

EDITORIAL

Liebe Kolleginnen und Kollegen, der Herbst steht vor der Tür. Höchste Zeit für Haus- und Wohnungseigentümer, ihre Immobilie winterfest zu machen. Wer jetzt sein Eigenheim einer gründlichen Überprüfung unterzieht, muss in der kalten und stürmischen Jahreszeit keine bösen Überraschungen fürchten. Ein fachmännisch durchgeführter Immobilien-Check lohnt sich, weil er teuren Reparaturen vorbeugt. Gut zu wissen, dass bis zu 20 Prozent der Handwerker-Lohnkosten sogar steuerlich absetzbar sind. Auch Berufsanfänger sollten den Start in das letzte Jahresdrittel nutzen. Clevere Azubis lassen Staat und Chef mitsparen und legen ihre vermögenswirksamen Leistungen sicher und gewinnbringend an – idealerweise in einem Bausparvertrag. Rechtzeitig vor Beginn des Wintersemesters sollten auch Eltern von Studenten prüfen, ob nicht der Kauf einer „Studentenbude“ die bessere Alternative zum Mieten ist.

Der aktuelle BHW-Pressediens bietet Ihnen fundierte Informationen rund um die Themen Bauen, Wohnen, Modernisieren und Finanzieren. Wir freuen uns, wenn wir damit 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

**Solide Eigenheimfinanzierung – krisenfest für die Zukunft bauen (S. 2)****Mittendrin: Wohnküchen (S. 4)****Holzhäuser: natürlich gesund wohnen (S. 3)****Bonus vom Staat für junge Sparer (S. 8)****INHALT****2 MEINUNG**

- Wertbeständig und renditestark: Wohnimmobilien

2 TRENDS

- Umfrage: Individuelle Wohnkonzepte gewünscht

3 WOHNRENDS

- Fürs gute Klima: Holzhäuser
- Fenster zu – und durchatmen!
- Hübsch herausgeputzt: Lehmputz & Co

4 BAUEN UND KAUFEN

- Schön am Boden bleiben: Multitalent Bungalow

4 WOHNEN

- Wohnküchen – offen für alle!

5 ALTERSVORSORGE

- Ganz oben auf der Wunschliste: das Eigenheim

5 TRENDS

- Ferienimmobilien gefragt denn je

6 MODERNISIEREN

- Jetzt das Haus für den Winter rüsten

6 FÖRDERUNG

- Förderung: vom Altbau zum Effizienzhaus

7 MODERNISIEREN

- „Lifting“ für Altbauten

8 BAUEN UND KAUFEN

- Studentenbude – kaufen und gewinnen!

8 BAUSPAREN

- Frühstarter im Vorteil: Jetzt Förderung sichern

Wertbeständig und renditestark: Wohnimmobilien

Inflation oder das Auf und Ab an den Finanzmärkten lässt Immobilienbesitzer kalt: Das solide finanzierte Eigenheim erweist sich – nicht nur in wirtschaftlich unsicheren Zeiten – als sichere und lukrative Anlageform.

Rund 80 Prozent der Bundesbürger halten selbst genutztes Wohneigentum für die beste aller Anlageformen, so das Ergebnis einer Umfrage der Gesellschaft für Konsumforschung. Eine aktuelle Veröffentlichung der deutschen Bundesbank bestätigt die Wahrnehmung der Bundesbürger: Im vergangenen Jahr hat jeder Bürger statistisch betrachtet Geld mit Finanzanlagen verloren, die Hälfte dieser Verluste wurden jedoch durch Gewinne im Immobilienvermögen wieder ausgeglichen.

STABILE RENDITE

Ein Blick in die Zahlenstatistik der vergangenen 13 Jahre zeigt, dass der Immobilien-Ertrag in der Regel mehrere Prozentpunkte über der Inflationsrate lag, so eine aktuelle Analyse der Postbank. Dadurch konnten Anleger mit deutschen Wohnimmobilien von 1996 bis 2008 inflationsbereinigt einen Ertrag von rund 50 Prozent erzielen. Dies entspricht einer jährlichen durchschnittlichen Rendite von 3,8 Prozent. Der Ertrag von Aktien war



Hans-Joachim Gasda,
Vorstandsvorsitzender
BHW Bausparkasse

5489 BHW Bausparkasse

zwar ähnlich hoch, die Anleger mussten hier jedoch weit höhere Wertschwankungen verkraften und zeitweise herbe Verluste hinnehmen.

SICHERE WERTANLAGE

Die stabilen Erträge bei Wohnimmobilien bieten zugleich einen hohen Schutz vor Inflation. Aktuell liegt die Inflationsrate in Deutschland bei etwa null Prozent, und Anzeichen von leichten Wachstumsbelegungen werden prognostiziert. Doch rasant steigende

Staatsdefizite in Verbindung mit niedrigen Leitzinsen waren schon häufig ein Vorbote steigender Inflation. Hinzu kommen großzügige Liquiditätsversorgungen seitens der Notenbanken, mit denen das Geldvermö-

gen bei einer steigenden Inflation real entwertet wird. Bei einer Inflation von zwei Prozent hätten 20.000 Euro Barvermögen nach zehn Jahren nur noch einen Wert von 16.342 Euro. Der Wert des Hauses oder der Wohnung dagegen entwickelt sich weitestgehend unabhängig von der Inflation.

MIT BAUSPAREN ZUM ZIEL

Der ideale Weg zum Erwerb von privatem Wohneigentum ist das Bausparen. Nicht erst mit den Unruhen an den Finanzmärkten beweist das klassische Bausparen seine Stabilität und Krisenfestigkeit. Das deutsche Modell der Wohnraumfinanzierung ist ein Klassiker, der gerade jetzt seine Vorzüge voll zur Geltung bringt. Das Bausparsystem als geschlossener Spar- und Finanzierungskreislauf mit kapitalmarktunabhängiger Zinsgarantie bietet höchste Sicherheit. Doch nicht jedes Betongold glänzt gleichermaßen. Lage, Lage, Lage – diese einfache Formel ist für die Ertragsaussichten einer Immobilie entscheidend. Den Wertzuwachs von Immobilien bestimmt zudem eine entsprechende Nachfrage, die in den regionalen Immobilienmärkten zum Teil sehr unterschiedlich ist. Stimmen Qualität, Standort, Einkaufspreis und Haustyp, ist auch die Vermietbarkeit und wertstabile oder sogar wertsteigernde Veräußerung gewährleistet. Wer also klug in eine Wohnimmobilie investiert, der schützt und sichert sein Kapital vor Inflation.



Sicher und lukrativ: das Eigenheim als Wertanlage

5526 BHW Bausparkasse/Haackle Haus

TRENDS

Umfrage: Individuelle Wohnkonzepte gewünscht

Wie wollen die Deutschen in zehn Jahren wohnen? Favorit ist die Lebensgemeinschaft mit dem Partner, so das Ergebnis einer aktuellen Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse.

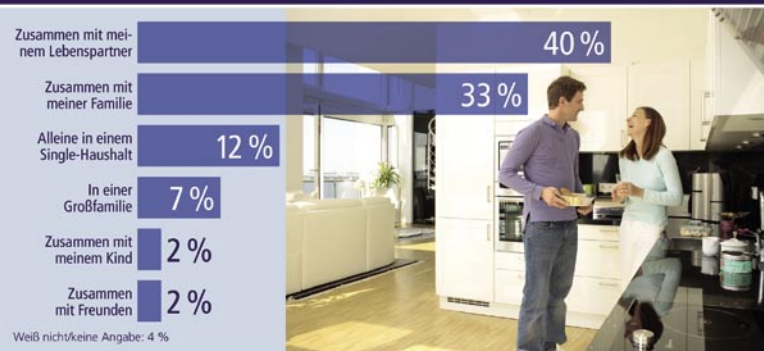
Nicht ohne den Liebsten: Rund 40 Prozent der Deutschen wünschen sich, in einem Jahrzehnt mit ihren Partnern zusammenzuwohnen, bei den Männern sind es sogar 45 Prozent. Von den Befragten, die bereits heute gemeinsam mit dem Lebensgefährten wohnen, möchten 75 Prozent dies auch noch in zehn Jahren; nur 18 Prozent können sich vorstellen, in Zukunft eine Familie zu gründen. Die klassische Familie landet auf Platz zwei der beliebtesten Wohnformen, verliert jedoch zunehmend ihre Anhänger: Lebten 1999 noch knapp die Hälfte der Befragten in einer Familie, sind es heute nur 38 Prozent. Die

sind ihrem Lebensmodell dafür treu: 62 Prozent sehen sich auch noch in zehn Jahren als Familienmensch. Stark im Kommen ist der Single-Haushalt: Zwölf Prozent der Deutschen wünschen sich in zehn Jahren allein zu leben. „Wohnen wird vielfältiger“, stellt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse fest. „Gefragt sind individuelle Wohnkonzepte, die sich auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Haushalte – vom Pärchen über

die klassische Familie, dem Single und der Wohngemeinschaft – einstellen.“

Wie möchten Sie in zehn Jahren wohnen?*

* Basis: 1.000 Personen ab 14 Jahren



5527 BHW Bausparkasse

Quelle: BHW Bausparkasse/TNS Emnid
Grafik: BHW Bausparkasse

Fürs gute Klima: Holzhäuser

Schwedenhäuser, moderne Designbauten oder alpenländische Eigenheime – Immobilien aus Holz sind vielseitig und beliebt wie nie.



5528 BHW Bausparkasse/PLATZ Haus

Holzbauweise: natürlich, preiswert und rundum gesund

Bereits 15 Prozent aller Neubauten in Deutschland werden in Holzbauweise gefertigt. Sie sind preiswert und schützen gleichermaßen das Klima und die Gesundheit ihrer Bewohner. „Holz wächst in großer Menge nach und kann deshalb kostengünstig zum Hausbau genutzt werden“, so Iris Laduch von der BHW Bausparkasse.

Der Rohstoff leitet von Natur aus Wärme und Kälte geringer weiter als viele andere Baustoffe und ist somit für energiesparendes Bauen bestens geeignet. Entgegen allen

Vorurteilen sind Holzhäuser weniger witterungsanfällig als Massivbauhäuser. Für den nachhaltigen Schutz sorgt dabei ein spezieller Anstrich. Durch ihre guten raumklimatischen Eigenschaften bieten Holzhäuser besonders für Bewohner, die an Allergien oder Asthma leiden, optimale Voraussetzungen. Die elektrostatische Wirkung des Naturstoffs hält den Staubgehalt gering. Darüber hinaus kann Holz Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchtigkeit hervorragend ausgleichen. Damit garantieren Holzhäuser jederzeit ein

angenehmes Raumklima. Ein Schwedenhaus mit einer Wohnfläche von 130 qm kostet ab circa 155.000 Euro, ein Holzhaus in Fertigbauweise schlägt mit circa 170.000 Euro zu Buche. „Viele Hersteller bieten Niedrigenergie- oder Passivhäuser an, wodurch sich Energiekosten nachhaltig einsparen lassen“, erklärt Laduch.

Hübsch herausgeputzt: Lehmputz & Co

Öko – und sehr trendy: Kalk und Lehm sind für biologisch orientierte Innendesigner das Nonplusultra.

Warme Erdtöne oder leuchtende Farben, Kratzmuster oder Perlmutteffekt, rustikal oder elegant: Lehm- und Kalkputze setzen dank ihrer unterschiedlichen Textur und Farbvielfalt ganz neue Akzente. Nicht nur in puncto Ästhetik sind die mineralischen Putze moderner als ihr Ruf. „Sie bestehen aus rein natürlichen Stoffen und sind lösungsmittelfrei – also bestens für Allergiker geeignet. Und die umweltschonenden Kalk- und Lehmputze wirken temperaturregulierend und sorgen für ein ausgewogenes Raumklima“, erklärt Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. Durch seine desinfizierende Wirkung verhindert Kalkputz die Bildung von Schimmel und eignet sich dadurch bestens für die Ausgestaltung von Küchen und Bädern. Kalk- und Lehmputze werden als Trockenmischung in verschiedenen Körnungen angeboten und müssen nur noch mit Wasser angerührt werden. Neues Highlight für Lehmputz: Rohmaterial mit Stroh, Perlmutter oder Glimmer versehen. Es



5530 BHW Bausparkasse/Claytec

Gesundes Wohnklima mit neuen Akzenten

reicht schon wenig Geld, um kreativ zu sein: Ab fünf bis circa 40 Euro pro Quadratmeter kostet die moderne Wandgestaltung. Vom Kauf bereits angerührter Lehmputze wird abgeraten: Da flüssige Putze nur begrenzt haltbar sind, werden Fertigprodukten künstliche Konservierungsmittel beigemischt, die Allergien auslösen können.

Fenster zu – und durchatmen!

Stoßlüftung war gestern – ausgeklügelte Lüftungssysteme sichern den steten Luftaustausch und sparen Energie.

Da weht kein Lüftchen: Fenster und Gebäudehüllen sind heute extrem gut isoliert und damit energieeffizient. Allerdings können durch Dämmung eher Feuchtigkeitsschäden auftreten – wenn nicht ausreichend gelüftet wird. Die gute alte Stoßlüftung als Patentrezept für ein gesundes Wohnklima hat ausgedient. Dank moderner technischer Systeme erfolgt der Luftaustausch automatisch, permanent und mit geringem Wärmeverlust. Das Prinzip der Lüftungssysteme: Verbrauchte Luft und Feuchtigkeit werden mit einem Ventilator aus Küche,



5529 BHW Bausparkasse/Zehnder

Unauffällig integriert: Lüftungssysteme

Bad und WC abtransportiert und frische Luft strömt durch Außenwanddurchlässe nach. Innerhalb der Wohnung sorgen genügend große Luftspalten in den Türen oder speziell installierte Durchlässe für die Luftzirkulation zwischen den Räumen. Die Kosten für eine solche Anlage liegen bei circa 2.000 Euro. „Besonders energiesparend ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Dabei erwärmt die warme Abluft die kalte Frischluft. So können bis zu 90 Prozent der Wärme zurückgewonnen werden“, erklärt Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. Rund 5.000 bis 8.000 Euro müssen Energiesparer für dieses System kalkulieren. Schaller gibt Interessierten den Tipp: „Die KfW fördert den Einbau von effizienten Lüftungsanlagen in ihren Programmen zur energieeffizienten Sanierung.“

Schön am Boden bleiben: Multitalent Bungalow

Weniger ist manchmal mehr: lichtdurchflutete Räume, intelligente Grundrisse und stilvolle Architektur. Bungalows sind begehrte Kaufobjekte.

Große Fensterflächen, klare Linien, puristische Formen – der Bauhausstil der 60er-Jahre feiert sein Comeback. Wer ein individuelles und extravagantes Gebäude sucht, liegt mit einem Bungalow genau richtig. Charakteristische Kennzeichen, die für das beliebte „Freiluftgefühl“ sorgen: ein offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich auf einer Ebene und große Fenster, die den Innen- und Außenbereich verbinden. „Ein Bungalow ist die ideale Immobilie für alle Bevölkerungsgruppen“, erklärt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Ob

Singles, Familien oder Paare, jung oder alt – sie alle profitieren vom schwellenlosen Wohnraum, vom kommunikativen Charakter des offenen Innenraums und von der Weitläufigkeit.“

FLEXIBEL PLANBAR

Selbst ältere Bungalows bieten viele Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. So kann der Grundriss nach den eigenen Vorstellungen verändert werden. „Auf stützende Wände oder Balken muss bei einem Bungalow weniger Rücksicht genommen werden als bei mehrgeschossigen Häusern. Aus diesem Grund stellen grundlegende Umbauten im Innern – wie das Entfernen von Zwischenwänden – meist kein Problem dar“, erklärt BHW-Experte Grimmert.

Ein Grundriss in L- und H-Form ist ideal, wenn die Hauseigentümer einen Trakt abtrennen wollen, zum Beispiel für Kinder, Großeltern oder ein Büro.

ENERGIEBILANZ VERBESSERT

Weil extravagante Grundrisse das Verhältnis von Wohnfläche zu Oberfläche verkleinern, sind sie eine Herausforderung in puncto Energiebilanz. Aus energetischer Sicht können sie nicht mit einem mehrgeschossigen Haus mit einfachem, quadratischem Grundriss mithalten. Eine ausreichend starke Dämmung und ein effizientes Heizsystem sind daher Pflicht. So ist es heute möglich, auch bei Bungalows niedrige Energiewerte zu erzielen und langfristige Kosten zu sparen.



5531 BHW Bausparkasse/Schwörer Haus
5532-5533 BHW Bausparkasse/Haacke Haus

Dieser Klassiker kommt nie aus der Mode: Bungalows begeistern durch weitläufige, offene Innenräume und Wohnkomfort auf einer Ebene

WOHNEN

Wohnküchen – offen für alle!

Jede gute Party endet irgendwann in der Küche! Neu ist, dass jetzt immer mehr Partys gleich hier anfangen. Wohnküchen laden zum Verweilen ein.

Im Zentrum guten Wohnens steht die Küche. Besonders gefragt: Öko-Technik und Edel-Design – Komfort im Doppel, der sich

auszahlt. Nirgendwo ist es so gemütlich: Offene Grundrisse schaffen eine wohnliche Atmosphäre, die Hausherren und Gäste gleichermaßen schätzen. Viele Küchenmöbel stehen heute mitten im Raum und sind von allen Seiten nutzbar. Frei stehende Arbeitsflächen und Kochinseln erobern die Haushalte. Die sind nicht nur praktisch, sondern werten die Küche zum beliebten Treffpunkt auf.

PARADIES FÜR HOBBYKÖCHE

Da macht das Kochen Spaß – und anschließend reinigt sich die Küche fast wie von selbst. Langlebige, schmutz- und wasserabweisende Materialien machen moderne Küchen besonders pflegeleicht. Für Komfort sorgen individuell höhenverstellbare Arbeitsflächen, übersichtliche Auszugs-

schränke und ein Backofen auf Augenhöhe. Von der Dunstabzugshaube bis zur Geschirrspülmaschine: Ein absolutes Muss in jeder Wohnküche sind Geräte mit niedrigem Geräuschpegel und hoher Energieeffizienz. „In den letzten zehn Jahren sind die Verbrauchswerte von Elektrogeräten enorm gesunken“, weiß BHW-Experte Rüdiger Grimmert. „Mit einer neuen Küche, die energieeffizient ausgestattet ist, kann man 30 bis 70 Prozent Strom sparen.“ Eine ökologisch korrekte Investition, die sich rechnet, im Alltag eine Menge Genussfreude bringt – und nachhaltiger Bestand hat.

TIPPS: Wo finde ich was?

Preisgekröntes Edel-Design: unter www.red-dot.de oder www.ifdesign.de

Öko-Technik: Extra sparsame Geräte gehören zur Energieeffizienzklasse A, A+ oder A++; viele Verbraucherzentralen stellen aktuelle Übersichten zur Verfügung.



5534 BHW Bausparkasse

Am Hightech-Arbeitsplatz: Kochen als Gruppenerlebnis

Ganz oben auf der Wunschliste: das Eigenheim

Ein Haus oder eine Wohnung sein Eigen zu nennen – das wünschen sich immer mehr Deutsche. Denn Wohneigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die schon vor dem Ruhestand genutzt werden kann.

Die finanzielle Absicherung des Alters ist das oberste Sparziel der Deutschen. Welchen Stellenwert das selbst genutzte Wohneigentum dabei einnimmt, zeigen die zahlreichen staatlichen Finanzierungshilfen, auf die die Bundesbürger bei Bau, Kauf oder Entschuldung von Wohneigentum bauen können. Dazu gehören die Arbeitnehmersparzulage, die Wohnungsbauprämie und die Wohn-Riester-Förderung.

FAMILIEN PROFITIEREN

Immer mehr Bundesbürger nutzen diese noch relativ junge Form der staatlichen Eigenheimförderung und schließen einen Riester-zertifizierten Bausparvertrag ab oder nehmen ein entsprechendes Baudarlehen auf. Um die volle staatliche Förderung zu nutzen, sind darauf inklusive staatlicher Förderung Einzahlungen in Höhe von vier



5535 BHW Bausparkasse/Weberhaus

Die schönste Vorsorge fürs Alter: die eigene Immobilie

Prozent des sozialversicherungspflichtigen Bruttovorjahreseinkommens, höchstens aber 2.100 Euro zu leisten. Vom Wohn-Riester profitieren insbesondere Familien mit Kindern. Denn zur Grundprämie von jährlich bis zu 154 Euro pro Person kommen pro Kind noch einmal 185 Euro, für ab 2008 geborene Kinder sogar 300 Euro pro Jahr hinzu. „Bei einer Familie mit zwei Kindern, von denen eines 2008 geboren wurde, und

einem sozialversicherungspflichtigen Einkommen von 36.000 Euro macht die Zulage 793 Euro pro Jahr aus. Das ist sogar mehr als die Hälfte der jährlichen Sparsumme von 1.440 Euro“, betont Steffen Zwer, Experte der BHW Bausparkasse.

WEITSICHTIG PLANEN

Beim Hauskauf oder -bau gilt es aber nicht nur finanzielle Weitsicht zu beweisen. „Schon bei der Planung sollte berücksichtigt werden, dass sich die Wohnbedürfnisse mit den Jahren ändern“, unterstreicht Zwer. So fällt das Leben im Alter leichter, wenn es der Grundriss des Hauses erlaubt, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer im Erdgeschoss einzurichten. Neben dem mietfreien Wohnen bieten sich weitere Möglichkeiten, die eigenen vier Wände im Alter für ein sorgenfreies Leben zu nutzen: Bei Bedarf kann man sie veräußern und mit dem Geld ein lebenslanges Wohnrecht in einem Seniorenheim erwerben. Die staatliche Förderung bleibt erhalten. Gleiches gilt, wenn die Fördersumme innerhalb von vier Jahren erneut in eine selbst bewohnte – kleinere – Immobilie investiert wird.

TRENDS

Ferienimmobilien gefragter denn je

Immer mehr Deutsche wollen eine Ferienimmobilie und das möglichst in Deutschland, so das Ergebnis einer aktuellen Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse.

Der Trend hat sich trotz der aktuell schwierigen Wirtschaftslage sogar verstärkt. Jeder vierte Deutsche kann sich vorstellen, jetzt oder im Alter eine Ferienimmobilie zu erwerben. 2009 zeigen sich die Deutschen sogar zuversichtlicher als noch 2003, dass

sie ihren Wunsch, eine Ferienimmobilie zu besitzen, auch in die Tat umsetzen können. Mehr als doppelt so viele Befragte als noch vor sechs Jahren haben trotz Wirtschaftskrise konkrete Kaufabsichten: Waren es 2003 nur sechs Prozent, die einen Kauf planten, sind es 2009 rund 14 Prozent.

EIN WUNSCH MIT ZUKUNFT

Zweifel daran, ob sie ihr Vorhaben realisieren können, haben lediglich zwölf Prozent der Befragten, 2003 waren es noch 34 Prozent. Die Mehrheit von 51 Prozent hält an ihrem Traum fest. „Die Immobilie ist eine sichere und rentable Anlageform, und das gilt auch für Ferienimmobilien“, erläutert Georg Hoogendijk von BHW Immobilien. „Und angesichts der niedrigen Zinsen lässt sich das eigene Feriendomizil derzeit besonders günstig finanzieren. Lage und Ausstattung des Objektes sind dabei maßgebliche Faktoren, die über den nachhaltigen Wert der Immobilie entscheiden.“

Spanien im Trend

Die derzeit niedrigen Immobilienpreise in Westeuropa beflügeln den Wunsch der Deutschen, ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung in Spanien zu besitzen.

Laut einer aktuellen Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse können sich rund 44 Prozent der Befragten vorstellen, eine Ferienimmobilie in Deutschlands beliebtesten Urlaubsland zu erwerben, in einer BHW-Vergleichsumfrage von 2000 waren es nur 36 Prozent. „Angesichts der gegenwärtig sehr günstigen Zinsen lassen sich Immobilien im Ausland, wie zum Beispiel auf der Iberischen Halbinsel, oft sogar noch besser in Deutschland finanzieren“, erklärt Georg Hoogendijk von BHW Immobilien. „Wir stellen eine verstärkte Nachfrage nach Eigentum in Spanien, vor allem auf Mallorca, fest.“ Die Immobilienpreise haben sich in Spanien um bis zu 70 Prozent verringert.



5536 BHW Bausparkasse

Die Deutschen träumen vom eigenen Ferienhaus

Jetzt das Haus für den Winter rüsten

Clevere Hausbesitzer fangen jetzt an, ihre Immobilie winterfit zu machen. So beugen sie kostspieligen Reparaturen in der kalten Jahreszeit vor und senken gleichzeitig die Energiekosten.

Herbststürme, Frost und die Last des Schnees lassen aus einem kleinen Schaden schnell einen großen werden. Daher sollte das Eigenheim rechtzeitig und genau unter die Lupe genommen werden. Einige der an-

fallenden Arbeiten kann ein handwerklich versierter Hausbesitzer selbst erledigen. Bei komplizierten Fällen sollte man aber stets den Fachmann zurate ziehen. Es lohnt sich mehrfach: „Bis zu 20 Prozent der Handwerkerkosten, maximal 6.000 Euro, können Hauseigentümer im Jahr steuerlich anrechnen“, so Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Das kann eine Steuerersparnis von bis zu 1.200 Euro jährlich ergeben. Allerdings sind nur Lohn-, nicht Materialkosten absetzbar.“

FEUCHTIGKEIT BLEIBT DRAUSSEN ...

Defekte Dachziegel, brüchige Isolierungen oder Risse in der Fassade müssen unbedingt repariert werden, sie machen sonst die äußere Schutzhülle der Immobilie auf Dauer angreifbar. Wenn Feuchtigkeit in Dach oder Mauer dringt, sind größere Schäden die Folge. Außerdem kann das Stauwasser im Winter gefrieren

und Putz absprennen. Deshalb: Fugen noch vor dem Kälteeinbruch abdichten und Abdeckungen erneuern. Weil feine Risse am Dach aber selbst dem geschulten Auge oft verborgen bleiben, ist ein Gegencheck auf der Innenseite ratsam. Dunkle Verfärbungen am Gebälk des Dachstuhls oder Feuchtigkeitsflecken an den Wänden sind Hinweise, dass von außen Wasser eindringt.

... WÄRME BLEIBT DRINNEN

Undichte Türen und Fenster treiben die Heizkosten in die Höhe. Um Wärmeenergie nicht zu verschwenden, ist auch hier eine sorgsame Kontrolle angeraten. Hausbesitzer sollten undichte Abdichtleisten an den Türen austauschen und poröse Gummilippen an den Fenstern ersetzen. Sind Fensterrahmen stark verzogen, empfiehlt sich auch eine Teilerneuerung. Ein Fall für den Fachmann ist die Heizanlage. Zu einer ordnungsgemäßen Wartung der Anlage gehören in der Regel: Heizkessel reinigen, Brenner, Heizwasser und Kondensatableitungen prüfen, Verschleißteile erneuern, Leitungsventile checken und bei Bedarf Dichtungen austauschen.



5537 BHW Bausparkasse

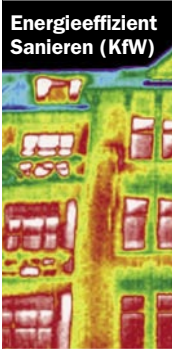

Altbauten genau checken – und Geld sparen

FÖRDERUNG

Förderung: vom Altbau zum Effizienzhaus

Ein unsaniertes Haus benötigt rund dreimal so viel Energie wie ein vergleichbarer Neubau.

Strategien gegen die Energieverschwendung sind eine gute Dämmung, neue Fenster und eine moderne Heizungstechnik. Immobilienbesitzer können für die Modernisierung von Bestandsgebäuden Zuschüsse und zinsvergünstigte Darlehen vom Staat erhalten. Maßstäbe sind das KfW-Effizienzhaus 100 oder 70. Das Effizienzhaus 100 entspricht in seinen Energiekennzahlen den gesetzlichen Neubau-Anforderungen. Das Effizienzhaus 70 liegt 30 Prozent darunter. „Gefördert werden aber auch Einzelmaßnahmen“, betont Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Es gilt: Je besser die angestrebte Energiebilanz der Immobilie, desto großzügiger die staatliche Hilfe.“

Programm	Was wird gefördert?	Wie hoch ist die Förderung? (Basisförderung)
 Energieeffizient Sanieren (KfW)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ersterwerb eines sanierten Gebäudes ▶ alle Maßnahmen, die zur Erreichung eines KfW-Effizienzhauses beitragen ▶ Einzelmaßnahmen bzw. Einzelmaßnahmenkombinationen, die den technischen Mindestanforderungen entsprechen 	Basis: 100 Prozent der förderfähigen Kosten A. INVESTITIONSZUSCHUSS <ul style="list-style-type: none"> ▶ KfW-Effizienzhaus 70 – 17,5% (max. 13.125 €) ▶ KfW-Effizienzhaus 100 – 10% (max. 7.500 €) ▶ Einzelmaßnahmen oder Einzelmaßnahmenkombinationen – 5% (max. 2.500 €) B. KREDIT <ul style="list-style-type: none"> ▶ max. 75.000 € pro Wohneinheit bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und <ul style="list-style-type: none"> ▶ bei Erreichung des KfW-Effizienzhauses 100 ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5% der Darlehenssumme ▶ bei Erreichung des KfW-Effizienzhauses 70 ein Tilgungszuschuss in Höhe von 12,5% der Darlehenssumme
Wohnraum modernisieren – Standard (KfW)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ alle Maßnahmen im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden und Außenanlagen 	100% der förderfähigen Kosten, max. 100.000 € pro Wohneinheit
 Förderung für erneuerbare Energien (Bafa)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Solarthermie (neue Anlagen oder Erweiterung von bestehenden Anlagen) ▶ Holzessel ▶ Wärmepumpe 	SOLARTHERMIE <ul style="list-style-type: none"> ▶ Trinkwasseranlage: Mindestzuschuss 410 € ▶ Solare Heizung und Trinkwasserzubereitung: Zuschuss von 105 €/qm Kollektorfläche ▶ Erweiterung: 45 €/qm Kollektorfläche HOLZKESSEL <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pelletöfen mit Wassertasche: 1.000 € ▶ Pelletkessel (mit Pufferspeicher): 2.000 € (2.500 €) ▶ Hackschnitzelkessel: 1.000 € ▶ Scheitholzvergaserkessel: 1.125 € WÄRMEPUMPE <ul style="list-style-type: none"> ▶ Erdwärmepumpen: 3.000 € ▶ Luftwärmepumpen: 1.500 €

Quelle: BHW Bausparkasse

5538 BHW Bausparkasse

„Lifting“ für Altbauten

Schicke Altbauwohnungen in „hohen Lagen“ sind begehrt – allerdings nur, wenn sie mit einem Aufzug ausgestattet sind. Der fehlt jedoch in vielen Mehrfamilienhäusern, die vor 1950 gebaut wurden. Ein nachträglicher Einbau steigert den Wohnkomfort und erhöht den Wert der Immobilie.

Junge Familien und ältere Wohneigentümer wollen und können heute nicht mehr auf „Barrierefreiheit“ verzichten. Auch die Bewohner eines über 100 Jahre alten Hamburger Mehrfamilienhauses waren das anstrengende Treppensteigen und Einkaufstütenschleppen über mehrere Stockwerke leid. Sie entschieden sich nach ausführlicher Beratung für den nachträglichen Einbau eines Lifts. Rund drei Monate dauerten die Bauarbeiten, knapp 125.000 Euro hat der Aufzug gekostet. Jetzt genießen alle Hausbewohner die neue Lebensqualität.

ALLE EIGENTÜMER PROFITIEREN

Natürlich profitieren die Eigentümer in den oberen Etagen im Alltag am deutlichsten von einem Lift, doch auch schon ab dem 1. Stock gilt Barrierefreiheit als Aufwertung der Immobilie. „Für alle Wohnungseigentümer eines mehrgeschossigen Hauses steigt der Wiederverkaufswert ihrer Wohnung durch den Einbau eines Aufzugs um bis zu zehn Prozent“, bestätigt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. Ohne Aufzug fielen vor allem Interessenten ab 50 Jahre und junge Familien aus dem Käufermarkt, so Neuborn.

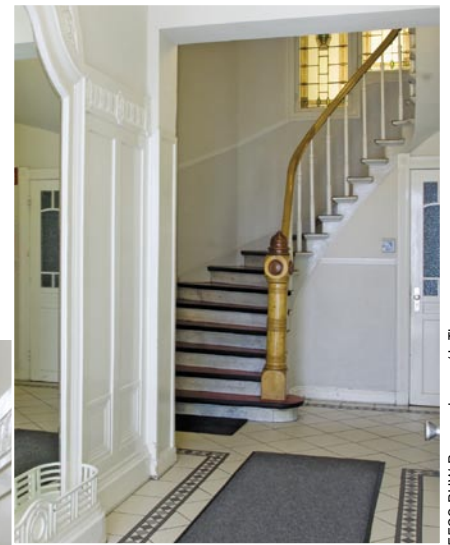
MASSGESCHNEIDERTE AUZFÜGE IN JEDES TREPPENHAUS...

Seit den 50er-Jahren muss in neu errichteten Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen ein Aufzug vorhanden sein. Für die schätzungsweise 5,3 Millionen mehrgeschossigen Immobilien, die vor dieser Zeit gebaut wurden, gibt es eine solche Regelung nicht. Mit dem seit 2007 gültigen neuen Wohneigentümer-Gesetz wird Gemeinschaften die Entscheidung deutlich einfacher gemacht.



... heute geht es per Knopfdruck nach oben: Glasaufzug mit edler Stahlverblendung

Zudem hat sich in puncto Liftechnik gerade im Wohnungsbau einiges getan: Moderne Fahrstühle arbeiten leise und energiesparend, viele Aufzugsbauer sind auf maßgeschneiderte Einbauten spezialisiert. Vor allem für kleine Treppenhäuser haben sich gläserne Aufzüge bewährt. Sie passen sich der vorhandenen Architektur und Ästhetik an und verhindern, dass man sich im Lift eingeklemmt fühlt. Neuborn empfiehlt interessierten Eigentümern, in der Nachbarschaft



Treppen steigen und Einkäufe schleppen war gestern ...

nach realisierten Lifteinbauten zu recherchieren und Kontakt zu den jeweiligen Eigentümern zu suchen. „Es macht sich in jedem Fall bezahlt, Erfahrungen und Referenzen anderer Wohneigentümer-Gemeinschaften einzuholen und Besichtigungstermine zu vereinbaren.“

... UND CLEVERE FINANZIERUNGSKONZEPTE

Die anteiligen Kosten des Aufzugs muss jeder Eigentümer selbst tragen. Wer einen Bausparvertrag sein Eigen nennt, ist da im Vorteil. Finanziert werden kann der eigene Anteil beispielsweise mit einem Expressdarlehen der BHW Bausparkasse. Das gibt es bis zu einer Höhe von 30.000 Euro sogar ohne Grundbucheintrag. Auch die bundeseigene KfW-Förderbank bietet im Rahmen des Programms „Wohnraum modernisieren – altersgerecht umbauen“ zinsgünstige Kredite. „Unter den Stichworten ‚Barrierefreies Bauen & Wohnen‘ gewähren einige Bundesländer ebenfalls Zuschüsse und Fördermittel“, weiß Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. Bestehen gemeinschaftliche Rücklagen, können Eigentümergemeinschaften daraus schöpfen und sich zu gleichen Teilen ein Startkapital anrechnen.



Elegant gelöst: Dank Hydraulik-Technik passen Aufzüge auch in schmale Treppenhäuser

Studentenbude – kaufen und gewinnen!

Studentenbuden in Universitätsnähe sind heiß begehrt und ihre Mieten hoch. Clever: ein Appartement kaufen statt Miete zahlen und damit eine sichere Kapitalanlage schaffen.

Sie ist für viele junge Menschen das erste eigene Reich – die Studentenbude. Und sie hat ihren Preis: 25 Quadratmeter schla-

gen locker mit 200 bis 300 Euro monatlichen Mietkosten zu Buche. Da kann es clever sein, ein Appartement zu kaufen und die Immobilie als Wertanlage zu nutzen. Wohneigentum ist eine äußerst rentable und sichere Anlageform, wenn einige Punkte beachtet werden: „Eine kaufmännische Prüfung ist Pflicht“, erklärt Experte Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Der Wohnungsmarkt der jeweiligen Stadt sollte genauestens analysiert werden: Wie ist das Preisniveau der Studentenwohnungen, wie die Nachfrage in den verschiedenen Stadtteilen? Ist der Immobilienmarkt vor Ort in den kommenden Jahren stabil?“ Die Lage der Immobilie sollte die Kaufentscheidung maßgeblich beeinflussen. Eine zentral gelegene Wohnung mit einer guten Verkehrsanbin-

dung und Infrastruktur hat beste Chancen, im Wert zu steigen.

DIE RECHNUNG GEHT AUF

Ein mittleres Einzimmerappartement kostet in der Universitätsstadt Regensburg zum Beispiel etwa 35.000 Euro. Bei einem derzeit durchschnittlichen Zinssatz von 4,5 Prozent betragen die monatlichen Finanzierungskosten circa 130 Euro. Tilgt man das Darlehen mit anfänglich einem Prozent der Kaufsumme, kommen noch einmal 30 Euro dazu, ergibt also eine monatliche Rate von rund 160 Euro. Diese Rechnung macht den Reiz eines Kaufs deutlich – für diesen Betrag lässt sich in kaum einer Universitätsstadt Deutschlands die Kaltmiete für eine Studentenbude bezahlen. Vermietet der Eigentümer das Appartement einem nahen Verwandten zu mindestens 56 Prozent der ortsüblichen Miete, kann er sämtliche Werbungskosten, wie z.B. Finanzierungskosten, Abschreibungen und Nebenkosten in voller Höhe steuerlich geltend machen. Überlässt er die Wohnung hingegen günstiger, werden die abzugsfähigen Werbungskosten anteilig gekürzt. Zahlt der Angehörige keine Miete, entfällt der Werbungskostenabzug.



5544 BHW Bausparkasse

In Wohneigentum investieren statt Miete zahlen: Studentenbuden

BAUSPAREN

Frühstarter im Vorteil: Jetzt Förderung sichern

Früh gespart, nie gereut. Denn gerade Berufseinsteiger unter 25 Jahren werden bei ihrer Vermögensbildung von Vater Staat besonders gefördert. Beim Bausparen und Wohn-Riestern.

Phillip aus Stuttgart weiß ganz genau, was er will: Nach seiner Ausbildung zum Kraftfahrzeugmechatroniker möchte der 18-Jährige so bald wie möglich seinen Meister machen. Und mit 30 eine Familie gründen. Die Kinder sollen im eigenen Haus mit Garten aufwachsen. Dagegen träumt die gleichaltrige Lea, die in Berlin eine Lehre als Werbekauffrau begonnen hat, von einem Loft in Friedrichshain oder Kreuzberg, plant aber vorher einen längeren Auslandsaufenthalt. So unterschiedlich die Lebensentwürfe von jungen Menschen auch sind, eines ist heute den meisten Auszubildenden klar: Sparen ist angesagt. Dass sich Arbeitgeber und Staat an ihrer Vermögensbildung beteiligen, finden sie ziemlich cool.

DER CHEF SPART MIT

Berufseinsteiger verdanken dies dem „Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer“. Danach haben Auszubildende wie alle Arbeitneh-

mer Anspruch auf vermögenswirksame Leistungen (VL). Je nach Branche überweist der Arbeitgeber zwischen sechs und 40 Euro monatlich auf das Sparkonto der Azubis. Und wer seine VL in einen Bausparvertrag wie den „BHW Dispo maXX“ anlegt, bekommt obendrauf neun Prozent staatliche Arbeitnehmersparzulage. Die gibt's für Singles bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 17.900 Euro. Zahlen Berufsstarter darüber hinaus selbst noch etwas auf den

Bausparvertrag ein, sichern sie sich zusätzlich die Wohnungsbauprämie von 8,8 Prozent, mit der Vater Staat eigene Bausparleistungen bis maximal 512 Euro jährlich honoriert. Und, so der Tipp von BHW-Expertin Angelika Sosnowski: „Wer seinen Bausparvertrag bis zum 25. Lebensjahr abschließt, kann nach sieben Jahren völlig frei über das Kapital verfügen.“

ERFOLGREICH WOHN-RIESTERN

Früh einsteigen rentiert sich – auch beim Wohn-Riestern, mit dem der Bund das Wohneigentum als private Altersvorsorge fördert. Arbeitnehmer, die vier Prozent ihres rentenversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag investieren, werden mit einer staatlichen Grundzulage von 154 Euro pro Jahr belohnt. Alle unter 25 Jahre erhalten außerdem einen einmaligen Berufseinsteigerbonus von 200 Euro. Gewusst wie, nutzen clevere Azubis alle Vorteile für Berufseinsteiger und machen dank Wohn-Riester, betrieblicher Leistungen, Bausparen und staatlicher Förderung aus kleinen Beträgen mit der Zeit große Summen, die ihre Wohnträume wahr werden lassen.



5545 BHW Bausparkasse

Junge Sparer haben die Nase vorn