

EDITORIAL**Liebe Redaktion!**

Was bringt das noch junge Jahr 2011 für Baufamilien und Käufer, für Hausmodernisierer und Bausparer? Nicht nur gute Nachrichten: Tatsache ist, dass der Staat Förderprogramme zurückgefahren hat. Fakt ist aber auch, dass die Bereitschaft der Deutschen, ihre Häuser und Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, ungebrochen hoch ist. So sind 71 Prozent überzeugt, dass sich Modernisierungen auch ohne staatliche Zuschüsse lohnen (S. 2 unten).

Wie kann man die knapper werdenden staatlichen Fördermittel optimal nutzen? Und wo lohnt sich Energiesparen besonders? Wir haben die Bau- und Wohntrends 2011 für Sie aufbereitet (S. 4). Unsere Experten sagen, wie sich die Hypothekenzinsen und Immobilienmärkte entwickeln und welche Chancen Erwerber und Sanierer haben (S. 8). Zum Beispiel, wenn sich Bauherren in Teamarbeit auf den Weg zu ihrem Traumdomizil machen (S. 7).

Der Pressediens wird Sie 2011 wieder mit Informationen, Expertentipps und Meinungen begleiten. Wir freuen uns, wenn die Themen Ihre Neugier wecken und hoffen auf einen weiterhin 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.: 040/480650-0, Fax: 040/4504990

Grafik:

Christina Schuler-Gätjens

**Steigende Mieten und Bauzinsen: Zeit, sich für Immobilieneigentum zu entscheiden (S. 2)****Gemeinsam zu mehr Wohnqualität (S. 7)****Heizen mal anders – mit Infrarot (S. 3)****Versicherungen gegen Naturgewalten (S. 6)****ZAHL DES MONATS**

71% der Deutschen sind der Meinung, dass sich eine Haussanierung wegen der großen Energieersparnis auch ohne staatliche Förderung lohnt.

Quelle: BHW Bausparkasse/Emnid

INHALT**2 MEINUNG | TRENDS**

- Immobilienerwerb: Entscheidung für die Zukunft
- Sanieren geht auch ohne Vater Staat

3 WOHTRENDS

- Bildschön: Wärmen mit Infrarot
- Stoffe für Wände
- Körperlos heizen

4 TRENDS

- Ein Leben lang flexibel wohnen
- Die Miete spar' ich mir
- Weniger ist für mich mehr

5 BAUEN UND KAUFEN | MODERNISIEREN

- „Sag beim Abschied leise Servus...“
- Agenda 2011 für Modernisierer: Förder-Euros

6 FINANZIEREN

- Immobilien: Versicherungsschutz für jedes Wetter

7 WOHNEN

- In Teamarbeit zum Traumdomizil
- Checkliste: Baugemeinschaft gründen

8 FINANZIEREN

- Immobilie: 2011 ist ein Kaufjahr
- Grunderwerbsteuer steigt an
- Alte Liebe rostet nicht: Bausparen

Immobilienwerb: Entscheidung für die Zukunft

Wann ist der ideale Zeitpunkt, den Traum von den eigenen vier Wänden Realität werden zu lassen? Persönliche Lebensplanung und Jobsituation spielen dabei eine wichtige Rolle, aber auch andere, äußere Rahmenbedingungen.

Wie entwickeln sich Mieten und Bauzinsen? Warten oder aktiv werden? Wie viel Haus bekomme ich überhaupt für mein Geld? Viele Fragen, die jeder potenzielle Bauherr für sich selbst beantworten muss. Fest steht, dass es gute Gründe gibt, sich jetzt vom Vermieter zu verabschieden und den Schritt ins eigene Heim zu wagen.

■ Mieten wird teurer

Die Mieten steigen und besonders in den

Großstädten und Ballungsräumen ist der Wohnraum bereits knapp. Und die Schere zwischen Angebot und Wohnungsnachfrage öffnet sich immer weiter. Die Anzahl der Haushalte nimmt zu und der Raumbedarf der Bewohner wächst. In Deutschland fehlen darum jetzt bereits schätzungsweise 200.000 Wohnungen. Das Resultat: steigende Mietpreise! Ein Trend, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen wird, da der Neubau von Wohnungen und Häusern bei dieser Entwicklung nicht mithalten kann.



Dieter Pfeiffenberger,
Vorstandsvorsitzender
BHW Bausparkasse

5610 BHW Bausparkasse

Baufamilien und Käufer sollten die Gunst der Stunde nutzen, sich zügig entscheiden und sich das immer noch sehr günstige Baugeld langfristig sichern. Übrigens: Auch wer bereits in den eigenen vier Wänden wohnt, sollte schon jetzt mit einem kompetenten Berater klären, wie er bei einer Anschlussfinanzierung noch von den niedrigen Zinsen profitieren kann.

■ Zukunft jetzt planen

Aber auch wenn alle äußeren Rahmenbedingungen stimmen: Die Finanzierung der eigenen vier Wände ist für viele Menschen das größte Projekt ihres Lebens. Da ist gute Planung wichtig. Die BHW Baufinanzierung ist daher auch deutlich mehr als ein Darlehen. Sie ist ein Rundum-Konzept, das Flexibilität, Top-Konditionen und eine persönliche Beratung – auch über alle öffentlichen Fördermittel – bietet. Jeder Kunde erhält ein maßgeschneidertes Finanzierungs-konzept und sichert sich die günstigsten Zinsen mit Vertragsbeginn und über lange Jahre. Das bedeutet, er kennt die monatliche Belastung von der ersten bis zur letzten Rate. So ist er unabhängig von Schwankungen des Kapitalmarktes und kann ein solides Fundament für die eigenen vier Wände legen – was immer die Zukunft auch bringen mag.

■ Beginn der Trendwende

Ein weiteres Argument für den Wechsel in die eigene Immobilie ist die Entwicklung der Bauzinsen. Historisch günstig war Baugeld noch im vergangenen Jahr zu haben. Doch am Zinsmarkt hat sich bereits eine Trendwende vollzogen, die Konditionen für Baufinanzierungen werden sich weiter verschlechtern. Warten und auf neue Zinssenkungen hoffen, wäre daher die falsche Entscheidung.



5684 BHW Bausparkasse

Zögern beim Erwerb des Traumhauses kann teuer werden

Sanieren geht auch ohne Vater Staat

Eine Finanzspritze für Haus-Modernisierer von Vater Staat? Kann, muss aber nicht sein. Die Mehrheit der Deutschen findet, dass die Energieersparnis schon Anreiz genug für eine Sanierung von Haus oder Wohnung ist, so das Ergebnis einer Emnid-Studie im Auftrag der BHW Bausparkasse.

71 Prozent der Bundesbürger sind der Meinung, dass sich aufgrund der Energieeinsparung eine Sanierung einer Immobilie auch ohne staatliche Förderung lohnt. Laut einer aktuellen Emnid-Umfrage für die BHW Bausparkasse legen Bewohner ländlicher Regionen größeren Wert auf die finanziellen Anreize des Staates als Großstädter. Doch in Zukunft sind Förderungen keine Selbstverständlichkeit

mehr: Für 2011 kürzt der Staat die Fördermittel für Modernisierer um rund ein Drittel auf 936 Millionen Euro. Dass sich eine Gebäudesanierung nach wie vor auszahlt, ist vor allem in den steigenden Energiekosten begründet. So kann die Heizkosten-

rechnung für einen Vierpersonenhaushalt in einem unsanierten, 150 Quadratmeter großen Haus mit bis zu 3.150 Euro jährlich zu Buche schlagen. „Hauseigentümer können ihren Energieverbrauch schon mit einfachen Maßnahmen reduzieren“, sagt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Eine Dämmung der obersten Geschoss- und der Kellerdecke sowie der Rohrleitungen kostet rund 3.000 Euro und bringt eine Ersparnis von etwa 630 Euro pro Jahr.“ Hoch effizient ist eine Komplettmodernisierung inklusive des Austauschs der Heizanlage. Die Umrüstung zum Standard eines modernen Effizienzhauses senkt die Heizkosten um bis zu 85 Prozent.

Für Sanierer geht Rechnung auch ohne Förderung auf

»Auch ohne staatliche Förderung lohnt sich eine Modernisierung aufgrund der Energieeinsparung.«



Basis: 2005 Befragte ab 18 Jahren

Grafik: BHW Bausparkasse
Foto: Solvis Energiesysteme



5685 BHW Bausparkasse

Bildschön: Wärmen mit Infrarot

Sie sind schön anzusehen, wohltuend und verbreiten ihre angenehme Wärme gezielt: Infrarotheizungen. In Übergangsmonaten gelten sie als gute Alternative zur herkömmlichen Heizung.



5686 BHW Bausparkasse/Etherma

Lassen Heizkörper blass aussehen: Infrarot-Heizungen

Früher gab es sie nur im Reformhaus, heute firmieren sie unter Heiz-Möbeln und sind als Bild, Notiz-Tafel oder Spiegel verkleidet. Infrarotheizungen sind neuerdings als schicke Deko-Objekte erhältlich. Angebo-

ten werden sie in verschiedenen Farben und Designs, auf Wunsch auch individuell bedruckt. Ihre Installation ist ganz einfach: Wie ein Bild werden sie an der Wand befestigt und mit der Steckdose verbunden.

Die kleine Deko-Heizung hat es in sich. „Im Gegensatz zu anderen Heizsystemen erwärmen die Strahlen der Infrarotheizung nicht primär die Raumluft, sondern die Objekte in ihrer Umgebung. Diese speichern die Wärme nachhaltig und geben sie langsam wieder ab“, erläutert Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. Die Geräte können daher schon nach kurzer Aufheizphase wieder ausgeschaltet werden und sparen wertvolle Heizenergie. Ein weiterer Vorteil sind die Gesundheits- und Wellnesseffekte der Infrarotheizungen. Ihre Strahlen dringen tief in den Körper ein und stärken von innen heraus das Immunsystem. Zusätzlich wirken sie sich positiv auf Entzündungen und Gelenkerkrankungen aus. Je nach Raumgröße sind Infrarotheizungen mit bis zu 1.500 Watt Leistung erhältlich. Bei Kleingeräten von 200 Watt liegt die untere Preisgrenze bei circa 150 Euro.

Körperlos heizen

Heizkörper ade? Als Wärmespender sind Wandheizungen bei Innenarchitekten angesagt. Weil sie unsichtbar sind und behagliche Wärme verbreiten.

Wohnen ganz ohne Heizkörper – für Inneneinrichter die Lösung, um keine Rücksicht auf sperrige Heizkörper nehmen zu müssen. Sie nutzen eine Quelle, die schon die alten Römer kannten: Strahlungswärme durch Wandheizungen. In Neubauten oft im Einsatz, sind Wandheizungen auch im Rahmen von umfangreichen Altbau-Modernisierungen nachträglich einsetzbar. Die fertigen Wandheizungselemente mit integrierten Heizschlangen werden an der Wand montiert und dann verputzt. Besonders gut macht sich die Verbauung mit dem Öko-Baustoff Lehm. Der reguliert die Feuchtigkeit und ist ein hervorragender Wärmespeicher. Wandheizungen schaffen großflächig eine angenehme Strahlungswärme, die der Körper wie Sonnenstrahlen wahrnimmt. Um die Wärme voll auszuschöpfen, stellt man keine schweren Möbel vor die Wände, sondern leichte Regale. Besonders im Bad sorgt die gleichmäßige Wärme für pures Wellness-Feeling.



5688 BHW Bausparkasse/Hülsta

Suchbild: Heizung in der Wand

sind die Wandheizungen auch für Umwelt und Geldbeutel. Ralf Palm von der BHW Bausparkasse dazu: „Weil die Temperaturen bei Wandheizungen durch die Strahlungswärme als höher empfunden werden, sinkt der Heizbedarf. Und schon ein Grad Raumtemperatur weniger reduziert den Energieverbrauch um sechs Prozent.“

Stoffe für Wände

Textile Wandbespannungen erleben eine Renaissance. Dabei sind sie nicht nur dekorativ, sie punkten auch mit wärme- und schallsisolierenden Eigenschaften.

Schon am Hofe von Ludwig XIV. gehörten Wandbespannungen zum guten Wohnstil in den Salons. Im Laufe der Zeit haben sich die Motive deutlich gewandelt, die Wirkung der textilen Wandoberfläche jedoch ist geblieben: Sie strahlt Wärme aus und schafft mit wahlweise Deko-, Leinen- oder Baumwollstoffen eine ganz besonders wohlige Atmosphäre. Meist sind die Stoffe auf Holzrahmen oder Plastikleisten gespannt und an der Wand befestigt. Der



5687 BHW Bausparkasse/Kunstfabrik24

Motiv-Bespannungen für jeden Geschmack

zwischen Wand und Stoff entstehende Hohlraum wird mit einem Vlies ausgeglichen, wodurch eine wärme- und schalldämmende Isolierung entsteht. Das verbessert auch die Raumakustik und das Raumklima. Wer die eigenen vier Wände vollflächig bespannen will, benötigt jedoch eine Spezialkonstruktion, die der Fachhandel bereithält. „Einige Hersteller bieten die Möglichkeit, eigene digitale Motive zu verwenden. In Abstimmung mit den übrigen Raumtextilien wie beispielsweise Vorhängen oder Kissenbezügen können so Effekte erzielt werden, die ein harmonisches Gesamtbild erzeugen“, erläutert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. Viele sehen einen Vorteil darin, dass die Vorbereitungsarbeiten der Untergründe entfallen. Bei Neubauten kann auf Feinputz, Abziehen, Glätten und Kleben verzichtet werden, teure Warte- und Trockenzeiten entfallen. Mieter können hässliche Wände mit einer Wandbespannung einfach unsichtbar machen. Bei Auszug oder Renovierung wird die Wandbespannung einfach abgenommen.

Bau- und Wohntrends 2011

Flexibler Grundriss, einfache und schnörkellose Formen und mietfrei in den eigenen vier Wänden – so wollen Haus- und Wohnungseigentümer 2011 wohnen. Am liebsten ein Leben lang.

TREND 1

Ein Leben lang flexibel wohnen

Das wissen wir schon lange: Immobilien sind alles andere als immobil.

Häuser lassen sich den veränderten Bedürfnissen der Bewohner leicht anpassen, vor allem dann, wenn diese flexible Nutzung vorausschauend geplant war. Dann wird das Kinderzimmer zum Home Office umfunktioniert, die Einliegerwohnung an Verwandte oder Pflegekräfte vermietet, der kleine Anbau als Gästeherberge, Sauna oder Hobbyraum umgenutzt. Eigenheimbesitzer können diese Gestaltungsfreiheit genussvoll ausspielen, besonders im Alter steht daher der Wohn-Komfort an erster Stelle. Der muss nicht teuer sein. Für alle Lebensumstände gerüstet sind Bauherren und Modernisierer, die auf eine barrierefreie Architektur achten, wie Iris Laduch-Reichelt von der Bausparkasse BHW anmerkt: „Schwellenlose Übergänge, erweiterbare Türen und eine intelligente Technik steigern den Wiederverkaufswert des Hauses.“ Vor allem schaffen sie generationenübergreifend beste Wohnqualität.



Sicherheit für die Zukunft und weg vom Vermieter – mit den eigenen vier Wänden

Single und glücklicher Immobilienbesitzer – diese Kombination ist keine Seltenheit mehr.

14 Millionen Deutsche leben heute in einem Einpersonenhaushalt. Und bereits ein Viertel aller Wohneigentümer ist Single. Gerade

Alleinlebende schätzen die eigene Immobilie zunehmend als Wertanlage: 21 Prozent der jungen Deutschen unter 30 Jahren sind bereits fest entschlossen, eine eigene Immobilie zu erwerben, so eine aktuelle Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Die eigene Immobilie ist zudem die beste Versicherung gegen die zu erwartende Wohnungsknappheit und steigende Mieten. „Wer als junger Mensch in eine Immobilie

investiert, spart die Miete und schafft sich eine zukunftssichere Rente aus Stein“, sagt Rüdiger Grimert von der BHW Bausparkasse. Selbst junge Singles, die sich nicht auf einen Wohnort festlegen wollen, sind mit einer eigenen Immobilie gut beraten. Stimmt die Lage, kann sie leicht vermietet oder mit Gewinn wieder veräußert werden. Eine fachkundige Beratung vor dem Kauf ist unbedingt zu empfehlen, dann gibt es keine bösen Überraschungen beim Wiederverkauf.

TREND 3

Weniger ist für mich mehr

Zeitlos elegant: Der Bauhaus-Stil findet wieder Anhänger unter den Bauherren.

Bescheidenheit liegt im Trend, sachliche und klare Formen bestimmen aktuell die Architektur – ohne falsche Schnörkel und Zierrat. Klare Farben und Kontraste geben den Ton an. An den kubischen Baukörpern schätzen Freigeister insbesondere die großzügige Flächenaufteilung: „In den ausgedehnten Wohnräumen haben Individualisten maximale Gestaltungsfreiheit, breite Glasfronten vermitteln zusätzlich ein Gefühl der Weite“, sagt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. Auch in ökonomischer Hin-

sicht haben Anhänger der Würfel-Ästhetik den Durchblick: „Durch den konsequenten Einsatz großformatiger Bauelemente und den Verzicht auf verspielte Formen vermeiden Bauherren Wärmeverlust und sparen so Energie“, betont Anselm Kipp vom Bundesverband Deutscher Fertigbau. Viele Fertighaushersteller haben den Trend erkannt und bieten Puristen mittlerweile eine breite Auswahl an Designhäusern an.



Flexibles Wohnen mit offenen, schwellenlosen Räumen



Klare Formen geben beim Bauhaus-Stil den Ton an

„Sag beim Abschied leise Servus ...“

Gute Gründe sprechen derzeit dafür, dem Vermieter Adieu zu sagen und in die eigene Wohnung zu wechseln. Vielerorts steigen die Mieten, genauso wie die Zinsen für die Immobilienfinanzierung.



5692 BHW Bausparkasse

Raus aus der Mietwohnung, rein in die eigenen vier Wände!

2010 sind die Mieten laut dem Wohninstitut Empirica stärker gestiegen als die Inflationsrate. Nicht nur in Großstädten: Auch in Zweibrücken, Solingen oder Oldenburg legten sie um mehr als zehn Prozent zu. 2011 werden Mieten für Neubauwohnungen

durchschnittlich um bis zu 2,5 Prozent teurer, sagt der Immobilienverband Deutschland (IVD) voraus. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage öffnet sich immer weiter. Die Anzahl der Haushalte nimmt zu,

der Raumbedarf je Bewohner wächst. Und besonders die attraktiven Ballungsräume sind seit Jahren mit dem Neubau von Wohnungen im Hintertreffen. Das Resultat: steigende Mietpreise!

BAUGELD WIRD TEURER

Wer in die eigenen vier Wände wechseln will, sollte knallhart kalkulieren. Denn Immobilienkäufer sind Investoren, die große Summen bewegen. Da heißt es, den Bleistift zu spitzen, ganz in Ruhe nachzurechnen und von einem kompetenten Berater unterschied-

liche Finanzierungsmodelle abzufragen.

TIPP An Eigentum Interessierte sollten 2011 nicht zu viel Zeit verstreichen lassen. Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse: „Wir erwarten, dass die Zinsen im Jahresverlauf weiter steigen werden. Deshalb

raten wir Baufamilien und Käufern, sich zügig zu entscheiden und das günstige Baugeld langfristig garantieren zu lassen. Mit Laufzeiten von zehn oder mehr Jahren sind sie auf der sicheren Seite.“

LANGFRISTIGE ZINSEN SICHERN

Ein Rechenbeispiel für eine langfristige Finanzierung: Eine Zweizimmerwohnung kostet 120.000 Euro, der Käufer kann 20.000 Euro Eigenkapital aufbringen. Die Zinsen legt der frischgebackene Eigentümer per Konstant Darlehen von BHW über den Zeitraum von ca. 13 Jahren auf 4,5 Prozent fest und tilgt über einen in den Kredit integrierten Bausparvertrag. Die Monatsrate beträgt über die gesamte Laufzeit von ca. 24 Jahren 600 Euro. Stefanie Binder: „Neueigentümer haben bei einem Darlehensmodell mit eingebautem Bausparvertrag den Vorteil, die Bausparförderung nutzen zu können, sofern sie die Einkommensgrenzen einhalten.“

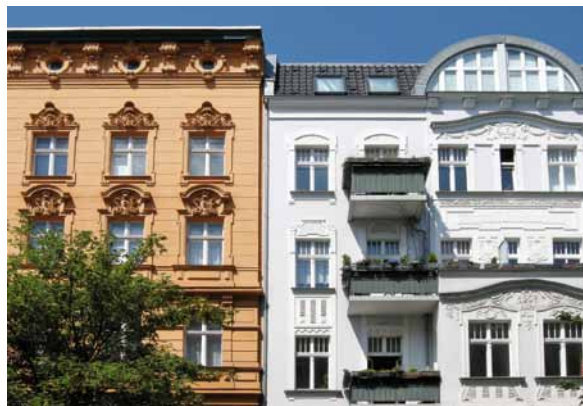
INFO Informationen unter www.bhw.de. Langfristige Niedrigzinsen, denen das Auf und Ab an den Märkten nichts anhaben kann, sind eine schöne Aussicht für wechselwillige Mieter. Am besten sie verabschieden sich von ihrem Vermieter, bevor die nächste Mieterhöhung ins Haus flattert.

Agenda 2011 für Modernisierer: Förder-Euros

2012 werden die Auflagen für Modernisierungen weiter verschärft, so will es die Europäische Union. Eigentümer von Altbauten sollten Förderungen nutzen – solange staatliche Gelder fließen.

Die nächste Energiespar-Runde des Gesetzgebers kommt bestimmt, darauf können sich Immobilienbesitzer und auch Mieter jetzt schon einstellen. Vor zwei Jahren brachte die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV, Immobilieneigentümern den Energieausweis ins Haus. Die Anforderungen an die energetische Modernisierung von Altbauten verschärften sich um 30 Prozent. In diesem Jahr gönnt der Gesetzgeber Eigentümern eine Atempause, 2012 jedoch fordert die EU voraussichtlich ab Juli die Übertragung neuer Auflagen in deutsches Recht.

NACH DER REFORM IST VOR DER REFORM Bereits seit 2008 gibt es den Energieausweis, den sich Wohnungserwerber vom Verkäufer vorlegen lassen können, um ein Objekt zu bewerten. Durch die bevorstehende neue EnEV-Runde 2012 müssen Eigentümer zwei



5693 BHW Bausparkasse

Chance für Altbau-Besitzer: Noch lohnt die Förderung

Maßnahmenpakete für ihr Haus nachweisen. Gefordert sind konkrete Maßnahmen für eine umfassende Sanierung ebenso wie die Fixierung von Modernisierungsschritten für einzelne Bauteile des Hauses. Zusätzlich sollen Heiz- und Klimaanlage regelmäßig auf den Prüfstand kommen.

TIPP Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse empfiehlt: „Wer sein Haus in diesem Jahr saniert, spart nachhaltig Energie und bares Geld. Zinsgünstige Modernisierungsdarlehen und staatliche Förderungen erleichtern die Realisierung.“

NICHT VERSCHIEBEN

Modernisierer sollten auch die staatlichen Kredite und Zuschüsse in ihre Finanzierung integrieren. „Wer jetzt handelt, schöpft aus dem Vollen!“, sagt Bernd Neuborn. „Werden Sanierungsmaßnahmen ab 2012 zur Pflicht, könnten Fördergelder reduziert werden.“

INFO Bei den Programmen der KfW gilt die Faustregel: Je höher die energetische Qualität einer Sanierung, desto mehr Förder-Euros rollen. Sanierer von Einfamilienhäusern können Kredite von bis zu 75.000 Euro mit einem Zinssatz ab

2,32 Prozent und einem Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 Prozent der Darlehenssumme abrufen, genauso wie Käufer von Effizienzhäusern („Programm 151“). Wer Eigenkapital einbringt, kann alternativ zu einem Kredit mit Zuschüssen von bis zu 13.125 Euro rechnen („Programm 430“). Die Darlehen der KfW werden über Banken und Bausparkassen beantragt, Zuschüsse vom Modernisierer direkt. Ab März 2011 fördert die KfW wieder einzelne Maßnahmen wie Dämmung oder Fensteraustausch. Infos: www.kfw.de/inlandsfoerderung.

Immobilien: Versicherungsschutz für jedes Wetter

Sturm, Feuer, Überflutung – Katastrophenschäden kosten alljährlich Milliarden Euro. Ein Albtraum für Eigenheimbesitzer, die nicht oder falsch versichert sind. Merke: Vorsicht ist besser als teuer!

und Hof sorgen. Besonders ratsam ist daher der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung. Sie bietet grundsätzlichen Schutz bei Feuer-, Trinkwasser-, Sturm- und Hagelschäden und umfasst alle festen Bestand-



5694 BHW Bausparkasse

Da braut sich was zusammen! Immobilieneigentümer sollten nichts dem Zufall überlassen

Verwüstungen durch Wind und Wetter können hohe Schäden verursachen und es kann jeden überraschen. Mehr als 1,8 Millionen Immobilien waren im vergangenen Jahr betroffen, der verursachte Schaden liegt über 3,5 Milliarden Euro. Oft traf es die Hausbesitzer völlig unvorbereitet. „Bis 1994 war eine Gebäudeversicherung gesetzlich vorgeschrieben, meistens in Form einer Brandschutzversicherung“, erläutert Expertin Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. Mittlerweile müssen Eigentümer aus eigenem Antrieb für die Sicherung von Haus

teile des Hauses wie Mauerwerk, Leitungen oder Fenster. Nebengebäude wie Garage oder Gartenhaus können mitversichert werden, müssen aber in der Police aufgeführt und in der Versicherungssumme berücksichtigt sein.

SCHÄPFCHEN INS TROCKENE BRINGEN

Bewegliche Güter in Haus und Wohnung wie Möbel, Teppiche oder Elektrogeräte werden durch eine Hausratversicherung abgedeckt. Die gilt auch für Mieter als wichtige Absicherung von Hab und Gut. „Wenn

Sicher auf der Baustelle

Auf Baustellen gilt es, die erhöhten Unfall-Risiken besonders abzusichern.

Bauherren, die sich während der Bauzeit vor den Kosten durch Unwetterschäden, Vandalismus oder Diebstahl schützen wollen, können eine Bauleistungsversicherung abschließen. Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt vor Schadenersatzansprüchen Dritter, z. B. bei Unfällen auf der Baustelle. Eine Wohngebäudeversicherung greift erst nach Einzug ins Eigenheim.

INFO „Freunde und Verwandte sind in der Haftpflichtversicherung nicht berücksichtigt“, erläutert Expertin Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Eine Bauhelferversicherung schafft Sicherheit für zupackende Unterstützer aus Familie und Bekanntenkreis.“

der Einrichtungswert durch eine Sanierung oder neue Möbel steigt, sollten Sie die Versicherungspolice entsprechend anpassen. Sonst riskieren Sie, im Schadensfall auf einem Teil Ihrer Kosten sitzen zu bleiben“, betont BHW-Expertin Laduch-Reichelt. Regelmäßige Kontrolle ist daher wichtig. Die Versicherungskosten richten sich aber nicht nur nach dem Wert der Immobilie: Alle Versicherer greifen auf Statistiken, z. B. des Deutschen Wetterdienstes, zurück. Auf deren Grundlage kalkulieren sie das Schadensrisiko und die fällige Prämie.

Wie Hauseigentümer den Elementen trotzen

Land unter in Deutschland: Nur etwa 26 Prozent aller deutschen Haushalte sind laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft gegen die finanziellen Folgen von Naturgefahren geschützt.

Katastrophen wie Hochwasser, Lawinen oder Erdbeben sind hierzulande glücklicherweise eher selten und deshalb nicht im Grundschutz einer Wohngebäudeversicherung enthalten. Mit einer Elementarschadenversicherung gehen Immobilienbesitzer auf Nummer sicher. Der Haken: Die fällige Prämie variiert je nach Standort und entsprechendem Risiko. So unterscheiden die Versicherer



5695 BHW Bausparkasse

Traumimmobilie mit Blick aufs Wasser – bis die Flut kommt

bei Überschwemmungen und Hochwasser zwischen vier Gefährdungsklassen. In der niedrigsten ist nur seltener als alle 200 Jahre mit einer Überschwemmung zu rech-

nen, in der höchsten mindestens einmal alle zehn Jahre. Besitzer von stark gefährdeten Immobilien machen die Erfahrung, dass vielen Versicherungen das Risiko zu hoch ist. „Es kann sich dennoch lohnen, bei mehreren Versicherern anzufragen“, erläutert Expertin Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Manche Anbieter gehen das Geschäft ein. Allerdings ist dann mit Prämienaufschlägen und Auflagen zur Schadensbegrenzung zu rechnen.“

TIPP Eigentümer können sich eigeninitiativ durch den Einbau von Schutzvorrichtungen wie z. B. Flutsicherungen und wasserdichte Türen und Fenster schützen. Nur Fachleute beauftragen!

In Teamarbeit zum Traumdomizil

Bezahlbares Wohneigentum in der Stadt, familien- und ebenso seniorengerecht, dazu mit sympathischen Nachbarn – gibt es nicht? Doch, als Baugemeinschaft, zum Beispiel in Berlin.

Nur ein Projekt unter vielen: In Berlin-Friedrichshain werden drei Energiesparhäuser mit 30 Wohnungen von 65 bis 190 Quadratmetern errichtet. Alle Eigentümer haben nach Fertigstellung im Sommer 2011 von der Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach aus einen perfekten Blick über die Hauptstadt. Ein großer Innenhof wird als Park gestaltet. Trotz moderner Architektur: Drumherum werden die neuen Bewohner das Flair von Gründerzeitbauten und die Landschaft des Spreeufers genießen. Auch von guter Gastronomie bis zu Kunst lässt der Standort keine Wünsche offen. Die Mitglieder der Gemeinschaft sind ein Team – und bestimmen die Gestaltung der eigenen Wohnung ebenso wie die verwendeten Materialien. „Die künftigen Bewohner entscheiden, wer mitbaut und mit wem sie später unter einem Dach zusammenleben“, erklärt der Projektsteuerer Donat Kühne.

VON ANFANG AN GUT GEPLANT

Bis zur Realisierung kann der Weg lang sein. Die Interessenten müssen Vertrau-

en zueinander entwickeln und ihre Ziele und finanziellen Vereinbarungen vertraglich festlegen. Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse: „Von Anfang an ist die Beratung durch erfahrene Architekten und Projektsteuerer wichtig. Als Entscheidungshilfe sollte die Gemeinschaft nach Referenzen fragen.“ Der Profi hilft dabei, Streit zu vermeiden und unterschiedliche Interessen der Bewohner auszugleichen. Er kennt sich zudem in Fragen zu Steuern und Recht aus.



So geht Wohnqualität. Gemeinsam bauen eröffnet neue Möglichkeiten

Die wirtschaftlichen Vorteile von Baugruppen gegenüber herkömmlichem Bauen wiegen den größeren Aufwand auf. BHW-Experte Grimmert: „Das Bauen in der Gemeinschaft kann bis zu 25 Prozent preisgünstiger sein als ein Bauträger-Projekt.“

TIPP Zu den Sparfaktoren gehören Rabatte durch den Einkauf größerer Mengen Baumaterial oder auch gemeinsam erbrachte Eigenleistungen. Behördengänge lassen sich effektiver abwickeln, und die Grunderwerbsteuer reduziert sich.

GEMEINSAM STATT TEUER

Es gibt unterschiedlichste Gründe, einer Baugemeinschaft beizutreten. Ein Grundstück kann zu groß oder zu teuer für einen Erwerber allein sein. Oder Singles möchten unbedingt mit Freunden zusammenleben. Bilden junge Familien ein Bauteam, können sie Kinder gemeinsam betreuen. Auch die Generation der „Alt-68er“ hat in ihrer Jugend bereits WG-Erfahrung gesammelt und schätzt das Leben in der Gemeinschaft. Dr. Andrea Töllner, Vorstandsmitglied des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: „Besonders bei Älteren mit gutbürgerlichem Hintergrund hat das Interesse an gemeinschaftlichen Projekten in den letzten Jahren stark zugenommen.“ Im Rahmen eines Mehrgenerationen-

konzeptes können sie komfortable Bäder und Küchen oder einen Fahrstuhl einbauen lassen. Integrierbar sind Gemeinschaftsräume von der Sauna bis zur Werkstatt ebenso wie Gästezimmer für Besucher oder Pflegepersonal – ein Konzept für alle Fälle!

Checkliste: Baugemeinschaft gründen

Wie gründe ich eine Baugemeinschaft, wo bekomme ich Informationen? Die Bausparkasse BHW hat fünf Tipps zusammengestellt.

1 VORBILDER ANSCHAUEN

Ob Tübingen, Freiburg, Berlin oder Hamburg – Suchmaschinen finden Links zu

Projekten vorbildlicher Baugemeinschaften in diesen Hochburgen. Ein Überblick findet sich auch unter www.baugemeinschaft.org.

2 BAUPARTNER FINDEN

Wer noch keine Partner hat, kann mit Aushängen oder Inseraten suchen. Auf Plattformen wie www.fgwa.de des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V. oder www.netzwerk-nachbarschaft.net können sich Interessierte nach Gleichgesinnten umsehen.

e.V. unter www.bv-baugemeinschaften.de.

4 RECHTSFORM FESTLEGEN

Manche Gruppen gründen eine eingetragene Genossenschaft (eG) oder einen eingetragenen Verein (e.V.), auch eine Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft ist möglich. Weit verbreitet ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die später via Teilungserklärung in eine Eigentümergemeinschaft umgewandelt werden kann.

5 BAUGRUND SUCHEN

Wer passendes Bauland sucht, wendet sich an Stadtentwicklungsbehörde oder örtliches Bauamt. Städte oder Foren veröffentlichen Parzellen, etwa www.forum-baugemeinschaften.de, www.hamburg.de/start-zusammen-bauen/, www.wohnportal-berlin.de. Kirchengemeinden haben Grundstücke: www.kirchengrundstuecke.de.



Baugemeinschaften bundesweit machen es vor

Immobilie: 2011 ist ein Kaufjahr

Die schlechte Nachricht zuerst: Bauen und Kaufen werden 2011 teurer. Dennoch: Wer genau rechnet, kann noch immer ein Schnäppchen machen.

Noch 2010 kratzte der Zinssatz für Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung an der Marke von drei Prozent. Rückblende: Wer dagegen im Jahr 2000 einen Kreditvertrag unterschrieben hatte, zahlte laut der Deutschen Bundesbank im Jahresdurchschnitt 6,66 Prozent Zinsen. 1995 mussten sogar rund 8,16 Prozent Zinsen gezahlt werden. Zu Beginn des neuen Jahres 2011 bewegen sich die Bauzinsen für 100.000 Euro und einer zehnjährigen Zinsfestschreibung nun bei immer noch moderaten 4,4 Prozent (Stand: 17. Januar 2011). Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse: „Wir erwarten in den nächsten Monaten einen Anstieg der Zinsen und empfehlen daher, Eigentumspläne zügig in die Tat umzusetzen.“ Mit den guten Konjunkturaussichten dürfte auch die Bereitschaft vieler Deutscher wachsen, langfristig in eine Immobilie zu investieren. Mit mindestens 200.000 Fertigstellungen ist laut der BHW-Expertin in diesem Jahr zu rechnen. Bis September 2010 sind laut dem Statistischen Bundesamt sieben Prozent mehr Genehmigungen für den Wohnungsbau erteilt worden als im Vorjahr.

Die Immobilie als Zukunftsvorsorge dürfte ohnehin mit einem Vertrauensvorschuss ins angebrochene Jahr starten. Wie solide die Investition in „Betongold“ ist, zeigte sich in der Finanzkrise, als andere Geldanlagen an Wert verloren. Stichwort Altersvorsorge: Mit Wohn-Riester profitieren Käufer von einem neuen Instrument, mit dem sie die staatlichen Finanzspritzen in ihre Eigentumsfinanzierung integrieren können. So geht der Verband der privaten Bausparkassen auch für das Jahr 2010 von einem leichten Plus bei Riester-Bausparverträgen aus.



Jetzt zugreifen und Traumimmobilie sichern

Grunderwerbsteuer steigt an

2011 stehen Bauherren und Immobilienkäufern in mehreren Bundesländern höhere Abgaben ins Haus.

Die Schulden der Bundesländer wachsen und wachsen, laut dem Statistischen Bundesamt bis September 2010 um 11,6 Prozent auf 588,1 Milliarden Euro. Angesichts klammer Kassen erhöhen immer mehr Länder die Steuer, die beim Erwerb eines Grundstücks anfällt. Erhoben wird die Grunderwerbsteuer auf Grundstücke mitsamt der darauf stehenden Immobilie. Im Januar 2011 haben das Saarland den Steuersatz auf vier Prozent, Bremen und Niedersachsen auf 4,5 Prozent erhöht. Brandenburg hat mit fünf Prozent jetzt den bundesweit höchsten Steuersatz. Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt waren bereits vorgeprescht, ebenfalls mit einer Erhöhung

Grunderwerbsteuer 2011*

* Steuersatz je Bundesland	
	Brandenburg 5,0%
	Berlin 4,5%
	Bremen 4,5%
	Hamburg 4,5%
	Niedersachsen 4,5%
	Sachsen-Anhalt 4,5%
	Saarland 4,0%
	Baden-Württemberg 3,5%
	Bayern 3,5%
	Hessen 3,5%
	Mecklenburg-Vorpommern 3,5%
	Nordrhein-Westfalen 3,5%
	Rheinland-Pfalz 3,5%
	Sachsen 3,5%
	Schleswig-Holstein 3,5%
	Thüringen 3,5%

Quelle: BHW Bausparkasse

Alte Liebe rostet nicht: Bausparen

Der Bausparvertrag ist unverwüstlich. Auch für das vergangene Jahr gehen die privaten Bausparkassen von Zuwächsen im Neugeschäft aus.

sparen gesetzt haben“, erklärt Steffen Zwer von der BHW Bausparkasse. Und wie wird das Bausparjahr 2011? Seit einigen Monaten steigen die Zinsen für Hypothekendarlehen stetig. Jetzt spielt das Bausparen wieder seine Stärke als Zinsgarant aus: Bausparer mit Kaufplänen können fest mit günstigen Zinsen rechnen. Zwer: „Wir empfehlen, 25 bis 30 Prozent einer Baufinanzierung mit einem Bausparvertrag abzusichern.“ Anders als andere Geldanlagen sorgt Bausparen für Konstanz und berechenbare Renditen. Das bewährte Instrument dürfte deshalb auch 2011 für viele Bundesbürger erste Wahl beim Vorsorgesparen sein.

Zur Beliebtheit trägt bei, dass Bausparern gleich drei staatliche Förderungen zur Wahl stehen: die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen (VL), die Wohnungsbauprämie sowie die Wohn-Riester-Förderung. Nähere Informationen zu den Förderprogrammen, ihren Konditionen und Einkommensgrenzen erhalten Interessierte zum Beispiel auf www.bhw.de.

auf 4,5 Prozent. Bis 2006 lag der Steuersatz bundeseinheitlich noch bei 3,5 Prozent. Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse empfiehlt: „Baufamilien können mehrere tausend Euro an Steuern sparen, wenn sie den Grundstückskauf vorziehen und erst später das Haus bauen.“ Wenn der Erwerb gleichzeitig erfolgt oder ein Neubauvorhaben besteht, zahlt ein Käufer dagegen die Grunderwerbsteuer auf Haus und Grundstück. Gleiches gilt beim Erwerb von Häusern von Bauträgern. Das BHW-Beispiel: Beträgt in Niedersachsen der Kaufpreis für ein Haus 200.000 Euro und für das Grundstück 50.000 Euro, fällt 11.250 Euro Grunderwerbsteuer an. Bei einem vorangegangenen Grundstückskauf sind dagegen nur 2.250 Euro an Grunderwerbsteuer an den Fiskus zu entrichten – dies ergibt eine Ersparnis von 9.000 Euro.

Klassiker Bausparen – zuverlässig in die eigenen vier Wände

Bausparen liegt wieder voll im Trend: Im Jahr 2009 hatten die Deutschen bei den privaten Bausparkassen Verträge mit einem Gesamtvolumen von 56 Milliarden Euro abgeschlossen. Für 2010 rechnet der Verband mit einem Plus bei den Abschlüssen. „Wir führen den Zuwachs bei den Neuverträgen darauf zurück, dass viele Sparer in unsicheren Zeiten auf den Klassiker Bau-