

RAUM FÜR DIE ZUKUNFT

AUS DEM INHALT

BETONGOLD 1
– harte Währung Immobilie

NEU ODER GEBRAUCHT?..... 2
Aktuelle Eigenheimtrends

WOHN-RIESTER 2
– was wird gefördert, was nicht?

STROM VOM DACH 3
Die Sonne schreibt keine Rechnung

BGW KAUFANGEBOTE4
Bauträgerfreie Grundstücke /
Baumarkt-Häuser in Vilsendorf

„BETONGOLD“ – harte Währung Immobilie



(Foto: ©Fotolia)

(BF) Die Deutschen entdecken das so genannte „Betongold“ wieder für sich. Nach den Rückgängen vergangener Jahre hat sich der Immobilienmarkt stabilisiert, der Trend bei den Verkaufszahlen zeigt sogar deutlich nach oben. Eine Ursache für das steigende Investment bei Immobilien liegt in der internationalen Finanzmarktkrise. Sachwerte stehen höher im Kurs als Spekulationsgeschäfte mit Risikorenditen. Nicht das schnelle Geld zählt, sondern die sichere Anlage.

Ermuntert wird die Kauflust vom extrem niedrigen Zinsniveau. Bei Werten um die 4 Prozent ist das Schlagwort vom „Kaufen statt Mieten“ in aller Munde. Entsprechend sorgen die attraktiven Finanzierungskonditionen für eine steigende Nachfrage gebrauchter Eigenheime – als Kapitalanlage und/oder mietfreien Wohnsitz. Finanzielle Anreize ebnen auch Schwellenhaushalten und jungen Familien den Weg zum Wohneigentum. So tritt die Eigenheimrente

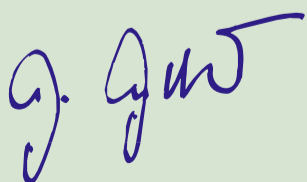
(„Wohn-Riester“) als neue staatliche Förderung an die Stelle der 2006 gestrichenen Eigenheimzulage.

Während der Wohnungsmarkt boomt, nimmt die Neubautätigkeit ab – 2008 auf den niedrigsten Stand seit dem Zweiten Weltkrieg. Die damit verbundene mögliche Verknappung auf dem Wohnungsmarkt nährt die Kaufmotivation noch. Es ist zu erwarten, dass der Markt belebt bleibt. Immobilien erweisen sich speziell in Krisen als wertstabil, und: Selbst bei Inflation bleibt „Betongold“ eine harte Währung. Eins hat das Immobilien-Investment allerdings mit dem Finanzparkett gemein: Hohe Kapitalerträge sind auch hier spekulativ; Schwankungen kennzeichnen auch den Immobilienmarkt. Werterhaltung und Wertsteigerung sind vor allem von einem Aspekt abhängig: der Lage. Der Standort der Immobilie bedarf sorgfältiger Prüfung. Aufschluss geben u. a. der aktuelle Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld (www.bielefeld01.de/gutachterausschuss) oder die kostenfreie Broschüre „Markt für Immobilien 2009“ der LBS (www.lbs.de).



Sehr geehrte
Leserinnen und Leser,

die Situation am Immobilienmarkt stellt sich zurzeit für den Endnutzer sehr positiv dar. Der historische Tiefstand der Zinsen und das immer größer werdende Angebot an Gebrauchtimmobiliën haben dazu geführt, dass wir es momentan mit einem Käufermarkt zu tun haben. Insbesondere bei den Gebrauchtimmobiliën ist ein Preisverfall erkennbar. Für alle, die schon einmal mit dem Gedanken an den Erwerb einer Immobilie gespielt haben, ist dies also ein günstiger Zeitpunkt, den Wunsch in die Tat umzusetzen. Eine gewisse Vorsicht sollte dabei dennoch geboten sein. Denn eine allzu großzügige Finanzierung kann, wenn sich die Lebensumstände etwa durch Arbeitslosigkeit ändern, schnell dazu führen, dass der Traum vom eigenen Heim platzt wie eine Seifenblase.



Norbert Müller
Geschäftsführer



FLACHDACH ODER SATTELDACH?

(FH) Bei der Planung des neuen Eigenheims von entscheidender Bedeutung für die gesamten Kosten und die zukünftige Nutzung der Immobilie: Welche Dachform passt am besten zu uns und unserem Neubau? Ist diese Frage noch nicht endgültig beantwortet, sei es, dass genau definierte individuelle Gestaltungswünsche ganz auf die persönlichen Bedürfnisse umgesetzt werden sollen oder die Grundstückssituation und Umgebung eine bestimmte Bauform vorgibt, dann empfiehlt sich eine genauere Betrachtung der Vor- und Nachteile dieser Dachformen.

Flachdächer sind Dächer, die meistens nur eine geringe oder gar keine Dachneigung aufweisen. Sie sind sowohl bei Gewerbebauten zu finden und zunehmend auch bei Wohnbauten. Vorteile von Flachdächern mit Abdichtung gegenüber geneig-



(Fotos: ©Fotolia)

ten Dächern mit Dachdeckung sind unter anderen das geringe Eigengewicht der Dachhaut, die erweiterte Nutzungsmöglichkeit (z.B. Dachterrassen, begrünte Flächen, Parkdecks, Aufstellung und leichte Zugänglichkeit für technische Aggregate) oder die Belichtungsmöglichkeit für innenliegende Räume. Schutz für die empfindliche Dachabdichtung bieten eine Kiesauflage oder die Dachbegrünung. Normgerecht gefertigte Materialien dichten Flachdächer zuverlässig ab.

Fortsetzung auf Seite 4

Neu oder
gebraucht:

AKTUELLE EIGENHEIM- TRENDS

(BF) *Unabhängigkeit, Gestaltungsfreiheit, Sicherheit: Vorzüge, die Hausbesitzer schätzen und von denen Häuslebauer träumen. Das wechselnde Interesse für Grundstück / Neubau oder Bestands-Immobilie hält den Markt in Bewegung. Waren die Bauaktivitäten in NRW in den vergangenen Jahren rückläufig, so verzeichnete Bielefeld – gegen den Landestrend – im ersten Halbjahr 2009 einen Anstieg der Baugenehmigungen um 12,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.*

Die Verkaufszahl von Baugrundstücken registrierte bereits 2008 ein Plus von 14 Prozent. Käufer profitierten dabei vom leicht gefallenem Quadratmeterpreis. Insgesamt verfügt Bielefeld über genügend Wohnbauflächen, auch mit günstigem Preisniveau im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW. Zum Zeichen der Vielfalt hält Bielefeld attraktive Grundstücksangebote für Bauinteressenten in allen Stadtteilen vor.

Die Alternative zum Neubau besteht – speziell für Familien – im Immobilienkauf. Vorzüge liegen im unkomplizierten Wohnungswechsel und den finanziellen Rahmenbedingungen: Der Kauf einer Bestands-Immobilie bietet einen durchschnittlichen Preisvorteil von 10 – 20 Prozent gegenüber dem Neubau. Dabei gilt es zu beachten, dass im Rahmen der Gesamtfinanzierung auch Renovierungskosten einkalkuliert werden. Deutlich erkennbar ist wieder der Trend zur ETW, allerdings muss die Lage stimmen. Potenzielle Käufer finden im Raum Bielefeld ein breit gefächertes Immobilienangebot. Die Zahl dieser Verkäufe stieg 2008 um 18 Prozent, bei stabil bleibenden Preisen.

Der Schritt zum Eigenheim lohnt sich in jedem Fall – schon aufgrund des niedrigen Zinsniveaus. Die Entscheidung, ob Neubau oder Kauf, bedarf sorgsamer Abwägung. Zu beachten sind auch Kriterien wie die künftige Entwicklung des Quartiers und seine Infrastruktur. Außerdem gewinnt die energetische Beschaffenheit einer Immobilie immer mehr an Bedeutung.



(Foto: ©Fotolia)

Tipps zur Planung: AN DIE ZUKUNFT DENKEN

(BF) *Wer heute baut, sollte dabei auch an morgen denken. Was ist fürs Wohnen im Alter wichtig und ohne größeren finanziellen bzw. technischen Aufwand realisierbar?*

» **Offene Grundrisse** und Leichtbau-Trennwände vereinfachen die Anpassung einzelner Räume bei wechselndem Bedarf.

» **Flexible Aufteilungen** ermöglichen Bäder auf allen Etagen, möglichst mit bodengleichen Duschen und massiven Wänden für Haltegriffe oder Hebevorrichtungen.

» **Treppenhaus:** Berücksichtigen Sie bei der Planung eine spätere Umwandlung vom Ein- zum Zweifamilienhaus oder das Abtrennen einer Einliegerwohnung.

» **Vorverlegte Versorgungsleitungen** (Strom, Wasser, etc.) in allen Stockwerken minimieren den Aufwand, um später Ausbaureserven (z.B. im Dachgeschoss) zu nutzen.

» **Barrierefreiheit:** Achten Sie auf möglichst breite Türen und Durchgänge (mindestens 90 cm Zargenbreite), vermeiden Sie Schwellen und schaffen Sie einen rollstuhlgerechten Hauszugang.

WOHN-RIESTER – was wird gefördert, was nicht?

(RD) **Eigene vier Wände sichern die Altersvorsorge**

Die eigene Immobilie steht hoch im Kurs. Denn Wohneigentum ist nicht



(Foto: ©Fotolia)

nur inflationsgeschützt, sondern stellt eine besonders sichere Art der privaten Altersvorsorge dar. Und das Gute daran: Man kann schon jetzt darin wohnen. Diese Vorzüge hat auch der Gesetzgeber erkannt. Mit dem Eigenheimrentengesetz – besser bekannt als Wohn-Riester – fördert er den Erwerb selbstgenutzter Immobilien. Die Kundenberater der Sparkasse Bielefeld beantworten die wichtigsten Fragen zu Wohn-Riester:

Wie kann ich Wohn-Riester für den Immobilienkauf einsetzen?

Das angesammelte, steuerlich geförderte Riester-Kapital darf für die Finanzierung einer selbstgenutzten Immobilie eingesetzt werden. Dafür

kann ein Teilbetrag oder das gesamte angesparte Kapital entnommen werden. Der Sparer kann also schon vor Rentenbeginn das Riester-Guthaben zu 100

Prozent nutzen. Die Immobilie muss nach dem 1. Januar 2008 gekauft worden sein und den Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz des Riester-Sparers bilden. Die

weiteren Sparraten, die bisher in den Riester-Vertrag geflossen sind, werden zukünftig für die Tilgung des Baukredits genutzt.

Was passiert mit bestehenden Riester-Verträgen, wenn ich auf Wohn-Riester umsteige?

Für Verträge, die vor dem 1. Januar 2008 geschlossen wurden, gilt eine Übergangsregelung: Riester-Sparer, die 2008 oder 2009 Geld aus einem solchen Vertrag benötigen, müssen mindestens 10.000 Euro entnehmen.

Wird das zur Finanzierung eingesetzte Riester-Vermögen als Eigenkapital anerkannt?

Ja, das auf einem bestehenden Riester-Vertrag angesparte Kapital wird von den Banken als Eigenkapital anerkannt. Das ist ein Vorteil für Bauherren und Käufer, denn in der Regel gilt: Je mehr eigene Mittel vorhanden sind, desto niedriger fällt die monatliche Belastung für das Darlehen aus.

Darf ich mit Wohn-Riester auch ein Zweifamilienhaus kaufen oder bauen?

Nein. Weder ein Mehrfamilienhaus noch ein Haus mit Einliegerwohnung sind förderfähig.

Kann ich auch als Hausbesitzer Wohn-Riester nutzen?

Wer bereits eine selbstgenutzte Wohnung oder ein Haus besitzt, kann sein Riester-Kapital zum Abbau der Schulden einsetzen. Allerdings kann eine solche Entschuldung erst mit Beginn der Auszahlphase einsetzen. Der Beginn der Auszahlphase darf nicht vor dem 60. Lebensjahr des Sparers liegen.

Darf ich mit Wohn-Riester eine Immobilie altersgerecht umbauen?

Nein. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aller Art werden mit Wohn-Riester nicht gefördert.

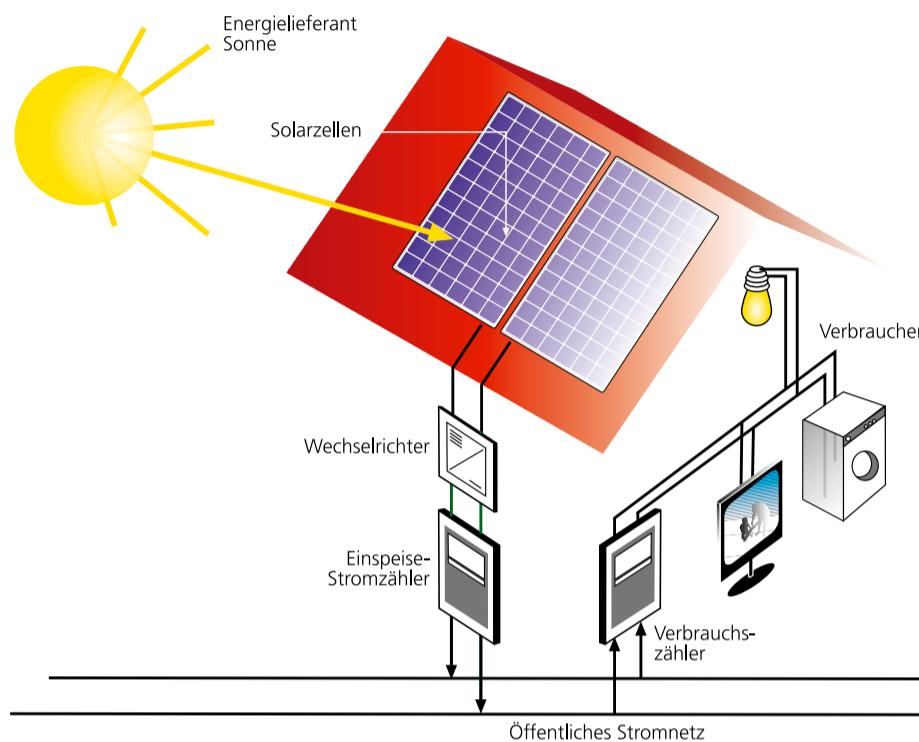
STROM VOM DACH – Die Sonne schreibt keine Rechnung

(BF) Klimawandel und steigende Energiekosten forcieren den Einsatz Erneuerbarer Energien. Allein die Sonne liefert das 2.850-fache des weltweiten Energiebedarfs – und das sogar kostenlos. Auf deutlichem Wachstumskurs bewegt sich die Neuinstallation von Photovoltaikanlagen. In Bielefeld könnten Solaranlagen 80 Prozent des privaten Strombedarfs produzieren. Mit einer jährlichen Einstrahlung von 900-950 kWh/qm ist die Strahlungsintensität in der Region groß genug, um PV-Anlagen sinnvoll zu betreiben.

Ein weiteres Argument liefern die sinkenden Anschaffungskosten: Die Systempreise für PV-Anlagen liegen derzeit bei etwa 3.600 €/kWp. Zinsgünstige Darlehen einiger Förderprogramme (z.B. das der KfW-Förderbank) erleichtern die Finanzierung. PV-Anlagen gelten als langfristige Investition: In der Regel amortisieren sie sich nach etwa 15 Jahren, die durchschnittliche Lebensdauer beträgt weit mehr. Solarstromanlagen arbeiten nahezu wartungsfrei und liefern sechs- bis fünfzehnmal mehr Energie im Vergleich zu ihrer Herstellung. Die Errichtung von PV-Anlagen ist, mit Ausnahme des Denkmalschutzes, in der Regel genehmigungsfrei.

Das Kraftwerk auf dem Dach arbeitet nach einem einfachen Prinzip: Durch Licht (griech.: Photo) wird eine elektrische Spannung (Volt) ausgelöst, da-

her der Begriff „Photovoltaik“. PV-Anlagen bestehen aus Solarmodulen mit zahlreichen elektrisch verschalteten Solarzellen. Diese enthalten zwei Siliziumschichten mit Stoffen unterschiedlicher elektrischer Eigenschaften. Zwischen den Schichten befindet sich ein elektrisches Feld mit Plus- und Minuspol. Die Energie des auftreffenden Lichtes setzt Elektronen frei, die sich dann zum



Pluspol bewegen. Dabei entsteht ein Gleichstrom, der mittels Wechselrichter zum Verbrauch oder zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz in Wechselstrom umgewandelt wird (s. Grafik).

Bei der Entscheidung zur Photovoltaik ist der eigene Strombedarf nicht unbedingt maßgeblich. Aufgrund der politischen Gesetzeslage und der

verbundenen Vergütung ist die komplette Einspeisung in das Stromnetz wirtschaftlicher. Die Förderung ist im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festgelegt. Danach werden Einspeisungen in das öffentliche Netz (für 2009 errichtete Anlagen) mit bis zu 43 ct/kWh vergütet, die Vergütung ist auf 20 Jahre festgeschrieben. Diese Vergütung verläuft allerdings degressiv: Bei später

errichteten Anlagen sinkt die Vergütung um 8 (2010) bzw. 9 Prozent (ab 2011). Der zu erwartende Ertrag einer PV-Anlage, individuell nach Lage, Fläche und Ausstattung, kann im Internet vorausberechnet werden. Zusätzliche Auskunft gibt auch der vor kurzem erschienene Solaratlas des Umweltamtes der Stadt Bielefeld.

Infos im Internet:

- Förderprogramm der KfW-Förderbank: www.kfw-foerderbank.de
- Erneuerbare Energien beim BMU: www.erneuerbare-energien.de
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG): www.erneuerbare-energien.de/inhalt/40508/
- Agentur für Erneuerbare Energien: www.unendlich-viel-energie.de
- Bundesverband für Solarwirtschaft: www.solarwirtschaft.de
- Solarförderberatung: www.solarfoerderung.de
- Ertragsberechnung von PV-Anlagen: [www.solarfoerderung.de/technik_oder http://www.solarserver.de/pvrechner/index.php](http://www.solarfoerderung.de/technik_oder_http://www.solarserver.de/pvrechner/index.php)

BEISPIEL FÜR EINE KOSTEN-ERTRAGSRECHNUNG

Eine Anlage mit 2kWp (Kosten: ca. € 7.200,—) benötigt eine Fläche von ca. 16 qm und liefert einen Solarstrom-Ertrag von etwa 1.600 kWh/a. Bei einer 2009 errichteten Anlage mit derzeitiger Vergütung von 43 ct/kWh entspricht das einer Jahresvergütung von € 688,—. Durch die auf 20 Jahre festgeschriebene Vergütung und garantierte Abnahme ergibt sich eine Summe von € 13.760,—.

ALTLASTEN – Was verbirgt sich im Erdreich?

(FH) Vor dem Bau eines Hauses sollte man sich darüber informieren, was im Erdreich verborgen sein könnte. Denn da in der Vergangenheit oft umweltgefährdende Stoffe leichtfertig entsorgt wurden, gibt es heute kaum Grundstücksflächen, die nicht belastet

gehören zum Beispiel Bodendeponien, die Bauschutt, Grünabfälle oder Müll enthalten können, asphaltierte Flächen und Pestizide, Öl oder Treibstoff, die aus einer früheren Nutzung des Geländes etwa als Agrar- oder Industrie- fläche stammen. Befanden sich auf

Baumaterial von vorherigen Bauten und Kampfmittel aus den Weltkriegen zählen ebenfalls zu den Altlasten. Ob Altlasten im Boden eines Grundstückes verborgen sind, sollte man auf jeden Fall vor dem Vertragsabschluss klären. Das Umweltamt der Stadt Bielefeld führt ein Altdeponienkataster und gibt nach Zahlung einer Gebühr Auskunft. Den Antrag bekommt man im Internet unter www.bielefeld.de in der Sparte Umwelt · Natur, Wasser / Boden, Bodenschutz. Ob sich unter der Erdoberfläche eine Bombe aus dem 2. Weltkrieg befindet, erfährt man bei der Bezirksregierung Arnsberg. Sie verfügt über Luftbilder, die Auskunft über Bombeneinschläge gibt. Sollte dies der Fall sein, muss die Bombe durch den örtlichen Kampfmittelräumdienst entfernt werden. Hat man den Verdacht, dass sich Altlasten auf dem Grundstück befinden, empfiehlt es sich, ein Bodengutachten zu beauftragen.



sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass tatsächlich von jedem Grundstück eine Gefährdung ausgeht. Zu den Altlasten

dem Grundstück zuvor eine Ziegelei oder eine Kiesgrube, können sich im Erdreich noch Füllstoffe o.ä. befinden.

IMPRESSUM

Herausgeber
V.i.S.d.P.: Klaus Rogalski
Bielefelder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Carl Meyerstraße 1, 33613 Bielefeld
Telefon 0521/8809259
Telefax 0521/8809313
www.bgw-bielefeld.de
verkauf@bgw-bielefeld.de

Autoren und Redaktion
Regina Doblies (RD),
Bernd Fenske (BF), Jörg Höfel,
Frank Hötzel (FH), Stefanie Paschke,
Klaus Rogalski.

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

Druck
Druckerei Schlüter GmbH, Bielefeld



Mit einem Flachdach gewinnt der Bauherr zusätzliche gestalterische Freiheit im Grundriss und verschenkt keinen Zentimeter Wohnfläche.

Das Satteldach, auch Giebeldach, ist die hierzulande klassische, weit verbreitete Dachform. Die Konstruktion wird als Sparren- oder Pfettendach ausgebildet und hat sich über Jahrzehnte hinweg bewährt. Es besteht aus zwei oder mehr gegeneinander geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten, waagrechten Kante, dem Dachfirst, treffen. Der Grund für das häufige Vorkommen ist der einfache Aufbau des Dachstuhls und die rechtwinklige Form der Dachflächen. Damit entfallen Details, die einen hohen Arbeitsaufwand erfordern und anfällig für Schäden sind.

Satteldächer gibt es in vielen Varianten z.B. mit gleichen oder unterschiedli-

chen Dachneigungen sowie Traufhöhen. Üblich sind Dachneigungen ab etwa 30 Grad (flaches Satteldach) bis über 60 Grad (altdeutsches Dach). Meist beträgt die Neigung bei Satteldächern in etwa 38 bis 45 Grad. Dadurch entsteht genug Raum für einen Ausbau des Dachgeschosses. Vorteilhaft sind die wirtschaftliche Konstruktion und die Zweckmäßigkeit durch Flächenzugewinn und Belichtungsmöglichkeiten aufgrund der senkrechten Giebel, die mit normalen Fenstern ausgestattet werden können. Ein Dach bietet dem Haus nicht nur Schutz vor Wind, Schnee und Regen, darüber hinaus gibt es ihm seinen individuellen Charakter. Wer über die Dachform frei entscheiden kann, sollte sich jedoch nicht nur allein von optischen Gesichtspunkten leiten lassen, sondern auch die Kosten und den Nutzungswert des Hauses im Blick behalten.

Bauzinsen weiterhin niedrig

In der aktuellen Zinsentwicklung am Baufinanzierungsmarkt ändert sich wenig. Die Kurse liegen immer noch auf einem historischen Tiefstwert: Im Vergleich zum Beginn der 90er Jahre sind die Zinsen nur maximal halb so hoch wie damals. Seitdem lässt sich ein Abwärtstrend beobachten, der aber nun seinen Tiefpunkt erreicht zu haben scheint. Dennoch kann man noch eine gewisse Zeit mit niedrigen Zinsen rechnen.

Vorhänge sparen Heizkosten

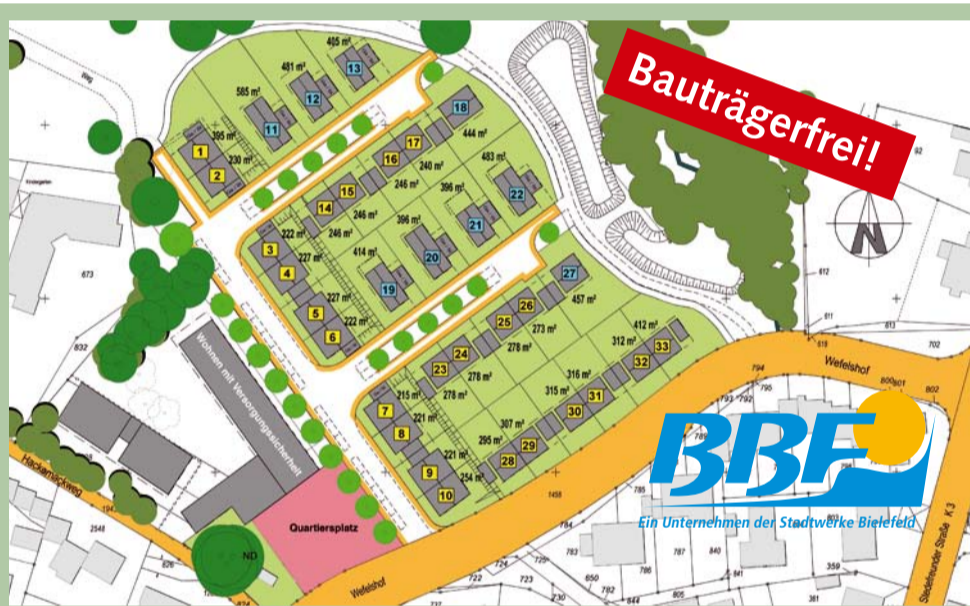
Um Heizkosten zu sparen, sollte man in der kalten Jahreszeit über Nacht Vorhänge und Jalousien schließen. Das bewirkt für die Wohnung dasselbe wie eine Bettdecke für den Menschen. Die Energieersparnis beträgt dadurch bis zu 4 Prozent. Außerdem: Heizkörper nicht durch Möbel, Verkleidungen oder Gardinen verdecken. Denn dadurch geht viel Energie verloren.

Kübelpflanzen vor Frost schützen

Bei sinkenden Temperaturen sollte man im Freien stehende Kübelpflanzen wie Rosen oder andere hochstämmige Arten vor dem Frost schützen. Die Gefäße stellt man am besten auf ein Stück Styropor, damit sie keinen Kontakt zum kalten Boden haben. Die Kübel sollte man mit Zeitung oder Pappe umwickeln – auf keinen Fall mit Plastik, da dann die Feuchtigkeit nicht entweichen kann. Auch die Pflanzen sollten mit Papier umhüllt werden. Darüber stülpt man dann einen Jutesack oder eine durchlöchernte Plastiktüte. Wichtig ist, dass insgesamt Luft an die Pflanzen kommt.

AKTUELLE ANGEBOTE

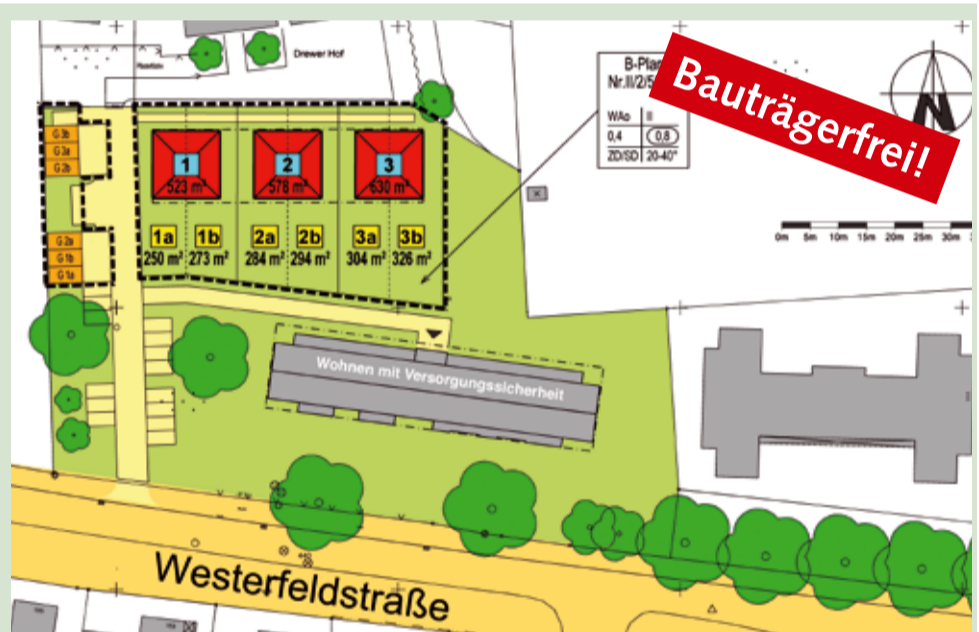
Hotline 8 809 809



Wefelshof – Brake

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

- freistehende Häuser und Doppelhäuser möglich
- Grundstücksgrößen von 215 m² – 585 m²
- Grundstücke erschlossen



Westerfeldstraße – Schildesche

Schöne Grundstücke direkt am Landschaftsschutzgebiet:

- freistehende Häuser und Doppelhäuser möglich
- Grundstücksgrößen von 250 m² – 640 m²
- Grundstücke erschlossen



Heidbrede – Vilsendorf

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

- Reihen- und Doppelhäuser
- ca. 105 m² Wohnfläche zzgl. Keller
- Grundstücksgrößen von 178 m² – 503 m²

Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache



Bei dem größten Unternehmen der Immobilienwirtschaft in der Region sind Sie in Sachen Immobilienverwaltung an der richtigen Adresse! Egal, ob es sich um die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder das komplette Management großer Wohnanlagen/Gewerbeeinheiten handelt. Neben den Basisleistungen der WEG-Verwaltung (Erstellung der Jahresabrechnung, Aufstellung Wirtschaftsplan, usw.) bieten wir Ihnen:

- Zusatzleistungen im kaufmännischen und juristischen Bereich
- erweiterte technische Betreuung
- technische Komplettbetreuung
- Vermietungsservice



Wir beraten Sie gern: Tel. 8809-415 **BGW** Raum für die Zukunft