

# Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe  
Mai 2017**

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

Schwäbisch Hall-Zinseinschätzung: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen sorgen für steigende Zinsen S. 1

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: My home is my office S. 2

---

### 2. Finanzieren & Vorsorgen

Schlechter Rat ist teuer: Fallstricke bei der Immobilienfinanzierung vermeiden S. 5

---

### 3. Bauen & Wohnen

Nasser – heißer – stürmischer: Praxisratgeber klärt über klimagerechtes Bauen auf S. 7

---

### 4. Steuern & Recht

Immobilien richtig vererben – Teil 2: Mit Schenkung Steuern sparen S. 8

---

### 5. Tipps & Ratschläge

Der aktuelle Tipp: So klappt der Auszug aus der Mietwohnung ohne Stress S. 10

---

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

## 1. Haus & Geld

### Schwäbisch Hall-Zinseinschätzung:

#### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen sorgen für steigende Zinsen**

Nachdem die durchschnittlichen Zinsen für zehnjährige Baudarlehen im ersten Quartal 2017 um einige Prozentpunkte angezogen haben, liegen sie aktuell bei rund 1,4 Prozent. Und angehende Bauherren und Immobilienkäufer stellen sich dieselbe Frage: Wie lange bleiben die Bauzinsen noch so niedrig?

Experten sind sich weitgehend einig: Wegen der wirtschaftlichen Stabilität in der EU dürften die Hypothekenzinsen mittelfristig eher nach oben weisen. „Nach dem Sieg Macrons in der französischen Präsidentschaftswahl sind die Kapitalmarktzinsen bereits leicht gestiegen. Wenn dann noch die EZB perspektivisch mit ersten Maßnahmen den Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik beginnen würde, könnten die Bauzinsen abermals steigen“, erklärt Thorsten Walz, Kapitalmarktexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Wer sich sicher ist, dass er in absehbarer Zeit eine Immobilie kaufen oder bauen will, sollte das Zinstief geschickt nutzen: Bauherren sollten ganz genau kalkulieren, ob sie mindestens zwei (besser: drei) Prozent Tilgung im Monat stemmen können und eine möglichst langfristige Zinsbindung zu wählen, also mindestens 15 oder 20 Jahre. Auch wer es nicht so eilig mit dem Hausbau hat, der kann aktuell von besonders günstigen Konditionen profitieren: So bietet die Bausparkasse Schwäbisch Hall seit Mitte April eine kostenlose Zinssicherung für eine Anschlussfinanzierung, die in den nächsten 36 Monaten ansteht. Dem angehenden Bauherren oder Anschlussfinanzierer bleibt dann genug Zeit für die Grundstückssuche oder die Wahl des Bauträgers. Aber: Die kostenlose Zinssicherung wird im Windhundverfahren genehmigt – entsprechend der Reihenfolge ihrer Einreichung. Außerdem gilt eine Abnahmeverpflichtung.



**Foto downloaden**

## 1. Haus & Geld

### Wohnen und Arbeiten unter einem Dach:

#### **My home is my office**

**Das weiß doch jedes Kind: „Zur Arbeit gehen“ heißt, Mama und Papa müssen weg von zu Hause und ins Büro fahren. Was jahrzehntelang selbstverständlich war, beginnt sich jedoch zunehmend zu verändern. Immer mehr Arbeitnehmer gehen zur Arbeit eine Tür weiter – vom Wohnzimmer ins Home Office. Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Großhauser gibt Informationen rund um das Thema Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**



*Foto downloaden*

Laut einer aktuellen Umfrage des Karrierenetzwerks CareerBuilder wünschen sich rund 85 Prozent der Arbeitnehmer mehr Flexibilität bei der Arbeitsgestaltung und würden gerne regelmäßig im Home Office arbeiten. Mehr als 40 Prozent der Befragten erwarten sich davon, Familie und Beruf besser in Einklang zu bringen, jeder siebte erhofft sich eine bessere Work-Life-Balance, weil sie ihre Freizeit flexibler gestalten können. Und immerhin 20 Prozent sind überzeugt, sich in der heimischen Umgebung besser auf die Arbeit konzentrieren zu können.



*Home Office ist mehr als ein Laptop am heimischen Balkontisch – die richtige Ausstattung ist das A und O. Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall / Scheyhing*

„Noch sind Wunsch und Wirklichkeit allerdings ein Stück weit voneinander entfernt“, so Großhauser. Einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge arbeiten nur knapp 12 Prozent der abhängig Beschäftigten hierzulande überwiegend oder teilweise von zu Hause aus. Damit liegt Deutschland deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 17 Prozent. In Skandinavien etwa ist man schon wesentlich weiter und in den Niederlanden gibt es seit Anfang 2016 sogar einen Rechtsanspruch auf Heimarbeit. Zwar muss auch dort der Arbeitgeber zustimmen, doch brauchen holländische Chefs schon sehr gute Gründe, um einen entsprechenden Antrag abzulehnen. Forderungen, einen Anspruch aufs heimische Büro auch in Deutschland gesetzlich zu verankern, hat die Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände bereits als „praxisfern und kontraproduktiv“ zurückgewiesen.

Natürlich eignet sich nicht jeder Job dafür, von zu Hause aus erledigt zu werden. Das ist auch den Arbeitnehmern selbst klar: 60 Prozent der vom DIW Befragten sehen keine Möglichkeit, ihrem Beruf in Heimarbeit nachzugehen. Die anderen 40 Prozent aber halten es zumindest theoretisch für machbar, ihre beruflichen Aufgaben auf diese Weise zu erfüllen. Tatsächlich hat die Digitalisierung mit all ihren technischen Möglichkeiten das Home Office in vielen Branchen zu einer ernsthaften Alternative gemacht.

## **Gute Gründe fürs Büro zu Hause**

Nicht nur aus Arbeitnehmersicht gibt es gute pragmatische und psychologische Gründe, den Arbeitsplatz, wo es technisch und organisatorisch möglich ist, vom Firmensitz ins Home Office zu verlegen. Ein wichtiger Aspekt ist der Wegfall der Pendelzeiten: Die Zeit, die für die nicht selten langwierige und stressige Fahrt ins Büro und wieder zurück benötigt wird, kann direkt in die Arbeit investiert werden. Über den positiven Effekt auf Arbeitszufriedenheit, Motivation und Effizienz sind sich Arbeitspsychologen und Personalmanager von Unternehmen weitgehend einig. Für Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Großhauser keine Überraschung: „Wer sich an seinem Arbeitsplatz wohlfühlt – und wo könnte der Wohlfühlfaktor höher sein als in den eigenen vier Wänden – ist oft besonders motiviert.“

## **Rechte und Pflichten schriftlich fixieren**

Wer sich mit seinem Arbeitgeber über diese Win-Win-Situation einig ist, sollte die Tätigkeit im Home Office dennoch auf jeden Fall schriftlich fixieren, rät Katharina Schumann, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Arbeitsrecht von der Münchner Kanzlei Lehner und Kollegen. Eine etwaige Pflicht des Arbeitnehmers, zu Besprechungen oder sonstigen wichtigen Terminen persönlich im Betrieb zu erscheinen, sollte ebenso vertraglich geregelt sein wie ein Rückkehrrecht an den Büroarbeitsplatz und das Besuchs- bzw. Zutrittsrecht von Vorgesetzten im Home Office. Auch die Frage, wer die Telefon- und Internetkosten trägt und ob eine Arbeitszeiterfassung für die Heimtätigkeit erforderlich ist, hält man besser vor dem Umzug ins Home Office

schriftlich fest. Auch am heimischen Arbeitsplatz gelten die gesetzlichen Vorgaben für Arbeitszeiten und Arbeitssicherheit sowie den Datenschutz. Schumann: „Der Arbeitnehmer muss dafür sorgen, dass Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, insbesondere Daten und Unterlagen des Arbeitgebers, gegen die Einsichtnahme Dritter – und dazu gehören auch sämtliche Familienmitglieder – sowie gegen Diebstahl gesichert sind.“

Die Zustimmung des Vermieters braucht übrigens nicht, wer sich in seiner Mietwohnung ein Arbeitszimmer einrichten will. Voraussetzung ist allerdings, dass die Tätigkeit dem eigentlichen Wohncharakter nicht zuwiderläuft und nicht nach außen in Erscheinung tritt, etwa durch übermäßigen Kundenbesuch. Apropos Arbeitszimmer: Wer überwiegend im Home Office arbeitet, kann die Ausgaben für Miete, Betriebskosten und Ausstattung – soweit sie nicht vom Arbeitgeber erstattet werden – im Rahmen seiner Einkommenssteuererklärung absetzen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass es sich um einen abgeschlossenen Raum handelt, der ganz überwiegend beruflich genutzt wird. Eine Arbeitsecke neben dem Bett oder im Wohnzimmer wird vom Finanzamt nicht anerkannt.

## **Arbeitszimmer ergonomisch einrichten**

Damit man im häuslichen Arbeitszimmer auch wirklich seine optimale Leistung bringen kann, muss die Ausstattung nicht nur technisch, sondern vor allem auch ergonomisch hohen Ansprüchen genügen. Besonders wichtig ist die Wahl des Schreibtischstuhls. Er sollte nicht nur in der Höhe, sondern auch an Rücken- und Armlehnen verstellbar sein. Eine ideale Ergänzung zum ergonomisch optimierten Sitzmöbel ist ein höhenverstellbarer Schreibtisch, der es etwa erlaubt, zeitweise auch im Stehen zu arbeiten. Welches technische Equipment das Home Office benötigt, hängt natürlich von Art und Umfang des Aufgabenbereichs ab. Standard sein sollten ein Router, der mehreren Geräten gleichzeitig einen schnellen Internetzugang ermöglicht sowie ein Multifunktionsgerät zum Drucken, Scannen, Kopieren und Faxen.

## **Beim Hausbau klug vorausplanen**

Berücksichtigt man die wichtigsten Kriterien für die Einrichtung eines Home Office, steht einem effizienten und erfolgreichen Arbeiten von zu Hause nichts im Wege. Bauherren und Immobilienerwerber, die sich zumindest vorstellen können, ihren Job in den eigenen vier Wänden zu erledigen, empfiehlt Carolin Großhauser, ein Arbeitszimmer gleich in die Bauplanung oder Kaufentscheidung mit einzubeziehen. Dass die Bedeutung des Home Office auch in Deutschland zunehmen wird, halten Arbeitsmarktexperten für wahrscheinlich. Insbesondere Hochschulabsolventen und andere höher Qualifizierte könnten ihren Arbeitgeber vermehrt danach auswählen, ob er ihnen ein entsprechend flexibles eigenverantwortliches Arbeitsverhältnis ermöglicht.

## 2. Finanzieren & Vorsorgen

### Schlechter Rat ist teuer

#### **Fallstricke bei der Immobilienfinanzierung vermeiden**

**Wer eine Immobilie kaufen will, muss gut beraten sein. Doch Beratungsgespräche für Baufinanzierungen bieten Stoff für Fehler, wie die jüngsten Ergebnisse von Finanztest (3/2017) zeigen. Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall nennt die größten Finanzierungsfallen und erklärt, wie Bauherren sie vermeiden.**



*Foto downloaden*

#### **Fallstrick 1: Zu hohe Monatsrate**

Überschätzt man die monatlich tragbare Belastung für Zins und Tilgung, droht die gesamte Finanzierung zu scheitern. Die monatlichen Raten sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen, also 1.000 Euro bei einem Haushaltseinkommen von 3.000 Euro netto. Denn auch für Bauherren und Wohnungseigentümer geht das Alltagsleben weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, wie etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos zahlbar bleiben. „Darum nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von drei bis sechs Monatsgehältern behalten“, rät Oberländer.

#### **Fallstrick 2: Zu niedrige Tilgung**

Je niedriger die Tilgung, desto länger dauert es, bis die Immobilie schuldenfrei ist und das verteuert wiederum die Gesamtfinanzierung. Spätestens bei Renteneintritt sollte das Haus abbezahlt sein. Finanzielle Spielräume sollten Bauherren daher nicht unnötig verschenken. Oberländer empfiehlt: „Bauherren sollten ganz genau kalkulieren, ob sie mindestens zwei (besser: drei) Prozent Tilgung im Monat stemmen können. Außerdem sollten sie das Zinstief nutzen, um eine möglichst langfristige Zinsbindung zu wählen, also mindestens 15 oder 20 Jahre.“

#### **Fallstrick 3: Kreditbedarf falsch berechnet**

Grundsätzlich gilt: Je mehr Eigenkapital man in die Finanzierung einbringt – mindestens ein Viertel, besser ein Drittel der Gesamtkosten – desto weniger Geld muss man sich leihen. Denn: Jeder geliehene Euro kostet Geld und verteuert die Gesamtfinanzierung. Unterschätzt man seinen Kreditbedarf, wird eine teure Nachfinanzierung nötig. Setzt man ihn zu hoch an, verlangen viele Banken eine Nichtabnahmeentschädigung auf die nicht ausgezahlte Kreditsumme. „Darum so genau wie möglich kalkulieren“, so Oberländer.

## **Fallstrick 4: Kaufnebenkosten nicht berücksichtigt**

Viele Bauherren unterschätzen die Nebenkosten beim Hauskauf. Schon für die Beurkundung eines Kaufvertrags und den Grundbucheintrag durch einen Notar werden 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises fällig. Die Grunderwerbssteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Maklergebühren betragen zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises. „Die Gesamtnebenkosten können sich so auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro kommen also leicht bis zu 30.000 Euro oben drauf“, erklärt Oberländer.

## **Fallstrick 5: Förderungen nicht ausgeschöpft**

Wohn-Riester, Kredite der KfW-Bank oder Baugeld vom Bürgermeister machen die Finanzierung spürbar günstiger. Wer die besonders für Familien mit Kindern lukrative Wohn-Riester-Förderung nicht in die Finanzierung einbaut, verschenkt schnell eine fünfstellige Euro-Summe an Zulagen und Steuervorteilen. Oberländers Tipp: „Die eigene Recherche lohnt sich, um im Vorfeld bereits zu sichten, welche Förder-Angebote es gibt.“

## 3. Bauen & Wohnen

Nasser – heißer – stürmischer:

### Ratgeber klärt über klimagerechtes Bauen auf

**Starkregen, Orkanwarnungen und schwere Überschwemmungen bestimmten das Klimajahr 2016: Allein durch die Flutkatastrophen Ende Mai, bei denen die Orte Braunsbach und Simbach am stärksten betroffen waren, entstanden Schäden an Gebäuden in Höhe von etwa 450 Millionen Euro. Wie Hauseigentümer ihre eigenen vier Wände vor extremen Klimaereignissen schützen können, erklärt der neue „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), der im Auftrag der Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen-wohnen-leben“ entstanden ist.**



*Praxisratgeber downloaden*

Hausbesitzer können den Auswirkungen des Klimawandels auf zweierlei Weise begegnen. Zum einen durch Investitionen in energiesparende Maßnahmen zum Schutz des Klimas: „Dass Immobilienbesitzer durch den Einbau effizienter Heiztechnik, verbesserter Dämmung der Gebäudehülle und stromsparender Geräte die Energiewende unterstützen können, liegt auf der Hand“, sagt Reinhard Klein, Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Daneben geht es künftig aber auch darum, die eigenen vier Wände selbst vor den eingetretenen Folgen des Klimawandels zu schützen. Andauernde Hitze-, aber auch Kälteperioden, Starkregen, Hochwasser und Stürme – all diese Wetterextreme können auf jeden Hausbesitzer zukommen. Die damit zusammenhängenden Gefahren für ein Gebäude sind in Deutschland regional stark unterschiedlich ausgeprägt, auch die konkrete Lage des Gebäudes spielt eine wichtige Rolle. Dennoch werden nach heutigem Forschungsstand derartige Klimaereignisse zukünftig vermehrt zu Schäden an Immobilien führen.

Der „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ zeigt auf, welche Risiken für Wohngebäude im Zusammenhang mit dem Klimawandel relevant sind. Außerdem liefert er Immobilienbesitzern Tipps, wie sie ihr Eigentum durch bauliche und technische Präventionsmaßnahmen vor Unwetterschäden schützen können. Detaillierte Checklisten unterstützen dabei, offene Baustellen auf dem Weg zum klimagerechten Neubau oder Bestandsgebäude zu finden. Für eine konkrete Beratung zu einzelnen Maßnahmen sollten Immobilienbesitzer Experten wie Architekten oder Bauingenieure hinzuziehen. „Und: Wer die Maßnahmen durchdacht kombiniert, erhöht die Wohn- und Lebensqualität, steigert den Wert der eigenen vier Wände und schützt gleichzeitig das Klima und seine Immobilie“, so Klein.

## 4. Steuern & Recht

### Serie: Immobilien richtig vererben – Teil 2:

*38,3 Milliarden Euro wurden laut Statistischem Bundesamt zuletzt in Deutschland vererbt, knapp die Hälfte davon in Form von Immobilien. Deren Bedeutung dürfte sogar noch deutlich steigen: Mehr als zwei Drittel der angehenden Erbgeneration rechnen laut Institut für Demoskopie Allensbach damit, auf diesem Weg einmal Eigentümer einer Immobilie zu werden. Stefan Bernhardt, Rechtsexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall, erklärt in einer vierteiligen Serie, wie man teure Fehler beim Vererben und Erben vom Eigenheim vermeidet.*



Foto downloaden

### Mit Schenkung Steuern sparen

Dr. Anton Steiner, Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht, plädiert bei der Immobilienübertragung an Kinder für ein „Geben mit warmer Hand und kühlem Kopf“. Der Fachanwalt für Erbrecht weiß aus Erfahrung, dass sich viele Erblasser Sorgen machen, ob es nach Eintritt des Erbfalls unter den Angehörigen zum Streit kommt oder ob eines der Kinder sich bei der Testamentseröffnung gegenüber seinen Geschwistern benachteiligt fühlt. Er plädiert daher dafür, mit einer Übertragung zu Lebzeiten, die offen mit den Angehörigen – also Kindern und Ehepartnern – diskutiert wird, für klare Verhältnisse zu sorgen. Grundsätzlich lässt sich sagen: Je höher der Wert der zu vererbenden Immobilie(n), desto besser lassen sich mit einer Schenkung zu Lebzeiten die steuerlichen Freibeträge ausschöpfen.

Angenommen, eine Witwe besitzt ein Einfamilienhaus im Wert von rund 400.000 Euro. Von ihrem Sohn und ihrer Tochter weiß sie, dass beide nach ihrem Tod weder einziehen können noch wollen. Steuerlich ist das – sofern keine weiteren großen Vermögenswerte hinzukommen – bei einem steuerlichen Freibetrag von 400.000 Euro pro Kind kein Problem. Wichtig zu wissen ist, dass die Freibeträge pro Kind und Elternteil alle zehn Jahre ausgeschöpft werden können. Besitzt dieselbe Frau also beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit vier etwa gleich großen, vermieteten Wohneinheiten im Wert von 1,6 Millionen Euro, spielt das eine wesentliche Rolle: Schenkt die Frau zunächst sowohl ihrem Sohn als auch ihrer Tochter je eine Wohnung, so kann sie ihnen die beiden anderen Wohnungen zehn Jahre später ebenfalls steuerfrei schenken oder vererben. Erben die Kinder dagegen alle vier Wohnungen auf einmal, liegen zwei der Wohnungen über der Freibetragsgrenze, deren Wert sie versteuern müssen. Pro Wohnung mit einem angenommenen Wert von 400.000 Euro fallen 15 Prozent Steuern an, sodass Tochter und Sohn jeweils 60.000 Euro Erbschaftssteuer zahlen.

Steuerlich günstig ist die Schenkung einer Immobilie auch deshalb, weil hier das Stichtagsprinzip gilt. Das bedeutet, dass für die steuerliche Bewertung ausschließlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Schenkung entscheidend sind – mögliche spätere Steuererhöhungen spielen ebenso wenig eine Rolle wie die mutmaßliche Wertsteigerung der Immobilie zwischen Schenkung und späterem Erbfall.

Trotz der offenkundigen Vorteile warnt Erbrechts-Experte Steiner vor einer übereilten Schenkung. Grundsätzlich ungeeignet ist eine Immobilie, so lange sie noch nicht vollständig abbezahlt ist und die beschenkten Kinder noch nicht volljährig sind. „Auch sollte man sich sicher sein, dass man den Wert der Immobilie später nicht zur eigenen Versorgung benötigt, etwa bei Pflegebedürftigkeit oder für den Fall der Berufsunfähigkeit“, so Rechtsexperte Bernhardt.

Doch so mancher großzügig Bedachte hat sich als grob undankbar erwiesen. Aber selbst wenn das Verhältnis zwischen Schenker und Beschenktem ungetrübt bleibt, ist es empfehlenswert, sich durch ein Rückforderungsrecht im notariellen Schenkungs- bzw. Übergabevertrag gegen die Eventualitäten des Lebens abzusichern. Dieses Rückforderungsrecht greift etwa dann, wenn der Beschenkte insolvent wird und Gläubiger die Zwangsvollstreckung betreiben wollen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Beschenkte geschieden wird und der bisherige Ehepartner Ansprüche auf die Immobilie geltend macht. Sinnvoll ist ein Rückforderungsrecht auch für den Fall, dass der Beschenkte verstirbt und jemand die Immobilie erben würde, der dem Schenker nicht genehm ist. Unbedingt sollte sich der zur Schenkung entschlossene Eigentümer nicht nur ein Wohn-, sondern ein Nießbrauchsrecht auf Lebenszeit vertraglich vorbehalten. Damit kann er, anders als beim reinen Wohnrecht, die Immobilie auch vermieten und so im Alter dringend benötigte Einnahmen erzielen.

*Wer sich aufgrund der skizzierten Fallstricke nicht zu einer Schenkung seines Immobilienbesitzes entschließen kann oder nicht seinen gesamten Nachlass zu Lebzeiten verteilen will, sollte am besten testamentarisch dafür sorgen, dass das Erbe in seinem Sinne aufgeteilt wird. Lesen Sie mehr dazu in der in der nächsten Ausgabe des Themendienstes in Teil 3 „Mit Testament für klare Verhältnisse sorgen“.*

## 5. Tipps & Ratschläge

Der aktuelle Tipp:

### So klappt der Auszug aus der Mietwohnung

**Häuslebauer fiebern lange auf diesen Moment hin: Endlich raus aus der Mietwohnung. Dafür muss „nur“ noch der Auszug gestemmt werden. Wie dieser am besten organisiert wird, weiß Denis Bernlöhr von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.**



Foto downloaden

#### 1. Der erste Schritt: Mietverhältnis kündigen

Steht der Termin für den Einzug in die eigenen vier Wände, sollten Mieter schnellstmöglich den Auszug organisieren. Als erstes gilt es, termingerecht zu kündigen, um so eine längere finanzielle Doppelbelastung zu vermeiden. Schließlich ist die Finanzierung der eigenen vier Wände bereits teuer genug. Bauherren sollten allerdings einen Puffer von mindestens vier Wochen zwischen Übergabe durch den Bauträger oder Architekten und Einzug einplanen. Das gibt Zeit, falls einzelne Gewerke doch später fertig werden.

#### 2. Im Vorfeld: Informieren, ummelden, nachsenden

Wenn die neue Adresse feststeht, ist der Zeitpunkt gekommen, um den Nachsendeauftrag zu erteilen. Gleichzeitig müssen Arbeitgeber, Krankenkasse, Banken und Versicherungen informiert werden. Nicht zu vergessen sind Zeitschriftenabonnements oder Online-Versandhäuser. Bei Kindern im Haushalt sind zusätzlich Schule, Kita oder Kindergarten zu unterrichten. Wer im neuen Heim nicht gleich ohne Internet dastehen will, muss seinen Umzug mindestens vier Wochen vorher beim Anbieter anmelden.

#### 3. Vor dem eigentlichen Umzug: Hilfe von Profis oder Freunden?

Mit der richtigen Hilfe ist der Auszug viel leichter zu stemmen: Helfer, egal ob freiwillig oder professionell, wollen frühzeitig informiert werden. Bei Umzugsunternehmen und Autovermietungen am besten etwa vier Wochen im Voraus reservieren. Neben den großen Fahrzeuganbietern gibt es auch kostengünstige lokale Angebote. Dabei wichtig: Welcher Führerschein und welche Versicherung sind erforderlich? Sind Parkplätze Mangelware, kann bei der Stadt oder Gemeinde eine Halteverbotszone beantragt werden. Extra-Tipp: Umzugsunternehmen sind in der Regel unter der Woche günstiger als am Wochenende.

#### 4. Kisten packen: Trennen oder tragen?

Ein Umzug ist die perfekte Gelegenheit, um seinen Besitz auf den Prüfstand zu stellen: Dinge, die seit einem Jahr nicht mehr in die Hand genom-

men wurden, können getrost verschenkt, verkauft oder entsorgt werden. Für ausreichend Kartons sollte im Vorfeld gesorgt werden. „Viele unterschätzen den Platzbedarf ihres Hab und Guts. Lieber großzügiger planen, als mehrfach neue Kisten kaufen“, empfiehlt Bernlöhr. Auch Küchenvorräte stellen unnötigen Ballast dar und sollten vor dem Auszug verbraucht werden.

## **5. Betreuung: Kinder- und Tiersitter engagieren**

Eltern sind gut beraten, für ihre Kleinen am Auszugstag eine Betreuung in Anspruch zu nehmen. So bekommt der Nachwuchs vom Trubel weniger mit und kann den Wechsel in das neue Zuhause entspannt erleben. Auch tierische Mitbewohner freuen sich über Ruhe am Auszugstag – es lohnt sich, einen Pensionsplatz zu organisieren.

## **6. Jetzt geht's los: Letzte Vorbereitungen**

Auch kurz vor dem Auszug gibt es einiges zu erledigen. Die Nachbarn sollten rechtzeitig informiert werden – so können sie sich auf Lärm und blockierte Parkplätze einstellen. Wichtige Unterlagen wie der Mietvertrag oder Bauunterlagen werden idealerweise am Auszugstag separat eingepackt, sodass sie nicht verloren gehen. Bevor die Umzugshelfer anrücken, heißt es, für ausreichend Verpflegung zu sorgen. Es lohnt sich vor dem Umzug das Treppenhaus auf Vorschäden zu inspizieren und gegebenenfalls zu dokumentieren.

## **7. Abschied nehmen: Übergabe der Mietwohnung**

Damit die Übergabe problemlos verläuft, am besten frühzeitig mit dem Vermieter absprechen, welche Ausbesserungen erwartet und wie die Räume übergeben werden sollen. Gewöhnlich muss der Mieter die Wohnung in neutraler Wandfarbe und besenrein übergeben. Abnutzungsspuren über das normale Maß hinaus sind ebenfalls zu beheben. Im günstigsten Fall sind einige Arbeiten gar nicht notwendig, weil sowieso ein Profi beauftragt wird. Verläuft die Übergabe ohne Mängelanzeige, steht der Rückzahlung der Kautions nichts im Wege. Nach der Ablesung der Zählerstände bleibt nur noch, die Tür- und Klingelschilder abzunehmen und sich vom Mieterdasein zu verabschieden.