

Zuhause wohl fühlen.

Neubau von Immobilien



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.



Inhalt

Neubau **S. 3**

Wohnlösungen für
jeden Geschmack **S. 6**

Intelligent planen, universell bauen **S. 9**

Finanzierung **S. 14**

Neubau

Wünschen Sie sich ein individuelles Zuhause, ist der Bau eines Hauses oder der Kauf einer Neubauwohnung oft der beste Weg. Unser Tipp: Planen Sie dabei vorausschauend, so dass Ihre Immobilie in jeder Lebensphase allen Bedürfnissen gerecht wird.

Wohnkomfort – ein Leben lang

Viele Familien entscheiden sich in jungen Jahren für ihr eigenes Haus und planen auf Basis ihrer aktuellen Lebenssituation. Denken Sie einen Schritt weiter: Gestalten Sie die eigenen vier Wände so, dass diese Ihren Alltag zu jeder Zeit erleichtern.



Dafür steht der Begriff „Universal Design“. Er bedeutet so viel wie „universell nutzbar“: Häuser und Wohnungen, die die Ansprüche von Kindern, Eltern und älteren Menschen gleichermaßen erfüllen.

Auf dem Weg zum Eigenheim gilt es zunächst die eigenen Wünsche zu ergründen, z.B. bei Lage und Größe: freistehendes Einfamilienhaus auf dem Land, Eigentumswohnung oder modernes Stadthaus? Wer dann beim Bau den Grundriss flexibel plant, bewahrt sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft. Wenn innen z.B. nur wenige Stützelemente oder tragende Wandteile stehen, desto leichter fällt später eine neue Raumaufteilung.

Grundsätzlich gilt: Eine ebenerdige Wohnung ermöglicht meist noch ein Leben in den eigenen vier Wänden, wenn das Treppensteigen beschwerlich wird. Alternativ sollten die Treppen so großzügig geplant werden, dass später ein Lift leicht nachrüstbar ist. Neben dem flexiblen Grundriss ist es wichtig, an zusätzliche Wasser-, Sanitär- und Elektroanschlüsse zu denken. Sie können beispielsweise im Hobbyraum oder Arbeitszimmer lange „unter Putz“ liegen, bevor sie zu gegebener Zeit aktiviert werden. Auf diese Weise lässt sich nachträglich ein Bad im unteren Wohnbereich einrichten.



Kann später ein zweiter separater Zugang ohne großen Aufwand eingerichtet werden, lässt sich das Haus kostengünstig in zwei Wohnungen aufteilen. So verwandelt man ein Einfamilienhaus schnell in ein Zweiparteienhaus oder richtet eine Einliegerwohnung ein. Wird das Haus nach



dem Auszug der Kinder zu groß, kann eine Wohnung selbst bewohnt, die zweite vermietet werden. Positiver Nebeneffekt: Die Mieteinnahmen sichern ein Zusatzeinkommen.

Eine schwellenfreie Wohnung und vor allem einen schwellenfrei zugänglichen Eingang werden Sie nicht nur zu schätzen wissen, wenn Ihre Kinder klein sind (Stichwort Kinderwagen) – genauso erleichtert er das Leben für viele ältere Menschen. Eine Küche, groß genug, um Familienmahlzeiten gemeinsam einzunehmen, bietet gleichzeitig angenehmen Bewegungsraum.

Neben der Architektur betrifft „Universal Design“ auch die Funktionalität alltäglicher Gebrauchsgegenstände: Handtuchhalter, die gleichzeitig als Haltegriff dienen, oder höhenverstellbare Spiegel, die Einblick im Stehen und Sitzen gewähren – für Kinder und Erwachsene.

Diese Beispiele für das universelle Bauen lassen sich bei einem Neubau schon mit geringen Mehrkosten (circa drei Prozent) umsetzen. Und falls Sie Ihre Immobilie eines Tages verkaufen möchten, haben Sie auf diese Weise ein Angebot, das einen großen Interessentenkreis anspricht.

Wohnlösungen für jeden Geschmack



Der Traum vom freistehenden Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück im Grünen lebt. Vor der Umsetzung des Traumes sollte jedoch ein realistisches Bild der eigenen Bedürfnisse und Möglichkeiten entworfen werden. Es gilt sorgfältig abzuwägen, ob ein neues Haus oder eine Eigentumswohnung besser zum Anspruch bzw. zum Bedarf passt.

LBS-Tipp

Stellen Sie im Vorfeld eine Liste mit den Kriterien zusammen, auf die Sie Wert legen – heute und in Zukunft.

Ein Einfamilienhaus ...

... außerhalb des Stadtzentrums oder in ländlicher Region wird auch langfristig die richtige Entscheidung sein, wenn Ruhe und der eigene Garten das Wichtigste für Sie sind. Das eigene Haus bietet zudem größere räumliche Freiheit

als eine Wohnung – zum Beispiel Wohnen über mehrere Stockwerke und mehr Distanz zu den Nachbarn. Aber gerade der Freiraum eines Hauses im Grünen kann sich auch als Nachteil entpuppen: Schule, kulturelle Einrichtungen, Supermärkte, Sportvereine etc. sind weiter entfernt und oft nur mit dem Auto zu erreichen.



Eine Eigentumswohnung ...

... ist in der Regel zentral gelegen. Sie ist meist besser an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, bietet kürzere Wege zum Arbeitsplatz und zum Einkaufen, zu Geschäften, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Handwerkern. Aber auch bei der Eigentumswohnung kommt die Frage auf, ob das künftige Zuhause das Prinzip „Universal Design“ erfüllt. Eine Wohnung im dritten Stock kann, ob mit Kindern oder im Alter, schnell zur Last werden, wenn ein Aufzug fehlt. Ein Balkon oder eine Dachterrasse, die Platz für mindestens vier Personen bieten sollte, gehört für viele ebenso zur Lebensqualität.

Das Stadthaus ...

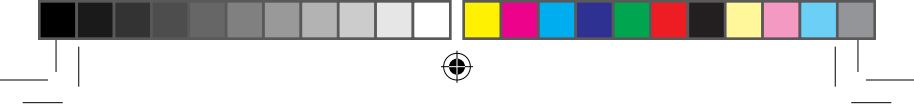
... verbindet Ruhe und Privatsphäre mit zentraler Citylage. Immer mehr Architekten bauen heute moderne Stadthäuser, die mit deutlich weniger Platz auskommen als klassische, freistehende Einfamilienhäuser und dennoch das Flair des Eigenheims besitzen. Stadthäuser haben auf der einen Seite Hauseingänge und repräsentative Fassaden zur Straße und auf der anderen Seite Terrassen, Loggien, Balkone oder Wintergärten. Gerade diese „Zweigesichtigkeit“



macht für viele Menschen den Reiz des Wohnens im städtischen Haus aus. Das Bauen auf kleinen Grundstücken bringt es allerdings mit sich, dass sich der Wohnraum oft auf mehrere Ebenen erstreckt.

LBS-Tipp

Die Broschüre „LBS-Stadthaus – im Zentrum zu Hause“ stellt sechs verschiedene Stadthaus-Typen vor. Eine gleichnamige Wanderausstellung tourt durch Deutschland. Termine unter www.lbs.de/zukunftswerkstatt.



Intelligent planen, universell bauen



Sie haben sich für den Bau eines Hauses – in der City oder auf dem Land – oder den Kauf einer Eigentumswohnung entschieden und möchten sicherstellen, dass Sie sich ein Leben lang in Ihrem Zuhause wohl fühlen. Unsere Checklisten helfen, die „Zukunftstauglichkeit“ Ihres Eigenheims zu beurteilen.



Machen Sie sich zunächst bewusst, was Ihnen hinsichtlich der Wohnlage wichtig ist. Später, wenn der Bauplatz oder die Immobilie gefunden ist, kontrollieren Sie, ob Ihre Planung die wesentlichen Kriterien des „universellen Bauens“ erfüllt.

1. Wohnlage

Entscheidend bei der Wahl der Wohnlage sind Ihre individuellen Lebensgewohnheiten. Darauf sollten Sie achten:

ja
teilweise
nein

Gibt es Lärm- oder Gesundheitsbelastungen
(z. B. durch Gewerbebetriebe, Hochspannungsmasten oder Mobilfunkantennen)?

Ist die Verkehrsanbindung gut?

Sind öffentliche Verkehrsmittel vorhanden?





ja
teilweise
nein

Gibt es in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des
täglichen Bedarfs?

Sind Ämter, Ärzte,
Fachgeschäfte gut erreichbar?

Liegen Kindergärten
und Schulen in der Nähe?

Gibt es vor Ort kirchliche/
karitative Angebote?

Entspricht das kulturelle und gastro-
nomische Angebot Ihren Bedürfnissen?

Bieten sich Sportmöglichkeiten
(öffentliche Plätze, Vereine etc.)?

Existieren vor Ort Naherholungsgebiete
(z. B. Park, Wald, Gärten)?

Gibt es Freizeiteinrichtungen
(z. B. Schwimmbad, Sauna)?

2. Wohnsituation



Grundriss und Ausstattung Ihres Hauses/Ihrer Wohnung sollen gewährleisten, dass Sie sich ein Leben lang in Ihren vier Wänden wohl und sicher fühlen. Darauf kommt es an:

ja teilweise nein

Das Haus wird durch wenige Stützen/Wände getragen – der Grundriss ist daher flexibel. —

Eingang, Balkon, Terrasse oder Garten sind schwellenfrei zugänglich. —

Alle Innenräume sind barrierefrei (keine Stolperfallen). —

Auf Stufen im Wohnbereich wird verzichtet. —

ja teilweise nein

Die Zimmertüren sind mind. 90 cm breit.

Bedienelemente wie Lichtschalter
und Türgriffe sind in einer Höhe von
max. 85 cm angebracht.

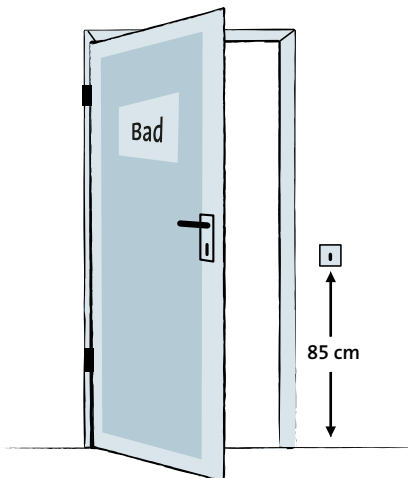
Die Küche ist mind. 8 m² groß.

Das Badezimmer bietet eine gewisse
„Aufenthaltsqualität“ und ist nicht zu klein.

Der nachträgliche Einbau eines Bades im Erd-
geschoss wird durch bereits vorbereitete Was-
ser-, Sanitär- und Elektroanschlüsse erleichtert.

Eine bodengleiche Dusche
ist vorhanden oder nachrüstbar.

Die Badezimmertür geht nach außen auf.



Finanzierung

Die Finanzierung muss perfekt auf Ihre Ansprüche und Möglichkeiten zugeschnitten sein. Ein guter Berater ermittelt und erklärt Ihnen den gesamten Finanzierungsbedarf (einschließlich Zusatzkosten). Er nennt alle Finanzierungsbestandteile einschließlich Gebühren und des effektiven Jahreszinses.

Damit Sie eine Entscheidungsgrundlage haben, wird Ihnen ein vertrauenswürdiger Finanzberater abschließend die einzelnen Finanzierungsbausteine (Bausparvertrag, Hypothek etc.) und die steuerlichen Komponenten aufschlüsseln und Ihnen eine detaillierte Finanzierungsberechnung sowie konkrete Tilgungspläne erarbeiten.



Aktuelle Informationen finden Sie immer unter
www.lbs.de.

Nutzen Sie Bausparverträge. Diese bieten:

- **Günstige Darlehenszinsen.**
- **Einen festen Zinssatz,
der das Zinsänderungsrisiko ausschließt.**
- **Die schnelle Tilgung. Sie garantiert in kurzer
Zeit eine schuldenfreie Immobilie.**
- **Flexible Tilgungsmöglichkeiten,
beispielsweise durch Sonderzahlungen.**

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert die
Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums.

Informationen erhalten Sie unter
Tel. 01801 335577 oder im Internet unter
www.kfw.de bzw. bei Ihrer LBS.



INFOREIHE: WOHNEN MIT ZUKUNFT | 03

Herausgeber

**Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V.**

Friedrichstraße 83

10117 Berlin

Postfach 110180

10831 Berlin

Tel.: 030 / 202 25-53 81

Ansprechpartner

**LBS Norddeutsche Landesbausparkasse
Berlin - Hannover**

Claudia Wittmer

Fax: 0511 / 926-69 38

claudia.wittmer@lbs-nord.de

Stand: 02/2007

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.