

## INHALT

### Wohntrends

- Schöner duschen! 2
- Dämmen mit intelligenten Tapeten 2
- Gute Luft dank smarter Haube 2

### Meinung und Umfrage

- Baupolitik: Konsequent handeln, Klimaschutz fördern! 3
- Klimaschutz beim Bauen: Deutsche fordern mehr Tempo 3

### Bauen & Modernisieren

- Wer Wasser spart, schützt die Umwelt 4
- Schutz vor Sturm und Starkregen 4
- Natürliche Baustoffe für ein gutes Raumklima 5
- Stufenloser Wohnkomfort per Lift 5
- Baustoffmangel: Handwerk in der Warteschleife 6
- Ruhig wohnen dank Schallabsorbieren 6
- Hauskauf: Nicht ohne den Bausachverständigen! 7
- Altbau: Die Wärmepumpe kommt! 7

### Finanzieren

- Per Pfandwechsel zum Wohnglück 8
- Wie Eltern beim Immobilienkauf helfen können 8



### Finanzieren

## Per Pfandwechsel zum Wohnglück

→ Seite 8



### Wohntrends

## Dämmen mit intelligenten Tapeten

→ Seite 2



### Finanzieren

## Wie Eltern beim Immobilienkauf helfen können

→ Seite 8

## ZAHL DES MONATS

# 82 %

der Deutschen verlangen von der Politik mehr Tempo beim klimaschonenden Bauen. 70 Prozent sind für eine Solarpflicht, 71 Prozent fordern eine Modernisierungspflicht nach dem Kauf eines Altbaus.

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](mailto: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](mailto:info@amg-hamburg.de)

## EDITORIAL

*liebe Redaktion,*

bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in der Bundesrepublik um mindestens 65 Prozent gesenkt werden. Doch das Vertrauen der Deutschen ist gering, dass dieses Klimaschutzziel auch erreicht wird. Das zeigt unsere aktuelle repräsentative Umfrage. Die Mehrheit der Befragten stellt der Bau- und Wohnpolitik der letzten Jahre ein schlechtes Zeugnis aus, so ein weiteres Ergebnis der Befragung. Erschwerend kommt hinzu, dass Handwerksbetriebe derzeit Lieferengpässe bei wichtigen Baumaterialien wie Holz, Stahl oder Kupfer beklagen und Auftraggeber mit Wartezeiten und Preissteigerungen rechnen müssen. Dennoch: Modernisierern und Baufamilien stehen viele Möglichkeiten offen, um jetzt eigeninitiativ die Klimabilanz ihrer Immo-

bilie zu verbessern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Dabei können sie auf die Expertise von zertifizierten Bausachverständigen bauen. Entscheidungshilfen liefert auch dieser Pressediens. Im Fokus stehen Maßnahmen für ein gesundes Raumklima, für eine bessere Energieeffizienz, den Schutz vor Unwetterschäden und altersgerechtes Wohnen. Und auch beim Trinkwasserverbrauch lohnt sich Sparsamkeit. Die kostbare Ressource kann heute dank intelligenter Grauwasser-Anlagen deutlich nachhaltiger eingesetzt werden. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

*His Lederer*

WOHNTRENDS

## Schöner duschen!

Bodengleiche Duschen mit Wänden aus Glas sind in Neubauten fast schon Standard. Jetzt bieten sie Warm- und Kaltduschern auch exotische Muster und farbenfrohe Designs. Gewollter Effekt: Es blickt keiner durch!

Wenn der Gang in die Dusche zum fröhlich-bunten Erlebnis wird, kann das an den neuen Glas-Designs liegen. Sie verleihen dem Bad einen Frische-Kick und machen selbst Morgenmuffel im Nu putzmunter. Duschglas-Serien mit Fotomotiven dienen dabei als „Projektionsfläche“ – mit farbenfrohen Bildern, abstrakten Mustern



6457 Duschwände mit Fotomotiv: dekorativer Sichtschutz

oder Landschaftsansichten. Die Auswahl ist groß, das Verfahren denkbar einfach: Eine Folie wird mittels Hitze und Druck zwischen zwei Glasscheiben gepresst und so vor äußeren Einflüssen geschützt. Die Glaswände werden frei stehend oder an der Wand befestigt. Auch eine farbneutrale Gestaltung ist möglich. Mittels 3-D-Laserbearbeitung werden Designs in das Glas eingefräst. „Der Einbau bodengleicher Duschen wird bezuschusst, wenn die Maßnahme der Barrierefreiheit dient. Duschen ist umweltfreundlich, da gegenüber dem Baden nur die Hälfte kostbaren Trinkwassers verbraucht wird“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Die Investition lohnt also in mehrfacher Hinsicht.

WOHNTRENDS

## Dämmen mit intelligenten Tapeten



Schön anzusehen und energiesparend: intelligente Tapeten

Ein Tapetenwechsel bietet sich an, um Räume optisch aufzuwerten. Neue Produkte helfen sogar beim Energiesparen.

Grund zur Freude hat die Tapetenbranche: Sie meldet ein Umsatzplus von zwölf Prozent. Ein Tapetenwechsel ist bei den Deutschen so gefragt wie lange nicht mehr. Denn mit vergleichsweise wenig Aufwand lassen sich auf-

sehenerregende Effekte erzielen. „Neu ist, dass frisch tapezierte Wände nicht nur dekorativen Zwecken dienen, sondern auch die Energiewende im eigenen Zuhause fördern“, erläutert BHW Expertin Stefanie Binder. Der Trick: diffusionsoffenes und feuchtigkeitsregulierendes Thermovlies. Es wird zwischen Wand und Wunsch-Tapete angebracht und bildet eine Trennschicht zwischen Raumluft und Mauerwerk. Die Wärmeenergie wird wieder in den Raum zurückgelenkt. So lassen sich Heizkosten reduzieren, zudem wird der Schimmelbildung vorgebeugt. Laut Hersteller kann das Klimavlies die Zeit, bis ein Raum warm ist, spürbar verkürzen und bis zu 22 Prozent an Heizenergie einsparen. Die innovative Innenwand-Dämmung beschleunigt auch den Wärmeaustausch beim Lüften. Im Sommer bleibt es so nach dem Lüften angenehm kühl, im Winter wird es schneller wieder warm. Erhältlich ist das Thermovlies in allen Bau- und Heimwerkermärkten.

## Gute Luft dank smarter Haube

Offene Küchen erfreuen sich großer Beliebtheit. Doch Essensgerüche sollen sich nicht unbegrenzt ausbreiten können. Abhilfe schaffen smarte Dunstabzugshauben.

Dunstabzugshauben sind aus modernen Wohnküchen nicht wegzudenken. Als Wand-, Einbau-, Deckenlift- oder Inselhauben reinigen sie die Luft, verhindern Fettablagerungen und Dunstschwaden. Eine neue, smarte Generation der Luftreiniger passt sich optisch der Umgebung an und ermöglicht eine nahezu geruchsloses Kochvergnügen. „Moderne Deckenliftshauben sehen aus wie Designerlampen und können per App auf die gewünschte Höhe abgesenkt werden“, sagt Holm Breikopf von der BHW Bausparkasse. So sind sie nicht im Wege. Mittels App schalten sie sich bei Bedarf automatisch ein und



Reines Vergnügen: per App steuerbare Dunstabzugshauben

signalisieren, wenn der Fettfilter gesäubert oder ausgetauscht werden muss. Individuell bedienbare Beleuchtung an der Haube setzt die Küche auf Wunsch auch farbig in Szene. Eine dezente Alternative zur dekorativen Abzugshaube ist die versenkbare Version. Beim Kochen erhebt sie sich hinter dem Kochfeld und verschwindet nach getaner Arbeit wieder. Ebenso diskret ist ihr Geräuschpegel. Mit 45 Dezibel sind die neuen Flüster-Hauben deutlich leiser als ihre Vorgänger.

MEINUNG

## Baupolitik: Konsequent handeln, Klimaschutz fördern!

Die Klimawende kann noch gelingen, wenn wir im Gebäudebereich jetzt endlich konsequent handeln, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse BHW.



Henning Göbel ist Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse

Klimaschutz muss auch bei der neuen Bundesregierung ganz oben auf der Agenda stehen. Wie wir leben – jetzt und in Zukunft –, spielt eine entscheidende Rolle bei der Frage, ob unser Land bis 2045 klimaneutral wird. Über alle politischen Ansätze hinweg herrscht eigentlich Konsens: Nachhaltigkeit muss zur Norm werden! Auch beim Bauen und Wohnen. Der Gebäudesektor steht für mehr als ein Drittel des deutschen Energiebedarfs und produziert über 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Binnen 24 Jahren müssten 30 Millionen Bestandsgebäude energetisch saniert werden, um die Klimaziele zu erreichen. Die Realität hinkt hinterher: Die jährliche Sanierungsquote liegt gerade einmal bei 0,7 Prozent.

### Klare Ansagen machen

Es ist eine wahre Herkulesaufgabe, einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu schaffen. Doch die Deutschen sind bereit, diesen Weg zu gehen. Das zeigen die Ergebnisse der

neuen BHW Umfrage mehr als deutlich. 82 Prozent fordern von der Bau- und Wohnungspolitik mehr Tempo beim Klimaschutz im Immobilienbereich. Überraschend viele Befragte wünschen sich sogar gesetzliche Verpflichtungen.

### Energiewende fördern

Viele Haus- und Wohneigentümer leisten schon, auch dank verbesserter Förderbedingungen, durch energetische Sanierung ihrer Immobilien einen

immer größeren Beitrag zum Klimaschutz.

*„Bauherren und Sanierer brauchen klare Vorgaben und finanzielle Unterstützung“*

Das spiegelt sich auch in den Baugeldauszahlungen der privaten Bausparkassen wider. Sie sind 2020 gegenüber 2019 um 16,5 Prozent auf 31,6 Milliarden Euro gestiegen. Eine enorme Summe, die zu großen Teilen direkt auf den Klimaschutz einzahlt. Bausparkassen

sind mit insgesamt rund 26 Millionen Verträgen ein wichtiger Finanzierer der Energiewende. Sie stellen finanzielle Mittel bereit und erleichtern den Zugang zu Fördergeldern.

### Gemeinsam handeln

Wer privat die Initiative ergreift, engagiert sich vorbildlich für Umwelt und Gesellschaft. In der repräsentativen Umfrage zeigt sich aber auch eine erhebliche Diskrepanz zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Trotz großer Sensibilität für den Klimaschutz und der Bereitschaft zur Veränderung fürchten 73 Prozent der Befragten eine Überforderung durch die nötigen Investitionen. Für die Umsetzung der Klimaschutzziele braucht es darum den weiteren Ausbau von zielgerichteten Förderungen und entschlossenes politisches Handeln mit schlüssigen Konzepten. Eine Roadmap, die Kosten und die Verteilung der Lasten benennt und privaten Investoren Entscheidungssicherheit gibt. Die Flutkatastrophe im Westen Deutschlands und die weltweiten Waldbrände zeigen: Es ist fünf vor zwölf! Damit die Klimaziele noch zu schaffen sind, ist eine gemeinsame Kraftanstrengung nötig – von der Politik ebenso wie von jedem Einzelnen.

UMFRAGE

## Klimaschutz beim Bauen: Deutsche fordern mehr Tempo

82 Prozent der Deutschen verlangen von der Politik mehr Tempo und staatlichen Druck beim klimaschonenden Bauen. Das ist das Ergebnis einer Umfrage der BHW Bausparkasse vor den Bundestagswahlen. Viele halten die Zeit gekommen für gesetzlich verordnete Investitionen: 70 Prozent sprechen sich für eine Solarpflicht aus, 72 Prozent fordern eine Modernisierungspflicht nach dem Kauf eines Altbaus. Die Investitionsbereitschaft der Eigentümer fällt jedoch noch bescheiden aus.

Die Deutschen stellen der Baupolitik der vergangenen Jahre ein schlechtes Zeugnis aus. Laut der BHW Umfrage, die das Institut Kantar unter 1.500 Bundesbürgern ab 16 Jahren durchgeführt hat, zeigen sich 64 Prozent skeptisch, ob die Klimaziele beim Bauen und Wohnen erreichbar sind.

### Anspruch und Wirklichkeit

Eine Mehrheit von 62 Prozent der Befragten bemängelt, dass die Baupolitik in den vergangenen Jahren die energetische Altbauomodernisierung nicht ausreichend vorangetrieben hat.

55 Prozent hadern mit der bisherigen Förderung von erneuerbaren Energien für Häuser. „Eigentümer wie Mieter erwarten von der Baupolitik entschlossenes Handeln beim Klimaschutz“, kommentiert Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Es braucht jetzt eine gemeinsame Kraftanstrengung und gezielte Förderung, damit diese Ziele zu schaffen sind.“ Dass Eigentümer stärker unterstützt werden müssten, zeigt die Erhebung deutlich. Zwar würden 53 Prozent der Eigentümer strengere Auflagen und höhere Kosten zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen akzeptieren. Doch nur 14 Prozent wären bereit, über 25.000 Euro zu investieren. Deutlich mehr, 22 Prozent, würden bis 1.000 Euro und weitere 19 Prozent bis 5.000 Euro aufwenden.

### Kostenexplosion befürchtet

44 Prozent der Eigentümer und auch 39 Prozent der Mieter fühlen sich aktuell bereits belastet durch strenge Umweltauflagen. Die Furcht vor finanziellen Sonderlasten ist weit verbreitet, unabhängig vom Einkommen. Auch 70 Prozent der Besserverdiener befürchten eine Kostenexplosion.

### Die Deutschen und klimaschonendes Bauen

Vertrauen, dass Klimaschutzziele erreicht werden

groß 36 %  
gering 64 %

Nächste Regierung muss Tempo beim Klimaschutz erhöhen

ja 82 %  
nein 18 %

Solkollektoren verpflichtend, sofern technisch möglich

ja 70 %  
nein 30 %



Umfrage: Kantar in Auftrag der BHW Bausparkasse, 1.500 Befragte ab 16 Jahren



## Wer Wasser spart, schützt die Umwelt

In den vergangenen zwanzig Jahren reduzierte sich der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch hierzulande von 144 Liter auf 120 Liter pro Person und Tag. Trotzdem wird noch immer zu viel von dem kostbaren Nass verschwendet. Hausbesitzer können Abhilfe schaffen.

Laut dem Fraunhofer Institut liegt der tatsächliche Trinkwasserbedarf bei nur rund zwei Litern pro Kopf und Tag. Daneben wird sauberes Wasser zum Kochen, zur Körperpflege, zum Geschirrspülen oder Wäschewaschen verbraucht. Große Mengen nutzen private Haushalte jedoch für Zwecke, für die Wasser minderer Qualität ausreichend wäre, etwa für die Toilettenspülung. Die allein macht mit fast 50 Litern Wasserverbrauch pro Kopf und Tag rund ein Drittel des Pro-Kopf-Gesamtverbrauchs aus.

### Grauwasseranlagen für Privathaushalte

Dabei ist ein großer Teil des Wassers, das im Abfluss verschwindet, nur minimal verschmutzt und könnte – gereinigt – wiederverwendet werden. Heute schon bieten Brauchwasser-Systeme eine empfehlenswerte und umweltfreundliche Alternative. So funktioniert's: Die Anlagen für private Haushalte fangen das Brauchwasser auf, filtern es und reinigen es im mechanisch-biologischen Verfahren. Das Wasser entspricht dann dem Hygienestandard zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung,

zum Reinemachen und sogar zum Wäschewaschen. „Um sparsam mit den verfügbaren Wasserressourcen umzugehen, haben sogenannte Grauwasserrecycling-Anlagen ein enormes Potenzial“, sagt Thomas Mau

### Fachbetriebe beauftragen

Für ein Einfamilienhaus liegen die Kosten einer solchen Brauchwasseranlage bei circa 5.500 Euro. Dazu kommen noch zusätzliche Kosten für die Installation. Die Beratung und



Trinkwasser ist kostbar. Brauchwasseranlagen reduzieren seinen Verbrauch erheblich

von der BHW Bausparkasse. Fachleute aus der Schweiz gehen sogar davon aus, dass sich mit einer Brauchwasseraufbereitungsanlage bis zu 90 Prozent des Trinkwassers ohne Verlust an Lebensqualität einsparen lassen.

Ausführung sollte unbedingt ein Fachbetrieb übernehmen. Zuschüsse der Kommunen verbessern die Wirtschaftlichkeit für Privathaushalte. Der ökologische Nutzen ist schon heute unbezahlbar.

## Besserer Schutz vor Sturm und Starkregen



Nur 46 Prozent der Gebäude in Deutschland sind gegen Elementarschäden versichert

Sabine, Ciara, Ignaz – schöne Namen für Unwetter und heftige Stürme, die mit Spitzengeschwindigkeiten wüten und hohe Schäden verursachen. Wie können sich Haus- und Wohnungsbesitzer vorsorglich schützen?

Extremwetterlagen setzen besonders Altbauten zu und stellen deren Besitzer vor neue Herausforderungen. Immer dringlicher sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Immobilie. Denn wenn der Deutsche Wetterdienst eine Unwetterwarnung ausspricht, sollten die entscheidenden

Maßnahmen für das Haus bereits getroffen sein. Die Außenhülle und vor allem das Dach eines Gebäudes sind Stürmen am stärksten ausgesetzt. Gefährlich wird es, wenn der Wind mit einer Geschwindigkeit von 75 Kilometern pro Stunde und mehr durch Wohngebiete zieht, wenn Äste oder ganze Bäume brechen und lose Dachziegel abgehoben werden.

### Extreme Anforderungen

den Schutzmaßnahmen für das Haus bereits getroffen sein.

### Maßnahmen in Eigenregie

„Eigentümer sind gut beraten, ihr Dach von einem zertifizierten Handwerksbetrieb checken zu lassen“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Durch Starkregen verursachte Schäden am Dach kommen sie teuer zu stehen, lockere Ziegel könnten Passanten gefährden. „Sicherheitshalber sollten Hausbesitzer auch ihre Keller einer Prüfung unterziehen“, sagt Binder. Nicht selten lagern dort alte Farben und giftige Stoffe, die in Folge von Hochwasser das Grundwasser verunreinigen könnten.

### Gut versichert?

Nur 46 Prozent der Gebäude in Deutschland sind gegen Elementarschäden versichert, so der Versicherungsverband GDV. BHW Expertin Binder empfiehlt, qualifizierte Beratung für die richtige Vorsorge einzuholen. „In vielen Städten gibt es zertifizierte Starkregenberater, etwa vom gemeinnützigen Institut für Unterirdische Infrastruktur IKT.“ Und auch Kommunen beraten Hausbesitzer kostenlos zu wirksamer Vorsorge.

## Natürliche Baustoffe für ein gutes Raumklima

Die Wahl der richtigen Baustoffe hat großen Einfluss auf Raumklima und Wohnqualität in den eigenen vier Wänden. Wo immer es geht, sollten Modernisierer von Altbauten gesunde nachhaltige Materialien einsetzen – sich selbst und der Umwelt zuliebe.

Die Modernisierung von Immobilien hat Hochkonjunktur. 2019 investierten Eigentümer rund 116 Milliarden Euro, vor allem um die Energiebilanz ihrer alten Häuser und Wohnungen zu verbessern und Barrieren zu beseitigen. Altbaubesitzer sollten aber auch an ihre Gesundheit denken. Laut Experten finden sich in der Mehrzahl der Altbauten nach wie vor gesundheitlich bedenkliche Baustoffe.

### Hausverbot für Gifte

Manche Materialien machen krank. In verbauten Kunststoffen können Weichmacher enthalten sein. Glykole in Lacken reizen die Schleimhäute. Gifte in Holzschutzmitteln rufen allergische Reaktionen hervor. Von krebserregendem Asbest ganz zu schweigen. „Eigentümer können belastete Baumaterialien fast ausnahmslos durch schadstofffreie Alternativen ersetzen, wobei darauf zu achten ist, dass die alten fachgerecht entsorgt werden“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Nachhaltige Baustoffe sind nicht nur gesund, sie bestehen aus nachwachsenden, gut recycelbaren Rohstoffen und werden energiearm hergestellt.“



Hausmodernisierung – der Gesundheit zuliebe ohne Schadstoffe

### Grünes Licht für Wert-Stoffe

Vor allem Holz und Lehm werden von Modernisierern gern eingesetzt. Holz wirkt antibakteriell und reguliert die Feuchtigkeit in der Raumluft. Es ist langlebig, muss aber gegen äußere Einflüsse wie Witterung und Insekten gut geschützt sein. „Um seine gesunde Wirkung zu bewahren, darf Holz keinesfalls mit chemischen Stoffen behandelt werden“, betont der BHW Experte. Lehm, etwa in Form von Lehmputz oder für den kompletten Hausbau, speichert Wärme und wirkt

ebenfalls feuchtigkeitsregulierend. Wichtig: Lehmputz sollte lange trocknen, damit kein Schimmel entsteht!

### Für die Böden: Natur pur

Auch bei Fußböden setzt sich der Natur-Trend zunehmend durch. Von Linoleum und Massivholz bis zu Naturfaserteppichen oder Terrakotta reicht die Palette schicker und nachhaltiger Materialien. Modernisierer haben also die Qual der Wahl!

## Stufenloser Wohnkomfort per Lift



Noch sind die wenigsten Häuser und Wohnungen barrierefrei ausgestattet

Rund die Hälfte der über 65-jährigen Deutschen lebt im Eigenheim – und will dort auch bis ins hohe Alter wohnen bleiben. Allerdings sind die wenigsten Häuser und Wohnungen schon altersgerecht ausgerüstet.

Die meisten der rund 16 Millionen Einfamilienhäuser in Deutschland erstrecken sich über zwei Ebenen. Für ältere oder in ihrer Bewegung eingeschränkte Menschen wird der Weg nach oben oft zur großen Hürde. Eine Option ist es, sich im fortgeschrittenen Alter im Erdgeschoss einzurichten. Durch den Abbau von Barrieren und die Zusammenlegung von Wohnräumen kann man sich eine zwar kleinere, aber komfortable Wohnsituation gestalten.

„Die wichtigsten Anpassungen sind breitere Türen, unterfahrbare Einbauten in Küche und Bad und eine bodengleiche Dusche“, erläutert BHW Experte Krzysztof Pompa.

### Technik zum „Abheben“

Viele ältere Bewohner scheuen den Umzug ins Erdgeschoss, weil sie sich dort nicht sicher fühlen. In solchen Fällen erleichtert ein Treppenlift das Wohnen auf zwei Ebenen. Je nachdem, ob ein kleiner Sitzlift oder ein größerer Plattformlift erforderlich ist und die Treppe gerade oder kurvig verläuft, variieren die Kosten. „Barrierefreie Mobilität ist heute eines der wichtigsten Modernisierungsziele für Haus- und Wohnungseigentümer“, bestätigt Pompa. 2020 wurden die Bundesmittel daher auf 150 Millionen Euro aufgestockt. Allerdings stieg die Nachfrage nach Zuschüssen in den vergangenen Jahren so stark an, dass die bereitgestellten Mittel oft schon vor Jahresabschluss erschöpft waren. Und der Bedarf wird weiter steigen. Laut Bundesbauministerium waren 2018 von den 37 Millionen Wohnungen, eingerechnet sind Einfamilienhäuser, gerade einmal 1,5 Prozent barrierearm.



## Baustoffmangel: Handwerk in der Warteschleife

**Stress für Bauherren: Zum Fachkräftemangel im Baugewerbe kommen nun noch Lieferengpässe bei wichtigen Baustoffen und enorme Preisanstiege. Werden jetzt Preisgleitklauseln zum Standard bei Kostenvoranschlägen?**

Stahl, Aluminium und Holz sind wichtige Baustoffe. Umso größer der Ärger bei Handwerksbetrieben, aber auch Modernisierern, wenn sie wochenlang auf Material warten und oft deutlich tiefer in die Tasche greifen müssen als noch vor wenigen Monaten. 50 Prozent der Hochbauunternehmen gaben in einer Umfrage des Ifo-Instituts an, dass sie Probleme bei der Materialbeschaffung haben.

### Schnittholz ist Mangelware

„Die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe sind voll, es gibt jedoch Verzögerungen, weil wichtige Baustoffe nicht rechtzeitig geliefert werden“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Seit 2020 ist die Nachfrage aufgrund eines Auftragsbooms im In- und Ausland deutlich gestiegen. „In Deutschland nutzen viele Modernisierer die Pandemiezeit für Bau- und Modernisierungsprojekte“, so der BHW Experte.

### Gleitende Preise

Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Erzeugerpreise für wichtige Baustoffe wie

Holz, Stahl oder Dämmmaterialien deutlich. Bauholz verteuerte sich im Mai 2021 um 38 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat, Dachlatten um rund 46 Prozent und Kupfer, wichtig bei Elektroinstallationen, um über 30 Prozent. Daher sichern sich immer mehr Handwerksbetriebe ab, indem sie in ihren Kostenvoranschlägen Preisgleitklauseln vorsehen. Dass die Kosten für Materialien dadurch nicht fix sind,

sondern erst bei Baubeginn tagesaktuell abgerechnet werden, stellt ein Risiko für die Kalkulation von Bauherren dar. „Auftraggeber sollten bei Preisgleitklauseln vereinbaren, dass diese in der Rechnung ausdrücklich belegt werden müssen“, rät BHW Experte Pompa. Bauherren sollten einplanen, dass Preise für ausgewählte Baumaterialien gegenüber dem Zeitpunkt der Beauftragung preislich kräftig zulegen können.



Probleme bei der Materialbeschaffung – Baufamilien und Handwerker sind gefordert

## Ruhig wohnen dank Schallabsorbern



Teppiche und Akustikbilder senken den Geräuschpegel auf dekorative Weise

**60 Prozent der Deutschen fühlen sich laut Umweltbundesamt von Nachbarschaftslärm gestört. Da jetzt immer mehr Menschen im Homeoffice arbeiten, wird eine**

### Dekorative Akustikbilder

Eine effektive Kombi-Lösung sind schalldämmende Vorwandinstallationen sowie Teppiche oder Teppichböden. Gemeinsam senken sie

### gute Schallisolation immer wichtiger.

Ein Stockwerk höher toben die Kinder, von der Wohnung gegenüber dringt laute Musik und der alte Staubsauger von nebenan lärm. Besonders in schlecht gedämmten, hellhörigen Altbauwohnungen erzeugt ständiger Lärm Stress. Das betrifft zunehmend Berufstätige, die ihren Arbeitsplatz ins Homeoffice verlegt haben. Wo eine bauliche Modernisierung mit neuer Schalldämmung nicht möglich ist, sind Alternativen gefragt. Die gibt es für Ruhebedürftige in vielfacher Form.

den Geräuschpegel deutlich und auf dekorative Weise. So können schon Akustikbilder den Raumschall effektiv senken. Die mit schalldämmendem Technikstoff bezogene Wanddekoration lässt sich mit individuellen Fotomotiven aus dem eigenen Fundus oder vom Download-Portal bedrucken. Das Verfahren ist auch für Raumteiler möglich, die sich als flexibel einsetzbare Schalldämmung und Trennwände im Homeoffice nützlich machen.

### Flüster-Teppichböden

Neuartige textile Bodenbeläge absorbieren Schall deutlich besser als ein Hartboden aus Massivholz oder Laminat. „Teppichböden können den Schall um bis zu 37 Dezibel reduzieren“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Sie dämpfen nicht nur den Trittschall, sondern auch Umgebungslärm.“ Besonders gute schalldämmende Eigenschaften haben Teppichböden mit der Auszeichnung „Flüster-Qualität“. Auch in puncto Langlebigkeit setzen die neuen Teppiche Maßstäbe. Zwar kosten hochwertige Varianten mindestens 45 Euro pro Quadratmeter, dafür halten sie aber auch bis zu 15 Jahre und länger.

## Hauskauf: Nicht ohne den Bausachverständigen!

**Die Schlange der Interessenten wird länger und länger. Der Makler macht Druck. Trotz des vielerorts angespannten Immobilienmarktes ist es für Hauskäufer wichtig, dass vor dem Kauf ein unabhängiger Bausachverständiger ein begehrtes Objekt in Augenschein nimmt. Der Profi bewahrt Käufer vor finanziellen Schäden durch versteckte Baumängel.**

277.000 Eigenheimtransaktionen zählten die Statistiker für 2018 in Deutschland. Wie viele Immobilien jedoch zum Kaufzeitpunkt Baumängel hatten, ist nicht dokumentiert. Marode Elektroleitungen unter dem Putz, überalterte Wärmedämmung im Dachgeschoss, defekte Drainage im Außenbereich. Die Verfärbungen an Kellerwänden, die auf Schimmel hindeuten, hatte der Vorbesitzer für Schönheitsfehler gehalten und übermalt. Manche Käufer



Zertifizierte Berater prüfen die Kaufimmobilie auf Baumängel – und helfen Kosten sparen

zahlen deshalb nach ein paar Jahren zusätzlich zum Kaufpreis auch noch für umfassende Sanierungen.

### Gut investiertes Geld

„Einen zertifizierten Sachverständigen vor dem Kauf hinzuzuziehen ist der richtige Weg beim

Erwerb eines Altbaus“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Die Unterstützung bei der Besichtigung kostet in etwa rund 500 Euro. Das ist gut angelegtes Geld.“ Der Profi hat Messinstrumente dabei, um Feuchtigkeit in Wänden aufzuspüren. Möglichen Sanierungsbedarf bei veralteten Elektroinstallationen und Wasserleitungen beurteilt der Gutachter ebenfalls.

### Vorausschauende Planung

Stellt der Sachverständige fest, dass Sanierungsarbeiten anstehen, liefert er auch hierzu die notwendige Entscheidungsgrundlage für den Käufer. „Er kann einen langfristigen Fahrplan erstellen, der Baumaßnahmen in aufeinander abgestimmte Schritte ordnet“, so BHW Experte Breitkopf. So könnte etwa eine neue Wärmedämmung bei fälligen Instandsetzungsarbeiten an der Fassade gleich mit eingeplant werden.

## Altbau: Die Wärmepumpe kommt!



Beansprucht wenig Platz zum Aufstellen: die Luftwärmepumpe

**2020 kauften die Deutschen 120.000 Wärmepumpen für ihre Häuser, ein Zuwachs um 40 Prozent. Lange galt die Öko-Technik nur in Neubauten als rentabel. Jetzt entdecken immer mehr Altbaubesitzer die klimafreundliche und sparsame Heiztechnik.**

Die Voraussetzungen im Altbau: Gut gedämmt sollte er sein, damit die Energie nicht verpufft. Besonders effektiv funktioniert die Wärmepumpe in Zusammenarbeit mit einer Fußbodenheizung. In Altbauten können auch die häufig überdimensionierten Heizkörper reichen. „Für

Ein Gerät, das Wärme aus der Umgebung aufnimmt und in den Heizkreislauf einspeist – und zwar ohne CO<sub>2</sub> auszustoßen! Eine Wärmepumpe kann ihre Energie aus dem Grundwasser, der Erde oder aus der Luft beziehen. Die Luftwärmepumpe ist meist die richtige Wahl für Eigentümer älterer Immobilien. Sie ist zwar nicht so effizient wie Erdwärme- und Wasserpumpen, aber günstiger, weil leichter zu installieren.

### Luft, Wasser oder Erde?

Hausbesitzer ist es gut investiertes Geld, einen Energieberater die konkreten Bedingungen vor Ort messen zu lassen“, erklärt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Bis zu 80 Prozent des Expertenhonors erstattet das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.

### Kostenposition: Strom

Für Wärmepumpen gibt es spezielle Stromtarife. Nutzer können mit Kosten von rund 21 Cent je Kilowattstunde rechnen. Je eingesetzter Kilowattstunde kann die Wärmepumpe daraus drei bis fünf Kilowattstunden Energie für das Heizen und das Erwärmen von Trinkwasser produzieren. Für Besitzer von Photovoltaikanlagen ist es noch günstiger: Sie zahlen maximal zwölf Cent. „Kommt der Strom vom Dach oder vom Ökostrom-Versorger, drückt der Eigentümer seine CO<sub>2</sub>-Emissionen auf null“, betont der BHW Experte.

### Großzügige Förderung

Für eine Luftwärmepumpe zahlen Einfamilienhaus-Besitzer rund 10.000 bis 14.000 Euro. Vor der Anschaffung lohnt sich der Gang zu einem Kreditinstitut oder einem Energieberater, um die Förderoptionen zu prüfen. Bis zu 45 Prozent der Kosten schießt der Staat zu, wenn Umsteiger ihre Ölheizung aus dem Keller verbannen. Für Gas-Oldtimer sind es 35 Prozent.



## Per Pfandwechsel zum Wohnglück

Hartnäckig hält sich in Deutschland die Idee, dass man „nur einmal im Leben baut“. Ein Gegenmodell, das in vielen anderen Ländern Popularität genießt, ist die sogenannte Lebensabschnittsimmobilie: Junge Leute kaufen früh ihre erste eigene Wohnung und wohnen sich nach und nach

„hoch“. Das clevere Finanzierungsinstrument dafür kennen die wenigsten: den Pfandwechsel.

Mieten gilt als flexibel: Man legt sich nicht auf einen Wohnort fest. Gerade in jungen Jahren sind Umzüge üblich, wenn zum Beispiel der nächste Karriereschritt ansteht. Eigentum kann man ja immer noch erwerben! Die Folge: Deutsche sind im Mittel um die 40 Jahre alt, wenn sie es in die eigenen vier Wände schaffen.

der BHW Bausparkasse. „Eigentümer können dadurch auch Kapital aufbauen.“ Sein Beispiel: Eine junge Frau erwirbt ein Apartment. Dann wechselt sie den Arbeitgeber und zieht an einen neuen Wohnort, wo sie sich eine größere Eigentumswohnung sucht. Für diesen Schritt muss sie das Apartment nicht abbezahlt haben. Sie vereinbart mit ihrer Bank einen Pfandwechsel, bei dem das laufende Darlehen auf das nächste Objekt übertragen wird. Die Konditionen bleiben unverändert. Die Bank stimmt in der Regel zu, wenn die Folge-Immobilie mindestens gleichwertig ist. Eine Vorfälligkeitsentschädigung, wie bei einer Kündigung des Kredits üblich, entfällt. Allerdings übernimmt die Käuferin anfallende Kosten für Notar und Grundbucheintragung.



Wechselzeit: Jede Lebensphase hat eigene Wohnbedürfnisse

### Neue Lebenssituation

„Eine Alternative zum langjährigen Mieten ist es, zu jedem Lebensabschnitt die passende Immobilie zu erwerben und die alte wieder zu verkaufen“, erklärt Thomas Mau von

### Verkaufserlös nutzen

Viele „Wechsler“ haben bereits eine neue Immobilie im Auge, bevor die alte Wohnung veräußert ist. Einen schnellen Kauf können sie mithilfe einer Zwischenfinanzierung bewerkstelligen. „Getilgt wird die Zwischenfinanzierung dann mit dem Erlös des Verkaufs“, erläutert Experte Mau. Vorteil einer Lebensabschnittsimmobilie: Das Ex-Apartment hat mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits an Wert gewonnen.

## Wie Eltern beim Immobilienkauf helfen können

Die eigenen vier Wände erscheinen vielen jungen Leuten heute fast unerreichbar: Die Preise steigen, es fehlt an Eigenkapital. Finanzielle Unterstützung durch die Eltern kann die Chancen verbessern. Dabei gibt es für eine Starthilfe mehr Möglichkeiten als ein Geldgeschenk.

Über 25 Jahresnettomieten muss man durchschnittlich für den Wohnungskauf aufbringen, hat der Postbank Wohnatlas ermittelt. Käufer brauchen in der Regel mindestens 20 Prozent der Kaufsumme an Eigenkapital. Wenn junge Leute eine Finanzspritze aus der Familie erhalten, können sie diese Hürden leichter nehmen. Eltern sollten bei Schenkungen aber den Steuerfreibetrag von 400.000 Euro beachten.

### Finanzspritze aus Hypothek

In vielen Familien dürften die Spielräume dafür eng sein, doch es gibt auch noch andere Möglichkeiten. Option eins: In der Generation der 60- bis 69-Jährigen besitzen über 60 Prozent eine Immobilie. Eltern können einen Wertanteil ihres Wohneigentums als Sicherheit in die Baufinanzierung der Kinder einbringen. „Der Vorteil für junge Käufer besteht darin, dass Banken durch die Zusatzsicherheit den Darlehenszinssatz senken können“, erläutert

Jan Ebert von der BHW Bausparkasse. Bei Hilfe-Option zwei nehmen die Eltern eine Hypothek auf ihre Immobilie auf. Sie stellen den jungen Leuten den entsprechenden Geldbetrag zur Verfügung, sodass sich ihr Kreditbedarf reduziert. Per Vertrag können beide Parteien Ratenzahlungen vereinbaren.

### Bleibt in der Familie

Rund 25 Millionen Bausparverträge liegen hierzulande in den Schubladen – was zu Option drei führt: „Eltern können ihren Bausparvertrag auf das Kind übertragen“, so der BHW Experte. „Dies gilt für die angesparte Summe und den Anspruch auf das zinsgünstige Darlehen.“ Im Falle eines Neubaus oder von Sanierungsmaßnahmen haben Eltern



Siegerfoto: Wenn der lang ersehnte Umzug ins Eigenheim endlich gelingt

schließlich noch eine weitere Möglichkeit: Wenn sie Eigenleistungen beim Bau einbringen, rechnet die Bank diese Hilfe an und die Kinder können fünf bis zehn Prozent der Darlehenssumme einsparen.