

Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe
Oktober 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

Bewohnbares Erbstück: Immobilien spielen in Nachlässen immer wichtigere Rolle S. 2

2. Finanzieren & Vorsorgen

Immobilienkredite: So stellen sich Hauskäufer auf die neuen Regeln ein S. 4

3. Bauen & Wohnen

Clever bauen und wohnen: Diese staatlichen Zuschüsse lohnen sich wirklich S. 6

4. Steuern & Recht

Gekauft wie gesehen? Wann Immobilienkäufer vom Vertrag zurücktreten S. 8

5. Tipps & Ratschläge

Der aktuelle Tipp: So klappt der Umzug mit Kindern S. 10

6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik: Deutsche haben großes Sicherheitsbedürfnis S. 11

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

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

1. Haus & Geld

Immobilienfinanzierung:

Das kostet eine Baufinanzierung im Monat

Unverändert günstige Zinskonditionen erfreuen weiterhin Bauherren und Immobilienkäufer, die sich so den Wunsch von den eigenen vier Wänden schneller erfüllen können: Wer für seine Baufinanzierung heute ein Darlehen über 100.000 Euro aufnimmt, kommt bei einer Laufzeit von 10 Jahren laut der Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank im Durchschnitt auf noch 124 Euro Zinskosten pro Monat. Vor drei Jahren war die durchschnittliche monatliche Zinsbelastung mit 228 Euro beinahe doppelt so hoch.



[Grafik downloaden](#)



1. Haus & Geld

Bewohnbares Erbstück:

Immobilien spielen in Nachlässen eine immer wichtigere Rolle

Knapp die Hälfte der Menschen in Deutschland lebt in den eigenen vier Wänden. Davon wohnt jeder siebte Eigentümer in einer geerbten Immobilie. Doch die Bedeutung des „bewohnbaren Erbstücks“ nimmt deutlich zu: Bereits heute hinterlässt fast jeder zweite Erblasser seinen Nachkommen ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall erläutert die Zahlen hinter der vererbten Immobilie.

Noch nie gab es in Deutschland eine Erbengeneration, die von ihren Eltern ein so hohes Vermögen zu erwarten hat. Laut Berechnungen des Forschungsinstituts empirica werden im Zeitraum von 2015 bis 2024 auf diese Weise in den privaten Haushalten 3,1 Billionen Euro den Besitzer wechseln. Im Schnitt werden pro Erbfall rund 363.000 Euro vermacht. Sicher, das ist ein typischer statistischer Durchschnittswert, der über das Testament von Herrn Müller oder Ehepaar Meier wenig aussagt. Lässt man die oberen zwei Prozent aller Hinterlassenschaften außen vor, liegt der Mittelwert aber bei 242.000 Euro. Maßgeblich für dieses hohe Erbvolumen ist, dass Immobilien bei immer mehr Nachlässen eine wichtige Rolle spielen.



Bereits heute hinterlässt fast jeder zweite Erblasser seinen Nachkommen ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Fast jeder Zweite vererbt eine Immobilie

In Deutschland gibt es jährlich etwa 800.000 Erbfälle. Laut empirica sind Immobilien bei fast der Hälfte der Fälle Teil des Nachlasses. Eine repräsentative Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach geht sogar davon aus, dass künftig in zwei von drei Erbangelegenheiten Häuser, Grundstücke und Eigentumswohnungen eine Rolle spielen werden.

„Immobilien sind als reale Werte immer Teil der Generationenvorsorge gewesen und werden es auch in Zukunft bleiben“, sagt Prof. Bernd Raffelhüschen vom Institut für Finanzwirtschaft an der Universität Freiburg. „Der Trend wird sich dabei noch deutlich verstärken, denn die vererbenden geburtenstarken Jahrgänge haben nicht viele Kinder, auf die sie die Immobilien verteilen können.“ Raffelhüschen geht daher davon aus, dass „die Pro-Kopf-Erbenschaft in allen Facetten wachsen, dabei aber der Staat einen immer größeren Teil für sich beanspruchen“ werde.

Ging das Deutsche Institut für Altersvorsorge vor fünf Jahren noch von einem Pro-Kopf-Erbe von 153.000 Euro aus, rechnet empirica aktuell bereits mit etwa 181.000 Euro. Vor dem Zugriff des Fiskus ist Wohneigentum bislang gut geschützt. Kinder, die von ihren Eltern ein Eigenheim erben, müssen dafür unter bestimmten Umständen keine Erbschaftssteuer zahlen: Die Wohnfläche darf nicht größer als 200 m² sein, der Erblasser muss die Immobilie bis zu seinem Tod selbst bewohnt haben und die Nachkommen müssen mindestens zehn Jahre lang darin ihren Hauptwohnsitz haben. „Achtung“, sagt Stefan Bernhardt, Rechtsexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Wer vor Ablauf dieser Frist die Selbstnutzung aufgibt, muss das Objekt voll versteuern, da das Finanzamt hier nach dem Prinzip ‚Alles oder nichts‘ handelt. Die einzige Ausnahme, die der Fiskus zulässt, ist eine Aufgabe aus zwingendem Grund. Der liegt etwa dann vor, wenn der Erbe innerhalb der Zehn-Jahres-Frist so hilfe- oder pflegebedürftig wird, dass der Umzug in ein entsprechendes Heim unumgänglich ist.“

Von der Alters- zur Generationenvorsorge

Das klassische Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung dienen also mehr als einer Generation als materielle Absicherung. Auf der einen Seite haben die noch im Arbeitsleben stehenden Nachkommen eine gute Grundlage für einen soliden Vermögensaufbau. Auf der anderen Seite ermöglichen die eigenen vier Wände den Eltern einen Ruhestand, in dem der gewohnte Lebensstandard nicht durch Mietsteigerungen bedroht ist. Und die Mietersparnis von Rentnern in Wohneigentum ist beachtlich: 599 Euro Miete sparen diese nämlich im Schnitt laut einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen pro Monat. Das entspricht einem Drittel der durchschnittlichen gesetzlichen Rente eines Rentnerhaushalts.

2. Finanzieren & Vorsorgen

Immobilienkredite:

So stellen sich Hauskäufer auf die neuen Regeln ein

Seit März 2016 gilt die neue Wohnimmobilienkredit-Richtlinie – und mit ihr verschärfte Regeln bei der Vergabe von Baudarlehen. Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erläutert, was die strengere Vorgabe für künftige Bauherren und Hauskäufer bedeutet.

1. Genügend Eigenkapital mitbringen

Bei jeder soliden Finanzierung sollten mindestens 25 Prozent der Gesamtkosten aus Eigenmitteln bestritten werden. Denn jeder Euro, den man sich leihen muss, verteuert die Finanzierung. Zum Eigenkapital werden Bargeld, Bank- und Bausparguthaben sowie sonstige Vermögenswerte, die kurzfristig liquide gemacht werden können, gerechnet. Seit Inkrafttreten der neuen Vorgaben dürfen sich Banken nicht mehr maßgeblich darauf stützen, dass die Immobilie im Wert steigt. Hinweis: Beim Immobilienkauf auch die Nebenkosten berücksichtigen. Notar- und Maklergebühren oder die Grunderwerbsteuer können sich insgesamt auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren.

2. Ein solides Einkommen wird wichtiger

Die Banken prüfen die Einkommenssituation jetzt sehr genau. Ein ausreichendes Einkommen ist gegeben, wenn die monatlichen Raten für Zins und Tilgung ungefähr ein Drittel der Einkünfte nicht überschreiten und der Kredit dennoch bis zum Renteneintritt abbezahlt werden kann. Wer seine Finanzierung hingegen nicht bis dahin tilgen kann, muss genau nachweisen, dass er auch dann weiterhin seinen Zins- und Tilgungsleistungen nachkommen kann. Unbedingt beachten: Das Alltagsleben geht auch für Bauherren weiter. Unvorhergesehene Ausgaben, wie etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Darum nicht den letzten Cent des Nettoeinkommens verplanen und sicherheitshalber eine Reserve in Höhe von rund drei Monatsgehältern bilden.

3. Die individuelle Lebensplanung berücksichtigen

Das Leben verläuft bekanntlich nicht immer nach Plan: Ein plötzlicher Jobwechsel oder gar der Verlust der Arbeitsstelle können natürlich nicht auf den Immobilienkauf abgestimmt werden. Doch ein bewusster Wechsel des Jobs und damit einhergehend ein Umzug in eine andere Stadt sollten vor den Immobilienplänen abgeschlossen sein. Denn bei der Entscheidung, ob

angehende Bauherren einen Kredit erhalten, wird nur das verstetigte Einkommen, das bereits nachweisbar über längere Zeit verdient wird, berücksichtigt. Wer keine unbefristete Stelle hat oder Kinder plant, der muss im Zweifel nach Alternativen suchen. So können bspw. Eltern als Bürgen aus helfen.

4. Früh an die Anschlussfinanzierung denken

Sicher ist: Irgendwann kommt der Tag, an dem die Zinsbindung für einen bestehenden Kredit ausläuft. Bei einem Wechsel der Bank wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen, für den dann ebenfalls die strengen neuen Regeln für die Kreditprüfung gelten. Daher sollte sich der Kreditnehmer schon frühzeitig über eine Anschlussfinanzierung informieren. Für ihn gibt es zwei Möglichkeiten, sich die aktuell niedrigen Zinsen für den Zeitpunkt der Umschuldung zu sichern: Ein sogenanntes Forward-Darlehen wird dem Darlehensnehmer nach einer zuvor festgelegten Vorlaufzeit ausgezahlt. Je länger die Vorlaufzeit ist, desto höher fällt auch der Zinsaufschlag aus. Wer im Laufe der Finanzierung wieder mehr finanziellen Spielraum hat, kann alternativ einen Bausparvertrag in Höhe der Restschuld ansparen. Bis zum Ende der Zinsbindung sollten mind. 25 Prozent der Bausparsumme erreicht sein.

3. Bauen & Wohnen

Clever bauen und wohnen:

Diese staatlichen Zuschüsse lohnen sich wirklich

Für neun von zehn Deutschen ist laut TNS Infratest Wohneigentum eine sichere Altersvorsorge. Die gute Nachricht für angehende Bauherren: Sie profitieren nicht nur von den aktuell niedrigen Zinsen, sondern auch von einer Vielzahl staatlicher Fördermaßnahmen und können so ihre finanzielle Belastung reduzieren. Karsten Eiß von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erklärt, welche Maßnahmen sich für wen lohnen.

Wer eine Immobilie kaufen oder sanieren möchte, dem greift Vater Staat mit zahlreichen Förderprogrammen unter die Arme. Das Problem: „Viele Bauherren wissen nicht, dass sie förderberechtigt sind und verzichten auf die Zuschüsse“, erklärt Eiß. „Dadurch entgeht vielen Häuslebauern bares Geld.“

Wohn-Riester – „Turbo“ für die Eigenheimfinanzierung

Noch den meisten Bauherren bekannt sein dürfte die Eigenheimrente, auch Wohn-Riester genannt. Dieser wirkt dank hoher staatlicher Zulagen auf die eigenen Sparleistungen wie ein Turbo für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums. „Die Zuschüsse über den Wohn-Riester lassen sich sowohl zur Eigenkapitalbildung als auch zur Tilgung oder Umschuldung eines Baukredits einsetzen“, erklärt Eiß. „Dank den Zuschüssen für Kinder und Ehepartner kann beispielsweise eine vierköpfige Familie im Jahr bis zu 908 Euro extra für die Finanzierung aufbringen.“ Zu den Zulagen können handfeste Steuervorteile hinzukommen.

Nicht verschenken: Arbeitnehmersparzulage & Wohnungsbauprämie

Weniger bekannt dürfte den meisten künftigen Bauherren die Arbeitnehmer-Sparzulage sein. Dabei wartet auch hier bares Geld auf sie. Hinter dem Begriff verstecken sich vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers. Davon profitieren Arbeitnehmer gleich doppelt: Sie können den Zuschuss auf einen Bausparvertrag einzahlen und sich gleichzeitig die Arbeitnehmer-Sparzulage von bis zu 43 Euro im Jahr sichern. Wer darüber hinaus noch bis zu 512 Euro im Jahr für seinen Bausparvertrag aufbringt, dem gewährt der Staat zusätzlich noch die Wohnungsbauprämie in Höhe von 8,8 Prozent. Die erhält allerdings nur, wer das Guthaben auch für Maßnahmen rund ums Bauen und Wohnen einsetzt.

Bauwillige sollten allerdings beachten, dass für viele von Vater Staat gewährte Zuschüsse Einkommensgrenzen gelten. Wer mehr verdient und trotzdem von öffentlichen Fördermöglichkeiten profitieren will, sollte sich vor allem die Angebote der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ansehen.

KfW und BAFA fördern einkommensunabhängig

Die KfW hält für Bauherren ein ganzes Bündel von Förderprogrammen mit zinsgünstigen Darlehen oder direkten Zuschüssen bereit. So können zum Beispiel im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms Bau- oder Kaufwillige für den Bau oder Erwerb einer selbst genutzten Immobilie ein Darlehen von bis zu 50.000 Euro mit einem effektiven Jahreszins von derzeit 0,75 Prozent erhalten. Wer sein Traumhaus zum Beispiel nach den Energieeffizienzkriterien der KfW baut oder saniert, hat die Möglichkeit, zusätzlich zu der Förderung aus dem Wohneigentumsprogramm ein Darlehen in Höhe von bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit (0,75 Prozent effektiver Jahreszins) oder direkte Zuschüsse zu erhalten. Auf der Suche nach den passenden Programmen hilft der Online-Produktfinder:

www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Produktfinder/

4. Steuern & Recht

Gekauft wie gesehen?

Wann Immobilienkäufer vom Vertrag zurücktreten können

Der beim Immobilienerwerb übliche Grundsatz „gekauft wie gesehen“ bedeutet keineswegs, dass ein Käufer Pech gehabt hat, wenn ihm bei der Besichtigung seines Traumdomizils der ein oder andere Haken nicht aufgefallen ist.

„Der Verkäufer kann sich selbst dann nicht um seine Gewährleistungspflicht drücken, wenn im Kaufvertrag ein entsprechender Haftungsausschluss vereinbart wurde. Das gilt insbesondere dann, wenn ihm der für den Käufer entscheidende Mangel selbst bekannt war“, informiert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt über die Rechtslage und verweist dazu auf zwei aktuelle Gerichtsurteile.

Ohren auf beim Immobilienkauf

Die Käuferin einer Eigentumswohnung musste bald nach ihrem Einzug feststellen, dass die Lärmbelästigung durch eine im Erdgeschoss unter ihrer Wohnung liegende Seniorentagesstätte unerträglich war. Bei mehreren Besichtigungen vor der Vertragsunterzeichnung hatte sie davon nichts mitbekommen, ihre Frage nach eventuellen Lärmbelästigungen hatte der Verkäufer verneint. Pech für ihn: Er hatte vertraglich zugesichert, dass ihm keine verborgenen Mängel bekannt seien. Und das, obwohl er sich selbst zuvor mehrfach bei der Hausverwaltung über die unzumutbare Hellhörigkeit der Wohnung beschwert und erklärt hatte, angesichts des mangelhaften Schallschutzes werde er sich wohl bald von der Wohnung trennen müssen. „Hier liegt eindeutig ein arglistiges Verschweigen eines bekannten Mangels vor, was die Käuferin berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten“, so Bernhardt.

Das Landgericht Coburg sah das genauso und verurteilte den Verkäufer nicht nur zur Rückzahlung des Kaufpreises, sondern auch zur Erstattung der Makler- und Notarkosten sowie der Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus muss der Verkäufer auch den Schaden ersetzen, der der Klägerin durch das von ihr zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommene Darlehen entstanden ist, und ihre Anwaltskosten übernehmen (Az. 23 O 358/13).

Gekauft und nix gesehen

Nichts zu sehen gab es – im doppelten Sinne – in einem vom OLG Frankfurt entschiedenen Fall (Az. 3 U 4/14). Ein Käufer hatte in Frankfurt am

Main von einem Bauträger eine neu zu errichtende Eigentumswohnung gekauft, die dieser in seinem Verkaufsprospekt mit einem „unverbaubaren Skyline-Blick“ beworben hatte. Schon bald nach Übergabe der fertigen Wohnung errichtete derselbe Bauträger in einem angrenzenden Park ein weiteres mehrstöckiges Haus, so dass von dem charakteristischen, als „Mainhattan“ bekannten Panorama, nicht mehr viel zu sehen war. Der Wohnungskäufer forderte daraufhin die Rückabwicklung des Kaufvertrags und erhielt vom OLG Frankfurt mit der Begründung Recht, der Bauträger habe sich mit der sichtbehindernden Bebauung einer „nachvertraglichen Pflichtverletzung“ schuldig gemacht.

Bernhardts Fazit: „Fälle wie diese zeigen, dass sich Immobilienkäufer keineswegs damit abfinden müssen, wenn sie das Objekt ihrer Wahl unter Bedingungen vorfinden, unter denen sie den Kaufvertrag niemals unterschrieben hätten.“

5. Tipps & Ratschläge

Der aktuelle Tipp:

So klappt der Umzug mit Kindern

Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider:

„Beim Umzug in ein neues Zuhause ist es besonders wichtig, die Kinder von Beginn an miteinzubeziehen. So können sie die Veränderungen verstehen und besser verarbeiten. Eltern sollten sich viel Zeit nehmen, um Kindern die anstehenden Veränderungen zu erklären und Fragen zu beantworten. Durch gemeinsame Besichtigungen der Immobilie und der Umgebung lernen Kinder das ungewohnte Umfeld kennen und können die neue Schule oder den neuen Kindergarten besuchen. Achtung: Kindergärten haben meist eine Warteliste und eine Anmeldefrist. Für die Schule im neuen zuständigen Schulbezirk gibt es keine Frist. Bei einem Umzug in ein anderes Bundesland sind Leistungsschwankungen normal, da die Schulsysteme und Lerninhalte unterschiedlich sind. Bei der Wahl der neuen Möbel freuen sich Kinder, wenn sie mitplanen dürfen. Ein Familienausflug in das Möbelhaus, um das neue Bett auszusuchen, aber auch um kuriose Einrichtungsgegenstände zu entdecken, macht allen Freude.

Am Tag des Umzugs können größere Kinder leichtere Aufgaben übernehmen, etwa kleine Kisten selbst tragen, beim Einrichten helfen oder Brötchen an die Helfer verteilen. Den gewohnten Tagesablauf für Kleinkinder dennoch einzuhalten, ist besonders wichtig. Großeltern oder Freunde können eventuell aushelfen, um die gewohnten Essens- und Schlafzeiten zu realisieren. Ist der Transport erst geschafft, sollte das Kinderzimmer als einer der ersten Räume eingerichtet werden. So schaffen Eltern einen Rückzugsraum und das Gefühl von Geborgenheit. Eine Alternative für Eltern, die zu sehr eingespannt sind beim Umzug und Einrichten: Die Kleinen den Tag mit Oma und Opa im Zoo verbringen lassen. Eltern sollten für die ersten Tage auf jeden Fall einen kleinen Koffer für die Kinder packen. Das Lieblingsschelttier oder das Schmusetuch, aber auch Schlafanzug und Zahnbürste sind dann sofort griffbereit und verschwinden nicht im Umzugschaos.

Nach dem Umzug brauchen Kinder viel Vertrautes. In der Eingewöhnungsphase können Eltern mit dem Kind gemeinsam das gesamte Spielzeug einräumen und das neue Kinderzimmer „entdecken“. Kinder leben sich am schnellsten ein, wenn sie neue Freunde finden. Deshalb sollten nach der traditionellen Vorstellungsrunde in der Nachbarschaft schnell Spiel- und Bolzplätze nach Spielkameraden erkundet werden.“

6. Foto & Grafik

Die aktuelle Grafik:

Deutsche haben großes Sicherheitsbedürfnis



[Grafik downloaden](#)

Jeder achte Deutsche (13 Prozent) war schon einmal von Einbruch betroffen, so das Ergebnis einer aktuellen YouGov-Studie. Allein 2015 gab es über 167.000 Einbrüche.

Obwohl ein Großteil der Deutschen (72 Prozent) Angst vor Einbrüchen hat, verzichtet jeder Dritte auf zusätzlichen Schutz für Haus oder Wohnung. Immerhin hat mehr als jeder fünfte Deutsche bereits beim Balkon und bei den Fenstern nachgerüstet. Knapp ein Viertel setzt auf ein Sicherheitschloss oder eine Verstärkung an der Haustür. Für Sicherheit vor ungebetenen Gästen müssen keine großen Umbauarbeiten geleistet werden. Um bspw. bei Rollläden unerlaubtes Eindringen zu verhindern, genügt ein Sperrstift oder ein massiver Riegelbolzen.

Nur einer von fünf Deutschen hat sich schon einmal zum Thema Einbruchschutz beraten lassen. Mehr als die Hälfte davon nahm dabei das Angebot der Polizei in Anspruch, auf deren Kompetenz in Sachen Einbruchsprävention auch die Mehrheit der Befragten (91 Prozent) vertraut.