



Baufinanzierung 2022: Strengere Auflagen und Umgang mit dem Förderstopp

Viele erfüllen sich den Traum vom Eigenheim. Ohne Fremdkapital ist der Hausbau in der Regel nicht möglich. Bauherren setzen daher auf Hauskredite und staatliche Förderungen. Doch kürzlich wurden die Auflagen für Baufinanzierungen verschärft. Kurz zuvor wurde das Förderprogramm für ökologisches Bauen eingestellt. Dennoch ist die Finanzierungssituation für angehende Hausbesitzer nicht zwingend schlechter geworden.

Strengere Auflagen für Immobilienkredite

Ohne Baufinanzierung ist der Traum vom eigenen Haus meist nicht erfüllbar. Im Durchschnitt finanzieren zukünftige Hausbesitzer etwa 80 Prozent der Kaufsumme durch einen Hauskredit. Die [Tipps und Rechner zur Baufinanzierung](#) geben einen Überblick über die Zinsen und Monatsraten verschiedener Anbieter. Mit dem [Baufinanzierungsrechner der Interhyp AG](#) sehen Interessierte einen beispielhaften Zinssatz für ihr Bauprojekt.

Die Höhe des Immobilienkredits ist aber nicht nur von der aktuellen Zinslage abhängig. Je nach Bundesland und [Ballungsraum](#) müssen Bauherren mehr oder weniger tief in die Tasche greifen. Die höchsten Immobilienkredite werden im Raum München und Frankfurt am Main benötigt. In Dortmund und Dresden werden weitaus niedrigere Darlehen angefragt. Doch nicht nur die Immobilienpreise steigen. Auch bei den Zinsen für Immobilienkredite und Anschlussfinanzierungen wird im Laufe des Jahres eine

Steigerung erwartet. Zudem sollen Baufinanzierungen im kommenden Jahr strengeren Kriterien unterliegen.

Im Januar 2022 verschärfte die Finanzaufsicht Bafin die Auflagen für Baufinanzierungen. Demnach verlangt die Bafin ab Februar 2023 mehr Eigenkapital für Kredite, besonders für private Baufinanzierungen. Für private Immobiliendarlehen ist ein Kapitalaufschlag von 2,75 Prozentpunkten geplant. Was bedeutet diese Änderung nun für neue Abschlüsse von Immobilienkrediten?

Die Beispiele anderer EU-Länder zeigen, dass solche Maßnahmen zu keinen großen Verwerfungen führen. In den Niederlanden, Frankreich und Österreich gibt es bereits Verschärfungen zum Eigenkapitaleinsatz von Banken und Schuldenobergrenzen für Kreditnehmer. Aus der gesamteuropäischen Perspektive sind die strengeren Auflagen für Immobilienkredite in Deutschland lediglich eine Anpassung an einen Standard, der in anderen Ländern bereits gilt. Übertreibungen am Immobilienmarkt sollen so verhindert werden.

Wie es nach dem Förderstopp weitergeht

Im Januar kam es zu Verwirrung in der staatlichen Förderpolitik. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist vorläufig eingestellt. Der Förderstopp kam überraschend über Nacht. Das wichtigste Förderprogramm für ökologisches Bauen liegt somit auf Eis. Die alte Regierung begründete den Förderstopp mit dem Argument, dass auch ohne Förderung standardmäßig nach dem Effizienzstandard 55 gebaut werde. Damit sind Gebäude gemeint, die lediglich 55 Prozent der Energie regulärer Bauten verbrauchen.

Nun gibt es etwa 24.000 Anträge, für die vorläufig keine Förderung bewilligt wird. Wer mitten in einem Bauprojekt nach dem Effizienzstandard 55 steckt und vom Förderstopp betroffen ist, sollte sich bei der Bank nach Finanzierungsalternativen umsehen. Zwar steigen die Zinsen bei Immobilienkrediten, doch absolut gesehen sind sie immer noch niedrig.

Obwohl die Förderung gestoppt wurde, sollten Bauherren nicht an den falschen Stellen sparen. Auch wenn Freunde oder Bekannte aushelfen, muss für [Arbeitsschutz](#) gesorgt sein. Ansonsten können unliebsame Mehrkosten entstehen. Für einen Teil der auf Eis liegenden Projekte gibt es noch Hoffnung auf finanzielle Unterstützung. Rund 3.000 Anträge wurden für Bauvorhaben mit dem Effizienzstandard 40 gestellt. Für diese strengerer Baukriterien soll die Förderung laut dem zuständigen Ministerium wieder aufgenommen werden.

Bei Komplettsanierungen ist bislang noch nicht klar, ob erneut Förderungen bewilligt werden. Wer nicht abwarten möchte, kann stattdessen für eine Teilsanierung eine Bauförderung beantragen. Auch bei Einzelmaßnahmen zum Energiesparen können Eigenheimbesitzer Steuern einsparen. Ist eine Immobilie zehn Jahre oder älter, können von Energiesparmaßnahmen bis zu 20 Prozent der Kosten abgezogen werden.

Fazit

Ab Februar 2023 gelten für Banken strengere Auflagen bei Immobilienkrediten. Dennoch besteht kein Grund zur Sorge, da in anderen Ländern mit ähnlichen Standards keine nachteiligen Veränderungen eintraten. Auch der Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) muss nicht das Aus für das Hausbauprojekt sein. Ein Teil der förderfähigen Kosten kann mit Finanzierungsalternativen oder ähnlichen Förderprogrammen abgefangen werden.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4923422/baufinanzierung-2022-strengere-auflagen-und-umgang-mit-dem-foerderstopp/>