
Acconsis

Verstehen. Gestalten. Bewahren.



Baufinanzierung im aktuellen Umfeld

Worauf kommt es an? Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

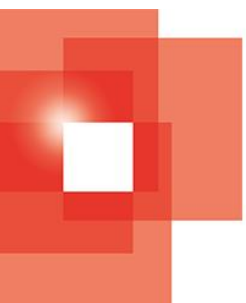
ACCONSIS | 07. Mai 2023

Klaus Nützl, Leitung Immobilien- und Finanzierungsberatung



Agenda

- I. Hohe Baukosten + hohe Zinsen - wird Wohnen zum Luxus?
- II. Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?
- III. Worauf kommt es an?
- IV. Einsparmöglichkeiten
- V. Staatliche Förderungen



Wird Wohnen zum Luxus?

WOHNUNGSBAU

10.01.2022, 10:21 Uhr

Bauen wird absurd teuer – mit möglichen Folgen fürs Klima

Die Baupreise sind so stark gestiegen wie seit 50 Jahren nicht mehr. Eine Entwicklung ist nicht in Sicht – im Gegenteil

Immobilien-Finanzierung

Platzt jetzt der Traum vom Haus?

30. Juli 2022, 5:05 Uhr | Lesezeit: 7 min



Nachfrage am Immobilienmarkt gesunken - Berater: "So einen Zinsanstieg gab es noch nie"

Preise für Häuser und Wohnungen

Platzt nun die Immobilienblase?

Stand: 12.10.2022 12:27 Uhr

Aktualisiert am 08.11.2022, 13:18 Uhr

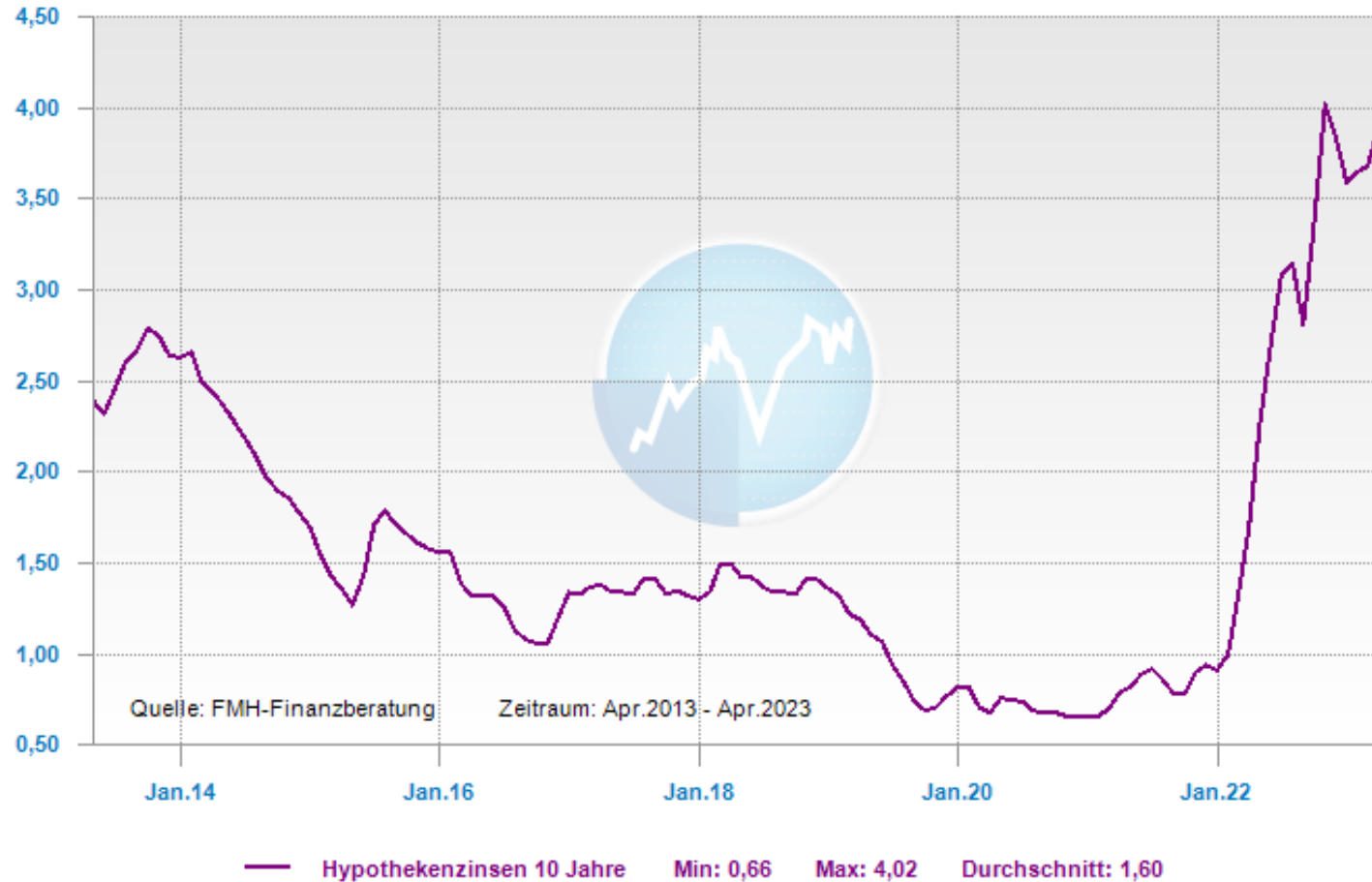
- Rasant gestiegene Zinsen, hohe Baupreise und eine Rekordinflation: Für viele Menschen ist der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung nicht mehr finanzierbar.
- Das macht sich im Geschäft mit Baufinanzierungen immer stärker bemerkbar.
- Das Neugeschäft liegt auf dem niedrigsten Stand seit 2014.

Immobilien

"Man liegt schnell bei einer Größenordnung von 1,2 bis 1,3 Millionen Euro"

20. Juni 2022, 21:41 Uhr | Lesezeit: 4 min

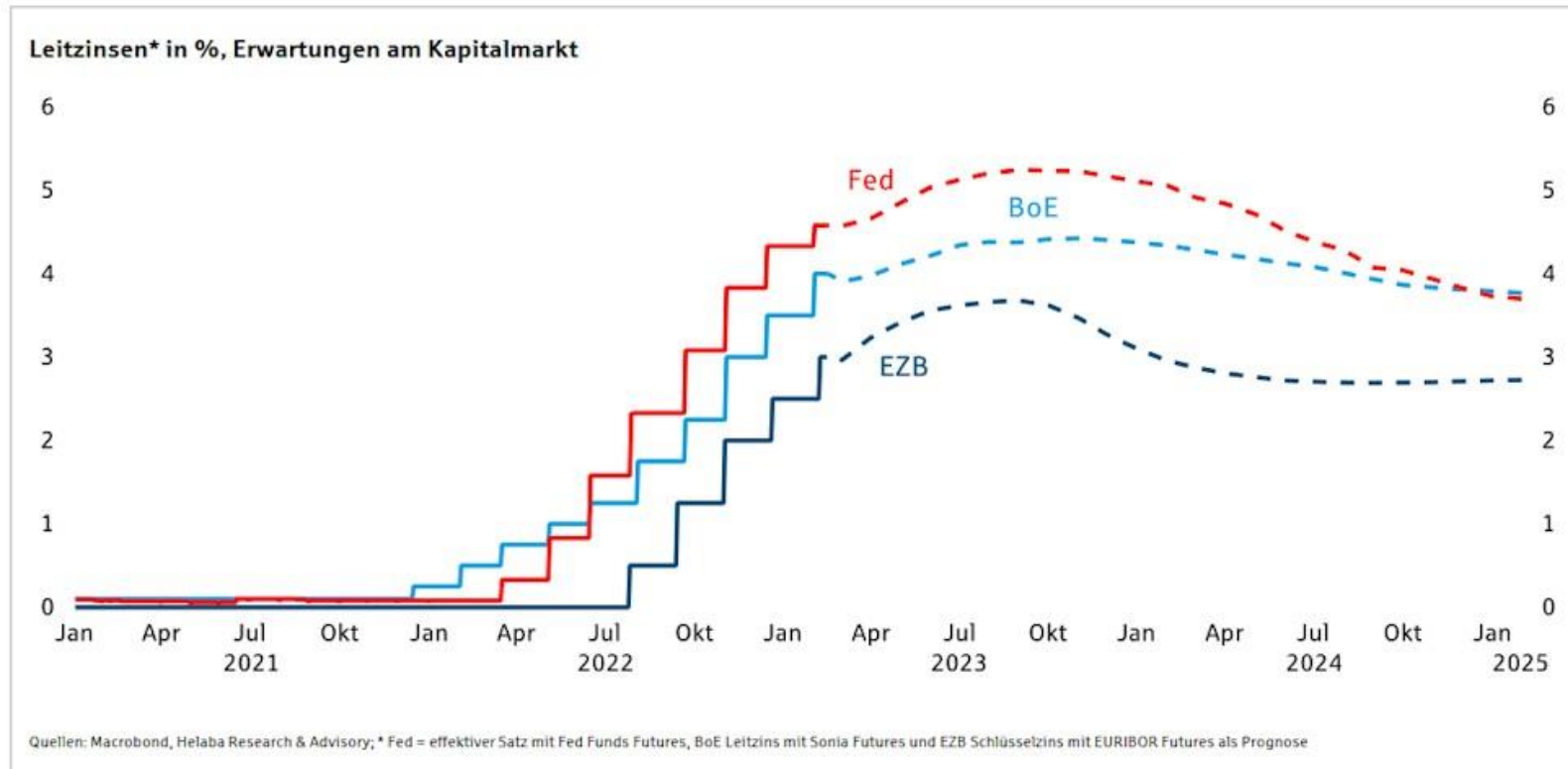
Entwicklung Hypothekenzinsen 2013 bis 2023



Quelle: <https://index.fmh.de/fmh-index/zinsentwicklung/spezialgrafiken/>

Steigen die Bauzinsen in 2023 weiter?

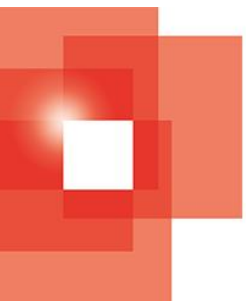
- Kerninflationsrate im März bei 5,7 %
- EZB – Zinserhöhung im Mai um mind. 0,25 % gilt als wahrscheinlich
- Leitzins soll erstmals in 2024 wieder leicht sinken
- Mittelfristig soll das Leitzinsniveau auf ca. 2 % zurückgehen



Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

5 Tipps zur Finanzierung des Eigenheims

- Eigenkapital: Alle Nebenkosten + 10 % der Kaufsumme (besser 20 %) => **Minimum!**
- Zinsbindung: Abhängig von finanzieller Leistungsfähigkeit
 - Kreditrate max. 40 % des HH-Nettoeinkommens
 - Geringe Tilgung => lange Zinsbindung (ab 15 Jahren)
- Tilgung: 2 % oder mehr – je nach Beleihung und Bank auch mit 1 % möglich
- Optionsrechte: Sondertilgungsrecht 5 % + ggf. Änderung Tilgungssatz
- **Vergleichen!**



Worauf kommt es an?

ifo Institut

Immer mehr Stornierungen im Wohnungsbau – Kreditnachfrage schrumpft

Wenig Material, hohe Energiekosten
Unternehmen bekommen
Planungssicherheit

Stornierungen im Wohnungsbau

Anteil in %
20

**Verlässlicher Hausbaupartner mit
Festpreisgarantie!
Nachfinanzierungen vermeiden!**

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Quelle: ifo Konjunkturumfragen, September 2022.

© ifo Institut

Worauf kommt es an?

Energieeffizient Bauen!

- Günstigere Konditionen im Rahmen der Finanzierung
- Geringe Nebenkosten
- Höhere Unabhängigkeit
- Später keine aufwendigen und teuren energetischen Sanierungen
- Werterhalt bzw. Wertsteigerung
- Umwelt und Klimaschutz!

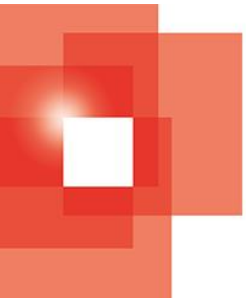
Einsparmöglichkeiten

Sparen beim Grundstück

- 400 qm Grundstück für EFH ist ausreichend!
- Lage: Stadtgrenze oder Vorort
- Kaufen oder doch lieber pachten?

Sparen beim Bau

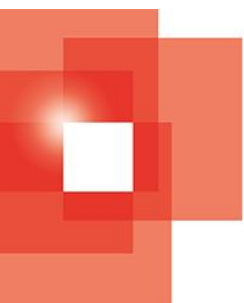
- Keller erforderlich?
- Wieviel Wohnfläche wird benötigt?
 - 4 Personen-HH 120 bis 140 qm
- Hausform (keine Vorsprünge) und Ausrichtung, einfacher Grundriss



Einsparmöglichkeiten

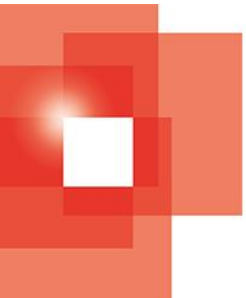
Sparen bei der Finanzierung

- Zusätzlich zur Hausbank Finanzierungsvermittler einschalten
- Mehrere 10.000 EUR Einsparpotenzial durch Einholung verschiedener Angebote
- Fördermöglichkeiten nutzen



Staatliche Förderungen

- KfW-zinsverbilligte Darlehen
- Erhöhte PV-Förderung seit 01.01.2023
- Baukindergeld ab Juni 2023
- Wohnungsbauprämie
- Riesterrente
- Kredite der BayernLabo



KfW-Förderung Klimafreundlicher Neubau seit 1.3.2023

- Zinsverbilligte Kredite für den Bau oder Kauf eines energieeffizienten Neubaus
- Kreditbetrag abhängig von Förderstufe:
 - Bis zu 100.000 Euro (klimafreundliches Gebäude - Effizienzhaus 40)
 - Bis zu 150.000 EUR (klimafreundliches Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung - QNG)
je Wohneinheit!
- Förderfähig sind alle Kosten,
 - die mit dem Bau selbst zu tun haben,
 - für die Fachplanung,
 - für die Lebenszyklusanalyse durch Energieeffizienz-Berater
 - sowie für die Nachhaltigkeitszertifizierung.



WICHTIG:
Kreditantrag VOR Beginn des
Vorhabens stellen!

KfW-Förderung Klimafreundlicher Neubau seit 1.3.2023

- Konditionen Stand 01.03.2023:
 - (Ab 0,01 % - Kreditrückzahlung innerhalb 10 Jahren)
 - 0,70 % p.a. bei Kreditrückzahlung in 25 Jahren
 - Ersparnis gegenüber Marktzins ca. 3 % p.a.
 - Bei 100.000 EUR => 3.000 EUR p.a. Ersparnis
 - Bei 150.000 EUR => 4.500 EUR p.a. Ersparnis
- Einsparpotential auf 10 Jahre bis zu 45.000 EUR



Je Wohneinheit!!!

Sprechen Sie mit Ihrem Haas Hausberater zum Thema Wohneinheiten!

Erhöhte PV-Förderung seit 01.01.2023

- Keine Mehrwertsteuer seit 01.01.2023 (PV + Batteriespeicher)
- Erhöhte Einspeisevergütung 8,2 Cent/kwh
- Hohe Ersparnis bei Eigenverbrauch
- Anlagen mit Volleinspeisung: 13 Cent/kwh
- KfW-Kredite zur Finanzierung



Baukindergeld ab 01.06.2023

- Zinsverbilligter Kredit der KfW („Wohneigentum für Familien“)
 - Keine Tilgungszuschüsse
 - Zu versteuerndes Familieneinkommen max. 60.000 EUR + 10.000 EUR je Kind
 - Nur für Neubauten
 - Keine Kombination mit „KfW-klimafreundliches Wohneigentum“

Zins-Konditionen noch nicht bekannt!

Anzahl der Kinder Antrag gestellt	Kreditbetrag in der Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude"	Kredit höchstbetrag in der Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude - mit QNG"
1 oder 2	140.000 Euro	190.000 Euro
3 oder 4	165.000 Euro	215.000 Euro
ab 5	190.000 Euro	240.000 Euro

Ihr persönlicher Ansprechpartner



Klaus Nützl

Dipl.-Bankbetriebswirt (BA), Finanzfachwirt (FH) – Financial Planner

Leitung Immobilien- und Finanzierungsberatung
Geschäftsführer der ACCONSIS GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Telefon + 49 89 547143

E-Mail: k.nuetzl@acconsis.de

Schloßschmidstraße 5
80639 München

www.acconsis.de



DANKE
FÜR IHRE TEILNAHME

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.

www.acconsis.de
