

Immobilienförderung: Stufe für Stufe zu mehr Effizienz



(Foto: © Andreas Breitling, Pixabay)

Die Neubauförderung der Bundesregierung sorgte zuletzt für Unmut. Das Budget war zu schnell ausgeschöpft, Antragsteller waren enttäuscht. Die Umstellung auf mehr Effizienz geht nicht ohne einschneidende Veränderungen ab. Das Wirtschaftsministerium arbeitet an einer Lösung, die Deutschland schnell klimaneutral machen soll.

Die Stufe 1 der neu ausgerichteten Neubauförderung für Wohn- und Nichtwohngebäude war bereits am ersten möglichen Tag der Antragstellung ausgeschöpft. Stufe 2 startete nur einen Tag später, allerdings unter strengeren Bedingungen.

In Stufe 2 wird die Neubauförderung im Programm EH 40-Nachhaltigkeit nahtlos, aber mit anspruchsvolleren Konditionen fortgeführt. Das Programm ermöglicht eine Neubauförderung nur noch in Kombination mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Das QNG ist bereits seit Mitte 2021 optionaler Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude und wird nun in Stufe 2 verpflichtend. Die Stufe 2 der Neubauförderung läuft bis zum 31.12.2022.

Als dritte und finale Stufe der Neuausrichtung der Neubauförderung ist ab Januar 2023 ein neues umfassendes Programm mit dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen. Dieses Programm wird insbesondere die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude noch stärker in den Fokus stellen. Die genaue Justierung des Programmes wird in der Bundesregierung aktuell erarbeitet.

Nähere Informationen zu den Förderkonditionen der Neubauförderung finden Sie auf der Seite der KfW: www.kfw.de/beg

Neben der Neubauförderung werden auch Sanierungsmaßnahmen durch die Bundesregierung gefördert. Die Antragsstellung für die Sanierungsförderung läuft bereits seit dem 22.02.2022 und wird weiter fortgesetzt. Die Sanierungsförderung ist für den Klimaschutz besonders wichtig, da hier der höchste Klimaschutzeffekt erzielt werden kann. Die Sanierungsförderung umfasst verschiedene Einzelmaßnahmen, die helfen Energie und Geld zu sparen, beispielsweise durch den Austausch alter Fenster und Außentüren, alter Heizungsanlagen, die Dämmung von Wänden, Decken oder Dächern.

Reserve an Bauland reicht für Millionen neuer Wohnungen



(Foto: © Fred T., Pixabay)

Lange war nicht klar, ob die Baulandreserven in Deutschland ausreichen würden, um die großen Bauaufgaben unserer Zeit zu erfüllen. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt: Es gibt genug Bauland für Millionen neuer Wohnungen.

Eine zentrale Herausforderung unserer Zeit ist es, ausreichend bezahlbare Wohnungen zu bauen. Das Ziel des neuen Bauministeriums lautet, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, davon 100.000 im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Devise heißt: Wohnraum schaffen, Flächen schonen.

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) wurden mit der Studie beauftragt. Die Forschenden befragten knapp 3.000 Städte und Gemeinden aller Größenklassen, errechneten die regional differenziert als Bauland verfügbaren Flächen, ermittelten die darauf realisierbaren Wohneinheiten und kalkulierten, wie sich der Wohnraumbedarf mit den vorhandenen Flächen realisieren ließe. Die Ergebnisse sind unter www.bbsr.bund.de/baulandumfrage verfügbar.

Die Baulandumfrage zeigt, dass in den Städten ausreichend Flächenpotenziale für den Wohnungsbau vorhanden sind, ohne dass auf der grünen Wiese außerhalb der Städte gebaut werden muss. „Mit klugen Baulandkonzepten und -vergaben können die Kommunen dafür sorgen, dass auf den bebaubaren Flächen nicht nur hochpreisige Wohnungen entstehen, sondern auch bezahlbarer Wohnraum“, erläutert Dr. Markus Eltges vom BBSR.

„Es gibt ausreichend Bauland in Deutschland, so viel wie die Größe Berlins oder 140.000 Fußballfelder“, erklärt Bundesbauministerin Klara Geywitz. „Über die Hälfte dieses enormen Flächenpotenzials ist kurzfristig bebaubar. Um Versiegelung und Flächenfraß zu vermeiden, ist die Innenentwicklung und das kluge Nutzen von Brachflächen und Baulücken wichtig. Land zum Bauen ist da. Jetzt kommt es auf den gemeinsamen Willen an, so viel bezahlbares Wohnen wie möglich zügig auf den Wohnungsmarkt zu bringen“, so Geywitz.

CO₂-Kosten zahlen Mietende und Vermietende gemeinsam



(Foto: © Alexas Fotos, Pixabay)

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann haben sich auf eine faire Teilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietenden und Mietenden sowohl bei Wohn- als auch Nichtwohngebäuden geeinigt.

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid erhoben. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Er wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen.

Im Gebäudebereich soll der CO₂-Preis Vermietende motivieren, energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben und Mietende dazu, sparsam mit Energie umzugehen. Aktuell können Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis vollständig an ihre Mieter weitergeben. Die Bundesregierung will mit der neuen Aufteilung nach dem Stufenmodell für Wohngebäude der klimapolitischen Lenkungswirkung mehr Gewicht geben.

Bei Wohngebäuden orientiert sich die Kostenteilung an der Energiebilanz der Immobilie. Damit sollen genau dort Anreize geschaffen werden, wo die Potenziale besonders groß sind und eine Sanierung machbar ist. Zugleich ist das Stufenmodell auch für private Vermieter, die nur eine Immobilie vermieten, gut anwendbar.

Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für Vermietende. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft.

Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz übernehmen Vermietende 90 Prozent und Mietende zehn Prozent der CO₂-Kosten. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem sehr effizienten Standard (EH 55) entspricht, müssen Vermietende keine CO₂-Kosten mehr tragen. Ausnahmen kann es geben bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten. Bei Nichtwohngebäuden gilt zunächst eine 50:50 Aufteilung, das Stufenmodell soll aber zukünftig auch auf Nichtwohngebäude angewendet werden. Die Regelung soll am 1.1.2023 in Kraft treten.

Mehr Wohnqualität durch eigenen Balkon



(Foto: © BHW Pressedienst 6451, Pixabay)

Die Schwerpunkte, auf die Wohnungssuchende besonderen Wert legen, haben sich während der Coronapandemie verändert – unabhängig davon, ob eine Mietwohnung oder ein Eigenheim gesucht wird. Zu den wichtigsten Kriterien gehören jetzt auch ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten.

Vielen Menschen ist es wichtig geworden, einfach nach draußen treten zu können und einen eigenen Aufenthaltsort im Freien zu haben. Die meisten sind bereit, dafür einen höheren Kaufpreis oder eine höhere Miete zu zahlen. Nach einer Studie von bulwiengesa werden bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu Mietwohnungen in allen deutschen Zentren, den sogenannten A-Städten, Preisaufläge für Balkone verlangt. In der Höhe des Aufschlags zeigen sich Unterschiede von fast vier Prozent. Bei Mietwohnungen werden für einen Balkon Mietpreisaufläge zwischen drei und fünf Prozent gezahlt.

Der Balkonanbau ist daher eine beliebte Modernisierungsmaßnahme für Altbauten. Der Außenfreiraum steigert neben der Wohnfläche auch die Wohnqualität und den Wert der Immobilie.

Für den nachträglichen Balkonanbau ist in den meisten Fällen eine Baugenehmigung notwendig. Eine wichtige Rolle spielt auch der Grundriss der Wohnungen. In den meisten Fällen wird ein Balkon so platziert, dass er vom Wohnzimmer oder der Küche begehbar ist. Für den Zugang kann oft ein vorhandenes Fenster vergrößert werden. Damit ein Tisch, mehrere Stühle und Pflanzenkübel ausreichend Platz haben, ist eine Größe von mindestens zehn Quadratmetern empfehlenswert.

Der selbsttragende Vorstellbalkon ist die günstigste Variante, um einen Neu- oder Altbau mit einem Balkon auszustatten. Dabei wird der Balkon auf vier Stützen gebaut, die auf Fundamenten vor dem Gebäude ins Erdreich versenkt werden und mit der Fassade verankert sind. Ein freitragender Balkon bietet sich an, wenn vor dem Haus keine Stützen platziert werden können. Er wird durch Stahlträger an der Hauswand montiert oder unsichtbar mit der Geschossdecke verbunden. Diese Variante ist aufwendiger in Planung und Umsetzung. In Wohnungseigentümergeinschaften bedarf ein Balkonanbau als bauliche Veränderung der Zustimmung aller Eigentümer.

Unterschiede: arme Gemeinden, reiche Gemeinden



(Foto: © Luke 86, Pixabay)

Dieser Blick auf die Alpen bei Starnberg ist teuer. Deutschland ist in 401 Landkreise und kreisfreie Städte aufgeteilt, die sich besonders in Hinsicht auf das Einkommen der Bürger deutlich unterscheiden. Das durchschnittliche verfügbare Pro-Kopf-Einkommen erreichte in der Stadt Heilbronn 42.275 Euro und im reichen Landkreis Starnberg 38.509 Euro. In Gelsenkirchen und in Duisburg haben die Menschen dagegen nicht einmal halb so viel Geld zur Verfügung.

Das Einkommensgefälle von West nach Ost ist auch mehr als drei Jahrzehnte nach der Wiedervereinigung nicht verschwunden. In den neuen Ländern gibt es mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark nur einen Kreis, in dem das Pro-Kopf-Einkommen den Durchschnitt für die ganze Bundesrepublik überschreitet. In den alten Ländern besteht zudem ein Süd-Nord-Gefälle. Im Durchschnitt liegt das Pro-Kopf-Einkommen in Bayern und Baden-Württemberg etwa 2.600 Euro höher als im übrigen Westdeutschland.

In einigen kleineren Städten oder ländlichen Gebieten mit sehr hohen Einkommen beeinflusst eine eher kleinere Zahl sehr reicher Haushalte die Statistik. Öffentliche Dienstleistungen und die Umverteilung durch Steuern, Sozialabgaben und Transferzahlungen tragen dazu bei, dass die Lebensverhältnisse in Deutschland nicht noch deutlicher auseinander driften. Im regionalen Vergleich spielen Faktoren wie die jeweiligen Einkommen und die Altersstruktur eine wichtige Rolle. Das belegt eine neue Studie des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts (WSI) der Hans-Böckler-Stiftung.

In den allermeisten Städten und Kreisen ergibt sich ein Umverteilungs-Saldo, aus dem nicht nur Transfers, sondern auch öffentliche Dienstleistungen, die öffentliche Infrastruktur, Bildung, Polizei, Bundeswehr oder soziale Sachleistungen finanziert werden.

Unterschiedlich hohe Preisniveaus in den Regionen tragen der Studie zufolge zusätzlich zu einer Angleichung der Einkommen bei. Denn in Regionen mit hohem Einkommen sind tendenziell auch die Mieten und Preise höher. „Die Leute haben dann zwar mehr Geld im Portemonnaie, können sich aber nicht in gleichem Maße mehr leisten“, erklärt WSI-Wissenschaftler Pusch.

Preissteigerung an Wohnungsmärkten geht weiter



(Foto: © Tumisu, Pixabay)

Laut aktueller Wohn- und Finanzierungsmarktanalyse der Hypoport AG stiegen die Immobilienpreise in den vergangenen zwölf Monaten weiterhin in allen Bereichen. Die Internetplattform kann auf eine außerordentlich große Datenbasis zurückgreifen und liefert aufschlussreiche Daten zum Immobilienmarkt.

Die Datenanalyse zeigt, dass sich die Immobilienpreise insgesamt weiter erhöhen und vor allem in den Metropolregionen um München mit 24 Prozent, in Leipzig und Hamburg mit je 23 Prozent anziehen.

Die Hauspreise stiegen im ganzen vergangenen Jahr im Saarland um 18 Prozent. Die Bundesländer Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Brandenburg und Sachsen-Anhalt verzeichneten eine Erhöhung der Kaufpreise für Häuser von 16 Prozent. In dem seit bereits längerer Zeit angespannten Markt in Berlin legen die Hauspreise noch einmal um 17 Prozent zu.

Die Wohnungspreise stiegen durchschnittlich um elf Prozent, in Bremen um zwölf Prozent. Hamburg bildet eine Ausnahme, dort stiegen die Wohnungspreise nur noch um ein Prozent. Die höchste Verteuerung verzeichnet München. Die bayerische Hauptstadt führt die Liste der Metropolen mit dem größten Preiswachstum an.

Die Analyse macht auch Aussagen zu den Käuferinnen und Käufern von Immobilien: Danach sind rund 75 Prozent der Erwerber zwischen 26 und 45 Jahre alt. Deren Haushaltsüberschuss stieg auf 1.581 Euro, das Durchschnittseinkommen auf 3.687 Euro.

Die VALUE AG hat detaillierte Zahlen zum ersten Quartal 2022 vorgelegt: Nach zwei Quartalen moderater Preissteigerungen zogen die Preise im ersten Quartal 2022 besonders deutlich an. Die Preise gebrauchter Einfamilienhäuser legten im ersten Quartal 2022 mit 5,4 Prozent so stark zu, wie noch nie seit Aufzeichnung der Daten. Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich um drei Prozent zum vorigen Quartal. Die Preise für Mietwohnungen stiegen mit 1,2 Prozent hingegen nur leicht.

Fazit: Fachleute sind von dieser Entwicklung überrascht, denn Zinsen, Energiekosten und Baukosten sind in den ersten drei Monaten des Jahres gestiegen. Die Kaufpreise hätten im Umkehrschluss eigentlich sinken müssen.

Immobilienmarkt stabil trotz Pandemie und Energiekrise



(Foto: © Willy Heidelberg, Pixabay)

Zweimal im Jahr erstellen die führenden Wirtschaftsinstitute eine Gemeinschaftsdiagnose im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Sie gibt Aufschluss darüber, in welche Richtung sich die Wirtschaft bewegt.

Danach steuert die deutsche Wirtschaft durch schwieriges Fahrwasser und durchläuft die höchsten Inflationsraten seit Jahrzehnten. In ihrem Frühjahrsgutachten revidieren die Wirtschaftsforschungsinstitute ihren Ausblick für dieses Jahr deutlich nach unten. Die Erholung von der Coronakrise wird infolge des Kriegs in der Ukraine gedämpft, behält aber die Oberhand. Die Institute erwarten für 2022 und 2023 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 2,7 bzw. 3,1 Prozent. Bei einer sofortigen Unterbrechung der russischen Gaslieferungen stünden hierzulande in beiden Jahren insgesamt 220 Mrd. Euro an Wirtschaftsleistung im Feuer.

Der Erholungsprozess der deutschen Wirtschaft verzögert sich abermals. Der Wegfall der Pandemiebeschränkungen sorgt für konjunkturellen Auftrieb. Dämpfend wirken die Nachwehen der Coronakrise, weil Lieferketten immer noch unter Stress stehen. Die Schockwellen durch den Krieg in der Ukraine belasten die Konjunktur.

Für das laufende Jahr rechnen die Institute mit einer Inflationsrate von 6,1 Prozent, dem höchsten Wert seit 40 Jahren. Im Falle eines Lieferstopps für russische Energie würden sogar 7,3 Prozent erreicht, der höchste Wert seit Bestehen der Bundesrepublik. Auch im kommenden Jahr dürfte die Rate mit 2,8 Prozent (bei einem Lieferstopp: 5,0 Prozent) deutlich über dem Durchschnitt seit der Wiedervereinigung liegen. Bei einem Stopp der Gaslieferungen droht der deutschen Wirtschaft eine scharfe Rezession.

Fazit: Diese Prognose bildet das Umfeld ab, in dem sich Immobilienkäuferinnen und -käufer derzeit bewegen. Viele Immobilienanleger setzen in Krisenzeiten auf Sicherheit und suchen nach Möglichkeiten, ihr privates Vermögen zu retten. Sachwerte wie Immobilien stehen daher gegenwärtig immer noch hoch im Kurs, obwohl Zinsen, Energiekosten, Inflation und Baukosten eigentlich eher dämpfend auf die Preise wirken sollten.

Energiesparen im Alltag: Tipps für den Haushalt



(Foto: © Willy Heidelberg, Pixabay)

Energiesparen macht sich nicht nur im eigenen Portemonnaie bemerkbar, sondern ist auch ein wertvoller Beitrag für den Klimaschutz. Überdies trägt das Einsparen von Energie zu größerer Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl bei und vermindert damit die Abhängigkeit von Russland. Viele kleine Verhaltensänderungen entfalten zusammen eine große Wirkung.

- Prüfen Sie die Temperatur in Ihrem Kühlschrank: Sieben Grad reichen aus, um Lebensmittel länger frisch zu halten.
- Laden Sie Ihre Waschmaschine bei jedem Waschgang möglichst immer voll, und nutzen Sie öfter das Energiesparprogramm. Damit sparen Sie gleichzeitig Wasser und Strom. Das Programm läuft zwar langsamer, aber die Wäsche wird genauso sauber.
- Nutzen Sie, wann immer es möglich ist, die gute alte Wäscheleine oder einen Wäscheständer zum Trocknen der Wäsche.
- Backen Sie in Ihren Backofen mit Umluft statt mit Ober- und Unterhitze. Das ist energiesparender. Außerdem können Sie so mehrere Ebenen gleichzeitig nutzen.
- Tauen Sie Ihren Gefrierschrank regelmäßig ab, denn eine ein Zentimeter dicke Eisschicht verdoppelt den Stromverbrauch.
- Verwenden Sie beim Kochen Töpfe, die auf das Kochfeld passen und nutzen Sie einen Deckel. Kochen Sie mit nur zwei Zentimeter Wasser im Topf, anstatt den Topf ganz mit Wasser zu füllen. Das spart Zeit und Strom und schon die Vitamine.
- Ersetzen Sie alte Leuchtmittel – auch die alten Energiesparlampen – durch LED-Lampen.
- Erhitzen Sie im Wasserkocher immer nur so viel Wasser, wie Sie wirklich brauchen. Übrigens: Wasser im Wasserkocher zu erhitzen, ist deutlich stromsparender als auf dem Herd.
- Wählen Sie in Ihrem Computer für Sie geeignete Einstellungen für Ruhezustand und Energiesparmodus. Vermeiden Sie es, den Bildschirmschonener zu aktivieren.
- Vermeiden Sie bei allen Haushaltsgeräten den Standby-Modus. Schalten Sie Geräte mit einer Steckerleiste immer komplett aus.

Mehr Informationen unter www.machts-effizient.de