

EDITORIAL

Liebe Kolleginnen und Kollegen, die Bundesbürger bauen auf die eigenen vier Wände, wenn es um ihre Altersvorsorge geht – das ist die gute Nachricht der aktuellen Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank. Laut Studie will jeder zehnte Berufstätige in nächster Zeit eine Immobilie erwerben und entscheidet sich damit für eine „Rente aus Stein“. Bei der Verwirklichung ihrer Pläne verlassen sich die Deutschen nach wie vor auf solide Finanzierungsinstrumente: Über 25 Millionen Menschen nutzen das Bausparen hierzulande als sichere Möglichkeit, ihren Traum vom Eigenheim zu realisieren. Wer das angesparte Guthaben für den Erwerb oder die Modernisierung der selbst genutzten Immobilie klug einsetzt, profitiert langfristig. Die eigenen vier Wände sollten dabei eine flexible Wohnraumgestaltung zulassen, um mit sich verändernden Lebenssituationen „mitwachsen“ zu können. Auch die Überlegung, ein Neubauprojekt von vornherein mit einer Einliegerwohnung auszustatten, gewinnt zunehmend an Relevanz. Sie bietet die Möglichkeit, im Alter eine Pflegekraft, Freunde oder Familienangehörige ins Haus zu holen, bringt zusätzliche Mieteinnahmen und sogar Steuervergünstigungen. Alles unter dem Motto: Mit der eigenen Immobilie ins mobile Leben!

Dieser BHW-Pressediens bietet Ihnen viele Informationen zur „Immobilie als Altersvorsorge“, zum besseren Wohnen und wertsteigernden 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



Land der Bausparer: Die Deutschen setzen auf die Immobilie als Altersvorsorge (S. 2)



Flexibel Bauen und Wohnen (S. 5)



Sicher durchs Gewitter (S. 6)



Moderne Kamine mit Feinstaubfilter (S. 3)

INHALT

2 MEINUNG

- Bausparen: Krisenfeste Vorsorge

2 TRENDS

- Studie: Bundesbürger bauen auf Wohneigentum

3 WOHNRENDS

- Hartgesotten: Bambusböden
- Heiße Hingucker
- Kaminöfen: Komfort mit Köpfchen

4 WOHNEN

- Risiko für die Gesundheit: Schimmelpilz

4 MODERNISIEREN

- Jetzt das Haus warm einpacken!

5 BAUEN UND KAUFEN

- Einlieger-Wohnung: Das Vorsorge-Plus
- Wenn das Eigenheim mitwächst ...

6 WOHNEN

- Donnerwetter! Schutz vor Blizschäden
- Gut bedacht? Der Check lohnt!

7 FÖRDERUNG

- Das Eigenheim als Energiesparbüchse

7 MODERNISIEREN

- Sonnige Aussichten für Hausbesitzer

8 FINANZIEREN

- Jahresendspurt: Finanzielle Vorteile sichern!

8 BAUSPAREN

- Mit Bausparen fit für die Zukunft

Bausparen: Krisenfeste Vorsorge

Wir leben in einer turbulenten Zeit. Die Finanzmarktkrise hat Politiker, Banker und viele Sparer in Atem gehalten. Und hat vor allem eines deutlich gemacht: Es zahlt sich aus, auf sichere und nachhaltige Anlageformen zu setzen.

Das Bausparen beweist nicht erst seit den Unruhen an den Finanzmärkten seine Stabilität und Krisenfestigkeit. Es bietet eine einzigartige Kombination aus Geben und Nehmen, aus Sparen und Finanzieren. Deutschland ist und war immer ein Land der Bausparer: Bei einer Gesamtbevölkerung von rund 82 Millionen Menschen gibt es 25 Millionen Bausparer, die über 30 Millionen Bausparverträge mit einer Summe von mehr als 750 Milliarden Euro verfügen. Sie sparen langfristig und zukunftsorientiert, haben klare Ziele und sind bereit,

sich in ihrem Konsumverhalten einzuschränken, um diese Ziele zu verwirklichen. Sie alle wollen sichere und überschaubare Wege bei ihrer Altersabsicherung gehen und wissen, dass sie dazu selbst aktiv sein müssen. Laut einer aktuellen Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank will jeder zehnte Berufstätige zur Altersvorsorge in die eigene Immobilie investieren.

RENTE AUS STEIN

Über 80 Prozent aller Deutschen träumen davon, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu besitzen. Die Realität sieht allerdings anders aus: Im internationalen Vergleich der Wohneigentumsquote bildet Deutschland mit 43 Prozent fast das Schlusslicht aller westeuropäischen Länder. Angesichts der großen Bedeutung, die das mietfreie Wohnen für die Altersvorsorge hat, ist die Eigentumsquote in Deutschland immer noch viel zu niedrig. Die eigenen vier Wände sind für die meisten Menschen die Realisation eines Lebenstraumes, eine Möglichkeit zur Geldanlage und als



Hans-Joachim Gasda, Vorstandsvorsitzender BHW Bausparkasse

5489 BHW Bausparkasse

„Rente aus Stein“ ein wichtiger Bestandteil ihrer privaten Altersvorsorge. Denn die ersparte Miete steigert das verfügbare Einkommen im Alter um etwa 30 Prozent. Es ist daher nicht verwunderlich, dass Immobilienbesitzer im Ruhestand durchschnittlich wohlhabender sind als Mieter. Zudem ist das eigene Zuhause die einzige Form der privaten Altersvorsorge, die man sofort nutzen, genießen, frei gestalten und bewohnen kann.

FRÜH SPAREN UND GEWINNEN

Staatliche Förderprogramme sind besonders für junge Menschen ein Anreiz zum Bausparen. In Deutschland gibt es jährlich circa 600.000 bis 700.000 Berufsanfänger, die fast alle einen Anspruch auf Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmersparzulage haben. Und gerade in jungen Jahren kann die staatliche Förderung eine Initialzündung sein, um zielgerichtet und konsequent zu sparen, um sich später den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können. Und wer eine Immobilie sein Eigen nennt, will diesen Wert auch erhalten und steigern. Deshalb nutzen immer mehr Bausparer ihren Vertrag, um ihre Immobilie zu modernisieren. So wirken die selbst geschaffenen Werte nachhaltig und sorgen im Alter für Lebensqualität und Sicherheit.



5546 BHW Bausparkasse/Haacke Haus

Die eigenen vier Wände – der Staat hilft mit

TRENDS

Studie: Bundesbürger bauen auf Wohneigentum

Safety first: Die eigenen vier Wände sind die gefragteste Anlageform der Deutschen zur Altersvorsorge, so das Ergebnis der aktuellen Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank AG.

Die „Rente aus Stein“ liegt eindeutig vorn, wenn es um die Frage nach der sichersten Form der Altersvorsorge geht: 63 Prozent der Berufstätigen nennen die eigene Immobilie als besonders sichere Anlageform. Auf dem zweiten Platz folgt die staatliche Rente bzw. Beamtenpension mit 53 Prozent, auf dem dritten Platz liegen Einnahmen aus Haus- und Grundbesitz sowie die betriebliche Altersvorsorge mit je 32 Prozent.

Deutlich mehr Vertrauen haben die Berufstätigen in Westdeutschland in die eigenen vier Wände, rund 65 Prozent nennen sie als besonders sichere Anlageform, im

Vergleich zu 53 Prozent in Ostdeutschland. „In wirtschaftlich unsicheren Zeiten werden die Vorzüge der Immobilie als Wertanlage besonders deutlich“, erläutert Ralf Palm

für die BHW Bausparkasse das Studienergebnis. Jeder zehnte Berufstätige in Deutschland plant inzwischen, in nächster Zeit ein Eigenheim zu erwerben, um damit für das Leben im Alter vorzusorgen. Wunsch und Wirklichkeit klaffen jedoch auseinander: Nur 39 Prozent aller noch nicht im Ruhestand lebenden Deutschen rechnen damit, im Alter tatsächlich die eigenen vier Wände zu besitzen. Im vergangenen Jahr waren es noch 42 Prozent.



5547 BHW Bausparkasse

Hartgesotten: Bambusböden

Ob Tanzparkett oder Kinderzimmer – immer mehr Holzliebhaber stehen auf Bodenbelägen aus Bambus. Das widerstandsfähige, umweltfreundliche Material ist pflegeleicht, von schlichter Eleganz und exotischem Charme.

Natürlichkeit, Stil und eine Prise Exotik – Bambus zieht als Bodenbelag immer häufiger in deutsche Wohnräume ein. Die Farbpalette des fein gemaserten Parketts reicht von hellen, kühlen Tönen bis zu dunklen Färbungen, die durch eine thermische Behandlung des Holzes erzielt werden. Bambus punktet nicht nur in Sachen Optik: Der Rohstoff aus der Familie der Grasgewächse ist besonders hart im

Nehmen und zeichnet sich durch enorme Robustheit, hohe Widerstandsfähigkeit und Elastizität aus. Eine Tanzeinlage in Stöckelschuhen, ausgiebige Fahrten mit dem Bobby-Car oder Schwankungen der Luftfeuchtigkeit hinterlassen bei Bambusböden keine bleibenden Eindrücke – sie eignen sich daher bestens auch für Kinder-, Jugend- oder

Badezimmer. Ein natürlicher UV-Schutz des Holzes hält die Farben frisch. Auch Allergiker können aufatmen: Durch die antistatischen Eigenschaften des Materials gehören Staubflusen der Vergangenheit an. „Bambus



5548 BHW Bausparkasse/bambeau

Elegant, vielseitig und hart im Nehmen: Bambusparkett

ist eine ökologisch sinnvolle Alternative zu heimischen und tropischen Harthölzern. Der Rohstoff wächst bis zu 50 Zentimeter am Tag und damit innerhalb von fünf Jahren komplett nach“, erläutert Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. Der Preis für das Multitalent Bambusparkett liegt pro Quadratmeter bei circa 40 Euro.

Kaminöfen: Komfort mit Köpfchen



5550 BHW Bausparkasse/Stüb./O. Szczeplaniak

Die neue Kamin-Generation: knisternde Behaglichkeit pur

Kaum etwas ist gemütlicher, als an einem kalten Tag vor dem prasselnden Kaminfeuer zu entspannen. Komfort mit Köpfchen: Jetzt gibt es die ersten Öfen mit Feinstaubfilter.

Wenn die kalte Jahreszeit beginnt, sind sie Sehnsuchtsort Nummer eins: knisternde Kaminöfen, die Wärme und Behaglichkeit verbreiten. Mit den qualmenden Kaminen, die früher als Heizung dienten, haben moderne Öfen nicht mehr viel gemein. Wer es sich heute vor seinem Kaminofen be-

quem macht, heizt umweltfreundlich – mit Feinstaubfilter. Die neueste Ofen-Generation ist mit wartungsarmen und selbstreinigenden Filtern ausgestattet, die den Feinstaub-Ausstoß um die Hälfte reduzieren. Nützlicher Nebeneffekt: Dank des Filters verringert sich der Holzverbrauch um bis zu 40 Prozent. So stimmt nicht nur die persönliche Ökobilanz, sondern auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis. „Der Preisaufschlag für Feinstaubfilter in Höhe von

bis zu 500 Euro amortisiert sich schon innerhalb weniger Heizperioden“, erklärt Ralf Palm für die BHW Bausparkasse. Für einen Kaminofen mit Feinstaubfilter liegt die untere Preisgrenze bei circa 2.700 Euro, Modelle mit zusätzlicher Ausstattung wie z. B. einer Kachel- oder Marmorverkleidung kosten bis zu 8.000 Euro. Beim Kauf eines filterbestückten Ofens sollten Kaminofenliebhaber auf das DIN Plus Siegel achten. Es weist den Kaminofen als qualitativ hochwertig und vor allem schadstoffarm aus.

Heiße Hingucker

Multifunktionales Gesamtkunstwerk statt schlichter Heizrippe: Die neuen Heizkörper können sich sehen lassen.

Heizkörper müssen sich nicht länger unter Fensterbänke ducken. Sie überzeugen vielmehr durch innovative Designs. Metallische Oberflächen, ausgefallene Formen und kräftige Farben bringen Abwechslung ins Wohn- und Badezimmer. Besonders gefragt sind Vertikalheizkörper, die auch in puncto Funktionalität Trends setzen. Für die Heizung als Handtuchtrockner konnten sich schon viele Immobilieneigentümer erwärmen, jetzt machen die Design-Heizer auch als Garderobe mit integriertem Spiegel, als Raumteiler oder Wanddekoration Furore. Bei einer Höhe von 160 Zentimetern kosten die multifunktionalen Wärmequellen rund 300 Euro. Moderne Heizkörper sind nicht nur chic und vielseitig nutzbar, sondern auch besonders effektiv. Sie geben einen hohen Anteil an Strahlungswärme ab, die vom Menschen als besonders behaglich empfunden wird. Die individuelle Wohlfühltemperatur lässt sich so schneller und mit weniger Energie erreichen. „Mit einer optimierten Wärmeübertragung kann bis zu 30 Prozent Energie eingespart werden“, so Uta Schaller für die BHW Bausparkasse. Strahlungswärme trocknet die Luft nicht aus, und das Raumklima bleibt angenehm frisch. Vor allem Allergiker profitieren davon, dass kein Staub aufgewirbelt wird.



5549 BHW Bausparkasse/Arbonia

Heizkörper: Design plus Funktionalität

Risiko für die Gesundheit: Schimmelpilz

Schimmelpilzbefall kann sich negativ auf die Gesundheit auswirken und die Bausubstanz schädigen. Baubiologen wissen, wie man ihm vorbeugt und Schäden behebt.

Niemand will zum Fenster hinaus heizen, aber wenn jetzt in der kalten Jahreszeit nicht ausreichend gelüftet wird, kann das böse Folgen haben. Denn zu hohe Luftfeuchtigkeit in geschlossenen Räumen verursacht Schimmelpilz. Als Nahrung reicht ihm schon eine Papiertapete oder der Staub auf der Wand. Wohlgenährt greift er die Wände an – und die Gesundheit: Atemwegsbeschwerden, Kopfschmerzen, Hautreaktionen und rheumähnliche Gelenkschmerzen können durch Schimmelpilz ausgelöst werden.

DER SCHIMMEL MUSS WEG ...

Bei chronischen Gesundheitsbeschwerden ohne Befund sollte man daher einen Experten zurate ziehen. Die Kosten für eine



Wege zum gesunden Raumklima – der Baubiologe berät

5552 BHW Bausparkasse/PLATZ Haus

Schadstoffhebung belaufen sich auf bis zu 200 Euro. Sind aufwendige Messungen und Laboruntersuchungen notwendig, können es aber durchaus bis zu 1.000 Euro werden. „Betroffene sollten ihre Krankenkasse fragen, ob sie sich an den Kosten beteiligt“, empfiehlt Uta Schaller für die BHW Bausparkasse. Hat sich der Schimmelpilz eingemischt, muss er gründlich entfernt werden. „In jedem Fall sollte man einen Fachmann

mit der Beseitigung beauftragen“, rät BHW-Expertin Schaller. „Wichtig ist, der Ursache der Schimmelpilzbildung auf die Spur zu kommen.“

... UND FRISCHLUFT REIN

Häufiger Grund für Schimmelpilz ist falsches Lüften. Besonders gefährdet sind Wohnungen, die mit modernen Fenstern und einer sehr guten Wärmedämmung ausgestattet sind. Hier funktioniert der Luftaustausch nicht mehr wie früher, als noch undichte Stellen automatisch für Lüftung sorgten. Dreimal täglich gründlich lüften, lautet das Rezept gegen den Schimmelpilz. Was aber, wenn tagsüber niemand zu Hause ist? Hier bieten sich moderne Lüftungsanlagen an. Den Anschaffungskosten von 5.000 bis 8.000 Euro stehen ein gesundes Wohnklima und geringere Heizkosten gegenüber, betont Uta Schaller: „In Kombination mit einer Wärmerückgewinnung können bis zu 45 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden.“

MODERNISIEREN

Jetzt das Haus warm einpacken!

Ohne Modernisierung verbrauchen Altbauten bis zu fünfmal mehr Energie als ein modernes Niedrigenergiehaus. Hauptgrund: mangelhafte Wärmedämmung.

Sanierung oder Neubau – wer heute modernisiert oder einen Hausbau plant, sollte die Energiebilanz seiner Immobilie im Auge behalten. Denn die seit Oktober geltende Energieeinsparverordnung verlangt von Eigenheimbesitzern, ihre vier Wände noch wärmer einzupacken als bisher. Doch wer die Wahl hat, hat die Qual – das Angebot an Dämmstoffen ist groß.

WELCHES DÄMMMATERIAL?

Am Anfang steht die Überlegung, wie und womit gedämmt werden soll, denn je nach Einsatzort eignen sich bestimmte Produkte besser als andere. So ist es zwar möglich, eine Dachhaut mit Schüttungen aus Perlite oder Zellulose oder Ähnlichem zu dämmen. Das Einbringen des losen Materials erfordert jedoch einen wesentlich höheren Aufwand als eine Zwischensparrendämmung mit Klemmfilz. Auch müssen die physikalischen und statischen Eigenschaften eines Dämmstoffs mit der Bausubstanz harmonisieren. „Bauherren mit ökologischen Ansprüchen finden inzwischen ein breites Sortiment

natürlicher Alternativen“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Bei der Nutzung natürlicher Bausstoffe wie Flachs, Holzfasern und Co hat sich in den vergangenen zehn Jahren einiges getan.“

WÄRMESCHUTZ

Ob Kokosmatten oder Blähtonvorsatz – das wichtigste Kriterium ist die spezifische Wärmeleitfähigkeit des jeweiligen Dämmstoffes. Denn daran lässt sich ablesen, wie effektiv er die kostbare Wärme im Haus hält. Gerade natürliche Dämmstoffe unterscheiden sich in ihren Dämmeigenschaften stark voneinander. Deshalb sollten Bauherren stets die Werte miteinander vergleichen. Und hier gilt wie bei den Heizkosten: je niedriger, desto besser.

Natürliche Dämmstoffe

Material	Wärmespeicherfähigkeit	Verwendung
 FLACHS UND HANF	mittel bis gut	<ul style="list-style-type: none"> Zwischensparrendämmung Trittschalldämmung
 HOLZWEICHFASER-DÄMMPLATTEN	gut bis sehr gut	<ul style="list-style-type: none"> Zwischensparren-, Aufdach-, Trittschalldämmung Leichtbau WDVS
 KOKOSFASERN	gut	<ul style="list-style-type: none"> Zwischenwand- und Hohlraumdämmung Tritt- und Luftschalldämmung
 KORK	gut bis sehr gut	<ul style="list-style-type: none"> Auf- und Zwischensparrendämmung WDVS Schallentkopplung
 ZELLULOSE	gut bis sehr gut	<ul style="list-style-type: none"> Hohlraumdämmung Aufsprühdämmung

Quelle: BHW Bausparkasse

5552 BHW Bausparkasse/Flachshaus/Pavatex/Henjies/Climatecell

Einliegerwohnung: Das Vorsorge-Plus

Ein echtes Multitalent in puncto Altersvorsorge: Eine Einliegerwohnung kann in der Darlehensphase die monatliche Belastung reduzieren und schafft später Wohnraum für Pflegekräfte.

Aus Kostengründen entscheiden sich immer mehr Baufamilien, eine Einliegerwohnung in den Neubau einzuplanen. Das macht Sinn, denn eine Einliegerwohnung bietet mehrere Vorteile. Nicht nur, dass die Mieteinnahmen eine willkommene Hilfe während der Finanzierungsphase bilden. Die Einliegerwohnung sichert zudem attraktive Steuervergünstigungen. So können die Schuldzinsen und Unterhaltungskosten für die Wohnung ebenso steuerlich geltend gemacht werden wie Abschreibungen für den vermieteten Gebäudeteil.



5554 BHW Bausparkasse/WeberHaus

Langfristig Vorteile nutzen!

bilie den unterschiedlichen Gebäudeteilen zuzuordnen sein. Und damit das Finanzamt alle Einnahmen und Ausgaben dem vermieteten Gebäudeteil zuordnen kann, müssen diese über ein separates Bankkonto abgerechnet werden.

KFW JA, RIESTER NEIN

Eine Einliegerwohnung bietet aber noch weitere geldwerte Vorteile, weiß BHW-Expertin Isabell Gusinde: „Erfüllt das Haus die KfW-Förderstandards für energieeffizientes Bauen, können die zinsgünstigen Darlehen der KfW von bis zu 50.000 Euro in Anspruch genommen werden.“ Und zwar für jede Wohneinheit. Nicht zulässig ist eine Förderung nach Wohn-Riester für ein Haus mit Einliegerwohnung. „Das staatlich geförderte Riester-Kapital darf nur für die Finanzierung einer komplett eigen genutzten Immobilie verwendet werden“, so die BHW-Expertin.

DAS ZAHLT SICH IM ALTER AUS

Viele Baufamilien treffen die Entscheidung für eine Einliegerwohnung auch mit Blick auf einen sorgenfreien Lebensabend. Die Mieteinnahmen können einmal die Rente aufbessern. Zudem bietet die Einliegerwohnung die Möglichkeit, mit Familienmitgliedern zusammenzuwohnen oder eine Pflegekraft in der Nähe zu haben, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Die Steuervorteile für die Einliegerwohnung gibt es auch dann, wenn sie an Familienangehörige vermietet wird. Dabei muss die Miethöhe einem Mindestsatz der ortsüblichen Marktmiete entsprechen.

Wenn das Eigenheim mitwächst ...

... bietet es in jeder Lebensphase optimalen Wohnkomfort. Die eigenen vier Wände sollten daher von Anfang an eine flexible Nutzung gestatten.

Unter einem Dach mit den Kindern, dann großzügiges Wohnen zu zweit und später generationenübergreifendes oder barrierefreies Leben im Alter – mit jeder neuen Lebensphase verändern sich die Wohnbedürfnisse. Um den unterschiedlichen Ansprüchen Rechnung zu tragen, sollte das Eigenheim flexibel sein. „Gute Architektur plant Veränderungen ein“, sagt Iris Laduch für die BHW Bausparkasse. „Ziel sollte es sein, einen Wohnraum zu schaffen, der es nicht erfordert, in jeder neuen Lebensphase umzuziehen.“

EIN VARIABLER GRUNDRISS

Schulpflichtige Kinder benötigen mehr Platz als Kleinkinder, Jugendliche wollen ihr abgeschlossenes Reich. Für die späte Lebensphase sind kurze Wege sowie Barrierefreiheit gefragt. Durch eine variable Aufteilung können sich die eigenen vier Wände den Veränderungen in der Familien- und Altersstruktur unkompliziert anpassen. Statt funk-

tional vorgegebener Räume wie große Wohnzimmer und kleine Kinderzimmer passt sich ein flexibler Grundriss mit wenig tragenden Wänden an. So lassen sich je nach Bedarf neue Räume durch Trennwände einrichten aber auch wieder zusammenlegen.

FALSCHER SPARSAMKEIT RÄCHT SICH

Großzügiges, auf Flexibilität ausgerichtetes Bauen muss nicht teuer sein. Unkonventionelle Lösungen für variablen Wohnraum sind durchaus kostengünstig zu haben. Bauherren sollten aber auf keinen Fall am falschen Ende sparen. Sonst sind vor allem in späteren Jahren Alltagsprobleme vorprogrammiert. „Und was könnte sinnvoller sein als eine Investition in Maßnahmen, die den Alltag im Alter erleichtern“, stellt BHW-Expertin Iris Laduch fest.

ALTERSGERECHT UMBAUEN

Zum Standard gehört heute z. B. ein integrierter Aufzug. Auch wenn Bauherren ihn zunächst nicht finanzieren können, macht es Sinn, selbst bei Einfamilienhäusern ein-



5555 BHW Bausparkasse

Wer flexibel plant, gewinnt

nen Schacht einzuplanen. Er kostet wenig und kann so lange als Abstellkammer dienen, bis ein Aufzug nötig wird. „Der nachträgliche Einbau eines Lifts wird durch das KfW-Programm ‚Altersgerecht Umbauen‘ gefördert“, betont BHW-Expertin Laduch. „Unter bestimmten persönlichen Voraussetzungen wie Krankheit oder Pflegebedürftigkeit gewähren auch Pflege- und Krankenkassen Finanzierungshilfen zur Wohnungsanpassung.“

Donnerwetter! Schutz vor Blitzschäden



5556 BHW Bausparkasse

Ein Blitzschutz vermeidet Gewitterschäden

Dach-Inspektion – darauf kommt's an

Jetzt oder im nächsten Frühjahr ist der ideale Zeitpunkt für einen Dach-Check. Das sind die wichtigsten Punkte:

JETZT PRÜFEN

Sind Dachziegel und Firststeine locker, verschoben oder weisen Risse auf? Sind alle Anschlüsse an Schornsteinen, Dachfenster, Gesims in Ordnung? Müssen Dachrinnen, Kehlbleche oder Fallrohre gereinigt werden?

KOSTEN

Für einen etwa 1½-stündigen Dach-Check ohne Gerüst plus An- und Abfahrt (½ Stunde) kann man etwa mit 120 Euro (inkl. Umsatzsteuer)* rechnen.

ACHTUNG, FALLE

Bloß nicht von reisenden Dachreinigungsfirmen oder mobilen Handwerkerkolonnen an der Haustür zu einem „besonderen Angebot“ überreden lassen. Möglicherweise werden zweifelhafte Reparaturleistungen verkauft oder Hochdruckreinigungsgeräte eingesetzt, die Wasser- und Bauschäden verursachen.

DIE NUMMER SICHER

„Den Check am besten einem Dachdecker-Fachbetrieb in der Nähe überlassen“, rät Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Der Vorteil: Handwerker mit geübtem Auge entdecken auch Mini-Schäden und beheben sie schnell und kostengünstig, bevor sie große Folgeschäden nach sich ziehen.

* Basis: Bundesweiter Mittelwert für eine Dachhandwerkerstunde: 50 Euro netto. Achtung: Es gibt in den Sätzen sehr große regionale Unterschiede.

Rund zwei Millionen Blitze entladen sich jedes Jahr über Deutschland. Die meisten sind harmlos, doch fast 60.000-mal schlagen sie ein und richten in Häusern oft große Schäden an. Das Risiko lässt sich minimieren: mit einem Blitzschutz.

Dringt ein Blitz in ein Gebäude ein, ist die Gefahr eines Brandes durch die hohe Temperatur von mehreren 1.000 Grad sehr hoch. Abhilfe leistet ein Blitzableiter, der den Blitz an der Fassade entlang in die Erde abführt. „Alle auf dem Dach befindlichen Metallteile wie Fernsehantennen, Regenrinnen oder Geländer müssen daran angeschlossen sein“, betont Rüdiger Grimmert von der Bausparkasse BHW.

RISIKO: ÜBERSPANNUNGSSCHÄDEN

Sogenannte Überspannungen verhindert der Blitzableiter aber nicht. „Die Gefahr wird von vielen unterschätzt, obwohl sie wesentlich häufiger vorkommt als der Direkteinschlag“, so Grimmert. Hier verschafft sich das elektromagnetische Feld des Blit-

zes über das Leitungsnetz Zugang zu Gebäuden – selbst wenn der Einschlag einige Kilometer entfernt liegt. Die Strom- und auch das Fernseh- oder Telefonkabel verteilen die zerstörerische Kraft an angeschlossene Geräte wie Computer oder Kühlschrank. Um das zu verhindern, ist ein innerer Blitzschutz erforderlich. Dazu baut der Fachmann Überspannungsschutzgeräte etwa an das Antennen- und Telefonkabel und in die Sicherungskästen des Hauses ein. Die Kosten für ein Komplettsystem aus äußerem und innerem Blitzschutz liegen je nach Hausgröße zwischen 2.000 und 3.500 Euro.

VERSICHERUNG PRÜFEN

Was, wenn ein Blitz dennoch Schaden angerichtet hat? „Bei einem Brand haftet die Wohngebäudeversicherung, die im Schadensfall auch Aufräumkosten oder Mietausfallkosten übernimmt. Bei Überspannungsschäden greift in der Regel die Hausratversicherung“, so BHW Experte Grimmert. Überspannungsschäden sind nicht versichert, wenn sie durch einen Blitzeinschlag außerhalb des Grundstücks ausgelöst werden. Als Zusatzleistung kann der Versicherer diesen Schaden mit in den Versicherungsschutz aufnehmen.

Gut bedacht – der Check lohnt!

Das nächste Unwetter kommt bestimmt – gut, wenn man dann ein sicheres Dach über dem Kopf hat. Hausbesitzer sollten deshalb regelmäßig eine Dach-Inspektion vornehmen.

Starker Regen, Sturmböen, Hagelschauer oder Schnee in Massen: Wetterextreme nehmen zu und sind nicht nur eine Strapaze für Mensch und Tier, sondern auch für Häuser und Gebäude. „Am meisten der Natur ausgesetzt sind die Dächer“, erklärt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Darum sollten Hauseigentümer regelmäßig einen Dach-Check vornehmen lassen, am besten vor dem Wintereinbruch, bei starker Beanspruchung gegebenenfalls auch im Frühling.“ Experten empfehlen einen Dach-Check je nach Bauart und Standort etwa alle zwei bis fünf Jahre.

SCHUTZ BEI WIND UND WETTER

Da die Dachoberfläche nicht im Blickfeld der Bewohner ist, können Sturm oder Schnee unbemerkt Dachziegel lockern. Extreme Temperaturen greifen die Dachoberfläche an und verursachen womöglich feine Risse oder beschädigen An- und Abschlüsse. „Solche Mängel entdeckt ein qualifizierter Dachdecker ohne großen Aufwand und zeigt auf, wie sich das schädliche Eindrin-



5557 BHW Bausparkasse/Braas

Dach-Check: Nicht bis zum Schaden warten

gen von Wasser, Schmutz oder Flugsamen ins Dach- und Mauerwerk verhindern lässt“, so Grimmert.

DIE KOSTEN GUT IM GRIFF

In einem Inspektionsprotokoll listet der Fachmann erforderliche Reparaturen auf – etwa das Auswechseln schadhafter Ziegel oder die Beseitigung undichter Stellen – und erstellt eine Kostenübersicht. Gut zu wissen: „Hausbesitzer können pro Jahr bis zu 20 Prozent der Handwerker-Lohnkosten von der Einkommensteuer abziehen und so bis zu 1.200 Euro sparen“, betont der BHW-Experte Grimmert.

Das Eigenheim als Energiesparbüchse

Neubauten und renovierte Häuser müssen künftig mit deutlich weniger Energie auskommen. Von den geringeren Heizkosten profitieren Bauherren und Hauseigentümer. Sie können zudem auf staatliche Förderprogramme bauen.

Der Gesetzgeber macht Ernst bei der CO₂-Reduzierung. Dazu ist im Oktober die nächste Stufe der Energie-Einsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Jetzt müssen Neubauten 30 Prozent weniger Energie verbrauchen als bisher. Auch für größere Sanierungsmaßnahmen an Altbauten sind die Energiespar-Vorgaben gestiegen. Wer neu baut, braucht sich um die neuen Vorschriften nicht selbst zu kümmern. Architekten oder Bauträger stehen dafür gerade, dass die Norm erreicht wird. Gleiches gilt für den Altbaubereich, wenn Fachhandwerker umfangreiche Sanierungen ausführen.

ENERGIEKOSTEN REDUZIEREN

Lohnen tut sich das staatlich verordnete Energiesparen auf jeden Fall. Denn gut gedämmte Fassaden, Dächer und Fenster so-

wie moderne Heizungsanlagen reduzieren die Energiekosten erheblich. Auch machen sich zukünftige Preissteigerungen bei Gas und Öl weniger bemerkbar. Wer sein Haus noch energiesparender baut oder saniert,

schüsse. „Je höher die Energieeffizienz des Gebäudes, umso attraktiver wird die Unterstützung“, umreißt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse die staatliche Förderphilosophie.



Ab 2010 gelten strengere Auflagen für Neu- und Altbauten

als es die neue Norm vorschreibt, kann außerdem attraktive öffentliche Fördermittel erhalten. Dazu wurde jetzt das Programm „Energieeffizientes Bauen“ der KfW-Förderbank aktualisiert. Daraus vermitteln Bausparkassen und Hausbanken zinsgünstige Kredite und direkte Finanzierungs-Zu-

haus 130“). Bis zum Jahresende können Bauherren noch zwischen den alten und neuen Förderrichtlinien wählen. Stichtag ist immer das Datum des Bauantrags. Aufgrund der regen Nachfrage wurden die Programme zur CO₂-Gebäudesanierung für 2009 um 750 Millionen Euro aufgestockt.

NACHFRAGE IST GROSS

Um etwa den Förderstatus „KfW-Effizienzhaus 70“ zu erreichen, muss ein Haus 30 Prozent unter dem Primär-Energiebedarf der gesetzlichen Norm bleiben. Großzügiger sind die Voraussetzungen für Altbau-sanierungen. Denn hier gilt es, den Energiebedarf von einem wesentlich höheren Niveau zu reduzieren. Daher tritt die Förderberechtigung schon ein, wenn durch die Modernisierung der neue Basiswert um nicht mehr als 30 Prozent überschritten wird („KfW-Effizienz-

5558 BHW Bausparkasse

MODERNISIEREN

Sonnige Aussichten für Hausbesitzer

Warmes Wasser von der Sonne – auf deutschen Dächern werden Solar-Kollektoren immer selbstverständlicher. Oft decken sie nicht nur den Warmwasserbedarf, sondern unterstützen auch die Gebäudeheizung.

Weit über 200.000 neu installierte Solaranlagen im Jahr 2008 – das ist gegenüber dem Vorjahr mehr als eine Verdoppelung. Längst sind Solarkollektoren zur Wassererwärmung erprobte Technik. Für Hauseigentümer stellt

sich weniger die Frage nach dem Funktionieren als nach dem Investieren. Denn um die kostenlose Sonnenwärme für sich zu nutzen, gilt es erst einmal technisch aufzurüsten. So müssen für einen Vierpersonenhaushalt – je nach Leistungsfähigkeit – vier bis sechs Quadratmeter Kollektorfläche aufs Dach. Dazu kommen der Solarspeicher und die Regelelektronik im Keller. Das kostet zusammen circa 5.000 Euro.

zieren will oder kann, findet z. B. bei der BHW Bausparkasse den richtigen Geldgeber. „Natürlich finanzieren wir auch Solaranlagen als sinnvolle Verbesserung eines Eigenheims“, versichert Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. Und weist darauf hin, dass es dort auch Informationen über die verschiedenen Fördermöglichkeiten gibt.

LEISTUNG WIRD GEFÖRDERT

Vater Staat unterscheidet sehr genau nach der Leistungsfähigkeit der angewandten Technik. Die Basisförderung für die reine Warmwassererwärmung beträgt 60 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche, mindestens aber 410 Euro pro Anlage. Auf 105 Euro pro Quadratmeter steigt die Förderung, wenn auch die Raumheizung solar unterstützt wird. Dazu gibt es jeweils weitere Festbeträge von 50 und 200 Euro für besonders sparsame Pumpen. BHW-Expertin Laduch sagt voraus, dass sich Solarheizungen immer schneller amortisieren werden. Denn die Technik wird leistungsfähiger, während gleichzeitig die Anlagenpreise sinken. Nicht zuletzt kann man sich mithilfe der Sonne zumindest teilweise von den steigenden Energiepreisen abkoppeln.

KOMBI-SOLARLÖSUNGEN

Eine clevere Lösung sind Kombi-Solaranlagen. Sie produzieren warmes Wasser und unterstützen zusätzlich die Raumheizung – vor allem im Frühjahr und Herbst. Mehr als ein Viertel des Energiebedarfs eines Hauses lässt sich so einsparen. Soll die Sonne auch beim Heizen mithelfen, erhöht sich die Kollektorfläche auf zehn bis zwölf Quadratmeter. Außerdem ist ein größerer Solarspeicher fällig. Wer seine Solarheizung nicht vom Ersparten finan-



Kombi-Solar wärmt Wasser und unterstützt die Heizung

5559 BHW Bausparkasse

Jahresendspurt: Finanzielle Vorteile sichern!

Bernd Neuborn, Experte der BHW Bausparkasse, zur Frage, was Baufamilien, Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen, noch in diesem Jahr berücksichtigen müssen.

Welche neuen gesetzlichen Änderungen müssen Bauherren zum Jahreswechsel beachten?

Seit Oktober gilt die neue Energie-Einsparungsverordnung (EnEV) und schreibt strengere Standards für die Energieeffizienz von Gebäuden vor. Für Neubauten gilt: Sie müssen um rund 30 Prozent sparsamer im Energiebedarf sein, als es die bislang gültige EnEV von 2007 vorschrieb, und die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss im Durchschnitt um 15 Prozent mehr leisten.

Wie fördert der Staat den Erwerb von Wohneigentum?

Seit gut einem Jahr fördert der Staat die selbst genutzte Immobilie als Altersvorsorge im Rahmen des sogenannten „Wohn-Riester“. Immer noch ist er nahezu der Hälfte



Bernd Neuborn,
Finanzexperte der
BHW Bausparkasse

5450 BHW Bausparkasse

der Deutschen nicht bekannt, so das Ergebnis der aktuellen Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank. Dabei fördern attraktive Zulagen und Steuerersparnisse den Bau oder Kauf eines Eigenheims, z. B. über einen Bausparvertrag. Vor allem Familien mit Kindern profitieren, denn zur Grundprämie von 154 Euro pro Person kommen pro Kind noch einmal 185 Euro, für ab 2008 geborene Kinder sogar 300 Euro pro Jahr hinzu.

Sollte ein Eigenheimbesitzer jetzt in Solarstrom investieren?

Für Eigenheimbesitzer ist jetzt der richtige Zeitpunkt, in eine Photovoltaikanlage zu investieren. Noch bis Ende des Jahres wird eine neue Anlage mit dem vollen staatlichen Fördersatz unterstützt – ab 2010 verringert er sich wegen der im Erneuerbaren-Energien-Gesetz festgeschriebenen Degression um zehn Prozent. Die Solarstrom-Module sind derzeit so preiswert wie nie: Seit 2006 sind die Kosten für Komplettanlagen um rund 35 Prozent gefallen. Möglicherweise wird die neue Bundesregierung

die Einspeisungsvergütung im kommenden Jahr kürzen. Eigenbesitzer haben also jetzt noch die Chance auf üppige Vergütungen. Mit maßgeschneiderten Finanzierungsprodukten wie dem „BHW Photovoltaikdarlehen“, kann eine Solarstromanlage einfach und ohne zusätzliche monatliche Aufwände finanziert werden – ohne Grundbucheintragung, mit garantierten Niedrigzinsen und schneller Darlehenstilgung.

Wie können junge Menschen ihren Vermögensaufbau optimal fördern lassen?

Arbeitnehmer haben gesetzlichen Anspruch auf vermögenswirksame Leistungen (VL). Dabei überweist der Arbeitgeber je nach Branche sechs bis 40 Euro monatlich auf das Sparkonto des Arbeitnehmers. Werden die VL in einem Bausparvertrag angelegt, zahlt der Staat für Singles mit einem zu versteuerndem Einkommen von maximal 17.900 Euro neun Prozent Arbeitnehmersparzulage. Eigene Bausparleistung bis 512 Euro jährlich belohnt der Staat mit der Wohnungsbauprämie von 8,8 Prozent. Hier darf das zu versteuernde Einkommen 25.600 Euro im Jahr nicht überschreiten. Und wer seinen Bausparvertrag bis zum 25. Lebensjahr abschließt, kann nach sieben Jahren frei über sein Kapital verfügen.

BAUSPAREN

Mit Bausparen fit für die Zukunft

Bausparen ist heute so flexibel, dass Baugeld immer dann zur Verfügung steht, wenn man es braucht. Darum sind Bausparverträge auch für langjährige Eigenheimbesitzer das ideale Finanzierungsmittel bei Modernisierungen.

Die Bausparbranche ist kreativ geworden. Längst sind ihre Produkte so flexibel, dass Bauherren und Eigenheimbesitzer innerhalb weniger Jahre über ihren Bausparvertrag verfügen können. Dabei sind die Vorzüge des Bausparens bestehen geblieben: Zinssicherheit, tragbare Monatsraten und staatliche Förderung. Und das nicht nur, wenn es um den Neubau oder Erstkauf eines Eigenheims geht. Intelligente Bausparprodukte beweisen ihre Stärken auch für gestandene Hauseigentümer, weil nicht nur die Sparer in die Jahre kommen. Auch an Haus oder Wohnung nagt der Zahn der Zeit.

WOHNTRÄUME VERWIRKLICHEN

So lässt sich etwa die Verwandlung eines 20 Jahre alten Badezimmers in eine moderne Wellness-Oase bequem verwirklichen. Steffen Zwer

von der BHW Bausparkasse rechnet vor: „Die Baukosten von circa 15.000 Euro werden bequem mit einem Bauspardarlehen finanziert. Der Hauseigentümer zahlt über den gesamten Zeitraum eine feste monatliche Rate und tilgt damit später das Darlehen.“ Der Bausparvertrag kann – je nach Vereinbarung und Sparleistung – innerhalb von z. B. nur drei Jahren zuteilungsreif sein. Noch nicht berücksichtigt ist dabei die staatliche Wohnungsbauprämie, die es innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen gibt. „Auch vermögenswirksame Leistun-

gen des Arbeitgebers können auf dem Bausparvertrag angelegt werden“, sagt BHW-Experte Zwer. So helfen Staat und Arbeitgeber mit, das Modernisierungsdarlehen schneller zu tilgen. Gut zu wissen: Im Fall der Fälle können Bausparverträge auch vererbt werden.

MIT RENTENBEGINN SCHULDENFREI

Vor allem ältere Hauseigentümer wünschen sich, bei Rentenbeginn schuldenfrei zu sein. Hier bietet sich ein mit Wohn-Riester geförderter Bausparvertrag an. Das darauf über einen Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren angesparte Guthaben kann dann rechtzeitig die Restschulden ablösen. Der Eigenheimbesitzer selbst spart dazu vier Prozent seines Vorjahreseinkommens abzüglich der staatlichen Zulagen. Die betragen für einen verheirateten Sparer und seine Ehefrau zusammen 308 Euro jährlich. Alle eigenen Aufwendungen sind zusätzlich bis zu 2.100 Euro als Sonderausgaben absetzbar und verringern so die Steuerlast. Weiterer Vorteil: Die Guthabenzinsen sind von der Abgeltungssteuer ausgenommen.



Modernisierungen und Wohnträume sicher finanzieren

5560 BHW Bausparkasse