

INHALT

Wohntrends

Spezialeffekte mit 3D-Fliesen	2
Kork – Multitalent am Boden	2
Wärmender Blickfang	2

Meinung und Umfrage

Wohneigentum: Neubau oder Altbau?	3
Umfrage: Gen Z will anders wohnen	3

Bauen & Modernisieren

Lieblingszimmer im Grünen: Wintergärten	4
Luxustrend im Badezimmer	4
Materialwechsel: Was leisten innovative Baustoffe?	5
Öko-Haus: Gesund und nachhaltig wohnen	5
Gebäudetyp E: Bezahlbares Wohneigentum?	6
Extremwetter: So ist das Haus gut geschützt	6

Energetisch modernisieren

Leichter, einfacher, günstiger: Solaranlagen	7
Solarerzeugung trifft Denkmalschutz	7

Finanzieren

Immobilienkauf: Bürgschaft statt Eigenkapital?	8
Immobilie: Lage, Lage, Energiebilanz	8



Bauen & Modernisieren

Lieblingszimmer im Grünen: Wintergärten → Seite 4



Bauen & Modernisieren

Gebäudetyp E: Bezahlbares
Wohneigentum? → Seite 6



Energetisch Modernisieren

Leichter, einfacher, günstiger:
Solaranlagen → Seite 7

ZAHL DES MONATS

51 %

der 18- bis 39-Jährigen, die sich den Erwerb einer Immobilie vorgenommen haben, fehlt es dafür nach eigener Einschätzung vor allem an Einkommen. 48 Prozent brauchen mehr Eigenkapital, um den Plan umzusetzen.

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

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,

was kommt 2025 auf Menschen mit Eigentumswunsch, Baufamilien und Hausbesitzer zu? Das ist das große Thema im aktuellen BHW Mediendienst. Hinweise gibt unsere Umfrage: Als wichtiger Trend zeichnet sich ab, dass das freistehende Einfamilienhaus neu bewertet wird. Vor allem Jüngere unter 40 Jahren wenden sich zunehmend vom Neubau ab – und anderen Möglichkeiten zu. So wird der Altbau als vielversprechender, weil oft günstiger Einstieg ins Wohneigentum gesehen. Auch das Modell Eigentumswohnung überzeugt viele. Bei den Überlegungen rückt der Klimaschutz in den Fokus – ein Trend, der sich fortentwickeln wird. Daher ist eine gute Nachricht, dass klassische Baustoffe, meist mit hohen CO₂-Emissionen

verbunden, ersetzt werden können. Wir stellen innovative Materialien wie Carbonfasern, Bio-Bricks und Seegras vor. Ein weiterer Trend zeigt sich auf den Dächern und an Hausfassaden. Die Behörden senken die Auflagen für die Installation von Solartechnik. Für Hausbesitzer ergeben sich neue Nutzungschancen. Der Umstieg auf erneuerbare Energien beeinflusst zudem immer stärker die Wertermittlung von Immobilien. Kurzum: Wer saniert und investiert, hat auch gute Karten bei Preisverhandlungen. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken!

Mit freundlichem Gruß

Iris Laduch

WOHNTRENDS

Spezialeffekte mit 3D-Fliesen

Mit dreidimensionalen Fliesen lassen sich Wohnräume, Bäder und Küchen auf spektakuläre Weise aufwerten.

Eine Backsteinmauer im Wohnzimmer, eine wellenförmig strukturierte Wand im Bad – mit reliefartigen 3D-Fliesen lassen sich neue, beeindruckende Effekte erzielen. Ihre besondere Oberflächenstruktur setzt die Wände durch einen ungewöhnlichen Lichteinfall in Szene und verleiht Räumen eine lebendige Atmosphäre. Erhältlich sind die Fliesen in verschiede-



Relief an der Wand: 3D-Fliesen

nen Mustern, Farben und Designs, sodass Modernisierende ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Die Auswahl umfasst unterschiedliche Texturen, von glänzenden Oberflächen in Stahl, Kupfer oder Chrom über geometrische Formen bis hin zu täuschend echt wirkender Holzoptik. Fliesen aus Naturstein, Keramik oder Porzellan sind dabei besonders schadstoffarm und pflegeleicht. „3D-Fliesen sollte man am besten von Profis verlegen lassen, da selbst kleinste Fehler den Effekt stören könnten“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Eine günstige Alternative sind Fliesen mit aufgedruckten 3D-Bildern, wahlweise gibt es sie auch mit eigenen Motiven. Sie werden in einem speziellen Verfahren aufgedruckt und erzeugen ihre Wirkung durch Lichtreflexion.

WOHNTRENDS

Kork – Multitalent am Boden



Warme Füße und ein leiser Auftritt auch beim Toben: Korkböden

Umweltfreundliche stehen drauf: Das Allroundtalent Kork punktet jetzt in neuen Designs als Bodenbelag.

Die Deutschen lieben Kork. Allein im vergangenen Jahr wurden mehr als eine Million Quadratmeter Korkfußböden verlegt. Sein biederes Image hat das Naturmaterial abgelegt und bietet damit vielfältige Einsatzmöglichkeiten für den Wohnbereich. Neue Verfahren ermög-

lichen es, Böden in Stein- oder Parkett-optik oder auch mit Mustern und Ornamenten digital zu bedrucken. Modernisierende können dabei weiterhin auf die bewährten Eigenschaften von Kork zählen: Es isoliert hervorragend, reduziert Trittschall und ist wasserundurchlässig. Besonders geschätzt wird das elastische Material auch für seine Strapazierfähigkeit. „Korkböden eignen sich besonders für Allergiker“, sagt

Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Das Material verfügt über gute Dämmeigenschaften und hilft, Energiekosten zu sparen.“ Ein weiteres Plus: Kork ist ein nachwachsender und vollständig recycelbarer Rohstoff. Er wird nachhaltig und schonend von der Korkeiche geerntet, ohne dass diese gefällt werden muss. Der Belag wird im Online- und Fachhandel als Klick-System oder in Form von selbstklebenden Korkfliesen angeboten.

Wärmender Blickfang

Die neuen Heizkörper können weit mehr, als nur Wärme ausstrahlen. Mit modernem Design punkten sie nicht nur als dekorative Hingucker, sondern auch mit zusätzlichen Funktionen.

Die neuen Heizkörper sind erst auf den zweiten Blick als solche zu erkennen. Eher gleichen sie Kunstobjekten, die im Winter wärmen und im Sommer die Räume dekorativ verschönern.

In kräftigen Farben oder Metallic-Tönen gehalten, kommen die Wärmespender je nach Geschmack puristisch oder verspielt daher. Neben ihrer Optik überzeugen die modernen Heizkörpervarianten mit praktischen Zusatzfunktionen: Im Bad, Wohn- und Schlafbereich dienen sie als Regale, Raumteiler, Sichtschutz oder Garderobe. „Bei der Anschaffung neuer Heizkörper sollte man sich fachlich beraten lassen und vor allem auf die Energieeffizienz



Gemütlich und schick: Heizkörper als Sitzbank

achten“, empfiehlt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Um bestmögliche Luftzirkulation sicherzustellen, spielen der Standort und die Größe des Raumes eine wichtige Rolle.“ Umweltfreundliche Varianten können auch mit einer Fußbodenheizung oder auch per Wärmepumpe betrieben werden. Im Vergleich zu einer herkömmlichen Heizung lassen sich mit Niedrigtemperatur-Geräten bis zu 35 Prozent der Heizkosten sparen.

MEINUNG

Wohneigentum: Neubau oder Altbau?

Dietmar König, Sprecher des Vorstandes der BHW Bausparkasse, plädiert beim Immobilienkauf für eine neue Abwägung zwischen Neu- und Altbau. Gebrauchte Immobilien bieten heute die größten Einstiegschancen.



Dietmar König ist Sprecher des Vorstandes der BHW Bausparkasse

Herr König, wer seinen Traum von den eigenen vier Wänden in die Tat umsetzen will, steht vor einer entscheidenden Frage: Neubau oder Altbau? Warum tun sich viele mit der Antwort so schwer?

Ein Grund dafür liegt in einer Idealvorstellung, die tief in den Köpfen verankert ist. Denn die absolute Sehnsuchtsimmobilie der Deutschen war lange das neu gebaute, freistehende Einfamilienhaus. Damit verbänden Käufer die Aussicht auf Lebensqualität und Unabhängigkeit, mit einem Garten als grüne Oase für die Familie.

Und heute?

Interessenten müssen heute kühl abwägen, welche Option am besten zum eigenen Lebensplan passt. Bei vielen rückt die Finanzierbarkeit stärker in den Blick, und auch der Klimaschutz wird den Menschen immer wichtiger. Da ist es sinnvoll, eine Nummer kleiner zu denken, dadurch macht man sich

den Einstieg ins Wohneigentum leichter. Durch den Kauf einer Doppelhaushälfte zum Beispiel kann man rund 25 Prozent der Baukosten sparen, bei einem Reihenhaus oder einer Wohnung noch deutlich mehr.

Tatsächlich werden seit Jahren immer weniger Ein- und auch Zweifamilienhäuser gebaut. Bleibt also der Altbau – als zweitbeste Lösung?

Nein, ganz im Gegenteil. Alte Häuser können einen besonderen Charme haben. Sie zeichnen sich oft durch eine spannende Architektur, gute Lage und größere Grundstücke aus. Und sie sind meist auch günstiger als ein vergleichbarer Neubau.

Gibt es denn genug Immobilien-Angebote? Das Angebot ist groß und vielseitig. Schließlich wurden 95 Prozent unserer Wohnhäuser vor 2012 gebaut, das Gros in den Nachkriegsjahren. Bei vielen Immobilien aus den 1950er- bis 1970er-Jahren steht jetzt ein Generations-

wechsel an. Wenn Häuser und Wohnungen nicht innerhalb der Familie weitergegeben werden, kommen sie auf den Markt. Ob es

„Der Fokus der Förderpolitik hat sich eindeutig in Richtung Altbau verschoben“

sich lohnt, so ein altes Haus zu kaufen und zu sanieren, muss jeder für sich selbst entscheiden. Aber dafür spricht nicht zuletzt: Der Fokus der Förderpolitik hat sich eindeutig in Richtung Altbau verschoben.

Wie fällt die Klimabilanz aus bei Altbau- versus Neubau?

Altbauten sind klar im Vorteil. Wer die vorhandene Bausubstanz nutzt, schont Ressourcen und spart „graue“ Energie, die ein Neubau durch Herstellung, Transport und Verarbeitung der Baumaterialien verbraucht. Zudem wird keine weitere Fläche versiegelt. Das alles sind Argumente, die künftig noch schwerer wiegen werden. Abstriche müssen Altbau-Erwerber nicht machen: Ein modernisiertes Haus sichert unmittelbar eine ebenso hohe Wohnqualität wie ein Neubau.

UMFRAGE

Umfrage: Gen Z will anders wohnen

Das freistehende, neu gebaute Einfamilienhaus galt lange als Inbegriff von Lebensqualität. Bei den Deutschen unter 40 zeichnet sich nun ein Perspektivwechsel ab. Die Eigentumswohnung und der Altbau holen auf, wie eine repräsentative YouGov-Umfrage für die BHW Bausparkasse zeigt.

Die Online-Befragung hat ermittelt, welche Arten von Häusern und Wohnungen die Deutschen zwischen 18 und 39 Jahren im Falle eines Kaufes bevorzugen würden. Demnach entscheiden sich 21 Prozent der Befragten aus der Generation Y und Z für ein neu gebautes, freistehendes Einfamilienhaus. Damit liegt das klassische Modell zwar an der Spitze der Beliebtheitsskala, kann sich aber selbst in ländlichen Regionen nicht deutlich von den anderen abgefragten Varianten absetzen.

Preiswerter Einstieg

18 Prozent aller Befragten würden eine Etagenwohnung kaufen. In den Städten sagen dies sogar 26 Prozent der Generation Y und Z. 16 Prozent der unter 40-Jährigen würden am liebsten eine „gebrauchte“ Immobilie erwerben und modernisieren. „Junge potenzielle Käufer hinterfragen

zunehmend die herkömmlichen Wohnmodelle und suchen nach neuen Optionen“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstandes der BHW Bausparkasse. „Mit dem Kauf einer preiswerteren Bestandsimmobilie erweitern sie ihren Spielraum und kommen so schneller zu Wohneigentum.“

Unterschätzte Reihe

Laut der Umfrage, an der 2.063 Befragte unter 40 Jahren teilnahmen, rangieren Reihenhaus und Doppelhaus-Hälfte mit je sechs Prozent auf den hinteren Plätzen. Sogar das exotischere Bauernhaus mit eigenem Land kann mit acht Prozent mehr Befragte überzeugen. Für Dietmar König werden die Qualitäten von kompakten, flächensparenden Bauweisen unterschätzt. „Das Wohnen in einem Reihenhaus eignet sich

hervorragend für junge Familien“, erläutert der BHW-Vorstand. „Eltern wie Kinder können von einer lebendigen Nachbarschaft und geringeren Kaufpreisen profitieren.“ Zudem sparen Reihenhäuser im Vergleich zu einem freistehenden Haus deutlich Energiekosten.

Wenn Sie in nächster Zeit eine Immobilie kaufen würden: Welche Art von Immobilie käme am ehesten infrage?



Umfrage YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.063 Befragten zwischen 18 und 39 Jahren.

Lieblingszimmer im Grünen: Wintergärten



Im gut gedämmten Wintergarten kann man es sich auch mit Gästen gemütlich machen

Vor Kälte und Hitze gut geschützt die Natur genießen: Wintergärten sind beliebte Anbauten. Rund vier Millionen Deutsche besitzen bereits einen.

Wintergärten verbinden komfortables Wohnen mit der Nähe zur Natur. Hausbesitzende profitieren von zusätzlichem Wohnraum. Voraussetzung für einen Wintergarten ist, dass das Grundstück genug Platz bietet und das Energiekonzept stimmt. Es muss eine gute Dämmung für den Winter vorsehen und ausreichend Lüftung und Schatten für den Sommer gewährleisten.

Mehr Licht, mehr Wärme

Wintergärten aus Holz sind wärmedämmend und energieeffizient und in Verbindung mit Aluminium sehr witterungsbeständig. Glasflächen holen Licht ins Haus und ermöglichen Naturnähe über die warmen Monate hinaus. Meist wählen Hausbesitzende die Südseite als Standort. „Auf diese Weise profitieren sie von der Sonne und können in den Übergangsmontaten oft auf zusätzliches Heizen im Wintergarten und dem angrenzenden Raum verzichten“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Das spart Energie und kann die Heizperiode verkürzen.“

Verglasung essenziell

„Zweifach- und Dreifachverglasungen minimieren Wärmeverluste und helfen, die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu erfüllen“, erläutert die Expertin von BHW. Zudem gibt es Glas, das vor Lärm oder UV-Strahlung schützt, sich selbst reinigt oder bruchfest ist – Letzteres ist beim Dach eine Pflicht! Bewährt haben sich elektronische Klimasteuerungen. Sie messen Luftfeuchtigkeit und Temperatur und regeln Heizung, Lüftung und Beschattung automatisch. Ganzjährig bewohnbare Wintergärten kosten je nach Ausstattung zwischen 3.000 und 5.500 Euro pro Quadratmeter.

Tipps für den Wintergartenbau

- Größe: 15 Quadratmeter Platz sollten zur Verfügung stehen. Eine Tiefe von mindestens 2,5 Metern schafft Raum für Tisch und Stühle.
- Baugenehmigung: Diese hängt von der Größe des Wintergartens sowie dem jeweiligen Bundesland ab. „Informationen bietet im Internet die jeweilige Landesbauordnung“, so die BHW Bausparkasse.
- Mindestabstand zum Nachbargrundstück: in der Regel 2,50 Meter. Den örtlichen Bebauungsplan prüfen!
- Bauliche Vorgaben wie etwa zu Brandschutz, Flucht- und Rettungswegen müssen ebenfalls in der Planung berücksichtigt werden.

Luxustrend im Badezimmer

Der Sanierungsbedarf ist groß: Schätzungen zufolge sollen in den kommenden Jahren rund zehn Millionen Bäder erneuert werden. Bei Eigentümern sind nachhaltige, wohnliche Ausstattungen gefragt – mit einem Hauch von Luxus und technischen Feinissen.

Im Schaumbad liegen, Musik lauschen oder einen Film ansehen – ein Traum, doch die Realität in Deutschlands Badezimmern ist nüchterner. Fast jeder Zweite hält sein Bad für nicht mehr zeitgemäß. Auf dem Wunschzettel steht meist nicht nur eine bloße Sanierung, sondern gleich das Upgrade zu einer Wohlfühloase. Eigentümerinnen und Eigentümer sind bereit zu investieren: 2023 gaben sie im Schnitt 33 Euro pro Quadratmeter aus.

Modern ausgestattet

„Die Modernisierung ist gut investiertes Geld, wenn die Maßnahmen den Komfort und die Barrierefreiheit erhöhen“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Es lohnt sich für Eigentümer, auf moderne Ausstattungselemente zu setzen. Denn die können auch den Wert der Immobilie steigern“, so Breitkopf. Dazu zählt zum Beispiel eine bodenebene Dusche.



Moderne Badausstattung kann den Immobilienwert steigern

Komfortabel eingerichtet

Bei den Standards bleibt Altbewährtes wie die Verkleidung von Wänden und Fußboden mit Fliesen im Trend. Gleiches gilt für Holz – es hat eine warme Ausstrahlung und kann gut mit Materialien wie etwa Naturstein kombiniert werden. Auch digitale Technik hält Einzug in die Badezimmer. „Eigentümer sollten darauf achten, ob sie Spareffekte

erzielen“, so der Experte von BHW. Zu kaufen gibt es zum Beispiel wassersparende Sensorarmaturen mit Start-Stopp-Automatik. Intelligente gesteuerte Heizkörperregler helfen, den Energieverbrauch zu senken. In die Kategorie Luxus gehört der Multimedia-Spiegel, der sich zum Fernseher umfunktionieren lässt – für alle, die auch im Bad nicht von ihrer Lieblingsserie lassen können.

Materialwechsel: Was leisten innovative Baustoffe?

Viele Baustoffe sind klimaschädlich. Doch es gibt auch umweltfreundliche Materialien: Carbonbeton, Seegras und Bio-Bricks aus Pilzen können den ökologischen Fußabdruck eines Neubaus reduzieren. Vielversprechende Projekte mit den neuen Materialien sind bereits realisiert worden.

Wird ein Einfamilienhaus errichtet, werden dadurch rund 40 Tonnen CO₂ freigesetzt – vor allem durch die Betonherstellung. Diesen Baustoff zu ersetzen, wäre der größte Hebel, um klimaschonender zu bauen. Das funktioniert bei der Alternative Carbonbeton zwar nicht vollständig, aber immerhin ersetzen hier Carbonfasern den mit hohen CO₂-Emissionen produzierten Stahl, der sonst den Beton verstärkt. Die hohe Festigkeit der Fasern ermöglicht es, den Anteil von Beton um 80 Prozent zu senken. „Das geringere Gewicht und die höhere Lebensdauer können sich künftig positiv auf die Kosten auswirken, aber noch ist Stahl im Beton die günstigere



Bausteine können klimaschonend aus Wurzelgeflecht von Pilzen geformt werden

Lösung“, so Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Ihre Praxistauglichkeit belegt die Innovation beim weltweit ersten Projekt, dem „CUBE“-Haus in Dresden.

Aus dem Meer auf die Baustelle?

Als natürliches Dämmmaterial eignet sich auch Seegras. Der Baustoff aus dem Meer hat seine Stärken zum Beispiel bei einem Umbau

in der Nähe von Bad Oldesloe, Schleswig-Holstein, gezeigt. Lediglich für den Transport wurde Energie verbraucht. „Sein hoher Salzgehalt verleiht dem Seegras natürliche Brandschutzeigenschaften. Und es ist besonders resistent gegen Schimmel und Schädlinge“, sagt Pompa. Die Kosten von etwa 30 bis 60 Euro pro Quadratmeter sind vergleichbar mit denen anderer Öko-Dämmstoffe wie Holzfasern oder Kork.

Ein Baustoff, der wächst

Ein weiterer Kandidat für das Bauen der Zukunft wird aus dem Wurzelgeflecht von Pilzen hergestellt. Die Nährstoffe für das Wachstum beziehen Pilze dabei aus organischen Abfällen. Erstaunlich: Die Bio-Bricks sind in Ziegelform gebacken mindestens so stabil wie herkömmliche Materialien. Sie dämmen gut und sind leichter zu transportieren. Die Forschung arbeitet an dem nachhaltigen Baustoff. Bis 2030 will die TU Berlin das erste Haus bauen, in dem Gebäude wie Möbel aus Pilzen hergestellt wurden.

Öko-Haus: Gesund und nachhaltig wohnen

23 Millionen Menschen leiden an Asthma und Allergien. Sie sollten wissen, dass nicht jedes Öko-Haus die Anforderungen an gesundes Bauen erfüllt. Fertighaushersteller bieten jedoch bereits schadstoffgeprüfte Modelle an.

Luftdichte Bauweise macht nicht nur Allergikern das Leben schwer. Derart abgeschlossene Räume können dazu führen, dass die Luft innen fünfmal stärker mit Schadstoffen belastet ist als die Außenluft. Klebstoffe und Putze, aber auch Naturmaterialien wie Holzspanplatten aus Kiefernholz oder Naturfarben auf Leinölbasis sind oft mit Formaldehyd oder flüchtigen organischen Verbindungen (VOCs) angereichert. Die Ausdünstungen können zu Unwohlsein und Schleimhautreizungen führen.

Wegweiser Siegel

Wer Krankheiten vorbeugen will, kann sich an unabhängigen Zertifizierungen orientieren. Auszeichnungen wie „Wohnmedizinisch empfohlen“ oder „Gesundheitsgeprüftes Gebäude“ geben strenge Kriterien vor. Die Anforderungen einiger Siegel, etwa für Lüftungsanlagen oder Schallschutz, gehen über die gesetzlich geltenden Mindestvorgaben

hinaus. „Käufer sollten sich die Kriterien von Siegeln genau anschauen“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.

Förderung vom Land

Gesundes Bauen für Mensch und Umwelt hat seinen Preis: Die Mehrkosten betragen in der Regel rund zehn Prozent. Förderprogramme helfen, das Budget im Griff zu behalten. Einige Bundesländer bezuschussen das Bauen mit Holz. Berlin zum Beispiel zahlt 30 bis 80 Cent für jedes Kilogramm verbautes Holz, Hamburg 90 Cent. „Es lohnt sich, nach Fördermöglichkeiten vor Ort zu fragen“, so Binder. Auf Bundesebene ist die KfW zuständig. Hier sollte ein Haus die Vorgaben des Qualitätssiegels „Nachhaltiges



Zertifiziert: Hier müssen Schadstoffe draußen bleiben

Gebäude“ (QNG) erfüllen, die den Gesundheitsschutz einschließen. Beim Programm „Klimafreundlicher Neubau“ kann man ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 Euro bekommen.

Gebäudetyp E: Bezahlbares Wohneigentum?

Mit dem Gebäudetyp E, dem sogenannten einfachen Gebäudetyp, soll das Bauen im Hochpreisland Deutschland leichter und bezahlbarer werden. Ob das Konzept aufgeht, werden erste Modellprojekte in Bayern zeigen. Familien mit mittlerem Einkommen könnte die neuartige Bauform die Chance auf einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum eröffnen.



E wie einfach? Pilotprojekte in Bayern sollen Praxistauglichkeit des Gebäudetyps E belegen

Während in Deutschland die Herstellungskosten für einen Wohnungsneubau bei 5.150 Euro pro Quadratmeter liegen, zahlen die Österreicher nur je 3.030 Euro und die Niederländer 4.240 Euro. Der Grund: Bisher mussten Bauvertragspartner hierzulande die „anerkannten Regeln der Technik“ einhalten. Die strikten Vorgaben, von denen viele allerdings als verzichtbar gelten, trieben die Kosten des Hausbaus in die Höhe.

Ohne Nachteile

Nun will der Gesetzgeber mit dem Entwurf „Gebäudetyp E“ einen neuen Weg beschreiben. Die Baukosten sollen sinken, ohne dass echte Nachteile für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. So werden etwa Stahlbetondecken um vier Zentimeter dünner ausgeführt, Holzbalkendecken ohne Estrich einge-

zogen. „Die Initiative kommt zur rechten Zeit, besonders junge Baufamilien brauchen einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Sie könnten mit dem Gebäudetyp E bis zu zehn Prozent der Baukosten einsparen.“

Praxistest läuft

Wie praktikabel das ist, sollen nun 19 Pilotprojekte in Bayern zeigen. In Bamberg zum Beispiel sind Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 116 und 120 Quadratmetern so geplant, dass

Extremwetter: So ist das Haus gut geschützt

Tennisballgroße Hagelkörner zerstören Photovoltaikanlagen, unscheinbare Bäche treten über die Ufer und fluten Keller – extreme Wetterereignisse richteten 2023 Schäden im Wert von über 5,5 Milliarden Euro an. Wie können sich Eigentümer schützen?

Sturm, Hagel oder Hochwasser können einer Immobilie stark zusetzen. Sind Bereiche der Außenhaut des Hauses nicht ausreichend gesichert, führt das zu gravierenden Schäden. Wer vorbeugen will, sollte besonderes Augenmerk auf Dach, Fenster, Türen und den Keller legen.

Wie schützen?

„Vor Beginn der Sturmsaison sollten Dächer genau geprüft werden. Lose Ziegel oder unzureichend befestigte Solarpaneele können Anwohner und Passanten gefährden“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Als präventive Maßnahme helfen Dachklammern, die den Dächern zusätzlichen Halt geben. Hochwasserschutzwände, Absperrschieber oder mobile Rückstauklappen verhindern, dass schmutzige Fluten bei Starkregen ins Haus drücken. Um Hagelschäden an Rollläden zu vermeiden, sollten diese hochgezogen werden: Die Glasfenster halten meist besser stand. Schutz

bieten auch Fensterfolien oder Fenster mit der Hagelwiderstandsklasse HW5.

Wie Wertverlust vermeiden?

Nach dem Unwetter sollten Dach, Fassade, Fenster, Türen und Regenleitungen auf Schäden hin untersucht und diese beseitigt werden. Eingedrungene Feuchtigkeit kann zu Schimmelpilzbefall, Hausschwamm oder Schäden an der Bausubstanz führen.

„Um im Schadensfall gut abgesichert zu sein, sind Immobilienbesitzer gut beraten, eine Elementarschadenversicherung als Zusatzbaustein zur Wohngebäude- oder Hausratversicherung abzuschließen“, empfiehlt Thomas Mau, Experte von BHW. Derzeit ist hierzulande etwa nur die Hälfte der Gebäude gegen Naturgefahren versichert.



Extremes Wetter kann Solaranlagen beschädigen

Schäden nehmen zu

Es wird prognostiziert, dass sich die Schäden infolge des Klimawandels bis 2050 mindestens verdoppeln. „Städte, Infrastruktur und Gebäude müssen an die neuen Klimabedingungen angepasst werden“, so Mau. „Das bedeutet auch: weniger Flächenversiegelung, dafür mehr klimaregulierendes Grün.“

Leichter, einfacher, günstiger: Solaranlagen

Neue Photovoltaik-Varianten für den Hausgebrauch können in Dachziegeln, Fassaden oder in Zäunen integriert werden. Für die neuen Nutzungsmöglichkeiten haben Behörden sogar die Hürden bei der Registrierung gesenkt.

So komfortabel war es für Hauseigentümer noch nie, in Solartechnologie zu investieren. „Die Modelle werden immer vielseitiger. Das kommt Eigentümern und auch Mieterhaushalten entgegen“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Seit einiger Zeit schon sorgen Balkonkraftwerke für Furore. Bis Anfang Oktober 2024 wurden über 700.000 der steckerfertigen Anlagen installiert. Die Betreiber brauchten meist nicht einmal die Unterstützung von Fachleuten, um die circa 300 bis 700 Euro teuren Geräte beim Marktstammdatenregister und dem Netzbetreiber anzumelden.

Integration ist Trumpf

Früher wurden Solarpaneele weithin sichtbar auf den Dächern installiert – nicht immer zur Freude von Architekturliebhabern. Inzwischen gibt es integrierte, weniger auffällige Varianten. Man kann sein Dach ganz oder teilweise mit Solardachziegeln decken, was die Fläche gut ausschöpft. Für ein Einfamilienhaus ist je nach Größe ein Preis von rund 15.000 bis 25.000 Euro



Die Installation von Balkonkraftwerken ist fast zum Kinderspiel geworden

realistisch. Förderungen gibt es ebenfalls für eine Fassade, in die Solarzellen integriert werden. Diese vertikale Ausführung eignet sich für Neubauten. Baufamilien müssen jedoch im Vergleich zur herkömmlichen Bauart rund 20 Prozent an Mehrkosten einplanen. „Welche Variante sich lohnt, sollte man sorgfältig abwägen“, erklärt Pompa. „Die Amortisationszeit hängt wesentlich von Intensität und Dauer der Sonneneinstrahlung ab.“ Wichtig zu wissen: Die KfW bietet Fördermöglichkeiten für Anlagen auf Dächern

und auch an Fassaden. „Dazu lohnt es sich, beim Land und in seiner Kommune nachzufragen“, so Pompa.

PV am Zaun

Selten aufgestellt werden derzeit Solarzäune. Die KfW bewertet diese Lösung in der Regel als Freiflächenanlage, sodass auch hierfür Fördergelder fließen können. Die Energie produzierende Grundstücksbegrenzung ist ab 600 Euro pro laufendem Meter erhältlich.

Solartechnik trifft Denkmalschutz

Drei Prozent der Häuser in Deutschland stehen unter Denkmalschutz. Allein in Berlin genießen zudem über 70 Viertel Milieuschutz, um städtebauliche Eigenart und soziale Zusammensetzung zu erhalten. Für Eigentümer bringt dies bei der Montage von Solarkollektoren Einschränkungen mit sich. Doch die Spielräume wurden erweitert.

Sanierungen und Umbauten sind bei Häusern unter Denkmal- oder Milieuschutz grundsätzlich genehmigungspflichtig. Bei Solarprojekten haben die Bundesländer ihre Vorschriften in den letzten zwei Jahren gelockert, um die Nutzung erneuerbarer Energien flächendeckend zu ermöglichen. In der Regel geben sie grünes Licht, wenn die Photovoltaik- oder Solaranlage den Gestaltungsrichtlinien entspricht. Meist geht es darum, dass sich die Anlage der Dachfläche unterordnet und als geschlossene Fläche montiert wird, damit sie das Gesamtbild des Hauses nicht stört.

Frühzeitig anfragen

Wer eine Solaranlage installieren will, sollte sich an das Denkmalschutzamt vor Ort wenden. Beim Milieuschutz ist – je nach Stadt – das



Gut integriert: Solaranlage auf denkmalgeschütztem Haus in München

Bau- oder Bezirksamt zuständig. „Behörden geben oft gute Tipps für Lösungen, die sich auch bei baulichen Auflagen umsetzen lassen“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Solaranbieter lassen sich einiges für

Eigentümer einfallen, die den historischen Charakter ihres Wohngebäudes erhalten müssen. Module werden zum Beispiel in Dachpfannen versteckt, wo sie dennoch Sonnenlicht absorbieren. Ein gutes Beispiel zeigt sich auf dem Dach eines Gebäudeteils des Deutschen Museums in München. Dort wurden 122 Photovoltaikmodule installiert, rahmenlos und farblich abgestimmt auf das grüne Kupferdach.

Wertsteigerung

Sicher ist: Solarzellen zu installieren lohnt sich wegen der laufenden Einsparung auch bei Häusern unter Denkmal- oder Milieuschutz. „Eigentümer können mit einer Wertsteigerung ihres Hauses rechnen“, betont Pompa.

Immobilienkauf: Bürgschaft statt Eigenkapital?



Starke Schultern: Unterstützung beim Hauskauf kommt häufig von der Familie

Die Hürden sind hoch: Banken verlangen beim Immobilienkauf meist einen Eigenkapitalanteil von 20 bis 30 Prozent. Aber vielen fehlen dafür Rücklagen. Ist eine Bürgschaft eine gute Alternative?

Bürgen verpflichten sich, ein Darlehen an die kreditgebende Bank zurückzuzahlen, falls die

Darlehensnehmer dazu selbst nicht imstande sind. Banken sichern sich so gegen Verluste und Risiken ab. Über eine Bürgschaft lässt sich auch fehlendes Eigenkapital für einen Hauskauf ersetzen. Eine Bürgschaftserklärung können Freunde, Verwandte, aber auch der Staat für einen Darlehensnehmer abgeben.

Bundesland bürgt

Ausfallbürgschaften sind sogar von staatlicher Seite möglich, und zwar in den Bundesländern Bayern und Niedersachsen. Nordrhein-Westfalen plant, demnächst nachzuziehen. Voraussetzung für die Zusage ist in Niedersachsen, dass Käufer eine Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Kosten aufbringen. Zudem darf die Wohnfläche der finanzierten Immobilie nicht überdimensioniert sein – für Zwei-Personen-Haushalte gilt bei Neubauten eine Grenze von 108 Quadratmetern.

setzung für die Zusage ist in Niedersachsen, dass Käufer eine Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Kosten aufbringen. Zudem darf die Wohnfläche der finanzierten Immobilie nicht überdimensioniert sein – für Zwei-Personen-Haushalte gilt bei Neubauten eine Grenze von 108 Quadratmetern.

Freundschaftsdienst

Familienmitglieder oder Freunde können ebenfalls eine Bürgschaft übernehmen. Sie sollten aber besondere Vorsicht walten lassen, haften sie doch im Zweifel mit ihrem gesamten Vermögen für die Schulden eines anderen. Ein Beispiel: Eltern bürgen für ein jungverheiratetes Paar, das sich später scheiden lässt, und als Konsequenz die Kreditraten nicht mehr bezahlen kann. „Private Bürgschaften beim Immobilienerwerb sind wegen der hohen Summen und der möglichen Risiken eher selten, kommen aber durchaus vor“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

Erste Wahl: Eigenkapital

Häufiger geben Eltern ihr eigenes Haus als Sicherheit bei der Bank an, um dem Nachwuchs den Eigenheimkauf zu ermöglichen. Solche Konstrukte sind gegenüber echtem Kapital jedoch zweite Wahl. „Die Familie sollte zunächst alle Optionen für Eigenkapital prüfen, es gibt mehr als nur Barmittel“, rät der Experte von BHW. „Eltern können beispielsweise ihren Bausparvertrag an ein Kind übertragen, das eine Immobilie kaufen will.“ Auch Fonds und Aktien zählen als Eigenkapital. Dadurch sinkt der Kreditbedarf bei der Bank, Darlehensnehmer erhalten einen günstigeren Zinssatz und senken so die Kosten für die Finanzierung.

Immobilie: Lage, Lage, Energiebilanz

Zuletzt zeigten die Immobilienpreise leichte Erholungstendenzen. Doch anders als in früheren Jahren können Eigentümer eine Wertsteigerung nicht mehr als selbstverständlich betrachten. Umso wichtiger ist es, dass sie die richtigen Maßnahmen umsetzen – vor allem eine gute Energiebilanz zählt.

2023 verbilligten sich Häuser und Wohnungen im Durchschnitt um 8,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr – der stärkste Preisrückgang seit rund 60 Jahren. Hauptursache waren die gestiegenen Kreditzinsen, die den Immobilienkauf erschwerten. Wenn aber die Nachfrage am Markt sinkt, kann dies für Hausbesitzer Wertverluste bedeuten. Wie können sie den Wert ihrer Immobilie absichern?

Im Fokus: Energieeffizienz

Auf klassische Faktoren wie die Lage der Immobilie können Eigentümer wenig Einfluss nehmen. Anders ist dies bei der Energiebilanz. „Die Wertentwicklung hängt immer stärker von den Kosten im laufenden Betrieb ab, vor allem vom Verbrauch an Gas und Strom“, erläutert Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Für potenzielle Käufer ist es attraktiv, wenn nach dem Kauf keine großen Investitionen mehr anfallen.“ Wer dagegen eine Immobilie mit nur durchschnittlicher



Hauskäufer wissen zu schätzen, wenn bereits eine Solaranlage montiert ist

Energieeffizienz anbietet, muss Preisabschläge von 15 Prozent und mehr hinnehmen.

Gut investiert

„Mit gezielten Maßnahmen, zum Beispiel einem modernen Heizsystem, guter Wärmedämmung oder dreifachverglasten Fenstern, kann man den aktuellen Marktwert je nach Region um bis zu 25 Prozent steigern“, so Breitkopf. Viele Eigentümer

haben das verstanden – jeder zweite potenzielle Verkäufer plant Investitionen in die energetische Ausstattung, so eine Umfrage von Deutsche Bank Immobilien. Genauso positiv können sich barrierefreie Umbauten oder Fassadensanierungen auf die Wertentwicklung auswirken. Wenig Effekt haben dagegen neue Bodenbeläge oder der Innenanstrich, da hier vor allem persönlicher Geschmack zählt.