

INHALT

Wohntrends

Intelligenter Stauraum	2
Stimmungsmacher: Tapeten	2
Gutes Klima mit Zimmerpflanzen	2

Meinung und Umfrage

Ein Zuhause für alle Generationen	3
Umfrage: Mehrgenerationenhaus	3

Bautrends

Wohnen am Stadtrand	4
Flexibel Wohnen	4
Gesund Wohnen	4

Modernisieren

Nachrüsten gegen Einbrecher	5
Schlüsselfreie Zugangssysteme	5
Freie Fahrt für Wohnungseigentümer	6
Fenstersysteme als Energiesparmodell	6

Bauen und Kaufen

Nein zur Ehe – Ja zum Haus	7
Förderkonditionen für Modernisierer	7

Finanzieren

Generationenvertrag Bausparen	8
Finanzieren für Selbstständige	8



Bauen und Kaufen

Nein zur Ehe – Ja zum Haus

→ Seite 7



Modernisieren

Energiesparmodell: Innovative Fenstersysteme

→ Seite 6



Bauen und Kaufen

Förderkonditionen für Modernisierer

→ Seite 7

ZAHL DES MONATS

60 %

der 50- bis 59-Jährigen möchten im Ruhestand am liebsten in einem Mehrgenerationenhaus wohnen. Die Vorstellungen vom Leben und Wohnen im Alter wandeln sich tiefgreifend.

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,

laut einer aktuellen Studie der BHW Bausparkasse möchte die Hälfte der Bundesbürger ihren Ruhestand in einem Mehrgenerationenhaus verbringen. Dieses Wohnmodell verzeichnet in allen Altersgruppen wachsende Sympathien. Stärkste Befürworter sind die jungen Alten: Rund 60 Prozent der 50- bis 59-Jährigen wünschen sich das gemeinschaftliche Wohnen unter einem Dach. Damit rückt auch das Thema Barrierefreiheit in Altbauten in den Fokus. Experten rechnen mit einem stark wachsenden Modernisierungsbedarf. Das betrifft auch Aufzüge. Viele Anlagen zeigen Mängel und müssen laut TÜV modernisiert werden.

Nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen gewinnen Stadtrandlagen mit guter Infrastruktur heute wieder an Attraktivität. Wer hier ein Haus baut oder kauft, erhofft sich vielfältige Vorteile: mehr Wohnraum, mehr Mobilität, mehr Garten, mehr Natur. Und in puncto Wohnqualität und -gesundheit legen Bauherren und Sanierer zunehmend Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe. Wir erläutern, wo Energiesparer am besten ansetzen können und wann sich der Antrag auf Fördergelder besonders lohnt. Wir freuen uns, wenn unsere Themen Ihre Neugier wecken.

Mit freundlichem Gruß

Rüdiger Grimmer

Gutes Klima mit Zimmerpflanzen

Bis zu 90 Prozent unserer Zeit verbringen wir in geschlossenen Räumen. Doch die Luftqualität in Innenräumen ist oft schadstoffreicher als im Freien. Um gesund durchatmen zu können, setzen Einrichter daher wieder auf Grün – mit Zimmerpflanzen.

Möbel, Bodenbeläge oder Tapeten können giftige Chemikalien absondern und Allergien und Atemwegserkrankungen verursachen. „Regelmäßiges Lüften und Grünpflanzen sind wichtige Faktoren für ein gesundes Raumklima“, sagt Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Pflanzen sind eine nützliche Ergänzung zu einem Luftreiniger mit Filtersystem oder einem Luftwäscher.“ Der Vorteil von Zimmerpflanzen: Sie steigern das Wohlbefinden, sind preiswert und arbeiten lautlos. Als wohl älteste Filteranlage der Welt stehen sie im perma-



Zimmertgärten: grüne Luftfilter

nenten Austausch mit ihrer direkten Umgebung, produzieren Sauerstoff und absorbieren Schadstoffe. Grundsätzlich gilt: Je mehr Pflanzen, desto besser die Sauerstoff- und Befeuchtungsleistung. Bei hohen Temperaturen im Sommer sorgt diese Feuchtigkeitzufuhr für angenehme Kühle, im Winter vermeidet sie Reizungen durch trockene Heizungsluft. Für Abwechslung sorgen neue Gestaltungsideen. Freistehend geben Pflanzen Räumen mehr Struktur und sorgen für Blickschutz. Spezielle Wandvorrichtungen ermöglichen die vertikale Anbringung von Zimmertgärten. So werden Grünpflanzen zu wahren Hinguckern. Entscheidend ist: Zimmerpflanzen produzieren nur Sauerstoff, wenn ihnen ausreichend Licht zur Verfügung steht.

6222 www.greenbop.de/BHW Bausparkasse

Intelligenter Stauraum



Glänzend gelöst: maßgefertigte Einbauten

Offen gestaltete Wohnräume erfordern intelligente Ordnungssysteme. Modernisierer verschaffen sich den Überblick durch nachträgliche Einbauten wie begehbare Kleiderschränke oder Speisekammern.

Wissenschaftliche Studien bestätigen, dass sich ein gut sortiertes Umfeld positiv auf die Konzentration auswirkt. In Kinderzimmern, Wohnräumen, Küchen und Fluren gilt: freie Flächen sind ein Wohlfühlfaktor. Durchschnittlich be-

sitzt aber jeder Bundesbürger 10.000 Gegenstände, da wird Ordnung zur wichtigen Wohnfrage. Die Lösung: Gut integrierte Stauräume und funktionale Einbauten, die das Auge nicht stören. Mit Gleittüren und hochglänzenden Fronten ausgestattet, lassen sie die Räume sogar größer erscheinen. „Die optimale Ausnutzung von Stauraum wird umso wichtiger, je weniger Wohnraum zur Verfügung steht“, sagt Tim Rehkopf von der BHW Bausparkasse. „Hier helfen maßgefertigte Einbauten, wertvolle Quadratmeter zu sparen und fehlenden Kellerraum zu ersetzen.“ Smarte Einbausysteme bieten zudem viele technische Raffinessen. Türen und Schubladen öffnen sich durch Antippen wie von selbst, Beleuchtungssysteme mit integriertem Bewegungsmelder schaffen jederzeit schnellen Überblick und komfortable Bedienbarkeit. Da macht Aufräumen sogar Spaß!

6220 elienschrank.de/BHW Bausparkasse

Stimmungsmacher: Tapeten

Tapeten sind immer ein Frischekick für moderne Wohnwelten. Special Effects in Metallic und Gold können Räume sogar zum Leuchten bringen.

Exotische Muster, strukturierte Oberflächen, Vintage- oder Kunstmotive, Gold- und Metallic-töne – modische Tapeten sind die Eyecatcher für individuelle Wohnwelten. Selbst Modedesigner wie Versace und viele zeitgenössische Künstler kreieren neuerdings Wandoptiken. Dabei beleben sie auch traditionelle Druckverfahren neu und setzen immer öfter 3-D-Verfahren ein. „Das Prinzip der weißen Wände für alle Räume hat ausgedient“, bestätigt Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse. „Heute ist die Wandgestaltung ein Stilmittel, das jeden Raum, vom Kinderzimmer bis zur offenen Wohnküche, strukturiert und optisch aufwertet.“ Der Absatz von Tapeten steigt – auch eine Folge des Baubooms und des Trends zur Umgestaltung vorhandenen Wohnraums. Allein 2017 gingen 65 Millionen Rollen Tapete über die

Ladentheke. Dank einfacher Handhabung sind sie selbst für Ungeübte leicht anzubringen und rückstandslos zu entfernen, was den räumlichen Stimmungswechsel deutlich fördert. Stark im Kommen sind Metallic-Effekte oder edle Goldoptiken, die im Sonnen- oder Lampenlicht ihren ganz eigenen Glanz entfalten.



Goldene Zeiten für stilvolle Wände

6221 © Tapetenstudio.de/BHW Bausparkasse

Mehrgenerationenhäuser: Ein Zuhause für alle

Wie will ich im Ruhestand wohnen? Eine Frage, die sich jeder über kurz oder lang stellen wird. Eine aktuelle BHW Umfrage zeigt: Der Trend geht weg von traditionellen Wohnformen.

Mehr als jeder zweite Deutsche möchte in einem Mehrgenerationenhaus wohnen und das Leben im Alter dynamischer gestalten.

Ein Mehrgenerationenhaus ist die moderne Interpretation der Großfamilie: Menschen aus allen Generationen wohnen unter einem Dach, begegnen sich, verbringen ihre Freizeit miteinander und helfen einander.

Familien erhalten von den Senioren im Haus Unterstützung bei der Kinderbetreuung und unterstützen dafür beim Einkaufen. Eltern freuen sich über andere aufgeschlossene Eltern, mit denen sie gemeinsam im Garten einen Spielplatz für den Nachwuchs anlegen. Kinder, die keine Großeltern mehr haben, profitieren vom Erfahrungsschatz der älteren Nachbarn. Die Politik hat den Trend erkannt und fördert Mehrgenerationenhäuser seit 2017 mit einem speziellen Bundesprogramm. Bis zu 40.000 Euro Förderung sind möglich, ein weiterer Ausbau des Programms ist Teil



Dr. Jörg Koschate
Mitglied des Vorstandes
der BHW Bausparkasse

des Koalitionsvertrages der neuen Bundesregierung.

„Die Politik hat den Trend erkannt und fördert Mehrgenerationenhäuser seit 2017 mit einem speziellen Bundesprogramm.“

Klug geplant

Doch wie stellt man solch ein Projekt auf die Beine? Ein kompetenter Architekt weiß, wie man die Interessen und Bedürfnisse der Beteiligten ermittelt, gegebenenfalls Kompromisse herbeiführt und alle Anforderungen in einen sinnvollen Grundriss für das Mehrgenerationenhaus überträgt. Denn trotz aller Vorteile herrscht auch bei dieser Wohnform nicht automatisch nur heile Welt. Getrennte Wohneinheiten sind daher beim Planen des Baus genauso wichtig wie Räume, die von allen genutzt werden.

Solide finanziert

Auch bei der Finanzierung gibt es einiges zu beachten. Hier sind verschiedene Modelle denk-

bar, die alle ihre Vor- und Nachteile haben. Je mehr Miteigentümer zum Beispiel im Grundbuch stehen, desto problematischer kann es werden, wenn die Konstellation im Haus in die Brüche geht und Bewohner ausziehen, versterben oder ihre Anteile veräußern wollen. Darum kann es sinnvoll sein, wenn einer alleine den Neu- oder Umbau finanziert und die anderen zur Miete wohnen. So lassen sich zum Beispiel Kosten wie Schuldzinsen, Grundsteuer und Versicherungsbeiträge als Werbungskosten beim Fiskus geltend machen. Über eine gemeinsame Hausordnung kann das Zusammenleben geregelt werden. Zusätzlich helfen Vorverkaufsrechte und ein Testament, die Zukunft der Mitbewohner zu sichern.

Gut beraten

Zukünftige Mehrgenerationenhaus-Bewohner sollten sich darum unbedingt Hilfe holen und sich ein umfassendes Finanzierungskonzept mit allen Fördermöglichkeiten entwickeln lassen. Ein Finanzexperte berücksichtigt dabei die Lebenssituation und die Zukunftsplanung aller Beteiligten und sorgt dafür, dass das Mehrgenerationenhaus auf sicheren und zukunftsfähigen Beinen steht.

UMFRAGE

Jeder Zweite will ins Mehrgenerationenhaus ziehen

51 Prozent aller Deutschen würden im Ruhestand gern in einem Mehrgenerationenhaus leben. Das hat jetzt eine repräsentative Studie der BHW Bausparkasse herausgefunden. 39 Prozent der Befragten können sich zudem gut vorstellen, mit Gleichgesinnten eine Alters-WG zu gründen.

Mit dem Bild vom Seniorenpaar, das auf sich allein gestellt den Alltag meistert und später ins Altersheim zieht, wollen sich viele Deutsche nicht anfreunden. Die neue Generation der jungen Alten schickt sich an, das Wohnen in den besten Jahren deutlich dynamischer zu gestalten. 57 Prozent der Frauen und 46 Prozent der Männer favorisieren das Leben in einem Mehrgenerationenhaus gegenüber konventionellen Wohnformen im Ruhestand, so die aktuelle BHW Umfrage. Auch 49 Prozent der über 60-Jährigen suchen die Gemeinschaft unter einem Dach, bei den über 50-Jährigen sogar 60 Prozent.

Politik erkennt Wohntrend

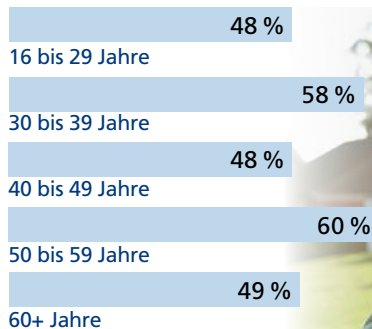
Die Bundesregierung fördert inzwischen über

500 Mehrgenerationenhäuser mit einem speziellen Programm. Der weitere Ausbau hat sogar Eingang in den GroKo-Koalitionsvertrag gefunden. „In gemischten Hausgemeinschaften können die Generationen durch gemeinsame Aktivitäten und ebenso durch geteilte Kosten profitieren“, sagt Dr. Jörg Koschate, Mitglied des Vorstandes der BHW Bausparkasse. „Wir erleben einen tiefgreifenden Wandel bei den Vorstellungen vom Leben und Wohnen im Alter.“ Als Folge der seit Langem sinkenden Geburtenrate braucht es ohnehin mehr Miteinander. „Mehrgenerationenhäuser öffnen dafür eine soziale Infrastruktur“, erläutert Koschate.

Alters-WG stark im Trend

Auffällig ist, wie viele Frauen über Wohnmodelle der Zukunft nachdenken. „Sharing Economy“ beim Wohnen ist bei ihnen stark gefragt: 44 Prozent der weiblichen Befragten gegenüber 34 Prozent der männlichen können sich für ihren Ruhestand gut vorstellen, in einer Wohngemeinschaft zu leben.

„Im Ruhestand möchte ich am liebsten in einem Mehrgenerationenhaus wohnen.“



Studie: BHW Bausparkasse

Foto: Postbank

Das liegt 2018 im Trend: Immobilien in attraktiven Stadtrandlagen, flexible Wohnkonzepte für eine langanhaltende Zufriedenheit in den eigenen vier Wänden und ein neues Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein bei Bauherren und Modernisierern.

Trend 1: Wohnen am Stadtrand

Wohneigentum am Stadtrand erfreut sich wachsender Beliebtheit. Nicht nur wegen der hohen Mieten und Immobilienpreise in den Metropolen.

Jeder zweite Bundesbürger würde eine Immobilie am liebsten in einem Vorort erwerben, besagt eine Studie der BHW Bausparkasse. In den Speckgürteln vieler Großstädte locken moderne Wohn- und Lebensmodelle – meist in Naturnähe und mit verkehrstechnisch guter Anbindung. Dass es sich um kein neues Phänomen handelt, belegen viele zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts angelegte Villenkolonien am Rande von Städten. Charakteristisch für diese Bauepoche sind große Liegenschaften mit alten Baumbeständen und Grünflächen.

„Immobilien in gewachsenen Stadtrandlagen mit Schulen, Kitas, Spielplätzen und Freizeitanlagen sind meist wertstabil“, bestätigt Tim Rehkopf von der BHW Bausparkasse. „Die großen Grundstücke eignen sich für den Bau von Mehrfamilien- und Mehrgenerationenhäusern, aber auch für An- und Ausbauten.“ Das ruft junge wie ältere Kauf- und Bauinteressierte auf den Plan. Sie wollen und können vom Homeoffice aus agie-



Anbauten schaffen Freiraum – barrierefrei und offen

Milliarden Euro sein, prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Werterhaltung stehen im Fokus.

Dass die meisten Altbauten heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht werden, wird Eigentümern oft schmerzlich bewusst, wenn veraltete Heizungen ihren Geist aufgeben oder Barrieren den Weg verbauen. Ziel vieler Eigentümer ist es, ihre Wohnungen und Häuser zu flexiblen Einheiten umzurüsten, die sich ihren Bedürfnissen anpassen. Vom Kinderzimmer zum Homeoffice, vom Dachausbau zur Einliegerwohnung, vom kleinen Anbau zur Gästeherberge – Eigenheimbesitzer haben da die volle Gestaltungsfreiheit. „Während die barrierefreie Ausstattung in Neubauten bereits Standard ist, besteht hier bei den meisten Altbauten Nachholbedarf“, bestätigt Tim Rehkopf von der BHW Bausparkasse. Zur zeitgemäßen Ausstattung gehören intelligente Grundrisse, digital steuerbare

Sicherheits- und Lichtsysteme, Aufzüge und Treppenlifte, erweiterte Türen und Küchengeräte auf Augenhöhe. „Modernisierungen, die diese Qualitäten zum Ziel haben, steigern den Wert der Immobilie erheblich“, so Rehkopf.

Trend 3: Gesund Wohnen

Ein wachsendes Bewusstsein für die Wohn-gesundheit sorgt dafür, dass immer mehr Baufamilien auf die Unbedenklichkeit von Baustoffen achten. Sie wissen: Ein gutes Raumklima stärkt das Wohlbefinden.

Kinder, Senioren und Allergiker reagieren besonders empfindlich auf Schadstoffe in der Raumluft. Weil diese sich nicht in Luft auflösen, setzen Wohneigentümer und Modernisierer vermehrt auf natürliche Materialien. Denn viele Bausubstanzen, zum Beispiel Dämm- oder Fassadenmaterial, enthalten Chemikalien, die unter Umständen gesundheitliche Auswirkungen haben können. 28 Prozent der Bundesbürger geben an, unter einer Allergie zu leiden – Tendenz steigend. Um sich in den eigenen vier Wänden zu schützen, verwenden sie bei Farben, Möbeln und Texti-



Unbeschwert wohnen mit Öko-Baustoffen

lien schadstofffreie Qualität. „Hersteller ökologischer Produkte verzeichnen eine stetig wachsende Nachfrage“, bestätigt Iris Laduch-Reichert von der BHW Bausparkasse. „Viele Bau-firmen garantieren vertraglich, dass sie nur umweltfreundliche Baustoffe verwenden.“ Gütezeichen vom eco-Institut, Eurofins oder natureplus können eine verlässliche Orientierung bieten. Bei größeren Umbauten ist es sinnvoll, einen Baubiologen zurate zu ziehen.



Immobilien im Vorort – Wohnqualität mit Naturanbindung

ren, ihre Kinder in sicherer Umgebung aufwachsen sehen, mit Freunden und Familie in Gemeinschaft leben und die Naturnähe genießen. Attraktive Randlagen mit guter Infrastruktur machen es möglich.

Sicherheit: Nachrüsten gegen Einbrecher

In rund 80 Prozent der Haushalte sind Türen und Fenster unzureichend gesichert, so der Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft. Eigentümer können Schwachstellen ihrer Immobilie jetzt mit innovativen Systemen zumindest teilweise beseitigen.

Drei bis fünf Minuten sollten Türen und Fenster Einbruchsversuchen standhalten. Oft lassen Langfinger nach dieser Zeit von ihrem Vorhaben ab. Fenster und Türen sind naturgemäß die ersten Angriffspunkte. Hier können Eigentümer mit einer Vielzahl von mechanischen und elektronischen Systemen das Risiko für die Täter, erwischt zu werden, beträchtlich erhöhen.

Sicherheit durch Kombination

Eine vergleichsweise neue Variante zum Schutz vor Einbrechern verbindet die Vorzüge von Mechanik und Elektronik. Eigentümer lassen eine mechanische Verriegelung montieren, die von einem kleinen integrierten Sensor überwacht



Sicher in den eigenen vier Wänden – moderne Technik macht's möglich

ONLINE-SERVICE

Sicherheitstechnik fördern lassen

Für Investitionen in moderne Sicherheitstechnik können Eigentümer staatliche Förderung erhalten. Hier greift z. B. das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“. Alle Infos unter www.bhw-pressediendst.de

wird. Versucht jemand, das Fenster aufzubrechen, wird automatisch eine Alarmzentrale benachrichtigt und ein akustisches Signal im Haus ausgelöst. Täter, die auf diese Art gestört werden, geben zumeist auf. Solche Sicherheitssysteme sind bereits ab 830 Euro erhältlich.

Prüfsiegel vorhanden?

„Eigentümer sollten auf Prüfsiegel achten und die Montage professionell ausführen lassen“, rät Andreas Menkens von der BHW Bauspar-

kasse. So bewertet die VdS Schadenverhütung GmbH Geräte und Bauteile auf ihre Eignung. Um das Risiko zu minimieren, dass sich Täter durch eingeworfene Scheiben Zutritt verschaffen, empfehlen sich Glasfenster mit der Widerstandsklasse RC 3. „Stimmen Sie Umbauten am besten mit Ihrer Versicherung ab“, so der BHW Experte. Dann besteht die höchste Wahrscheinlichkeit, dass der Versicherungsschutz auch greift, sollte ein Einbrecher wider Erwarten die Sicherheitsvorkehrungen überwinden.

"Sesam, öffne dich!" – schlüsselfreie Zugangssysteme

Beim Auto sind Alternativen zum Schlüssel bereits gang und gäbe. Moderne Zugangssysteme setzen sich jetzt auch bei Haustüren durch. Dabei zählen Bedienungskomfort und Sicherheit.

Die Vorstellung, ohne Schlüsselsuche ins Haus zu kommen, hat ihren Reiz. Der Weg dahin ist nicht kompliziert. „Die meisten Türsysteme setzen nach wie vor auf mechanische Schließzylinder“, erläutert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Lediglich die vorgeschaltete Zutrittskontrolle wird elektronisch gesteuert.“

Von Code bis Iris-Scan

Zwischen 100 und 500 Euro kosten die modernen Systeme ohne Einbaukosten. Bei der Zutrittskontrolle per Code findet sich ein Tastenfeld am Hauseingang. Möglich ist auch die Nutzung sogenannter Transponder – per Funk findet hier ein verschlüsselter Datenaustausch statt. Auch an der Haustür ist der Zutritt über biometrische Daten wie Fingerabdruck, Iris-Scan und Gesichtserkennung keine Zukunfts-



Schnell und sicher: Eintritt nur mit Zugangskontrolle

musik mehr. Zur Vorsicht raten Experten hingegen bei Systemen mit Spracherkennung. Ist die Stimme durch eine Erkältung belegt, kann es passieren, dass der Bewohner ausgesperrt wird.

Vorsorge für den Notfall

Zur Sicherheit sollte man sich für ein Türschloss entscheiden, das im Notfall zusätzlich mechanisch mit einem Schlüssel zu öffnen ist. So wird verhindert, dass der Eigentümer bei technischen Problemen vor verschlossenen Türen steht. „Eine Nachrüstung ist für Profis kein großer Aufwand“, sagt BHW Experte Palm. „In der Regel passen elektronische Schlösser problemlos in vorhandene Türen und bestehende Beschläge – und gewähren Eigentümern ein großes Plus an Sicherheit.“

Tipps Verschiedene Maßnahmen helfen, sich auch ohne technische Nachrüstung gegen Einbrecher zu schützen. Mehr Infos unter www.bhw-pressediendst.de

Nach oben, bitte: Freie Fahrt für Wohnungseigentümer

Gut gewartet schaffen Aufzüge Barrierefreiheit und sind über Jahrzehnte ein sicheres Fortbewegungsmittel. Heute sind 50 Prozent der Anlagen über 20 Jahre alt und wurden oft nicht regelmäßig gewartet. Laut dem TÜV Rheinland besteht hoher Modernisierungsbedarf.

Mehr als die Hälfte von 555.000 geprüften Aufzügen zeigen Mängel – so der TÜV Rheinland. Zum Beispiel am Notrufsystem, den Türen oder den Tragseilen. Schätzungsweise 120.000 Fahrstühle in Deutschland werden trotz vorgeschriebener Prüfungen gar nicht kontrolliert. Damit riskieren Eigentümer hohe Bußgelder von bis zu 100.000 Euro und bei Unfällen sogar strafrechtliche Konsequenzen. Fällt die Anlage längere Zeit aus, müssen Vermieter zudem Mietminderungen gewähren.

Barrierefreiheit zahlt sich aus

Wohnungseigentümer tun also gut daran, den Aufzug regelmäßig warten zu lassen. Wird eine Reparatur fällig, werden meist nur einzelne Komponenten erneuert. Immer öfter jedoch bereitet die Beschaffung von Ersatzteilen für ältere Modelle Probleme, oft sind die Teile nicht mehr auf Lager. Da kann es sich durchaus loh-

nen, die Aufzugskabine komplett auszutauschen und technisch wie auch optisch den modernen Standards anzupassen. Eigentümergemeinschaften sollten in diesem Fall eine Bedarfsanalyse erstellen lassen und Preise von verschiedenen Herstellern vergleichen. Die Kosten, beispielsweise für den Einbau automatischer Schiebetüren oder eine verbesserte Haltegenauigkeit, sind von der Wohneigentümer-Gemeinschaft (WEG) zu tragen. Hier können zinsgünstige Bauspardarlehen zur Finanzierung eingesetzt werden. „Auch die KfW Förderbank unterstützt Maßnahmen, die Barrierefreiheit schaffen beziehungsweise erhöhen“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. „Das lohnt sich vor allem bei größeren Modernisierungen und sollte vorher mit der Bank oder Bausparkasse abgeklärt werden.“



Moderne Aufzüge: Barrierefreiheit für alle Bewohner

6229 © KONE Aufzüge/BHW Bausparkasse

Innovative Fenstersysteme als Energiesparmodell



6230 VeLux/BHW Bausparkasse

Die KfW fördert Fenstersanierungen mit Zuschüssen und zinsgünstigen Krediten

Immer noch bestehen viele Millionen Fenster in privaten Häusern aus Einfachglas. Dabei können Eigentümer mit gut isolierten Fenstern leicht Tausende Euro an Heizkosten sparen.

Die energetische Qualität von Fenstern definiert sich über den sogenannten U-Wert, der die Durchlässigkeit eines Bauteils für Wärme

beschreibt. Je kleiner der Wert, desto besser ist das Fenster wärmedämmend. Wer sein altes Haus modernisiert, richtet sich gemäß der Energieeinsparverordnung nach einem vorgeschriebenen U-Wert von 1,3 Watt pro Quadratmeter und Kelvin. Diesen erreichen moderne Fenster mit gasgefüllten Zweischeibenverglasungen. Einfachgläser haben dagegen einen U-Wert von 5 bis 6 Watt pro Quadratmeter und Kelvin.

Kleiner U-Wert, hohe Qualität

Bei Neubauten verwenden Architekten jedoch zunehmend eine Dreischeibenverglasung. „Wer in seiner Immobilie einen Fenstertausch plant, zieht am besten einen Experten zurate, weil sich eine Teilsanierung auf andere Bauteile auswirken kann“, empfiehlt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Vor der Sanierung sind die Fenster oft der energetische Schwach-

punkt. Dort schlägt sich Feuchtigkeit aus der Raumluft nieder. Nach einem Austausch können davon kalte Wandbereiche betroffen und Schimmel die Folge sein. Modernisierer sollten daher möglichst die Fenstersanierung und Wanddämmung koppeln.

Geförderte Investition

„Fenstersanierungen kosten ab 500 Euro je Einheit“, erklärt BHW Expertin Binder. Die Investition wird durch die KfW über das Programm „Energieeffizient Sanieren“ mit Zuschüssen oder günstigen Krediten gefördert. Es lohnt sich, gleich auch eine einbruchsichere Technik einzusetzen. Parallelabstell-Fenster etwa werden zum Lüften nicht gekippt, sondern nur geringfügig vom Rahmen weg bewegt. Versicherungen erkennen diese Technik als einbruchsicher an.

SERVICE CONTAINER

Wo lohnt die energetische Modernisierung am meisten?

Dach, Fassade, Heizung, Fenster? Wer energetisch sanieren will und nur begrenzte Mittel zur Verfügung hat, sollte an der richtigen Ecke anfangen. Alle Infos unter www.bhw-pressediens.de

Nein zur Ehe – Ja zum Haus

Wenn unverheiratete Paare ein Haus erwerben oder modernisieren, sollten sie ihre Eigentumsrechte eindeutig klären. Schließlich bindet sie die finanzielle Entscheidung langfristig.

Rund 2,9 Millionen Paare leben hierzulande in einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft. Viele von ihnen erwerben zusammen Wohneigentum. Doch anders als bei Ehepartnern fehlen gesetzliche Vereinbarungen, die Rechte und Pflichten eindeutig regeln. Hier sollten unverheiratete Paare beim Immobilienkauf vorsorgen. Sonst sind im Fall einer Trennung Konflikte und wirtschaftliche Schäden vorprogrammiert.

Grundbucheintrag entscheidend

Thomas Mau von der BHW Bausparkasse be-



Immobilien kaufen ohne Reue: nur mit klaren Vereinbarungen für beide Partner

tont, dass sich beide Partner als Eigentümer eintragen lassen sollten. „Steht nur ein Partner im Grundbuch, hat der andere keine Eigentumsrechte – selbst dann nicht, wenn er Eigenkapital in die Immobilie investiert“, so der BHW Experte. Haben unverheiratete Paare ein Bau-

darlehen aufgenommen, lassen sich im Falle einer Trennung andere Regelungen finden. Die Finanzierung kann in Absprache mit der Bank oder Bausparkasse auch von einem der Ex-Partner allein fortgesetzt werden.

Für alle Fälle gerüstet
Um Konflikten oder finanziellen Notlagen vorzubeugen, können die Lebensgefährten einen Partnerschaftsvertrag aufsetzen. Weitere Option: eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) für den Immobilienerwerb gründen. „Die Partner regeln verbindlich, wer bei einer Trennung in der Immobilie bleibt und wie der andere abgefunden wird“, erläutert Mau. Unverheiratete Paare sollten zudem überlegen, wie die wirtschaftlichen Folgen im Falle des Todes eines der Partner zu bewältigen wären. Eine gute Lösung kann das Testament zugunsten des Lebensgefährten sein.

Förderkonditionen für Modernisierer



Wichtig für Baufamilien: neue Regelungen für KfW-Förderung

Wer umbaut oder saniert, kann auch in Zukunft auf günstige Kredite der KfW Förderbank zählen. Doch die Konditionen für die Programme „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ wurden Mitte

April 2018 deutlich verändert. „Die Zinserhöhungen am Kapitalmarkt schlagen sich auf die staatlichen Förderkonditionen für Modernisierer nieder“, erläutert Jan Ebert von der Bausparkasse BHW. Alle ab Mitte April 2018 eingehenden Anträge bei der KfW werden zu den neuen Konditionen genehmigt. „Nach wie vor gilt, dass die Anträge vor Baustart einzureichen sind“, so der BHW Experte.

Änderungen zur Zinssicherheit

Für das Programm „Energieeffizient Bauen“

April 2018 deutlich verändert.

„Die Zinserhöhungen am Kapitalmarkt schlagen sich auf die staatlichen Förderkonditionen für Modernisierer nieder“, erläutert Jan Ebert von der Bausparkasse BHW. Alle ab Mitte April 2018 eingehenden Anträge bei der KfW werden zu den neuen Konditionen genehmigt. „Nach wie vor gilt, dass die Anträge vor Baustart einzureichen sind“, so der BHW Experte.

sind nach der neuen Regelung der KfW nur noch maximal zehn Jahre Zinsbindung möglich, bislang waren es 20 Jahre. „Je nach Bauprojekt und Investitionssumme kann das eine spürbare Größenordnung ausmachen“, sagt Ebert. Zudem verkürzt die KfW die bereitstellungszinsfreie Zeit für Darlehen von einem auf ein halbes Jahr. Im Anschluss berechnet sie für einen noch nicht ausgezahlten Darlehensteil dann 0,25 Prozent pro Monat. Verzögert sich die Fertigstellung des Bauprojektes um ein halbes Jahr, entstehen schnell einige Hundert Euro Zusatzkosten. Ebenfalls gestrichen hat die KfW kostenfreie Sondertilgungen. Modernisierer können ihr Darlehen im Rahmen der neuen Regelung nur noch gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vor Vertragsende tilgen.

Vorteile für Bausparer

Gut zu wissen: Mit einem Bausparvertrag können sich Modernisierer deutlich längere Zinsbindungen sichern. Dabei erhalten sie ein Höchstmaß an Flexibilität. So haben Bausparer auch die Möglichkeit, die Laufzeit ihres Bauspardarlehens durch Sondertilgungen zu verkürzen, beispielsweise bei Bonuszahlungen vom Arbeitgeber oder wenn ein Erbe zufällt. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt nicht an.

Generationenvertrag Bausparen

Der Enkel will die erste eigene Wohnung kaufen, aber es fehlt noch Eigenkapital. Gut für ihn, wenn seine Großeltern vorausschauend einen Bausparvertrag abgeschlossen haben.

Auf deutschen Bausparverträgen liegen Milliardensummen. 27,8 Millionen Bausparverträge besaßen die Bundesbürger Ende 2017. Die Generation der heute über 60-Jährigen spart laut vorliegenden Zahlen weiter rege auf Haus, Wohnung oder neues Bad. 15 Prozent der Unterzeichner neuer Verträge gehörten 2016 laut dem Verband der Privaten Bausparkassen dieser Altersgruppe an. Nur neun Prozent waren unter 20 Jahre alt.

SERVICE CONTAINER

Erben und vererben bei Immobilien

Erblasser und Erben von Immobilien sollten die gesetzlichen und steuerlichen Vorschriften kennen, um ein möglichst reibungsloses Verfahren sicherzustellen. Alle Infos unter www.bhw-pressediens.de



6233 Postbank

Frühe Vorsorge – mehr Freiraum für Zukunftspläne

Schriftform empfohlen

Pläne ändern sich, Lebenssituationen auch. Möchte ein älterer Sparer seinen Bausparvertrag doch nicht selbst nutzen, kann er ihn zu Lebzeiten weitergeben. Begünstigte können bereits bei Vertragsabschluss angegeben werden. „Schenkungen eines Bausparvertrags sollten schriftlich vereinbart werden“, erklärt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse.

Bank und Bausparkasse stellen entsprechende Formulare bereit. „Der Begünstigte kann den Vertrag weiterführen. Neben dem Guthaben gehen auch erhaltene Wohnungsbauprämien auf ihn über.“

Wasserdicht vererben

Bausparverträge gehören wie Wertpapiere, Lebensversicherung oder sonstige Guthaben zur Erbmasse. In der Regel gilt daher die Erbfolge. Soll ein Bausparvertrag nicht an Ehegatten oder Kinder übertragen werden, füllen Erblasser eine Begünstigterklärung aus. Damit baut ein Erblasser auch einer möglichen Anfechtung des Testaments vor. „Bitte sprechen Sie ebenfalls die Bank oder Bausparkasse an, damit die Vereinbarung wasserdicht ist“, so die BHW Expertin.

Finanzieren für Selbstständige

Auch Selbstständige und Freiberufler, die ein Eigenheim bauen oder erwerben wollen, haben Chancen auf optimale Finanzierungsbedingungen. Beste Voraussetzung ist ein ausreichendes Eigenkapital.

5,5 Millionen Selbstständige und Freiberufler zählt Statista. Ihre Berufsfelder reichen von Landwirten und Gastronomen bis zu Handwerkern. Zu den Freiberuflern zählen auch Ärzte, Ingenieure und Anwälte. Gemeinsam ist allen: Kreditinstitute bewerten ihren Antrag auf eine Baufinanzierung nach den Geschäftsabschlüssen der letzten drei Kalenderjahre, nicht nach Gehaltsbescheinigungen wie bei Beamten und Angestellten.

Vorteil Eigenkapital

Oft können Selbstständige ihre Umsätze nicht exakt vorausplanen, ihre Einnahmen variieren.

Für die Kreditverhandlung mit der Bank ist der Faktor Eigenkapital daher umso wichtiger. Wer zum Beispiel 40 Prozent Eigenanteil statt der üblichen 20 Prozent des Immobilienpreises ein-

wie Festangestellte Anspruch auf die Wohnungsbauprämie, wenn die Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.“

Flexibel bleiben

Ein vertraglich fixiertes Recht auf Sondertilgungen erhöht die Flexibilität. Das ist besonders für Selbstständige vorteilhaft, falls diese einmal höhere Einkünfte außer der Reihe verbuchen. „Mit Sonderzahlungen können Baufinanzierer ihre Restschuld schneller senken – und so die Gesamtzinskosten reduzieren“, erläutert die BHW Expertin. Gute Aussichten auf komfortable Darlehensbedingungen haben Käufer, die Wohneigentum in sehr guten Lagen erwerben wollen. Solche Immobilien bewertet der Darlehensgeber als sichere Investition.



6234 Veltio/BHW Bausparkasse

Bausparen – Sicherheit für Selbstständige

bringt, kann mit einem Zinsabschlag von 0,2 Prozentpunkten rechnen. „Auch Selbstständige können einen Bausparvertrag nutzen, um langfristig eine Reserve für ihre Investition ins Eigenheim aufzubauen“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. „Sie haben ebenso

ONLINE-SERVICE

Checkliste Baufinanzierung für Selbstständige

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