernetzung. „Gegen Aufpreis werden moderne Lichtschaltersysteme mit mehreren Funktionen versehen und lassen sich zum Beispiel mit der Musikanlage oder mit Jalousien vernetzen“, sagt Ralf Palm von der BHW Bausparkasse.

6337 JUNG DE/BHW Bausparkasse

## Die neue Kupferzeit

Als Wandverkleidung im Wohnbereich oder schimmernde Front in Küche und Bad – jetzt mit Kupfer den Raum erstrahlen lassen.

Rost an der Wand? Nur zu! Die rötlich glänzende Metalloptik liegt im Trend. Dafür bieten sich kupferfarbene Fliesen an, in Bad und Küche genau wie im Wohnzimmer. Sie bestehen aus Feinsteinzeug oder Glas, schimmern aber durch eine Beschichtung wie oxidiertes Metall. „Dadurch entsteht mit wenig Aufwand eine großzügige Tiefe im Raum“, sagt Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Eine besondere optische Wirkung entfalten die Kupferelemente, wenn sie großflächig verwendet werden. Das gelingt mit kupferfarbenen Wandpaneelen aus Aluminium. Sie haben eine warme Ausstrahlung und eine besondere Haptik, sind aber nicht ganz billig: 125 mal 250 Zentimeter große Platten kosten



Kupferelemente bringen den Industrie-Look ins Zuhause

etwa 700 Euro. Für den Kochbereich gibt es jetzt auch Küchenfronten im Kupferlook. Auch für Badezimmer eignet sich das neue Design. Dort ist ein Waschtisch mit rostfarbenem Unterschrank und Becken ein edler Hingucker. Die Kupfer-Anmutung ist allerdings nur schöner Schein: Die Becken sind nicht wirklich aus Kupfer, sondern aus Holz – ein Spachtel-Finish sorgt für die metallische Optik.

6338 Tilly Wall Fashion/BHW Bausparkasse

## Dekorglas teilt Räume



Gemusterte Raumteiler geben Zimmern eine kreative Note

**Offene Grundrisse wirken großzügig, haben aber einen Nachteil: Man kann sich schlecht zurückziehen. Doch zumindest optisch lassen sich Wohn- und Arbeitsbereiche trennen – mit Raumteilern aus bedrucktem Dekorglas.**

Die farbigen Glasscheiben schaffen in jedem Raum eine entspannte Atmosphäre. Anders als klassische Raumteiler sind die transparenten Wände lichtdurchlässig und strukturieren die Räume dennoch. Als Zwischenwand, Sichtschutz oder Schiebewand haben mehrere Hersteller maßgeschneiderte Lösungen parat.

„Gläserne Raumteiler sind nicht nur funktional, sie geben dem Raum auch eine kreative Note“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Das Dekorglas lässt sich individuell gestalten. „Exklusive Ausführungen werden heute im digitalen Druckverfahren gefertigt“, so Binder. Das gewünschte Muster wird auf Folie gedruckt und diese zwischen zwei Platten aus Verbund-sicherheitsglas einlamiert. Metallstrukturen oder Inlays wie Gräser, Blätter oder Textilien sind besonders wirkungsvoll. Auch die Kosten für gläserne Raumteiler variieren stark. Je nach Ausführung liegen sie zwischen 100 und 1.500 Euro pro Quadratmeter.

6339 Glas Marte/BHW Bausparkasse

# Neue Wege gehen – Modernisierungspakt für die Mieterrepublik

Ziehen Mieter und Vermieter an einem Strang, profitieren beide Seiten, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

Die Mehrheit der Deutschen wohnt zur Miete. Viele alte Häuser und Wohnungen müssten dringend an moderne Standards und veränderte Bedürfnisse ihrer Bewohner angepasst werden. Doch nicht immer sind Vermieter willens oder wirtschaftlich dazu in der Lage, ihre Wohnungen zu sanieren. Letzteres mag vor allem für viele der knapp vier Millionen Privatvermieter in Deutschland gelten, die 15 Millionen Wohnungen besitzen und bewirtschaften. Laut einer Befragung von Haus & Grund nennen diese Vermieter Mietpreisbremse, hohe Steuerbelastung, Bürokratie und mangelnde staatliche Förderungen als stärkste Hemmnisse für Investitionen.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

gleichem Maße wie Menschen, die in selbst genutztem Eigentum leben. 88 Prozent behandeln ihre gemietete Wohnung so verantwortungsbewusst, als ob sie ihr Eigentum wäre. Mietnomaden bilden die absolute Ausnahme. Vielmehr kommen Mieter, um zu bleiben – die durchschnittliche Mietdauer bei privaten Vermietern beträgt knapp zehn Jahre. In jedem Fall macht es Sinn, Mietwohnungen den heutigen Standards von Barrierefreiheit und Energieeffizienz anzupassen. Hier treffen sich oft die Interessen von Vermieter und Mieter.

*„Kluge Grundrissänderungen und Einbauten stellen für beide Parteien einen Gewinn dar.“*

## Eine besondere Beziehung

Veraltete Ausstattungen und hohe Energierechnungen sind keine gute Perspektive für Mieter, auch wenn sie gerne in ihrem Wohnumfeld bleiben wollen. Laut einer aktuellen BHW Umfrage haben Mieter eine ganz besondere Bindung zu ihrem Zuhause – in

Insbesondere der Bedarf für barrierefreies Wohnen ist enorm. Schätzungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zufolge verfügen bislang gerade einmal 800.000 Wohnungen über eine altersgerechte Ausstat-

tung. Und auch wenn Sanierungswünsche der Bewohner nicht immer auf Gegenliebe stoßen – kluge Grundrissänderungen, der Einbau von neuen Fenstern, einem Gäste-WC oder einer Küchenzeile stellen für beide Parteien einen Gewinn dar.

## Gesteigerter Wohnwert

Eine Lösung: Mieter können die Wunschrenovierung selbst finanzieren. Im Gegenzug ist etwa die Verringerung der Miete oder der Verzicht auf Mieterhöhungen und Kündigungsoptionen denkbar. Die Umsetzung ist allerdings vertraglich sauber zu regeln. Der große Vorteil für Vermieter: Sie behalten bewährte Mieter und steigern den Wert ihrer Immobilie. Mieter erhalten die Sicherheit eines dauerhaften und bezahlbaren Mietverhältnisses und die Möglichkeit, ihre Wünsche nach mehr Wohnkomfort umzusetzen.

## Sichere Finanzierung

Bausparer sind bei dieser Art Modernisierungspakt im Vorteil. Denn sie können ihr Bausparguthaben und das zinsgünstige Darlehen verwenden, um Renovierungen zu finanzieren. Genau wie Eigentümer haben auch Mieter Anspruch auf die staatlichen Förderungen für altersgerechte Umbauten.

## UMFRAGE

# Mieter behandeln ihre Wohnungen wie Eigentum

Die deutschen Mieter haben eine besonders enge Beziehung zu ihren vier Wänden. 88 Prozent behandeln die Wohnung, als wäre sie ihr Eigentum, besagt eine aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse. Für neue Modelle im Umgang mit Modernisierungen kann das eine gute Grundlage sein.

Mieter wollen sich dauerhaft wohlfühlen, und sie gehen sorgsam mit ihren gemieteten Immobilien um, besagt eine neue BHW Umfrage. In Großstädten geben 85 Prozent der Mieter an, ihre Wohnung wie Eigentum zu behandeln, in kleineren Orten sogar über 90 Prozent. Mit sagenhaften 98 Prozent haben die 50- bis 59-jährigen Mieter eine besonders enge Beziehung zu ihrer Wohnung.

## Große Vorteile

Die meisten privaten Vermieter wissen diese Haltung ihrer Mieter zu schätzen. Doch trotz des steigenden Bedarfs an Modernisierungen im Altbau können deren Eigentümer die Kosten dafür oft nicht aufbringen. In der Altersgruppe

ab 60 liegt der Wohneigentumsanteil zwar bei über 60 Prozent, viele der Senioren sind jedoch auf Mieteinnahmen als Teil ihrer Altersvorsorge angewiesen. „Vermieter und Mieter könnten bei Modernisierungsbedarf kooperieren“, rät Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Beide Seiten würden daraus Vorteile ziehen. Für Mieter schaffen langfristige Mietverträge Planungssicherheit. Für Vermieter gilt, dass Barrierefreiheit oder Energieeffizienz den Wert der Immobilie erhöhen und die Nebenkosten reduzieren.“

## Neue Konzepte

In Millionen von Häusern und Wohnungen steht jetzt eine Erneuerung an. Wer seinen Bausparvertrag für den barriere-

freien Bad- oder Küchenumbau nutzt, ist im Vorteil. Staatliche Förderung ist möglich. Für Mieter kann sich die Investition lohnen, etwa durch eine Mietreduzierung, Festschreibung der Miete oder eine fixe Ablösesumme. Alle Vereinbarungen müssen juristisch abgesichert und dokumentiert sein.

**„Ich behandle meine Mietwohnung, als ob sie mein Eigentum wäre.“**

### Deutsche gesamt

88 %

### Frauen

93 %

### Männer

83 %

Quelle: Studie BHW Bausparkasse

Foto: Postbank

# Schnelles Upgrade für Altbauten



6341 Englesprong, Ronald Schilleman/BHW Bausparkasse

In nur zehn Tagen zum Nullenergiehaus: von „Energiesprong“ saniertes Einfamilienhaus im niederländischen Tilburg

**Die Mehrheit der Altbauten hierzulande ist in einem schlechten energetischen Zustand. Sie verbrauchen drei- bis fünfmal mehr Energie als Häuser auf neuestem technischem Stand. Ein neues Verfahren könnte für Abhilfe sorgen: das serielle Sanieren.**

Vorangetrieben wird das serielle Sanieren von der niederländischen Non-Profit-Organisation „Energiesprong“ in Zusammenarbeit mit der Deutschen Energie-Agentur. Statt in langwieriger Handarbeit einzelne Dämmplatten anzu-

bringen, wird das Haus mit einer vorgefertigten wärmenden Hülle ummantelt. Außerdem wird das Dach mit Solarzellen belegt. So werden aus Altbauten moderne Nullenergiehäuser, die so viel Energie erzeugen, wie die Bewohner verbrauchen. Besonders attraktiv ist das serielle Sanieren für die oft baugleichen, ungedämmten Häuser der Nachkriegszeit.

## Schnelle Komplettsanierung

Grundlage für die Sanierung ist ein 3-D-Scan des Gebäudes. Danach werden die Bauele-

Verfahren saniert. Mehrfamilienhäuser in Hannover und Köln sollen folgen.

## Vorteile für Eigenheimbesitzer

Das Verfahren soll sich zukünftig auch für Einfamilienhäuser eignen. „Sobald es standardisierte, skalierbare Bauelemente gibt, besteht hier ein enormes Potenzial mit zahlreichen Vorteilen für Eigenheimbesitzer“, sagt Kristina Zimmermann von der Deutschen Energie-Agentur. Energetische Haussanierungen würden damit zeitlich und finanziell planbarer.

# Baustoffe der Zukunft

**Umweltfreundliche Baustoffe etablieren sich als zukunftsweisende Alternative im Hausbau. Bekannte Baustoffe wie Holz, Kork, Linoleum oder Lehmputze und Hölzer werden durch neue, innovative Materialien ergänzt. Das schont die Ressourcen.**

Neben dem nachwachsenden Rohstoff Holz eignet sich Kork besonders gut als Bodenbelag. Das Naturmaterial ist fußfreundlich und dämpft den Trittschall. Korkböden gibt es auch in Holz-, Stein- oder Betonoptik. Besonders langlebig ist Linoleum. Es besteht zu immerhin 80 Prozent aus nachwachsenden Rohstoffen wie Leinöl, Korkmehl und Jute. Beide Materialien sind in zahlreichen Farben erhältlich.

## Lehm fürs gute Raumklima

„Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen tragen zu einer nachhaltigen Wertstei-



6342 Cortez/BHW Bausparkasse

Besonders pflegeleicht: Der Boden sieht aus wie Holz, ist aber aus Kork

gerung der Immobilie bei und erhöhen den Wohnkomfort“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Für Wände bieten sich Lehmputze und -farben in vielen Farbtönen an. Der natürliche Baustoff Lehm speichert die Luftfeuchtigkeit und gibt sie langsam wieder

ab. Das schafft ein gutes Raumklima und bindet zusätzlich Schadstoffe und Gerüche.

## Neues vom Bauschutthof

Nicht immer sind neue Baustoffe auch umweltfreundlich. „Man sollte darauf achten, dass die Baustoffe seriös getestet und zertifiziert sind“, rät BHW Experte Pompa. Recycelte und wiederverwertbare Stoffe haben den Vorteil, dass ihre Herstellung weniger Energie verbraucht und den Müllberg reduziert. Ein Beispiel hierfür sind die Fliesen „Shards“, die aus alten Ziegelsteinen und Glasscherben hergestellt werden. Im Projekt „Urban Terrazzo“ werden Gebäudereste zu modernen Terrazzoplatten aufgearbeitet. Solchen Entwicklungen gehört die Zukunft, denn Bauschutt hat den größten Anteil am deutschen Müll: Mit rund 220 Millionen Tonnen macht er mehr als die Hälfte des gesamten jährlichen Abfalls aus!

# Das eigene Blockheizkraftwerk

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland gerade einmal 3.025 Blockheizkraftwerke (BHKW) mit bis zu 50 Kilowatt Leistung installiert. Und das trotz vieler Pluspunkte: Sie erzeugen gleichzeitig Strom und Wärme, sind energieeffizient und werden zudem finanziell gefördert.

Ein BHKW spart gegenüber der konventionellen, voneinander getrennten Strom- und Wärmeerzeugung rund ein Drittel an Energie. Das Prinzip nennt sich Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Es nutzt die Abwärme der Stromerzeugung direkt für die Heizung. Das Verfahren schont die Umwelt und wird von Bund und Ländern sowie von Energieversorgern bezuschusst. Bis zu 4.375 Euro schüttet das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für die Installation einer Anlage von 20 Kilowatt Leistung aus. Zudem erhalten die Betreiber die Energiesteuer zurück und bekommen den sogenannten

KWK-Zuschlag auf selbst produzierten Strom.

## Blockheizkraftwerke im Kleinen

Noch wenig bekannt ist, dass die moderne Technologie auch für Einfamilienhäuser nutzbar ist. Bei Anlagen bis zu zehn Kilowatt spricht man von Mikro-BHKW. Die Anschaffung kostet ungefähr 25.000 Euro. Ob sich diese Lösung finanziell rentiert, sollten Energieberater berechnen lassen. „Als Faustformel gilt: Je höher der eigene Energieverbrauch, desto eher lohnt sich ein Blockheizkraftwerk“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Gerade Gebäude mit einem hohen Heizbedarf profitieren von dieser umweltfreundlichen Technologie.“

## Eigenverbrauch zahlt sich aus

Wer eine Anlage für ein Mehrfamilienhaus plant, sollte beachten, dass BHKW über zehn



6343 saulic168, 245795404, Adobe Stock/BHW Bausparkasse

Wohlig warm: Ein Blockheizkraftwerk spart rund ein Drittel an Energie

Kilowatt Leistung nicht mehr von der EEG-Umlage ausgenommen sind. Das heißt, dass man auf den selbst verbrauchten Strom eine Abgabe zahlt, aktuell 2,6 Cent pro Kilowattstunde. Anlagen von unter zehn Kilowatt sind dagegen von der Umlage befreit. In jedem Fall aber ist es finanziell deutlich lukrativer, den produzierten Strom selbst zu verbrauchen, als ihn ins öffentliche Netz einzuspeisen.

## ONLINE-SERVICE

### Heizkosten sparen

Vier einfache, aber wirkungsvolle Strategien, um die Heizkosten langfristig zu senken: [postbank.de/bhw005](https://postbank.de/bhw005)

# Besser heizen mit weniger Holz

Alte Kamin- und Kachelöfen sind beliebt, aber selten gut fürs Klima. Öfen, die vor 1995 eingebaut wurden und zu viele Schadstoffe ausstoßen, müssen daher bis Ende 2020 stillgelegt, nachgerüstet oder ersetzt werden. Schätzungen zufolge betrifft dies ungefähr zwei Millionen der rund zwölf Millionen Geräte in Deutschland.

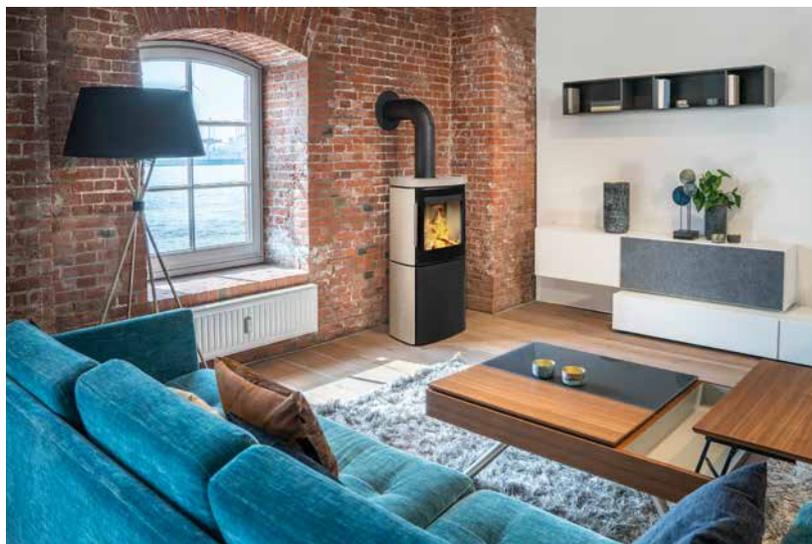
Anders bei Kachelöfen: Hier lassen sich ohne großen Aufwand alte Heizeinsätze erneuern.

## Optimale Verbrennung

Garantiert keine Probleme bekommen Modernisierer, die sich einen neuen Kaminofen zulegen, etwa mit automatisierter Luftzufuhr. „Die neuen Geräte sind deutlich umweltfreund-

licher, sie heizen besser und das mit weniger Holz“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Seit 2018 gibt es ein neues Energiegelabel, mit dem sich die Energieeffizienz von Kaminöfen per Farbskala ablesen lässt.“ Er rät, auf eine möglichst emissionsarme Verbrennung zu achten, damit Umwelt und auch die Nachbarn nicht belastet werden.

Austauschen oder nicht? Das lässt sich anhand der Abgaswerte entscheiden. Sie stehen in der Herstellerbescheinigung, werden aber auch vom Schornsteinfeger gemessen. Stellt dieser fest, dass der alte Kamin- oder Kachelofen mehr als vier Gramm Kohlenstoffmonoxid und 0,15 Gramm Staub pro Kubikmeter Abgasluft ausstößt, ist der Ofen sprichwörtlich aus. Oder es werden bis zu 50.000 Euro Bußgeld fällig. Die Alternative, einen Staubfilter nachrüsten zu lassen, ist in den meisten Fällen unwirtschaftlich und technisch nicht sinnvoll.



6344 Hwam/BHW Bausparkasse

Ein Kaminofen muss nicht nur optisch passen, sondern auch richtig dimensioniert sein

## Design und Größe müssen passen

Moderne Kaminöfen sollten nicht nur optisch zum Raum passen, den sie erwärmen, sondern auch von der Größe her darauf abgestimmt sein. Ist der Ofen mithilfe von Kaminbauer, Schornsteinfeger oder Energieberatung richtig dimensioniert, vermeidet das Abgase und spart zudem Brennstoff. Gut zu wissen: Das Gesetz schont Eigentümer von Kaminöfen, die als alleinige Heizung im Haus dienen. Auch offene Kamine oder historische Kachelöfen von vor 1950 sind von der Sanierungspflicht befreit.

# Ein Haus ersteigern? Vorsicht bei Schnäppchen!

**Weil auf dem freien Markt immer weniger Häuser zu finden sind und die Preise weiter steigen, sind Immobilien aus Zwangsversteigerungen durchaus attraktiv. Sie bieten Chancen, aber auch Risiken.**

Neubauten werden immer teurer. Für ein konventionell gefertigtes Haus mussten Baufamilien im Mai 2019 beinahe 5 Prozent mehr ausgeben als noch ein Jahr zuvor. Da wundert es nicht, dass Zwangsversteigerungen großen Zuspruch haben. Allein 2017 kamen in Deutschland rund 26.000 Immobilien unter den Hammer, vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser.

## Nichts für Schnäppchenjäger

Viele Bieter hoffen, so an ein Haus zu kommen, das sie sich auf dem üblichen Weg nicht leisten könnten. Aber: Gute Objekte gehen meist nicht zum sogenannten Verkehrswert weg, den das Gericht vorher festlegt, sondern deutlich darüber. „Vor der Versteigerung sollten Interessenten daher ihr Limit genau festlegen, um im Eifer des Gefechts nicht Gefahr zu laufen, ihre finanziellen Grenzen zu übertreten“, warnt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.

## Mitsteigern nur gut vorbereitet

Um sich mit dem Ablauf von Zwangsversteigerungen vertraut zu machen, schaut man sich am

besten einige an, bevor man mitbietet. Die Veranstaltungen sind öffentlich und finden meist am örtlichen Amtsgericht statt. Bundesweite Termine und Infos zu Objekten finden sich unter [zvz-portal.de](http://zvz-portal.de) oder auf kommerziellen Internetseiten wie [zwangsversteigerung.de](http://zwangsversteigerung.de).

## Grundschulden einkalkulieren

„Interessenten sollten beim zuständigen Rechtspfleger am Amtsgericht erfragen, ob

ein Objekt lastenfrem ist oder ob sie als Käufer beispielsweise Grundschulden übernehmen müssen“, rät Stefanie Binder. Die bestehenden Belastungen müsse man beim Gebot auf jeden Fall einkalkulieren. Ein weiteres Risiko von Zwangsversteigerungen: Die aktuellen Eigentümer sind nicht verpflichtet, Besichtigungen zuzulassen. Doch ohne das Objekt auch von innen gesehen zu haben, sollte man besser die Hände davonlassen.



Vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser kommen in Deutschland unter den Hammer

# Immobilienkauf mit Plan

**Wer eine Immobilie kauft, will sie vorher gründlich prüfen. Doch dafür ist oft wenig Zeit – in gesuchten Lagen stehen die Interessenten Schlange. Wer sich systematisch vorbereitet, kann die Angebote jedoch schneller filtern.**

Um beim Kauf der Traumimmobilie möglichst wenig Kompromisse eingehen zu müssen, sollten Kaufinteressenten zuerst ihren Bedarf kritisch hinterfragen: In welcher Lage wollen wir wohnen? Wie viele Zimmer brauchen wir jetzt und zukünftig? Wie viel Platz benötigen

steuer und Notar- und Grundbuchkosten einzuplanen. Hinzu kommen in der Regel noch Maklerkosten.

## Besichtigung mit Plan

Nur wenn eine Immobilie den individuellen Bedarfs- und Finanzcheck besteht, sollte man ihren Kauf erwägen. Dann sollten Interessenten die Pläne und den Grundriss genau prüfen und sich alle Fragen zum Angebot notieren. Hilfreich sind dabei die Checklisten der Verbraucherzentralen. „Besonders gründlich sollten Bausubstanz, Heizungstechnik und der eventuelle Modernisierungsbedarf der Immobilie unter die Lupe genommen werden, am besten von einem Sachverständigen“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Mängel in diesen Bereichen führen zu hohen Sanierungskosten.“

## Unterlagen einfordern

Auch die Einsicht in den Bebauungsplan ist wichtig. Er sagt aus, welche Anbauten auf dem eigenen und den Nachbargrundstücken erlaubt sind. Seriöse Verkäufer legen auch die Baugenehmigung der Immobilie vor. Ob sie durch eine Hypothek belastet ist, geht aus dem Grundbuchauszug hervor. Mau rät Käufern, sich nicht unter Druck setzen zu lassen. „Das Risiko, Verluste zu erleiden, ist zu hoch.“



Nur die Ruhe! Ein Immobilienkauf will wohlüberlegt sein

## Zu viel Platz? Aus eins mach zwei

Viele ältere Eigentümer stehen vor einem Problem: Sie wollen eine kleinere, barrierefreie Wohnung, ihr angestammtes Umfeld aber nicht verlassen. Eine Option kann es sein, die große Wohnung zu teilen – und eine der Einheiten zu vermieten. Die Vorteile sind groß, die rechtlichen Hürden allerdings hoch.

Einer Studie zufolge wohnen 60 Prozent der Senioren mit Eigenheim auf 100 Quadratmetern und mehr – zu viel Platz, meint jeder Fünfte von ihnen. Fast ein Drittel der Befragten fühlt sich durch die Größe der eigenen vier Wände überfordert.

### Wann ist eine Teilung möglich?

In dieser Situation kann eine Teilung der Wohnung durchaus attraktiv sein. Voraussetzung ist, dass alle Räume ähnlich groß und nutzungsneutral sind. Dies ist vor allem bei Gebäuden vom Anfang des 19. Jahrhunderts gegeben, heißt es beim Bund Deutscher Architekten. In Wohnungen aus den 50er- und 60er-Jahren seien neue Grundrisse eher schwer umzusetzen. Wo eine Teilung möglich ist, können aus einer großen zwei kleinere Wohnungen entstehen. „Eigentümer profitieren dabei doppelt. Sie können in ihrem Umfeld bleiben und erzielen zusätzlich Mieteinnahmen. Die kleinere Wohnfläche verringert zudem die Nebenkosten“, betont Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.



Wohnungen aus der Zeit um 1900 wie hier in Hamburg eignen sich oft gut für Teilungen

### Rechtlich anspruchsvoll

Eigentümer sollten von Sachverständigen prüfen lassen, ob eine zusätzliche Bad- und Kücheneinheit sowie ein separater Zugang möglich sind, was der Umbau kostet und wie er gefördert wird, etwa bei barrierefreier Modernisierung. Die Kosten müssen genau kalkuliert werden, sie sollen sich durch die Vermietung der Zusatzwohnung amortisieren. Der Umbau

selbst sollte von Profis durchgeführt werden, weil Schall- und Brandschutzvorschriften eingehalten werden müssen. Da in aller Regel Gemeinschaftseigentum betroffen ist, muss der Teilungsplan von der Eigentümergemeinschaft einstimmig abgenickt werden. „Ohne rechtliche Beratung sollte man eine solche Maßnahme daher nicht angehen“, rät Sabine Feuersänger vom Verein Wohnen im Eigentum.

## So können Mieter ihre Wohnung modernisieren

In Deutschland fehlen 2,5 Millionen barrierefreie Wohnungen, und der Bedarf steigt jedes Jahr. Die Modernisierung selber in die Hand zu nehmen, ist für Mieter eine interessante Option.

Viele ältere Mieter können oder wollen nicht warten bis der Vermieter handelt. Doch bevor sie selber in die Bausubstanz ihrer Wohnung eingreifen, muss der Eigentümer zustimmen. Sonst besteht das Risiko, dass sie die Veränderungen rückgängig machen müssen, spätestens beim Auszug. Gut zu wissen: Der Mieter kann laut BGB die Zustimmung zum barrierefreien Umbau verlangen.

### Ab sprachen verbindlich machen

„Wenn sich Mieter und Vermieter zusammenschließen, profitieren beide Seiten“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse und rät: „Treffen Sie eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung, in der Sie die Rahmenbedingungen der Investition festhalten.“ Vorlagen stellt der



Für Mieter, die altersgerecht umbauen, gibt es Geld vom Staat

Deutsche Mieterbund zur Verfügung. Erstens: Der Vermieter muss der Modernisierung zustimmen. Zweitens: Er sollte unterschreiben, dass er weder die Miete erhöht noch dem Mieter kündigt. Drittens: Festlegen, dass die Umbauten bei einem Auszug nicht rückgängig gemacht werden müssen. So stellt man sicher, dass sich die Investition auch rechnet.

### Anspruch auf Ablöse?

Mieter und Vermieter sollten außerdem vereinbaren, ob und in welcher Höhe sich der Vermieter an den Kosten für die Umbauten beteiligt. Die Hoffnung, dass Nachmieter einen Teil der Ausgaben übernehmen, kann enttäuscht werden. „Die Ablöse ist reine Verhandlungssache, damit sollte man nicht rechnen“, sagt Mau.

### Förderung für Modernisierer

Die Fördermöglichkeiten für Mieter, die modernisieren wollen, sind zahlreich. Im KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ gibt es für Mieter ein zinsgünstiges Darlehen von maximal 50.000 Euro für

Umbauten zur Barrierefreiheit. Pflegekassen gewähren Zuschüsse von 4.000 Euro, wenn die Betroffenen einen Pflegegrad vorweisen können. Bis zu 16.000 Euro gibt es für Pflege-WGs. Eine Übersicht findet sich unter [barrierefrei.de/foerderung](http://barrierefrei.de/foerderung). Wer einen Bausparvertrag hat, kann auch diesen für die altersgerechte Modernisierung verwenden.

# Bausparen – der Klassiker für die Generation unter 30

Viele junge Deutsche unter 30 möchten Wohneigentum erwerben, wie eine BHW Umfrage zeigt. Und sie planen ganz konkret: Rund 500.000 Bausparverträge haben Vertreter dieser Altersgruppe allein im vergangenen Jahr bei den privaten Bausparkassen abgeschlossen.

53 Prozent der Bundesbürger zwischen 18 und 29 haben „richtig Lust auf Bauen oder Kaufen“. Das hat eine Umfrage der BHW Bausparkasse ergeben. 78 Prozent der Befragten macht Wohneigentum nach eigener Aussage „glücklich“. Das Ziel der Unabhängigkeit in den eigenen vier Wänden spiegelt sich auch in der Zahl der Neuabschlüsse von Bausparverträgen: Rund 140.000 neue Bausparer waren 2018 unter 20 Jahre alt, weitere 330.000 zwischen 20 und 30. Jeder vierte Bausparer hat den 30. Geburtstag noch vor sich.

## Vorteile für die Jungen

„Junge Menschen profitieren von einem Bausparvertrag wie keine andere Alters-



Los geht's. Die Wohnungsbauprämie gibt es schon ab 16

gruppe“, erklärt BHW Expertin Angelika Sosnowski. „Schon ab 16 Jahren können Bausparer die Wohnungsbauprämie bekommen.“ Früh anzufangen lohnt sich ebenso beim Riestern: Wer noch keine 25 Jahre alt ist, wird vom Staat einmalig mit 200 Euro belohnt. Die BHW Bausparkasse schreibt Bausparern unter 25 eine Extraprämie in Höhe von 0,6 Prozent der Bausparsumme gut, wenn sie ihren Vertrag mindestens sieben Jahre lang besparen.

## Die erste eigene Wohnung

Wenn junge Leute ihren Bausparvertrag für den Kauf einer eigenen Wohnung verwenden, ist dies ein wichtiger Baustein im Finanzierungsmix. Denn das angesparte Guthaben gilt als Eigenkapital – inklusive der erhaltenen staatlichen Förderungen, also Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und vermögenswirksame Leistungen beziehungsweise Wohn-Riester. Bausparerinnen und Bausparer haben außerdem gute Karten, wenn sie mit der Bank über den Zinssatz für das Hypothekendarlehen verhandeln.

# Muskelhypothek ist Eigenkapital

Es gibt viele Gründe, bei Neubauten oder Modernisierungen selber Hand anzulegen. Einer davon: Banken rechnen die Eigenleistung auf die Finanzierung an – wenn solide geplant wird.

Die Wände streichen, Fliesen im Bad legen oder eine Leichtbauwand im Dachgeschoss einziehen – das sind Eigenleistungen am Bau, die Bauherren auch ohne großes handwerkliches

Können umsetzen können. Der Vorteil: Eigenleistungen reduzieren den Kreditbedarf.

## Spielregeln für die Muskelhypothek

Die Bank bewertet bei Eigenleistungen den Gegenwert der Lohnkosten eines Handwerkers wie Eigenkapital. Materialkosten sind dabei nicht eingeschlossen. Wichtige Voraussetzung: Bauherren müssen ihre zeitlichen und handwerklichen Möglichkeiten realistisch einschät-

zen. „Neubauvorhaben und größere Sanierungsprojekte, bei denen über 20 Prozent der Baukosten durch Eigenleistungen bestritten werden sollen, unterziehen wir einer genauen Prüfung“, sagt Michael Wiercioch von der BHW Bausparkasse. Dies gilt auch, wenn Leistungen im Wert von mehr als 30.000 Euro erbracht werden sollen. BHW verpflichtet Eigenleister in diesen Fällen, sich von einem Architekten oder Bauingenieur fachlich betreuen zu lassen.



Wer mit anpackt muss wissen: Für selbst ausgeführte Arbeiten gibt es keine Gewährleistung

## Realistisch bleiben

Um mehr Transparenz für sich und den Kreditgeber zu schaffen, sollten Baufamilien die eigenen Arbeiten mit dem Bauunternehmen, Architekten oder Fertighaushersteller schriftlich vereinbaren. „Eigenleister brauchen einen soliden Fahrplan und eine klare Abgrenzung, welche Leistungen das Bauunternehmen übernimmt. Für selbst ausgeführte Arbeiten gibt es natürlich keine Gewährleistung“, sagt Michael Wiercioch. Außerdem unerlässlich: eine Versicherung für sich und helfende Freunde!

## ONLINE-SERVICE

### Clever sparen

Hier lesen Sie, welche Eigenleistungen gut machbar sind und wovon Laien bei Hausbau und Modernisierung lieber die Finger lassen sollten: [postbank.de/bhw006](https://postbank.de/bhw006)