



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie



# Baukultur und Klimaschutz

Ein kleiner Praxisleitfaden für die energetische  
Sanierung historischer Gebäude

Das Förderprogramm KfW-Effizienzhaus Denkmal

# Impressum

## Herausgeber

Bundesministerium für  
Wirtschaft und Energie (BMWi)  
Öffentlichkeitsarbeit  
10119 Berlin  
oeffentlichkeitsarbeit@bmwi.bund.de  
www.bmwi.de

## Redaktion

Marita Klemppnow, Dipl.- Bauing.  
Diana Hasler, Dipl.-Ing. Architekt.  
BMWi

## Gestaltung und Produktion

PRpetuum GmbH, München

## Stand

November 2014

## Druck

BMWi

## Bildnachweis

Marita Klemppnow, Dipl.- Bauing.,  
Diana Hasler, Dipl.-Ing. Architekt

Diese Broschüre ist Teil der  
Öffentlichkeitsarbeit des  
Bundesministeriums für  
Wirtschaft und Energie.  
Sie wird kostenlos abgegeben  
und ist nicht zum Verkauf  
bestimmt. Nicht zulässig  
ist die Verteilung auf Wahl-  
veranstaltungen und an  
Informationsständen der  
Parteien sowie das Einlegen,  
Aufdrucken oder Aufkleben  
von Informationen oder  
Werbemitteln.



Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist mit dem audit berufundfamilie® für seine familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet worden. Das Zertifikat wird von der berufundfamilie gGmbH, einer Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung, verliehen.

# 1. Was ist ein Denkmal

## **Und was sind Gebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz?**

Was ein Denkmal ist, regeln die Denkmalschutzgesetze der Länder. Förderfähig sind sowohl eingetragene Baudenkmale (Einzeldenkmal) als auch Gebäude, die sich innerhalb eines Denkmalensembles oder Denkmalbereichs befinden. Im Zweifelsfall wenden Sie sich dazu an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Welche Gebäude eine „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ nach § 24 EnEV haben, legt die Kommune fest. Eine entsprechende Bestätigung für Ihr Gebäude muss im Zuge der Förderantragstellung durch die jeweilige Stadt oder Gemeinde auf einem KfW-Formblatt erfolgen. Ggf. ist nach dem örtlichen Satzungsrecht (z. B. in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet) eine Genehmigung der Sanierungsmaßnahme erforderlich. Eine Beratung bei Denkmalschutzbehörde und Stadt kann übrigens auch Klarheit verschaffen über weitere Anforderungen an die äußere Gebäudehülle (z. B. den Einsatz bestimmter Materialien für Fassaden, Fenster und Dach), ggf. aber auch weitere Fördermöglichkeiten.

Abhängig ist eine Förderung im Programm KfW-Effizienzhaus Denkmal von der Gebäudenutzung: Die Förderung gilt für Wohngebäude und beheizte Gebäude, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden (z. B. Industriedenkmale). In Gebäuden mit verschiedenen Nutzungen (z. B. einem Wohn- und Geschäftshaus) wird nur der Wohnanteil gefördert. Ebenfalls gefördert werden Wohn-, Alten- und Pflegeheime.

In den Programmen 218 und 219 werden auch Gebäude der sozialen Infrastruktur als KfW-Effizienzhaus Denkmal gefördert.

## **Was wird im Programm KfW-Effizienzhaus Denkmal gefördert?**

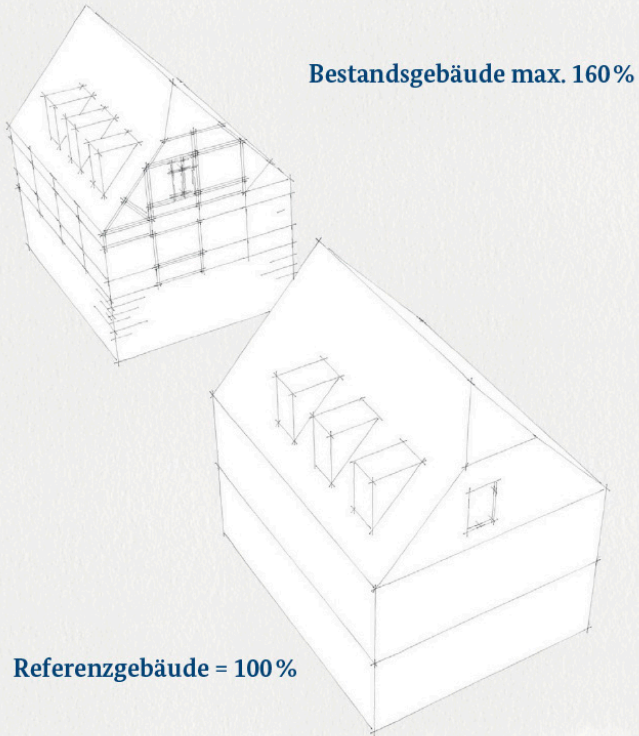
Gefördert werden die Maßnahmen zur energetischen Sanierung, die zum Erreichen der Anforderungen an das „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ erforderlich sind (Komplettsanierung), aber auch Einzelmaßnahmen. Bestandteil der Förderung sind Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gebäudehülle (Dach bzw. Dachraum, Türen, Fenster, Fassade, Kellerdecke) und zur energieeffizienten Wärmeversorgung (z. B. Heizungserneuerung, Fern- oder Nahwärmeanschluss, Nutzung regenerativer Energien). Es können nur Gebäude gefördert werden, deren Bauantrag zur Errichtung vor dem 01.01.1995 eingereicht wurde.

## 2. Voraussetzungen für die Förderung

**Bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal: Nicht mehr als 160 % des Jahresprimärenergiebedarfes eines vergleichbaren Neubaus**

Bei der Förderung einer Gesamtmaßnahme kommt es auf die Höhe des Jahres-Primärenergiebedarfs ( $Q_p$ ) des Gebäudes an. Das Denkmal oder das Gebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz darf rechnerisch einen bis zu 60 % höheren Primärenergiebedarf aufweisen, als sein „Referenzgebäude“. Gemäß EnEV 2009 wird dem realen Gebäude als Referenz ein Vergleichsobjekt gegenübergestellt, dessen äußere Gestalt genau dem vorhandenen Gebäude entspricht, allerdings werden für die technischen Werte der Gebäudehülle und der Haustechnik Neubauanforderungen gemäß EnEV 2009 angenommen. Der Primärenergiebedarf von Altbau und Referenzgebäude wird durch Berechnung ermittelt und gegenübergestellt. Bei der Qualität der Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlust  $H'T$ ) gibt es bei Gesamtmaßnahmen keine festen Anforderungen an einzelne Bauteile.

Es sind aber mindestens an zwei unterschiedlichen Bauteilen der Gebäudehülle Verbesserungen vorzunehmen. Wird ein  $H'T$ -Wert von 175 % des Referenzgebäudes erreicht, gilt diese Anforderung als erfüllt.



### **Bei Einzelmaßnahmen: Einhaltung bestimmter Bauteilanforderungen**

Bei der Förderung von Einzelmaßnahmen gelten Mindestanforderungen an die wärmetechnische Qualität für verschiedene Bauteile, die der besonderen Situation bei erhaltenswerter Bausubstanz Rechnung tragen:

Bauteil	U-Wert (W/m <sup>2</sup> K)
Wand-Außendämmung	0,20
Kerndämmung bei zweischaligem Mauerwerk. <i>Anforderungen sind – unabhängig vom U-Wert – erfüllt, wenn Hohlraum vollständig mit Dämmstoff WLG 035* ausgeblasen wird.</i>	
Innendämmung (Massivwände) <i>Anforderungen in der Regel mit ca. 8 cm WLG 045* erfüllbar</i>	0,45
Innendämmung (Fachwerk) <i>Aufbauten der Systemhersteller beachten!</i>	0,80
Wände/Böden/Kellerdecke gegen Erdreich/ gegen ungeheizte Räume <i>Anforderungen bei massiven Böden in der Regel mit 12cm WLG 035* erfüllbar</i>	0,25
Dachflächen und Gauben <i>Alternativ zu den generell geltenden technischen Anforderungen kann bei Baudenkmalen und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die höchst mögliche Dämmschichtdecke aufgebracht werden mit einer Wärmeleitfähigkeit von <math>\lambda \leq 0,040 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}</math></i>	0,14/0,20
Geschossdecken zum (unbeheizten) Dachraum	0,14
Fenster austausch	1,40
Fensterertüchtigung z. B. Sanierung von Kastenfenstern	1,60

\* WLG = Wärmeleitgruppe

Die Konstruktion muss am konkreten Objekt durch den Sachverständigen geprüft und berechnet werden. Die Angaben dienen lediglich der Übersicht!

### Als Einzelmaßnahme förderfähig sind auch haustechnische Anlagen:

- Erneuerung von Heizungsanlagen
- die Optimierung der Wärmeverteilung im Gebäude
- Einbau von Lüftungsanlagen.

### Sachverständiger Energieberater für Baudenkmale ist Voraussetzung

Als Bedingung für die Förderung **muss bei Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus sowie bei ausgewählten Einzelmaßnahmen ein spezieller Energieberater für Baudenkmale** den Nachweis führen, dass alle denkmalverträglichen Maßnahmen zur Reduzierung des Transmissionswärmeverlustes durchgeführt werden. Energieberater für Baudenkmale sind im Denkmalbereich besonders erfahrene Spezialisten. Die zertifizierten Energieberater für Baudenkmale finden Sie in einer zentralen Expertenliste im Internet unter: [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).

Die Maßnahmen sind durch den Sachverständigen fachlich zu planen und bei der Baudurchführung zu begleiten.

Auch bei Überschreitung der Zielvorgabe (max. 160% des Primärenergieverbrauchs des Referenzgebäudes), falls z. B. eine Ertüchtigung der Gebäudehülle nicht möglich ist oder regenerative Energien nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden können, kann trotzdem eine Förderung erfolgen, Voraussetzung ist die entsprechende Begründung durch den Sachverständigen.



### 3. Förderkonditionen

Die Förderung der energetischen Sanierung von Denkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz kann als Kreditvariante (Einzelmaßnahmen oder KfW-Effizienzhaus Denkmal) oder durch einen Investitionszuschuss gefördert werden.

Die KfW staffelt ihre Förderbedingungen bei der energetischen Altbausanierung nach dem erreichten energetischen Standard. Je geringer der Primärenergiebedarf, umso höher die Förderung. Darüber hinaus können **Zuschüsse** für 50 % der Kosten **für die Baubegleitung durch Sachverständige** gefördert werden (KfW-Programm-Nr. 431). Der maximale Zuschussbetrag beträgt 4.000 €.

#### Aktuelle Konditionen der Zuschussvariante im Überblick:

##### Programm Nr. 430

Programm	Primärenergiebedarf	Zuschuss zu den Investitionskosten
Einzelmaßnahmen		10,0 % je WE* (max. je 5.000 €)
KfW-Effizienzhaus Denkmal	160 %	10,0 % je WE* (max. je 7.500 €)
KfW-Effizienzhaus 115	115 %	10,0 % je WE* (max. je 7.500 €)
KfW-Effizienzhaus 100	100 %	12,5 % je WE* (max. je 9.375 €)
KfW-Effizienzhaus 85	85 %	15,0 % je WE* (max. je 11.250 €)
KfW-Effizienzhaus 70	70 %	20,0 % je WE* (max. je 15.000 €)
KfW-Effizienzhaus 55	55 %	25,0 % je WE* (max. je 18.750 €)

\* WE = Wohneinheit (Stand: 22.08.2013)

## Die Konditionen der Kreditvariante im Überblick:

### Programm Nr. 151/152

Programm	Primärenergiebedarf	Tilgungszuschuss
Einzelmaßnahmen		- %
KfW-Effizienzhaus Denkmal	160 %	2,5 % des Kreditbetrags (max. 1.875 €)
KfW-Effizienzhaus 115	115 %	2,5 % des Kreditbetrags (max. 1.875 €)
KfW-Effizienzhaus 100	100 %	5,0 % des Kreditbetrags (max. 3.750 €)
KfW-Effizienzhaus 85	85 %	7,5 % des Kreditbetrags (max. 5.625 €)
KfW-Effizienzhaus 70	70 %	12,5 % des Kreditbetrags (max. 9.375 €)
KfW-Effizienzhaus 55	55 %	17,5 % des Kreditbetrags (max. 12.125 €)

Die Zinssätze für die Kreditvariante sind veränderlich. Sie können sich außerdem je nach Laufzeit, tilgungsfreien Anlaufjahren und Dauer der Zinsbindung unterscheiden.

### Aktuell bestehen folgende Kreditvarianten:

Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
Tilgungsfreie Anlaufjahre	10 Jahre	1–2 Jahre	1–3 Jahre	1–5 Jahre
Zinsbindung	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre

Für die Kreditvariante muss stets die Hausbank genutzt werden, die den KfW-Kredit an den Antragsteller „durchleitet“. Die Zuschussvariante ist dagegen bei der KfW zu beantragen. Letzteres gilt auch für die Förderung der Planung und Baubegleitung durch einen Energieberater für Baudenkmale – unabhängig davon, ob für die eigentlichen Investitionsmaßnahmen die Zuschuss- oder die Kreditvariante gewählt wird. Zu den jeweils aktuellen Konditionen besuchen Sie bitte die Internetseiten der KfW unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

## 4. Der Weg zur Förderung

1. Informieren: [www.kfw.de](http://www.kfw.de), [infocenter@kfw.de](mailto:infocenter@kfw.de), 0800-5399002
2. Sachverständigen suchen oder empfehlen lassen: [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)
3. Bestandsaufnahme und Analyse der Sanierungsmöglichkeiten
4. Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde bzw. der Kommune
5. Entscheidung, ob und wie energetisch saniert werden soll
6. Bestätigung des Sachverständigen und der Kommune mit dem Kreditantrag an die Hausbank senden (Kreditvariante)
7. Antrag auf Investitionszuschuss an die KfW senden (Zuschussvariante)
8. Nach Durchführung der Maßnahmen: Bestätigung des Sachverständigen zur Durchführung der Maßnahmen
9. Zuschuss zur Baubegleitung des Sachverständigen innerhalb von drei Monaten nach Rechnungsstellung des Sachverständigen direkt bei der KfW beantragen.

## 5. KfW-Programm „Energetische Stadt- sanierung“

Das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ ermöglicht es, gebäudeübergreifende Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz zu entwickeln und umzusetzen. Löst man sich vom einzelnen Gebäude, können z. B. erneuerbare Energien breitere Einsatzmöglichkeiten in innerstädtischen Altbauquartieren erhalten.

Durch die konzeptionelle Vorbereitung der Maßnahmen im Quartier können verschiedene Eigentümergruppen, insbesondere auch die privaten Vermieter angesprochen werden. Gerade in dicht bebauten Innenstädten mit schützenswerter Bausubstanz ist zudem eine behutsame Abwägung von energetischen Sanierungsmaßnahmen und baukulturellen Belangen von großer Bedeutung. Hier sind die Maßnahmen und baulichen Auflagen sorgfältig mit dem Ziel der Wahrung des Stadtbildes aufeinander abzustimmen.

Gefördert werden die Erstellung von Quartierskonzepten zur energetischen Sanierung, der Einsatz eines Sanierungsmanagers, der die einzelnen Akteure im Quartier vernetzt, berät und die Umsetzung des Sanierungskonzepts unterstützt, sowie auch investive Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der lokalen Versorgungssysteme.

## 6. Warum dieses Faltblatt?

In den letzten Jahren sind im Rahmen europäischer Vorgaben und nationaler Klimaschutzanstrengungen gesetzliche Regelungen zum Klimaschutz entwickelt worden, die das Ziel haben, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien für die Gebäudenutzung zu erhöhen. Diese Anforderungen gelten nicht nur für die Errichtung von Neubauten, sondern im Grundsatz auch für die Sanierung von Gebäuden. Für bestimmte Gebäude, nämlich für **Baudenkmale** und für **Gebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz** lässt die gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in § 24 allerdings Ausnahmen zu, sofern die erforderlichen Maßnahmen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würden.

Diese Regelung soll dazu dienen, Energieeffizienzmaßnahmen bei solchen Gebäuden auf ein substanzverträgliches, aber energetisch sinnvolles Maß zu beschränken. In falsch verstandener Anwendung dieser Regelung führt das in der Praxis jedoch sehr häufig dazu, dass für diese Bauten überhaupt keine energetischen Untersuchungen durchgeführt werden. Dadurch werden Chancen für eine sinnvolle und zeitgemäße energetische Verbesserung dieser Gebäude nicht genutzt.

Viele Fachleute sehen für die Zukunft die Gefahr, dass durch eine Unterlassung sinnvoller energetischer Optimierungen gerade an den denkmalpflegerisch und baukulturell besonders wertvollen Altbauten auf Dauer eine Entwertung dieser Substanz stattfinden wird. Niemand – so die Befürchtung – wird auf Dauer bereit sein, die sehr viel höheren Energiekosten zu zahlen, die mit einem mangelhaften energetischen Sanierungsstand einhergehen.

Eine Förderung der energetischen Sanierung über die KfW-Programme scheiterte bisher häufig an erhöhten technischen Vorgaben, die mit den Erfordernissen der Denkmalpflege nicht kompatibel waren.

Deshalb ist im April 2012, maßgeblich beeinflusst durch die Initiative der Denkmalfachverbände, ein speziell auf die Anforderungen von Baudenkmalen und Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz zugeschnittener Programmbaustein in den KfW-Programmen zum energieeffizienten Sanieren aufgelegt worden: **Das KfW-Effizienzhaus Denkmal.**

Dadurch soll ein Anreiz für Eigentümer solcher Gebäude geschaffen werden, in höherem Maße als bisher sinnvolle energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die hier dargestellten Förderbedingungen ermöglichen eine auf das konkrete Gebäude zugeschnittene energetisch sinnvolle Sanierung bei Erhalt der schützenswerten Substanz.

Dieses Faltblatt soll einige praktische Hinweise für alle beteiligten Akteure vermitteln und damit einen Beitrag leisten, sich im Vorschriften- und Förderdschungel besser zurechtzufinden.

