

Alles auf einer Ebene

Bungalows liegen wieder im Trend. Ältere Bauherren bevorzugen sie aufgrund der Barrierefreiheit, junge Familien schätzen niedrigere Kosten und Flexibilität bei der Raumgestaltung

Schaut Christine Ehrle morgens aus ihrem Wohnzimmerfenster, blickt sie auf einen kleinen, aber schönen Garten. Ein paar Schritte über die Terrasse, dann ist sie mittendrin im Grün. Ihr neues Haus hat weder eine Treppe noch eine zweite Etage – und auch keine Räume, die kaum genutzt werden. Der Familienhund, ein Jack Russell, flitzt durch die offenen Wohnbereiche, während am großen Esstisch die Plätze für das nächste Familientreffen vorbereitet werden.

Richard Haimann

Noch vor wenigen Jahren lebte das ältere Ehepaar in einem klassischen Einfamilienhaus im Raum Stuttgart. Die Geschosse boten Platz, und im großen, idyllischen Garten fand die ganze Familie ihren Ruhepol. Heute wohnt dort die Tochter mit ihrer Familie. Christine Ehrle und ihr Mann Peter haben sich daneben einen neuen Altersruhesitz ge-

baut: einen 90 Quadratmeter großen Bungalow aus Holz. „Ein zu großes Haus ist eine Plage“, sagt Christine Ehrle. „Wir wollten uns bewusst verkleinern und haben einen klaren Schnitt gemacht. Das war total erleichternd.“ Eine Wohnung kam für das Paar nicht infrage. „Zu zweit und mit Hund? Das hätte uns die Luft zum Atmen genommen“, sagt sie. Ihr Mann formuliert es ähnlich: „Wir brauchen das Grün um uns herum.“ Die Entscheidung der Ehrles steht exemplarisch für einen Trend auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Der Bungalow, lange als überkommenes Relikt der 1960er-Jahre betrachtet, zählt hierzulande inzwischen wieder zu den gefragtesten Hausformen. Nach einer Analyse des Vermittlungsportals Immoscout24 gehört er bundesweit sogar zu den meistgesuchten Eigenheimtypen. In Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und dem Saarland erreicht die Nachfrage nach dem speziellen Gebäudetyp sogar Spitzenwerte.



Experten aus der Branche bestätigen den Trend. „Der Bungalow bietet mit seinen offenen Wohnbereichen, den lichtdurchfluteten Räumen und seiner Barrierefreiheit viel Potenzial für unterschiedlichste Wohnwünsche“, sagt etwa Stefanie Binder, Wohnexpertin der BHW Bausparkasse. Singles, Familien und ältere Paare profitierten gleicher-

maßen davon. Auch die Hausbauindustrie registriert die Entwicklung mit Interesse. „Immer mehr unserer Kunden entscheiden sich bewusst für das Wohnen auf einer Ebene“, sagt Oliver Radlmair, Marketingleiter des Fertighausanbieters Town & Country. Besonders häufig interessieren sich jene Menschen für den eingeschossigen

Privatsphäre: Bei Bungalows wird der Garten oft von mehreren Hausseiten umschlossen

Haustyp, die den Ruhestand vor Augen oder ihn bereits erreicht haben. Sie suchen nach einer Immobilie, die sich auch mit fortschreitendem Lebensalter und oft eingeschränkter Mobilität problemlos nutzen lässt. Für die Ehrles spielte dieser Gedanke von Beginn an

Fortsetzung auf Seite 39

IMMOBILIEN



Wohn- und Geschäftshäuser deutschlandweit

1 Berlin – Wohn- und Geschäftshaus
Jahresnettokaltmiete: 227.162,- €
Quadratmeterpreis: 2.825,- €
Faktor: 19,8
Energieausweis: B, 100 kWh/(m²a), Erdgas, Kl. C



2 München – Wohnungspaket
Jahresnettokaltmiete: 130.398,- €
Quadratmeterpreis: 3.389,- €
Einheiten: 24
Energieausweis: V, 177 kWh/(m²a), Gas, Kl. F



3 Stuttgart – Mehrfamilienhaus
Jahresnettokaltmiete: 96.695,- €
Quadratmeterpreis: 2.727,- €
Faktor: 21,5
Energieausweis: V, 123 kWh/(m²a), Gas, Kl. D



4 Düsseldorf – Mehrfamilienhaus
Jahresnettokaltmiete: 67.422,- €
Quadratmeterpreis: 3.296,- €
Faktor: 22,6
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



DAHLER Invest

Ihr Partner für
Anlageimmobilien

Ein Team – deutschlandweit für Sie da.

Philip C. Hetzer
Geschäftsführender
Gesellschafter
DAHLER Invest

Sebastian Schlüter
Gesellschafter
DAHLER Invest

Vincent Papke
Geschäftsführender
Gesellschafter
DAHLER Invest

T +49 30 23 25 628 0
E invest@dahler.com
dahler.com/invest

Alles auf einer Ebene

Fortsetzung von Seite 37

eine Rolle. „Ebenerdig sollte das Haus sein“, sagt Peter Ehrle.

Der Grundriss wurde schließlich um einen Gegenstand herum geplant, den die Familie seit Jahrzehnten nutzt: den großen Esstisch. Dort trifft sich auch weiterhin die ganze Familie, nehmen regelmäßig Freunde und Gäste zum geselligen Miteinander Platz.

Das Vorgehen der Ehrles stehe stellvertretend für das des typischen heutigen Bungalow-Interessenten, berichtet Dagmar Fritz-Kramer, Geschäftsführerin des Fertighausherstellers Baufrutz, der auch den Bungalow des Ehepaares Ehrle errichtet hat. Häufig entstünden neue Häuser auf bereits bebauten Grundstücken. Eltern und erwachsene Kinder rückten dadurch näher zusammen, ohne ihren eigenen Haushalt aufzugeben – ein Mehrgenerationen-Wohnen der anderen Art.

Die neue Liebe zum Bungalow beschränkt sich aber längst nicht auf die Generation 60 plus. Christoph Stanek etwa ließ sich mit seiner Frau Svea und Sohn Pius einen Holzbungalow in Schleswig-Holstein errichten. Der Arzt entschied sich für ein eingeschossiges Haus mit L-förmigem Grundriss. Ausschlaggebend waren für die junge Familie kurze Wege, offene Räume und eine Konstruktion aus Holz.

Dass heute sowohl junge Familien als auch Senioren Gefallen an dieser Bauform finden, hängt mit Eigenschaften des Bungalows zusammen, die seit Jahrzehnten nahezu unverändert geblieben sind. Der Eingeschossler konzentriert das Leben auf einer Ebene. Treppen entfallen, Verkehrsflächen – also Bereiche, die dem Zugang zu Räumen dienen – fallen geringer aus, die Zimmer lassen sich meist flexibel anpassen.

Das Urkonzept des Bungalows ist dabei viel älter, als viele wohl vermuten würden. Seine Wurzeln liegen in Indien. Das Wort „Bangali“ bezeichnet dort eingeschossige Häuser in Bengalen. Britische Kolonialbeamte übernahmen die Bauform, von Großbritannien aus gelangte sie später auch nach Kontinental-europa. In Deutschland schließlich erlebte der Bungalow in den 1960er-Jahren seinen Durchbruch.

Dass er sich in jener Zeit zum Statussymbol für die Mittelschicht entwickeln konnte, lag auch an einem der bekanntesten Häuser der Republik: dem Kanzlerbungalow in Bonn. Der Architekt Sep Ruf entwarf das Gebäude als Wohn- und Gästehaus für Bundeskanzler Ludwig Erhard. Bis zum Umzug der Bundesregierung nach Berlin im Sommer 1999 diente es den deutschen Regierungschefs als Wohnsitz.

Während der Hochphase der Babyboomer passte die Bauform zudem zu den Bedürfnissen vieler Familien. Fehlende Treppen reduzierten Unfallrisiken für Kinder. Gleichzeitig ließen sich die Gebäude vergleichsweise kostengünstig errichten. Aufwendige Keller, Balkone oder große Treppenhäuser waren häufig überflüssig.

Ein weiterer Grund für das Comeback des Bungalows liegt in einem Detail, das der Bauform lange geschadet hatte: dem Flachdach. Viele Häuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren kämpften mit Feuchteschäden, weil Abdichtungen schneller alterten und Regenwasser oft unzureichend abgeführt wurde. Diese Einschränkung prägte den ansonsten guten Ruf des Bungalows über Jahrzehnte. Inzwischen hat die technologische Entwicklung diesen Makel weitgehend ausgemerzt: Die heutige Generation von Flachdächern basiert auf anderen Materialien und



Christine und Peter Ehrle
mit Hund vor ihrem Bungalow

”
BEI JÜNGEREN
SIND BUNGALOWS
AUS DEM BESTAND
BEGEHRT

Stefanie Binder
BHW Bausparkasse

Konstruktionsprinzipien. Verbesserte Abdichtungsbahnen, strengere Baustandards und ausgefeilte Entwässerungssysteme haben die Anfälligkeit für Feuchtschäden reduziert. Für Bauherren fällt damit ein Einwand weg, der den Haustyp lange begleitet hat. Das flache Dach gehört wieder zu den Vorzügen des Bungalows, weil es Solaranlagen, Dachbegrünungen und eine klare Architektur begünstigt.

Aus der Mode waren Bungalows in Deutschland zwischenzeitlich auch gekommen, weil sich mit steigenden Grundstückspreisen auch die Rahmenbedingungen änderten. Bungalows benötigen mehr Fläche als Häuser mit mehreren Geschossen, weil sämtliche Räume nebeneinander angeordnet werden. Viele Bauherren mit kleinerem Budget fürs Grundstück wählen deshalb auf mehrgeschossige Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser aus. Wer heute einen Bungalow neu baut, kann Abstriche bei der Gartengröße machen.

Nun sorgt eine neue Generation von Eigentümern für eine Neuauflage. Die Babyboomer erreichen das Rentenalter und beschäftigen sich mit altersgerechtem Wohnen. Viele besinnen sich dabei auf jenen Haustyp zurück, den sie aus ihrer Kindheit kennen und mit dem sie oft schöne Lebenserinnerungen verbinden.

Zugleich entdecken jüngere Familien die Vorteile flexibler Grundrisse. „Bei Jüngeren sind Bungalows aus dem Bestand begehrt“, sagt Wohnexpertin Binder. L-förmige Gebäude böten Platz für Homeoffice, Kinderzimmer, manchmal sogar eine Einliegerwohnung für pflegebedürftige Angehörige. Hinzu kommen bauliche Vorteile. Da das Dach oft ausschließlich an den Außenwänden ruht, lassen sich Innenräume leichter verändern. „Wer weniger Innenwände setzt, benötigt auch weniger Türen“, sagt Klaus-Peter Frenzel vom Verband Privater Bauherren. Spätere Umbauten seien deshalb vergleichsweise unkompliziert. Für die Ehrles waren solche Überlegungen wichtig. Noch entscheidender war jedoch, dass ihr Haus den Alltag erleichtert. Ihr früheres Einfamilienhaus steht nur wenige Meter entfernt. Dort lebt die nächste Generation – und ist in Rufweite, falls im Alter doch mal etwas sein sollte.

Vor der Heizsaison die Heizkörper entlüften

Mit einfachen Handgriffen können Verbraucher
Geld und wertvolle Ressourcen sparen

Luft leitet Wärme schlechter als Wasser: Das ist auch ein Grund, warum man die Heizkörper vor dem Beginn der Heizsaison unbedingt entlüften sollte. „Gut entlüftete Heizkörper werden gleichmäßiger warm und arbeiten effizienter“, erläutert Markus Lau vom Deutschen Verband Flüssiggas.

Ob sich Luft im Heizkörper befindet, können Besitzer bei einer laufenden Heizung laut dem Schulungsinstitut DIY Academy in Köln an einem gluckernden Geräusch erkennen. Auch wenn der Heizkörper trotz voll aufgedrehtem Thermostatventil vor allem im oberen oder hinteren Bereich nicht richtig warm wird, spricht das für zu viel Luft im Inneren.

In dem Fall und auch beim vorsorglichen Entlüften sollten Nutzer zu nächst die Heizung und die Umwälzpumpe ausschalten. Ist das nicht möglich, weil das Objekt eine Mietwohnung ist, können die Heizkörper dennoch entlüftet werden. „Das Abschalten der Pumpe ist zwar ideal, aber keine zwingende Voraussetzung“, erklärt Frank Hettler. Er leitet das Informationsprogramm Zukunft Altbau. „Bei laufender Pumpe zirkuliert die Luft weiter im Heizsystem, sodass das Entlüften eventuell etwas länger dauert und nicht ganz so effektiv ist. Aber es hilft.“

Für das eigentliche Entlüften braucht man dann einen Lappen, einen Eimer oder eine Schüssel, die man unter das Ventil stellen kann, und einen Vierkant-Entlüftungsschlüssel. Mit ihm lässt sich das Ventil des Heizkörpers öffnen – am besten langsam und mit etwa einer Viertel- bis halben Umdrehung gegen den Uhrzeigersinn. Wer das noch nie gemacht hat: Das Entlüftungsventil findet sich norma-

lerweise rechts oder links oben am Heizkörper auf der dem Thermostat gegenüberliegenden Seite.

Zischt es hörbar, zeigt das an, dass Luft entweicht. Das Ventil sollte so lange offenbleiben, bis der Heizkörper nicht mehr gluckert – und gleichmäßig Wasser austritt. Nun muss das Ventil vorsichtig geschlossen werden. Am besten wiederholt man den Vorgang nach einigen Sekunden nochmals. Jetzt muss noch das Ventil mit dem Lappen abgetrocknet und geprüft werden, ob es dicht ist. Am besten beginnt man mit dem Entlüften übrigens an dem Heizkörper, der am nächsten zur Heizungsanlage liegt. Nach und nach lassen sich dann alle weiteren Heizkörper entlüften.

Bevor die Heizung nach dem Entlüften eingeschaltet wird, sollte, sofern das möglich ist, der Wasserdruck der Anlage einmal kontrolliert werden. Denn ein zu niedriger Druck beeinträchtigt die Heizleistung, heißt es vom Verband Flüssiggas. In der Folge könne der Heizkörper nicht richtig warm werden. Ablesen lässt sich der Wasserdruck am Manometer an der Heizungstherme. Er sollte im vorgesehenen Bereich liegen – bei vielen Anlagen ist dieser grün markiert – oder es gibt einen mit Strichen und den Markierungen „min.“ und „max.“ versehenen Normbereich. Der Druck ist zu niedrig? Dann muss womöglich etwas Wasser nachgefüllt werden.

Mieter mit Zentralheizung schauen hier ein wenig in die Röhre. Wenn bei ihnen das Entlüften längerfristig ohne Erfolg bleibt, muss möglicherweise Wasser in das Heizungssystem nachgefüllt werden. Mehr als eine Mitteilung an die Hausverwaltung oder den Vermieter ist dann erst einmal nicht möglich. **WS**

we

FRAGE D

Der Immobilien-Newsletter für
kaufen oder sanieren – exklusiv

Jetzt Newsletter abonnieren
unter welt.de/fragederlage

Als Abonnent von WELT und WELT AM SONNTAG nutzen Sie
ohne Zusatzkosten. Schalten Sie sich direkt frei unter welt.de/fragederlage

MALLORCA

Mallorquinischer Rückzugsort bei Fornalutx

Authentische Natursteineinfamilienhaus in den
Bergen der Serra de Tramuntana.
Ca. 20.000 m² terrassiertes
Grundstück mit Oliven-, Orangen-
und Zitronenbäumen, mediterranem
Garten und Pool. Außergewöhnlich
schöne und ruhige Lage.

Kaufpreis: 1,45 Mio. €

Kontakt:
immobilien-entwurf@freenet.de

Unsere Vertretung für die Balearen, Kanaren und das spanische Festland

Verlagsrepräsentanz Spanien Sylvia Löck
Telefon: 00 34 971 22 92 97 · Mobil: 00 34 676 35 10 51
E-Mail: sylvia.loeck.extern@axelspringer.com

VERKAUFT 50%

**DIREKT VOM
BAUTRÄGER**

NEUBAU WOHNUNGEN
2-3 DSZ, 2 BÄDER,
KÜCHE, GYM, POOL
ab 768.000 €

adelfas
DE ES TRENC

Urnova
INVESTMENT GROUP
info@urnova.com
urnova.com/mallorca