

# So kann man bares Geld sparen

## Förderungen und Zuschüsse für angehende Immobilienbesitzer

**Wenn die finanzielle Belastung beim Hausbau oder -kauf durch Förderungen und Zuschüsse etwas verringert werden kann, dann ist das wohl bei angehenden Immobilienbesitzern hoch willkommen. In diesem Interview gibt Holger Franz, Spezialist für Immobilien und Wohnbaufinanzierungen bei der Raiffeisenbank Straubing eG, einen Überblick, wo überall Geld eingespart werden kann.**

*Im Januar diesen Jahres ging eine Meldung durch die Medien, dass die KfW-Bank einen Förderstopp für den Bau energieeffizienter Gebäude einlegt. Was hatte es damit auf sich?*

**Holger Franz:** Für den 31. Januar 2022 war das Ende der Förderung für energieeffiziente Gebäude in der Effizienzklasse KfW55 angekündigt, da diese nur noch einen relativ geringen Vorteil beim Energieverbrauch zu „Standardhäusern“ haben. Mit einer erhöhten Nachfrage hätte man also auf jeden Fall rechnen können. Dass das Ende der Förderung jedoch so eine Antragsflut sowohl seitens Bauträgern aber auch privater Bauherren ins Rollen bringt, damit hat keiner gerechnet. Die bereitgestellten Mittel im Bundeshaushalt reichten darum bei weitem nicht mehr aus und die Bundesregierung zog letztlich die „Notbremse“. Am 24. Januar wurde daher die Antragsstellung vorzeitig beendet, überraschenderweise aber nicht nur für KfW55, sondern für alle Effizienzhäuser im Neubau, also auch KfW40 und 40plus – ein bisher nicht dagewesener Vorgang – der in der gesamten Branche für einen ziemlichen Schock gesorgt hat.\*

*Neben den KfW-Förderungen gibt es noch andere staatliche Zuschüsse: Mit der BAFA-Förderung soll zum Beispiel ein Anreiz geschaffen werden, nachhaltiger zu heizen. Was wird genau gefördert und wie gelangt man an diesen Zuschuss?*

**Franz:** 2021 wurden die unterschiedlichen Förderprogramme aller unter dem Dach der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) zusammengeführt. Unterschieden wird dabei der Ersterwerb beziehungsweise Neubau von Effizienzhäusern oder Einzelmaßnahmen zur Ver-

besserung des Energieverbrauches bei Bestandsgebäuden, wobei auch und vor allem der Austausch oder die Verbesserung bestehender Heizsysteme gefördert wird. Je nach Art der Heizung können hier Zuschüsse zwischen 25 und 45 Prozent beim Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) über ein Online-Formular beantragt werden. Ein Energieberater ist hierfür nicht erforderlich, die Durchführung muss jedoch durch eine Fachfirma erfolgen und der Antrag muss vor Umsetzung der Maßnahme gestellt werden.

*Für wen ist Wohnriester interessant?*

**Franz:** Besonders stark profitieren junge Familien von der Wohnriesterförderung sowohl beim Eigenkapitalaufbau aber auch in der Finanzierung. Neben der Grundzulage von 175 Euro pro Person gibt es für Kinder, je nach Geburtsdatum, 185 Euro (vor 2008 geboren) beziehungsweise 300 Euro pro Jahr. Für eine vierköpfige Familie kann dies also eine jährliche Zulage von 900 Euro bedeuten. Zusätzlich werden die Beiträge auch noch bei der Einkommensteuer berücksichtigt, was Steuervorteile mit sich bringen kann. Aber auch Berufseinsteiger können so, schon früh gefördert, für den späteren Traum von der eigenen Immobilie sparen.

In der eigentlichen Finanzierung dann kann der Einsatz von Wohnriester durchaus auch Vorteile haben, indem er etwa zur Reduzierung der monatlichen Belastung beiträgt. Durch eine qualifizierte Beratung können so maßgeschneiderte Konzepte entstehen, die schuldenfreies Wohneigentum bis spätestens zum Renteneintritt zum Ziel haben.

*Können Sie kurz erklären, wie man zu einer Wohnungsbauprämie gelangt?*

**Franz:** Durch Abschluss eines Bausparvertrages ist es möglich, pro Jahr und Person bis zu 700 Euro zu sparen, um die zehnprozentige Wohnungsbauprämie – sprich 70 Euro im Jahr – zu erhalten. Hierbei sind allerdings Einkommensgrenzen zu beachten. Alleinstehende dürfen ein Jahreseinkommen von 35000 Euro nicht

überschreiten, verheiratete dementsprechend 70000 Euro jährliches Einkommen. Auch hier profitieren vor allem Berufseinsteiger mit noch geringerem Einkommen von einer staatlichen Förderung zum Eigenkapitalaufbau.

*Regionale Förderungen der Bundesländer und Kommunen sorgen neben den staatlichen Zuschüssen dafür, dass der Traum vom Eigenheim in greifbare Nähe rückt. Wie kann man sich informieren, was in einer Region alles beantragt werden kann?*

**Franz:** Hier sind vor allem wir als Finanzierungsberater gefordert, um unseren Kunden alle Möglichkeiten, insbesondere von staatlichen Förderungen, aufzuzeigen. Dabei besteht allerdings auch kein hundertprozentiger Anspruch auf Vollständigkeit, da wir in aller Regel keine Informationen, etwa zur Familienförderung beim Erwerb von Baugrundstücken, in einzelnen Kommunen haben. Neben den energetischen Förderungen sind es vor allem wieder junge und einkommensschwächere Familien, die etwa von Fördergeldern der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) profitieren. Dies sollte in einer umfassenden Baufinanzierungsberatung in jedem Fall zur Sprache kommen.

*Welche Arten der Immobilienfinanzierung gibt es bei Kreditinstituten und was muss ich vor dem Vertragsabschluss wissen?*

**Franz:** Es gilt Bankdarlehen, Förderdarlehen (KfW, BayernLabo) und Bauspardarlehen zu unterscheiden. Zudem werden Bauherren Begriffe wie Annuitätendarlehen oder Tilgungsaussetzungsdarlehen begegnen. Unterschiede gibt es auch bei den Konditionen, angefangen bei der Dauer der Zinsfestschreibung bis hin zur völlig variablen Vertragsgestaltung. Allein anhand dieser Aufzählung wird deutlich, wie wichtig eine ausführliche Beratung zu diesem Thema ist. Das Internet bietet hierzu zwar unendliche Informationen, aber Details und vor allem individuelle Lösungen lassen sich nur in einem persönlichen Beratungsgespräch klären. In der Regel ist dazu auch mehr als ein Termin nötig – Bauherren sollten also durchaus einen ge-



**Holger Franz.** Foto: Kristina Linetskiy/Raiffeisenbank Straubing eG

wissen Zeitaufwand für ihre Finanzierung mit einplanen.

*Die große Frage zum Schluss: Wieviel Eigenkapital sollte man haben, um sich an den Hausbau oder -kauf heranzuwagen?*

**Franz:** Prinzipiell gilt, je mehr umso besser! Ein hoher Eigenkapitalanteil bringt in jedem Fall bessere Konditionen mit sich, das es weniger Risiko für die Bank bedeutet; die Finanzierung ist schneller getilgt – was idealerweise bis zum Eintritt in den Ruhestand der Fall ist – und auch bei der monatlichen Rückzahlung bringt er spürbare Entlastung. Als Richtwert kann man in etwa sagen, dass 20 Prozent der Gesamtkosten auf alle Fälle eine tragbare Basis darstellen. Einen Unterschied macht es jedoch schon, ob man für sich zur Eigennutzung baut beziehungsweise kauft oder eine Immobilie zur Kapitalanlage erwirbt. In der Regel sind bei einer Kapitalanlage noch weitere Vermögenswerte vorhanden, die durchaus einen höheren Finanzierungsanteil erlauben.

**Interview: Doris Emmer**

(\*Anmerkung der Redaktion: Kurz vor Redaktionsschluss vermeldete die Deutsche Presseagentur, dass Bürger in Deutschland ab dem 22. Februar 2022 wieder neue Anträge auf KfW-Zuschüsse für energieeffizientes Sanieren stellen können. Am vorausgehenden Mittwoch hatten die Bundesregierung und der Haushaltsausschuss des Bundestags 9,5 Milliarden Euro für die Bundesförderung für effiziente Gebäude bereitgestellt und damit die Wiederaufnahme der kurzzeitig gestoppten Sanierungsförderung ermöglicht. Mit der Bearbeitung der Altanträge, die bis zum vorläufigen Antragsstopp am 23. Januar eingegangen waren, habe die Förderbank bereits begonnen.)