

Sanieren lohnt sich: Mit der passenden Förderung zur Wunschimmobilie

2. APRIL 2024

- *Größte Herausforderung für Kaufinteressenten liegt weiterhin in der Unsicherheit hinsichtlich künftiger Sanierungspflichten bei Wohngebäuden und der Höhe und Entwicklung der Energieversorgungskosten bei Immobilien*
- *Neben den bekanntesten Förderungen der KfW und des BAFA sollten Interessenten auch landeseigene und regionale Förderprogramme im Blick haben*
- *Für den Erwerb einer selbst genutzten Neubauimmobilie gibt es ebenso Fördermittel wie für den altersgerechten Umbau, den Kauf oder die energetische Sanierung einer Bestandsimmobilie*
- *Kaufinteressenten sollten sich so früh wie möglich informieren, da die Verfügbar- und Nutzbarkeit von Förderprogrammen direkten Einfluss auf die Finanzierbarkeit haben kann*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 2. APRIL 2024 – Die letzten beiden Jahre waren sehr ereignisreich mit starken Auswirkungen auf den Immobilien- und Finanzierungsmarkt. Der Immobilienmarkt war geprägt durch vergleichsweise hohe Hypothekenzinsen in Kombination mit deutlichen Zinsschwankungen. Zudem lösten die Diskussionen um die verschärften Anpassungen beim Gebäudeenergiegesetz Unsicherheit bei Eigentümern und Kaufinteressenten aus. Angekündigte Sanierungspflichten und strengere Anforderungen in Sachen Energieeffizienz führten dazu, dass die Preise für ältere sowie sanierungsbedürftige Immobilien nachgegeben haben. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) erläutern, wie die Situation aktuell aussieht, inwieweit potenzielle Sanierungspflichten den Immobilienkauf beeinflussen und welche staatlichen Förderungen Kaufinteressenten im Blick haben sollten.

„Die Vorzeichen für den Finanzierungs- und Immobilienmarkt 2024 sind wesentlich besser als noch 2023. Das Zinsniveau ist angesichts der erwarteten und heute bereits eingepreisten Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank aktuell nicht nur vergleichsweise stabil, sondern sogar deutlich unter dem Vorjahresdurchschnitt. Die Nachfrage nach Immobilien zieht wieder an“, berichtet Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE und Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Vechta. Sie fügt hinzu: „Finanzierungen lassen sich teilweise etwas leichter realisieren – denn der niedrigere Zins reduziert die monatliche Rate. Zudem führt die positive Einkommensentwicklung einiger Branchen dazu, dass manche Interessenten ihren Finanzierungsrahmen erweitern können. In Anbetracht all dessen gehe ich davon aus, dass wir die Talsohle durchschritten haben und blicke 2024 positiv entgegen.“

Herausforderungen für Kaufinteressenten und Verkäufer

Der Zeitpunkt für den Kauf sowie den Verkauf einer Immobilie ist aktuell günstig. Kaufinteressenten profitieren von den vergleichsweise etwas günstigeren Zinsen und den vielerorts gesunkenen Immobilienpreisen, was die Finanzierbarkeit erleichtert. Hinzukommen Fördermittel, die nicht nur für den Neubau, sondern auch für Sanierungsmaßnahmen oder den Erwerb von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen. Die größte Herausforderung für Kaufinteressenten liegt gerade in der noch immer bestehenden Unsicherheit hinsichtlich künftiger Sanierungspflichten bei Bestandsobjekten und in der Unsicherheit hinsichtlich Höhe und Entwicklung der Energieversorgungskosten der Immobilie.

Auf Verkäuferseite liegt die zentrale Herausforderung in der Beantwortung der Frage, ob jetzt der richtige Zeitpunkt für den Verkauf ist, da die Preise vielerorts zurückgegangen sind. Viele sind verunsichert und zögern. Dabei sollten Eigentümer trotz gesunkener Immobilienpreise bedenken, dass sich das aktuelle Preisniveau immer noch in etwa auf dem von 2019 befindet und ein Verkauf auch bei heutigem Stand in der Regel einen deutlichen Gewinn bringt. Außerdem sollten Eigentümer im Hinterkopf behalten, dass die politisch getriebene Energiediskussion, die sich vor allem auf unsanierte Immobilien auswirken wird, die Zahlungsbereitschaft bei Käufern reduziert. Dieser Effekt wird sich zukünftig weiter verstärken.

Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz

Vor allem im Segment der Bestandsimmobilien besteht nach wie vor eine gewisse Unsicherheit. Noch ist der Einbau von Gas- und Ölheizungen möglich, sofern diese später anteilig beispielsweise auf klimaneutrales Gas umgestellt werden können. Als Frist hierfür gilt die Existenz einer kommunalen Wärmeplanung. In Städten ab 100.000 Einwohnern soll diese bis zum 30. Juni 2026 vorliegen, in kleineren Städten bis zum 30. Juni 2028. Erst wenn also Transparenz über die zukünftig verfügbare Heiztechnologie herrscht, wird die Wahlfreiheit bei der Heizungsart entsprechend eingeschränkt sein. Zudem ist noch unklar, wie die Bundesregierung die Sanierungsvorgaben der Europäischen Union in deutsches Recht umsetzen wird. „Von der Politik würde ich mir mehr Planbarkeit und Sicherheit für Immobilieneigentümer wünschen. Schließlich stellt die eigene Immobilie nach wie vor einen zentralen Ankerpunkt bei der individuellen Altersvorsorge dar“, weiß Immobilien- und Finanzierungsexpertin Dr. Lotzkat. Und weiter: „Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit bei der Energieversorgung sind wichtige Themen, jedoch dürfen diese bei einer staatlich getriebenen Umsetzung nicht zu Lasten der Immobilieneigentümer gehen. Verlässlichkeit sollte also auch für Förderprogramme gelten, die zudem in großem Umfang zur Verfügung stehen müssen.“

Verfügbare Förderprogramme und ihre Vorteile

Die Haushaltssperre im November 2023 hatte unmittelbaren Einfluss auf die nationalen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Zunächst waren einige Programme, wie zum Beispiel das KfW-Programm für klimafreundlichen Neubau, nicht mehr verfügbar. Dieser Förderstopp konnte jedoch Anfang 2024 wieder aufgehoben werden. Nach jetzigem Stand können zwar alle staatlichen Förderprogramme wieder beantragt werden, allerdings sollen die Mittel zum klimafreundlichen Neubau bald erschöpft sein. Eine erneute Aufstockung ist unsicher.

Zu den bekanntesten Förderungen zählen die unterschiedlichen Programme der KfW und des BAFA. Diese können sowohl Zuschüsse als auch zinsvergünstigte Darlehen beinhalten und sich ebenfalls im Zweck stark unterscheiden. So gibt es beispielsweise Förderungen für den Erwerb einer selbst genutzten Neubauimmobilie ebenso wie für den altersgerechten Umbau, den Kauf oder die energetische Sanierung einer Bestandsimmobilie – zu Letzterem gehört beispielsweise finanzielle Unterstützung beim Austausch eines fossilen Heizungssystems. Wichtig ist bei der Prüfung verfügbarer Fördermittel, auch landeseigene und regionale Förderprogramme im Blick zu haben. Diese sind aufgrund ihrer geringeren öffentlichen Präsenz vielen Kaufinteressenten oft nicht bekannt. Dazu zählen Förderungen der landeseigenen Banken oder regionale Programme – von der Förderung der Ansiedlung im ländlichen Raum bis hin zur Unterstützung beim Bau einer Wallbox.

Bei Förderungen wird allgemein zwischen nicht rückzahlbaren Zuschüssen und zinsvergünstigten Darlehen unterschieden. Tatsächlich kann die umfassende Berücksichtigung von Förderprogrammen einen Immobilienkauf in manchen Fällen überhaupt erst möglich machen. „Wir haben dazu ein relativ aktuelles Beispiel aus Frankfurt am Main. Unsere Kunden – verheiratet und zwei Kinder – interessierten sich für ein Reihenhaus, die Finanzierung des Kaufpreises von 840.000 Euro war jedoch nicht möglich. Sie überstieg die finanziellen Möglichkeiten der Familie. Durch die Berücksichtigung des sogenannten Hessen-Darlehens, das unter gewissen Bedingungen über die WiBank beantragt werden kann, konnte die monatliche Rate in diesem Fall jedoch um rund 500 Euro reduziert werden. Die Finanzierung und der Kauf wurden damit möglich. Die Kunden erhielten ein Förderdarlehen in Höhe von 200.000 Euro zu einem Sollzinssatz von 0,6 Prozent. Zugleich reduzierte sich durch diesen Betrag das Risiko der Hauptbank, was wiederum zu einem verringerten Zins für das Darlehen der restlichen Finanzierungssumme führte. Die signifikante Ratenreduktion war die Folge“, erläutert Dr. Lucie Lotzkat von VON POLL FINANCE.

Fazit

Kaufinteressenten sollten sich so früh wie möglich informieren, da die Verfügbar- und Nutzbarkeit von Förderprogrammen direkten Einfluss auf die Finanzierbarkeit beziehungsweise das für den Kauf zur Verfügung stehende Budget haben kann. Denn nur, wenn Interessenten bereits im Vorfeld wissen, in welchen Fällen und für welche Art von Immobilien sie welche Fördermittel in welchem Umfang erhalten, können sie ihre Immobiliensuche gezielter und unter Umständen auch sehr viel umfangreicher gestalten. Außerdem gilt für manche Förderprogramme, dass sie zwingend vor dem Kauf, also noch vor dem offiziellen Kaufvertragsabschluss, beantragt werden müssen.

„Am besten ist es, wenn sich Interessenten in Form einer persönlichen Beratung informieren. Denn die Welt der Förderprogramme ist leider ein ziemlich undurchsichtiger Dschungel aus Voraussetzungen, Bedingungen und versteckten Möglichkeiten. Allerdings gibt es erfahrene Fördermittelberater, die bei der Orientierung, Identifizierung und Antragsstellung wertvolle Unterstützung geben können. Bei VON POLL FINANCE versuchen wir, diesen Anforderungen durch eine Prüfung von deutschlandweit über 6.000 verschiedenen Förderprogrammen in den Bereichen Bauen, Kaufen und Modernisieren gerecht zu werden“, resümiert Dr. Lucie Lotzkat.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.