

DAS ZUKUNFTSMAGAZIN DER KFW BANKENGRUPPE **WOHNEN**

Chancen

SPEZIAL

Schlauer Wohnen


- Wie Sie Ihr Heim energetisch auf Vordermann bringen
- Wie Sie beim Kauf eines Energieeffizienzhauses sparen
- Wie Sie den altersgerechten Umbau Ihres Hauses finanzieren

Sichern Sie sich jetzt die
günstigen KfW-Kredite


A person is seen from the waist down, carrying a large, red, woven basket on their back. The basket has the number '1239' printed on it in a large, black, serif font. The person is wearing blue jeans and black shoes. The background is a bright blue sky and a sandy beach. The basket is resting on a blue and white striped fabric. The overall scene is outdoors, likely on a beach or a similar open area.

1239

1.239 EURO betragen 2007 die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser in Deutschland. Kunden, die **Energieeffizient Bauen**, unterstützt die KfW mit zinsgünstigen Darlehen von bis zu 50.000 Euro.



RUND 500 EURO Energiekosten pro Jahr könnten deutsche Haushalte bis 2020 sparen, wenn sie ihre Häuser und Wohnungen **Energieeffizient Sanieren**. Den Kredit für eine bessere Wärmedämmung, neue Fenster oder den Austausch der Heizung gibt es von der KfW.



Im Jahr 2050 wird es doppelt so viele 60-Jährige wie Neugeborene geben. Doch heute ist erst eine von 100 Wohnungen altersgerecht angepasst. Deshalb fördert die KfW den **Altersgerechten Umbau** mit zinsgünstigen Darlehen.

Packen Sie es an – und machen Sie Ihr Heim
fit für die Zukunft.

Effizienz dank Superzins

Wer ein Haus baut, das nur die Hälfte der Energie eines vergleichbaren Neubaus benötigt, den unterstützt die KfW mit günstigen Förderdarlehen.

Auf den Plänen, Zeichnungen und Computeranimationen des Architekturbüros sieht man dem Doppelhaus von Nicole und Martin Hahne aus Dortmund nicht an, was in ihm steckt: Doch hinter der weiß verputzten Fassade steckt weit mehr als bei einem normalen Neubau. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Damit keine Energie ungenutzt entweicht, sind Wände, Geschosdecken, Dach sowie Fenster und Türen besonders gut isoliert. Und auf dem Dach zur Südseite des Hauses erzeugen Photovoltaik- und Solarpaneele Strom und warmes Wasser. Der Aufwand lohnt sich: Dank der modernen Bauweise wird Hahnes Haus nur 55 Prozent der Energie eines vergleichbaren Neubaus verbrauchen.

50 MILLIARDEN EURO SPAREN Noch sind solche Häuser eher die Ausnahme. 40 Prozent der Energie in Deutschland werden für Heizen und Warmwasser verbraucht, vor allem in Privathaushalten, berichtet das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in seinem aktuellen CO₂-Gebäudereport. „Durch energetische Sanie-



„WENN WIR SCHON EIN NEUES HAUS BAUEN, DANN AUCH NACH NEUESTEN ENERGETISCHEN ERKENNTNISSEN.“

Martin Hahne, Bauherr aus Dortmund

rungen und Neubauten können wir bis 2020 bis zu 50 Milliarden Euro Heizkosten sparen“, rechnet Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee vor. Nicole und Martin Hahne werden mit ihrem Neubau rund 1.500 Euro im Jahr sparen. Zwar hat ihr Haus rund 18.000 Euro mehr gekostet als ein Standard-Neubau – gemessen am aktuellen Stand der Strom- und Gaspreise haben sie diese Differenz innerhalb von zwölf Jahren allerdings wieder ausgeglichen. „Und langfristig muss man heute ja davon ausgehen, dass die Energiepreise noch weiter steigen“, sagt Martin Hahne. „So gesehen ist ein Niedrigenergiehaus finanziell sehr attraktiv.“

ZINSGÜNSTIGER KREDIT Auch weil der 33-Jährige einen Teil der Baukosten mit einem zinsgünstigen Darlehen der KfW finanzieren kann. Die Bankengruppe unterstützt mit dem Programm "Energieeffizient Bauen" Häuslebauer wie die Hahnes beim Kauf oder Bau eines neuen Wohnhauses mit Krediten von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit. Voraussetzung ist allerdings, dass die finanzierten Immobilien das energetische Niveau der neuen Standards Effizienzhaus 55 oder Effizienzhaus 70 erreichen. Das heißt, sie dürfen höchstens 55 Prozent beziehungsweise 70 Prozent der Energie eines vergleichbaren Neubaus verbrauchen.

Martin Hahne bereut seine Entscheidung nicht. „Uns war wichtig: wenn wir schon neu bauen, dann auch nach den neuesten energetischen Erkenntnissen“, sagt er – zumal das Paar deshalb nicht auf Wohnkomfort verzichten muss. Im Gegenteil: Ihr Doppelhaus wird in der sogenannten Ständerwerk-Bauweise aus Holz



AUFGEBAUT

Wer ein neues energieeffizientes Haus kauft oder baut, profitiert von äußerst niedrigen Zinssätzen.

errichtet. Der Baustoff eignet sich besonders gut für Niedrigenergiehäuser. Denn das Material leitet von Natur aus Wärme und Kälte weniger gut als Stein und Beton. Zusammen mit einer nur 15 bis 20 Zentimeter dicken Isolierung bleibt das Haus deshalb im Winter gemütlich warm und im Sommer angenehm kühl. Außerdem ist Holz ein natürlicher und nachwachsender Rohstoff.

ATTRAKTIVE NEBENKOSTEN Spätestens Ende Oktober wollen Hahnes in ihr neues Heim einziehen. Die eine Hälfte werden sie selbst bewohnen, die andere wollen sie vermieten. „Einen Mieter zu finden, sollte kein Problem sein“, sagt der Bauherr zuversichtlich. Schließlich >>

ENERGIEEFFIZIENT BAUEN

- Für Bauherren oder Käufer neuer Wohnimmobilien, egal ob sie die Immobilie selbst nutzen oder vermieten.
- Gefördert werden Errichtung oder Ersterwerb von Wohngebäuden, die den energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 oder 70 erfüllen.
- Finanziert werden 100 Prozent der Baukosten bis 50.000 Euro pro Wohneinheit.
- Sehr günstige Festzinssätze mit zehn Jahren Zinsbindung; Kreditlaufzeit zehn, 20 oder 30 Jahre, bei maximal zwei, drei oder fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.
- Die Antragstellung erfolgt über die Hausbank. Wichtig: zuerst der Antrag, dann die Investition! Antragsformulare gibt es bei den Kreditinstituten.

—  www.kfw-chancen.de/energieeffizient_bauen

KfW-EFFIZIENZHAUS – DIE NEUEN FÖRDERSTANDARDS

- Die bisher bekannten Standards KfW-Energiesparhaus 40 und 60 wurden durch die neuen Labels KfW-Effizienzhaus 55 und 70 ersetzt.
- Die Zahlen geben nun an, wie viel Energie ein Haus im Vergleich zu einem Neubau verbraucht.
- Das **KfW-Effizienzhaus 55** benötigt nur 55 Prozent der Energie, die ein Neubau in Deutschland maximal verbrauchen darf. Es ist derzeit der höchste von der KfW gesetzte Förderstandard und kommt nur für Neubauten in Betracht.
- Das **KfW-Effizienzhaus 70** kommt mit 70 Prozent des Energiebedarfs eines vergleichbaren Neubaus aus. Die KfW fördert den Bau und Kauf von Neubauten mit diesen Qualitäten sowie die Sanierung von Gebäuden auf dieses Niveau.
- Ein **KfW-Effizienzhaus 100** entspricht genau dem Niveau, das die Energieeinsparverordnung für Neubauten vorschreibt. Die KfW fördert die Kosten einer Sanierung von bestehenden Häusern und Wohnungen auf dieses Niveau.



seien auch für andere die geringen Nebenkosten sehr attraktiv. Schützenhilfe bekommt Hahne außerdem von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena). Ab Herbst 2009 zeichnet die dena sparsame Häuser mit dem Qualitätssiegel „Effizienzhaus“ aus, das sie zusammen mit der KfW und dem BMVBS entwickelt hat. Hausbesitzer erhalten das Label auf einem kleinen Hauschild, wenn sie die Sparsamkeit ihrer Immobilie nachweisen. „Mit der neuen Marke ‚Effizienzhaus‘ machen wir energieeffizientes Bauen einfacher und transparenter“, erklärt dena-Geschäftsführer Stephan Kohler. Auch Martin Hahne wird so ein Schild neben der Hausnummer anbringen. Damit künftig jeder erkennt, was tatsächlich in dem weißen Doppelhaus steckt. ■

Lohnenswerte Rendite

Winfried Trautmann hat sein Haus energetisch sanieren lassen.

Insgesamt erhielt er dafür Zuschüsse von mehr als 10.000 Euro.

Geht es um die energetische Sanierung eines Gebäudes, ist weniger manchmal mehr. Das merkte Winfried Trautmann aus Günzburg bereits bei der Planung. Der 53-Jährige wollte seinen Altbau energetisch sanieren – mit neuen Fenstern, einer zusätzlichen Dämmung, einem neuen Dach. Eine Holzpellettheizung, so sein Gedanke, würde das Ganze doch hervorragend abrunden. Dann sprach Trautmann mit seinem Heizungsinstallateur über dieses Thema. Und

der stellte die entscheidende Frage: „Wie viel möchten Sie denn noch sparen?“

MINIMALER ENERGIEVERBRAUCH Trautmann entschied sich schließlich für einen Ölbrennwertkessel. Dieser arbeitet zwar mit dem fossilen Brennstoff, hat allerdings einen extrem hohen Wirkungsgrad, da er die Kondensationswärme des Wasserdampfes im Abgas für Heizzwecke nutzt. Für den Diplom-Psychologen Trautmann war dies die wirtschaftlichere Alternative. Denn durch die anderen Sanierungsmaßnahmen hatte er den Energieverbrauch seines Siedlungshauses aus dem Jahr 1930 ohnehin schon auf ein extrem niedriges Niveau gebracht. „Da wir auch sehr energiesparend leben, hätte sich die Investition von 30.000 Euro für die Pellettheizung nicht gelohnt“, sagt Trautmann.

„DANK DES INVESTITIONSZUSCHUSSES DER KfW HAT MIR DIE SANIERUNG MEINES HAUSES EINE ORDENTLICHE RENDITE GEBRACHT.“ Winfried Trautmann, Diplom-Psychologe aus Günzburg



AUFGEFRISCHT

Für bereits bestehende Wohnungen und Häuser gibt es günstige Kredite oder Investitionszuschüsse.

Umso mehr gelohnt haben sich dafür die rund 60.000 Euro, die er aus eigenen Mitteln in die Dämmung seines Altbaus investiert hat. Nach der Sanierung verbraucht er mit seinem Haus 30 Prozent weniger Energie als ein durchschnittlicher Neubau. Das hat die KfW honoriert: mit einem Investitionszuschuss. Zum 1. April hat die KfW ihren Höchstzuschuss auf 13.125 Euro angehoben; insgesamt können auf diese Weise bis zu 17,5 Prozent der förderfähigen Investitionskosten finanziert werden. „Vor der Sanierung habe ich überlegt, welche Rendite ich mit welcher Geldanlage erzielen kann“, sagt Trautmann. „Durch den KfW-Zuschuss ist die Sanierung für mich sehr attraktiv geworden.“ Schließlich konnte er dadurch nicht nur den Energieverbrauch verringern und den Wert seines Hauses steigern, auch das Wohnklima >>

Illustration: Thomas Klefisch

ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

- **Kreditvariante:** Für Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie Körperschaften und Anstalten öffentlichen Rechts.
- Finanziert werden 100 Prozent der Umbaukosten bis 75.000 Euro bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus. Bei Einzelmaßnahmen maximal 50.000 Euro.
- Topzinssätze mit zehn Jahren Zinsbindung; Kreditlaufzeit zehn, 20 oder 30 Jahre, bei maximal zwei, drei oder fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.
- Bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70 oder 100 gewährt die KfW außerdem **Tilgungszuschüsse** von 12,5 bzw. 5 Prozent des Kreditbetrags.
- Die Antragstellung erfolgt immer über eine Hausbank.
- **Zuschussvariante:** Eigentümer, die ihr Ein- oder Zweifamilienhaus oder ihre Eigentumswohnung mit eigenen Mitteln energetisch sanieren, können von **Investitionszuschüssen** zwischen 2.500 und 13.125 Euro profitieren; die Antragstellung erfolgt direkt bei der KfW.

Investitionszuschuss oder Kredit mit Tilgungszuschuss? Mehr dazu im Podcast unter  www.kfw-chancen.de/energieeffizient_sanieren

**GEFÖRDERT**

Die KfW unterstützt Bauherren und Sanierer.

hat sich deutlich verbessert: „Unsere Freunde haben uns bestätigt, dass es bei uns im Haus jetzt viel angenehmer ist als früher.“

FACHGERECHTER UMBAU Trautmann hat sämtliche Arbeiten fachgerecht von Handwerkern ausführen lassen – „mit Ausnahme der Schmutzarbeiten, wie etwa Putz abschlagen“, sagt der 53-Jährige lachend. Sogar einen Energieberater hat er hinzugezogen. Die Kosten für diese Baubegleitung hat die KfW ebenfalls bezuschusst. Hierfür übernimmt die KfW bis zu 50 Prozent der förderfähigen Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungskosten bis zu einem Höchstbetrag von 2.000 Euro pro Vorhaben. Diesen hat Trautmann komplett ausgeschöpft. Außerdem erhielt er noch einen Zuschuss vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): Weil er drei Wände in seinem Haus mit Hanf gedämmt hat, bekam Trautmann die Förderung für die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Auf diese Weise summierten sich die Zuschüsse auf mehr als 10.000 Euro – bei einer Eigenleistung von rund 60.000 Euro ist das in der Tat eine lohnenswerte Rendite. ■

Nachgefragt

Die häufigsten Fragen und Antworten zu den neuen KfW-Programmen Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren.

Förderkredite müssen vor Vorhabensbeginn beantragt werden. Was heißt das in der Praxis?

Als Vorhabensbeginn zählt bei einem Neubau der erste Spatenstich. Bei einer Sanierung ist es der Beginn der Bauarbeiten und beim Kauf einer Immobilie der Abschluss des Kaufvertrags. Bevor Sie also irgendetwas unternehmen, müssen Sie den KfW-Kredit bei Ihrer Hausbank beantragen. Alternativ dazu erkennt die KfW aber auch ein nachweisbares Finanzierungsgespräch mit der Hausbank an.

Kann ich Sanierungs- und Umbaumaßnahmen selber ausführen, wenn ich eine KfW-Förderung in Anspruch nehme, oder muss ich immer einen Fachbetrieb beauftragen?

Im Programm Energieeffizient Bauen fördert die KfW die Kosten für Baumaterial, das für Eigenleistungen benötigt wird. Darlehen oder Investitionszuschüsse aus dem Programm Energieeffizient Sanieren erhalten Sie allerdings nur, wenn Sie der KfW eine Handwerkerrechnung vorlegen können, das heißt, wenn die Arbeiten von einem Fachbetrieb ausgeführt wurden. So stellt die KfW eine gewisse Qualität der Arbeit sicher.

Wer eine neue Heizung mit einem Kredit aus dem Programm Energieeffizient Sanieren finanzieren möchte, muss einen hydraulischen Abgleich vornehmen lassen. Was genau ist das?

Der hydraulische Abgleich ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die Heizung den bestmöglichen Wirkungsgrad erreicht. Dafür wird das System so eingestellt, dass jeder Heizkörper im Haus mit genau der Wärmemenge versorgt wird, die er benötigt – unabhängig davon, wie weit er von der Wärmequelle entfernt ist. Bei Heizungen ohne hydraulischen Abgleich werden die Heizkörper, die näher am Kessel sind, heißer als die, die weiter entfernt sind.

Welche Tilgungsvarianten gibt es für Darlehen aus den Programmen Energieeffizient Bauen, Energieeffizient Sanieren und Wohnraum Modernisieren?

Die Tilgungsmöglichkeiten in diesen Programmen sind sehr variabel. Die Laufzeiten reichen von zehn über 20 bis zu 30 Jahren, bei zwei bis fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Welche Variante für Sie jeweils am günstigsten ist, können Sie schnell und einfach mit dem Tilgungsrechner im Internet unter der Adresse

—  www.kfw-chancen.de/tilgungsrechner ermitteln.

„Wer jetzt nicht saniert, ist selber schuld“

Thomas Börsig, Leiter Förderkreditgeschäft Baden bei der Landesbank Baden-Württemberg, informiert Sparkassenberater über die Programme der KfW und leitet die Anträge der Hausbanken nach Prüfung an die Förderbank weiter. Im Interview verrät er, wie Kunden die für sie jeweils beste Förderung erhalten.

Herr Börsig, die Zinsen für Immobilienfinanzierungen sind derzeit auf dem niedrigsten Stand seit drei Jahren. Heißt das, wer jetzt nicht baut, ist selber schuld?

Eigentlich schon, denn die Konditionen sind wirklich gut. Wer mit seinem Neubau den neuen Standard Effizienzhaus 55 erfüllt, kann bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit über die KfW finanzieren – bei einem Zinssatz von aktuell weniger als drei Prozent. Trotzdem halten sich die Kunden im Neubaubereich momentan zurück. Aber das hat eher etwas mit der wirtschaftlichen Lage zu tun. Wer nicht genau weiß, ob er in fünf Jahren noch am gleichen Ort arbeiten kann, geht auch nicht das Risiko ein, ein Haus zu bauen.

Ganz anders sieht es beim Thema energetische Gebäudesanierung aus ...

Richtig, deshalb würde ich eher sagen: Wer jetzt nicht saniert, ist selber schuld. Im KfW-Programm Energieeffizient Sanieren liegen die Zinsen je nach Kreditlaufzeit zwischen 1,1 und 1,7 Prozent (Stand Mai 2009). Und wer sein Haus so weit auf Vordermann bringt, dass er das Neubauniveau nach Energieeinsparverordnung um 30 Prozent unterschreitet, erhält sogar noch einen Tilgungszuschuss von 12,5 Prozent des Zusagebetrags von der KfW. Günstiger geht es derzeit nicht.

Als Alternative zum Darlehen bietet die KfW einen Investitionszuschuss an. Wem empfehlen Sie diese Variante?

Den Investitionszuschuss für Kunden, die über

genug Eigenkapital verfügen, gibt es nur für den Bereich der Gebäudesanierung, nicht für den Neubau. Außerdem müssen die Kunden sich bewusst machen, dass die KfW klar vorgibt: entweder ein Darlehen oder ein Investitionszuschuss. Beides zusammen geht nicht. Interessant ist die Zuschussvariante deshalb vor allem für Wohnungseigentümergemeinschaften. Denn bei einem Darlehen müssten alle Miteigentümer gemeinsam haften, was in den seltensten Fällen reibungslos funktioniert. Beim Zuschuss reicht es, den Verwalter zu bevollmächtigen, die KfW-Mittel zu beantragen. Bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70 gibt es immerhin bis zu 13.125 Euro pro Wohneinheit. Einzelmaßnahmen wie eine bessere Wärmedämmung, neue Fenster oder ein Austausch der Heizung werden mit bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit gefördert.

Viele Namen, viele Programme. Wie können Kunden die für sie ideale Lösung finden und das Maximum an Förderung erhalten?

Sie sollten ihren Berater bei der Hausbank offen auf die verschiedenen Fördermöglichkeiten ansprechen. Die LBBW schult Berater in den Sparkassen derzeit gezielt auf die neuen Wohnbauprogramme der KfW. Und auch andere Banken nehmen den Vertrieb von KfW-Produkten sehr ernst. Schließlich sind die Programme auch für die Hausbanken attraktiv. Einen Kunden, dem sie ein günstiges Darlehen einschließlich Tilgungszuschuss vermittelt, kann eine Bank langfristig an sich binden. ■



„DIE ENERGETISCHE SANIERUNG VON ALTEN HÄUSERN IST DIE BESTE ALTERSVORSORGE.“
Thomas Börsig, LBBW

Der Energiesparfuchs

Energieberater Rolf Boesch hilft

Sparen. Er sagt Kunden nicht nur, wie sie den Energieverbrauch ihres Hauses verringern, sondern auch, wie sie Beratung und Sanierung günstig finanzieren.


Rolf Boesch findet immer etwas – um es anschließend zu verbessern. Der Diplom-Bauingenieur deckt als Energieberater bei Wohnhäusern Schwachstellen auf, an denen Wärme ungenutzt nach draußen entweicht. Zwischen 30 und 50 Häuser bringt er im Großraum Düsseldorf so jährlich auf Vordermann – von der Villa Baujahr 1890, über große Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren bis zum Reihenhauses Baujahr 1995.

Am Anfang steht immer ein Besuch des Energieberaters vor Ort. Etwa 2,5 Stunden benö-

tigt Boesch, um alle erforderlichen Daten wie Anzahl und Größe der Fenster, Beschaffenheit der Außenwände sowie Alter und Leistung der Heizungsanlage aufzunehmen. Danach folgt Schreibtischarbeit. Am Computer berechnet der 34-Jährige den Energiebedarf, der nötig ist, um das Haus – unabhängig von den Gewohnheiten der Nutzer – auf 20 Grad zu heizen. Das Ergebnis sind Verbesserungsmaßnahmen, die er in einem abschließenden Gespräch mit den Kunden diskutiert. „Dabei gehen wir durch, welcher Vorschlag wie viel kostet und wann sich die Investition amortisiert hat.“

Der erste Schritt sei meist die Sanierung der Gebäudehülle. „Danach kommt die Anlagentechnik. Denn eine Holzpellettheizung oder eine Wärmepumpe wäre in einem schlecht isolierten Haus absolut unwirtschaftlich.“ In einem gut

WIE FINDE ICH DEN RICHTIGEN BERATER?

Zuschüsse zu einer Energieberatung für Wohngebäude können nur vom BAFA zugelassene Energieberater beantragen. Infrage kommen Ingenieure und Architekten sowie von den Handwerkskammern geprüfte Gebäudeenergieberater. Qualifizierte Berater in Ihrer Nähe finden Sie im Internet:  www.bafa.de



Heizung: Wer alte Kessel austauscht, kann seinen Energieverbrauch um gut ein Fünftel reduzieren. Moderne Heizungen mit Brennwerttechnik verwerten Öl und Gas viel effizienter. Die Investition rechnet sich bereits nach wenigen Jahren. Ideal: Verbessern Sie auch die Dämmung Ihres Hauses. Gut isolierte Räume können noch sparsamer beheizt werden.

Fenster: Wird die Fassade gedämmt, sind auch neue Fenster sinnvoll. Eine gute Mehrfachverglasung steigert nicht nur die Energieeffizienz um bis zu fünf Prozent. Sie verbessert auch den Wohnkomfort: Die Räume heizen sich im Sommer weniger auf, außerdem dämmen moderne Scheiben Schall und Straßenlärm effektiver.



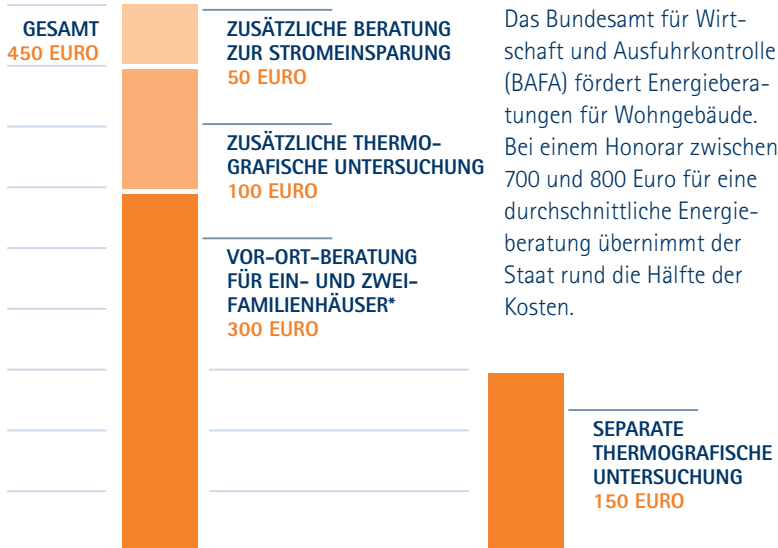
„DER ERSTE SCHRITT IST IMMER DIE DÄMMUNG DER GEBÄUDEHÜLLE. ERST DANN KOMMT DIE ANLAGEN-TECHNIK.“ Rolf Boesch, Düsseldorf, www.die-berater.de

gedämmten Haus hingegen kann die Heizung mehrere Nummern kleiner ausfallen – und der Kunde schon bei der Anschaffung wieder einige hundert Euro sparen.

Doch Boesch erklärt seinen Kunden nicht nur, welche Maßnahmen in welcher Kombination wirtschaftlich und sinnvoll sind. Er hilft ihnen auch beim Papierkram, stellt Anträge für Finanzierungen und Zuschüsse. „Die meisten Kunden nehmen den Beratungszuschuss des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführung (BAFA) in Anspruch“, sagt er. Immerhin 300 Euro schießt das BAFA zu den Kosten einer Vor-Ort-Energieberatung für Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Aber auch andere Möglichkeiten wie die Programme der KfW oder des Landes NRW kennt der Experte, sodass auch hier gilt: Rolf Boesch findet immer etwas.

Fotos: teupress GmbH, Merent/mauritius images, Foto-Kunz/Augenblick, Rainer Weisflog, privat

BERATUNG ZUM HALBEN PREIS



Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Ausführung

*Bei Vor-Ort-Beratungen für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten beträgt der Zuschuss 360 Euro



Dämmung: Besonders viel Energie entweicht bei vielen Häusern durch Keller, Dach und Wände. Werden diese Bereiche neu gedämmt, lässt sich der Energieverbrauch um mehr als ein Drittel verringern. Fassade und Dach sollten von Fachleuten isoliert werden. Eine Kellerdeckendämmung können geübte Heimwerker allerdings auch selber vornehmen.

Solar: Mit Sonnenkollektoren können Sie Ihr Warmwasser fast das ganze Jahr über ohne Brennstoffe erzeugen. Stattdessen erwärmt die Sonne das Wasser in Kollektoren auf dem Dach auf bis zu 60 Grad Celsius. Der beste Zeitpunkt für den Einbau: Bei einer Erneuerung der Heizungsanlage können Heizung und Solarkollektoren optimal aufeinander abgestimmt werden.

Passend für jedes Alter

Nur ein Prozent der Wohnungen in Deutschland ist seniorengerecht gestaltet. Die KfW hilft, diesen Missstand zu beheben – mit ihrer neuen Programmvariante Altersgerecht Umbauen.

Margret und Hans Schönle aus Weikersheim sind Gewinner. Sie haben ihr Einfamilienhaus in der Nähe von Weikersheim im Taubertal verlassen und stattdessen eine seniorengerechte Wohnanlage mitten in der Stadt gebaut – inklusive Aufzug, rollstuhlgerechter Zugänge und einem eigenen Seniorentreff im Innenhof. Auch Dorothee Klotz hat gewonnen. Sie hat in Darmstadt ein Mehrgenerationenhaus errichtet. Und Hilde Urnauer aus Babelsberg baute eine nicht mehr genutzte Fleischfabrik zum Dreigenerationenhaus um. Sie alle hatten „neue Ideen für altersgerechtes Wohnen“ – so das Motto des KfW-Awards 2006, bei dem sie die ersten drei Plätze belegten.

Bereits vor drei Jahren hat die KfW altersgerechtes Umbauen von Wohnungen und Häusern auf diese Art gewürdigt. Heute ist das Thema „Wohnen im Alter“ aktueller denn je. Bereits im Jahr 2020, so eine Studie des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), werden mindestens 800.000 zusätzliche barrierefreie Wohnungen benötigt. Aktuell sind nur etwa ein Prozent der Wohnungen in Deutschland seniorengerecht angepasst. Deshalb hilft die KfW, Barrieren zu beseitigen. Dazu hat sie im Rahmen ihres Förderprogramms Wohnraum Modernisieren die neue Programmvariante Altersgerecht Umbauen eingeführt. Jeder Interessent kann Kredite mit einem günstigen Zinssatz ab 1,9 Prozent pro Jahr erhalten, um seine Wohnung entsprechend umzubauen.

ALTERSGERECHT UMBAUEN

- Für Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden und Kreise sowie sonstige Körperschaften und Anstalten öffentlichen Rechts, die selbst genutzte oder vermietete Wohngebäude altersgerecht umbauen.
- Gefördert wird die Umsetzung von insgesamt 21 von der KfW vorgegebenen Bausteinen, wie beispielsweise ein verbesserter Gebäudezugang mit Handläufen und Rampe, der Ein- oder Anbau von Aufzügen, Anpassungen des Wohnungsgrundrisses oder der Umbau von Sanitärräumen.
- Finanziert werden bis zu 100 Prozent der Umbaukosten, maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit.
- Das Programm gilt nicht für Ferien- und Wochenendhäuser sowie Pflege- und Altenwohnheime.
- Topzinssätze mit fünf oder zehn Jahren Zinsbindung.
- Kreditlaufzeit wahlweise bis zu zehn, 20 oder 30 Jahre, bei jeweils maximal zwei, drei oder fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

 www.kfw-chancen.de/altersgerecht_umbauen

ERLEICHTERUNG FÜR JEDEN Die Förderung richtet sich an jeden Haus- und Wohnungsbesitzer. Denn Barrierefreiheit bedeutet für jeden einzelnen Bürger eine Erleichterung des täglichen Lebens – für das junge Paar mit dem Kinderwagen ebenso wie für den 40-jährige Single, der dank eines Aufzugs nicht mehr die schweren Wasserkästen in den vierten Stock tragen muss. Und natürlich auch für Senioren, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind. Altersgerecht bedeutet also tatsächlich: für alle Altersstufen geeignet.

PRAKTIKABLE STANDARDS ENTWICKELT Der Bedarf nach barrierearmen Wohnungen ist also definitiv vorhanden. Es gibt jedoch eine Schwierigkeit: Für die Gestaltung barrierearmer Woh-



GEWINNER

„Neue Ideen für altersgerechtes Wohnen“ hat die KfW im Jahr 2006 ausgezeichnet – etwa das seniorengerechte Stadthaus von Margret und Hans Schönle (links), das Mehrgenerationenhaus von Dorothee Klotz

nungen gibt es bislang keine praktikablen und allgemein anerkannten Marktstandards. Zwar regeln DIN-Normen die Barrierefreiheit. Die absolute Barrierefreiheit lässt sich aber in bereits bestehenden Wohnungen meistens nicht zu vertretbaren Kosten umsetzen. „In einem Altbau mit einem 1,20 Meter breiten Flur lässt sich eben keine 1,50 Meter breite Wendefläche für einen Rollstuhl darstellen“, sagt Professor Gerhard Loeschcke. Der Architekt aus Karlsruhe hat bereits zahlreiche Sachbücher zum Thema veröffentlicht und selber Standards für barrierefreies Wohnen entwickelt. „Da die Wohnbedürfnisse älterer Menschen unterschiedlich sind,

gibt es kein Rezept zur Wohnraumanpassung und erst recht keinen Masterplan für einen Standardumbau“, bestätigt auch der Interessenverband Deutsche Seniorenliga e.V.

Deshalb hat Professor Loeschcke im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Mindestanforderungen an Umbaumaßnahmen mit dem Ziel der Barriere-reduzierung entwickelt. Diese bilden die Grundlage von 21 Förderbausteinen, die die KfW mit der neuen Programmvariante fördert. Fast jeder Bereich im und am Haus wurde berücksichtigt. So wird etwa der Ausbau von >>

(oben) und das Dreigenerationenhaus von Hilde Urnauer, eine ehemalige Fleischfabrik (unten). Doch auch kleinere Vorhaben fördert die Bank.

Pkw-Stellplätzen ebenso gefördert wie der Einbau eines Aufzugs; Türen können verbreitert oder die Küche besser zugänglich gemacht werden, Toilette und Waschbecken dürfen ebenso rollstuhlgerecht umgebaut werden wie Flure, Terrassen oder Balkone. So fördert die KfW Lösungen, die auf die jeweilige Wohnsituation zuge-

schnitten sind, die den Lebensraum so gestalten, dass er jederzeit für jedermann nutzbar ist und die Bedürfnisse aller Altersgruppen erfüllt. ■

KOMFORTABLES BAD

Gerade im Sanitärbereich älterer Wohnungen gibt es oft zahlreiche Barrieren abzubauen. Die KfW fördert den Umbau – wenn der Besitzer bestimmte Standards einhält.



Die **Tür** muss sich nach außen öffnen und von dort auch entriegelbar sein.

Sicherheitssysteme wie etwa Stütz- und Haltegriffe oder Rundumlaufgriffe können über das Programm finanziert werden.

Duschen müssen das gleiche Höhenniveau haben wie der angrenzende Bodenbereich. Die Beläge müssen zumindest rutschhemmend sein.

Ein **WC** für Rollstuhlbenutzung ist förderfähig bei einer Bautiefe von mindestens 70 cm und seitlichen Bewegungsflächen von mindestens 90 cm Breite und 70 cm Tiefe. Auch Einrichtungen zur seitlichen Bedienung werden finanziert.

Der **Raum** sollte mindestens 1,80 mal 2,20 Meter groß sein. Zumindest müssen ausreichend große Bewegungsflächen um Dusche, Waschtisch und WC geschaffen werden. Diese dürfen sich überlagern.

Nachgefragt

Warum fördert die KfW im Programm Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen nur bestimmte Bausteine?

Die 21 Förderbausteine, die Experten für die KfW definiert haben, sind so zusammengesetzt, dass die darin enthaltenen Einzelmaßnahmen bestehende Barrieren tatsächlich auch sinnvoll und sicher reduzieren. Denn was nützt ein altersgerecht umgebautes Bad, wenn die Tür nicht so breit ist, dass nach Möglichkeit auch ein Rollstuhl hindurchpasst. Deshalb werden auch nur vollständige Förderbausteine und keine Einzelmaßnahmen gefördert. Einzige Ausnahmen: Der Förderbaustein besteht aus lediglich einer Einzelmaßnahme oder die Einzelmaßnahme führt mit bereits vor-

her durchgeführten Umbauten zur Vervollständigung eines Bausteins. Eine Liste aller Förderbausteine sowie die technischen Mindestanforderungen finden Sie unter

 www.kfw.de/altersgerechtes_umbauen.

Ich, 35 Jahre, renoviere gerade mein Haus und bin weder alt noch körperlich beeinträchtigt. Kann auch ich das Programm nutzen?

Natürlich. Das Programm richtet sich an jeden, der in seiner Wohnung oder seinem Haus Barrieren abbauen möchte. Egal, wie alt er ist.

Sie möchten Ihr Eigenheim sanieren und Energiekosten sparen?

66% Gesamt-
Energiesparnis



Gesamtersparnis
durch Dämmung : 40%
neue Heizung und
neue Fenster : 26%

Ziel : Energiebedarf wie
bei Neubau ✓



KfW-70

Effizienzhaus



KfW-55

Effizienzhaus

Nutzen Sie unser Förderangebot für Immobilienbesitzer. Denn die KfW finanziert die Sanierung Ihres Eigenheims mit günstigen Krediten. Mehr Informationen erhalten Sie bei Ihrer Hausbank, unter kfw.de oder direkt über das Infocenter der KfW.

Tel. 0180 1 335577*

Die Zukunftsförderer

