

Weitsichtig planen – barrierefrei wohnen

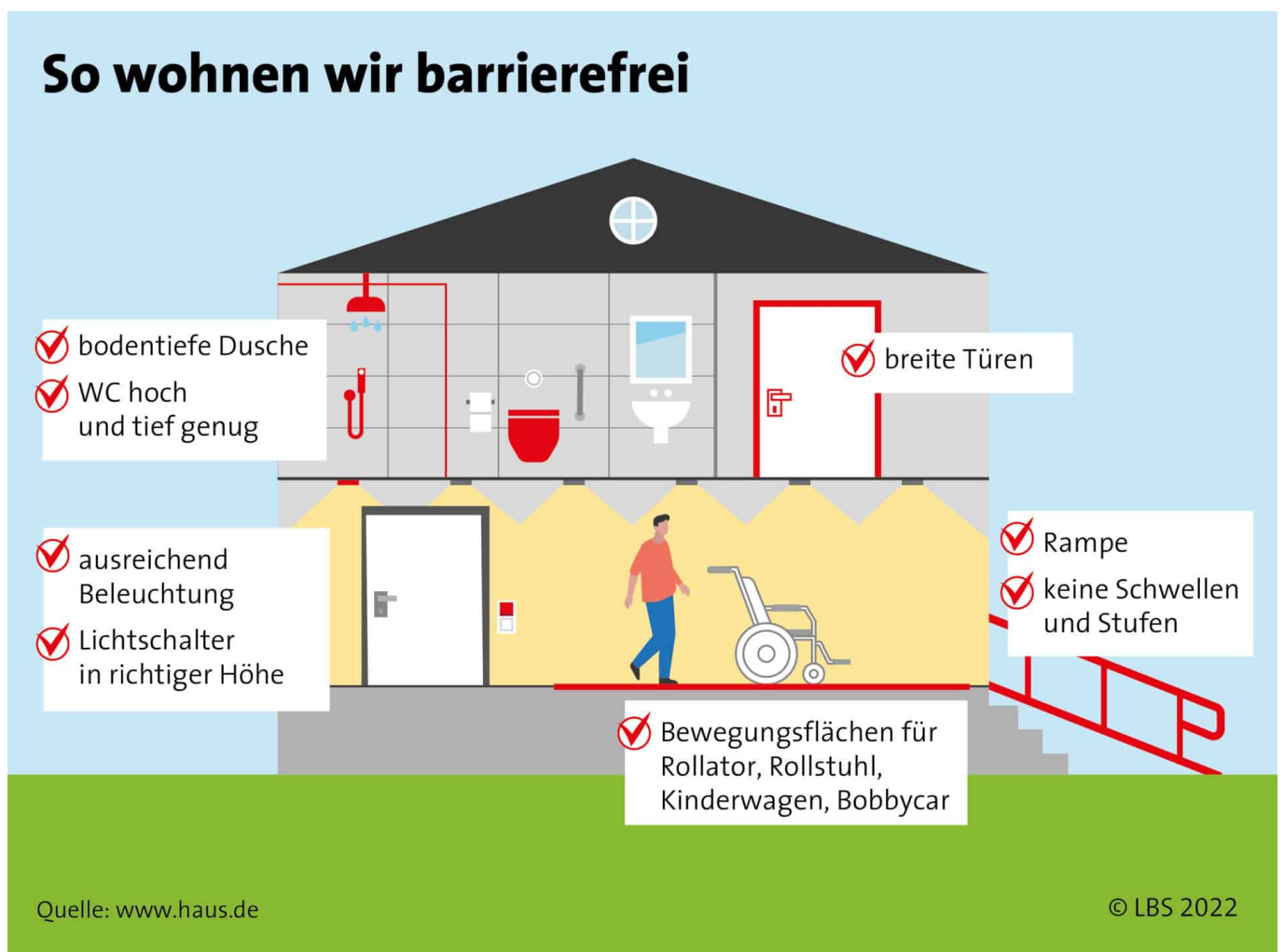
PR

19. März 2023



Wenn es darum geht, individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen, ist eine langfristige und vorausschauende Planung besonders wichtig. Denn wer rechtzeitig die verschiedenen Facetten eines altersgerechten, barrierefreien Neu- oder Umbaus berücksichtigt, sichert sich auch für später Lebensqualität. Dabei sollte man auf einiges achten und Fördermittel in die Finanzierung einplanen. Dies ist eines der Themen in diesem Bauen & Wohnen Spezial der NRWZ.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:



Warum altersgerechter Wohnraum so wichtig ist

Die Prognosen sind eindeutig: Die Zahl der heute rund 18 Millionen Menschen im Alter über 65 Jahren wird in Deutschland in den nächsten 20 Jahren deutlich steigen – auf über 22 Millionen. Das bedeutet einen wachsenden Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum, der bei Weitem nicht gedeckt ist. Nur 2,4 Prozent des Wohnungsbestands erfüllen nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes umfassende Anforderungen an die Barrierefreiheit. Eine Studie der KfW unterstreicht die Bedarfslücke. Demnach werden bis 2035 etwa 3,7 Millionen barrierefreie Wohneinheiten benötigt – deutlich mehr als zur Verfügung stehen.

Langfristig planen: die wichtigsten Umbaumaßnahmen

Der Bau oder Kauf von Wohneigentum ist für die meisten Menschen zweifellos die größte Investition im Leben. Allein deswegen sollte die Immobilie möglichst lange und uneingeschränkt nutzbar sein. Und gerade für ältere Menschen ist es wichtig, so lange wie möglich im vertrauten Umfeld leben zu können. „Vieles, was das Leben mit körperlichen Einschränkungen erleichtert, bedeutet aber zum Beispiel auch für Familien mit Kindern mehr Lebensqualität“, sagt Monika Grave von der LBS. „Geräumige Flurflächen etwa bieten einem Rollator genauso Platz wie einem Kinderwagen. Bei Umbau und Renovierung lohnt es deshalb, frühzeitig an barrierefreie Lösungen und Wohnkomfort für alle Generationen zu denken.“

Zu den typischen Modernisierungsmaßnahmen zählen etwa das Entfernen von Türschwellen, der Einbau von bodengleichen Duschen oder die Installation von Aufzügen und Treppenliften. Eigene Baunormen definieren dabei Standards der Barrierefreiheit. Seit 2011 gilt die DIN-Norm 18040-2. Ihr Ziel: Allen Menschen die Nutzung ihrer Wohnräume ohne Einschränkungen zu ermöglichen.

Wichtig: Förderprogramme von Bund und Ländern beachten

Ein altersgerechter Umbau ist je nach Umfang häufig mit erheblichen Kosten verbunden. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Förderprogrammen und Zuschüssen für die Barrierereduzierung in

Wohngebäuden. Ende Juni 2022 hat das Bundesbauministerium den dafür eingesetzten Fördertopf der KfW um 75 Millionen Euro aufgestockt, Wochen später war das Geld jedoch bereits aufgebraucht. Die gute Nachricht: Für 2023 sind im Bundeshaushalt weitere 75 Millionen Euro für das Programm vorgesehen. Eine frühzeitige Planung und Antragsstellung rund um den altersgerechten Umbau lohnt sich also. Zuletzt hat sich außerdem das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ im Oktober darauf verständigt, ein „Bundesprogramm Barrierefreiheit“ zu entwickeln und umzusetzen.

Neben Bundesregierung und KfW stellen auch die Bundesländer Fördermittel zur Verfügung. Einen Überblick über die bestehenden Programme gibt das Serviceportal „Zuhause im Alter“ des Bundesfamilienministeriums. Auch einige Städte und Gemeinden bieten entsprechende Förderprogramme.

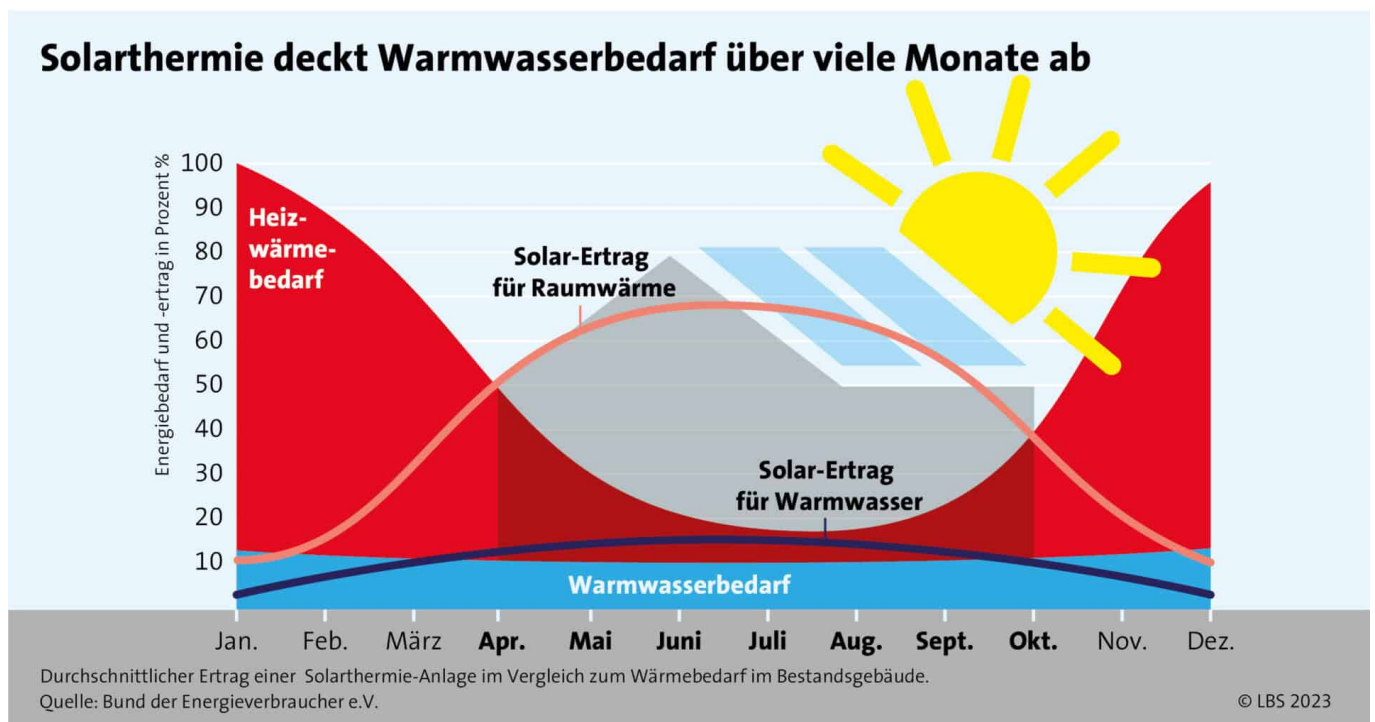
Wohn-Riester-Bausparvertrag für Finanzierung einsetzbar

Mit einem Riester geförderten Bausparvertrag lassen sich barrierefreie Maßnahmen gezielt finanzieren. „Der Riester-Vertrag ist einsetzbar, wenn mindestens die Hälfte der Investitionssumme für Maßnahmen verwendet wird, die den DIN-Vorgaben für barrierefreies Bauen entsprechen. Auch mit dem restlichen Teil der Summe müssen Barrieren in oder an der Immobilie reduziert werden“, so Grave.

Tipp: Expertenrat einholen

Wer sich entscheidet, Haus oder Wohnung barrierearm umzubauen, sollte in jedem Fall Experten hinzuziehen. In Eigenregie geplante Veränderungen können die Bedürfnisse oft nur zum Teil erfüllen, weil einzelne Kriterien übersehen werden. Beratungsangebote und Adressen finden sich auf der Website www.wohnungsanpassung-bag.de. Unter dem Dach der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung haben sich über 250 Wohnberatungsstellen und regionale Ansprechpartner zusammengeschlossen.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:



Solarthermie-Anlage lässt sich auch in älteren Gebäuden leicht nachrüsten

Hausbesitzerinnen und -besitzer können die Kraft der Sonne gleich doppelt anzapfen: zur Stromproduktion via Fotovoltaik und zur Warmwasserproduktion mithilfe einer thermischen Solaranlage. Diese liefert Wärme für das Brauchwasser und auf Wunsch sogar zur

Unterstützung der Heizung. Mit Solarthermie können auch ältere Eigenheime unabhängiger von fossilen Brennstoffen werden. Eine Heizungsmodernisierung ist eine gute Gelegenheit, eine solche Solaranlage gleich einzubauen, empfiehlt die LBS.

Für eine reine Warmwasser-Solaranlage reichen in einem Einfamilienhaus fünf bis sechs Quadratmeter Flachkollektoren aus. Diese sollten möglichst den ganzen Winter über in der Sonne liegen und südöstlich bis südwestlich ausgerichtet sein. Die Montage ist auf einem Schrägdach oder auch auf einem Flachdach möglich. Dazu kommt ein Brauchwassertank von 300 bis 400 Litern Fassungsvermögen – zusammen eine Mehrinvestition ab 6000 Euro zusätzlich zur reinen Heizungsanlage. „Damit lassen sich dann aber auch bis zu 60 Prozent der jährlich benötigten Energie für die Warmwasserbereitung gewinnen“, sagt LBS-Immobilienexperte Roland Hustert. Da die meiste Wärme in der hellen Jahreszeit produziert wird, kann die Heizungsanlage zwischen April und September meist sogar komplett ausgeschaltet werden. Wer eine Waschmaschine und einen Geschirrspüler mit Warmwasseranschluss besitzt, die das Wasser nicht erst intern erhitzen müssen, sondern es bereits warm aus dem Wasserhahn beziehen, spart zusätzlich bis zu 300 Kilowattstunden Strom im Jahr.

Solarthermie für Raum- und Wassererwärmung

Gängige Kombi-Solaranlagen für Warmwasser und Heizungsunterstützung benötigen zehn bis 15 Quadratmeter Flachkollektorfläche. Besonders effizient bei geringerem Flächenverbrauch sind Vakuum-Röhrenkollektoren, die allerdings auch teurer und empfindlicher sind. Dazu kommt ein spezieller Pufferspeicher mit einem Volumen zwischen 600 und 1.000 Litern. Eine solche Anlage erzeugt übers Jahr rund zwei Drittel der Energie für die Warmwasserbereitung und spart in älteren Einfamilienhäusern bis zu 15 Prozent Brennstoff fürs Heizen. Dafür müssen noch einmal rund 12.000 Euro auf die Heizungskosten draufgelegt werden.

Förderungen mitnehmen

Roland Hustert: „Wie sich die Investition in die Solarenergie beim eigenen Haus auswirkt, können Hausbesitzerinnen und -besitzer mit dem LBS-Energie-Sparrechner selbst herausfinden.“ Erste Ansprechpersonen sind dann Schornsteinfeger und Heizungsinstallateure. Die kennen sich auch mit den Förderbedingungen solcher Investitionen aus. So wird Solarthermie von der BAFA im Rahmen der

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG EM) mit einem Investitionszuschuss von bis zu 25 Prozent gefördert. Dazu kommen zehn Prozent für den Einbau einer effizienteren Heizung, außerdem gibt es oft örtliche Förderprogramme. Achtung: Die Förderung muss beantragt werden, bevor der Handwerker den Auftrag erhält.

Auch die Landesbausparkassen unterstützen bei der Planung und Finanzierung nachhaltiger, energetischer Sanierungsmaßnahmen mit zinsvergünstigten Krediten, die speziell auf die Finanzierung von Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen zugeschnitten sind.

— Gesetzliche Sanierungspflichten —

Wer eine Bestandsimmobilie kauft, erbt oder geschenkt bekommt, muss als Neubesitzer innerhalb von zwei Jahren nach Einzug einige energetische Sanierungspflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen. In Bezug auf die Heizung schreibt das GEG unter anderem vor, dass Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen in unbeheizten Räumen gedämmt werden müssen. Außerdem muss, wer nicht mindestens seit 1. Februar 2002 selbst im eigenen Haus wohnt, 30 Jahre alte Öl- und Gas-Heizungen austauschen. Betroffen von der Sanierungspflicht sind laut § 72 des GEG sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen dürfen hingegen weiterlaufen. Beim Heizungstausch sollte bedacht werden, dass ab 2024 alle neu eingebauten Heizungen zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen gespeist werden müssen.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:

Energetische Sanierung: Wie dick die Dämmung sein sollte

Gedämmte Häuser haben einen geringeren Wärmeverlust. Das spart Heizkosten, erhöht den Wohnkomfort und schützt vor Schimmel. Zugleich hilft die Dämmung, eine Wärmepumpe wirtschaftlich zu betreiben. Doch wie stark muss sie sein? Bei einer Sanierung sind je nach Material und Bauteil Dämmstärken von 12 bis 24 Zentimeter nötig. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin.

Für Fassade, Dach, oberste Geschossdecke und Kellerdecke sind unterschiedliche Materialstärken erforderlich. Im Gebäudeenergiegesetz sind die jeweiligen Mindestanforderungen definiert. Wer eine finanzielle Förderung erhalten möchte, muss sie übertreffen. Dann winken Zuschüsse bis zu 12.000 Euro pro Wohneinheit. Frank Hettler von Zukunft Altbau rät, besser zu dämmen, als die gesetzlichen Anforderungen vorgeben. Denn die staatlichen Fördermittel decken die zusätzlichen Materialkosten ab. Gleichzeitig spart man durch die stärkere Dämmung dauerhaft Heizkosten – sie ist daher auch wirtschaftlich sinnvoll.



Wer seinen Altbau dämmt, muss gesetzliche Mindestanforderungen beachten. Für Fassade, Dach, oberste Geschossdecke und Kellerdecke sind unterschiedliche Dämmwerte nötig. // Foto: Zukunft Altbau

Bei einer unzureichenden Dämmung von Fassade, Dach, oberster Geschossdecke und Keller sind die Wärmeverluste im Haus hoch. Das führt zu hohen Heizkosten. Reduzieren lassen sich die unnötigen Wärmeverluste mit einer Dämmung. „Rund zwei Drittel des Heizenergiebedarfs können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer durch eine umfassende Dämmung einsparen“, sagt Markus Weißert vom Fachverband der Stuckateure für Ausbau und Fassade Baden-Württemberg. „Eine gute Dämmung der Gebäudehülle erhöht außerdem den Wohnkomfort und reduziert die Schimmelgefahr.“

Wie stark die Fassadendämmung sein muss

Was viele nicht wissen: Wer sein Haus nachträglich dämmen lassen möchte, muss die gesetzlichen Vorgaben beachten. Das Gebäudeenergiegesetz schreibt für die einzelnen Bauteile vor, wie gut der Dämmstandard sein muss, also wie viel Wärme nach der Sanierung maximal nach außen abgegeben werden darf. „Der Wärmedurchgangskoeffizient U-Wert gibt diesen Wärmeverlust an“, erklärt Weißert. „Je kleiner der U-Wert, desto besser ist die Wärmedämmung.“

Bei der Dämmung der Fassade von vor 1984 errichteten Gebäuden darf der U-Wert nicht höher als 0,24

Watt pro Quadratmeter und Kelvin ($W/(m^2K)$) liegen. Das entspricht etwa zwölf bis 14 Zentimeter Dämmstärke, nutzt man das am häufigsten verwendete Material Polystyrol. Vor 1984 gab es keine Pflicht zur Dämmung, deswegen muss bei einer nachträglichen Dämmung ein bestimmter U-Wert erreicht werden. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer solcher Gebäude sind übrigens verpflichtet, die gesetzlichen Werte einzuhalten und zu dämmen, auch wenn sie nur den Außenputz der Fassade erneuern – bei den hohen Energiepreisen eine sinnvolle Vorgabe.

Bei nach 1984 errichteten Gebäuden wurden U-Werte vorgeschrieben und sukzessive verschärft. Hier sind keine gesetzlichen Werte bei einer nachträglichen Dämmung einzuhalten. Dies ist aber zu empfehlen, um die Dämmung auf den heutigen Standard zu heben. Frank Hettler rät, bei der Fassadendämmung von Bestandsgebäuden über die gesetzliche Mindestanforderung hinauszugehen und einen U-Wert von $0,20 W/(m^2K)$ oder besser zu erreichen. Bei Polystyrol entspricht das einer Dämmstärke von über 16 Zentimetern. Die verbesserte Dämmung lohnt sich aus mehreren Gründen: zum einen gibt es eine finanzielle Unterstützung durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude. Die Fördermittel decken die Mehrkosten der zusätzlichen Dämmstärke ab. Jeder Extra-Zentimeter spart außerdem dauerhaft Wärme und damit Heizkosten ein. Wirtschaftlich ist eine dickere Dämmung daher allemal.

Mit guten U-Werten kann die Dämmung in der Regel vierzig Jahre und mehr ihren Dienst tun, ohne nachgerüstet werden zu müssen, falls Energiepreise oder die gesetzlichen Anforderungen in den nächsten Jahren steigen. Das ist sinnvoll, da Nachrüsten von zusätzlicher Dämmung, das sogenannte Aufdoppeln, oft teuer, kompliziert oder im schlechtesten Fall nicht möglich ist. Wer an der Dämmstärke spart, baut sich langfristig eine Falle: Eine spätere Zusatzdämmung wird unwirtschaftlicher und rechnet sich möglicherweise gar nicht mehr. Dadurch verschwendet man über lange Zeit wertvolle Heizenergie. Man spricht dann vom sogenannten „Lock-in-Effekt“.

Mindestwerte für Dach und Kellerdecke

Bei der Dachdämmung gibt das Gebäudeenergiegesetz einen Mindestwert von $0,20$ bis $0,24 W/(m^2K)$ vor. Auch hier rät Zukunft Altbau zu einem ambitionierteren Vorgehen und empfiehlt einen U-Wert von $0,14 W/(m^2K)$, der eine finanzielle Förderung ermöglicht. Bei der oftmals zur Dachdämmung verwendeten Kombination aus Mineralwolle- und Holzfaserplatten sind rund 30 Zentimeter Dämmstoff erforderlich.

Bei der Kellerdeckendämmung und der Dämmung der Kellerwände gilt laut Gesetz ein maximaler U-Wert von $0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Auch hier sollte man besser dämmen, wenn es die Deckenhöhe zulässt. Besonders gut ist ein Dämmwert von unter $0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Mit dem sehr effizienten Polyurethan braucht man dafür eine Dicke von nur zehn Zentimetern, wenn man mindestens zwei Zentimeter Dämmung bereits im Fußbodenaufbau des Erdgeschosses hat. Bei Holzweichfaser benötigt man eine Dämmstärke von 18 Zentimetern. Durch die geringen Investitionskosten ist die Kellerdeckendämmung eine der profitabelsten energetischen Maßnahmen. Außerdem ist sie eine der wenigen Sanierungsmaßnahmen, die man selbst und ohne professionelle Unterstützung umsetzen kann. Keine kalten Füße mehr im Erdgeschoss und Heizkosteneinsparungen bis zu zehn Prozent sind möglich.

Dämmvorgabe für die oberste Geschossdecke

Bei nicht ausgebauten Dachböden sollte auch die oberste Geschossdecke mit einer möglichst dicken Dämmschicht versehen werden. Oft ist diese Maßnahme sogar gesetzlich verpflichtend. Wird die oberste Geschossdecke gedämmt, darf der U-Wert von $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ nicht überschritten werden. Damit die Wärmeverluste auf den geforderten Wert sinken können, wird eine Dämmstärke von zwölf bis 18 Zentimetern benötigt, je nachdem, welches Material eingesetzt wird. Zukunft Altbau empfiehlt, bis zu zehn Zentimeter mehr Dämmstoff einzubauen, als der Gesetzgeber fordert. Dann wird ein U-Wert von $0,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ erreicht – die Mindestvoraussetzung, um Fördermittel zu erhalten. Auch die Dämmung der obersten Geschossdecke kann in vielen Fällen in Eigenregie erfolgen.

Welche Dämmmaterialien gibt es?

Dämmmaterialien lassen sich in drei Kategorien einteilen: Dämmstoffe aus fossilen Rohstoffen, mineralische Dämmmaterialien und Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen. Zu den Dämmmaterialien aus fossilen Rohstoffen gehören Hartschaumplatten aus Polyurethan, Polystyrol oder Phenolharz. Beispiele für mineralische Materialien sind Platten aus Steinwolle oder Glaswolle. Holzfasern- oder Zellulosedämmungen sind Beispiele für nachwachsende Rohstoffe.

Materialien auf Basis fossiler Rohstoffe sind heute noch am günstigsten und haben den besten Dämmwert, hier kann die Dämmstärke am geringsten ausfallen. Mineralische Dämmungen liegen sowohl was die Kosten als auch die erforderliche Dämmstärke angeht, leicht darüber. Häufig noch etwas teurer sind die

Dämmstoffe auf Basis nachwachsender Rohstoffe. Um denselben Dämmwert wie fossile Materialien zu erreichen, sind außerdem meist ein paar Zentimeter mehr Dämmung notwendig.

Übrigens: Mit allen Dämmstoffen wird sehr viel mehr Energie eingespart, als für deren Herstellung nötig war. Auch Angst vor einer erhöhten Brandgefahr muss man bei keinem der Dämmstoffe haben. Gebäudedämmungen bestehen in der Regel aus nicht brennbaren oder schwer entflammbaren Materialkombinationen.

Info: Alte Wärmedämmungen aufdoppeln. Wer im Rahmen einer Sanierung dämmt, kann die vorhandene Dämmschicht nutzen, sofern sie keine Schäden aufweist. Das bisherige Dämmsystem muss dann nicht auf den Müll und kann weiterhin Energie einsparen. Auf die alte Dämmung wird eine zweite, neue Dämmschicht angebracht, man spricht deshalb von einer „Aufdopplung“. Weder das Material noch die Dicke der neuen Schicht müssen der alten Dämmung gleichen. Wichtig ist aber, dass der U-Wert des aufgedoppelten Wärmedämm-Verbundsystems mindestens die gesetzlichen Anforderungen erreicht.