

# Ökologisch und historisch korrekt

Die energetische Sanierung von Baudenkmalern ist schwierig – doch Ämter und Investoren finden inzwischen neue Wege

VON JAN AHRENBERG

In einer Stadt wie Berlin, in der noch immer große Teile des Immobilienbestands aus der Gründerzeit stammen und auch der Jugendstil oder das Neue Bauen ihre Spuren hinterlassen haben, erfreut sich das Wohnen im Altbau ungebrochener Beliebtheit. Die schönsten Wohnklassiker stehen heute jedoch zumeist unter Denkmalschutz, was in der Vergangenheit bereits häufiger zu Konflikten zwischen den Bewohnern und den zuständigen Behörden geführt hat – vor allem, wenn es um die Modernisierung der mühsamen Bausubstanz ging. Nun zeichnet sich ein neuer Trend ab.

„Die Zahl der Anträge für die Genehmigung energetischer Sanierungen denkmalgeschützter Immobilien hat sich zuletzt deutlich erhöht“, sagt Petra Rohland, Sprecherin des Senats. Da die Unteren Denkmalschutzbehörden, welche derartigen Projekten zustimmen müssen, dezentral in den Bezirksämtern agieren, gebe es jedoch keine konkreten Zahlen. In erster Linie seien die Behörden zwar dazu verpflichtet, erhalten-

werte Bausubstanz zu schützen, „doch die Klimaschutzbemühungen der Politik haben bei Behörden und Bauherren zu einer größeren Sensibilität für die Bedürfnisse des jeweils anderen geführt“. Schließlich gebe es genügend Baudenkmalere, die verfallen, weil sich keine sinnvolle Nutzung und somit Investoren fänden. „Das heißt nicht, dass die Ämter konservatorische Ziele preisgeben. Aber die Suche nach Kompromissen zum Wohl der Denkmäler hat sich intensiviert“, sagt Petra Rohland.

Wie das aussehen kann, zeigt der Umbau des ehemaligen Zehlendorfer Telefunkenwerks zu einem Wohnpark mit 290 Wohneinheiten des oberen Preissegments. Das unter dem Namen Monroe Park vermarktete Projekt hat bereits vorab die Zertifizierung KfW 70 erhalten – der Primärenergieverbrauch darf hierfür lediglich 70 Prozent der gesetzlich erlaubten Menge betragen. Das ist bereits für Neubauten ein anständiger Wert. Für denkmalgeschützte Bestandsimmobilien ist er umso respektabler. Denn die ebenso effektive wie günstige Außendämmung der Fassade kommt meist nicht in Betracht, da sie

das Originalbild beeinträchtigt. „Zunächst hatte die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde eine Außendämmung auch bei diesem Projekt strikt abgelehnt“, sagt der ausführende Architekt Hartwig Kirchhof. „Doch schließlich konnten wir deren Leiter davon überzeugen, dass die Fassade bei unserer Lösung kaum verändert wird.“ Diese sieht vor, die Fenster um die Dämmstärke von 14 Zentimetern nach außen zu versetzen, um die historische Ansicht nicht zu verändern. Durch diesen Trick konnte der Architekt verhindern, dass der kulturell wertvolle Bau jenes hohl-äugige Aussehen bekommt, das inzwischen viele nachträglich gedämmte Gebäude verunziert – gleichzeitig aber für modernen Wohnkomfort sorgt.

Auch bei dem Nürnberger Immobilienentwickler Terraplan, der sich auf Sanierung und Vermarktung denkmalgeschützter Gebäude spezialisiert hat und der vor allem in Potsdam und Berlin aktiv ist, bevorzugt man kreative Lösungen: „Wir sind in den zuständigen Behörden bislang kaum auf Paragrafenreiter gestoßen“, sagt deren Sprecher Tobias Danker. „Allerdings muss sich



Alte Mälzerei in Pankow: Eine Kernsanierung ist oft die letzte Rettung.

der Bauherr bewusst sein, dass er ohne ein vernünftiges Energiekonzept nicht weit kommt.“ Wer eine historische Stuckfassade einfach unter Dämmwolle begraben möchte, habe bei Denkmalpflegern natürlich schlechte Karten. Und dort, wo etwa aufgrund einer Klinkerfassade keine Außendämmung möglich ist, seien eben andere Lösungen gefragt: So könnten etwa Wärmetauscher, die warme Abluft aus Wirtschaftsräumen nutzen, um Frischluft für die Wohnräume vorzuheizen, die energetische Bilanz eines Gebäudes verbessern, ohne in die Bausubstanz einzugreifen.

„Gerade was die Optimierung der Gebäudetechnik, den Ausbau und die Isolierung des Dachstuhls oder die Dämmung von Hof- und Seitenfront angeht, gibt es oft Spielraum für Kompromisse“, bestätigt Petra Rohland vom Senat. „Wichtig ist, die Möglichkeiten gemeinsam auszuloten, denn Denkmalschützer können nur von Fall zu Fall entscheiden, welche Lösung machbar und wünschenswert ist.“

Doch individuelle Konzepte kosten Geld, die Mehrkosten betragen in etwa zwischen zehn und 20 Prozent, und oft

drängt die Zeit. „Hätte man die alte Mälzerei noch fünf Jahre sich selbst überlassen, dann hätte man sie auch gleich abreißen können“, sagt Uwe Licht vom Architekturbüro Vangeistenmarfels, das die Sanierung des Pankower Industriebaus im Auftrag von Terraplan durchgeführt hat. Eine Außendämmung auf der historischen Klinkerfassade kam hier nicht infrage. Allerdings bot das alte Mauerwerk auch Vorteile. „An vielen Stellen waren die Wände rund einen Meter dick, dort konnten wir auf eine zusätzliche Isolation verzichten.“ Schwachstellen wie die Fensterläden erhielten dagegen eine drei bis fünf Zentimeter starke Innendämmung aus Kalziumsilikat. „Generell lohnt es sich auch, neue Bauteile besonders gut zu dämmen, um Defizite in der Gebäudehülle auszugleichen“, sagt Uwe Licht. Eine neue, hochgedämmte, Dachkonstruktion etwa könne einen gewissen Ausgleich zu weniger gut gedämmten Abschnitten in der Fassade schaffen. So wird aus einem Denkmal zwar kein Passivhaus – aber immerhin ein modernes Wohnhaus, in dem sich die Vorzüge des Altbaus noch lange genießen lassen.

## WEGWEISER

### Energieeinsparung

Die Eigentümer von denkmalgeschützten Immobilien können sich für Sanierungsprojekte von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 befreien lassen, wenn deren Einhaltung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich ist. Hierfür müssen sie die Befreiung nach § 25 EneV bei der Berliner Bauaufsicht beantragen. Die jeweiligen Bezirksämter findet man auf den Seiten des Senats.

[www.berlin.de/bauaufsicht](http://www.berlin.de/bauaufsicht)

### Behörde

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in Berlin für die Genehmigung von Umbauten sowie der Veränderung des Gesamtbilds von denkmalgeschützten Objekten zuständig. Sie ist ebenfalls dezentral in den 12 Bezirksämtern der Stadt untergebracht. Dort muss man auch die zuständigen Denkmalpfleger erfragen. Die Adressen der jeweiligen Bezirksämter findet man im Internet auf den Seiten des Senats.

[www.tinyurl.com/38xpdu](http://www.tinyurl.com/38xpdu)



Baudenkmal in Bansk: Eigentümer sind zum Erhalt verpflichtet.

## Rund ums Baudenkmal

Ein Magazin informiert über steuerliche Vorteile, Sanierungstechniken sowie den aktuellen Markt

VON JÖRG AHRENS

Liehaberei gehört unbedingt dazu, wenn man sich entschließt, in eine denkmalgeschützte Wohnimmobilie zu investieren. Denn so ein Altbau von historischem Wert braucht wesentlich mehr Aufmerksamkeit als sein konventionelles Pendant: Vor allem Farbe, Material und Gestalt der Fassade unterliegen meist strengen Auflagen – selbst bei ein paar Quadratmetern fehlenden Putzes kann der Eigentümer nicht einfach auf die Dienste des nächstbesten Handwerkers zurückgreifen. Hier ist eher ein erfahrener Restaurateur gefragt, der für seine Künste natürlich ungleich mehr verlangt.

Dennoch kann der Erwerb eines Baudenkmalers durchaus auch finanziell von Vorteil sein: So genießt etwa ein selbst nutzender Eigentümer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von 70 000 Euro, der 200 000 Euro in ein sanierungsbedürftiges Objekt investiert, im Idealfall einen Steuervorteil von mehr als 57 000 Euro, verteilt auf zehn Jahre.

„Denkmal Sanierung“, ein in diesem Sommer erschienenes Magazin aus dem Laible-Verlag, informiert ausführlich über die finanziellen, baulichen und praktischen Aspekte der Investition in denkmalgeschützte Wohnimmobilien. Das großformatige, knapp 90-seitige Heft wendet sich dabei so-

wohl an Praktiker, die konkrete Lösungsansätze für bauliche und finanzielle Problemstellungen suchen, als auch an Investoren, denen der Charme und die lukrativen Renditechancen in dieses Marktsegment anschaulich gemacht wird. Besonders interessant ist hier zum Beispiel das Glossar mit häufig gestellten Fragen über die rechtlichen und ökonomischen Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Sanierung einer denkmalgeschützten Wohnimmobilie. Was versteht zum Beispiel der Gesetzgeber als bauliche Maßnahme, die für eine „sinnvolle Nutzung“, wie es im Gesetzestext heißt, notwendig ist? Die praxisnahe Antwort lautet: Den Einbau individueller Sanieranlagen für jede Wohneinheit anstelle eines Gemeinschafts-WCs wird die zuständige Behörde in der Regel eher durchwinken als einen Dachausbau, mit dem der Eigentümer lediglich zusätzlich verwertbaren Wohnraum schaffen will – der also seiner persönlichen Gewinnmaximierung und nicht den Interessen aller Bewohner dient.

Ähnlich handfest sind auch Beiträge zur handwerklichen Seite des Sanierens und Restaurierens. So erfährt der Leser in dem Beitrag „Gut angezogen“ zum Beispiel, dass selbst eine 105 Zentimeter starke Betonmauer oder eine 29 Zentimeter dicke Hochlochziegelwand gerade einmal den Dämmwert einer zwei Zentimeter starken Isolierung erreichen. Bei heute üblichen Dämmstärken zwischen zehn und 30 Zentimetern wird auf diese Weise das immense Einsparpotenzial einer energetischen Sanierung unmittelbar anschaulich. Und auch zu Aspekten der Restaurierung alter Bausubstanz, etwa alter Holzfenster, bekommt der Leser in diesem durchweg lesenswerten Magazin viele hilfreiche Tipps.

„Denkmal Sanierung 2010/2011“, Laible Verlag 2010, 88 Seiten, 7,80 Euro. Bestellung: [info@denkmal-magazin.de](mailto:info@denkmal-magazin.de)



ANZEIGE



Eine umfassende energetische Sanierung im Baudenkmal? – In den \*GreenLofts ist auch das möglich. Der Vorteil: Bis zu 50 % weniger Wärmebedarf gegenüber konventionellem Wohnraum.

Besichtigung unserer Musterwohnungen: sonntags 12 – 16 Uhr oder nach Vereinbarung.  
Vertriebs hotline: 030 755401710  
[www.greenlofts-monroepark.de](http://www.greenlofts-monroepark.de)  
Onlinebesichtigungen:  
[www.fellowhome.de/greenlofts](http://www.fellowhome.de/greenlofts)

Steuerlich  
gefördertes  
Baudenkmal.  
Ca. 70 % AfA.