

# RAUM FÜR DIE ZUKUNFT

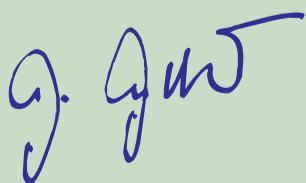
## AUS DEM INHALT

|   |   |
|---|---|
| Wohneigentum<br>Steigende Nachfrage trotz<br>Bevölkerungsrückgang                 | 1 |
| Sicherheit Zuhause<br>Wie man sich vor Einbrüchen<br>schützen kann                | 2 |
| Heizkosten halbieren<br>Wärmepumpen schonen<br>Umwelt und Geldbörse               | 3 |
| Geld vom Land<br>Mit Förderung ins eigene Heim                                    | 3 |
| BGW Kaufangebote<br>Bauträgerfreie Grundstücke /<br>Baumarkt-Häuser in Vilsendorf | 4 |
| Impressum   | 4 |



**Sehr geehrte  
Leserinnen und  
Leser,**

in der aktuellen Finanzkrise stellen sich viele Menschen die berechtigte Frage, wie sie ihr Geld überhaupt noch sicher anlegen können. Dabei ist die Antwort darauf ganz einfach: Eine Immobilie ist nach wie vor eine Geldanlage ohne Risiko. Sie behält ihren Wert unabhängig vom Geschehen an den Aktienmärkten und ist zudem eine optimale Altersvorsorge. Weil die BGW als größtes Unternehmen der Immobilienwirtschaft in OWL von der Werthaltigkeit und Sicherheit von Eigenheimen überzeugt ist, möchten wir Sie mit unserem neuen Magazin „Raum für die Zukunft“ regelmäßig über Entwicklungen rund um die Immobilie informieren.



Norbert Müller  
Geschäftsführer



## WOHNEIGENTUM:

### Steigende Nachfrage trotz Bevölkerungsrückgang

*(FH) Im Zuge des demografischen Wandels nimmt die Bevölkerungszahl langfristig ab. Dennoch steigt die Nachfrage nach Wohneigentum. Paradox ist das jedoch nur auf den ersten Blick, denn die Anzahl der Privathaushalte steigt weiter. Dabei sind mehr Wohnungen gefragt als bisher, vor allem aber auch andere Wohnqualitäten und -formen. Bis zum Jahr 2020 ist allein in Bielefeld mit einer Zunahme um ca. 4.000 auf dann 154.000 Haushalte zu rechnen. Ursache dafür ist vor allem der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung und einer steigenden Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.*



Der Trend geht zu Eigentum in den Innenstädten.

#### Wachstums-Generation 50 plus

Die Auswirkungen der demografischen Alterung machen sich bereits in den nächsten Jahren bemerkbar: Bis 2020 wird die Bevölkerung um 2 Prozent abnehmen, während der Anteil der über 50-jährigen auf 46 Prozent ansteigt. Auch in Bielefeld wird die Anzahl jüngerer Haushalte in den nächsten 12 Jahren ebenso stark abnehmen, wie die Zahl älterer Haushalte steigt. Damit wird in den kommenden Jahren auch die Nachfrage nach anderen Wohnqualitäten einhergehen. Altersgerechte Wohnungen sind da nur ein Bei-

spiel. Die Veränderung macht umfangreiche Wohnraumanpassungen notwendig und schafft einen zunehmenden Markt für wohnbegleitende Dienstleistungen.

Grund genug für derzeitige und künftige Hausbesitzer, sich bei Neu- und Umbau bereits heute mit den Wohnanforderungen von Morgen auseinanderzusetzen. Die heute noch willkommene etwas unkomfortable, aber großzügige Wohnung im 4. Obergeschoss ohne Balkon und Fahrstuhl wird künftig schwerer zu vermieten bzw. nur noch mit großen Preisnachlässen zu verkaufen sein.

Fortsetzung auf Seite 4

## KELLER:

### Teuer und oft überflüssig

*(RD) Wohin mit Omas altem Schrankkoffer voller Rezepten oder Vaters alten Fahrrädern? Brauchen wir tatsächlich einen Keller? Diese Frage stellen sich viele Familien vor dem Bau eines Eigenheims – und immer mehr Bauherren entscheiden sich dagegen. Denn ein Keller lädt ja geradezu dazu ein Dinge anzusammeln, die man eigentlich längst nicht mehr braucht. Warum also nicht gleich entsorgen? Aber auch ein einfaches Rechenexempel zeigt, dass die Entscheidung gegen einen Keller ganz erhebliche Vorteile hat und zwar finanzieller Art. Üblicherweise wird auch der Keller durch eine Hypothek mit einprozentiger Tilgung finanziert. Geht man davon aus, dass er mit Zusatzkosten in Höhe von 30.000 Euro verbunden ist, so muss man als Bauherr bei einer Kreditlaufzeit von mehr als 30 Jahren je nach Zinssatz über 60.000 Euro an*



Vor Baubeginn entscheiden – ohne Keller viel Geld sparen.

die Bank zurückzahlen – also mehr als das Doppelte der ursprünglichen Kosten. Dafür kann man sich doch Jahr für Jahr einen schönen Urlaub leisten, oder?

# SICHER IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

## Wie man sich vor Einbrüchen schützen kann

(RD) An die 500 Wohnungseinbrüche werden der Polizei in Bielefeld jährlich gemeldet. Auch wenn die Täter oftmals nur geringe Beute machen, sind die Folgen für die Opfer oft erheblich: Das ängstliche Gefühl, in den eigenen vier Wänden nicht mehr sicher zu sein, bleibt. Deshalb ist es umso wichtiger, Einbrechern erst gar keine Chance zu geben. Um sich vor ungebetenen Eindringlingen zu schützen sollte man vor dem Verlassen der Wohnung Fenster, Terrassen- und Balkontüren schließen und die Wohnungstür nicht nur ins Schloss ziehen, sondern abschließen. Bei längerer Abwesenheit, etwa im Urlaub, kann in den Räumen stundenweise mittels Zeitschaltuhren

die Beleuchtung eingeschaltet und so der Eindruck von Anwesenheit vermittelt werden. Denselben Zweck erfüllen auch motorbetriebene Rollläden mit Zeitschaltuhr.

Den wirksamsten Schutz vor Einbrüchen bieten einbruchshemmende Fenster beispielsweise mit verschließbaren Fenstergriffen und Türen mit Sicherheitsschlössern, die das sekundenschnelle Öffnen, etwa mit einem Schraubendreher, verhindern. Doch nicht nur die Sicherheitstechnik im Haus, sondern auch die Gestaltung des Grundstücks kann dazu beitragen, dass Einbrecher abgeschreckt werden. Ein Zaun oder eine Mauer rund um das Grundstück bildet eine erste Barriere; selbstschließende

*Investitionen für mehr Sicherheit – nachrüstbare Sicherungen für Fenster und Türen.*  
(Foto: ©ABUS)



*Ungesicherte oder gekippte Fenster laden Einbrecher geradezu ein.*

Gartentore, die mit einem beidseitig feststehenden Türknopf und einem elektrischen Türöffner versehen sind, sorgen für zusätzliche Sicherheit. Nicht selten benutzen Einbrecher Mülltonnen, Gartenmöbel und Leitern als Einstiegshilfe – diese sollten daher weggeschlossen bzw. entfernt werden. Schlecht einsehbare Bereiche können ebenso wie die Zugangswege mit einem Bewegungsmelder ausgestattet und beleuchtet werden. Da Hecken und Sträucher Einbrechern Sichtschutz bieten, sollte man auf eine dichte Bepflanzung an einbruchgefährdeten Stellen verzichten.

Auch wenn man das Risiko eines Wohnungseinbruchs nicht hundertprozentig ausschließen kann, so kann man sich zumindest vor den finanziellen Folgen schützen. Denn Schäden, die durch Einbruchsdiebstahl entstanden sind, werden durch die Hausratversicherung abgedeckt. Unter [www.nicht-bei-mir.de](http://www.nicht-bei-mir.de) gibt die Initiative für aktiven Einbruchschutz weitere hilfreiche Tipps. Kostenlose Beratungen über technische Sicherheitsmaßnahmen bietet das Kommissariat Vorbeugung der Bielefelder Polizei an. Sie erreichen die Experten für Sicherheit unter den Rufnummern 545-3557 und 545-3555.

## TIPPS ZUR GRUNDSTÜCKSSUCHE

(HCR) *Passen meine Wünsche und Erwartungen mit den Möglichkeiten und Angeboten des Marktes zusammen? Diese Frage sollte sich jeder künftige Eigentümer schon vor der Grundstückssuche beantworten. Nachfolgend einige Tipps, damit Sie sich lange an Ihrer Immobilie freuen können:*

### Meiden Sie...

- ▶ Grundstücke ohne Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen oder Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.
- ▶ Wohnlagen nahe Industrieanlagen oder verkehrsreichen Straßen.
- ▶ Wohnlagen an steilen Hängen (aufwändige Bauweise), in Tälern und Nordlagen.

**Suchen Sie den passenden Vermittler**  
Hier einige Vorschläge:

- ▶ Viele Gemeinden weisen Bauland aus, sorgen für die Erschließung

- und unterstützen Sie bei der Suche.
- ▶ Bauträger, Baubetreuungs- und Wohnungsbauunternehmen verfügen häufig über Grundstücke und unterstützen Häuslebauer bis hin zur kompletten Betreuung. Diese finden Sie in den örtlichen Branchenverzeichnissen.
- ▶ Architekten haben häufig hervorragende Ortskenntnisse und wissen

- oft, wo es noch gutes Bauland gibt.
- ▶ Bausparkassen, Banken oder Sparkassen leben ebenso wie Immobilienmakler vom Grundstückshandel und lassen sich ihren Service angemessen honorieren.
- ▶ Hören Sie sich um. Freunde und Verwandte wissen häufig, wo ein Schnäppchen zu machen ist. Einfach mal nachfragen.

- ▶ Beachten Sie die Anzeigen im Immobilien- und im Internet.

Wenn Sie ein passendes Grundstück gefunden haben, gilt: **Beim Kauf nichts überstürzen.** Wenn Sie der Verkäufer zum schnellen Kauf drängen will, weil es viele andere Interessenten gäbe, sollten Sie erst recht gut prüfen. Lassen Sie sich Zeit und erwerben Sie das Grundstück notfalls eben nicht.

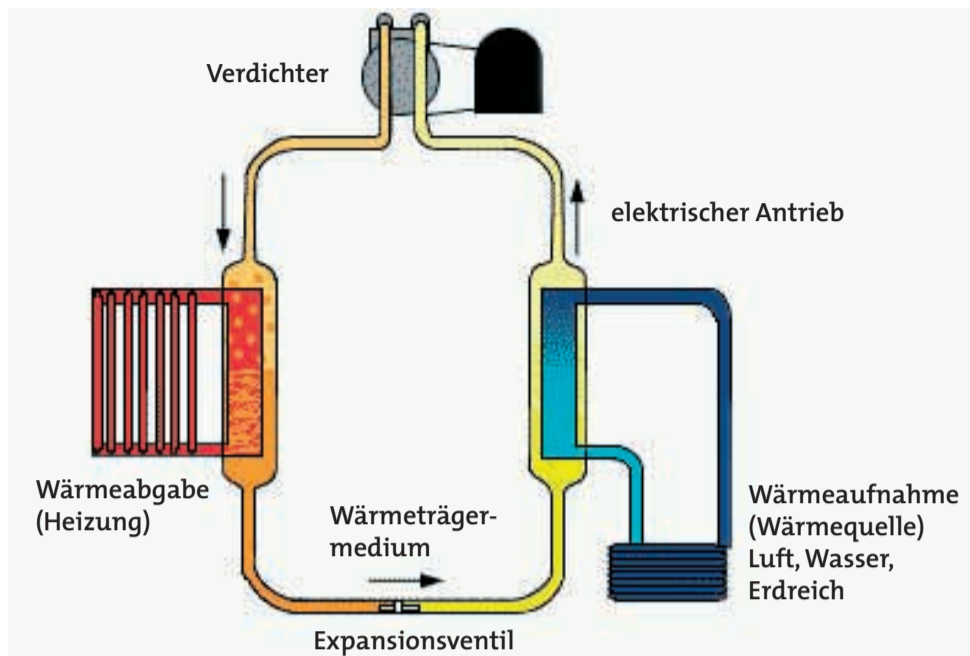
**Und schließlich:** In der Regel trägt der Käufer die Kosten des Kaufvertrages. Deshalb hat der Käufer auch das Recht, den Notar seines Vertrauens zu bestimmen. Diesen Vorteil sollten Sie als Käufer nutzen, denn der Notar, den Sie ausgesucht haben, wird auch den Vertragsentwurf nach Ihren Vorstellungen anfertigen.

*Geeignet oder nicht?  
Erst sorgfältig prüfen, dann kaufen.*



# UMWELT UND GELDBÖRSE SCHONEN

Mit Wärmepumpen Heizkosten halbieren



Effizientes Kraftwerk – Funktion der Wärmepumpe in schematischer Darstellung.

(RD) Die weltweiten Vorräte an Öl und Gas sind begrenzt und die Preise steigen seit Jahren kontinuierlich. Immer mehr Verbraucher sehen sich daher nach Alternativen um. Neben dem Heizen mit Sonnenenergie oder Holz rücken dabei Wärmepumpen zunehmend in den Blickpunkt. Bei diesem System wird der Luft, dem Wasser oder dem Erdreich natürliche Wärme entzogen und zum Heizen verwendet. Bundesweit nutzen inzwischen 170.000 Hausbesitzer Wärmepumpen. Europäische

Spitze ist das allerdings nicht, da sind andere Länder schon weiter. So werden zum Beispiel in der Schweiz mehr als 40 Prozent der Neubauten mit Wärmepumpen ausgerüstet, in Schweden sogar über 50 Prozent.

Das Prinzip der Wärmepumpe wurde bereits vor 150 Jahren entdeckt und ist technisch längst ausgereift. Wärmepumpen funktionieren wie ein Kühlschrank – nur mit umgekehrtem Effekt. Während dem Kühlschrank die Wärme entzogen

wird und dadurch Kälte im Innenraum entsteht, bringt die Wärmepumpe Wärme in den Raum. Der Außenluft, dem Erdreich oder dem Grundwasser wird Wärme entzogen. Diese wird mittels eines Verdichters auf eine höhere Temperatur gepumpt. Die so gewonnene Wärme kann dann zur Beheizung oder zur Warmwasserbereitung genutzt werden. Um einen guten Wirkungsgrad der Wärmepumpe zu erzielen, ist es wichtig, große Heizflächen wie Fußbodenheizung oder Wandheizungen zu haben, damit diese mit den niedrigeren Vorlauftemperaturen das Gebäude wirtschaftlich erwärmen.

Es gibt drei verschiedene Typen von Wärmepumpen. Bei der Wasser/Wasser-Wärmepumpe wird das Grundwasser als Energiequelle genutzt. Es liefert 80 Prozent der Energiemenge, die zum Beheizen eines Hauses erforderlich ist. Dazu wird ein Brunnen gebohrt, der die Wärmepumpe mit Wasser versorgt. Die sich ständig erneuernde Erdwärme ist der Energieträger bei der Sole/Wasser-Wärmepumpe. Mittels schleifenförmig verlegter Erdkollektoren oder in die Tiefe gebohrter



Erdsonden können durch Erdwärme 75 Prozent der sonst benötigten Gas- und Ölmengen ersetzt werden. Bei der Luft/Wasser-Wärmepumpe dient die Umgebungsluft als Energiequelle. Sie stellt 65 Prozent der zum Heizen benötigten Energiemenge kostenlos zur Verfügung. Wer beim Hausbau oder bei der Modernisierung auf eine Wärmepumpe setzt, profitiert. Schon auf der Basis der heutigen Energiepreise werden Heizkosten um die Hälfte gesenkt. Das zahlt sich wirtschaftlich aus und schont die Umwelt sowie Ressourcen.

**Übrigens:** In Bielefeld werden Wärmepumpen von den Stadtwerken Bielefeld durch günstigere Strompreise und Stromgutschriften über fünf Jahre gefördert.

## MIT FÖRDERUNG INS EIGENE HEIM



Familien profitieren besonders von den Landes-Förderprogrammen.

(HCR) Das Land Nordrhein-Westfalen hat gute Nachrichten für viele Familien: Mit zinslosen oder zinsgünstigen Landesdarlehen kann der Traum vom Leben in den eigenen vier Wänden weiterhin verwirklicht werden! Die Förderung gibt es für den Bau oder den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Die günstigen Baudarlehen können von volljährigen Personen beantragt werden, die in Haushalten oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person leben. Bei Schwerbehinderten sind auch Einpersonenhaushalte antragsberechtigt. Für eine Förderung dürfen die allgemeinen Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung um nicht mehr als 40 % überschritten werden. Die Höhe der allgemeinen Einkommensgrenze errechnet sich aus der Anzahl der

zum Haushalt gehörenden Personen. Grundlage hierfür ist das anrechenbare Haushaltseinkommen. Ganz ohne Eigenkapital geht es aber auch hier nicht. Ein Eigenanteil von 10 Prozent der Gesamtsumme (davon mindestens fünf Prozent Geldmittel und der Rest als Sachleistung oder Selbsthilfe) muss aufgebracht werden.

Folgende Projekte werden gefördert: Der Neubau von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung, der Ersterwerb schlüsselfertiger Eigenheime oder Eigentumswohnungen vom Bauträger zur Selbstnutzung (innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung) sowie Ausbau und Erweiterung von vorhandenem Wohnraum. Dabei müssen besondere energetische Qualitätsstandards beachtet werden: z.B. muss ein Neubau mindestens dem energetischen Standard eines sogenannten „KfW 60 Hauses“ entsprechen.

Mehr Informationen zur Eigentumsförderung finden Sie auf der Homepage der Stadt Bielefeld: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) unter „Planen · Bauen · Wohnen“.

| Beispielrechnung für eine Familie mit zwei Kindern |             |            |
|--|-------------|------------|
| Neubauförderung                                    | Modell A    | Modell B   |
| Förderdarlehen Grundbetrag                         | 65.000,- €  | 45.000,- € |
| Stadtbonus (in Bielefeld)                          | 25.000,- €  | 25.000,- € |
| Kinderbonus (für 2 Kinder)                         | 10.000,- €  | 10.000,- € |
| Starterdarlehen                                    | 12.000,- €  | -          |
| Gesamtdarlehen                                     | 112.000,- € | 80.000,- € |

Modell A: Einhaltung der Einkommensgrenze | Modell B: Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40 %

Weitere Infos unter Telefon 05 21 / 8 809 809 oder [www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)



**BGW** Raum für die Zukunft

## IMPRESSUM

### Herausgeber

V.i.S.d.P.: Klaus Rogalski  
Bielefelder Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Carl Meyerstraße 1, 33613 Bielefeld  
Telefon 05 21 / 88 09 259  
Telefax 05 21 / 88 09 313  
www.bgw-bielefeld.de  
verkauf@bgw-bielefeld.de

### Autoren und Redaktion

Regina Doblies (RD), Jörg Höfel,  
Frank Hötzel (FH), Hans-Christian  
Reinhardt (HCR), Stefanie Paschke,  
Klaus Rogalski.

### Realisation

com,ma Werbeberatung GmbH,  
www.comma-bielefeld.de

### Druck

Druckerei Schlüter GmbH, Bielefeld

## Immobilienverwaltung und Modernisierung sind Vertrauenssache!



Vertrauen Sie dabei  
auf unsere Kompetenz  
und Erfahrung.

**Wir beraten Sie gern:**

**Tel. 88 09 - 415**



**BGW** Raum für die Zukunft

Fortsetzung von Seite 1

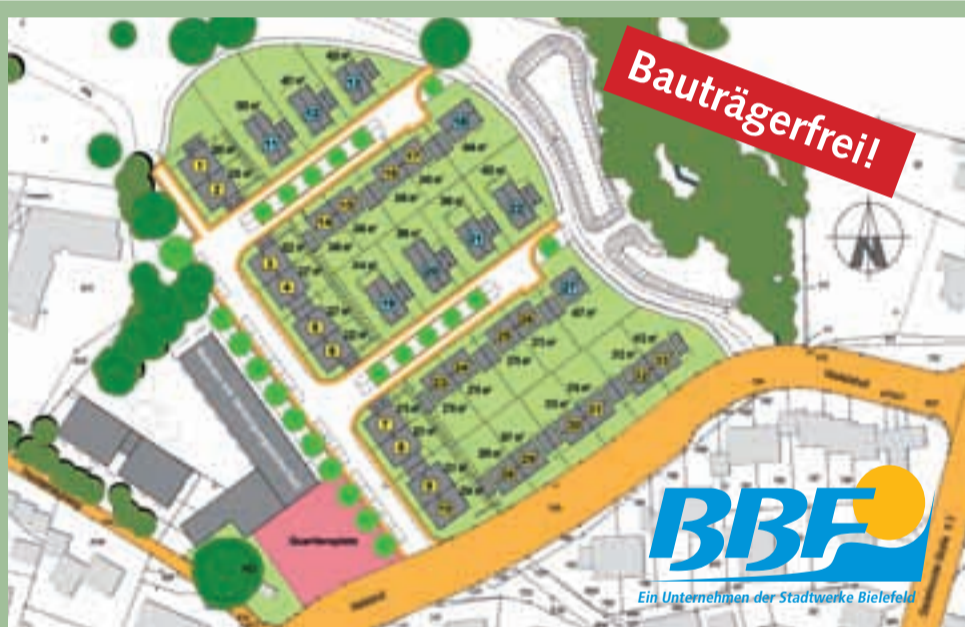
### Steigende Nachfrage – steigende Preise

Doch derzeit ist die Neubautätigkeit auch in Bielefeld nicht nur wegen der Finanzkrise auf ein historisch niedriges Niveau gefallen. Das gilt gerade auch für den Bau von Eigenheimen. Da ist der Kauf von Gebrauchtimmobilen besonders für Familien eine attraktive Alternative zum Neubau. So sind die Verkaufszahlen gebrauchter Immobilien in Bielefeld 2007 um 43 Prozent gestiegen. Ein Grund dafür ist auch der Preisvorteil von 10 bis 20 Prozent gegenüber Neubauten. Darüber hinaus werden Gebrauchtimmobilen durch die aktuelle Erbschaftswelle in relativ großer Zahl angeboten. Dies hat in den letzten Jahren teilweise kräftig auf die Preise gedrückt,

inzwischen hat sich das Preisniveau jedoch wieder stabilisiert.

Ob Neu oder Gebrauch – der Schritt zum Eigenheim lohnt sich nicht nur aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus auf jeden Fall. Dabei geht der Trend auch in Bielefeld ganz klar „zurück in die Stadt“. Hier können angehende Hausbesitzer mit größerer Wertehaltigkeit ihrer Immobilie rechnen als im Umland. Aufgrund dieser Entwicklung wird in den Städten die Nachfrage weiter steigen – und damit auch die Preise. Doch derzeit verfügt Bielefeld im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW noch über ein günstiges Preisniveau und ein attraktives Grundstücksangebot für Bauwillige in allen Stadtteilen. Gute Gründe, sich den Traum vom Eigenheim gerade in der jetzigen Zeit zu erfüllen.

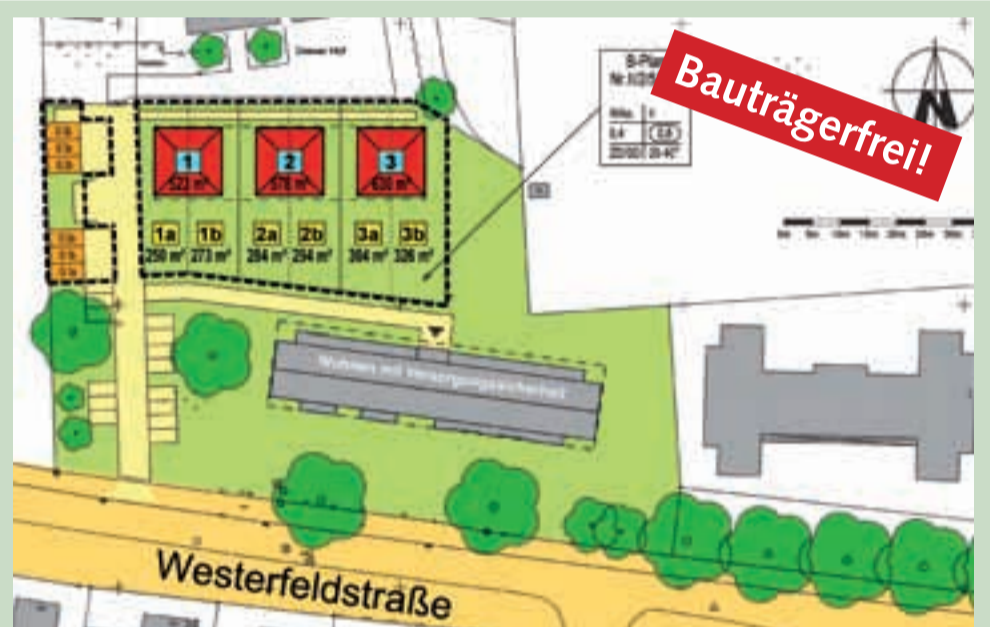
## Aktuelle Angebote



### Wefelshof – Brake

Im Auftrag der BBF vermarktet die BGW Grundstücke in bester Lage:

- freistehende Häuser und Doppelhäuser möglich
- Grundstücksgrößen von 215 m<sup>2</sup> - 585 m<sup>2</sup>
- Grundstück erschlossen



### Westerfeldstraße – Schildesche

Schöne Grundstücke direkt am Landschaftsschutzgebiet:

- freistehende Häuser und Doppelhäuser möglich
- Grundstücksgrößen von 250 m<sup>2</sup> - 640 m<sup>2</sup>



### Heidbrede – Vilsendorf

Altbauten aus den 50er Jahren! Sanierung in Eigenleistung oder durch die BGW:

- Reihen- und Doppelhäuser
- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller
- Grundstücksgrößen von 178 m<sup>2</sup> - 638 m<sup>2</sup>



### Hof Hallau: Stadtnahes Wohnen im Grünen

Reihenendhaus Tegeler Weg 7

- 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 8 m<sup>2</sup> Hauswirtschaftsraum
- Grundstücksgröße 559 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 296.000 €