

Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe
Oktober 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: Baugeld immer noch besonders günstig | S. 1 |
| Wohnen im intelligenten Haus: Zwischen Komfort und Überwachung | S. 2 |
| 2. Finanzieren & Vorsorgen | |
| Eine lukrative Verbindung: Bauspar-Kombikredite plus Wohn-Riester | S. 5 |
| 3. Bauen & Wohnen | |
| Günstig bauen und erwerben: Mit cleverer Planung viel Geld sparen | S. 7 |
| 4. Steuern & Recht | |
| Eigentum verpflichtet: Schutz für sich und andere | S. 9 |
| 5. Tipps & Ratschläge | |
| Der Herbst ist da – wie heize ich in der kühleren Jahreszeit richtig? | S. 10 |
| 6. Foto & Grafik | |
| Aktuelle Grafik: Gut leben in jeder Lebensphase | S. 11 |
-

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

1. Haus & Geld

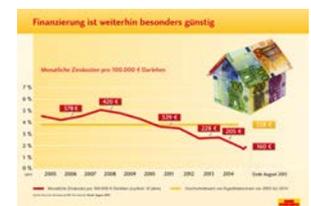
Immobilienfinanzierung:

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

Baugeld immer noch besonders günstig

Bauherren und Immobilienkäufer können sich auch heute weiterhin über besonders günstige Zinskonditionen freuen: Wer für seine Baufinanzierung heute ein Darlehen über 100.000 Euro aufnimmt, zahlt bei einer Laufzeit von 10 Jahren im Durchschnitt 160 Euro Zinskosten pro Monat. Vor vier Jahren war die durchschnittliche monatliche Zinsbelastung mit 329 Euro doppelt so hoch.

Schwäbisch Hall-Chef Reinhard Klein: „Feste, günstige Zinsen für die gesamte Laufzeit garantiert ein Bausparvertrag. Damit sind Finanzierer auf der sicheren Seite – auch wenn die Zinsen wieder steigen. Vielfach lassen die niedrigen Zinsen außerdem genug finanziellen Spielraum für eine höhere Tilgung – so kann das Darlehen schneller zurückgezahlt werden.“ *bsh*



[Grafik downloaden](#)

1. Haus & Geld

Wohnen im intelligenten Haus:

„Zwischen Komfort und Überwachung“

Smart Home soll Verbrauchern den Alltag erleichtern: Der Kühlschrank meldet, wenn die Milch abgelaufen ist, die Haustür öffnet sich per Scan des Fingerabdrucks und der Staubsauger säubert die Wohnung automatisch. All diese Anwendungen sind keine Zukunftsmusik mehr. Laut Prognosen des Ratgeberportals „Das intelligente Zuhause“ soll das technikunterstützte Wohnen bis 2025 zum Standard geworden sein und die Zahl der so genannten Smart Home-Haushalte in Deutschland die Millionengrenze deutlich überschritten haben. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall schaut mit einem kritischen Blick auf die Vorteile der Smart Home-Technologien.

Vorteil 1: Komfort

Intelligente Hausautomation erhöht den Wohnkomfort und nimmt uns Arbeit ab: Die Heizung wird schon einen Tag vor der Rückkehr aus dem Urlaub wieder eingeschaltet. Rasensprenger und Rasenmäher wissen von ganz allein, wann gegossen oder gemäht werden muss. Doch der Komfort geht schnell verloren, wenn die klugen Anwendungen untereinander nicht kompatibel sind. Deshalb sollte man auf offene Systeme setzen. Bei diesen können, im Vergleich zu geschlossenen System, Produkte verschiedener Anbieter kombiniert werden. Ein gemeinsamer Funkstandard sorgt dafür, dass die Geräte miteinander kommunizieren können.

Vorteil 2: Energieeinsparung

Viele Hausgeräte können mittlerweile individuell eingestellt und zeitgesteuert werden. Eine intelligente Heizungssteuerung kann z. B. jeden Raum in Wunschtemperatur beheizen. Das hilft, Energie zu sparen und schont die Umwelt. „Die Heizung bietet das größte Energieeinsparpotenzial. Denn mit 65 Prozent haben die Heizkosten den größten Anteil am Energieverbrauch in deutschen Haushalten,“ erklärt Carolin Schneider von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Auch die Vernetzung elektronischer Geräte kann Energie sparen. Die Angaben von Herstellern zur maximalen Energieersparnis sind allerdings kritisch zu sehen und können teils überzogen sein, warnt die Verbraucherzentrale NRW. Sinnvoll ist es, bei der Anschaffung der Smart Home-Produkte auf deren geringen Energieverbrauch zu achten und nicht auf die Einsparung durch deren Steuerung zu bauen.



Vernetzte Geräte können per App über das Smartphone bequem von unterwegs gesteuert werden. (Quelle: AA+W/Fotolia)

Vorteil 3: Sicherheit

Ein weiterer Vorzug ist die Sicherheit, die Smart Home-Elemente liefern: Einbruchsversuche, Feuer oder Unfälle fallen den Systemen sofort auf oder können sogar vermieden werden. Angesichts des Hypes um die Branche und die Steuerung über das Internet ist die Gefahr von Hacker-Angriffen und Datenmissbrauch jedoch groß. Je mehr Geräte vernetzt und per WLAN oder App gesteuert werden, desto größer ist die Angriffsfläche. Der Datenschutz ist daher bislang der bedeutendste Nachteil an den intelligenten Anwendungen. Beim Anbieter sollte deshalb nachgefragt werden, inwiefern er Informationen speichert und auswertet. Am sichersten ist es also, wenn sensible Daten in der eigenen Wohnung bleiben und alle Systeme über ein zentrales Bedienelement und nicht per App und Smartphone gesteuert werden.

Vorteil 4: Selbstständiges Wohnen im Alter

Jeder fünfte Deutsche ist heute älter als 65, in 30 Jahren wird es jeder Vierte sein. Besonders diese älteren Menschen profitieren von smarten Technologien. Sie können länger selbstständig in den eigenen vier Wänden leben, weil die Geräte sie situationsabhängig und unaufdringlich unterstützen: Das Aufstehen wird ihnen z. B. durch das automatische Öffnen der Rollläden erleichtert. Moderne Sensoren erfassen ihre Bewegungen und melden Auffälligkeiten an die Angehörigen, z.B. längere Regungslosigkeit in Bad

oder Küche. Das Beste: Die KfW-Bank fördert Baumaßnahmen, die Barrieren reduzieren und eine hohe Wohnqualität gewährleisten.

Schneiders Fazit: „Smart Home ist für viele Verbraucher noch eine abstrakte Vorstellung, andere erfreuen sich an den technischen Spielereien. Doch fast täglich fluten Produktinnovationen den Markt. Den Durchblick zu behalten ist dabei kaum möglich. Vor der Anschaffung von smarterer Technik lohnt es sich deswegen, zwischen Nutzen und Risiken sowie Komfort und Überwachung abzuwägen. Die gute Nachricht: Jeder Nutzer entscheidet selbst, wie smart es dann sein darf.“ *bsh*

2. Finanzieren und Vorsorgen

Eine lukrative Verbindung:

Bauspar-Kombikredite plus Wohn-Riester

„Gute Alternative für Bauherren zu langfristigen Bankdarlehen“. So beschreibt das Verbrauchermagazin Finanztest die Kombikredite der Bausparkassen. „Zu teuer und zu kompliziert“ lautet dagegen der Vorwurf von Kritikern. Was es bei Kombikrediten zu beachten gilt und welche Vorteile die Wohn-Riester-Förderung bringt, erklärt Schwäbisch Hall-Experte Karsten Eiß.

Was ist ein Kombikredit und wie funktioniert er?

Bei einem Kombikredit schließt der Kreditnehmer einen Bausparvertrag ab, bei dem die vereinbarte Bausparsumme der Höhe seines Kreditbedarfs entspricht. Er erhält daraufhin ein Sofortdarlehen für den Immobilienkauf. Das Darlehen wird jedoch nicht sofort getilgt, der Kreditnehmer zahlt zunächst lediglich Zinsen. Gleichzeitig leistet er monatlich Beiträge in den Bausparvertrag. Sobald das festgelegte Mindestguthaben erreicht ist, löst der Kreditnehmer mit der Bausparsumme das Sofort-Darlehen auf einen Schlag ab. Danach zahlt er die Raten aus Zins und Tilgung für das Bauspardarlehen.

Wie kann ich von staatlicher Förderung profitieren?

„Kombikredite, die mit einer Wohn-Riester-Förderung ergänzt sind, bringen dem Bausparer handfeste Vorteile in Form von Zulagen, Steuer- und Zinsersparnissen“, sagt Eiß. Denn der Staat unterstützt Riester-Sparer mit bis zu 154 Euro Grundzulage im Jahr plus 300 Euro für jedes Kind (für vor 2008 geborene Kinder 185 Euro). Dadurch lässt sich die Laufzeit des Kredits deutlich verkürzen.

Welche Kostenersparnis hat ein Bauherr?

Dass sich Wohn-Riester lohnt, zeigt das Beispiel der Stiftung Warentest (Ausgabe 01/2014): Danach summieren sich die Vorteile für ein kinderloses Arbeitnehmer-Ehepaar auf mehr als 27.000 Euro binnen 30 Jahren. Zugrunde gelegt sind ein Brutto-Jahreseinkommen in Höhe von 70.000 Euro und ein Riester-Kredit über 200.000 Euro. Dabei ist die nachgelagerte Besteuerung schon berücksichtigt. Hinzu kommt noch die Möglichkeit, verbilligte Förderkredite der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in den Finanzierungsmix einzubinden.

Wo liegen die Vorteile?

„Es gibt drei große Vorteile: Die Zins- und Planungssicherheit und natürlich die gleichbleibende Rate“, betont Karsten Eiß. Denn bei Bauspar-Kombikrediten stehen die Konditionen von Anfang an fest. „Bausparer können mit Kombikrediten darauf vertrauen, dass ihre Zinsen und Tilgungsraten während der gesamten Laufzeit bis zu 30 Jahren konstant und stabil bleiben – selbst wenn die Zinsen in der Zwischenzeit steigen. Das macht die finanzielle Belastung eines Immobilienerwerbs planbar“, so Eiß. Ein weiterer Vorteil: Sobald das Sofort-Darlehen durch den Bausparvertrag abgelöst wird, kann das noch verbleibende Bauspar-Darlehen flexibel getilgt werden. „Mithilfe von Sondertilgungen kann der Bausparer seine Schulden vorzeitig zurückzahlen und damit Zinskosten sparen“, erklärt Eiß. *bsh*

3. Bauen und Wohnen

Günstig bauen und erwerben:

Mit cleverer Planung viel Geld sparen

Die Lust der Deutschen auf die eigenen vier Wände ist ungebrochen. Gleichzeitig sind die Platzanforderungen gestiegen: Hatte jeder Einwohner 1991 im Durchschnitt 34,9 Quadratmeter zur Verfügung, ist dieser Wert laut Statistischem Bundesamt bis Ende vergangenen Jahres auf 46,5 Quadratmeter gestiegen. Logisch: Jeder Quadratmeter mehr geht ins Geld. Was sich beim Bau oder Erwerb durch clevere Planung sparen lässt, verrät Schwäbisch Hall-Experte Sven Haustein.

Wie viel Platz brauche ich wirklich?

Klare Grundrisse oder der Verzicht auf massive Innenwände und Erker schonen das (Platz)-Budget. Je nach Materialien sind es 1.500 bis 5.500 Euro pro Quadratmeter. Mit weniger Fläche reduzieren sich nicht nur Kauf- oder Baupreise, sondern auch Energie- oder Instandhaltungskosten. Hinterfragen Sie Ihre Extra-Wünsche: Tatsächlich wird z. B. der ersehnte Kamin (mehrere Tausend Euro) oder die Sauna (ab 800 Euro) eher selten genutzt. Für viele Menschen ein Trend: Häuser ohne Keller. Durch den Verzicht lassen sich die Baukosten um bis zu 15 Prozent reduzieren.

Welche Materialien soll ich verwenden?

Eine Holzfassade ist etwa 5.000 Euro teurer als Außenputz, aber etwa 15.000 bis 20.000 Euro günstiger als Klinker – bei der Instandhaltung dreht sich diese Reihenfolge allerdings um. Es lohnt sich, bei Wandmaterialien und Ziegeln Preise zu vergleichen: Sie variieren bis um das Doppelte. Bei Fenstern und Türen auf Standardmaße zurückgreifen oder statt zwei kleiner lieber ein großes Fenster einplanen. Tipp: Immer die Meinung eines Energieberaters einholen.

Muss beim Einzug alles „perfekt“ sein?

Ein Carport ist um mehrere Tausend Euro günstiger als eine Garage. Die kann später noch nachgerüstet werden. Und der Dachstuhl, der noch nicht ausgebaut ist, birgt eine attraktive Platzreserve. Bei den Baukosten kann das eine Ersparnis von 750 Euro pro Quadratmeter bedeuten.

Zusammen bauen = gemeinsam sparen?

Wer sich für eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus entscheidet, gibt schon wegen der geringeren Grundstücksgröße einige Tausend Euro weniger aus. Wer sich dann auch noch mit anderen als Baugemeinschaft zusammen tut, kann an die 20 Prozent der Projektkosten sparen. „Allerdings trägt dabei auch jeder die Risiken für das Gesamtprojekt“, sagt der Schwäbisch Hall-Experte.

Was kann ich wirklich selbst machen?

Mit der sogenannten „Muskel-Hypothek“ – also Eigenleistungen – lassen sich im Extremfall bis zu 50.000 Euro sparen. „Aber Vorsicht! Der Laie braucht für die meisten Arbeiten viel länger als der Profi“, gibt Haustein zu bedenken. „Familie und Beruf werden Ihnen deshalb nicht weniger Zeit abverlangen. Und wer länger Miete zahlt, spart durch die Eigenarbeit entsprechend weniger. Außerdem sollte man ehrlich mit sich sein, ob man die Arbeiten überhaupt in der gewünschten Qualität ausführen kann.“ *bsh*

4. Steuern und Recht

Der aktuelle Rechtstipp:

Eigentum verpflichtet – worauf Hausbesitzer achten müssen

Schneeschippen, die Wege bei Glätte streuen und von Stolperfallen befreien – diese Verkehrssicherungspflichten sind den meisten Wohneigentümern bekannt. Doch neben den altbekannten Pflichten gibt es noch eine ganze Reihe anderer, die Hauseigentümer beachten müssen. Bei Nichtbeachtung kann der Versicherungsschutz erlöschen oder Schadensersatzforderungen drohen. Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt weiß, wie die häufigsten Gefahrenquellen ausgeschaltet werden und worum sich Eigentümer sofort kümmern sollten.

- Das Treppenhaus muss vor allem in Häusern, die von mehreren Parteien bewohnt werden, ausreichend beleuchtet sein. Vor Rutschgefahr, z. B. durch nasse Böden nach dem Wischen, sollte stets gewarnt werden.
- Nach jedem Sturm unbedingt das Dach nach losen Ziegeln und anderen Schäden (z. B. eine gelockerte Satelliten-Schüssel) absuchen – durch herabstürzende Teile können Passanten oder parkende Autos zu Schaden kommen. Auch von Vordächern, Balkonbrüstungen und Fassaden können Gefahren ausgehen. Zudem sollte ebenfalls der Baumbestand regelmäßig auf morsche oder gebrochene Äste hin geprüft werden.
- Ragen Hecken oder Sträucher vom Grundstück auf Gehwege, muss sie der Eigentümer zeitnah zurückschneiden. Besonders Straßen- und Verkehrsschilder müssen gut sichtbar bleiben. Wenn die Stadtverwaltung zum Rückschnitt auffordert und dieser nicht innerhalb der genannten Frist erfolgt, kann sie eine Firma damit beauftragen und die Kosten dem Eigentümer in Rechnung stellen.
- Sie sind zwar ein beliebter bunter Blickfang im Garten, doch wer in der unmittelbaren Nähe eines Spielplatzes oder von Weidenflächen wohnt, darf keine giftigen Pflanzen wie den Fingerhut anbauen. Auch hier gilt der Grundsatz, dass Eigentümer alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen müssen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern.
- Baumhaus, Spielturm und Trampolin – manche Gärten sind zu Abenteuerspielplätzen mutiert. Ist alles fest verankert und stabil? Gibt es

scharfkantige Stellen, stehen Splitter, Schrauben oder Nägel über? Alle Spielgeräte sollten regelmäßig überprüft werden.

- Für kleine Kinder können Pools, Regentonnen und Gartenteiche zur tödlichen Gefahr werden. Eine Umzäunung hält Unbefugte fern, alternativ muss das Gewässer durch ein Gitterrost oder eine Abdeckung gesichert werden.
- Auf Öltanks sollte regelmäßig ein Fachmann einen kritischen Blick werfen. Läuft Heizöl aus und schädigt das Grundwasser, drohen empfindliche Strafen oder Geldbußen.
- Schilder wie „Vorsicht vor dem Hund“ und „Betreten auf eigene Gefahr“ entlassen Eigentümer nicht aus ihrer Verantwortung: Warnhinweise können die Haftungsansprüche des Geschädigten höchstens reduzieren. Beißt etwa der Hund jemanden, der sich befugt auf dem Grundstück aufgehalten hat, haftet sein Besitzer. Selbst wenn das Grundstück unbefugt betreten wurde, trifft den Gebissenen lediglich eine Mitschuld.

bsh

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

5. Tipps und Ratschläge

Die aktuelle Frage:

Der Herbst ist da – wie heize ich in der kühleren Jahreszeit richtig?

Experten raten für ein optimales Wohlbefinden zu einer Raumtemperatur von 20 Grad. Doch die kann nachts oder während man tagsüber außer Haus ist problemlos um vier Grad gesenkt werden, das spart bis zu 15 Prozent Heizenergie. Aber Achtung: Wenn Wohnräume unter 16 Grad abkühlen, braucht das erneute Aufwärmen unnötig viel Energie. Deshalb sollten selten genutzte Räume wie das Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer auch nicht über offene Türen mitgeheizt werden. Für optimale Heizleistung und Wohnkomfort sorgen programmierbare Thermostate, die bereits ab unter 20 Euro erhältlich sind. Fünfminütiges Stoßlüften anstelle von ständigem Kipplüften sorgt für sprichwörtlich frischen Wind in den eigenen vier Wänden und verringert den Energiebedarf um circa 20 Prozent. *bsh*

6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik:

Mit dem Eigenheim durch das ganze Leben



[Grafik downloaden](#)

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall 10/2015

Mit dem Eigenheim durch das ganze Leben

Drei Viertel der Deutschen möchten laut GfK-Investmentbarometer in der eigenen Immobilie leben. Nicht nur das Haus, auch die Finanzierung muss dafür auf einem soliden Fundament stehen. Wie Wohneigentum in allen Lebensphasen gefördert wird und der Vermögensaufbau Schritt für Schritt gelingt, weiß Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider.

Die Hälfte der Deutschen legt nach Angaben von Forsa Geld für ihre Kinder an. Durchschnittlich 986 Euro sind es jährlich, laut Anlagebarometer der Fondsgesellschaft Union Investment. 21 Prozent tun das mit dem Gedanken an eine eigene Wohnung. Ob Geburtstag, Kommunion, Konfirmation

oder andere festliche Anlässe: Schon wer kleine Summen bspw. in einen Bausparvertrag einzahlt, unternimmt große Schritte auf dem Weg ins Wohneigentum – und vertieft „ganz nebenbei“ das Wissen der Sprösslinge rund ums Thema Geldanlage.

Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage

Aus Kindern werden junge Leute: Ab dem 16. Lebensjahr können sich Bausparer die Wohnungsbauprämie von maximal 45,06 Euro pro Jahr sichern. Mit dem Start ins Berufsleben bieten sich weitere Fördermöglichkeiten: Viele Arbeitgeber zahlen ihren Auszubildenden zusätzlich zum Lohn vermögenswirksame Leistungen. Diesen Arbeitgeberzuschuss von bis zu 40 Euro monatlich können Berufstätige auf einen Bausparvertrag einzahlen und sich die Arbeitnehmer-Sparzulage von neun Prozent sichern – maximal 43 Euro jährlich. Für die Arbeitnehmer-Sparzulage gelten Einkommensgrenzen, die Berufsstarter meist unterschreiten.

Wohnraumförderungsgesetz

Nach der ersten eigenen Wohnung folgt für viele Menschen die erste gemeinsame. Spätestens nach der Hochzeit reift bei vielen der Gedanke ans „eigene Nest“. Einkommensschwachen oder kinderreichen Familien verhelfen die Bundesländer mit dem Wohnraumförderungsgesetz zum Eigenheim. Darüber hinaus gibt es in rund 730 Städten und Gemeinden weitere Förderprogramme.

Wohn-Riester

Mit der Geburt der eigenen Kinder verringert sich häufig das Budget (Stichwort: Elternzeit und Jobpause). Gerade dann wird der Wohn-Riester attraktiv: Mit diesem Instrument gibt es keine monatliche Rentenzahlung in ferner Zukunft, sondern günstige Immobilienkredite. Wer nur geringfügig beschäftigt ist, dem genügen bereits 60 Euro im Jahr, um sich die volle staatliche Zulage von 154 Euro zu sichern. Für jedes Kind kommen 300 Euro an Zuschuss hinzu (185 Euro bei Kindern, die vor 2008 geboren wurden). Wer unter 25 Jahre ist, erhält zusätzlich einen einmaligen Bonus von 200 Euro vom Staat. Ehepartner von Förderberechtigten, die riestern, können ebenfalls einen Vertrag abschließen und sich die vollen Zulagen sichern.

Förderprogramme und Darlehen der KfW

Ist der Nachwuchs aus dem Haus, nutzen viele Eltern ehemalige Kinderzimmer gerne für sich. Für diese und weitere Umbauten und Modernisierungen profitieren Wohneigentümer von diversen Zuschüssen und Förderungen vom Staat wie Förderprogramme und zinsgünstige Darlehen von der KfW. Allein im Marktanzreizprogramm der Bundesregierung stehen in diesem Jahr 300 Millionen Euro an Investitionszuschüssen für Heizungsanlagen bereit, die erneuerbare Energien nutzen. Den letzten Lebensab-

schnitt weiter in den eigenen vier Wänden verbringen – mit altersgerechten Wohnungen wird dieses Szenario wahrscheinlicher. Doch nach Angaben des Pestel-Instituts gibt es aktuell nur 400.000 barrierefreie Wohnungen in Deutschland, bis zum Jahr 2020 werden mindestens 2,5 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt, so das Bundesbauministerium. Auch für den altersgerechten Umbau stehen Förderprogramme und zinsgünstige Darlehen von der KfW und einzelnen Ländern bereit. Wer bereits Leistungen aus der Pflegeversicherung erhält, hat Anspruch auf bis zu 4.000 Euro zur Verbesserung seines Wohnumfelds oder für technische Hilfsmittel. *bsh*