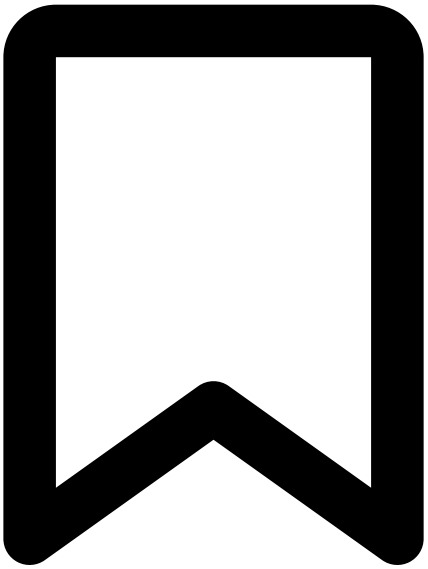


Jetzt noch beantragen – KfW-55-Förderung für Hausbau wird eingestellt

Promotion

"Jetzt noch beantragen – KfW-55-Förderung für Hausbau wird eingestellt", Veröffentlicht: Samstag, 27. November 2021, 14.37 Uhr

(Anzeige). Eine wichtige Förderung für den klimaeffizienten Neubau läuft Ende Januar 2022 aus. Wer sein anstehendes Bauvorhaben nach KfW-55-Standard plant, muss spätestens bis dahin die Förderung beantragt haben. Dies ist eines der Themen in unserem aktuellen Immobilien-Spezial der NRWZ. Außerdem: Laut einer Studie haben Wohneigentümer nicht nur größere Wohnungen, sondern verfügen auch pro Kopf über mehr Wohnfläche als Mieter. Zudem haben Kinder im eigenen Zuhause meist ein Zimmer für sich.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:

Entwicklung der Wohnflächen: Eigentümer stehen besser da

LBS-Studie: Wohneigentümer haben nicht nur größere Wohnungen, sondern verfügen auch pro Kopf über mehr Wohnfläche als Mieter. Zudem haben Kinder im eigenen Zuhause meist ein Zimmer für sich.

Mehr Platz und mehr Zimmer stehen regelmäßig weit oben auf der Liste der Wohnwünsche. Dies hat sich – darauf deuten viele Befragungsergebnisse hin – noch verstärkt, seitdem die Bundesbürger in der Zeit von coronabedingtem Lockdown und Kontaktbeschränkungen die Erfahrung gemacht haben, wie belastend ein zu beengtes Zuhause für das familiäre Zusammenleben sein kann.

Die tatsächliche Entwicklung der Wohnflächen in Deutschland hat das Berliner Forschungsinstitut empirica in Zusammenarbeit mit LBS Research für die Wohneigentumsstudie der Landesbausparkassen untersucht. Datengrundlage ist die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts (mehr dazu unten). Demnach bewohnte jeder Haushalt in Deutschland im Jahr 2018 durchschnittlich gut 93 Quadratmeter – ihm stand damit kaum mehr Fläche zur Verfügung als 15 Jahre zuvor.

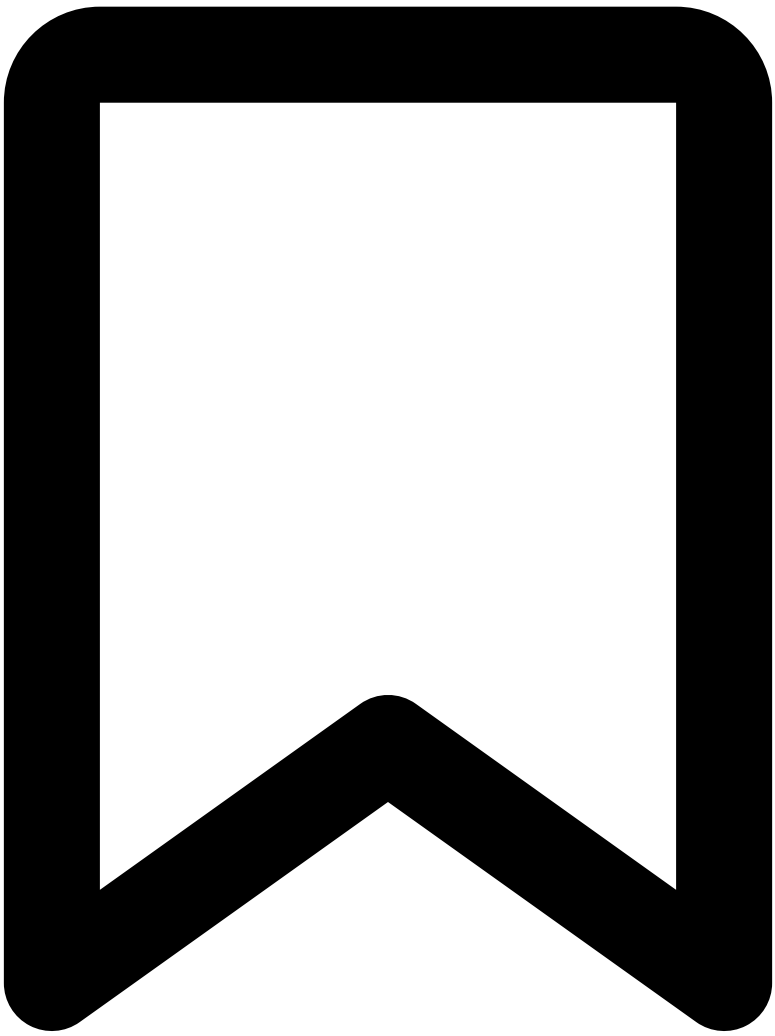
Dass die Wohnfläche je Haushalt überhaupt noch leicht zugenommen hat, liegt vor allem an der Annäherung der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Ostdeutschland an das westdeutsche Niveau. Inzwischen sind es auch im Osten fast 84 Quadratmeter, im Westen etwas mehr als 96 Quadratmeter. Doch auch wenn sich im Durchschnitt vorwiegend in Westdeutschland wenig bewegt hat, kristallisieren sich bei genauerem Hinsehen überraschende Trends heraus. Diese zeigen sich insbesondere im Vergleich der Wohnsituation von Mietern und Eigentümern.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:

Die Ergebnisse im Einzelnen

Haushalte, die im Eigentum leben, haben mehr Wohnfläche als Mieterhaushalte – nicht nur insgesamt, sondern auch pro Kopf. Die durchschnittliche Wohnfläche von selbst genutzten Wohnungen und Häusern beträgt knapp 125 Quadratmeter – vermietete Wohnungen sind mit durchschnittlich 71 Quadratmetern nur gut halb so groß. Dass Eigentümer in größeren Wohnungen leben als Mieter, erklärt sich zunächst schlicht dadurch, dass der Erwerb von Eigentum in aller Regel dann ansteht, wenn die Familie zu groß wird, um in einer Mietwohnung zu wohnen – oftmals also mit dem zweiten Kind.

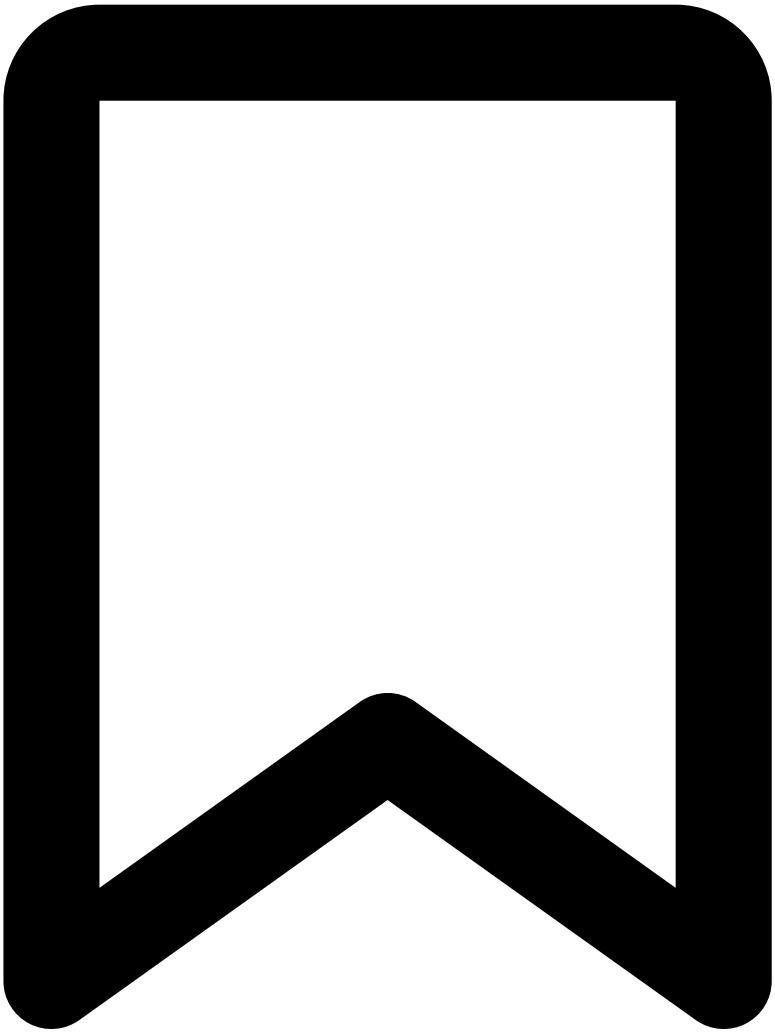
Doch Eigentümer haben eben nicht nur die größeren Wohnungen, sondern auch je Familienmitglied mehr Platz. Laut LBS-Wohneigentumsstudie wohnten Mieterhaushalte in Westdeutschland zuletzt mit 48 Quadratmeter pro Person um einiges beengter als Eigentümer mit 64 Quadratmetern je Haushaltsmitglied. Der Unterschied in den Wohnverhältnissen ist in den vergangenen 20 Jahren immer größer geworden (Grafik):



Während Eigentümerhaushalte im Jahr 2018 pro Kopf fast 13 Quadratmeter mehr Wohnfläche hatten als 1998, haben die Mieter im Schnitt nicht einmal 3 Quadratmeter dazugewonnen.

Eigentumsbildung findet nach wie vor großteils in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern statt, während Wohnen zur Miete meist bedeutet, in einer Geschosswohnung zu leben. Die auseinanderlaufende Entwicklung hängt mit dieser Zweiteilung zusammen: Zum einen hat sich der wenige Neubau – und damit eben auch der Bau größerer Wohneinheiten – in den 2000er-Jahren hauptsächlich auf selbst genutzte Immobilien, also Eigenheime, konzentriert. Zum anderen hat die Landflucht vieler junger Menschen dazu geführt, dass sich das Wohnen zur Miete noch stärker in kleine Stadtwohnungen verlagert hat.

Jüngere Haushalte bewohnen größere Eigenheime als die älteren – und sie haben auch mehr Wohnraum zur Verfügung als Gleichaltrige vor 20 Jahren. Selbstnutzer im Alter von 30 bis 39 Jahren, oftmals also junge Familien, leben heute auf durchschnittlich 134 Quadratmetern Wohnfläche. Das sind 17 Quadratmeter mehr als Gleichaltrigen vor 20 Jahren zur Verfügung stand (Grafik):

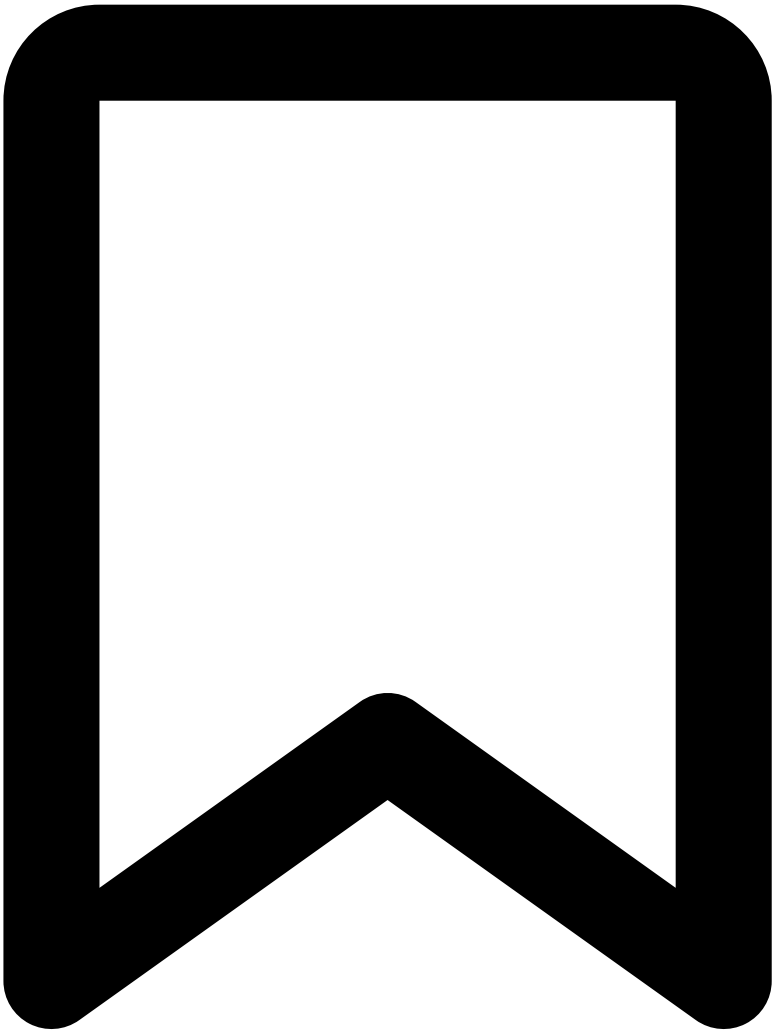


Je neuer eine selbst genutzte Immobilie ist, desto größer ist sie durchschnittlich – und umso jünger sind ihre Bewohner. Die Betrachtung nach Baujahr untermauert den Befund, dass jüngere Haushalte tendenziell auf größerem Fuß leben als ihre Eltern. Selbst genutzte Häuser und Wohnungen, die 2011 oder später gebaut wurden, sind im Schnitt 141 Quadratmeter groß und die Bezugsperson des jeweiligen Haushalts ist im Mittel knapp 44 Jahre alt. Eigenheime mit Baudatum zwischen 1949 und 1990 bieten dagegen lediglich 120 Quadratmeter Wohnfläche und ihre Bewohner sind im Schnitt bereits 61 Jahre alt. Pro Person stehen in diesen älteren Häusern allerdings 66 Quadratmeter zur Verfügung und damit 10 Quadratmeter mehr als in den Neubauten. Der Grund: In neuen Häusern wohnen zumeist junge Familien mit Kindern, während der Nachwuchs aus den älteren Eigenheimen bereits ausgezogen ist.

Die gleiche Betrachtung nach Baujahrgang für Mietwohnungen ergibt ein ambivalentes Bild. Für die Baujahre 1949 bis 2010 galt auch für Mietwohnungen die Regel: je neuer, desto größer. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung ist in dieser Zeit von 69 auf 80 Quadratmeter gestiegen. Darin spiegelt sich die Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen wider. Seit 2010 jedoch kippt der Trend:

Neuere Mietwohnungen sind im Durchschnitt nur noch 77 Quadratmeter groß. Allerdings gibt es bei Mietwohnungen keine großen Altersunterschiede der Bewohner nach Baujahr. Zudem sind Mieterhaushalte generell jünger als Eigentümer. Das zeigt, dass eine Mietwohnung anders als das Eigenheim seltener eine Entscheidung fürs Leben ist. In Mietwohnungen ist die Fluktuation der Bewohner höher – und zwar auch deshalb, weil aus vielen Mietern in einer bestimmten Lebensphase schließlich doch Bewohner der eigenen vier Wände werden.

Familien, die im Eigentum leben, verfügen über mehr Wohnfläche speziell für ihre Kinder – und sie haben auch wesentlich häufiger für jedes Kind ein eigenes Zimmer. Gemäß den Berechnungen von empirica stehen jedem Kind, das mit seiner Familie in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus lebt, drei bis vier Quadratmeter mehr zur Verfügung als Kindern, die in Mietwohnungen groß werden. Noch offensichtlicher wird es beim Vergleich der Zimmerzahl, dass ein Eigenheim seinen Bewohnern mehr Rückzugsmöglichkeiten und damit auch mehr Freiraum zur persönlichen Entfaltung bietet. Fast alle vierköpfigen Familien der Altersgruppe 40 bis 49 Jahre, die im Eigentum leben, haben für jedes Kind ein eigenes Zimmer. Auf Familien im selben Alter und mit derselben Kinderzahl, die zur Miete wohnen, trifft das nur noch zu zwei Dritteln zu. Und je höher die Zahl der Kinder ist, desto größer fällt der Unterschied aus (Grafik):



Bei drei und mehr Kindern haben immer noch drei Viertel der Eigentümerfamilien für jeden Sprössling ein eigenes Zimmer, aber nur noch 36 Prozent der Mieterfamilien.

Aus Sicht von LBS Research dürfte sich das Blatt jedoch bald wenden: Zwar haben die niedrigen Zinsen den Anstieg der Immobilienpreise befeuert – zugleich aber auch eine ganze Weile kompensiert. Inzwischen verschlechtert sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum aber wieder. Deshalb – und weil es ihnen an Eigenkapital fehlt – werden Wohneigentümer in spe wohl zunehmend Abstriche an der Quadratmeterzahl ihres künftigen Heims und auch an dessen Grundstücksfläche machen müssen.

Die EVS: Was hinter den Zahlen steckt

Für die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts werden alle fünf Jahre rund 60.000 private Haushalte zu ihren Lebens-, Vermögens- und Einkommensverhältnissen befragt – und das schon seit Anfang der 1960er Jahre. Die EVS ist die größte repräsentative Erhebung auf freiwilliger

Basis innerhalb der Europäischen Union. Zuletzt fand sie im Jahr 2018 statt, die ersten Daten daraus wurden 2019 veröffentlicht, wissenschaftliche Sonderanalysen liegen seit 2020 vor. Einer der Befragungsschwerpunkte liegt auf der Wohnsituation und den Wohnkosten. Die Antworten auf diese Fragen wertet das Forschungsinstitut empirica seit 1995 im Auftrag der Landesbausparkassen aus. Im Fokus steht dabei die Entwicklung der regionalen Wohn- und Vermögensverhältnisse sowie der Wohnkosten.

Die EVS ist als Datenbasis für solche Analysen besonders geeignet, weil sie anders als beispielsweise der Mikrozensus nicht nur eine grobe Selbsteinschätzung der Nettoeinkommen abfragt, sondern buchhalterisch eine Vielzahl von Einkommenskomponenten der einzelnen Haushaltsmitglieder ermittelt, darunter den Mietwert von selbst genutztem Wohneigentum, Einkünfte aus abhängiger und selbstständiger Beschäftigung, aus verschiedenen Vermögensarten, aus Untervermietung sowie aus staatlichen und privaten Transferzahlungen. Darüber hinaus werden in der EVS anders als im Mikrozensus nicht nur die Wohnkosten von Mietern, sondern auch von Wohneigentümern erhoben, also Ausgaben für den Kauf von Grundstücken und Immobilien, Zinsen, Tilgung, Instandsetzungen und Modernisierungen. Im Mikrozensus wird zudem das Vermögen nicht abgefragt. Last but not least erfasst die EVS sehr detailliert Konsumausgaben in zahlreichen Haupt- und Unterkategorien. Auf dieser Basis lässt sich unter anderem das unterschiedliche Ausgabeverhalten von Mietern und Eigentümern analysieren, insbesondere bei jungen Ersterwerbern.

"Jetzt noch beantragen – KfW-55-Förderung für Hausbau wird eingestellt", Veröffentlicht: Samstag, 27. November 2021, 14.37 Uhr

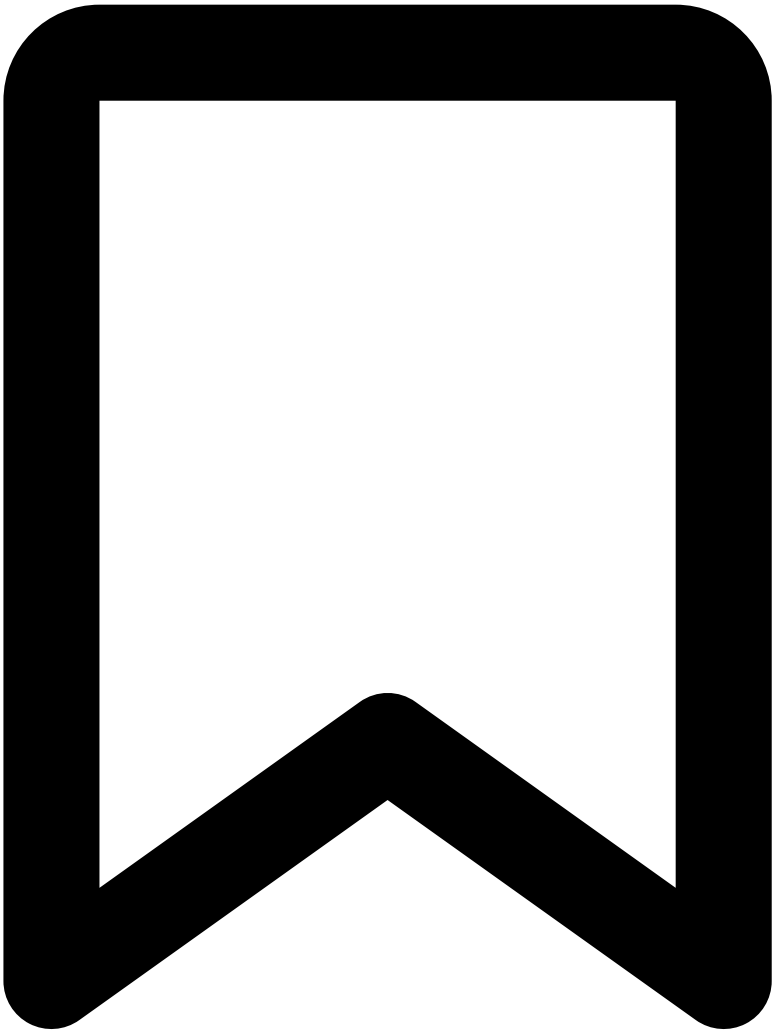


Foto: privat

Hausbau: KfW-55-Förderung wird eingestellt

Nur wenige Monate nach der Neuregelung der Förderprogramme für energieeffizientes Bauen steht jetzt mit dem KfW-55-Standard die beliebteste Variante vor dem Aus. Für Bauherren, die derzeit ein Effizienzhaus 55 planen, bedeutet dies, dass sie bis spätestens 31. Januar 2022 die Anträge gestellt haben müssen, um neben den günstigen KfW-Darlehen auch noch einen Zuschuss von bis zu 26.250 Euro je Wohneinheit erhalten zu können. Dabei ist das Antragsdatum entscheidend. Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) hat in jüngster Vergangenheit die Änderungen der sogenannten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beschlossen.

Fördermittel nur noch für KfW-40-Standard

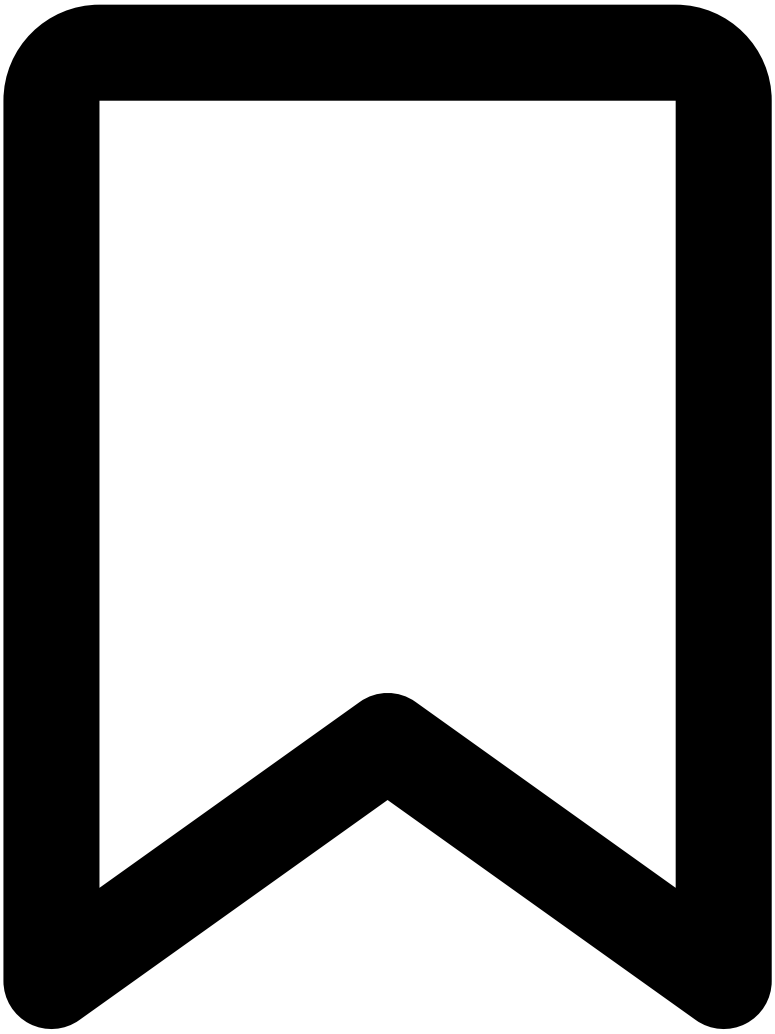
Wer künftig noch staatliche Fördermittel bekommen möchte, muss stattdessen den KfW-40-Standard erfüllen. Dieser legt fest, dass der Neubau im Vergleich zu einem im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Referenzgebäude nur noch 40 Prozent Primärenergie verbrauchen darf. So gelten ab 1. Februar 2022 folgende Effizienzhaus-Klassen: 40 plus, 40, 40 EE und 40 NH. Neben energieeffizienter Heiz- und Haustechnik (Effizienzhaus 40 EE) wird auch besonderer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt (Effizienzhaus 40 NH).

Lohnt sich eine Umplanung?

Im ersten Schritt ist zu klären, ob der Antrag zur Förderung nach KfW 55 noch rechtzeitig gestellt werden kann. Ist das nicht mehr möglich, bedeutet dies entweder auf die Förderung zu verzichten oder aber auf Effizienzhaus-Standard 40 umzuplanen.

Hohe Förderung für energieeffiziente Neubauten

Die förderfähigen Kosten bei Neubauvorhaben von KfW-40-Effizienzhäusern belaufen sich auf 120.000 Euro pro Wohneinheit. Wer die „Effizienzhaus EE“-Klasse, „Effizienzhaus NH“-Klasse oder den „Effizienzhaus 40 Plus“-Standard erfüllt, kann sogar bis zu 150.000 Euro förderfähige Kosten pro Wohneinheit erreichen. Der Tilgungszuschuss beträgt maximal 37.500 Euro. Interessant dabei ist, dass der Kredit durch den Tilgungszuschuss nicht komplett zurückgezahlt werden muss. Zudem gibt es neben der Kredit-, auch eine Zuschussvariante. Wer also kein Darlehen von der KfW benötigt, kann auch nur den Zuschuss beantragen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gibt es zudem bis zu 5000 Euro Förderung für die Fachplanung und Baubegleitung sowie eine Nachhaltigkeitszertifizierung.



Schon mit den ersten Fotos sollten sich potenzielle Käufer von einer Immobilie angesprochen fühlen. Danach erst entscheiden Lage und Budget über das weitere Kaufinteresse. Professionelles Home Staging hilft dabei, die Wohnräume geschickt in Szene zu setzen – und ermöglicht meist einen höheren Preis und einen schnelleren Verkauf.txn-Foto: Nadine Rieth/DGHR

Immobilienverkauf leicht gemacht: Wohnräume gezielt verschönern

Die Mehrzahl aller Kaufentscheidungen werden rein emotional „aus dem Bauch heraus“ getroffen. Das gilt auch auf dem Immobilienmarkt. Wer seine Drei-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung oder sein Haus-am-Stadtrand-mit-Garten veräußern will, sollten wissen: Verkaufen lässt sich am besten, was das Herz überzeugt.

Wenn Interessenten erkennen, dass sie sich mit genau dieser Immobilie ein besonderes Lebensgefühl kaufen und sich auf den ersten Blick in die Räume verlieben, dann zahlen sie gern mehr und entscheiden

sich schneller. Was viele Immobilienbesitzer nicht wissen: Die Liebe auf den ersten Blick lässt sich planen – mit dem sogenannten Home Staging. Professionelle Home Stager*innen helfen dabei, die Immobilie zu verschönern und optisch aufzuwerten. Sie reinigen zuerst die Räume gründlich (auch von alten Gerüchen), pflegen den Garten und die Auffahrt für den ersten Vorzeigeblick vom Bürgersteig. Auch alte Möbel werden entsorgt und persönliche Erinnerungsstücke entfernt – denn der Käufer interessiert sich für die Immobilie und nicht für die Lebensgeschichte der ehemaligen Bewohner. Mit dezenten Farben, gekonnten Details und der richtigen Beleuchtung gestalten sie die Räume so um, dass sie möglichst hell und großzügig wirken.

Perfekt unperfekt ist das Motto: hier ein schickes Sofa, dort ein farbiger Teppich, vielleicht auch ein Paar Kindergummistiefel im Flur. „Das regt die Fantasie an und der potenzielle Käufer kann sich vorstellen, hier mit seiner Familie am Küchentisch zu sitzen“, weiß Nadine Rieth von der Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign (DGHR). „Professionelles Home Staging bringt das Potenzial der Immobilie zur Geltung, wobei Mängel selbstverständlich nicht überdeckt werden dürfen.“

Bereits seit den 1970er-Jahren sind diese verkaufsfördernden Maßnahmen erfolgreich im Einsatz und werden sowohl von Privatpersonen als auch von Maklern genutzt. In zwei Drittel der Fälle sind die neutral und hochwertig inszenierten Objekte bereits nach vier Wochen zum Wunschpreis verkauft.