

# Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe  
Juli 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

Anlagealternative Urlaubsimmoblie: Das Ferienhaus als lukrative Geldanlage S. 2

---

### 2. Finanzieren & Vorsorgen

Baufinanzierung: So prüfen Banken vor der Darlehensvergabe S. 4

---

### 3. Bauen & Wohnen

Helfer für stressfreies Bauen: Diese Experten sollten Bauherren kennen S. 6

---

### 4. Steuern & Recht

„Mein Haus, dein Haus?\": Immobilienerwerb ohne Trauschein S. 8

---

### 5. Tipps & Ratschläge

Aktuelle Frage: Wie erkenne ich einen guten Berater? S. 11

---

### 6. Foto & Grafik

Aktuelle Grafik: Einbrechern einen Riegel vorschieben S. 12

---

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

## 1. Haus & Geld

### Immobilienfinanzierung:

#### Das kostet eine Baufinanzierung im Monat

Eine Normalisierung der Zinssituation ist weiter nicht in Sicht. Die Hypothekenzinsen sind somit immer noch auf einem absoluten Tiefststand – gut für angehende Bauherren und Immobilienkäufer, erklärt Schwäbisch Hall-Chef Reinhard Klein: „Viele Kunden sagen sich angesichts der nun seit Jahren anhaltenden Zinssituation ‚ich bekomme bei nahezu keinem Produkt Zinsen für mein Ersparnis. Also sichere ich mir einen günstigen Kredit für mein Bau- oder Modernisierungsvorhaben in der Zukunft.‘“ Eine Entscheidung, die finanzielle Vorteile bringt: Denn wer heute für seine Baufinanzierung ein Darlehen über 100.000 Euro aufnimmt, zahlt bei einer Laufzeit von zehn Jahren im Durchschnitt 135 Euro Zinskosten pro Monat. Vor sechs Jahren lag die durchschnittliche monatliche Zinsbelastung mit 325 Euro mehr als doppelt so hoch.



[Grafik downloaden](#)



## 1. Haus & Geld

### Urlaubsimmobilie:

#### Das Ferienhaus als lukrative Geldanlage

**Der Bungalow an der Ostsee, das Sommerhaus im Schwarzwald oder das Appartement auf Mallorca: Sie sind nicht nur schöne Reiseziele für den eigenen Familienurlaub, sondern können auch eine lukrative und sichere Investition sein. Dafür müssen jedoch die Rahmenbedingungen stimmen. Auf was Käufer einer Ferienimmobilie achten sollten, weiß Carolin Schneider von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.**

#### Die Lage

Auch bei Ferienhäusern und -wohnungen ist die Lage ein wichtiges Kriterium. Idealerweise liegt die Immobilie in einer attraktiven und beliebten Urlaubsregion. Ist die passende Gegend gefunden, sollten Käufer zusätzlich auf den Ortsteil, die Verkehrsanbindungen sowie das Angebot von Restaurants, Geschäften und Freizeitaktivitäten achten. Ein ganzjährig belebter Ort in der Nähe lockt Mieter auch in der Nebensaison an.

Faustregel: Lieber in ein kleines Haus in guter Lage investieren als in ein großes Anwesen am falschen Ort.



*Beim Kauf einer Ferienimmobilie fallen Nebenkosten an, die bis zu 15 % des Kaufpreises betragen können. Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall*

## Die Nebenkosten

Käufer einer Ferienimmobilie müssen Grunderwerbssteuer, Notarkosten und gegebenenfalls Maklergebühren zahlen. Zusammen betragen diese Gebühren bis zu 15 Prozent des Kaufpreises. Jährliche Kosten fallen auch hier an, u. a. für Betriebs- und Gemeinschaftskosten, Versicherungen oder die Grundsteuer. Im Ausland sollte man sich hierzu genau vor Ort erkundigen.

Faustregel: Drei Euro Nebenkosten pro Monat und Quadratmeter müssen eingerechnet werden.

## Die Vermietung

Eine Ferienimmobilie kann drei bis vier Prozent jährliche Rendite erwirtschaften, auch sechs bis acht Prozent sind möglich. Davon sollte man allerdings nicht ausgehen. Denn ein verregneter Sommer kann die Rechnung schnell zunichtemachen.

Faustregel: Die Ferienimmobilie sollte sich mit 120 vermieteten Tagen im Jahr selbst tragen.

## Die Organisation

Vermieter können ihren Urlaubern mit kleinen Gesten – einer Flasche Wein oder persönlichen Freizeittipps – eine Willkommensfreude bereiten. Viele Gäste wissen diesen Service zu schätzen. Organisatorische Angelegenheiten wie die Schlüsselübergabe, das Zahlen der Kurtaxe oder die Endreinigung müssen ebenfalls geregelt sein. Wohnt man nicht vor Ort, braucht es dafür eine erfahrene Agentur oder einen Hausverwalter.

Faustregel: Das komplette Service-Paket inklusive Wohnungsübergabe und Werbung kostet über eine Agentur in der Regel 20 bis 30 Prozent der Mieteinnahmen.

## Die Urlauber

Ob Ferienhaus oder -wohnung, beides ist in Deutschland gleichermaßen nachgefragt. 85 Prozent der Mieter von Ferienimmobilien sind zwischen 30 und 60 Jahre alt, mit der Familie und teils auch mit dem Hund unterwegs. Besonders gefragt sind Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 und 70 Quadratmetern und zwei Schlafzimmern sowie Ferienhäuser mit 80 bis 100 Quadratmetern und drei Schlafzimmern.

Faustregel: Laut Erhebungen zahlen Urlauber in der Hauptsaison durchschnittlich 800 Euro, in der Nebensaison 600 Euro Miete pro Woche.

## 2. Finanzieren und Vorsorgen

### Baufinanzierung:

#### So prüfen Banken vor der Darlehensvergabe

**Bonität, Beleihungswert, Verkehrswert – angehende Immobilienbesitzer werden bei der Finanzierung mit vielen Begriffen konfrontiert. Ralf Oberländer, Finanzberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, erklärt, welche Fachbegriffe Kunden kennen sollten.**

Grundvoraussetzung für ein Darlehen ist die **Bonität** des zukünftigen Bauherren oder Immobilienkäufers. Dafür muss er ausreichend Eigenkapital (Faustregel: 25 Prozent) und ein regelmäßiges monatliches Einkommen nachweisen. Eine weitere Voraussetzung ist eine **positive Bonitätsauskunft** für den Antragsteller und alle Mitschuldner. Wer selbst Einblick in seine Schufa-Einträge wünscht, kann die Datenübersicht im Internet kostenfrei unter [meineschufa.de](http://meineschufa.de) anfordern.

Anschließend ermittelt die Bausparkasse den Wert der Immobilie. „Das Wichtigste vorweg: Die so genannte **Beleihungsprüfung** für ein Bauspardarlehen erfolgt nicht willkürlich, sondern richtet sich nach dem Bausparkassengesetz. Es sieht unter anderem die Sicherung des Darlehens durch eine Grundschuld vor und macht Vorgaben für die Berechnung des Beleihungswertes“, erklärt Oberländer.

Der **Beleihungswert** gibt an, wie wertvoll eine Immobilie ist. So wird sichergestellt, dass ein Kredit auch dann zurückgezahlt wird (z. B. durch Verkauf der Immobilie), wenn der Kreditnehmer die Kreditraten nicht mehr leisten kann. Basis für die Berechnung des Beleihungswertes sind sogenannte **Beleihungsunterlagen**. Dazu gehören beispielsweise ein Grundbuchauszug, eine Flurkarte, Baupläne des Hauses und Einkommensnachweise der Kreditnehmer.

Handelt es sich um einen Immobilienkauf, muss außerdem ein Kaufvertrag vorgelegt werden, bei Versteigerungen eine Versteigerungsakte. Der Beleihungswert darf den **Verkehrs- bzw. Marktwert** (auch **gemeiner Wert**) der Immobilie nicht überschreiten. „Die gute Nachricht: Die drei Begriffe meinen alle das gleiche“, beruhigt Oberländer. „Der Verkehrswert spiegelt den derzeitigen Preis der Immobilie wider, der zu dem Zeitpunkt zu erzielen wäre, an dem der Wert ermittelt wurde.“

Während Banken und Sparkassen als Sicherheit für ein Baufinanzierungsdarlehen oftmals ein erstrangiges **Grundpfandrecht** verlangen, vergeben Bausparkassen hingegen auch **nachrangige Darlehen**. Der Vorteil für den Kunden: Für das erstrangig abgesicherte Bankdarlehen gibt es meist sehr gute Konditionen und Bauspardarlehen sind auch bei nachrangiger Besicherung äußerst günstig.

## 3. Bauen und Wohnen

### Helfer für stressfreies Bauen:

#### Diese Experten sollten Bauherren kennen

**Wer baut, braucht starke Nerven. Für viele Privatleute ist der Hausbau das größte Projekt ihres Lebens. Unzählige Entscheidungen müssen getroffen werden. Wer sicher gehen will, nicht den Überblick zu verlieren, braucht die Unterstützung eines Experten. Aber welcher Experte ist der richtige und welches Beratungsangebot wirklich hilfreich? Antworten und Tipps liefert Sven Haustein, Architekt und Bauexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall.**

Wer sein Eigenheim plant oder seine Bestandsimmobilie saniert, lernt in kürzester Zeit bis zu 30 verschiedene Gewerke kennen. Gut beraten ist daher jeder Bauherr, der von vornherein die richtigen Fachleute für Ausführung und Überprüfung der Arbeiten hinzuzieht. Der Bauherren-Schutzbund e. V. empfiehlt bereits eine baubegleitende Qualitätskontrolle, um Mängel rechtzeitig zu erkennen. Die Mehrkosten für die Experten fallen im Vergleich zu möglichen Schäden oder Folgekosten für unentdeckte Mängel kaum ins Gewicht:

- **Baubegleiter**, in der Regel Architekten, unterstützen den Bauherren während des Baus oder Umbaus. Sie helfen neben der Planung auch beim Antrag möglicher staatlicher Förderungen, der Auswahl der Handwerker und kontrollieren Baupläne und Baufortschritte.  
Kosten: ab ca. ein Prozent der Bausumme. Beratersuche:  
[www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de) oder [www.bdsf.de](http://www.bdsf.de)
- **Baubiologen** helfen bei der Identifizierung von Schimmelpilzbefall, beseitigen Schadstoffe oder spüren elektromagnetische Felder sowie Strahlungsbelastungen auf. Sie helfen mit wissenschaftlichen Messverfahren, vermeidbare Umweltbelastungen in Innenräumen zu identifizieren und fachgerecht zu sanieren.  
Kosten: variieren, je nach Analyse/Messung. Beratersuche:  
[www.baubiologie.net](http://www.baubiologie.net)
- **Bauphysiker** entwickeln u. a. Maßnahmen gegen Straßenlärm, Trittschall oder Luftschall im Gebäude. Zudem planen sie Haustechniksysteme wie Heizung, Lüftung und Kühlung. Bauphysiker kommen – je nach Schwerpunkt – auch bei Feuchtigkeitsschäden, Sanierungen, Altbaumodernisierungen oder der Denkmalpflege zum Einsatz.

Kosten: laut Honorarordnung ab 75-140 Euro pro Stunde. Beratersuche: [www.vbi.de](http://www.vbi.de)

- **Energieberater** kommen dann ins Spiel, wenn es um den energieeffizienten Hausbau und die Optimierung des Energiebedarfs geht. Dafür schlagen sie Sanierungsmaßnahmen vor, die nicht nur den Heizungsenergiebedarf senken, sondern auch den Wert der Immobilie nachhaltig steigern.

Kosten: Verbrauchsausweis ca. 30-200 Euro, Bedarfsausweis ca. 200-1.000 Euro. Beratersuche: [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) oder [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)

Bei der Auswahl solcher Berater gilt es, auf Ausbildung und Erfahrung zu achten. Orientierung kann zum Beispiel die Mitgliedschaft in einem Berufsverband geben. Bei allen Handwerkern und Beratern sollten Bauherren prüfen, ob eine Haftpflichtversicherung vorliegt, die etwaige Schäden abdeckt. Für Mängel, die sich erst nach dem Einzug ins Eigenheim offenbaren, sind Bauunternehmer bzw. die verantwortlichen Handwerker in der Pflicht, innerhalb der Gewährleistungsfrist nachzubessern. Diese beträgt meist fünf Jahre. Schon während der Bauphasen Mängel zu dokumentieren, hilft Bauherren, ihre Ansprüche durchzusetzen.

## 4. Steuern und Recht

„Mein Haus, dein Haus?“:

### Immobilienwerb ohne Trauschein

**„Für unsere Liebe brauchen wir kein Stück Papier“, sagen sich laut Statistischem Bundesamt über 2,8 Millionen Paare in Deutschland und leben glücklich ohne Trauschein. Doch spätestens beim Wunsch, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, kommt die Bürokratie ins Spiel. Welche Möglichkeiten haben unverheiratete oder nicht-verpartnerte Menschen, um klare rechtliche Verhältnisse zu schaffen? Rechtsexperte Stefan Bernhardt von der Bausparkasse Schwäbisch Hall kennt die Antworten.**

#### Wie ist die rechtliche Lage?

Das Gesetz kennt leider keine Romantik: Rechtlich bleiben Partner, die nicht in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder Ehe zusammenleben, Fremde. In diesem Fall gilt für den Bau oder Erwerb einer Immobilie: Nur wer als Miteigentümer im Grundbuch steht, ist im Trennungsfall abgesichert und kann seinen Anspruch geltend machen. Wenn keine weitergehenden Vereinbarungen getroffen werden, gehört dem Eigentümer des Grundstücks grundsätzlich alles, was mit diesem fest verbunden ist (§ 94 BGB).

#### Was kann im Grundbuch eingetragen werden?

Im Grundbuch lassen sich die Anteils- und Finanzierungsverhältnisse festhalten. Erbringt ein Partner handwerkliche Eigenleistungen, kann er sich zudem den geschätzten Wert durch ein Sicherungsmittel wie eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eintragen lassen. So ist sichergestellt, dass der Partner im Falle einer Trennung des Paares an sein Geld kommt. Ein Vorverkaufsrecht oder ein Wohnrecht kann zusätzlich eingetragen werden.

#### Welche Vertragsmöglichkeiten gibt es?

Zusätzliche Rechtssicherheit bietet ein privatrechtlicher Vertrag oder ein Gesellschaftsvertrag. Im privatrechtlichen Vertrag – dem Partnerschaftsvertrag – werden Klauseln und Konditionen individuell festgelegt, die auch über den Immobilienkauf hinausgehen können. Beim Gesellschaftsvertrag wird die Immobilie über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben. Der Gesetzgeber geht hier grundsätzlich davon aus, dass jedem Partner davon ein Anteil von 50 Prozent gehört.

## **Was ist bei der Finanzierung zu beachten?**

Zunächst gelten dieselben Grundsätze wie bei Verheirateten und Verpartnerten: Zu welchen Konditionen das Paar einen Kredit erhält, liegt an der Bonität und der Sicherheit. Häufig stehen beide Partner als Kreditnehmer im Vertrag. Somit sind sie auch nach einer Trennung weiter gemeinsam in der Pflicht, den Kredit zu tilgen. Kauft einer der Partner die Immobilie, geht der Darlehensvertrag – das Einverständnis der Bank vorausgesetzt – ganz an ihn über.

## **Was gilt im Todesfall?**

Lebenspartner haben auch nach vielen gemeinsamen Jahren keinerlei gesetzliche Ansprüche: Im Todesfall geht die Erbschaft direkt an die Eltern des Verstorbenen, Geschwister oder Kinder (auch aus vorherigen Beziehungen). Allerdings: Per Testament kann der Partner als Erbe eingesetzt werden. Alleinerbe kann der „verwitwete“ Partner werden, wenn hierzu ein notariell beurkundeter Erbvertrag aufgesetzt worden ist. Er muss dann aber dennoch die Pflichtteilsansprüche der Kinder bedienen, sofern diese vorhanden sind.

## 5. Tipps und Ratschläge

Die aktuelle Frage:

### Wie erkenne ich einen guten Berater?

Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider:

„Ein guter Berater macht gemeinsam mit dem Kunden vor jeder Baufinanzierung einen ehrlichen Kassensturz, um herauszufinden, wie viel Geld monatlich für ein Darlehen zur Verfügung steht. Die Kreditkonditionen hängen maßgeblich von den finanziellen Rahmenbedingungen ab. Doch darüber hinaus sollte im Gespräch stets ergründet werden, wie die weiteren Lebensumstände aussehen, z. B. in Hinblick auf die Familien- oder Karriereplanung.

Wohn-Riester, KfW-Förderprogramme, Wohnungsbauprämie: Wer diese Zuschüsse in den Finanzierungsmix einbindet, nimmt sein gutes Recht in Anspruch. Seriöse Berater weisen von sich aus auf die verschiedenen Möglichkeiten hin.

Gute Berater setzen ihre Kunden nicht unter Druck oder drohen damit, dass ein Angebot „verfällt“. Der Schritt in die eigenen vier Wände muss zur aktuellen und künftigen Lebenssituation passen und wohl überlegt sein.

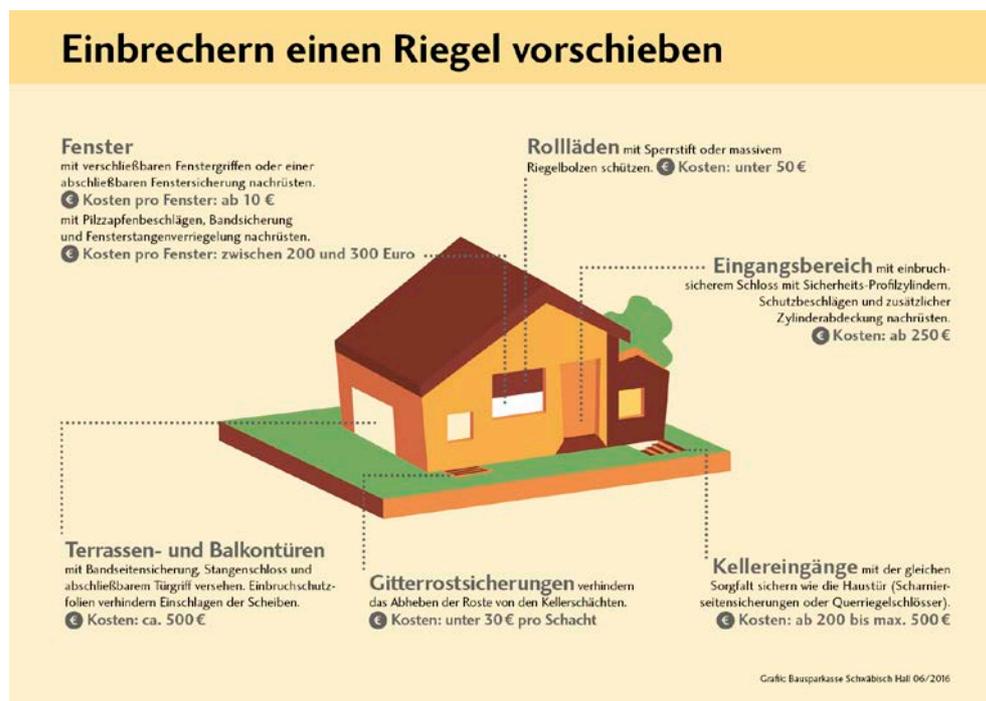
Kein Kreditgeber hat ein Interesse daran, dass sein Kunde in finanzielle Schieflage gerät oder gar ein Kredit platzt. Ein guter Berater zeigt auf, was alles zur Absicherung getan werden kann – und spielt genauso ehrlich durch, was im Falle eines Falles zu tun ist.

Beratungsgespräche zu einer Baufinanzierung sind anstrengend, denn es müssen viele Fragen geklärt werden. Werten Sie die Fragen Ihres Beraters nicht als Misstrauen! Je gezielter dieser bei Ihnen nachhakt, desto ernster nimmt er seine Aufgabe und desto besser kann er die verschiedenen Bausteine der Finanzierung auf Ihre Bedürfnisse abstimmen.“

## 6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik:

### Die richtigen Maßnahmen zum Schutz des Hauses



[Grafik downloaden](#)

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 meist einfache Werkzeuge wie Schraubenzieher oder Zange. Stoßen sie dagegen auf Widerstand, geben sie oft in kürzester Zeit auf. „Laut Kripostatistik scheitern über 42 Prozent durch vorhandene Sicherungen. Einbruchschutz macht sich also bezahlt, denn Einbrecher meiden offensichtlich geschützte Häuser“, erklärt Architekt und Schwäbisch Hall-Bauexperte Sven Haustein. Dabei gibt es ein paar Schwachpunkte, die Eigenheimbesitzer besonders beachten sollten.

Im Eingangsbereich schützt eine einbruchhemmende **Haustür**. Ältere Türen lassen sich mit einem „einbruchssicheren“ Schloss mit Sicherheits-Profilzylindern, Schutzbeschlägen und zusätzlicher Zylinderabdeckung nachrüsten. Dafür ist mit Kosten ab 250 Euro zu rechnen. **Fenster** gibt es ebenfalls mit Schlössern, die dem Einbrecher sein übles Handwerk erschweren. Herkömmliche Modelle lassen sich mit verschließbaren Fenster

griffen und einer abschließbaren Fenstersicherung nachrüsten – diese gibt es bereits ab 10 Euro. Aber auch Pilzzapfenbeschläge, Bandsicherungen und Fensterstangenverriegelungen erhöhen die Sicherheit. Die Kosten pro Fenster betragen meist zwischen 200 bis 300 Euro. **Rollläden** sind ein zusätzlicher Schutz, sofern sie mit einem Sperrstift oder einem massiven Riegelbolzen gegen unbefugtes Hochschieben oder Herausziehen geschützt sind. Beides gibt es für 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. Die Kosten variieren von 200 bis 500 Euro. Gitterrostsicherungen verhindern das Abheben der Roste von den Kellerschächten. Kosten: keine 30 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. „Übrigens: Eine Dreifach-Verglasung hilft doppelt – bei der Sicherheit und gleichzeitig bei der Dämmung“, so Haustein. Die Kosten für alle Maßnahmen betragen circa 500 Euro. Gartenhäuschen auf dem Grundstück können ebenfalls die Neugier von Einbrechern wecken. Darum: Nicht unverschlossen lassen, sondern mindestens mit einem massiven Vorhängeschloss sichern. Das kostet maximal 30 Euro.

Die Installation einer **Alarmanlage** ist keine Alternative zu mechanischen Schutzvorrichtungen, sondern erst als mögliche Ergänzung zu diesen sinnvoll. Durch Alarm aufgeschreckt, brechen die meisten Einbrecher ihr Vorhaben ab. Funklösungen lassen sich unkompliziert und relativ günstig ab 400 Euro nachrüsten. Ganze Alarmsysteme fallen mit 7.500 bis 15.000 Euro deutlich teurer zu Buche. „Beim Kauf solcher Produkte sollte man grundsätzlich auf Prüfsiegel und Gütezeichen achten, z. B. DIN-Normen, VdS geprüft, ift-Zertifizierung. „Ebenso wichtig wie das Produkt selbst ist auch der fachgerechte Einbau. Die Montage sollte deshalb ein VdS anerkannter Fachbetrieb durchführen“, rät Haustein.