

INHALT

Wohntrends

Blickfang: Der gläserne Kamin	2
Holzoptik fürs Badezimmer	2
Kochinseln mit Aussicht	2

Meinung und Umfrage

Hilfe für junge Baufamilien gesucht	3
Die Immobilie als Generationenprojekt	3

Bauen und Kaufen

Tauschen ist das neue Kaufen	4
My home is my office	4
Hoch hinaus – Wohnraum aufstocken	5
Mehr Rechte für Baufamilien!	5

Modernisieren

Spot an! Außenbeleuchtung	6
Klimafreundliche Flächenheizungen	6

Energiesparen

Mehr Solardächer für Mehrfamilienhäuser	7
Gute Vorsätze für den Umweltschutz	7

Finanzieren

Ein weites Feld: Eigenkapital	8
Arbeitnehmersparzulage wird digital	8



Wohntrends

Blickfang: Der gläserne Kamin

→ Seite 2



Bauen und Kaufen

Immobilien: Tauschen ist das neue Kaufen

→ Seite 4



Bauen und Kaufen

My home is my office: Vorteile nutzen

→ Seite 4

ZAHL DES MONATS

54 %

der unter 30-Jährigen bauen bei der Finanzierung von Wohneigentum auf Verwandte. Der Immobilienerwerb ist damit für über die Hälfte der jungen Deutschen ein Generationenprojekt.

Quelle: BHW Bausparkasse/Emnid

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 101304, 31763 Hameln
Tel.: 051 51/18 46 00
presse@bhw.de

Konzept und Redaktion:

AMG Hamburg
Eppendorfer Landstraße 102 a, 20249 Hamburg
Tel.: 0 40/48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

Grafik:

www.projektzeit-hamburg.de

EDITORIAL

Liebe Redaktion,

der angespannte Wohnungsmarkt erfordert neue Lösungen, besonders für den stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum in den Städten und Metropolregionen. Eine attraktive Option sind Dachaufstockungen. Schätzungen zufolge können durch Aufbauten rund 1,5 Millionen neue Wohnungen in deutschen Ballungsräumen entstehen. Wohneigentümergeinschaften können dabei besondere Vorteile nutzen. Große Potentiale birgt auch das Thema Immobiliertausch. Während sich junge Familien ein Haus mit Garten wünschen, wollen sich viele ältere Paare und Singles in zentraler Lage verkleinern. Hier ist eine gute Vermittlung ge-

fragt. Fest steht: wer bauen oder eine Immobilie erwerben möchte, braucht eine solide Eigenkapitalbasis. Eine Studie der BHW Bausparkasse verdeutlicht: 42 Prozent der unter 30-Jährigen sparen bereits für den Erwerb der eigenen Immobilie. Dabei rechnen 54 Prozent mit der finanziellen Unterstützung von Eltern und Verwandten. In diesem Pressedienst befassen wir uns zudem mit dem neuen Mieterstromgesetz und zeigen, welche Förderungen Bausparern zustehen. Wir freuen uns, wenn unsere Themen Ihre Neugier wecken – und auf einen regen Austausch mit Ihnen!

Mit freundlichem Gruß

Rüdiger Grimmer

Kochinseln mit Aussicht

In modernen Neubauten dominiert heute die offene Wohnküche. Der Trend geht einher mit großräumigen Grundrissen, die Wohnen und Kochen als Einheit ermöglichen. Immer beliebter werden Kochinseln, die in den Wohnraum hineinragen.

Mindestens 15 Quadratmeter Fläche benötigt eine moderne Kochinsel-Lösung, platzsparender ist die Kochhalbinsel. Sie lässt sich bereits auf zehn Quadratmeter Fläche umsetzen. Hier schließen an die



Die Insel-Lösung: beim Kochen mittendrin

Wand grenzende Küchenzeile und Inselblock miteinander ab. „Kleine Einbauküchen, wie wir sie aus den Sechziger- und Siebzigerjahren kennen, werden heute kaum noch gebaut“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Je offener der Grundriss, desto wichtiger werden gute Lüftungssysteme und intelligente Stauraumlösungen, die den Arbeitsbereich frei halten.“ Viele Hersteller bieten höhenverstellbare Abzugshauben und effiziente Muldenlüftungen an. Auch optisch integrieren sich die Kochinseln in den Wohnraum. Glatte Fronten oder Holzverkleidungen sowie Abzugshauben in Lampenoptik garantieren wohnliche Atmosphäre. Die Arbeitsplatten dienen als Tresen oder Esstisch. Schon während des Kochens kann man so entspannt kommunizieren.

©208 AMG/BHW Bausparkasse

Blickfang: Der gläserne Kamin

Moderne Kamine sorgen für ganz neue Einblicke an kalten Wintertagen. Große Sichtfenster vermitteln das Gefühl, gemütlich und trocken am Lagerfeuer zu sitzen.

Angenehme Wärme und ein freier Blick aufs knisternde Spiel der Flammen – so stellen sich die meisten Deutschen romantische Winterabende am Kamin vor. Die Anschaffung eines Kamins oder Kaminofens steht daher bei Hausbesitzern oft ganz oben auf der Wunschliste. Begehrt sind Modelle mit großen Glasflächen und Sichtfenstern. Es gilt die Faustregel: Je mehr Feuer man sieht, desto höher der Wohlfühleffekt. Fast schon Lagerfeuer-Qualität erzeugen Durchsichtkamine mit großen Glaskeramikflächen auf zwei oder sogar drei Seiten. Sie lassen sich als Freisteller in der Raummitte installieren und heizen so selbst große Räume auf. „Kamine oder Kaminöfen können auch



Gemütlich wie am Lagerfeuer: Kamine mit großen Sichtfenstern

©206 BRUNNER/BHW Bausparkasse

nachträglich eingebaut werden“, sagt Tim Rehkopf von der BHW Bausparkasse. „Hausbesitzer benötigen dafür die Genehmigung des Bezirks-Schornsteinfegers. Wohnungseigentümer in Mehrfamilienhäusern müssen zudem die Zustimmung der Wohneigentümergeinschaft einholen.“ Durchsichtkamine kosten ab 8.000 Euro aufwärts. Durch effektive Belüftung und Wärmespeicherung senken sie sogar die Heizkosten. Da heißt es: Volle Heiz-Kraft voraus!

Holzoptik fürs Badezimmer

Das Badezimmer wird wohnlich: Böden und Einbaumöbel aus Holz oder zumindest täuschend echt wirkende Fliesen in Holzoptik laden zum Verweilen ein.

den sich Modernisierer für eine wohnliche Gestaltung mit Holz. Dank spezieller Oberflächenbehandlung eignen sich z. B. Teak oder Räumereiche für den Einsatz in Nassräumen. Sie

bedürfen aber besonderer Pflege und haben ihren Preis. Günstiger sind Keramikfliesen in Holzoptik. Sie sind robust und sorgen für eine wohlige Atmosphäre im Barfußbereich. „Fliesen in Holzoptik werden meist aus Feinsteinzeug hergestellt und besitzen eine gute Leitfähigkeit. So sind sie auch für Bodenheizungen bestens geeignet“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Ein perfekter Kompromiss für alle, die den wohnlichen Charakter von Holz mit den pflegeleichten Eigenschaften



Natürlich und wohnlich: Holzoptik macht das Bad zur Wohlfühlzone

©207 Velux/BHW Bausparkasse

Das Badezimmer muss viel Feuchtigkeit aushalten, daher sind wasserabweisende Keramikfliesen meist Standard. Doch immer öfter entschei-

den der Keramikfliese vereinen wollen. In vielfältiger Holzoptik sorgen die Fliesen auch im Wohn-Schlafbereich für einen guten Auftritt.

Hilfe für junge Baufamilien dringend gesucht!

Die Suche nach bezahlbarem Wohnraum wird in Deutschland immer schwieriger. Vor allem Haushalte mit mittleren Einkommen und Familien mit Kindern haben das Nachsehen.

In Deutschland fehlen bezahlbare Wohnungen – in den Metropolen und Ballungsgebieten sowie zunehmend auch in ländlichen Regionen.

Eine gewaltige Hürde für Bauherren oder Käufer sind oft die Eigenkapitalanforderungen der Darlehensgeber – auch sie ein Resultat der massiven Immobilienpreissteigerungen. Denn was helfen günstige Baukredite, wenn man sie nicht bekommt, weil man den Eigenanteil trotz steigender Löhne nicht so schnell ansparen kann, wie die Hauspreise steigen?

Der Faktor Generationenhilfe

Umfrageergebnisse zeigen, dass nur jedes vierte Paar mit zwei Kindern genügend Eigenkapital hat, um die eigene Immobilie zu finanzieren. Die übrigen müssen dafür noch bis zu fünf Jahre und länger sparen, es sei denn, Eltern oder Verwandte leisten finanzielle Unterstützung. Unüblich ist eine solche Generationenhilfe nicht. Unter unseren Bausparern sind viele Eltern oder Großeltern, die



Dr. Jörg Koschate
Mitglied des Vorstandes
der BHW Bausparkasse

Geld für ihren Nachwuchs ansparen und die Verträge später übertragen. Ob private Anschubhilfe aber ausreicht, um zu verhindern, dass junge Familien zu den Verlierern der Immobilienmarktentwicklung werden, scheint dennoch mehr als fraglich.

Hoffen auf staatliche Förderung

Für mich ist klar, dass die Politik gefordert ist, um diese Entwicklung stoppen oder zumindest entschärfen zu können. Der Wohneigentumserwerb sollte bereits beim Vermögensaufbau unterstützt werden – zum Beispiel durch

die Erhöhung der Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage. Abhängig von haushaltspolitischen Überlegungen könnte eine solche Förderung an den Ersterwerb gekoppelt werden. Unterstützt man die Vermögensbildung nicht frühzeitig, besteht die Gefahr, dass gerade in den Brennpunkten der Nachfrage die Eigentumsbildung verhindert wird. Familien müssten dann

auf – kaum vorhandene – Mietwohnungen ausweichen oder ins Umland abwandern. Auch eine Entlastung für Familien bei der Grunderwerbssteuer oder ein Baukindergeld wären denkbare politische Maßnahmen.

„Der Wohneigentumserwerb sollte bereits beim Vermögensaufbau gefördert werden“

Nicht warten – starten!

Einen Hoffungsstreifen am Horizont gibt es: Einige der potenziellen Regierungsparteien wollen das Thema Wohnen auf die Agenda setzen und Familien offenbar den Weg ins Wohneigentum ebnen. Lohnt es sich also zu warten, bis neue Fördermaßnahmen beschlossen sind? Nein, denn von Absichtserklärungen bis zur Umsetzung können viele Monate vergehen. In dieser Zeit steigen die Zinsen ebenso wie die Baupreise. Wer hier mit staatlichen Zuschüssen spekuliert, kalkuliert zu knapp. Der richtige Zeitpunkt für den Kauf von Wohneigentum ist der, an dem das zu den individuellen finanziellen Möglichkeiten passende Eigenheim gefunden ist.

UMFRAGE

Die eigene Immobilie – ein Generationenprojekt

Wohneigentum zu erwerben ist eine große Investition. Besonders für junge Leute: 54 Prozent setzen für die erste eigene Wohnung daher auf die finanzielle Hilfe ihrer Eltern und Verwandten. Aber sie werden auch selber aktiv, wie eine neue Studie der BHW Bausparkasse zeigt.

34 Prozent der jungen Deutschen würden laut der BHW Studie gern in den nächsten fünf Jahren eigene vier Wände erwerben. Realistisch ist das oft nur, wenn Eltern und Verwandte den Weg ins Wohneigentum freimachen. Genau darauf setzen viele unter 30-Jährige: Sie können sich vorstellen, dass Angehörige ihnen finanzielle Unterstützung für die Immobilie leisten – oft nicht ohne Grund.

Geld von Großeltern

Denn unüblich ist eine solche Anschubhilfe nicht: Bauen und Kaufen ist seit Jahrhunderten ein generationenübergreifendes Projekt. In vielen Dörfern ist es gute Tradition, sich beim Hausbau gegenseitig unter die Arme zu greifen. „Auch das Bausparen ist letztlich entstan-

den, weil ein Kollektiv wirtschaftlich mehr leisten kann als der Einzelne“, erklärt Dr. Jörg Koschate von der BHW Bausparkasse. „Unter unseren Bausparern sind viele Eltern oder Großeltern, die Geld für den Nachwuchs ansparen.“ Verträge von Angehörigen können später mühelos auf Kinder und Enkel übertragen werden. Ab 16 Jahren erhalten diese bereits die Wohnungsbauprämie.

Früher Spar-Start

Allein auf die elterliche Finanzspritze verlassen sich die Jungen nicht, so ein weiteres Ergebnis. Ganz im Gegenteil: Überraschend viele, 42 Prozent, legen bereits regelmäßig Kapital für Wohneigentum zurück. „Das

ist gut so, denn der Stellenwert des Vorsparens wird noch einmal steigen“, erwartet der BHW Experte. „Die Zinsen für Baugeld ziehen voraussichtlich wieder an.“ Beim Bausparen können junge Leute auf gute Startbedingungen zählen. Unter 25-Jährige, die einen Wohn-Riester-Bausparvertrag abschließen, bekommen einen einmaligen Bonus in Höhe von 200 Euro.

So planen junge Deutsche ihr Wohneigentum

34 %
wollen in den nächsten fünf Jahren Wohneigentum erwerben

42 %
sparen bereits für Wohneigentum

54 %
bauen dabei auf finanzielle Unterstützung von Verwandten

Studie BHW Bausparkasse – Befragte unter 30 Jahren

Foto: Postbank

Immobilien: Tauschen ist das neue Kaufen

Viele ältere Hausbesitzer mit einem großen Grundstück und viel Wohnfläche wollen sich verkleinern, umgekehrt suchen junge Familien händeringend nach einem Haus mit Garten. Die Lösung für beide: ein Immobilienaustausch.

Die junge Familie besitzt eine Dreizimmerwohnung, sucht aber ein Haus mit Garten. Das ältere Ehepaar besitzt ein solches und möchte sich nach dem Auszug der Kinder verkleinern. Beide Parteien wollen erst verkaufen, wenn sie etwas Passendes für sich gefunden haben.

CHECKLISTE

Immobilientausch: So geht's

- Klären Sie Ihren Bedarf und Ihr Angebot.
- Suchen Sie einen auf Immobilienaustausch spezialisierten Makler und hinterlegen Sie dort Ihr Interesse. Tauschobjekte stehen in der Regel nicht zum Verkauf. Sie müssen sich nicht gegen Mitbewerber behaupten.
- Im Erfolgsfall werden normale Verkaufsverträge für beide Tauschparteien abgeschlossen. Bei einer Verkleinerung steht der Gewinn für weitere Investitionen zur Verfügung.

Ohne Zeitdruck und mit sicherer Perspektive.

Tauschen – geht das?

„Wir beobachten, dass der Bedarf nach einer verbesserten Wohnsituation bei jüngeren wie älteren Eigentümern steigt. Gleichzeitig schrecken aber viele davor zurück, sich auf den überlasteten Wohnungsmarkt zu begeben. Das macht einen Immobilienaustausch so attraktiv“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Doch wie bringt man Eigentümer zusammen, die ihre Immobilie nicht auf dem freien Markt anbieten und sich auch nicht als Kaufinteressenten gegen Mitbewerber durchsetzen wollen?

Ohne Makler wird's schwierig

Interessierte suchen sich am besten einen Makler ihres Vertrauens, bei dem sie hinterlegen,



Haus mit Garten gegen kleinere Stadtwohnung – Vermittlung ist gefragt

welche Immobilie sie anbieten und welche sie suchen. Ein Verkauf kommt erst zustande, wenn das alternative Angebot stimmt. „Doch auch beim Immobilienaustausch handelt es sich um einen Kauf bzw. Verkauf, bei dem alle Kosten, wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren anfallen“, sagt BHW Experte Grimmert. Die Höhe richtet sich nach dem Verkehrswert des Wohneigentums, der sich beim Verkauf erzielen ließe. „Damit ist es für den Tausch unerheblich, ob beide Objekte gleichwertig sind.“

My home is my office – alle Vorteile nutzen

Das Arbeiten im Home Office wird immer beliebter. Die Gründe liegen auf der Hand: flexible Zeiteinteilung, kein langer Arbeitsweg auf verstopften Straßen, dazu ein Ambiente nach eigenem Geschmack und viel Raum für Kreativität.

Damit sich Privates und Berufliches nicht zu sehr vermischen, sollte das Home Office klar vom Wohnbereich getrennt sein. Das erfordert bisweilen auch bauliche Maßnahmen. Dabei hat die Frage, welcher Arbeitstyp man ist, Einfluss auf die Standortwahl: Lässt man sich durch den Blick aus dem Fenster inspirieren oder ablenken?



Für viele Berufstätige unverzichtbar und von der Steuer absetzbar: das Home Office

schlag geben. Farbkazete beleben nachweislich die Kreativität. Auch Anschaffungen für kleine „Denkpausen“ wie ein bequemer Sessel oder ein Stehpult lassen sich von der Steuer absetzen.

Kosten sind absetzbar

Arbeitnehmer, die im Home Office arbeiten, weil ihnen in der Firma kein Arbeitsplatz zur Verfügung steht, können sämtliche Ausgaben für Strom, anteilige Miete oder die Deckenlampe bis zu einer Höhe von jährlich 1.250 Euro von der Steuer absetzen.

Gute Beleuchtung fördert die Kreativität

Arbeitsforscher empfehlen, den Arbeitsplatz von direktem Tageslicht bestrahlen zu lassen. Eine gute Ausleuchtung fördert nicht nur die Kreativität, sondern verringert auch Müdigkeit. Zudem gilt: kein Home Office ohne eine geord-

nete Aktenablage. Es empfiehlt sich ein offenes Regal mit Fächern, denn im beruflichen Alltag ergeben sich immer wieder neue Themenfelder, die flexible Ablagemöglichkeiten erfordern. Bei der Auswahl von Schreibtisch und Bürostuhl sollten Ergonomie und Funktionalität den Aus-

dagegen ist das Arbeitszimmer zu Hause Mittelpunkt ihrer beruflichen Tätigkeit“, sagt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Wer ausschließlich am heimischen Rechner arbeitet, kann Kosten in unbegrenzter Höhe in der Steuererklärung geltend machen.“

Hoch hinaus – Wohnraum aufstocken

Eigentümer, die in Dachausbauten und Dachaufstockungen investieren, leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte. Studien zufolge könnten so rund 1,5 Millionen Wohnungen in deutschen Ballungsräumen entstehen.

Eine Hausaufstockung wird für Hausbesitzer und Wohneigentümergeinschaften zunehmend attraktiv. Der oder die Eigentümer sparen den Grundstückspreis und zudem die Grunderwerbsteuer. Auch aus ökologischer Sicht sind Gebäudeaufstockungen sinnvoll. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dabei neue Freiflächen zu versiegeln. Außerdem werden die energetischen Eigenschaften des gesamten Hauses signifikant verbessert. Und auch die Optik der Immobilie wird aufgewertet. Etagen- oder Geschossaufstockung werden heute in vielfältigsten Bauweisen von Holz über Mauerwerk bis zu Stahl/Glas realisiert.

Prüfung durch den Gutachter

Ob es um die Anhebung des Dachstuhls geht oder ob eine komplett



Neuen Wohnraum schaffen – in Spitzenlage!

©12 Hinder Kalberer Architekten GmbH/BHW Bausparkasse

neue Etage geschaffen werden soll – ein erfahrener Architekt sollte bei diesen Vorhaben in jedem Fall hinzugezogen werden. Der Baufachmann kennt auch die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen, wie etwa die Pflicht, Stellplätze zu schaffen oder einen Aufzug einzubauen. „Jede Dachaufstockung muss behördlich genehmigt werden“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Dafür ist die professionelle Prüfung der Statik ausschlaggebend.“ Durch die vielen Außenwände steigt zudem der Aufwand für den Wärmeschutz.

Stilgerecht: Lofts

Plant eine Wohneigentümergeinschaft, ihr Mehrfamilienhaus nach oben hin auszubauen, benötigt sie einen einstimmigen Beschluss für die Umwandlung des Dachraums von Gemeinschafts- in Sondereigentum. Auch die erforderliche Finanzierungsstrategie mit Fördergeldern, Bausparverträgen und Niedrigzins-Darlehen gilt es in diesem Fall gemeinschaftlich zu klären. Wer über angesparte Rücklagen verfügt, ist daher klar im Vorteil.

Mehr Rechte für Baufamilien! Das bringt 2018

Zum 1. Januar 2018 ist die Reform des Bauvertragsrechts in Kraft getreten. Die Novelle enthält eine Vielzahl von Neuregelungen und Änderungen, die Baufamilien mehr Sicherheit bieten.

In den vergangenen Jahren haben die Folgen von Bauschäden deutlich zugenommen, bundesweit werden jährlich Schäden in Milliardenhöhe verursacht. „Die Neuregelung des Bauvertragsrechts ist daher ein wichtiger Schritt“, so Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Baufirmen müssen ihre Kunden zukünftig vor Vertragsunterzeichnung über ihre Rechte belehren und ihnen eine Widerrufsmöglichkeit einräumen. Genau festgelegt ist zukünftig auch, welche Planungsunterlagen, bautechnischen Nachweise und Unternehmerklärungen Baufamilien oder Modernisierern vor Beginn und zur Fertigstellung des Bauvorhabens ausgehändigt werden müssen. Das umfasst die Genehmigungsplanung ebenso wie EnEV-Nachweise, Unterlagen zur Instandsetzung und Nachweise für die KfW-Förderung.

Verbindliche Fristen sind Pflicht

Ob Neubau oder umfangreiche Modernisierung – Baumaßnahmen sind mit hohen finanziellen



Besser abgesichert gegen Bauschäden: Baufamilien

©13 WeberHaus/BHW Bausparkasse

ellen Verpflichtungen über einen langen Zeitraum verbunden. Baufirmen müssen daher ihren Kunden vollständige Baubeschreibungen vorlegen und Leistungen sowie Ausführungs- und Materialqualitäten korrekt angeben. Zudem muss eine verbindliche Angabe zum Zeitpunkt der Fertigstellung gemacht werden.

Den Streitfall vermeiden

„Baustreitigkeiten sind oft kostspielig und langwierig. Und viele Schäden am Bau sind erst Jahre später erkennbar“, so Grimmert. Im schlimmsten Fall sind die Gewährleistungsfristen dann abgelaufen. Experten schätzen, dass dies rund zehn Prozent der Schäden betrifft. Im Streitfall sollen künftig spezielle Baukammern an den Landgerichten helfen. „Baufamilien sollten ihr Bauvorhaben von einem Sachverständigen begleiten lassen“, rät der BHW Experte. So lassen sich Rechtsstreitigkeiten von vornherein vermeiden.

Spot an! Außenbeleuchtung für mehr Sicherheit

Wenn es früh dunkel wird, kommt es auch rund um die eigene Immobilie auf die richtige Beleuchtung an. Die Sicherheit von Bewohnern und Besuchern, aber auch der Einbruchschutz sollten bei der Auswahl mitentscheiden.

Hauseigentümer sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Besucher bei Dunkelheit nicht zu Schaden kommen. Eine gute Außenbeleuchtung hilft dabei und schreckt zudem unerwünschte Besucher ab. Denn Einbrecher suchen gern die dunklen Ecken rund um das Haus – zu viel Licht würde ihr Ansinnen stören. Die Außenbe-



Eine gute Außenbeleuchtung sorgt für Sicherheit, auch gegen ungebetene Gäste

Lösung. Denn sie werden oft schon durch Kleingetier ausgelöst. Zudem reagieren die meisten Bewegungsmelder nur auf sehr kurze Entfernung, also erst dann, wenn der Einbrecher bereits nah am Gebäude ist. Daher sollten Bewegungsmelder über eine selektive Alarmunterdrückung verfügen. Geräte mit einer solchen Funktion registrieren beispielsweise nur Lebewesen ab ei-

ONLINE-SERVICE

Ratgeber Außenbeleuchtung

Die technischen und gestalterischen Möglichkeiten der Außenbeleuchtung sind vielfältig. Die BHW Bausparkasse zeigt, worauf Hausbesitzer bei der Installation in jedem Fall achten sollten. Alle Infos unter www.bhw-pressediens.de

leuchtung sollte daher neben allem anderen auch einbruchgefährdete Bereiche beleuchten – durchgehend vom Einsetzen der Dunkelheit bis circa 22 Uhr. Zur Steuerung können Dämmerungsschalter, Helligkeitssensoren, Zeitschaltuhren oder Smart-Home-Anwendungen eingesetzt werden.

Professionelle Bewegungsmelder

Handelsübliche Bewegungsmelder sind für den Schutz vor Einbrechern nicht immer die beste

nem bestimmten Körpergewicht.

Die eigene Sicherheit im Blick

„Schon im Sinne der eigenen Sicherheit ist eine professionelle Beleuchtung der Zuwegungen zu Haus oder Wohnung sowie von möglichen Stolperfallen und Stufen unverzichtbar“, sagt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. „Auch eine gute Beleuchtung kann aber in keinem Fall die technische Sicherung von Fenstern und Türen ersetzen.“

Klimafreundliche Platzsparer: Flächenheizungen



Flächenheizungen senken den Verbrauch und steigern das Wohlfühl

Fast die Hälfte aller neuen Ein- und Zweifamilienhäuser wird heute mit einer sogenannten Flächenheizung ausgestattet. Behaglichkeit und Energieeffizienz kombinieren sich darin auf optimale Weise.

Für ein gutes Klima sorgen moderne Flächenheizungen gleich mehrfach: durch milde Strah-

lungswärme und durch den niedrigeren Verbrauch. Mit den großflächigen Wärmequellen lassen sich bis zu zwölf Prozent Energie einsparen. Moderne Systeme arbeiten mit Wasser als Energieträger, das sie durch Heizrohre aus Kunststoff, Metallverbund oder Kupfer leiten. Wegen ihrer niedrigen Vorlauftemperatur von 35 Grad ist diese Heiztechnik bestens geeignet für die Kombination mit regenerativen Energien wie Wärmepumpen und Solarkollektoren. „Bei Modernisierungen lohnt sich die Umstellung auf eine Flächenheizung“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Diese Heizanlagen lassen sich mit einer Regelungstechnik gezielt steuern, sodass sich jeder Raum separat in der gewünschten Temperatur einstellen lässt.“ Flächenheizungen benötigen eine Bauhöhe von weniger als zwei Zentimetern und die Investitionskosten sind nicht höher als bei konventionellen Heizungen.

Unterschiede zwischen den Systemen

Gegenüber einer Fußbodenheizung gibt die Wandheizung mehr Strahlungswärme an den Menschen weiter, reagiert schneller auf schwankende Temperaturen und lässt sich im Sommer sogar als Raumkühlung einsetzen. Zwar sind die Flächenheizungen durch wegfallende Heizkörper platzsparend, andererseits dürfen die beheizten Wände nicht mit Möbeln verstellt werden, weil dies die Heizleistung stark verringern würde. Beiden Varianten gemein ist aber ein großer Vorzug: Da Flächenheizungen so gut wie keinen Staub aufwirbeln, können vor allem Allergiker aufatmen.

ONLINE-SERVICE

Übersicht umweltfreundliche Energiequellen

Solarthermie, Wärmepumpe, Pelletheizung oder Photovoltaik entlasten als nachhaltige Energiequellen nicht nur die Umwelt. Unter bestimmten Voraussetzungen schonen sie auch das Portemonnaie. Alle Infos unter www.bhw-pressediens.de

Mehr Solardächer für Mehrfamilienhäuser



6216 SchließBHW Bausparkasse

Ein neues Gesetz fördert Vermieter, die auf erneuerbare Energien setzen – davon profitieren auch die Mieter

Der Vermieter baut eine Solaranlage und liefert den Strom direkt an die Mieter – das ermöglicht das vom Bundestag verabschiedete Mieterstromgesetz. Rund 3,8 Millionen Wohnungen könnten so zusätzlich Energie sparen.

Etwa 18 Prozent aller Wohnungen in Deutsch-

land sollen laut Regierung vom neuen Mieterstromgesetz profitieren können. Als Mieterstrom wird der Strom bezeichnet, der in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt wird. Er soll ohne Nutzung des allgemeinen Versorgungsnetzes an Endverbraucher in diesem Wohngebäude geliefert werden. „Besonders attraktiv ist das Modell für Eigentü-

mer großer Wohnhäuser und für Wohneigentümergeinschaften in Mehrfamilienhäusern“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse.

Vermieter und Mieter profitieren

Gefördert wird eine installierte Leistung von 500 Megawatt pro Jahr, bei Gebäuden mit mindestens 40 Prozent Wohnfläche. „Der Vermieter erhält je nach Anlagengröße einen Zuschlag zwischen 3,8 und 2,2 Cent pro Kilowattstunde zusätzlich zu dem Erlös durch den Stromverkauf“, so die BHW Expertin. „Mieter sparen damit etwa zehn Prozent ihrer Stromkosten, für einen Vier-Personen-Mieter-Haushalt sind das jährlich etwa 150 Euro.“

Steuerliche Nachteile für Vermieter

Vermieter, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder Kraft-Wärme-Kopplung lokal erzeugen und ins Netz einspeisen bzw. an Mieter verkaufen, werden gewerbesteuerpflichtig. „Das umfasst auch ihre eigentlich gewerbsteuerfreie Vermietungstätigkeit“, betont Sosnowski. Trotz dieser Startschwierigkeiten wird das Gesetz von Wirtschaft, Politik und Umweltverbänden unterstützt. So fordert z. B. die Solarstrominitiative Hamburg 5.000 weitere Solaranlagen auf den Dächern der Stadt bis zum Jahr 2020.

Gute Vorsätze für den Umweltschutz – Erfolgsstrategien

Umweltschutz und Klimaverbesserung beginnen an der eigenen Haustür. Denn mit den richtigen Maßnahmen lässt sich rund um Haus oder Wohnung neben CO₂ auch viel Geld einsparen.

Etwa zwei Drittel der Wärme entweichen bei einem nicht gedämmten Einfamilienhaus ungenutzt durch Keller, Außenwände und das Dach. „Die beste Methode, etwas für Umwelt,

Geldbeutel und mehr Wohnkomfort zu tun, ist deshalb, das Haus dick einzupacken“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Neben lokalen Bauvorschriften und Regelungen im jeweiligen Landesrecht ist dabei vor allem ein Regelwerk verbindlich: die Energieeinsparverordnung



6217 ImmoBHW Bausparkasse

Energieberater helfen bei der Planung individueller Sanierungsmaßnahmen

nung (EnEV). Sie enthält genaue Anforderungen an alle Bauteile bei einer Sanierung. „Energetisch sanieren muss, wer ein Haus nach dem 1. Februar 2002 gekauft oder geerbt hat“, sagt die BHW Expertin. „Dann ist der neue Besitzer verpflichtet, eine Dachdämmung oder eine

Dämmung der obersten Geschossdecke anzubringen.“ Wird eine Außenwand gedämmt, sind die EnEV-2009-Vorschriften bindend. Bei jeder Maßnahme muss eine ausreichend gute Dämmschicht vorgesehen werden. Zudem müssen Heizrohre isoliert und Heizkessel, die vor 1978 installiert wurden, erneuert werden. Das gilt seit 2009 ohne Ausnahme für alle Ein- und Zweifamilienhäuser.

Staatliche Förderprogramme nutzen

„Für energetische Sanierungsmaßnahmen wie Heizungserneuerung oder Wärmedämmung stehen Modernisierern umfangreiche staatliche Förderungen von KfW und BAFA zur Verfügung“, betont Binder. Wer seiner Immobilie und der Umwelt gleichermaßen nützen möchte, sollte zunächst zusammen mit einem Energieberater ein individuelles Konzept erarbeiten. Art, Umfang und Ausführung der Sanierungsmaßnahmen müssen dabei exakt auf das Gebäude zugeschnitten sein. Anhand dieser gründlichen Bestandsaufnahme vor Ort lässt sich ermitteln, welche individuellen Sanierungsschritte sinnvoll sind.

Ein weites Feld: Eigenkapital



6218 AUR/BHW Bausparkasse

Wohneigentum ist möglich – mit einer soliden Eigenkapitalbasis und staatlicher Förderung

Eigenkapital ist der Schlüssel für eine solide und nachhaltige Finanzierung der eigenen vier Wände. Wer bei der Suche nach Geldquellen Kreativität entwickelt, senkt die Kreditsumme und damit auch die Zinsen seines Hypothekendarlehens.

Die Immobilienpreise in vielen Städten steigen. Eigenkapital ist hier das Zünglein an der Waage. Denn: Ein Immobilienkäufer, der etwa 60 Pro-

zent der Finanzierungssumme bei der Bank aufnimmt, zahlt weniger Zinsen und senkt so seine monatliche Belastung.

Besser vorsparen

Klassisch greifen Erwerber auf Spareinlagen zurück und verkaufen ihre Aktienfonds. Ist der Bausparvertrag gut gefüllt mit Spareinlagen und Förderprämien, gilt dies der Bank ebenso als Eigenkapital. „Aktuell spricht viel dafür, dass

ONLINE-SERVICE

Checkliste Immobilienkauf

Wer die Immobilienfinanzierung rechtzeitig plant, gewinnt Zeit und schafft Spielräume. Welche fünf Punkte Käufer berücksichtigen sollten, zeigt die Bausparkasse BHW unter www.bhw-pressdienst.de

eine Zinswende kommt, die Zinsen also wieder steigen“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. „Dann ist Eigenkapital umso wichtiger.“

Zinsloses Darlehen

Manche Arbeitgeber vergeben vergünstigte oder gar zinslose Darlehen an Mitarbeiter mit Immobilienplan. „Die Vertragspartner sollten die Konditionen schriftlich festhalten, vor allem Darlehenshöhe, Zins, Tilgung und Laufzeit“, sagt die BHW Expertin. Auch bei Eltern und Verwandten sind oftmals Darlehensbedingungen unter Marktpreis drin.

Sparen mit Do it yourself (DIY)

Wer die Ärmel aufkrepelt, senkt seinen Kreditbedarf im DIY-Verfahren. Zu tapezieren oder die Außenanlagen selber anzulegen, wird von Banken mit dem Gegenwert des marktüblichen Arbeitslohns angesetzt. Insgesamt akzeptieren Institute einen Eigenleistungsanteil von rund zehn Prozent an der gesamten Bausumme.

Antrag auf Arbeitnehmersparzulage nur noch digital

Alle Jahre wieder können Bausparer ihre Förderansprüche geltend machen. Neu: Die Arbeitnehmersparzulage auf Vermögenswirksame Leistungen (VL) wird seit 2017 nur noch digital beantragt. Ohne Einwilligung zur Datenübermittlung kann der Anspruch auf die Förderung verfallen.

Besonderes Augenmerk sollten Bausparer im Jahresendspurt der Arbeitnehmersparzulage auf VL widmen. Seit 2017 übermittelt die Bausparkasse nach Einwilligung des Sparer die Angaben elektronisch an das Bundeszentralamt für Steuern (BzS). Die Bestätigung kommt mit

dem jährlichen Kontoauszug der Bausparkasse.

Keine Förderung ohne Daten

„Damit vereinfacht sich das Verfahren für den Bausparer, denn der Antrag in Papierform im Rahmen des Jahresausgleichs beim Finanzamt entfällt“, sagt Isabell Gusinde von der BHW Bausparkasse. Stimmt der Sparer allerdings der Datenübertragung an das Bundeszentralamt nicht zu, kann der Anspruch laut Auskunft der Finanzbehörde Hamburg verfallen. „Die Daten für VL-Einzahlungen von 2016, die noch nicht beantragt wurden, müssen spätestens 2018 eingegangen sein“, erläutert Gusinde. Für die Wohnungsbauprämie gilt: Sie kann ebenfalls rückwirkend für die letzten zwei Jahre beantragt werden.

Wohn-Riester-Konto füllen

Bausparer, die bis zu vier Prozent ihres Vorjahres-Brutto-

einkommens auf ein Wohn-Riester-Konto einzahlen, erhalten die volle Förderung. Die BHW Expertin: „Bausparer beantragen sie über ihre Bausparkasse.“ Ein Dauerzulagenantrag spart dabei viel Papierkram. Insgesamt kann eine Familie mit zwei Kindern in diesem Jahr mit Wohn-Riester, der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage für VL bis zu 1.083 Euro an Förderungen einstreichen.



6219 Verband Wohneigentum NRW e.V./BHW Bausparkasse

Bausparer sind im Vorteil: Viele Förderungen warten

SERVICE CONTAINER

Gefördert ins Eigenheim

Wer bauen, kaufen oder sanieren möchte, kann mit den richtigen Anträgen viele Förder-Euros einstreichen. Die BHW Bausparkasse stellt die besten Möglichkeiten vor. Alle Infos unter www.bhw-pressdienst.de