



6311 Göttersen/BHW BausparkKasse

Auch bei offenen Grundrissen lassen sich Rückzugsräume schaffen, damit sich alle wohlfühlen

## EDITORIAL

Liebe Redaktion,

wer heute baut oder kauft, muss alle Wohnzyklen eines Hauses im Blick behalten – und frühzeitig planen: Junge Familien haben oft zu wenig Platz, um jedem Kind ein eigenes Zimmer zu bieten. Sind die Kinder dann ausgezogen, wird vielen das Haus zu groß. Im hohen Alter wiederum werden Treppen und Türschwellen zum Hindernis, Küche und Bad lassen sich nicht mehr komfortabel nutzen. Wäre es nicht großartig, wenn sich die Wohnung genau so verändern würde wie unser Leben und immer ideal dazu passen könnte? Mit den richtigen Um- und Ausbauten lässt sich dieser Gedanke verwirklichen und neue Wohnqualität schaffen, die zum Lebensabschnitt passt. Vom Keller bis zum Dach.

Mit freundlichem Gruß

*Inis Laduech*

## Ein Haus für alle Fälle: Die neuen Grundrisse

Die Deutschen wohnen großzügig: Pro Kopf beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 46,5 m<sup>2</sup>. Wo drei und mehr Personen zusammenleben, relativiert sich diese Zahl jedoch. Sie liegt dann nur noch bei 31 m<sup>2</sup>. In eine größere, teurere Wohnung umzuziehen ist vor allem für junge Familien oft keine Option. Hier hilft eine geschickte Raumaufteilung. Sie schafft Freiräume ohne zusätzliche Quadratmeter – im Alt- und Neubau.

Viele Wohnsiedlungen, die Anfang des 20. Jahrhunderts oder in den 50er- und 60er-Jahren gebaut wurden, gehen sparsam mit Platz um.

Ihre Grundrisse sahen mehrere kleine Zimmer vor. Heute hingegen werden oft Wohnlandschaften geplant, in denen Küche, Ess- und Wohnzimmer verschmelzen. In einer Singlewohnung, dem heute mit 40 Prozent häufigsten Haushaltstyp in Deutschland, wirkt das großzügig. Familien stellt ein offener Grundriss jedoch oft vor die Frage, wie unterschiedliche Bedürfnisse berücksichtigt werden können.

### „Flexible Raumnutzung immer wichtiger“

Die gute Nachricht: Unabhängig vom Alter der Immobilie ist es machbar, Raum für Gemeinsamkeit und auch fürs Alleinsein zu schaffen – Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenleben. „Die flexible Raumnutzung wird immer wichtiger“, sagt Stefanie Binder von der BHW BausparkKasse. „Praktisch sind funktionale Einbauten und Trennwände, die sich wieder entfernen lassen. Sie ermöglichen Grundrisse, die sich den Lebenssituationen anpassen.“

### Mobile oder eingebaute Trennwände

Besonders flexibel sind Häuser aus Modulen, denn sie können ohne viel Aufwand ihren Grundriss verändern: Indem man mobile Trennwände verschiebt, teilt man den Wohnbereich zum Beispiel in mehrere kleine Rückzugsräume, wenn man sie benötigt. Auch im Altbau lässt sich die Raumaufteilung den sich wandelnden Bedürfnissen anpassen. Wer eine Wand entfernen will, um zwei Zimmer zusammenzulegen, muss jedoch vorher einen Bausachverständigen fragen. Tragende Wände dürfen nicht angetastet werden. Nichttragende Trennwände einzuziehen ist hingegen meist möglich.

### Räume unterteilen

Auch durch Glasschiebetüren lassen sich größere Räume untergliedern, ohne dass die Wohnung dadurch dunkler oder enger wird. Will der eine zum Beispiel in Ruhe lesen, der andere aber lieber fernsehen, schließt man einfach für eine Weile die Schiebetür.

# 46,5 m<sup>2</sup>

Das ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland. In Haushalten mit drei und mehr Personen liegt sie nur bei 31 m<sup>2</sup>.

### INHALT

Grundrisse: Ein Haus für alle Fälle	1
Platz da! Keller geschickt nutzen	2
Die besten Ideen für Raumsparer	2
Anbau: Umbauen statt umziehen	3
Wie groß sollte ein Kinderzimmer sein?	3
Altersgerecht bauen	4
Dachausbau: Mehr Platz zum Wohnen	4

## Platz da! Keller geschickt nutzen



Im Keller lässt sich nicht nur gut werkeln, sondern auch Wohnraum schaffen

**Keller sind Luxus, wenn sie nur als Abstellfläche für Ausrangiertes genutzt werden. Dazu sind die Baukosten zu hoch. Wie man Keller wohnlich macht und kreativ nutzt.**

Ein Keller erhöht die Baukosten eines Einfamilienhauses um circa 300 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu einer Bodenplatte. Das hat das Institut für Bauforschung in Hannover berechnet. Um preiswerter zu bauen, verzichten viele auf

einen Keller. Aber auch aus Umweltschutzgründen: Keller bestehen in der Regel aus Beton, bei dessen Herstellung enorm viel CO<sub>2</sub> ausgestoßen wird. Für Stauraum werden dann andere Möglichkeiten im Haus und Garten, wie etwa kleine Holzschuppen, genutzt.

### Feuchte Keller dringend sanieren

In Altbauten sind Keller oft feucht. Salzausblühungen und Schimmel sind Anzeichen dafür.

Höchste Zeit, sie zu sanieren, denn feuchtes Mauerwerk kann die gesamte Bausubstanz schädigen und schadet auch der Gesundheit der Bewohner. Weil die feuchte Kühle von unten auch noch die Energiekosten steigen lässt, gibt es für Kellersanierungen mit Wärmedämmung KfW-Fördergelder.

### Probenraum für die Band

Die meisten Keller können in einen guten Zustand versetzt werden, indem man sie trocknet, abdichtet und dämmt. Damit sollte man jedoch unbedingt Spezialisten beauftragen. Entsprechend saniert, lässt sich der gewonnene Platz kreativ nutzen, zum Beispiel als Fitnessraum, Sauna, Werkstatt, Dunkelkammer oder Büro. Wer beispielsweise von einem Musikraum für die eigene Band träumt, kann den Keller zusätzlich schallisieren oder darin sogar einen Raum im Raum schaffen.

### Neuen Wohnraum gewinnen

Soll im Keller vollwertiger Wohnraum entstehen, spielen Tageslicht und Wärmedämmung eine besondere Rolle. Die Sanierung ist dann deutlich aufwendiger und teurer, kann sich aber trotzdem langfristig rechnen: „Eine Souterrainwohnung ist auch attraktiv für die Vermietung, muss dann aber gesetzliche Vorschriften zur Deckenhöhe und Größe der Fenster erfüllen“, gibt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse zu bedenken. Klar ist: Keller können mehr als nur Weinflaschen kühlen!

## Die besten Ideen für Raumsparerer

**Wer zu Hause Platz gewinnen will, braucht nicht unbedingt mehr Wohnraum. Der Trick ist, ihn optimal auszuschöpfen! Die BHW Bausparkasse zeigt, wie's geht.**

### Arbeitsplatz in der Dachschräge

Unter Dachschrägen kann man zwar nicht stehen, aber sehr gut am Schreibtisch sitzen! Daher sind sie ideale Orte für einen Arbeitsplatz. Will man ihn nicht ständig im Blick haben,

schließt man einfach die bunte Schiebetür. Der so entstandene Raum lässt sich alternativ auch als Kleiderschrank nutzen.

### Treppe mit Zusatzfunktion

Auf kleinem Raum sind multifunktionale Einbauten oder Möbelstücke besonders angesagt. Diese Holztreppe führt auf eine Hochebene und bietet unter den Stufen jede Menge Stauraum.

### Platz unter der Zimmerdecke

Eine clevere Idee für Raumsparerer: den Platz an der Zimmerdecke ausschöpfen. Der Wäscheständer „Hangbird“ zum Beispiel steht nicht im Weg herum, sondern hängt an Seilen von der Decke. Auch Betten lassen sich hochfahren und räumen so den Platz für eine wohnliche Ecke, sogar mit Regal und Klapptisch. Eignet sich für Räume schon ab 2,20 Meter Höhe.



Schiebetüren verstecken den Schreibtisch



Regal oder Treppe? Beides!



Dieses Bett macht Platz für die Wohnecke

# Umbauen statt umziehen: Der ideale Anbau

Mehr als 8 Millionen Deutsche ziehen jedes Jahr um, jeder dritte aus Platzgründen. Wer schon ein Haus besitzt, sollte sich das zweimal überlegen. Oft ist es sinnvoller an- oder umzubauen und die Immobilie an die neue Lebenssituation anzupassen.

Umbauen statt Umziehen hat viele Vorteile: Hauseigentümer sparen neben einer Menge Kosten auch viel Zeit! Denn bis das alte Haus verkauft ist, vergehen im Schnitt mindestens sechs Monate. Auch die Suche nach einer neuen Immobilie kann dauern. Ganz abgesehen von den Kosten für Makler, Notar und Grundbucheintrag für die neue Immobilie. Wo es das Grundstück erlaubt, können Modernisierer mit einem Anbau zügig und passgenau auf die eigenen Bedürfnisse reagieren, ob fürs Homeoffice, pflegebedürftige Eltern oder den eigenen Nachwuchs.

## Doppelt Platz gewinnen

Die Fläche, die man auf dem Grundstück verliert, gewinnt ein gut konzipierter Anbau gleich doppelt zurück. Zum Beispiel ein ebenerdiger Holzbau, der im Erdgeschoss das Wohnzimmer verlängert und dessen Flachdach im Obergeschoss als Terrasse dient. Oder ein auf Stelzen stehendes Kinderzimmer als Erweiterung des ersten Stocks, das unten als Carport genutzt werden kann. Die Kosten für einen Anbau hängen von vielen Faktoren ab, unter anderem von seiner Größe, architektonischen Komplexität und Lage (Stadt oder Land). Mit mindestens 1.000 Euro pro Quadratmeter muss man rechnen, hinzu kommen Baunebenkosten wie Architektenhono-



6316 Baufritz/BHW Bauparkasse

Mit einem Anbau können Modernisierer zügig und passgenau auf neue Bedürfnisse reagieren

rar und Gebühren für die Baugenehmigung. Ein Bad kostet üblicherweise nicht unter 6.000 Euro, eine kleine Küche um die 10.000 Euro.

## Den Anbau später vermieten

Baufamilien sollten prüfen, wie sie den gewonnenen Raum auch später sinnvoll nutzen können, wenn sich ihre Lebenssituation verändert hat. Beim Anbau sollte man möglichst langfristig

denken, rät Stefanie Binder von der BHW Bauparkasse: „Wer den Anbau als separate Wohneinheit konzipiert, kann ihn vermieten, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Dann lohnt sich auch die Investition in ein zusätzliches Bad und eine Kochzeile.“ Sie weist darauf hin, dass mit jedem zusätzlichen Quadratmeter auch die Energie- und Betriebskosten steigen. Die meisten Um- und Anbauten sind genehmigungspflichtig.

# Wie groß sollte ein Kinderzimmer sein?

8,5 Quadratmeter für ein Kind – so lautete die DIN-Empfehlung zur Kinderzimmergröße noch 1967. In den 2000er-Jahren wünschen sich Eltern doppelt so viel Platz für ihren Nachwuchs, 16 bis 20 Quadratmeter, wie eine Umfrage ergab. Wo Wohnraum knapp ist oder ein kleinteiliger Grundriss vorgegeben, stellt sich die Frage: Wie lässt sich der bestehende Raum so gestalten, dass die Kinder möglichst viel davon haben?

Bei Fertighaus-Anbietern werden im Schnitt 14 Quadratmeter für den Nachwuchs eingeplant. Doch auch ein kleineres Zimmer kann viel Platz zum Spielen, Lernen und Entspannen bieten.

## Oben schlafen, unten spielen

Hochebenen sind eine Möglichkeit, in Räumen, die zwar klein, aber hoch sind, zusätzliche Quadratmeter rauszuholen. Indem zwischen den Wänden Holzbalken eingezogen werden, entsteht unter der Zimmerdecke ein Raum zum Schlafen oder Ruhen. Gleichzeitig vergrößert sich die Aktivzone auf dem Boden. An den



6317 Oroya/BHW Bauparkasse

Ein Raum zum Spielen, Lernen, Entspannen

Balken lässt sich auch eine Schaukel anbringen – die später für den Schreibtisch Platz macht.

## Möglichst wandelbar

„Bei der Gestaltung von Kinderzimmern, ist es besonders wichtig, in die Zukunft zu denken, damit es auch als Jugendzimmer funktioniert“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder. „Das ideale Kinderzimmer ist möglichst wandelbar.“ Eine weitere Herausforderung: Wohnen, Schlafen und Arbeiten fallen hier zusammen. Um die drei Bereiche voneinander zu trennen, bietet es sich an, ein Podest einzubauen, auf dem der Schreibtisch oder das Bett stehen kann. Enthält das Podest außerdem Schubladen, schafft dies selbst im kleinsten Zimmer viel Stauraum.

## Ein Zimmer für zwei

Auch für Geschwisterzimmer gibt es Tricks. Eignet sich der Raum nicht dafür, eine Trennwand einzuziehen, kann man ihn optisch teilen, etwa mit einer halben Wand oder unterschiedlichen Wandfarben. So bekommt jedes Kind einen eigenen Bereich, den es selber gestalten darf.

## Altersgerecht bauen: So gelingt Barrierefreiheit



6318 HSK Duschkabinenbau/BHW Bausparkasse

Schätzungen zufolge sind nur etwa 800.000 Wohnungen in Deutschland barrierefrei. Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen, die zu Hause versorgt werden, ist jedoch mit rund 2,3 Millionen fast dreimal so hoch! Eigentümer von Altbauten können mit staatlicher Förderung umbauen, Hausbauer sollten gleich fürs Alter mitplanen.

Ein altersgerechtes Haus zu bauen, erhöht die Kosten kaum, wie eine Studie zeigt: Barrierefreie Maßnahmen machen nur knapp 1,3 Prozent der Baukosten pro Quadratmeter aus. Bei einer 75-Quadratmeter-Wohnung kostet komplette Barrierefreiheit also nur 1.600 Euro mehr. Im Neubau ist Barrierefreiheit heute die Regel, während Altbauten diesen Standard oft noch nicht aufweisen.

### Barrierefrei heißt komfortabler

„Diese Investition zahlt sich nicht erst im hohen Alter aus, denn Barrierefreiheit bedeutet auch für fitte Menschen mehr Komfort“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. Eine Rampe oder ein Aufzug hilft nicht nur Rollstuhlfahrern, sondern auch Eltern mit Kinderwagen. Von einem geräumigeren Bad profitieren alle.

Von einem geräumigeren Bad profitieren alle

### Nachrüsten mit staatlichem Zuschuss

Auch ein nachträglicher Umbau hin zu Barrierefreiheit lohnt sich und verhindert, dass ältere Bewohner mit 70 oder 80 ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen, um in eine geeignetere Wohnung umzuziehen. „Wer barrierefrei umbaut, hat Anspruch auf zinsgünstige Förderung, ganz unabhängig vom Alter oder den gesundheitlichen Einschränkungen“, sagt Sosnowski. Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau kann man bis zu 50.000 Euro Kredit beantragen. Außerdem gibt es staatliche Zuschüsse von bis zu 6.250 Euro. Förderfähig sind zum Beispiel schwellenlose Eingänge, Handläufe an Treppen, bodengleiche Duschen, aber auch Rampen oder Treppenlifte.

### Altersgerecht zur Miete wohnen

Im Durchschnitt kostet eine Verringerung der Barrieren in einer Altbauwohnung knapp 20.000 Euro. Auch Mieter haben ein Anrecht auf einen altersgerechten Umbau – müssen allerdings das Einverständnis des Vermieters einholen, einen konkreten Bedarf haben und den Umbau selbst bezahlen. Wer eine Pflegestufe hat, erhält dafür bis zu 4.000 Euro Zuschuss von der Pflegekasse.

## Dachausbau: Mehr Platz zum Wohnen

Dachböden sind viel zu schade zum Wäschetrocknen oder als Abstellraum. Denn ein Dachausbau ist die preiswerteste Möglichkeit, im eigenen Haus zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Modernisierer sollten bei der Planung auf jeden Fall Experten hinzuziehen. Nicht jedes Dach ist für einen Ausbau geeignet, und ohne Beratung durch Experten können kostspielige Fehler entstehen. Grundsätzlich gilt: Steile Dächer lassen sich kostengünstiger ausbauen als nicht so steile. Ideal ist eine Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad. Bei geringen Neigungen kann man den Platz für Gäste oder als Hobbyraum nutzen. Wer dort dauerhaft wohnen will, kann die Wand erhöhen lassen, auf der das Dach aufliegt, und auf diese Weise mehr begehbare Fläche unter der Dachschräge schaffen. Bei 50 Grad und mehr können Modernisierer sogar eine zweite Wohnebene einplanen.

### Großes Potenzial

„In Deutschland steckt viel Potenzial unter den Dächern. Durch Ausbau und Aufstockung könnten in Wachstumsregionen mehr als eine Million Wohnungen geschaffen werden“, sagt BHW Experte Thomas Mau. Voraussetzung ist jedoch immer ein intaktes Dach. Außerdem müssen in der Regel die Leitungen und Anschlüsse für Heizung, Strom, Wasser und Abwasser ins Dachgeschoss verlängert werden.

### Gut isoliert – gutes Raumklima

Für eine angenehme Raumtemperatur ist die Wärmedämmung entscheidend. Auch wegen der Energieeinsparverordnung spielt die Dämmung eine Rolle. Der Brandschutz muss ebenfalls eingehalten werden. Ist das Dach bereits gedämmt, genügt eine zusätzliche Innendämmung. Bei Altbauten ist allerdings oft eine

komplett neue Dachdämmung erforderlich. Was kostet das? Ein neues Dach ist teuer, doch generell können Dachausbauer mit 1.000 bis 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Der Wert der Immobilie steigt mit dem Ausbau jedoch deutlich, und für energieeffizientes Sanieren gibt es Fördermittel, etwa von der Kreditanstalt für Wiederaufbau.



6319 Velux/BHW Bausparkasse

Unter Dachschrägen lassen sich ruhige Räume mit viel Licht schaffen