

Melita Tuschinski

Fördergeld vom Bund: KfW-Effizienzhaus Denkmal

Mit Zuschüssen und günstigen Krediten unterstützt der Staat Eigentümer und Käufer von denkmalgeschützten Häusern und erhaltenswerter Bausubstanz, wenn sie diese energetisch sanieren, erstmals erwerben oder zum Wohnen umnutzen.

In einem Baudenkmal zu wohnen hat einen besonderen Charme. Diesen schätzen sowohl Eigentümer als auch Mieter. Doch wenn die Heizkosten in die Höhe schnellen, weil die alten Mauern ungedämmt und die Heizung heillos überaltert sind, überlegt sich manch einer, das Haus energetisch zu sanieren. Allerdings hat die Denkmalbehörde oder die Kommune das letzte Wort, wenn es darum geht, das historisch wertvolle Gemäuer zu verbessern. Ihre Auflagen und die Kosten für einen spezialisierten Sachverständigen können das Budget der Sanierungswilligen weit übertreffen. Damit sie nicht frustriert aufgeben, hilft die KfW Bank ihnen seit Anfang April, diese Finanzlücke zu schließen. Unter der Motto »Energieeffizient Wohnen im Baudenkmal« hat sie in den ersten drei Monaten bereits 73 Förderungen erteilt mit einem Volumen von 14,7 Mio. Euro. Im Einzelnen betrachtet umfasst diese Erfolgsbilanz 67 Zusagen für die Sanierung von 286 Wohneinheiten und sechs Förderungen für den Ersterwerb von sechs sanierten Wohneinheiten. Die Nutznießer dieser Finanzspritzen sind meistens Eigentümer von historisch anerkannten Wohnhäusern. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie selbst darin wohnen oder es vermieten. Auch wer ein saniertes KfW-Effizienzhaus erstmals kauft oder als Mieter darin wohnt, kann auf Förderung hoffen. Desgleichen finanziert die KfW auch Contracting Geber und Eigentümer von historisch anerkannten Nichtwohnbauten, die Letzteren, wenn sie diese zum Wohnen umnutzen.



Die Kommunen entscheiden darüber, ob ein Gebäude als erhaltenswerte Bausubstanz gilt. (Foto: Tuschinski)

Soweit die guten Nachrichten. Doch wer sich kündigt machen will und sich auf die Info-Webseiten der KfW begibt wird frustriert feststellen, dass das Fördersegment »KfW-Effizienzhaus Denkmal« kein eigenständiges Programm, sondern Teil von verschiedenen KfW-Fördermöglichkeiten ist. Jeder muss sich die relevanten Informationen mehr oder weniger geduldig »zusammensuchen«. Hier hilft unser Beitrag: Interessierte können sich mit der Tabellen-Übersicht am Schluss einen Überblick verschaffen und danach die weiteren Informationen im Internet lesen. Als Einstimmung beschreibt der Artikel auch einige interessante Aspekte der neuen KfW-Finanzhilfen.

Baudenkmal oder erhaltenswerte Bausubstanz

Wer ein Haus unter Denkmalschutz besitzt, weiß, dass die Landesbehörde darüber entscheidet, welche Altbauten sie als Baudenkmal anerkennt. Auch bestimmt das jeweilige Landesrecht, wie der Denkmalschutz bei Sanierung oder Umnutzung greift.

Was ist jedoch eine »sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz«? Dieser Begriff ist rechtlich nicht so klar definiert. Es könnten auch Gebäude sein, die die Kommune im Rahmen eines Konzeptes zur Stadt- oder Quartiersentwicklung als besonders erhaltenswert ausgewiesen hat, oder sie gehören zu einer Gesamtanlage – wie einem Denkmalensemble, Denkmalbereich, Denkmalschutzge-

biet oder einer Denkmalzone. Die KfW hat auf ihren Webseiten auch nützliche Hinweise für Kommunen veröffentlicht mit den Kriterien, die dazu führen können, dass ein Altbau den Status einer »besonders erhaltenswerter Bausubstanz« erhält. Die KfW gewährt den Kommunen auch Finanzhilfen, wenn sie integrierte Quartierskonzepte erstellen. Wer solch einen Altbau sanieren will, muss sich rechtzeitig erkundigen, ob er verbindliche Karten und Pläne oder eine öffentliche Liste als Belege zum KfW-Antrag vorweisen kann.

Anerkannte Sachverständige finden

Wer ein historisches Haus besitzt oder kaufen will sollte zunächst eine Vor-Ort-Beratung durch einen kundigen Energieberater in Betracht ziehen. Auch die KfW empfiehlt eine Erstberatung durch einen BAFA-anerkannten Sachverständigen, der das Haus gründlich analysiert und ein energetisches Sanierungskonzept ausarbeitet. »BAFA« steht für »Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle«. Dieses bezuschusst seit Jahren die Beratung durch anerkannte Energieberater, aktuell mit 400 Euro für Ein- oder Zweifamilienhäuser und mit 500 Euro für Häuser mit mindestens drei Wohnungen. Einen BAFA-anerkannten Energieberater finden interessierte Althaus-Besitzer in dem Experten-Verzeichnis der Deutschen Energie-Agentur (dena) für die Förderprogramme des Bundes. Wer allerdings mit dem Gedanken spielt, auch KfW-Fördergelder für eine anschließende Sanierung zu beantragen, sollte in der dena-Expertenliste auch nach einem anerkannten Sachverständigen für »KfW-Effizienzhaus Denkmal sowie alle Baudenkmale« suchen, denn nur sie beraten, planen und begleiten die Sanierungsmaßnahmen von KfW-geförderten Bauvorhaben. Am 10. August waren 150 Baudenkmal-Experten im dena-Verzeichnis gelistet. Fachleute, die sich für diese Qualifikation interessieren, wenden sich an die Koordinierungsstelle »Energieberater für Baudenkmale«. Diese bietet Fortbildungen an und führt auf ihren Webseiten auch eine Liste mit den Sachverständigen, die sie soweit als »Energieberater für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz« anerkennt. Experten aus dieser Liste können sich bei der dena ohne weitere Kosten eintragen lassen – allerdings nur für den Bereich »KfW-Effizienzhaus Denkmal«. Weitere Bereiche sind kostenpflichtig.

Förderfähigkeit prüfen und bestätigen

Eine lobenswerte neue Online-Hilfe finden Fachleute nun auf den KfW-Webseiten: Sie heißt zwar »Bestätigung zum Antrag«, eignet sich jedoch auch hervorragend, um vorab zu prüfen, ob ein Vorhaben im Rahmen der Programme »Energieeffizient Sanieren« oder »Energieeffizient Bauen« förderfähig ist. Schritt für Schritt fragt die Online-Hilfe ab, auf welches Förderprogramm sich der Antrag bezieht, welches Effizienzhaus der Antragsteller anstrebt, wie groß das Gebäude ist und wie es liegt – beispielsweise freistehend oder einseitig angebaut. Ferner muss man auch angeben, wie der Experte den Energie-Nachweis berechnet hat, welche Energiekennwerte er ausgerechnet hat, welche Software er verwendet usw. Das Programm generiert zum Schluss nicht nur die Bestätigung für den Antragsteller, wenn die gesamten Baumaßnahmen abgeschlossen sind, sondern reagiert direkt nach jeder Online-Eingabe, wenn diese nicht plausibel, d. h. glaubhaft sind. Anhand der jahrelangen Erfahrung der KfW mit möglichen Fehlern bei den Förderanträgen hat ein Team die Hinweise ausgearbeitet, die dem eingebenden Fachmann helfen, »auf der richtigen Spur« zu bleiben. Die eingegebenen Projekte kann er auch speichern und sie jederzeit wieder abrufen, falls sich im Laufe des Projektes einige Angaben ändern. So muss er am Ende die Bestätigung, die das Online-Tool als PDF-Datei generiert, nur ausdrucken und unterschreiben. Der Antragsteller unterzeichnet auch, reicht das Dokument bei seiner Hausbank oder direkt bei der KfW ein und erhält die gewünschte Finanzspritze.

Fazit

Im Baudenkmal energiesparend zu wohnen liegt im Trend. Die neuen KfW-Finanzhilfen eröffnen erfreuliche Chancen sowohl für denkmalgeschützte Wohnhäuser als auch für historisch anerkannte Nichtwohnbauten, wenn man sie energetisch verbessern oder zum Wohnen umnutzen will. Fachleute, die sich auf die Beratung, Planung und Ausführung von energetischen Sanierungen von Baudenkmalen und anerkannten historischen Bauten spezialisieren, eröffnet sich ein erhebliches Auftragspotenzial. Wir wünschen ihnen viel Erfolg!

»KfW-Effizienzhaus Denkmal«	WOHNBESTAND: Energieeffizient Sanieren (Gebäude insgesamt oder einzelne Sanierungsmaßnahmen betrachten)	
	Kredit (Darlehenslimit pro Wohneinheit ist für das Effizienzhaus höher als für Einzelmaßnahmen)	
		Programm 151 »Energieeffizient Sanieren« – gesamtes Haus betrachten - KfW-Effizienzhaus Denkmal für denkmalgeschütztes Wohnhaus - KfW-Effizienzhaus Denkmal für Wohnhaus als erhaltenswerte Bausubstanz anerkannt
		Programm 152 »Energieeffizient Sanieren« – einzelne Sanierungsmaßnahmen betrachten - Bauliche Maßnahmen: Dämmen Außenwände, Dach oder Decken - Anlagentechnik: Heizung erneuern oder optimieren, Lüftungsanlage einbauen
	Zuschuss zur Investition (Zuschusslimit für das Effizienzhaus ist höher als für Einzelmaßnahmen)	
		Programm 430 »Energieeffizient Sanieren« – gesamtes Haus oder Einzelmaßnahmen betrachten - KfW-Effizienzhaus Denkmal für denkmalgeschütztes Wohnhaus - KfW-Effizienzhaus Denkmal für Wohnhaus als erhaltenswerte Bausubstanz anerkannt - Bauliche Maßnahmen: Dämmen Außenwände, Dach oder Decken - Anlagentechnik: Heizung erneuern oder optimieren, Lüftungsanlage einbauen
	Zuschuss zur Baubegleitung (Nur in Kombination mit KfW-Förderung »Energieeffizient Sanieren«)	
		Programm 431 »Baubegleitung« – energetische Fachplanung und Baubegleitung durch Experten - Leistungen zur Detailplanung - Unterstützung bei der Ausschreibung und Angebotsauswertung - Kontrolle der Bauausführung - Abnahme und Bewertung Ihrer Sanierung
	KAUF SANIERTER WOHNBESTAND / UMNUTZUNG NICHTWOHNBESTAND: Energieeffizient Bauen (Ersterwerb von saniertem Wohnbestand oder Umnutzung von Nichtwohnbauten in Wohnraum)	
	Kredit und ggf. Tilgungszuschuss (Tilgungszuschuss nur für KfW-Effizienzhaus 40 oder 55)	
	Programm 153 »Energieeffizient Bauen« – das gesamte Haus betrachten - KfW-Effizienzhaus Denkmal als erster Eigentümer erwerben (wenn Sanierung nicht KfW-gefördert) - Eigentumswohnung in KfW-Effizienzhaus-Denkmal als erster Eigentümer erwerben (wenn Sanierung nicht KfW-gefördert) - KfW-Effizienzhaus Denkmal für die Umnutzung sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz (Nichtwohngelände) in Wohnraum	
© 21.08.2012 Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT, Freie Architektin, Stuttgart, Herausgeberin Fachportal www.EnEV-online.de Quelle: KfW, Frankfurt am Main und Berlin, www.KfW.de		

WEITERE INFORMATIONEN

- ▶ KfW-Förderung »KfW-Effizienzhaus Denkmal«:
www.kfw.de/denkmal
- ▶ Koordinierungsstelle »Energieberater für Baudenkmale«
(inkl. Liste aller anerkannten Energieberater):
www.energieberater-denkmal.de
- ▶ Dena-Datenbank »Die Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes«: www.energie-effizienz-experten.de
- ▶ BAFA-Förderung »Vor-Ort-Beratung«:
www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung
- ▶ EnEV-online Dienstleister-Verzeichnis: www.enev-online.biz
- ▶ KfW-Hilfen für Berater:
www.energiesparen.kfw.de/html/infos-fuer-energieberater
- ▶ EnEV 2009: Text, Auslegungen und Praxishilfen:
www.enev-online.org

INFO/KONTAKT



Foto: Wolfram Palmer

Dipl.-Ing./UT Melita Tuschinski
Freie Architektin

Seit 1996 selbstständig als Freie Architektin in Stuttgart tätig, Schwerpunkt »Energieeffiziente Architektur in Neubau und Bestands-Sanierung mit Internet-Medien«. Seit 1999 Herausgeberin und Autorin des führenden Fachportals zur Energieeinsparverordnung www.enev-online.de.

Institut für Energie-Effiziente Architektur
mit Internet-Medien, Melita Tuschinski,
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin
Bebelstraße 78
70193 Stuttgart
Tel.: 0711 6154926
Fax: 0711 6154927
E-Mail: info@tuschinski.de
Interent: www.tuschinski.de