



Denk mal effizient

Denkmalschutz heißt Nachhaltigkeit – doch gilt das auch in Sachen Energieeffizienz? **Cash** hat nachgefragt, inwieweit sich der lohnende Erhalt schützenswerter Bausubstanz mit den attraktiven KfW-Förderprogrammen vereinbaren lässt. Text: Thomas Eilich

Klaus Schröder will alles – die optimale Kombination attraktiver Steuervorteile mit nachhaltiger Kostenersparnis und staatlicher Förderung. Zu diesem Zweck plant der selbstständige Unternehmensberater, in ein Denkmalobjekt als Kapitalanlage zu investieren. Als Vermieter darf er sowohl die normalen Abschreibungen von 2,5 Prozent mitnehmen als auch die erhöhten Abschreibungen gemäß Paragraph 7 i Einkommenssteuergesetz für Baumaßnahmen zum Erhalt eines Denkmals in Anspruch nehmen.

Auf diese Weise hat er die Möglichkeit, in den ersten acht Jahren nach Herstellung jeweils neun Prozent der Renovierungs- und Sanierungskosten sowie in den darauffolgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent abzuschreiben. Den Werbungskostenüberschuss aus Einkünften und Ausgaben für Vermietung und Verpachtung kann Schröder zudem mit anderen steuerlichen Einkunftsquellen verrechnen. Doch das ist nicht alles. In der Finanzierung will

er nicht nur vom derzeit niedrigen Zinsniveau für Immobiliendarlehen profitieren, sondern die Förderung der Sanierung von Wohngebäuden gemäß den energetischen Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) durch die KfW-Bankengruppe nutzen.

Das Programm „Energieeffizient Sanieren“ unterstützt sowohl Maßnahmen, mit denen das energetische Niveau eines sogenannten KfW-Effizienzhauses erreicht wird als auch einzelne Schritte oder Kombinationen (siehe auch Beispielrechnung im Kasten).

Kosten versus Ersparnis

Schröder weiß, dass spezielle Sanierungsmaßnahmen in Sachen Energieeffizienz zunächst einmal Geld kosten. „In der Regel sind durch eine intelligente Planung der Gebäudehülle und Auswahl der Anlagentechnik die Mehrkosten deutlich geringer als die dafür zu erzielenden Subventionen“, sagt Energieberater und Fachdozent **Stefan Preiß**. Zudem ist Schröders Ansatz nachhaltig.

Langfristig sollen geringere Energiekosten den Geldbeutel schonen. Als Sahnehäubchen nimmt er das gute Gefühl mit, etwas für Umwelt- und Klimaschutz geleistet zu haben.

Bauträger und Vertriebe im Bereich Denkmalimmobilien haben auf die wachsende Nachfrage seitens der Schröders dieser Welt längst reagiert und sind mit entsprechenden Angeboten am Markt (siehe „Neue Produkte“ ab Seite 74). „Grundsätzlich kommt ohne den Aspekt Energieeffizienz heute keine hochwertige Sanierung mehr aus“, ist **Hans Peter Hager**, Geschäftsführer des Bauträgers Privates Institut aus München, überzeugt. „Eine entsprechende Sanierung ist die einmalige Gelegenheit, ein Gebäude für zukünftige Ansprüche zu rüsten und in der Konsequenz die Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine gesicherte Wertbeständigkeit zu schaffen.“

Zusätzlicher Investitionsanreiz

Denkmalimmobilien erweisen sich in Zeiten der Rückbesinnung auf wahre Werte ohnehin als gut laufende Produktschiene. „Die KfW-Fördermittel stellen einen zusätzlichen Investitionsanreiz dar“, bestätigt **Frank Kammerer**, Geschäftsführer von L-Konzept aus Leipzig und Vorsitzender des Arbeitskreises Denkmalschutz beim Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen, Berlin. Seine Kalkulation: „Durch eine entsprechende Finanzierung sparen Kunden auf zehn Jahre bis zu 15 Prozent des Kaufpreises im Vergleich zur herkömmlichen Finanzierung“. Damit sich der mit entsprechenden Sanierungsmaßnahmen verbundene Aufwand rechne, müsse das Thema auch in der Vermietung umgesetzt und genutzt werden. „Das Reduzieren der Heizungs- und Energiekosten um 30 Cent pro Quadratmeter beispielsweise bietet ein theoretisches Mieterhöhungspotenzial von fünf Prozent im Vergleich zum normal sanierten Objekt“, so Kammerer. Der Ansatz, energieeffizient zu sanieren, ist zudem ein nachhaltiger. „Angesichts der weiter steigenden Energiepreise liegt die Frage nach Effizienz auf der Hand“, berichtet **Johannes Forster**, Vertriebsleiter der DS Wohnbau, Öhringen. „Der Mieter wird in Zukunft danach fragen, wie

niedrig seine Betriebskosten sind und nicht, wie hoch die Miete ist. Die KfW-Programme für die energetische Gebäudesanierung sind ein Riesenerfolg. Das ist der eigentliche Konjunkturmotor in den letzten Jahren in unserer Branche gewesen“, ist sich **Dirk Germandi**, Vorstand von Profi Partner mit Sitz in Berlin und München, sicher. Darüber hinaus gilt die KfW-Förderung den Anbietern mittlerweile als Qualitätssiegel und Marketinginstrument.

Denkmalschutzanforderungen konkurrieren

Alles im grünen Bereich also? So einfach ist es dann doch nicht. „Denkmalschutz und Energieeffizienz lassen sich nicht immer zu 100 Prozent vereinbaren“, weiß Kammerer. „Zum Beispiel lässt sich eine Klinkerfassade nicht von außen dämmen und Innendämmung ist dort immer nur ein Kompromiss“, so der L-Konzept-Chef. **Stefan Voges**, Vorstand des Leipziger Bauträgers Hansa Real Estate, berichtet aus der Praxis: „Die neutralen Punkte bei einer Kernsanierung sind Dach und Dachdämmung, Fassadendämmung, Dämmung der Kellerdecke, Fenster sowie Heizkörper und Heizungssystem. Diesen Maßnahmen stehen manchmal die Anforderungen des Denkmalschutzes entgegen. Selbstverständlich kann – und soll – eine Jugendstil- und Gründerzeitfassade nicht mit einer Schicht Mineralwolle überdeckt werden.“

Daher müssen in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz jeweils Kompromisse gefunden werden – ein Nadelöhr im Prozedere, wie Forster weiß: „Die Energieeffizienzhaus-Stufe ist nicht letztlich nur von der Außenfassade eines Objektes abhängig, sondern auch von der vor Ort zuständigen Denkmalschutzbehörde, die je nach Region teilweise unterschiedlich entscheidet. Wenn etwa eine Fassade reichhaltige Stuckelemente und Verzierungen enthält, wird es sicherlich nicht möglich sein, dort eine Außendämmung anzubringen und man müsste stattdessen eine Innendämmung vornehmen. Manche Behörden erteilen aber auch dafür keine Genehmigung. So ist keine höhere Energieeffizienz möglich.“ Das ist allerdings nicht die Regel. „Glücklicherweise bekommen wir Ausnahmegenehmigungen in Bezug auf die Höhe des Jahresprimärenergiebedarfs und müssen uns nicht ausschließlich in den Schranken der EnEV bewegen, denn Denkmalschutz geht vor Umweltschutz. Entsprechend entwickeln wir von Fall zu Fall ein individuelles Energiesparkonzept“, berichtet **Tobias Danker**, Marketing-Verantwortlicher beim Nürnberger Anbieter Terraplan. „Abweichungen werden durch Mehrleistungen in anderen Bereichen kompensiert, um ein energetisch effizientes und förderfähiges Haus herzustellen“, ergänzt Voges.

Mehr Informationen zum Thema finden Sie unter www.cash-online.de

Hager fasst zusammen: „Die Effizienzhaus-Stufe ist im Einzelfall von den technischen Möglichkeiten und den Auflagen des Denkmalschutzes abhängig.“ Das Ausmaß der Vereinbarkeit wird individuell durch den jeweiligen Energieberater ermittelt. Preiß bearbeitet momentan mehr als 3.000 Wohneinheiten im denkmalgeschützten Bereich: „Davon sind circa 500 Einheiten Effizienzhäuser 115 und 130 sowie circa 2.500 sogar Effizienzhäuser 85 und 100. Als Faustregel gilt: Je höher der Anteil an Außendämmung, desto höher letztlich der erzielbare Standard.“

Wirtschaftlich sinnvolle Kompromisse gefragt

Aus Anbietersicht erscheint es trotz hoher KfW-Förderung ob der damit verbundenen Kosten kaufmännisch zudem nicht immer sinnvoll, das Maximum an Energieeffizienz anzustreben. „Die Lobbyarbeit der Berufsverbände der Immobilienwirtschaft hat dazu geführt, dass uns Bauträgern vom Gesetzgeber mittlerweile eine ‚EnEV-Fessel‘ angelegt wurde, die schon

ziemlich eng sitzt. Ob Kosten und Nutzen überhaupt noch in einem sinnvollen Verhältnis stehen, hinterfragen leider nur wenige“, kritisiert Danker. Gefordert ist ein Kompromiss zwischen den Aufwendungen für eine energieeffiziente Sanierung, Nutzerfreundlichkeit und Energieverbrauch. Wirtschaftliche Lösungen können nach Auffassung Kammerers Sanierungen als KfW-Effizienzhaus 100 sein.

Eine entsprechende Modernisierung würde allerdings bereits den Einsatz komplexer Dämmmaterialien, hochwertiger Fenster, hohen handwerklichen Geschicks, exakter und aufwändiger Detailplanung sowie eines besonderen Heizsystems – beispielsweise über Solarenergie, Erdwärme oder ein Blockheizkraftwerk – erfordern, so der L-Konzept-Chef.

Klaus Schröder jedenfalls ist zuversichtlich, in dem wachsenden Markt energieeffizient sanierter Denkmäler ein auf seine hohen Ansprüche zugeschnittenes Angebot zu finden.

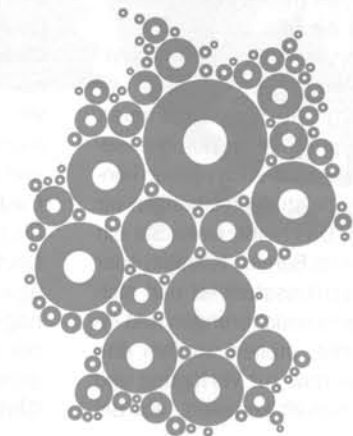
Der Energieberater gibt den Weg vor

Bei der Wahl gilt es allerdings, einige Kriterien zu beachten: Der Bauträger sollte die Energieeffizienzklasse kaufvertraglich zusichern. Entsprechend ist vorab ein Blick in den Energiepass ratsam. Das Objekt muss von einem erfahrenen Energieberater berechnet und begleitet werden. Dessen Gutachten ist Grundlage für die zu beantragenden Förderkredite. Zudem sollten fundierte Kenntnisse über die Abwicklung von Finanzierungen mit KfW-Mitteln via Hausbank vorhanden sein, um die Gefahr der Rückabwicklung zu bannen. Ein erfahrenes Handwerk und eine detaillierte Baubeschreibung sind ob der komplizierten Ausführung unumgänglich. ■

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Wir suchen die 100 Besten!



Beeilen Sie sich! Die Dr. Klein Geldanlage und Versicherungs- & Co. Aktiengesellschaft setzt nun! Begleiten Sie uns auf Ihre Erfolgsgeschichte fort und dem Weg zum führenden unabhängigen Vertrieb von Finanzlösungen in Deutschland Franchisepartner eines Dr. Klein und profitieren Sie jetzt von starken Vorteilen!

Setzen Sie sich gleich mit uns in Verbindung unter www.drklein.de/franchise_niederlassung.html
Tel. 0451 / 14 08 - 74 01 • vertriebspartnerbewerbung@drklein.de
Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, www.drklein.de

Beispielrechnung zur KfW-Förderung einer energieeffizienten Sanierung im Bereich Denkmalschutz

• Pro Wohneinheit werden maximal 75.000 Euro für die Maßnahmen im Rahmen der Energieeffizienz finanziert und gefördert. Bei einem Effizienzhaus 85 resultiert daraus ein

Tilgungszuschuss von 15 Prozent oder 11.250 Euro.
• Die Zinsverbilligung von circa drei Prozent – 1,41 Prozent bei zehn Jahren und 1,76 Prozent bei 20 Jahren Laufzeit –

wirkt sich mit 2.250 Euro jährlich aus. Der Durchschnitt des Energieverbrauchs liegt im Bestand bei ca. 150 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Ein Effizienzhaus 85

liegt bei ca. 50 kWh.
• Bei einem Gas-/Ölpreis von 65 Cent liegt die Einsparung bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung bei 650 Euro pro Jahr.

Foto: Christoph Busse/Transit