



## Bauen und Wohnen im Denkmal

### **Besondere Auflagen für schützenswerte Bausubstanz**

Baudenkmale dokumentieren bauzeitliche Bearbeitungs- und Bautechniken, geben Einblicke in historische Wohnkultur und Lebensweisen und machen Siedlungsgeschichte begreifbar. Kurz: Sie sind Teil unseres kulturellen Erbes. Die Eigentümer eines Baudenkmals müssen sich daher neben den üblichen Problemen älterer Immobilien auch mit Auflagen des Denkmalschutzes auseinandersetzen. Die Denkmalschutzgesetze sind Ländersache und daher teilweise sehr unterschiedlich. Maßgebendes Grundlagendokument ist die denkmalrechtliche Anordnung der zuständigen Denkmalbehörde, in welcher der Grund für die Einordnung als Denkmal dargestellt ist. Sie enthält zudem weitere Ausführungen zu Denkmaleigenschaften und Alleinstellungsmerkmalen des Baudenkmals.

### **Einzeldenkmal oder Denkmal-Ensemble?**

Zu unterscheiden ist zwischen Einzeldenkmal und Ensemblechutz. Typische Einzeldenkmale sind zum Beispiel ein altes Fachwerkhaus, ein schönes städtisches Gründerzeit-Wohnhaus oder ein Bauernhaus in landschaftlich reizvoller Umgebung. Zum Ensemblechutz können beispielsweise Gebäude eines mittelalterlichen innerstädtischen Ensembles gehören, aber auch eher schlicht erscheinende Einfamilienhäuser in einer Arbeitersiedlung. Wenn ein Bauwerk als Einzeldenkmal geschützt ist, betrifft der Schutz in der Regel das ganze Gebäude innen und außen. Beim Ensemblechutz ist vor allem die äußere Erscheinung geschützt, Umbauten im Innern unterliegen weniger strengen Regeln. Natürlich gibt es auch Gebäude, die sowohl dem Einzeldenkmal- als auch dem Ensemblechutz unterliegen.

Die Erbauer historischer interessanter Gebäude haben sicher nicht in Erwägung gezogen, dass ihre Häuser einmal zum Baudenkmal erklärt werden. Im Laufe ihrer Nutzung wurden Bauwerke daher oft an die wohnlichen oder gewerblichen Anforderungen späterer Bewohner angepasst und haben mehrere, zum Teil tiefgreifende Umbauten und konstruktive Umstrukturierungen hinter sich. Denn Einordnungen als Bau-

denkmal werden erst seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vorgenommen.

### **Keine baulichen Maßnahmen ohne Zustimmung der Denkmalbehörde**

Sind einem Bauwerk Denkmaleigenschaften zugesprochen worden, muss der Eigentümer bei baulichen und konstruktiven Veränderungen Auflagen beachten. Vor jedem Eingriff ist die Denkmalbehörde hinzuzuziehen, die geplante Maßnahmen auch ablehnen kann, wenn sie den Erhalt von Denkmaleigenschaften gefährdet sieht. Aufgrund von Vorschriften zum Beispiel bei der Baustoffauswahl sind bauliche Veränderungen unter Wahrung des historischen Kontextes wesentlich zeit- und kostenaufwändiger als herkömmliche Baumaßnahmen. Die Investition kann sich trotz Mehrkosten lohnen, wenn der Eigentümer Förderungen und steuerliche Vorteile nutzt. Veränderungen ohne vorherige Zustimmung der Denkmalbehörde sind riskant, da diese einen Rückbau fordern kann.

### **Wohnkomfort moderat an heutige Ansprüche anpassen**

In einem Baudenkmal lebt und wohnt es sich anders als in einem energetisch optimierten Neubau. Oft sind die Räume kleiner, besitzen eine niedrige Geschoßhöhe und sind auf thermische Trennung der Räume ausgerichtet. Zimmertüren hatten stärker als im modernen Neubau die Funktion, die Wärme in den wenigen beheizten Räumen zu halten. Häufige Problemzone im Bestand ist wegen dauerhaft hoher Luftfeuchte das Bad. Wichtig ist hier eine aktive Weglüftung der anfallenden Feuchtigkeit.

Um ein Gebäude an unser heutiges Wohnverhalten anzupassen, ist eine moderate, mit der Behörde abgestimmte Dämmung sinnvoll, die in der Regel von innen erfolgen muss. Auch eine Modernisierung der Haus- und Gebäudetechnik empfiehlt sich. Bei bewusstem Umgang mit Raumluftfeuchte sowie einer angepassten Beheizung und Lüftung lässt es sich auch in einem denkmalgeschützten Gebäude behaglich wohnen.

## Fachleute mit Altbau-Expertise hinzuziehen

Vor jeder baulichen Veränderung müssen die Auswirkungen auf die bauphysikalischen Funktionen geprüft und gesichert werden, da bei unsachgemäßer Planung ein bestehendes Gleichgewicht gestört werden kann. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung beispielsweise können sich negativ auswirken und die Bausubstanz schädigen. Umbaumaßnahmen sollten daher von Fachleuten mit dem Nachweis einer umfassenden Expertise beim Bauen im Bestand geplant, überwacht und durchgeführt werden. Da kaum eine Veränderung ohne Eingriffe in die Tragwerksstruktur erfolgen kann, sollte auch ein Statiker und Tragwerksplaner die Planung und Ausführung begleiten. Da projektierte Maßnahmen weitreichende Auswirkungen haben können, müssen sie von Anfang an mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden. Bei einem weitgehenden Substanzerhalt unter Verwendung historischer Baustoffe wird die behördliche Zustimmung eher erfolgen als bei einem neubaubühlichen Vorgehen.

## Modernisieren und umbauen mit staatlicher Förderung

Die KfW unterstützt die energetische Sanierung mit zinsgünstigen Förderkrediten oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen, mehr dazu im Kasten unten. Für die Förderung von Baudenkmalen gelten keine energetischen Mindestanforderungen. Stattdessen werden Zielwerte für Primärenergiebedarf des Hauses und Transmissionswärmeverluste der Gebäudehülle formuliert, die aber ebenfalls keine zwingenden Vorgaben darstellen. Um in den Genuss der Förderung zu kommen, muss ein Sachverständiger, z.B. ein „Energieberater Baudenkmal“, nachweisen, dass alle unter Berücksichtigung der Auflagen zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz technisch möglichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung umgesetzt werden. Die vereinfachten Bedingungen gelten neben Baudenkmalen auch für „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“. Ob ein Gebäude unter diese Kategorie fällt, kann bei der kommunalen Denkmalbehörde oder dem Bauamt angefragt werden.

## Erhalt von Denkmälern kann Steuervorteile bringen

Denkmaleigentümer nehmen eine wichtige gesellschaftliche und kulturelle Aufgabe wahr und können daher finanzielle Nachteile über steuerliche Vergünstigungen teilweise kompensieren. Bei der Einkommensteuer können Aufwendungen für den Erhalt eines Objekts als Denkmal für die Nachwelt geltend gemacht werden. Unabdingbare Voraussetzung ist der Erwerb der Immobilie vor der Sanierung und die Genehmigung der Maßnahmen im Vorfeld durch die zuständige Denkmalbehörde. Wer das Baudenkmal selbst nutzt und bewohnt, kann die Aufwendungen im Jahr der Maßnahme und weitere neun Jahre lang mit jährlich 9 Prozent als Sonderausgabe geltend machen. Erhaltungsaufwand kann in voller Höhe als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgesetzt werden. Zusätzlich sind Steuervorteile bei Grund-, Erbschafts- und Schenkungsteuer möglich. Wegen des komplexen föderalistischen Steuersystems sollte man sich rechtzeitig mit Hilfe eines Steuerberaters einen klaren Überblick über Einsparmöglichkeiten verschaffen.

## Fachliche Information und Wegweiser zu den richtigen Partnern

In den Literaturlisten der Baufachverlage finden sich zahlreiche Bücher zur Sanierung und energetischen Verbesserung

historischer Gebäude. Alternativ bieten sich die von der Denkmalpflege anerkannten Merkblätter der WTA – Wissenschaftliche technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e.V. an. Wegen der Komplexität der Materie sollten sich Eigentümer von Anfang an fachkundige Berater und Planer mit ausgewiesener Expertise suchen, zum Beispiel Energieberater Baudenkmal, Fachplaner für Bauwerksinstandsetzung nach WTA oder Ingenieur- und Planungsbüros mit nachweislicher Baudenkmal-Erfahrung. Regionale IHKs, Handwerkskammern und die Denkmalbehörden geben dazu Auskunft. Auch bei den ausführenden Arbeiten sollten Handwerksbetriebe beauftragt werden, die sich für Aufgaben in der Denkmalpflege qualifiziert haben. Zu finden sind sie zum Beispiel in der Datenbank „Handwerksbetriebe für die Denkmalpflege“ des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks ZDH. Hier werden ausschließlich nach festgelegten Kriterien geprüfte Betriebe aufgenommen.

## Hier gibt es weitere Infos zum Wohnen im Denkmal:

Beim Kauf eines Denkmals oder bei der Planung von Umbauten und Modernisierungen können Interessenten und Immobilienbesitzer die Expertise der Bauherrenberater des BSB in Anspruch nehmen. Mehr Infos unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de).

Weitere Infos und Adressen:

- Liste zertifizierte Energieberater im Baudenkmal: [www.energieberater-denkmal.de](http://www.energieberater-denkmal.de)
- Zertifizierte Handwerksbetriebe für die Denkmalpflege: [www.irb.fraunhofer.de/zdh/](http://www.irb.fraunhofer.de/zdh/)
- Vereinigung der Landesdenkmalämter in der Bundesrepublik Deutschland: [www.denkmalpflege-forum.de/](http://www.denkmalpflege-forum.de/)
- Wissenschaftliche technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e.V. – WTA -: [www.wta.de](http://www.wta.de)

## KfW-Programme für Besitzer und Käufer denkmalgeschützter Immobilien

### Programm 151/152 „Energieeffizient sanieren“:

zinsgünstiger Förderkredit bis 100.000 Euro, für Einzelmaßnahmen bis 50.000 Euro je Wohneinheit. In Abhängigkeit vom erreichten KfW-Effizienzhauslevel sind bis zu max. 27,5 % des Zusagebetrags als Tilgungszuschuss möglich.

### Programm 430 „Energieeffizient sanieren“:

Bis zu 30.000 Euro Investitionszuschuss je Wohneinheit, nicht rückzuzahlen.

### Programm 431 „Energieeffizient sanieren – Baubegleitung“:

Bis zu 4.000 Euro Zuschuss für sachverständige Planung und Baubegleitung, nicht rückzuzahlen.

Mehr Infos: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/KfW-Effizienzhaus-Denkmal/>