RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Herzlich Willkommen.

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Eckdaten Rebholz Immobiliengruppe:

- Gründung
  - 1962 Rebholz Architekturbüro
  - 1969 Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
  - 1970 Treuhand Rebholz GmbH
- aktuell 37 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen
- regionale Bauprojekte
- eigene Projektentwicklung
- hohes Investment in regionale Projekte

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

- Planung
- Projektentwicklung
- Tragwerksplanung
- Bauleitung
- Energieberatung
- Gutachten

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Treuhand Rebholz GmbH

- Immobilienmanagement
- Hausverwaltung (WEG)
- Mietverwaltung

Über 3.000 Objekte in der Verwaltung.

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Rebholz Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG

- Eigentumswohnungen
- Gewerbeobjekte
- Grundstücke

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Rebholz Immobilien

- Kapitalanlagen
- kaufen – verkaufen
- mieten – vermieten

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de

RATGEBER FORUM

Immobilien
Kauf / Verkauf

Unsere Referenten:

Michael Rebholz
Geschäftsführer Rebholz Architekten u. Ing. GmbH

Daniel Giusa
Inhaber Reichmann Immobilien e.K.

Andreas Schacherer
Leiter Baufinanzierung der Sparkasse Schwarzwald-Baar

RATGEBER FORUM

Immobilien
Kauf / Verkauf

Die Frage die uns alle interessiert:

Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?

RATGEBER FORUM

Immobilien
Kauf / Verkauf

Immobilien
Kauf / Verkauf

Themenschwerpunkte:

- Immobilienbewertung
- Marktaussichten
- Preis
- Finanzierung

RATGEBER FORUM

Immobilien
Kauf / Verkauf

Michael Rebholz

Geschäftsführer Rebholz Architekten u. Ing. GmbH

Immobilien
Kauf / Verkauf

Was verändert das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG)?

Ab dem 1. Januar 2024 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), von vielen auch als "Heizungsgesetz" betitelt.

In der Diskussion über das Gebäudeenergiegesetz wurde zum Teil der Eindruck erweckt, dass in absehbarer Zeit heizen mit Öl oder Gas verboten würde. Sogar Aussagen die so weit gingen, dass es dann auch behördlich angeordnete Stilllegungen von Heizungsanlagen geben würde, kursierten in den sozialen Medien. Mit vorschreitendem Gesetzgebungsprozesses kehrte in der Meinungsbildung zunehmend eine faktenbezogene Sichtweise ein.

Immobilien
Kauf / Verkauf

Anteil erneuerbarer Energieträger bei 65 Prozent

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Heizungen zukünftig mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energieträgern zu betreiben sind. Unterschiedliche Möglichkeiten und teilweise langfristige Zeiträume sind hierbei möglich.

Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes am 1. Januar 2024, gilt die 65 Prozent Vorgabe vorerst nur für Neubaugebiete. In allen anderen Gebieten ist der Einbau von Wärmepumpen oder Pelletheizungen möglich, aber auch der Einbau oder Austausch von Gas- oder Ölheizungen ist vorerst noch erlaubt.

Der Zeitplan sieht vor, dass erst in fünf Jahren alle neu eingebauten fossilen Heizungsanlagen auf dem technischen Stand sein müssen, dass diese auch mit Beimischungen von Biogas bzw. erneuerbaren Kraftstoffen funktionieren.

Entgegen anderslautenden Behauptungen gibt es im Gesetz keine Austauschpflicht; Reparaturen an allen Arten von Heizungsanlagen sind weiterhin erlaubt.

Immobilien
Kauf / Verkauf

Kommunale Wärmeplanung

Die Umsetzung der 65-Prozent-Regel außerhalb von Neubaugebieten hängt von der kommunalen Wärmeplanung ab. Für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern gilt, dass diese bis Mitte 2026 einen solchen Plan vorlegen müssen. Bei kleineren Städten und Gemeinden gilt eine Frist bis spätestens Mitte 2028. Die Wärmeplanung bestimmt den Zeitplan, in welchem Gebiet Gebäude an ein örtliches Nah- oder Fernwärmenetze angeschlossen werden können.

Ausnahmen

Ausnahmen nach einer Härtefallregelung sind möglich. So etwa, wenn der Immobilienwert in keinem angemessenen Verhältnis zu den notwendigen Investitionskosten steht. Ebenfalls sind auch Ausnahmen für „besonderer persönlicher Umstände“ möglich.

Immobilien
Kauf / Verkauf

Was gilt für Vermieter?

Für Vermieter gilt, dass diese bis zu zehn Prozent (sonst acht Prozent) der Investitionen in eine neue Heizung jährlich auf ihre Mieter umlegen können. Dies gilt jedoch nur in Verbindung mit der Inanspruchnahme einer staatlichen Förderung und wenn diese von den umlegbaren Kosten abgezogen wird. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass die Monatsmiete nicht mehr als 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche steigen darf.

Förderungen

Im Bereich staatliche Förderung für umweltfreundlichere Heizungen gibt es noch keine endgültige Festlegung. Sollte ein Austausch der Heizung für Sie in Frage kommen, so sollten Sie den jeweiligen aktuellen Stand abfragen. Es tut sich was. Doch für wen es welche Förderung gibt, ist teilweise sehr komplex und Fallbezogen. Es ist auch zu beachten, dass je nachdem ob noch weitere Sanierungsmaßnahmen zeitgleich durchgeführt werden, sich die Förderung erhöhen kann.

Immobilien
Kauf / Verkauf

Beratungspflicht

Für den Einbau aller Heizungen, die nicht ausschließlich mit Strom betrieben werden, wird künftig eine Beratungspflicht eingeführt. Spezielle Energieberater, aber auch Schornsteinfeger oder Heizungsinstallateure können diese Beratung durchführen. Ziel ist es, dass in der Beratung zum einen auf die kommunale Wärmeplanung eingegangen und zum anderen Kostenrisiken aufgezeigt werden sollen.

RATGEBER FORUM

Immobilien
Kauf / Verkauf

Daniel Giusa

Inhaber Reichmann Immobilien e.K.

Kurz – Vorstellung – Reichmann Immobilien e.K. Daniel Giusa 20.03.1970

- Ausbildung – Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.
- Immobiliensachverständiger / Immobilienbewerter (IFS)
- Regionalbeauftragter und Marktberichterstatter des IVD (Immobilienverband Deutschland)
- Von 1993 bis 2009 angestellter Immobilienmakler der Firma Rebholz Immobiliengruppe in Bad Dürrheim (Architekten/Bauträger/Hausverwaltung/Immobilienmakler).
- Ab 2009 Geschäftsübernahme und Nachfolger von Reichmann Immobilien e.K.
- Unser Unternehmen befindet sich in Donaueschingen, strategisch günstig zwischen Freiburg und Stuttgart gelegen. Neben dem Spezialbereich Problem-Immobilien pflegen wir parallel dazu das klassische Immobiliengeschäft in den Regionen Schwarzwald-Baar-Hegau und Bodensee.

Immobilienbewertung und Bewertungsmethoden

Warum ist die Bewertung von Immobilien wichtig?

- Immobilien stellen einen erheblichen Teil unseres Vermögens dar, sei es in Form von Wohnhäusern, Gewerbeimmobilien oder Grundstücken. Die Bewertung hilft uns dabei, Entscheidungen über Kauf, Verkauf, Finanzierung und andere geschäftliche Angelegenheiten zu treffen.
- Z´Düre – Wir wälet de realistsche Pris der Liegenschaft wissen!

Definition der Immobilienbewertung

- Die Immobilienbewertung ist der Prozess, bei dem der Wert einer Immobilie ermittelt wird. Dies kann aus verschiedenen Gründen geschehen, wie dem Verkauf, Erbe, Scheidung, der Finanzierung oder der Steuerplanung.
- Ziel ist es, den fairen Marktwert der Immobilie zu ermitteln, basierend auf objektiven Kriterien und Marktbedingungen.

Bewertungsmethoden

- **Vergleichswertverfahren**
  - Beim Vergleichswertverfahren wird der Wert einer Immobilie anhand von Vergleichen mit Immobilien mit nahezu identischen Merkmalen ermittelt.
  - Diese Methode ist geeignet für Grundstücke in der gleichen oder ähnlichen Lage, Art und Güte. Bei Eigentumswohnungen z.B. in einem größeren Wohnkomplex vgl. Kopsbühl.
- **Sachwertverfahren**
  - Das Sachwertverfahren konzentriert sich auf den Substanzwert der Immobilie, einschließlich des Grundstücks und der Gebäude.
  - Wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.
- **Ertragswertverfahren**
  - Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der Immobilie anhand der aktuellen und erwarteten zukünftigen Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung ermittelt.
  - Das Ertragswertverfahren wird bei allen Immobilienarten angewendet – mit Ausnahme von Einfamilienhäusern, hier spielt der Ertrag nur eine untergeordnete Rolle.

Immobilienbewertung Online vs Immobilienfachmann

- **Genauigkeit und Präzision:**
- *Online-Bewertung*: Online-Tools und -Dienste bieten oft allgemeine Schätzungen, die auf Durchschnittswerten und allgemeinen Marktbedingungen basieren. Diese Schätzungen können erheblich von dem tatsächlichen Marktwert der Immobilie abweichen.
- *Bewertung durch Immobilienfachmann*: Ein Immobilienfachmann verfügt über das Fachwissen und die Erfahrung, um eine detaillierte und genaue Bewertung durchzuführen. Sie berücksichtigen eine Vielzahl von Faktoren, einschließlich der Lage, der physischen Eigenschaften der Immobilie, vergleichbarer Verkäufe und aktueller Markttrends, um eine präzise Wertermittlung abzugeben.

Individuelle Berücksichtigung

- *Online-Bewertung*: Online-Bewertungen verwenden oft vereinfachte Modelle und statistische Daten, die möglicherweise nicht die individuellen Merkmale und Besonderheiten der Immobilie erfassen.
- *Bewertung durch Immobilienfachmann*: Ein Fachmann berücksichtigt die einzigartigen Merkmale der Immobilie, wie Bauqualität, Zustand, Renovierungen, Lage und spezielle Eigenschaften. Diese individuellen Berücksichtigungen sind entscheidend, um eine genaue Bewertung zu erstellen.

Onlinebewertung - Fazit

- Onlinebewertungen können nützlich sein, um einen groben Anhaltspunkt für den Immobilienwert zu erhalten. Sie sollten jedoch nicht als genaue und zuverlässige Methode für Entscheidungen, Verhandlungen oder rechtliche Anforderungen dienen. Eine Bewertung durch einen Immobilienfachmann bietet die notwendige Präzision, Fachwissen und Rücksichtnahme auf individuelle Faktoren, um fundierte Entscheidungen zu ermöglichen und um rechtlichen Anforderungen zu genügen.

Zusammenfassung

- Immobilienbewertungen sind wichtig, um fundierte Entscheidungen zu treffen.
- Die Wahl der Bewertungsmethode hängt von der Art der Immobilie und dem Verwendungszweck ab.

- **Empfehlungen für Immobilieninteressierte**
- Konsultieren Sie einen qualifizierten Immobilienmakler oder einen Immobiliensachverständigen, um den genauen Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln.

Immobilienmarkt 2023

- Der Immobilienmarkt 2021 ist aus den Fugen geraten. So begann unsere Einführung im Weihnachtsheft 2021. Diese Aussage gilt auch für 2022 bis zum Krieg Ukraine/Russland und der damit zusammenhängenden Zinswende.
- Der Markt ist in der zweiten Jahreshälfte 2022 wieder aus den Fugen geraten, nur in die andere Richtung. An einen solchen abrupten Einbruch des Marktgeschehens können wir uns nicht erinnern.

Unsere Wirtschaft hat derzeit mit 6 Krisen zu kämpfen:

- **Krise 1 – Inflationsbedingter Zinsanstieg**
- Die Bauzinsen bewegen sich bei der 4-Prozent-Marke. Anfang des Jahres lagen sie noch bei etwa 1 Prozent. Die Zinswende hat zur Folge, dass sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten können. Durch die höhere Zinsbelastung haben Familien kaum noch Spielraum.
- **Krise 2 – Energie / Rohstoffe**
- Die aktuelle Lage auf dem Energiemarkt ist eine historische Ausnahmesituation, die wir in dieser Form bisher noch nicht erlebt haben. Die Beschaffungspreise für Energie haben sich vervielfacht. Eine Prognose über die weitere Entwicklung ist schwierig. Dies stellt sowohl Mieter und auch Eigentümer sowie Verbraucher im Allgemeinen vor besondere Herausforderungen.

- **Krise 3 und 4 – Krieg Ukraine / Russland – Israel / Hamas**
- Die Tatsache, dass auf die Covid-Pandemie nun gleich die nächsten schweren Krisen folgen, zehrt an vielen Menschen. Die Unsicherheit, wegen den derzeitig kaum kalkulierbaren wirtschaftlichen Belastungen, führt zu einer verständlichen Zurückhaltung bei Kauf- und Investitionsentscheidungen.
- **Krise 5 – Handwerker / Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen**
- Entsprechende Fachleute sind immer noch schwer zu finden. Schreiner, Fensterbauer, Schlosser, Maler oder Sanitärfachleute – sie alle haben eines gemeinsam: steigende Material- und Energiekosten sowie zu wenig qualifiziertes Personal. Dieser Umstand schreckt viele Kaufwillige von sanierungs- und renovierungsbedürftigen Immobilien ab.

- **Krise 6** – Aus meiner Sicht, mit dem Zinsanstieg eins der aktuellen Hauptprobleme in der Immobilienwirtschaft
- Herr Habeck und sein unsägliches Energiegebäudegesetz, dass lediglich zur Verunsicherung, Verteuerung, Verwirrung und Angst führt

- **Fazit**
- Nach den extremen Boomjahren 2020 und 2021, mit zum Teil willkürlich festgesetzten Kaufpreisen, ändert sich der Immobilienmarkt in noch nie da gewesener Rekordzeit. So hat die Zinswende weitreichende Folgen für den Immobilienmarkt. Innerhalb weniger Monate ist aus einem „Nachfragemarkt“ ein „Angebotsmarkt“ geworden.

Immobilien mit guten Verkaufschancen

- Junge Immobilien ab 2000
- Energetisch sanierte Immobilien
- Top Lagen
- Preislich attraktive Immobilien, auch renovierungsbedürftig
- Kapitalanlagen mit dem Faktor 20 oder weniger (Renditeerwartung min. 5 % oder mehr)

Immobilien mit weniger guten Verkaufschancen

- Nicht energetisch sanierter Altbau verbunden mit zu hohen Kaufpreiserwartungen
- Altbau allgemein
- Neubau – Bsp. Stuttgart: 2022 verkaufte Wohnungen zwischen 500-700 in 2023 nur um 50
- Lagen an z.B. befahrenen Straßen
- Vermietete Immobilien (nicht zwingend aber sehr oft nachteilig)

Alles hat (s)einen Preis. Generell kann gesagt werden, dass alle Immobilien einen Käufer finden können, sofern die Immobilie preislich an den jeweiligen Immobilienmarkt angepasst ist.
Ein Verkauf scheitert sehr oft an den Preisvorstellungen der Eigentümer, die oftmals aus emotionalen Gründen an der Immobilie hängen, in der sie sich wohl gefühlt haben. Dieser Umstand führt dazu, dass Immobilien über mehrere Monate inseriert werden und schlussendlich doch im Preis so weit reduziert werden müssen, um überhaupt einen passenden Käufer zu finden.

Wissenswertes

- **Zur Kaufpreisfindung:**

Ein zu hoher Anfangspreis birgt das Risiko, dass kein Käufer gefunden wird, wodurch der Preis schrittweise gesenkt werden muss, bis der passende Käufer auftaucht.
Dieser potenzielle Käufer beobachtet den Markt anhand der inserierten Objekte und zögert, da eine langanhaltende Inserierung Unsicherheit über mögliche Probleme mit der Immobilie aufkommen lässt.
Die Immobilie wird schließlich zu einem niedrigeren Preis verkauft, als wenn von Anfang an der richtige Preis festgelegt worden wäre, was zu einem schnelleren und erfolgreichen Verkauf führen würde.

Marktpreise

- Im Oberzentrum Villingen-Schwenningen werden Bestandswohnungen je nach Lage zwischen 2.000,-- € und 3.000,-- € und neue Eigentumswohnungen zwischen 4.500,--€ und 5.500,-- € angeboten. Käufer sind sowohl Eigennutzer als auch Anleger. In Bad Dürrheim liegen Bestandswohnungen bei 2.000,-- € bis 3.500,-- €, Neubauten tendieren auf 5.500,-- €. Donaueschingen und Hüfingen: Bestandswohnungen 2.000,-- € bis 3.000,-- €, Neubau Wohnungen tendieren zwischen 3.800,-- € und 4.500,-- € / jeweils pro m².

- Der Mietwohnungsmarkt bleibt, gerade im bezahlbaren Bereich, ziemlich angespannt. Einem Wohnungsangebot stehen oft zwischen 10 und 20 Mietinteressenten gegenüber. Der Zuzug, gerade aus der Ukraine, tut sein Übriges. Viele Wohnungen kommen nicht an den Markt, sondern werden innerhalb des Bekanntenkreises weitervermietet. Die Mietpreise stellen sich derzeit wie folgt dar: Villingen-Schwenningen Bestand: 7,50 € bis 8,50 €. Neue Wohnungen: 9,50 € bis 12,00 €. Bad Dürrheim, Donaueschingen, Hüfingen, Bräunlingen und Blumberg Bestand: 7,50 € bis 9,00 €. Neue Wohnungen: 10,00 € bis 12,00 € / jeweils pro m².

Aussichten 2024

- Der Druck am deutschen Wohnungsmarkt bleibt wegen starker Zuwanderung groß. Der Neubau stockt wegen hoher Bau- und Kreditkosten. Wir erwarten ein Ende des Preisanstiegs von Wohnimmobilien und eine Preiskorrektur der Rekordjahre 2020 und 2021 auf das Niveau der Vorjahre. Regional und in bestimmten Lagen und Teilmärkten – etwa bei unsanierten Bestandsimmobilien – sind auch stärkere Preisrückgänge nicht auszuschließen.

- Der Immobilienmarkt bleibt spannend. Wir stellen uns den Herausforderungen und freuen uns auch im Jahr 2024 wieder für Sie aktiv zu sein.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir wünschen uns für 2024, dass uns wieder viele verkaufsbereite Eigentümer aus dem Baden-Württembergischen Raum ihr Vertrauen schenken und uns mit dem Verkauf ihrer Immobilien beauftragen.

Wir zählen auch weiterhin zu den wenigen zertifizierten Maklern der Region. „Focus Spezial“ hat uns zum 11ten Mal in Folge unter die besten 1.000 Immobilienunternehmen in Deutschland eingestuft.

Sollten Sie in Ihrem Verwandten- und Freundeskreis jemanden kennen, der eine Immobilie verkaufen will, bedanken wir uns für eine Empfehlung.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch 2024 hochmotiviert und stets dienstbereit zur Verfügung. Wir freuen uns auf viele Begegnungen.

RATGEBER FORUM

Immobilien
Kauf / Verkauf

Andreas Schacherer

Leiter Baufinanzierung der Sparkasse Schwarzwald-Baar

Andreas Schacherer
Leiter Baufinanzierung
Sparkasse SWB
07721 291 93100

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Ihre 14 Baufinanzierungs- und Förderkredit-Experten der Sparkasse SWB an verschiedenen Standorten !

Leitung:

Villingen und Umgebung:

Furtwangen, St. Georgen, Triberg und Umgebung:

Schwenningen, Bad Dürrheim und Umgebung:

Donaueschingen und Umgebung:

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Im Januar 2023 erhielten wir in Berlin vom „deutschen Institut für Bankentests“ die Auszeichnung: „Beste Baufinanzierungsberatung – Silber in Baden-Württemberg“.

Worauf wir stolz sind:

=> Unsere aktuellen Auszeichnungen bei „Banken-Tests“

Agenda

Themen:

- **Kosten - / Finanzierungsplanung**
- **Geänderte Rahmenbedingungen / Zinsanstieg**
- **Aktuelle Situation => Reform der Förderpolitik ?**
- **Die Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung**
- **Miete oder Eigentum ?**
- **Clever Finanzieren**

Kostenplanung

Objektkauf

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Kostenplanung

Welche Kosten entstehen bei einem <u>Objektkauf</u> ?

- **Kaufpreis des Objektes**
- zzgl. Nebenkosten (NK) wie z. B.
- + Grunderwerbsteuer (Finanzamt) 5% aus KP
- + Grundbuch- und Notarkosten ca. 2% aus KP
- + Makler-Courtage 3,57% aus KP
- ----------
- + evtl. Renovierung / Sanierung

- **= Gesamtkosten**

Kostenplanung

Bauvorhaben

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Kostenplanung

Welche Kosten entstehen bei einem Neubauvorhaben ?

- **Baukosten**
- + Baunebenkosten

  (z. B. Architekt, Statiker, Vermessung, Genehmigung, etc.)
- + Außenanlage / Carport / Garage
- + sonstige Kosten (z. B. Küche, Möbel, ….)

- = **Gesamtkosten**

Finanzierungs-planung

Finanzierungsbedarf

Wie setzt sich der Finanzierungsbedarf zusammen ?

Gesamtkosten

./. Eigenkapital => Gut: Nebenkosten + mind. 10%

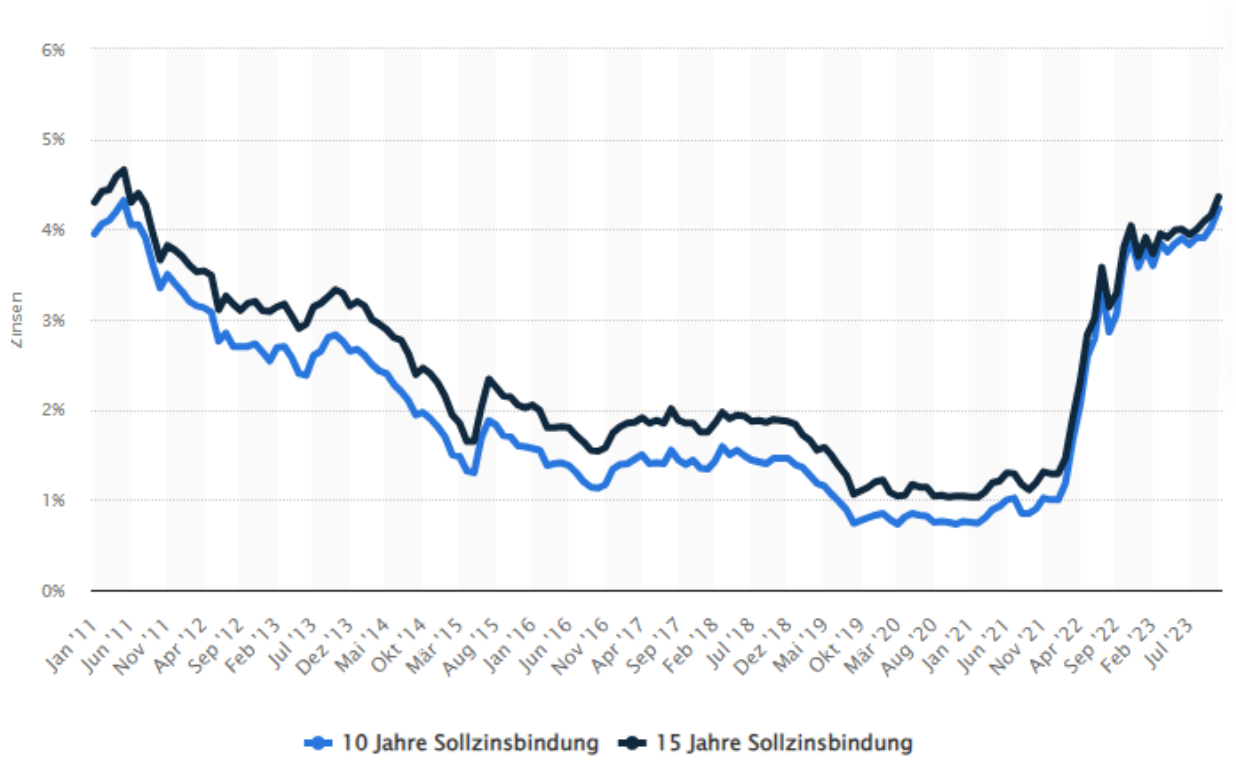
./. Eigenleistung => muss realistisch sein

= Finanzierungsbedarf

Geänderte Rahmen-bedingungen

Zinsentwicklung Hypothekenzinsen

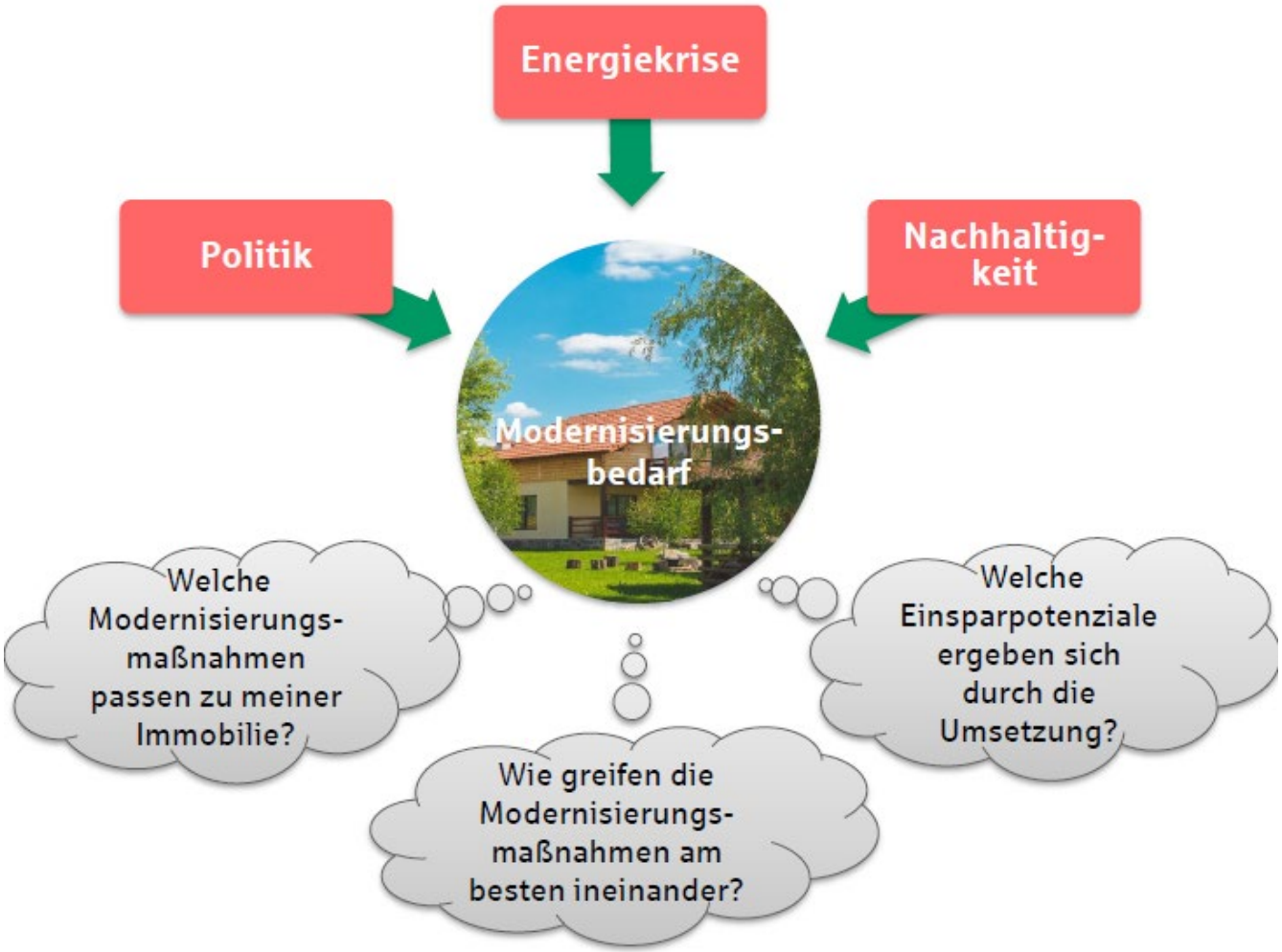
Rasanter Zinsanstieg seit Anfang 2022



Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Aktuelle Situation

Immobilieneigentümer beschäftigen sich zunehmend mit dem Thema energetische Sanierung / Modernisierung



Sparkasse Schwarzwald-Baar

Photovoltaik-Pflicht in BW

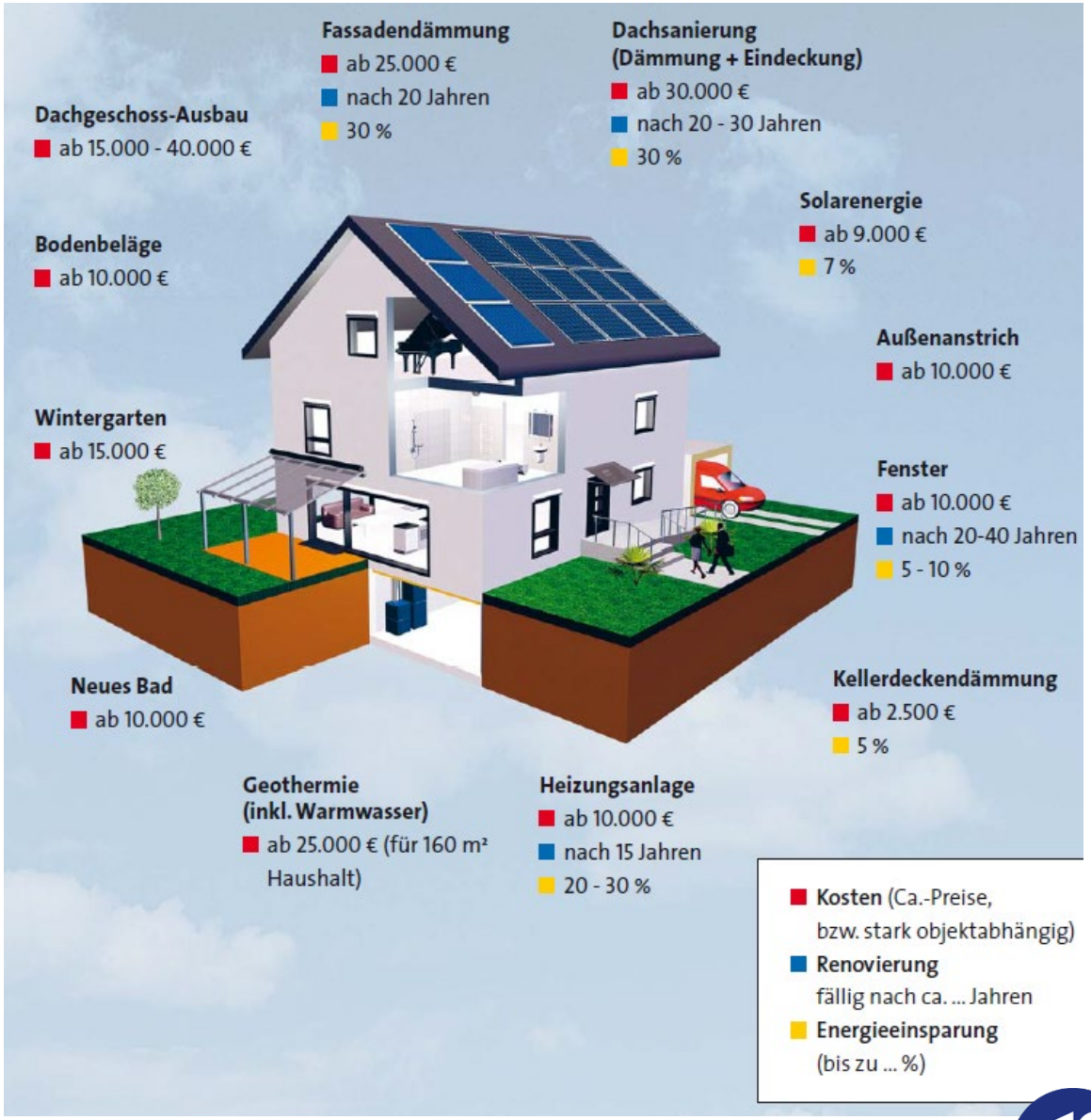
- **Seit 01.05.2022**

  Beim Neubau von Wohngebäuden

- **Seit 01.01.2023**

  Bei grundlegender Dachsanierung

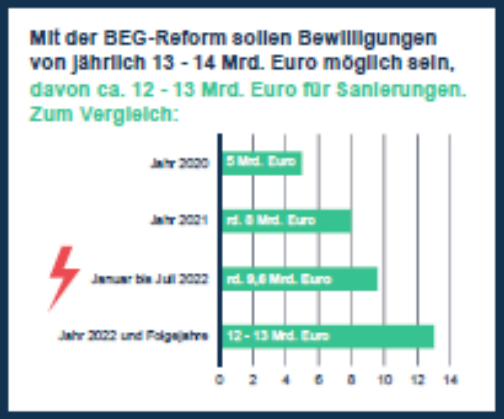
Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten.



Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Reform der „Förderpolitik“

Kernaussagen der Bundesregierung und Hintergründe der „Reform“



- Die Bundesregierung will die Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden einfacher, klarer und verlässlicher machen.
- Bei der Kreditförderung* werden die Tilgungszuschüsse gesenkt und im Gegenzug eine deutliche Zinsvergünstigung gewährt.
- Schwerpunkt der Förderung wird die energetische Sanierung **im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel** sein.
- Die Neubauförderung wird vom Bundesbauministerium in enger Abstimmung mit dem BMWK für das Jahr 2023 umgestaltet.

- Aufgrund **haushaltspolitischer Vorgaben** ist es wichtig, die Förderung anzupassen und die Mittel effizient einzusetzen.
- Wir reformieren so, dass wir möglichst viele erreichen – anstatt dass wir weniger Menschen mit hohen Förderungen unterstützen.

Zuschüsse / Prämien

Förder-möglichkeiten

Grundsätzlich gibt es umfassende Möglichkeiten vom Staat Förderungen zu erhalten.

KFW L-BANK Staatsbank für Baden-Württemberg **=> zinsgünstige Darlehen**

BAFA **=> Zuschüsse**

Baden-Württemberg.de **=> Regionale Fördermittel**
z. B. ELR (ländlicher Raum)

Sparkasse Schwarzwald-Baar

Zuschüsse (BAFA) für „Einzelmaßnahmen“

(Stand 07.11.2023)

Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohngebäuden (WG) und Nichtwohngebäuden (NWG)		Fördersatz	iSFP-Bonus	Heizungs-Tausch-Bonus	Wärmepumpen-Bonus*	max. Förder-satz	Fachplanung und Baubegleitung
Gebäudehülle	Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen; Austausch von Fenstern und Außentüren; sommerlicher Wärmeschutz	15 %	5 %			20 %	50 %
Anlagentechnik (außer Heizung)	Einbau/Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau „Efficiency Smart Home“; NWG: Einbau Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Kältetechnik zur Raumkühlung und Einbau energieeffizienter Innenbeleuchtungssysteme	15 %	5 %			20 %	
Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)	Solarkollektoranlagen	25 %		10 %		35 %	
	Biomasseheizungen	10 %		10 %		20 %	
	Wärmepumpen	25 %		10 %	5 %	40 %	
	Brennstoffzellenheizungen	25 %		10 %		35 %	
	Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien	25 %		10 %		35 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (ohne Biomasse)	30 %				30 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (mit max. 25 % Biomasse für Spitzenlast)	25 %				25 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (mit max. 75 % Biomasse)	20 %				20 %	
	Anschluss an ein Gebäudenetz	25 %		10 %		35 %	
	Anschluss an ein Wärmenetz	30 %		10 %		40 %	
Heizungsoptimierung	Maßnahmen zur Optimierung bestehender Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden	15 %	5 %			20 %	

* Der Wärmepumpen-Bonus beträgt maximal 5 %, auch wenn gleichzeitig die Anforderungen an die Wärmequelle und an das Kältemittel erfüllt werden.

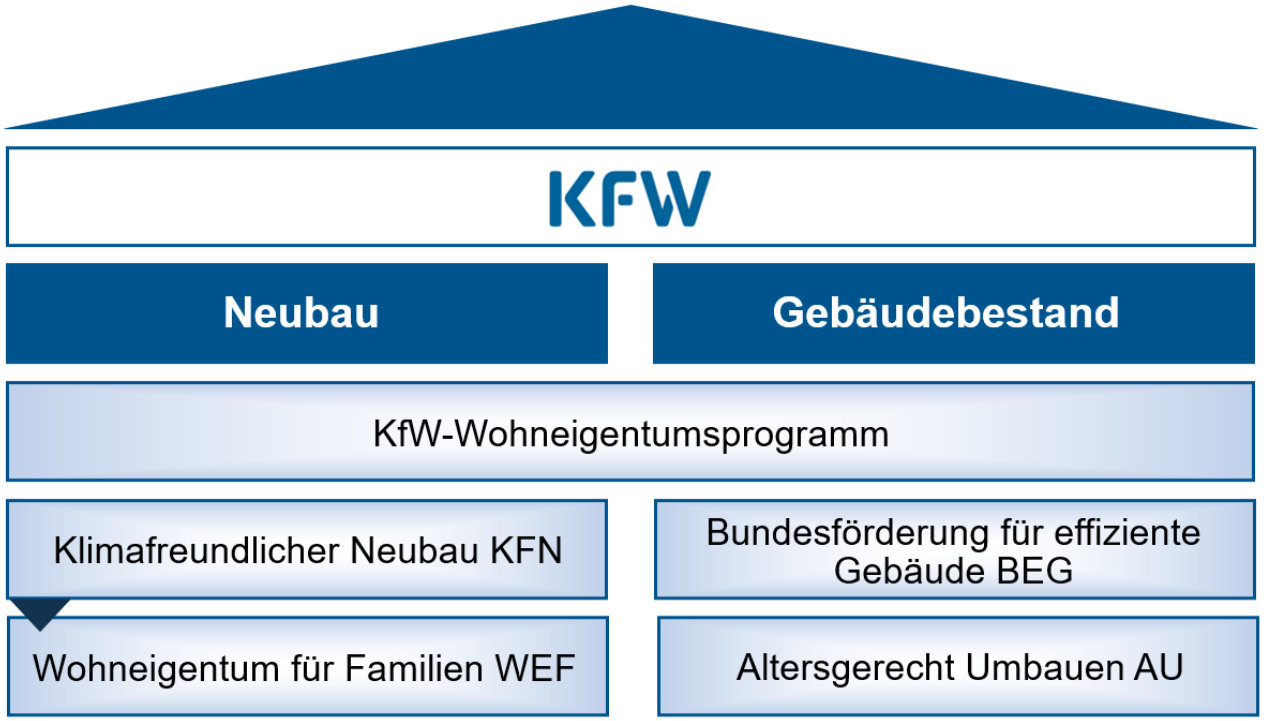
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

KFW-Finanzierung

KFW = Kreditanstalt für Wiederaufbau

Beispielhaft:
Förderprogramme der KFW im Überblick



BSP: Klimafreundlicher Neubau (KFN) Förderstufen

Klimafreundliches Gebäude (WG, NWG)

- **Effizienzhaus 40**
  kein Wärmeerzeuger auf Basis Öl, Gas oder Biomasse
- **Lebenszyklusanalyse (LCA)**

beides ermittelt und bestätigt durch einen gelisteten Energieeffizienz-Experten EEE

Klimafreundliches Gebäude mit QNG (WG, NWG)

- **Effizienzhaus 40**
  kein Wärmeerzeuger auf Basis Öl, Gas oder Biomasse
  ermittelt und bestätigt durch einen gelisteten EEE
- **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)**
  ausgestellt durch eine QNG-Zertifizierungsstelle, bestätigt durch einen gelisteten EEE

NACHHALTIGES GEBÄUDE

Es werden bis zu 100 % der förderfähigen Kosten des Vorhabens finanziert, max.:

- Klimafreundliches Wohngebäude bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit
- Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit

Zinssätze (Stand 07.11.2023)
von einzelnen KFW-Programmen

Förderprogramm (Programm-Nummer)		Lauf-zeit [1]	tilg. frei [1]	Zinsbin-dung	Auszah-lung %	max. Zinssatz in % p. a. Sollzins	effektiv [2]
Wohneigentum für Familien	(300)	10	10	10	100	0,68	0,68
		10	1 - 2	10	100	0,01	0,01
		25	1 - 3	10	100	0,25	0,25
		35	1 - 5	10	100	0,53	0,53
KFN Wohngebäude	(297)	10	10	10	100	1,16	1,17
Selbstnutzung		10	1 - 2	10	100	0,01	0,01
		25	1 - 3	10	100	0,79	0,79
		35	1 - 5	10	100	1,03	1,03
KFN Wohngebäude	(298)	10	10	10	100	1,16	1,17
		10	1 - 2	10	100	0,01	0,01
		25	1 - 3	10	100	0,79	0,79
		35	1 - 5	10	100	1,03	1,03
BEG-Wohngebäude	(261)	10	10	10	100	1,77	1,78
Sanierung Effizienzhaus		10	1 - 2	10	100	0,24	0,24
		20	1 - 3	10	100	1,37	1,38
		30	1 - 5	10	100	1,65	1,66
Altersgerecht Umbauen	(159)	10	10	10	100	3,58	3,64
		10	1 - 2	5	100	2,81	2,85
		20	1 - 3	5	100	2,89	2,93
		30	1 - 5	5	100	2,91	2,95

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Tilgungszuschüsse (Stand 07.11.2023)
in Bezug auf den „Effizienzhausstandard“

Tilgungszuschüsse (TZ) in der Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) - Wohngebäude - Sanierung zum Effizienzhaus (261)				
TZ / Effizienzhaus	Sanierung Effzienzhaus	EE-/NH-Klasse	WPB Bonus	Serielle Sanierung [b)]
Darlehen max je WE	120 TEUR	150 TEUR	-	-
40	20 %	25 %	+ 10 %	+ 15 %
55	15 %	20 %	+ 10 %	+ 15 %
70	10 %	15 %	+ 10 % [a)]	-
85	5 %	10 %	-	-
Denkmal	5 %	10 %	-	-

a) für den WPB-Bonus (= Worst-Performing-Building) in der EH 70 Stufe muss die EE-Klasse erreicht werden.

b) Die Boni WPB und Serielle Sanierung sind kombinierbar. Der TZ max. beträgt 20 %.

Zusatzförderung energ. Fachplanung/Baubegleitung		
Anzahl WE	Darlehen in T€	Tilgungszuschus
1 - 2	max. 10	50 %
> 2	4 pro WE, max. 40	

+ weitere Zusatzförderung Nachhaltigkeitszertifizierung		
Anzahl WE	Darlehen in T€	Tilgungszuschus
1 - 2	max. 10	50 %
> 2	4 pro WE, max. 40	

Förderkredite

Was ist zu beachten ?

Allgemeine Fördergrundsätze

- ✓ Antragstellung <u>vor Vorhabensbeginn</u>
- ✓ Zinsfestschreibung am Zusagetag
- ✓ Kein Rechtsanspruch
- ✓ Hausbankprinzip

Energieberater einbinden

WICHTIG:

Einbindung eines:

EnergieeffizienzExperten
für Förderprogramme des Bundes

www.energie-effizienz-experten.de

Für die meisten „Energieeffizienz-Förderprogramme“ ist dies zwingend erforderlich.

Ausblick Förderungen

Was ist neu bzw. geplant ?

Bundesbauministerin Geywitz

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Aktuelle Neuerungen bzw. Planungen

(Beispiele / ohne Garantie)

- **Wohneigentumsförderung für Familien**
- **„Jung kauft Alt“**
- **Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten**
- **Degressive Afa bei Neubauten**

Energie-Effizienz

Stärkere Bedeutung der „Energieeffizienz-Klasse“

- **Bisher galt: „Lage, Lage, Lage“**
- **Künftig wird für einen Käufer verstärkt die zentrale Frage sein:**

„Wie ist die Energieeffizienzklasse des Objektes ?“

=> Die Energieeffizienz ist die neue Lage !

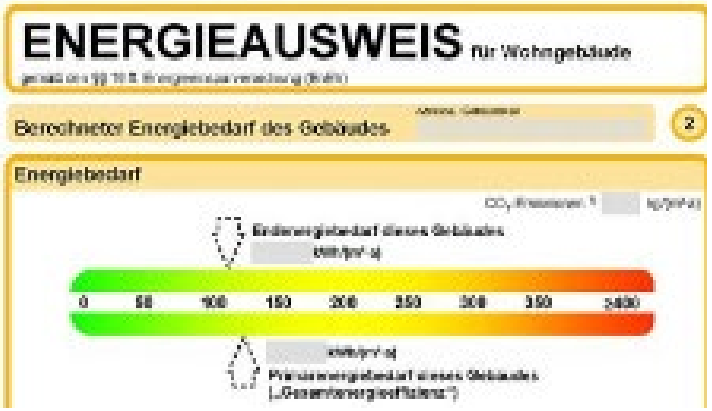
Energie-Effizienz

EU-Taxonomie-Verordnung

Verpflichtung, bestimmte Daten zum Thema „Nachhaltigkeit“ zu dokumentieren.

Für Baufinanzierungen bedeutet das:

Energieausweise müssen erfasst werden !



Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Miete oder Eigentum ?

Spannende Frage.

Wieviel Miete bezahlt ein Mieter im Laufe seines Lebens ?

Miete oder Eigentum ?

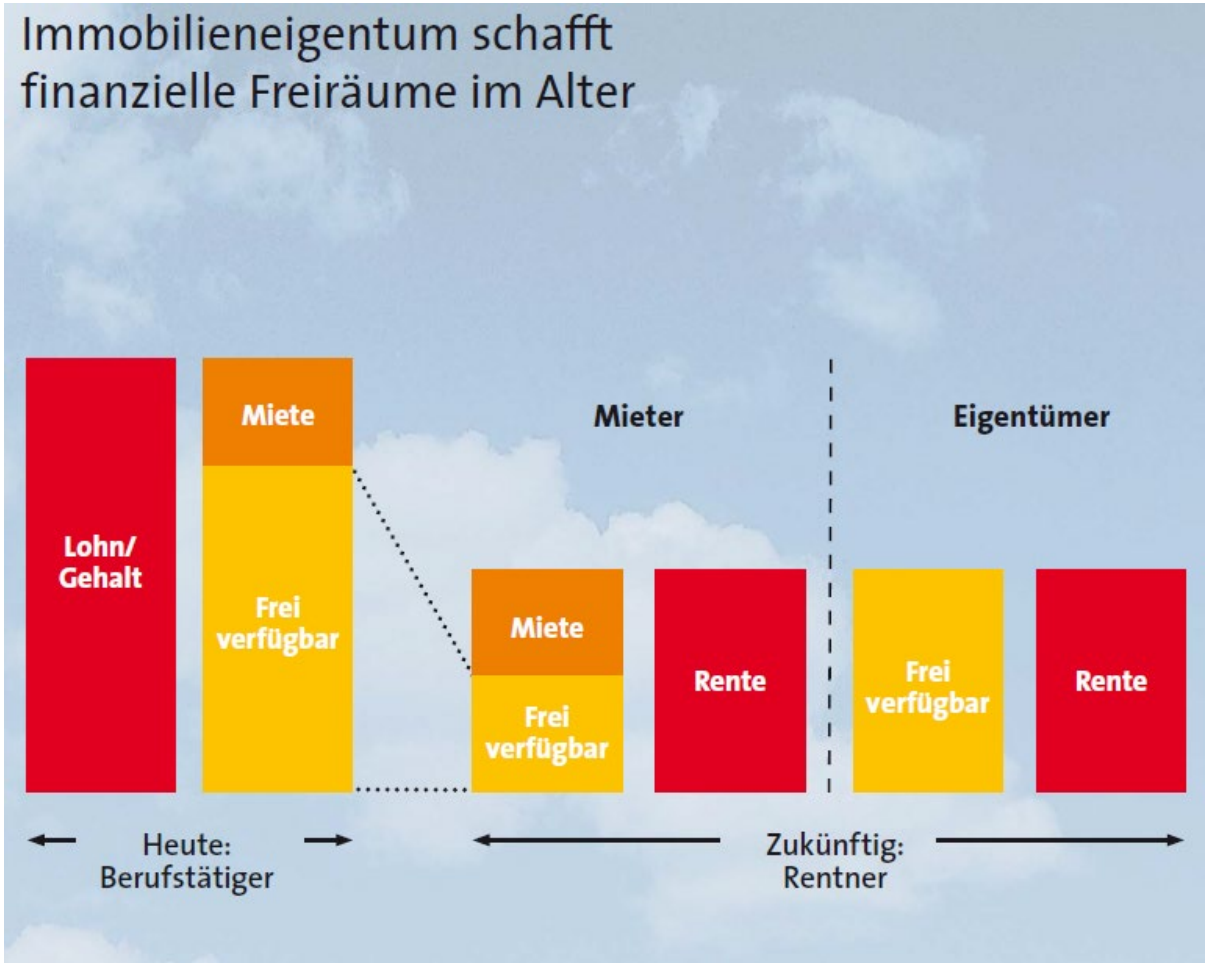
Jeder Mieter verschenkt im Laufe seines Lebens ein Vermögen

Euro	nach 10 Jahren mtl.	nach 10 Jahren Summe	nach 20 Jahren mtl.	nach 20 Jahren Summe	nach 30 Jahren mtl.	nach 30 Jahren Summe	nach 40 Jahren mtl.	nach 40 Jahren Summe
950	1.158	124.827	1.412	276.990	1.721	462.476	2.098	688.583
750	914	98.547	1.114	218.676	1.359	365.113	1.656	543.618
650	792	85.408	966	189.519	1.177	316.431	1.435	471.135
550	670	72.268	817	160.363	996	267.749	1.214	398.653
450	549	59.128	669	131.206	815	219.068	994	326.171
350	427	45.989	520	102.049	634	170.386	773	253.688
Ihre Miete heute								

Sparkasse Schwarzwald-Baar

Miete oder Eigentum ?

Freiräume im Alter schaffen.



Sparkasse Schwarzwald-Baar

Clever Finanzieren.

Umwandlung Miete in Eigenheim.

Stecken Sie Ihre Miete

künftig in die eigene Tasche !

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Wünsche.
Anforderungen.

Welche Wünsche / Anforderungen stellen Sie an eine Baufinanzierung ?

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Das magische Finanzierungs-viereck.

Worauf legen Sie bei einer Finanzierung den Fokus ?

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

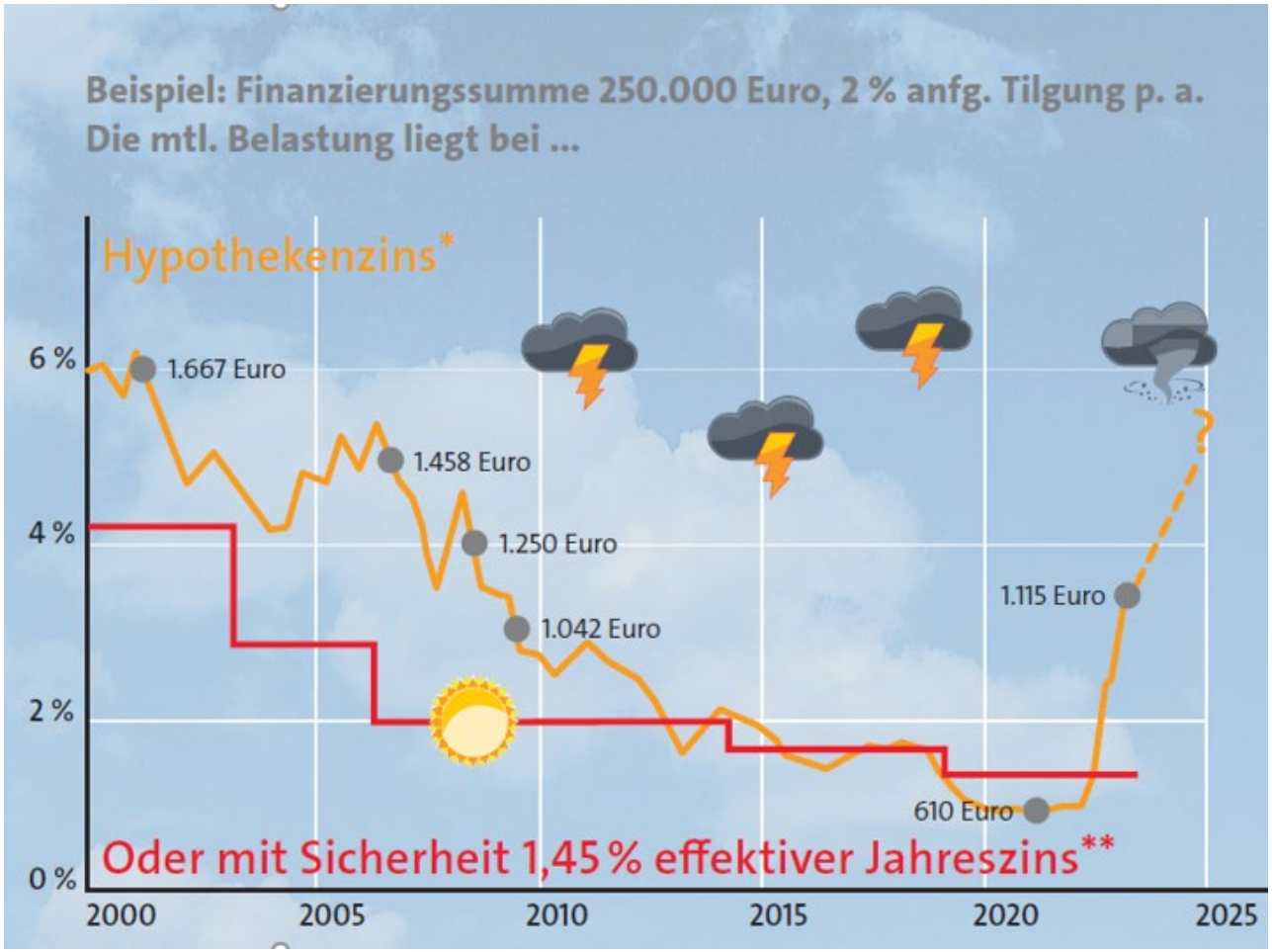
Sicherheit !

In unsicheren Zeiten ist die „Sicherheit“ besonders wichtig.

Auf eine Baufinanzierung bezogen, z.B.:

- Zinssicherheit => Bausparen
- Einkommensabsicherung => AU/BU/AL – Absicherung
- Lebensrisiken => Risiko-LV
- Objektabsicherung z.B. => Bauherrenhaftpflicht / Gebäudeversicherung

Weiterer Zinsanstieg ?



Zinssicherheit mit LBS-Bausparen

Sparkasse Schwarzwald-Baar

Clever Finanzieren.

Eine gute Basis:

Eigenkapital.

Eigenleistung.

FAZIT:

- Rechtzeitig mit der Eigenkapitalbildung beginnen.
- Jeden Tag, den Sie früher beginnen, spart Ihnen bares Geld.
- Gute Basis: 10% – 20% Eigenkapital.
- Monatliche Sparverträge ermöglichen dies unkompliziert.
- Vorsicht bei zu hohen geplanten Eigenleistungen.

Clever Finanzieren.

Wünsche.
Anforderungen.

- Klare Besprechung der Finanzierungs-wünsche mit Ihrer Sparkasse.
- Kalkulieren Sie realistisch und mit ausreichend Puffer.
- Berücksichtigung der künftigen Lebensplanung.
- Nutzen Sie staatliche Fördermittel.
- Individuelles Konzept mit klarer Planungsbasis.

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Clever Finanzieren.

Faustregel zum Aufbau eines Polsters.

Vorsorge für die Immobilie:

Sparen Sie 2 € bis 3 € pro qm Wohnfläche im Monat auf einen LBS-Bausparvertrag.

So sind Sie vor Überraschungen sicher und profitieren von weiteren Vorteilen.

- **Mehr Wohnkomfort und Lebensqualität.**
- **Unabhängigkeit von steigenden Energiekosten.**
- **Werterhaltung der Immobilie.**
- **Generationenvertrag.**

Sparkasse Schwarzwald-Baar

Clever Finanzieren.

Das Ziel erreichen.

Am schönsten ist es zu Hause ☺

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Sparkasse
Schwarzwald-Baar

Das ist uns besonders wichtig:

Wir sind der Region und Ihnen treu.
Sparkasse steht für
Kompetenz, Kontinuität und Heimat.

Andreas Schacherer
Leiter Baufinanzierung
07721 291 93100

Wir beraten Sie gerne!

RATGEBER
FORUM

Rebholz
Architekten u. Ing. GmbH

Treuhand
Rebholz GmbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Jetzt ist noch Zeit für Fragen …

Tel. 07726 9210-0 • ratgeber@rebholz.de • www.rebholz.de