

**INHALT****Wohntrends**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Backen mit dem Kaminofen        | 2 |
| Halten die Wärme: Wabenplissees | 2 |
| Schöne Aussicht hinter Glas     | 2 |

**Meinung und Umfrage**

|  |   |
|--|---|
| Altbauten im Umland – der Joker für Familien!          | 3 |
| Familiengerechtes Wohnen: Ohne Autos, mit kurzen Wegen | 3 |

**Bauen & Modernisieren**

|   |   |
|---|---|
| Aus wenig mehr machen im Kinderzimmer         | 4 |
| Platzwunder für den Nachwuchs                 | 4 |
| Gesundes Wohnen mit Lichtkonzepten            | 5 |
| Außenbeleuchtung mit System                   | 5 |
| Einliegerwohnung: Platzreserven clever nutzen | 6 |
| Grüner Schutzschild fürs Haus                 | 6 |

**Energetisch modernisieren**

|   |   |
|---|---|
| Wohlfühlwärme aus Boden, Wand und Decke | 7 |
| Recycling: Alte Ziegel, neue Chancen    | 7 |

**Finanzieren**

|  |   |
|--|---|
| Ist Altbau die günstigere Alternative? | 8 |
| Betongold für den Ruhestand            | 8 |



6744 Allys Kiefer für Solarlux GmbH

**Wohntrends**

## Schöne Aussicht hinter Glas

→ Seite 2



6750 alibnb.de

**Bauen & Modernisieren**

## Einliegerwohnung: Platzreserven clever nutzen → Seite 6



6753 Grüne Unternehmensfamilie 2025

**Energetisch modernisieren**

## Recycling: Alte Ziegel, neue Chancen → Seite 7

**ZAHL DES MONATS**

# 30 %

der Eltern in Deutschland glauben, dass die politisch Verantwortlichen die Wohnsituation für Familien verbessern werden. 51 Prozent finden, dass an ihrem Wohnort nicht genug für Familien unternommen wird.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

**IMPRESSUM****Herausgeber:**

BHW Bausparkasse  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln  
Tel.: 05151 / 18 2100  
[iris.laduch@db.com](mailto:iris.laduch@db.com)

**Konzept, Redaktion und Grafik:**

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

**EDITORIAL**

*liebe Redaktion,*

1994 erschien der erste BHW Pressedienst, heute senden wir Ihnen die letzte Ausgabe. Der Pressedienst – später in „Mediendienst“ umbenannt – wird nach über 30 Jahren eingestellt. Auf das Online-Angebot unter [postbank.de](http://postbank.de) können Sie bis auf Weiteres zugreifen. In jährlich bis zu fünf Ausgaben und wöchentlichen Updates haben wir mit Ihnen nutzwertige Informationen geteilt – über innovative Bauweisen und Energiesysteme, über ökologische Aspekte ebenso wie über Strategien für das Bausparen und die Finanzierung von Wohneigentum. Unser Credo ist stets gewesen, uns an den Informationsbedürfnissen Ihrer Leserinnen und Leser zu orientieren. Generationen von Baufamilien, Haus- und Wohnungseigentü-

mern, Käufern und Sparern konnten so über die Jahre vielfältige, praxisnahe Impulse für ihr Bau- oder Modernisierungsvorhaben nutzen. Die beständig große Resonanz aus den Redaktionen, Ihre Anfragen und die vielen Gespräche mit Ihnen haben uns sehr gefreut. Wir bedanken uns herzlich für Ihre Treue. Unser Dank gilt auch der Agentur AMG Hamburg, die seit der Erstausgabe Konzept und Redaktion für uns gestaltet und betreut hat. Jetzt nehmen wir Abschied. Wir wünschen Ihnen alles Gute und weiterhin eine kreative Themenarbeit rund um die Immobilie!

Mit freundlichem Gruß

*Iris Laduch*



WOHNTRENDS

## Backen mit dem Kaminofen

Kaminöfen können den Winter schön gemütlich machen. Richtig heimelig wird es mit den neuen Modellen. Sie verbrennen besonders effizient und bieten auch noch eine Koch- und Backfunktion.

Elf Millionen Haushalte betreiben einen Kamin oder Kaminofen. Wachsender Beliebtheit erfreuen sich Geräte mit Kochfeld oder integriertem Backfach. Die Abwärme des Feuers wird genutzt, um Speisen wie Brot, Kuchen, Pizza oder Aufläufe zuzube-



6742 Die Ofen-Manufaktur Kohler GmbH

Heiße Hingucker, die auch Hobby-Küchenchefs begeistern können!

reiten. Das senkt den Stromverbrauch. „Der Umwelt zuliebe sollte man fürs Heizen Holz verwenden, das aus der Region stammt und nachhaltig gewonnen worden ist“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Bei modernen Öfen kann man das Feuer und die Luftzufuhr per Software regulieren. Die neue Hightech-Ausstattung hilft, den Holzverbrauch um bis zu 50 Prozent gegenüber konventionellen Geräten zu reduzieren. Zudem können Hausbesitzer mit der neuesten Generation von Kaminöfen den Ausstoß von Feinstaub um bis zu 97 Prozent mindern. Als besonders leistungsfähig gelten wasserführende Modelle, die mehrere Zimmer beheizen können. Auch die Optik der neuen Kamine überzeugt: Verkleidet mit edlem Naturstein, Stahl oder Keramikfliesen zeigen sie sich von ihrer schönsten Seite.

WOHNTRENDS

## Halten die Wärme: Wabenplissees



6743 MHZ Hachtel GmbH & Co. KG

Schicke Vorhänge gegen Kälte, Hitze und unerwünschte Einblicke

**Es zieht! In Altbauten entweicht viel Wärme über die Fenster. Wabenplissees sorgen für rasche Besserung.**

Es liegt an ihrer Struktur, dass vor dem Fenster angebrachte Wabenplissees Wärmeverluste spürbar reduzieren. Denn im Gegensatz zu einlagigen Plissees werden sie aus zwei Lagen Stoff gefertigt, zwischen denen sich kleine Hohlräume bilden. Darin entstehen Luftpolster, die eine isolierende Schicht zwischen Innenraum und Fensterfläche bilden. Die Wärme bleibt länger im Raum. „Plissees können den Heizbedarf eines Einfamilienhauses immerhin um bis zu sieben

Prozent reduzieren. Man sollte beim Kauf aber auf gute Qualität achten“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Im Sommer schützt das Luftpolster vor Hitze. Ein weiterer Vorteil: Ganzjährig halten Plissees Lärm von draußen fern und verbessern die Akustik eines Raumes. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Wabenplissees anzubringen. Man kann sie mit Klemmträgern oder Klebeplatten einfach am Fensterrahmen oder aber an der Glasleiste befestigen. Die Plissees gibt es in verschiedenen Dekors, in kräftigen oder warmen Farben. Je nach Stoffqualität und -dicke können sie Räume abdunkeln oder viel Sonnenlicht hineinlassen.

## Schöne Aussicht hinter Glas

**Wintergärten sind eine sehr beliebte Variante, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Glasfronten, Falt-schiebetüren und smarte Technik sorgen das ganze Jahr über für schöne Aus-sichten.**

Mit einem Wintergarten schaffen sich Hausbesitzer eine ideale Möglichkeit zur Wohnraumerweiterung. Sie können den Raum als Wohnzimmer mit Ausblick ins Grüne oder als lichtdurchfluteten Arbeitsraum gestalten, als kleines Pflanzenparadies oder als Multifunktions-Raum. Intelligente Technik garantiert heute viel Wohnkomfort. So misst eine automatische Klimasteuerung die Temperatur und regelt das ganze Jahr hindurch Heizung, Lüftung und Beschattung. „Hausbesitzer sollten Fachfirmen beauftragen, die auf den Bau von Wintergärten spezialisiert sind“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Bei Modellen mit hohem Vorfertigungsgrad ist



6744 Aloys Kiefer für Solarlux GmbH

Neuer, gläserner Lieblingsplatz mitten im Garten

der Anbau innerhalb kurzer Zeit umsetzbar.“ Dabei gilt es, umsichtig zu planen, denn ein Wintergarten ist, abhängig von seiner Größe und der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes, meist genehmigungspflichtig. Die Modelle reichen von schlichten Anbauten bis zu luxuriösen Glasobjekten. Ganzjährig bewohnbare Wintergärten kosten zwischen 3.000 und 5.500 Euro pro Quadratmeter.

MEINUNG

## Altbauten im Umland – der Joker für Familien!

Familien wünschen sich Wohneigentum. Für Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse, haben ländliche Regionen großes Potenzial, das bei Weitem noch nicht ausgeschöpft ist.

**Herr König, das Wohnen in Städten wird immer teurer. Familien haben oft das Nachsehen bei der Wohnungssuche. Gewinnen ländliche Regionen für sie automatisch an Attraktivität?**

Die ganz große Stadtflucht gibt es bisher nicht, dennoch haben zahlreiche Großstädte in den letzten zehn Jahren Einwohner verloren. Vor allem gut angebundene ländliche Räume profitieren dagegen vom Zuzug von Familien. Unsere aktuelle Umfrage zeigt, dass Eltern die Vorstadt als ideale Wohnsituation für sich ansehen. 42 Prozent der Befragten mit minderjährigen Kindern im Haushalt sagen dies. 38 Prozent sprechen sich für das Dorf aus, nur 20 Prozent für die Großstadt.

**Welche Wohn-Vorteile finden Familien jenseits der Stadtgrenzen?**

Die Aussichten, bezahlbaren Wohnraum zu finden, sind abseits der Städte für Familien deutlich besser. Das Land bietet mehr Gestal-



6619 BHW Bausparkasse

Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

tungsfreiräume und eine höhere Lebensqualität. Für Dörfer und Kleinstädte ist das eine große Chance – wenn sie die Weichen richtig stellen.

**Sie sprechen über die Wohneigentumsbildung ...**

Ja, ländlich geprägte Regionen spielen hier eine große Rolle. Denn in Großstädten ist der Erwerb eigener vier Wände für Familien oft unerschwinglich geworden. In Randlagen und auf dem Land ist das Eigenheim noch finanzierbar. Eigentum bedeutet Sicherheit und Altersvorsorge – das Land kann hier ein Schlüssel dazu sein.

**Viele Kommunen setzen auf neue Baugebiete am Ortsrand, um Familien zur Ansiedlung zu bewegen. Ist das der richtige Weg?**

Kurzfristig mag das verlockend klingen, aber langfristig halte ich eine weitere Zersiedelung, wie sie sich in den Nachkriegsjahrzehnten vielerorts vollzogen hat, für keinen nachhaltigen Ansatz. Vielmehr ist jetzt der Zeitpunkt, die Ortskerne

zu stärken. Altbaumodernisierung schont das Klima, erhält gewachsene Strukturen und macht Dörfer lebendig.

**Was macht Kommunen attraktiv, was sollten sie tun?**

Eine funktionierende Infrastruktur schaffen. Verlässliche Kinderbetreuung, gute Schulen und eine stabile digitale Anbindung – das

*„Eigentum bedeutet Sicherheit und Altersvorsorge, und ländliche Regionen können hier ein Schlüssel sein“*

überzeugt Familien. Die Kommunen sollten den Zugang zu Bestandsimmobilien erleichtern und Mobilitätsangebote bereithalten, sei es durch den ÖPNV, Carsharing oder weitere zukunftsweisende Modelle. Ein klarer Appell aus unserer Umfrage geht an die kommunale Politik: 51 Prozent der Eltern finden, dass an ihrem derzeitigen Wohnort nicht genug für Familien getan wird. Und es gibt einen weiteren Punkt: die Willkommenskultur. Wer neu in einen Ort zieht, sollte willkommen sein und sich schnell integrieren können – durch Vereine, Netzwerke oder einfach das Gespräch im Dorfladen.

UMFRAGE

## Familiengerechtes Wohnen: Ohne Autos, mit kurzen Wegen

**Familien mit Kindern wünschen sich ein sicheres Wohnumfeld. Kinder sollen ihren Schulweg gefahrlos allein bewältigen und ausreichend Spielflächen nutzen können. Laut einer Umfrage der BHW Bausparkasse kritisieren aber besonders junge Eltern, dass ihre Kinder im Straßenverkehr nicht genügend geschützt sind.**

57 Prozent der Eltern unter 35 Jahren sorgen sich wegen der Gefahren des Autoverkehrs im direkten Wohnumfeld um die Sicherheit ihrer Kinder. Fast jeder Zweite (48 %) in dieser Gruppe kritisiert, dass Kindergarten oder Schule für sein Kind allein schlecht zu erreichen ist, zeigt die repräsentative Online-Erhebung, die YouGov für die BHW Bausparkasse durchgeführt hat. Zudem fehlt es 44 Prozent der Befragten an nahen Parks und Grünanlagen zum Spielen.

**Politische Unterstützung? Fehlanzeige.**

Von der kommunalen Politik fühlen sich viele junge Eltern in diesen Fragen häufig im Stich gelassen. Für 60 Prozent wird an ihrem Heimatort nicht genug für familienfreundliches

Wohnen unternommen. „Eltern beobachten sehr genau, in welchen Städten und Kommunen ein familiengerechtes Wohnen auf der Agenda steht“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse. Zu einem attraktiven Umfeld gehören dabei nicht nur bezahlbare Wohnungen. „Die Politik vor Ort hat es in der Hand, die Attraktivität zu steigern, um junge Familien zur Ansiedlung zu bringen.“

**Das Beste aus beiden Welten**

Eine ideale Wohnsituation für ihre Kinder erwartet eine knappe Mehrheit der Eltern insgesamt am ehesten in der Vorstadt. 42 Prozent sind der Meinung, hier das Beste aus beiden Welten zu finden. 38 Prozent sehen das Dorf als besonders geeignet für Familien. Und nur

20 Prozent votieren für die Großstadt. Auffällig ist, dass Eltern, die mit ihrem Nachwuchs bereits in einem dörflichen Umfeld leben, ihre Wohnsituation mit überwältigender Mehrheit für ideal halten. Nicht einmal ein Prozent von ihnen hält die Großstadt für geeigneter. An der Befragung nahmen insgesamt 2.084 Personen ab 18 Jahren teil.

In welchem räumlichen Umfeld können Eltern am ehesten eine ideale Wohnsituation für die Familie gewährleisten?



Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse unter 1.508 Eltern mit minderjährigen Kindern im Haushalt

6745 Adobe Stock / michigethraus



BAUEN & MODERNISIEREN

# Aus wenig mehr machen im Kinderzimmer



Kinder wünschen sich genug Platz zum Spielen, Lernen und Entspannen

In den Städten ist Wohnraum zum teuren Gut geworden. Familien fehlt es an Freiraum für das Wohnen mit Kindern. Vor allem in den Zimmern, in denen der Nachwuchs schläft, spielt und lernt, kommt es mehr denn je auf kreative Planung an.

Für Kinderzimmer empfehlen Experten eine Größe von etwa 14 bis 18 Quadratmetern. Das ist nicht viel Platz, wenn man bedenkt, wofür der Nachwuchs den Raum alles nutzen will. Ritterburgen oder Eisenbahnen werden aufgebaut.

Die ganz Kleinen beschäftigen sich mit Puppen, die Größeren mit Bastelarbeiten. Überall liegt Spielzeug herum. Platzreserven drohen spätestens auszugehen, wenn im Grundschulalter der Schreibtisch einzieht.

### Ein Raum, viele Anforderungen

Für die Planung eines gut eingerichteten Kinderzimmers sollten Eltern im Auge haben, dass sich die Bedürfnisse ihrer Kinder im Laufe der Zeit ändern. Sie sollten daher Elemente und Funktionen möglichst variabel gestalten. Das

Ideal: Ein Raum, der mitwächst! Klare Zonen für Spielen, Lernen und Entspannen anzulegen, hilft Kindern zudem, sich zu orientieren und fördert den Ordnungssinn.

### Trennen, verbinden, erweitern

Mit Raumteilern und Schiebetüren kann man selbst kleinen Räumen Struktur geben und eine flexible Nutzung im Tagesverlauf gewährleisten. Nachmittags bewegen sich Geschwister oder Freunde auf möglichst viel Fläche. Abends werden Bereiche abgetrennt, um eine ruhige Umgebung für die Schlafenszeit herzustellen. Eingebaute Schränke, ein Hochbett oder Podeste erweitern den Stauraum für Spielsachen und andere Dinge, ohne dass der Raum überladen wirkt.

### Die zweite Ebene

„Es kann eine gute Idee sein, in das Zimmer eine zweite Ebene einzuziehen, zum Beispiel als Schlafplatz oder für den Schreibtisch“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Vor dem Einbau sollte eine Fachfirma sicherstellen, dass alle relevanten Bau- und Sicherheitsvorschriften eingehalten werden.“ Im Zweifelsfall holt man sich Rat von einem Statiker. Wer umbaut, sollte auf stabile Materialien, ausreichende Raumhöhe – idealerweise mindestens 2,40 Meter – und auf gute Licht- und Luftverhältnisse achten. Viele Einbauten lassen sich auch in Eigenregie umsetzen.

PRAXISTIPP

# Platzwunder für den Nachwuchs

Kinder benötigen für ihre Entwicklung viele unterschiedliche Dinge und vor allem Platz. Freie Flächen sind daher für Kinder wahre Schätze, doch oft ist die Zahl der verfügbaren Quadratmeter begrenzt. Mit geschickten Einbauten kann man das Kinderzimmer zum Platzwunder machen.

### Einbauschränke

Einbauschränke passen in noch ungenutzte Ecken des Kinderzimmers. Damit bringt man mehr Ordnung ins spielerische Chaos. Der Nachwuchs kann Kartenspiele, Teddybären oder den Roboterbausatz verstauen – ein Geheimversteck für die wertvollsten Habseeligkeiten.

### Alkoven-Betten

Sie waren früher Standard in Bauernhäusern und haben auch für die moderne Familie Vorteile: Alkoven. Die Betten werden in eine Wand eingelassen oder als Nische zum Schlafen mit Vorhängen abgetrennt. Schränke können direkt mit eingebaut werden.



Clever: Stauraum, wo man ihn nicht erwartet

### Treppen und Podeste

Treppen und Podeste schaffen da Platz, wo vorher keiner war. Schubladen oder Fächer können in die Stufen einer Treppe integriert werden, in denen dann Spielsachen oder Klei-

dung verschwinden. Ein Podest im Zimmer wird zur erhöhten zweiten Spielebene, ebenfalls mit praktischem Stauraum darunter.

### Galerien

Und auch hoch an der Decke gibt es Reserven! Nicht nur als Hochbett: Eine Galerie bietet als zweite Ebene in der Vertikalen zusätzlichen Platz zum Schlafen oder Spielen. Darunter bleibt Fläche zum Toben oder Lernen. „Bei fest verbauten Galerie-Konstruktionen sollten Eltern prüfen, ob sie eine Baugenehmigung benötigen“, erklärt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Das gilt bei allen notwendigen Veränderungen an der Statik.“ Je nachdem, wie eine Galerie umgesetzt werden soll, ist die Preisspanne beträchtlich. Einfachere Lösungen starten bei etwa 1.000 Euro, individuell geplante und umfangreiche Konstruktionen kosten entsprechend mehr.

BAUEN & MODERNISIEREN

# Gesundes Wohnen mit Lichtkonzepten

Licht kann nicht nur Atmosphäre in die Wohnräume bringen, es beeinflusst auch unser Wohlbefinden. Deshalb sollten Hausbesitzer den Aufwand für ein Lichtkonzept nicht scheuen.

Durchschnittlich verbraucht ein Haushalt pro Jahr für Licht rund 400 Kilowattstunden (kWh) Strom. Dabei entfallen rund zehn Prozent auf Leuchtmittel. Strom und damit Licht ist zum Kostenfaktor im Haushaltsbudget geworden. Doch Beleuchtung in der Wohnung und am Haus bleibt unverzichtbar. Ein planvoller Umgang mit den Leuchten an Decke, Wänden oder Treppen ist nicht nur sinnvoll, sondern schafft Wohlbefinden und Sicherheit.

### Die innere Uhr

Licht ist lebenswichtig. Es beeinflusst die körpereigenen Hormone und stellt unsere innere Uhr ein. Profis messen die Lichtfarbe in Grad Kelvin. Werte um die 5.000 Grad Kelvin wirken kühl und bläulich, Werte um 3.000 Grad Kelvin entsprechen einem warmen, rötlichen Licht. Helles, bläuliches Licht regt die Serotonin-Ausschüttung an – man fühlt sich wach und aktiv. Es eignet sich gut für Räume wie die Küche sowie im Flur oder für die Essplätze. Im Homeoffice steigert die Lichtfarbe die Konzentration. Bei zunehmender Dunkelheit und wärmerem Licht nimmt die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin zu. Es wird in Schlaf- und Wohnzim-



Mit dem passenden Licht gehen die Vorbereitungen fürs Dinner leichter von der Hand

mern eingesetzt und hilft, sich in den Abendstunden zu entspannen.

### Lichtplanung vom Profi

Haus- und Wohnungsbesitzer sollten sich gut überlegen, welches Licht sie für welchen Zweck brauchen. Je nach Raum sind eine Grundbeleuchtung sowie Hintergrund- und Akzentlichter aufeinander abzustimmen. „Um die richtige Beleuchtung für einen Raum zu finden, kann

man einen Fachmann hinzuziehen“, erläutert Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Eine professionelle Lichtplanung kostet rund zehn Euro pro Quadratmeter.“ Mit intelligenten Leuchten kann man per App Lichtfarbe und Helligkeit steuern – angepasst an Tagesverlauf und Jahreszeit. Und wenn zum Beispiel aus einem Kinderzimmer ein Homeoffice werden soll, muss auch die Beleuchtung auf die neuen Anforderungen ausgerichtet werden.

# Außenbeleuchtung mit System

Mit modernen Lichtsystemen können Eigentümer Wege und Anlagen rund ums Haus sicher machen und gegen unbefugten Zutritt schützen. Immer gilt: Rücksicht auf Tiere und Pflanzen nehmen!

Wenn es früh dunkel wird, kann der Eingangsbereich zur Stolperfalle werden. Gartenwege mit kräftigen Lampen weisen dann Bewohnern wie Besuchern den Weg. Moderne Leuchten setzen auch das Haus gekonnt in Szene.

### Dezent beleuchtete Wege

Eigentümer sollten bei der Installation von Außenbeleuchtungen aber auch die Lebensgewohnheiten von Kleintieren im Blick haben. Grelle Lichter ziehen diese Gartenbewohner an, stören ihre Nachtruhe und schaden ihnen. „Idealerweise ist die beleuchtete Fläche,



Einladende Beleuchtung: Gut gesichert gegen ungebetene Gäste

nicht aber die Lichtquelle zu sehen“, erläutert Experte Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Ein Blendschutz oder geschlossene Gehäuse verhindern die offene und direkte Strahlung in den Nachthimmel und auch auf das Nachbargrundstück.

auftragt man eine Fachfirma mit der Planung und Installation. Leuchtmittel mit langlebigen LEDs halten den Stromverbrauch gering. In Verbindung mit einem Smart-Home-System lässt sich das Außenlicht dann sogar bequem vom Sofa aus steuern.



BAUEN & MODERNISIEREN

# Einliegerwohnung: Platzreserven clever nutzen

Sie kann Zusatzeinkünfte durch Vermietung einbringen oder Platz für eine Pflegekraft schaffen. Eine Einliegerwohnung hat vielfache Vorteile. Hausbesitzer können auch selbst einziehen, wenn sie sich verkleinern wollen.

Viele Hauseigentümer verfügen über ungenutzte Platzreserven zum Beispiel unterm Dach, die sich für eine Wohnraumerweiterung bestens eignen. Mit separatem Zugang ausgestattet können sie den erwachsenen Kindern ein adäquates Zuhause bieten oder Feriengäste beherbergen. Damit solche Nutzungen gelingen, ist eine geschickte Planung gefragt.

### Abgeschlossene Einheit

„Eine Einliegerwohnung ist als eine räumlich wie wirtschaftlich abgeschlossene Wohneinheit definiert“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Wer einzieht, muss alle Funktionen für einen selbständigen Haushalt zur Verfügung haben.“ Zur Ausstattung gehören ein Badezimmer, eine Kochgelegenheit und ein eigener Eingang. Ratsam sind getrennte Wasser- und Stromzähler. Wände, Decken, Böden und Wasserleitungen sollten ausreichend gedämmt sein. Eine gute Isolierung spart nicht nur Energie, sondern dämmt auch Geräusche.

### Auflage vom Finanzamt

Wird die Einliegerwohnung an Familienangehörige vermietet, darf der Mietpreis nicht unter-



Gemütlich und voller Möglichkeiten: eine separate Wohnung im Haus

halb von 66 Prozent des ortsüblichen Niveaus liegen. Nur ab dieser Höhe geht das Finanzamt davon aus, dass tatsächlich Einkünfte erzielt werden sollen. „Dann kann man Werbungskosten in vollem Umfang steuerlich geltend machen, zum Beispiel für Instandhaltung und Reparaturen“, erklärt Mau.

### Im Neubau eingepplant

Für Baufamilien lohnt es sich, eine separate

Wohnung gleich beim Neubau eines Hauses einzuplanen. Das ist meist günstiger, als es ein nachträglicher Um- oder Ausbau wäre. Die Mehrkosten sind mit 50.000 bis 80.000 Euro zu veranschlagen. Bonus für Sanierer mit Energieeffizienz-Ziel: Die KfW vergibt für jede abgeschlossene Wohneinheit einen zinsgünstigen Kredit von bis zu 150.000 Euro im Rahmen des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (Nr. 297, 298).

# Grüner Schutzschild fürs Haus

Starkregen, Hagel und Sturm setzen Gebäuden stark zu. Begrünungen auf Dächern und an Wänden helfen, die Auswirkungen abzumildern. Ein extensiv begrüntes Dach kann 35 Liter Regenwasser pro Quadratmeter aufnehmen.

Sie tragen Namen wie „Kyrill“, „Frederike“ oder „Joshua“ – Sturmtiefs richteten allein 2024 Schäden in Höhe von 5,5 Milliarden Euro an. Der Klimawandel dürfte häufiger Extremwetter mit sich bringen. Gegen die Unbill der Natur können Hausbesitzer sich mit einer Bepflanzung wapp-

nen. Der natürliche Puffer auf Dächern und an Fassaden hält Regenwasser fern, reduziert die Windeinwirkung und schützt die Fassade vor mechanischer Belastung bei Hagelschlag sowie vor Abnutzung.

### Extensiv oder intensiv begrünt

Mit der Begrünung können Eigentümer ihre Energiekosten senken. Sie isoliert im Winter gegen Wärmeverluste und funktioniert im Sommer wie

eine natürliche Klimaanlage. „Man erzielt durch extensive Bepflanzung spürbare Effekte, und das mit wenig Aufwand“, weiß Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Moose, Kräuter oder Gräser sind pflegeleicht. Zur Bewässerung reicht der Niederschlag. Wer über die baulichen Voraussetzungen verfügt, wählt eine intensive Begrünung und legt einen kleinen Dachgarten mit Hochbeeten für Obst oder Gemüse an.

### Kommunal gefördert

„Begrünung muss nicht teuer sein“, sagt Stefanie Binder. Für eine extensive Dachbegrünung sind je nach Ausstattung Kosten von etwa 23 Euro pro Quadratmeter einzuplanen. Ranken wie Wein oder wilde Hortensie kosten im Fachhandel ab zwölf Euro pro Setzling. Sind die Pflanzen später ausgewachsen, hat man günstig in Fassadenschutz investiert. „Professionell durchgeführte Gebäudebegrünungen können sich Immobilienbesitzer vielerorts mit kommunalen beziehungsweise städtischen Programmen fördern lassen“, sagt Binder. Die Hauptstadt Berlin vergibt Zuschüsse im Rahmen des Programms „GründachPLUS“. Frankfurt am Main und Hamburg fördern mit bis zu 100.000 Euro.



Oben Entspannung im Dachgarten – unten das bunte Treiben der Stadt

ENERGETISCH MODERNISIEREN

# Wohlfühlwärme aus Boden, Wand und Decke



Wenn keine sperrigen Heizkörper zu sehen sind, ist oft eine Flächenheizung verlegt

**Bis zu 90 Prozent der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser werden heute mit einer Flächenheizung ausgestattet. Sie funktionieren besonders gut im Tandem mit einer Wärmepumpe. Das gilt auch für Altbauten.**

Gleichgültig ob im Fußboden, in der Decke oder in der Wand – Flächenheizungen arbeiten mit Wasser als Energieträger. Es wird durch Rohre aus Kunststoff, Metallverbund oder Kupfer geleitet.

„Flächenheizungen lassen sich leicht verlegen und auch nachträglich in ein Haus integrieren. Sie können für Altbaumodernisierer die passende Wahl sein“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Die Wandflächenheizung mit ihrer niedrigen Vorlauftemperatur von 30 bis 40 Grad Celsius ist besonders für das Zusammenspiel mit einer Wärmepumpe geeignet. Zwar kostet die Flächenheizung in der Anschaffung rund 20 bis 30 Prozent mehr als eine herkömmliche Anlage.

Dafür sind jedoch die Betriebskosten geringer. Bei einer Raumtemperatur von zum Beispiel 22 Grad reduziert sich der Energieverbrauch gegenüber konventionellen Heizkörpern auf Dauer um rund zwölf Prozent.

### Komplette Anlage gefördert

Wer eine Flächenheizung einbaut, kann von der KfW Zuschüsse in Höhe von bis zu 70 Prozent der förderfähigen Kosten bekommen. Neben der Anschaffung sind auch die Um- und Ausbauarbeiten inbegriffen. Das wird im Einzelfall geprüft. Zusätzlich besteht die Option, einen Ergänzungskredit bei der KfW abzuschließen. Holm Breitkopf weist auf eine weitere Finanzierungsoption hin: „Bausparkassen vergeben Sofortkredite für eine Modernisierung in Höhe von bis zu 50.000 Euro, und zwar ohne Grundbucheintrag.“ Die Zinsen stehen über die gesamte Laufzeit fest.

### Möbel an der Wand

Der Einbau einer Flächenheizung bietet mehr Komfort. Im Vergleich mag eine konventionelle Wandheizung mehr Strahlungswärme abgeben und schneller auf schwankende Außentemperaturen reagieren. Doch die Wärme einer Flächenheizung ist angenehmer und Modernisierende gewinnen Platz in den Räumen, da störende Heizkörper fehlen. Auch ungünstig platzierte Möbel, die die Heizleistung verringern, sind ein Problem der Vergangenheit.

# Recycling: Alte Ziegel, neue Chancen

2022 fielen in Deutschland 55 Millionen Tonnen Bauschutt an. Davon konnten laut dem Umweltbundesamt rund 82 Prozent wiederverwertet werden. Auch das Recycling wertvollerer Materialien für Neubau und Modernisierung gewinnt an Fahrt. Baufamilien hilft der Trend, Ressourcen und Geldbeutel zu schonen.

Glas, Metall, Ziegel, Mörtel, Beton oder Holz sind zu kostbar, um auf der Deponie zu landen.

Diese Materialien lassen sich gut wiederaufbereiten oder recyceln. Die Wiederverwendung des „geretteten“ Baumaterials macht den Bau meist auch günstiger. Das gilt für den Rückbau, bevor an Ort und Stelle ein Neubau errichtet wird, wie auch für die Modernisierung eines Altbaus, da Kosten für die Entsorgung entfallen.



Altes Baumaterial macht sich oft besser im Haus als auf der Deponie

### Persönliche Note

Modernisierer können mit alten natürlichen Materialien ihrer Kreativität freien Lauf lassen. „Der Einbau einer massiven Tür, alter Sprossenfenster oder von Terrakottaplatten spart nicht nur Geld“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Ein Haus strahlt durch solche

Elemente besonderen Charme aus.“ Ziegelsteine sind, sobald die Mörtelreste beseitigt sind, oft ohne weitere Behandlung verwertbar. Es gibt Fachhändler, die sich auf historische Baustoffe spezialisiert haben. Modernisierende können die begehrten Teile über Baustoffbörsen, in Antiquitätenläden oder auf Flohmärkten kaufen.

### Bauen im Kreislauf

Auch bei großen Neubauprojekten wird mittlerweile auf Recyclingverfahren gesetzt, was erheblich zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt. „Die Kreislaufwirtschaft beim Bauen und Modernisieren mindert die Umweltbelastung. Jede Immobi-

lie ist ein wertvolles Rohstofflager, man muss das Potenzial nur heben“, sagt der Experte von BHW. Und die Baubranche lernt dazu: Baustoffe und ganze Gebäude werden heute oft schon so konzipiert, dass sie am Ende ihrer Lebensdauer repariert, wiederverwendet oder recycelt werden können.



# Ist Altbau die günstigere Alternative?

Das Programm „Jung kauft Alt“ sollte Familien den Erwerb sanierungsbedürftiger Häuser schmackhaft machen. Die Resonanz blieb jedoch bisher deutlich hinter den Erwartungen zurück. Dabei hat der Altbaukauf einige Vorteile.



6754 iStock-hamburg.de / Ulfike Link

Verbirgt sich hier ein altes Schmuckstück mit Potenzial?

Seit September 2024 bietet die KfW mit dem Förderprogramm unter dem anschaulichen Titel „Jung kauft Alt“ zinsgünstige Kredite für Familien, die ein altes Haus kaufen und energetisch sanieren. Bis Ende Juli 2025 waren nur knapp 600 Anträge eingegangen. Ein Grund: Die strengen Sanierungsaufgaben des Gesetzgebers bedeuten oft hohe Folgekosten.

## Gute Förderlage

Thomas Mau von der BHW Bausparkasse macht Altbau-Interessenten dennoch Mut, ihr Immobilienprojekt anzugehen. „Die aktuelle Förderlage für die Modernisierung ist ausgesprochen gut“, sagt der Bausparexperte. „Es gibt zahlreiche attraktive Programme, je nachdem welchen Bedarf Sanierungswillige haben.“ So bietet das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für Einzelmaßnahmen einen Grundfördersatz von 15 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Für Komplettsa-

nierungen stellt die KfW zum Beispiel das Programm 261 mit Tilgungszuschüssen zwischen 5 und 45 Prozent bereit.

## Argument Klimabilanz

Wer sich für eine Sanierung entscheidet, spart mindestens ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber Abriss und Neubau ein. Die graue Energie, die durch die Herstellung, den Transport und die Entsorgung von Baumaterialien verbraucht wird, liegt laut einer Analyse der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen im Schnitt zwei Drittel niedriger als bei Neubauten.

## Kostenfallen vorbeugen

Oft bekommen Käufer im Altbau im Vergleich zum Neubau mehr Wohnfläche fürs gleiche Geld. Sie können zudem auf eine gewachsene Infrastruktur zählen. Aber auch mögliche Risiken sind realistisch einzuschätzen. „Ein professionelles Baugutachten vor dem Erwerb ist Pflicht“, betont Mau. Sachverständige prüfen vor allem die Bausubstanz, Feuchteschäden und die Gebäudetechnik. Ein Energieberater erstellt einen Sanierungsfahrplan, der Kosten und Nutzen einer Sanierung transparent macht und den Zugang zu den Förderprogrammen eröffnet.

# Betongold für den Ruhestand

Seit 2010 sind die Nettokaltmieten in den Metropolen um etwa 70 Prozent gestiegen. Viele Mieter spüren die finanzielle Belastung. Besonders im Ruhestand zahlt sich Wohneigentum aus – als wichtige Säule für die Altersvorsorge.

Immobilienkäufer nehmen in der Regel zunächst höhere monatliche Belastungen in Kauf als Mieter. Zudem müssen sie Rücklagen bilden, um die Kosten für Instandhaltung und etwaige Modernisierungen tragen zu können. Langfristig geht die Rechnung auf: Eigentümer bauen über 20 oder mehr Jahre, in denen sie ihre Immobilie abzahlen, deutlich mehr Kapital auf als Mieter.

## Spardisziplin lohnt sich

2021 hatten zwei Drittel aller Haushalte mit Wohneigentum die Immobilie bereits abgelöst. Ihr Nettovermögen lag bei durchschnittlich 670.000 Euro. Das verbleibende Drittel hatte noch Hypothekenschulden, besaß aber mithilfe des Betongoldes schon ein Nettovermögen von 514.800 Euro. Mieterhaushalte kamen im selben Zeitraum im Mittel auf nur 76.700 Euro Vermögen. „Spardisziplin zahlt sich aus“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Ist eine Immobilie schuldenfrei, genießen Eigentümer im Ruhestand oft ein höheres Maß an finanzieller Sicherheit.“



6755 Adobe Stock / Chilllogic LLC

Gutes Gefühl – die eigene Immobilie als stabile Altersvorsorge

## Spielräume im Alter

Man kann sein Haus auch für sich „arbeiten“ lassen. Eigentümer richten darin beispielsweise eine Einliegerwohnung ein, bessern mit Mieteinnahmen die Rente auf oder decken laufende Kosten fürs Haus. Benötigen sie Geld für Haushalts- und Pflegeleistungen, können sie über die Option eines Verkaufs nachdenken. „Mit dem Erlös aus einer schuldenfreien Immobilie

können Verkäufer ihre finanziellen Spielräume vergrößern, primär für notwendige Ausgaben, aber auch für die Erfüllung von Wünschen“, so der Experte von BHW. Viele Ältere setzen auf Wohneigentum als private Vorsorge. Bei den 55- bis 64-Jährigen liegt die Eigentumsquote im Vergleich mit 56 Prozent besonders hoch. Im Durchschnitt aller Altersgruppen sind es 42 Prozent.