

## INHALT

### Wohntrends

- Robust und rutschfest mit Linoleum 2
- Schiefer fürs Bad 2
- Von Blüten, Kräutern und Moosen 2

### Meinung und Umfrage

- Die Generation im besten Bau-Alter 3
- Generation Y fordert Bürokratieabbau 3

### Grüne Seite

- Neue Fassaden schützen vor Extremwetter 4
- Pflanzen und Photovoltaik bilden ein perfektes Doppel 4

### Bauen & Modernisieren

- Im Frühjahr gehört das Haus auf den Prüfstand 5
- Asbest und Co.: So funktioniert die Entgiftung 5
- Mobil bleiben dank Lift und Rampe 6
- Die neuen Haustüren sind einladend und sicher 6

### Fördergelder

- Doppelt hält besser: Regionale Förderungen nutzen 7
- Förderreise durch die Republik 7

### Finanzieren

- Kaufen ohne Ja-Wort? 8
- Reserven für den Sanierungsfall 8



### GRÜNE SEITE

Neue Fassaden schützen vor Extremwetter → Seite 4



### FÖRDERGELDER

Förderreise durch die Republik → Seite 7



### BAUEN & MODERNISIEREN

Mobil bleiben dank Lift und Rampe → Seite 6

## ZAHL DES MONATS

# 30 JAHRE

informiert der BHW Mediendienst über Themen rund ums Bauen, Wohnen und Modernisieren. 1995 gab die BHW Bausparkasse die erste Print-Ausgabe heraus. Um die Jahrtausendwende erweiterte sie das Angebot um einen Download-Service.

## 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.: 0 40 / 48 06 50-0  
info@amg-hamburg.de

## EDITORIAL

*liebe Redaktion,*

in der Politik werden jetzt die Weichen neu gestellt, auch im Ressort Bauen. Die Deutschen im besten Bau-Alter zwischen 29 und 44 Jahren erwarten laut unserer aktuellen Umfrage vor allem Planungssicherheit, Anreize und weniger Bürokratie von einer neuen Regierung. Wir haben unseren Blick besonders auf diese Generation gerichtet, weil sie die Zukunft des Bauens mitbestimmen wird. Welche Immobilienprojekte plant die Generation Y? Wie zuversichtlich sind Baufamilien und Modernisierende dieser Altersgruppe? Welche Unterstützung wünschen sie sich? Auf den Baustellen hierzulande braucht es neue Impulse, der Sanierungsstau bei älteren Immobilien muss dringend aufgelöst und neuer

Wohnraum geschaffen werden. Ohne Bürokratieabbau, einfachere Baunormen und zielgerichtete Förderungen ist diese Wende kaum wahrscheinlich. Daher widmen wir uns in dieser Ausgabe mit einem Schwerpunkt den Programmen von Bundesländern und Kommunen. Wir freuen uns, wenn Sie diesen Service für Ihre Arbeit nutzen und uns im Jubiläumsjahr des BHW Mediendienstes weiter die Treue halten.

Mit freundlichem Gruß

*Iris Laduch*

## Robust und rutschfest mit Linoleum

Dank ihrer ökologischen Vorzüge werden Linoleumböden wieder beliebter. In kräftigen Tönen werten sie jetzt auch private Wohnräume auf.

Die Zeiten, in denen man Linoleum vor allem aus öffentlichen Gebäuden kannte, sind passé. Ob in Rot-, Blautönen oder erfrischendem Gelb, gesprenkelt oder in Gesteins- oder Holzoptik – das Angebot an Mustern und Farben bietet in Wohnhäusern viele Gestaltungsmöglichkeiten. Das elastische Material, das ohne Weich-



6691 Gerflor / BHW Bausparkasse

**Spielen und Toben erwünscht: Linoleum dämmt Trittschall**

macher auskommt, besteht hauptsächlich aus natürlichen Stoffen wie Leinöl, Naturharzen, Kork- und Holzmehl sowie Jutegewebe. Linoleum eignet sich hervorragend für den Einsatz in Küche, Flur, Wohn- oder Kinderzimmer, überall dort also, wo Böden stark gefordert werden. Selbst bei hoher Beanspruchung bleibt es 35 und mehr Jahre in Bestform. „Der natürliche Bodenbelag sorgt nicht nur für ein gesundes Raumklima, sondern lässt sich auch gut recyceln“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Linoleum, das auch über einer Fußbodenheizung verlegt werden kann, gibt es als Fliesen- oder in Bahnen zum Preis ab etwa 40 Euro pro Quadratmeter. Am besten überlässt man die Arbeiten einem Fachbetrieb.

## Schiefer fürs Bad



6692 www.jonastone.de / BHW Bausparkasse

**Edle Kombination im Bad: Schiefer und Holz**

**Schiefer kommt als Baumaterial für Inneneinrichtungen wieder in Mode. Der Naturstein wirkt edel und ist absolut strapazierfähig. Er eignet sich bestens für den Einsatz im Badezimmer.**

Vor rund 400 Millionen Jahren entstand Schiefer unter gewaltigem Druck aus Ton und anderen Materialien. Der Naturstein wird hierzulande im Sauerland, Hunsrück, in Bayern und Thüringen abgebaut. Ob als Bodenfliese, Wandbelag oder Wannerverkleidung – das Naturprodukt bietet vielfältige Einsatzmöglichkeiten. „Schiefer besitzt eine hohe Wärmeleitfähigkeit und kann gut mit

Fußbodenheizungen kombiniert werden“, erläutert Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse die Vorzüge. Der Baustoff ist schmutzunempfindlich, wasserdicht und rutschfest – Eigenschaften, die den Naturstein so beliebt machen. Seine Anthrazittöne und graumelierten Elemente liegen im Trend. Kombiniert mit einer weißen, nüchternen Keramik bildet der Naturstein einen starken visuellen Kontrast – das Bad wirkt edel und luxuriös. Auch mit Holz oder Glas lässt sich Schiefer gut kombinieren. Die Quadratmeterpreise von Schiefer hängen vom Format, der Abnahmemenge und Qualität ab. Je dichter das Material, desto teurer, aber auch langlebiger ist es.

## Von Blüten, Kräutern und Moosen

**Heu, Kräuter oder Blütenblätter sind als Gestaltungselemente im Wohnbereich immer mehr gefragt. Als Wand- und Bodendekore machen sie gesundes Wohnen erleb- und sichtbar.**

Der Einsatz von natürlichen Materialien hat eine positive Wirkung auf das Raumklima. Natur pur kann man sich jetzt mit Oberflächen aus pflanzlichen Materialien ins Haus holen. Dafür nutzen die Hersteller ein Flachsvlies, auf das sie Gräser aus Alm-Heu mit Naturleim aufbringen, gemischt mit getrockneten Blüten, Moos oder Kräutern. Die ausgewählten Fasern und Blüten werden vor der Weiterverarbeitung vollständig getrocknet und sind schwer entflammbar. Die natürliche Wirkung von Kornblumen, Rosen oder Margeriten bleibt bei der Bearbeitung erhalten. Auf Tapeten oder Fußböden setzen sie im Wohn-



6693 organoids.com / ALMWIESEN wallpaper (c) pixels.com\_Visualisation by Organoid / BHW Bausparkasse

**Gutes Raumklima mit Tapete aus Alm-Heu**

Arbeits- oder Schlafbereich optische Akzente und entfalten einen wohltuenden Duft. Die Struktur lässt sich erspüren, wenn man mit der Hand darüber streicht. Angenehmer Nebeneffekt: „Der Geruch der Gräser steigert das Wohlbefinden und kann helfen, Stress zu reduzieren“, so Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Die Naturoberflächen gibt es im Online- und Fachhandel.

## Die Generation im besten Bau-Alter

Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse, fordert von der Politik Anreize für die Generation Y, um neuen Schwung in die Wohneigentumsbildung zu bringen.

### Herr König, die Zahlen rund ums Bauen und Modernisieren fallen auf den ersten Blick ernüchternd aus. Sehen Sie überhaupt positive Entwicklungen?

Durchaus, so düster sind die Aussichten gar nicht. Aber wir brauchen jetzt wirksame Maßnahmen gegen das Stimmungstief. Denn die Rahmenbedingungen sind zu Beginn des Jahres 2025 viel besser, als häufig gedacht. Die Zinsen bewegen sich auf stabilem Niveau, sie sinken sogar leicht. Wir haben einen Käufermarkt, das heißt, das Angebot an Immobilien ist gut. Und zu guter Letzt sind die Fördertöpfe gefüllt. Vor allem für die energetische Sanierung fließen ansehnliche Förderungen von Bund, Bundesländern und Kommunen.

### Deutschland hat gewählt. Was erwarten Baufamilien und Modernisierer jetzt?

Kurz vor der Bundestagswahl haben wir uns mit einer Umfrage die Stimmung der Menschen angeschaut. Der Fokus lag dabei auf der Gene-



Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

ration Y, den Befragten im besten Bau-Alter. Diese heute 29- bis 44-Jährigen verlangen vor allem mehr Planungssicherheit und vernünftige Anreize. Hohe Steuern, eine überbordende Baubürokratie mit schleppenden Genehmigungsprozessen und vielen Normen machen allen das Leben schwer und wirken sich negativ auf die Bautätigkeit aus.

### Warum ist die Generation Y so wichtig für das Bauen?

Weil in der Lebensphase zwischen 30 und 40 Jahren häufig die Weichen für oder gegen Wohneigentum gestellt werden. Die meisten Menschen stehen dann im Berufsleben, gründen eine Familie und haben klare Zukunftspläne – zu denen oft auch die eigenen vier Wände gehören. Deshalb müssen Investitionen für diese Generation leistbar sein. Es wäre fatal, wenn sie sich entmutigt fühlt, weil die Politik ihren Ankündigungen keine Taten folgen lässt. Dieser Generation – ökologisch weit sozialisiert – ist die Notwendigkeit, klimafreundlich und nachhaltig zu bauen, sehr bewusst. Ohne sie wäre die energie-

tische Sanierung des Gebäudebestandes nicht zu bewältigen und ohne sie würde dringend benötigter Wohnraum nicht geschaffen.

*„Ohne die Generation Y ist die energetische Sanierung des Gebäudebestandes nicht zu bewältigen und ohne ihre Anstrengung würde dringend benötigter Wohnraum nicht geschaffen.“*

### Gibt es schon Beispiele für schlankere Regelungen oder Deregulierung beim Bauen?

Aber ja, hier ein praktisches Beispiel: Bausparverträge können seit 2021 bis zu einem Betrag von 50.000 Euro ohne Grundbucheintrag vergeben werden. Ein weiteres Beispiel: der Gesetzentwurf für den Gebäudetyp E, der hoffentlich bald in Kraft treten wird. Solche schlanken Regelungen gehören jetzt auf die Agenda der Politik. Einfachere Standards erweitern den Kreis derjenigen, die sich die eigenen vier Wände leisten können – sei es, indem sie einen Altbau erwerben und energetisch fit machen oder energieeffizient neu bauen. Und warum kann man die Grunderwerbsteuer nicht zumindest für Erstkäufer senken, wie es sich viele wünschen? Das wäre ein guter Anfang!

## UMFRAGE

# Generation Y fordert Bürokratieabbau

Die 29- bis 44-Jährigen sind im besten Bau-Alter und haben konkrete Erwartungen an die Politik. 30 Prozent der Generation Y wünschen sich die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und eine Steuerentlastung beim Immobilienkauf. Das zeigt eine repräsentative Umfrage für die BHW Bausparkasse.

Die Generation Y hat Lust auf die eigenen vier Wände: Elf Prozent der 29- bis 44-Jährigen haben den Kauf einer Immobilie auf der Agenda – fast doppelt so viele wie der Durchschnitt der Menschen in Deutschland (6 %). 44 Prozent der Generation Y haben zwar keine konkreten Bau-, Kauf- oder Modernisierungspläne für 2025; das gilt jedoch im Mittel für 58 Prozent. An der Online-Erhebung der BHW Bausparkasse nahmen Mitte Januar 2.084 Befragte ab 18 Jahren teil.

### Viel Optimismus

Wer in der Generation Y jetzt einen Immobilienkauf plant, ist meist guten Mutes, den Wunsch auch in die Tat umsetzen zu können. 71 Prozent der Befragten bewerten ihre Chancen als gut oder sehr gut. Über alle Altersgruppen mit Kaufabsicht

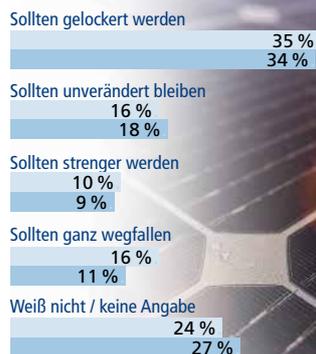
hinweg, findet man mit 63 Prozent deutlich weniger Optimisten. „Die Zuversicht der Generation Y ist erfreulich“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse. „Nötig sind jetzt deutliche politische Impulse, die dazu beitragen, das Bauen und Modernisieren in Deutschland einfacher, schneller und steuerlich günstiger zu machen.“ 34 Prozent der Generation Y fordern zudem Lockerungen bei den Umwelt- und Klimaschutzauflagen.

### Schwachpunkt Eigenkapital

Doch vielen 29- bis 44-Jährigen fehlt es an Eigenkapital. Nur 28 Prozent derjenigen, die sich zuversichtlich über ihre Immobilienprojekte äußern, verfügen über ausreichend Rücklagen. „An der Bildung von Eigenkapital führt kein Weg vorbei“, erklärt Dietmar König. „Wer rechtzei-

tig einen finanziellen Grundstock anlegt, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag, hat klare Vorteile beim Bau oder Kauf einer Immobilie.“ Auch Eigenleistung kann den Weg zur Finanzierung ebnen. Das haben 37 Prozent der Zuversichtlichen erkannt und planen, selbst tatkräftig auf der Baustelle Hand anzulegen – denn die „Muskelhypothek“ wird von den Banken als Eigenkapital anerkannt.

### Wie sollte die Baupolitik künftig die Umwelt- und Klimaschutzauflagen für das Bauen und Modernisieren gestalten?



Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.084 Befragten

# Neue Fassaden schützen vor Extremwetter

Moderne Fassaden übernehmen jetzt wichtige Zusatzfunktionen. Neue technische Verfahren zielen darauf ab, die Folgen des Klimawandels in den Städten abzumildern.

Die Gestaltung einer Fassade ist nicht nur eine optische Frage. Fassaden bergen ein immenses Potenzial an freier Fläche – Platz, der genutzt werden kann zum Schutz vor Extremwetter, aber auch zum Wassersparen und zur Feinstaubreduzierung.

## Regenwasser aufnehmen

Starkregen und Sturm können verheerende Schäden an Häusern anrichten. Forschende der Universität Stuttgart haben deshalb textile Fassadenelemente entwickelt, die die Folgen von Extremwetterlagen abmildern können. Die Elemente von „Hydro-Skin“ bestehen aus mehreren Textillagen und Membranen, die Regenwasser aufnehmen. Tatsächlich ergaben Messungen, dass der Regenwasserabfluss um mehr als 50 Prozent gesenkt werden kann. „Durch Verdunstung des gespeicherten Wassers kühlt sich an heißen Tagen die Hülle des Gebäudes ab, ebenso die Umgebung“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

## Vertikales Grün

Einen ähnlich guten Effekt erzielen Hauseigentümer, die ihre Fassaden bepflanzen. Ein integriertes, von außen nicht sichtbares Bewässerungssystem



Fassade in München wird mit aufgedrucktem Baumschatten (rechts) vor der Sonne geschützt

sammelt dabei Regenwasser, das die Pflanzen an der Hauswand versorgt. Regenwasser kann sogar als Grauwasser für die Waschmaschine oder Toilettenspülung verwendet werden. Das spart wiederum kostbares Trinkwasser. Begrünte Fassaden produzieren Sauerstoff, filtern Staub, Schadstoffe und Lärm. „Die Bewohner schützen sich so effektiv gegen Hitze und Kälte“, sagt Thomas Mau. Ein aktuelles Pilotprojekt, das diese Effekte belegt, ist der grüne Bunker in Hamburg-St. Pauli.

## Saubere Luft

Auch neuartige Fassaden aus Textil werden erforscht. Das Material filtert Stickoxide aus der Umgebungsluft und wandelt sie in unschädliche Salze um, die bei Regen von der Oberfläche gewaschen werden. Vor Fenstern angebracht, reduziert die textile Fassade die Sonneneinstrahlung und damit den Energieaufwand zur Kühlung der Innenräume. Erste Testreihen dazu laufen bereits in Köln und Hamburg.

# Pflanzen und Photovoltaik bilden ein perfektes Doppel

Ein Dach begrünen oder Strom über die eigene Photovoltaik-Anlage erzeugen? Die Entscheidung fällt Immobilienbesitzern oft schwer. Dabei lassen sich beide Systeme gut miteinander kombinieren.

Ein grünes Dach sorgt in heißen Monaten für ein kühles Mikroklima rund ums Haus. Der kleine Garten auf dem Gebäude verbessert die Luftqualität, fängt Regenwasser auf und bietet Lebensraum für Vögel und Insekten. Zusätzlich eine PV-Anlage zu montieren, ist eine gute Idee, wenn einige Voraussetzungen erfüllt sind.



Solarmodule können direkt auf dem bepflanzten Dach installiert werden

## Profis beauftragen

Das Dach sollte nicht stärker als fünf Grad geneigt sein, damit die Kombination funktioniert. Und die Statik muss das Gewicht auch tragen können. Eine Dachfläche von 18 Quadratmetern braucht es mindestens. „Die PV-Anlage kann man direkt auf der Grünfläche installieren“, sagt Holm Breit-

kopf von der BHW Bausparkasse. „Das sollten Fachfirmen übernehmen, um auch die Wartung und Gewährleistung sicherzustellen.“

## Kühleffekt

Die Anlage auf einem Gründach zu montieren, hat Vorteile. Wenn sich Anlagen in der Sonne auf

bis zu 90 Grad aufheizen, reduziert sich die Stromausbeute. Die Vegetation wirkt kühlend, zudem bindet sie Feinstaub. Der Effekt: Die PV-Module verschmutzen weniger und die Umgebungstemperatur ist niedriger – die Strom-Erträge fallen höher aus. Sogar die Lebensdauer der Dachendeckung verlängert sich.

## Fördermittel

Für eine einfache extensive Dachbegrünung können Hausbesitzer – je nach Ausgestaltung – mit Kosten von etwa 23 Euro pro Quadratmeter rechnen. Für jedes Kilowatt Leistung einer PV-Anlage sind zwischen 1.200 und 1.800 Euro zu veranschlagen.

„Fördermittel können die Finanzierung leichter machen“, so der Experte von BHW. Viele Städte und Kommunen bezuschussen eine Dachbegrünung. Und für die PV-Anlage kann man, unter bestimmten Bedingungen, über das KfW-Förderprogramm 270 „Erneuerbare Energien“ einen zinsgünstigen Kredit bekommen.

## Im Frühjahr gehört das Haus auf den Prüfstand

Gesprungene Dachziegel, kleine Risse in der Fassade, beschädigte Fallrohre – die kalte Jahreszeit kann einem Haus ganz schön zusetzen. Das Frühjahr ist der beste Zeitpunkt für den Haus-Check.

Schäden, die Niederschläge, Wind oder Frost im Winter am Haus hinterlassen, können gravierende Folgen haben. War es extrem kalt, besteht die Gefahr, dass Leitungen geplatzt oder Mauern gerissen sind. Bei mildem, regnerischem Wetter

### Frühjahrs-Checkliste für Immobilien

1. Dachziegel und Schindeln prüfen, damit keine Lecks unerkannt bleiben. Gebrochene und fehlende Dachziegel ersetzen.
2. Laub, Zweige und Schmutz aus Dachrinnen und Fallrohren entfernen, um Stauwasser und Schäden an Wänden und im Fundament zu vermeiden.
3. Risse und Abplatzungen ausbessern. „Checken Sie auch die Dämmung“, rät Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.
4. An Fenstern und Türen die Dichtungen kontrollieren.
5. Wurden Wege, Einfahrten oder Terrasse beschädigt? Gefahrenquellen durch Löcher und lockere oder defekte Bodenplatten beseitigen.



6697 STIHL / BHW Bausparkasse

Nach winterlichen Temperaturen braucht ein Haus viel Aufmerksamkeit

sind das Dach und die Fassade oft durchfeuchtet. Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse rät Hausbesitzenden, ihre Immobilie mindestens einmal im Jahr zu kontrollieren. „Wer Schäden nach der Wintersaison erkennt und beheben lässt, vermeidet später kostspielige Baumaßnahmen.“

### Kleine Schäden, große Wirkung

Wichtig ist vor allem die Inspektion des Dachs. Lockere oder beschädigte Ziegel müssen befestigt oder ausgetauscht werden. Regenrinnen und Fallrohre gilt es auf Lecks hin zu untersuchen. „Die Schäden von eingedrunenem Wasser zeigen sich oft erst nach Monaten, dann aber umso heftiger“,

so Pompa. Gleiches gilt für die Fassade. Schäden an der Außenhaut sollte man sofort beheben, ehe Wasser den Weg ins Haus findet. Kleinere Stellen können mit Putz, Bauschaum oder Silikon ausgebessert werden. Auch das Abdichten von Fenstern und Türen ist ratsam. Ein neuer Anstrich hält sie für die nächsten zwölf Monate in Schuss. „Für Reparaturarbeiten kann man mit einem Bausparvertrag langfristig einen Puffer anlegen“, rät der Experte von BHW. Tipp: Wer eine Instandsetzung mit einer energetischen Sanierung verbindet, spart Aufwand und Geld – schon allein, weil der Handwerksbetrieb das Baugerüst nur ein Mal aufbauen muss.

## Asbest und Co.: So funktioniert die Entgiftung

Bei der Modernisierung von Altbauten ist die Entsorgung von Giftstoffen wie Asbest, PCP und Formaldehyd ein zunehmendes Problem. Besonders betroffen sind Gebäude, die bis in die 1990er-Jahre hinein gebaut wurden.

In Deutschland gelten etwa 24 Millionen Wohngebäude als sanierungsbedürftig. Oft wird bei der Erneuerung von Altbauten viel Bauschutt produziert. Um Kosten und Ressourcen zu sparen, sollten Modernisierer daher mineralische Bestandteile wie Ziegel oder Beton von Baumschäbfrällen trennen. Kleinere Mengen können zu einem Recyclinghof gebracht werden, größere erfordern spezialisierte Unternehmen.

### Auf Spurensuche

Das Baujahr lässt darauf schließen, ob und welche Schadstoffe in Fußboden, Dach oder Fassade verwendet worden sein könnten. Hinweise geben hierzu alte Baupläne oder Rechnungen. So war es viele Jahrzehnte gängige Praxis, beim Bauen die krebserregenden Stoffe Asbest oder PCP zu verwenden. Schätzungen zufolge sind heute rund 9,4 Millionen Wohn-

häuser mit Asbest belastet – das im Zuge energetischer Sanierungen wieder freigesetzt zu werden droht.

### Wichtig fürs Budget

Die Entsorgung dieser Giftstoffe sollte unbedingt durch zertifizierte Firmen erledigt werden. „Die ordnungsgemäße Entsorgung lassen sich Sanierende am besten bescheinigen“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Für das Sanierungsbudget gilt: Der Ausbau und die anschließende Entsorgung problematischer Baustoffe können mehrere Tausend Euro kosten. Einer fachmännischen Entsorgung bedarf auch der krebserregende Stoff Formaldehyd, der häufig in Glaswolle vorhanden ist. Diese muss in speziellen Müllsäcken

luftdicht verpackt und zum Wertstoffhof gebracht werden. Kostenpunkt: circa 15 bis 25 Cent pro Kilogramm Sondermüll.



6698 Hermann Kathöfer GmbH / Foto: Tim Kathöfer / BHW Bausparkasse

Giftige Baustoffe gehören zur Entsorgung auf den Wertstoffhof

## Mobil bleiben dank Lift und Rampe



6899 topstep.com / BHW Bausparkasse

Mit einem Treppen-Rollator sicher zwischen den Etagen bewegen

**Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum nimmt dramatisch zu. So entsprechen schon heute rund 2,2 Millionen Wohnungen nicht mehr den Bedürfnissen von Menschen mit Bewegungseinschränkung. Um sich ihre Mobilität zu erhalten, sollten Betroffene frühzeitig Beratung suchen.**

Laut Statistik leben in gut drei Millionen Haushalten Menschen mit eingeschränkter Mobili-

tät. Stufen, Schwellen und Treppen können für sie zum unüberwindbaren Hindernis werden.

### Umbauen mit Förderdarlehen

In vielen Reihenhäusern aus den 1950er- und 60er-Jahren oder Einfamilienhäusern mit mehreren Etagen besteht Handlungsbedarf – für Umbauten gibt es eine Vielfalt von Lösungen. Je nach baulichen Voraussetzungen kann ein Treppenlift die passende Option sein. Eine

andere Lösung könnte ein Homelift darstellen: Diese Miniaufzüge, die an die Steckdose angeschlossen werden, brauchen rund einen Quadratmeter Platz, aber keinen Aufzugsschacht. Ein Deckendurchbruch reicht aus, Hersteller übernehmen die Montage. Die Investition, ab 15.000 Euro aufwärts, lässt sich zum Beispiel über die KfW im Rahmen des Programms 159 „Altersgerecht Umbauen“ finanzieren. Antragsteller können – unabhängig vom Alter – zinsgünstige Darlehen von bis zu 50.000 Euro erhalten. Pflegebedürftige unterstützt die Pflegekasse zusätzlich mit bis zu 4.000 Euro bei barrierefreien Umbauten.

### Treppenlift – auch zur Miete

„Bei einer vorübergehenden Einschränkung kann man einen Treppenlift auch mieten“, nennt der Experte Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse eine Alternative. Das kostet je nach Ausführung rund 150 Euro monatlich. Der Lift muss schnell auf- und wieder abzubauen sein. „Eigentümerinnen und Eigentümer sollten vorausschauend planen und einen Profi hinzuziehen, um Gefahrenquellen zu erkennen“, betont Breitkopf. Bereits im Eingangsbereich können sich Probleme auftun, angefangen von unzureichender Beleuchtung bis hin zu fehlender Rutschfestigkeit. Wer sich mit Rollator oder Rollstuhl bewegt, könnte Niveauunterschiede mit einer Rampe überbrücken, um den Zugang zur Immobilie zu erleichtern. Für eine dauerhafte Nutzung gibt es fest installierte Ausführungen.

## Die neuen Haustüren sind einladend und sicher

**Die Ansprüche an Haustüren sind gewachsen. Im Eingangsbereich soll keine Wärme entweichen, die Haustür muss einbruchssicher sein und die Optik auch stimmen. Der Markt bietet neue Werkstoff-Varianten, die individuelle Wünsche erfüllen.**

Nach wie vor am beliebtesten sind Haustüren aus Holz. Sie haben exzellente Dämmeigenschaften und die CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Lebenszyklus fällt ausgesprochen gut aus. Eigenen Charme haben Türen aus Altholz, die sich auch gut mit Glasflächen kombinieren lassen. In den letzten Jahren sind neue Werkstoff-Varianten auf den Markt gekommen, zum Beispiel Material, das eine Holzoptik hat, aber eine Füllung aus Keramik. Der leicht zu pflegende Werkstoff ist kratzfest, witterungsbeständig und dazu so robust, dass er Einbruchversuchen besonders gut standhält.

### Fertigung nach Maß

Wer will, kann Haustüren auch nach individuellen Vorgaben im Internet konfigurieren oder sich von einer Manufaktur schreinern lassen. Je

nach Optik und Ausstattung liegen die Preise für eine solche Maßfertigung im drei- bis vierstelligen Bereich. „Eine stabile, hochwertige Haustür dämmt Wärmeverluste ein und ist eine lohnende Investition in die Sicherheit, für die man Förderungen von der KfW oder der BAFA bekommen kann“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Sie rät, sich zu den unterschiedlichen Fördermöglichkeiten beraten zu lassen. „Das KfW-Programm 159 zum altersgerechten Umbau greift zum Beispiel auch, wenn die Tür mit elektronischen Hightech-Schließsystemen ausgestattet wird“, so Binder. Hier gibt es mehrere techni-

sche Varianten. Der Öffnungsmechanismus kann zum Beispiel durch das Handy ausgelöst werden. Systeme, die auf einem biometrischen Verfahren basieren, funktionieren dagegen per Fingerabdruck.



6700 Hörmann KG / BHW Bausparkasse

Sicher, gut gedämmt, schallgeschützt – hohe Anforderungen an moderne Haustüren

## Doppelt hält besser: Regionale Förderungen nutzen

Wer bauen, kaufen oder modernisieren will, sollte sich auch Förderprogramme seiner Stadt und seines Bundeslandes anschauen. Denn viele lokale und regionale Programme lassen sich mit Mitteln des Bundes kombinieren.

Die regionale Förderlandschaft wirkt auf den ersten Blick unübersichtlich. Das liegt auch daran, dass die 16 Bundesländer unterschiedlichste Ziele bezuschussen – den Wohnungskauf einer jungen Familie ebenso wie die Sanierung des Altbaus für ein Paar.

### Attraktive Zuschüsse

Die Förderungen reichen von zinsgünstigen Darlehen bis zu Zuschüssen für Modernisierungsprojekte. So gewährt die Investitions- und Förderbank Hamburgerinnen und Hamburgern direkte Gelder, wenn sie ihr Haus energetisch modernisieren. Über die landeseigene L-Bank kann eine vierköpfige Familie für Kauf, Bau oder Aus- und Umbau in Baden-Württemberg ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 333.000 Euro bekommen. Zusätzlich zu diesem „Z15“-Darlehen gibt es im Ländle einen Tilgungszuschuss in Höhe von 4.000 Euro, wenn die Anforderungen eines Energiesparhauses erfüllt sind.

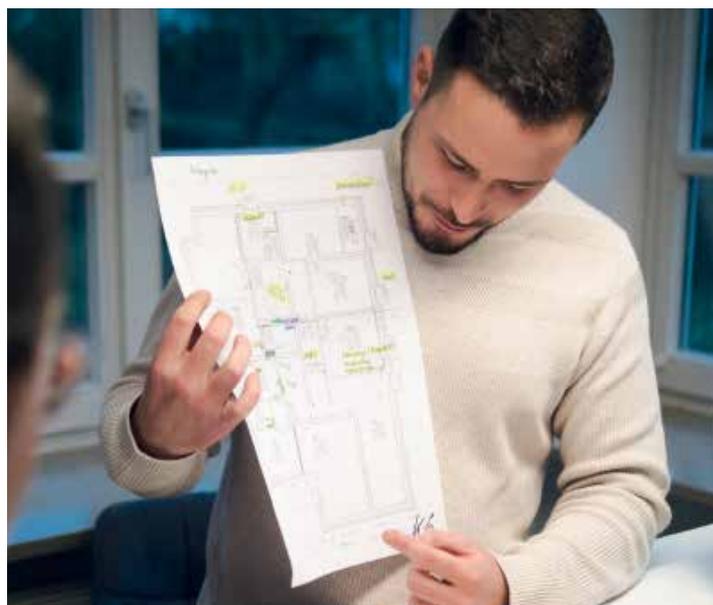
### Familienfreundlich

„Bundesländer richten ihre Fördervergabe meist danach aus, wie hoch das Einkommen

der Antragsteller ist oder ob und wie viele Kinder im Haushalt leben“, erläutert Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Die baden-württembergische L-Bank etwa stellt beim Programm „Wohnen mit Kind“ die Bedingung, dass ein Paar mindestens ein Kind unter 18 Jahren hat und nicht mehr als 200.000 Euro im Jahr verdient. In Hessen wird eine dreiköpfige Familie beim Altbaukauf gefördert, wenn das gemeinsame Bruttoeinkommen 80.843 Euro nicht übersteigt.

### Förderfähige Nebenkosten

In Nordrhein-Westfalen können Modernisierende vergünstigte Baudarlehen in Höhe von bis zu 220.000 Euro erhalten, auch verbunden mit Fördermitteln vom Bund. „Dabei sind die Baunebenkosten in Form von Architektenleistungen und eines Energiegutachtens einge-



Durchblicken bei den Fördermöglichkeiten – und profitieren

geschlossen“, erläutert Pompa. Je nach Region eröffnen die Förderungen neue Chancen für Wohneigentümergeinschaften (WEGs). So hilft das Land Niedersachsen WEGs, die ihre Immobilie energetisch und altersgerecht modernisieren, mit einer Bürgerschaft über bis zu 20.000 Euro je Wohneinheit. Für die Abwicklung schreibt das Land die Hausverwaltung als Ansprechpartner vor.

## FAKTENCHECK

### Förderreise durch die Republik

Wer baut, kauft oder modernisiert, kann das Budget im eigenen Bundesland mit attraktiven Förderungen aufbessern. Vorausgesetzt, man hat den Durchblick. Von der Erstinformation bis zur Baumaßnahme sind dabei einige Punkte zu beachten.

1. Mit einer Internetrecherche in Förderdatenbanken kann man sich einen ersten Eindruck verschaffen. Informationen gibt es zudem direkt bei den Landesbanken.

2. Konditionen können sich ändern. „Programme gelten teilweise für einen begrenzten Zeitraum oder so lange, bis die geplanten Etatmittel ausgeschöpft sind“, betont Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Auch die aktuellen Zinssätze sollten Interessierte im Auge behalten.“



Gibt es für den Anbau eine Förderung in Bundesland oder Kommune?

3. Anträge können bei vielen Programmen direkt gestellt werden. Das ist zum Beispiel beim Bayerischen Wohneigentumsprogramm der Fall. „Andere Mittel müssen über eine Bank oder Bausparkasse beantragt werden“, so der

Experte von BHW. Zuständige Behörden finden sich je nach Bundesland in Stadtbezirken oder im Landkreis. Dort erhält man Auskunft, ob und unter welchen Bedingungen man am gewünschten Standort Unterstützung erhalten kann.

4. Städte und Gemeinden bieten ebenfalls Förderungen an. So wollen 119 Kommunen in vielen Teilen der Republik junge Leute bei „Jung kauft Alt“ zum Altbauerwerb animieren und so alte Dorfkern lebendig halten. Der Ansatz macht bundesweit Schule – der Bund hat das Konzept 2024 übernommen.

5. Es lohnt sich, zum Beispiel eine Beratungsstelle von Kommune oder Landkreis einzuschalten. Sie kann klären, welche Fördermittel am besten zum konkreten Projekt passen.

## Kaufen ohne Ja-Wort?

Viele Paare entscheiden sich für ein Leben ohne Trauschein. Wenn sie eine Immobilie kaufen, ist eine vertragliche Absicherung sehr wichtig. Eine klare Regelung sorgt dann dafür, dass im Falle einer Trennung keiner benachteiligt wird.

Frauen sind häufig schlechter gestellt als ihre Partner – ob mit oder ohne Trauschein. Sie verdienen meist weniger, sei es durch Teilzeit oder längere Erwerbspausen wegen

der Kinderbetreuung. Ihr Bruttostundenlohn fiel 2023 durchschnittlich um 18 Prozent, die Altersrente um fast 30 Prozent niedriger aus. „Leben Frauen mit ihrem Partner unverheiratet zusammen, sind beim Erwerb eines Eigenheims verlässliche Regelungen gefragt“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Fehl am Platz sind falsche Scham oder die Angst, die Beziehung zu belasten.



Unverheiratete, die eine Immobilie erwerben, sollten sich vertraglich absichern

### Trennungsfolgen

Bei Paaren, die sich auf dem Standesamt das Ja-Wort geben, gilt gesetzlich eine Zugewinnsgemeinschaft im Verhältnis von 50 zu 50 Prozent. Nicht so bei Lebenspartnerschaften: Trennt sich das Paar oder stirbt der Partner, können vor allem Frauen wirtschaftlichen Schaden erleiden oder gar leer ausgehen. „Frauen in langjährigen Beziehungen sind gut beraten vorzusorgen“,

erläutert Thomas Mau. „Wichtig ist, dass sie sich beim Immobilienkauf wie ihr Partner ins Grundbuch eintragen lassen, um ihre Ansprüche abzusichern.“ Die Anteile können auch individuell festgelegt werden, zum Beispiel gemäß der geleisteten Beiträge beim Eigenkapital im Verhältnis von 75 zu 25 Prozent.

### Moderate Kosten

Sehr zu empfehlen ist Paaren ohne Trauschein ein notariell beglaubigter Partnerschaftsvertrag zu allen wirtschaftlichen Belangen.

„Geregelt werden darin die Eigentumsverhältnisse, Kreditverbindlichkeiten und auch der Umgang mit dem Haus im Falle einer Trennung“, so der Experte von BHW. Die Notarkosten dafür betragen rund fünf Euro pro 1.000 Euro Immobilienwert. Bei 300.000 Euro wären das also 1.500 Euro – ein moderater Preis, um sich gegen gravierende finanzielle Risiken zu schützen, wenn eine Beziehung scheitert.

## Reserven für den Sanierungsfall

Wer eine Immobilie besitzt, sollte Rücklagen für deren Instandhaltung bilden. Als Finanzpolster für anfallende Reparaturen und notwendige Sanierungsarbeiten eignet sich zum Beispiel ein Bausparvertrag – aus mehreren Gründen.

Der Warmwasserspeicher leckt. Ältere Fenster sollen ausgetauscht werden. Oder die Anschaffung einer Wärmepumpe ist geplant. Wofür Eigentümer ihre Rücklage einmal brauchen werden, ist unterschiedlich. Ohne Rücklagen jedoch können Reparaturen oder Sanierungsmaßnahmen zur Herausforderung werden. Faustregel: Je nach Alter und Zustand der Ausstattung eines Hauses sollte man idealerweise jährlich 1 bis 1,5 Prozent des Immobilienwertes beiseitelegen, also bis zu 6.000 Euro bei einem Immobilien-Wert von 400.000 Euro.

### Wichtig: Planungssicherheit

„Der Bausparvertrag ist genau dafür gedacht, in kleinen Schritten Eigenkapital für spätere Investitionen aufzubauen“, erläutert Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Der Anspruch auf das Bauspardarlehen, bei dem die Zinsen von Anfang an festgeschrieben sind, schützt Eigentümer in Zeiten schwän-

kender Hypothekenzinsen. „Bausparen verschafft Planungssicherheit, gerade wenn das Darlehen zum Beispiel erst in sieben oder zehn Jahren gebraucht wird“, so Breitkopf. Durch die Bausparförderung beteiligt sich der Staat am Aufbau von Eigenkapital. Bausparer können – je nachdem, wie hoch ihr zu versteuerndes Einkommen ist – die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen ihres Arbeitgebers erhalten. Auch die Riester-Förderung auf spezielle Produkte kann eine Option sein.

### Kurzfristiger Geldbedarf

Für den Fall, dass sie das Darlehen schneller



Gut, wenn man für den Kauf einer Wärmepumpe Rücklagen gebildet hat

benötigen, als ursprünglich geplant, können Bausparer vorsorgen. Bei modernen Tarifen haben sie unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten, um die Zuteilung zu beschleunigen und ein Darlehen zu beantragen. Beratung einzuholen lohnt sich.