

# Die sieben größten Wärmepumpenmythen im Faktencheck

PR

10. Juni 2023



**Die Bundesregierung will die Wärmewende im Heizungskeller voranbringen und setzt dabei auf erneuerbare Energien. Eine Möglichkeit, klimafreundlich zu heizen, sind Wärmepumpen. Einige Hauseigentümerinnen und -eigentümer sind allerdings von der Technologie nicht überzeugt oder halten ihr eigenes Haus für den Einsatz von Wärmepumpen für ungeeignet. Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hat einige dieser Bedenken nun einem Faktencheck unterzogen. Das Ergebnis: Die Vorbehalte stimmen nicht oder nur teilweise und gehören damit in das Reich der Mythen. Dies ist eines der Themen in unserem aktuellen Bauen & Wohnen-Spezials.**

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:

seit 1892

# King

## Zimmerei Sägewerk

- Dachrenovierung
- Wohndachfenster
- Altbausanierung
- Treppenbau
- Wärmeisolierung
- Umbauarbeiten
- Fassaden-  
verkleidungen
- Gerüstbau

**Emil King e. K.**  
**Inh. Michael King**

78713 Schramberg · Falkenstein 4  
Tel. 0 74 22 / 2 05 40 · Fax 2 05 64





**DEJON**

*Whirlpools*

**Wir sind umgezogen**

**ab 15. Juni 2023**

**neue Adresse:**

Stützenstrasse 11

72189 Vöhringen

Telefon: 07454 9999-591

Mobil: 0170 - 523 57 23

[www-dejon-whirlpools.de](http://www-dejon-whirlpools.de)



**farbtex**<sup>®</sup>  
Möchte ich um mich haben.

- Farben
- Bodenbeläge
- Tapeten
- Wärmedämmung
- Bautenschutz
- Werkzeug

Echte Vielfalt und kompetente Beratung erleben Sie bei uns vor Ort.

farbtex Verkaufscenter Villingen  
Nunnensteig 2/1 | 78052 VS-Villingen | Tel. 07721/998 390

WohnDesign 2023  
Design & Dekorierung & Malerei

Produkte im Bild: OWS SanFix, einza Fensterlack 3tl, Pullex, ALLIGATOR Presto Weiß, HELIXPUTZ, CAPAROL PU-Satin, CAPAROL Indeko-plus



**METALL  
AIGELDINGER**

**▲ STAHLBAU  
▲ SCHLOSSEREI  
▲ MANUFAKTUR**

Metall Aigeldinger GmbH  
Stadtweg 22 | 78658 Zimmern  
Fon: 0741 280028 10  
info@metall.de | www.a-metall.de

**Ihr kompetenter Partner beim Thema Bauen mit Stahl**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**

Wir, als erfahrenes Maklerbüro vor Ort, kümmern uns um alle Abläufe und bieten günstigste Konditionen



07424/84653 [ruf.immobilien@t-online.de](mailto:ruf.immobilien@t-online.de)



**HEUTE GEDACHT  
FÜR JAHRE  
GEMACHT**

**SCHREINEREI KOPF**  
Schmiedgasse 16 · 78727 Oberndorf a.N.  
☎ 0151 70106522  
info@schreinereikopf.com  
www.schreinereikopf.com



- ✓ Fenster
- ✓ Haustüren
- ✓ Insektenschutz
- ✓ Terrassen-  
Überdachungen
- ✓ Beschattungen
- ✓ Zimmertüren



## Für Sie in den besten Lagen



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer  
Immobilie an.

Shop Rottweil - Tuttlingen  
Jägerhofstraße 1  
78532 Tuttlingen  
**T.: 07461 - 91 45 740**  
tuttlingen@von-poll.com

# Ihr Partner und Dienstleister für Wohnungsverwaltung und Immobilienverkauf



[www.wohlschiessimmobilien.de](http://www.wohlschiessimmobilien.de)  
78727 Oberndorf a.N.  
Telefon 07423 / 5555

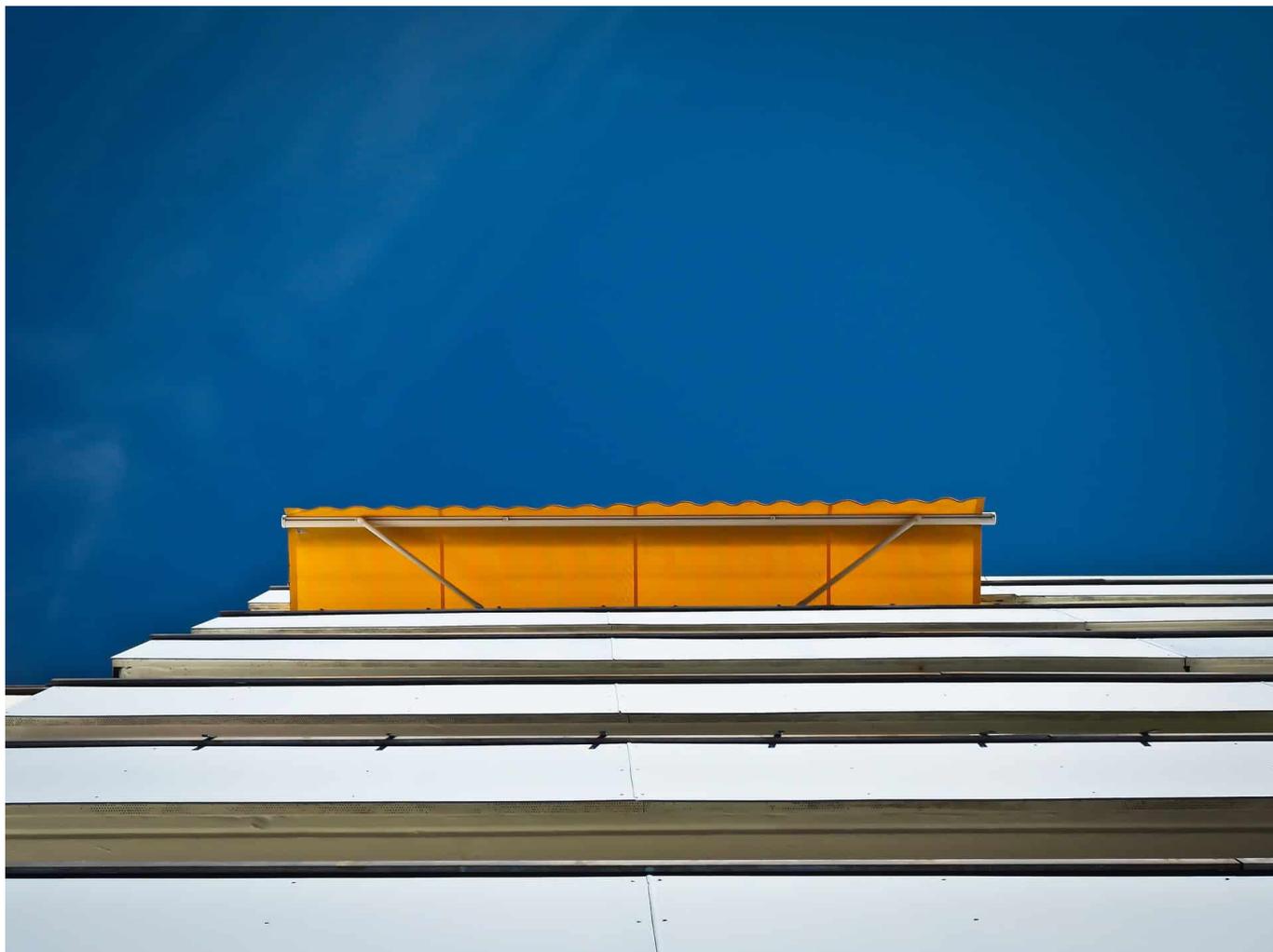


Foto: privat

## Im Sommer zu heiß, im Winter zu kalt?

**Monatelang wird der Sommer mit seinen warmen Tagen und lauen Nächten sehnsüchtig erwartet. Doch ist der Hochsommer dann da, ächzen viele Menschen oft unter der Hitze, vor allem wenn die Wohnung richtig aufgeheizt ist und die Temperaturen auch nachts nicht auf ein erträgliches Niveau sinken. Neben kurzzeitig helfenden Hitzeschutz-Klassikern ist eine wirksame Dämmung doppelt hilfreich: Im Sommer hält sie die Hitze draußen und im Winter die Wärme im Haus. Stefan Materne, Experte der Energieberatung der Verbraucherzentrale, gibt Tipps worauf beim sommerlichen Hitze- und winterlichen Wärmeschutz zu achten ist.**

## **Hitzeschutz-Klassiker im Sommer**

Die Abkühlung einer einmal aufgeheizten Wohnung ist mühsam und teuer. Das Geheimnis ist, die Hitze gar nicht erst herein zu lassen. Mit diesen Tipps bleibt die Wohnung an heißen Tagen angenehm kühl:

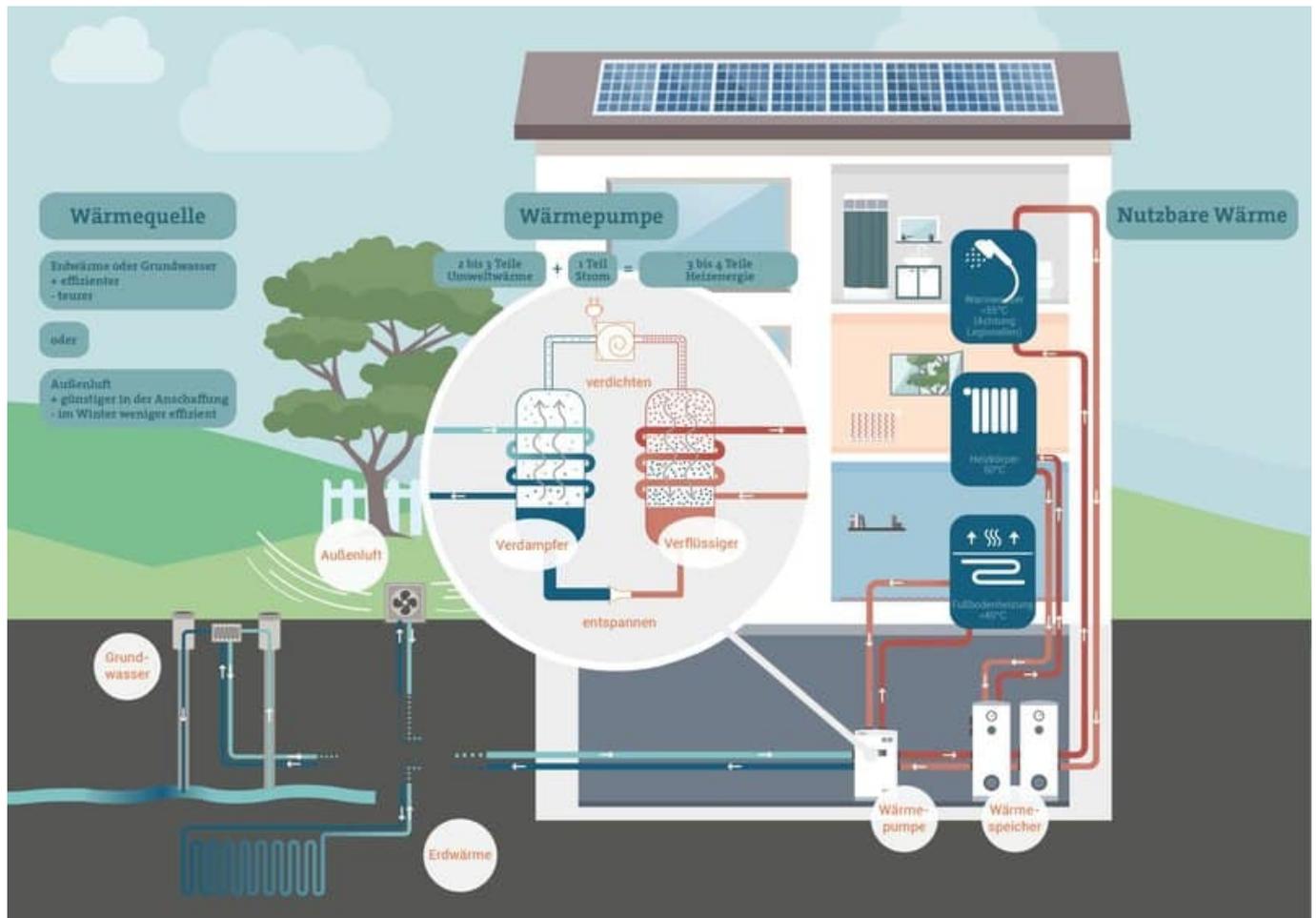
- An sehr heißen Tagen vorrangig in den kühleren Nachtstunden oder früh am Morgen ausgiebig lüften. Tagsüber sollte der Luftwechsel auf das Notwendigste beschränkt werden.
- Natürlichen Schatten durch Bäume, Sträucher oder begrünte Fassaden schaffen.
- Das Aufwärmen der Räume durch Fenster wird am besten durch einen außenliegenden Hitzeschutz verhindert: Außen angebrachte Jalousien, Roll- und Klappläden sollte tagsüber geschlossen sein. Bei innen montierten Jalousien auf eine helle oder mit Metall beschichtete Außenfläche achten; sie sind jedoch deutlich weniger wirksam. Für dauerbestrahlte Südfenster möglichst spezielles Sonnenschutzglas wählen. Auch Dachvorsprünge, überstehende Vor- oder Terrassendächer können den Hitzeeintrag mindern.
- Klimageräte sind eine weniger effiziente Lösung. Im Dauerbetrieb kann das teuer werden: Dabei fallen in einem Sommer schnell mehrere Hundert Euro Stromkosten an. Wer dennoch nicht darauf verzichten möchte, sollte sich möglichst für ein von einer Fachfirma fest eingebautes Splitgerät entscheiden. Mobile Monogeräte sind weniger effizient, denn sie verbrauchen für die gleiche Kühlleistung wesentlich mehr Strom. Alternativ können auch Ventilatoren eine kleine Abkühlung bringen.

All diese Maßnahmen führen aus Sicht des Experten Stefan Materne jedoch nur zu kurzfristiger Kühlung der Wohnräume. Eine fachgerechte Dämmung des Hauses wirkt hingegen doppelt: Im Sommer hält sie die Hitze draußen, im Winter die Wärme im Haus.

## **Sinnvolle Wärmedämmung für Sommer und Winter**

„Wer sein Haus schon während des Sommers warm einpackt, profitiert im Winter von geringerem Heizbedarf und niedrigeren Heizkosten sowie im Sommer vom Hitzeschutz“, erläutert Stefan Materne. Denn bei einem ungedämmten Einfamilienhaus entweicht mehr als die Hälfte der Wärme über Keller, Außenwände und Dach. Bevor Sie mit Maßnahmen starten, spüren Sie zunächst die Schwachstellen am Haus auf und legen dann fest, welche Maßnahme in welcher Reihenfolge am wirtschaftlichsten ist:

- Außenwand: Steht ein neuer Anstrich an, soll der Putz erneuert, das Dach neu eingedeckt oder ausgebaut werden, sollten Sie die Gelegenheit für eine Dämmung der Außenwand nutzen. Für einen effizienten Hitze- und Wärmeschutz ist die Dämmung der Außenwände wichtig: Mittels Fassadendämmung kann der winterliche Wärmeverlust zum Beispiel um 80 bis 90 Prozent reduziert und Heizkosten von bis zu 20 Prozent eingespart werden.
- Fenstertausch: Auch im Zusammenspiel mit einem Fenstertausch ist die Wärmedämmung der Fassade der logische erste Schritt. Denn moderne Fenster mit sehr gutem Wärmeschutz sollten nicht in Wände eingebaut werden, die schlecht oder gar nicht gedämmt sind. Da die neuen Fenster im Allgemeinen dichter sind, verbleibt mehr Feuchtigkeit im Raum, kondensiert an der Wand und erhöht so das Schimmelrisiko.
- Dach und Keller: Ist das Dachgeschoss unbeheizt, bietet sich statt der Dachdämmung die wesentlich einfachere Dämmung der obersten Geschossdecke an. Um die Kellerdecke, die oberste Geschossdecke, einen Spitzboden oder auch kleine Wärmebrücken wie Rollladenkästen oder Heizkörpernischen zu dämmen, braucht man nicht unbedingt eine Fachfirma. Handwerklich begabte Laien können diese Arbeiten oft selbst ausführen.



## Keine Angst vor der Wärmepumpe

**Wärmepumpen nutzen die Erdwärme, das Grundwasser oder die Umgebungsluft als Wärmequelle. Mithilfe von Strom, der immer häufiger aus Windenergie- und Fotovoltaikanlagen stammt, heben die Geräte die Umweltenergie besonders effizient auf ein höheres Temperaturniveau und liefern so Wärme für Heizung und Warmwasser.**

Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland klimaneutral sein, einige Bundesländer wie Baden-Württemberg sogar bereits 2040. Der Gebäudesektor ist für rund 30 Prozent des Treibhausgasausstoßes verantwortlich und muss daher eine wichtige Rolle bei den Klimaschutzbemühungen spielen. Wärmepumpen können dabei einen großen Beitrag leisten: Im Gegensatz zu Öl- oder Gasheizungen findet bei ihnen keine Verbrennung fossiler Energieträger statt. Ihr Potenzial zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist daher hoch.

In den vergangenen Jahren haben sich immer mehr Menschen in Deutschland für diese Heizungstechnologie entschieden. In neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sind Wärmepumpen inzwischen der am häufigsten installierte Heizungstyp. Auch in bestehenden, kleineren Häusern gewinnt die Technologie an Bedeutung. Insgesamt gibt es derzeit rund 1,3 Millionen installierte Wärmepumpen in Deutschland, ab 2024 sollen pro Jahr 500.000 neue dazukommen. Bis 2030 sind sechs Millionen installierte Wärmepumpen das Ziel. Trotzdem herrscht bei vielen Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern noch Unsicherheit. Zeit also, sich mit einigen kursierenden Wärmepumpenmythen zu befassen.

## **Mythos 1: Wärmepumpen eignen sich nur für Neubauten oder komplett sanierte Gebäude**

Das ist nicht richtig, aber einer der hartnäckigsten Legenden. „Wärmepumpen sind nicht nur für neue Wohngebäude sinnvoll, sondern auch für bestehende Häuser, auch wenn diese nicht vollständig saniert sind“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Das zeigen auch Feldtests des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE. Die untersuchten Wärmepumpen im Bestand weisen ordentliche Effizienzwerte auf, auch wenn die Gebäude nur teilweise saniert sind.

Für Wärmepumpen reichen in bestehenden Gebäuden oft einzelne Dämmmaßnahmen aus – oder sogar nur der Einbau größerer Heizkörper. Viele ältere Häuser können so mit maximalen Heizungsvorlauftemperaturen von weniger als 55 Grad Celsius ausreichend beheizt werden. Dies gilt als kritische Grenze für den Wärmepumpen-Einsatz. Wärmepumpen können das Wasser zwar auch stärker aufheizen, aber bei höheren Temperaturen arbeiten sie deutlich ineffizienter.

Umfangreichere Dämmmaßnahmen sollten in jedem Fall dann erfolgen, wenn es sich um völlig unsanierte Häuser handelt. Das würde den Betrieb einer Wärmepumpe teuer machen. Grundsätzlich gilt: Je besser die Dämmung, desto weniger Heizkosten hat man. Dies gilt übrigens für alle Heizungssysteme.

## **Mythos 2: Wärmepumpen funktionieren nur mit einer**

## Fußbodenheizung

Das stimmt nicht. Richtig ist zwar, dass Wärmepumpen mit Flächenheizungen wie Fußboden-, Wand- oder Deckenheizungen am effizientesten laufen. „Flächenheizungen geben aufgrund ihrer besonders großen Oberfläche die Wärme in den Raum am besten ab“, sagt Jörg Knapp vom Fachverband Sanitär-Heizung-Klima Baden-Württemberg. „Mit ihnen muss das Wasser weniger stark erwärmt werden als mit normalen Heizkörpern.“

Doch auch mit konventionellen Heizkörpern funktionieren Wärmepumpen einwandfrei. Es ist jedoch dringend ratsam, die Heizleistung der Heizkörper von Fachleuten nachrechnen zu lassen und gegebenenfalls einzelne Heizkörper gegen größere Modelle auszutauschen. Je größer der Heizkörper ist, desto weniger warm muss er werden, um den Raum ausreichend zu beheizen. So kann die Vorlauftemperatur reduziert werden: damit sinken die Heizkosten. Den Boden muss man in bestehenden Häusern also nicht für eine Fußbodenheizung aufreißen, nur damit man eine Wärmepumpe effizient nutzen kann.

## Mythos 3: Wärmepumpen funktionieren nicht bei niedrigen Temperaturen

Doch. „Wärmepumpen haben auch bei zweistelligen Minusgraden kein Problem damit, das Haus aufzuheizen“, so Knapp. „Ein Ausfall ist bei diesen Temperaturen ausgeschlossen, selbst ein komplett ungedämmtes Haus wird im Winter warm.“ Lediglich der Stromverbrauch steigt bei extremer Kälte an: bei sanierten Häusern weniger, in unsanierten mehr. Solche tiefen Temperaturen sind in Deutschland selbst im Winter eine Seltenheit. Sie kommen heute nur noch an wenigen Tagen im Jahr und auch nur stundenweise vor – in der Rheinebene oft gar nicht mehr, in den Bergen und im Osten noch eher.

Grundsätzlich funktioniert die Wärmepumpe auch in kalten Klimazonen gut und ist dort relativ beliebt. Ein Blick auf die Europakarte zeigt, dass die Mehrzahl der Wärmepumpen in Skandinavien installiert ist. Dort sind sowohl Durchschnitts- als auch Minimaltemperaturen deutlich niedriger als in Deutschland. Gerade bei sehr kalten Außentemperaturen sind solche Wärmepumpen im Vorteil, die das Erdreich, einen Abwasserkanal oder eine andere sogenannte „warme“ Wärmequelle nutzen. Dann arbeiten sie effizienter

als Luft-Wasser-Wärmepumpen. Meist erfordern diese Systeme aber höhere Investitionskosten.

## **Mythos 4: Wärmepumpen sind Stromfresser und belasten das Stromnetz vor Ort**

Auch das ist nicht korrekt. Bei einem normalen Energiestandard des Gebäudes machen Wärmepumpen aus Umweltwärme mithilfe einer Kilowattstunde Strom rund drei bis vier Kilowattstunden Wärme. Liegt der Faktor bei drei, kommen rund zwei Drittel der Wärme aus der Umwelt und ein Drittel über den Strom. „In einem Einfamilienhaus mit 120 Quadratmetern Wohnfläche benötigt man also für die typischen zwölf Kilowatt Heizleistung nur rund vier Kilowatt Leistung aus dem Stromnetz“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Rechnet man nun die Leistung des üblicherweise in Wärmepumpenheizungen integrierten Heizstabes mit ein, kommt man auf maximal zehn Kilowatt. Allein beim Kochen oder Backen wird ähnlich viel Leistung benötigt.“ Zusätzlich Stromkosten sparen kann man durch eine eigene Fotovoltaikanlage auf dem Dach.

## **Mythos 5: Mit Wärmepumpen zu heizen ist viel zu teuer**

Die Betrachtung der Gesamtkosten spielt die entscheidende Rolle. Zwar ist der Preis beim Kauf von Wärmepumpen deutlich teurer als etwa der von Gasheizungen. Im Schnitt liegen die Anschaffungs- und Installationskosten in einer Größenordnung von 30.000 bis 45.000 Euro im Vergleich zu rund 15.000 Euro für eine Gasbrennwerttherme. Der Staat gibt jedoch eine hohe finanzielle Förderung, aktuell liegt sie bei bis zu 40 Prozent. Die Mehrkosten der Investition sind somit deutlich geringer.

Die Wirtschaftlichkeit einer Heizung hängt jedoch nicht nur vom Anschaffungspreis ab, sondern durch die Lebensdauer von zumindest 20 Jahren vor allem von den Betriebskosten. Und die sind bei gut geplanten Wärmepumpen meist günstiger als bei Gas- oder Ölheizungen. Laut einer Prognos-Studie wird die Kilowattstunde Gas mittelfristig voraussichtlich durchschnittlich rund zwölf Cent kosten. Die Stromkosten sollen mittelfristig bei rund 30 Cent pro Kilowattstunde liegen, für Wärmepumpentarife werden niedrigere Tarife erwartet. Erzeugt die Wärmepumpe mithilfe einer Kilowattstunde Strom mehr als drei Kilowattstunden Wärme, spart das jedes Jahr Geld. Hat man eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach und nutzt einen Teil des günstigen Solarstroms für die Wärmepumpe, erhöht sich der Betrag noch mehr -

Strom aus der Solaranlage kostet nur rund 12 bis 14 Cent pro Kilowattstunde. Hinzu kommt, dass Erdgas aufgrund der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf Dauer immer teuer werden wird, was Heizen mit einer Wärmepumpe noch attraktiver macht.

Fazit: Die Einsparung bei den Betriebskosten wird künftig in vielen Fällen größer sein als die höheren Investitionskosten. Heizen mit einer Wärmepumpe ist daher oft die günstigere Variante. Bei Luftwärmepumpen, der dominierenden Wärmepumpentechnologie am deutschen Markt ist das bereits belegt: Fraunhofer ISE und Prognos kommen in ihren Studien von 2021 und Anfang 2023 zu dem Schluss, dass Luftwärmepumpen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern immer günstiger sind als Gasheizungen. Selbst im Bestand liegen die Kosten von Luftwärmepumpen mindestens gleichauf mit Gasheizungen. Wird eine Fotovoltaikanlage genutzt, sind sie in der Regel günstiger.

## **Mythos 6: Wärmepumpen sind viel zu laut**

Grundsätzlich: Erdwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen sind praktisch nicht hörbar. Nur bei Luftwärmepumpen verursacht der Ventilator Geräusche. In den vergangenen Jahren haben die Wärmepumpenhersteller den Geräuschpegel ihrer Geräte immer weiter verringert. „In den Umgebungsgeräuschen geht der Klang vieler Wärmepumpen inzwischen unter“, so Hettler. „Nur im tiefsten Winter kann die Wärmepumpe im Volllastbetrieb deutlicher zu hören sein. Das ist aber ohnehin die Zeit, in der man die Fenster geschlossen hat und die Geräusche nicht wahrnimmt.“

Der Gesetzgeber hat ebenfalls vorgesorgt: In reinen Wohngebieten darf die Wärmepumpe tagsüber nicht lauter als 50 Dezibel sein, nachts sinkt der erlaubte Pegel auf 35 Dezibel. Inzwischen gibt es Wärmepumpen mit Flüstermodus und Schallschutzhauben, die auf Volllast nicht lauter als 30 Dezibel sind. Zum Vergleich: 30 Dezibel entsprechen einem Gespräch im Flüsterton.

## **Mythos 7: Wärmepumpen bringen nichts für das Klima**

Doch, da der Hauptteil der Wärme klimaneutral aus der Umwelt kommt. Aufgrund des steigenden Anteils

von Strom aus erneuerbaren Quellen in den kommenden Jahren – aktuell liegt er bereits bei rund der Hälfte – werden Wärmepumpen künftig noch klimafreundlicher. Was die CO<sub>2</sub>-Emissionen angeht, schneiden Wärmepumpen bereits beim heutigen Anteil des Kohlestroms im Strommix über das ganze Jahr betrachtet deutlich besser ab als Brennwertsysteme, die Erdgas oder Heizöl nutzen. Kombiniert man die Wärmepumpe mit einer Fotovoltaikanlage, sinken die CO<sub>2</sub>-Emissionen noch weiter.

**Selbst herausfinden: Ist das eigene Haus bereits fit für eine Wärmepumpe?** Ob das eigene Haus fit genug für eine Wärmepumpe ist, lässt sich mit einem einfachen Test selbst herausfinden. Dieser funktioniert so: An einem sehr kalten Tag in einer Frostperiode stellt man die Vorlauftemperatur des Heizkessels auf 50 bis 55 Grad ein und dreht dann die Thermostate an den Heizkörpern auf 20 Grad Celsius. Das ist die Stellung drei am Thermostatkopf. Werden alle Räume anschließend ausreichend warm, ist das Haus fit für eine Wärmepumpe. Wenn nicht, muss energetisch nachgebessert werden. Wie das am besten geht, zeigen Energieberaterinnen und -berater oder Heizungsfachleute.



*Der Wunsch vom Eigenheim ist in Deutschland ungebrochen – der Staat hilft mit Fördermitteln bei der Realisierung. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)*

## **Bauen 2.0 - effizient und nachhaltig**

**Ob Bauherr oder Ersterwerber eines neuen Gebäudes - wer besonders klimafreundlich baut oder kauft, kann seit 1. März mit günstigen Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) rechnen. Rechtsexperten informieren über die Fördervoraussetzungen und geben Bauherren Tipps, wie der Traum vom eigenen Haus problemlos gelingt.**

### **So wird gefördert**

Wer neu baut oder ein neues Gebäude erwirbt, das den sogenannten Effizienzhausstandard 40 erfüllt, kann mit einem im Vergleich zum Finanzmarkt günstigeren Kredit der KfW rechnen. Eine noch höhere Förderung gibt es laut ARAG Experten für besonders umweltschonende Neubauten, die mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus“ oder „Nachhaltiges Gebäude Premium“ ausgezeichnet wurden.

Gefördert werden können sowohl die Kosten für das Bauwerk als auch für technische Anlagen, Fachplanung, Baubegleitung oder Einbindung von Energieeffizienz-Fachleuten. Beantragen können Bauherren die Förderung über ihre Bank oder ihren Finanzierungsplaner vor Ort. Je nach Dauer des Kredites liegt der effektive Zins bei einer zehnjährigen Zinsbindung bei 0,01 bis 1,48 Prozent pro Jahr.

### **Baupfusch**

Laut einer Studie gehören fehlerhafte Kellerabdichtungen zu den häufigsten Mängeln bei der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Aber auch fehlerhafte Dachdämmungen, mangelnde Luftdichtigkeit an

Fenstern und Türen oder nicht funktionierende Fußbodenheizungen gehören zum Alltag von frischgebackenen Bauherren. Häufige Gründe von Baumängeln sind unter anderem Fachkräftemangel, komplexe Bauvorhaben mit hohen energetischen Anforderungen sowie die Beteiligung vieler verschiedener Akteure am Bau. Verantwortlich für Baupfusch ist nach Auskunft der ARAG Experten immer der Betrieb, der ihn verursacht hat. Dabei liegt die Beweislast für einen mangelfreien Bau bis zur Abnahme beim Auftragnehmer, also beim Dienstleister, der mit dem Bau beauftragt wurde. Nach der Abnahme müssen Bauherren nachweisen, dass ein Bauschaden oder Mangel vorliegt.

## **Versicherungen und Vorkehrungen**

Natürlich kann es trotz Vorkehrungen und Absprachen zu Mängeln kommen, mit denen Bauherren vielleicht gar nicht gerechnet haben. Zu Streitigkeiten kann es auch fernab der Baustelle kommen, zum Beispiel mit dem Architekturbüro oder einer Behörde. Fest steht, Pfusch am Bau kann teuer werden. Doch es gibt Möglichkeiten, das Risiko für eine Baustelle zu reduzieren. Zunächst raten die ARAG Experten, nur Fachbetriebe zu wählen, die in der Handwerkskammer eingetragen sind und ausreichend nachweisbare Qualifizierungen besitzen. Zu jedem Betrieb gehört außerdem ein Meister, der die Hauptverantwortung trägt. Das gilt laut ARAG Experten allerdings nicht für Trockenbauer, die ohne Meister auskommen dürfen. Zudem sollten Bauherren frühzeitig und regelmäßig die Baustelle besichtigen und kontrollieren. Bei wichtigen Arbeiten sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Eine Versicherung für Bauherren kann im Fall eines Baupfusches dabei helfen, dass sie zu ihrem Recht kommen.

## **Mängel richtig dokumentieren**

Die ARAG Experten raten, alle sichtbaren Mängel selbst oder durch einen Sachverständigen in einem Abnahmeprotokoll zu dokumentieren – dabei können auch Fotos helfen. Mängel, die Bauherren bei der Abnahme gekannt haben, können anschließend nur geltend gemacht werden, wenn sie bei der Abnahme im Protokoll festgehalten wurden. Ansonsten können mögliche Ansprüche gegebenenfalls entfallen.

Gut zu wissen: Die ARAG Experten weisen darauf hin, dass der Einzug nicht mit der Bauabnahme gleichzusetzen ist. Wenn Bauherren im Abnahmeprotokoll also etwa eine Vielzahl an Mängeln listen, wie fehlerhafte Abdichtungen, einen Riss in der Außenwand oder eine fehlende Dämmung, haben sie das Recht auf Nachbesserung, können die Immobilie aber dennoch beziehen.

## **Die nächsten Schritte**

Jede Abweichung von der vertraglich vereinbarten Leistung ist laut ARAG Experten ein Baumangel. Es muss also noch kein Folgeschaden entstanden sein und es ist auch nicht erheblich, ob daraus überhaupt ein Schaden entstehen kann. Ein typisches Beispiel dafür ist die Fehllieferung von minderwertigerem Material, das nicht grundsätzlich untauglich ist, dass die Bauherren aber so nicht gewählt haben. Auch dafür können sie den beauftragten Betrieb in Regress nehmen. Die Rechnungen der Betriebe können helfen, dem Verursacher die Schuld nachzuweisen. Denn dort sind die geleisteten Arbeiten und die verwendeten Materialien aufgelistet. Beseitigt der Betrieb den Mangel nicht innerhalb der gesetzten Frist, dürfen die Häuslebauer einen anderen Handwerksbetrieb beauftragen.

Verjährung und Gewährleistung

Mit der Bauabnahme beginnt eine fünfjährige Gewährleistungsfrist. Sie gilt für alle Mängel sowie Schäden, die eindeutig aus Baumaßnahmen entstanden sind. In dieser Zeit können Bauherren eine Beseitigung der Mängel oder eine Minderung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten und unter Umständen auch Schadensersatz einfordern.



*Dachbegrünungen sind nicht nur nachhaltig, sondern schützen auch das Eigenheim vor Hitze. (Foto: Difu)*

## **Wetterextremen trotzen: Das Eigenheim vor Hitze, Starkregen und Sturm schützen**

Sturmtiefs im Winter, Hitzeperioden im Sommer und Starkregen über das ganze Jahr verteilt – Extremwetterereignisse häufen sich. Auch in Deutschland: Forscher gehen davon aus, dass sich allein die Hitzetage in unseren Breiten bis 2050 mehr als verdoppeln werden, bis 2100 sogar verzehnfachen. Darauf müssen auch Immobilienbesitzer vorbereitet sein. Wie sie sich gegen Hitze, Überschwemmungen und Sturm schützen können und was es dabei zu beachten gilt, zeigen unsere Tipps.

## **Cool bleiben: Hitzeschutz mit Holz, Dämmung und der Vegetation**

Wer dafür sorgen will, dass die Temperaturen im Innern des Zuhauses im Sommer weiterhin angenehm bleiben, muss den Hitzeschutz von Anfang an mitdenken. Bereits die Lage ist ausschlaggebend: In der Stadt kann es bis zu zehn Grad heißer werden als im Umland, denn dicht besiedelte und versiegelte städtische Gebiete speichern Hitze in der warmen Jahreszeit. Aber auch wenn der Bauplatz im offenen Gelände liegt, kann er sich durch die unverschattete Sonneneinstrahlung aufheizen. Abhilfe kann hier das richtige Baumaterial schaffen: Beton und schweres Mauerwerk kann Wärme speichern und so die Raumaufheizung im Sommer verzögern. Voraussetzung dafür ist eine gut gedämmte Hülle, die im Sommer und im Winter den Temperaturengleich zwischen draußen und drinnen verringert. Für beides sind damit schwerere Dämmstoffe wie zum Beispiel Holzfasern oder Steinwolle von Vorteil. „All das kann aber nur seine volle Wirkung entfalten, wenn bei Fenstern und Verglasungen auf einen guten außenliegenden Sonnenschutz geachtet wird“, gibt Sven Haustein den wichtigsten Rat. Zusätzlichen Schutz bietet ein heller Anstrich: Die Farbe reflektiert das Sonnenlicht, die Fassade nimmt so weniger Wärme auf. Einen ähnlichen Effekt haben Solarkollektoren oder Pflanzen an den Außenwänden oder auf dem Dach. Die Begrünung spendet Schatten, trägt durch Verdunstung zur Kühlung der Innenräume bei und erhöht die Luftfeuchtigkeit – das beeinflusst das Mikroklima rund ums Gebäude positiv.

## **Schutz vor Starkregen für trockene vier Wände**

Wer neu baut, bekommt von Fachplanern wie Geologen, Ingenieuren und Behörden zumeist wichtige Hinweise dafür, wie auf dem Bauplatz mit Bodenfeuchte, versickerndem Wasser oder gar Hochwasser umzugehen ist. „Grundsätzlich sollte man sich aber bei jedem Haus, selbst wenn es schon steht, Gedanken darüber machen, wie zum Beispiel Starkregen es nicht ins Haus schafft“, meint Sven Haustein. Eine erhöhte Terrasse hilft, das Wasser um das Haus herumzuleiten. Aber auch ein Kellerlichtschacht sollte einen Ablauf haben und wenigstens ein paar Zentimeter zum Garten erhaben sein. Kellerfenster gibt es in hochwasserdicht, nach außen öffnend. Wer Rück-stauklappen, Hebeanlagen oder Drainagerohre eingebaut hat, sollte die regelmäßigen Wartungsvorgaben ernst nehmen.

## **Mit Befestigungssystemen und Wartung gegen Sturm und Orkan**

Antennen, Satellitenschüsseln oder Solaranlagen sind Sturm und Gewitter oftmals schutzlos ausgeliefert.

Deshalb sollten Hausbesitzer regelmäßig von Fachleuten Kontroll- und Wartungsarbeiten am Dach und an der Gebäude-hülle durchführen lassen.

Für das Dach gilt: Die Dachdeckung mit Sturmhaken und ausreichender Vernagelung absichern und den Dachstuhl durch zusätzliche Befestigungen vor dem Abheben bei starken Orkanböen schützen. Auch hier empfiehlt sich eine regelmäßige Prüfung, ob einzelne Dachziegel lose sind, oder ob die Begehungssysteme noch intakt sind. Bei dieser Gelegenheit kann parallel die Regenrinne überprüft und von altem Laub befreit werden, um die Fassade vor überlaufendem Wasser zu schützen. „Am sichersten ist es jedoch, ein altes, marodes Dach zu sanieren oder zu erneuern und an die höheren Ansprüche der Sturmsicherheit anzugleichen“, legt der Architekt Hausbesitzern nahe.

Auch der Baumbestand im Garten oder in der Nähe des eigenen Grundstücks sollte sturmsicher sein – eine regelmäßige Kontrolle stellt das sicher. Umsturzgefährdete Bäume in unmittelbarer Nähe sollten schnellstmöglich entfernt werden.

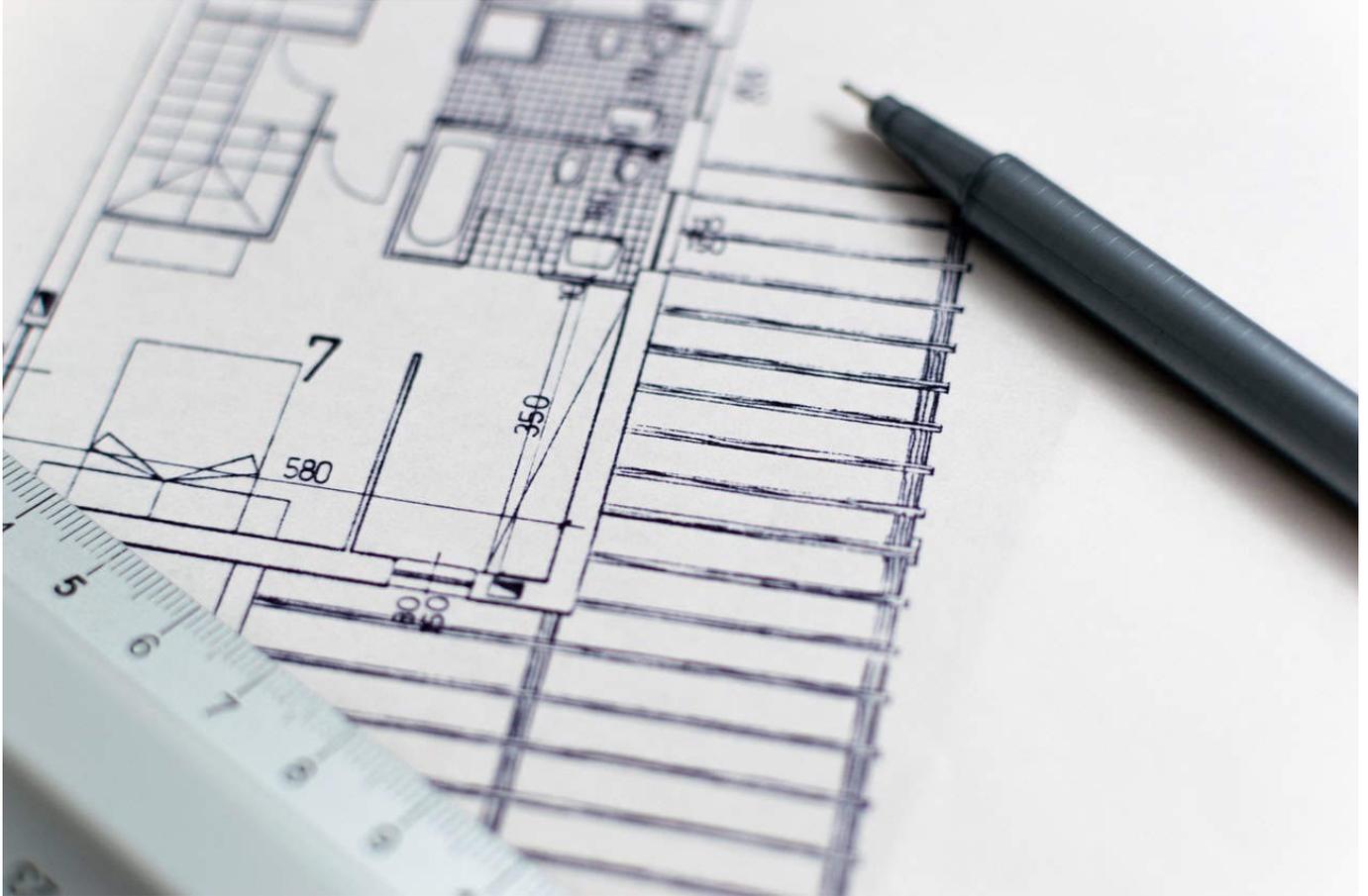


Bild von Lorenzo Cafaro

## Von der Eigentumsförderung bis Wohn-Riester

Bundesweit fehlt bezahlbarer Wohnraum für Familien, Paare, Singles und Senioren. Infolge der Inflation und der hohen Energiekosten sind die Eigenmittel oftmals zu knapp, um gestiegene Baukosten und teure Baugeldzinsen zu stemmen. Gleichzeitig ist der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ungebrochen. Förderprogramme des Staats sollen Bauwillige finanziell entlasten. Welche Neubauvorhaben gefördert werden, beantwortet Schwäbisch Hall-Modernisierungsberater Thomas Billmann.

**„Klimafreundlicher Neubau“ (KFN 297/298): Energieeffizient bauen**

Am 1. März 2023 ist das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) an den Start gegangen. Zum einen gibt es einen zinsgünstigen Kredit von bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit, wenn die selbst gebaute Immobilie den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 erreicht, nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird und die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) erfüllt werden. Zum anderen erhalten Bauwillige ein Darlehen von bis zu 150.000 Euro, wenn die Anforderungen des QNG-PLUS oder des QNG-PREMIUM erfüllt und durch ein Nachhaltigkeitszertifikat bestätigt werden.

„Je nach Laufzeit – mindestens vier Jahre – sind die ersten ein bis fünf Jahre tilgungsfrei: Man zahlt nur Zinsen, aber keine Tilgung“, erklärt Billmann. „So ist die monatliche Belastung zunächst kleiner. Aber: Je länger die tilgungsfreie Anlaufzeit ist, umso größer ist die spätere monatliche Belastung und die Restschuld zum Ende der Zinsbindung.“

### **Baukindergeld-Ersatz: „Wohneigentum für Familien“ (KfW 300)**

Das Baukindergeld für Familien lief Ende 2022 aus. „Da die Baukosten vorerst auf einem hohen Niveau bleiben werden, braucht es ein Programm, das einkommensschwächere Familien bei der Bildung von Wohneigentum unterstützt“, so der Experte. Das Bundesbauministerium hat aus diesem Grund das KfW-Programm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) ins Leben gerufen. Dieses fördert ab dem 1. Juni 2023 ausschließlich Familien mit mindestens einem im Haushalt lebenden minderjährigen Kind und einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von unter 60.000 Euro. Für jedes weitere Kind erhöht sich diese Grenze um 10.000 Euro. Darüber hinaus muss die Familie zu mindestens 50 Prozent Eigentümer der Immobilie sein und diese selbst bewohnen. Zum Zeitpunkt der Antragstellung darf die Familie nicht über Wohneigentum verfügen und das „alte“ Baukindergeld nicht beansprucht haben.

Gefördert wird der energetisch hochwertige Neubau oder der Ersterwerb einer solchen Immobilie, der Kauf von Bestandsgebäuden wird nicht unterstützt. Die Förderung erfolgt in Form eines zinsgünstigen Kredits ohne Tilgungszuschuss. Die Höhe des Anfangszinssatzes wird kurz vor dem Start des Programms bekannt gegeben. Wer die WEF-Förderung kombinieren möchte, kann das mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm (124) tun oder auf Länder-Ebene Ausschau halten. „Mehrere Bundesländer haben eigene Programme für Familien, die bei der Bildung von Wohneigentum unterstützen“, ergänzt Billmann.

## **Traum vom Eigenheim mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm (124)**

Wer mit einem zinsgünstigen Kredit in Höhe von bis zu 100.000 Euro bauen möchte, den Fokus beim Bau allerdings nicht primär auf Energieeffizienz legt, kann das KfW-Wohneigentumsprogramm (124) nutzen. Förderfähig sind die Kosten für das Baugrundstück und für Außenanlagen, Material- und Arbeitskosten, Baunebenkosten für den Architekten, den Energie- bzw. Bauberater, die Notar- und Maklergebühren sowie die Grunderwerbsteuer.

## **Wohn-Riester als Förderung beim Hausbau einsetzen**

Mit Wohn-Riester unterstützt der Staat auch beim Bau der eigenen vier Wände. Denn: Seit 2008 ist es möglich, die Förderung (auch nachträglich) in die Finanzierung der eigenen Immobilie zu integrieren. „Wohn-Riester überzeugt mit seinem großen Kreis an Förderberechtigten und damit, dass Bauherren schneller in die eigenen vier Wände kommen. Die Zulagen des Staats können direkt in die Tilgung gesteckt werden“, hält Thomas Billmann fest.