

Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe
April 2016**

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: Das kostet eine Baufinanzierung im Monat S. 1

Niedrigzinsen: Wie Sparer jetzt reagieren müssen S. 2

2. Finanzieren & Vorsorgen

Eigenkapital, Sicherheiten und Co: Finanzielles Fundament für die eigenen vier Wände S. 4

3. Bauen & Wohnen

Fit für die Zukunft: So wird die Immobilie altersgerecht S. 5

4. Steuern & Recht

Richtig erben und teilen: So vermeiden Geschwister Streit ums Elternhaus S. 7

5. Tipps & Ratschläge

Lohnt sich ein Bausparvertrag heute wirklich noch für junge Leute? S. 8

6. Foto & Grafik

Aktuelle Grafik: Verwendungsmöglichkeiten eines Bausparvertrags S. 9

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

1. Haus & Geld

Immobilienfinanzierung:

Das kostet eine Baufinanzierung im Monat

Nach der Entscheidung der EZB, den Leitzins auf null Prozent zu senken, profitieren Bauherren und Immobilienkäufer weiterhin von extrem günstigen Zinskonditionen: Wer für seine Baufinanzierung heute ein Darlehen über 100.000 Euro aufnimmt, zahlt bei einer Laufzeit von zehn Jahren im Durchschnitt 149 Euro Zinskosten pro Monat. Vor fünf Jahren lag die durchschnittliche monatliche Zinsbelastung mit 329 Euro mehr als doppelt so hoch. Viele Menschen nutzen angesichts steigender Immobilien- und Mietpreise und der niedrigen Zinsen die Chance, selbst Bauherr oder Käufer zu werden. Das rät auch Schwäbisch Hall-Chef Reinhard Klein: „Mit einem Bausparvertrag können sich Finanzierer die niedrigen Zinsen für die gesamte Laufzeit sichern. Damit können sie verlässlich planen, auch wenn die Zinsen wieder steigen.“ *bsh*



1. Haus & Geld

Niedrigzinsen:

Wie Sparer jetzt reagieren müssen

Nach dem jüngsten EZB-Entscheid, die Leitzinsen im Euroraum auf null Prozent zu setzen, wird das Zinsniveau auf unbestimmte Zeit extrem niedrig bleiben. Das hat verheerende Auswirkungen auf den Vermögensaufbau und die private Altersvorsorge der Menschen in Deutschland. Was Sparer jetzt tun können, erklärt die Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Um das Investitionsklima vor allem in den angeschlagenen südeuropäischen Ländern zu verbessern, hat EZB-Chef Mario Draghi die Leitzinsen künstlich niedrig gehalten. „Der Zins ist kein Ergebnis mehr von Angebot und Nachfrage, sondern er ist faktisch ein von der EZB festgelegter Preis, der die Marktmechanismen aushebelt“, sagt Vorstandsvorsitzender Reinhard Klein von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Vermögensverwalter haben errechnet, dass die Deutschen im Schnitt fünfmal mehr Geld zurücklegen müssten, um nach wie vor ihren gewünschten Lebensstandard im Alter zu halten. Die Rücklagen in solch einem Maße zu erhöhen, können sich jedoch nur die wenigsten leisten.



Ein sicherer Hafen in turbulenten Zeiten: Die eigenen vier Wände. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Bessere Vorsorge durch Sachwerte

Finanzexperten empfehlen vermehrt die Investition in Sachwerte wie Immobilien. Dass die eigenen vier Wände ein sicherer Hafen auch in turbulenten Zeiten sind, sehen derzeit auch 43 Prozent aller Verbraucher so. Für sie ist das Leben im Wohneigentum nach einer Umfrage des Verbandes der privaten Bausparkassen der Grund fürs Sparen. Denn in der eigenen Immobilie lassen sich viele Risiken deutlich gelassener nehmen: Eigentümer müssen steigende Mieten nicht fürchten. Das wird im Rentenalter noch wichtiger, dann macht die Miete oft einen Großteil der Lebenshaltungskosten aus. Wer dagegen im Alter keine Miete zahlt, hat im Schnitt monatlich 599 Euro mehr von seinem Einkommen zur Verfügung, rechnen der Verband der privaten Bausparkassen und das Statistische Bundesamt vor. Wohneigentümer sind dadurch viel seltener von Altersarmut bedroht als Mieter.

Keine Rendite in Aussicht? Förderungen immer wichtiger!

Wer in selbstgenutztes Wohneigentum investiert oder darauf spart, kann zudem von zahlreichen Zuschüssen und Förderungen profitieren: vom Bauspar-Bonus für junge Leute über die Wohnungsbauprämie bis zur Arbeitnehmer-Sparzulage. Beispiel Eigenheim-Rente („Wohn-Riester“): Die Stiftung Warentest hat errechnet, dass sich Zulagen, Zinsersparnis und Steuervorteile für ein kinderloses Arbeitnehmer-Ehepaar mit 70.000 Euro Bruttojahreseinkommen bei einem Riester-Kredit über 200.000 Euro binnen 30 Jahren auf 56.000 Euro summieren. Nach Abzug der Besteuerung im Rentenalter bleibt ein Vorteil von 27.400 Euro. Wohneigentum gilt als die einzige Form der Altersvorsorge, von der man schon vor dem Renteneintritt etwas hat.

Niedrige Zinsen: Vorteile für Kreditnehmer und Bausparer

Der Weg ins Wohneigentum führt in den meisten Fällen über ein Darlehen. Damit befindet man sich auf der Sonnenseite des Niedrigzinses: Bauherren und Immobilienkäufer können sich nach wie vor über historisch günstige Zinskonditionen freuen. Vielfach lassen die niedrigen Zinsen außerdem genug finanziellen Spielraum für eine höhere Tilgung – so kann das Darlehen schneller zurückgezahlt werden und mehr Menschen können sich mit ihrem Einkommen eine Finanzierung leisten. Trotzdem sollte man nicht ohne Eigenkapital finanzieren. 20 bis 30 Prozent der Finanzierungssumme sollte der künftige Eigentumsbesitzer mitbringen, hinzukommen die Nebenkosten für Grunderwerbssteuer, Makler und Notar. Um das nötige Eigenkapital aufzubauen, eignet sich besonders ein Bausparvertrag: Mit ihm lässt sich das aktuelle niedrige Zinsniveau auch für Darlehen in der Zukunft sichern. Klein erklärt: „Bausparer sind keinem Zinsrisiko und keinen Schwankungen an den Kapitalmärkten ausgesetzt – die Spar- und Guthabenzinsen stehen von Anfang an fest. Wie lange die Niedrigzinsphase noch anhalten wird, kann niemand voraussagen.“

bsh

2. Finanzieren und Vorsorgen

Eigenkapital, Sicherheiten und Co:

Das finanzielle Fundament für die eigenen vier Wände

Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte, muss sich frühestmöglich über die Finanzierung Gedanken machen. Was gilt dabei eigentlich alles als Eigenkapital und welche Sicherheiten werden akzeptiert? Baufinanzierungs-Experte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall gibt Antworten.

„Was ist Eigenkapital und warum ist es so wichtig?“

Eigenkapital ist das Geld, das direkt in den Bau oder Kauf fließt, und das Fundament jeder Immobilienfinanzierung. Je mehr aus eigenen Mitteln bestritten werden kann, desto geringer die Kreditsumme und damit die monatliche Belastung und die Zinskosten. Mindestens 25 Prozent der Gesamtsumme sollte man aus Eigenmitteln einbringen. Zum Eigenkapital gehören Bargeld, Bank- und Bausparguthaben und weitere Vermögenswerte, die kurzfristig liquide gemacht werden können.

„Was sind Sicherheiten?“

Sicherheiten sind Geld- oder Sachwerte, die nicht direkt in die Finanzierung fließen, aber bei einem Zahlungsausfall dem Kreditinstitut als Entschädigung dienen. Sie wirken sich positiv auf die Darlehenskonditionen aus. Üblicherweise ist die gebaute oder erworbene Immobilie selbst die Sicherheit: Rund 75 Prozent des Kaufpreises bzw. der Baukosten werden hierfür angesetzt.

„Wirkt sich eine bestehende Kapitallebensversicherung positiv aus?“

Ja, denn sie kann zum aktuellen Rückkaufwert als Sicherheit geltend gemacht oder bei Fälligkeit – falls vertraglich vereinbart – einmalig als Sonderzahlung mit in die Finanzierung einberechnet werden. Da die Kapitallebensversicherung auch steuerliche Auswirkungen haben kann, sollte ihre Verwendung als Sicherheit im Einzelfall geprüft werden.

„Meine Eltern bieten an, ihre Immobilie als Sicherheit anzugeben.“

Dass Eltern ihren Kindern bei der Hausfinanzierung unter die Arme greifen, ist eine weit verbreitete Praxis – entweder mit Finanzspritzen oder indem die Eltern das abbezahlte Haus als Sicherheit einsetzen. Alle Parteien müssen sich aber über die Konsequenzen im Falle ausbleibender Zahlungen bewusst sein.

bsh

3. Bauen und Wohnen

Fit für die Zukunft:

So wird die Immobilie altersgerecht

„Die barrierearme Wohnung“ – das klingt zunächst funktional und steril. Doch wer seine Immobilie vorausschauend plant oder durch clevere Modernisierungen fit für die Zukunft macht, steigert gleichzeitig den Komfort und die Chance, möglichst lange selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Wie, das verrät Schwäbisch Hall-Experte und Architekt Sven Haustein.

1. Planungsgrundlagen und Vorschriften: Achten Sie auf die Formulierungen im Kauf- oder Bauvertrag. „Seniorenwohnung“ oder „altengerecht“ ist nur das, was sich der Anbieter darunter vorstellt. Besser ist es, wenn konkrete Leistungen mit der DIN 18040-2 übereinstimmen – nur dann darf sich eine Wohnung auch „barrierefrei“ nennen.

2. Schwellenabbau und rutschfester Boden: Türschwellen und Teppichkanten können nicht nur im Alter zur Stolperfalle werden und sollten deshalb zurückgebaut werden. Durchgehende Bodenbeläge schaffen zudem eine harmonische Optik. Eine rutschfestere Alternative zu Fliesen und Parkett können fußwarme Bodenbeläge aus Kork und Linoleum sein. Lose Teppiche unbedingt sicher fixieren und „zottelige Hochflor-Auslegeware“ vermeiden.

3. Türen und Durchgänge: Ihre Verbreiterung kann tief greifende bauliche Veränderungen notwendig machen, daher alle Türen am besten von vornherein mit 90 cm lichtem Durchgang planen. Der großzügige Schnitt erfreut auch das Auge. Wer Trockenbauwände einsetzt, tut sich mit späteren Änderungen leichter. Idealerweise lassen sich Türen stets nach außen öffnen – das erleichtert zum Beispiel das Aufrichten von gestürzten Personen im Notfall.

4. Handläufe und Haltegriffe: Jede einzelne Stufe wird bei schwindender Mobilität zum Hindernis: Handläufe geben nicht nur Senioren Halt. Im übrigen Teil der Wohnung können Haltegriffe helfen, sich sicher und selbstständig zu bewegen.

5. Elektrik und Licht: Tiefliegende Steckdosen nach Möglichkeit höher verlegen. Kabelkanäle verhindern Stolperfallen und schaffen optisch

Ruhe. Helle, aber nicht blendende Beleuchtung ist gerade bei verringerter Sehkraft von Vorteil. Nachtlampen können dementen Menschen Orientierung bieten, auch Bewegungssensoren als Lichtschalter im Flur helfen im Alter.

6. Badezimmer: Bodengleiche Duschen sind nicht nur aktuell schwer in Mode, sondern ermöglichen auch bei schwindender Mobilität in Kombination mit einer Sitzgelegenheit unter der Dusche eine selbstständigere Körperhygiene. Den Einstieg in die Badewanne erleichtern eine Wannentür oder ein Wannenaufzug.

7. Küche: Hier können Auszüge und Apothekerschränke den Zugang zu Vorräten erleichtern und den Stauraum erhöhen. Ein Hochbackofen ist nicht nur optisch ansprechend, sondern schont auch den Rücken. Gleiches gilt für die Spülmaschine. Für Rollstuhlfahrer sollten Arbeitsflächen und Kochstelle unterfahrbar sein.

„Die KfW bezuschusst den altersgerechten Umbau durch Förderprogramme und zinsgünstige Darlehen – das muss aber zwingend vor Beginn der Baumaßnahme beantragt werden“, rät Schwäbisch Hall-Experte Sven Haustein Modernisierungswilligen. Auch einige Bundesländer halten Fördertöpfe 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

4. Steuern und Recht

Richtig erben und teilen:

So vermeiden Geschwister Streit ums Elternhaus

Ein Haus kann man nicht, ein Erbe muss man teilen. Aber wie zahlt zum Beispiel ein Geschwisterkind die anderen aus? Wie werden Streit und Neid in der Familie vermieden? Rechtsexperte Stefan Bernhardt von der Bausparkasse Schwäbisch Hall kennt die Antworten.

Um Streitigkeiten unter Erben zu vermeiden, empfiehlt Bernhardt, rechtzeitig ein Testament zu verfassen. „Damit kann von der gesetzlichen Erbfolge abgewichen und genau festgelegt werden, welcher Erbe welchen Teil des Nachlasses bekommt.“ Frühzeitig geregelt werden sollten auch Fälle, in denen ein Geschwisterteil das Haus mietfrei bewohnt, das die Kinder gemeinsam erben.

Fall 1: Keiner der Erben möchte die Immobilie selbst nutzen

Meist haben sich die Kinder längst ein eigenes Leben aufgebaut oder wohnen in einer anderen Stadt. Die einfachste Lösung in diesem Fall ist es, die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten. Der Verkaufserlös bzw. die Mieteinnahmen werden dann nach der gesetzlichen Erbquote aufgeteilt.

Fall 2: Einer der Erben möchte die Immobilie selbst nutzen

„Möchte ein Erbe die Immobilie allein übernehmen, kann er die übrigen Erben auszahlen – deren Einverständnis vorausgesetzt“, sagt Bernhardt. In so einem Fall wird zunächst der Wert der Immobilie ermittelt, zum Beispiel mit Hilfe eines Sachverständigen. Die Herausforderung: Häufig übersteigt der Wert des auszuzahlenden Erbanteils die eigenen Finanzen. Was viele nicht wissen: „Für die Auszahlung können Bausparverträge verwendet werden“, erläutert Stefan Bernhardt. „Seine Miterben auszubezahlen, gilt als wohnwirtschaftlicher Zweck. Wenn die Auszahlung über einen Bausparvertrag erfolgt, kann auch die staatlich geförderte Wohnungsbauprämie genutzt werden.“ bsh

5. Tipps und Ratschläge

Die aktuelle Frage:

Lohnt sich ein Bausparvertrag heute wirklich noch für junge Leute?

Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider:

„Ja, Bausparverträge sind besonders für junge Leute attraktiv und das aus verschiedenen Gründen: Der Bausparvertrag ist der Einstieg zum regelmäßigen Sparen. Und Sparen wiederum ist der erste Schritt zum gezielten Vermögensaufbau und für größere Anschaffungen. Dabei kommt es gar nicht mal darauf an, wie hoch die angelegte Summe oder auch die Zinsen sind. Entscheidend ist, sich anzugewöhnen, regelmäßig einen kleinen Teil des Gehalts zur Seite zu legen.

Außerdem ist man mit einem Bausparvertrag flexibel. Er lässt sich auch noch nach Vertragsabschluss der Lebenssituation, den Zielen und Wünschen anpassen. Bei Schwäbisch Hall gibt's zudem für junge Sparer (für unter 25-Jährige) einen Bonus von 100 Euro in jeder Tarifvariante.

Der Staat macht das frühzeitige Sparen zusätzlich lukrativ. Wer mindestens 16 Jahre alt ist und jährlich zwischen 50 und 512 Euro auf seinen Bausparvertrag einzahlt, für den spendiert der Staat 8,8 Prozent Wohnungsbau-Prämie – das sind bis zu 45 Euro pro Jahr. Die Wohnungsbau-Prämie ist zwar an Einkommensgrenzen gebunden, doch Auszubildende liegen mit ihrem Verdienst meist darunter. Das zu versteuernde Jahreseinkommen darf bei Alleinstehenden 25.600 Euro, bei Verheirateten 51.200 Euro nicht überschreiten.

Und noch ein Hinweis: Junge Leute bis zum 25. Lebensjahr müssen Bausparverträge nicht zwingend wohnwirtschaftlich verwenden.“ *bsh*

6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik:

Verwendungsmöglichkeiten eines Bausparvertrags



[Grafik downloaden](#)

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall



Ob eine neue Heizung, die die aktuellen Energiestandards erfüllt, eine Alarmanlage für ein verbessertes Sicherheitsgefühl oder ein Fahrstuhl bei schwindender Mobilität – mit dem Bauspardarlehen lassen sich die eigenen vier Wände technisch aufrüsten. Sogar der Kabelfernsehanschluss kann hiermit finanziert werden und gilt ebenfalls als „wohnwirtschaftlicher Zweck“. Um das eigene Heim noch komfortabler zu gestalten, mangelt es häufig nicht an guten Ideen, sondern am Geld. Doch die neue Einbauküche oder der Kamin, die eigene Sauna oder ein Schwimmbecken müssen nicht länger warten. Auch Bodenbeläge, Rollläden, Markisen oder Pergola, die Garage oder die Grundstückseinfriedung sind mögliche Verwendungsmöglichkeiten. Sogar der Bau eines Luftschutzraums ist möglich.

Wer eine Immobilie erwirbt oder baut, auf den kommen allerlei Nebenkosten zu. Auch solche Ausgaben können mit dem Bausparvertrag gestemmt werden. Hierzu gehören unter anderem das Architektenhonorar, die Notarkosten, die Gebühren beim Bauamt oder die Kosten für den Hausanschluss (Strom, Wasser und Abwasser, Gas etc.). Wer durch eine Erbschaft an Wohneigentum kommt, kann die Erbschaftssteuer mit dem Bauspardarlehen begleichen oder seine Miterben auszahlen. Rückt die Gemeinde den Schlaglöchern auf der angrenzenden Straße zu Leibe, kann das für Eigentümer durch Anliegerbeiträge teuer werden. Auch in diesem Fall ist es gut, den Bausparvertrag zu haben.

bsh