

# Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe  
März 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

- 
- |   |      |
|---|------|
| <b>1. Haus &amp; Geld</b>                               |      |
| Immobilienfinanzierung: Wenn nicht jetzt, wann dann     | S. 1 |
| Ganz oben top: „Eine Frage des persönlichen Geschmacks“ | S. 2 |
- 
- |   |      |
|---|------|
| <b>2. Finanzieren &amp; Vorsorgen</b>                         |      |
| Wohn-Riester, KfW, vL und Co.: Wege durch den Förderdschungel | S. 4 |
- 
- |  |      |
|--|------|
| <b>3. Bauen &amp; Wohnen</b>                                 |      |
| Erstklassig aus zweiter Hand: Checkliste Gebrauchtimmobilien | S. 6 |
- 
- |  |      |
|--|------|
| <b>4. Steuern &amp; Recht</b>                                      |      |
| Musizieren ohne Misstöne: So vermeiden Sie Streit mit dem Nachbarn | S. 8 |
- 
- |  |       |
|--|-------|
| <b>5. Tipps &amp; Ratschläge</b>                                     |       |
| Lohnt sich Bausparen angesichts der niedrigen Zinsen überhaupt noch? | S. 10 |
- 
- |  |       |
|--|-------|
| <b>6. Foto &amp; Grafik</b>                                      |       |
| Aktuelle Grafik: Energiewende beginnt in den eigenen vier Wänden | S. 11 |
- 

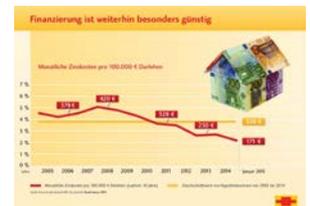
Verantwortlich: Siegfried Bauer, Bereichsleiter Kommunikation, [siegfried.bauer@schwaebisch-hall.de]

## 1. Haus & Geld

### Immobilienfinanzierung:

#### Wenn nicht jetzt, wann dann

Während ein Bau-Darlehen über 100.000 Euro bei einer Laufzeit von zehn Jahren laut der Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank noch vor vier Jahren durchschnittlich 328 Euro im Monat gekostet hat, waren Ende Januar 2015 nur noch 171 Euro fällig. Davon profitieren Bauherren und Immobilienkäufer, die sich so den Wunsch von den eigenen vier Wänden schneller erfüllen können. Schwäbisch Hall-Chef Reinhard Klein zu der Entwicklung: „Wer heute einen Bausparvertrag abschließt, sichert sich damit die derzeit extrem günstigen Konditionen und ist gegen einen Anstieg der Zinsen in fünf, zehn oder fünfzehn Jahren gewappnet. Damit können Bausparer auch dann noch sicher planen, wenn sie erst in einigen Jahren bauen, kaufen, umschulden oder modernisieren wollen.“ *bsh*



[Grafik downloaden](#)



## 1. Haus & Geld

Ganz oben top:

„Eine Frage des persönlichen Geschmacks“

**Das Dach prägt das Erscheinungsbild eines Hauses. Doch geht es dabei um weit mehr als bloße Ästhetik. Die Wahl des Materials, die richtige Dämmung, der Schutz vor Algen- und Moosbildung: Schwäbisch Hall-Experte und Architekt Sven Haustein gibt „dachlich korrekte“ Antworten auf häufig gestellte Fragen.**

**Kann ein Bauherr frei entscheiden, welche Form und Farbe das Dach seines Hauses haben soll?**

Theoretisch kann er frei zwischen vielen verschiedenen Dachformen wählen. In der Regel sind jedoch in den örtlichen Bebauungsplänen die in Frage kommenden Dachformen und mitunter sogar die Farben vorgegeben.

**Was ist besser: Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton?**

Die Entscheidung ist letztlich eine Frage des persönlichen Geschmacks. Ton-Dachziegel werden sich immer durch ihr charakteristisches Aussehen, die Alterspatina und das Farbenspiel der einzelnen Ziegel von den gleichförmiger wirkenden Beton-Dachsteinen unterscheiden. Preislich unterscheiden sich beide Materialien mittlerweile kaum noch.

**Ist ein Anstrich mit Dachfarbe empfehlenswert?**

Man kann davon ausgehen, dass damit der Zeitpunkt einer Grundsanierung oder Neueindeckung des Daches um bis zu zehn Jahre hinausgeschoben werden kann. Bei Beton-Bausteinen ist allerdings Voraussetzung, dass sie zum Zeitpunkt des Anstrichs noch nicht allzu sehr geschädigt sind und die Werkstoffe fachgerecht und sorgfältig verarbeitet werden.

**Womit werden Dachuntersichten gestrichen?**

Am besten geeignet ist ein Anstrich mit einer abdeckenden Wetterschutzfarbe. Deckende Anstriche enthalten einen erheblich größeren Anteil an Farbpigmenten und da auch der Bindemittelanteil höher ist, wird im Unterschied zu einer Lasur eine erheblich dickere Anstrichschicht erreicht. Die Lebensdauer wird so deutlich erhöht. In der Regel benötigt man zwei Anstriche, die die Flächen für viele Jahre schützen.

**Darf man sein Dach mit einem Hochdruckreiniger von Moos und Belag säubern?**

Tonziegel und Dachsteine aus Beton werden lose verlegt. Die Hochdruck-Methode ist daher nicht geeignet. Wenn man das Dach von Algen, Flechten

und Moosen befreien möchte, empfiehlt es sich, die Oberfläche mit einem speziellen Moos- oder Grünbelag-Entferner satt einzustreichen. Nach ausreichender Einwirkzeit kann dann der Belag mit einem Gartenschlauch – ohne Hochdruck – weggespült werden.

## **Gibt es Photovoltaik-Elemente, die nicht so aufgesetzt aussehen?**

Werden die aus der Dachfläche herausragenden, aufgesetzten Module als störend empfunden, bietet sich eine „Indach-Montage“ als Alternative an. Dabei müssen an den entsprechenden Stellen die Dachziegel entfernt und die Module direkt auf die Dachlatten montiert werden. Optisch ist diese Art der Montage meist attraktiver, der Aufwand und damit die Kosten sind allerdings auch größer.



Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall / Solarworld

*Bei diesem Schieferplatten-Dach fügt sich die Photovoltaikanlage ganz unauffällig ein.  
(Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall / Solarworld)*

## **Welches ist die richtige Wärmedämmung fürs Dach?**

Während man beim Neubau aus verschiedenen Konstruktionen frei wählen kann, muss man sich bei der nachträglichen Dämmung zwischen dem Einbau von unten und dem von oben entscheiden. Wird das Dach ohnehin neu gedeckt, bietet sich eine Aufsparren-Dämmung an. Meist kommen komplette Systeme zum Einsatz: Dämmplatten aus Holzweichfaser, Mineralwolle oder Hartschaum werden direkt auf die Sparren aufgebracht, kombiniert mit Dampfbrem-, Luftdichtungs- und Unterdeckbahnen. Konterlatten werden durch die Dämmung hindurch in die Sparren geschraubt. Latten und Dachdeckung kommen ganz normal obenauf. bsh

## 2. Finanzieren und Vorsorgen

Wohn-Riester, KfW, vL und Co.:

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

### Wege durch den Förderdschungel

**Vater Staat greift Bauherren und Wohnungskäufern bei der Erfüllung ihres Wunsches nach den eigenen vier Wänden mit einer Vielzahl von Förderungen kräftig unter die Arme. „Im Förderdschungel den Überblick zu behalten, ist allerdings nicht ganz einfach“, weiß Schwäbisch Hall-Experte Sebastian Flaith und erklärt die wichtigsten Programme und Zuschüsse.**

Die Wohn-Riester-Förderung ist dank hoher staatlicher Zulagen auf überschaubare eigene Sparleistungen der Turbo für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums. Sie lässt sich sowohl zur Eigenkapitalbildung als auch zur Tilgung oder Umschuldung eines Baukredits einsetzen. „Wer die Riester-Förderung in eine Finanzierung einbaut, kann gegenüber der ungeförderten Finanzierung deutlich sparen: Ein Arbeitnehmer-Ehepaar, das für sein Haus 200.000 Euro als riestergefördertes Darlehen aufnimmt, kann laut Stiftung Warentest insgesamt einen Vorteil von rund 27.000 EUR erzielen. Das wirkt wie eine neue Form der Eigenheimzulage“, so Flaith.

Die volle Grundzulage von jährlich 154 Euro erhält, wer vier Prozent seines Bruttoeinkommens des Vorjahres auf einem Riestervertrag anlegt, maximal aber 2.100 Euro inklusive Zulagen. Für jedes vor dem 1. Januar 2008 geborene Kind gibt es zusätzlich 185 Euro, für ab diesem Stichtag geborenen Nachwuchs sogar jeweils 300 Euro. Eine klassische Käuferfamilie mit zwei kleinen Kindern kann demnach pro Jahr 908 EUR extra für die Finanzierung aufbringen. Zusätzlich sind für Riester-Sparer Steuervorteile möglich, die man im Einzelfall vom Steuerberater prüfen lassen sollte.

Nicht verschenken sollten Arbeitnehmer die Möglichkeit, vermögenswirksame Leistungen (vL) ihres Arbeitgebers förderfähig anzulegen. Alleinstehende Bausparer erhalten darauf die Arbeitnehmer-Sparzulage von jährlich 43 Euro, Verheiratete von 86 Euro. Zusätzlich gewährt der Staat auf die jährliche Sparleistung von 512 EUR die Wohnungsbauprämie (WoP) von bis zu 45,06 Euro für eine Einzelperson; 90,11 Euro für ein Ehepaar. Voraussetzung ist jeweils, dass das zu versteuernde Jahreseinkommen die Höchstgrenze nicht überschreitet: Im Falle der WoP sind das etwa für ein gemeinsam veranlagtes Ehepaar 51.200 Euro – das tatsächliche Bruttoeinkommen kann allerdings deutlich höher sein.

## Energiebewusste Bauherren bevorzugt

Eine wichtige Anlaufstelle für Bauwillige ist die staatliche KfW. Sie hält ein ganzes Bündel von Förderprogrammen mit zinsgünstigen Darlehen oder direkten Zuschüssen bereit. Beim KfW-Wohneigentumsprogramm können Selbstnutzer einen Kredit von bis zu 50.000 Euro erhalten, gegenwärtig ab einem effektiven Zinssatz von 1,51 Prozent.

Energieeffizientes Bauen wird bei der KfW besonders gefördert: Wer ein Eigenheim errichtet, das den Kriterien eines KfW-Effizienzhauses genügt, bekommt sein Darlehen aktuell sogar schon zu einem Effektivzins von 1,00 Prozent. Besonderer Clou: Die KfW-Fördermittel sind in der Regel auch flexibel miteinander kombinierbar. Zwei Punkte gilt es allerdings zu beachten: Die meisten Fördermittel können Bauherren nicht direkt, sondern nur über ein Kreditinstitut beantragen. Außerdem ändern sich die Details des Programmangebots relativ häufig. Die Konditionen, zu denen der Nachbar dieses Jahr gebaut hat, gelten nicht unbedingt auch noch nächstes Jahr.

## Länder fördern Bauherrenfamilien

Auch eine Reihe von Bundesländern hält Fördertöpfe für Häuslebauer bereit. Im Unterschied zu den KfW-Programmen sind diese Darlehen und Zuschüsse aber häufig an Einkommensgrenzen gebunden und richten sich vor allem an Familien mit Kindern. Außerdem werden die Kredite und Zuschüsse häufig nach dem Prinzip „so lange der Vorrat reicht“ vergeben. Ob noch günstiges Baugeld im Topf ist, kann man bei den regionalen Förderbanken sowie den Stadt- und Kreisverwaltungen in Erfahrung bringen.

## Baugeld vom Bürgermeister

Auch immer mehr Städte und Gemeinden versuchen, insbesondere junge Bauherrenfamilien mit günstigem Bauland oder attraktiven Krediten anzulocken. Ob man am Wohnort seiner Wahl mit Baugeld vom Bürgermeister rechnen kann, verrät bei Eingabe der Postleitzahl eine Datenbank unter [www.aktion-pro-eigenheim.de](http://www.aktion-pro-eigenheim.de). „Dort erhält man auch einen Überblick über aktuelle regionale Förderprogramme“, sagt Flaith. *bsh*

## 3. Bauen und Wohnen

Erstklassig aus zweiter Hand:

### Gebrauchtimmobilien – so wird aus dem Schnäppchen kein Reinfeld

**Mehr als die Hälfte aller Neueigentümer entscheidet sich für eine Gebrauchtimmoblie anstelle eines Neubaus. Tatsächlich gibt es gute Gründe fürs Eigenheim aus zweiter Hand, etwa den günstigeren Preis und den schnelleren Bezug. „Doch Vorsicht“, warnt Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider, „beim Immobilienkauf gilt in aller Regel der Grundsatz ‚gekauft wie gesehen‘.“**

Damit der Hauskauf kein Reinfeld wird, hat Schneider eine Checkliste mit den zehn wichtigsten Punkten zusammengestellt, die Erwerber von Gebrauchtimmobilien beachten sollten.

**1. Lage:** Sie ist entscheidend über die Wertentwicklung. Will man das Objekt später einmal verkaufen, sollte man sich schon vor dem Erwerb über die Entwicklung der Immobilienpreise am Standort informieren. In größeren Städten gibt es selbst zwischen verschiedenen Stadtteilen manchmal eklatante Unterschiede.

**2. Bausubstanz:** Für den Laien sind selbst gravierende Mängel mit bloßem Auge oft nicht zu erkennen. Eine eingehende Objektbesichtigung mit einem Architekten oder sonstigen Bausachverständigen ist daher unbedingt zu empfehlen.

**3. Energiebilanz:** Den Energieausweis und möglichst auch die letzten Heizkostenabrechnungen zeigen lassen. Beide zusammen geben nicht nur Aufschluss über die zu erwartenden Betriebskosten, sondern auch, ob eventuell Heizungsanlage und Wärmedämmung dringend modernisiert werden müssen.

**4. Grundbuch:** Ein aktueller Auszug ist nicht nur verlässlicher Nachweis über Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgröße, sondern auch über eventuelle Lasten und Beschränkungen.

**5. Baugenehmigung:** Wer eine Gebrauchtimmoblie erwirbt, will sie oft nach eigenen Vorstellungen umbauen. Ohne eine sorgfältige Prüfung der Baugenehmigung kann man nicht wissen, ob nicht Auflagen oder Beschränkungen den eigenen Modernisierungsplänen widersprechen.

**6. Bebauungsplan:** Ist die „unbezahlbare“ Aussicht vielleicht schon bald von einem Neubau versperrt? Steht das Haus in einem reinen Wohngebiet oder sieht eine Mischnutzung auch Gewerbeansiedlungen vor? Antworten auf solche wichtigen Fragen gibt ein genauer Blick in den Bebauungsplan.

**7. Nachbarschaft:** Rechtzeitige Gespräche mit den potenziellen neuen Nachbarn können viele wichtige Indizien dafür liefern, ob – über die Qualität der Immobilie hinaus – die Voraussetzungen gegeben sind, dass man sich vor Ort dauerhaft heimisch fühlen wird.

**8. Umgebung:** Der Blick über den Tellerrand, sprich: die Grundstücksgrenze, lohnt sich. Spaziergänge zu unterschiedlichen Tageszeiten liefern wichtige Aufschlüsse über die Lichtverhältnisse und ob man mit Geruchs- oder Lärmbelästigungen rechnen muss.

**9. Infrastruktur:** Für Familien mit Kindern kann das Schul- und Betreuungsangebot die Kaufentscheidung beeinflussen, für ältere Menschen die ärztliche Versorgung in der Umgebung. Auch die Fragen nach der Verkehrsanbindung, nach Einkauf- und Freizeitangeboten klärt man besser vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag.

**10. Eigentumswohnung:** Wer den Kauf einer Etagenwohnung plant, sollte unbedingt Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Verwaltervertrag und die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen einsehen. Diese Unterlagen liefern wichtige Aufschlüsse darüber, ob man Mitglied einer intakten Eigentümergemeinschaft in einem gut verwalteten Objekt wird. *bsh*

## 4. Steuern und Recht

### Musizieren ohne Misstöne:

#### **So vermeiden Sie Streit mit dem Nachbarn**

**Ob Gitarre, Schlagzeug, Keyboard oder Blockflöte – in deutschen Privathaushalten wird eifrig geübt. Doch was für den einen Entspannung und Genuss bedeutet, kann beim Nachbarn für Misstöne sorgen. Welche gesetzlichen Regeln für das Musizieren in den eigenen vier Wänden gelten, erläutert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt.**

Musik gehört zu den häufigsten Ursachen für Konflikte in der Nachbarschaft: Laut Umfragen fühlen sich mehr als ein Viertel der Deutschen durch sie gestört. Eine grundsätzliche Schranke stellt die Nachtruhe zwischen 22 und 7 Uhr dar. Vollständig verboten werden kann das Musizieren aber nicht – es ist Teil der im Grundgesetz verankerten freien Entfaltung der Persönlichkeit. Doch ist stets zu prüfen, ob durch das Musizieren eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbarn vorliegt. Was konkret erlaubt ist, hängt auch von der Wohnsituation ab:

**Musizieren in der Eigentumswohnung:** Hier kann der häusliche Musikgenuss durch eine Hausordnung eingeschränkt, aber nicht gänzlich untersagt werden: Eine derartige Bestimmung wäre unwirksam. Eine bei Erwerb einer Wohnung bereits bestehende Hausordnung gilt übrigens auch für den neuen Besitzer. Generell ist eine zeitliche Beschränkung zulässig. So entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarn vorliegt, wenn täglich zwei bis drei Stunden zwischen 10 und 13 oder 15 und 20 Uhr musiziert wird (AZ I-9 U 32/05).

**Musizieren im Reihenhaus:** Grundsätzlich ist das Musizieren auch dann erlaubt, wenn es im Nachbarhaus gehört werden kann. Wiederholte Verstöße gegen die Nachtruhe oder auch „Belästigungen durch vermeidbaren Lärm ohne berechtigten Anlass“ können jedoch als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Dazu zählt bereits lautes Klavierspielen bei geöffneten Fenstern. Generell empfiehlt es sich auch im eigenen Haus, lautes Musizieren auf maximal drei Stunden täglich zu beschränken sowie an Wochenenden und Feiertagen die Mittagsruhe einzuhalten.

**Musizieren in der Mietwohnung:** Ergänzend zur Nachtruhe können Ruhezeiten und Dauer im Mietvertrag festgelegt werden. Eine Auskunftspflicht über Musikinstrumente vor dem Abschluss des Mietvertrags besteht nicht. Wie lange mit welchem Instrument musiziert werden darf, legen deutsche Gerichte unterschiedlich aus. So befand etwa das Oberlandesgericht Karls-

ruhe, dass Klarinette und Saxophon täglich zwei, sonntags nur eine Stunde gespielt werden dürfen (AZ 6 U 30/87). Klavier darf täglich maximal drei Stunden gespielt werden, entschied das Bayrische Oberlandesgericht (AZ 2 Z BR 55/95). Die Begrenzung auf „Zimmerlautstärke“ heißt hier nicht, dass in der Nachbarwohnung kein Laut zu hören sein darf. Doch darf die Musik dort nicht die Lautstärke der wohnungsüblichen Geräuschkulisse übertreffen.

**Musizieren als Berufsmusiker:** Für Musiklehrer und Profis gelten die gleichen Bestimmungen und Ruheregeln wie für Laien. Tägliches Üben ist damit den Nachbarn zuzumuten. Um in der Mietwohnung Musikunterricht zu erteilen, muss der Vermieter allerdings seine Zustimmung geben (Stichwort: gewerbliche Nutzung).

**Musik aus der Stereoanlage:** Für Musik und Gesang – ob selbst erzeugt, elektronisch verstärkt oder aus der Stereoanlage/Docking-Station – gelten die gleichen Regeln und Richtwerte. Eine unterschiedliche Einschränkung in Mietvertrag und Hausordnung ist unzulässig (AZ V ZB 11/98). *bsb*

## 5. Tipps und Ratschläge

Die aktuelle Frage:

### **Lohnt sich Bausparen angesichts der niedrigen Zinsen überhaupt noch?**

Schwäbisch Hall-Vorstandsvorsitzender Reinhard Klein:

„Selbstverständlich lohnt sich das Bausparen auch in Niedrigzinszeiten. Niemand kann in die Glaskugel schauen und weiß, wann die Zinsen wieder steigen. Mit einem Bausparvertrag kann man sich jetzt die historisch niedrigen Zinsen für die Zukunft sichern und auch dann noch verlässlich planen, wenn die Zinsen wieder nach oben gehen. Hinzu kommt: Ein Bausparvertrag ist flexibel einsetzbar und kann jeder Lebenssituation angepasst werden, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen. Außerdem bietet er eine attraktive Rendite und die Möglichkeit, staatliche Förderungen in Anspruch zum nehmen.“

*bsh*

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

## 6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik:

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

### Energiewende beginnt in den eigenen vier Wänden

Fast 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland entfallen laut Bundeswirtschaftsministerium auf den Gebäudesektor. Experten sind sich daher einig, dass die Energiewende ohne verstärkte Sanierungsbemühungen in diesem Bereich nicht zu schaffen ist. Insbesondere den Ein- und Zweifamilienhäusern, die den Löwenanteil der rund 19 Millionen Wohngebäude in Deutschland ausmachen, kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, da sie eine große Wohnfläche aufweisen. Zwei Drittel des Gesamtwohnungsbestands in Deutschland sind 35 Jahre oder älter. Ein Großteil davon ist gar nicht oder nur teilweise energetisch saniert und genügt folglich nicht den aktuellen energetischen Standards. Bleibt es bei der derzeitigen Sanierungsquote von einem Prozent pro Jahr, steigt laut der Shell-Wärme-Studie der Anteil sanierter Gebäude bis 2030 auf lediglich 50 Prozent. Steigt die Quote auf zwei Prozent, wären 2030 dagegen schon 70 Prozent des Wohngebäudebestands saniert und 17,5 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> gespart.



[Grafik downloaden](#)

