

## EDITORIAL

### Liebe Redaktion!

Mit unseren Umfragen bilden wir aktuelle Einstellungen der Deutschen zu Fragen des Bauens und Modernisierens, des Sparens und Finanzierens ab. Die neuesten Ergebnisse sind besonders erfreulich: Immer mehr Bundesbürger unter 30 Jahren nehmen ihr finanzielles Schicksal in die eigene Hand, wie der Vergleich mit unserer Erhebung vor sechs Jahren belegt. Dies gilt noch mehr für die jungen Frauen als für gleichaltrige Männer. Auffällig ist außerdem, dass Bausparen auch für die neue Generation eine feste Größe bei der Vermögensbildung ist (S. 2). Sparen ist alles andere als ein Selbstzweck, es geht darum, sich Wünsche zu erfüllen, mehr Wohn- und Lebensqualität zu gewinnen, seine Zukunft abzusichern. Während das Thermometer steigt, richten wir unseren Fokus auch auf die schönen Dinge des Lebens. Wir zeigen, welcher Schatz in einem denkmalgeschützten Haus steckt und wie Hausfassaden farblich punkten. Lassen Sie sich inspirieren. Wir freuen uns, wenn unser Themenmix Ihre Neugier weckt, und auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß  
Rüdiger Grimmert

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

BHW Bausparkasse,  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln,  
Tel.: 0 51 51/18 46 00  
presse@bhw.de

### Konzept und Redaktion:

AMG Hamburg,  
Goernestraße 30, 20249 Hamburg,  
Tel.: 0 40/48 06 50-0, Fax: 0 40/4 50 49 90

### Grafik:

Christina Schuler-Gätjens



Das Eigenheim im grünen Gewand: neue Systeme für Fassadenbegrünung (S. 6)



Voller Durchblick: intelligente Fenster (S. 3)



Schöne Aussichten am Stadtrand (S. 3)



Fassaden zeigen Farbe (S. 6)

## ZAHL DES MONATS

**37%** der Deutschen unter 30 Jahren schieben ihre Entscheidungen über eine Geldanlage immer wieder auf. Dennoch ein Fortschritt: 2005 lag der Wert sieben Prozentpunkte höher.

Quelle: BHW Bausparkasse

## INHALT

### 2 MEINUNG | TRENDS

- Eigenheim – auf den ersten Schritt kommt es an
- Umfrage: Junge Sparer

### 3 WOHN-TRENDS

- Umfrage: Zurück an den Stadtrand
- Fenster mit Sonnenbrille
- Alte Brunnen – neu in Szene gesetzt

### 4 MODERNISIEREN

- Geschützt – Immobilien als Kulturerbe
- Kulturgut unter Schutz

### 5 MODERNISIEREN

- Wohndesign mit historischem Charme
- Gut bedacht und klug gefördert

### 6 WOHNEN

- Fassadenbegrünung: Ranken mit System
- Häuser im neuen Gewand – Farbe wirkt!

### 7 FINANZIEREN

- Immobilien erben: Besser mit Know-how
- Gut kombiniert: Bausparen mit KfW

### 8 FINANZIEREN

- Neue Tarife – mehr Beweglichkeit
- Wohn-Riester: Jetzt noch leichter
- Ferienimmobilie: Vor der Tür das Meer

# Eigenheim – auf den ersten Schritt kommt es an

**Das eigene Haus oder die eigene Wohnung – der Immobilienerwerb bleibt das große Sparziel der Deutschen. Die Grundbedingungen dafür sind nach wie vor günstig. Was manchmal zur Verwirklichung des Traums fehlt, ist nur der erste Schritt.**

Zwar haben die Zinsen für Baugeld leicht angezogen. Angesichts steigender Inflati-

on sind die Zinssätze mit „einer Vier vor dem Komma“ jedoch ein großer Anreiz, gerade jetzt in Betongold zu investieren. Die Herstellungsbzw. Kaufpreise für Immobilien haben sich derweil trotz der Belebung der Konjunktur nur moderat erhöht,

wenn man einmal die begehrten Innenstadtlagen von Hamburg, München oder Düsseldorf ausnimmt. Die selbstgenutzte Immobilie ist darüber hinaus ein solider Inflationsschutz und eine wichtige Säule für die private Altersvorsorge.

### ■ Werte schaffen und erhalten

Das erkennen nicht nur Baufamilien. Am Markt für gebrauchte Immobilien findet ein gepflegtes Haus in guter Lage schnell wieder neue Liebhaber, die den Kaufpreis und Investitionen in Wärmedämmung oder High-tech-Fenster angemessen honorieren. Deshalb denken auch viele Immobilienbesitzer über Modernisierungen zur Wertsteigerung nach. Energiespar-Technik ist das probate Mittel. Vom neuen Brennwertkessel im Keller bis zur Solaranlage auf dem Dach – Sanierer machen ihr Haus



**Dieter Pfeiffenberger,**  
Vorstandsvorsitzender  
BHW Bausparkasse

5610 BHW Bausparkasse

fit für die Zukunft. Für sie gilt ganz besonders: Alle Fördermöglichkeiten optimal ausschöpfen!

Last but not least tun diejenigen, deren Finanzierung in den nächsten Monaten ausläuft, gut daran, ihre Baufinanzierung unter die Lupe zu nehmen. Sie können die aktuell günstigen Zinsen für eine Umschuldung nutzen und langfristig festschreiben. Jeder Cent und jeder Euro, den sie zusätzlich tilgen, senkt den finanziellen Aufwand und

macht sie schneller schuldenfrei.

### ■ Bausparen – ein guter Anfang

Ein frühzeitig abgeschlossener Bausparvertrag ist die ideale Basis für alle, die jetzt eine Immobilie erwerben wollen oder sich dies für später vorgenommen haben. Sie wünschen sich flexible Angebote, die möglichst schnell und unkompliziert zum gewünschten Ziel führen. Die BHW Bausparkasse hat auf die neuen Herausforderungen reagiert und ihre bewährte, mehrfach ausgezeichnete Tarif-Familie optimiert und ergänzt. Wir können unsere Angebote jetzt noch individueller auf unsere Kunden zuschneiden – vom jungen Bausparer bis zum Umschulder. Auf dem Weg dahin, die Pläne für die eigenen vier Wände zu realisieren, ist es da nur noch ein Schritt.



5720 BHW Bausparkasse

Nur ein Schritt: das eigene Häuschen im Grünen

# Umfrage: Junge Sparer immer entscheidungsfreudiger

**Unsere Jugend will es wissen: Die unter 30-Jährigen sind beim Sparen heute besser informiert und entscheidungsfreudiger als noch vor sechs Jahren. So das Ergebnis einer Emnid-Umfrage für die BHW Bausparkasse.**

wachsenen an, finanzielle Zukunftsfragen nicht gleich anzugehen.

### JUNGE FRAUEN BESSER INFORMIERT

Klugen Entscheidungen liegen fundierte Informationen zugrunde – und über die verfü-

gen laut der Umfrage eher die jungen Frauen. Sie wissen besser über die Förderung von Sparprodukten Bescheid als junge Männer (56 zu 49 Prozent) und schieben finanzielle Entscheidungen weniger auf (35 zu 40 Prozent). Angelika Sosnowski von der

Wichtige Geldentscheidungen aufzuschieben ist ein weitverbreitetes Phänomen. Doch bei jungen Leuten setzt sich die Erkenntnis durch, dass ein zügiger Einstieg in den Vermögensaufbau lohnt. Zwar vertagen laut der repräsentativen Umfrage heute 37 Prozent der Deutschen unter 30 Jahren Entscheidungen zum Sparen immer wieder. Die zögerliche Haltung in dieser Altersgruppen hat aber abgenommen. Vor sechs Jahren gaben noch 44 Prozent der jungen Er-

BHW Bausparkasse: „Das Bewusstsein der jungen Deutschen für optimale Spar-Strategien wächst. Das ist gut so, denn zum Berufsstart regelmäßig Rücklagen zu bilden, ist bares Geld wert. Staatliche Förderungen wirken als Rendite-Turbo.“ In der Erhebung wurden außerdem Einstellungen zum Bausparen ermittelt. 63 Prozent der unter 30-Jährigen meinen, dass man am besten mit einem Bausparvertrag für die eigenen vier Wände spart.

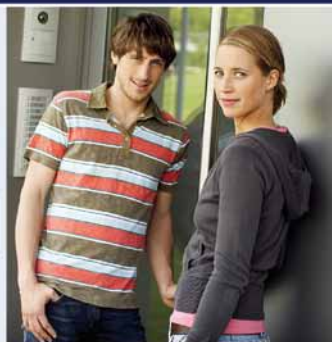
## Sparen: Mehr Entschlusskraft bei jungen Frauen

»Ich schiebe Entscheidungen zum Sparen/zur Geldanlage immer wieder auf.«

Frauen bis 30 Jahre 35 %

Männer bis 30 Jahre 40 %

Alle Befragten 32 %



5721 BHW Bausparkasse

Basis: 1.506 Befragte ab 14 Jahren

Grafik/Foto: BHW Bausparkasse

## Umfrage: Zurück an den Stadtrand

Seit Jahren beobachten Stadtplaner das Comeback des Wohnens mitten in der City. Eine repräsentative Emnid-Umfrage für die BHW Bausparkasse hat jetzt einen abweichenden Trend ermittelt.

Wo würden die Bundesbürger am liebsten ein neues Haus bauen? 53 Prozent der



Wieder beliebt: Wohnen am Stadtrand

Deutschen bevorzugen eine Lage am Stadtrand. Auch überraschend viele Junge unter 30 Jahren, 64 Prozent, würden sich für die Vorstadt entscheiden. Abgeschlagen dagegen mit sieben Prozent auf dem letzten Platz der Standorte: die Stadtmitte. Mit elf Prozent findet der Neubau in der City bei der Generation 60 plus noch die höchste Zustimmung. Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse: „Die Metropolen verzeichnen heute zwar Zuzüge wegen ihrer Infrastruktur und der Arbeitsplatzangebote. Aber der Wohnungsbau stagniert in vielen Städten, die Preise steigen. Immobilienerwerber finden so keine idealen Bedingungen vor.“ Als bessere Alternative für die eigenen vier Wände erscheint vielen das ruhige Umfeld am Stadtrand, wo Erwerber auf Shopping, Ausgehen und Freizeitmöglichkeiten im nahen Zentrum nicht verzichten müssen. Eine Renaissance erlebt auch die Landlust – das Leben in einer dörflichen Gemeinschaft. 25 Prozent der Deutschen finden hier das Grundstück für ihr Eigenheim. Besonders ausgeprägt ist der Trend in der Altersgruppe zwischen 30 und 39 Jahren. 18 Prozent der 40- bis 49-Jährigen können sich sogar vorstellen, dass eine völlige Abgeschiedenheit fernab von Nachbarn und Infrastruktur ideal für sie ist.

5722 BHW Bausparkasse

## Alte Brunnen – neu in Szene gesetzt

Darf's noch etwas Flair sein? Antike Brunnen verwandeln Gärten in verwunschene Orte.

In der Mitte des Gartens ein Brunnen – leise plätschert das kühle Nass, ein rustikaler Stein changiert in warmen Farben. Ein so märchenhaftes Refugium wünschen sich immer mehr Gartenbesitzer. Für die ausgefallenen Wasserspiele auf dem eigenen Grundstück werden alte Brunnen und Viehtränken liebevoll restauriert oder historische Baustoffe neu zusammengesetzt. Altersspuren sind bei dem schmucken Retro-Design durchaus erwünscht. Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse: „Alte Baustoffe wie Naturstein, Holz und Eisen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Die individuellen Materialien verleihen dem Garten ganz besonderen Charme.“ Wer einen antiken Brunnen anlegen lässt, kann auf eine Tiefbohrung zum Grundwasser verzichten. Meist gekauft werden Zierbrunnen, die einen einfachen Wasserkreislauf haben, wie bei einem Zimmerbrunnen. Allerdings empfehlen Experten, das Wasser regelmäßig auszutauschen, um Algenbildung vorzubeugen. Und was kostet das romantische Kleinod auf dem eigenen Grün? Nach Angaben des Unternahmerverbandes Histo-

rische Baustoffe e.V. liegt die untere Preisgrenze für hochwertige Brunnen bei etwa 1.000 Euro, je nach Modell und Geldbeutel können die Kosten aber auch ein Vielfaches betragen.



Gartenidyll mit restauriertem Brunnen

5723 BHW Bausparkasse/ Econrol-Glas

## Fenster mit Sonnenbrille

Wer große Fenster liebt, kommt im Sommer nicht ohne Sonnenschutz aus. Zu Jalousie und Rolläden gibt es jetzt eine Hightech-Alternative: die intelligente Glasscheibe.

Große Fensterfronten sind heute bei Neubauten Standard. Wenn die Sonne im Hochsommer die Zimmer flutet, kann die neue Offenheit allerdings zum Problem werden. Die starke Sonneneinstrahlung blendet die Augen und heizt den Raum auf. Da helfen bisher nur Kli-



Intelligente Fenster geben Schatten

maanlage zur Temperaturregulierung und eine Jalousie – die dann die Sonne weitgehend aussperrt. Hersteller von Fenstern haben nun ein neues System ausgeklügelt: Intelligente Scheiben können die Lichtdurchlässigkeit dem Grad der Sonneneinstrahlung anpassen und verdunkeln – automatisch per Sensor oder durch Knopfdruck. Das Geheimnis der Fenster kommt aus der Nanotechnik: Durch geringe Stromzufuhr verändert eine eingebaute Beschichtung ihre Farbe stufenweise von Klar zu Blau, der Einfall des Sonnenlichts sinkt um bis zu 88 Prozent. Ein solches Sonnenbrillenfenster lässt außerdem wenig gefährliche UVA- und UVB-Strahlen passieren. Ralf Palm von der BHW Bausparkasse: „Mit Kosten von 800 bis 1.500 Euro pro Quadratmeter Fensterfläche hat das Hightech-Glas einen stolzen Preis. Jedoch können sich die Hausbesitzer einen mechanischen Sonnenschutz sparen.“ Angenehmer Nebeneffekt für diejenigen, die ihr Arbeitszimmer daheim haben: Die blaue Farbe der Gläser soll die Konzentrationsfähigkeit erhöhen.

5724 BHW Bausparkasse

# Geschützt – Immobilien als Kulturerbe

**Für die einen sind es Liebhaber-Objekte, für die anderen attraktive Steuersparmodelle. Denkmalgeschützte Häuser stellen hohe Anforderungen an ihre Besitzer. Doch das Engagement lohnt sich.**

Rund eine Million denkmalgeschützte Immobilien gibt es in Deutschland. Das sind gut drei Prozent des gesamten Immobilienbestandes, wie die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger mitteilt. Ob noble Jugendstil-Villa, Bungalow im Bauhaus-Stil oder kleines Fachwerkhaus mit Reetdach – jedes Objekt ist ein architektonisches Kleinod und hat als solches auch am Immobilienmarkt seinen Wert. Vorausgesetzt, der Besitzer kümmert sich um die Instandsetzung und Pflege des historischen Baudenkmals – und kennt die gesetzlichen Anforderungen für die Modernisierung.

## GENEHMIGUNG EINHOLEN

Jedes Bundesland hat seine eigenen Denkmalschutzgesetze und Arbeiten am Denkmal sind von der lokalen Denkmalschutzbehörde zu genehmigen. Alte Fenster etwa darf der Eigentümer nicht einfach gegen neue tau-

schen. Stattdessen werden Fenster oft zum Kastenfenster umfunktioniert: Vor das historische Modell kommt ein zweites mit Wärmeschutzglas – die Bausubstanz bleibt erhalten und die Energiestandards sind gewahrt. Wer sich an derlei Vorgaben nicht hält, dem drohen Geldstrafen oder gar der Rückbau. „Bauherren

sollten deshalb frühzeitig Kontakt mit ihrer Denkmalschutzbehörde aufnehmen und sich über die regionalen Sanierungsvorschriften informieren“, rät Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. Zinsgünstige Darlehen für Modernisierung und Kauf vergibt die KfW-Bankengruppe. Die Förderprogramme „Wohnraum Modernisieren“, „Energieeffizient Sanieren“ sowie das



Architektonisches Juwel: restaurierte Gründerzeit-Villa mit Schiefer-Fassade

5725 BHW Bausparkasse, 5726 BHW Bausparkasse/Fa. Hansch + Möhrer, Schleiden

## Kulturgut unter Schutz

**Ob Mehrfamilienhaus mit Jugendstil-Fassade oder historischer Klinkerbau – die Modernisierung eines Denkmals ist an Auflagen gebunden. Was Eigentümer wissen sollten – ein Überblick.**

*Wer regelt den Denkmalschutz?*

Denkmalschutz ist Sache der Bundesländer. Jedes Land hat sein eigenes Gesetz, das dem Erhalt des Kulturerbes dient. „Wer ein Denkmal sanieren oder umbauen will, muss die einzelnen Maßnahmen deshalb vor der Ausführung genehmigen lassen. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde“, sagt Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. Die zuständige Behörde ist auf Ebene der Kommunen oder Kreise angesiedelt, oft beim Bau- oder Kulturamt. Denkmalbesitzer erfahren

hier, welche Auflagen sie unter anderem zu erfüllen haben.

*Welche Gebäude sind schützenswert?*

Alle Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nach den Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes in die Denkmalliste eingetragen sind. „Das kann das Siedlungshaus der Nachkriegszeit ebenso sein wie ein Fachwerkhaus“, so die BHW-Expertin. Die Liste führt die Denkmalschutzbehörde.

*Was ist Milieuschutz?*

Milieuschutz ist kein rechtlich definierter Begriff. Er gilt der ortsansässigen Bevölkerung. Droht zum Beispiel an einem Kurort die Umwand-

lung zahlreicher Wohnungen in Ferienapartements, kann die Gemeinde Auflagen erlassen. Rückbauten, Umbauten und Änderungen der Gebäudenutzung bedürfen dann ihrer Zustimmung.



5727 BHW Bausparkasse

Isabell Gusinde,  
Expertin der BHW  
Bausparkasse

„Wohneigentumsprogramm“ gelten auch für Baudenkmäler.

## STEUERLICH BEGÜNSTIGT

Da der Staat das kulturelle Immobilien-Erbe schützen will, fördert er unter anderem Erhaltungsaufwendungen bei denkmalgeschützten Gebäuden über das Einkommensteuergesetz (EStG). Nach § 10f EStG können Eigentümer, die das Baudenkmal selbst nutzen, für solche Investitionen steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Im Kalenderjahr des Abschlusses der baulichen Maßnahme und in den folgenden neun Jahren können Steuerpflichtige jeweils neun Prozent der Sanierungskosten wie Sonderausgaben abziehen – sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind. „Steuervergünstigungen erhalten Hausbesitzer nur, wenn die zuständige Denkmalschutzbehörde vor Beginn die Voraussetzungen prüft und eine Bescheinigung ausstellt“, sagt Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. Diese Bescheinigung ist maßgeblich für die Förderung bei der Einkommensteuer. Die Vorarbeit lohnt sich jedenfalls: Wer zum Beispiel 100.000 Euro in die Restaurierung seines alten Hofes investiert, drückt das zu versteuernde Einkommen jedes Jahr um 9.000 Euro.

# Modernes Wohndesign mit historischem Charme

**Alte Baumaterialien zeitgemäß in Szene setzen – für den Innenausbau denkmalgeschützter Häuser gehört das zum guten Ton. Den Charme antiker Baustoffe für Boden, Bad und Küche bieten auch die Kreationen moderner Designer.**

Wohnambiente die gewünschte Authentizität. Immer mehr Fachbetriebe spezialisieren sich auf Rückbau, Restaurierung und Vertrieb historischer Materialien. „Die Wiederaufbereitung alter Baumaterialien ist ein doppelter Gewinn“, bestätigt Iris Laduch-Reichelt

nen stilvollen Auftritt, die gusseiserne Wanne für jugendstilvolle Badefreude oder die Fliesen in der Küche für rustikalen Charme.

## ALT UND NEU IM STILVOLLEN MIX

Ganz entscheidend wird der Raumeindruck durch Bodenbeläge geprägt. Entsprechend groß ist hier die Nachfrage, wie Expertin Iris Laduch-Reichelt bestätigt. „Wieder sehr beliebt sind alte Holzdielen in der maximalen Breite, die der Baum hergegeben hat. Sie wirken nicht so gleichförmig, äußerst robust und verleihen nicht nur denkmalgeschützten Häusern eine neue Bodenständigkeit.“ Verlegefertige Weichholzdielen sind ab 50 Euro pro Quadratmeter erhältlich, Eichendielen ab 100 Euro. Börsen für historische Baustoffe finden Interessenten im Internet.



5728 BHW Bausparkasse, 5729 BHW Bausparkasse/devon-devon.com, 5730 BHW Bausparkasse/A. Weinzierl

**Ob alter Dielenboden, originalgetreue Badewanne oder exklusive Bodenfliesen – der gelungene Stil-Mix entscheidet**

Wer ein historisches Baudenkmal sein Eigen nennt, möchte es originalgetreu sanieren – das gilt auch für den Innenbereich. Da verleihen Stilelemente wie die wieder aufbereitete Kassettentür oder alter Stuck dem

von der BHW Bausparkasse. „Hausbesitzer haben so die Chance, altes Kulturgut neu zu beleben und Ressourcen zu schonen.“ Das Angebot hört hinter der Haustür nicht auf. Drinnen sorgen antike Dielenböden für ei-

den Wert des Hauses“, betont Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse.

## Gut bedacht und klug gefördert – jetzt wärmedämmen!

**Die Energieeinsparverordnung nimmt Hausbesitzer jetzt in die Pflicht. Sie müssen bis Ende des Jahres ihr Dach dämmen. Viele erkennen darin eine Chance: die drastische Reduzierung von Energiekosten.**

Wer ein Haus besitzt, sollte sich am besten mal selbst aufs Dach steigen. Denn bis zum Jahresende müssen die Dächer von vielen Ein- und Zweifamilienhäusern wärmegeklärt sein. Das schreibt die aktuelle Energieeinsparverordnung, EnEV 2009, vor. Der Grund: Aus 90 Prozent der vor 2001 gebauten Häuser in Deutschland entweicht viel Heizenergie ungenutzt nach oben. Damit soll jetzt Schluss sein. Die nachträgliche Dämmung muss die Wärmeverluste so reduzieren, dass die Immobilie den gleichen energetischen Ansprüchen genügt, die an Neubauten gestellt werden.

### AUSNAHMEN BESTÄTIGEN DIE REGEL

Doch für die Dämmpflicht gibt es Ausnahmen: Können Wohneigentümer nachweisen, dass die Nachrüstung nicht wirtschaftlich sinnvoll oder finanzierbar ist, kommen sie um die Dämmpflicht herum. Wer seine Immobilie schon vor dem

1. Februar 2002 bewohnt hat, bleibt ebenfalls verschont. Wird die Immobilie verkauft, muss der neue Eigentümer dieser Pflicht binnen zwei Jahren nachkommen. „Allen Schlupflöchern zum Trotz: Wer jetzt in eine gute Wärmedämmung investiert, wird gefördert, spart Energiekosten und steigert

den Wert des Hauses“, betont Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse.

### HEIZENERGIE SPAREN

Wird das Dachgeschoss nicht als Wohnraum verwendet, genügt die Dämmung der obersten Geschossdecke mit circa 80 Euro pro Quadratmeter. Soll es hingegen als Wohnfläche genutzt oder neu ausgebaut werden, ist eine Dämmung des gesamten Daches erforderlich, was doppelt so hohe Kosten verursacht. „Eine professionell ausgeführte Dämmung spart bis zu 75 Prozent Heizenergie“, so Neuborn. Die deutsche Energieagentur (dena) rechnet vor, dass ein ungedämmtes Eigenheimdach pro Jahr im Schnitt einen Wärmeverlust von 12.000 Kilowattstunden verursacht, bei einem gut gedämmten Dach aber nur noch 3.000 Kilowattstunden Heizenergie verloren gehen. Die Heizkosten reduzieren sich so um rund 630 Euro pro Jahr.

**TIPP** Bausparkassen bieten zinsgünstige Modernisierungsdarlehen an. Mit dem Programm „Energieeffiziente Sanierung – Einzelmaßnahmen (152)“ vergibt die KfW-Förderbank zinsgünstige Darlehen. Infos unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



5731 BHW Bausparkasse/Thermodach Dachechnik

**Lohnende Investition: die Energiebilanz aufbessern**

## Fassadenbegrünung: Ranken mit System

**Sie verleihen Häusern Charme, schützen vor Wind und Wetter und verbessern das Wohnklima – doch begrünte Fassaden können Schäden verursachen. Da sollte man „vorbauen“.**

Kletterpflanzen an der Hauswand machen aus grauen Fassaden grüne Highlights. Und sie halten weit länger als jede Fassadenfarbe. Allerdings brauchen die fleißigen Kletterer bis zu vier Jahre, bis sie eine fünf bis sechs Meter hohe Fassade vollständig begrünen. Die Geduld lohnt. „Kletterpflanzen verbessern die Energiebilanz des Hauses und die Luftqualität“, bestätigt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse.

### NEUE SYSTEME

Es gilt, Schäden an der Hausfassade zu vermeiden. „Mit einem fassadengebundenen System gehen Hausbesitzer auf Nummer sicher“, sagt Iris Laduch-Reichelt. Die Rankhilfen gibt es in verschiedenen



Halten länger als jede Fassadenfarbe: Kletterpflanzen an der Hauswand

Materialien wie Holz, Kunststoff oder Metall, sie können als Seile, Stäbe oder Gitter angebracht werden. Ein neues System mit dem schönen Namen „Fassadengarten“ funktioniert noch einfacher: Am Haus wird eine Schiene angebracht, an die ein bepflanztes Kassettensystem gehängt wird. Die Pflanzen berühren weder Boden noch Hauswand.

### DIE RICHTIGEN PFLANZEN

Besonders pflegeleicht und robust sind Rankgewächse wie Efeu, die große Kälte überstehen. Winterjasmin blüht sogar bei Eis und Schnee. Gut geeignet für die Fassadenbegrünung sind auch Gewächse wie das immergrüne Geißblatt und der Blaugurkenwein, dessen Blüten wie kleine Gurken aussehen. Familien mit Kindern sollten auf Blauregen verzichten. Seine Blätter, Rinde und Wurzeln sind giftig und dürfen nicht gegessen werden.

## Häuser im neuen Gewand – Farbe wirkt!

**Kräftiges Rot, sonniges Gelb, frisches Grün – Hausbesitzer entdecken das Fassaden-Design und setzen ihre Immobilie neu in Szene.**

Farben sind heute mehr denn je ein zentrales Gestaltungsmittel. Neubau-Fassaden erstrahlen immer öfter in kräftigen Tönen. „Hausbesitzer haben die Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Hausfassade für sich entdeckt“, attestiert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Im Zuge von energiesparenden Fassadendämmungen, die jetzt viele Hausbesitzer vornehmen, kann auch über eine neue Fassadengestaltung nachgedacht werden. Und da bieten sich vielfältige Varianten. Angefangen bei der Oberflächenstruktur, die vorrangig dem Schutz gegen Wind und Wetter dient, heute aber zunehmend optischen Zwecken folgt. Von der feinen Körnung eines Glattputzes über aufgerauten Kratzputz bis hin zu Modellierputz unterstreichen sie die jeweilige Architektur.

### WARMER FARBEN GEBEN DEN TON AN

Laut dem Hauptverband Farbe, Gestaltung und Bautenschutz sind vor allem warme

Rot- und Brauntöne sowie intensive Grün- und Blautöne beliebt. Wer es dezent mag, entscheidet sich für einen zarten Pastellton von Gelb über Ocker bis Zartrot, ganz nach dem Vorbild südlicher Länder. Kräftige Farben heben das Gebäude oder Gebäude-teile dagegen stark hervor. „Grundsätzlich gilt: Die Fassadengestaltung sollte die Architektur des Hauses betonen und nicht von ihr ablenken“, empfiehlt BHW-Experte Ralf Palm. „Da lohnt sich der Rat eines professionellen Farbgestalters.“ Eigenheimbesitzer sollten sich mit dem zuständigen Bauamt abstimmen und am besten auch mit den Nachbarn sprechen.

### HIGHTECH FÜR WÄNDE

Ein großes Plus ist die Wetterbeständigkeit der neuen Hightech-Gemische für Fassaden. Sie halten etwa fünf Jahre

länger als herkömmliche Farben, sind mit Silikonharzen angereichert und erzeugen den „Lotus-Effekt“: Ihre Oberfläche ist wasserabweisend und schützt so vor Schmutz und Korrosion. Da werden Verunreinigungen vom nächsten Regen einfach fortgespült.



Kräftige Farben rücken Immobilien ins rechte Licht

# Immobilien erben: Besser mit Know-how

**Fast jeder vierte Deutsche geht davon aus, in den kommenden Jahren eine Erbschaft anzutreten. Mehr als die Hälfte von ihnen erwartet, ein Eigenheim zu erben, so eine Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank.**

Immobilien-Erbschaften dürften in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. 58 Prozent der künftigen Erben erwarten ein Eigenheim. Zum Vergleich: Von denjenigen, die zum Zeitpunkt der Befragung bereits geerbt hatten, erhielten 28 Prozent eine selbstgenutzte Immobilie als Erbe. Zu diesen Ergebnissen kommt die Postbank Erbschaftsstudie 2011, eine bundesweit repräsentative Befragung, die auch die Erwartungen an künftige Erbschaften erfasst.

## STREIT UMS ERBE? MUSS NICHT SEIN!

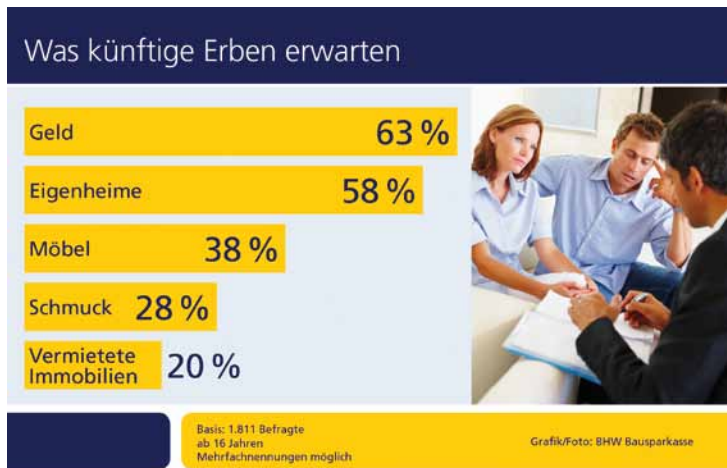
Ein Randthema ist die Frage nach dem Immobilienerbe nicht: Fast zwei Drittel der Bundesbürger überlegen bereits, ob, wie und an wen sie

etwas vererben wollen. Auffällig allerdings: Ein Drittel der Deutschen weiß zu keinem einzigen der zentralen Begriffe Bescheid, wie etwa Testament, gesetzliche Erbfolge, Pflichtteile oder Erbengemeinschaft. „Diese Wissenslücke kann teuer zu stehen kommen“, sagt Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. „Wenn der Verstorbene keine rechtswirksame Verfügung wie ein Testament oder einen Erbvertrag hinterlassen hat, regelt die gesetzliche Erbfolge, wer

das Vermögen des Erblassers erhält“, so die Steuerexperte.

**SCHENKEN? ABER NICHT DEM FISKUS!** Die Chancen für Verwandte stehen gut. „Nutzt der Erbe die vom Erblasser genutzte Immobilie selbst weiter, bleibt der Vermögenswert des Grundbesitzes steuerfrei“, erläutert Gusinde. „Voraussetzung ist eine maximale Wohnfläche von 200 qm und die Eigennutzung über zehn Jahre.“ Endet diese

vor Fristende, muss für die Erbschaftssteuer der Grundstückswert ermittelt werden. Auch mit einer Schenkung können Eltern die Steuerlast der Kinder senken. Doch sie sollten schon zu Lebzeiten auf den Wert von Haus oder Wohnung verzichten können. „Wenn es sich um eine Wohnimmobilie handelt, will eine Schenkung wohl überlegt sein“, betont Isabell Gusinde. „Eine Beratung durch einen Fachanwalt für Erbrecht und Erbschaftssteuer ist unerlässlich.“



5734 BHW Bausparkasse

# Gut kombiniert: Bausparen mit KfW-Darlehen

**Für Modernisierer ist jetzt Kombinieren angesagt! Sie können Sanierungen günstig finanzieren, wenn Bausparvertrag und KfW-Förderung clever aufeinander abgestimmt werden.**

Eine Heizungssanierung, eine neue Wärmedämmung fürs Dach oder ein Austausch der Fenster – alle diese Maßnahmen sind für Hausbesitzer eine gute Investition. Und eine teure zugleich. Gut, dass der Staat Modernisierern attraktive Anreize gibt. Neu: Seit dem 1. März lässt die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW die Kombination des Darlehens „Energieeffizient Sanieren“ (Programm 152) mit einem Bausparvertrag zu. Das lohnt sich – wegen der doppelten Förderung.

## SPÄTER TILGEN

Bei dieser sogenannten endfälligen Finanzierungsvariante zahlt der Modernisierer an die KfW nur die Zinsen. Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse erklärt: „Der Kunde tilgt sein Darlehen von Anfang an über einen Bausparvertrag. Für die Einzahlungen kann er sogar die staatliche Sparförderung nutzen.“ Spätestens nach acht Jahren wird das KfW-Darlehen mit dem angesparten Guthaben und dem zinsgünstigen Bauspardarlehen abgelöst. Bei diesem

Modell zahlen Financier geringe monatliche Raten und sichern sich niedrige Zinsen bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens. BHW-Experte Bernd Neuborn: „Mit der Kombination aus Bausparvertrag und KfW-Darlehen können Hausbesitzer auch Modernisierungsmaßnahmen solide finanzieren, für die höhere Investitionen notwendig sind.“

## LUKRATIVER NEBENEFFEKT

Für die Sparbeiträge, die bis zur Tilgung auf das Konto des Bausparers eingegangen sind, erhält der Hausbesitzer noch eine zweite Förderung, die Wohnungsbau-prämie. Sie beträgt 8,8 Prozent auf Sparbeiträge von bis zu 512 Euro für Ledige und bis zu 1.024 Euro für Ehegatten. Das zu versteuernde Einkommen darf dazu nicht mehr als 25.600 Euro für Ledige beziehungsweise 51.200 Euro für Verheiratete betragen. Beim KfW-Programm 152 können Modernisierer bis zu 50.000 Euro für Einzelmaßnahmen wie eine Heizungserneuerung und den Austausch von Fenstern anfordern. Der effektive Jahreszins beträgt der-



5735 BHW Bausparkasse

Doppelte Förderung für die eigenen vier Wände

zeit 2,78 Prozent. Wer sich die Finanzierungskosten einmal genau durchrechnen lassen will, kann dies zum Beispiel unter [www.BHW.de/Rechner](http://www.BHW.de/Rechner) tun.

## Neue Tarife – mehr Beweglichkeit

**Junge Sparer vor Vollendung des 25. Lebensjahres können jetzt bei der BHW Bausparkasse eine Zusatzprämie von bis zu 300 Euro bekommen. Neue Tarife gibt es auch für Bauherren, Modernisierer und Sparorientierte.**



Das zählt: schnelle Zuteilung, niedriger Zins, zügige Tilgung

Der Wunsch nach eigenen vier Wänden steht bei den Deutschen nach wie vor hoch im Kurs. Und der Bausparvertrag ist der beste Weg dahin – das sagen zwei Drittel der Bundesbürger laut einer aktuellen Emnid-Umfrage. „Junge Leute, die Vermögens-

bildung und private Altersvorsorge gleich anpacken, legen mit einem Bausparvertrag einen soliden Grundstein“, erklärt BHW-Experte Steffen Zwer. Als Anreiz hat die Bausparkasse nun ihren klassischen Tarif „Dispo maXX“ um eine Jugendprämie von bis zu 300 Euro ergänzt. „Der Bonus für junge Bausparer garantiert in Kombination mit den vermögenswirksamen Leistungen und der Wohnungsbauprämie einen hohen Spargewinn“, so Zwer.

Für Bauherren, Käufer, Modernisierer und auch Umschulder ist der neue Finanzierungstarif „Wohn maXX“ konzipiert, der sich für einen kurzfristigen Finanzierungsbedarf ab 50.000 Euro besonders eignet. Die Vorteile der Bausparvariante: schnelle Zuteilung des Darlehens, garantiert niedriger Darlehenszins von 2,75 Prozent, zügige Tilgung und günstige Finanzierungskosten. Langfristig orientierten Sparern empfiehlt BHW den neuen Tarif „V3 Plus“ mit drei Prozent Sparzinsen für die ersten vier Jahre.

## Wohn-Riester: Jetzt noch leichter

**Sie waren zwar nicht vom Wirbel um angeblich überhöhte Auszahlungen betroffen. Über die Vereinfachung der Förderung können sich Wohn-Riester-Sparer nun aber freuen.**

500 Millionen Euro zu viel an Zulagen hatte der Staat vermeintlich ausgezahlt. Jetzt hat die Bundesregierung ein Einsehen: Wer seine Eigenbeiträge rückwirkend erhöht, erhält die volle Zulage. Steffen Zwer von der BHW Bausparkasse: „Eine einfachere Zulagenregelung ist eine gute Nachricht für Bauherren. Wohn-Riester-Sparer können schneller ins Eigenheim kommen und früher tilgen.“ Die Eigenheimrente entwickelt sich derweil



Erfolgsmodell: die Eigenheimrente

zum Erfolgsmodell. 53.000 Sparer schlossen allein in diesem Jahr einen Vertrag ab. „Der Immobilienerwerb ist die beste Altersvorsorge. Deshalb gewinnt die Eigenheimrente immer mehr Anhänger“, sagt Steffen Zwer. Und attraktiv ist die Förderung auch: Eine junge Familie mit zwei Kindern kann mit bis zu 908 Euro Zulagen im Jahr rechnen. Dafür zahlt sie im Gegenzug vier Prozent ihres Bruttoeinkommens inklusive der Förderung aufs Riester-Konto ein. Besser- verdienener heimsen zusätzlich Steuervorteile ein. Im Gegenzug hat sich der Sparer an Auflagen zu halten: Wer gefördert wird, muss seine Immobilie selbst nutzen. Veräußert der Hausbesitzer sein Haus und schafft nicht innerhalb von vier Jahren ein neues an, besteuert der Gesetzgeber die Zulagen nachträglich. Weitere Informationen unter

www.bhw.de.

## Ferienimmobilie: Vor der Tür das Meer

**Im Urlaub an die Ostsee! Zwischen Rügen und Fehmarn trifft manchen die Liebe auf den ersten Blick – ein schmackes Ferienhäuschen.**

Deutschlands Ostseeküste kann mit bis zu 2.000 Sonnenstunden pro Jahr aufwarten. Malerische Landschaften locken Saison für Saison viele Urlauber an. So träumen laut einer BHW-Umfrage auch 37 Prozent der an einer Ferienimmobilie interessierten Deutschen davon, dort ein kleines Häuschen zu erwerben. Ob die traditionelle reetgedeckte Bauernkate wirklich eine lohnende Investition ist, sollten Käufer mit klarem Kopf entscheiden. „Auch Ferienhäuser kommen in die Jahre“, betont Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Kaufinteressenten sollten immer die Energiebilanz und

den Modernisierungsbedarf der Immobilie prüfen lassen.“ Gegen unliebsame Überraschungen beugt vor, wer sich vom Eigentümer die Baugenehmigung zeigen lässt.

**TIPP** Besitzer von Feriendomizilen können mit steuerlicher Entlastung rechnen. Anfallende Kosten wie Heizung, Strom und Reparaturen sind von der Steuer absetzbar.



Der Traum vieler Deutscher: ein eigenes Ferienhäuschen an der Küste