

## Förderung von Wohneigentum für Familien verbessert



(Foto: © Satya Prem, Pixabay)

**Mit dem Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ unterstützt das Bundesbauministerium Familien mit Kindern beim Neubau oder Ersterwerb von klimafreundlichem Wohneigentum. Die Konditionen wurden jetzt deutlich verbessert.**

Damit soll mehr Familien der Zugang zum Förderprogramm ermöglicht werden. Neben einer Anhebung der Einkommensgrenzen für Familien mit Kindern wurden auch die Darlehenshöchstbeträge sowie die Zinskonditionen angepasst. Ziel der Bundesregierung ist es, die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

Die neuen Kredithöchstbeträge für die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“ betragen ab 16.10.2023 170.000 Euro (1 bis 2 Kinder), 200.000 Euro (3 bis 4 Kinder) bzw. 220.000 Euro (ab 5 Kinder). Die neuen Darlehenshöchstbeträge für die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude - mit QNG“ betragen 220.000 Euro (1 bis 2 Kinder), 250.000 Euro (3 bis 4 Kinder) bzw. 270.000 Euro (ab 5 Kinder).

Der effektive Jahreszins liegt zum Start der neuen Förderkonditionen unter einem Prozent. Gefördert wird der Neubau und Ersterwerb von neu errichteten klimafreundlichen und energieeffizienten Wohngebäuden, die den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten und die Anforderungen für den Neubau von Wohngebäuden des Gütesiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS erreichen.

Fördergegenstand ist maximal eine Wohneinheit. Antragsberechtigt sind ausschließlich Privatpersonen, die ein förderfähiges Eigenheim zur Selbstnutzung errichten oder erwerben wollen. Das zu versteuernde jährliche Haushaltseinkommen darf die Grenze von maximal 90.000 Euro bei einem Kind zuzüglich 10.000 Euro für jedes weitere Kind nicht überschreiten.

Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form einer Anteilsfinanzierung als zinsverbilligter Kredit aus Bundesmitteln. Förderfähig sind die gesamten Ausgaben für das Bauwerk, die Leistungen der Fachplanung und Baubegleitung einschließlich der Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei Eigenleistung sind die Ausgaben für das Material förderfähig.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.kfw.de/300](http://www.kfw.de/300)

## Gute Ausstattung von Wohnungen erhöht die Miete



(Foto: © Skitterphoto, Pixabay)

**Die gute Ausstattung einer Wohnung wirkt sich auf die Höhe der Miete aus. Große Aufschläge werden für offene Küchen und Einbauküchen fällig. Merkmale, wie ein Balkon oder ein Aufzug, verteuern die Miete dagegen weniger stark. Für möblierte Wohnungen werden besonders hohe Aufschläge fällig.**

Für eine Analyse von immowelt wurden die Auswirkungen verschiedener Ausstattungsmerkmale auf die Mietpreise in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern sowie in Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern berechnet.

In Großstädten führen Einbauküchen und insbesondere offene Küchen zu deutlich höheren Mietkosten. Einbauküchen schlagen mit 12,6 Prozent auf die Miete zu Buche. Offene Küchen sind häufig als Teil des Wohnzimmers integriert und führen zu einem durchschnittlichen Mietpreisaufschlag von 13,2 Prozent. Dieser Aufschlag könnte darauf zurückzuführen sein, dass offene Küchen häufiger in modernen und neu renovierten Wohnungen zu finden sind.

Die höchsten Aufschläge verlangen Vermieter, die nicht nur eine Küche zur Verfügung stellen, sondern auch Betten, Schränke oder eine Waschmaschine vermieten. In den Großstädten liegt der Mietpreis für eine vollständig möblierte Wohnung durchschnittlich um 22,6 Prozent höher als für eine unmöblierte Wohnung. Rund 8,5 Prozent aller inserierten Wohnungen in den 14 untersuchten Großstädten werden komplett möbliert angeboten. Der Möblierungszuschlag zur Nettokaltmiete ist gesetzlich nicht genau geregelt.

Es gibt auch Ausstattungsmerkmale, die die Miete nur geringfügig erhöhen. 61 Prozent der auf immowelt inserierten Wohnungen in Großstädten verfügen über einen Balkon, der die Miete im Schnitt nur um 2,7 Prozent erhöht. Der Zugang zu einem Garten erhöht die Miete um 3,6 Prozent. Am geringsten ist der Mietaufschlag für Wohnungen, die über einen Aufzug im Haus verfügen. Im Vergleich zu Wohnungen ohne Aufzug beträgt der Aufschlag nur 0,8 Prozent.

In kleineren Städten sind die Aufschläge für zusätzliche Ausstattungsmerkmale in der Regel geringer als in Großstädten.

## Zahl der Immobilien-Millionäre mehr als verdoppelt



(Foto: ThisisNazafarin, Pixabay)

**Immobilienbesitz ist ein erfolgreiches Mittel zur Vermögensbildung. Das zeigt eine aktuelle Auswertung von Kaufangeboten bei ImmoScout24, bei denen Preise von über einer Million Euro verlangt werden. Die Zahl der Immobilien mit einem so hohen Angebotspreis hat sich innerhalb von fünf Jahren mehr als verdoppelt.**

Die Angebotspreise für Wohnungen sind seit dem ersten Halbjahr 2018 im Schnitt um rund 60 Prozent gestiegen, die für Häuser um mehr als 50 Prozent. Trotz der Preisdelle Mitte 2022 sind viele Immobilien im Zuge des Preisanstiegs der letzten fünf Jahre zu Millionenobjekten geworden. Im 1. Halbjahr 2023 wurden rund 44.000 Wohnungen und Häuser mit einem Kaufpreis von einer Million Euro und mehr angeboten. Fünf Jahre zuvor waren es nur rund 19.000 Objekte in dieser Preisklasse. Innerhalb von fünf Jahren hat sich also allein die Zahl der Immobilienangebote im Millionenbereich mehr als verdoppelt.

Die Preise für Häuser sind in den letzten Jahren häufiger in den Millionenbereich gestiegen als die Preise für Wohnungen. Der Anteil der Häuser über einer Million Euro an der Gesamtzahl der angebotenen Objekte ist in den letzten fünf Jahren von 74 Prozent auf 79 Prozent gestiegen. Der Anteil der Wohnungen, die im ersten Halbjahr für mehr als eine Million Euro angeboten wurden, lag bei 21 Prozent.

Die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre macht deutlich, wie lohnend Wohneigentum ist. Die Top Ten der Städte mit dem höchsten Anteil von Millionenobjekten am Gesamtangebot liegen überwiegend in Bayern. Spitzenreiter ist der Landkreis Starnberg. Mehr als 60 Prozent der angebotenen Immobilien liegen im Millionenbereich. Auf Platz zwei folgt der bayerische Landkreis Miesbach. 53 Prozent der angebotenen Wohnimmobilien überschreiten die Millionengrenze.

Unter den Top 10 der Orte mit den meisten Millionenobjekten befinden sich nur zwei, die nicht in Bayern liegen. Auf Platz 8 liegt der Kreis Nordfriesland, rund ein Viertel der Kaufangebote (26 %) kostet hier eine Million Euro und mehr. Ein Großteil davon befindet sich auf der Insel Sylt. An zehnter Stelle liegt Baden-Baden in Baden-Württemberg, wo 24 Prozent der angebotenen Objekte mehr als eine Million Euro kosten.

## Effizientes Heizen im Winter



(Grafik: © Peggy Marco, Pixabay)

**Die Energieversorgung ist auch in diesem Winter weitgehend gesichert. Doch die Energiepreise bleiben hoch und die Mehrwertsteuer auf Erdgas soll früher als geplant ab Januar 2024 wieder auf den Normalatz angehoben werden. Ein sparsamer Umgang mit Energie ist daher nach wie vor sinnvoll. Einige einfache Maßnahmen helfen, Energie zu sparen.**

Gerade in der kalten Jahreszeit ist regelmäßiges Lüften wichtig, um Schimmelbildung vorzubeugen. Vor allem in Bad und Küche entsteht durch Kochen und Duschen viel Feuchtigkeit. Diese schlägt sich an kalten Wänden nieder und begünstigt so die Schimmelbildung. Ideal ist drei- bis viermal täglich Stoßlüften für etwa zehn Minuten. Beim Querlüften, also dem Öffnen gegenüberliegender Fenster, strömt noch mehr frische Luft in den Raum. Bei geöffneten Fenstern sollten die Heizkörperthermostate ganz geschlossen werden. Dauerlüften mit gekippten Fenstern ist nicht zu empfehlen.

Voll aufgedrehte Heizkörperthermostate heizen die Wohnung nicht schneller, sondern regeln die gewünschte Endtemperatur im Raum. Effizienter ist es, eine Raumtemperatur zu wählen und diese möglichst konstant zu halten. Stufe 3 entspricht zum Beispiel 20 Grad. Schon mit einer geringen Absenkung der Raumtemperatur lassen sich beachtliche Effekte erzielen. Ein Grad weniger spart etwa sechs Prozent Energie. Wer während seiner Abwesenheit die Raumtemperatur von 20 Grad auf 16 Grad senkt, reduziert den Energieverbrauch um rund 24 Prozent.

Bei kalten Temperaturen ganz auf das Heizen zu verzichten, ist dagegen keine gute Idee. Je stärker die Wohnung oder das Haus auskühlt, desto größer ist die Gefahr der Schimmelbildung. Die Temperaturen sollten nicht unter 14 Grad sinken. Der Temperaturunterschied zwischen kälteren und stärker beheizten Räumen sollte nicht mehr als fünf Grad betragen.

Schlecht entlüftete Heizkörper arbeiten ineffizient. Luft im Heizungssystem kann dazu führen, dass die Heizkörper kalt bleiben. Mit einem passenden Entlüftungsschlüssel aus dem Baumarkt können Sie die Heizkörper selbst entlüften. Mit dem Entlüftungsschlüssel wird das Entlüftungsventil vorsichtig gegen den Uhrzeigersinn geöffnet, damit die Luft entweichen kann. Wer sich nicht ganz sicher ist, sollte sich vorher von einem Fachmann beraten lassen.

## Bündnis für Bauen und Wohnen sorgt für mehr Stabilität



(Foto: © cdu445, Pixabay)

**Die Bundesregierung hat auf der Grundlage der Beratungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen ein Maßnahmenpaket zur konjunkturellen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vereinbart. Insgesamt wurden 14 Maßnahmen beschlossen, die zur Belebung der Bau- und Immobilienkonjunktur beitragen sollen.**

Dazu Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB): „Mit dem heute vorgestellten Maßnahmenpaket wird es uns gelingen, mehr Investitionen in den Wohnungsbau zu erreichen und damit die Bau- und Immobilienbranche zu stabilisieren und zu stärken. Wir werden die Rahmenbedingungen verbessern, um mehr bezahlbaren, klimaneutralen und barrierearmen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“

Bei der Wohneigentumsförderung für Familien wird die Einkommensgrenze für eine Familie mit einem Kind deutlich von 60.000 auf 90.000 Euro angehoben. Für jedes weitere Kind kommen 10.000 Euro hinzu. In den kommenden zwei Jahren wird der Bund zudem das Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden auflegen. Gleichzeitig soll der Umbau von leerstehenden Büros und Läden zu neuen Wohnungen in den kommenden beiden Jahren mit 480 Millionen Euro unterstützt werden.

Die Bereitstellung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum soll durch die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit ab dem kommenden Jahr gefördert werden. Das Baugesetzbuch wird angepasst und durch eine Sonderregelung für Städte und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten ergänzt. Der Bau bezahlbarer Wohnungen soll bis Ende 2026 einfacher und schneller geplant werden können.

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ wurde im April 2022 gegründet. Unter dem Dach des Bündnisses arbeiten neben dem BMWSB Vertreter der Länder, der kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften, der Kirchen und zivilgesellschaftlichen Organisationen, darunter auch Umwelt-, Mieterschutz-, Verbraucherschutz- und Sozialverbände zusammen. Von den Maßnahmen, die das Bündnis für bezahlbares Wohnen im vergangenen Jahr gemeinsam beschlossen hat, konnte ein Großteil bereits innerhalb eines Jahres umgesetzt werden. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Förderung von Investitionen, der Beschleunigung von Verfahren und der Begrenzung von Baukosten.

## Wärmepumpe, die Heiztechnik der Zukunft



(Foto: © Br\_LW\_WPaussen-Schnee1\_2022\_c\_Brunner / waermepumpe.de)

**Die Entscheidung für eine neue Heizung ist eine Entscheidung für die Zukunft. Sie gilt mindestens für die nächsten 15 Jahre. Welche Heizung passt am besten zum Haus: eine Wärmepumpe, ein Pelletkessel oder doch wieder eine neue Gasheizung? Diese Frage stellen sich derzeit viele Hausbesitzer.**

Die Stiftung Warentest hat erstmals Luft-Wasser-Wärmepumpen getestet. Diese Technik wird in Deutschland am häufigsten eingesetzt, die Pumpen beziehen ihre Wärmeenergie aus der Außenluft.

Alle sechs getesteten Modelle können ein Einfamilienhaus beheizen. Der Unterschied liegt in der Effizienz, also wie viel Strom die Pumpen im Betrieb benötigen. In einem durchschnittlich gedämmten Haus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche benötigt die effizienteste Pumpe weniger als 5.000 Kilowattstunden pro Jahr, das Schlusslicht mehr als 6.500 Kilowattstunden. Vier der sechs getesteten Wärmepumpen schneiden im Lärmtest gut ab, zwei befriedigend. Der Wärmepumpen-Test ist in der Oktober-Ausgabe der Zeitschrift test und unter [www.test.de/waermepumpen](http://www.test.de/waermepumpen) nachzulesen.

Alte Häuser verlieren viel Wärmeenergie, weil sie meist schlecht isoliert sind. Um diese Wärmeverluste auszugleichen, benötigt das Heizsystem höhere Vorlauftemperaturen und verbraucht mehr Energie. Dann muss eine Wärmepumpe mit höherer Anschlussleistung gewählt werden, die entsprechend mehr Strom verbraucht. Wie hoch die Stromkosten pro Jahr für das Heizen mit der Wärmepumpe sind, kann mit der sogenannten Jahresarbeitszahl (JAZ) abgeschätzt werden.

Das Analyse- und Beratungsunternehmen Prognos hat den Einfluss der Fördermöglichkeiten auf die Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen untersucht. Demnach ist der Einbau einer Luftwärmepumpe unter Berücksichtigung aller Kosten einschließlich der Maßnahmen am Gebäude ohne Förderung etwas teurer als der Einbau eines neuen Gaskessels. Unter Berücksichtigung der Basisförderung von 30 Prozent liegen die jährlichen Kosten einer Wärmepumpe bereits leicht unter denen eines Gaskessels. Wird zusätzlich zur Basisförderung der Klimabonus und/oder der Einkommensbonus in Anspruch genommen, verbessert sich die Wirtschaftlichkeit nochmals deutlich. Je nach Höhe der Förderung amortisiert sich die Wärmepumpe nach drei bis zwölf Jahren, mit zusätzlicher PV-Anlage sogar nach ein bis neun Jahren.

## Nachhaltiges Bauen: Das Haus aus Holz



(Foto: © Marzenna Gaines, Pixabay)

**Bauen und Wohnen muss nachhaltig, klimafreundlich und zukunftsorientiert sein. Dafür gibt es nicht die eine richtige Lösung, sondern es sind in vielen Bereichen neue Ansätze erforderlich. Der Werkstoff Holz weist dabei viele positive Eigenschaften auf.**

Das Bauen steht vor der großen Herausforderung, bei wachsender Bevölkerung weniger Ressourcen zu verbrauchen und auf nachhaltige Materialien umzusteigen. Der Holzbau hat in den letzten zehn Jahren als Ersatz für die CO<sub>2</sub>-intensiven Baustoffe Stahl und Beton stark an Bedeutung gewonnen.

Wissenschaftler:innen der Universitäten Stuttgart und Freiburg werden künftig disziplinübergreifend neue Ansätze für ein Bauen der Zukunft entwickeln. In einem gemeinsamen Projekt haben die Forscher:innen an der Technischen Fakultät der Universität Freiburg einen Pavillon in Holzleichtbauweise errichtet, an dem sie modellhaft neue Materialien und Bauweisen erproben und erforschen. Für den Bau der „livMatS Biomimetic Shell @ FIT“ haben die Wissenschaftler:innen neue computerbasierte Planungsmethoden, robotergestützte Fertigungs- und Bauprozesse sowie neue Formen der Mensch-Maschine-Interaktion eingesetzt, die eine deutliche Ressourcensparnis im Vergleich zum konventionellen Holzbau ermöglichen.

Auch in bestehenden Häusern kann die Verwendung von Holz bei der Renovierung den Wert eines Hauses nachhaltig steigern. So können neue Innenwände und Decken sowie Einbaumöbel und Schränke aus Holz gefertigt werden. Der Austausch oder die Erneuerung von Bodenbelägen kann bei der Sanierung Hand in Hand mit anderen Gewerken gehen. So lässt sich der klimafreundliche Bodenbelag Parkett bei einem Heizungstausch sehr gut mit dem Einbau einer Wärmepumpe kombinieren.

Die KOALITION FÜR HOLZBAU (KfH) hat die erste umfassende Studie zum Einsatz von Holz als nachhaltigem Baustoff in Deutschland veröffentlicht. In den kommenden Jahren werden 4,65 Millionen Quadratmeter in Holzbauprojekten entwickelt. Über 900.000 Quadratmeter Holzbauvolumen werden bis 2024 entstehen, das entspricht gut einer Verneunfachung gegenüber 2020. Dazu sagt Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: „Die Studie macht deutlich, dass das Bauen mit Holz zunehmend zum Trend wird. Immer mehr Unternehmen in der Bauwirtschaft setzen auf Holz und entwickeln innovative Lösungen“.

## Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit



(Foto: © Markus Distelrath, Pixabay)

**Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der großen Metropolen verändert das Wohnen. Viele Städter suchen wegen des knappen Angebots verstärkt Wohnungen im Speckgürtel der Großstädte oder auf dem Land. Dadurch verlängern sich die Wege zur Arbeit, zur Schule und zu Versorgungseinrichtungen.**

In Deutschland pendeln wieder mehr Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Im Jahr 2022 arbeiteten 20,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in einer anderen Gemeinde als der, in der sie wohnen – im Jahr 2021 waren es noch 19,6 Millionen. Der Anteil der Pendelnden an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Deutschland blieb dagegen stabil bei 60 Prozent. Dies geht aus einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit hervor.

Sowohl die Zahl als auch der Anteil der Pendelnden mit einem einfachen Arbeitsweg von mehr als 30 Kilometern ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. 7,1 Millionen Pendelnde legten 2022 mehr als 30 Kilometer zur Arbeit zurück (2021: 6,6 Millionen), 3,9 Millionen mehr als 50 Kilometer (2021: 3,6 Millionen). Auch der durchschnittliche einfache Arbeitsweg verlängerte sich von 16,9 Kilometern im Jahr 2021 auf 17,2 Kilometer im Jahr 2022.

Die Liste der kreisfreien Städte und Landkreise mit den längsten durchschnittlichen Pendeldistanzen führen die Landkreise Ludwigslust-Parchim (Mecklenburg-Vorpommern, 27,4 Kilometer) und Altmarkkreis Salzwedel (Sachsen-Anhalt, 27,3 Kilometer) an. Es folgen die Landkreise Märkisch-Oderland (Brandenburg, 27,2 Kilometer), Landsberg am Lech (Bayern, 27,0 Kilometer) und Pfaffenhofen an der Ilm (Bayern, 26,4 Kilometer). Aus den Daten geht nicht hervor, mit welchem Verkehrsmittel der Weg zur Arbeit zurückgelegt wird.

„Vor allem im weiteren Umland der Arbeitsmarktzentren München, Stuttgart, Frankfurt am Main und Hamburg beobachteten wir nach Jahren der Stagnation wieder einen Anstieg der Pendeldistanzen“, sagt BBSR-Experte Thomas Pütz. „Das deutet darauf hin, dass auch weiter entfernt liegende Klein- und Mittelstädte für Beschäftigte als Wohnorte zunehmend attraktiv werden – zumal Homeoffice und andere Formen der mobilen Arbeit mehr Flexibilität ermöglichen.“