

Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe
Juli 2015**

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

Telefon 0791 /46-6385
Telefax 0791 /46-4072
presse@schwaebisch-hall.de
www.schwaebisch-hall.de

Inhalt

1. Haus & Geld

Immobilienfinanzierung: Kleine Trendwende am Zinsmarkt sichtbar S. 1

Wohnen auf kleinstem Raum: Trend Mikro-Apartments S. 2

2. Finanzieren & Vorsorgen

Gut vorbereitet – besser beraten: Wichtige Fragen und Antworten zur Immobilienfinanzierung S. 4

3. Bauen & Wohnen

Wohngesundheit: Gesundes Wohnen hat für drei Viertel der Deutschen höchste Priorität S. 6

4. Steuern & Recht

Rückenwind auf dem Weg zum Wohneigentum: BGH stärkt Vorkaufsrecht von Mietern S. 8

5. Tipps & Ratschläge

Gibt es eine staatliche Unterstützung, wenn ich die Energiebilanz meines Eigenheims durch Modernisierung verbessern möchte? S. 9

6. Foto & Grafik

Aktuelle Grafik: Einbrechern einen Riegel vorschieben S. 10

Verantwortlich: Siegfried Bauer, Bereichsleiter Kommunikation, [siegfried.bauer@schwaebisch-hall.de]

1. Haus & Geld

Immobilienfinanzierung:

Verantwortlich:
Siegfried Bauer
Telefon 0791/46-2529
Telefax 0791/46-4072
siegfried.bauer
@schwaebisch-hall.de

Kleine Trendwende am Zinsmarkt sichtbar

Nach einer jahrelangen Talfahrt sind die Hypothekenzinsen seit Ende April wieder deutlich nach oben geschneilt. Für Bauherren und Immobilienkäufer verteuert sich damit die Finanzierung ihrer Wunschimmobilie.

In Zahlen bedeutet das: Die durchschnittlichen monatlichen Zinskosten für ein Darlehen über 100.000 Euro bei einer Laufzeit von zehn Jahren sind in den vergangenen drei Monaten um 40 Prozent gestiegen. Das ist ein großer Sprung innerhalb kurzer Zeit. Trotzdem sind die Bauzinsen immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Das zeigt sich beim Blick auf den effektiven Jahreszins: Lag er im Juli vor vier Jahren für ein Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung bei knapp unter vier Prozent, fällt heute ein Effektivzins von 1,82 Prozent an – das ist weniger als die Hälfte.

Schwäbisch Hall-Chef Reinhard Klein zu der Entwicklung: „Von einer Zinswende kann zwar noch keine Rede sein. Aber ganz langsam nähern wir uns wieder dem Normalmaß an. Angehende Immobilienkäufer sollten daher nicht auf sinkende Zinsen spekulieren, denn die Konditionen sind immer noch extrem günstig. Wer die passende Immobilie schon gefunden hat, sollte handeln und die Zinsen möglichst lange festschreiben lassen.“ *bsh*

(Quelle für Zinsdaten: Biallo)

1. Haus & Geld

Wohnen auf kleinstem Raum

Trend Mikro-Apartment

Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt laut Statistischem Bundesamt kontinuierlich: Über 16 Millionen Menschen in Deutschland leben laut Zahlen des Statistischen Bundesamts in einem Single-Haushalt. Das entspricht einem Anteil von 41 Prozent, vor 20 Jahren lag er bei lediglich 34 Prozent. Ob für Studenten, Berufspendler oder Rentner – der Bedarf an kleinen Wohnungen wächst. In immer mehr Städten entstehen daher Bauten mit Mikro-Apartments zwischen 20 und 40 Quadratmetern. Für viele Menschen sind sie der schnelle Weg in die eigenen vier Wände.

Studenten waren die ersten: In Hochschul-Hochburgen wie München, Hamburg, Berlin, Köln oder Frankfurt sind Wohnheim- und WG-Plätze traditionell Mangelware. Vor allem dort ist in den vergangenen Jahren ein neuer Wohnungsmarkt rund um Mini-Wohnungen entstanden. Bundesweit sind es mittlerweile rund 30.000, schätzen Experten. Auch immer mehr Berufspendler und reisende Manager, Ingenieure oder Programmierer entdecken in den Objekten eine Alternative zum tristen Hotelzimmer. Weitere wichtige Zielgruppe: Senioren, deren Partner verstorben ist, die sich „kleiner setzen“ möchten – und dennoch weiter die Vorzüge von attraktivem Wohnraum in städtischer Lage genießen wollen. Daneben bedeutet weniger Wohnraum auch weniger Arbeit. Das ist besonders wichtig, wenn die Mobilität und Beweglichkeit durch das Alter eingeschränkt sind.

Spartanische Studentenbude? Fehlanzeige!

Leben im Mikro-Apartment – das klingt karg, eng und nach temporärer Notlösung. Doch weit gefehlt: „Die modernen Mini-Wohnungen haben nichts mit einer spartanischen Studentenbude gemein“, betont Carolin Schneider von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Sie punkten auf kleinstem Raum mit praktischen Lösungen in hochwertiger Ausführung – beispielsweise sind viel Licht durch bodentiefe Fenster und barrierefreier Wohnkomfort eher Regel als Ausnahme.“ Typischerweise bestehen die Objekte aus einem Zimmer zum Arbeiten und Schlafen, einem Duschbad und einer Küchenecke. Doch gerade dieser Minimalismus übt auf viele (junge) Menschen einen hohen Reiz aus, bedient aktuelle Wohntrends und passt zu veränderten Lebensstilen:



Mikro-Apartments punkten auf kleinstem Raum mit praktischen Lösungen in hochwertiger Ausführung. (Quelle: P & P Gruppe)

Neue Urbanität. Unter vielen Großstadt-Singles gelten längst das Fitness-Studio und das Stammcafé als zentraler Treffpunkt und erweitertes Wohnzimmer. Der Sonntagabend-Krimi wird nicht im eigenen Zuhause, sondern gemeinsam in der „Tatort-Kneipe“ geguckt, die Fußball-Party lieber beim Public Viewing auf der Fanmeile als auf dem Balkon gefeiert.

Digitalisierung. CDs, DVDs und Bücher – was früher in großen Regalen gehortet wurde, wird heute platzsparend in digitaler Form auf dem Tablet-PC, Smartphone, MP3-Player oder dem E-Book-Reader verwaltet und genutzt.

Nachhaltigkeit. Gerade City-Apartments in kürzlich errichteten Wohnanlagen zeichnen sich fast immer durch hohe Energieeffizienz aus. Zudem gilt die Faustformel: Je weniger Fläche beheizt, belüftet und beleuchtet werden muss, desto geringer der Verbrauch.

Die Kosten für ein Mikro-Apartment variieren je nach Stadt und Lage zwischen 130.000 und 300.000 Euro. „Die Chance für Vermietung und Weiterverkauf ist hoch. Wohnen in Kleinstobjekten bleibt ein langfristiger Trend – getrieben durch die demographische Entwicklung, mehr Mobilität in der Arbeitswelt und die Attraktivität der Metropolen in Deutschland“, sagt Carolin Schneider.

bsh

2. Finanzieren und Vorsorgen

Gut vorbereitet – besser beraten:

Verantwortlich:
Sebastian Flaith
Telefon 0791/46-2698
Telefax 0791/46-4072
sebastian.flraith
@schwaebisch-hall.de

Wichtige Fragen und Antworten zur Immobilienfinanzierung

Angehende Bauherren und Immobilienkäufer profitieren immer noch von den niedrigen Zinsen. Schwäbisch Hall-Experte Sebastian Flaith warnt dennoch vor unüberlegten Baufinanzierungen: „Für die meisten Menschen geht es um die größte Investition im Leben. Schon kleinste Details können darüber entscheiden, ob die eigenen vier Wände um eine fünfstellige Summe günstiger oder teurer werden. Daher sollten Immobilieninteressenten schon vor dem Beratungstermin bei der Bank die wichtigsten Finanzierungsfragen für sich beantworten.“

Wie viel Eigenkapital sollte ich mitbringen? Jeder fremdfinanzierte Euro kostet. Daher sollte mindestens 25 Prozent der Gesamtsumme aus eigenen Mitteln bestritten werden. Zum Eigenkapital gehören Bargeld, Bank- und Bausparguthaben und weitere Vermögenswerte „auf der hohen Kante“, die kurzfristig liquide gemacht werden können (Fonds, aber auch Gold oder die Münzsammlung).

Welche monatliche Belastung kann ich mir leisten? Als Grundregel gilt: Die monatlichen Raten für Zins und Tilgung sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen, z.B. 1.000 Euro bei einem Haushaltseinkommen von 3.000 Euro netto. Denn auch für Bauherren und Wohnungseigentümer geht das Alltagsleben weiter. Eine Autoreparatur muss ebenso eingeplant werden wie ein kurzzeitiger Verdienstausschlag. Expertentipp: Wenn es die finanzielle Situation zulässt, sollte man die durch die niedrige Zinsbelastung gewonnenen Spielräume nutzen, um eine Tilgung von 3 bis 5 Prozent zu vereinbaren. Denn je höher die Tilgung, desto kürzer die Laufzeit und desto niedriger die Gesamtkosten. Außerdem hat man so einen Finanzpuffer, falls die Zinsen nach Ablauf der Zinsbindung wieder deutlich gestiegen sind.

Wie profitiere ich langfristig vom niedrigen Zinsniveau? Die günstigen Zinskonditionen sollte man sich so lange wie möglich sichern, also nach Möglichkeit für die gesamte Laufzeit des Kredits, mindestens aber 15 oder 20 Jahre. Bausparkassen bieten Kombidarlehen, bei denen der unterlegte Bausparvertrag Zinssicherheit über die komplette Vertragsdauer garantiert.

Welche Nebenkosten kommen beim Immobilienkauf auf mich zu? Beim Grundstückskauf muss zunächst geprüft werden, ob auch die Erschließungskosten enthalten und keine Altlasten vorhanden sind. Für Notar und Grundbucheintrag werden meist 1,5 Prozent des Kaufpreises fällig, die Grunderwerbssteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Pro-

zent. Maklergebühren können ebenfalls deutlich zu Buche schlagen: Sie betragen zwischen 3 und 7 Prozent des notariellen Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer. Die Gesamtnebenkosten können sich so auf zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises summieren.

Wie kalkuliere ich weitere Zusatzkosten? Oft unterschätzt werden zusätzliche Kosten beim Bau. Schlüsselfertiges Bauen heißt beispielsweise nicht, dass Garage oder Außenanlagen im Preis inbegriffen sind. Auch Küche, neue Möbel oder technische Sonderlösungen gehen schnell ins Geld. Deshalb beim Kreditrahmen Extrawünsche von Anfang an berücksichtigen, denn jede Nachfinanzierung wird deutlich teurer. *bsh*

3. Bauen und Wohnen

Wohngesundheit:

Verantwortlich:
Carolin Schneider
Telefon 0791/46-2360
Telefax 0791/46-4072
carolin.schneider
@schwaebisch-hall.de

Gesundes Wohnen hat für drei Viertel der Deutschen höchste Priorität

Wer die eigenen vier Wände plant, baut oder renoviert, wünscht sich vor allem eins: Wohngesundheit. Die ist einer repräsentativen Studie zufolge 73 Prozent der Deutschen sehr wichtig. „Da wir uns überwiegend in Innenräumen aufhalten, spielen unbedenkliche Bodenbeläge oder auch Dämmstoffe, Farben und Lacke eine zentrale Rolle für ein gesundes Zuhause“, erläutert Sven Haustein, Bau-Experte der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Was die Hälfte der Deutschen (49 Prozent) nicht weiß: Böden können das Raumklima durch entweichende flüchtige organische Verbindungen (VOC) schädigen und so zum Gesundheitsrisiko werden. Qualitäts- und Gütesiegel können u. a. bei der Auswahl des richtigen Bodenbelags helfen. Doch Vorsicht: Die Öko-Zertifizierung von Möbeln, Böden und Baustoffen erfolgt nicht einheitlich und die verschiedenen Prüfzeichen sind kaum miteinander vergleichbar. Zu den bekanntesten Siegeln gehören TÜV, Ökotest, Blauer Engel und Natureplus. Dennoch sind sie nur für ein Drittel der Deutschen beim Kauf von Teppich, Laminat und anderen Böden relevant. Zentrale Kaufkriterien bleiben Qualität, Preis und Farbe.

Fünf goldene Regeln für gesundes Bauen und Wohnen

Wenn das Bauvorhaben über eine bloße Renovierung der Böden hinausgeht, wird es komplexer. „Ein gesundes Eigenheim ist leider keine Selbstverständlichkeit“, weiß Schwäbisch Hall-Architekt Sven Haustein. Um als Bauherr oder Immobilienkäufer sicher zu gehen, dass keine Gefahren für die Gesundheit oder die Umwelt bestehen, empfiehlt es sich, im Bau- bzw. Kaufvertrag strenge Öko-Kriterien festzulegen. Die fünf goldenen Regeln hierzu:

1. Architekten, Bauträger oder Verkäufer nach Erfahrungen und Zertifizierungen fragen. Bedürfnisse (etwa von Allergikern), Kriterien und Vorgaben im Bauvertrag festschreiben.
2. Planer und Handwerker nach ihren baubiologischen Erfahrungen fragen und danach auswählen. Ggfs. Haftungsansprüche vertraglich regeln.
3. Auf Öko-Gütesiegel und Zertifizierungen achten und Mindeststandards für schadstofffreie Materialien schriftlich vereinbaren.

4. Verbaute Inhaltsstoffe erfragen oder idealerweise in den Bauvertrag mit aufnehmen.
5. Bau- und Gebäudequalität durch Sachverständige mit baubiologischer Expertise absichern. *bsh*

4. Steuern und Recht

Rückenwind auf dem Weg zum Wohneigentum:

BGH stärkt Vorkaufsrecht von Mietern

Durch den Verkauf einer Wohnung an einen Dritten kann für den Mieter ein Vorkaufsrecht entstehen. Darauf muss ihn der Eigentümer schriftlich hinweisen. Tut er es nicht und übergeht den Mieter, wird Schadensersatz fällig. Das hat kürzlich der Bundesgerichtshof entschieden (BGH; AZ VIII ZR 51/14).

„Der Verkauf ihrer Wohnung kann Mieter in eine ungewisse Lage versetzen“, sagt Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt. „Das ist unbegründet: Kauf bricht nicht Miete. Der neue Vermieter tritt per Gesetz anstelle des bisherigen – mit allen Rechten und Pflichten, ohne besonderes Kündigungsrecht.“ Mit dem aktuellen Urteil haben die Richter die Rechte der Mieter weiter gestärkt. So können diese unter bestimmten Voraussetzungen in einen Kaufvertrag zwischen Alt-Eigentümer und potenziellem Neu-Eigentümer einsteigen. „Das kann sich lohnen, denn häufig ist der Preis für vermieteten Wohnraum günstiger als für bezugsfreie Objekte“, betont Bernhardt.

Im konkreten Fall hat der BGH Hamburger Mietern Schadensersatz zugesprochen, weil ihre Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine Eigentumswohnung umgewandelt und später ohne ihr Wissen an einen Dritten verkauft wurde. Damit wurde ihr Vorkaufsrecht vereitelt. Der Erwerber bot die Wohnung den Mietern anschließend zu einem höheren Preis, als er selbst für den Kauf bezahlen musste. Die Höhe des Schadensersatzes richtet sich nach der Differenz dieser beiden Kaufpreise, im vorliegenden Fall muss die genaue Summe aber noch ermittelt werden.

„Das Urteil stärkt die Rechte von Mietern und kann sie auf ihrem Weg zum Wohneigentum unterstützen“, erläutert Stefan Bernhardt. „Die Richter haben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Vorkaufsrecht auch dazu dient, den Mieter an günstigen Konditionen teilhaben zu lassen, die ein möglicher Käufer ausgehandelt hat.“ Allerdings gibt es Ausnahmen: Wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen verkaufen möchte oder die Immobilie über eine Schenkung weitergibt, entfällt das Vorkaufsrecht auch künftig. *bsh*

5. Tipps und Ratschläge

Die aktuelle Frage:

Verantwortlich:
Karsten Eiß
Telefon 0791/46-3674
Telefax 0791/46-4072
karsten.eiss
@schwaebisch-hall.de

Gibt es eine staatliche Unterstützung, wenn ich die Energiebilanz meines Eigenheimes durch Modernisierung verbessern möchte?

Ja, je besser der energetische Standard nach der Sanierung, mit umso höheren Förderungen durch die staatliche KfW-Bank können Modernisierer rechnen. Bis zu 75.000 Euro Kredit zu besonders günstigen Zinskonditionen sind bei einer Komplettsanierung je Wohneinheit drin. Auf die üppigen KfW-Fördertöpfe kann man in der Regel aber nicht selbst zugreifen, sondern nur über seine Hausbank oder Bausparkasse. Länder und Gemeinden verfügen manchmal über zusätzliche Fördermittel, durch die sich die Sanierung noch schneller rechnet.

Seit erstem April gibt es zudem erhöhte Förderungen für Heizungsanlagen. Die dahinter stehende Erweiterung des sogenannten Marktanzreizprogramms (MAP) bietet Investitionszuschüsse für alle Anlagen, die mit Hilfe erneuerbarer Energien Raumwärme produzieren. Die genaue Förderhöhe variiert nach Größe und Art der Modernisierung: Ein Pelletkessel wird beispielsweise mit mindestens 3.000 Euro bezuschusst. *bsh*

6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik:

Einbrechern einen Riegel vorschieben

Allein 2014 passierte es 152.000-mal in Deutschland: Einbrecher drangen in ein Haus oder eine Wohnung ein. Die dadurch verursachten Schäden liegen bei insgesamt rund 430 Millionen Euro pro Jahr. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall zeigt Möglichkeiten auf, wie die eigenen vier Wände Einbruch sicher aufgerüstet werden können.

Ein Großteil der Haus- und Wohnungseinbrüche ist mit relativ einfachen Mitteln zu verhindern. Die Täter arbeiten nämlich unter hohem Zeitdruck. Um ungesicherte Fenster und Türen aufzubrechen, reichen den Eindringlingen oft einfache Werkzeuge wie Schraubenzieher oder Zange. Stoßen sie dagegen auf Widerstand, geben sie oft in kürzester Zeit auf. Nachweislich scheitern über 40 Prozent durch vorhandene Sicherungen. Einbruchschutz macht sich also bezahlt, denn Einbrecher meiden offensichtlich geschützte Häuser. Folgende Schwachpunkte sind dabei besonders zu beachten.



Grafik downloaden



Im **Eingangsbereich** schützt eine einbruchhemmende Haustür. Ältere Türen lassen sich mit einem einbruchhemmenden Schloss mit Sicherheitsprofilzylindern, Schutzbeschlägen und zusätzlicher Zylinderabdeckung nachrüsten. Kosten: ab 750 Euro.

Fenster gibt es ebenfalls mit Schlössern, die Einbrecher verzweifeln lassen. Herkömmliche Fenster lassen sich mit verschließbaren Fenstergriffen und einer abschließbaren Fenstersicherung nachrüsten. Kosten: pro Fenster etwa 150 bis 200 Euro.

Rollläden sollten mit einem Sperrstift oder einem massiven Riegelbolzen gegen unbefugtes Hochschieben oder Herausziehen geschützt sein. Kosten: unter 50 Euro.

Kellereingänge müssen mit der gleichen Sorgfalt gesichert werden wie die Haustür. Hier bieten sich neben Scharnierseitensicherungen auch massivere Maßnahmen wie Querriegelschlösser an. Kosten: 200 - 500 Euro.

Gitterrostsicherungen verhindern das Abheben der Roste von den Kellerschächten. Kosten: ca. 50 Euro pro Schacht.

Terrassen- und Balkontüren erhalten mit einer Bandseitensicherung, einem Stangenschloss und einem abschließbaren Fenstergriff einen soliden Einbruchschutz. Das Einschlagen der Scheibe kann eine Einbruchschutzfolie verhindern. Kosten: ca. 500 Euro.

Gartenhäuschen auf dem Hausgrundstück können ebenfalls die Neugier von Einbrechern wecken. Darum: Nicht unverschlossen lassen, sondern mindestens mit einem massiven Vorhängeschloss sichern. Kosten: max. 30 Euro.

Auf Qualitätszeichen achten

Beim Kauf von einbruchhemmenden Produkten sollte man grundsätzlich auf Prüfsiegel und Gütezeichen achten, z.B. DIN-Normen, VdS-geprüft, ift-zertifiziert. Einbruchhemmende Türen und Fenster werden in sechs Widerstandsklassen (Resistance Class (RC)) eingeteilt. RC 1 ist die niedrigste, RC 6 die höchste Schutzklasse. Für einbruchhemmende Profilzylinder und Schutzbeschläge gilt die DIN 18 251.

So wichtig wie das Produkt selbst ist auch der fachgerechte Einbau. Die Montage sollte deshalb ein VdS-anerkannter Fachbetrieb durchführen, von dem man sich auch eine Montagebescheinigung ausstellen lassen sollte. Die Installation einer Alarmanlage ist keine Alternative zu mechanischen Schutzvorrichtungen, sondern erst als mögliche Ergänzung zu diesen sinnvoll. Gute Alarmsysteme sind mit 7.500 bis 15.000 Euro auch deutlich teurer als die genannten Schutzmaßnahmen. *bsh*