

INHALT

Wohntrends

Pergola: Luftiger Rückzugsort	2
Gartenhaus – Multitalent im Kleinformat	2
Fenster mit Sonnenbrille	2

Meinung und Umfrage

Einfamilienhaus: Das ökologische Sorgenkind?	3
Mehrheit bevorzugt Neubau	3

Bauen & Modernisieren

Kreative Umnutzung für Altbauten Vom Hotel Mama zum Mehrgenerationenhaus	4
Der Weg zum eigenen Balkon Garagen und Carports	6

Umwelt & Modernisieren

Flachdächer für den Klimaschutz Außenbeleuchtung umweltschonend installieren	5
--	---

Energie

Zukunftssichere Investition: Solarstrom Zweiter Frühling für alte Photovoltaik-Anlagen	7
--	---

Finanzieren

Steigende Immobilienpreise und die Folgen für Erben Erbschaftssteuer und Immobilie	8
--	---



Wohntrends

Pergola: Luftiger Rückzugsort

→ Seite 2



Finanzieren

Steigende Immobilienpreise und Folgen für Erben → Seite 8



Energie

Zukunftssichere Investition: Solarstrom → Seite 7

ZAHL DES MONATS

59 %

der Deutschen sind der Ansicht, dass eine Altbaumodernisierung klimagerechter ist als ein Neubau. Trotzdem würden 45 Prozent der Befragten beim Kauf einen Neubau bevorzugen.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse/Kantar

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 0228 / 920 12102
presse@bhw.de

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,

unsere Forsa-Umfrage zeigt, dass die Mehrheit der Bundesbürger die Modernisierung eines Altbaus für deutlich umweltschonender hält, als ein neues Haus zu bauen. Und dennoch würde sich beim Kauf einer Immobilie fast jeder Zweite (45 Prozent) für ein neu gebautes Haus entscheiden. Ob sich der Neubau eines Einfamilienhauses noch mit dem Klimaschutz vereinbaren lässt, wird aktuell sehr kontrovers diskutiert. Die Krux jedoch ist – beide, Neubau und Altbau, belasten die Klimabilanz. Denn die Mehrzahl der Altbauten hierzulande ist in einem schlechten energetischen Zustand. Sie verbrauchen drei- bis fünfmal mehr Energie als Häuser auf neuestem Stand. Bauwirtschaft und Politik sind daher gefragt, bezahlbare Mo-

dernierungsangebote für den Normalverdiener zu machen und energetische Sanierungen effektiv zu fördern. Anders ist das Ziel, Deutschlands Altbauten bis 2050 auf einen CO₂-neutralen Stand zu bringen, nicht zu erreichen. Wie ältere Häuser durch Modernisierung aufgewertet und fit für die Zukunft gemacht werden können, zeigen wir auf den folgenden Seiten – von der kreativen Umnutzung alter Gebäude über die Umwandlung von Einfamilien- zu Mehrgenerationenhäusern bis hin zur Aufrüstung von Flachdächern mit Solarenergie.

Mit freundlichem Gruß

Inis Ledner

WOHNTRENDS

Pergola: Luftiger Rückzugsort

Um den Aufenthalt auf der Terrasse oder im Garten so angenehm wie möglich zu gestalten, werden heute viele Möglichkeiten für die Beschattung angeboten. Als leichte, luftige und dennoch stabile Variante bietet die Pergola als Terrassenüberdachung besten Schutz.

Pergolen sind leichte Konstruktionen, die am Haus verankert oder im Garten frei montiert für guten Sonnenschutz sorgen. Auch bei Wind und Regen bleibt eine Pergola stabil und bietet ausreichenden Schutz. Aus robustem Holz oder Metall gefertigt, bieten Pergolen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Begrünt, mit Faltdach, Glasdach oder



6443 corradini.eu / BHW Bausparkasse

Bieten individuellen Sonnenschutz: Terrassenüberdachungen

Sonnensegel ausgestattet, erweitern sie den Wohnbereich ins Grüne. Die robusten Ständerkonstruktionen eignen sich, um etwa Gold- oder Blauregen, Efeu oder Kletterrose daran hochranken zu lassen. Viele Ausführungen sind bereits als Hightech-Variante erhältlich. Sie sind mit Sensoren ausgestattet, die Sonneneinstrahlung, Windstärke und Niederschlag messen und das Dach automatisch ein- und ausfahren. Auch im Gartenbereich dienen Pergolen als kleine Sonnenschutzinseln. „Größere frei stehende Modelle mit fester Überdachung müssen von der Baubehörde genehmigt werden“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Auch aus Rücksicht auf die Nachbarn sollten Hausbesitzer die vorgeschriebenen Abstände zur Grundstücksgrenze einhalten“, so die Expertin.

WOHNTRENDS

Gartenhaus – Multitalent im Kleinformat



6444 www.etwien.de / Jens Hugen / BHW Bausparkasse

Wellness-Oase oder Homeoffice: Gartenhäuser schaffen neue Freiräume

Gartenhäuser sind heute weit mehr als nur Abstellfläche für Rasenmäher, Harke und Co. Hochwertig ausgestattet und in modernem Design bieten sie Gartenbesitzern einen Zweitwohnsitz im Grünen.

Homeoffice, Gästezimmer, Wellness-Oase oder Hobbyraum – Gartenhäuser werden heute für viele Zwecke gebaut. Besonders geschätzt ist das Gartenhäuschen als Büro im Grünen. Es bietet seinen Nutzern ein Refu-

gium für ungestörtes Arbeiten mit schönem Ausblick. Beliebte sind Gartenhäuser aber auch für kleine Fluchten aus dem Arbeitsalltag, ausgestattet mit Sauna und Sportgeräten. Als Atelier oder Hobbyraum dient das Haus im Garten zu jeder Jahreszeit als kreativer Anlaufpunkt und Wohlfühlbereich. „Moderne Gartenhäuser werden oft in Modulbauweise vorgefertigt und lassen sich in kurzer Zeit aufbauen“, sagt

Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Vor dem Bau eines Gartenhauses sollte man sich beim zuständigen Bauamt erkundigen, ob eine Genehmigung benötigt wird.“ Vom Bausatz für 1.500 Euro für ambitionierte Heimwerker bis hin zum Designobjekt mit hochwertiger Ausstattung variieren die Kosten jedoch erheblich. Der Umwelt zuliebe wählen immer mehr Gartenbesitzer Häuser, die aus heimischem Holz gefertigt und mit einem Gründach ausgestattet sind.

Fenster mit Sonnenbrille

Großflächige Fenster sind in Neubauten mittlerweile Standard, doch sie haben einen Nachteil: Im Sommer heizen sie Räume stark auf. Zu Jalousie oder Rollläden gibt es jetzt eine intelligente Hightech-Alternative: Fenster aus dimmbarem Glas.

Die Hitzesommer der vergangenen Jahre haben gezeigt: Schutz vor erhöhter Sonneneinstrahlung wird immer wichtiger. Eine umweltfreundliche Alternative zur energiefressenden Klimaanlage oder zu Markisen sind schattenspendende Fenster. Aus sogenanntem elektrochromen Glas gefertigt, passen sie ihre Lichtdurchlässigkeit dem Grad der Sonneneinstrahlung dynamisch an. Automatisch oder per Knopfdruck lassen sich so die Räume geräuschlos verdunkeln. Das Geheimnis der intelligenten Fenster kommt aus der Nanotechnik: Durch geringe Stromzufuhr verändert eine eingebaute



6445 Pixabay / Peggy, Marco / BHW Bausparkasse

Hitzefrei durch schattenspendende Fenster

Beschichtung ihre Farbe stufenweise von Klar zu Blau, der Einfall des Sonnenlichts sinkt um bis zu 88 Prozent. „Hightech-Glas sorgt für eine angenehme Raumtemperatur und die Ausgaben für einen mechanischen Sonnenschutz fallen weg“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Angenehmer Nebeneffekt für das vermehrte Arbeiten im Homeoffice während Corona: Die blaue Farbe der Gläser soll die Konzentrationsfähigkeit erhöhen.

MEINUNG

Einfamilienhaus: Das ökologische Sorgenkind?

Es muss nicht immer ein Neubau sein. Ältere Gebäude haben das Potenzial zum umweltverträglichen Traumhaus, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse.

Einfamilienhäuser stehen in der Kritik: Sie verbrauchen viel Fläche, Rohstoffe und Energie. Was ist dran an diesen Vorwürfen?

Man kann es nicht wegdiskutieren: Bauland ist knapp und teuer und die energetischen Vorgaben werden immer strenger. In Deutschland befinden sich nur 31 Prozent aller Wohnungen in Einfamilienhäusern, diese nehmen aber 41 Prozent der bebauten Fläche ein. Gerade in ländlichen Regionen wachsen am Ortsrand Neubaugebiete, während der Ortskern verödet, weil ältere Gebäude dort leer stehen. Das fördert die Zersiedelung und vernichtet immer mehr Natur- und Ackerflächen. Zudem kostet der Bau von Einfamilienhäusern viel Energie und setzt große Mengen an umweltschädlichem Kohlendioxid frei.

Ist den Deutschen dieses Problem bewusst?

In unserer von Forsa durchgeführten



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Umfrage beurteilen über 60 Prozent der Befragten ihren Beitrag zum Klimaschutz im Bau- und Wohnbereich als ausreichend. Ein Großteil hält es zwar für klimafreundlicher, ein bestehendes Haus zu sanieren als neu zu bauen. Aber vor die freie Wahl gestellt, bevorzugt mehr als die Hälfte der unter 30-Jährigen dann doch den Neubau.

Sollte man das neu gebaute Einfamilienhaus zum umweltpolitischen Problemfall erklären und sind Bauverbote der richtige Weg?

Das ist zu kurz gedacht. Für viele Deutsche ist es ein Lebensziel, ein Haus mit Garten für sich und ihre Kinder zu bauen. Dafür arbeiten und sparen sie, verzichten auf Reisen oder das neue Auto. Träume kann man nicht einfach verbieten. Dass die Modernisierung eines Altbaus eine nachhaltige, klimaschonende Alternative darstellt, ist den meisten Menschen durchaus bewusst, wie unsere Umfrage zeigt. In alten Häusern stecken enorme Ressourcen. Energie-

effizient modernisiert erfüllen sie moderne Wohnbedürfnisse ebenso wie ein Neubau. Wer einen Altbau saniert, braucht aber auch Unterstützung durch Fachleute, finanzielle Rückendeckung und politische Hilfe, zum Beispiel durch Förderungen. Das wäre wesentlich effektiver als Verbote. Umweltbewusstes Leben muss auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben.

Was müsste sich in den Großstädten ändern, damit die dortigen Potenziale zukünftig besser genutzt werden können?

Aufgrund des knappen Raums sind Mehrfamilienhäuser in Ballungsgebieten meist die effizientere Variante, bieten sie doch auf gleicher Grundfläche deutlich mehr Menschen ein Zuhause. Auch in dicht bebauten Städten gibt es viele ältere Gebäude, die saniert, aufgestockt oder umgebaut werden könnten. Hier sind Stadtplaner, Bauwirtschaft und Immobilienbranche aufgefordert, neue Wege zu gehen. Nur so können wertvolle bauliche Ressourcen wirtschaftlich genutzt und in die Zukunft transportiert werden.

UMFRAGE

Trotz Klimaschutzbedenken: Mehrheit bevorzugt Neubau

Ob sich der Neubau von Einfamilienhäusern mit dem Klimaschutz vereinbaren lässt, wird heftig diskutiert. Für 59 Prozent der Bundesbürger ist die Sache klar: Einen Altbau zu erneuern spart Ressourcen und ist daher die bessere Variante, so das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Dennoch würden viele Deutsche im Zweifel lieber neu bauen.

Laut der repräsentativen Umfrage von Forsa für die Bausparkasse BHW halten es aktuell nur 26 Prozent der Befragten für klima- und umweltgerechter, ein neues Haus zu errichten. Dagegen finden 59 Prozent eine Altbaumodernisierung ressourcenschonender. Im Fall eines Erwerbs von Wohneigentum würden sich 45 Prozent der Deutschen für einen Neubau und 50 Prozent für eine Gebrauchtimmobilie entscheiden.

Theorie und Praxis

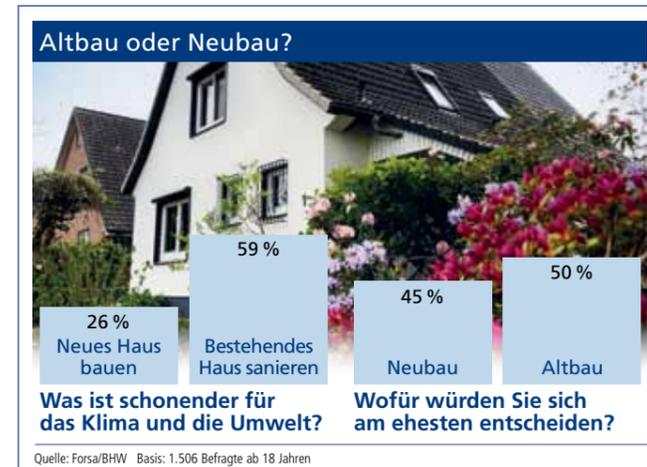
Das Dilemma wird besonders bei den unter 30-Jährigen deutlich: Zwar sind 54 Prozent der Meinung, dass die Sanierung eines betagten

Hauses klimafreundlicher ist. Vor die freie Wahl zwischen Neu- und Altbau gestellt, bevorzugt jedoch eine Mehrheit von 52 Prozent unter den jungen Deutschen den Neubau. „Der Klimaschutz bewegt Immobilieneigentümer und Käufer wie kaum ein zweites Bau Thema“, stellt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, fest. „Trotzdem bleibt der Neubau mit seinen Gestaltungsmöglichkeiten ein Ideal für viele Menschen. Architekten und Bauwirtschaft sind deshalb gefragt, attraktive und preiswerte Angebote für die Modernisierung der bestehenden Wohnhäuser zu entwickeln.“ Das Ziel: Bis 2050 sollen Deutschlands Häuser CO₂-neutral sein.

Selbstbewusst beim Klimaschutz

Insgesamt geben sich die Teilnehmer der Erhe-

bung selbstbewusst bei der Einschätzung ihres Umgangs mit Bau-Ressourcen. 62 Prozent sagen, dass sie genug für den Klimaschutz tun. Die Jungen sind mit 47 Prozent schon deutlich vorsichtiger. An die Nachhaltigkeit von Häusern haben Frauen höhere Anforderungen als Männer: 41 beziehungsweise 34 Prozent erwarten, dass ein neu gebautes Haus mindestens 100 Jahre hält.



Zweite Chance für Altbauten: Kreative Umnutzung



Die Möglichkeiten sind vielfältig, wie diese umgenutzte Tankstelle zeigt

Stillgelegte Bahnhöfe, Industriedenkmäler, alte Scheunen oder Tankstellen – knappe Flächen und steigende Mietpreise sorgen immer öfter für neue kreative Wohnmodelle. Statt die Gebäude abzureißen, setzen sich viele Gruppen und Initiativen

Neue Lösungen gefragt

Nicht alle Fabriken, Büros, Bauernhöfe oder Hallen, die leer stehen, bieten sich zur Umnutzung an. Um neue Wohnflächen zu erschließen, sind clevere Konzepte und erfahrene Architekten gefragt. Ein prominentes Beispiel für eine

für die Umnutzung von Bestandsimmobilien ein.

Wohnraum in Ballungsgebieten oder am Stadtrand wird immer knapper und teurer. Zwischen 2009 und 2019 stiegen die Mietpreise in Berlin um 104 Prozent an, dicht gefolgt von Heilbronn (67 %) und München (61 %). Doch Not macht erfinderisch. Wenn Anbauten oder Aufstockungen von Bestandsimmobilien nicht möglich sind, kann die kreative Umnutzung von Altbauten eine Lösung bieten.

Umnutzung ist das ehemalige Thyssen Trade Center in Düsseldorf, das in das moderne Wohngebiet „Living Circle“ umgewandelt wurde. „Für eine solche Umwidmung von Büroflächen muss bei der Stadt eine Nutzungsänderung des Areals beantragt werden“, erläutert Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. „So wurde für die Realisierung des ‚Living Circle‘ das vorhandene Kern- und Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.“ Heute beherbergt es 340 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und einen Supermarkt.

Wohnraumnot macht erfinderisch

Auch in der unmittelbaren Umgebung großer Städte mangelt es an Wohnraum. Interessierte Baufamilien und Baugruppen müssen heute lange suchen, bis sie ein geeignetes Objekt gefunden haben. Doch viele kreative Vorbilder ermuntern dazu, diesen Weg zu gehen. So entstand im Herzen Zürichs, im stillgelegten alten Zollhaus, ein modernes Quartier mit Platz für Gewerbe, Kultur und Wohnen. Die Genossenschaft Kalkbreite teilte dort das 5.000 Quadratmeter große Gelände mit vier Hallen in Wohneinheiten auf, die die Bewohner nach eigenen Ideen um- und ausbauen konnten. 50 Wohnungen für bis zu 190 Personen sind daraus entstanden. Das Quartier am alten Zollhaus gilt heute als Paradebeispiel für gelungene Umnutzung und modernes Mehrgenerationenwohnen.

Vom Hotel Mama zum Mehrgenerationenhaus

Für Studenten und Auszubildende wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Im Bundesmittel liegt der Mietpreis für ein WG-Zimmer derzeit bei 400 Euro brutto, der BAföG-Förderbetrag hingegen bei rund 500 Euro. Doch ist das Hotel Mama die beste Lösung?

Jeder vierte Student lebt derzeit wieder bei den Eltern. Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass Einkünfte aus Studententjobs während der Coronapandemie wegfallen. Um das Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach gut zu gestalten, sind kreative Lösungen gefragt. Eine Option ist der Bau einer Einliegerwohnung mit separatem Zugang. So verfügte jede Generation über ihren eigenen Wohnraum. „Wird die Einliegerwohnung an Familienange-



Separater Wohnbereich: Die Einliegerwohnung macht's möglich

hörige vermietet, kann der Mietpreis auf bis zu 66 Prozent der ortsüblichen Miete gesenkt werden“, sagt BHW Expertin Stefanie Binder. Später kann die Wohnung zur Aufbesserung der Rente vermietet werden. Oder die Familie

entscheidet sich für einen internen Wohnungsaustausch, der es den Eltern im Alter ermöglicht, in der meist kleineren Einliegerwohnung zu wohnen.

Stille Reserve: Dachräume

Viele Altbauten mit ungenutzten Dachräumen eignen sich für den Bau einer Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Bei einem Hausneubau planen Baufamilien dies am besten mit ein. Die KfW-Förderung ist hier sehr attraktiv. „Erfüllt das Haus die Förderstandards eines Effizienzhauses, können die zinsgünstigen Darlehen der KfW von bis zu 150.000* Euro in Anspruch genommen werden. Und zwar für jede Wohneinheit, das heißt einmal für den Wohnbereich der Bauherrenfamilie und einmal für die abgetrennte Einliegerwohnung“, so die BHW-Expertin. *Gilt ab 1.7.2021

Flachdächer für den Klimaschutz

Rund 1,2 Milliarden Quadratmeter Flachdach gibt es in Deutschland. Laut Schätzungen sind davon bislang 100 bis 150 Millionen Quadratmeter begrünt – Tendenz steigend. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Flachdach zu einer attraktiven Option für Neubauten: 12 Prozent der Bauherren entscheiden sich deshalb schon heute für ein Flachdach.

Das bepflanzte Gründach zählt zu den beliebtesten Nutzungsformen von Flachdächern. Jedes Jahr kommen in Deutschland rund 10 Millionen Quadratmeter grünes Dach hinzu, schätzt der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH). Ob Gräser oder üppige Blühpflanzen: Dachgärten leisten einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz. „Neben den luftreinigenden Eigenschaften von Pflanzen bieten sie Bienen und anderen nützlichen Insekten Nahrung“, so Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Zudem speichern Gründächer weniger Hitze als Beton oder Ziegel und können in Hitzeperioden helfen, Städte umweltfreundlich abzukühlen.“

Urban Farming

Einen Schritt weiter geht das „Urban Farming“. Hier werden Flachdächer zu Gemeinschaftsgärten aufgewertet, um Obst, Gemüse und Kräuter anzubauen. Vielerorts gibt es bereits

Kooperationen mit örtlichen Imkern, z. B. in Gelsenkirchen und Stuttgart. „Urban Imkering“ nennt sich dieser Trend, bei dem die Bienenvölker auf den Dächern leben und die umliegende Stadtnatur als Nahrungsquelle nutzen. Auch im Gewerbebereich hat das Prinzip Urban Farming Potenzial: Auf dem Dach des Jobcenters in Oberhausen etwa baut das Fraunhofer Institut UMSICHT im Projekt Altmarktgarten seit 2019 frische Kräuter, Erdbeeren und Salat an. Sie werden an umliegende Restaurants oder auf dem Markt verkauft.

Das Dach als Solarkraftwerk

In Zeiten steigender Energiepreise macht sich auch die Nutzung eines Flachdachs als kleines Solarkraftwerk bezahlt. Mit Photovoltaik- oder



Umweltschutz von oben: begrünte Dächer

Solarthermie-Anlagen können Eigentümer so bis zu ein Drittel ihres Energiebedarfs selbst erzeugen. Bei Nutzung eines Speichers steigt dieser Wert bis auf die Hälfte an. „Der bei Flachdächern fehlende Aufstellwinkel für die Solarmodule wird durch Aufständern erreicht“, so Pompa.

Außenbeleuchtung umweltschonend installieren



Experten fordern, künstliches Licht im Außenbereich zu reduzieren

In Großstädten ist das Phänomen der Lichtverschmutzung bereits weitverbreitet: Straßen-, Gebäude- und Gartenbeleuchtungen sorgen dafür, dass die Nacht zum Tag wird. Das verbraucht eine Menge Energie und hat negative Auswirkungen auf Mensch und Tier.

Das Problem: Viele nachtaktive Tiere wie Fledermäuse und Insekten werden von den Lichtquellen gestört. Insekten, die für die Bestäubung von Obst und Gemüse essenziell sind, verenden in Scharen in künstlichen Lichtquellen. Für Menschen kann zu viel Licht schlaflose Nächte bedeuten. Denn um das Schlafhormon Melatonin zu

bilden, benötigt der menschliche Körper vor allen Dingen Dunkelheit.

Bislang wenige Vorschriften

Experten fordern deshalb, künstliches Licht im Außenbereich zu reduzieren. Weder Bundesimmissions- noch Naturschutzgesetz lieferten bislang konkrete Vorschriften. Das Bundeskabinett hat nun ein neues Insektenschutzgesetz auf den Weg gebracht, das neben der Verwendung des Herbizids Glyphosat, auch die Lichtemission in Naturschutzgebieten regulieren soll.

Dunkelheit für den Klimaschutz

Wer bei der Außenbeleuchtung Rücksicht auf die Tierwelt nehmen möchte, muss nicht auf ein Gesetz warten. Eine Verbesserung bewirken Verbraucher schon durch den Austausch der Leuchtmittel. „Lampen mit hoher Lumenzahl und kalter Farbtemperatur ziehen Insekten besonders an“, weiß Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Es empfiehlt sich, auf LED in warmweißen Tönen unter 2000 Kelvin umzusteigen und die Lampen in Bodennähe zu installieren.“ Lampen, die nach oben oder in die Horizontale strahlen, ziehen Tiere oft noch kilometerweit an. „Am besten ist es jedoch, ganz auf künstliche Beleuchtung zu verzichten, und wenn das nicht möglich ist, einen Bewegungsmelder einzusetzen.“

Der Weg zum eigenen Balkon

Der Balkonanbau ist eine beliebte Modernisierungsmaßnahme für Altbauten. Das Freiluftzimmer steigert neben der Quadratmeterzahl auch die Wohnqualität und den Wert der Immobilie. Dafür lohnt es sich, einige Hürden zu überwinden.

Für den nachträglichen Balkonanbau ist in den meisten Fällen eine Baugenehmigung notwendig. Deshalb ist neben dem Bauamt das Architektenbüro die richtige Anlaufstelle. Der Architekt berücksichtigt die statischen Anforderungen, kennt die jeweilige Landesbauordnung und den örtlichen Bebauungsplan. Eine wichtige Rolle spielt auch der Grundriss der Wohnungen. In den meisten Fällen wird ein Balkon so platziert, dass er vom Wohnzimmer oder der Küche begehbar ist. Für den Zugang kann oft ein vorhandenes Fenster vergrößert werden. Damit ein Tisch, mehrere



Lohnendes Anlageobjekt: der Balkonanbau

Stühle und Pflanzenkübel ausreichend Platz haben, ist eine Größe von mindestens zehn Quadratmetern ratsam.

Welche Variante ist die Richtige?

Der selbsttragende Vorstellbalkon ist die günstigste Variante, um einen Neu- oder Altbau mit einem Balkon auszustatten. Dabei wird der Balkon auf vier Stützen gebaut, die auf Fun-

damenten vor dem Gebäude ins Erdreich versenkt werden und mit der Fassade verankert sind. Ein freitragender Balkon bietet sich an, wenn vor dem Haus keine Stützen platziert werden können. Er wird durch Stahlträger an der Hauswand montiert oder unsichtbar mit der Geschossdecke verbunden. Diese Variante ist aufwendiger in Planung und Umsetzung.

Zustimmung erforderlich

In Wohneigentümergeinschaften sind zusätzlich einige Dinge zu beachten. „Zwar wird der Wohnwert der Immobilie durch den Balkonanbau gesteigert, er verdunkelt jedoch auch die Räume unterhalb des Balkons. Zudem wird der optische Gesamteindruck der Fassade verändert“, so Krzysstof Pompa von der BHW Bausparkasse. „Ein Balkonanbau bedarf daher als bauliche Veränderung der Zustimmung aller Parteien.“

Unterstand oder Mehrzweckraum: Garagen und Carports

Stromtankstelle, Hobbyraum, Grünfläche – die Anforderungen von Haus- und Autobesitzern an Garagen und Carports haben sich verändert. Früher war die geschlossene Garage gleich neben der Immobilie der Standard. Jetzt holt der variable Carport auf.

Wer seinen Wagen in der eigenen Garage parkt, profitiert von günstigen Kfz-Tarifen der Versicherungen. Denn der fest umschlossene Raum schützt vor Diebstahl – und auch vor Eindringlingen wie dem Automarder. Garagen haben zudem eine lange Lebensdauer. Sie halten 25 Jahre und länger. Da kann ein Carport meist nicht mithalten.

Schnell und variabel

Doch auch ein Carport bietet Vorteile. Sie bestehen in der Regel aus Bausätzen, können schnell aufgestellt und variabel um einen Hobby- oder Abstellraum ergänzt werden. Carports sind zudem ab 1.000 Euro zu haben, eine Garage schlägt mit 5.000 bis 10.000 Euro zu Buche. Der leichte, immer gut belüftete Carport kommt dabei häufig ohne Baugenehmigung

aus. „Eigentümer sollten beim örtlichen Bauamt nachfragen“, rät Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Ob man eine Genehmigung braucht, hängt vom Bundesland oder der Kommune ab.“

Maßnahmen für den Klimaschutz

In Sachen Klimaschutz hat der Carport die Nase vorn. Er ist im Gegensatz zur Garage meist aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz gebaut, etwa der heimischen Lärche. Eine Solar-Tankstelle für E-Auto und E-Bike können Eigentümer im Carport ebenso wie in der Garage montieren. Die Ladestation fördert der Staat mit 900 Euro. Sonnenenergie können Carport- und Garagenbesitzer vom Dach ernten. „Ausschlaggebend für den Ertrag ist die Ausrichtung des Dachs in Süd- oder Südwestlage. Schatten, der vom eigenen Haus oder Nachbargebäuden auf die Garage fällt, schmälert die Energie-Ausbeute“, erklärt der BHW Experte. Aber auch ohne Photovoltaik können Eigentümer etwas fürs Klima tun – indem sie das Dach bepflanzen. „Die Begrünung kühlt die Umgebung und verlängert die Lebensdauer von Flachdächern“, betont Mau. Eine stabile Garage kann eine Dachterrasse samt üppiger Begrünung tragen, ein Carport eignet sich immerhin noch für Moose und Gräser.



Autostellplatz in luftigem Design – Platz für neue Ideen

Eine zukunftssichere Investition: Solarstrom

Die Zukunft der Energieversorgung liegt auf dem Dach. Wer eine Nachrüstung mit Solar Kollektoren plant, sollte daher wissen: Photovoltaik-Anlagen lassen sich wirtschaftlich betreiben, auch wenn das Dach nicht nach Süden ausgerichtet ist.

Nur wenige Altbaudächer sind nach Süden ausgerichtet und damit für die Photovoltaik-Nutzung ideal. Auf der Nordseite ihres Hauses können Eigentümer in den meisten Fällen nicht wirtschaftlich Energie ernten. Anders bei Dächern, die nach Westen oder Osten geneigt sind: Zwar erzielen sie 20 Prozent weniger Ertrag gegenüber dem Süd-Dach, „aber auch Dächer mit West- und Ost-Neigung können sich gut für den Eigenverbrauch eignen“, erklärt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Die Kollektoren stellen Strom zu den in der Regel starken Verbrauchszeiten morgens und nachmittags bereit.“

Wichtig: intaktes Dach

Rund zwei Millionen Photovoltaik-Anlagen haben die Deutschen schon installiert. Bei Altbauten sollten Eigentümer vor einer Nachrüstung den Zustand ihres Daches genau prüfen lassen, damit sich die Montage auch lohnt. „Das Dach muss anstandslos 25 Jahre halten, so lange beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung einer Anlage“, sagt Breitkopf. „Andernfalls sollten Eigentümer zunächst sanieren.“ Gut geeignet sind unverschattete Ziegeldächer, geneigt um 30 bis 35 Grad. Auf Flachdächern werden Kollektoren aufgeständert, um effektiv zu arbeiten. Die technische Entwicklung ermöglicht



Immer der Sonne nach: Strom vom Dach lohnt sich heute besonders für den Eigenverbrauch

heute auch ungewöhnliche Lösungen – zum Beispiel an Fassaden. Dort bringen Kollektoren rund 70 Prozent der Leistung einer Dachanlage, sind allerdings aktuell deutlich teurer als die Standardausführung.

Geförderte Strom-Ernte

Strom-Erntezeit ist nicht nur, wenn die Sonne an einem wolkenlosen Himmel strahlt. Wie viel Strom eine Anlage im konkreten Fall tatsächlich produzieren kann, sollten Altbau-eigentümer vorab von einem Fachmann prüfen lassen. „Ein erfahrener Installateur checkt vor Ort die

Standortbedingungen und erarbeitet eine Empfehlung“, erläutert der BHW Experte. Für einen Durchschnittsverbrauch von 4.000 Kilowattstunden kann eine vierköpfige Familie Solar-kollektoren mit insgesamt 50 Quadratmetern Fläche kalkulieren. Die Anschaffung inklusive Montage kostet sie rund 10.000 Euro. Dabei erleichtert staatliche Förderung die Investition. Die Kreditlinie 270 der KfW ist auf Eigentümer zugeschnitten, die eine Photovoltaik-Anlage anschaffen wollen, und wird über ein Finanzinstitut beantragt. Die Zinsen liegen aktuell bei rund einem Prozent.

Zweiter Frühling für alte Photovoltaik-Anlagen



Gut aufgestellt: weiterhin sonnige Aussichten für Solarpioniere

Für die Photovoltaik-Pioniere sollte 2021 nach 20 Jahren die staatlich garantierte Einspeisevergütung enden. Nach Protesten milderte die Bundesregierung die Vorgaben ab. Dennoch sollten Betreiber alter Anlagen zum Förderungsende auf Selbstversorgung mit dem grünen Strom umstellen.

zwischen zwei und vier Cent je selbst erzeugter Kilowattstunde.

Vorteil: Unabhängigkeit

Während die niedrige Vergütung das Einspeisen von Strom aus Alt-Anlagen unwirtschaftlich macht, wird die Eigennutzung immer attrakti-

2011 hatte der Gesetzgeber den Eigentümern der 18.000 Anlagen, die 2000 installiert worden waren, noch 16,76 Cent je Kilowattstunde garantiert. Bedingung: Sie speisen den Solarstrom ins öffentliche Netz ein. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung hat sich für Betreiber alter Anlagen nun radikal verändert. Nach Auslauf der Förderung zahlen Energieversorger nur noch

ver. Dafür sorgen die steigenden Strompreise der Energieversorger. „Die Zahlen sprechen eindeutig für die Selbstnutzung des Solarstroms“, betont Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. „Eigentümer einer 20 Jahre alten Anlage sparen rund 20 Cent pro Kilowattstunde gegenüber dem Einkauf beim Energieversorger, wenn sie ihren Strom selbst verbrauchen.“ So muss man rechnen: Der erzeugte Strom kostet neun bis zwölf Cent pro Kilowattstunde. Wer Strom für Waschmaschine, Herd oder Fernseher bei einem Energieversorger abnimmt, zahlt dagegen im Mittel 31,89 Cent – und damit dreimal so viel wie für selbst erzeugte Energie. Bis 2030 werden über 400.000 Anlagen-Betreiber aus der Förderung fallen. Eigentümer, die ihren Strom selbst nutzen möchten, können einen Fachbetrieb beauftragen, den Zähler auf Selbstversorgung umzustellen. Die Kosten dafür betragen etwa 200 Euro. Will der Betreiber noch einen Batteriespeicher anschaffen, berechnet der Handwerker für den Einbau (ohne Batterie) rund 2.000 Euro. Damit kann man sich so gut wie unabhängig machen.

Steigende Immobilienpreise und die Folgen für Erben

Alljährlich werden in Deutschland Werte von geschätzten 200 bis 400 Milliarden Euro vererbt oder verschenkt. Einen großen Anteil machen Immobilien aus. Doch durch die Wertsteigerung von Immobilien erhöht sich auch die Steuerlast für Erben.

500.000 Euro beträgt der steuerliche Freibetrag, wenn ein Kind eine Immobilie erbt. Wird jemand von seiner Tante bedacht, tritt das Finanzamt schon bei über 20.000 Euro auf den Plan. Nicht viel, wenn ein gut gelegenes Haus in der Großstadt zur Erbmasse gehört. Für viele Erben dürfte die Erbschaftssteuer wegen steigender Immobilienwerte höher ausfallen als erwartet.

Höhere Werte, weniger Kinder

Zwischen 2015 und 2024 werden laut Statistik über vier Millionen Immobilien vererbt. Ihr Wert steigt seit Jahren kontinuierlich. Laut



Für Familien kann die Steuerlast der Erbschaft zur finanziellen Bürde werden

Nichten gehen. Ein Indiz, das dafür spricht: 21 Prozent der Frauen im Alter zwischen 45 und 49 Jahren – und ihre Partner – haben keinen Nachwuchs.

Schmale Freibeträge

Vererbt also etwa eine kinderlose Witwe ihre Immobilie an einen Neffen, ist das ein großes Glück, aber auch mit einer hohen Steuerlast verbunden. Die Erbschaft kann je nach finanzieller Situation zur Bürde werden, wenn das Haus oder die Wohnung rundum modernisiert werden muss. „Die Besteuerung

Postbank Wohnatlas kostet der Quadratmeter einer Eigentumswohnung in München heute durchschnittlich 8.613 Euro. Und die steigenden Preise in den Metropolen ziehen die Preise im Umland mit. Diese Wertsteigerung und die sich verändernde Alterspyramide der deutschen Bevölkerung beeinflusst auch die Besteuerung im Erbfall, denn immer mehr Häuser und Wohnungen werden etwa an Enkel, Nefen oder

kann besonders bei Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen Kapital binden, das erbende Familien für ihre Modernisierungsprojekte gebraucht hätten“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Damit fallen dann auch energetische Sanierungen unter den Tisch, die so dringend für den klimagerechten Umbau des Wohnungsbestandes nötig sind.“

FAKTEN-CHECK

Erbschaftssteuer und Immobilie



6456 Pixabay / Schluesseldienst / BHW Bausparkasse

Schlüsselfrage für Erben:
Was fordert das Finanzamt?

Der Wert von Immobilien wächst vielerorts seit Jahren. Das wirkt sich auch bei der Besteuerung von Immobilien im Erbfall aus. Die BHW Bausparkasse erklärt, was man wissen muss.

1. Der Hausbesitz geht nicht automatisch auf den Partner über. Mit einem Testament kann man zwar Wunscherben einsetzen. Pflicht-

teilsberechtigte müssen aber ausgezahlt werden, selbst wenn sie nicht bedacht werden.

2. Die notarielle Beurkundung eines Testaments ist nicht verpflichtend, aber bei Immobilien wegen der möglichen Komplexität empfehlenswert. Das gilt besonders im Falle von Patchwork-Familien oder nicht verheirateten Lebensgefährten.

3. Freibeträge für Erben sind nach Verwandtschaftsgrad gestaffelt. Wird eine Immobilie vererbt, spielen auch Nutzungsart – selbst genutzt oder vermietet – und Verkehrswert bei der Erbschaftssteuer eine Rolle. Für Ehegatten und Lebenspartner gilt ein Freibetrag von 500.000 Euro, für Geschwister und deren Kinder sind es 20.000 Euro.

4. Bei Vermögenswerten jenseits der Freibeträge unterscheidet der Gesetzgeber drei Erbschaftssteuerklassen abhängig vom Verwandtschaftsgrad. Bis zu 600.000 Euro werden in Steuerklasse 1 mit 15 Prozent, in Steu-

erklasse 2 mit 25 Prozent und in Steuerklasse 3 mit 30 Prozent besteuert.

5. Für eigengenutzte Immobilien gibt es Sonderregelungen. Voraussetzung: Partner oder Kinder bewohnen die Immobilie mindestens zehn weitere Jahre.

6. Erben die Kinder, ist die Immobilie steuerfrei, sofern die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht überschreitet. Der Freibetrag für Kinder liegt bei 400.000 Euro.

Erbschaftssteuer: Freibeträge im Überblick

Verwandtschaftsgrad	Freibetrag
Ehegatten, Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder, Enkelkinder (sofern Eltern verstorben)	400.000 Euro
Enkelkinder	200.000 Euro
Eltern, Großeltern	100.000 Euro
Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder etc.	20.000 Euro
Nicht verwandt	20.000 Euro

Quelle: BHW Bausparkasse