

## INHALT

### Wohntrends

- Gut gepolstert 2
- Tapeten für mehr Behaglichkeit 2
- Sichtschutz auf Knopfdruck 2

### Meinung und Umfrage

- Immobilien-Karriere: Mehr als einmal im Leben 3
- Wohneigentum unter 40 ist machbar 3

### Bauen & Modernisieren

- Jetzt sind saubere Verbrenner gefragt 4
- Feuer mit Wasser: Neue Kamine 4
- Die Schlüsselfrage – neue Sicherheitssysteme für Türen 5
- Schallschutz: Leiser wohnen 5
- Auf dem Weg nach oben – Aufzüge für Mehrfamilienhäuser 6
- Den Keller kreativ nutzbar machen 6

### Energetisch modernisieren

- Schimmelbefall – Früherkennung schützt die Gesundheit 7
- Mängelcheck vor dem Hauskauf 7

### Finanzieren

- Jung und Vermieter – Wohnungskauf mit Perspektive 8
- Immobilienkauf ohne Eigenkapital? 8



### Wohntrends

## Tapeten für mehr Behaglichkeit

→ Seite 2



### Energetisch modernisieren

## Mängelcheck vor dem Hauskauf

→ Seite 7



### Bauen & Modernisieren

## Schallschutz: Leiser wohnen

→ Seite 5

## ZAHL DES MONATS

# 60 %

der 18- bis 39-Jährigen halten den Kauf einer eigenen Immobilie nur für realistisch, wenn sie finanzielle Unterstützung aus der Familie bekommen. Das sagen 61 Prozent der männlichen und 58 Prozent der weiblichen Befragten.

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,*

wenn die Deutschen ein eigenes Haus kaufen, sind sie im Schnitt über 40 Jahre alt. Woran liegt es, dass die Jüngeren ihre Träume vom Eigenheim nicht früher umsetzen? Dieser Frage sind wir mit einer YouGov-Erhebung nachgegangen. Unser Fazit: Die Mehrheit der jungen Befragten plant durchaus, einmal in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Viele von ihnen sparen bereits für dieses Ziel und würden auch Kompromisse bei Größe oder Ausstattung des Hauses oder der Wohnung eingehen. Doch die Unsicherheit mit Blick auf die Finanzierungsmöglichkeiten ist oft groß. Häufig fehlt es in jüngeren Jahren an Eigenkapital und eine Vollfinanzierung über ein Bankdarlehen kommt für viele nicht infrage.

Mit der frisch gestarteten KfW-Förderung „Jung kauft Alt“ bietet sich jetzt eine attraktive Sparoption. Sie macht Interessenten die Entscheidung für ein „gebrauchtes“ Haus leichter. Die oft niedrigeren Kaufpreise von Altbauten helfen beim Sprung ins Eigenheim. Checken Bausachverständige die Immobilie vor dem Kauf durch und schließen die Gefahr eines hohen Modernisierungsbedarfs aus, haben auch Familien mit kleineren oder mittleren Einkommen die Chance auf die eigenen vier Wände. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken!

Mit freundlichem Gruß

*Iris Laduch*

## WOHNTRENDS

## Gut gepolstert

Das macht Kuschellaune: Wandpolster schaffen Behaglichkeit im Raum, wirken schalldämmend und beeindrucken mit aufregenden Designs.

Wer in der Wohnung nicht mehr auf weiße Wände schauen will, hat mit Wandkissen eine dekorative Alternative. Die Anwendungsmöglichkeiten sind vielfältig: Im Schlafzimmer fungieren sie als Kopfstütze am Bett. Wird eine Ecke im Kinderzimmer mit dem Polster verkleidet, können sich die kleinen Leseratten bequem daran anlehnen. Wandpolster schaffen mit einer Vielzahl an Formen, Farben und Designs optische Akzente im Raum. Vom luxuriösen Samt bis zum strapazierfähigen Kunstleder, oval, recht-



Dekorativ und mit Zusatznutzen: Wandpolster

eckig oder wabenförmig – der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Nicht zuletzt überzeugen die Wandpolster mit Zusatzfunktionen. So reduzieren sie den Geräuschpegel, der aus Spiel- oder Musikzimmer kommt und schon mal die Konzentration im Homeoffice beeinträchtigt. „Man kann die Polster ohne viel Aufwand anbringen. Als Dämmung an der Wand tragen sie dazu bei, die Energiekosten zu senken“, erläutert Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Im Fach- und Onlinehandel sind Standardgrößen zu kaufen. Auf Wunsch bekommt man die Wandpolster im individuellen Zuschnitt.

6693 Lemonbaum.de / BHW Bausparkasse

## WOHNTRENDS

## Tapeten für mehr Behaglichkeit



Versteckter Effekt: Thermovlies unter der Tapete hält Wände warm

Ein Tapetenwechsel lohnt sich doppelt. Mit einem Thermovlies kann sich auch die Wärmewirkung der Tapete sehen lassen.

82 Millionen Euro Umsatz verzeichnete die deutsche Tapetenindustrie im vergangenen Jahr. Tapezieren liegt weiterhin im Trend, denn mit vergleichsweise wenig Geld und Eigenleistung lassen sich eindrucksvolle Effekte erzielen. Tapeten dienen aber nicht mehr nur dekorativen Zwecken. „Mit einer Zusatzschicht unter der Tapete wird die Wärme besser im Raum gehalten“, so Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Der Clou ist ein diffusionsoffenes und feuchtigkeits-

regulierendes Thermovlies, das zwischen Wand und Wunschtapete angebracht wird. Es bildet eine Trennschicht zwischen Raumluft und Mauerwerk und lenkt die Wärmeenergie wieder in den Raum zurück. Die Wände bleiben länger warm, was für spürbar mehr Behaglichkeit sorgt. Nach Herstellerangaben sollen sogar rund 20 Prozent an Heizenergie eingespart werden können. Im Winter wärmen sich die Räume nach dem Lüften wieder schneller auf, im Sommer bleibt es angenehm kühl. „Vlies ist aber nicht als alleinige Wärmeisolierung empfehlenswert“, betont Mau. Erhältlich ist das Thermovlies in allen Bau- und Heimwerkermärkten.

6664 Tapetenfabrik Rasch / BHW Bausparkasse

## Sichtschutz auf Knopfdruck

Räume mit großen Fenstern werden von Licht durchflutet. Dennoch will man in eng bebauten Gebieten unerwünschte Einblicke vermeiden. Neue Hightech-Gläser bieten jetzt Lösungen.

Großzügige Fensterflächen sind beliebt, vor allem in Neubauten. Allerdings lädt eine Vollverglasung zu neugierigen Blicken von draußen ein. Und die pralle Sonne heizt die Zimmer so auf, dass es unbehaglich werden kann. Als Schutz gegen diese Nachteile gibt es nun neue Hightech-Gläser. So funktioniert die Technologie: Das Fensterglas wird unter Spannung gesetzt. Integriert ist eine Flüssigkristallfolie, die die Lichtdurchlässigkeit der Scheibe reduziert – das Glas trübt sich, wird milchig. Die Bewohner können den Effekt per Fernbedienung, Wandschalter oder App steuern und damit die gewünschte Privatsphäre in Wohnzimmer, Bad oder Schlafzimmer herstellen. „Hightech-Glas schafft ein modernes Wohnambiente, Rollläden oder Gardinen



Hightech-Glas: Privatsphäre trotz großer Fensterfläche

braucht man nicht mehr“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Das ausgeklügelte System hat seinen Preis. Die Kosten pro Quadratmeter inklusive Einbau liegen bei etwa 1.700 bis 2.000 Euro. Eine günstigere Alternative funktioniert ähnlich: schaltbare Folien, die man selbst auf die Scheibe kleben kann. Sie kosten rund 600 Euro pro Quadratmeter.

6665 REHAU Window Solutions / BHW Bausparkasse

## MEINUNG

## Immobilien-Karriere: Mehr als einmal im Leben

Nur 21 Prozent der Deutschen zwischen 20 und 29 Jahren besitzen eine Immobilie. „Es braucht einen Mentalitätswechsel“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse.

Herr König, wenige junge Leute wohnen in den eigenen vier Wänden, obwohl viele den Wunsch danach haben. Wie kommt es zu dieser Diskrepanz?

Einer der Gründe ist, dass in Deutschland beim Bauen und Kaufen meist immer noch die Devise „Einmal im Leben“ gilt. Im Resultat wird zu teuer, zu groß und zu spät gebaut. In anderen EU-Ländern, wo die Eigentumsquote erheblich höher liegt als bei uns, starten junge Menschen oft früher mit dem Erwerb einer ersten Wohnung. Diese wird später wieder verkauft – um dann meist in eine größere Immobilie zu investieren. Mit dem steigenden Verkaufswert wächst der Kapitalstock, die Wertsteigerung bildet das Sprungbrett für den nächsten Kauf. Dieses Modell einer Immobilien-Karriere in mehreren Schritten könnte auch in Deutschland helfen, Hemmungen beim Erwerb von Wohneigentum zu überwinden. Es wäre höchste Zeit!



Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

Mit dem frühen Einstieg tun sich viele Deutsche allerdings schwer ...

Stimmt! Dabei wird oft über ungünstige Rahmenbedingungen für die Jungen geklagt. Der genauere Blick zeigt, das Umfeld hat sich in jüngster Zeit verbessert. Die Zinsen für ein Zehn-Jahres-Darlehen liegen stabil bei rund 3,5 Prozent. Vielerorts sind die Immobilienpreise zuletzt gesunken. Und es gibt mittlerweile zahlreiche staatliche Programme, die die Wohneigentumsbildung fördern.

Können Sie Beispiele nennen?

Die Anreize, durch Sparen auf die eigene Immobilie hinzuarbeiten, sind gestiegen. So hat der Gesetzgeber die Wohnungsbauprämie ebenso erhöht wie die Einkommensgrenzen bei der Arbeitgebersparzulage. Damit können mehr als doppelt so viele Sparer wie bisher von der Förderung profitieren. Mit dem neuen Programm „Gebäudetyp E“ wird der Neubau und auch das Sanieren von Bestandsgebäuden einfacher, günstiger und schneller. Und ganz aktuell ist das KfW-Programm namens „Jung kauft Alt“

an den Start gegangen, das junge Familien mit kleineren Einkommen beim Immobilienerwerb auf dem Land unterstützt.

„Die eigenen vier Wände bedeuten Lebensqualität und Unabhängigkeit – und bilden das Fundament der Altersvorsorge.“

Staatliche Förderungen sind ein wertvoller Baustein, aber müssen junge Leute nicht auch selbst mehr Initiative entwickeln?

Auf jeden Fall. Ohne eine Sparstrategie funktioniert die Verwirklichung des Immobilienraumes meist nicht. 80 Prozent der jungen Deutschen sind laut unserer neuen Umfrage durchaus zu Abstrichen bei Reisen, Hobbys oder dem Autokauf bereit. Wer früh Eigenkapital bildet, flexibel bleibt, klug kauft und die erste Wohnung weniger als Lebensprojekt denn als Grundstein für seine persönliche Immobilien-Karriere sieht, hat gute Chancen. Denn die eigenen vier Wände bedeuten nicht nur Lebensqualität und Unabhängigkeit, sondern sind auch eine handfeste Vorsorge für finanzielle Sicherheit im Alter.

## UMFRAGE

## Wohneigentum unter 40 ist machbar

Mehr als die Hälfte der jüngeren Deutschen ist bereit, sich für den Kauf einer Immobilie persönlich einzuschränken und ihre Idealvorstellungen zu überdenken. Viele der potenziellen Eigentümer rechnen bei einem Immobilienkauf mit Unterstützung der Familie. Das zeigt eine repräsentative YouGov-Erhebung im Auftrag der BHW Bausparkasse, für die 2.063 Teilnehmer unter 40 Jahren befragt wurden.

Die jungen Erwachsenen mit Immobilienwunsch verlassen sich laut Umfrage nicht allein auf die Hilfe der Eltern – viele werden selbst aktiv. Jeder Zweite zwischen 18 und 39 spart für Wohneigentum. 80 Prozent der Befragten sind zu Einschränkungen bereit, um sich eine Immobilie leisten zu können. 33 Prozent würden ihre persönlichen Ausgaben etwa für Reisen, Autokauf oder Hobbys reduzieren. Auch bei der Immobilie selbst sind die jungen Käufer kompromissfähig: Rund ein Viertel von ihnen würde ein kleineres Grundstück akzeptieren oder auch einen Altbau kaufen, bei dem zunächst ein Umbau oder eine Modernisierung ansteht. Seit September 2024

belohnt die KfW genau dieses Engagement über das Förderprogramm „Jung kauft Alt“.

Familiäre Hilfe

63 Prozent der 18- bis 39-Jährigen rechnen beim Erwerb mit familiärer Rückendeckung. Am häufigsten erwarten die Befragten, dass ihre Angehörigen beim Mauern, Fliesenlegen oder bei Malerarbeiten mit anpacken (22 %). Eine Schenkung oder Erbschaft und einen zinslosen bzw. günstigen Kredit erhoffen sich je 18 Prozent.

Faktor Fördermittel

„Die Startbedingungen für den Immobilienkauf sind für junge Menschen sehr unterschiedlich“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse. „Aber wer konsequent auf die

eigene Immobilie hinarbeitet und flexibel bleibt, kann seine Chancen deutlich verbessern.“ Staatliche Förderprogramme wie die Wohnungsbauprämie helfen bei der Bildung von Eigenkapital und erleichtern so den Weg zur eigenen Immobilie. „Diese Geldgeschenke sollten sich junge Menschen nicht entgehen lassen“, so König.

## Mit welcher Art von Unterstützung rechnen Sie von Ihrer Familie bei einem Immobilienkauf?

Befragte: 18- bis 39-Jährige

Hilfe bei Eigenleistungen	22 %
Schenkungen / Erbschaft	18 %
Zinsloser / günstiger Kredit	18 %
Übertragung / Erbe eines Grundstücks	17 %
Bausparvertrag	16 %
Bürgschaft für Bankdarlehen	16 %
Anbau oder Bau auf Familiengrundstück	13 %
Ich rechne nicht mit einer Unterstützung	23 %

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

6666 Adobe Stock / Robert Kneschke / BHW Bausparkasse

## Jetzt sind saubere Verbrenner gefragt



Gemütlich am Kaminofen – aber mit möglichst wenig Schadstoffausstoß

Ältere Kamin- und Kachelöfen belasten die Umwelt. Für sie gelten deshalb ab 2025 strengere Emissionsgrenzwerte, um eine umweltfreundlichere Nutzung sicherzustellen. Etwa vier Millionen Geräte bundesweit sind betroffen.

Seit 2013 hat der Gesetzgeber schrittweise die Grenzwerte für Feinstaub und Kohlendioxid bei kleineren und mittleren Feuerungsanlagen

verschärft. Denn viele Feuerstellen pusten Feinstaub und krankmachende Schadstoffe ungefiltert in die Luft und schaden der Umwelt. 19.000 Tonnen Feinstaub stießen alle mit Holz betriebenen Kleinf Feuerungsanlagen 2022 aus, so letzte Zahlen des Umweltbundesamts. Zum 31. Dezember 2024 endet nun die letzte Übergangsfrist. Besitzer älterer Kaminöfen müssen bis dahin ihre Geräte gemäß den Auflagen der 1. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)

umstellen. Betroffen sind Anlagen, die mit festen Brennstoffen wie Holz, Kohle, Pellets oder Hackenschnitzel betrieben werden und zwischen dem 1. Januar 1995 und dem 21. März 2010 installiert wurden.

### Nachweis durch Betreiber

Die alten Geräte können die neuen Grenzwerte von 0,15 Gramm pro Kubikmeter bei Feinstaub und vier Gramm pro Kubikmeter bei Kohlendioxid nicht mehr einhalten. „Die Betreiber müssen den Nachweis erbringen, dass Kamine die strengeren Grenzwerte nicht überschreiten“, erklärt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Eine Herstellerbescheinigung oder Datenbank-anfrage beim Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik schafft Klarheit.“ Einzelmessungen nehmen die in ihren Bezirken zuständigen Schornsteinfeger vor.

### Nachrüsten oder austauschen?

Für die Nachrüstung von Oldtimern per Staubfilter zahlt man im Schnitt 500 bis 1.000 Euro, je nach Ausführung plus Montage- und Betriebskosten. Ob sich diese Maßnahme lohnt, sollten Besitzer älterer Kaminöfen kritisch prüfen. „Oft ist ein Komplett austausch die sauberste Lösung“, sagt der Experte der BHW Bausparkasse. Standardmodelle mit einer Heizleistung von fünf bis acht Kilowatt sind schon ab 2.000 bis 3.000 Euro inklusive Montagekosten zu haben – und eine gute Investition für eine gesunde Umwelt.

## FAKTENCHECK

## Feuer mit Wasser: Neue Kamine

Draußen fröstelt's, drinnen knistert's: In rund elf Millionen deutschen Wohnzimmern sorgen Kachel- und Kaminöfen für gemütliche Stimmung. Moderne Feuerstellen verursachen weniger Emissionen und können den Heizkreislauf im Haus unterstützen.



Wasserführende Kamine können die Zentralheizung entlasten

Während alte Öfen Schadstoffe und Feinstaub durch den Schornstein in die Umwelt entlassen, verfügen moderne Geräte über eine vollautomatische Brennstoff- und Luftzufuhr. Sie heizen besonders emissionsarm und reduzieren den Holzverbrauch um bis zu 40 Prozent. „Mit Kaminen der neuesten Generation lassen sich die Feinstaubemissionen um bis zu 90 Prozent senken“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.

### Mit Heizung kombinieren

Unter den vielen unterschiedlichen Modellen, die neu auf dem Markt sind, ist der wasserführende Kaminofen eine besonders effiziente Variante. Er kann die Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung im Haus entlasten. Eine integrierte Wassertasche im Kaminofen wird mit

dem Pufferspeicher der Heizung verbunden, über den erhitztes Wasser in den Wasser- und Heizkreislauf des Hauses eingeleitet wird. „Die Installation sollte eine Fachfirma umsetzen“, rät Pompa. „Eigentümer müssen einplanen, dass ein wasserführender Kamin mehr Platz erfordert als ein Standardmodell.“

### Arbeitsteilung mit Solaranlage

Eine gute Option ist die Arbeitsteilung mit einer Solaranlage. Während der Ofen in kühlen Monaten heißes Wasser für die Heizung liefert, kann man dafür in der warmen Jahreszeit die Sonne anzapfen. Staatliche Fördermittel gibt es, wenn ein wasserführender Kaminofen mit Holzpellets betrieben und mit Solaranlage oder Wärmepumpe kombiniert wird. Das BAFA steuert zehn Prozent der Investitionskosten für den wasserführenden Pelletofen bei.

## Die Schlüsselfrage – neue Sicherheitssysteme für Türen

Weniger als 15 Sekunden benötigen Einbrecher in der Regel, um sich über Fenster oder Türen Zugang in ein Haus oder eine Wohnung zu verschaffen. Wer sein Eigentum dagegen schützen will, kann auf digitale Technik setzen.

Elektronische Türschlösser machen Schluss mit verlegten oder gar verlorenen Schlüsseln. Je nach Modell lässt sich mit ihnen die Haustür mit einem Smartphone, per Fingerabdruck, Transponder oder auch PIN-Eingabe öffnen.

### Vielfalt der Systeme

„Elektronische Systeme sind schwerer zu knacken und es gibt vielfältige Möglichkeiten – je nach persönlicher Präferenz“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Beim Fingerabdruck-Mechanismus öffnet die Tür, sobald das Lesegerät den autorisierten Benutzer erkannt hat. Mittlerweile sind biometrische Schlösser erhältlich, die einzigartige körperliche Merkmale prüfen und unterscheiden, etwa mit einem Iris-Scan oder durch die Gesichtserkennung. Smarte Systeme reagieren über Bluetooth oder WLAN, sobald sich der Handybesitzer dem Hauseingang nähert. Schlösser, die mit dem Internet verbunden sind, lassen sich per App öffnen. Dabei haben Eigentümer auch die Option, die Technik so einzurichten, dass zum Beispiel ein Handwerksbetrieb, die Postbotin oder auch Pflegepersonal zeitlich begrenzt Zutritt bekommt.



Klick statt Schlüssel: Mit der Smartphone-App die Haustür öffnen

### Hohe Sicherheitsstufe

„Elektronische Türschlösser bieten einen guten Schutz gegen Einbruch“, sagt Experte Holm Breitkopf von BHW. „Da der Schließzylinder selbst nicht an das Stromnetz gebunden ist, stellt auch ein Stromausfall kein Risiko dar.“ Fehlende Energie kann dagegen zu einem Problem werden, wenn man vergessen hat, die Batterie für digitale Schlösser oder Lesegeräte einmal im Jahr zu wechseln. Sollte

das elektronische System versagen, lässt sich die Haustür aber immer noch mit einem herkömmlichen Schlüssel öffnen. Er wird von den meisten Herstellern mitgeliefert. Ein weiterer Vorteil: Bei Verlust des digitalen Schlüssels, etwa des Smartphones, kann man ihn sperren oder umprogrammieren – und spart sich damit einen teuren Austausch des Zylinders. Digitale Schlösser sind ab rund 150 Euro zu haben.

## Schallschutz: Leiser wohnen

Ob von der Straße oder aus oberen Etagen in die Wohnung dringt – Lärm verursacht Stress. Mit einfachen und kostengünstigen Maßnahmen lässt sich die Schallbelastung in den vier Wänden um bis zu 60 Dezibel senken.

Zimmerlautstärke bedeutet laut Gesetz, dass 40 Dezibel tagsüber nicht überschritten werden dürfen. An einer Hauptverkehrsstraße ist jedoch leicht ein doppelt so hoher Schalldruck zu messen. Der ständige Lärm steigert für Anwohner das Risiko, Gehörschäden, Schlaf- und Angststörungen oder auch Herz-Kreislauf-Erkrankungen davonzutragen.

### Laute Straßen

Doch es gibt mittlerweile gute Lösungen, um Häuser und Wohnungen gegen den Schall zu dämmen. Besonders einfach und kostengünstig ist es, die Fugen an den Fenstern

mit selbstklebenden Dichtungsbändern zu versehen. „Wenn das nicht ausreicht, kann man neue Schallschutzfenster einbauen lassen. Kastenfenster der höchsten Schallschutzklasse reduzieren die Belastung um bis zu 60 Dezibel“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.



Innen verbauter Lärmschutz: Vorsatzschalen in Trockenbauweise

„Einfachfenster mit Isolierverglasung zur Wärmedämmung erreichen gut 30 Dezibel.“ Je nach verwendeter Schallschutzklasse fallen bis zu 430 Euro pro Quadratmeter plus Montagekosten von rund 160 Euro pro Fenster an. Auch eine Neudämmung der Außenfassade senkt die Lärmbelastung. Die preiswerte, weniger aufwendige Alternative sind innen verlegte Vorsatzschalen in Trockenbauweise.

### Schallschlucker im Haus

Trittgeräusche im Mehrfamilienhaus wirken im Alltag oft störend. Eine schnelle und effektive Maßnahme ist es, einen Teppichboden zu verlegen – der Lärmpegel sinkt um 20 bis 40 Dezibel. Wer ohnehin die Böden erneuern will, sollte diese Maßnahme mit dem Einbau einer professionellen Trittschalldämmung verbinden. Umweltfreundliche Materialien dafür sind Kork, Holzfaserplatten oder Kokosfaser. Der Lohn: mehr Wohnkomfort und eine gute Nachbarschaft.

## Auf dem Weg nach oben – Aufzüge für Mehrfamilienhäuser



So komfortabel, aber zu selten Standard in Deutschlands Immobilien: Aufzüge

Nicht einmal jedes zehnte Mehrfamilienhaus in Deutschland besitzt einen Aufzug. Das stellt nicht nur für ältere Menschen, sondern auch für junge Familien ein Hindernis dar. Eigentümergemeinschaften, die einen Aufzug einbauen, erhöhen auch den Wert ihrer Immobilie.

Nur knapp acht Prozent der Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen sind mit einem barrierefreien Aufzug ausgestattet. Unter der „Aufzugs-Armut“ leiden Familien mit kleinen

Kindern genauso wie ältere Menschen, deren Beweglichkeit eingeschränkt ist. Und auch der Modernisierungsbedarf bei vorhandenen Aufzügen ist laut TÜV groß – die Hälfte aller Fahrstühle hat Mängel.

### Außen oder innen?

Einen Aufzug in einem bestehenden Mehrfamilienhaus einzubauen, geht oft einfacher, als man denkt. „Passt der Aufzugschacht nicht ins Treppenhaus, kann man mit einem separaten Anbau Platz schaffen“, erläutert Thomas Mau

von der BHW Bausparkasse. Ein Außenlift ist meist nicht teurer als die Innen-Variante. Da statische Berechnungen entfallen, ist der Planungsaufwand sogar oft geringer, der Einbau häufig schneller umgesetzt. Ein Außenlift schlägt je nach baulicher Situation und Anzahl der Etagen mit Kosten ab rund 30.000 Euro zu Buche.

### Mehrheitsverhältnisse

Vor der Investition ist die Kostenfrage innerhalb der Wohneigentümergeinschaft (WEG) zu klären. Im Falle einer einfachen Mehrheit für den Einbau zahlen nur diejenigen, die für den Antrag gestimmt haben. Der Haken für die anderen: Sie dürfen den Aufzug nicht nutzen. Sprechen sich in der WEG dagegen mehr als zwei Drittel der Eigentümer, die in Summe mindestens 50 Prozent der Miteigentumsanteile vertreten, dafür aus, müssen sich alle Eigentümer an der Investition beteiligen. „Mediatoren helfen, Kompromisse zu schließen“, rät Mau. „Zum Beispiel könnte der Beitrag einer Partei im Erdgeschoss gesenkt werden, um die Akzeptanz zu erhöhen.“

### Zuschuss beantragen

Zusätzlich motiviert staatliche Förderung: Die KfW bezuschusst den Einbau pro Wohnung mit bis zu zehn Prozent der förderfähigen Kosten, maximal mit bis zu 2.500 Euro. Den Antrag stellt die Verwaltung oder ein Bevollmächtigter der WEG.

## Den Keller kreativ nutzbar machen

Im Keller lassen sich nicht nur Weinflaschen kühlen und Eingemachtes aufbewahren. Wer das Untergeschoss ausbaut, schafft neue Freiräume für Hobby, Gästezimmer oder Homeoffice.

Mit Ausgaben in Höhe von 1.000 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter schlagen Kellerräume erheblich bei den Baukosten zu Buche. Umso wichtiger ist es, diese Fläche gut zu nutzen. Ein Keller kann etwa für Wohnzwecke aufgewertet werden. Mit einer energetischen Sanierung lassen sich dort Wärmeverluste vermeiden und der Wohnkomfort erhöhen.

### Fachfirmen beauftragen

Wer im Untergeschoss Wohnraum schaffen will, sollte sicherstellen, dass die Räume trocken sind. Besonders in Altbauten findet man im Kellerbereich häufig Salzausblühungen und Schimmel. „Für Schutzmaßnahmen wie die Abdichtung und Dämmung sollte man unbedingt Spezialisten beauftragen“, betont Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Die Kosten für die Dämmung von Decke, Wänden und Boden auf 60 Quadratmetern betragen circa



Boxtraining im eigenen Keller? Cleverer Umbau macht's möglich

10.000 bis 25.000 Euro. Modernisierer können aber zinsgünstige Mittel der KfW beantragen, sofern Fachleute die Umsetzung übernehmen und der Antrag vor Beginn der Arbeiten gestellt

wird. Geht der Antrag nicht rechtzeitig ein, kann man die Kosten immerhin ab dem Fertigstellungsjahr von der Steuer absetzen.

### Kreativ im Keller

Professionell saniert, lässt sich der im Untergrund gewonnene Platz kreativ nutzen, etwa als Fitnessraum, Sauna, Werkstatt, Nähzimmer oder Büro. Für vollwertigen Wohnraum braucht es vor allem Tageslicht, Luft und Wärme. Die Investition rechnet sich langfristig, wenn beispielsweise eine

so geschaffene Souterrainwohnung vermietet wird. Wichtig: Die gesetzlichen Vorschriften zur Deckenhöhe und Größe der Fenster müssen erfüllt werden.

## Schimmelbefall – Früherkennung schützt die Gesundheit

Einfach verstecken, die Chemiekeule einsetzen oder schnell die Wände neu streichen? Keine gute Idee bei Schimmelpilzbefall. Um ihn nachhaltig zu bekämpfen, muss man die Ursachen kennen.

Schimmelpilze fungieren als „Müllmänner der Natur“. Die winzigen Organismen zersetzen Verdorbenes und führen es wieder dem natürlichen Kreislauf zu. Breiten sie sich jedoch in Wohnräumen aus, stellen sie eine Bedrohung für die Gesundheit dar. Laut dem Fachverband der Stuckateure kämpfen heute 20 Prozent der Haushalte damit. Das Dilemma: Schimmel gedeiht meist im Verborgenen und wird erst sichtbar, wenn er Sporen bildet. „Die Ursache für Schimmelbefall ist eine zu hohe Feuchtigkeit in Innenräumen“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Diese entsteht durch zu sparsames Heizen, ungenügendes Lüften, schlechte Wärmedämmung oder Bauschäden.“

### Moderne Messgeräte

Es braucht hoche sensible Messgeräte, um das Ausmaß eines Schimmelbefalls zu erfassen und die Ursachen zu finden. „Wird Schimmel nicht von Fachbetrieben entfernt, kann er sich ausbreiten und schließlich das Mauer- und Holzwerk beschädigen“, so Binder. Zudem können auch abgetötete Schimmelpilze allergische Reaktionen verursachen. Bei größeren Schäden gelten strikte

Sicherheitsmaßnahmen, denn je nach Stärke des Befalls werden hohe Sporenkonzentrationen freigesetzt.

### Betroffen: Neu- und Altbauten

Schimmel tritt nicht nur in Altbauten auf. Auch in Neubauten, in denen nicht vollständig ausgetrocknete Materialien und Anstriche viel Feuchtigkeit verdampfen, besteht die Gefahr eines Befalls. Wer ein gut gedämmtes neues Haus bezieht, sollte unbedingt ausreichend lüften.



Ein Fall für Fachleute: Schimmel an der Wand kann krank machen

### INFOKASTEN: Tipps gegen Schimmel

- › Vorsicht bei der Verwendung alter Farbvorräte. Hier kann sich Schimmel entwickelt haben, der im schlimmsten Fall großflächig auf die Wand verteilt wird
- › Nützliche Anschaffungen: Hygrometer, Luftreiniger, Luftentfeuchter
- › Räume gleichmäßig beheizen: 16 bis 20 Grad sind ein guter Richtwert, so die BHW Bausparkasse
- › Gut lüften: Speziell im Bad und in der Küche muss Luftfeuchtigkeit schnellstmöglich nach draußen geleitet werden

## Mängelcheck vor dem Hauskauf

Die Traumimmobilie ist gefunden, die Finanzierung gesichert. Doch was, wenn sich später herausstellt, dass die Heizung defekt oder der Keller feucht ist? Vor solchen bösen Überraschungen sollte man sich schützen und vor dem Kauf einen zertifizierten Bausachverständigen einschalten.

2022 wechselten mehr als 250.000 Eigenheime den Besitzer. Wie viele davon versteckte Baumängel aufwies, bleibt unbekannt. Fakt ist, dass es Risiken für Neueigentümer von Altbauten gibt: Schimmelbefall, technische Defekte an der Elektrik oder eine Gesundheitsgefährdung durch verbaute Materialien wie Asbest und Blei.

### Risikocheck vor Erwerb

Baumängel nachträglich zu beseitigen, kann Kosten in fünfstelliger Höhe verursachen – Geld, das oft nicht im Budget eingeplant



Wichtige Vorsorge: Hausbegehung mit einem Bausachverständigen

war. „Zur Sicherheit sollte man sich vor dem Notartermin den Rat von Bausachverständigen holen“, rät daher Markus Simon von der BHW Bausparkasse. „Sie kommen auch versteckten Mängeln auf die Spur.“

### Geeignete Sachverständige

Die Berufsbezeichnung „Sachverständiger“ ist nicht gesetzlich geschützt, unterschiedliche Zertifizierungen sind in Umlauf. „Bausachverständige sollten vereidigt sein oder eine Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 für den Bereich ‚Schäden an Gebäuden‘ nachweisen können“, gibt Markus Simon Orientierung. Aufgelistet sind sie in einer Datenbank im Internet. „Unter www.bundesliste.de kann man nach Postleitzahl und Fachbereich sortieren“, erläutert der Experte von BHW.

### Moderate Beratungskosten

Die Honorare für den Mängelcheck sind mit rund 500 bis 2.000 Euro überschaubar, vor allem im Vergleich zu etwaigen Schäden. Zuschüsse bekommt man – anders als bei einer Energieeffizienzberatung – nicht. Wer die Immobilie vermietet, kann das Gutachten aber von der Steuer absetzen.

# Jung und Vermieter – Wohnungskauf mit Perspektive

Wenn man nach dem Berufseinstieg den Zeitpunkt für die eigenen vier Wände noch nicht für gekommen hält, kann der Kauf einer vermieteten Wohnung eine Alternative sein. Das gilt, sofern der Preis stimmt und die Chancen auf eine Wertsteigerung gut stehen. Späterer Einzug nicht ausgeschlossen.

Das Einkommen nach dem Studium ist auskömmlich, doch die Zeit für einen Wohnungskauf erscheint trotzdem nicht reif. Zum Beispiel, weil aus beruflichen Gründen ein Ortswechsel ansteht – ein Dilemma! Wer dennoch zügig in Betongold investieren will, kann eine vermietete Wohnung erwerben. Sie verspricht regelmäßige Mieteinnahmen. Und die Chance auf Wertsteigerung: Die Wohnungen in den sieben größten deutschen Städten hatten zwischen 2015 und 2023 einen jährlichen Wertzuwachs von etwa sieben Prozent.

## Langfristige Investition

Ein Apartment, in dem ein Mieter wohnt, ist meist günstiger zu kaufen als eine unvermietete Immobilie. „Es hat zudem den Vorteil, dass man mit den Mieteinnahmen einen Teil seiner Finanzierungskosten

decken kann“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Dennoch sollte man auch Eigenkapital einbringen, mindestens 20 Prozent. „Wichtig ist, den Erwerb als langfristige Investition anzugehen.“ Für eine Mietwohnung sind Renditen von rund drei Prozent nach Steuern realistisch. Vor dem Kauf sollte ein Sachverständiger den Sanierungsbedarf gründlich checken. Auch sollten sich Interessenten überzeugen, dass das Mietverhältnis im Kaufobjekt problemlos funktioniert.

## Entscheidungsoptionen

„Mit einer vermieteten Wohnung hat man später viele Entscheidungsoptionen“, so der Experte von BHW. Wer nach einigen Jahren selbst einziehen will, dem bleibt Zeit, den Übergang vorzubereiten. Für die Anmeldung des Eigenbedarfs gilt ohnehin eine Sperrfrist von mindestens drei Jahren nach Kauf. Die Kündigungsfrist für das Mietverhältnis beträgt zum Beispiel bei einer vorherigen Mietdauer von acht Jahren neun Monate. Zieht man einen Verkauf der Wohnung in Betracht, sollte man an die Spekulationsfrist denken: Zehn Jahre nach Kauf kann der Eigentümer die Wohnung ohne Spekulationssteuer weiterverkaufen. Bei einem vorzeitigen Verkauf legt das Finanzamt den persönlichen Steuersatz auf den Gewinn zugrunde.



Gute Entscheidung: Wohnung mit Aussicht auf Wertsteigerung

6675 Westwing / BHW Bausparkasse

# Immobilienkauf ohne Eigenkapital?

Was tun, wenn Eigenkapital für eine Immobilie fehlt? Man könnte sich dafür entscheiden, den Erwerb zu 100 Prozent durch einen Immobilienkredit zu finanzieren. Auf den ersten Blick eine einfache Lösung – doch sie birgt Risiken.

Bei einer Vollfinanzierung bestreiten Erwerber den gesamten Kaufpreis und oft auch noch die Kaufnebenkosten komplett über ein Hypothekendarlehen. Eine Praxis, die mit Vorsicht zu genießen ist. Für Banken entsteht dadurch ein größeres Risiko für die Rückzahlung, das sie durch einen Zinsaufschlag an ihre Kunden weitergeben. Der Zinssatz kann so deutlich über den Konditionen von Darlehen liegen, bei denen zum Beispiel 20 Prozent Eigenkapital in eine Finanzierung eingebracht werden.

## Vorteil Eigenkapital

Durch die bei einer Vollfinanzierung vergleichsweise hohen Monatsraten können Spielräume im monatlichen Einkommen schnell aufgebraucht sein. Dies gilt besonders in der Phase der Anschlussfinanzierung nach Ende der ersten Zinsfestschreibung, sofern bei steigenden Zinsen die Restschulden noch hoch sind. Die BHW Bausparkasse empfiehlt, mindestens 20, besser 30 Prozent des Kaufpreises durch Eigenmittel abzudecken. „Auch Rückkaufswerte aus



Wohneigentum? Viel Gesprächsbedarf bei den Finanzierungsoptionen

6576 Team 7 / BHW Bausparkasse

Lebensversicherungen, zuteilungsreife Bausparverträge oder zinslose Verwandtendarlehen akzeptieren Banken als Eigenkapital“, so Holm Breitkopf, Experte von BHW. „Vor dem Abschluss einer Finanzierung sollten immer alle Optionen geprüft werden.“

## Baustein Bausparen

Wer einen Bausparvertrag in die Finanzierung

einbindet, senkt durch das angesparte Guthaben den Kreditbedarf – und damit das Risiko für die finanzierende Bank. Zudem werden für Bauspardarlehen günstige und vor allem feste Zinsen über die gesamte Laufzeit vereinbart, ein Änderungsrisiko bei steigenden Zinsen wird vermieden. Und es fallen auch keine Zinsaufschläge aus einer nachrangigen Absicherung im Grundbuch an, wie sonst bei Immobilienkrediten üblich.