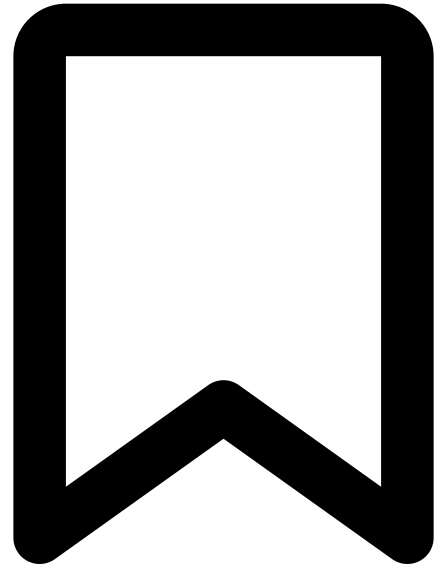




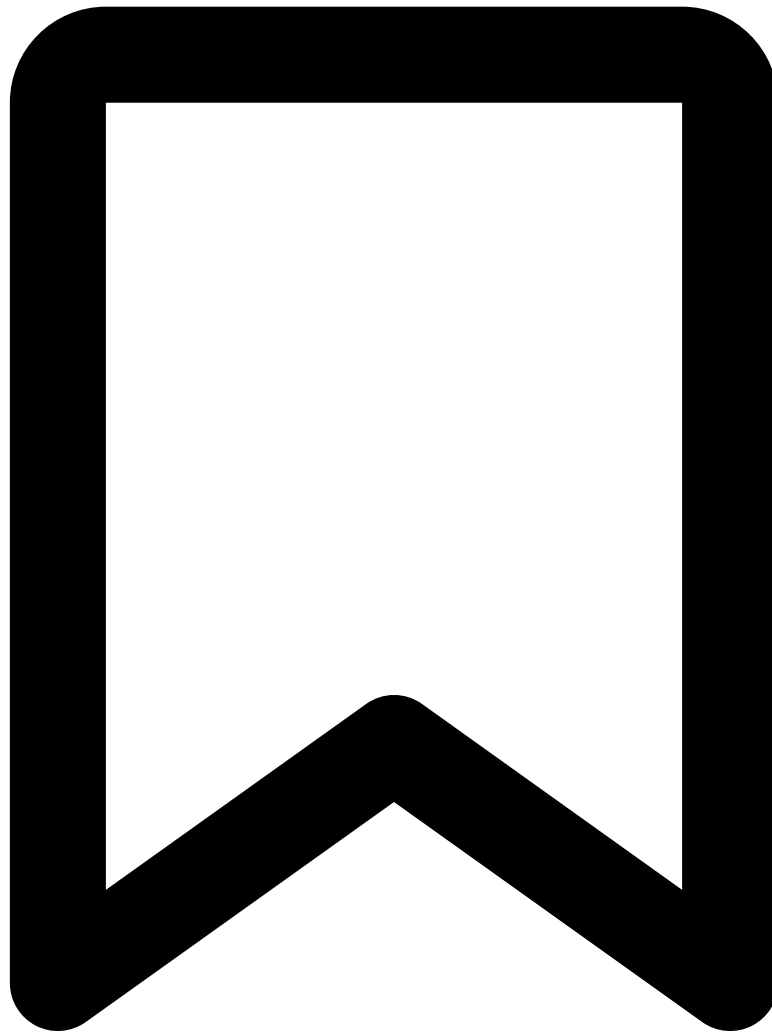
Viel Wirbel um die KfW-Förderung – und andere Themen rund ums Bauen & Wohnen

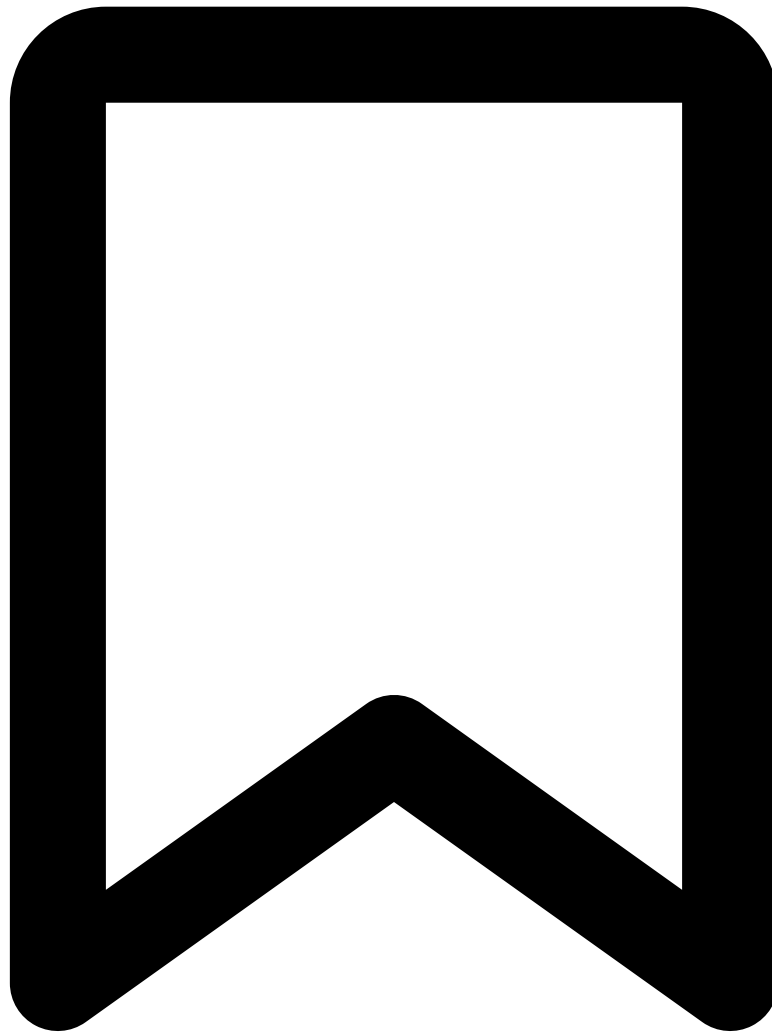
Promotion

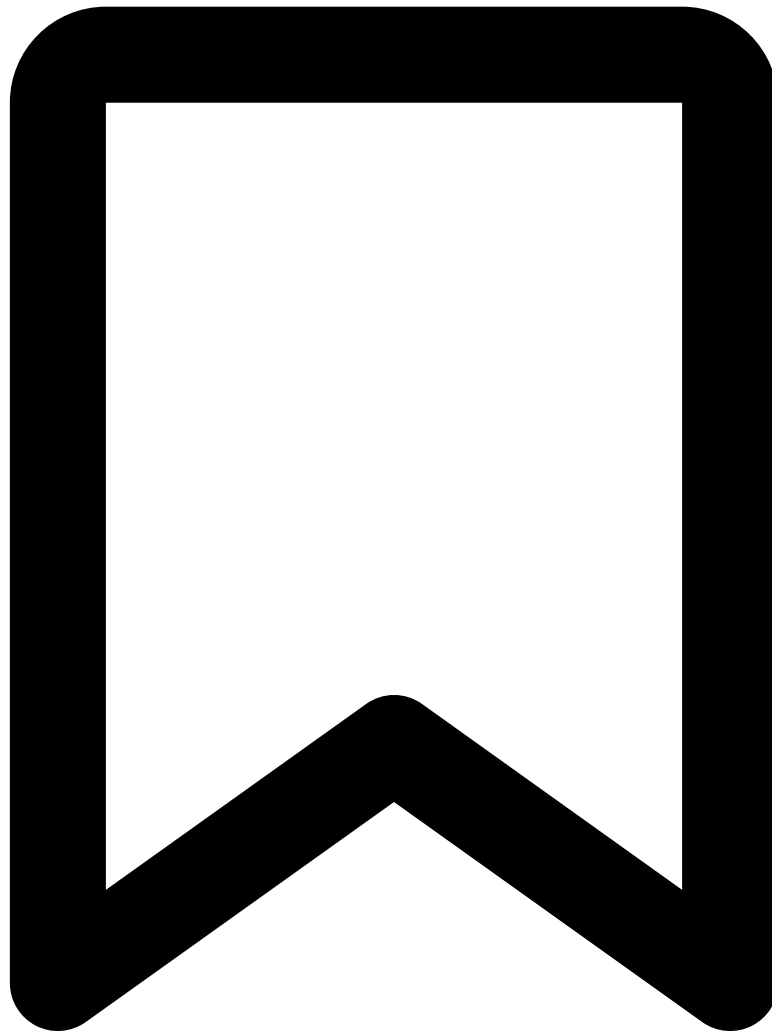


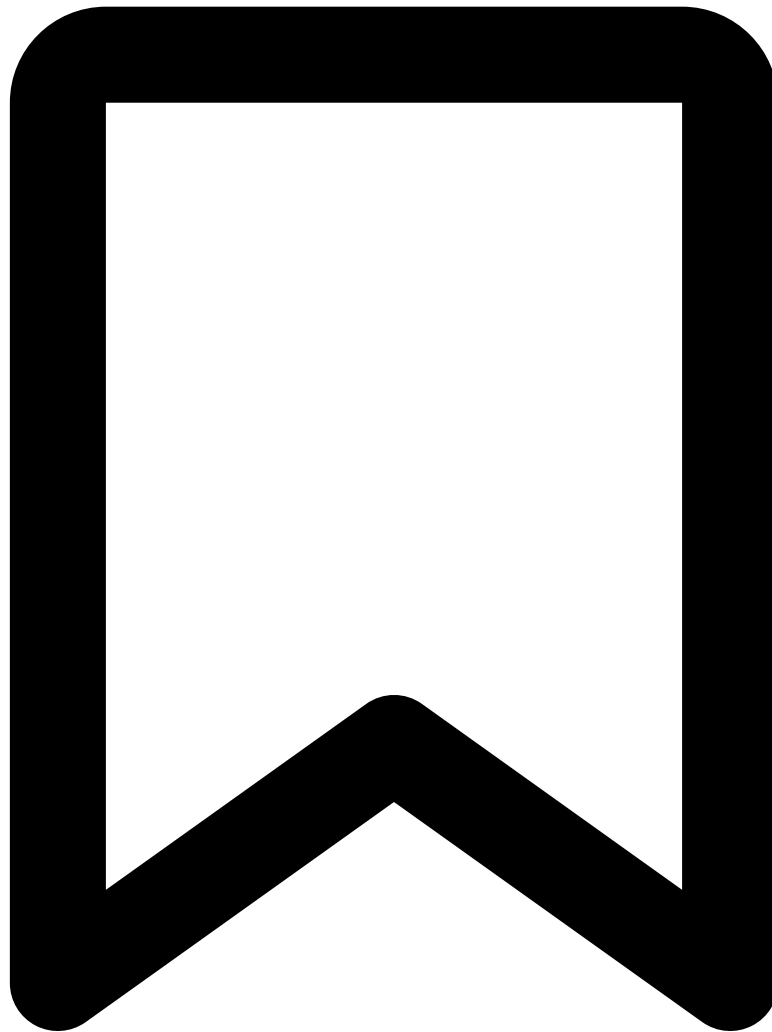
(Anzeige). Der zwischenzeitliche Stopp der KfW-Förderung seitens der Bundesregierung bringt viele Finanzierungsvorhaben ins Stocken und sorgt für Verunsicherung. Dies ist eines der Themen dieses Bauen und Wohnen-Spezials der NRWZ. Außerdem: Hilfreiche Tipps für die Küchenplanung. Zudem: Nach dem Hauskauf gelten energetische Nachrüstpflichten. Und: Alles neu im Jahr 2022? Was sich im neuen Jahr rund um Immobilien ändert.

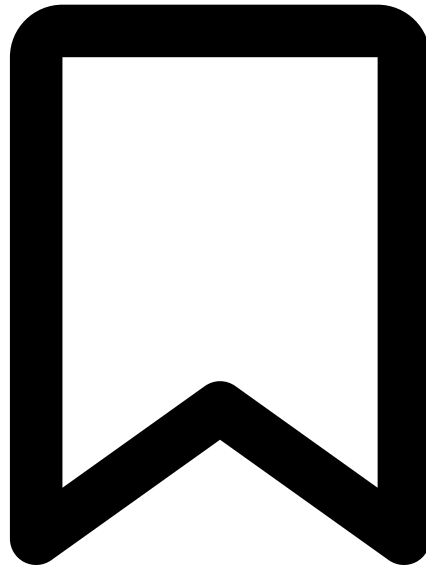
Mit freundlicher Unterstützung durch:











Wirbel um KfW-Förderung: Welche Möglichkeiten künftige Bauherren sonst noch haben

Wer seinen Antrag bis zum plötzlichen Förderstopp am 24. Januar bei der KfW eingereicht hat, kann nun doch die KfW-Förderung erhalten. Der zwischenzeitliche Förderstopp der Bundesregierung bringt dennoch viele Finanzierungsvorhaben ins Stocken und sorgt für Verunsicherung. Wie der Traum vom klimafreundlichen Zuhause für angehende Bauherren auch auf anderen Wegen in Erfüllung geht, erklärt Immobilienexperte Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Die meistgenutzten KfW-Förderprogramme für energieeffiziente Neubauten – die Effizienzhaus-Programme 40 (Plus) und 55 – wurden vergangene Woche überraschend gestoppt. Wer ein Vorhaben mit dem Standard EFH 55 geplant hat, muss sich jetzt nach anderen Möglichkeiten umschauen.

Wer noch in diesem Jahr nach EFH 40 bauen will und seinen Antrag bis zum 24. Januar eingereicht hat, kann nun doch noch vom Fördertopf profitieren, der nun aber auf eine Milliarde Euro begrenzt ist. Anschließend soll es ein Folgeprogramm für die Förderung energieeffizienter Gebäude geben. Auf die künftigen Förderbedingungen müssen Bauherren noch warten – oder sich andere Alternativen suchen. Denn was viele nicht wissen: „Auch Bundesländer, Regionen und Kommunen bieten lukrative Förderungen für klimafreundliche Neubauten“, erklärt der Schwäbisch Hall-Experte. So gibt es bei der landeseigenen L-Bank Baden-Württemberg bis zu 240.000 Euro als zinsloses Darlehen für Familien, wenn der Neubau

entsprechende Energieeffizienzkriterien erfüllt. Andere Bundesländer setzen auf einen Familienbonus für einkommensschwächere Haushalte mit Bauabsichten, z.B. Nordrhein-Westfalen.

Banken kennen regionale Förderprogramme

„Regionale Förderungen ersetzen zwar die KfW-Programme nicht, können aber die Budgetlücke verkleinern und geben planerische Sicherheit. Denn noch ist unklar, wie schnell die KfW neue Förderprogramme auflegt“, so Oliver Adler. „Zuverlässige Informationen zu diesen Förderungen erhalten angehende Immobilienbesitzer bei lokalen Banken und Energieberatern.“ Auch Portale wie CO2online.de helfen bei der konkreten Fördermittelsuche.

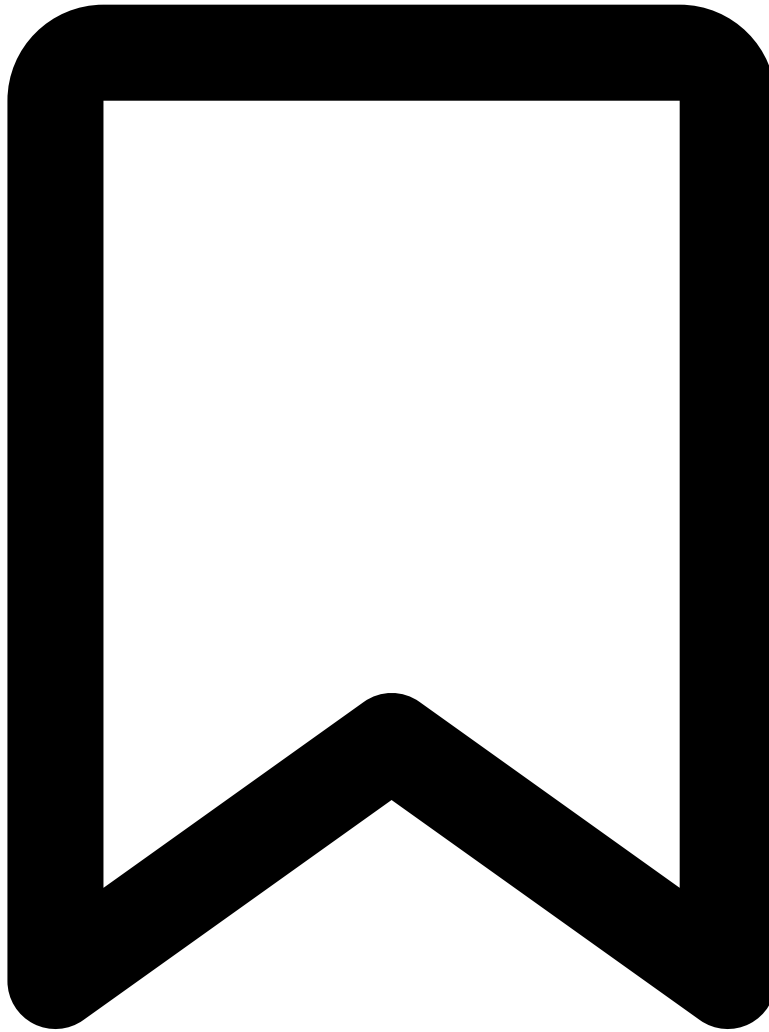
BAFA-Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen bleiben

Die gute Nachricht für Käufer von Gebrauchtimmobilien: Einzelsanierungsmaßnahmen sind vom Förderstopp des Bundes nicht betroffen. Zuschüsse des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, beispielsweise an der Gebäudehülle, der Heizung oder den Fenstern, bleiben erhalten. Für den Austausch einer Ölheizung durch eine Wärmepumpe oder Pelletheizung werden weiterhin bis zu 45 Prozent der Gesamtkosten, also für Anschaffung, Installation und Inbetriebnahme gefördert. Auch hier bieten regionale Sanierungsförderungen gute Alternativen.

Auf Steuervorteile oder die Bausparkasse setzen

Ein weiterer Weg ist die Steuerrückerstattung: Ob Wärmedämmung, Fenster- oder Heizungstausch – sind die Anforderungen erfüllt, lassen sich bis zu 20 Prozent der Kosten für die energetische Sanierung mit der Steuererklärung geltend machen. Wer Kapital für die so genannten SanReMo-Vorhaben – Sanierung, Renovierung, Modernisierung – benötigt: Bei einem Darlehen einer Bausparkasse erhalten Erwerber von Gebrauchtimmobilien für ihr Sanierungsvorhaben einen Zinsabschlag von derzeit 0,25 Prozentpunkten.

„Welcher Weg für die betroffenen Bauherren jetzt der richtige ist, hängt von der Art und dem Umfang des Vorhabens ab. Wichtig ist es, Ruhe zu bewahren und gemeinsam mit dem Baufinanzierungsberater oder dem Energieberater nach einer neuen Lösung zu suchen“, rät Oliver Adler.



Eine Kochinsel sorgt für reichlich Platz zum Vor- und Zubereiten der Speisen und gleichzeitig für einen eleganten Übergang zum Ess- und Wohnbereich. (Foto: AMK)

Hilfreiche Tipps für die Küchenplanung

Der Küchenkauf ist etwas Besonderes: Nur in etwa alle 15 Jahre wird eine Küche neu eingerichtet. Seit der letzten Anschaffung haben sich viele Themen weiterentwickelt, seien es die Technik, Stauraumlösungen oder das Design. Den Verbrauchern bieten sich zahlreiche neue Möglichkeiten bei der Küchengestaltung - und sie stehen damit vor einer ganzen Reihe von Entscheidungen. Wertvolle Unterstützung erhalten sie im Küchenhandel.

„Die Küchenspezialisten sind bestens darauf geschult, den jeweiligen Bedarf zu ermitteln und passende Küchen zu konfigurieren“, sagt Volker Irle, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e.V. (AMK). „Dennoch kann es sich für interessierte Verbraucher

empfehlen, schon vor dem Besuch im Küchenfachgeschäft über einige Aspekte nachzudenken und die eigenen Wünsche zu konkretisieren.“ Hilfestellung bietet die AMK mit ihrem AMK Ratgeber Küche, der sowohl als Printausgabe bestellt, als auch auf der AMK-Ratgeber-Küche-Website eingesehen werden kann. Zur Vorbereitung auf den Besuch im Küchenstudio empfiehlt sich auch die Checkliste zum Küchenkauf.

Ein zentrales Thema bei der Konzeptionierung einer neuen Küche ist die Stauraumplanung. So ist zunächst zu klären, wieviel Platz benötigt wird, um Geschirr, Besteck, Gläser, Kochutensilien und Gewürze unterzubringen. Sollen auch Lebensmittelvorräte, Tischwäsche, Kochbücher, Weinflaschen oder Getränkeboxen verstaut werden – oder gibt es dafür eine andere Aufbewahrungsmöglichkeit, etwa in einem ebenfalls zu planenden Hauswirtschaftsraum? Falls eher wenig Stauraum erforderlich ist, können unter Umständen Unterschränke plus zierlichen Hängeregale ausreichen, die mit Kräutertöpfen oder Wohnaccessoires dekoriert werden. Bei größerem Bedarf empfehlen sich Hoch-, Ober- oder Eckschränke mit ihren intelligenten Auszugssystemen. Auch bei der Entscheidung über die Form einer Küche ist der Platzbedarf mit ausschlaggebend. Statt einer einzeiligen oder L-förmigen Küche kann sich bei Haushalten mit mehreren Personen ein U-förmiges Modell oder eine Küche mit einer Insellösung anbieten – vorausgesetzt, der Raum verfügt über die entsprechende Größe. Besonders in offenen Küchen stellt eine Kochinsel einen schönen Übergang zum Ess- und Wohnbereich dar. Bei der Planung spielt zudem eine Rolle, ob in der Küche ein Essplatz eingerichtet werden soll. Dafür können beispielsweise ein Esstisch oder eine Theke an die Kochinsel angedockt werden.

Wichtig ist es auch, die Wünsche hinsichtlich der Elektrogeräte zu klären. Reicht ein Kühlschrank aus oder soll es ein Kombigerät sein? Beim Backofen stellt sich die Frage, ob er zusätzlich über Funktionen einer Mikrowelle oder eines Dampfgargeräts verfügen soll. Für den Dunstabzug stehen neben Wand-, Insel- und Deckenhauben auch die derzeit besonders beliebten Kochfeldabzüge zur Auswahl. Am Spülplatz sorgen moderne Küchenarmaturen für kochend heißes Wasser oder auch für gefiltertes, gesprudeltres Trinkwasser.

Ist diese Auswahl getroffen, gilt es, Strom- und Wasseranschlüsse zu planen und die einzelnen Arbeitszonen so anzuordnen, dass die Arbeitsabläufe in der Küche komfortabel und bequem zu erledigen und die Wege kurz sind. So sollten beispielsweise die Bereiche „Vorbereiten“, „Spülen“ und „Kochen“ möglichst eng beieinander liegen. In der „Kochen“-Zone sollten Töpfe, Pfannen sowie Gewürze griffbereit sein. Geklärt werden muss auch die Arbeitshöhe, die idealerweise allen Haushaltsmitgliedern ergonomisch optimale Bedingungen bietet. Die richtige Arbeitshöhe liegt 10 bis 15 Zentimeter unter der Ellenbogenhöhe. Sind die Personen unterschiedlich groß, können einzelne Bereiche der Küche abgesenkt oder aber elektrische Höhenverstellungen geordert werden, mit denen sich die Küchenzeile oder die Kochinsel um bis zu 20 Zentimeter hoch und runterfahren lässt. Für ein ergonomisches Umfeld empfiehlt es sich zudem, den Backofen oder auch die Spülmaschine in erhöhter Zugriffshöhe einzubauen.

Aus Sicht vieler Verbraucher mit am wichtigsten sind die optischen Aspekte. Dabei geht es zum einen um die Auswahl des Designstils der Küche. Besonders angesagt sind derzeit minimalistische Küchen, die sich

durch ein geradliniges, schlankes Design und häufig durch dünne Arbeitsplatten und grifflose Fronten auszeichnen. Aber auch der moderne Landhausstil mit den Rahmenfronten und Metallgriffen sowie der Industrial Style mit den Metall- oder Betonelementen sind unter anderem überaus beliebt.

Für den optischen Eindruck entscheidend ist zudem die Material- und Farbauswahl für die Schrankoberflächen. Häufig geordert wird eine Kombination aus matten, hellen Lackoberflächen mit Echtholz furnieren oder Holzdekoren. Aber auch dunkle Farben wie Anthrazit oder Schwarz und Betonoptiken befinden sich stark auf dem Vormarsch. Bei den Arbeitsplatten werden ebenfalls etliche Varianten offeriert wie beispielsweise Massivholz, Naturstein, Beton, Edelstahl, Keramik sowie widerstandsfähige Schichtstoffe mit Anti-Fingerprint-Beschichtung. Maßgeblichen Einfluss auf die Atmosphäre in einer Küche übt zudem die Beleuchtung aus. Auf Wunsch erstellt der Handel ein ausgeklügeltes Lichtkonzept für die Küche, beispielsweise mit hinterleuchteten Glasvitrinen, in die Dunstabzugshaube integrierten Spots, einem Lichtband unterhalb der Arbeitsplatte oder beleuchteten Auszügen. „Die deutsche Küchenindustrie bietet ein breites Sortiment, um für jede Kundin und jeden Kunden die perfekte, maßgeschneiderte Küche zu liefern“, sagt AMK-Geschäftsführer Irle abschließend.

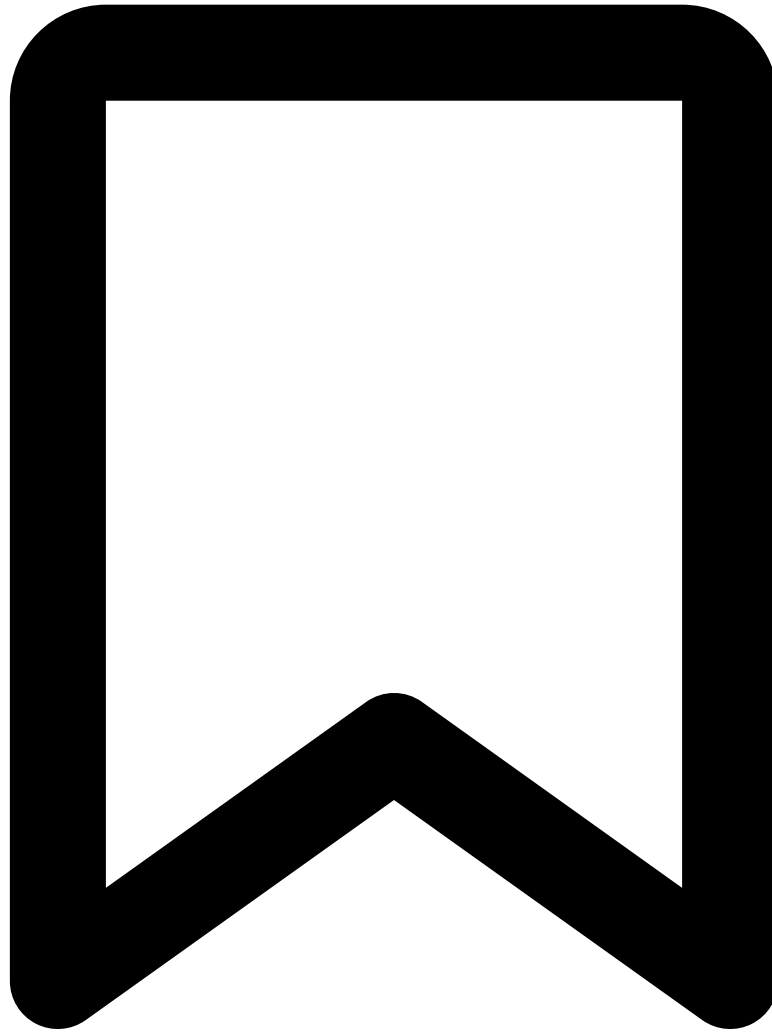


Foto: Pixabay

Nach dem Hauskauf gelten energetische Nachrüstpflichten

Käufer haben zwei Jahre Zeit, um Vorgaben umzusetzen: Was Kaufinteressenten von älteren Ein- oder Zweifamilienhäusern über die Nachrüstpflichten unbedingt wissen sollten.

Der energetische Zustand vieler älterer Wohnhäuser ist schlecht. Ein Großteil von ihnen ist nur teilweise oder gar nicht modernisiert. Käuferinnen und Käufer von Altbauten sollten in solchen Fällen bedenken, dass sie unter Umständen energetisch nachrüsten müssen. Das fordert der Gesetzgeber. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Es gibt drei Nachrüstpflichten für Ein- oder Zweifamilienhäuser: Heizungs- und Warmwasserleitungen in

unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken ohne Dämmung sind ebenfalls mit einer Dämmschicht zu versehen. Hinzu kommt der Austausch von Heizungen, die älter als 30 Jahre sind. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben zwei Jahre Zeit, die Vorgaben umzusetzen. In der Regel sind Häuser von der Nachrüstpflicht betroffen, die vor dem Jahr 2002 errichtet worden sind. Übrigens: Die Investition in energetische Maßnahmen rechnet sich auch wirtschaftlich.

Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist enorm, da sind sich alle Fachleute einig. Der Anteil von Häusern mit einem energetisch schlechten Niveau liegt aktuell bei rund 70 Prozent. Unsanierte Wohnhäuser verbrauchen hierzulande durchschnittlich etwa 150 bis 200 Kilowattstunden Endenergie pro Quadratmeter und Jahr. Viel mehr, als für warme Räume eigentlich erforderlich ist. Meist werden gerade energetisch unsanierte Häuser auch noch mit fossilen Brennstoffen wie Öl oder Gas beheizt. Als Faustregel kann man sich an folgendem Wert orientieren: Gebäude, die älter als 20 Jahre alt sind, gelten als Altbau. Sie entsprechen meist einem energetischen Niveau, das weder dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch der bisherigen Energieeinsparverordnung EnEV entspricht. Beim Verkauf gibt es im Gesetz deshalb entsprechende Nachrüstpflichten, um den Energieverbrauch zu senken.

Energetische Nachrüstung ist lohnenswert

Neben den Kosten für Kauf, Umbauten und Schönheitsreparaturen müssen die neuen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer daher auch eine Investition in die energetische Nachrüstung einplanen. „Die neuen Eigentümer sollten davor aber nicht zurückschrecken“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Im Gegensatz zu Fassadenanstrichen und neuen Bädern rechnen sich energetische Maßnahmen wirtschaftlich, da durch sie die Heizkosten sinken.“ Hinzu komme ein höherer Wohnkomfort durch angenehm warme Räume. Damit die neuen Besitzerinnen und Besitzer nach Kauf und Einzug nicht sofort sanieren müssen, lässt ihnen der Gesetzgeber zwei Jahre Zeit, die Maßnahmen umzusetzen. Zudem werden viele energetische Sanierungsmaßnahmen staatlich gefördert.

Dämmung von Leitungen und Armaturen

Nachrüstpflicht Nummer eins: Nicht gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die in unbeheizten Räumen – etwa dem Keller – liegen und zugänglich sind, müssen nachträglich gedämmt werden. Wie dick die Dämmung sein soll, ist klar geregelt. Rohrleitungen und Armaturen, die einen Durchmesser von bis zu 2,2 Zentimetern aufweisen, benötigen eine zwei Zentimeter dicke Dämmung. Haben sie einen Umfang bis 3,5 Zentimetern, sind drei Zentimeter Isolierung erforderlich. Hat die Rohrleitung einen Durchmesser über 3,5 bis zehn Zentimetern, muss die Dämmung genauso dick sein wie der Durchmesser.

Befinden sich die Leitungen und Armaturen in Wand- und Deckendurchbrüchen, im Kreuzungsbereich von Leitungen, an Leitungsverbindungsstellen oder bei zentralen Leitungsnetzverteilern, reicht die Hälfte der

Dämmschicht. Die nötigen Dämmstoffdicken beziehen sich auf einen Dämmstoff mit der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin. Hat ein Dämmmaterial eine andere Wärmeleitfähigkeit, wird umgerechnet und die Dämmstoffdicke angepasst.

Oberste Geschossdecke mit Wärmeschutz versehen

Zweite Nachrüstpflicht: Nicht gedämmte oberste Geschossdecken sind ebenfalls mit einer Dämmschicht zu versehen. „Betroffen ist die Decke, die einen beheizten von einem unbeheizten Raum trennt“, erklärt Paul Schüle vom Verband des Zimmerer- und Holzbaugewerbes Baden-Württemberg. „Normalerweise liegt sie zwischen dem bewohnten Obergeschoss und dem nicht ausgebauten Dachboden.“ Als gesetzliche Vorgabe für die Dämmung gilt ein Wärmedurchgangskoeffizient von 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin. Ungedämmt beträgt der Wärmedurchgangskoeffizient ein Vielfaches davon. „Damit die Wärmeverluste durch eine Nachrüstung auf den geforderten Wert gesenkt werden können, wird eine Dämmdicke von zwölf bis 18 Zentimetern benötigt, je nachdem, welcher Dämmstoff eingesetzt wird“, so Schüle.

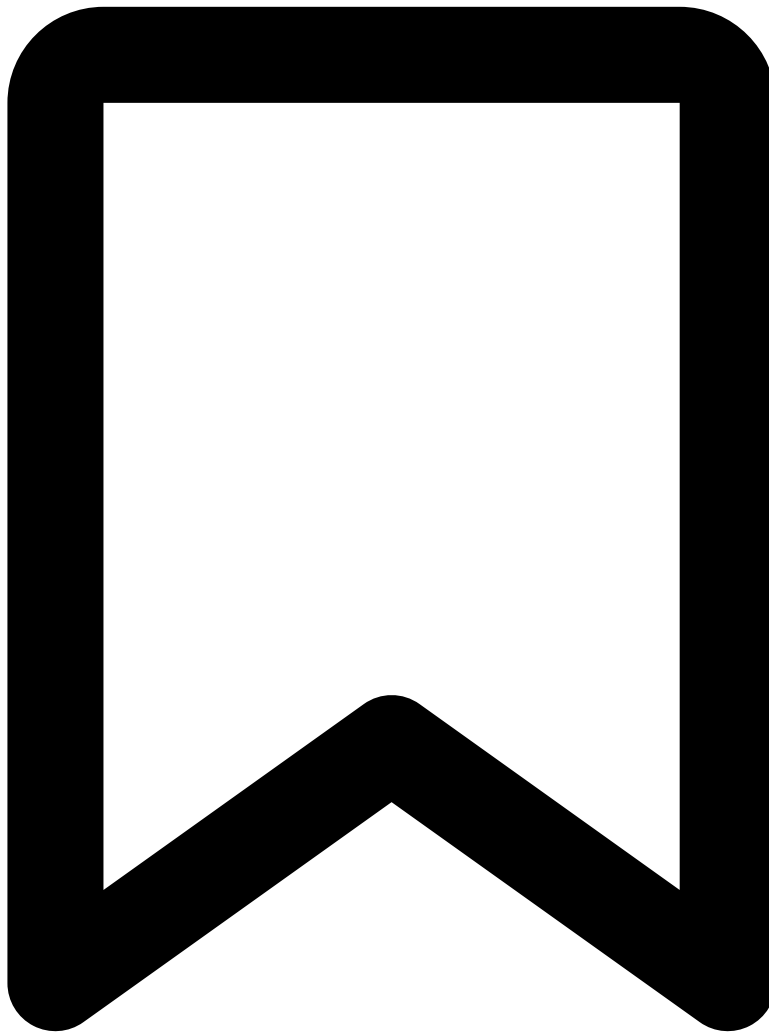
Zukunft Altbau empfiehlt, gleich deutlich mehr Dämmstoff einzubauen, als der Gesetzgeber fordert. Platz ist häufig da: Meist bestehen bei der Dämmung der obersten Geschossdecke keine Einschränkungen hinsichtlich der Dämmstoffdicke. Langfristig sehr gute U-Werte liegen unter 0,14 Watt pro Quadratmeter und Kelvin. Diese erreicht man durch eine Dämmstoffdicke von 20 bis 30 Zentimetern. Dann gibt es auch finanzielle Förderung als BEG-Einzelmaßnahme, die die Mehrkosten für die zusätzliche Dämmung ausgleicht. Wenn die Geschossdecke bereits den Mindestwärmeschutz aufweist, gibt sich der Gesetzgeber damit zufrieden – auch wenn der Zielwert nicht erreicht wird. Der Mindestwärmeschutz beträgt in der Regel vier Zentimeter.

Alternativ zur obersten Geschossdecke kann auch die Dachschräge gedämmt werden. Laut Fachmann Schüle kann das sogar weitaus sinnvoller sein. „Durch eine Dachdämmung entsteht statt eines kaum nutzbaren kalten Raums ein zweckmäßiger Lagerraum bei annähernd gleichem Wärmebedarf“, so Schüle. „Wer das Dach dämmt, schafft zudem die Voraussetzung für einen möglichen Dachausbau.“

Tausch von Uraltheizkesseln

Nachrüstpflicht Nummer drei bezieht sich auf den Heizungstausch: Heizungskessel müssen grundsätzlich nach Ablauf von 30 Jahren erneuert werden. Wurde der Kessel im Haus etwa vor dem Jahr 1992 eingebaut, darf er seit 2022 nicht mehr betrieben werden. Das Alter der Heizung findet man auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen. Von der Austauschpflicht sind Konstanttemperaturkessel betroffen. Niedertemperatur- und Brennwertkessel hingegen dürfen weiterlaufen. Prüfen sollte man laut Frank Hettler von Zukunft Altbau aber immer, ob es sich lohnt, den vorhandenen Kessel auszutauschen. Aufgrund der besseren Wirkungsgrade neuer Heizungen und der guten finanziellen Förderung beim Umstieg auf erneuerbare Energien rechnen sich die Investitionskosten

in vielen Fällen, vor allem wenn zusätzliches Energiesparpotenzial bei Regelung und Hydraulik genutzt wird. Das schont nicht nur das Klima, sondern ist auch insgesamt günstiger.



Symbolfoto: pm

Alles neu im Jahr 2022?

Was sich im neuen Jahr rund um Immobilien ändert

Alle Jahre wieder: Mit dem Jahreswechsel bahnen sich neue Regelungen und Fristen an, die Immobilienbesitzer und Bauherren kennen sollten. Eine Besonderheit: Der neue Koalitionsvertrag bringt zusätzlich frischen Wind. Die wichtigsten Neuerungen fasst Schwäbisch Hall-Experte Ralf Oberländer zusammen.

Aus für das KfW-Effizienzhaus 55

Das von der neuen Regierung verabschiedete Klimaschutz-Sofortprogramm sieht tiefgreifende Änderungen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vor. Ein Vorbote dieser Veränderungen: Ab Februar 2022 gibt es für Neubauten nach Effizienzhaus-Standard 55 keine Förderung mehr. Noch ist es nicht zu spät: Bis zum 31. Januar 2022 können Förderanträge gestellt werden.

Für Schornsteine geht es hoch hinaus

Feinstaub belastet die Luft zunehmend. Durch einen besseren Abtransport von Abgasen lässt sich vor allem in Wohngebieten die Luftverschmutzung reduzieren. Aus diesem Grund müssen Schornsteine von Biomasse-Heizungen künftig möglichst hoch auf dem Dach angebracht werden. Je größer die Heizanlage und je höher die Gesamtwärmeleistung, umso höher der Schornstein. So gelangen Abgase erst in großer Höhe in die Umgebungsluft.

Baden-Württemberg macht die Solaranlage zur Pflicht

Ab Januar 2022 müssen in Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden. Ab 1. Mai 2022 sollen auch beim Bau von Wohnhäusern Solaranlagen installiert werden müssen. Weitere Bundesländer planen bereits ähnliche Gesetze. Auch der Koalitionsvertrag sieht vor, dass neue Nichtwohngebäude und „geeignete Flächen“ bei Wohngebäuden Solaranlagen erhalten sollen.

Höhere Kosten für CO₂-Emissionen

Mit dem Start des neuen Jahres steigt der CO₂-Preis aufs Neue: von 25 Euro auf 30 Euro pro ausgestoßener Tonne CO₂. Das macht Heizen mit Gas und Erdöl teurer. Die gesetzlich festgelegte CO₂-Abgabe wird bis 2025 jährlich jeweils zum 1. Januar erhöht.

EEG-Umlage sinkt, Strompreis bleibt konstant

Beim Strom sinkt die EEG-Umlage von 6,5 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) auf 3,723 ct/kWh. Der niedrigeren EEG-Umlage stehen jedoch höhere Beschaffungskosten der Energieversorger für Strom gegenüber. Also erstmal noch keine niedrigeren Stromkosten für Verbraucher.

Grundsteuerreform

Die Grundsteuer muss jährlich von Grundstücks- und Immobilienbesitzern gezahlt werden. Bislang wurde sie anhand von Einheitswerten berechnet, die aus dem Jahr 1964 (West) oder 1935 (Ost) stammen. Das Bundesverfassungsgericht hat das als verfassungswidrig erklärt. Die verfassungskonforme Bewertung der Grundstücke greift erstmals ab dem 1. Januar 2022.