

EDITORIAL

Liebe Redaktion!

Nie zuvor gab es in Deutschland ein größeres Vermögen zu erben als heute. Laut dem dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung besitzen die privaten Haushalte ein Bruttovermögen von insgesamt 10,4 Billionen Euro. In den nächsten Jahren ist mit einem jährlichen Erbschaftsvolumen von rund 130 Milliarden Euro zu rechnen. Doch die Chancen auf einen Nachlass sind – wie das Vermögen – sehr ungleich verteilt. Eine hohe Zahl von kleinen Erbschaften steht einer kleinen Zahl von sehr hohen gegenüber. Die BHW Bausparkasse hat nachgefragt: Rechnen die Deutschen mit einem Erbe? Und beeinflussen die Kosten für die Altersvorsorge den zukünftigen Nachlass?

Auf seinem Anteil am Familienvermögen sollte sich niemand ausruhen, wenn es um die finanzielle Absicherung des Lebensabends geht. Im Rahmen der privaten Altersvorsorge nutzen viele Sparer die staatlichen Förderungen jedoch nicht in vollem Umfang aus: Mehr Deutsche könnten etwa von den Wohn-Riester-Zulagen profitieren. Und einige Bausparer lassen sich sogar die Wohnungsbauprämie entgehen.

Dieser BHW-Pressediens bietet Ihnen Informationen zum Thema „Erben und Vererben“, Tipps zu staatlichen Förderprogrammen und einen Überblick über die Bau- und Wohntrends 2010. Wir freuen uns, wenn die Themen Ihre Neugier wecken und hoffen auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß
Rüdiger Grimmert

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse,
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 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 40/45 0 49 90

Grafik:

Christina Schuler-Gätjens



Mit Realitätssinn und Eigeninitiative zur Wunschimmobilie (S. 2)



Jugend hofft – auf eine Erbschaft (S. 2)



Vom Schornsteinfeger zum Energieberater (S. 6)



Rückwirkend Prämien vom Staat sichern (S. 8)

ZAHL DER WOCHE

Kein Nachlass für Single-Angehörige?

41 Prozent der deutschen Singles bezweifeln wegen hoher Kosten für ihre Altersvorsorge, eine Erbschaft zu hinterlassen. In den Haushalten mit mehr als vier Personen teilen nur 20 Prozent diese Sorge.

Quelle: BHW Bausparkasse/Emnid

INHALT

2 MEINUNG | TRENDS

- Die Generation Erben: Skeptisch, aber realitätsnah
- Erbschaften: Jung hofft und Alt rechnet

3 WOHTRENDS

- Cool schwitzen – mit Ausblick
- Gras drüber: Naturtapeten
- Frischekicks für Morgenmuffel

4 TRENDS

- Bau- und Wohntrends 2010

5 MODERNISIEREN

- Heizungs-Check: Die preiswerte Art zu sparen
- Neu entdeckt: Heizen wie die alten Römer

6 MODERNISIEREN

- EnEV: Zwang oder Chance für Eigenheimbesitzer?
- Wenn der Schornsteinfeger kommt ...

7 DAS AKTUELLE THEMA

- Glückliches Erbe: Weitsicht zahlt sich für alle aus

8 BAUSPAREN | FÖRDERUNG

- Auch rückwirkend: Recht auf Prämie einfordern
- Fragen zu Wohn-Riester

Die Generation Erben: Skeptisch, aber realitätsnah

Hans-Joachim Gasda, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse und selbst Jahrgang 1949, erklärt warum:

Die Generation Erben profitiert vom Wirtschaftswunder

Wenn wir von der „Generation Erben“ sprechen, meinen wir vor allem die heute 50- bis 65-Jährigen. Denn sie profitieren von der Aufbauarbeit ihrer Eltern und Großeltern. Zwei Weltkriege, Inflation und Vertreibung haben die Generation der Trümmerfrauen und Kriegsheimkehrer stark belastet, dennoch hat sie das sprichwörtliche Wirtschaftswunder vollbracht. In den letzten 60 Jahren gelang es Menschen mit kleinen oder mittleren Einkommen, beeindruckende Vermögenswerte aufzubauen – die Sparquote in Deutschland stieg von 3,2

Prozent (1950) auf 11,2 Prozent (2009).

Neue Herausforderungen

Dennoch wurde es lange versäumt, sich rechtzeitig auf eine demografische Entwicklung einzustellen. Das stellt unsere Gesellschaft heute vor große Probleme. Die Geburtenrate sinkt kontinuierlich, die Lebenserwartung steigt – und in der Folge auch die Kosten für Gesundheit und Pflege. Gleichzeitig stellt die Globalisierung der Wirtschafts- und Sozialsysteme vor neue Herausforderungen. Das bekommen die Erben jetzt zu spüren.



Hans-Joachim Gasda, Vorstandsvorsitzender BHW Bausparkasse

Recht können enge Verwandte das Eigenheim steuerfrei erben, wenn sie dieses selbst als Hauptwohnsitz nutzen.

Höhere Lebenserwartung und Pflegekosten schmälern das Erbe

Die potenziellen Erblasser fragen sich zu Recht, ob und wie viel sie vererben können. In einer aktuellen Emnid-Umfrage der BHW Bausparkasse geben 41 Prozent der über 60-Jährigen an, dass sie wegen der hohen Kosten für ihre Altersvorsorge kein Erbe hinterlassen werden.

Außerdem ist Deutschland kein Land der Immobilienbesitzer. Weniger als die Hälfte der Bundesbürger besitzt – im Gegensatz zu unseren europäischen Nachbarn – ein Haus oder eine Wohnung. Die Zahl der Immobilienerben ist dementsprechend gering.

Erben schätzen ihre Chancen realistisch ein

Es ist gut, dass die meisten Deutschen ihre Chancen auf eine Erbschaft realistisch einschätzen. Laut der BHW-Umfrage rechnen nur 29 Prozent der Bundesbürger überhaupt damit zu erben, in der Erben-Generation sind es sogar nur 22 Prozent. In Zukunft gilt es daher, auf Realitäten und Eigeninitiative zu bauen statt auf vage Wunschvorstellungen. Wer das berücksichtigt, hat den wesentlichen Schritt zur Altersvorsorge bereits getan.

Eine Immobilie wird in der Regel nicht besteuert

Die „Riester-Rente“ fördert daher einen ganz wesentlichen Schritt: die Eigeninitiative der Deutschen zum Aufbau einer sicheren privaten Altersvorsorge. Mit der Einbeziehung der selbst genutzten Immobilie hat die Riester-Förderung an Attraktivität gewonnen. Und nach neuem



5565 BHW Bausparkasse/Braas

Auf das Erbe spekulieren? Besser selbst vorsorgen!

Erbschaften: Jung hofft und Alt rechnet

Jeder Zweite der 14- bis 29-jährigen Deutschen rechnet fest damit zu erben, so das Ergebnis einer aktuellen Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse. Ob die Rechnung aufgeht, steht infrage.

Jährlich sterben mehr als 820.000 Deutsche und hinterlassen Erbschaften im Milliardenwert. Doch nur knapp 30 Prozent der Deutschen rechnen fest mit einem Erbe, so das Ergebnis der BHW-Umfrage. Weit optimistischer als der Durchschnitt sind dabei junge Menschen zwischen 14 und 29 Jahren. Jeder Zweite von ihnen (rund 53 Prozent) glaubt fest daran, vom Familienvermögen zu profitieren. Die Hoffnung der jungen Generation ist nicht unbegründet: Laut Schätzung des Demografie-Experten Prof. Dr. Herwig Birg wird sich die jährliche Zahl der Erbfälle pro 1.000 Einwohner bis 2060 verdoppeln. Aufgrund der demografischen Entwicklung steigt die Zahl der älteren Men-

schen und damit der potenziellen Erblasser. Gleichzeitig geht die Geburtenzahl zurück, und immer weniger Geschwister müssen sich das Erbe miteinander teilen. „Das durchschnittliche Erbe beträgt knapp 64.000 Euro“, erläutert Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Jedoch steht eine große Zahl von geringfügigen Erbschaften einer niedrigen Zahl von sehr hohen gegenüber. Die junge Generation sollte sich deshalb nicht auf einen späteren Geldsegen verlassen, sondern aktiv für ihr Alter vorsorgen.“ Deutlich

skeptischer als die jungen Deutschen ist die heutige Erben-Generation. Nur 22 Prozent der 50- bis 59-jährigen und lediglich sieben Prozent der über 60-jährigen haben die Hoffnung, später zu erben.

Ich rechne fest damit zu erben.

Basis: 1.000 Personen ab 14 Jahren



5566 BHW Bausparkasse

Quelle: BHW Bausparkasse/TNS Emnid
Grafik: BHW Bausparkasse

Cool schwitzen – mit Ausblick

Von der rustikalen Blockhütte zum eleganten Glaskubus: Neue Saunen tauschen Holzwände gegen transparente Glasscheiben und werden zum Schmuckstück im privaten Spa.



5567 BHW Bausparkasse/Durewit

Glasklar im Vorteil: Saunen mit lichtdurchflutetem Design

Bereits 1,7 Millionen Privathaushalte genießen den anregenden Wechsel von heiß und kalt in den eigenen vier Wänden. Jetzt können Saunagänger beim Schwitzen ihre Blicke schweifen lassen. Die neuen Sauna-Modelle sind aus Glas, Holz- und Steinele-

menten gebaut. Die lichtdurchlässigen Fronten vermitteln selbst bei kleinräumigen Saunen ein Gefühl der Weite. Holz und Stein sind in das Gesamtkonzept integriert und schaffen als wärmeregulierende Materialien das besondere Saunaklima. Die Glas-Sauna ist eine Antwort auf den Trend, das private Spa aus dem Keller in die oberirdischen Etagen zu verlegen. „Basis für eine Sauna ist ein trockener, geflüster Raum mit Dusche, der sich gut lüften lässt“, sagt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. „Über der Erde gelegene Räume sind daher ideal für den privaten Wellness-Bereich: Sie bieten einen leichten Zugang zur Frischluft.“ Rund 4.000 Euro muss der Sauna-Fan für einen gläsernen Schwitzkasten in der Standardversion investieren. Heute sind bereits einfache Sauna-Modelle aus dem Baumarkt

mit großen Glasflächen erhältlich. Ihr Vorteil: Bei einem Wohnortwechsel zieht das Lieblingsstück gleich mit um. Die kompakten Modelle ermöglichen den Selbstauf- und -abbau und lassen sich an eine normale Steckdose anschließen.

Frischekicks für Morgenmuffel

Morgenstund' hat Gold im Mund – und die hauseigene Tropendusche öffnet selbst noch so Verschlafenen schnell die Augen. Innovative Badarmaturen sorgen für erfrischenden Komfort, Sicherheit und – ganz wichtig – Energieeffizienz.



5569 BHW Bausparkasse/Hansa

Hausgemachter Wasserfall: bunt in Szene gesetzt

Raus aus dem Bett und erst mal unter die Dusche: Für 80 Prozent der Deutschen gehört die spritzige Erfrischung zum morgendlichen Ritual. Durchschnittlich sechs Minuten genießt man hierzulande die warme Berieselung. Moderne Armaturen machen das Duschen da zum Kult-Erlebnis – erfrischend kühl oder mollig warm, mit sanftem Sprühnebel aus Seitendüsen oder

prasselnden Regenschauer aus der Kopfbrause. Ein wassergeschütztes, digitales Kontrollpaneel speichert das individuelle Wunsch-Duschprogramm für jeden Benutzer und wird einfach per Knopfdruck aktiviert. Am Waschbecken machen die neuen Wasserspender Furore: verchromte Armaturen im puristisch-eleganten Design, aus denen es wie ein Wasserfall plätschert, bunt beleuchtet von LED-Lichtern. Drehknäufe? Nein danke – heute genügt ein leichtes Antippen einer Bedienoberfläche am Wasserhahn und das Wasser erhält die gewünschte Temperatur. Thermostataraturen regeln gradgenau die eingestellte Wohlfühltemperatur und dosieren den Wasserbedarf umweltfreundlich. „Durch Thermostate lassen sich bis zu 60 Prozent Wasser und Energie im Jahr einsparen“, erklärt Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. Eine integrierte Heißwassersperre sorgt dafür, dass es nicht zu heiß hergeht. Das besorgt womöglich der Preis: Thermostataraturen kosten etwa 230 Euro – für ein ausgefallenes Design muss der Wellness-Fan rund 200 Euro mehr kalkulieren.

Gras drüber: Naturtapeten

Draußen? Drinnen! Für Stubenhocker kommt jetzt die Lösung: Sie holen sich Gräser und Pflanzenfasern in die eigenen vier Wände: als Design-Tapeten.

Grünes Wohnen liegt im Trend. Jetzt holen sich die Deutschen die Natur in die gute Stube. Immer an der Wand entlang halten Tapeten aus Pflanzenfasern in warmen Farben Einzug in Wohnräume. Verwobene Gräser in Weinrot, Grün oder Braun, Bambushalme oder Kork – die Öko-Tapeten sorgen mit ihrem natürlichem Charme für Atmosphäre. Mit ihren kleinen Unebenheiten sind die Naturschönheiten Unikate, die jeden



5568 BHW Bausparkasse/Proambiente/Onexco

Exotik pur: Bambus als Wandschmuck

Raum ganz individuell gestalten. Bei der Herstellung werden die getrockneten, pflanzlichen Materialien in Handarbeit auf Papier oder Vlies befestigt, um die Fasern nicht zu beschädigen. Angebracht werden sie wie ganz normale Tapeten. Der ökologische Wandbelag hat nicht nur optische, sondern auch praktische Vorteile: „Die pflanzlichen Materialien wirken schallisierend und nehmen Feuchtigkeit auf“, erklärt Uta Schaller von der BHW Bausparkasse. „So tragen sie zu einem angenehmen Raumklima bei. In Feuchträumen wie Bad oder Küche sind die Naturtapeten allerdings nur bedingt zu empfehlen.“ Die Qualität hat ihren Preis: Die Ökotapeten kosten ab etwa 27 Euro pro Meter. Dafür halten die Pflanzen-Tapeten bis zu mehrere Jahrzehnte.

Bau- und Wohntrends 2010

2010 ist das Jahr für Familien, Singles, Senioren, Energiesparer, Komfortliebende und Freiraum-Fans – sagen die Immobilien-Experten der BHW Bausparkasse und prognostizieren: Alle kommen auf ihre Kosten.

TREND 1 Intelligent wohnen: Smart Houses

Haus mit Köpfchen: Intelligente Technik setzt sich jetzt auch im Wohnbereich durch. Die Vorteile: mehr Wohnkomfort für alle Altersgruppen und geringerer Energieverbrauch. Thorsten Stevens vom InHaus-Zentrum des Fraunhofer Instituts in Duisburg bestätigt einen deutlichen Anstieg der Nachfrage. „Vor allem im Bereich der Energieeffizienz, aber auch in Fragen der Sicherheit und Multimedia übernimmt die Wohntechnik 2010 zentrale Aufgaben.“ Nutzer können ihren

Bedürfnissen entsprechend alle Funktionen individuell programmieren. Das System macht's leicht und viele Handgriffe überflüssig. Es stellt Heizkörper auf Frostschutz, wenn Fenster geöffnet werden und schaltet Elektrogeräte im Stand-by-Modus automatisch aus, oder heizt Räume erst zur ausgewählten Zeit – damit zum Feierabend genau die richtige Wohlfühl-Temperatur herrscht. Das macht sich bezahlt: Bis zu 30 Prozent der Energie können so eingespart werden.



5570 BHW Bausparkasse/Gira

TREND 2 Alles ganz nah: Family-City



5571 BHW Bausparkasse/D. Masbaum

Wohnen in der Stadt ist gefragt denn je: Vor allem, wenn beide Elternteile erwerbstätig sind, haben Familien in der Stadt bessere Möglichkeiten, ihren Alltag effektiv zu gestalten. „Für junge Familien sind die Innenstadquartiere mit kurzen Wegen geeignet, in denen alle Angebote auch für Kinder vorhanden sind – von der Kindergruppe bis zum Ballettunterricht. So können Eltern ihre Arbeitszeiten mit den Bedürfnissen der Kinder

unter einen Hut bringen“, erklärt Dr. Olaf Bahner vom Bund Deutscher Architekten. Der Kauf eines Eigenheims in der Stadt lohnt. BHW-Experte Ralf Palm weist darauf hin: „Der Mehrpreis für eine Stadtimmoblie amortisiert sich durch den Wegfall von Fahrtkosten schon in weniger als zehn Jahren.“ Neubauten werden zudem immer öfter von Baugruppen gesteuert, die dadurch bis zu 20 Prozent der Baukosten einsparen.

TREND 3 Offen für Neues: Loft-Living

Lichtdurchflutete Räume, große Fenster, hohe Decken und ganz wichtig: die flexible Raumgestaltung – das ist der Wohnfavorit junger Menschen und Singles. Zu finden ist er in umgebauten, ehemaligen Industriegebäuden. „Der Trend zum Loft ist ungebrochen“, sagt Gerhard P. Wirth, Architekt aus Nürnberg. Er hat bereits 250.000 Quadratmeter Raum in Fabriken

saniert. „Die Zielgruppe schätzt den Freiraum, den die großzügig geschnittenen Wohnungen vermitteln und gleichzeitig die Geschichte des Gebäudes.“ Gesteigerte Nachfrage besteht auch für Neubau-Lofts wie das Modell „Cube“: Der Bauträger baut lediglich die Gebäudehülle, über den Innenausbau entscheidet ganz individuell der Käufer.



5572 BHW Bausparkasse/Engel & Völkers

TREND 4 Flexibel und nachhaltig: Bungalows



5573 BHW Bausparkasse/SchwörerHaus

Ein unerwartetes Revival erfährt der Bungalow. Er wird 2010 deutlich zulegen. „Der Trend zum Wohnen auf einer Ebene nimmt stetig zu“, konstatiert Architekt und Buchautor Johannes Kottjé. Käufer und Baufamilien legen gesteigerten Wert auf Wohnnachhaltigkeit, das Bewusstsein für Komfort in allen Alterslagen wächst. „Barrierefreiheit ist ein zunehmend wichtiges Verkaufsargument, und

zwar gleichermaßen für junge und ältere Interessenten“, bestätigt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Der Trend geht zur optimalen Ausnutzung der Nutzfläche: Die Hauptebene im Parterre ist groß angelegt und bedient alle wichtigen Wohnfunktionen. Das Flachdach ist die ideale Dachterrasse, ein leicht geneigtes Pultdach wird mit extensiver Dachbegrünung attraktiv gedämmt.

Heizungs-Check: Die preiswerte Art zu sparen

Wie effizient arbeitet die Heizungsanlage? Ein vom Fachmann durchgeführter Check ermittelt Einsparmöglichkeiten – schon einfache Maßnahmen erzeugen spürbare Effekte.

Draußen ist es winterlich kalt, drinnen gemütlich warm, die Heizung läuft auf Hochtouren. Doch viele unterschätzen den Anteil der Raumheizung am Energieverbrauch: Mit rund 75 Prozent steht sie in privaten Haushalten an erster Stelle. Deshalb ist die Heizung ein wichtiger Ansatzpunkt, um den Bedarf zu senken. „Durch die richtige Einstellung der Anlage lassen sich bis zu 20 Prozent Energiekosten sparen“, erklärt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. Um das Potenzial voll auszuschöpfen, genügen da häufig schon kleine Investitionen.

AUFSCHLUSSREICHE ANALYSE

Eine einfache Entlüftung der Heizkörper können Verbraucher selbst vornehmen. Mit einem im Baumarkt erhältlichen Entlüftungsschlüssel wird die aufgestaute Luft aus dem Ventil gelassen. So kann das Heizwasser besser zirkulieren. Um energetische Schwachstellen der Heizungsanlage aufzuspüren, sind jedoch Experten gefragt. Heizungsinstallateure, Energieberater oder entsprechend

geschulte Schornsteinfeger führen einen professionellen Heizungs-Check durch. Er dauert rund eine Stunde, kostet etwa 120 Euro und wird von der KfW mit 100 Euro gefördert. Beim Heizungs-Check werden Kessel, Leitungen und Heizkörper, die drei wesentlichen Komponenten der Anlage, mit einem Punktesystem bewertet. Der Vorteil für den Kunden: Vorgehen und Bewertungskriterien sind genormt, die Ergebnisse also objektiv und transparent.

SCHWACHSTELLEN BESEITIGEN

Im Beratungsgespräch zeigt der Fachmann Verbesserungsmöglichkeiten auf, die nicht zwangsläufig teuer sind. Voreinstellbare Heizkörperventile beispielsweise gibt es ab 50 Euro pro Stück zuzüglich Einbau, eine Hocheffizienzpumpe kostet etwa 250 Euro, ein nachträglicher hydraulischer Abgleich um 500 Euro für ein Einfamilienhaus. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass durch alle Heizkörper nur die Menge Heizwas-



5574 BHW Bausparkasse/Bauherren-Schutzbund e.V.

Eine gute Beratung spart bares Geld

ser fließt, die wirklich zur Erwärmung des Raumes benötigt wird. Bei über 50 Minuspunkten sollte der Einbau einer neuen Anlage erwogen werden. „Ein Bausparvertrag ist die ideale Möglichkeit, um die Erneuerung einer Heizungsanlage zu finanzieren“, erklärt BHW-Finanzierungsexperte Bernd Neuborn. „Zusätzlich haben viele Bundesländer, Kommunen und Energieversorger regionale Förderprogramme aufgelegt – es zahlt sich aus, bei den örtlichen Stellen nachzufragen.“ Auch die KfW fördert den Austausch durch zinsgünstige Darlehen.

Neu entdeckt: Heizen wie die alten Römer

Immer mehr Haus- und Wohnungseigentümer setzen auf die behagliche Wärme einer Fußboden- oder Wandheizung. Solche Flächenheizungen lassen sich auch nachträglich noch problemlos einbauen.

Schon die Römer wussten die Vorteile einer Heizung zu schätzen, bei der ein massiver Körper mit warmer Luft durchströmt wird. Als Wärmeträger wurden damals Fußböden oder Wände eingesetzt. Auch heute nutzen immer mehr Menschen die behagliche Wärme einer solchen Flächenheizung. So ist in jedem zweiten Ein- und Zweifamilienhaus in Deutschland eine Fußbodenheizung eingebaut. Aus guten Gründen, wie Ralf Palm von der BHW Bausparkasse weiß: „Bei herkömmlichen Heizkörpern sammelt sich die abgestrahlte Wärme unter der Decke, am Fußboden sind die Temperaturen dagegen vergleichsweise niedrig. Somit wird die Behaglichkeit als gering und die Temperatur als zu kühl empfunden. Fußboden- und Wandheizungen geben hingegen überwiegend Strahlungswärme ab.“



5575 BHW Bausparkasse/Stiebel Eltron

Gemütliches Wohlfühl-Klima ...

ANGENEHM UND ENERGIEEFFIZIENT

Die Strahlungswärme wird nicht nur als angenehm empfunden, sondern spart obendrein Energie. Weil der menschliche Körper diese Wärme sofort wahrnimmt, kann die Temperatur um zwei bis drei Grad niedriger eingestellt werden als bei herkömmlichen Heizkörpern. Zudem kommt die Flächenheizung mit niedrigeren Vorlauftempe-

raturen aus. Daher lässt sie sich gut mit einer Wärmepumpe betreiben. Ein weite-

rer Vorteil ist die Hygiene. Im Unterschied zu Radiatoren wirbeln großflächige Heizungen keinen Staub auf. Durch die gleichmäßige Wärmeverteilung werden Hausstaubmilben und Schimmelpilzbildung verhindert. Für eine Fußbodenheizung eignen sich alle Bodenbeläge, die über die Kennzeichnung – Heizschlange mit drei Pfeilen nach oben – verfügen.

AUCH ALTBAUTAUGLICH

Für Altbauten galt die Fußbodenheizung lange Zeit als tabu, weil der früher übliche Nass-Estrichbelag für manche Balkendecke zu schwer war. Inzwischen gibt es verschiedene Trockensysteme, die bestens für Sanierungen geeignet sind.

TIPP „Eine nicht minder behagliche Alternative zur Fußbodenheizung ist die Wandheizung. In Verbindung mit einem Lehmputz sorgt sie für eine gesunde Strahlungswärme und ein angenehmes Raumklima“, erklärt Ralf Palm von BHW. „Wer sich für eine Wandheizung entscheidet, muss berücksichtigen, dass die Heizfläche nicht mit Möbeln verstellt werden darf.“



5576 BHW Bausparkasse/Kermi

... dank Flächenheizung

EnEV: Zwang oder Chance für Eigenheimbesitzer?

Seit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind auch Besitzer von Altbauten zur energetischen Nachrüstung ihrer Immobilie verpflichtet. Wohneigentümer fürchten die Kosten – dabei profitieren sie auf lange Sicht von der Modernisierung.

Mit dem Inkrafttreten der EnEV 2009 haben sich die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Altbauten um 30 Prozent verschärft. Das sorgt unter den knapp 15 Millionen Immobilieneigentümern in Deutschland für erheblichen Unmut. Denn Besitzern von Bestandsbauten hat die EnEV neue Dämmpflichten auferlegt. So müssen entweder oberste begehbare Geschossdecken oder das Hausdach bis Ende 2011 mit einer Wärmedämmung versehen werden. Eigentümerverbände warnen vor einer Kostenlawine und beziffern die Investitionsausgaben allein für Wohnungseigentümer auf bis zu 30.000 Euro pro Wohneinheit. Wer den neuen Modernisierungspflichten nicht nachkommt, kann mit einem Ordnungsgeld von bis zu 50.000 Euro belegt werden, Verstöße meldet der Bezirksschornsteinfeger. Wird es jetzt richtig ungemütlich für Immobilienbesitzer? Experten geben Entwarnung.

WER GEFORDERT WIRD, WIRD AUCH GEFÖRDERT

„Niemand muss Angst vorm schwarzen Mann haben“, beruhigt Helmut Lehmann vom Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks. „Sollte der Kaminkehrer eine mangelhafte Dämmung beanstanden, darf



5577 BHW Bausparkasse

Energetische Sanierung: Die Investition rechnet sich

der Hausbesitzer mit einer großzügigen Handlungsfrist rechnen, die der Schornsteinfeger individuell festsetzt.“ Wer dann modernisiert, sieht sich zwar zunächst mit Dämmkosten von bis zu 35 Euro pro Quadratmeter konfrontiert, steht aber langfristig auf der Gewinnerseite. Energieeinsparungen von bis zu 24 Liter Heizöl pro Quadratmeter sind möglich. Durch die geringeren Heizkosten amortisiert sich die Investition bereits innerhalb einer Heizperiode. Von einer verbesserten Energiebilanz profitieren nicht nur Eigennutzer, sondern auch Vermieter. „Der Eigentümer weist im Energieausweis nach, dass sein Gebäude energieeffizient ist und steigert so den Wert der Immobilie auf dem Wohnungsmarkt“, erklärt Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. Hinzu kommen die staatlichen Fördermittel, die Hausbesitzer in Anspruch nehmen können.

TIPP Einzelmaßnahmen wie die Dämmung des Daches fördert zum Beispiel die KfW mit einem Zuschuss von fünf Prozent der Investitionskosten (max. 2.500 Euro). Zusätzlich bieten auch die Bausparkassen zinsgünstige Modernisierungsdarlehen. Bestens vorbereitet sind Wohneigentümer, die zusätzliche Rücklagen bilden und diese bis zum Beginn der Bauarbeiten gewinnbringend als Festgeld oder auf einem Tagesgeldkonto anlegen.

Wenn der Schornsteinfeger kommt ...

... haben Hausbesitzer Glück. Denn künftig ersetzt der Mann in Schwarz den Kehrbesen durch modernste Messtechnik – und bietet professionelle Energieberatung.

Die Zeiten, in denen der Kaminkehrer nach dem Reinigen des Schornsteins rußgeschwärzt vom Dach hinabkletterte, sind vorbei. Zusätzlich zu ihren traditionellen Aufgaben, der Kontrolle der Feuerstätten und Prüfung der Abgaswerte, erschließen sich für die rund 20.000 deutschen Schornsteinfeger derzeit neue Betätigungsfelder. Grund ist das reformierte Schornsteinfegergesetz, das nach einer fünfjährigen Übergangsphase 2013 in Kraft tritt. Dann dürfen Heizungsbetreiber ihren Kaminkehrer frei wählen und Anbieter aus der Nachbarschaft oder dem Ausland anheuern. Mit der Konkurrenz fallen auch die Preise, und Verbraucher zahlen für eine Routinekontrolle schätzungsweise bis zu 30 Prozent weniger. Der Wettbewerb stellt die Branche vor neue Herausforderungen.

WEITERBILDUNG ZUM ENERGIECOACH

Um in einem der 7.800 Kehrbezirke nicht den Anschluss zu verlieren, dürfen und

sollten Schornsteinfeger laut neuem Gesetz künftig zusätzliche Aufgaben wie etwa die Installation und Wartung von Heizungsanlagen wahrnehmen. Die Zukunft des Kaminkehrers liegt jedoch vor allem in der Energieberatung. Nach einer Weiterbildung darf der Mann mit Zylinder Vor-Ort-Beratungen anbieten, Heizungs-Checks durchführen und Modernisierungsempfehlungen geben. „In den nächsten Jahren steht bei rund 12 Millionen Wohnhäusern eine energetische Sanierung an, da ist Expertenwissen gefragt“, so Iris Laduch von der BHW Bausparkasse. „Und der Schornsteinfeger ist mit den Anlagen und Gebäuden in seinem Bezirk bestens ver-

traut.“ Wahre Glücksbringer sind Schornsteinfeger, die mit anderen Fachleuten Beratungsnetzwerke bilden. Zusammenschlüsse wie zum Beispiel die Energieeffizienz Agentur „Eneffa“ (www.eneffa.com), die Schornsteinfeger, Handwerksbetriebe und Finanzdienstleister unter ihrem Dach versammelt, bieten Modernisierern maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.



5578 BHW Bausparkasse/ZfV

Ein Berufsstand erschließt sich neue Betätigungsfelder

Glückliches Erbe: Weitsicht zahlt sich für alle aus

Nie zuvor gab es in Deutschland so viel zu erben wie heute: In den kommenden Jahren werden jährlich rund 130 Milliarden Euro vererbt, die Hälfte davon in Form von Immobilieneigentum.

Die privaten Haushalte in Deutschland haben sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein Bruttovermögen von mehr als zehn Billionen Euro aufgebaut. Davon entfallen rund 46 Prozent auf Immobilien. Von den heutigen Immobilienbesitzern ist ein Großteil über 70 Jahre alt. Zeit, sich Gedanken zu machen, wer die Immobilie nach ihrem Tod besitzen soll. Doch nur ein Viertel der Erblasser hinterlegen eine letztwillige Verfügung und regeln die Erbfolge selbst.



Die Regelung des Nachlasses will gut überlegt sein

ERBEN PER GESETZ

Ohne Testament greift die gesetzliche Erbfolge. Gibt es mehr als einen Erben, muss sich die Erbengemeinschaft auf ein gemeinsames Vorgehen im Umgang mit dem Nachlass einigen. Dabei kommt es oft zu Konflikten. Können sich die Erben auf keine Lösung einigen, kann ein Mitglied der Erbengemeinschaft durch eine „Auseinandersetzungsklage“ die Zustimmung der anderen Erben zu einem Teilungsplan erstreiten. Ist das Urteil rechtskräftig, wird der Nachlass – zum Beispiel die Immobilie oder das Grundstück – versteigert. „Der Erlös ist bei einer solchen Veräußerung jedoch meist wesentlich niedriger als bei einem normalen Verkauf“, gibt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse zu bedenken. Ein Beispiel zum Erben ohne Testament: Ein Ehepaar mit zwei Kindern besitzt eine selbst genutzte Immobilie, die zur Hälfte dem Mann und der Frau gehört. Liegen weder Testament noch Ehevertrag vor, erben beim Tod des Vaters die Frau die Hälfte des Vermögens und die Kinder je ein Viertel. Die Witwe kann die Entscheidungen über die Immobilie nicht ohne die Zustimmung der



Ein Testament regelt, an welchen Nachkommen das „klein Häuschen“ übergeht

Kinder treffen – zum Beispiel bei grundlegenden Renovierungsarbeiten oder bei einer Vermietung. Die Kinder können darüber hinaus verlangen, dass die Mutter anteilig die ortsübliche Miete zahlt. Dies ließe sich vermeiden, wenn der Ehemann in seinem Testament festlegt, dass seine Frau die Alleinerbin des Vermögens sein soll. Bestehen die Kinder in diesem Fall nach seinem Tod auf ihren Pflichtteil, muss die Witwe die Immobilie nach neuem Erbrecht nicht veräußern, sondern kann ihre Zahlungen stunden.

TIPP Das Kapital für die Auszahlung der Angehörigen lässt sich per Bausparvertrag aufbauen. Guthaben, Darlehen und staatliche Förderungen lassen sich für diesen wohnungswirtschaftlichen Zweck einsetzen.

PLANEN UND STEUERN SPAREN

Bei kluger und rechtzeitiger Planung durch den Erblasser können Erben dem Fiskus ein



Schnippchen schlagen. Eine Option ist, die Immobilien per Schenkung an die nächste Generation zu übertragen. So wird der Nachlass wertmäßig verringert und damit auch die Steuerlast für die Erben. Nach dem neuen Erbrecht werden Geschenke auf den Pflichtteil des Erbes nur dann voll angerechnet, wenn die Schenkung weniger als ein Jahr zurückliegt. Pro vorangegangenen Jahr verringert sich der Prozentsatz um zehn Prozent. „Eine Schenkung sollte sich der Erblasser jedoch gut überlegen, insbesondere wenn es sich um eine Wohnimmobilie handelt. Am besten, er berät sich mit einem Fachanwalt für Erbrecht, der auch die Steuerberatung durchführt“, empfiehlt Expertin Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. Eine weitere Option für nahe Verwandte ist die Selbstnutzung der geerbten Immobilie. Die Vererbung von selbst genutztem Wohneigentum bleibt grundsätzlich steuerfrei, wenn es vom Erblasser genutzt wurde, der Erbe mindestens zehn Jahre darin wohnt und die Wohnfläche nicht mehr als 200 Quadratmeter beträgt.

Das neue Erbrecht auf einen Blick

Was hat sich im Erbrecht seit Anfang des Jahres geändert? Die BHW Bausparkasse erläutert die wichtigsten Änderungen:

▶ Wenn die Erben eines Eigenheims oder eines Unternehmens die Pflichtteile an enterbte Ehegatten, Kinder oder Eltern nicht sofort auszahlen können, sind sie nach neuem Erbrecht nicht mehr zum Verkauf gezwungen. Jetzt kann jeder Erbe Stundung verlangen und damit die Pflichtteilsberechtigten auf später vertrösten. Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse weist darauf hin: „Für die Auszahlung der Pflichtteilsberechtigten kann das Guthaben eines Bausparvertrages genutzt werden, da diese auch zu den „wohnungswirtschaftlichen Zwecken“ zählt.“

▶ Geschenke zu Lebzeiten werden nach neuen Regeln auf den Pflichtteil des Erbes angerechnet. „Der volle Wert solcher Geschenke wird bei der Ermittlung der Pflichtteilsergänzung nur noch berücksichtigt, wenn der Schenkende im Jahr nach der Schenkung gestorben ist“, so Gusinde. Mit jedem weiteren Jahr sinkt der Satz um zehn Prozentpunkte. Nach altem Recht galt: Die Schenkung war bis zu zehn Jahre voll zu berücksichtigen, danach gar nicht mehr.

▶ Ab 2010 hat jeder gesetzliche Erbe einen Anspruch auf ein höheres Erbteil, wenn er entsprechende Pflegeleistungen erbracht hat, und zwar unabhängig davon, ob der Erbe dafür seinen Beruf aufgibt oder nicht.

Auch rückwirkend: Recht auf Prämie einfordern

Bausparer aufgepasst! Haben Sie Anspruch auf Wohnungsbauprämie oder Arbeitnehmersparzulage? Betroffene sollten ganz schnell nachrechnen. Die Förderungen können bis zu vier Jahre rückwirkend beantragt werden.

Wer vorhat, Wohneigentum zu kaufen oder zu erwerben und dafür in einen Bausparvertrag einzahlt, den belohnt der Staat bereits in der Ansparphase jedes Jahr mit einer Wohnungsbauprämie von 8,8 Prozent – maximal aber in Höhe von 45,06 Euro bei Ledigen und 90,11 Euro bei Ehepaaren. Das entspricht einer Sparsumme von 512 Euro beziehungsweise von 1.024 Euro pro Jahr.

MIT SPITZEM BLEISTIFT RECHNEN

Die Wohnungsbauprämie bekommen alle in Deutschland steuerpflichtigen Personen ab 16 Jahren, die mindestens 50 Euro im Kalenderjahr in einen Bausparvertrag investiert haben und deren zu versteuerndes Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Die Grenze liegt bei Ledigen 25.600 Euro pro Jahr und bei Ehepaaren bei 51.200 Euro pro Jahr. BHW-Experte Steffen Zwer rät allen Bausparern die Höhe ihres zu versteuernden Einkommens genauestens zu prüfen: „Viele haben Anspruch auf die Prämie, ohne es zu wissen. Denn das zu versteuernde Einkommen entspricht nicht dem Bruttoeinkommen, sondern kann dank möglicher Frei-



Schneller ins Eigenheim – mit Bausparprämien

beträge und abzugsfähiger Aufwendungen erheblich darunter liegen.“

AUSNAHME VON DER REGEL

Um in den Genuss der Prämie zu kommen, muss bei Bausparverträgen, die ab dem 1. Januar 2009 abgeschlossen wurden, das Guthaben für Bau, Kauf, Modernisierung oder Umbau einer Wohnimmobilie genutzt werden. Doch keine Regel ohne Ausnahme: „Bausparer, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter 25 sind, erhalten die Wohnungsbauprämie nach sieben Jahren

auch ohne wohnwirtschaftliche Verwendung des Bausparguthabens ausgezahlt“, betont Steffen Zwer. Gleiches gilt für die vor dem 1. Januar 2009 abgeschlossenen Verträge, in die noch vor 2009 mindestens eine Sparrate eingezahlt wurde.

FRISTEN NICHT VERSÄUMEN

Beantragt wird die Wohnungsbauprämie über die Bausparkasse. Nach Ablauf des Kalenderjahres schickt diese ihren Bausparern ein Formular zur Beantragung der Wohnungsbauprämie. Sollte der Antrag einmal vergessen worden sein, ist das kein Problem, gibt der BHW-Experte Entwarnung: „Die Wohnungsbauprämie kann zwei Jahre rückwirkend beantragt werden.“

TIPP NEUE FRIST BEI DER ARBEITNEHMERSPARZULAGE

„Die Arbeitnehmersparzulage kann inzwischen sogar vier Jahre rückwirkend beim zuständigen Finanzamt im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden“, erklärt Steffen Zwer von der BHW Bausparkasse. Auf eine jährliche Bausparleistung von bis zu 470 Euro legt Vater Staat neun Prozent drauf. Der Anspruch auf die Arbeitnehmersparzulage, die im Rahmen der vermögenswirksamen Leistungen gewährt wird, ist nicht an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden. Allerdings darf das zu versteuernde Einkommen bei Singles 17.900 Euro und bei Ehepaaren 35.800 Euro nicht überschreiten.

Mit Förderung ins Eigenheim? Fragen zu Wohn-Riester

Mehr als 300.000 Wohn-Riester-Verträge wurden 2009 abgeschlossen. Doch die Eigenheimrente gilt immer noch als kompliziert – da verzichten viele Deutsche lieber auf die Förderung. Zu Unrecht, meint BHW-Experte Bernd Neuborn und beantwortet häufig gestellte Fragen.

Herr Neuborn, für wen lohnt sich der Abschluss eines Wohn-Riester-Vertrags?

Für alle, die konkret den Kauf oder Bau einer neuen Immobilie planen. Und für alle Unentschlossenen, die eventuell später in die eigenen vier Wände investieren wollen, aber mit Wohn-Riester schon jetzt das notwendige Eigenkapital aufbauen möchten. Auch Eigenheimbesitzer können einen Vertrag nutzen, um ihr Haus oder ihre Wohnung bei Renteneintritt zu entschulden.

Und wer profitiert am meisten?

Besonders Familien kommen durch die Kinderzulage in den Genuss einer hohen Förderung. Für viele Geringverdiener wird der Erwerb von Wohneigentum durch Wohn-

Riester erst möglich. Besserverdiener profitieren von steuerlichen Vorteilen. Dazu geben sie die geleisteten Beiträge als Sonderausgaben in der Steuererklärung an.

Was sollten Förderwillige beachten?

Es wird nur der Erwerb von selbst genutzten Immobilien gefördert, nicht aber Modernisierungsmaßnahmen oder energetische Sanierung. Gesetzlich festgeschrieben ist, dass das Wohneigentum auch in der Rentenzeit selbst genutzt und das bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres das Riester-Darlehen komplett getilgt sein muss. Dann wird es nachgelagert besteuert.

Viele verstehen die Bedeutung der „nachgelagerten Besteuerung“ nicht.

Das ist auch nicht einfach. Bei allen staatlich geförderten Produkten zur Altersvorsor-



Bernd Neuborn,
Finanzexperte der
BHW Bausparkasse

5450 BHW Bausparkasse

ge ist der Sparer in der Ansparphase steuerbefreit. Bei Wohn-Riester zahlt er erst mit Eintritt in die Rente Steuern auf das geförderte Kapital. Sobald die Immobilie abbezahlt ist, sollten die Besitzer das frei werdende Geld anlegen und Rücklagen bilden. So können sie die Steuern auf einen Schlag mit einem Rabatt von 30 Prozent tilgen, oder in Raten bis zum 85. Lebensjahr zahlen.

Fördert Wohn-Riester auch den Alterssitz im Ausland?

Ja, der Europäische Gerichtshof hat im September 2009 entschieden, die Riester-Förderung europatauglich zu machen. Deutsche können in Zukunft im EU-Land ihrer Wahl leben und bauen – und dafür die volle Förderung aller Riester-Produkte in Anspruch nehmen. Der deutsche Gesetzgeber plant, diese Entscheidung zeitnah umzusetzen.