

Immobilienförderung

Mit staatlicher Unterstützung zum Eigenheim

Vor einem Hauskauf oder Hausbau ist die Frage der Finanzierung von großer Bedeutung. Viele Interessenten wissen dabei nicht, dass sie für ihre Baufinanzierung staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen können. Es gibt Förderungen durch vergünstigte Darlehen, steuerliche Vergünstigungen, Zuschüsse sowie andere Arten der Subvention. Auch für den energieeffizienten oder barrierefreien Umbau des Eigenheims gibt es Fördermittel. Wie Sie von staatlichen Förderungen profitieren können, zeigen wir Ihnen in diesem Ratgeber durch einen kurzen Überblick.



⇒ Fördermittel der KfW-Bank

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurde bereits 1948 gegründet und erzielt pro Jahr ein Gesamtfördervolumen von rund EUR 80 Milliarden. Damit ist sie die weltweit größte nationale Förderbank, die mit ihrem Wohneigentumsprogramm ihre Schwerpunkte auf die Förderung beim Hauskauf, dem Neubau, der Sanierung und der Modernisierung gelegt hat. Bei den meisten Förderprogrammen spielen auch energieeffiziente Standards bzw. Energiespar-Investitionen eine wichtige Rolle.

Die KfW-Bank vergibt bei den verschiedenen Förderungsprogrammen entweder direkt ausgezahlte Zuschüsse oder aber zinsgünstige Darlehen sowie Kredite mit Tilgungszuschüssen, um den Kauf der Immobilie oder einzelne Baumaßnahmen zu begleiten. Um einen Immobilienkredit bei der KfW zu beantragen, wenden sich Interessenten nicht direkt an die Kreditanstalt, sondern zuerst an ihre Hausbank oder eine beliebige andere Bank.

Das KfW-Wohneigentumsprogramm bietet natürlichen Personen, die Wohneigentum kaufen, bauen und selbst darin wohnen werden einen Förderkredit bis zu 100.000 € ab 0,84 % effektivem Jahreszins für folgende Kosten:

Bei einem Neubau

- ✓ Kosten des Baugrundstücks, wenn man es höchstens 6 Monate vor Antrags-
eingang bei der KfW erworben hat
- ✓ Baukosten wie Material- und Arbeitskosten
- ✓ Baunebenkosten für den Architekten, den Energie- bzw. Bauberater, die Notar-
und Maklergebühren sowie die Grunderwerbsteuer
- ✓ Kosten für Außenanlagen

Bei einem Kauf

- ✓ Kaufpreis
- ✓ Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung
- ✓ Nebenkosten wie die Notar- und Maklergebühren und die Grunderwerbsteuer

Im ersten Schritt sollten Sie sich mit den verschiedenen Förderprogrammen genau auseinandersetzen und alle notwendigen Informationen zusammentragen, um zu prüfen, welches KfW-Förderprogramm zu Ihrem Vorhaben passt. Dafür schauen Sie bestenfalls auf die Website der KfW-Bank, die in einem Produktfinder ausführlich über alle passenden Förderkredite für Ihr Bauvorhaben oder für Ihren Hauskauf informiert.

Außerdem sollten Sie einen Energieeffizienz-Berater beauftragen und sich beraten lassen. Dieser erstellt eine gründliche Analyse zum energetischen Zustand des betreffenden Gebäudes und bespricht mit Ihnen ein sinnvolles Maßnahmen-Konzept, um anschließend den Sanierungsumfang festzulegen. Nun können Sie bei Ihrer Hausbank einen Antrag zur KfW-Förderung stellen.

⇒ Die Eigenheimrente: Wohn-Riester

Wohn-Riester ist eine staatlich geförderte Altersvorsorge für den Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Idee dabei: Dank staatlicher Zuschüsse und Steuererleichterungen sollen sich möglichst viele Menschen Wohneigentum leisten und mit Renteneintrittsalter mietfrei wohnen können.

Das Prinzip: Ein Teil des Einkommens wird in den Wohn-Riester-Vertrag bis zum Rentenbeginn regelmäßig eingezahlt, dafür gibt es Zuschüsse vom Staat. Zudem kann das eingezahlte Geld als Sonderausgaben von der Steuer abgesetzt werden. Das in den Wohn-Riester-Vertrag eingezahlte Geld muss für eine Immobilie verwendet werden, zum Beispiel indem es direkt in einen Bausparvertrag eingezahlt wird.

Wichtig zu beachten ist allerdings, dass das Wohn-Riester im Nachgang besteuert wird. Dies bedeutet, dass während der Einzahlungsphase Zulagen vom Staat erhalten werden, der geförderte Geldbetrag jedoch ab dem Renteneintritt zu versteuern ist. Diese Art der Förderung lohnt sich vor allem für Familien mit Kindern und Gutverdiener.

⇒ **BAFA und KfW: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**

Mit der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“, als Kernelement des nationalen Klimaschutzprogramms 2030, bündelt die Bundesregierung ab 2021 ihre bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich in einem modernisierten, vereinfachten und optimierten Förderangebot.

Dies umfasst unter anderem das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (Programme Energieeffizient Bauen und Sanieren) und das Marktanreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt (MAP). Mit der BEG sollen die Anreize für Investitionen in Energieeffizienz und Erneuerbare Energien spürbar verstärkt, bestehende Hemmnisse beseitigt und die Sanierungsrate im Gebäudebereich weiter gesteigert werden.

Jeder Fördertatbestand wird sowohl als Zuschuss- wie auch als Kreditförderung angeboten. Die Zuschüsse können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden. Die Kreditvariante wird durch Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Zusammenarbeit mit den Hausbanken umgesetzt.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude besteht aus den folgenden drei Teilprogrammen, die jeweils in der Zuschuss- und Kreditvariante angeboten werden:

1. Wohngebäude (BEG WG)
2. Nichtwohngebäude (BEG NWG)
3. Einzelmaßnahmen (BEG EM)

⇒ Fördermittel der Kirchen für den Hausbau

Nur wenigen bekannt, aber durchaus lohnend: Auch die katholische und evangelische Kirche hilft Familien beim Hausbau und der Baufinanzierung. Hauptsächlich erfolgt die Förderung durch das Vergeben eines Grundstücks mit Erbbaurecht.

Das Prinzip des Erbbaurechts funktioniert folgendermaßen: Ein Bauherr - der Erbbaurechtsnehmer - pachtet für einen Zeitraum von meist mehreren Jahrzehnten ein Grundstück, um darauf sein Haus zu bauen. Dafür zahlt er dem Eigentümer - dem Erbbaurechtsgeber - eine Pachtgebühr, den sogenannten Erbbauzins. Kirchen gewähren beim Erbbauzins zum Teil Vergünstigungen nach sozialen Gesichtspunkten, zum Beispiel für kinderreiche Familien. Das Grundstück bleibt während der gesamten Pachtzeit Eigentum des Erbbaurechtsgebers, das Haus dagegen ist Eigentum des Erbbaurechtsnehmers.

Eine Familie darf folglich auf einem Grundstück bauen, ohne es kaufen zu müssen. Das senkt die Anschaffungskosten, so dass mehr Eigenkapital für den Hausbau verfügbar ist. Ob das Erbbaurecht tatsächlich eine günstige Alternative zum Grundstückskauf ist, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden. Geeignet ist es zum Beispiel für junge Familien mit wenig Eigenkapital, insbesondere wenn der Pachtzins niedrig bemessen ist.

⇒ Fördergelder der Länder und Kommunen

Während die KfW-Bank bundesweite Fördergelder anbietet, gibt es gleichermaßen auch regionale Institutionen der Bundesländer, die zinsgünstige Darlehen oder Zuschüsse zur Eigenheimförderung gewähren. Auch wenn die entsprechenden Voraussetzungen für eine Förderung variieren, kann man grundsätzlich sagen, dass sowohl Einkommensgrenzen als auch die Anzahl und das Alter der Kinder ausschlaggebend für eine Bewilligung sind, da die Familienförderung beim Hauskauf einen zentralen Punkt aller Förderbanken darstellt - Neben Programmen zur Förderung der Haussanierung und Förderung für erneuerbare Energien.

Welche Banken für die jeweiligen Förderprogramme zuständig sind, haben wir Ihnen nachfolgend aufgelistet:

- ✓ Baden-Württemberg: L-Bank
- ✓ Bayern: Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo)
- ✓ Berlin: Investitionsbank Berlin (IBB)
- ✓ Brandenburg: Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)
- ✓ Bremen: Bremer Aufbau Bank (BAB)
- ✓ Hamburg: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg)
- ✓ Hessen: WIBank
- ✓ Mecklenburg-Vorpommern: Landes Förderinstitut Mecklenburg-Vorpommern
- ✓ Niedersachsen: NBank des Landes Niedersachsen
- ✓ Nordrhein-Westfalen: NRW Bank
- ✓ Rheinland-Pfalz: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
- ✓ Saarland: Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB)
- ✓ Sachsen: Sächsische Aufbaubank (SAB)
- ✓ Sachsen-Anhalt: Investitionsbank Sachsen-Anhalt
- ✓ Schleswig-Holstein: Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB SH)
- ✓ Thüringen: Thüringer Aufbaubank

Zusätzlich gibt es zahlreiche Kommunen, die den Erwerb von Wohneigentum durch Zuschüsse, Vergünstigungen oder Darlehen fördern - und damit auch den Zuzug in ihre Region. Mehrere hundert Kommunen bieten Förderungsmöglichkeiten an: Hier lohnt es sich, einmal bei der eigenen kommunalen Behörde nachzufragen.

Zusammenfassend: Egal ob Umbau-, Sanierungsmaßnahme, Hauskauf oder -bau: Wichtig ist, dass die meisten Förderungen vor der jeweiligen Maßnahme beantragt werden müssen. Wer sichergehen will, dass er die entsprechenden Mittel auch bekommt, sollte sich daher in jedem Fall vorab ausgiebig über seine Möglichkeiten und die entsprechenden Anforderungen informieren.