

## EDITORIAL

### Liebe Redaktion!

Deutschland baut um – für mehr Wohnqualität, Energieeffizienz und die Wertsteigerung der selbst genutzten Immobilie. Denn die ist für viele Deutsche das ideale Instrument der Altersvorsorge. In diesem Jahr werden sich die Investitionen von Haus- und Wohnungseigentümern für Modernisierungsmaßnahmen auf bundesweit 84 Milliarden Euro belaufen, schätzen Experten der BHW Bausparkasse. Mit den Investitionen steigt der Beratungsbedarf. Energie- und Finanzfachleute sind mehr gefragt denn je. Auch Hausverwalter müssen jetzt beweisen, dass sie bedarfsgerecht beraten. Mehr dazu und zu den wichtigsten Wohn- und Bautrends lesen Sie in diesem Pressediens.

Wir hoffen, mit diesen Informationen Ihre redaktionelle Arbeit zu unterstützen und freuen uns auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Ihre  
BHW Unternehmenskommunikation

## INHALT

### 2 FINANZIEREN

- Altbau in neuem Glanz: Modernisieren rechnet sich
- Steuern sparen mit Baudenkmälern

### 3 TRENDS

- Frühjahrsputz ade!
- Hightech an der Haustür
- Kontrolle ist besser

### 4 EXPERTENUMFRAGE

- Die wichtigsten Bau- und Wohntrends 2008

### 5 MODERNISIEREN

- Jetzt sind Profi-Hausverwalter gefragt!
- Service-Genie: der Hausmeister

### 6 WOHNEN

- Öko-Invest: Wenn, dann jetzt!

### 7 MODERNISIEREN

- Unter freiem Himmel...

### 7/8 FINANZIEREN

- Vermögensbildung mit Bausparen
- Mit Ferienimmobilien Steuern sparen
- In Deutschland finanziert: Auslandsimmobilien



Experten-Meinung: 2008 wird das „Jahr der Energiewende“ (S. 4)



Immobilie: Die ideale Altersvorsorge (S. 4)



Hoch im Kurs: Ferienhaus in Deutschland (S. 8)



Sicherheit durch intelligente Haustechnik (S. 3)

## +++ TICKER +++

### Wohin geht die Zinskurve? Lohnt sich das Warten auf sinkende Zinsen?

Nach einem Zinsanstieg für Baufinanzierungen in den letzten Monaten, sind die Zinsen in den letzten Wochen wieder gesunken.

Wer jetzt Baugeld aufnehmen oder ein Darlehen prolongieren will, sollte die Gunst der Stunde nutzen und sich die noch günstigen Konditionen langfristig sichern. Bausparkassen, wie z. B. BHW, bieten Baudarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren zu einem Effektiv-Zinssatz von 4,69 Prozent an. Ähnliche Konditionen lassen sich bis zu drei Jahren im Voraus sichern. Bei einem Forward-Darlehen erhebt das Kreditinstitut zwar einen geringen Aufschlag, dafür ist man aber gegen Zinssteigerungen langfristig abgesichert.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

BHW Bausparkasse AG,  
Unternehmenskommunikation  
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln,  
Tel.: 0 51 51/18 46 00  
service@bhw-pressediens.de

### Konzept und Redaktion:

AMG Hamburg,  
Goernestraße 30, 20249 Hamburg,  
Tel.: 0 40/480 650-0, Fax: 0 40/450 49 90

### Grafik:

Christina Schuler-Gätjens

# Altbau in neuem Glanz: Modernisieren rechnet sich

**Wer sein Eigenheim modernisiert, steigert neben der Wohn- und Lebensqualität auch den Wiederverkaufswert der Immobilie – ein lohnendes Investment, wenn man einige Dinge beachtet.**

Jeder zehnte Haushalt in Deutschland hat im vergangenen Jahr in eine Immobilie investiert. Im Durchschnitt betrug der finanzielle Aufwand für den Kauf bzw. Neubau eines Eigenheims gut 140.000 Euro, für Modernisierungen bzw. Renovierungen knapp 20.000 Euro. Das zeigt eine repräsentative Studie von TNS Infratest (mit 412 Interviews), die von der BHW Bausparkasse in Auftrag gegeben wurde. 57 Prozent der Bauherren und Käufer griffen auf Fremdmittel wie Bauspardarlehen, Kredit oder Hypothek zurück. 19 Prozent nutzten Bausparguthaben, 10 Prozent Zuschüsse vom Staat oder Land. Beim Modernisieren beanspruchten 15 Prozent der Deutschen die Fremdfinanzierung, 14 Prozent Bausparguthaben und 4 Prozent Förderungen von Staat oder Land.

## WOHNKOMFORT UND MARKTWERT

„Eigenheimbesitzer nutzen zunehmend die Chance, durch Investitionen etwa in Maßnahmen zur Energieeinsparung oder Barrierefrei-

heit eine Wertsteigerung für ihre Immobilie zu erzielen“, so Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Bauliche Verbesserungen senken die Nebenkosten, erhöhen den Wohnkomfort und machen das Haus oder die Wohnung attraktiv für den Markt. Wertsteigerungen um 30 bis 50 Prozent nach einer Kernsanierung sind realistisch.“

## FACHMANN ZURATE ZIEHEN

Welcher Aufwand für eine Modernisierung gerechtfertigt ist, hängt von Größe, Alter und Lage der Immobilie ab. Jedes Baujahr hat seine typischen Stärken und Schwächen, die Fachleute genau im Visier haben. „Las-

sen Sie einen Fachmann beurteilen, welche Investition sich lohnt“, empfiehlt Grimmert. Er rät jedem, mindestens drei Kostenvorschläge einzuholen. Adressen geeigneter Experten nennen u. a. Architektenkammern, Organisationen wie Dekra oder TÜV, aber auch Verbraucherzentralen.



## Steuern sparen mit Baudenkmalern

**Ob noble Villa, alte Mühle oder sorgsam restaurierter Gutshof: Liebhaber von Baudenkmalern wissen den Charme außergewöhnlicher Architektur zu schätzen. Ihr Engagement wird belohnt!**



**Stilvolle Altbauten bieten attraktive Steuervorteile und steigen im Wert oft erheblich**

Denkmalgeschützte Gebäude sind architektonische Leckerbissen. Aber nicht nur das: In Zeiten, in denen etliche Steuersparmodelle gestrichen wurden, gewinnen sie mit ihren Abschreibungsmöglichkeiten auch als Kapitalanlage und Zukunftssicherung an Bedeutung. Vor allem, wenn ihre Lage hohe Mieten oder Verkaufspreise sicherstellt.

## ATTRAKTIVE SONDERABSCHREIBUNGEN

Vermieter können alle begünstigten Bau- und Renovierungsausgaben verteilt auf zwölf

Jahre als Werbungskosten steuerlich abschreiben. „Das rechnet sich besonders, weil die geförderten Sanierungskosten für denkmalgeschützte Gebäude durchschnittlich 70 Prozent der gesamten Investition in die Immobilie ausmachen“, sagt Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. „Für den oft niedrigen Kaufpreis gilt die normale lineare Abschreibung von zwei Prozent jährlich.“ Selbstnutzer, die keine steuerwirksamen Mieteinnahmen haben, dürfen laut Gesetz 90 Prozent der Sanierungskosten

über zehn Jahre verteilt als Sonderausgabe absetzen. „Steuerzahler, die Höchstsätze abführen, erhalten so staatliche Zuschüsse, die einen Großteil der Sanierungskosten ausmachen“, erklärt Isabell Gusinde.

## BAUMASSNAHMEN ABSTIMMEN

Steuerlich begünstigt werden Arbeiten, die zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Luxusausstattungen fallen nicht da-

runter. Gusinde: „Interessenten sollten in jedem Fall einen sachverständigen Berater bestellen, die Sanierungsmaßnahmen vor dem Kauf genau prüfen und mit der zuständigen Denkmalbehörde abstimmen.“ Die gibt Auskunft, ob das gesamte Gebäude oder nur Teile denkmalgeschützt sind, und sie stellt eine Bescheinigung über die begünstigten Aufwendungen aus. Der Kaufvertrag muss vor Beginn der Renovierung unterschrieben sein, erst ab diesem Zeitpunkt beteiligt sich der Fiskus an den Bauarbeiten.

## Frühjahrsputz ade!

**Das große Reinemachen fällt dieses Frühjahr womöglich aus: Denn es gibt Oberflächen, die sich selbst reinigen – oder erst gar nicht verschmutzen.**

Fassade, Fenster oder Fliesen: Jetzt machen neue Oberflächen Putzmittel überflüssig! Wissenschaftler haben sich die Natur zum Vorbild genommen und eine Technik ent-

wickelt, die Hauswände auch nach Jahren noch wie neu strahlen lässt. Die Fassadenfarbe mit „Lotus-Effekt“ sorgt dafür, dass der Regen die Hausfassade reinigt. Schmutz findet auf der genoppten Oberfläche kaum Halt und wird vom Wasser abgespült – zur Not auch mithilfe des Gartenschlauchs. Ähnlich einfach wie der Lotus-Effekt funktioniert auch die Selbstreinigung per Sonne, die sich hinter dem komplizierten Fachwort „Photokatalyse“ verbirgt. Die Sonneneinstrahlung zersetzt den Schmutz auf Fensterscheiben, Fliesen oder Dachziegeln – und Wasser spült ihn fort. „Selbstreinigende Oberflächen sind nicht nur komfortabel, sie sind auch besonders umweltfreundlich. Statt aggressiver Putzmittel braucht es lediglich klares Wasser, um sie zu reinigen“, so Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Auch im Badezimmer kommt die Innovation zum Einsatz, z. B. durch beschichtete, glänzende Keramikfliesen, die wasser- und schmutzabweisend sind. Allerdings: Die Pflegeanleitung muss genau befolgt werden, sonst verlieren Oberflächen ihren selbstreinigenden Effekt. Dafür, dass man Putzmittel und viel Zeit plus Energie spart, kosten die Produkte aber auch zehn Prozent mehr als herkömmliche.



5398 BHW Bausparkasse/RAU arabella GmbH

Schön, wenn sich Fenster selbst putzen!

## Hightech an der Haustür

**Einlass nur per Fingerabdruck: Was große Unternehmen schon länger praktizieren, setzt sich jetzt auch im privaten Wohnbereich durch. Haben Schlüssel bald ausgedient?**

Schlüssel finden ist nicht selten ein zeitaufwendiges Unternehmense. Da kommt ein neuer Trend gerade recht: Ein Fingerabdruck genügt, und schon heißt es: „Herein-spaziert.“ Das funktioniert per unscheinbarem Scanner, der draußen an der Haustür angebracht ist. Die im Haus installierte Steuereinheit erkennt problemlos Fingerabdrücke einer Großfamilie und öffnet den so Ausgewiesenen die Tür. Und das Erkennungssystem „wächst“ mit. Denn einmal gespeichert, entschlüsselt



Fingerabdruck statt Schlüssel

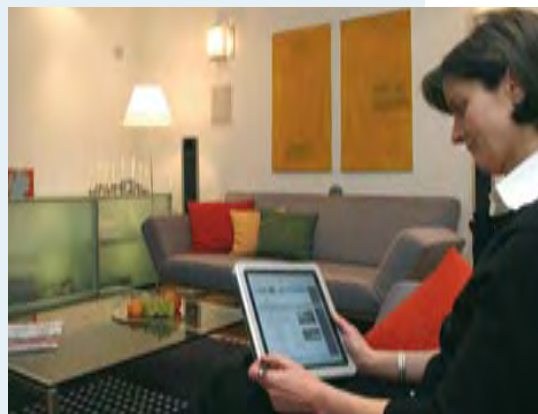
5399 BHW Bausparkasse/Key

es die Fingerabdrücke von Kindern und älteren Bewohnern auch noch nach Jahren. „Der Bio-Schlüssel ist vor allem für Bauherren interessant, da ihn viele Hersteller vorinstalliert in Türen anbieten“, erklärt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Wer sich diese Funktion nachträglich einbauen will, kann den Scanner an der Wand neben der Tür anbringen.“ Notwendig ist ein elektrisches Schloss, damit der Bio-Schlüssel die Tür wie von Zauberhand öffnen kann. Eine komplett neue Haustür inklusive der intelligenten Technik wird – in edler Ausführung – von der Firma Süddesign für 4.500 Euro angeboten. Die schlichte „Aufputzvariante“ ist schon zum Preis von etwa 500 Euro zu haben und in nur wenigen Stunden montiert.

## Kontrolle ist besser

**Haustür verriegelt? Bügeleisen abgeschaltet? Herd ausgestellt? Fragen wie diese können belasten – wenn sie einem plötzlich unterwegs einfallen. Es sei denn, man ist intelligent vernetzt.**

Kontroll- und Überwachungssysteme fürs Haus werden immer raffinierter. Mithilfe intelligenter Haustechnik ist es heute möglich, auch von unterwegs zu checken, ob Elektrogeräte im Haus an- oder ausgeschaltet sind. Individuell programmierte Systeme speichern jede gewünschte Rufnummer und geben per Anruf oder SMS bestimmte Störungen im Haus an den gewünschten Empfänger weiter. Gefahren werden so frühzeitig gemeldet, automatisch leiten die Systeme sogar anschließende Vorsichtsmaßnahmen ein. Ein Beispiel: Brennt es im Haus, werden alle Steckdosen spannungsfrei geschaltet oder die Jalousien geöffnet, um Helfer hereinzulassen. „Ob automatische Herdabschal-



5400 BHW Bausparkasse/Inhaus Duisburg

Clever vernetzen, sicher wohnen

tung, die Brände verhindert, oder ein Fußboden, der meldet, wenn ein Bewohner gestürzt ist: Die neuen Kontrollsysteme ermöglichen vor allem älteren Menschen, das Leben in den eigenen vier Wänden länger zu genießen“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Unabdingbar für alle Systeme ist die Steuerung und Verarbeitung der verschiedenen Daten und Prozesse. Das standardisierte Programm „Europäischer Installationsbus“ (EIB) koordiniert den Datenaustausch aller elektrischen Geräte über nur eine Steuerleitung, die am besten im Neubau verlegt wird. „Hier entwickelt sich ein Markt, der unsere Zukunft enorm erleichtern wird“, prognostiziert Grimmert. Interessierte Bauherren und Modernisierer finden auf der Kooperationsplattform der Fraunhofer-Gesellschaft ([www.inhaus.de](http://www.inhaus.de)) weitere Informationen.

# Die wichtigsten Bau- und Wohntrends 2008

**Renditestark, altersgerecht, ökologisch und technisch ausgereift:  
Experten erklären, welche Trends in diesem Jahr besonders zukunftsweisend sind!**

## TREND 1 Immobilie als Altersvorsorge

58 Prozent der Deutschen betrachten das eigene Haus oder die eigene Wohnung als ideale Form der Altersvorsorge, 30 Prozent wollen durch Vermietung ihre Alterskünfte optimieren. „Damit rückt die Immobilie als Altersvorsorge immer stärker in den Focus – auch unter Renditegesichtspunkten“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Hier schneide die Immobilie zusammen mit Aktien

am besten ab. „Die durchschnittliche jährliche Rendite einer 1970 getätigten Anlage in Aktien liegt bei 8,31 Prozent, die des Eigenheims bei 7,38 Prozent.“ Dabei könnte die Besteuerung der Dividenden und Zinserträge von Aktien den Abstand noch verringern. „Selbst genutzt oder als Kapitalanlage – die Immobilie gewinnt. Je besser ihr Zustand, desto höher ihr Wert – und Preis.“



5401 BHW Bausparkasse/Hanse Haus



5402 BHW Bausparkasse/Kaldewei

## TREND 2 „Barrierefrei“ wohnen

Nicht nur für ältere Menschen, auch für junge Familien und Singles gilt 2008: Barrierefrei wohnt es sich am besten. „Die ebene Dusche, der schwellenlose Zutritt ins Treppenhaus und auf den Balkon sind zunehmend Standard in Neu- und Altbauten“, sagt die Berliner Architektin Insa Lütke. Qualitäts-Produkte und Dienstleistungen von

Architekten und Designern werden daran gemessen, ob sie für Menschen aller Altersgruppen nutzbar sind. Eine Emnid-Studie der BHW Bausparkasse bestätigt: 18 Prozent der Deutschen finden ihre Wohnung nicht altersgerecht. Von den über 50-Jährigen wollen 16 Prozent ihr Haus und ihre Wohnung altersgerecht modernisieren.

## TREND 3 Ökologie: „Energie-Effizienz mit sportlichem Ehrgeiz“

„Die Veröffentlichung des Kyoto-Protokolls, der Al-Gore-Film, das Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien: 2007 dürfte als ‚Jahr der Energiewende‘ in die Geschichte eingehen“, erklärt der Münchner Architekt Florian Lichtblau. Seine Prognose für 2008: Energiesparen wird das Image einer lästigen Pflicht verlieren, das neue Schlagwort lautet „Energie-Effizienz“. Mit sportlichem Ehrgeiz werden sich die Verbraucher gegenseitig

Tipps geben, wie man rund um das eigene Haus effizient und nachhaltig wirtschaftet. Florian Lichtblau: „Ökologisches Denken und Handeln ist nicht länger ein Luxus weniger ‚Nachhaltigkeits-Idealisten‘.“ Tatsächlich habe sich die Luxus-Ökologie der vergangenen Jahre zur lebenserhaltenden Langfrist-Ökonomie entwickelt. „In den kommenden Jahren wird jeder wissen wollen, wie nachhaltiges Bauen und Wohnen funktioniert.“



5403 BHW Bausparkasse/Wamstler Architekten

## TREND 4 „Das Bedürfnis nach Qualität und Individualität wächst“



5404 BHW Bausparkasse/WeberHaus

Pro Jahr werden in Deutschland etwa 100.000 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, rund 15 Prozent davon in Fertigbauweise. „Fertighäuser kommen heute nicht mehr von der Stange, sondern werden zu 80 Prozent von erstklassigen Planern, mitunter von bekannten Designern, individuell geplant“, so Hauptgeschäftsführer Dirk-Uwe Klaas vom Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. Seine Prognose:

„Da Fertigbauunternehmen größte Erfahrung in Bau und Gestaltung von Einfamilienhäusern haben, werden sie in diesem Segment verstärkt neue Trends setzen. Die wichtigsten für 2008: die Verwendung naturnaher Baumaterialien wie Holz, das Thema ‚Ökologisch bauen – aber preiswert!‘, alles rund um die Solararchitektur sowie neue Ideen zur Konzeption von Energiesparhäusern.“

# Jetzt sind Profi-Hausverwalter gefragt!

**Ökologische Modernisierungsmaßnahmen stehen für Wohnungs- und Hauseigentümer ganz oben im Pflichtenheft. Doch sie erfordern kompetente und erfahrene Verwalter. Die sind nicht so einfach zu finden.**

Fassaden- und Wärmedämmung, eine energiesparende Heizanlage, neue Fenster und Türen, ein Solardach – dieses Jahr, so schätzen Experten der BHW Bausparkasse, werden sich die voraussichtlichen Ausgaben von Haus- und Wohnungseigentümern für Modernisierungsmaßnahmen auf bundesweit 84 Milliarden Euro belaufen. Wer aber organisiert und betreut die anstehenden oft überfälligen Modernisierungen?



5405 BHW Bausparkasse/Engel & Völkers

Kompetenz gefragt – Altbaumodernisierung

## WAS GUTE VERWALTUNGEN KÖNNEN

Hier kommt dem Hausverwalter eine zentrale Rolle zu. Nach Paragraph 20, Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz muss jede Eigentümergemeinschaft einen Hausverwalter benennen. Seine Rechte und Pflichten sind gesetzlich geregelt, konkret werden sie in Form eines Verwaltervertrages festgelegt. Zu den Aufgaben der Hausverwaltung gehören die juristische, kaufmännische sowie finanzielle Verwaltung der Immobilie, d. h. der effektive und wirtschaftliche Einsatz von gebildeten Rücklagen. Der Hausverwalter muss den Werterhalt der Immobilie sicherstellen, Schäden am und im Haus frühzeitig erkennen und mit geeigneten Maßnahmen beheben. Regelmäßige Objektbegehungen mit Protokollierung des Ist-Zustandes der technischen Anlagen gehören zum Job-Profil.

## OPTIMALE ORGANISATION

Ein guter Hausverwalter berät auch in Energiefragen. Stellt er etwa fest, dass die Heizkosten der Wohnei-

gentumsgemeinschaft (WEG) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu hoch sind, sollte er den Eigentümern einen Vorschlag zu deren Reduzierung unterbreiten. Er stellt einen Wirtschaftsplan auf, kalkuliert die Baumaßnahmen und koordiniert deren Umsetzung. Die Vorlage von alternativen Kostenvoranschlägen ist ein „Must“.

## REFERENZEN EINHOLEN

„Kompetenz und gegenseitiges Vertrauen sind grundlegend für die Beziehung zwischen WEG und Verwalter“, bestätigt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. „Eigentümer sollten die berufliche Qualifikation eines Hausverwalters prüfen. Ist er Jurist, Finanzfachmann, Bauingenieur oder Architekt? Kennt er ein gutes Netzwerk von Handwerkern?“ Wichtig ist auch der Erfahrungsaustausch mit anderen WEGs. „Informieren Sie sich bei Gemeinschaften in der Nachbarschaft, die bereits Modernisierungen umgesetzt haben“, empfiehlt die Expertin. „Informationen über die Aufgaben der Hausverwaltung geben Eigentümerverbände sowie der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW).“

## Service-Genie: der Hausmeister

**Von Hausmeisterservice bis zur kompletten Hausverwaltung – zuverlässige Service- und Dienstleistungen rund ums Haus sind gefragt wie nie. Ganz oben auf der Hitliste: ein zuverlässiger Hausmeister.**

Gute Hausmeister kümmern sich um die Treppenhausreinigung, die Heizungsanlage, die Haustechnik oder den gemeinsamen Garten, sie wechseln kaputte Glühbirnen aus oder lesen die Strom- und Wasserzähler ab. Damit steigern sie die Sicherheit und Wohnqualität im Haus und helfen dank regelmäßiger Checks, hohe Reparatur- oder Modernisierungskosten für die Hausgemeinschaft zu vermeiden. Und das Beste: Ihre Dienstleistung ist steuerlich absetzbar.

### ER KÜMMERT SICH UM ALLES

Hausmeister sollten einen Handwerksberuf erlernt haben oder handwerklich wie technisch versiert sein. Denn zu ihren Aufgaben gehören auch kleinere Reparatur- und Renovierungsarbeiten. Ideal: Ist so ein

Fachmann regelmäßig vor Ort, macht Kontrollgänge und kümmert sich um anfallende Arbeiten, kann er mögliche Schäden am Haus frühzeitig erkennen und beheben. Das spart aufwendige Reparatur- und Renovierungskosten. Zudem hat eine „gut gepflegte“ Immobilie einen sichtbar höheren Wert.

### HAUSMEISTERKOSTEN SIND STEUERLICH ABSETZBAR

„Wohneigentümer sollten sich für einen ortsansässigen Dienstleister entscheiden“, erklärt BHW Steuerexpertin Isabell Gusinde. „Der ist bei Problemen schnell vor Ort, kennt die Handwerker in der Nähe des Wohnorts und kann für die Eigentümergemeinschaft günstige Preise aushandeln.“

Der Tipp der Steuerexpertin: Als sogenannte „haushaltsnahe Dienstleistungen“ lassen sich die Hausmeisterkosten bei der nächsten Steuererklärung absetzen. Private Haushalte können von Rechnungen bis 3.000 Euro 20 Prozent der Kosten geltend machen – „das sind immerhin bis zu 600 Euro“, erklärt Isabell Gusinde.

### Das kleine Hausmeister-ABC

Die acht wichtigsten Bereiche, in denen Hausmeister tätig sind:

- Ausführung von Kleinreparaturen
- Bedienung der Heizungsanlage
- Brennstoffvorräte überwachen
- Garten- und Grünflächenpflege
- Hausaufsicht
- Müllentsorgung
- Reinigung (innen und außen)
- Winterdienst

Quelle: BHW Bausparkasse



5406 BHW Bausparkasse/D. Masbaum

# Öko-Invest: Wenn, dann jetzt!

**Heizungsanlagen umrüsten, Energiekosten sparen, etwas für die Umwelt tun: Genau das wird die neue Energieeinsparungsverordnung (EnEv) der Bundesregierung vorschreiben, die dieses Jahr verabschiedet werden soll.**

Für Hausbesitzer, die den Wert ihres Eigenheims langfristig sichern wollen, werden Ökoinvestitionen 2008 Pflicht. „Der Wert eines Hauses mit hohen Heizkosten dürfte in Zukunft deutlich sinken“, sagt Vera Leschinsky-Buck von BHW Immobilien voraus. Heizanlagen, die fünfzehn Jahre oder noch älter sind, mögen zwar noch funktionieren – hinsichtlich Energieverbrauch und Abgaswerten sind sie aber dinosaurier. Aber wie finden Eigentümer die beste, umweltfreundlichste und kostengünstigste Heizung?

## DEN WOHNWERT ERHÖHEN

Die Industrie bietet verschiedene ausgereifte Lösungen an – welche Alternative man wählt, hängt nicht zuletzt vom eigenen Geldbeutel ab. Fest steht: Jede neue Heizanlage wird spürbar weniger Energie verbrauchen und damit dauerhaft Energiekosten sparen. Deshalb sind moderne Brennwertkessel heute das Minimum einer umweltbewussten Heizungs-Modernisierung (ab ca. 6.000 Euro). Wer mehr sparen möchte, muss auch mehr investieren. Das gilt für die Nutzung alternativer Energien wie Holz sowie für Umwelt- oder Solarwärme. Holzpellet-Kessel sind zwar teurer als ein modernes Brennwertgerät. Ihre Heizkosten sind dafür aber unabhängig vom Öl- oder Gaspreis – und Holz als nachwachsender Rohstoff ist besonders umweltfreundlich.

## DIE UMWELT- UND KOSTENBILANZ VERBESSERN

Auf dem Dach sorgen Solarkollektoren zusammen mit einer modernen Heizanlage



5407 BHW Bausparkasse

Umweltbewusst investieren steigert den Wert des Eigenheims

dafür, dass die Umwelt- und Kostenbilanz optimiert wird (Brennwertkessel plus solarthermische Anlage ca. 11.000 Euro). Das gilt auch für Wärmepumpen, die am wirtschaftlichsten sind, wenn relativ niedrige Heiztemperaturen benötigt werden. Das passt zu Häusern mit guter Wärmedämmung und Fußbodenheizung. Alternativ kann ein Blockheizkraftwerk im Keller Strom und Wärme erzeugen. Es wird mit Gas, Öl oder Pflanzenöl betrieben. Die Investitionen machen sich über die Laufzeit bezahlt, weil der überschüssige Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird.

## CLEVER RECHNEN UND MODERNISIEREN

Weil auch jüngere Häuser aus den 70er- bis 90er- Jahren selten eine optimale Energiebilanz vorweisen, empfiehlt Vera Leschinsky-Buck Hauseigentümern, vor größeren Investitionen einen qualifizierten Energieberater aufzusuchen: „Fachleute finden die für Haus, Eigentümer und Geldbeutel optimale Heizungsmodernisierung heraus und stellen auch fest, wann eine energetische Sanierung im größeren Stil erforderlich ist.“ Erfreulicherweise gibt es für die besonders umweltfreundlichen Alternativen auch öffentliche Förderungen (s. Kasten).

## Lassen Sie sich fördern!

„Eigentümer, die ihre Heizungsanlage erneuern und damit Energie sparen, erhalten öffentliche Fördermittel“, erklärt Vera Leschinsky-Buck von der BHW Bausparkasse. „Die zwei wichtigsten sind das Wohnungsmodernisierungsprogramm sowie das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank“, so die Finanz-Expertin. Neu ist ein zusätzlicher KfW-Förderbetrag für Energieberatung und Baubegleitung (bis zu 1.000 Euro). Spezielle Förderungen für Pelletheizungen und Blockheizkraftwerke gibt es beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)).

■ Das Modernisierungsprogramm ist ideal für Eigenheimbesitzer, die nur einzelne Komponenten im Haus modernisieren, etwa einen neuen Gas/Öl-Brenn-

wertkessel anschaffen und einbauen möchten. Hierfür gibt es verbilligte Kredite, deren Zinssatz deutlich unter den aktuellen Marktkonditionen liegt.

■ Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm fördert umfangreichere Energiesparmaßnahmen wie die Komplettsanierung eines Hauses mit dem Ziel, mindestens den Energieverbrauch eines Neubaus zu erreichen. Alternativ: „Maßnahmenpakete“ zur Energieverbrauch-Senkung – dazu gibt die KfW zinsverbilligte Darlehen oder direkte Zuschüsse.

**Wichtig:** Alle KfW-Mittel vor Baubeginn über die Hausbank oder eine Bausparkasse beantragen! Infos im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de).



5408 BHW Bausparkasse/wodtke GmbH

Holzpellet-Kessel: die ökologische Alternative

## Unter freiem Himmel ...

... entspannen, feiern, sonnenbaden – im Sommer avanciert der Balkon zum beliebtesten Frei-Raum am Haus. Umso wichtiger ist seine Pflege.

Ein Balkon ist durch seine exponierte Lage ständigen Witterungseinflüssen wie Regen und Temperaturschwankungen ausgesetzt. Das geht an die Substanz! Häufigste Schadensursache ist Feuchtigkeit. Erste Hinweise auf mögliche größere Schäden in der Stahlkonstruktion oder bei tragenden Elementen sind Risse im Estrich, abgeplatzte Fliesen und bröckelnder Beton. „Stellt der Balkonbesitzer diese Schäden fest, sollte er unbedingt einen Experten zurate ziehen“, so Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. „Nur er kann die Schwere des Schadens feststellen und einen Kosten- und Sanierungsplan erstellen.“

### WER ZAHLT BEI SCHÄDEN?

Bei Wohneigentumsgemeinschaften gehören Balkone bis auf den Belag zum Gemeinschaftseigentum. Sanierungsmaßnahmen aufgrund einer defekten Isolierung zahlt die Eigentümergemeinschaft. Schwierig wird es bei Schäden, die durch defektes Gemeinschaftseigentum wie ein gebrochenes Fallrohr angerichtet werden. Meist muss der Wohnungseigentümer in die eigene Tasche greifen – es sei denn, er weist

der Eigentümergemeinschaft nach, dass sie eine rechtzeitige Reparatur versäumt hat. Da eine Balkonsanierung bis zu 75 Euro pro Quadratmeter kosten kann, sollte vorher klargestellt werden, ob die gebildete Instandhaltungsrücklage dafür ausreicht.

Bei der Finanzierung hilft auch ein Bau-sparvertrag weiter, der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen abdeckt.

### UMFASSENDE SANIERUNG

Ein Architekt oder ein von der Handelskammer empfohlener Gutachter überprüft bei einer gründlichen Schadensanalyse Konstruktion und Tragfähigkeit. Für fachliche Beratung sollte der Bauherr ein Honorar von ca. 60 Euro pro Stunde einkalkulie-

ren. Ist die tragende Konstruktion bereits so beschädigt, dass die Statik angegriffen ist, wird der Balkon gänzlich erneuert. Die BHW Bausparkasse weist darauf hin, dass statische und optische Änderungen einer Genehmigung vom Bauamt bedürfen.



Lieblingsplatz an der frischen Luft: der Balkon

5409 BHW Bausparkasse

## FINANZIEREN

## Vermögensbildung mit Bausparen

**Jährlich setzen rund 3,5 Millionen Deutsche ihre Unterschrift unter einen Bausparvertrag. Mit gutem Grund: Verzinsung, Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage ergeben eine Rendite von etwa fünf Prozent. Da macht Sparen Spaß!**

Für 19 Prozent der berufstätigen Deutschen zählen Bausparverträge zur idealen Alterssicherung. Von den 46 Prozent unter ihnen, die nach eigenen Angaben ihre Vorsorge ausbauen wollen, denken 17 Prozent dabei an zusätzliche Investitionen in Bausparverträge. Das sind Ergebnisse der repräsentativen Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach, für die im Auftrag der Postbank 2.043 Personen ab 16 Jahren befragt wurden.

### SICHER IN DIE ZUKUNFT

„Wohneigentum betrachten immer mehr Deutsche als sinnvollste und wertstabilste Möglichkeit der privaten Altersvorsorge. Es rangiert vor der privaten Rentenversiche-

rung an erster Stelle“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Bausparen zielt aber nicht nur auf Menschen, die ein Eigenheim bauen oder kaufen wollen. Immer mehr nutzen den Vertrag zur Vermögensbildung. Grimmert: „Angesichts der US-Hypothekenkrise und steigender Zinsen ist das sehr vernünftig. Ein Bausparvertrag kann unter Berücksichtigung des Einkommens und der Sparbeiträge attraktive jährliche Renditen erzielen, die zudem ab-

solut sicher sind.“ Aus seiner Sicht führt einer der wirtschaftlichsten Wege zur eigenen Immobilie über den Bausparvertrag.

### RENDITE ERHÖHEN

Etwa 85 Prozent aller Haushalte in Deutschland haben Anspruch auf eine Wohnungsbauprämie von bis zu 8,8 Prozent und eine Arbeitnehmersparzulage von bis zu neun Prozent. Auch zahlt der Arbeitgeber in vielen Unternehmen vermögenswirksame Leistungen von bis zu 470 Euro im Jahr. Das alles kann in den Bausparvertrag einfließen und die Rendite deutlich erhöhen. „Darüber hinaus gilt: Je früher der Vertrag abgeschlossen wird, desto besser“, so Grimmert. „Mein Tipp an Eltern: Schenken Sie Ihrem Kind einen Bausparvertrag – als sichere und kluge Investition in die Zukunft, die zudem ab 16 sogar zusätzlich mit 8,8 Prozent Wohnungsbauprämie gefördert wird.“



5410 BHW Bausparkasse

# Mit Ferienimmobilien Steuern sparen

**Für die Ferienwohnung oder das Urlaubshäuschen in Deutschland Steuervorteile kassieren – das ist möglich. Wer den Schwerpunkt auf die Vermietung legt, kann den Fiskus an der Finanzierung beteiligen.**

Hoch im Kurs bei vielen Bundesbürgern: ein Urlaubsdomizil in den heimischen Urlaubslandschaften von Nord- und Ostsee bis zu den Alpen. Diese Ferienziele sind in wenigen Stunden bequem erreichbar. Und: Ihre Vermietung lässt sich leicht organisieren. Denn viele Eigentümer wollen einen Teil der Kosten ihres Feriendomizils über die zeitweise Vermietung wieder hereinholen. Wer Anschaffungs- und Finanzierungskosten sowie Heizung, Strom, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen steuerlich absetzen möchte, muss jedoch die eigene Nutzung deutlich einschränken. „Das Finanzamt erkennt Ausgaben und Verluste einer Ferienimmobilie nur dann als Werbungskosten an, wenn langfristig eine Gewinnerzielung durch Vermietung im Vordergrund steht“, erklärt Anja Schüler, Steuerexpertin der BHW Bausparkasse.

## DAS FINANZAMT WILL'S WISSEN

Dies ist völlig unstrittig, wenn das Ferienhaus ausschließlich vermietet wird. In allen anderen Fällen verlangt das Finanzamt eine klare Trennung und Dokumentierung von Selbstnutzungs- und Vermietungszeiten.

Auf dieser Basis werden anteilig die abzsetzbaren Beträge ermittelt. Damit Leerstandszeiten voll zum steuerbegünstigten Vermietungsraum zählen, muss der Besitzer also gut planen. So kann er von vornherein einen bestimmten Zeitraum des Jahres für die

Selbstnutzung festlegen – beispielsweise jeweils vier Wochen im Mai und im September. Dann gelten 44 Wochen des Jahres als Vermietzeit – unabhängig davon, wie lange die Wohnung tatsächlich vermietet war. Der entsprechende Anteil aller Kosten kann mit den Mieterträgen verrechnet werden. Natürlich ist auch ein steuerlicher Verlust möglich.

Fazit: Wer steuerliche Vergünstigungen bei Ferienimmobilien realisieren will, sollte weitsichtig planen und sich steuerliche Beratung holen, so die Empfehlung von BHW-Expertin Anja Schüler.



5411 BHW Bausparkasse

Warum in die Ferne schweifen: deutsche Ferienimmobilien

# In Deutschland finanziert: Auslandsimmobilien

**Wie finanziert man eine Ferienwohnung oder ein Häuschen im Ausland am besten: Soll man die Verträge bei einer ausländischen Bank vor Ort abschließen oder doch besser bei einem Institut in Deutschland?**

Ob spanische Finca, toskanisches Landhaus oder irisches Cottage – ein Ferienhaus oder Altersruhesitz an den schönsten Plätzen Europas ist für viele ein Lebenstraum. Immerhin: Fast jeder zehnte Deutsche will seine

private Alterssicherung dafür verwenden, um später im Ausland zu wohnen. Das ergab eine repräsentative Umfrage der Postbank, die das Institut für Demoskopie Allensbach durchgeführt hat. Wer den vollen Kaufpreis nicht auf dem Konto hat, benötigt eine sichere Finanzierung. Die erhält man auch von einer Bank im Land des neuen Domizils. Der Vorteil: Das Darlehen kann auf dem ausländischen Objekt abgesichert werden. Allerdings mit allen Unwägbarkeiten für den, der die landestypischen Finanzierungsgewohnheiten sowie die Grundbuch- und Rechtsvorschriften

nicht kennt. Deshalb ist die Finanzierung durch deutsche Baufinanzierer ratsam – ohne sprachliche und bürokratische Hürden. Zudem ist das deutsche Zinsniveau oft günstiger, die Institute bieten langfristige Zinsgarantien gegenüber den meist variablen Konditionen ausländischer Finanzierer an.

## SICHER FINANZIEREN

Deutsche Banken stellen meist eine Bedingung: Das Darlehen muss auf einem deutschen Objekt versichert werden. Ausnahmen davon machen einige Bausparkassen wie die Postbanktochter BHW. Sie akzeptieren auch eine Darlehenssicherung am ausländischen Objekt. Das gilt jedoch nicht für alle EU-Länder. „Voraussetzung für eine Absicherung auf einer ausländischen Immobilie sind verlässliche Grundbücher“, erklärt Finanzierungsexpertin Anja Schüler von der BHW Bausparkasse. Länder wie Griechenland oder Kroatien erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

Grundsätzlich gilt für Auslandsimmobilien: Erst dann einen Kaufvertrag unterzeichnen, wenn die Finanzierung einschließlich aller Auszahlungsmodalitäten gesichert ist.



5412 BHW Bausparkasse

Charmante „Anlage“: eine Finca im sonnigen Süden