

Das kommt auf Bauherren zu

WOHNEN Pläne der Berliner Koalition, Materialengpässe und Ukraine-Krieg: Bauen wird noch teurer. Fünf Tipps von Regensburger Experten.

VON MARION KOLLER

1 ENERGIE: DIE KOALITION HEIZT DEN HÄUSLEBAUERN EIN

Das Effizienzhaus 55 als Mindeststandard soll ab 2023 vorgeschrieben werden. Das war nicht geplant. Der Staat hat den Standard bis vor Kurzem sogar gefördert. Energieberater Simon Berger sagt aber, eine ganze Reihe von privaten Bauherren baue ohnehin nach KfW 55. „Wer zu uns kommt, will oft sogar den höheren KfW 40-Standard.“ Er weiß aber, dass sich Umweltbewusste beraten lassen, nicht die Sparfüchse. Berger erwartet, dass durch die Koalitionspläne für einige Bauherren die Investitionssumme steigen wird, die Betriebskosten aber sinken werden. Neue Heizungen sollen laut Berlin ab 2024 mit 65 Prozent erneuerbaren Energien laufen. Das macht gängige Öl- und Gaskessel zum Auslaufmodell. Berger sagt, mit Wärmepumpe und Pellets würden die 65 Prozent auf jeden Fall erreicht. Ansonsten komme eine Gas-Hybridlösung infrage, also Gas und Solarthermie oder Gas und Wärmepumpe.

2 HEIZUNG: DER FACHMANN RÄT ZUR WÄRMEPUMPE

Berger empfiehlt Privatleuten, die ein Haus mit Fußbodenheizung bauen, eine Wärmepumpe zu installieren. In ei-



Bauherren müssen zurzeit noch mehr Dinge im Auge behalten: von Zinsen bis zu Preissteigerungsklauseln.

ARCHIVFOTO: ALTRFOTO.DE

nem Haus mit Heizkörpersystemen sei eine Pelletheizung die richtige Wahl. „Sehr viele machen das schon.“ Groß sei die Beratungsnachfrage zur Heizungssanierung. Für den Verbraucherservice informiert Berger Immobilienbesitzer. Mit Gebäude- und Heizungssanierung kostet das 60 Euro. Zum Heizungsaustausch gibt es Zuschüsse.

3 HOLZARBEITEN: MATERIAL KOSTET WESENTLICH MEHR ALS 2020

Als Folge des Ukraine-Kriegs verschärfen sich bei Holz und anderen Materialien die Lieferengpässe, die in der Coro-

na-Zeit begonnen haben. Für März melden die amtlichen Statistiker aus Fürth bei Zimmerer- und Holzbauarbeiten Preissteigerungen von mehr als 28 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Zimmermeister Michael Thamm sagt, der Holzpreis habe sich seit 2020 beinahe verdoppelt. Auch Fenster und Türen, Dämmstoffe und Ziegel kosteten wesentlich mehr. Während der Corona-Zeit sei wenig Holz geschlagen und davon ein beträchtlicher Teil ins Ausland verkauft worden. „Corona war noch nicht vorbei, dann kam der Ukraine-Krieg.“ Die Folge: Explodierende Energiekosten, die den Transport ver-

DIE FÖRDERUNG

Neubau: Im Netz gibt es Infos zur Wohnraumförderung für private Bauherren unter www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohneigentum/index.php. Die Fördermittel sind beim Landratsamt oder bei der Stadt zu beantragen.

Sanierung: Für die Sanierung des eigenen Hauses stehen die KfW-Programme der Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG – zur Verfügung, z.B. das Programm Wohngebäude-Zuschuss (www.bafa-forderung.de). Da diese Mittel nicht für alle berechtigten Antragsteller ausreichen, richtet sich die Auswahl nach der sozialen Dringlichkeit.

teuern. „Wir müssen die Preise 1:1 weitergeben, weil die Gewinnspannen nicht so hoch sind“, sagt der 60-Jährige. Sonst müsse er Mitarbeiter entlassen. „Es geht kein Angebot mehr raus ohne den Hinweis, dass der Preis nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gilt.“

4 DIE ZINSEN STEIGEN: FINANZEN KLAR PLANEN, RASCH ENTSCHIEDEN

Die Zinsen sind nach oben geklettert, aber noch günstig. Heinrich Kronschnabl vom Finanzdienstleister Gevas sagt, in den letzten zwei Monaten seien sie um ein bis 1,2 Prozent teurer geworden. „Ich gehe davon aus, dass sie weiter steigen werden.“ Der Markt reagiere unter anderem auf Prognosen, dass Zentralbanken die Leitzinsen anheben. Wie können Bauherren verhindern, dass die Kosten explodieren? Kron-

schnabl rät zu einer klaren Planung; zu mindestens 20 Prozent Eigenkapital, auch weil dann die Bankenauswahl größer ist, und zu einer raschen Finanzierungsentscheidung, „weil die Zinsen davonlaufen könnten. Die Banken halten sich nur kurz an ihr Angebot.“ Bei guten Zinsen solle man sich eine lange Bindung sichern. Entweder man beauftragt ein Bauunternehmen, ein schlüsselfertiges Haus hinzustellen. Kronschnabl geht aber davon aus, dass die jüngsten Bauwerksverträge Preissteigerungsklauseln enthalten. Oder der Bauherr heuert einen Architekten an, der Einzelgewerksvergabe steuert und Ausführung kontrolliert. Auch Einzelgewerke könnten jetzt Preissteigerungsklauseln vorsehen. Kronschnabl schlägt vor, handwerklich Geschickte könnten das ein oder andere Gewerk, Trockenbau oder Malerarbeiten zum Beispiel, selbst übernehmen.

5 UNTERSTÜTZUNG VOM STAAT: DIE FÖRDERMITTEL SICHERN

Energieberater Simon Berger sagt, der Heizungsaustausch werde mit bis zu 50 Prozent unterstützt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle fördert den Einbau von Pelletheizungen, Solaranlagen und Wärmepumpen. Vom Bauministerium heißt es, der Freistaat unterstütze Neubau und Erweiterung sowie Erwerb von Wohnraum (Häuser, Wohnungen) mit zinsgünstigen staatlichen Darlehen. „Haushalte mit Kindern können zusammen mit dem Darlehen einen Zuschuss bis zu 30 000 Euro erhalten“, sagt eine Sprecherin. Im Zinsverbilligungsprogramm würden Neubau und Kauf von Wohnraum mit zinsverbilligten Bankdarlehen unterstützt. Voraussetzung: bestimmte Einkommensgrenzen.



Graf | Partner
RECHTSANWÄLTE

Katrin
Groll
Rechtsanwältin

Bernhard
Schmeilzl
Rechtsanwalt &
Master of Laws

Bischof-von-Henle-Str. 2a
93051 Regensburg

☎ 0941 463 70 70

✉ mail@grafpartner.com

www.grafpartner.com