

## EDITORIAL

### Liebe Redaktion!

In Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen setzen die Deutschen auf die eigene Immobilie – das ergibt die aktuelle Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland“. Für ihre Altersabsicherung schenken die Bundesbürger keiner anderen Vorsorgeform so viel Vertrauen wie dem Eigenheim. Ein Grund dafür ist sicher auch die hohe Lebensqualität in den eigenen vier Wänden. Dies gilt ganz besonders in der kalten Jahreszeit.

Dann heißt es: Wohnung in angenehmes Licht tauchen und den Kamin befeuern! Wie das Licht eine stimmungsvolle Wohnatmosphäre schafft und ein Kamin beim Energiesparen hilft, erfahren Sie in diesem Pressediens. Außerdem informieren wir Sie über die neuen Trends in den Bereichen Wohnen, Modernisieren und Finanzieren.

Wir freuen uns, wenn wir Ihre Neugier geweckt haben – und auch 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



Die eigene Immobilie im Blick: Genau hinsehen ist beim Hauskauf Pflicht (S. 5)



Kluge Sparstrategien fürs Traumhaus (S. 3)



Rundum warm mit Flächenheizungen (S. 4)



Farbiges Licht schafft Atmosphäre (S. 6)

## ZAHL DES MONATS

**63%** der Berufstätigen unter 30 Jahren halten die eigene Immobilie für eine besonders sichere Altersvorsorge.

Quelle: Postbank

## INHALT

### 2 WOHTRENDS

- Kuschneln fürs Klima
- Naturstein mit Charakter: Schiefer
- Dusch Dich ins Paradies!

### 3 MEINUNG | TRENDS

- Ein gutes Gefühl – das Haus als Altersvorsorge
- Umfrage: Der Krise trotzen – mit der eigenen Immobilie

### 4 MODERNISIEREN

- Stufenfreier Wohnkomfort für zu Hause
- Unsichtbar und klimafreundlich: Flächenheizungen

### 5 BAUEN UND KAUFEN

- Hauskauf mit Gewinn – die besten Tipps
- Auf zu neuen Ufern: Hausverkauf

### 6 WOHNEN

- Kleine Lichtelehre für stimmungsvolles Wohnen
- Und es ward LED

### 7 MODERNISIEREN

- Fördertöpfe 2012 – was ist drin?
- Die besten Modernisierungspakete

### 8 FINANZIEREN

- Bauherren lieben Riestern
- Nebenkosten auf der Rechnung haben

## Kuscheln fürs Klima

**Draußen fröstelt's, drinnen knistert's: Kuschelwärme gibt es jetzt ohne schlechtes Gewissen. Immer mehr Hausbesitzer sind Feuer und Flamme für die neuen Kaminöfen. Denn die helfen dabei, Energie zu sparen.**

Spätestens dann, wenn die Heizkostenabrechnung ins Haus flattert, wird es für viele ungemütlich: Nachzahlungen bis zu 300 Euro für die letzte Heizsaison sind nicht ungewöhnlich. Da kommt eine Heizalternative gerade recht, die den Freunden des Kaminofens nicht nur mehr Wohlfühlatmosphäre garantiert, sondern auch noch Energie sparen hilft: wasserführende Kaminöfen. Großflächige Sichtschichten aus Glaskeramik geben den Blick frei auf das prasselnde Feuer, zudem wird die Wärme effizient genutzt. „Im Unterschied zu herkömmlichen Kaminen verpufft die Abwärme



**Clever kombiniert: Feuer und Wasser**

nicht einfach, sondern wird in das zentrale Heizsystem eingespeist“, erläutert Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. So wärmen die heißen Öfen nicht nur ihr direktes Umfeld, sondern das ganze Haus und ermöglichen klimaneutrales Heizen. Das funktioniert, weil der Kamin mit einem Wandsystem ausgestattet ist, in dem Wasser zirkulieren kann. Das Feuer im Ofen erhitzt das Wasser im Mantelteil und speist es in den zentralen Wärmespeicher ein. „Bei einer sechsmonatigen Heizperiode kann der Kamin bis zu 50 Prozent des Energiebedarfs für warmes Wasser decken“, so Laduch-Reichelt. Der Preis für einen edel designten Wärmespeicher liegt bei circa 5.000 Euro. Eine Investition, von der man lange etwas hat, denn die Besitzer können sich rund 25 Jahre daran erwärmen.

## Naturstein mit Charakter: Schiefer

**Naturstein erlebt eine Renaissance im Wohnbereich – allen voran der Schiefer. Das Material fasziniert in edlem Design, ist strapazierfähig und vor allem langlebig.**

Einfach cool! Schiefer, bislang eher als winterungsbeständiger Dach- und Fassadenschutz bekannt, sorgt zunehmend auch in Wohnräumen, Küchen und Bädern für Furore. Schon die Römer wussten die vielfältigen Qualitäten des seidig schimmernden Steins zu schätzen. Der entstand vor Milli-

onen Jahren unter Druck, Hitze und Bewegung und wird heute noch in vielen Regionen Deutschlands, aber auch weltweit abgebaut. Das Gestein ist unbrennbar, schmutzunempfindlich und dank seiner hohen Strapazierfähigkeit für Nutzflächen und stark frequentierte Räume besonders gut geeignet. Auch als Wandgestaltung wird das ausdrucksstarke Naturmaterial zum Hingucker. „Schiefer ist ein gesunder und wärmeleitfähiger Naturstein, dessen nachhaltige Qualitäten im Wohnbereich hervorragend eingesetzt werden können“, sagt Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Je dichter und weniger porös das Material, desto teurer, aber auch weniger anfällig ist es. Hier gilt: Schiefer ist nicht gleich Schiefer! Gute Qualität zahlt sich aus.



5775 BHW Bausparkasse/natursteinversand.at & Tilo GmbH



5776 BHW Bausparkasse/jonastone

**Schiefer erobert Wohnräume – edel designt und absolut strapazierfähig**

## Dusch Dich ins Paradies!

**Duschwände aus Glas gibt es schon länger, doch jetzt begeistern sie Warm- und Kaltduscher mit exotischen Mustern und farbenfrohen Designs. Gewollter Effekt: Es blickt keiner mehr durch!**

Ab sofort wird der morgendliche Gang in die Dusche zum fröhlich-bunten Erlebnis.

Neue Designs für Trennwände verleihen dem Bad visuelle Frische und machen jeden Morgenmuffel im Nu putzmunter. Eine fotodesignte Duschglas-Serie dient dabei als „Projektionsfläche“ – mit farbenfrohen Motiven aus der Botanik. Blumenliebhaber können zwischen der Papaya, Tulipa oder Malva wählen. Das Verfahren ist denkbar einfach: Eine Folie wird mittels Hitze und Druck zwischen zwei Glasscheiben gepresst und ist so vor äußeren Einflüssen geschützt. „Gerade barrierefreie Duschen lassen sich durch diese Akzente mit wenig Aufwand sehr modern gestalten“, sagt Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. Die Glaswände werden frei stehend oder an der Wand befestigt. Wer es ganz individuell haben will, wählt eigene Foto-Motive als Vorlage. Die Kosten betragen 1.850 bis 2.300 Euro. Eine andere Technik für die farbneutrale Gestaltung von Glaswänden ist die 3D-Laserbearbeitung. Mit ihr werden Designs in das Glas eingefräst, ohne jedoch die Oberflächenstruktur zu beschädigen. Zahlreiche Ornamente stehen zur Wahl. Einzig die Kosten könnten den Spaß trüben: Duschfans müssen zwischen 2.200 und 3.600 Euro berappen.



5777 BHW Bausparkasse/Glamü

**Duschwand: wenig Durchblick, mehr Frische**

# Ein gutes Gefühl – das Haus als Altersvorsorge

Jeder fünfte Berufstätige ab 50 Jahre glaubt, als Rentner den Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten zu können. Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, kommentiert die Ergebnisse der jährlichen Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland“.

Die Stimmung der Deutschen ist nicht gerade zuversichtlich, was ihre private Altersvorsorge anbelangt. Ursache für die wachsende Verunsicherung sind die Finanz- und die Euro-Schuldenkrise. Zugleich sinkt die Bereitschaft, privat für das Alter vorzusorgen. Nur rund die Hälfte der jungen Berufstätigen unter 30 Jahren plant noch einen

Ausbau der Alterssicherung. Das ist ein Negativrekord seit 2003 – und ein besorgniserregendes Ergebnis.

Bei denjenigen, die ihre Vorsorge erweitern wollen, gibt es einen klaren Favoriten: das Eigenheim! Jeder dritte vorsorgewillige Berufstätige plant den Bau oder Kauf der eigenen vier Wände. Deren Stellenwert steigt also kontinuierlich weiter. Zu Recht: Wer im Rentenalter keine Miete zahlen muss, kann viel Geld sparen, durchschnittlich rund



Dieter Pfeiffenberger,  
Vorstandsvorsitzender  
BHW Bausparkasse

5610 BHW Bausparkasse

scheiden sich mit dem Erwerb eines Eigenheims für Lebensqualität, Sicherheit und Unabhängigkeit. Sofort – und nicht erst im Alter! Unbezahlbar ist das Gefühl, die Miete nicht auf Nimmerwiedersehen an einen Vermieter zahlen zu müssen, sondern quasi an sich selbst und zwar für einen bleibenden und individuell gestaltbaren Wert.

Bei all seinen Vorteilen bedeutet der Immobilienkauf eine große Investition, die optimal geplant und finanziert werden

will. Hier ist gute Planung unter Einbezug der staatlichen Fördermittel das A und O.

## ■ Clever vorsorgen: Wohn-Riester

Ein intelligentes Fördermodell ist der Wohn-Riester-Vertrag, mit dem Sparer staatliche Fördergelder zum Erwerb von Wohneigentum nutzen können. Doch bezieht nur rund ein Prozent der Berufstätigen diese Form der Altersvorsorge in seine Planungen ein. Für uns als **einem** der größten deutschen Immobilienfinanzierer sind die Ursachen klar: Wohn-Riester muss entschlackt, der Fördereffekt schneller „fühlbar“ werden, um noch mehr Sparer zu überzeugen. Letztlich hängt der erfolgreiche Aufbau der privaten Alterssicherung in Deutschland entscheidend vom Vertrauen der Menschen in die Vorsorgeinstrumente ab – und von der Einsicht, dass eigene Initiative heute unerlässlich ist. Wer jetzt den Kopf in den Sand steckt, knirscht morgen mit den Zähnen!

530 Euro. Die Mieteersparnis ist frei von Abgaben und Steuern. Das ist ein Vorteil, den viele andere Anlageformen nicht bieten können. Und auch die Inflation kann der Rente aus Stein nicht gefährlich werden.

## ■ Sicherheit

Neben aller Rechenerie ist für die Immobiliensparer aber auch noch etwas ganz anderes wichtig: Die eigenen vier Wände haben einen hohen ideellen Wert. Viele Menschen ent-



5778 BHW Bausparkasse/baufritz.de

Nachhaltig investiert – die eigene Immobilie schafft Sicherheit

# Umfrage: Der Krise trotzen – mit der eigenen Immobilie

Die eigene Immobilie erscheint vielen Deutschen als Fels in der Brandung, hat die Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland“ ergeben.

Angesichts der wirtschaftlichen Turbulenzen genießt „Betongold“ so viel Vertrauen wie keine andere Form der Vorsorge. 63 Prozent der berufstätigen Bundesbürger, so die aktuelle Postbank-Erhebung mit 1.771 Teilnehmern, halten die eigene Immobilie für eine besonders sichere Altersabsicherung. So wollen auch 34 Prozent der Berufstätigen, die ihre Vorsorge derzeit auszubauen planen, in ein Eigenheim investieren. Zum Vergleich: Im Vorjahr gaben dies lediglich 23 Prozent



5779 BHW Bausparkasse

an. „Die eigene Immobilie ist eine Investition mit stabiler Wertentwicklung. Durch die historisch niedrigen Zinsen für Baugeld haben Erwerber heute besonders gute Ein-

stiegchancen“, sagt Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. Derzeit bewegt sich der Zinssatz für ein Zehn-Jahres-Darlehen bei etwa 3,5 Prozent – ein historisch niedriger Wert.

Als einzige Kapitalanlage, in der man wohnen kann, ist das Eigenheim auch bei den Berufstätigen unter 30 Jahren sehr beliebt: 63 Prozent sehen es als besonders zuverlässige Absicherung für das Alter an. Die Immobilie verweist damit bei den Jungen die staatliche Rente (44 Prozent) klar auf Platz zwei. In der Rangliste der Jobstarter folgt mit 37 Prozent Gold, sieben Prozentpunkte dahinter die Riester-Rente.

# Stufenfreier Wohnkomfort für zu Hause

**Alt werden in den eigenen vier Wänden, das wollen 65 Prozent der Deutschen. Aber die wenigsten Eigenheime sind altersgerecht ausgestattet. Wer sein Haus oder seine Wohnung barrierefrei umbauen will, muss sich beeilen, denn Fördergelder von der KfW gibt es nur noch bis Ende des Jahres.**

In 83 Prozent der rund elf Millionen Seniorenhaushalte in Deutschland entspricht die Ausstattung nicht den Bedürfnissen ihrer Bewohner, so eine aktuelle Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Häufiges Problem: Das Reihenhaus mit Platz für die ganze Familie wird im Alter zur Stolperfalle. Ein bewährtes Mittel zur Überwindung von Stufen ist der Treppenlift. Innerhalb weniger Stunden montiert, ermöglicht er stufenlosen Wohnkomfort. Für Rollstuhlfahrer ist ein Aufzug eine gute Alternative. Circa vier Tage dauert seine Montage für zweistöckige Einfamilienhäuser. „Der Einbau eines Lifts ist eine nachhaltige Investition, denn er steigert

die Mobilität und gleichzeitig den Wert der Immobilie“, so Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. Modernisierer sollten für Planung und Herstellung mit mindestens drei Monaten Vorlauf rechnen.

Beide Varianten werden staatlich gefördert. Treppenlifte können bei vorliegender Pflegestufe mit bis zu 2.557 Euro von der Krankenkasse bezuschusst werden. Sosnowski: „Auch das Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ der KfW-Förderbank unterstützt Maßnahmen, die Barrieren reduzieren, mit bis zu fünf Prozent der Kosten.“ Wer diese Finanzhilfe in Anspruch nehmen will, sollte sich jedoch beeilen: Das Programm endet mit dem Jahr 2011. Anträge, die bis Mitte Dezember eingereicht werden, haben noch gute Chancen auf eine Förderzusage.



Der private Aufzug fürs Eigenheim – bis Jahresende gefördert

## FÖRDERENDSPURT LÄUFT!

Die Kosten für einen Lift belaufen sich auf circa 30.000 Euro. Mit etwa 10.000 Euro ist der Treppenlift die günstigere Alternative.



Treppenlifte im neuen Design

# Unsichtbar und klimafreundlich: Flächenheizungen

**Zum Beginn der kalten Jahreszeit drehen die Energieversorger an der Preisschraube. Mit Kostensteigerungen von bis zu 50 Prozent kann der Winter teuer werden. Eine sparsame Alternative bietet die Flächenheizung.**

Unsichtbar und effizient: Flächenheizungen stehen hoch im Kurs. Bereits jeder zweite Bauherr in der Bundesrepublik setzt beim Heizen auf die Wärme aus Wand oder Boden. Die Vorteile überzeugen Energiesparer: Gegenüber herkömmlichen Heizkörpern können sie bis zu zehn Prozent der Kosten durch eine Wandheizung



Wärme aus Wand und Boden – rundum wohlige

35 Grad für wohlige Wärme im Haus“, erläutert Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Dadurch lassen sie sich optimal mit innovativer Technik wie Wärmepumpe oder Solaranlage kombinieren.“

## WAND ODER BODEN?

Sowohl Boden- als auch Wandheizungen sind nachträglich integrierbar und somit „Altbautauglich“. Grimmert empfiehlt, einen Profi zu Rate zu ziehen. „Der Fachmann kann wegweisende Tipps zu Verlegart und Heizungssystem geben.“ Welches System am besten geeignet ist, hängt von der Immobilie und regionalen Bau-traditionen ab. Laut dem Bundesverband für Flächenheizungen favorisieren Norddeutsche



Wandheizung – spart Platz und Geld

die Fußbodenheizung, Eigentümer in Süddeutschland ziehen die Wandheizung vor. Am günstigsten ist es, schon beim Neubau auf Fläche zu setzen. Dann kostet der Quadratmeter Heizung circa 35 bis 50 Euro.

und zwölf Prozent durch eine Fußbodenheizung sparen. „Herkömmliche Radiatorheizungen benötigen eine Vorlauftemperatur von 60 bis 70 Grad, die niedrig temperierten Flächensysteme sorgen schon mit

# Hauskauf mit Gewinn – die besten Tipps



Genau hinsehen ist beim Hauskauf Pflicht

**Der Kauf einer gebrauchten Immobilie steht bei den Deutschen derzeit hoch im Kurs. Erwerber sollten neben Optik und Ausstattung ihres Wunschobjekts auch bauliche Mängel und versteckte Kosten im Blick haben.**

Die Preise für Bestandsimmobilien steigen, allein im September um über drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch gelten sie als sichere Wertanlage, auch der günstigen Finanzierungskonditionen wegen. Umso wichtiger ist es, genau zu prüfen, ob das Traumhaus sein Geld wert ist. Hinter schönen Fassaden verbergen sich oft Mängel, die zu Mehrkosten führen. „Wer Schwachstellen rechtzeitig erkennt, hat deutlich bessere Voraussetzungen für die Kaufverhandlungen“,

sagt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Wer eine Immobilie aus dem Bestand in die engere Wahl nimmt, sollte sie nach Möglichkeit mit einem Sachverständigen besichtigen. Der erkennt auch versteckte Schäden“, rät Neuborn.

## SCHNÄPPCHENFALLE

Aufgepasst bei vermeintlichen Schnäppchen. Deren Sanierungsbedarf wird gerne unterschätzt. Doch wenn Dämmung, Fenster und Heizung des Altbaus nicht den aktuellen Standards entsprechen, kann er sich

schnell als Energieschleuder entpuppen. Darum sollten sich Interessenten unbedingt den Energiepass und die Heizkostenabrechnung der letzten Jahre vorlegen lassen. Die Dokumente geben Aufschluss über die Betriebskosten – und möglicherweise anstehende Modernisierungsmaßnahmen!

## DEN RAHMEN STECKEN

Wie das Bauwerk, so sollte auch die Finanzierung solide aufgestellt sein. Eigenkapital in Höhe von mindestens 20, besser 30 Prozent des Immobilienpreises bildet den Grundstock. Dabei gilt es, die Kaufnebenkosten wie Maklercourtage, Notargebühren und Grunderwerbsteuer einzubeziehen. Je nach Region belaufen sie sich auf 13 Pro-

zent und mehr. 13 Prozent Nebenkosten auf einen Kaufpreis von 250.000 Euro kosten den Erwerber 32.500 Euro. „Die Kreditbelastung sollte nicht mehr als 30 bis 40 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens betragen“, so Experte Neuborn. „Wichtigste Kalkulationsgrundlagen sind das dauerhaft erzielte Einkommen, die monatlichen Finanzierungsraten, die Immobilienebenkosten, der Lebensunterhalt und sonstige laufende Kosten.“ Dazu kommt nach dem Erwerb der eigenen vier Wände die jährliche Grundsteuer.

## Lage, Lage, Lage

**Lage und Wohnumfeld sind fürs eigene Wohlbefinden und den möglichen Wiederverkauf entscheidende Faktoren. Darauf sollten Immobilienkäufer achten:**

- ▶ Die Infrastruktur: „Gute Verkehrsanbindungen, attraktive Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten im Wohnumfeld steigern den Immobilienwert“, so Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse.
- ▶ Das Zukunftspotenzial der Wohn-Region: Abwanderung, hohe Arbeitslosigkeit und Leerstand sind Signale, die von einem Kauf abraten lassen.
- ▶ Gute Nachbarschaft: „Lassen Sie sich beim Kauf einer Eigentumswohnung vor Vertragsunterzeichnung die Protokolle der Eigentümerversammlungen vorlegen“, so Neuborn. Beim Hauskauf sind Nachbarn gute Ratgeber.

# Auf zu neuen Ufern: Hausverkauf

**Ein Leben lang im selben Haus wohnen – das Modell hat für viele ausgedient. Besonders ältere Immobilienbesitzer ziehen es vor, ihr ehemaliges Familiendomizil gegen eine bedarfsgerechte Eigentumswohnung in der Stadt zu tauschen.**

Die Kinderzimmer sind leer, das Haus ist zu groß und der Garten zu pflegeintensiv. Viele der über 60-Jährigen favorisieren daher ein „Downgrading“ – die kleinere Wohnung mitten in der Stadt, denn da boomt das Leben. Ob das Modell aufgeht, entscheidet allerdings der Verkaufspreis. Die Zeichen stehen auf Grün: Laut Umfrage der BHW Bausparkasse sind Einfamilienhäuser in Stadtrandlage begehrt. 53

Prozent der Deutschen, besonders junge Familien mit Kindern, wollen im grünen Gürtel wohnen. Beste Voraussetzungen für Immobilienbesitzer, die verkaufen wollen.



Der Preis ist heiß: Zum Immobilienkauf immer einen Profi zu Rate ziehen!

## MARKT REALISTISCH BEWERTEN

„Meist soll der Erlös nicht nur die neue Wohnung finanzieren, sondern auch ein zusätzliches Polster für das Alter schaffen“, sagt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. Er rät Verkäufern, sachverständige Beratung und mehrere Maklerangebote einzuholen. „Das fördert eine realistische Preisgestaltung“, so Neuborn. Sollte der Erlös hinter den Erwartungen zurückbleiben, muss der Traum nicht platzen. Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen sind besonders günstig. Der BHW-Experte: „Mit rund 3,5 Prozent ist der Zinssatz für ein 10-Jahres-Darlehen heute so niedrig wie seit Jahrzehnten nicht mehr.“

# Kleine Lichtlehre für stimmungsvolles Wohnen

**Die eigenen vier Wände sind perfekt eingerichtet und doch kommt nicht so recht Stimmung auf? Höchste Zeit für eine kleine Lichtlehre. Denn gutes Licht schafft Atmosphäre und schenkt „Erleuchtung“ – vor allem in der dunklen Jahreszeit!**

Ihre Wirkung wird oft unterschätzt, doch Lichtplaner wissen: Gute Lichtverhältnisse sind das A und O für komfortables Wohnen. Wissenschaftlich erwiesen, kann Licht stimulieren oder beruhigen, die Konzentration steigern und für Entspannung sorgen. Wichtig ist dabei auch der geringe Energieverbrauch, der sich zum Beispiel per Fernbedienung flexibel steuern lässt. Das spart Geld und schont die Umwelt.

## GESUND UND SICHER WOHNEN

Das Spiel mit Licht und Schatten ist also nicht nur Geschmackssache, sondern Grundlage für ein gesundes und sicheres Wohnen. „Häufig wird das Thema noch stiefmütterlich behandelt“, sagt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Dabei kann ein guter Lichtmix das Wohnen deutlich aufwerten.“ In Neubauten wie auch bei Altbau-Modernisierungen wird daher mit professionellen Lichtkonzepten gearbeitet. „Die Beratung durch Licht-Profis lohnt“, so Laduch-Reichelt. „Denn der nachhaltige Gewinn an Wohnqualität und Energieeffizienz steigert den Wert der Immobilie sichtbar.“ Dabei werden drei Arten von Beleuchtungen unterschieden:



Spot an: Farbiges Licht setzt Wohnräume eindrucksvoll in Szene

## GRUNDBELEUCHTUNG SCHAFFT DURCHBLICK

Mittlerweile Standard in Neubauten sind integrierte bzw. indirekte Leuchten, die Räume und Verkehrszonen dezent und gleichmäßig erhellen. Sie sollten dimmbar sein und un-

## PLATZBELEUCHTUNG SCHAFFT ORDNUNG

Besonders in Büros, Kinderzimmern, Küchen oder an Essplätzen ist eine hochwertige und blendfreie Platzbeleuchtung von enormem Nutzen. Sie erhöht die Sicherheit beispielweise in der Küche, die Konzentration am Arbeitsplatz oder im Werkraum und macht den längeren Aufenthalt in diesen Räumen angenehm.

## AKZENTBELEUCHTUNG MACHT STIMMUNG

Der Raum als Bühne, die schönen Dinge in Szene gesetzt – das leistet die Akzentbeleuchtung. Sie rückt ein schönes Bild, ein Arrangement oder Möbelstück ins Blickfeld. Im Trend sind farbige Leuchten, die Räume in ein besonderes Licht tauchen. Blau und grün wirken beruhigend, rot und orange stimulieren und gelb erhellt die Stimmung.

## Und es ward LED



Wegweisend: Außenbeleuchtung

**Sie sorgen für mehr Atmosphäre und Sicherheit rund ums Haus: LED-Leuchten. Wer sein Eigenheim liebt, setzt es in der dunklen Jahreszeit richtig in Szene.**

Spot an fürs Eigenheim: Jetzt kommt Licht ins Dunkel. LED-Lampen halten zusehends Einzug in die Vorgärten und schaffen Atmosphäre und Sicherheit. „Gut beleuchtete Wege und Hausfronten schrecken ungebundene Gäste ab“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Mit bis zu 50.000 Stunden Lebensdauer sind LED-Leuchten zudem nachhaltig aktiv und für den Außeneinsatz ideal geeignet.“ Sehr beliebt sind am Boden montierte Spotlights. Als „Energiesparer“ haben Leuchtdioden die Nase vorn. Sie verbrauchen bis zu 90 Prozent weniger Strom als Glühbirnen. Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder senken den Energiebedarf zusätzlich. LED-Lampen mit hoher Lebensdauer kosten circa 40 Euro. Wenn 2012 die Glühbirnen endgültig vom Markt verschwinden, werden die Preise für LEDs weiter sinken, vermutet der Fachverband für Elektroleuchten und elektrische Lampen.

## Lichtplanung in Wohnräumen

1. Blendeffekte vermeiden – Leuchten richtig ausrichten, glänzende Oberflächen vermeiden und einen blendfreien Computerbildschirm verwenden
2. Dimmbare Grundbeleuchtung ermöglicht die schnelle Anpassung des Lichts an Tätigkeit und Atmosphäre
3. Treppen gut ausleuchten und irritierende Schatten vermeiden – das minimiert das Unfallrisiko

## Fördertöpfe 2012 – was ist drin?

**Auch 2012 können Modernisierer auf attraktive staatliche Förderungen bauen. Einzige Voraussetzung: die nachhaltige Investition!**

Zum Jahresende 2011 gibt es wichtige Änderungen bei der Förderung von Energiesparmaßnahmen. Wer noch bis zum 31.12. ein modernes Heizsystem mit Solarkollektoren beantragt, kann sich eine Förderung von 120 statt 90 Euro je Quadratmeter und eine Prämie für den Kesseltausch von 600 statt 500 Euro sichern. Adressat ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Dagegen wird das Programm „Altersgerecht Modernisieren“ der KfW-Förderbank voraussichtlich Ende Dezember auslaufen.

### NEUES PROGRAMM IN SICHT

Gut zu wissen: Das KfW-Fördervolumen ist auf jährliche 1,5 Milliarden Euro aufgestockt worden. „Die Chancen stehen auch 2012 gut, vor allem für Hausbesitzer, die Energie

sparen wollen“, erklärt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Dabei sind Modernisierer im Vorteil, die das KfW-Darlehen mit einem Bausparvertrag kombinieren.“

Eigentümer dürfen darauf hoffen, dass die viel diskutierte steuerliche Förderung von energetischen Sanierungen 2012 eingeführt wird. Noch berät sich der Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag. Viele Deutsche erwarten ein Signal: Zwei Drittel sehen für ihre Immobilie dringenden Sanierungsbedarf, so eine repräsentative Emnid-Umfrage für die BHW Bausparkasse. 27 Prozent halten die Dämmung für die größte Schwachstelle. Fenster und alte Heizsysteme würden jeweils 21 Prozent der Befragten austauschen.



Gute Aussichten: Auch 2012 locken attraktive Förderungen

5788 BHW Bausparkasse

## Die besten Modernisierungspakete

**Welche Sanierungsmaßnahmen lohnen sich, welche Förderungen sind drin? Wer 2012 seine Immobilie modernisieren will, braucht eine kluge Strategie. Von der Paketgröße „S“ bis „XL“ – der langfristige Nutzen zählt.**

Hausbesitzer, die sich für eine energetische Sanierung ihrer Immobilie entscheiden, können ihre Energiekosten um bis zu 85 Prozent senken. Dabei profitieren sie zusätzlich von staatlichen Fördermitteln der KfW-Förderbank und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). „Die Aufwertung der eigenen vier Wände lohnt sich“, so Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Von der kleinen Maßnahme mit geringen Kosten im Reihenhaushaus der 50er-Jahre bis zur Rundenerneuerung einer Gründerzeit-Villa.“

### „PAKET S“: WARM EINPACKEN

Kleine Investition mit hohem Nutzen: Bei einem Einfamilienhaus von 150 Quadratmetern Wohnfläche kostet es circa 3.000 Euro, die oberste Geschoss- und Kellerdecke sowie die Rohrleitungen zu isolieren. Wer umgehend etwa 630 Euro Brennstoffkosten pro Jahr sparen will, sollte die Heizkörper mit Thermostat-Ventilen ausstatten. Das ist im Budget. Schon nach vier Jahren haben sich die Ausgaben amortisiert.

### „PAKET L“: EFFIZIENT HEIZEN

10.000 Euro zahlen Modernisierer, die ihre alte Heizanlage gegen eine Brennwertheizung plus Solarkollektoren eintauschen.

„Für Finanzierungssummen im Bereich von 10.000 Euro können Hausbesitzer spezielle Modernisierungsdarlehen mit staatlich subventionierten Niedrigzinsen abrufen“, sagt Bernd Neuborn. Wer das „L“-Paket wählt, belohnt sich mit staatlicher Förderung von 400 Euro. Nach zehn Jahren hat sich die Investition für die Sanierer bereits ausgezahlt – dank der Energieeinsparung von bis zu 50 Prozent.

mung der Außenwände, des Dachs und der Kellerdecke, der Austausch alter Fenster gegen Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. „Modernisierer sollten auch eine neue Heizung und eine Solaranlage mit Warmwasseraufbereitung einplanen“, rät BHW-Experte Bernd Neuborn. Mit der staatlichen Förderung von circa 5.900 Euro amortisieren sich die Kosten des Projekts



Teilmodernisierung oder Rundenerneuerung: Wer klug investiert, wird nachhaltig belohnt

5789 BHW Bausparkasse/Bauherren-Schutzbund e.V.

### „PAKET XL“: RUNDUM DÄMMEN

Wer alle Möglichkeiten ausschöpft, kann mit einer Investition von rund 43.000 Euro sein Haus energetisch auf Neubau-Niveau bringen. Enthalten sind im „XL-Paket“ die Däm-

nach 17 Jahren. **TIPP** Die BAFA zahlt 300 Euro, wenn man einen anerkannten Energieberater beauftragt. Der ermittelt Energiebedarf und Einsparmöglichkeiten und informiert über die Förderfähigkeit.

## Bauherren lieben Riester

**Wohn-Riester hat sich zum Erfolgsmodell gemauert. Jeder dritte neue Riester-Sparer entscheidet sich dafür, die staatliche Förderung für den Immobilienerwerb zu sammeln.**

Im ersten Halbjahr 2011 haben deutsche Bauherren rund 30 Prozent mehr Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser als im Vorjahr eingeholt. Für neue Baulust sorgt auch ein cleveres Fördermodell, das sich zum Standard für Häuslebauer entwickeln dürfte: Wohn-Riester.

### LOHNEND: FÖRDER-DARLEHEN

Spätstarter Wohn-Riester – andere Varianten gibt es seit 2002 – ist in nur drei Jahren zu einer wichtigen Säule der Altersvorsorge geworden. 150.000 neue Verträge haben die Deutschen in der ersten Jahreshälfte 2011 abgeschlossen, kaum weniger als Riester-Rentenversicherungen (175.000). Die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig. Die beliebteste Variante ist der Bausparvertrag. Steffen Zwer von der BHW Bausparkasse: „Wer jetzt einen Erwerb plant, kann die Förderung mit einem speziellen Riester-Bausparvertrag in seine Finanzierung integrieren. Möglich ist

auch eine Kombination aus Förder-Darlehen und Bausparvertrag.“ Die Bausparkasse der Postbank gehört zu den wenigen Anbietern, die alle Varianten von Wohn-Riester im Programm haben. Steffen Zwer: „Durch die staatlichen Vorgaben ist das Modell komplex, aber es lohnt sich.“ Erwerber eines

Einfamilienhauses sparen laut Finanztest-Berechnungen bis zu 49.000 Euro mit der Förderung. Berechtigte erhalten 154 Euro pro Jahr, für jedes Kind bis zu 300 Euro. Bis zu 2.100 Euro geförderte Beiträge können jährlich von der Steuer abgesetzt werden. Mehr unter [www.bhw.de](http://www.bhw.de).



**Komplex, aber lohnenswert: Wohn-Riester ist eine der wichtigsten Säulen der Altersvorsorge**

## Nebenkosten auf der Rechnung haben

**So günstig war ein Immobilienerwerb lange nicht mehr. Die Hypothekenzinsen sind immer noch auf sehr niedrigem Niveau. Zu einer soliden Finanzierung gehört allerdings auch, die Nebenkosten in das Gesamtbudget einzuplanen.**

Bei Zinssätzen von teilweise unter 3,5 Prozent für ein Zehn-Jahres-Darlehen spricht einiges dafür, den Traum von der eigenen Immobilie zu realisieren. Aber nicht um jeden Preis. Die Gesamtrechnung geht nur auf, wenn Erwerber alle Positionen realistisch kalkulieren.

### STEUER IST LÄNDERSACHE

Regional können die Nebenkosten beträchtlich variieren. Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse: „Die Unterschiede fallen vor allem bei der Grunderwerbsteuer ins Gewicht, die in den letzten Jahren in mehreren Bundesländern angehoben wurde.“ Das Finanzamt erhebt die Steuer auf den Kaufpreis. Dazu gehören bei einem Bauträgerhaus das unbebaute Grundstück und die Immobilie als einheitliches Vertragswerk. In Hamburg zahlen Erwerber 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, in Nordrhein-Westfalen dagegen fünf Prozent. Bei einer Kaufsumme von 220.000 Euro macht das einen Unterschied von 3.300 Euro. „Baufamilien können Grunderwerbsteuer sparen, wenn sie den Grundstückskauf vorziehen und später das Haus bauen. Damit handelt es sich nicht um ein einheitliches Vertragswerk“, so die BHW-Expertin.

### GEBÜHREN FÜRS KAUFEN

Auch weitere Nebenkosten sind nicht bundeseinheitlich geregelt. Je nach Objekt hat der Käufer Maklergebühren zu entrichten, die über sieben Prozent erreichen können. Wird der Neubau nicht terminge-

### Checkliste

**Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse hat eine Übersicht der wichtigsten Nebenkosten eines Immobilienerwerbs erstellt:**

- ▶ **GRUNDERWERBSTEUER.** Zwischen 3,5 und fünf Prozent schlagen zu Buche – je nach Bundesland.
- ▶ **MAKLER.** Käufer zahlen in der Regel Gebühren von drei bis sieben Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Höhe richtet sich nach dem Kaufpreis, der Marktlage und den Konditionen vor Ort.
- ▶ **NOTAR- UND GERICHTSGEBÜHREN.** Der Notar berechnet ein Prozent der Kaufsumme. Für die Eintragung ins Grundbuch sind weitere 0,5 Prozent des Kaufpreises zu entrichten.
- ▶ **GRUNDSTÜCK.** Beim Hausbau können Kosten für Erschließung des Grundstücks oder Bodengutachten anfallen.
- ▶ **EINZUG.** Auch Umzugswagen und Helfer wollen bezahlt sein.



**Mit guter Beratung Steuern reduzieren**