

EDITORIAL

Liebe Kolleginnen und Kollegen, neue Wohnkonzepte sind gefragt! Die demografische Entwicklung, aber auch neue Lebensformen, schaffen andere Bedürfnisse und verlangen nach alternativen Wohnmodellen. Während Zukunftsforscher auf der einen Seite die „Renaissance der Familie“ ankündigen, wächst auf der anderen Seite die Zahl der Menschen, die alleine in ihren vier Wänden leben: Laut Schätzung des Statistischen Bundesamtes wird sich bis 2025 die Zahl der Einpersonenhaushalte um rund elf Prozent erhöhen. Im Alter suchen immer mehr Menschen eine Alternative zum traditionellen Pflegeheim. Am liebsten möchten sie in ihren eigenen vier Wänden alt werden, so das Ergebnis einer aktuellen BHW-Umfrage. Zunehmend gefragt sind auch generationenübergreifende Wohnformen: Baugemeinschaften, Wohngenossenschaften und das Leben in der „Wahlfamilie“. Unter dem Motto „Deutschland 2030 – Wohnen findet Stadt“ machte das diesjährige BHW-Forum in Hameln eine Bestandsaufnahme und wagte den Blick in die Zukunft. Auch der aktuelle BHW-Pressediens zeigt Zukunftstrends auf und bietet Ihnen interessante Informationen rund um das Thema Bauen, Wohnen und Modernisieren. Wir freuen uns, wenn die Themen Ihre Neugier wecken und hoffen auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß,
Rüdiger Grimmert

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse,
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 101304, 31763 Hameln,
Tel.: 05151/184600
presse@bhw.de

Konzept und Redaktion:

AMG Hamburg,
Goernestraße 30, 20249 Hamburg,
Tel.: 0 40/480650-0, Fax: 0 40/450 4990

Grafik:

Christina Schuler-Gätjens



Wertbeständig und krisensicher: mit Bausparen zur Traumimmobilie (S. 2)



Im Trend: nah am Wasser bauen (S. 4)



Doppeltes Wohnglück (S. 5)



Eine Immobilie für jede Lebenslage (S. 8)

INHALT

2 DAS AKTUELLE THEMA

- Wahre Werte gefragt: Sicher sparen, solide finanzieren
- Wohnen mit Zukunft: Gemeinsam statt einsam

3 TRENDS

- Schatten für die Sonnenseite
- „Hereinspaziert!“ Haustüren mit Schwung
- Jetzt wird angezapft!

4 WOHNEN

- Nah am Wasser gebaut: Attraktive Wohnparadiese

5 BAUEN

- Wohnglück hoch zwei: Das Doppelhaus

5 FINANZIEREN

- Wohn-Riester: Ältere Hauseigentümer profitieren

6 MODERNISIEREN

- Aus einer Hand: Prüfen, planen, finanzieren
- Energie: Schärfere Gesetze – höhere Förderung

7 KAUFEN

- Erbpacht: Grundstück auf Zeit
- Augen auf beim Altbaukauf

8 WOHNEN

- Single-Wohnen: Die Freiheit nehm' ich mir!
- Immobilien: Kaufen, verkaufen, gewinnen!

Wahre Werte gefragt: Sicher sparen, solide finanzieren

Keine Frage, das Bausparen muss keine Renaissance feiern. Bausparen, in den vergangenen Jahren häufig als „Mauerblümchen“ wahrgenommen, treibt seit Ausbruch der Finanzkrise kräftige Blüten. Deutschland ist und bleibt ein Volk der Bausparer.



Hans-Joachim Gasda, Vorstandsvorsitzender BHW Bausparkasse

5489 BHW Bausparkasse

Das Wesen des Bausparens liegt in der Kombination des systematischen Ansparens von Eigenkapital mit einem niedrig verzinslichen und zinsstabilen Baudarlehen. Gerade diese solide Basis – das hat die Entwicklung der letzten Monate gezeigt – hat Auswüchse am Immobilienmarkt wie in den USA oder Großbritannien verhindert. Damit steht fest: Uncool und wenig sexy war gestern, Solidität ist ein Wert, der bei privaten Häuslebauern und Modernisierern als „harte Währung“ zählt. Bausparen ist, um in der Sprache der jüngeren Generation zu bleiben, in Zeiten der Finanzkrise „hipper“ denn je.

WILLKOMMENE ZULAGE

Neue Impulse sind durch die seit dem 1. November 2008 eingeführte Altersvorsorgezulage (Riester-Förderung) entstanden. Potenzielle Häuslebauer akzeptieren diese staatliche Zulage als willkommene „Eigenheim-Rente“. Für das laufende Geschäftsjahr

erwarten wir aus Riester-Verträgen ein Bausparvolumen von etwa 1,3 Milliarden Euro. In der Finanzkrise werden aber auch zu Unrecht belächelte Anlagen wieder attraktiv. Noch immer nutzen nicht alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die sogenannten vermögenswirksamen Leistungen (VL). Werden diese Leistungen durch den Arbeitgeber auf einen Bausparvertrag überwiesen, zahlt der Staat hierfür eine neunprozentige Zulage auf jährlich

bis zu 470 Euro VL, also bis zu 42,30 Euro. Einzige Bedingung: Die Einkommensgrenzen dürfen 17.900 Euro bei Alleinstehenden und 35.800 Euro bei Verheirateten nicht übersteigen. Gerade Auszubildende



5510 BHW Bausparkasse/Wagner & Co Solartechnik

Nicht nur in Zeiten der Krise eine solide Wertanlage: das Eigenheim

und Teilzeitbeschäftigte haben oft tarifvertraglich garantiert einen Anspruch auf VL, nutzen diesen aber nicht und verschenken dabei bares Geld.

BAUSPAREN: FELS IN DER BRANDUNG

Das System Bausparen kann aber noch mehr: Es bietet bei der Finanzplanung eine sichere Kalkulationsbasis, da sich der Festzins während der gesamten Laufzeit nicht ändert. Bauspardarlehen sind beliebte „Lückenfüller“ zur zweitrangigen Absicherung (1b-Hypothek) und können den nicht aus 1a-Hypothek und Eigenkapital gespeisten Finanzierungsbetrag zinsgünstig füllen. Das Bauspardarlehen kann nachrangig im Grundbuch gesichert werden. In wirtschaftlich rauen Zeiten sind sichere Geldeinlagen statt virtueller Geldflüsse „Gold wert“. Das ach so langweilige Bausparen und die sichere Finanzierung mit Bauspardarlehen ist einmal mehr der Fels in der Brandung.

Auch oder gerade weil die Renditen nicht in schwindende Höhen abdriften. Die Perspektiven in der gegenwärtigen Entwicklung liegen – trotz aktuell günstiger Kaufangebote und Bauzinsen – vor allem im Bestand und beim Thema Energieeffizienz von Gebäuden. Für Sanierungen privater Immobilien ist hier das Bausparen ein idealer Begleiter. Die BHW Bausparkasse hat sich auf die Veränderungen eingestellt und kann nun noch schneller günstige Kredite zusagen.

Wohnen mit Zukunft: Gemeinsam statt einsam

Die demografische Entwicklung stellt die Bau- und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Im Trend liegen Wohnformen, die ältere Menschen ohne familiäre Bindungen in soziale Gemeinschaften einbinden.

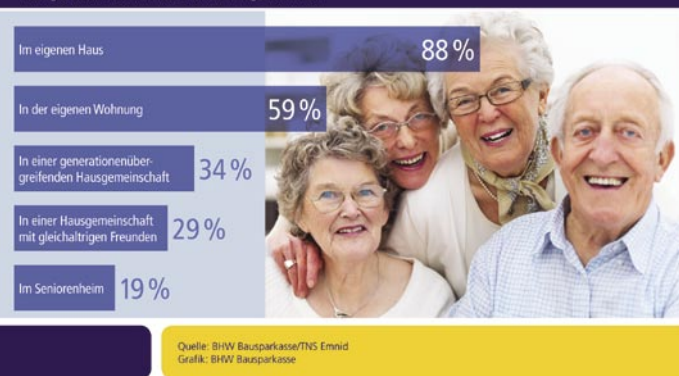
2030 wird die Hälfte aller über 60-Jährigen in Einpersonenhaushalten leben. Dabei wollen 80 Prozent der über 50-jährigen Eigenheimbesitzer laut einer Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse so lange wie möglich in ihrem Wohnviertel bleiben. Der Umzug in ein Seniorenheim kommt für viele nur dann in Frage, wenn sie ihren Alltag allein nicht mehr gestalten können. Eine Alternative zu Altenwohnanlagen könnten Mehrgenerationenhäuser sein, die das Zusammenleben von Jung und Alt bieten und trotzdem Individualität ermöglichen. Darauf wies Zukunftsforscher Professor Horst W. Opaschowski auf dem dies-

jährigen Forum der BHW Bausparkasse in Hameln hin. „Wohnprojekte, die diejenigen entlasten, die noch berufstätig sind, und diejenigen einbinden, die schon in Rente sind, sind ein wichtiger Zukunftstrend“, so Opaschowski. „Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik stehen hier vor einem entscheidenden Schritt.“ Sie müssen und sie werden, davon ist Opaschowski überzeugt, neue Infrastrukturen auf dem Wohnungsmarkt entwickeln. Der Autor mehrerer Bücher zum Thema Lebens- und Wohnwelten der Zukunft wertet Mehrgenerationenprojekte als Gewinn für jeden Einzelnen – und die Gesellschaft. Denn der Staat spart durch die Förderung gerade

solcher Projekte: „Würden 100.000 Heimbewohner in generationenübergreifende Wohnprojekte umziehen und ambulant betreut werden, könnten 1,1 Milliarden Euro im Jahr eingespart werden.“

Wie würden Sie gerne im Alter wohnen?*

* Befragte, die 50 Jahre und älter sind und im Eigenheim leben



5511 BHW Bausparkasse

Quelle: BHW Bausparkasse/TNS Emnid
Grafik: BHW Bausparkasse

Schatten für die Sonnenseite

Sommer, Sonne, Sonnenschein – wenn die ersten warmen Strahlen ins Haus fallen, sorgen intelligente Verschattungssysteme für ein optimales Raumklima.

Wintergärten, Glasfassaden und großflächige Dachfenster sind beliebt, weil sie den Wohnraum hell und offen machen. Doch durch Sonneneinstrahlung erwärmen sich die anliegenden Räume schnell. Damit die Temperaturen kein Sauna-Niveau erreichen, sollten die Fenster zur Abkühlung abgedunkelt werden. Mit intelligenten Systemen kann die Be-

schattung individuell reguliert werden: Die Auf- und Abfahrtszeiten von Rollläden oder Jalousien stellt der Nutzer nach den eigenen Vorlieben ein, ob getaktet nach der Tageszeit oder in Abhängigkeit von der Stärke der Sonneneinstrahlung. Um im Winter die Sonnenenergie als zusätzliche Wärmequelle auszunutzen, können sich die Geräte automatisch von Sommer- auf Winterzeit umstellen. Durch die Wärme der Sonnenstrahlen, die auf eine senkrechte Fensterfläche mit circa zehn Quadratmetern treffen, können im Winter sogar bis zu zehn Kilowatt

Energie eingespart werden. „Die intelligenten Programme regulieren aber nicht nur die Sonneneinstrahlung“, weiß Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Sie schaffen auch Sicherheit. Durch das Einrichten von Zufallszeiten während eines Urlaubs simulieren sie Anwesenheit und schrecken Einbrecher ab.“ Ein Steuerungsgerät mit Basisfunktionen kostet ohne den Einbau circa 80 Euro und kann in alle handelsüblichen Rollladen-Systeme integriert werden.



5512 BHW Bausparkasse/Fakro

Technik, die begeistert: intelligente Verschattungssysteme

Jetzt wird angezapft!

Um den Durst ihrer Pflanzen zu stillen, suchen Gartenbesitzer immer öfter nach Alternativen zu teurem Trinkwasser. Eine kostensparende Möglichkeit und Blickfang: der Gartenbrunnen.

Ob mit einer Ziehkette oder verstecktem Pumpensystem betrieben – der Gartenbrunnen erlebt eine Renaissance. In vielen Gärten hat der Rasensprenger abgedankt und einem Brunnen aus Holz oder Naturstein Platz gemacht. Aus Umweltgründen eine vernünftige Maßnahme, denn der Verbrauch von Sprenganlagen kann schnell bei 20 Liter pro Quadratmeter Rasen liegen. Dagegen erfreuen Brunnen ihre Besitzer – als optisches Highlight und durch Langlebigkeit: Mindestens 15 Jahre lang spendet ein Brunnen Wasser. Es gibt sie in verschiedenen Ausführungen – mit oder ohne Dach, als Schacht-, Bohr- oder Rammbrunnen. „Bohr- und Schachtbrunnen sollten unbedingt von einem professionellen Brunnenbauer ange-

legt werden“, empfiehlt Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Die Kosten für einen Brunnenbau bis neun Meter Tiefe und bei lockerem Untergrund belaufen sich auf rund 900 Euro. Für eine Tief- oder Gesteinsbohrung müssen Brunnenfreude mehr investieren: für die Tiefbrunnenpumpe mindestens 500 Euro, für die Bohrung selbst circa 100 Euro pro Meter. Auskünfte über lokale Bodenverhältnisse und Baugenehmigungen erteilt die örtliche Wasserbehörde.



5031 BHW Bausparkasse/S. Fister

Gartenbrunnen – mehr als ein Hingucker im Grünen

„Hereinspaziert!“ Haustüren mit Schwung

Türen sind die Visitenkarte eines Hauses – doch gutes Aussehen sollte mit Funktionalität einhergehen. Und das heißt: Schutz vor Wind und Wetter – und vor ungebetenen Gästen.

Eingangstüren aus Aluminium finden immer mehr Liebhaber. Und das hat mehrere Gründe: Das Metall lässt sich vielseitig bearbeiten und ermöglicht vielfältige Optiken: von Metallic- und Eisenglimmer-Beschichtungen bis zu Glas- oder Holzeinsätzen. Hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt, viele Her-



5198 BHW Bausparkasse/Hörmann

Auch ohne Wachhund sicher: Alu-Türen

steller setzen auch individuelle Ideen um. Rund 1.600 Euro müssen Hausbesitzer für die einfache Ausführung einer Aluminiumtür anlegen, eine Spezialanfertigung schlägt mit bis zu 5.000 Euro zu Buche. Der Preis rechnet sich: Die Türen sind besonders langlebig, witterungs- und farbbeständig sowie sehr pflegeleicht. Auf Nummer sicher gehen Besitzer einer Aluminiumtür in jedem Fall: „Das Metall ist robust, kratzfest und mit einem modernen Schließsystem eine kaum zu überwindende Hürde“, weiß Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Auch Wind und Wetter können der Tür nichts anhaben. Denn Hartschaum-Dämmschichten im Türblatt sind bei Aluminiumtüren Standard, der gute Dämmwert durch eine thermische Trennung gesichert. Die wohlige Wärme bleibt da auch ohne Zugluftstopper im Haus.

Nah am Wasser gebaut: Attraktive Wohnparadiese

Immer mehr Menschen möchten in der Stadt wohnen – doch zentral gelegene Bauplätze sind selten und teuer. Bundesweit entwickeln Großstädte jetzt neue Strategien, um der Nachfrage gerecht zu werden: Hafenanlagen und Flussufer werden zu schicken Neubaugebieten.

Die Hauptstadt macht es vor: Ob im Tegeler Hafen, an der Oberhavel oder am Spandauer Schifffahrtskanal – überall entstehen in Berlin neue lebendige Stadtteile am Wasser. Sie

DAS COMEBACK DER ALTEN INDUSTRIEHÄFEN

Dieser Trend hat neben Berlin und Hamburg längst andere Städte erreicht. Auch Bremen, Köln, Frankfurt oder Duisburg beleben ihre citynahen Hafengebiete neu. Zufall? Fest steht, dass viele ehemalige Industrieanlagen und -regionen ausgedient haben: Riesige Containerschiffe brauchen zum Beispiel Platz und enorme Wassertiefen. Ansprüche, die heute kaum noch ein innerstädtischer Hafen erfüllen kann.

SPLEKTAKULÄRE WASSERFRONTEN

Erste Ideen zur Umgestaltung der Londoner Docklands oder brachliegender Hafenflächen in Amsterdam haben Städteplaner übrigens schon in den Siebzigerjahren entwickelt. Heute schmücken coole Wohn- und Bürohäuser die spektakulären Wasserfronten. Doch nicht nur in Meeresnähe, auch im Binnenland ist die Neubelebung alter Hafen- oder Industrieanlagen ein Thema, zum Beispiel im Ruhr- oder Rhein-Main-Gebiet oder in der Lausitz, wo gerade die



Dem Plätschern lauschen und den Blick schweifen lassen: In immer mehr Städten entstehen Wohnräume mit direkter Wasserlage

liegen zentral und bieten ihren Bewohnern eine attraktive Mischung aus Arbeiten, Wohnen und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten. Ein besonderes Flair, das man auch in der Hamburger Hafencity schätzt. Und selbst wenn auf der zurzeit größten Baustelle Europas noch längst nicht alles fertig ist, so fasziniert sie mit ihren Uferfassaden sowie modernen Büro- und Wohnhäusern doch schon jetzt Tausende von Besuchern.

Zeit also, städteplanerisch zu neuen Ufern aufzubrechen. „Gute Zeiten für Käufer und Bauherren, die eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück mitten in der Stadt suchen und trotzdem nicht auf Weite verzichten wollen“, erklärt BHW-Expertin Iris Laduch. „Immobilien mit Blick aufs Wasser sind schon immer begehrt gewesen, in Zukunft werden diese Lagen an Attraktivität noch zulegen.“

größte künstliche Seenlandschaft Europas entsteht. In der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover schmieden Dozenten und Studenten der Leibniz Universität Zukunftspläne, wie sie die mitten in der Stadt gelegene Leineinsel zum Wohnen zurückerobern könnten.

GUT FÜR DIE SEELE – UND ARCHITEKTONISCH REIZVOLL

Innerstädtisches Wohnen ist nach wie vor die ökologischste Wohnform – davon ist man in der Abteilung „Experimentelles Entwerfen und Konstruieren“ unter der Leitung von Prof. Han Slawik überzeugt. Die historische Leineinsel in Hannover war bis zum Zweiten Weltkrieg eines der am dichtest besiedelten Gebiete der Stadt, heute liegt sie unter einer achtspurigen Straße begraben, das städtebauliche Potenzial ihrer Uferbereiche ist weitgehend zerstört. „Dabei birgt gerade das Wohnen am Wasser enorme Qualitäten“, erklärt Architekt Matthias Buchmeier, wissenschaftlicher Mitarbeiter der Universität Hannover. „Lichtreflexionen sorgen zum Beispiel für angenehme Helligkeit. Und neben dem Gefühl von Freiheit und Weite wirkt sich das Wasser positiv auf das Mikroklima aus: Verdunstung sorgt für Kühle im Sommer, und birgt gleichzeitig Speicherkapazität für Wärme im Winter – insgesamt einfach angenehm.“

Moderne Stadtplanung: Die Top Ten am Wasser

Zentral wohnen mit Blick auf Hafen, Fluss oder See: Immer mehr Großstädter zieht es ans Wasser, der Blick aufs coole Nass boomt bundesweit! BHW-Immobilien-Expertin Iris Laduch nennt hier die zehn wichtigsten Projekt-Links:

- ▶ **Berlin:** www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen im Bereich Entwicklungsgebiete, z. B. Wasserstadt Berlin-Oberhavel oder Rummelsberger Bucht
- ▶ **Bremen:** www.ueberseestadt.de
- ▶ **Dortmund:** www.pboenixseedortmund.de
- ▶ **Dresden:** www.lausitzerseenland.de, in Sachsen entsteht gerade die größte künstliche Seenlandschaft Europas, u. a. ist eine Siedlung mit schwimmenden Häusern geplant

- ▶ **Duisburg:** www.innenhafen-duisburg.de
- ▶ **Frankfurt am Main:** www.westhafen.de
- ▶ **Hamburg:** www.hafencity.com
- ▶ **Köln:** www.moderneskoeln.de/Rheinaubafen.htm
- ▶ **Ludwigshafen:** www.ludwigshafen.de, Suchbegriff „Seestadt“
- ▶ **Mannheim:** www.mannheim.de im Bereich > Planen, Wohnen, Bauen > Fachbereich Städtebau > Wohnen am Wasser

Wohnglück hoch zwei: Das Doppelhaus

Ein Doppelhaus hat – wird es intelligent geplant – viele Vorteile. Seine Bauweise ist kostengünstig und energiesparend. Ein weiterer Vorteil: Mehrere Generationen können eigenständig unter einem Dach leben.

Zwei Häuser teilen sich eine gemeinsame Wand – fertig ist das Doppelhaus. Dieser Haustyp bietet nahezu alle Vorzüge des frei stehenden Einfamilienhauses und dazu die Preiswürdigkeit eines Reihenhauses. Und wenn man das Doppelhaus mit Freunden oder Verwandten baut, kann man sich die Nachbarn sogar aussuchen. Die Vorteile beginnen bereits in der Bauphase. Stichwort Grundstückskosten: Wer Seite an Seite baut, muss nicht den üblichen Grundstücksabstand zu seinem Nachbarn einhalten. So lassen sich etliche Quadratmeter kostbaren Baulands einsparen. Auch die Baukosten fallen günstiger aus, weil sich die Bauherren eine Wand teilen und diese weder Fenster, Wärmedämmung noch Verkleinerung oder Anstrich benötigt.

SPARBÜCHSE DOPPELHAUS

Nach dem Einzug sind Doppelhäuser wahre Sparmeister bei den Heizkosten. Denn auch hier macht sich das Fehlen einer kompletten Außenwand bemerkbar. Die Nachbarn schützen sich gegenseitig gegen Wärmeverluste. Dennoch braucht sich keiner vor zu enger Berührung fürchten, wie Rüdiger



5516 BHW Bausparkasse/Hebel Haus

Tür an Tür mit Familie, Freunden oder Nachbarn: Ein Doppelhaus lohnt sich!

Grimmert von der BHW Bausparkasse weiß: „Gute Architekten gestalten heute Doppelhäuser so geschickt, dass beide Eigentümer über ungestörte Außenbereiche verfügen.“ Den Garten kann jeder nach eigenen Vorlieben gestalten, aber ebenso nach gemeinsamen Vorstellungen.

GEMEINSAM UNTER EINEM DACH

Einen weiteren Vorzug bieten Doppelhäuser für das Leben mehrerer Generationen un-

ter einem Dach. Besonders leicht lässt sich eine solche Lösung mit einem Neubau verwirklichen. Bei Altbauten ist sie nur möglich, wenn ein komplettes Doppelhaus verkauft wird oder die Nachbarhälfte eines Doppelhauses, in dem bereits Kinder oder Großeltern wohnen. Gut zu wissen: Die KfW Förderbank bietet mit dem neuen Programm „Altersgerecht Umbauen“ günstige Konditionen zur Finanzierung altersgerechter Umbauten. Auskunft gibt die BHW Bausparkasse.

FINANZIEREN

Wohn-Riester: Ältere Hauseigentümer profitieren

Schuldenfrei sollte das eigene Häuschen bei Rentenbeginn sein. Aber nicht immer klappt die Baufinanzierung „just in time“. Engpässe können Hauseigentümer mit einem Wohn-Riester-Vertrag vermeiden.

Mit der Eigenheimrente, wie „Wohn-Riester“ eigentlich heißt, fördert der Staat die langfristige Altvorsorge durch Wohneigentum. Wer auf einen solchen Vertrag spart, erhält dafür Prämien und zusätzlich Steuervorteile. Davon profitieren nicht nur junge Familien. Ein Wohn-Riester-geförderter Bausparvertrag lohnt sich auch für ältere Hauseigentümer. Besonders dann, wenn ihr selbst genutztes Haus zum Rentenbeginn noch nicht schuldenfrei sein wird.

KRITISCHE BESTANDSAUFNAHME

„Ein über zehn bis fünfzehn Jahre angespartes Bausparguthaben eignet sich dann besonders zur Darlehenstilgung“, erklärt Angelika Sosnoski, Expertin für Wohn-Riester bei der BHW Bausparkasse. Sie rät allen Häuslebauern, die 50 Jahre und älter sind, ihre

Baufinanzierung einmal kritisch zu durchleuchten. Zeichnet sich eine über das Ende des Arbeitslebens reichende Restschuld ab, sollten sie bis zu 2.100 Euro jährlich zula-



5517 BHW Bausparkasse

Mit Wohn-Riester die Finanzierung absichern

gebegünstigt anlegen. Daran beteiligt sich dann Vater Staat mit einer Zulage von 154 Euro pro Jahr. Alle Aufwendungen sind zusätzlich steuerlich absetzbar und verringern die Steuerlast. Ein weiterer Vorteil bei Wohn-Riester: Die Guthabenzinsen sind von der Abgeltungssteuer ausgenommen.

FLEXIBEL BAUSPAREN

Besonders profitieren können Hauseigentümer mit einem Bausparvertrag vom Typ BHW Förder maXX. Sie erhalten neben der Basisverzinsung zum Rentenbeginn einen zusätzlichen Bonus von zehn Prozent auf die Einzahlungen und Zulagen eines Jahres. Voraussetzung ist, dass sie nach mindestens acht Jahren kein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen. Die Sparer können das gesamte Guthaben zur Entschuldung einsetzen. Möglich ist auch, nur einen Teil dafür zu verwenden und das Restguthaben verrenten zu lassen. Und schließlich lässt sich auch das Bauspardarlehen – dann allerdings ohne den Bonus – für alle wohnwirtschaftlichen Zwecke verwenden.

Aus einer Hand: Prüfen, planen, finanzieren

Zwölf Millionen Wohnhäuser in Deutschland müssen in den kommenden Jahren saniert und energetisch optimiert werden. Das A und O dabei ist eine fachmännische Beratung.

Bis zu 70 Prozent der Energiekosten lassen sich einsparen, wenn Besitzer von Altbauten ihre Immobilie fachgerecht modernisieren. Um dies sicherzustellen, sollten sie sich kompetent beraten lassen. Doch wer ist der richtige Ansprechpartner für Fragen wie: Wie lässt sich der Heizenergieverbrauch senken? Bewegen sich die Abgaswerte im Rahmen? Oder: Ist für mich eine Solaranlage sinnvoll?

SCHORNSTEINFEGERMEISTER ALS SCHALTSTELLE

Was wenige wissen: Es gibt jemanden, der nicht nur bestens darüber Auskunft geben kann, sondern auch das Haus bereits sehr gut kennt. Es ist der Schornsteinfeger, der ohnehin regelmäßig vorbeischaud, um im gesetzlichen Auftrag die Einhaltung der Vorschriften zu kontrollieren. Mit seinem Know-how und Erfahrungsschatz ist er die ideale

Schaltstelle für alle Fragen rund um Energieeffizienz, Sicherheit und Umweltschutz im Haus. Fundierte Ausbildung und die regelmäßige Überprüfung durch unabhängige Kontrollinstanzen garantieren höchste Beratungskompetenz. Mit geschultem Auge erkennt er die Mängel des Gebäudes



Schornsteinfeger bündeln Know-how und Erfahrung

und kann gezielt Ratschläge geben – nicht nur, um Energiekosten zu sparen, sondern auch, um den Wert der Immobilie zu erhalten oder noch zu steigern. Auf Wunsch bie-

ten Schornsteinfeger zudem an, die Umbaumaßnahmen fachkundig zu begleiten. Diese Dienstleistung wird sogar von der KfW-Bank finanziell gefördert.

ENEFFA GIBT AUSKUNFT ZUR FINANZIERUNG

Apropos Finanzierung und Fördermittel: Auch hier ist Expertenrat gefragt, um nicht den Überblick zu verlieren. Deshalb hat der Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks in Kooperation mit der Postbank Gruppe jüngst die Energieeffizienz Agentur GmbH (Eneffa) gegründet. Sie stellt alle wichtigen Informationen bereit und vermittelt Sanierungsfachleute für Hausbesitzer. „Zwar wissen die meisten Eigentümer, dass die energetische Sanierung eine lohnende Investition ist, die vom Staat gefördert wird“, sagt Dr. Michael Meyer, der im Vorstand der Postbank für den Bereich Baufinanzierung verantwortlich ist, „aber viele fühlen sich überfordert, ein Gesamtkonzept zu erstellen.“ Mehr dazu im Internet unter: www.eneffa.com.

Energie: Schärfere Gesetze – höhere Förderung

Wie wir mit Energie umgehen, ist entscheidend für unsere Zukunft. Die Weichen dafür stellt die Regierung – wie jüngst mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die im Herbst in Kraft tritt.

Insbesondere Eigenheimbesitzer sind von der EnEV betroffen. Gegenüber der bisherigen Regelung (EnEV 2007) müssen sowohl Neu- als auch Altbauten um durchschnittlich

30 Prozent sparsamer im Energiebedarf sein. Erreicht werden soll dies mit besserer Dämmung und moderner Technik. „Die Anforderungen an neue Gebäude steigen ebenso wie die für die Modernisierung von Bestandsbauten“, so Bernd Neuborn von der Bausparkasse BHW. Beispielsweise müssen bis Ende 2011 begehbbare Geschossdecken gedämmt werden, wenn das Dach darüber ungedämmt ist. Nachtstromspeicherhei-

zungen sind ab 2020 schrittweise außer Betrieb zu nehmen. Und die Wärmedämmung der Gebäudehülle von Neubauten muss um durchschnittlich 15 Prozent mehr leisten.

DEUTSCHE NUTZEN FÖRDERMITTEL

Die Bundesregierung fordert aber nicht nur, sie fördert auch und greift Bauherren und Eigentümern, die in das Energiesparen investieren, etwa mit zinsgünstigen Krediten der KfW-Bank unter die Arme. Die Bevölkerung nutzt

zunehmend diese Angebote – ganz nach dem Motto: Lieber jetzt die Fördermittel einstreichen und modernisieren als abwarten, bis die Umbauarbeiten ohnehin Pflicht werden. Mehr als ein Drittel der Deutschen (36 Prozent) will deshalb in diesem Jahr Haus oder Wohnung auf Vordermann bringen. Das zeigt eine aktuelle Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. An vorderster Stelle der Modernisierung steht die Energieeffizienz: Für 56 Prozent der Deutschen haben Maßnahmen, die hier zu Kostensenkungen führen, absolute Priorität.

NEUE ZUSCHÜSSE

Das Förderprogramm wurde im Vergleich zum Vorjahr ausgeweitet. So werden im Rahmen der Öko-Plus-Variante des Programms „Wohnraum Modernisieren“ nun auch Einzelmaßnahmen wie die Erneuerung der Fenster aus Haushaltsmitteln des Bundes gefördert. Bisher war die Finanzierung nur für festgelegte Kombinationen möglich. Darüber hinaus können Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentümergesellschaften zusätzlich zur bestehenden Förderung für Einzelmaßnahmen einen Zuschuss erhalten. „Auf diese Weise amortisieren sich die Investitionen meist innerhalb von wenigen Jahren“, so der BHW-Experte Neuborn.



Der Energiebedarf von Alt- und Neubauten muss sinken

5519 BHW Bausparkasse/Wagner & Co Solartechnik

Erbpacht: Grundstück auf Zeit

Bauland in guter Lage ist knapp und teuer. Da erscheint es als Glücksfall, wenn man das Baugrundstück auf Erbpachtbasis erwerben kann. Doch die Vor- und Nachteile sollten sehr genau geprüft werden.

Mit einem Erbpachtgrundstück lösen sich die Grundstückskosten zwar nicht in Luft auf, aber der finanzielle Spielraum für das Eigenheim selbst wird größer. Das stimmt jedoch nur, wenn die Hypothekenzinsen deutlich höher liegen als die Erbpachtzinsen. Erbpachtnehmer zahlen eine jährliche Pacht zwischen drei und sechs Prozent des Grundstückswerts. Das ist heute nicht viel weniger, als eine Hypothek zum Kauf des Grundstücks kosten würde.

MIT SPITZEM STIFT ...

In einem Beispiel wären für ein Grundstück mit einem Wert von 80.000 Euro bei 3,5 Prozent Erbpacht monatlich 233 Euro zu zahlen. Wer das Grundstück kauft, müsste für eine Hypothek zurzeit etwa 4,25 Prozent Zinsen und einer anfänglichen Tilgung von ein Prozent monatlich 350 Euro zahlen. Der Erbpachtnehmer würde also 115 Euro im Monat sparen. Baufamilien, die mit jedem Euro rechnen müssen, könnte es die Finan-

zierung retten. Allerdings sprechen Nachteile gegen diesen Kostenvorteil. So ist der Käufer mit einer klassischen Tilgungshypothek nach etwa 35 Jahren Eigentümer des Grundstücks und hat keine Belastung mehr. Beides gilt für den Erbpachtnehmer selbst nach der üblichen Laufzeit von 99 Jahren nicht. Zudem sehen die meisten Erbpachtverträge eine Erhöhung des Erbbauzinses orientiert am Lebenshaltungskostenindex vor.

... ZUR TRAUMIMMOBILIE

Der Käufer hat bei einer Hypothek und entsprechender Zinsfestschreibung nur ein- bis zweimal das Risiko einer Zinserhöhung. „Dennoch müssen diese Argumente nicht von vornherein gegen ein Erbpachtgrundstück sprechen“, meint Bernd Neuborn, Experte der BHW

Bausparkasse: „Besonders, wenn die Finanzierung sehr knapp ist, spricht auch ein geringer finanzieller Minderbetrag für ein Erbpachtgrundstück.“ Auf jeden Fall soll-



5520 BHW Bausparkasse

Erbpacht kann das Eigenheim in greifbare Nähe rücken

te sich der Erbpachtnehmer ein Vorkaufsrecht einräumen lassen, für den Fall, dass der Erbpachtgeber einmal das Grundstück verkaufen sollte.

Augen auf beim Altbaukauf!

Einen Altbau zu erwerben, statt selbst zu bauen, hat für viele auf den ersten Blick etliche Vorteile. Doch damit er sich nicht als teurer Sanierungsfall herausstellt, lohnt es sich, genauer hinzusehen.

Ältere Gebäude sind in der Regel günstiger als ein Neubau und stehen oft in zentralen Ortslagen inmitten einer intakten Infrastruktur. Ist zudem die Bausubstanz in einem guten Zustand und für eine moderne Heiztechnik und Dämmung gesorgt, steht der Käufer auch langfristig auf der sicheren Seite. Oft vernachlässigt wird hingegen ein weiterer Aspekt, obwohl er den Wert der Immobilie entscheidend mitbestimmt: Es ist der baubiologische Zustand des Objektes, denn dieser hat Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner.

EXPERTEN DER WOHNGESUNDHEIT

Zu den Problemfeldern zählen unter anderem: Feuchtigkeit, die in die Wand eindringt, asbesthaltige Heizkörperdämmung, Wasserrohre aus bleihaltigem Material, elektrische



Immobilien aus zweiter Hand: Drum prüfe, wer sich bindet ...

Nachtspeicheröfen, giftige Holzschutzmittel und Formaldehyd in Spanplatten für Wände und Decken. Die gesundheitlichen Folgen können gravierend sein: von Müdigkeit und Kopfschmerzen über Reizungen der Atemwege, Augen und Haut bis hin zu Herz-Kreislauf-Beschwerden. „Für Laien sind diese Mängel am Bau kaum aufzuspüren“, sagt Iris Laduch von der Bausparkasse BHW. Deshalb gibt es dafür Exper-

ten – Baubiologen, Umweltnanalytiker oder Wohnmediziner genannt. „Sie checken die Immobilie nach dem baubiologischen Standard der Messtechnik und geben dem künftigen Hausbesitzer entweder ‚grünes Licht‘ oder raten vom Erwerb ab“, so Iris Laduch. Die Messungen können einige Stunden dauern. Die Ergebnisse liegen dann meist wenige Tage später vor. Kosten: je nach Aufwand einige Hundert Euro.

BAUBIOLOGEN FINDEN

Allerdings ist die Berufsbezeichnung Baubiologe nicht staatlich geschützt, das heißt, jeder darf sich so nennen, unabhängig von Bildungsgrad und Praxiserfahrung. Wer ausgebildete Fachleute finden will, die auf die erwähnten Probleme spezialisiert sind, sollte sich deshalb lieber an Verbände und Institutionen der Umweltnalytik wenden, zum Beispiel an den Berufsverband Deutscher Baubiologen (www.baubiologie.net) oder an die AGÖF Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute e. V. (www.agoef.de).

Single-Wohnen: Die Freiheit nehm' ich mir

Die deutschen Haushalte werden immer kleiner: In Großstädten wie Hamburg oder Berlin besteht mehr als die Hälfte von ihnen nur noch aus einer Person. Der Wohnungsmarkt hat den Trend erkannt und antwortet mit kreativen Konzepten.

Die Gründe für den Anstieg der Einpersonenhaushalte sind vielfältig: Die Zahl der Geburten geht zurück, die Lebenserwartung steigt, geheiratet wird in Deutschland immer seltener, gleichzeitig steigt die Scheidungsrate. Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung nehmen als Antwort auf die sich verändernde Arbeitsmarktsituation zu. Immer mehr Menschen wählen das Single-Wohnen auf Zeit, um dann die Wochenenden mit ihren Familien zu verbringen.

WOHNEN – GERNE ALLEIN!

Knapp die Hälfte aller „Alleinlebender“ sind Überzeugungstäter! Und sie möchten ihren Lebensstil auch beibehalten: Laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse wollen 47 Prozent der Befragten, die heute alleine leben, auch in zehn Jahren noch in einem Single-Haushalt wohnen. Rund 21 Prozent planen in zehn Jahren zusammen mit einem Partner zu leben, lediglich zwölf Prozent wollen eine Familie gründen. Single-Wohnen entwickelt sich somit zunehmend von einer Übergangsphase in jungen Jahren zu einer



5522 BHW Bausparkasse

Wohnkonzepte für Alleinlebende: flexibel, weitläufig, individuell

dauerhaften Lebensform, die sich bis ins hohe Alter fortsetzt. Bereits heute gehören 41 Prozent der Einpersonenhaushalte der Altersklasse 60plus an. Auch in der mittleren Altersschicht der 25- bis 60-Jährigen wachsen die Single-Haushalte.

MEHR RAUM FÜR MICH

Dies stellt völlig neue Anforderungen an die Wohnräume und das Wohnumfeld der „neuen Singles“. Ein junger Mensch in der Ausbildung gibt sich in der Regel mit einer günstigen 1-Zimmer-, oder 2-Zimmer-Wohnung bis circa 50 qm zufrieden. Anders als ein Alleinlebender, der fest im Berufsleben steht oder eine solide Rente bezieht: „Gefragt sind großzügige 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die sich flexibel nutzen lassen. Durch eine günstige Raumaufteilung kann hier zeitweilig auch ein Partner leben oder ein Arbeitsbereich eingerichtet werden“, erläutert Iris Laduch von der BHW Bausparkasse den Trend. Besonders gefragt sind Wohnräume, die sich nachträglich unterteilen lassen, wenn sich die Wohnbedürfnisse ändern. Da Alleinlebende weniger separate Zimmer benötigen, kann der Wohnraum offener und freizügiger gestaltet werden. „Hier kommt der barrierefreien Wohnraumgestaltung, z.B. durch ein ebenerdiges Bad oder einen Lift im Treppenhaus, eine immer größere Bedeutung zu“, so die BHW-Expertin. Interessant für Singles,

die einen engen nachbarschaftlichen Kontakt im alltäglichen Wohnumfeld wünschen, sind gemeinschaftliche Wohnprojekte. Sie bieten einen privaten, abgeschlossenen Wohnbereich und gleichzeitig die Sicherheit und Vertrautheit der Gemeinschaft.

Immobilien: Kaufen, verkaufen, gewinnen!

Eine Immobilie für das ganze Leben? Das war gestern. Heute kaufen und verkaufen immer mehr Deutsche ihre Immobilien – und gewinnen nicht nur räumlich, sondern auch finanziell mehr Mobilität.

Laut Statistik planen die Menschen in Deutschland den Erwerb eines Eigenheims meist im Alter zwischen 30 und 40 Jahren. Dann hat sich das Leben zwischen Job und Familie eingependelt und „Sesshaftigkeit“ ist gefragt. Doch in Zeiten wachsender beruflicher Mobilität und später Familiengründung hat das Konzept einer Immobilie für das ganze Leben zunehmend ausgedient. Laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bauspar-



5523 BHW Bausparkasse/Platz Haus

Die Lebensabschnittsimmobilie wird in Deutschland immer beliebter

kasse sind rund 27 Prozent der Deutschen in ihrem Leben bereits drei- bis viermal umgezogen. Anstatt an einem Ort dauerhaft seine Zelte aufzuschlagen, erwerben und

veräußern Besitzer sogenannter Lebensabschnitts-Immobilien ihr Eigentum nach Lebensphasen. Gleichzeitig zieht es immer mehr Menschen in die Stadt – mit der Folge, dass die Nachfrage nach kleinen bis mittleren Eigentumswohnungen in Ballungsgebieten steigt. „Immobilien in guter Stadtlage sind heute eine begehrte und sichere Anlage. Eigentümer können diese Immobilien sehr gut verkaufen, aber natürlich auch zu attraktiven Konditionen vermieten“, erklärt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. „Die Investition lohnt sich mehrfach, denn im Falle des Verkaufs ist der Erlös ein optimales Grundkapital für eine neue Immobilie.“