

EDITORIAL**Liebe Redaktion!**

Laut einer Umfrage der BHW Bausparkasse möchten 95 Prozent der Eigenheimbesitzer über 50 Jahre bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden wohnen. Doch die wenigsten Eigenheime sind altersgerecht ausgebaut. Die barrierefreie Wohnraumgestaltung ist eines der Schwerpunktthemen des vorliegenden Pressedienstes. Wer das „Universal Design“ beim Neubau oder bei anstehenden Modernisierungen berücksichtigt, wohnt länger komfortabel und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

Darüber hinaus bietet Ihnen der Pressediens wieder aktuelle Informationen rund um die Themen Bauen, Wohnen, Modernisieren und Finanzieren.

Wir freuen uns, wenn die Themen Ihre Neugier wecken und hoffen auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß
Iris Laduch-Reichelt

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.: 040/480650-0, Fax: 040/4504990

Grafik:

Christina Schuler-Gätjens



So wird die Immobilie fit für die Zukunft: Barrierefreie Umbauten clever finanzieren (S. 2)



Home Office – jetzt Steuern sparen (S. 6)



Altersitz im Ferienparadies (S. 6)



Eigenheimkauf: niedrige Zinsen sichern (S. 5)

ZAHL DER WOCHE

5% der Haushalte, in denen Menschen über 65 Jahre leben, sind altersgerecht umgebaut.

Quelle: DV-Kommission „Wohnen im Alter“ (2009)

INHALT**2 MEINUNG | TRENDS**

- Besser vorsorgen: Bausparen für Fortgeschrittene
- Umfrage: Wohnwelten für „Best Ager“

3 WOHTRENDS

- Acht Quadratmeter Wellness
- Klettern gehört zum Handwerk
- Fehlalarm – Fehlanzeige!

4 INTERVIEW | MODERNISIEREN

- „Treppen und Stufen sind grundsätzlich verboten!“
- „Lift me up“: Stufenloser Wohnkomfort

5 BAUEN UND KAUFEN

- Immobilienkauf: Zugreifen statt träumen!
- Neubau: Deutschland baut auf!
- Bestandsimmobilie: Altes Haus sucht neuen Besitzer
- Eigentumswohnung: Lieber klein und mittendrin

6 FINANZIEREN | MODERNISIEREN

- „My Home is my Office“
- Sommerparadies wird Hauptwohnsitz

7 WOHNEN | MODERNISIEREN

- Kleine Lebensretter: Rauchmelder
- Sicher durch den Sturm
- Alles dicht? – Schutz vor Hochwasser

8 BAUEN UND KAUFEN

- Immobilienmakler: Versteckte Qualitäten?
- Neubau: Sparpotenziale entdecken

Besser vorsorgen: Bausparen für Fortgeschrittene

Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, empfiehlt Immobilieneigentümern, ihr Eigenheim frühzeitig barrierefrei zu gestalten.



Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender BHW Bausparkasse

5610 BHW Bausparkasse

Die demografische Entwicklung in Deutschland weist in eine deutliche Richtung: Die Bevölkerung nimmt stetig ab, die Gesellschaft wird immer älter. Seit mehr als 30 Jahren werden in Deutschland weniger Kinder geboren als Menschen sterben. In den nächsten 20 Jahren sinkt die Zahl der Kinder und Jugendlichen um ein Viertel, die der Menschen im erwerbstätigen Alter um rund 15 Prozent. Demgegenüber wächst die Zahl der alten Menschen: Experten prognostizieren einen Anstieg der über 65-Jährigen um rund 40 Prozent auf über 22 Millionen.

Wunsch und Wirklichkeit klaffen auseinander

Auch im Alter möchten 95 Prozent der über 50-jährigen deutschen Eigenheimbesitzer im eigenen Heim leben. Zu diesem Ergebnis kommt eine Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Dabei geht es der Generation 50plus nicht nur um die Rente aus Stein, sondern auch um die Unabhängigkeit im eigenen, vertrauten Wohnumfeld. Jedoch klaffen Wunsch und Wirklichkeit weit auseinander. Denn die wenigsten

Häuser und Eigentumswohnungen sind so geplant, dass sie für ein Leben im Alter geeignet sind.

Heute planen und im Alter komfortabel wohnen

Früher setzten sich Menschen auf dem „kleinen Altenteil“ zur Ruhe. Heute kalkuliert die Forschung den Platzbedarf für ältere sogar höher als für junge, mobile Menschen. Doch mehr Platz allein genügt nicht, um eine Immobilie seniorengerecht zu gestalten. Umbau-

maßnahmen wie der Rückbau von Schwellen und Treppen oder der Einbau breiterer Türen sind notwendig für den schwellenlosen Wohnkomfort. Gut vorgesorgt haben Immobilienbesitzer, die auf ein Bausparguthaben für diese Umbaumaßnahmen zurückgreifen können. Bereits heute werden 68 Prozent aller Bausparverträge bei BHW für die Renovierung oder Wohnraumerweiterung eines Altbaus genutzt. Das zinsgünstige Darlehen aus einem Bausparvertrag kann mit einem Zuschuss oder Darlehen aus dem KfW-Programm „Barrierefrei Modernisieren“ kombiniert werden.

So wird der barrierefreie Umbau schneller finanziert und der Werterhalt oder die Wertsteigerung der eigenen vier Wände gesichert.

Bausparen ist in jeder Lebensphase sinnvoll

Bausparen ist heute so flexibel, dass Baugeld stets dann zur Verfügung steht, wenn man es braucht. Es macht also Sinn, auch jenseits der 50 mit dem Bausparen zu starten. Heute sind mehr als ein Drittel der Bausparkunden bei BHW älter als 50 Jahre. Ein Bausparvertrag ist natürlich auch als Geschenk-Sparkonto für die Kinder und Enkel nutzbar. Und für den Fall der Fälle ist es gut zu wissen: Bausparverträge können auch vererbt werden. Der Erbe kann problemlos in den laufenden Vertrag einsteigen und ihn weiter besparen. Selbst die bis dahin gezahlten Prämien gehen nicht verloren.



5640 BHW Bausparkasse/Luxhaus

Barrierefreie Umbauten steigern die Lebensqualität

Umfrage: Wohnwelten für „Best Ager“

Die Zahl der über 60-Jährigen, die mit ihrer Familie unter einem Dach leben, nimmt weiter ab. So das Ergebnis einer Emnid-Studie im Auftrag der BHW Bausparkasse.

Vor zehn Jahren noch wohnten 21 Prozent der über 60-Jährigen gemeinsam mit ihrer Familie, heute sind es laut BHW-Umfrage nur 15 Prozent. Im gleichen Zeitraum stiegen die Single-Haushalte in dieser Altersgruppe von 32 Prozent auf 37 Prozent. Die Zunahme der Single-Haushalte ist statistisch hinterlegt: Während die Zahl der Einwohner in Deutschland in den letzten 20 Jahren um drei Prozent stieg, nahm die der Haushalte überproportional um 13

Prozent zu. „Das klassische Kleinfamilienmodell wird mehr und mehr von alternativen Lebensformen wie dem Single-Haushalt abgelöst“, erläutert Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse.

NEUE WOHN-STRATEGIEN

Single-Wohnen ist keine „Notlösung“, wie viele glauben, sondern eine „Überzeugungstat“. Jeder vierte Befragte über 60 Jahren bestätigt das in der BHW-Umfrage und möchte

auch in zehn Jahren noch alleine wohnen. „Wer allein lebt und bis ins hohe Alter unabhängig bleiben möchte, muss den Wohnraum an seine Bedürfnisse anpassen können“, betont der BHW-Experte. „Barrierefreiheit ist eine entscheidende Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben.“ Dabei sei klar, dass ein schwellenloses Zuhause nicht nur für ältere Menschen, sondern für alle Altersgruppen einen Gewinn an Komfort bedeute.



5641 BHW Bausparkasse

Acht Quadratmeter Wellness

Es ist schon eine Herausforderung, das Mini-Bad in eine schicke Entspannungs-Oase zu verwandeln. Doch es geht! Ganz ohne Wände zu versetzen!



5642 BHW Bausparkasse/Kalderwei

Platz ist in der kleinsten Hütte – dank cleverer Badplanung

Vor allem in Altbauten oder kleinen Stadtwohnungen ist der Platz fürs Bad eng bemessen. „Die Durchschnittsgröße deutscher Badezimmer liegt gerade einmal bei acht Quadratmetern“, bestätigt BHW-Expertin Uta Schaller. „Da sind intelligente Raumlösungen gefragt.“ Badausstatter haben das Problem erkannt und bieten funktionales

Design speziell für kleine Bäder an. Besonders beliebt sind flexible Duschwände aus Glas, die bei Bedarf „verschwinden“. Je nach Modell sind sie mit Faltelementen versehen,

die flach eingeklappt werden können. Das schafft zusätzlichen Raum zum Wohlfühlen – ganz ohne Schwellen! „Platzsparer“ wie Eckschränke bringen Stauraum für Handtücher, Kosmetik und Co. Selbst bei wenig Fläche müssen Wellness-Fans nicht auf ihr Schaumbad verzichten. Denn Design-Wannen mit breitem Rückenbereich, die zum Fußende hin schlanker werden, ermöglichen entspanntes Baden. Als perfekte Ergänzung schmiegt sich eine Viertelkreis-Dusche elegant an das schmale Ende der Badewanne.

Die neuen Wannenformen für kleine Wohlfühl-Oasen nach Maß sind ab 1.500 Euro erhältlich. Helle Farbtöne, großflächige Fliesen und Spiegel vergrößern den kleinen Raum optisch und bewahren ihn auf intelligente Weise: Raum ist selbst in der kleinsten Hütte!

Fehlalarm – Fehlanzeige!

Hochsensible Überwachungssysteme halten für Eigenheimbesitzer Augen und Ohren offen – und schlagen böse Buben in die Flucht. Regelbare Sensoren verhindern falschen Alarm.

113.000 Wohnungseinbrüche wurden 2009 in Deutschland gemeldet, ein Plus von 5,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Immer mehr Hausbesitzer machen deshalb ihre Immobilie sicher und Einbrechern damit das Leben schwer. „Das geht heute am besten mit Funksensoren, die sich per Fernbedienung an- und ausschalten lassen“, erläutert Experte Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Da werden keine Kabel verlegt, die Systeme können also in jeder Wohnung problemlos nachgerüstet werden.“ Die neue Technik ist super empfindlich und erfasst sogar Temperaturschwankungen und Ultraschallfrequenzen, die von zerbrechendem Glas verursacht werden. Um falschen Alarm zu vermeiden, werden die Sensoren individuell programmiert, so wird der nächtlich umher-



5644 BHW Bausparkasse/Abus

Kabellose Sicherheitssysteme: auf Knopfdruck entschärft

wandernde Haushund von den Bewegungsmeldern nicht mit einem Einbrecher verwechselt. Kontaktsensoren an Fenstern und Türen melden jeden Einstiegsversuch und verschrecken Diebe bereits, bevor etwas zu Bruch geht. Wo und warum Alarm ausgelöst wurde, zeichnet ein zentrales Bedienelement mit Display auf. Die Anlage kann auch mit Rauchmeldern oder Notrufsystemen verbunden werden. So viel Schadensbegrenzung hat ihren Preis: Die Funksysteme mit Bedienzentrale, Sirene und Sensoren gibt es ab 700 Euro plus Montage.

Klettern gehört zum Handwerk

Sie verhüllen den Reichstag, bessern Fernsehtürme aus und reinigen Windräder: Industriekletterer sind viel bestaunte Exoten. Jetzt werden sie auch für Hausbesitzer aktiv. Zum Beispiel, wenn die Regenrinne verstopft ist.

Fassadenarbeiten an mehrstöckigen Häusern, Reparaturen am Dach – bislang war das ohne Gerüste oder Hebebühnen nicht machbar. Und die sind teuer. „Handwerker für seilunterstützte Arbeiten sind die Alternative für hohe, schwer zugängliche Bereiche“, erläutert Expertin Iris Laduch-Reichel von BHW. Ihr Einsatzgebiet: verstopfte Regenrin-



5643 BHW Bausparkasse/J. Thomann

Regenrinnen-Reinigung vom Freeclimber

nen oder kleinere Fassadenschäden. Mit einer speziellen Kamera untersuchen sie zunächst das Innenleben der Regenrinnen, um Verstopfungsursachen und undichte Stellen auszumachen. Die Fassade wird auf Risse oder Feuchtigkeitsschäden kontrolliert. Dann gehen die schwindelfreien Fachmänner gezielt ans Werk, ausgerüstet mit allen Werkzeugen und Ersatzteilen. Schraubenzieher vergessen ist da nicht drin. Ihr Einsatz dauert wenige Stunden und kostet deutlich weniger als die herkömmliche Gerüste-Methode, die als „Baunebenkosten“ schon mal 70 Prozent der Gesamtrechnung ausmachen können. Damit jeder Handgriff sitzt, erlernen die ausgebildeten Handwerker in Zusatzkursen mindestens zwei Jahre lang das Kletterhandwerk. Und sind dann bundesweit sehr gefragt. Die gewerbliche Kletterei ist eine junge Disziplin und (noch!) eine echte Marktlücke. Informationen und Adressen finden Sie beim Fach- und Interessenverband für seilunterstützte Arbeitstechniken e.V. unter www.fisat.de.

„Treppen und Stufen sind grundsätzlich verboten!“

BHW: Frau Prof. Lehr, laut einer aktuellen Emnid-Umfrage möchten 95 Prozent der deutschen Eigenheimbesitzer über 50 Jahre bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden leben. Aber 30 Prozent geben an, dass ihr Wohnraum nicht altersgerecht ist. Wie sind Ihre persönlichen Erfahrungen?

Prof. Lehr: Die vielen Einfamilien-Häuser, die in den 60er-Jahren gebaut worden sind, sind alles andere als seniorengerecht. Ich selbst habe in so einem Einfamilien-Reihenhaus gelebt. Als mein Mann schwer krank wurde, überlegten wir, sein Schlafzimmer ins Erdgeschoss zu verlegen. Aber es war nicht möglich, das kleine Gäste-WC halbwegs zu einem vernünftigen Bad auszubauen. Ich verstehe nicht, wie man bauen kann, ohne an das Alter zu denken. Ich bin nach seinem Tod in eine „seniorengerechte“ Eigentumswohnung gezogen.

BHW: Die meisten Menschen kaufen oder bauen auch heute noch nach dem Motto

„ein Haus fürs ganze Leben“. Hat dieses Modell Zukunft?

Prof. Lehr: Wenn von vornherein flexibel und damit auch altersgerecht geplant wird

Prof. Dr. Ursula Lehr, Jahrgang 1930, ist führende Wissenschaftlerin auf dem Gebiet der Erforschung und Gestaltung des Alterns. Von 1988 bis 1991 führte sie das Bundesfamilienministerium. Als Schirmherrin des Postbank Kundenbeirats 60plus setzt sie sich dafür ein, gemeinsam mit Senioren die Produkte, Dienstleistungen und Services der Postbank an die Bedürfnisse der „Best Ager“ anzupassen.



5645 BHW Bausparkasse

– ja. Aber leider fehlt es manchen Architekten an Einfühlungsvermögen in die kleineren und größeren Einschränkungen, mit denen sich Senioren oder Menschen mit Behinderungen auseinandersetzen haben.

Treppen und Stufen sind grundsätzlich verboten!

BHW: Was kann der Baumarkt leisten, um diese neuen Wohnformen und Lebensmodelle zu fördern?

Prof. Lehr: Sie müssen ein entsprechend breites Angebot schaffen. Dabei sollte man von der Erkenntnis ausgehen, dass man im Alter keineswegs weniger Wohnraum braucht, sondern eher mehr. Wenn man noch mit dem Partner zusammenlebt, braucht jeder seinen eigenen Bereich. Beschränkt sich der Lebensraum bei schwindender Mobilität auf die eigene Wohnung, muss diese auch eine gewisse Größe haben.

„Lift me up“: Stufenloser Wohnkomfort

Gerade einmal fünf Prozent der Haushalte, in denen Menschen über 65 Jahre leben, sind altersgerecht ausgebaut. Die größte Hürde sind Treppen.

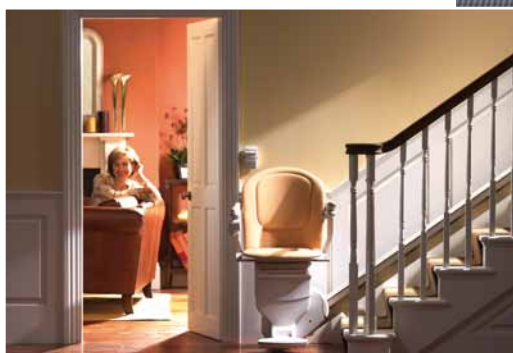
Rund die Hälfte der über 65-jährigen Deutschen lebt im Eigenheim – und will dort auch ihr Leben lang wohnen bleiben. Das hat jetzt eine Studie der Kommission „Wohnen im Alter“ ergeben. Die meisten Einfamilien- oder Reihenhäuser erstrecken sich jedoch über zwei Ebenen. Für ältere oder behinderte Menschen wird der Weg nach oben dann oft zur unüberwindbaren Hürde. Sie tun gut daran, sich im Erdgeschoss komplett einzurichten. Durch den Abbau von Barrieren und die Zusammenlegung von Wohnräumen schaffen sie sich hier eine zwar kleinere, aber komfortable Wohnsituation. Selbst Gästebäder lassen sich in barrierefreie Duscbäder verwandeln.

TECHNIK ZUM „ABHEBEN“

„Die wichtigsten Anpassungen sind breitere Türen, mehr Bewegungsfläche, unterfahrbare Einbauten in Küche und Bad und natürlich eine bodengleiche Dusche“, er-

läutert Rüdiger Grimmert, Experte bei der BHW Bausparkasse. Viele ältere Bewohner scheuen jedoch laut der Studie den Umzug ins Erdgeschoss, weil sie sich dort nicht sicher fühlen. In solchen Fällen ermöglicht ein moderner Treppenlift das Wohnen auf zwei Ebenen. Rund 13.500 Euro sind für den Einbau zu veranschlagen. Ist man noch gut zu

heit ist mit Kosten verbunden, die nicht jeder Betroffene tragen möchte bzw. kann. Wir empfehlen, für solche Fälle frühzeitig mit einem Bausparvertrag vorzusorgen“, rät Grimmert. Der lohnt sich auch noch mit 50 Jahren. Die KfW Förderbank vergibt für altersgerechtes Modernisieren zinsgünstige



5646 BHW Bausparkasse/Lifta

Nach oben bitte: Treppenlifte

Fuß, reicht auch eine Anpassung der Treppe mit beidseitigen Handläufen. Um Stolperfallen zu vermeiden, sollten die Trittlflächen nicht hervorstehen und die Stufen an der Kante farblich hervorgehoben sein. Die Treppe muss breit genug sein, um als Rettungsweg erhalten zu bleiben und um später auch einen Lift nachrüsten zu können. „Eine Modernisierung für Barrierefrei-



5647 BHW Bausparkasse

Wohnen über mehrere Etagen – ohne Stolperfallen

Darlehen bis 50.000 Euro sowie Zuschüsse bis 2.500 Euro.

TIPP Speziell ausgebildete Wohnberater helfen Eigenheimbesitzern, mit dieser Situation besser umzugehen und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Oft sind die Angebote sogar kostenlos.

Immobilienkauf: Zugreifen statt träumen!

Wohnung, Reihenhaus oder frei stehendes Einfamilienhaus: Wer jetzt eine Immobilie kauft, sichert sich viele Vorteile. Denn Immobilien sind erschwinglicher denn je.

Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung sind derzeit besonders günstig. Zu keinem Zeitpunkt in den vergangenen 60 Jahren konnten sich die Deutschen den Traum vom Eigenheim zu so guten Konditionen erfüllen. Und die Immobilie wird mehr denn je als attraktive Vermögensanlage geschätzt. Schließlich gilt sie als einzige Form der Altersvorsorge, von der Besitzer bereits vor ihrer Rente profitieren. Die fi-

nanzielle Belastung beim Immobilienkauf kann anfangs höher sein als die Miete, dafür bauen Eigentümer Werte auf, von denen sie nachhaltig profitieren. Denn die „Rente aus Stein“ gilt als sicher. „Ein Bausparvertrag ist die solideste Finanzierungsgrundlage für den Immobilienkauf“, erläutert Steffen Zwer von der BHW Bausparkasse. „Dabei können sich Bausparer auf günstige und schon bei Vertragsabschluss feststehende Darlehenskonditionen verlassen. Ein Bausparvertrag wirkt also wie eine Versicherung gegen steigende Zinsen.“



5648 BHW Bausparkasse

Zinstief: jetzt günstige Konditionen sichern!

Neubau: Deutschland baut auf!

Der Favorit der Deutschen ist das Einfamilienhaus. Vor allem Familien schätzen die Vorzüge dieser Wohnform. Und die Zahl der Häuslebauer steigt wieder.



5649 BHW Bausparkasse/Danhaus

Nach den eigenen Wünschen geplant: Neubau

Trotz historisch niedriger Zinsen für Baugeld wurden im vergangenen Jahr nur 69.000 Einfamilienhäuser fertiggestellt – halb so viel wie 2002. Im ersten Halbjahr dieses Jahres ist wieder eine leichter Anstieg zu erkennen: rund 65.000 Baugenehmigungen wurden erteilt, 2.200 mehr als im Vorjahr. Vor allem junge Familien profitieren von dem Bau eines Eigenheims: Sie können die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten – inklusive eines Gartens für die Kinder – und schaffen sich für ihre Zukunft ein sicheres Fundament. Mit kluger Finanzierung und preiswerter Bauweise schaffen sie weitere Vorteile. „Wenn Baufamilien einen barrierefreien Wohnraumzuschnitt und energiesparende Maßnahmen von Anfang an mit einplanen, sparen sie zusätzlich“, erläutert Iris Laduch-Reichelt, Expertin der BHW Bausparkasse. „Zudem können sie die Förderung des KfW-Programms ‚Energieeffizient Bauen‘ in Anspruch nehmen.“

Bestandsimmobilie: Altes Haus sucht neuen Besitzer

5,6 Jahreseinkommen muss ein Immobilienkäufer im Schnitt für ein gebrauchtes Eigenheim investieren. Ob sie gut investiert sind, entscheidet heute vor allem die Energiebilanz.

Rund 212.000 Euro kostet eine Bestandsimmobilie im Durchschnitt, so eine aktuelle Studie im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen. Zum Vergleich: Ein Neubau schlägt durchschnittlich mit 255.000 Euro (ohne Baugrund) zu Buche. Damit sich die Gebrauchtimmobilie nicht als teurer Energiefresser entpuppt, sollten Käufer das Objekt allerdings genau prüfen. „Eine Orientierung bietet der Energieausweis, auf dem die Energiebilanz des Hauses vermerkt ist“, empfiehlt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Seit Anfang 2009 haben Käufer und Mieter das Recht, sich den Ausweis vorlegen zu lassen.“ Am besten begutachten Kaufinteressierte das Gebäude gemeinsam mit einem Energieberater. Der prüft die Immobilie auf Herz und Nieren, erstellt ein Gutachten und einen Modernisierungsfahrplan mit Kostenkalkulation. Der Staat unterstützt Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Immobilie: KfW und BAFA vergeben zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse.



5650 BHW Bausparkasse

Bestandsimmobilien: drum prüfe, wer sich bindet ...

Eigentumswohnung: Lieber klein und mittendrin

Ob „Starter-Immobilie“ oder Luxus-Loft: Die Eigentumswohnung ist eine lukrative Geldanlage – wenn die Lage stimmt.

Mittendrin und fein raus: Immer mehr Menschen zieht es in die Großstadt. Die Einwohnerzahl der 14 größten Städte in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren im Schnitt um drei Prozent gestiegen. Die Gesamtbevölkerung ging dagegen leicht zurück. Den größten Zuwachs verzeichnen



5651 BHW Bausparkasse/carpnetto.schönberg

Städtisches Wohnglück auf der Etage

München, Dresden, Leipzig, Hamburg und Frankfurt. Am liebsten tauschen junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren das Land mit dem Stadtleben. Hier finden sie Hochschulen, Jobs, gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote direkt vor ihrer Tür. Wohnraum in den attraktiven Innenstadtlagen hat aber auch seinen Preis: „Die Kosten für Wohnimmobilien in den guten Lagen der Städte steigen weiter an“, erklärt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Neben den begehrten Top-Lagen bieten Städte auch Trendlagen mit Zukunftspotenzial. Interessierte Käufer sollten den Markt gründlich analysieren und sich über Bauvorhaben in guten Lagen informieren.“

INFO Im Vergleich zu einer Neubauwohnung ist eine gebrauchte Etagenwohnung in Schnitt um 30 Prozent günstiger.

„My Home is my Office“

Zu Hause arbeiten, das wollen immer mehr berufstätige Menschen. Jetzt können sie dabei auch noch kräftig Steuern sparen. Vorausgesetzt, das Büro ist Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit. Keine Rolle spielt es, wie viel Zeit man darin verbringt. Verlockende Aussichten!

Über zwei Millionen Deutsche arbeiten hauptberuflich vom heimischen Schreibtisch aus, mehr als sechs Millionen tun es nebenberuflich. Unter Lehrern, aber auch Freiberuflern und Kreativen, ist die Arbeit im Home-Office mittlerweile weit verbreitet. Denn dank moderner Kommunikationstechniken ist nicht mehr der Ort entscheidend, Mobilität ist gefragt. Als Steuerzahler können „Heimwerker“ beim Arbeitszimmer kräftig sparen. Sie sollten bei der Einrichtung ihres Büros jedoch die Vorgaben des Finanzamts beachten, denn das prüft schon mal, ob alles mit rechten Dingen zugeht. Und da gilt: „Ein Arbeitszimmer muss ein separater Raum sein, der auch ausschließlich für diesen Zweck genutzt wird“, so Expertin Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Ein Schreibtisch im Wohn- oder Schlafzimmer ist kein Büro im steuerlichen Sinne. Das muss durch eine Tür von den privaten Räumen getrennt sein.“

Durchgangszimmer zu anderen Wohnbereichen fallen bei der Prüfung also ebenfalls durch. Immerhin: Einzelne Möbel wie Schreibtisch oder Drehstuhl sind bis zu einem Kaufpreis von 410 Euro brutto absetzbar, wenn sie beruflichen Zwecken dienen. Die können dann auch gern im Wohnzimmer stehen.

DAS HOME-OFFICE ALS STEUERPARADIES?

Das Bundesverfassungsgericht hat jetzt entschieden, dass Arbeitszimmer auch dann steuerlich abgesetzt werden dürfen, wenn der Berufstätige weniger als die Hälfte seiner Arbeitszeit im häuslichen Büro verbringt. So kommen mehr „Hausarbeiter“ als zuvor in den Genuss von Steuererleichterungen. „Die Einrichtung des Home-Office muss aber zwingend erforderlich sein, weil zum Beispiel der Arbeitgeber keinen geeigneten Platz zur Verfügung stellen kann“, so BHW-Expertin Laduch-Reichelt. „Vor allem Nebenjobber, Außendienstler und Lehrer können so bis zu 1.250 Euro im Jahr steuerlich absetzen.“ Wer mehr

als 90 Prozent seiner Arbeitszeit im heimischen Büro schuftet, darf seine Kosten ohne jegliche Beschränkung geltend machen. Info: Arbeitszimmer sind entsprechend dem Anteil an der Gesamtwohnung abzusetzen. Bei einem Büro von 15 Quadratmetern in einer Wohnung mit 100 Quadratmetern Ge-



5652 BHW Bausparkasse

Das Finanzamt entlastet Heimarbeiter

samtfläche dürfen 15 Prozent der Ausgaben geltend gemacht werden. Absetzbare Kosten sind die anteilige Miete, Versicherungen, Neben- und Reinigungskosten sowie Mobiliar und Büroausstattung.

Sommerparadies wird Hauptwohnsitz

Bauweise und Komfort sind bei Ferienimmobilien oft nur auf kurze Nutzungsphasen in der wärmeren Jahreszeit ausgelegt. Wer sein Urlaubsdomizil für das ganze Jahr bewohnbar machen will, gewinnt durch Modernisierung – in mehrfacher Hinsicht.

Ob Sommer- oder Winterquartier: Immer öfter entscheiden sich Besitzer einer Ferienimmobilie, ihr Eigentum zu jeder Jahreszeit und in vollen Zügen zu genießen. Nicht selten wird der Hauptwohnsitz komplett in den Ferienort verlegt. Das bestätigt eine aktuelle Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Demnach wollen 60 Prozent der Befragten, die sich vorstellen können eine Ferienimmobilie zu erwerben, diese später als Altersruhesitz nutzen. Vor allem die 40- bis 49-Jährigen träumen von dieser Aussicht. Um die Ferienimmobilie ganzjährig oder gar als Hauptwohnsitz im Rentenalter nutzen zu können, muss diese aber in puncto Energiebilanz und Alterstauglichkeit zukunftsfest sein.

ENERGETISCHER DORN RÖSCHENSCHLAF

Viele Ferienimmobilien haben eine energiesparende Schlankheitskur dringend nötig. Die Optimierung der Isolierung steht dabei an erster Stelle. „In Verbindung mit einer effizienten Heizanlage kann eine Wärmedämmung die Energiekosten um bis zu 65 Prozent senken“, erläutert Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Eine lohnende Investition, die den Wert der Immobilie steigert und die Unterhaltskosten deutlich senkt. Denn auch wenn es leer

steht, muss das Domizil kontinuierlich beheizt oder temperiert werden. Nur so verhindert der Besitzer in kalten Monaten eine Schimmelbildung.

SCHWELLENLOS GLÜCKLICH

Für diejenigen, die ihr Urlaubsdomizil zum Alterssitz umfunktionieren wollen, ist Barrierefreiheit ein entscheidendes Merkmal. Laut BHW-Umfrage hält jeder Vierte der 40- bis 49-jährigen Ferienimmobilien-Interessenten daher einen schwellenlosen Wohnraum für besonders wichtig. In der Altersklasse der 50- bis 59-Jährigen ist die Sensibilität für dieses Thema noch höher: Jeder Dritte (37 Prozent) nennt Barrierefreiheit als Priorität. „Der Verzicht auf Stufen, aber auch breite Türen und eine ebenerdige Dusche sind für jede Altersklasse ein Zugewinn an Komfort und Sicherheit“, sagt Grimmert.

TIPP Die KfW fördert altersgerechte Umbauten – auch der Ferienimmobilie – mit einem zinsgünstigen Darlehen und einem Zuschuss. Er beträgt fünf Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit.



5653 BHW Bausparkasse/Danhaus

Die Rente in bester Lage genießen: Ferienimmobilie als Alterssitz

Kleine Lebensretter: Rauchmelder

In neun Bundesländer ist die Installation von Rauchmeldern für Immobilienbesitzer bereits vorgeschrieben. Was spricht für den Einbau – auch ohne Gesetz?

Rund 240.000 mal brennt es in Deutschland. Jährlich. Kommt es zu Todesfällen, ist zu 95 Prozent eine Rauchvergiftung die Ursache. Unglücke, die durch den frühzeitigen Alarm von Rauchmeldern verhindert werden könnten – sagt der Gesetzgeber. In neun Bundesländern sind Rauchmelder bereits für Privathaushalte vorgeschrieben. Konkret in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, die als Rettungswege dienen. Einmal jährlich müssen sie gewartet werden. Der Haken dabei: Die meisten Brände entstehen in der Küche, wo herkömmliche Rauchmelder jedoch ungeeignet sind. Die reagieren auf Rußpartikel, die bereits bei „kaltem“ Rauch entstehen. Kochdünste können regelmäßig Fehlalarm verursachen. „Neue Modelle schaffen Abhilfe, denn sie lassen sich durch einen Stumm-Schalter kurzzeitig deaktivieren und stellen sich automatisch wieder ein“, erläutert Ralf Palm, Experte der BHW Bausparkasse. Er bemängelt jedoch, dass die an der Decke angebrachten Geräte für bewegungseingeschränkte Menschen schwer erreichbar sind und empfiehlt den Betroffenen funkvernetzte Lösungen in Greifhöhe.



Netzwerk Sicherheit: Innovative Funk-Rauchmelder

SICHERHEIT, ABER MOBIL!

Funkvernetzte Melder sind über eine Wandkonsole oder per Fernbedienung steuerbar. Ein Knopfdruck genügt, um Fehlalarme abzustellen oder Funktionstests durchzuführen. Vernetzte Rauchmelder sorgen in großen Einfamilienhäusern für mehr Schutz: Über Funk wird der Alarm, den ein Gerät meldet, weitergeleitet – die Warnung erreicht die Hausbewohner auch in entlegenen Räumen. Sie kosten allerdings mit rund 60 Euro auch deutlich mehr als Standardrauchmelder, die bereits ab 15 Euro erhältlich sind. Tipp: Achten Sie beim Kauf auf das VdS-Siegel, das sichert Qualität.

5654 BHW Bausparkasse/GIRA

Sicher durch den Sturm

Kyrril, Emma, Xyntia – schöne Namen für heftige Stürme. Im Herbst haben sie ihre oft spektakulären Auftritte. Hausbesitzer sollten sich besser schützen.

Die Außenhülle und vor allem das Dach eines Gebäudes sind Sturmböen am stärksten ausgesetzt. „Lassen Sie Ihr Dach rechtzeitig durch einen zertifizierten Handwerksbetrieb checken“, rät Uta Schaller von der BHW Bausparkasse den betroffenen Hausbesitzern. „Dachschäden kommen teuer und gefährden möglicherweise Passanten.“ Je nach Bauart und Standort ist eine Überprüfung alle zwei bis fünf Jahre erforderlich. Für Schäden haftet die Wohngebäude- und Hausratversicherung – allerdings erst ab Windstärke acht. Der Versicherer sollte dann schnell informiert werden. Denn repariert werden darf erst, wenn die Versicherung den Schaden begutachtet hat.



Gut gerüstet für „windige“ Wetterkapriolen

5655 BHW Bausparkasse

Alles dicht? – Schutz vor Hochwasser



5656 BHW Bausparkasse

Nicht nur Rheinufer-Bewohner sollten vorsorgen

Jedes Jahr verursacht Hochwasser Schäden in Milliardenhöhe. Und die Wetterextreme nehmen zu. Hausbesitzer tun gut daran, sich gegen Schäden zu versichern und aktiv für den Schutz ihrer Immobilie vorzusorgen.

Unwetter mit Starkregen, steigendes Grundwasser und Hochwasser – zunehmend sind Hausbesitzer in Regionen betroffen, für die

„Land unter“ eine ganz neue Erfahrung ist. Doch aktuell haben sich nur 16 Prozent der Hausbesitzer gegen Hochwasserschäden versichert – im Vergleich zu Sturm- und Hagelschäden mit 44 Prozent. „Zuständig“ für Überschwemmungsschäden ist die Elementarschadenversicherung. Betroffene Hausbesitzer sollten sie zusätzlich zur Wohngebäude- oder Haftpflichtversicherung abschließen. Die Kosten für ein Einfamilienhaus liegen je nach Lage und Versicherungsgesellschaft bei 50 bis zu stolzen 450 Euro im Jahr.

ZU NAH AM WASSER GEBAUT?

Nicht für jeden Haushalt ist der Abschluss der Zusatzversicherung problemlos. Ist das Haus zu nah am Wasser gebaut, wird's teuer. Bei hoher Überschwemmungsgefahr ist die Immobilie unversicherbar. Um ihren Besitz vor Wasserschäden zu schüt-

zen, sollten Hausbesitzer daher die größten Schwachstellen ihres Gebäudes, Kellerfenster und -türen, entsprechend ausrüsten. „Wasserdichte Lichtschächte, Fenster und Türen lassen sich bei Neubauten mit einplanen. Altbauten müssen mit Wasserschutzsystemen nachgerüstet werden“, erklärt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. Konstruktion und Installation haben ihren Preis. Ein Wasserschutzfenster kostet mit Einbau im Durchschnitt 1.500 Euro. Viele kommunale Entwässerungssatzungen verpflichten Hauseigentümer zum Einbau einer Rückstau-Sicherung, die vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation schützt. Sie muss alle sechs Monate von einem Fachbetrieb gewartet werden und kostet zwischen 250 und 1.500 Euro. „In Anbetracht möglicher Schäden lohnen sich diese Investitionen“, sagt Sosnowski. Schließlich erhöhen sie den Wert der Immobilie und schaffen das gute Gefühl, „wasserfest“ zu wohnen.

Immobilienmakler: Versteckte Qualitäten?

Gut die Hälfte aller Immobilienverkäufer nimmt die Leistung eines Immobilienmaklers in Anspruch. Wie findet man den „Makler seines Vertrauens“?

Gute Makler zeichnen sich vor allem durch eingehende Beratung aus. Vertreter des Berufsstands bewerten Gebäude und Grundstücke, erstellen Marktanalysen, prüfen Objektunterlagen und bestehende Mietverträge. „Diese Tätigkeit darf in Deutschland jeder ausüben, der über einen Gewerbeschein verfügt – gesetzlich geregelte Zugangsvoraussetzungen gibt es nicht“, betont Georg Hoogendijk, Geschäftsführer von BHW Immobilien. Daran ändert auch eine neue EU-Richtlinie wenig. Zwar legt sie europaweite Qualitätsstandards fest, diese sind jedoch nicht verbindlich.

VERTRAUEN IST GUT ...

... aber es muss begründet sein. Legt der Makler ein aussagekräftiges Exposé vor? Ist seine Bewertung der Immobilie realis-



Makler auf dem Prüfstand: Beratung ist das A und O

tisch? Hier gehen die Meinungen bei ein und demselben Objekt oft deutlich auseinander. Gerne gibt man dem Überbringer der guten Nachricht, dass die Immobilie mehr einbringt als angenommen, den Zuschlag. Findet sich dann aber kein Käufer, ist die Freude nicht von langer Dauer. Wird die Immobilie hingegen zu günstig angeboten, um den Verkauf zu beschleunigen, verliert der Verkäufer viel Geld. Daher empfiehlt es sich, auf einen Makler zu-

rückzugreifen, der über Berufserfahrung verfügt und professionell arbeitet.

DER GLÄSERNE MAKLER

„Um Vertrauen zum Kunden aufzubauen, ist eine transparente Arbeitsweise die Grundvoraussetzung“, erklärt Hoogendijk. „Ein seriöser Immobilienmakler belegt seine mehrjährige Berufserfahrung mit Referenzen, zum Beispiel durch Informationen über erfolgreich vermittelte Immobilien. Und er erläutert dem Verkäufer seine geplanten Aktivitäten zur Vermarktung.“

Immobilienverkäufern rät Hoogendijk, sich einen Überblick über die ortsübliche Provisionshöhe zu verschaffen. Die vereinbarte Provision wird dann im Maklervertrag dokumentiert. Für eine Mietimmobilie darf die Provision höchstens zwei Nettomieten zuzüglich Mehrwertsteuer betragen. Dies ist vom Gesetzgeber so vorgegeben. Bei Kaufobjekten sind Provisionen regional unterschiedlich. Eine feste Obergrenze gibt es hier nicht.

Neubau: Sparpotenziale entdecken

Es wird immer weniger neu gebaut in Deutschland, aber viel modernisiert. Dabei hat der Neubau ganz besondere Qualitäten. Und kann bei kluger Planung die preiswertere Lösung sein. Ohne Abstriche an Komfort und Erscheinungsbild.

Unsere europäischen Nachbarn machen es vor: In England, Dänemark und Holland bauen Familien ganz selbstverständlich schon in jungen Jahren. Was wir von ihnen lernen können? „Sie bevorzugen einfache Bauweisen und planen den Ausbau für spätere Zeiten“, sagt Steffen Zwer von der Bausparkasse BHW. „Für sie gilt das Motto: Lieber mit 25 Jahren ins eigene Haus als noch weitere 15 Jahre in fremde Taschen Miete zu zahlen.“ Ein cleveres Prinzip. Es funktioniert auch hierzulande. Bereits für 100.000 bis 125.000 Euro kann man heute ein Einfamilienhaus mit circa 100 Quadratmeter Wohnfläche bauen.

FLÄCHE SPAREN

Vorausgesetzt, man knapst am richtigen „Fleck“. Und das ist vor allem die Grundstücks- und Wohnfläche. „Wer sich statt eines 800 qm großen Grundstücks mit 500 qm begnügt, kann bei einem Quadratmeterpreis von 130 Euro außerhalb von Ballungsgebieten rund 39.000 Euro sparen“, sagt Stef-

fen Zwer. Auch auf Unterkellerung kann man gerne verzichten. Spareffekt: rund 20.000 Euro.

EINFACH BAUEN

Das wird teuer: Schmuckelemente wie Mauerecken, Wandvorsprünge und Dachgauben sind für preisbewusste Baufamilien Tabu. Ein einfacher Grundriss und weniger Wände (und Türen) senken die Baukosten – derzeit für 1.500 Euro/qm im üblichen Ausstattungsbereich – auf bis zu 900 Euro/qm.

FLACH BEDACHEN

„Moderne Pult- und Satteldächer sind von einfacher Konstruktion und daher preiswerte Dachformen“, weiß BHW-Experte Steffen Zwer. Ein Satteldach für ein eingeschossiges Wohnhaus mit 100 qm Wohnfläche kostet rund 22.500 Euro, für ein Walmdach muss der Häuslebauer schon rund 5.000 Euro mehr anlegen.



5658 BHW Bausparkasse/Schwörerhaus 5659-5660 BHW Bausparkasse

An den richtigen Stellen sparen und schnell rein ins Eigenheim

PREISWERT AUSSTATTEN ...

Für Armaturen, Türgriffe und Co. tun es erstmal die einfachen Ausführungen – später kann immer noch nachgerüstet werden. Dielen oder Teppich statt Parkett, Spareffekt: 2.000 Euro.

... UND VORTEILE „EINHEIMSEN“

Die eigenen vier Wände – kaum eine Wertanlage macht mehr Spaß und ist dabei so nachhaltig. Wer's richtig anpackt, ist für die Zukunft bestens gerüstet.