

INHALT

Wohntrends

Draußen wohnen wie drinnen	2
Ergonomisches Kochen	2
Multitalent: Wintergarten	2

Meinung und Umfrage

Baukindergeld – ein positives Signal	3
Zur rechten Zeit: Das neue Baukindergeld	3

Kaufen

Gekauft wie gesehen?	4
Kauf einer Ferienimmobilie	4

Modernisieren und Energiesparen

Dachausbau – Chance für Eigentümer	5
Balkonanbau für mehr Wohnqualität	5
Gut bedacht: Grüner Strom	6
Niederschlag mit Spareffekt	6

Bauen und Kaufen

Abkürzung ins Eigentum: Fertighäuser	7
Smart Home: Selbstbestimmt im Alter	7

Finanzieren

Meins für 99 Jahre – die Erbpacht	8
Baukindergeld clever nutzen	8



Wohntrends

Draußen wohnen wie drinnen

→ Seite 2



Finanzieren

Baukindergeld clever nutzen

→ Seite 8



Energiesparen

Gut bedacht: Grüner Strom aus Eigenproduktion

→ Seite 6

ZAHL DES MONATS

89 %

der Deutschen finden, dass Familien mit Kindern staatlich am höchsten gefördert werden sollten. Das zeigt eine Umfrage der BHW Bausparkasse. Das neue Baukindergeld kommt wie gerufen.

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.: 040/48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

Grafik:

www.projektzeit-hamburg.de

EDITORIAL

Liebe Redaktion,

endlich erhalten Baufamilien finanzielle Unterstützung. Das fordern sie – wie unsere Umfragen zeigen – bereits seit vielen Jahren. Jetzt bringt die Bundesregierung das neue Baukindergeld auf den Weg. Familien mit Kindern unter 18 Jahren, die zum ersten Mal Wohneigentum erwerben, erhalten pro Kind eine Förderung von 12.000 Euro, gestreckt über zehn Jahre. Sie dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Auch Modernisierungen für seniorengerechtes Wohnen können auf staatliche Förderung bauen. Dennoch: Beim Kauf einer Bestandsimmobilie oder auch Ferienwohnung gilt es, vor Vertragsunterzeich-

nung sehr genau zu prüfen, ob Mängel vorliegen. Das kann Käufern einigen Ärger ersparen. Gekauft wie gesehen? Das dürfte am ehesten für Fertighäuser gelten. Die vorgefertigten Immobilien sind so beliebt, weil sie schnell gebaut sind. Das spart bares Geld. In puncto Design und Energieeffizienz können sie Massivhäusern auf jeden Fall das Wasser reichen. Doch ein Kostentreiber bleibt das Baugrundstück. Die Erbpacht ist hier eine mögliche Alternative. Wenn Kommunen, Stiftungen oder Kirchen solche Grundstücke anbieten, sollten Bauwillige ruhig genauer hinschauen.

Mit freundlichem Gruß

Rüdiger Grimmer

Ergonomisches Kochen

Unter Profis gehört die Küche auf „Augenhöhe“ schon längst zum Standard. Jetzt hält sie auch in privaten Haushalten Einzug. Per Knopfdruck höhenverstellbare Arbeitsplatten, Backofen und Kochherd in Sichthöhe und das ganze auch noch selbstreinigend – Kochen wird kinderleicht und macht auch Technikfreaks Spaß!

Moderne Ausstattungen in der Küche sind vor allem eins: anpassungsfähig. Geboten wird ergonomisches Design, pflegeleichter Edelstahl, digitale Kontrolle und Steuerung per Display. Auf Wunsch gibt es sogar Garprogramme, mit denen Speisen bis zu 70 Prozent schneller fertig werden sollen. Das kommt gut an, denn die Mehrheit der Deutschen legt größten Wert auf die schnelle und unkomplizierte Zubereitung von Mahlzeiten. Gefragt sind Arbeitsflächen, die individuell und einfach einstell-



6237 AMK/BHW Bausparkasse

Bequemer kochen – auf Augenhöhe

bar sind. Elektrisch höhenverstellbare Arbeitsplatten gibt es ab 1.000 bis 3.000 Euro. „Küchenhersteller arbeiten heute mit smarten Geräten, die bequem per Display oder via App für mobile Geräte zu bedienen sind“, sagt Tim Rehkopf von der BHW Bausparkasse. Das erleichtert nicht nur die punktgenaue Zubereitung, es steigert auch die Effizienz beim Kochen. Backöfen sowie Herde werden heute zudem mit Autopilot- und Selbstreinigungsfunktionen ausgestattet. Das erspart dann auch viel Ärger rund ums Thema „Aufräumen“.

Draußen wohnen wie drinnen

Unter freiem Himmel relaxen, kochen und feiern – Loungemöbel und hochwertige Accessoires erobern Gärten und Balkone.

Garten- und Balkonbesitzer geben heute doppelt so viel Geld für Outdoormöbel aus wie

Wohnmöbeln für den Innenbereich. Aus robusten Materialien wie Aluminium, Edelstahl, Kunststoff oder Teakholz gefertigt, zeigen sie sich das ganze Jahr über von ihrer besten Seite.

Sofas, Sessel oder Tagesbetten sind mit schmutzabweisenden Stoffen wie Polyacryl

bezogen, die nicht ausbleichen. Stark im Kommen sind bunte Accessoires wie Teppiche aus Kunstfasern, beschichtete Couchtische und Stehlampen aus Kunststoff. Sie zaubern wohlwollendes Flair auf Balkone und in Gärten. „Hochwertige Wohnmöbel und Einbauten für draußen haben zwar ihren Preis, dafür sind sie multifunktional einsetzbar und steigern den Wohnwert nachhaltig“,



6235 KETTAU/BHW Bausparkasse

Outdoor-Living: Hochwertige Loungemöbel laden draußen zum Verweilen ein

noch vor zehn Jahren. Unbequeme Klappstühle und Plastiktische sind passé, der Trend geht zum Komfort-Wohnen im Grünen. Edle Loungemöbel unterscheiden sich kaum von

bestätigt Tim Rehkopf von der BHW Bausparkasse. Freiluft-Fans setzen vermehrt auch auf Outdoor-Küchen. Kochen, essen, chillen, schlafen: so viel „Draußen-Wohnen“ gab’s noch nie.

Multitalent: Wintergarten

3,2 Millionen Wintergärten gibt es bundesweit. Das grüne Zimmer avanciert bei Hausbesitzern zum Raum mit der höchsten Wohlfühlatmosphäre. Glasfronten, Faltschiebetüren und smarte Technik sorgen das ganze Jahr für schönste Aussichten.

Mehr Glas, mehr Licht, mehr Platz: Wintergärten bieten Hausbesitzern ideale Möglichkeiten der Raumerweiterung – ob als Wohnzimmer mit Ausblick ins Grüne, als lichtdurchfluteter Arbeitsraum oder als kleines Pflanzenparadies. Intelligente Technik garantiert dabei hohen Wohnkomfort. So sorgen moderne Belüftungssysteme für ideales Wohnklima. Sensorgesteuerte Markisen lassen sich automatisch ein- oder ausfahren und verhindern so, dass Sturm und Starkregen Schäden verursachen. „Um sich den Zugewinn an Wohnqualität das ganze Jahr zu sichern, sollten

Hausbesitzer Fachfirmen beauftragen, die auf den Bau von Wintergärten spezialisiert sind“, empfiehlt Iris Laduch-Reichel von der BHW Bausparkasse. Dank des hohen Vorfertigungsgrades ist der Anbau in kurzer Zeit umsetzbar. Dennoch gilt es, frühzeitig zu planen. Denn ein Wintergarten ist oftmals genehmigungspflichtig. Perfekter Anschaffungszeitpunkt für den Wintergarten ist daher der Sommer!



6226 Solarlux GmbH/BHW Bausparkasse

Zimmer zum Grün: Wintergärten bieten naturnahen Komfort

Baukindergeld – ein positives Signal für Familien

Mit dem neuen Baukindergeld rückt der Traum vom Eigenheim für viele Familien ein Stückchen näher. Doch mit dem Beschluss der neuen Förderung wurden auch kritische Stimmen laut – zu Recht.

Lange und kontrovers wurde debattiert, jetzt steht fest: Die Bundesregierung wird Familien künftig beim Kauf der ersten eigenen vier Wände unterstützen.



Henning Göbel
Sprecher des Vorstandes
der BHW Bausparkasse AG

Doch kaum hatte man sich in Berlin endlich auf die Rahmendaten der neuen Förderung geeinigt, wurden kritische Stimmen laut: Erreicht die gut gemeinte Subvention überhaupt diejenigen, die sie am dringendsten benötigen, oder setzt sie am Ende sogar falsche Anreize?

Licht und Schatten

Das Baukindergeld schafft eine erhebliche Erleichterung bei der Eigenheimfinanzierung: Eine Familie mit zwei Kindern bekommt immerhin insgesamt 24.000 Euro in zehn Jahren. Gerade Haushalte an der Schwelle zum Wohneigentum haben damit eine gute Chance, die Hürde zu überwinden und rechtzeitig zu Rentenbeginn schuldenfrei zu sein. Ein Problem löst das Baukindergeld jedoch

nicht: Familien müssen weiterhin das erforderliche Eigenkapital aufbringen, um kaufen oder bauen zu können. Rund 20 Prozent des Kaufpreises sollten angespart sein, um die Finanzierung auf sichere Beine zu stellen. Einkommensschwächere Familien, die auf niedrige Zinsen und Baukindergeld setzen, geraten möglicherweise in Schwierigkeiten, wenn die Zinsen im Rahmen einer ungünstigeren Anschlussfinanzierung wieder steigen sollten. Auch Lebensrisiken wie zum Beispiel Arbeitslosigkeit oder eine längere Krankheit können den Finanzierungsplan beeinträchtigen.

Wunsch und Wirklichkeit

Das neue Baukindergeld kann also das zweckgerichtete Ansparen von „echtem“ Eigenkapital nicht ersetzen. Wünschenswert – und längst überfällig – sind deshalb auch Verbesserungen der staatlichen Förderung bei millionenfach bewährten Instrumenten wie der Arbeitnehmersparzulage und der Wohnungsbauprämie. Gerade jungen Familien mit weniger Eigenkapital würde es zudem helfen, wenn die Grunder-

werbsteuer für die erste selbst genutzte Immobilie stark gesenkt oder abgeschafft werden würde. Unter dem Strich gibt der Bund mit dem Baukindergeld in Zukunft Steuergeld als Förderung aus, das die Länder durch

„Das neue Baukindergeld kann das zweckgerichtete Ansparen von ‚echtem‘ Eigenkapital nicht ersetzen.“

die Grunderwerbsteuer wieder einstreichen. So subventioniert eine staatliche Ebene die andere. Das zeigt die Notwendigkeit, hier an zentralen Stellschrauben zu drehen.

Sicherheit und Flexibilität

„Eigenkapital bilden“ lautet also trotz der neuen Förderung die Devise für Baufamilien. Und das ist gar nicht so schwierig – z.B. mit einem Bausparvertrag. Über einen Bausparvertrag können Bauwillige Eigenkapital bilden, unterstützt von Zinseffekten und staatlicher Förderung in der Ansparphase. Zugleich sichern sie sich so die historisch niedrigen Zinsen für die Zukunft.

UMFRAGE

Zur rechten Zeit: Das neue Baukindergeld

Die große Mehrheit der Deutschen fordert schon seit Langem eine familienfreundliche Bauförderung. Das zeigen Studien der BHW Bausparkasse.

Baufamilien können ab sofort auf mehr staatliche Förderung zählen. Bis zu 24.000 Euro kann eine Familie mit zwei Kindern innerhalb von zehn Jahren erhalten. Doch einige Experten sind skeptisch: Profitieren nur Häuslebauer auf dem Land? Fressen steigende Grundstückskosten die Förder-Euros in vielen Städten wieder auf? Bei den Bundesbürgern dürfte die Initiative überwiegend gut ankommen. Das zeigen repräsentative Studien zur Förderpolitik, die die BHW Bausparkasse in den vergangenen Jahren durchgeführt hat.

Kalkulation und Emotion

So sprachen sich 2017 über 75 Prozent der Befragten für eine stärkere Bauförderung aus. Für 89 Prozent sollten vor allem Familien mit Kindern profitieren. „Staatliche Unterstützung erleichtert Familien die Entscheidung für Wohneigentum“, betont Henning Göbel, Sprecher

des Vorstandes der BHW Bausparkasse. Fraglos erfordere die Investition in die eigenen vier Wände eine sorgfältige Kalkulation. „Die Förderung ist aber auch ein wichtiger emotionaler Faktor, weil sie Vertrauen in die Machbarkeit gibt.“ Der Blick zurück bestätigt seine These: 2010 war laut BHW Umfrage für rund 56 Prozent der Familien, die zur Miete wohnen, die staatliche Förderung ein Grund, überhaupt eine Immobilie zu erwerben.

Förderung längst überfällig

Die Forderung, dass der Gesetzgeber bevorzugt Familien mit Kindern unter die Arme greifen sollte, besteht schon lange. Denn es sind vor allem Fa-

milien mit Nachwuchs, die sich Wohneigentum wünschen. 2017 planten laut BHW Umfrage 25 Prozent der vierköpfigen Familien, in den nächsten Jahren Wohneigentum zu erwerben. 38 Prozent haben schon angefangen, Kapital zurückzulegen. Wenn es ums eigene Heim geht, wird bei den Familien gründlich gerechnet – und zielgerichtet gespart.

Wichtiges Ziel für Familien: Wohneigentum

„Ich habe schon angefangen, Kapital für Wohneigentum zurückzulegen.“

Deutsche gesamt	26 %
Familien	38 %

„Ich plane, in den nächsten fünf Jahren zu bauen oder zu kaufen.“

Deutsche gesamt	15 %
Familien	25 %

Quelle: Studie BHW Bausparkasse; Familien = 4+-Personen-Haushalte

Foto: BHW Bausparkasse

Gekauft wie gesehen? Vorsicht vor versteckten Mängeln

Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie sollte nicht gleich der erste Eindruck entscheiden. Wer genauer hinschaut, kann teure Überraschungen vermeiden. Ist der Vertrag erst unterschrieben, wird es schwierig, Baumängel geltend zu machen.

Häufig werden Häuser gleich nach der Besichtigung gekauft. Zumal Verkäufer und Makler auf die hohe Nachfrage verweisen! Doch das Risiko eines Fehlgriffs ist nicht zu unterschätzen.

Modernisierungsbedarf überblicken

„Um das Haus auf Herz und Nieren zu prüfen, sind Folgebesichtigungen unerlässlich“, rät Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Ein Sachverständiger sollte vor allem Keller, Dach, Fenster, Heizung, Schallschutz sowie Wasser- und Abwasserleitungen bewerten.“ Risse, feuchte Stellen oder ein muffiger Geruch sind Warnsignale. Denn großer Sanierungsbedarf kann das Budget schnell übersteigen.



Genau hinschauen – beim Kauf einer Immobilie ist der Rat von Experten unverzichtbar

ONLINE-SERVICE

Hauskauf? Aber sicher!

Wer ein gebrauchtes Haus kaufen möchte, sollte bei der Auswahl einige wichtige Punkte beachten. Die BHW Bausparkasse zeigt in einer Checkliste, mit welchen Schritten Käufer an ihr Gebrauchttraumhaus kommen, ohne es später zu bereuen. Alle Infos unter www.bhw-pressediens.de

Gekauft wie gesehen?

Ein gebrauchtes Haus wird „gekauft wie gesehen“. Eine Gewährleistung ist damit aber nicht vollständig ausgeschlossen. „Ausgenommen sind lediglich offensichtliche Mängel“, erläutert die BHW Expertin. Versteckte Mängel, die zunächst nicht erkennbar sind – zum Beispiel Altlasten auf dem Grundstück oder verrostete, nicht sichtbare Stahlträger – können hingegen zur Minderung des Kaufpreises, Schadenersatz oder gar zum Rücktritt vom Kaufvertrag führen.

Unklarheiten ausräumen

Für die Abwicklung des Verkaufs ist ein Notar erforderlich. Er ist zur Neutralität verpflichtet und überwacht den Verkauf. Was viele jedoch übersehen: Der Notar prüft nicht, ob der Kaufpreis angemessen ist. Er setzt lediglich die Vertragsentwürfe auf und räumt den Beteiligten zudem mindestens zwei Wochen Zeit ein, um alle inhaltlichen Probleme im Zweifel mit einem Anwalt klären zu können. Diese Zeit will vom Käufer gut genutzt sein!

Kauf einer Ferienimmobilie – das Meer vor der Tür

Schnell erreichbar, individuell eingerichtet und nur wenige Schritte vom Strand entfernt: Der Wunsch nach einem eigenen Ferienhaus bewegt viele Best Ager.

Laut einer aktuellen Marktstudie stehen Ferienimmobilien vor allem in der Altersgruppe der 40- bis 70-Jährigen hoch im Kurs. Denn mit dem Erwerb lassen sich Einnahmen erzielen und Steuern sparen. „Wer den Kauf eines Feriendomizils plant, um dieses auch zu vermieten, sollte das Objekt sehr genau prüfen und sich gut beraten lassen“, rät Georg Hoogendijk, Geschäftsführer Postbank Immobilien.



Stehen hoch im Kurs – Ferienhäuser an der Ostsee

Das Umfeld muss stimmen

Bei privaten Ferienimmobilien spielt die Vermietbarkeit eine wachsende Rolle. Durchschnittlich 12.100 Euro werden so jährlich erwirtschaftet. Freizeitmöglichkeiten und Angebote für Kinder sind deshalb ebenso wichtig

wie eine gute Verkehrsanbindung oder die direkte Nähe zu Geschäften und Ärzten.

Kosten genau prüfen

Vor dem Erwerb sollte man den Zustand von Gebäude, Elektrik und Wasseranschlüssen von

einem Gutachter prüfen lassen. „Im Mittel kommen noch einmal 50.000 Euro Sanierungskosten zum Kaufpreis hinzu“, so Hoogendijk. Auch die Nebenkosten wie Versicherungen, Zweitwohnsitzsteuer oder Kurtaxe müssen einkalkuliert werden. Bei einem Ferien- oder Wochenendhaus handelt es sich in der Regel um einen Zweitwohnsitz, der bei der Gemeinde angemeldet werden muss. Übrigens: Liegt das Ferienhaus in einer Siedlung, die als Wochenend- oder Ferienhausgebiet ausgewiesen ist, ist die Nutzung als dauerhafter Wohnsitz in der Regel untersagt.

Aufschluss gibt der örtliche Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. „Wer sein Wochenendhaus auch vermieten möchte, muss die Einnahmen zwar versteuern, kann aber die Zweitwohnungssteuer anteilig als Werbungskosten geltend machen“, so Hoogendijk.

Dachausbau – Chance für Eigentümergeinschaften

In deutschen Städten ist der Bedarf an Wohnraum in guter Lage groß. Für eine Wohneigentümergeinschaft (WEG) kann ein Dachausbau deshalb eine attraktive Option sein. Bevor eine WEG den neu entstandenen Wohnraum verkaufen kann, muss sie einige Hürden nehmen.

Um einen Dachboden zu attraktivem Wohnraum umzubauen, braucht jede WEG zuerst einmal eine notariell beglaubigte Vereinbarung zur Änderung der Teilungserklärung. Im Klartext: Jeder Eigentümer – und im Falle von Erbengemeinschaften jeder einzelne Erbe – muss notariell beurkundet zustimmen.

Notar und Bauamt gefragt

Dann sind Notar und Bauamt gefragt. Mit dem Vorhaben müssen auch sämtliche Wohnungsgrundbücher geändert werden. Die neuen Räume müssen separat zugänglich sein und das Bauamt muss dies per Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigen. Will die WEG den neuen Wohnraum verkaufen, muss der ehemalige Speicher als Sondereigentum ausgewiesen sein.



Wohnraum statt Speicher – neue Potenziale für WEGs

Baugenehmigung mit Folgen

Zudem braucht die Hausgemeinschaft für den Dachausbau eine baurechtliche Genehmigung. Denn ein Umbau beeinflusst die Statik der obersten Geschossdecke ebenso wie den Brandschutz. „Bei älteren Gebäuden kann durch die Baumaßnahme der Bestandsschutz erlöschen“, erläutert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Auch das Treppenhaus muss den aktuellen Brandschutzanforderungen angepasst werden.“ Ein weiterer notwendiger Check: Ist die Gemeinschaftsheizung ausreichend leistungsstark, um eine zusätzliche Dachwohnung zu versorgen?

Vor dem Wohnungsverkauf

Schließlich wollen auch Finanzierungsfragen geklärt sein. Die Eigentümer sind gut beraten, für die Umwandlung vom Speicher zur Wohnung in Vorleistung zu treten. „Wenn die WEG die Umwandlung in Sondereigentum und den Umbau vorfinanziert, erhöht das die Verkaufschancen und auch den Preis“, sagt der BHW Experte. Dass Anwalt, Architekt oder Statiker ein solches Projekt begleiten müssen, versteht sich von selbst.

Stark gefragt: Balkonanbauten für mehr Wohnqualität

Während Balkone bei Neubauten heute zum Standard gehören, wurden viele Altbauten noch ohne den beliebten Zugang ins Freie gebaut. Deren Eigentümer entscheiden sich immer öfter für einen nachträglichen Balkonanbau.

Der Bedarf an nachträglichen Balkonanbauten nimmt deutlich zu, insbesondere bei Eigentümern von Altbauten mit maroden Balkonen oder Mehrfamilienhäusern aus den 50er- und 60er-Jahren. Damals, nach dem Zweiten Weltkrieg, galten Balkone noch als zweitrangig. Heute sind sie ein wesentliches Qualitätsmerkmal für Wohnungen und Anforderungskriterium für Wohnraumsuchende. Doch der nachträgliche Balkonanbau bei einem Mehrfamilienhaus erfordert Einigkeit! „Alle Eigentümer der Wohneigentümergeinschaft müssen dem Anbau schriftlich zustimmen, schließlich tragen alle die Kosten“, erläutert Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. „Auf diese nachträgliche Baumaßnahme haben sich zahlreiche Unternehmen spezialisiert. Eigentümer sollten aber stets auf gute Referenzen achten.“

Kompletter Service inklusive

Je nach Bausubstanz und auch Baustil empfehlen Experten unterschiedliche Anbausysteme wie Vorstellbalkone, Anbaubalkone oder frei-

tragende Balkone. Montiert werden die Plattformen an Stahlkonstruktionen, als Bodenbelag wird zu 90 Prozent Holz verwendet. Bauunternehmen bieten die Anbauten inklusive Montage an. Je nach Material und Design müssen Eigentümer mit einem fünfstelligen Betrag pro Balkon und Einheit rechnen. Für die BHW Expertin ist das dennoch eine lohnende Investition: „Ein schöner Balkon steigert den Wert einer Wohnung und den Wohnkomfort erheblich. Mindestens ein Viertel bis die Hälfte der Fläche kann zur Wohnfläche hinzugezählt werden.“ Vermieter dürfen die Modernisierungskosten für den Balkonbau anteilig auf den Mieter umlegen.



Schöne Aussichten – ein Balkonanbau steigert den Wohnwert

Gut bedacht: Grüner Strom aus Eigenproduktion

Solarstrom selbst erzeugen und ernten? Wenn das Hausdach nicht geeignet ist, bieten Carport, Garage oder Terrassendach Platz für eine Photovoltaikanlage.

Photovoltaik in Deutschland boomt wieder – dank der gesunkenen Preise für Solarmodule.

Um 15 Prozent ist die Zahl der Neuinstallationen 2017 gegenüber den beiden Vorjahren gestiegen. Doch manchmal stößt ein Hausbesitzer bei der Umsetzung an Grenzen. Nicht jedes Dach ist zur Installation geeignet, zum Beispiel wenn der Neigungswinkel ungünstig ausfällt.

Architektonisch attraktiv

Es gibt gute Alternativen: Auf dem Markt sind Carports und Garagen mit integrierter Solaranlage zu haben. Auch architektonisch attraktiv sind Terrassenüberdachungen aus Solarmodulen. Sie lassen tagsüber viel Licht durchscheinen und schützen zudem vor der Sonne. „Vor dem Bau sollten sich Eigentümer über das Genehmigungsverfahren informieren“, rät Stefanie Binder



6244 www.solarcarporte.de/BHW Bausparkasse

Ein echter Hingucker: Photovoltaik auf dem Carport

ONLINE-SERVICE

Sonnenstrom fördern lassen

In Deutschland sind Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von 43 Gigawatt installiert. Der Staat fördert sowohl die Installation der Anlagen als auch die Einspeisung von Solarstrom ins öffentliche Netz. Alle Infos zu den Fördermöglichkeiten finden Sie unter www.bhw-pressediens.de

von der BHW Bausparkasse. „Die Vorgaben können je nach Wohnort variieren.“

Volle Fahrt voraus

Einfache Solarcarports sind bereits ab ca. 5.000 Euro erhältlich. „Je nachdem wie viel Ökostrom erzeugt wird, kann sich die Investition schon nach zehn Jahren auszahlen“, sagt BHW Expertin Binder. Betreiber einer privaten Solaranlage machen sich unabhängig vom Strompreis. Und das Elektroauto lässt sich an der Photovoltaikanlage schneller „volltanken“ als an einer normalen Steckdose. Wer auf dem Carport jährlich 4.400 Kilowattstunden produziert, kann damit bis zu 30.000 Kilometer weit fahren.

Regenwassernutzung – Niederschlag mit Spareffekt

Über 120 Liter Trinkwasser verbraucht jeder Deutsche täglich. Gewinnung und Aufbereitung im Wasserwerk benötigen viel Energie. Das macht sich für Eigentümer bei der monatlichen Abrechnung bemerkbar. Regenwasser aufzufangen spart Bares.

Alles Gute kommt von oben! Pflanzen danken es Hauseigentümern, aus einer Regentonne bewässert zu werden. Rhododendren oder Geranien vertragen Regenwasser besser als hartes Trinkwasser aus der Leitung. Doch Vorsicht: Nicht alle Dachmaterialien sind geeignet, um Teil eines Auffangsystems zu werden. Kupfer und Zink können lösliche und unlösliche Metallverbindungen abschwemmen. Bitumenabdichtungen von Dächern mit Teerpappe können Biozide freisetzen – die weder Mensch noch Vegetation aufnehmen sollten.

Professionelle Lösungen

Wer ein leistungsfähiges, verlässliches System bevorzugt, installiert Zisterne, Filter, Pumpe und Entnahmestellen. Das lohnt sich: Besonders rentabel ist es, Regenwasser für die Toilettenspülung einzusetzen. Hierfür fällt rund ein Drittel des täglichen Trinkwasserbedarfs in einem Haushalt an! „Für ein Komplettsystem zahlen Hauseigentümer circa 2.500 bis 5.000 Euro“, sagt Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. „Die Leitungen und Entnahme-



6245 Otto GRAF GmbH/BHW Bausparkasse

Schön und praktisch: Regenwasser für Gartenfans

stellen werden eindeutig gekennzeichnet, damit sich Regen- und Trinkwasser nicht vermischen. Wer Regenwasser in der Waschmaschine verwendet, schont die Umwelt. „Da das Regenwasser in der Regel weicher als Trinkwasser ist, können Eigentümer auch rund 20 Prozent an Waschpulver einsparen“, betont die BHW Expertin.

Bonus: Gebühren sparen

Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zu nutzen, aber nur den Überlauf versickern zu lassen, spart zusätzlich. Grundeigentümer können sich auch von der Niederschlagsgebühr, die ihre Kommune erhebt, befreien lassen. So kann ein vierköpfiger Haushalt zusammengenommen bis zu 300 Euro pro Jahr sparen.

ONLINE-SERVICE

Regenwassernutzung: Fünf Vorteile

Trinkwasser wird immer teurer. Doch das ist nicht der einzige Grund, weshalb sich eine Regenwasseraufbereitung für Hausbesitzer rechnen kann. Die BHW Bausparkasse zeigt die fünf großen Vorteile auf einen Blick unter www.bhw-pressediens.de

Abkürzung ins Wohneigentum: Fertighäuser

Die Baubranche boomt, Facharbeiter sind heiß begehrt und die Wartelisten bei Handwerksbetrieben mitunter lang. Um Zeit und Kosten zu sparen, entscheiden sich deshalb immer mehr Deutsche für ein Fertighaus. Über 20 Prozent machen Häuser aus der Fabrik mittlerweile im Wohnbau aus – rund fünf Prozent mehr als vor zehn Jahren.

Wer zur Miete wohnt und ein Grundstück gekauft hat, trägt eine finanzielle Doppelbelastung. Nach klassischer Bauart dauert es vier Monate und länger, bis ein Neubau errichtet ist. Anders beim Fertighaus: Wenn Keller oder Bodenplatte stehen, sind sie innerhalb weniger Tage bezugsfertig. Dank vorgefertigter Bauteile entfallen lange Trockenzeiten, ebenso wie kostspielige witterungsbedingte Rückschläge.

Von wegen „von der Stange“

Landhaus oder Stadtvilla, Bungalow oder Bauhaus? Bauherren können vom Baustil über die Grundrissplanung bis hin zur integrierten Haustechnik mitbestimmen. „Die Hersteller folgen mit ihren Produkten den Richtlinien der Energieeinsparverordnung (EnEV)“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Die KfW-Effizienzhausklasse einzuhalten, gehört bei vielen Anbietern zum guten Ton.“ So profitieren Käufer auch von staatlichen Fördergeldern.



Zeit ist Geld: Fertighäuser sind dank hoher Vorfertigung in wenigen Tagen gebaut

Option rundum sorglos

Die Branche hat ihre Hausaufgaben gemacht. Auf Wunsch wird ein Fertighaus schlüsselfertig übergeben. „Bauherren haben während der gesamten Planungs- und Bauzeit einen festen

Ansprechpartner für alle Gewerke, was viel Zeit und Ärger sparen kann“, betont BHW Expertin Binder. Im Übrigen gilt auch für Fertighäuser: Je höher die Eigenleistung am Bau, desto günstiger ist das Projekt Eigenheim unterm Strich.

Smart Home: Im Alter selbstbestimmt leben



Neue Assistenzsysteme erleichtern den Wohnalltag

Rund drei Viertel der über 65-Jährigen möchten in den eigenen vier Wänden alt werden – selbst dann, wenn sie Pflege benötigen. Moderne Technik kann wertvolle Unterstützung und Sicherheit bieten.

Das Licht per Sprachbefehl einschalten, Jalousien mit der Fernbedienung hochfahren oder auf einem Display sehen, wer an der Tür klingelt und diese per Knopfdruck öffnen – die Smart-

Home-Technologie kann besonders für Menschen in fortgeschrittenem Alter mit Bewegungseinschränkungen eine große Erleichterung bedeuten. Die intelligenten Hilfssysteme werden unter dem Fachbegriff „Ambient Assisted Living“ (altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben), kurz AAL, zusammengefasst.

Keine Angst vor Technik

AAL ist auch für weniger technikaffine Senioren ausgelegt und intuitiv bedienbar. Wird eine Wohnung saniert oder barrierefrei umgestaltet, sollten die neuen Assistenzsysteme am besten gleich mit integriert werden. Lösungen, die alle Smart-Home-Komponenten vereinen, sorgen für mehr Überblick und Bedienfreundlichkeit. „Bei altersgerechten Modernisierungen sollte man sich für ein Komplettpaket entscheiden,

das über eine zentrale Steuerung aller vernetzten Elemente verfügt“, so Andreas Menkens von der BHW Bausparkasse. „Dann können je nach Bedarf später weitere Geräte hinzugefügt werden.“

Ein Assistent für alle Fälle

Die Palette der Möglichkeiten reicht von Herdplatten, die sich selbst abschalten, über höhenverstellbare Waschbecken bis hin zu Spezialteppichen für Sturzerkennung. Die Kosten sind je nach Umfang fünfstellig. Gut zu wissen: Umfangreiche Modernisierungen für Barrierefreiheit werden von der KfW bezuschusst. Start-Pakete mit Sensoren und Hausnotruf sind schon für 150 bis 450 Euro erhältlich.

SERVICE CONTAINER

Was kann Smart Home?

Immer mehr Menschen nutzen die Vorteile der vernetzten Haustechnik: Mehr Komfort, mehr Sicherheit und weniger Energieverbrauch. Alle Infos zu den beliebtesten Anwendungen, ihrem Nutzen, aber auch zu den Risiken von Smart Home finden Sie unter www.bhw-pressedienst.de

Meins für 99 Jahre – das Grundstück in Erbpacht

Wer beim Bauen die Kosten senken möchte, sollte über Erbpacht nachdenken. Viele kennen diese Option nicht. Dabei ermöglicht sie den Bau eines Hauses, ohne ein teures Grundstück kaufen zu müssen.

165 Euro pro Quadratmeter kostet ein Baugrundstück in normaler Wohnlage in Leipzig, in Köln gar 500 Euro. Der Anteil des Grundstücks an den Gesamtkosten beträgt 40 Prozent – und je nach Stadt noch deutlich mehr. Günstiger kann da der Erwerb nach Erbbaurecht sein. Bei diesem Modell pachtet man den Grund für bis zu 99 Jahre und zahlt einen jährlichen Zins. Kommunen, Stiftungen und Kirchen bieten solche Grundstücke an.

Städte nutzen das Erbbaurecht, um beim Sprung ins Wohneigentum zu helfen, so wie Berlin auf dem Flughafenareal Tempelhof.

Jährliche Pachtzinsen

Der Erbpachtzins für Wohnimmobilien lag 2017 bei durchschnittlich 3,1 Prozent, so eine Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands. Für ein



Erleichtert den Sprung ins Wohneigentum: das Erbbaurecht

Grundstück im Wert von 100.000 Euro wären demnach jährlich 3.100 Euro zu überweisen. Nur für eine Immobilie, die darauf gebaut werden soll oder bereits vorhanden ist, fallen Finanzierungs- und Nebenkosten wie beim konventionellen Erwerb an. „Wer auf den einschlägigen Plattformen auf ein Angebot für den Kauf in Erbpacht stößt, sollte es sich näher an-

schauen“, ermuntert Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Interessenten sollten die Finanzierungsmöglichkeiten und vertraglichen Einzelheiten der Pacht aber auf jeden Fall sorgfältig prüfen.“

Zinserhöhungen einplanen

Die Konditionen einer Erbpacht sind letztlich Verhandlungssache. Der bauwillige Pächter hat also einen gewissen Spielraum. Wichtig zu wissen, um die Finanzierung sicher zu planen: Der Grundeigentümer hat das Recht, den Erbbauzins alle drei Jahre zu erhöhen. Der Anstieg richtet sich nach der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise. „Interessierte könnten versuchen, eine Kaufoption

zu einem späteren Zeitpunkt zu verhandeln“, sagt BHW Experte Mau. „In jedem Fall sollten sie zum Beispiel eine Rückübertragung wegen Eigenbedarfs im Vertrag ausschließen.“ Die Rechte des Pächters sind insgesamt doch besser, als viele glauben: Sie können eine auf dem gepachteten Grundstück errichtete Immobilie vermieten, verkaufen und auch vererben.

Baukindergeld clever nutzen – langfristig planen

Das Gesetz ist noch nicht formell verabschiedet. Doch das neue Baukindergeld wird kommen! Junge Familien profitieren: Zehn Jahre lang erhalten sie gemäß der Regelung 1.200 Euro pro Kind und Jahr. In jedem Fall sollten sie bei ihrer Eigenheimplanung auch die steigenden Zinsen und Preise im Blick behalten.

Wohnen drei Kinder im Haushalt, erhalten Immobilienkäufer jährlich 3.600 Euro. Nach zehn Jahren summiert sich die Förderung auf 36.000 Euro. Hinzu kommt: Mit jedem weiteren Kind steigt die Höchstgrenze für das zu versteuernde Einkommen, die der Gesetzgeber für die begünstigte Familie ansetzt.

ONLINE-SERVICE

Das neue Baukindergeld

Einzelheiten sind noch in der Diskussion, aber die Eckdaten stehen fest: Die Bau- und Erwerbsförderung für Familien mit Kindern wird kommen. Sie soll rückwirkend zum Januar 2018 ausgezahlt werden. Die wichtigsten Fakten stellt BHW unter www.bhw-pressediens.de bereit.

Priorität: Tilgung

Das Baukindergeld ist also eine ordentliche Finanzspritze für Käufer. „Familien sollten das Baukindergeld konsequent für die Tilgung einsetzen“, rät Angelika Sosnowski von der BHW Bausparkasse. „Dann haben sie zum Ende der Förderlaufzeit die Schuldenlast deutlich reduziert und können die Anschlussfinanzierung tragen.“ In zehn Jahren dürften die Zinsen deutlich höher sein, dafür sollten Käufer vorbauen.

In den letzten Monaten ist die Zinsentwicklung durch ein Auf und Ab gekennzeichnet.

Mehr als ein Fördertopf

Auch die Immobilienpreise könnten das Zusatzbudget vom Staat schnell aufbrauchen. Neubauten haben sich im Februar 2018 gegenüber dem Vorjahresmonat um vier Prozent verteuert,



Baukindergeld: Finanzspritze für Familien mit Eigenheimwunsch

so der Immobilienverband IVD. BHW Experte Sosnowski rät: „Baufamilien sollten sich nicht von einem einzigen Fördertopf abhängig machen und die unterschiedlichen Zuschüsse nutzen!“ So hilft ein Bausparvertrag – ebenfalls mit staatlicher Hilfe – Kapital für das eigene Haus anzusammeln. Zinsgünstige Darlehen vergibt die KfW Förderbank.