

EDITORIAL

Liebe Redaktion!

Die Deutschen haben recht präzise Vorstellungen davon, wie der Staat Wohneigentum fördern soll. Das zeigt eine aktuelle Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Familienfreundlich soll die Förderung sein, das Wohnen im Alter verbessern und das Energiesparen unterstützen. Im Vergleich zu 2002 haben sich die Prioritäten jedoch verschoben: Die Relevanz der Förderung von altersgerechtem Wohnen und energiesparender Modernisierung nimmt zu, die von Familienförderung aber ab (S. 2). Der Staat fördert den Immobilienerwerb zur Altersvorsorge in Form von „Wohn-Riester“. Auch Sparer über 50 können vom Abschluss eines riestergeförderten Bausparvertrags profitieren (S. 5). Um viel Geld geht es auch beim Immobilienverkauf. Wie wichtig für den gewinnbringenden Verkauf die richtige Inszenierung des „Traumobjekts“ ist, wissen „Home-Stager“ zu berichten (S. 7). Mehr zu diesen Themen und weitere aktuelle Informationen rund um das Bauen, Wohnen, Modernisieren und Finanzieren bietet Ihnen der BHW-Pressediens.

Wir freuen uns, wenn die Inhalte Ihre Neugier wecken und hoffen 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 40/450 49 90

Grafik:

Christina Schuler-Gätjens



Der Staat schafft Anreize für Immobilienkäufer und Modernisierer (S. 2)



Heiß begehrt: Feuerstellen (S. 4)



Familienfreundlich: Wohn-Riester (S. 5)



Entspannung pur an kalten Wintertagen (S. 6)

ZAHL DER WOCHE

82% der Deutschen wollen, dass der Staat den Eigenheimerwerb durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für kinderreiche Familien fördert.

Quelle: BHW Bausparkasse/Emnid

INHALT

2 MEINUNG | TRENDS

- Eigenheimförderung: Wichtige Anreize vom Staat
- Umfrage: Staat soll Wohneigentum fördern

3 WOHTRENDS

- Schöner Auftritt: Teppichboden
- Durchblick mit Farbe
- Holz an die Wand!

4 WOHNEN

- Feuer und Flamme für wohlige Wärme

5 FINANZIEREN

- Vertrauen siegt: Immobilie beste Altersvorsorge
- Wohn-Riester für Fortgeschrittene

6 WOHNEN

- Winterquartier für Sommergefühle
- Wonnevolle Wannenfremden

7 BAUEN UND KAUFEN | FINANZIEREN

- Haus in Szene: Home-Staging
- So hilft der Dachdecker beim Steuersparen

8 BAUEN UND KAUFEN

- Gemeinsame Immobilie ohne Trauschein
- Immobilienkauf: Nicht ohne den Notar

Eigenheimförderung: Wichtige Anreize vom Staat

Dieter Pfeiffenberger, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, empfiehlt Hilfe zur Selbsthilfe. Steuergelder sind bei Wohnungsbau und Modernisierung richtig eingesetzt.

Können Sie sich noch erinnern, wie Sie vor zehn, 20 oder 30 Jahren gewohnt haben? Als Student, der das Kinderzimmer mit der WG in der Universitätsstadt getauscht hat? Oder als junges Paar in der Stadtwohnung, die beim ersten Kind zu klein wurde? Als wachsende Familie mit Häuschen im Grünen? Oder später, als Sie das große Haus mit Garten gegen die komfortable Altbauwohnung in der Stadt getauscht haben?

■ Mobil bleiben!

In Zukunft müssen wir alle uns auf Veränderungen einstellen. Die Herausforderung der nächsten Jahre: Häuser und Wohnungen so zu bauen bzw. umzubauen, dass sie möglichst wenig Energie verbrauchen und sich gleichzeitig an die verändernden Bedürfnisse ihrer Bewohner anpassen. Die Bauindustrie hält Lösungen dafür bereit. Es ist heute möglich, nachhaltig Energie zu sparen, langfristig die Umwelt zu schonen und ein Höchstmaß an Wohnkomfort zu erreichen.



Dieter Pfeiffenberger,
Vorstandsvorsitzender
BHW Bausparkasse

5610 BHW Bausparkasse

■ Für die Zukunft bauen!

Die Deutschen werden in den nächsten Jahren Investitionen im Milliardenbereich umsetzen. Und das gilt für Hausbesitzer und für Mieter. Wer nachhaltige Ziele erreichen will, muss zunächst investieren. Dazu braucht es Anreize, die der Staat in Form von direkten Fördergeldern, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten oder günstigeren Zinsen schaffen kann. Die Menschen haben klare Vorstellungen davon, was und wie der Staat fördern soll. Das zeigt eine aktuelle Studie der

BHW Bausparkasse. Familienfreundlich soll die Förderung sein, das Wohnen im Alter verbessern und das Energiesparen unterstützen. Dabei haben sich die Präferenzen in den letzten Jahren deutlich verschoben. Wollten 2002 noch zwei Drittel der Befragten, dass der Staat Familien besonders unterstützt, sprachen sich im Oktober 2010 nur

noch die Hälfte der Befragten für eine familienfreundliche Förderung aus. Dafür stieg die Zahl derer, die sich für die Förderung von altersgerechtem Wohnen aussprachen von 36 auf rund 45 Prozent.

■ Sinnvoll investieren!

Jeder Euro aus Steuergeld ist gut angelegt, wenn er in die Förderung von energetischen Modernisierungen und möglichst gleichzeitig in Barrierefreiheit und Wohnkomfort fließt. Denn jeder Förder-Euro löst Investitionen in Höhe von circa acht Euro aus. So werden zusätzliche Impulse für die heimische Wirtschaft gesetzt. Das schafft Arbeitsplätze und bietet Lebensqualität – auch für kommende Generationen.



5661 BHW Bausparkasse/Heachte Haus

Konjunkturprogramm für Häuslebauer und Eigenheimbesitzer

Umfrage: Staat soll Wohneigentum fördern

Auch bei knappen Kassen: Die Deutschen wünschen sich staatliche Unterstützung beim Eigenheimerwerb. Gefragt sind vor allem zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für kinderreiche Familien, so das Ergebnis einer aktuellen Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse.

Gerade mal zwei Prozent der Deutschen halten die staatliche Unterstützung für den Erwerb von Wohneigentum für überflüssig, so das Ergebnis der BHW-Umfrage. Beliebteste Formen der Förderung sind zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse für kinderreiche Familien (je 82 Prozent). Und die gibt es, wie Finanzierungsexperte Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse betont. „Die KfW fördert den Kauf oder den Bau eines Eigenheims mit

dem KfW-Wohneigentumsprogramm. Und sie gewährt ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten, maximal 100.000 Euro“, so Neuborn. Spezielle Förderprogramme für Familien bieten auch die Länder an. Informationen unter www.baufoerderer.de.

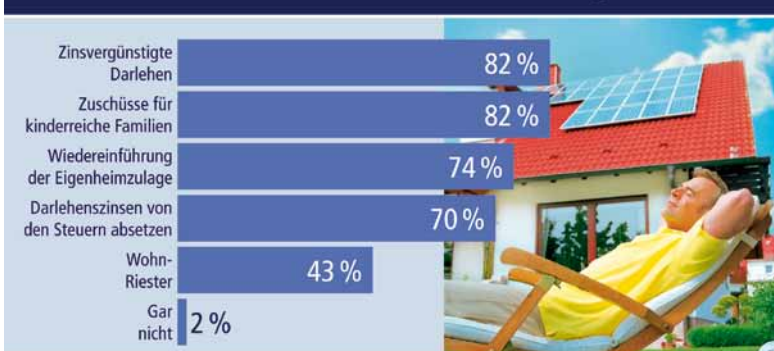
ZULAGE FÜRS EIGENHEIM

74 Prozent der Befragten wünschen sich die Wiedereinführung der Eigenheimzulage, eine der größten deutschen Subventionen, die 2005 abgeschafft wurde. 70 Prozent präferieren die Option, Darlehenszinsen von den Steuern absetzen zu können. Das ist

Immobilienbesitzern bislang nur möglich, wenn sie ihre Immobilie vermieten.

Immerhin 43 Prozent der Deutschen sprechen sich dafür aus, dass der Staat angehende Immobilienbesitzer mit Wohnriester unterstützen soll. Die 2008 auch als Ersatz für die gestrichene Eigenheimzulage geschaffene Förderung unterstützt den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum als Altersvorsorge.

Wie sollte der Staat den Erwerb und den Bau von Wohneigentum fördern?



Basis: 2005 Befragte ab 18 Jahren
Foto: SCHOTT Solar
Grafik: BHW Bausparkasse

5662 BHW Bausparkasse/SCHOTT Solar

Schöner Auftritt: Teppichboden

Teppichböden in Retro-Optik – da stehen wir drauf! Kräusel-Velours und starke Muster, aus umweltfreundlichen Materialien gearbeitet, garantieren ein prima Klima.



5663 BHW Bausparkasse/trefford

Robust, bunt und nachhaltig: neue Teppich-Trends

Sie gewinnen wieder an Boden, die textilen Beläge. Das liegt daran, dass sich die Hersteller echt was einfallen lassen! Junge Labels und neue Modelle befreien Tep-

pichböden von ihrem muffigen Image. Vielfalt ist angesagt: Die Designs reichen von XL-Fasern mit metallisch changierendem Glanz bis zu robusten Naturhaar-Kreationen in Patchwork-Optik. Jetzt bieten Hersteller auch individuell gefertigte Waren an. Wer Lust und Ideen hat, kann seinen ganz persönlichen Teppichboden selbst designen und beim Hersteller übers Internet bestellen. Immer mehr Wert legen Teppich-Käufer auf Öko-Materialien und Gesundheit. Die bieten zum Beispiel Teppichböden aus ökologischer Schafwolle oder Ziegenhaar. Sie nehmen Luftfeuchtigkeit auf und geben sie wieder ab und sorgen so für ein angenehmes, gesundes Raumklima. „Teppichböden, die ökologischen Standards entsprechen, werden von der Gemeinschaft umweltfreundliche Teppichboden e. V. (GuT) ausgezeichnet“, erklärt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Das Zertifikat garantiert, dass der textile Belag besonders umweltfreundlich hergestellt wurde und frei von gesundheitsgefährdenden Substanzen ist.“ Allergiker sind

mit kurzflorigen, dichten Teppichböden, die das TÜV-Siegel „allergikergesamt“ tragen, gut beraten. Ihre Fasern halten Staubteilchen bis zum nächsten Saugen fest.

Holz an die Wand!

Die Holz-Paneele halten erneut Einzug in unsere Wohnzimmer. Jetzt aber als Design-Highlight. An Wand und Decke setzen sie neue Akzente und machen der Tapete ordentlich Konkurrenz.

Mit dunklem Berghütten-Flair haben sie nichts gemein, die modernen Design-Holzpaneele. Ahorn, Buche, Kirschbaum oder Bambus zeigen sich hier von ihrer edlen Seite. Sie verkleiden großflächig ganze Wände oder betonen ausgewählte Teile des Raums. Als Gestaltungselement bringen sie Natur stilvoll ins Wohnzimmer, ohne jedoch den Raum optisch zu verkleinern oder zu rustikal erscheinen zu lassen. Spezielle Verlegetechniken sorgen mit vertikal versetzten Paneelen für einen faszinierenden 3-D-Effekt. Integrierte Strahler setzen die Musterung des Holzes in Szene und tauchen den Raum gleichzeitig in angenehmes Licht. Holz-Paneele sind nicht nur schön,



5665 BHW Bausparkasse/Meisterwerke

Wiederentdeckt: Holzpaneele im neuen Design

den.“ Hightech hinter Natur – das können Heimwerker sogar selbst in die Hand nehmen: Viele Hersteller bieten vorgefertigte Schienensysteme an. Echtholz-Verkleidungen gibt es ab 40 Euro pro Quadratmeter.

Durchblick mit Farbe

Jetzt wird's bunt: Als Raumteiler, Wandgestalter oder Möbelverkleider kommt farbiges Glas glänzend zur Geltung. Ein starker Muntermacher für die eigenen vier Wände!

Bunte Farbtupfer im Bad oder farbige Verblendungen für Schränke und Ablagen: Gläserne Fliesen und Glasplatten bringen neuen Schwung in die eigenen vier Wände. Ein Leichtes, die transparenten Highlights selber anzubringen: zugeschnittene Glasflächen einfach mit doppelseitigem Spiegelklebeband auf Wänden oder Möbeln fixieren und fertig. Küchenwände oder Ar-



5664 BHW Bausparkasse/SAINTGOBAIN GLASS Deutschland

Transparente Raumwunder: Glaswände

beitsplatten aus lackiertem Glas punkten gleich mehrfach als edel glänzende Oberflächen und kratz feste Unterlagen. Etwas ambitionierter sind da schon die gläsernen Trennwände, die bei Designern besonders beliebt sind. Denn sie schaffen Struktur im Wohnraum, ohne das Licht zu brechen oder die Weite einzuschränken. Überhaupt sind der Kreativität und der individuellen Gestaltung mit Glas keine Grenzen gesetzt. Buntes Glas gibt es nach Wunsch im Pastell-Look, in kräftig leuchtenden Tönen und sogar mit Ornamentschmuck und Grafiken verziert. „Die Buntgläser sind robust und bruch sicher. Fast alle Designs können aus Sicherheitsglas gefertigt werden. Das verhindert Glasbruch“, beruhigt BHW-Expertin Uta Schaller. Raumteiler kosten ab 1.500 Euro pro Stück. Wem das alles zu durchsichtig ist, der ordert am besten „schaltbare“ Glastrennwände: Auf Knopfdruck machen dann Flüssigkristalle das Glas schön blickdicht.

Feuer und Flamme für wohlige Wärme

Was gibt es an Winterabenden Schöneres als ein knisterndes Kaminfeuer?
Stellt sich nur die Frage, wie die Feuerstätte im Wohnzimmer am besten in Szene gesetzt wird.
Als Kamin, Kaminofen oder Kachelofen?

FÜR ROMANTIKER

Kamine

Offene Kamine sind die ältesten und bekanntesten Feuerstätten. Die Klassiker sorgen für ungetrübtes Lagerfeuerambiente und kommen in großen Räumen bestens zur Geltung.

Sie verbreiten ihre Wärme über die Strahlung der Flammen, erkalten nach Erlöschen der Glut aber sehr schnell. Um die Heizkraft des Kamins zu erhöhen, können nachträglich sogenannte Kaminkassetten eingebaut werden. Die Stahlkonstruktion bedeckt Boden



5666 BHW Bausparkasse/Kego

Gern im Mittelpunkt: Kamine sind der Blickfang im Wohnzimmer

und Seitenwände der Feuerstelle und bringt ein eigenes Lüftungssystem mit. „Heizkassetten werden in den Innenraum des Kamins eingesetzt und sorgen für eine effektivere Belüftung und Wärmespeicherung“, erläutert Expertin Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. So gibt der Kamin auch nach dem Erlöschen des Feuers noch Wärme ab. Eine Glasplatte vor der Öffnung verhindert Zugluft wie auch Funkenflug und sorgt für ruhigere Verbrennung. Ab 1.400 Euro sind die Kassetten zum Nachrüsten erhältlich, der Preis variiert je nach Größe des Kamins.

FÜR TRADITIONALISTEN

Kachelöfen

Gemütliches Feuer und Heizung in einem: Kachelöfen sind – als besondere Variante des Kaminofens – echte Multitalente.

Der mit dem dicken Kachelmantel eingepackte Feuerraum braucht zwar zwei bis vier Stunden zum Aufheizen, dafür speichert er die Wärme aber bis zu 24 Stunden. Die angenehme Strahlungswärme der Kacheln sorgt auch in großen Räumen für behagliche Temperaturen. Türen aus robustem Eisen oder Glas ermöglichen es, die Flammen auch mal unbeaufsichtigt brennen zu lassen. Die mit Fliesen verkleideten Öfen sind heute in vielfältiger Optik zu bekommen und der Hingucker im Wohnzimmer. Rustikal oder modern, oft kombiniert mit Sitzbank und integriertem Holzlager.

TIPP „Wer mehrere Zimmer oder ganze Etagen mit einem Kachelofen beheizen möchte, sollte sich einen Warmluft-Ofen zulegen“, empfiehlt

Expertin Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. Der Ofen leitet über Warmluftkanäle die heiße Luft auch in andere Räume. Ein einfacher Grundofen ist ab etwa 6.000 Euro erhältlich.



5667 BHW Bausparkasse/Brunner

Strahlungswärme schafft Gemütlichkeit an kalten Wintertagen

FÜR ENERGIESPARGER

Kaminöfen

Kaminöfen sind die Allround-Talente der Feuerstellen. Freistehend und meist aus Eisen oder Stahl gebaut, geben sie auch nach Erlöschen des Feuers noch mehrere Stunden lang Strahlungswärme ab.



5668 BHW Bausparkasse/Wodtke

Schön, praktisch, sparsam: Kaminöfen

Die Öfen können problemlos nachgerüstet werden und sind als sogenannte wassergeführte Variante extrem leistungsfähig. An die Zentralheizung angeschlossen, speisen die kleinen Brenner heißes Wasser über einen Pufferspeicher in den Heizkreislauf ein. So liefern sie Wärme und Warmwasser in jeden Winkel des Hauses. Eigenheimbesitzer können so rund 50 Prozent an Heizkosten sparen. In kleinen Häusern und während der Übergangsjahreszeiten reicht die Wärmeproduktion eines Kaminofens vollständig aus. Und sie sind ökologisch weit voraus: „Seit Anfang 2010 gelten neue Grenzwerte für die Feinstaubemissionen von Holzöfen. Mit modernen Geräten sind Immobilieneigentümer auf der sicheren Seite und können dem Besuch des Schornsteinfegers gelassen entgegensehen“, beruhigt BHW-Expertin Laduch-Reichelt. Einfache, luftgeführte Öfen gibt es ab etwa 3.500 Euro ohne Einbau.

Vertrauen siegt: Immobilie beste Altersvorsorge

58 Prozent der Deutschen haben ihre Haltung zum Thema private Altersvorsorge geändert, so eine Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank. 30 Prozent fragen sich, welche Form der privaten Zukunftssicherung überhaupt noch Sinn macht. Bei aller Skepsis bleibt eine Form der Altersvorsorge jedoch unbestritten – die eigene, meist selbst genutzte Immobilie.

Jeder vierte Deutsche hat Zweifel an der Sicherheit der privaten Anlagen. Ausgenommen ist die Immobilie. Sie steht als sicherste Anlage auf dem ersten Platz: 55 Prozent der Deutschen vertrauen der „Rente aus Stein“. Auf Rang zwei folgt die staatliche Rente mit 52 Prozent, an dritter Stelle die betriebliche Altersvorsorge mit 28 Prozent. Als beste Strategie zur Verwirklichung des eigenen Wohntraums gilt mehr denn je das Bausparen. „Ein Bauspardarlehen bietet zwei Vorteile, die sonst kein anderes Finanzierungsprodukt bietet: maximale Sicherheit durch den festgeschriebe-

nen Zins sowie maximale Flexibilität“, erläutert Wolfgang Kipke von der BHW Bausparkasse. Flexibel, weil jederzeit beliebige Beträge zusätzlich getilgt werden können. „Ein Bauspardarlehen ist in der Regel nach 15 Jahren getilgt. Zum Vergleich läuft ein Hypothekendarlehen durchschnittlich über 20 bis 30 Jahre“, so der BHW-Experte.



Vor allem Familien mit Kindern profitieren von der Wohn-Riester-Förderung

5669 BHW Bausparkasse

SUPER DEAL: WOHN-RIESTER

Mit dem Eigenheimrentengesetz fördert der Staat seit 2008 die Immobilie als Altersvorsorge. Durch „Wohn-Riester“ kann eine vierköpfige Familie bis zu 908 Euro im Jahr kassieren und erhält unter bestimmten Bedingungen zusätzlich noch Steuervorteile. Die staatlichen Zulagen können für die Tilgung von Baudarlehen verwendet werden. Voraussetzung ist immer, dass die Immobilie nach dem 31. Dezember 2007 gekauft bzw. gebaut wurde und selbst genutzt wird.

INFO Jeder dritte Riester-Sparer versäumt es, die staatlichen Zuschüsse zu beantragen. Daher der Hinweis: nichts verschenken und darauf achten, dass die Riester-Förderung nicht automatisch auf das Konto des Sparers fließt, sondern jedes Jahr neu beantragt werden muss. Die Frist verstreicht nach zwei Jahren.

Wohn-Riester für Fortgeschrittene

Für Immobilienbesitzer jenseits der 50 ist ein Wohn-Riester-Bausparvertrag eine durchaus interessante Option. Sie können ihr Eigenheim schneller entschulden und den Ruhestand unbeschwert genießen – vielleicht sogar im Urlaubsparadies am Mittelmeer.



5670 BHW Bausparkasse

Schneller schuldenfrei: Wohn-Riester 50plus

Vorteil Eigenheim: Im Schnitt spart ein Rentner monatlich 519 Euro, wenn er – statt zur Miete – im schuldenfreien Wohneigentum lebt. Ein Zweipersonenhaushalt profitiert noch mehr. Hier erreicht die „Immobilien-Rente“ laut Statistischem Bundesamt einen Durchschnitt von 613 Euro. Wenn jedoch noch Schulden auf dem Eigenheim lasten, empfiehlt sich eine schnelle Tilgung mithilfe des Staates: ein Wohn-Riester-Vertrag. Jeder gesetzlich Rentenversicherte, der vier Prozent seines Vorjahres-Brutto-Einkommens in einen Wohn-Riester-Bausparvertrag einzahlt, erhält die volle staatliche Grund-Förderung in Höhe von 154 Euro im Jahr.

GELD VOM STAAT

„Wohn-Riester ist auch für Paare ab 50 interessant“, so Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse, „denn der Lebenspartner kann mitsparen, selbst wenn er nicht rentenversicherungspflichtig beschäftigt ist.“ Als Partner ist er mittelbar

zulageberechtigt, es greift die sogenannte „Ehegattenförderung“. Jedes Kind, das noch Kindergeld bezieht, wird darüber hinaus mit 185 Euro gefördert. Für Paare ohne Kinder summiert sich die staatliche Förderung über 16 Jahre auf die stolze Summe von rund 4.900 Euro – ohne Steuerersparnisse. Tipp: Stehen Modernisierungsarbeiten an der Immobilie an, können Riester-Sparer ihr Guthaben plus Zulagen aus dem zuteilungsreifen Wohn-Riester-Bausparvertrag in einen neuen Wohn-Riester-Vertrag überführen. Das zinsgünstige Darlehen können sie dann für die Modernisierung einsetzen.

RENTE UNTER PALMEN

Der Traum vom sonnigen Lebensabend wird nun auch mit Wohn-Riester wahr: Bisher mussten Riester-Sparer, die im Ruhestand ihren Wohnsitz ins Ausland verlegen, die staatlichen Förderbeträge zurückzahlen. Laut Urteil des Europäischen Gerichtshofs ist diese Regelung unzulässig. Künftig kann Wohn-Riester auch dazu genutzt werden, Immobilien im EU-Ausland zu finanzieren. Bedingung ist, dass es sich um den Hauptwohnsitz des Anlegers handelt.

Winterquartier für Sommergefühle

Auch im Winter Sonne tanken – diesen Wunsch können sich Hauseigentümer erfüllen, die einen Wintergarten anbauen. Dank nachhaltiger Planung genießen sie ihren Garten auch bei Regen oder Schnee „hautnah“.

Wohnzimmer mit Ausblick, lichtdurchflutetes Arbeitszimmer oder tropisches Pflanzenparadies: Ein Wintergarten bietet viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Gerade im Herbst und Winter hat der gläserne Raum seinen ganz besonderen Reiz: Von hier aus kann man Natur und Landschaft auch bei ungemütlicher Witterung ganz bequem erleben. Um sich den Zugewinn an Wohnqualität über das ganze Jahr zu sichern, sind die Anforderungen an die Planung und Konstruktion hoch. „Die große Glasfläche lässt mit der Sonne auch Licht und Wärme in das Haus – Letztere ist jedoch schnell wieder verschwunden, wenn die Wärmedämmung unzureichend ist“, so Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. Da Glas nur etwa ein Viertel der Dämmleistung einer Wand aufweist, sollten die Glasflächen modernsten Anforderungen entsprechen.

FIT FÜR DEN WINTER

Modernes Wärmeschutzglas und gut dämmende Profile stellen sicher, dass Winter-

gartenbesitzer nicht zum Fenster hinaus heizen. Ein effektives Be- und Entlüftungssystem reguliert die Temperatur und leitet Feuchtigkeit nach außen. Trotz bester Glasflächen und Profile muss die Heizleistung im Wintergarten höher sein, als in Räumen mit massiven Wänden. Glas speichert die Wärme schlechter als Mauerwerk. „Empfehlenswert ist der Einbau eines innovativen Brennwertkessels in Verbindung mit einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung“, erklärt BHW-Expertin Laduch-Reichelt. „Die Module können direkt in das Wintergartendach integriert werden.“ Auch eine Wärmepumpe kann die ideale Lösung sein: Wird eine Fußbodenheizung installiert, nutzt sie die niedrigen Vorlaufzeiten einer Wärmepumpe optimal.

GENEHMIGUNG IST PFLICHT

Wie alle Anbauten sind Wintergärten genehmigungspflichtig. So stellt der Gesetzgeber sicher, dass das Gebäude den statischen und energetischen Ansprüchen entspricht. Der Bauherr reicht den Antrag auf Baugenehmigung und die Bauvorlagen bei seiner Gemeinde oder dem Bauamt der Stadtverwaltung ein. Die Kosten für einen Wintergarten hängen stark

von der individuellen Planung ab – nach oben gibt es kaum eine Grenze. Für eine Standardausführung rechnet der Wintergarten-Fachverband mit einem Preis von rund 750 bis 800 Euro pro Quadratmeter Oberfläche. Dieser Betrag beinhaltet allerdings



5671 BHW Bausparkasse/Casa Vitrum

Freiluftgefühl zu jeder Jahreszeit: Wintergärten

noch keine Kosten für Fundament, Heizung oder Bodenbelag. Der gläserne Anbau ist zwar nicht günstiger als ein konventioneller – steigert jedoch deutlich den Wohnkomfort und auch den Wert der Immobilie.

Wonnevolle Wannenfreuden



5672 BHW Bausparkasse/Duscholux

Ob in Holzoptik oder mit barrierefreiem Einstieg: einfach zurücklehnen und entspannen

Immer an der Wand lang – das war einmal. Die neuen Badewannen sind entweder in den Boden eingelassen oder frei stehend. Langweilige Badestuben mausern sich zu gern besuchten Wohlfühl-Oasen.

Keine Anrufe, keine Termine, einfach ganz für sich sein: Was gibt es nach einem harten Arbeitstag Schöneres als ein entspannendes Schaumbad? Und das wird – dank neuem Wannen-Design – immer aufregender in-



5673 BHW Bausparkasse/Artweger Twinline

szentiert. Neben ausgefallenen Designs der Armaturen, farbenfrohen oder edel-dezenten Fliesen sind in den Boden eingelassene Wannen absolut der Renner, denn sie vergrößern den Raum. Pool-Griffe garantieren den sicheren Ein- und Ausstieg. Ebenso gefragt sind frei stehende Badewannen – ob in der nostalgischen Version mit geschnörkelten Füßen oder im avantgardistischen Design. Mit Holzverkleidungen aus Bambus oder hochwertigem Edelholz verleihen sie

der heimischen Wellness-Oase die behagliche Wärme. Frei stehende Wannen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit, so BHW-Expertin Uta Schaller. „Der gesamte Bereich wirkt gleich viel großzügiger. Und das ist bei den häufig sehr kleinen Bädern in Altbauten ein wichtiges Plus. Denn noch immer liegt die Durchschnittsgröße des Badezimmers bei acht Quadratmetern.“

... FÜR JEDES BUDGET DIE PASSENDE LÖSUNG

Auf hochkarätiges Design selbst für den kleinsten Baderaum haben sich mittlerweile viele Hersteller „eingrichtet“ und innovative Lösungen entwickelt. Im Angebot sind komfortable Badewannen und praktische Duschen in einem. Eine absolut wasserdichte Tür ermöglicht den barrierearmen Einstieg in die Badewannen-Duschkombination, und damit bis ins hohe Alter Komfort und Badespaß. Das große Badevergnügen gibt es auch für kleine Geldbeutel. Frei stehende Wannen sind bereits ab 900 Euro erhältlich. Designermodelle kosten dagegen je nach Größe und Ausstattung zwischen 3.500 bis über 10.000 Euro.

Haus in Szene: Home-Staging

Der erste Eindruck zählt – auch beim Immobilienverkauf. Wer seine Immobilie gewinnbringend verkaufen will, sollte sie daher ins beste Licht rücken. „Home-Staging“ zahlt sich aus.

Wie sollte es anders sein: Home-Staging kommt aus den USA. Dortige Erhebungen zeigen, dass eine „gestagte“, also für den Verkauf professionell inszenierte Immobilie, einen bis zu zehn Prozent höheren Preis erzielt. Und sich schneller verkauft. In Deutschland gibt es rund 30 Home-Staging-Agenturen. Darunter auch die von Yvonne van de Straat-Werner aus Hamburg. Ihre Agentur für Wohnberatung setzt Verkaufsimmobilien in Szene. Ergebnis: „Die Objekte werden besser und schneller verkauft.“ Gerade in Randbezirken und im ländlichen Bereich ist die Konkurrenz um Käufer groß. „Durch Home-Staging lassen sich Verkaufszeiträume von neun bis zwölf Monaten auf vier bis fünf reduzieren“, bestätigt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse.

SPEZIALEFFEKTE ERZEUGEN

Home-Staging ist keine Renovierung! Vielmehr geht es um gezielte Veränderungen, mit der die Immobilie der Käufergruppe optimal präsentiert wird. Zunächst checkt der Profi die Besonderheiten des Objektes und entwickelt Optimierungsvorschlä-



Clevere Verkaufsförderung – vier Wände stilvoll aufhübschen

ge. Häufig werden Einrichtungsgegenstände reduziert, um mehr Raum für Fantasie zu schaffen. Dafür werden dann gezielt Akzente gesetzt. Die Beratung kostet je nach Anbieter circa drei Euro pro Quadratmeter. Die Kosten für die Umsetzung beginnen nach Auskunft der Deutschen Gesellschaft



für Home-Staging und Redesign ab neun Euro pro Quadratmeter.

WISSEN, WAS WIRKT!

Natürlich könnten Immobilienbesitzer auch selbst Hand anlegen, um ihre Immobilie optimal zu präsentieren. Doch den eigenen Einrichtungsstil neutral zu sehen und marktgerecht zu verändern, fällt dem Laien schwer. Nur zwei von zehn Personen können sich Räume mit einer anderen als der vorhandenen Einrichtung vorstellen. Hier hilft Home-Staging:

„Heute stehen viele ältere Verkäufer jungen Käufern gegenüber, die ganz andere Wohnbedürfnisse haben“, erläutert BHW-Experte Rüdiger Grimmert. „Home-Staging kann helfen, zwischen Anbietern und Kunden aus unterschiedlichen ‚Wohngenerationen‘ zu vermitteln.“

So hilft der Fliesenleger beim Steuersparen

„Staatliche Hilfe“ im Haushalt: Werden für Reparaturen und Renovierungsarbeiten Profis beauftragt, trägt der Staat indirekt einen Teil der Kosten. Steuersparer müssen die gesetzlichen Vorgaben beachten.



Handwerkerrechnung bringt Steuervorteil

Fliesenleger, Klempner oder Malermeister: Die Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde 2009 verdoppelt. Privathaushalte können bis zu 20 Prozent des Arbeitslohns einschließlich der Umsatzsteuer steuerlich geltend machen. Aufwendungen für Materialkosten und Neubaumaßnahmen sind dabei ausgeschlossen. Die Maximalsumme von 1.200 Euro entspricht einem Arbeitslohn von 6.000 Euro. Für 66 Prozent der Deutschen ist dies ein Anreiz, Arbeiten von einem Handwerksbetrieb durchführen zu lassen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. 45 Prozent der Befragten geben sogar an, dass der Erhalt der Steuerermäßigung die Schwarzarbeit in Deutschland senken wird.

HAUSHALTSCHILFE

Neben Handwerkerrechnungen wird auch für sogenannte „haushaltsnahe sozialversi-

cherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen einschließlich Pflegeleistungen“ eine Steuerermäßigung gewährt. Hierfür können ebenfalls 20 Prozent von bis zu 20.000 Euro der Aufwendungen geltend gemacht werden, maximal 4.000 Euro im Jahr. „Darunter sind Tätigkeiten zu verstehen, die einen engen Bezug zum Haushalt haben, z. B. Reinigung der Wohnung, Zubereitung von Mahlzeiten, Pflege- und Betreuungsleistungen oder Gartenpflegearbeiten. Auch Umzugsdienstleistungen für Privatpersonen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind, zählen zu dieser Kategorie“, so BHW-Expertin Isabell Gusinde.

Bedingung für die Steuerermäßigung ist, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhält. Die Zahlung muss auf das Konto des Erbringers der haushaltsnahen Dienstleistung, der Handwerkerleistung oder der Pflege- oder Betreuungsleistung erfolgen. Der Bankbeleg gilt als Zahlungsnachweis für das Finanzamt.

Gemeinsame Immobilie ohne Trauschein

Wenn Paare ohne Trauschein gemeinsam ein Haus kaufen oder bauen wollen, dann sollten sie ganz klare Vereinbarungen treffen. Denn es geht um hohe Werte und langfristige Verpflichtungen.

Rund 4,8 Millionen Menschen leben in Deutschland in einer nicht ehelichen Gemeinschaft zusammen. Wollen sich diese Paare den Wunsch nach einer eigenen Immobilie erfüllen, sind genaue Regelungen zu treffen. Schließlich bedeutet der Erwerb oder Bau eines Hauses eine langjährige wirtschaftliche Bindung. Und die kann schon mal eine Beziehung überdauern. Anders ausgedrückt: Die Beziehung ist vorbei, doch die Raten laufen noch.

EINDEUTIGE REGELUNGEN TREFFEN

Das kann passieren, sollte aber nicht zum Schaden eines der Partner sein. Daher tauschen sich Paare, die eine Immobilie gemeinsam erwerben wollen, am besten ganz offen über ihre finanziellen Möglichkeiten



Immobilienkauf in „wilder Ehe“ – klare Regeln sind von Vorteil

aus. Wie hoch ist das jeweilige Eigenkapital, wie sicher das Einkommen, wie positiv sind die beruflichen Perspektiven? Dann gilt es schriftlich zu fixieren, zu welchen Anteilen jeweils Haus oder Wohnung finanziert und mögliche Belastungen geteilt werden. Die Bundesnotarkammer empfiehlt unverheirateten Paaren, die ein größeres Pro-

jekt planen, sogar, eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR) zu gründen. Die klärt vertraglich die Details über das Beteiligungsverhältnis sowie den Ausgleich unterschiedlicher finanzieller Aufwendungen. Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse betont zudem, dass sich beide Partner im Grundbuch als Eigentümer der Immobilie eintragen sollten, „selbst wenn ein Partner einen geringeren finanziellen Beitrag zum Hausbau oder -kauf geleistet hat. Sonst hat dieser keine Eigentumsrechte“, so Laduch-Reichelt.

WENN DIE LIEBE ZERBRICHT

Eine Garantie dafür, dass die Beziehung ein Leben lang hält, gibt es nun mal nicht – ob mit oder ohne Trauschein. Doch „ungetraute“ Paare brauchen besondere Regeln. Was passiert beispielsweise mit dem gemeinsam unterschriebenen Kreditvertrag nach der Trennung? „Die Raten an die Bank müssen nach der Trennung gesamtschuldnerisch weitergezahlt werden“, erläutert die BHW-Expertin.

Immobilienkauf: Nicht ohne den Notar

Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen will, kommt an ihm nicht vorbei: dem Notar. Das Gesetz will es so – zum Schutz von Käufer und Verkäufer.

Irgendwann ist es dann so weit – nach vielen Verhandlungen und Begutachtungen liegt der Kaufvertrag auf dem Tisch. Und da geht's um richtig viel Geld. Käufer wie Verkäufer sind gleichermaßen auf die reibungslose und sichere Abwicklung des Vertrags angewiesen. Die notarielle Beurkundung ist gesetzlich vorgeschrieben. „Als Träger eines öffentlichen Amtes müssen Notare die Vertragsparteien beraten und sowohl Käufer als auch Verkäufer über mögliche Konsequenzen aufklären“, erläutert Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Außerdem arbeiten Notare auch die Gewährleistungsregelungen aus.

TRANSPARENTE KOSTEN

Der Notar holt die erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen bei Behörden, Ämtern und Banken ein und veranlasst die Eigentumsumschreibung ins Grundbuch. Wird der Kauf mit einem Bankdarlehen finanziert, verlangen die Kreditinstitute als Sicherheit in der Regel ein „Grundpfand-

recht“, das ins Grundbuch eingetragen wird. Die Bestellung des Grundpfandrechts und seine Eintragung ins Grundbuch kann nur notariell vorgenommen werden. Damit der gesetzlich vorgeschriebene Gang zum Notar bezahlbar ist, sind diese an die bundes-

1,5 Prozent des Kaufpreises. Je geringer der Wert der Immobilie oder des Grundstücks, desto niedriger die Notargebühr. Zusätzliche Kosten fallen bei der Bestellung eines Grundpfandrechts sowie für die Eintragung in das Grundbuch an.



Notare leisten mehr, als bloß den Stempel aufs Papier zu drücken

gesetzliche Kostenordnung gebunden. „Nur in schwierigen Fällen dürfen sie Zuschläge erheben, aber keine Rabatte gewähren oder erfolgsabhängig abrechnen“, so Rüdiger Grimmert. Die Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages betragen etwa

INFO Der Notar ist keine Garantie für faire Regelungen. Er klärt zwar über Konsequenzen auf, prüft jedoch nicht, ob die Vereinbarungen wirtschaftlich sinnvoll sind. Im Zweifelsfall sollte man daher rechtzeitig einen Anwalt oder Steuerberater zurate ziehen.