

FINANZIERUNG

Förderung von IBB und KfW

Zinsgünstige Darlehen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden. Der Antrag muss vor Baubeginn direkt bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gestellt werden. Hotline: 030/21 25-26 62

Energetische Gebäudesanierung: zur zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei best. Wohngebäuden. **1. Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder Ersterwerb eines sanierten KfW-Effizienzhauses** (auch Eigentumswohnung), z. B. 1,41 % Zinsen eff. bei 10 Jahren Laufzeit und Zinsbindung, 1 Jahr tilgungsfrei, 2,12 % bei 30 Jahren Laufzeit, 10 Jahren Zinsbindung, 1 Jahr tilgungsfrei.

2. Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmekombinationen wie z. B. Wärmedämmung der Außenwände und des Daches und/oder der oberen Geschossdecke, von erdberührten Wand- und Bodenflächen beheizter Räume, Erneuerung der Fenster, Einbau einer Lüftungsanlage, Austausch der Heizung einschließlich einer hocheffizienten Umwälzpumpe, z. B. 2,47 % Zinsen eff. bei 10 Jahren Laufzeit, 1 Jahr zinsfrei, 10 Jahren Zinsbindung, 3,09 % bei 30 Jahren Laufzeit, 1 Jahr tilgungsfrei, 10 Jahren Zinsbindung.

IBB Altersgerecht Wohnen: für private Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften bei der Schaffung von barrierearmen Wohnraum. Für barriereerhöhende Maßnahmen stehen Mittel aus den Programmen „Altersgerecht Umbauen“ und „Standard“ zur Verfügung.

Altersgerecht Umbauen: z. B. 1,91 % eff. bei 10 Jahren Laufzeit, 1 Jahr tilgungsfrei, 10 Jahren Zinsbindung; 2,52 % bei 30 Jahren Laufzeit, 1 Jahr tilgungsfrei, 10 Jahren Zinsbindung. Standard: z. B. 3,52 % eff. bei 10 Jahren Laufzeit, 1 Jahr tilgungsfrei, 10 Jahren Zinsbindung; 4,01 % eff. bei 30 Jahren Laufzeit, 1 Jahr tilgungsfrei, 10 Jahren Zinsbindung.

KfW-Energieeffizient Bauen: für selbstgenutzte und vermietete Wohngebäude bei Neubau bzw. Ersterwerb von Wohngebäuden. Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme: Fax-Nr. 069/74 31 42 14; www.kfw.de. Je geringer der Energieverbrauch, desto günstiger die Zinsen. Beispiel: KfW-Effizienzhaus 55: Kreditlaufzeit bis zu 10 Jahre, mind. 1, höchstens 2 tilgungsfreie Jahre, 2,45 % nom., 2,47 eff.; Fortsetzung auf Seite 5

Bisher nur Einzelbeispiele für konsequent energetische Sanierung

Gebäudemodernisierung kann für Energieeffizienz, Klimaschutz, Komfort- und Wertsteigerung sorgen – warum gibt es nicht mehr Aufträge dafür?

Das Haus hat auf den ersten Blick nichts Spektakuläres. Ein saniertes Gründerzeithaus in sonnigen Farben, dem irgendwann in den Jahrzehnten zuvor der Stuck abhanden gekommen ist. Doch das Haus in der Treptower Karl-Kunger-Str. 3 ist ein richtiges Vorzeigeprojekt. Sogar Fernseherteams aus Japan und Brasilien waren schon hier. Bauleiter Dirk Schünemann von der Firma Holzbär, der das Sanierungsvorhaben von 2007 bis 2008 leitete und uns jetzt hierher begleitet, lächelt: „Letztes Jahr sollte ich sogar ganz schnell Räumlichkeiten organisieren, damit der Bundesbauminister hier das neue KfW-Programm vorstellen konnte.“

Wenige Jahre zuvor wäre er nicht auf die Idee gekommen, da bröckelten an dem Altbau Fassade und Balkone, zugig waren die Fenster und marode die Leitungen, unterschiedlichste Heizungen wurden betrieben vom Kohleofen über Gasaußenwandheizer bis hin zu Elektroheizkörpern.

Mit Solaranlage und Wärmepumpe Als einer der drei neuen Eigentümer (alle aus der Windkraftbranche), ein Physiker, das sah, fühlte er es als Herausforderung. Dr. Ralf Hemmen entwickelte ein Konzept für eine energetische Sanierung, was nicht nur den Immobilienwert steigern und die Vermietbarkeit (damals 60 %) erhöhen, sondern auch die Risiken steigender Energiepreise mindern sollte. Es wurde zu einem Modellvorhaben der Deutschen Energie-Agentur (dena) mit hoher KfW-Förderung und geringem Einsatz von Eigenkapital.

Schünemann führt uns auf den Hof. Von hier sieht man schon eher etwas, was auf eine energetische Sa-

nierung hinweist: eine Solaranlage für warmes Wasser und zur Heizungsunterstützung (10 %) auf dem Dach. Weniger auf den ersten Blick zu sehen sind die 12 Zentimeter auf die Fassade gesetzte und eingeputzte Dämmung oder die 16 cm starke Dachdämmung. Wichtiger als die Stärke der Dämmung sei, dass sie lückenlos ist und fehlerfrei ausgeführt, so Schünemann. Sonst drohen Wärmebrücken und gehe die Effizienz gleich um 20 Prozent runter. Leider seien nicht nur Laien, sondern auch Handwerker ausführender Firmen nicht genügend geschult. Kompliziert werde es, wenn an einer Stelle mehrere Dämmplatten ineinander greifen wie oben beim Balkon des ausgebauten Dachgeschosses.

Clou des Hauses sei aber die Heizungsanlage, die Fernwärme mit Wärmepumpe und Solaranlage koppelt. Mit Warmwasser würden die 18 Wohneinheiten zumindest im Sommer umsonst versorgt. 2000 m³ Luft werden stündlich im Haus über Teller-ventile in den Bädern abgesaugt, frische Luft strömt automatisch über die sonst verschlossenen Lüftungsschlitze über den Wohnzimmerfenstern nach.

Dirk Schünemann zeigt den Heizungskeller. Die Wärme der Abluft werde über einen Wärmetauscher für den Heizkreislauf bzw. Warmwasser genutzt. Reicht das Warmwasser aus der Solaranlage nicht, springt die Luft/Luft-Wärmepumpe ein oder eben die Fernwärme. Schünemann liest an einem Display ab, dass die Solaranlage gerade 1,7 kW liefert. Und der Eigentümer kann die Verbrauchsdaten auch aus der Ferne checken. Harte Winter übersteht dieses Haus unproblematisch. Der



Modellhaft saniert zum Niedrigenergiehaus: Karl-Kunger-Str 3 in Treptow. Bauleiter war Dirk Schünemann (unten), Firma Holzbär. Fotos: Bernd Friedel



Alles smart? Intelligente Wohn-Perspektiven

Auf den Berliner Energietagen geht es auch um Netze, Zähler, dezentrale Energieerzeugung und Steuerung

Smart kannte ich früher nur als seltenen Ausdruck für jemanden, der piffig, intelligent oder auch elegant ist. Heute ist der Begriff in Zusammenhang mit Energieeffizienz dauernd zu hören: Smart meter meint intelligente fernablesbare Zähler zur Messung und Überwachung des Stromesinsatzes, was künftig auch variable Leistungsentgelte ermöglichen könnte. Nachts, wenn viel Energie da ist, liefe evtl. die Waschmaschine. Mit smart grid ist das intelligente Stromnetz gemeint, das durch automatische Steuerungen und Kontrolle gerade bei den zunehmenden dezentralen Stromerzeugungsanlagen (KWK, Fotovoltaik, Biogas- und Windkraftanlagen) für die Lastenregelung und Aufrechterhaltung der Netzstabilität sorgt. Smart home wiederum steht für intelligente Wohnlösungen mit Geräten, Technologien und Systemen, die mehr Energieeffizienz, Komfort, Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und Sicherheit schaffen sollen. Die



Hausfunktionen ferngesteuert per WLAN-fähigem PDA. Foto: Mike Fröhling

Vernetzung von Haustechnik, E-Haushalts- und Multimedia-Geräten durch sogenannte Bussystem (Steuerleitungen) oder auch direkter Funkanbindung, wenn die Geräte einen entsprechenden Chip haben, sorgen für eine Revolution. Programmiert oder auch übers Telekommunikationsnetz fern-

gesteuert kann die Heizung anspringen, der Herd ausgeschaltet werden, unterwegs kann man den Energieverbrauch auch auf dem iPhone ansehen u.v.a. Alles smart? Das ist ein Thema der Berliner Energietage 2010. Rainer Stock, Bereichsleiter Netzwirtschaft vom Verband kommunaler

Unternehmen e.V.: „Jetzt ist endlich Strom nicht mehr dumm. Stadtwerke könnten auf lokaler Ebene die Erzeugung und den Verbrauch in steuer- und regeltechnisch beherrschbaren 'Microgrids' bündeln.“ Netzschwankungen könnten gleich ausgeglichen, Strom ohne Transportverluste vor Ort erzeugt, gespeichert und verbraucht werden. „Die Netzbetreiber sorgen beim Zähler nur für das gesetzlich vorgeschriebene Minimalprogramm, aber wir könnten als kommunale Anbieter ein Smart-Trio anbieten: Gaszähler gekoppelt mit Elektrozähler und Internet-Flatrate.“ KWK könnten dann produzieren, wenn Strom gut vermarktable ist, Wärmepumpen den Temperaturpuffer in günstigen Stromzeiten beladen. Smartphones können das Gebäude visualisieren, jeden Stromverbraucher anzeigen und fernsteuern. Wenn Chips für die Geräte die Taufe bestehen, lohne selbst in Altbauten Nachrüstung, so Stock. Er freut sich auf die News auf den Energietagen.

Treibhausgas bis 2020 um 40 Prozent mindern

Der Berliner Klimaschutzrat unterstützt Senat, Verbände und Unternehmen bei wichtigen Vorhaben

Neun Unternehmen und Verbände u.a. aus der Versorgungs- und der Wohnungswirtschaft schlossen seit der Gründung des Klimaschutzrates im Jahr 2007 mit dem Land Berlin Vereinbarungen zum Klimaschutz ab. Mit konkreten Projekten verpflichten sie sich, die Ziele der Berliner Energie- und Klimapolitik zu unterstützen. Dr. Hans-Joachim Ziesing, der Vorsitzende des Berliner Klimaschutzrates nennt als Beispiel Vattenfall. Das Unternehmen wird nicht das alte Heizkraftwerk Lichtenberg durch ein Kohleheizkraftwerk, sondern durch moderne Gas- und Dampfturbinen- und durch Biomasse-Heizkraftwerke ersetzen. Vattenfall hat im Klimaschutz langjährige Erfahrungen. So fließt aus der Photovoltaik-Anlage des Hauptbahnhofs solar erzeugter Strom von jährlich insgesamt 160 000 kWh in das Netz des Energieversorgers.

Der Klimaschutzrat berät die zuständige Senatsverwaltung. Es ging in der Vergangenheit z. B. um deren



Auf dem Dach des Hauptbahnhof wird Solarstrom erzeugt. Foto: DB AG

Positionierung zu bundespolitischen Vorhaben wie der Novellierung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes im Strombereich, des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie beim Umsetzung der Energieeinsparverordnung in Berlin. Die Experten machten Vorschläge für ein Konzept zur Anpassung

errechnete Primärenergiebedarf (55 kWh/m²/Jahr) wurde um mehr als zehn Prozent unterboten.

2003 startete das Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der Deutschen Energie-Agentur (dena). Seither wurden mehr als 300 Projekte in ganz Deutschland zum Niedrigenergiehaus saniert, 13 davon stehen in Berlin. Nie wieder habe er den Auftrag für eine so gründliche energetische Sanierung erhalten, meint Dirk Schünemann allerdings. Dabei wäre dieses Mietshaus vergleichbar mit 580 000 anderen in Berlin. Er führt die mangelnde Auftragslage für so etwas auf die derzeit moderaten Energiepreise und die „abstrusen“ Forderungen der Energieeinsparverordnung für den Fall der Sanierung zurück, sie seien unrealistisch und kostentreibend.

Nutzerverhalten wichtig Rein rechnerisch sind die Einsparungen bei allen dena-Projekten riesig, schrieb die Zeitschrift Energie-Impulse. „Im Schnitt brauchen die Gebäude nach der Sanierung 85 % weniger Endenergie bzw. 88,8 % weniger Primärenergie. Damit ist über die tatsächlichen Verbräuche allerdings noch nicht viel gesagt.“

Das findet Steven Uckermann, Geschäftsführer der Energiewohnen GmbH, auch. Sein Sanierungsbeispiel Herbert-Baum-Str.35 ist ebenfalls berüchtigt. Das Nutzerverhalten sei entscheidend, diese Erfahrung hat er bei seinen Sanierungsvorhaben in Weibensee gemacht. Eigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen, würden meist alles richtig machen, bei Mietern sei das anders. Steven Uckermann ist ohnehin etwas desillusioniert. 2009 war er als Klimaschutzpartner ausge-

zeichnet worden. Und er hatte geglaubt, angesichts der vielen Altbauten, der Energieeinsparforderungen und möglicher höherer Renditen von Eigentümern bei energetisch sanierten Immobilien wäre der Markt riesig. Er wollte 30 Häuser im Jahr schaffen und hatte seine Firma groß aufgezogen. Über 20 Mitarbeiter, davon 3 Architekten. Jetzt sind es 3 Häuser im Jahr und er musste Personal abbauen auf weniger als 10. Hausbesitzer würden zu wenig Wert auf Energieeffizienz legen. „Ich verdiene mein Geld nicht mit meinen Niedrigenergiekennntnissen.“ Hilfreich wären die KfW-Kredite für energetisches Sanieren, weniger aber, dass es sie nicht für Eigentümergemeinschaften gäbe.

Der Heizungs- und Lüftungsbaumeister kauft seit 1999 Häuser und saniert sie. Irgendwann kam die Idee, das mit seinen Spezialkenntnissen zu verbinden. Sole-Wasser- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen setzt er ein, sorgt für 3fach-Verglasung, Dämmung ohne Wärmebrücken, baut Dächer aus. Natürlich bräuchte man in den luftdichten Gebäuden Lüftungstechnik. Bei Häusern mit bis zu 10 Wohnungen plädiert er für eine dezentrale Anlage mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung. Stolz erzählt er, wie er für nur 60 000 Euro ein 2-Familienhaus zum attraktiven Niedrigenergiehaus umbaute. Derzeit saniert er in der Potsdamer Innenstadt ein denkmalgeschütztes Haus. Schon bei der Planung achtete er darauf, wie bei Dachüberständen, Treppen, alten Balkonen Kältebrücken vermieden werden können. Niedrigenergie-Altbauten bleiben sein Thema.

Sabine Nöbel

FINANZIERUNG

Förderung von IBB und KfW

Fortsetzung von Seite 4
KfW-Effizienzhaus 70 bei 30jähriger Kreditlaufzeit, mind. 1, höchstens 5 tilgungsfreie Jahre, 3,05% nom., 3,09% eff. Geplant ist, zum 1. Juli neue Förderstufen für die KfW-Effizienzhaus 40, 55 und 70 einzuführen. **KfW-Energieeffizient Sanieren:** für private Großinvestoren, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die in vermietete Wohnimmobilien investieren, sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts. Je energieeffizienter ein Objekt nach der Sanierung ist, desto umfangreicher die Förderung. Gefördert werden – Sanierungsmaßnahmen, um das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses nach EnEV2009 zu erreichen, optimal ist das Effizienzhaus 85.

– der Ersterwerb von sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen (auch der Ersterwerb von entsprechenden KfW-Effizienzhäusern nach erfolgter energetischer Sanierung).

– Einzelmaßnahmen bzw. -kombinationen wie Wärmedämmung, Fenster- und Heizungsaustausch. Langfristige Darlehen mit tilgungsfreien Anlaufjahren und deutlich verbilligtem Zinssatz, festgeschrieben bis zu 10 Jahre. Finanzierung von bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 75 000 Euro/WE, bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus, max. 50 000 Euro/WE bei Einzelmaßnahmen bzw. freien Kombinationen, Tilgungszuschüsse bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus sind möglich.

KfW-Wohnraum Modernisieren: Finanziert werden Maßnahmen an Wohngebäuden sowie an Wohn-, Alten- und Pflegeheimen:

– **Standard-Maßnahmen,** bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Verbesserungsmaßnahmen der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern, Förderhöchstbetrag 100 000 Euro pro Wohneinheit, – **Altersgerecht Umbauen:** barriereerhöhender oder -freier Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden, Förderhöchstbetrag 50 000 Euro/WE. Gefördert wird mit langfristigen Darlehen mit tilgungsfreien Anlaufjahren, deutlich verbilligter Zinssatz mit bis zu 10 Jahre Zinsfestschreibung, Finanzierung von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten.

Ab einer Investitionssumme von 6 000 Euro kann die KfW einen Zuschuss von fünf Prozent, max. 2 500 Euro pro Haus/Wohnung gewähren.

www.berlin-spart-energie.de
KfW-Infocenter 01801/33 55 77

Weitere Förderung Seite 6