

# bauen + wohnen

Das Magazin zum KfW Award 2017

KfW

Juni 2017  
[www.kfw.de/stories](http://www.kfw.de/stories)

Medienpartner

DIE WELT



## Alte Häuser ganz neu

Eigenheim, Scheune, Fabrik: Die besten  
Projekte privater Bauherren

### Sparen

Mehr Wärme für  
weniger Geld

### Sperren

Wirksamer Schutz  
gegen Einbrecher

### Spuren

Highlights aus  
15 Jahren KfW Award





## Liebe Leserinnen und Leser,

in vielen Städten boomt der Wohnungsneubau. Darüber kann man leicht übersehen, dass in Deutschland jedes Jahr rund doppelt so viel Geld und Arbeit in schon bestehende Wohnungen fließen wie in neue. Das ist auch gut so, denn die 40 Millionen längst gebauten Wohnungen sind ein riesiger Schatz, den wir pflegen und weiterbauen sollten. Um zu zeigen, was hier geleistet wird, haben wir den KfW Award 2017 unter das Motto „Ausbauen, Anbauen, Umbauen – effizient Wohnraum schaffen und modernisieren“ gestellt. Die eingereichten Beiträge haben vorbildliche und verblüffende Lösungen gebracht – vom Scheunen-Apartment am Rande Berlins bis zum klassisch-modernen Familienheim in Bayern, vom geräumigen Mittelalter-Loft in Erfurt bis zum hellen Hinterhof-Nest im früheren Gewerbebau in Stuttgart. All das und noch mehr zeigen wir Ihnen in diesem Heft. Darüber hinaus finden Sie Informationen zum energiesparenden und barrierearmen Bauen, zum Einbruchschutz sowie zu Hilfen für den Eigentumserwerb. Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre – und gute Anregungen, wenn Sie vielleicht ein Wohnhaus modernisieren oder wissen wollen, wie sich Gewerbebauten und Höfe in stilvolle Wohnhäuser verwandeln lassen.

Ihre Dr. Ingrid Hengster,  
Mitglied des Vorstands der KfW

# Die Gewinner des KfW Awards



4

### Vieles wird gut

Mehr Babys in Deutschland, mehr Rechte für Bauherren und mehr Vielfalt in der Stadt



11

### Standpunkt zum Wohnen

KfW-Vorstand Dr. Ingrid Hengster nimmt Stellung zu Eigentum und Miete – und zu den Vorzügen von Neubau und Baubestand

12

### Umbau an vielen Stellen

Energiesparen und Barrierefreiheit auf einen Blick – inklusive Förderprogrammen

19

### Eigentum für jeden

Warum der Kauf von Haus oder Wohnung sich auch heute lohnt – und wie er mit günstigen Krediten unterstützt wird

# Bauen und Wohnen 2017

1

## Aufbruch am Anger

Aus einem verfallenen Bauernhof am Rand der Metropole wurde ein komfortables und im Innern modernes Domizil – dessen Denkmal-Ambiente aber blieb erhalten

6–10



## Romantik statt Ruinen

Eine engagierte Gruppe in Leipzig nahm sich eines maroden Wohn- und Industriebaus an – und schuf starke Räume und Atmosphären

14–17



2

## Helle im Hinterhof

Ein junges Paar in Stuttgart machte aus einem düsteren Gewerbe-Hinterhof ein helles Wohn-Refugium – mit vielen Spuren aus alter Zeit

20–22



3

## Polierter Stern

Ein Unternehmer in Erfurt restaurierte ein marodes Bürgerhaus aus dem Mittelalter – in dem man nun großzügig und stilvoll wohnt

24–26



4

## Ländlich-modern

Eine Familie in Bayern frischte ein 80-jähriges Haus auf, das Kulturtradition und Lebensart vereint

28–30



5

## 23 Schutz am Haus

Wer Einbrecher abschrecken will, sichert Schlösser, Fenster und Türen – und ergänzt sie mit zeitgemäßer Technik. Auch dafür gibt es staatliche Förderung

## 27 Alt regt an

Altbauten können für Bauherren und Architekten anregender und spannender sein als die Planung neuer Häuser. Die Gründe dafür erklärt Prof. Hans Kollhoff, Jury-Vorsitzender des KfW Awards

## 31 Mexiko ergreift

Global denken – und global handeln: Die KfW unterstützt auch energieeffizientes und soziales Bauen außerhalb Deutschlands – etwa im Süden Nordamerikas

## 34 Preise für die Besten

Der KfW Award wurde zum 15. Mal verliehen. Jedes Jahr gibt es Highlights



Videos zu den Siegerprojekten

finden Sie online unter:

[www.kfw.de/stories](http://www.kfw.de/stories)





## Eigenheim: Mehr Rechte für Häuslebauer

Wer privat ein Haus baut, hat bald eine stärkere Position gegenüber Bauträgern und Handwerkern. Ab 2018 gilt ein neues Bauvertragsrecht, nach dem Anbieter nun stets eine detaillierte Baubeschreibung anfertigen und verbindliche Angaben zur Bauzeit machen müssen. Bei deren Überschreitung ist Schadenersatz fällig, etwa für ungeplante Mietkosten. Zudem müssen Unternehmen ihren Bauherren wichtige Unterlagen mit technischen Angaben und Plänen des Gebäudes aushändigen. Das begrüßt Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands privater Bauherren: „Grundlegende Daten und Unterlagen zum Eigenheimbau sind für jeden Bauherren essenziell. Aber bisher wurden solche Informationen im Schlüsselfertigbereich oft gar nicht oder nur widerwillig zur Verfügung gestellt.“ Bauherrenvertreter freuen sich auch darüber, dass die Abschlagszahlung während der Bauzeit nur noch 90 Prozent des Werts der bis dahin erbrachten Leistungen entsprechen darf. Und erstmals haben Privatkunden jetzt auch bei Bauverträgen das Recht zum Widerruf.

---

## Förderung online

Wie die KfW Bauherren und Käufern hilft, wie die aktuellen Konditionen sind und wie Sie ans Fördergeld kommen, erfahren Sie unter:

**[www.kfw.de](http://www.kfw.de)**

(Link für Privatpersonen)



## Einwohner: Schrumpft Deutsch- land doch nicht?

**D**eutschland wird schrumpfen – darin stimmten viele Jahre lang alle Bevölkerungsprognosen überein. Doch jetzt hat sich der vorausgesagte Trend umgekehrt: In ihrem jüngsten Demografiebericht schreibt die Bundesregierung: „Ob Deutschlands Einwohnerzahl bis 2060 zurückgehen wird, ist aus bevölkerungswissenschaftlicher Sicht noch offen.“ Nach ihrer jetzigen Annahme dürfte die Einwohnerzahl bis dahin etwa konstant bleiben. Die Regierung legt ihrer Prognose einen Zuwanderungsüberschuss von jährlich 300.000 Menschen zugrunde. Ein Großteil

davon dürfte aus der EU und ihrem bisherigen Mitglied Großbritannien kommen. Und nicht zuletzt verweist die Bundesregierung auf den Geburtenanstieg: 1968 geborene Frauen haben im Schnitt 1,49 Kinder bekommen, bei etwas jüngeren Frauen zeichnet sich ein Durchschnitt von knapp 1,6 Kindern ab. Auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl dürfte das Land in Schrumpfs- und Wachstumsregionen mit hohem Wohnungsbedarf geteilt bleiben. Überall hoch ist der Bedarf an altersgerechten Wohnungen, denn die absolute Zahl der Senioren und ihr Anteil an allen Einwohnern steigt auch nach der jüngsten Prognose.



## Wohnungsbau: Coole Module

Wohnhäuser aus der Fabrik – eine scheinbar absurde Idee. Doch Fortschritte im Modulbau machen es möglich: Ganze Räume und Wohnungsteile werden im Werk inklusive Leitungen, Böden und Fenster vormontiert, per Tieflader auf die Baustelle gefahren und hier nur noch gestapelt und zusammengefügt. Die Vorteile: Vormontage in der Fabrik ist präziser, in der Regel rationeller und damit billiger. Schließlich verkürzt sich dadurch die Bauzeit. Weniger Handwerksunternehmen müssen koordiniert werden; auch Nachbarn werden bei der zügigen Modul-Montage nicht so lange belästigt wie beim herkömmlichen Rohbau. Beispiele zeigen, dass die Häuser keineswegs wie Containerstapel aussehen müssen, sondern durchaus gefällige, abwechslungsreiche Form und Gestalt annehmen können. So entwirft die Architektin und Modul-Expertin Nina Bendler vom Essener Büro Koschany + Zimmer „ganz unterschiedliche Häuser und variantenreiche Fassadenbilder“.

## Deutschland macht's effizient

Beim Schutz von Umwelt und Klima verfolgt Deutschland ehrgeizige Ziele. Im Auftrag des Bundes stellt die KfW dafür vielfältige Fördermittel bereit – zum Beispiel für private Bauherren, die erneuerbare Energien nutzen oder durch Maßnahmen wie Dämmung und Heizungs-austausch Energie sparen. Aktuell stellt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) jährlich mehr als 2 Mrd. EUR zur Unterstützung für die Programme bereit.

Viereinhalb Millionen Wohneinheiten sind in den vergangenen zehn Jahren energetisch saniert oder neu gebaut worden. So lautet die Erfolgsbilanz der KfW-Programmfamilie „Energieeffizient Bauen und Sanieren“. Fast 100 Milliarden Euro an Krediten und Zuschüssen hat die KfW im Auftrag des Bundes vergeben. Im Jahr 2016 haben die Zusagen ein Rekordvolumen von 15,5 Milliarden Euro erreicht – das ist ein Plus von 46 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Förderung fließt in den Neubau jeder zweiten Wohnung in Deutschland. Außerdem konnten allein im vergangenen Jahr 290.000

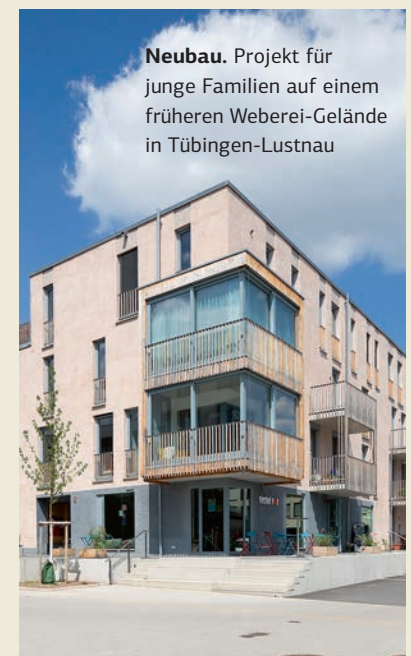


Wohnungen saniert werden. Die KfW hat die Antragstellung über die Plattform Bankdurchleitung Online 2.0 digitalisiert. Auch Zuschüsse können innerhalb weniger Minuten online beantragt werden. Mehr unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) oder der kostenfreien Telefonnummer 0800/539 90 02.

Die Steigerung der Energieeffizienz steht auch im Mittelpunkt der Informationskampagne „Deutschland macht's effizient“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Kampagne informiert darüber, wie sich Energie-sparpotenziale optimal ausschöpfen lassen und welche Förderangebote es dafür gibt. Alles Wissenswerte finden Sie unter [www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de).

## Urbanes Gebiet: Mehr Wohnungen in quirligen Vierteln

Quirlige, meistens alte Stadtviertel sind die beliebtesten Quartiere in Deutschland – hier sind darum Wohnungen am knappsten und haben sich in jüngster Zeit am stärksten verteuert. Für mehr Angebote in solchen Quartieren soll jetzt eine Änderung im Planungsrecht sorgen. Dafür hat der Bundestag beschlossen, dass Städte nunmehr „urbane Gebiete“ definieren können, in denen Wohnungsbau auch bei höherem Außenlärm, in höherer Dichte sowie in stärkerer Mischung mit Gewerbe und Dienstleistungen zulässig ist, was bisher nicht immer der Fall war. Für ruhiges Wohnen und Schlafen soll verbesserter Schallschutz sorgen – Dreifachfenster, Lüftungsanlagen für die Nacht und mehr. Bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe stand noch die Zustimmung des Bundesrats aus.





1.  
PREIS

Hof-Trio. Scheune, Neubau  
und Bauern-Wohnhaus

# Aufbruch am Anger

Ländliches Wohnen in der Metropole, Denkmalschutz,  
Energieeffizienz, Barrierearmut und Gemeinschaft. Die  
Gewinner des KfW Awards vereinen alles







**Gewinner-Oktett.** Mitglieder der Gemeinschaft vor dem einstigen Scheunentor



**Verfallen.** Die Scheune vor dem Umbau



**A**uf der einen Seite ein Dorfanger mit 700-jährigem Kirchlein und ländlichem Schulhäuschen, auf der anderen weite Wiesen, das Tal des Flüsschens Wuhle und ein grüner Hügel namens Biesdorfer Höhe. Und dazwischen eine frühere Scheune, die ländlich und zugleich urban wirkt – mit fast quadratischen, bodentiefen Fenstern auf drei Etagen, großen Terrassen davor und einem sehr kantigen, aber ansehnlichen Neubau dicht daneben.

Das ist der Kaulsdorfer Kastanienhof. Zehn Familien und Paare vereinen hier das scheinbar Unvereinbare: Sie wohnen ländlich und zugleich metropolitan in Berlin – vom nahen S-Bahnhof sind es nur zwölf Minuten bis ins Szeneviertel Friedrichshain. Sie haben ein bäuerliches Denkmal bewahrt, aber darin neue Wohnungen untergebracht, die hell, geräumig, schön gestaltet, energieeffizient und barrierearm sind. Dank so vieler Qualitäten in einem einzigen Projekt haben sie den KfW Award „Bauen und Wohnen“ 2017 gewonnen.

### Der Abriss war schon genehmigt

In den Anger von Kaulsdorf hatte sich Ursula Steinhilber schon vor über 20 Jahren verliebt. Die Stuttgarter Architektin und Professorin lehrt und plant auch in Berlin, vorzugsweise mit Baugemeinschaften. Sie entwarf damals für Kaulsdorf Wohnungen und richtete für sich und ihre Studenten in einem alten Stall ein Seminarhaus mit Sälen, Büros und Schlafräumen ein.

Ein paar Schritte weiter verfiel an der Dorfstraße 29 derweil der frühere Bauernhof, mit dem die damaligen Eigentümer nichts anzufangen wussten. „Es drohte sogar schon Abriss und ein völliger Neubau, obwohl der Hof auf der Denkmalliste stand“, erzählt Steinhilber. Dann aber tat sie sich mit Freunden zusammen und erwarb das Ensemble: die fast 30 Meter lange Scheune, ein bäuerliches Wohnhaus und eine Remise – und das Ganze auf einem Riesengrundstück von 8.472 Quadratmetern, ein Großteil davon Landschaftsschutzgebiet.

Steinhilber und Freude stellten den traditionellen märkischen Vierseithof wieder



**Ländlich-harmonisch.**  
Anblick des Ensembles  
von der Dorfstraße



**Ländlich-solide.** Treppe  
im einst bäuerlichen  
Wohnhaus



**Ländlich-luftig.** Geräumige  
Wohnung unterm Scheunendach





her: Sie sanierten und modernisierten die große Scheune und das Wohnhaus gegenüber, errichteten quer dazu einen Neubau mit drei Wohnungen und ließen auf der vierten Seite die alte Remise für Wagen und Geräte erstmal, wie sie war. Zugleich suchten sie Mitstreiter, die Wohnungen übernehmen würden. Diese kamen von nah und fern: eine Familie aus Chile, eine andere aus dem Ruhrgebiet, weitere aus Prenzlauer Berg oder aus Schwaben wie Steinhilber, drei aber auch aus der unmittelbaren Umgebung: Annet Schröder, Marko und Ines Krause hatten in der Nähe gewohnt, das Wuhletal und den stimmungsvollen Alt-Kaulsdorfer Weihnachtsmarkt häufig besucht. Heute fasziniert sie alle drei einer der weitesten Grünblicke, die Berlin zu bieten hat. „Man sieht hier Rehe, Füchse und Bussarde“, erzählt Annet Schröder. Mit denen hat Ines Krause nur ein Problem: „Die Rehe kommen bis auf die Terrasse und fressen die blühenden Tulpen weg.“

### Träume verwirklicht – und im Denkmal belebt

Die Krauses leben im Prachtstück des Ensembles, dem liebevoll und aufwendig restaurierten Scheunen- und Stallgebäude. Hier musste Ursula Steinhilber „sämtliche Balken erneuern – sie waren alle an den Enden abgefault, ein wahrer Albtraum“. Die Klinkerfassade war an drei Seiten beschädigt und an der vierten völlig zerstört. Und natürlich fehlte in dem früheren Agrarspeicher jedwede Ausstattung, die zum Wohnen nötig ist. Jetzt ist alles da, inklusive schonender Dämmtechnik: Die Außenwand sollte sichtbar bleiben, aber auch innen nicht luft- und feuchtedicht abgeschlossen werden. Also kam auf die Innenseite an die historischen Ziegeln eine Dämmschicht aus Mörtel und eine weitere Ziegelwand. „Wir haben damit quasi ein Haus im Haus“, resümiert Steinhilber.



**Weitblick von drinnen.**  
Scheunenwohnung, Wiese  
und Hügel



**Weitblick von draußen.**  
Stimmung auf der Terrasse  
des Neubaus





Das marode Holztor wurde durch eine Glaswand ersetzt – und damit diese nicht zu fremd und groß wirkt, sind senkrechte Holzlamellen davor angebracht. Von der Hausdiele kommt man schnell in die Wohnung der Krauses, den früheren Kuhstall mit direktem Zugang zu den angrenzenden Wiesen. Ursula Steinhilber hat es sich in der Etage darüber gemütlich gemacht. Ihre Wohnung erreicht sie über eine eigenwillige, rustikale Stahltreppe – oder über einen kleinen Aufzug, der vor allem Vorsorge für das Wohnen im Alter ist.

Oben unterm Dach strahlen ihre Räume weiß. Vom Bett und – nach dem Wegschieben einer Wand – sogar von der Badewanne aus kann sie weit ins Wuhletal schauen. Durch die Dachfenster blinken nachts die Sterne. „Ja, wir haben uns hier ein paar Träume verwirklicht“, sagt Steinhilber lächelnd. Träume mit historischer Verankerung: „Der alte Bestand hat uns vorgegeben, wie wir mit diesem Haus umgehen. Im Grunde haben wir nichts weiter getan, als das Denkmal weiterzuentwickeln.“

## DAS PROJEKT IN STICHWORTEN

**Projekt:** Sanierung und Modernisierung eines denkmalgeschützten Hofensembles

**Lage:** Berlin-Kaulsdorf, Dorfstr. 29

**Baujahr:** 1870 sowie 2014–2016

**Bauherren:** Zehn Familien, Paare und Einzelpersonen

**Architektin:** Ursula Steinhilber

**Energieberater:** Hans-Jürgen Braun

**Fläche:** 8.472 m<sup>2</sup> Grundstück, 590 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nur Scheune)

**Gesamtkosten/m<sup>2</sup>:** 2.760 €

**Qualitäten für die Bewohner:** Zentrumnahes Wohnen zwischen Dorfanger und Landschaftsschutzgebiet

**Qualitäten für die Gesellschaft:** Erhalt, Weiterentwicklung und Belebung des Hof- und Dorfensembles

**Energiesparen:** Umfassende Dämmung, Heizung u.a. mit Biomasse

**Barrierearmut:** Vermeidung von Schwellen, Aufzug, barrierearme Bäder

**KfW-Förderung:** Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“

**KfW-Standard:** KfW-Effizienzhaus Denkmal





# „So viel Neubau wie nötig, so viel Bestand wie möglich“

Eigentum oder Miete – bauen oder renovieren? KfW-Vorstand Dr. Ingrid Hengster nimmt Stellung zu Themen, die uns alle betreffen

## Was wirkt besser gegen Wohnungsmangel – mehr Mietwohnungen oder mehr Eigentum?

Beides wirkt. Deshalb sollen wir den Wunsch vieler Menschen nach einem Eigenheim unterstützen, aber auch Wohnraum für diejenigen schaffen, die nicht ausreichend Kapital für eine Immobilie haben oder flexibel bleiben wollen. Unsere Priorität ist, für möglichst viele Menschen ein nachhaltiges, energieeffizientes und generationengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Wir fördern darum energetische Sanierungen ebenso wie neue, effiziente Häuser.

## Zeigen Sie mit Ihren Förderprogrammen doch eine heimliche Vorliebe für den Eigentumserwerb?

Es geht nicht um Vorlieben. Wir schauen, wo der Bedarf am höchsten ist. Die Schwelle zum Immobilienkauf ist oft höher als beim Mieten. Schließlich wird neben dem Eigenkapital in der Regel auch ein Kredit benötigt, der eine langfristige Bindung bedeutet. Hinzu kommt, dass unmittelbar nach dem Kauf die finanzielle Belastung am höchsten ist – und das trifft junge Familien besonders hart. Hier unterstützt die KfW mit niedrigen Zinsen, die für mehrere Jahre fix bleiben, Tilgungszuschüssen sowie mit einer tilgungsfreien Anlaufzeit.

## Und wie profitieren die Mieter?

Das Wohneigentumsprogramm der KfW können auch Mieter nutzen, wenn sie Mitglied einer Genossenschaft werden wollen. Mit unserer Hilfe können sie dann den Genossenschaftsanteil erwerben.

## Was bieten Sie Mietern an, die schon lange in ihrer Wohnung leben?

Wenn Mieter zur Barrierereduzierung umbauen oder den Einbruchschutz verbessern wollen,

können sie von uns Förderung erhalten. Außerdem unterstützen wir auch Investitionen in Miethäuser, von denen die Bewohner profitieren.

## So heiß diskutiert wie die Frage „Miete oder Eigentum?“ wird die Frage „Besser neu bauen oder einen Altbau kaufen und modernisieren?“. Haben Sie hier eine Präferenz?

So viel Neubau wie nötig, so viel Bestand wie möglich. Wenn die Ansprüche wachsen und die Zahl der Einwohner steigt, brauchen wir natürlich mehr Wohnungen. Aber wenn im Bestand oder in leeren Gebäuden moderner, komfortabler und neuer Wohnraum geschaffen werden kann, sollten wir diese Möglichkeit nutzen.

## Warum ist das sinnvoll?

Die Kosten sind oft geringer, außerdem werden keine Freiflächen bebaut, sondern bestehende Quartiere belebt. Dabei ist meist keine Investition in neue Infrastruktur wie Straßen oder Schulen notwendig. Umbauten können in der Regel auch schneller umgesetzt werden als ein Neubau, der Planung, Erschließung und Bebauung neuer Gebiete erfordert. Ein weiterer Vorteil ist die Energieersparnis. Nicht zuletzt erhalten wir vertraute Stadtbilder und wertvolle Häuser – anerkannte Denkmäler, aber auch scheinbar ganz normale Bauten, die bedeutsam für das Leben und die Erinnerungen vieler Menschen sind.

## Hier setzt der diesjährige KfW Award „Bauen und Wohnen“ an ...

Die Möglichkeiten im Bestand werden oft unterschätzt: Häufig sind schon mit geringen Eingriffen große Wirkung und ein guter Standard zu erreichen. Die Beiträge zum KfW Award zeigen, was alles möglich ist.



„Unsere Priorität ist, nachhaltiges Wohnen für viele Menschen zu ermöglichen.“

Dr. Ingrid Hengster,  
Mitglied des Vorstands  
der KfW

## KURZINFO

Dr. Ingrid Hengster ist als Mitglied des Vorstands der KfW Bankengruppe verantwortlich für das inländische Fördergeschäft. Sie ist Juristin und war unter anderem bei der Commerzbank, der ABN Amro Bank sowie Vorstandsvorsitzende der Royal Bank of Scotland Deutschland.



# Energie sparen, Barrieren beseitigen, Komfort erhöhen

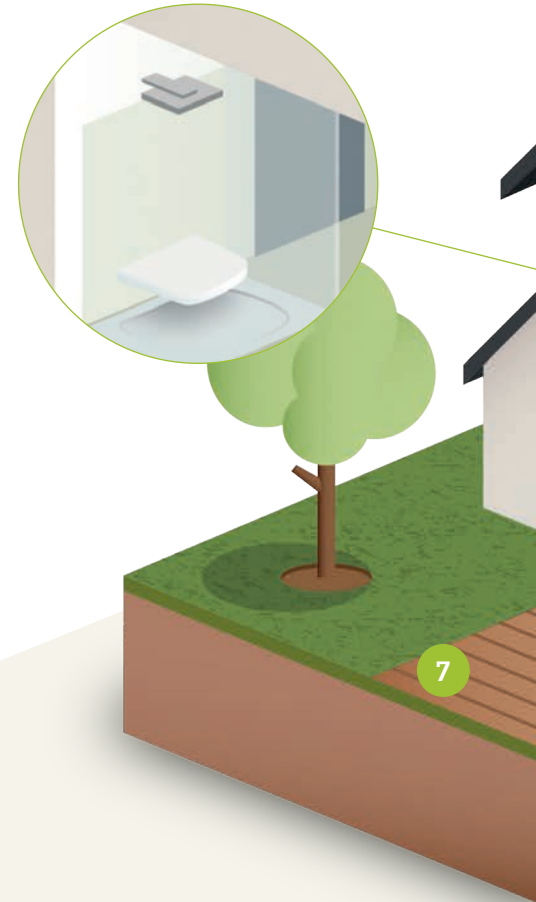
An vielen Stellen im Haus kann man ansetzen – und wird dabei von der KfW mit Darlehen oder Zuschüssen gefördert.

## Maßnahmen zur Barrierefreiheit und zum Benutzungskomfort

- |   |                                    |   |  |
|---|------------------------------------|---|--|
| 1 | Bedienelemente und Hilfssysteme    | 5 | Beratung durch Experten/ Sachverständige |
| 2 | Überwindung von Treppen und Stufen | 6 | Anpassung der Raumgeometrie              |
| 3 | Wege und Stellplätze               | 7 | Balkone, Loggien und Terrassen           |
| 4 | Eingangsbereich und Wohnungszugang | 8 | Umbau des Bades                          |

## Maßnahmen zur Energieeffizienz

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 1 | Dreischeibenverglasung: 10 % Einsparung | 4 | Dämmung Keller: 5 % Einsparung  |
| 2 | Dämmung des Dachs: 13 % Einsparung      | 5 | Erneuerung der Warmwasserbereitung und Dämmung der Leitung: 12 % Einsparung |
| 3 | Fassadendämmung: 22 % Einsparung        | 6 | Modernisierung Heizungsanlage: 15 % Einsparung                              |



### KFW-FÖRDERUNG: ENERGIEEFFIZIENZ

Zentrale Förderprodukte sind der Kredit für energieeffizientes (Neu-)Bauen (Produktnr. 153) sowie für energieeffizientes Sanieren im Bestand (151/152), beide bis 100.000 Euro je Haus oder Wohnung. Im Bestand gibt es alter-

nativ auch Zuschüsse bis zu 30.000 Euro (430). Alle drei Produkte ergänzt der „Zuschuss Baubegleitung“ von bis zu 4.000 Euro für den Energieberater (431). Kredite gibt es darüber hinaus für die Umstellung von Heizungen auf

erneuerbare Energien (167), für den Einbau von Anlagen zu deren Erzeugung (270) sowie für Fotovoltaik-Energiespeicher (275). Zuschüsse gibt es wiederum für den Einbau von Brennstoffzellen im Haus (431).





## KFW-FÖRDERUNG: BARRIEREFREIHEIT UND BENUTZUNGSKOMFORT

Wer in Haus oder Wohnung Barrieren abbauen, den Benutzungskomfort erhöhen oder die Immobilie gegen Einbruch sichern will (dazu mehr auf S. 23), hat die Wahl zwischen einem Kredit im Programm 159 und einem

Investitionszuschuss im Programm 455. Der Kredit von bis zu 50.000 Euro eignet sich gut, auch wenn Bauherren über wenig Eigenkapital verfügen. Der Zuschuss von maximal 6.250 Euro unterstützt diejenigen, die die

Maßnahme ansonsten mit eigenen Mitteln finanzieren können. Sowohl der Kredit als auch der Zuschuss können gemeinsam mit der Förderung für energieeffizientes Sanieren beansprucht werden.



2.  
PREIS

**Vorne schön.** Klinker und Verzierungen sind erneuert. So regelmäßig die Fassade gestaltet ist, so vielfältig sind die Wohnungen drinnen



# Romantik statt Ruinen

Eine Gruppe von Leipzigern nahm sich einen maroden Altbau-Komplex vor, legte alte Qualitäten frei und fügte neue hinzu





**Hinten schön.** Zum Hof gibt es neue Balkons; die Klinkerfassade ist aufgefrischt

**D**er „Aufbau Ost“ ist in Leipzig weit gediehen; jetzt kam der „Aufbau West“ dran. Dieser Projektname ist natürlich Ironie: Leipzigs westlicher Stadtteil Plagwitz war früher eher verrufen, eine wilde Mischung aus schmutziger Industriegegend und alten Wohnhäusern mit feuchten Wänden, Außentoiletten und rußigen Fassaden.

Heute ist Plagwitz der Stadtteil der Lofts, Ateliers, der sensibel sanierten Altbauten und der neu belebten Brachen. Der „Aufbau West“ bedeutet Stuck und Parkett,

gewerblich genutzte Riesen-Salons und ein paar noch unsanierte Nebenhäuser, die aber heute Romantik und nicht mehr Elend, Schmutz und Verfall ausstrahlen.

Angestoßen haben das alles die Konzertpädagogin Julia Deutsch und der Filmproduzent Holm Taddikken. Sie suchten nach einem passenden Objekt für ein Gemeinschaftsprojekt und sahen irgendwann im Internet das Angebot in der Naumburger Straße: ein Vorderhaus zum Wohnen mit schmutziger und schadhafter, aber in der Substanz

schöner Gelbklinker-Fassade und ein Hinterhaus mit großen, stützenfreien Gewerberäumen, mit durch Holz-Glas-Wände geteilten Büros und sehr hohen Decken. „Hier möchte ich wohnen“, dachte Julia Deutsch spontan.

#### **Tischlerei, Kranbau – und jetzt Lofts**

Das Haus war an die Arbeiterwohlfahrt vererbt worden, diese hatte keine Verwendung dafür und suchte Käufer mit sozialen Absichten. Deutsch und Taddikken kauften es genau am 12.12.2012 und suchten





**Großraum.** Teil einer Loft-Etage mit eingestelltem Sperrholz-Block (hinten links)



**Ruinenlust.** Bewohner treffen sich im Hinterhof, in dem die Wand einer Ruine stehen gelassen wurde – Erinnerung an den Verfall, der im Vorderhaus und im größten Hofgebäude glücklicherweise gestoppt wurde —





**Salon.** Gemütliches Wohnzimmer im Vorderhaus



**Nachwuchs:** Einer der jüngsten Bewohner bei ersten Steh-Übungen



**Spielraum.** Viel Platz für Groß und Klein

Mitstreiter. Doch manche Interessenten wichen schon in der Toreinfahrt zurück, denn Häuser und Höfe waren voll Schrott und Müll, Nebengebäude waren Ruinen mit eingefallenen Dächern und Wänden. Und ein Energiegutachter stellte aufgrund der spaltenreichen Fassaden und der kaputten Fenster fest: „Das Gebäude ist im Istzustand praktisch nicht beheizbar.“

Aber einige Besucher waren fasziniert von den Spuren der Geschichte, die das Haus noch heute zeigt: Erbaut hatte es 1898 ein offenbar sehr erfolgreicher Tischlermeister, der selbst im Vorderhaus einzog und im Gewerbebau im Hof dahinter seine Werkstatt betrieb. In den 1930er-Jahren kam statt des Holzverarbeiters ein Metallbetrieb hinein und in der DDR der VEB Schwermaschinenbau Kirow – ein sozialistischer Großbetrieb, der Großkräne produzierte. In der Naumburger Straße 40 wurden offenbar Ersatzteile gelagert und vielleicht auch hergestellt – die Bauarbeiter entdeckten jedenfalls noch 200 dickleibige Kataloge dafür.

Jetzt hat die Gruppe im Vorderhaus feinfühlig die klassischen Altbauqualitäten reaktiviert, vom Bodenparkett bis zum Deckenstück. Neu ist die Nachhaltigkeit – Dämmung, Heizung, Solarthermie. Neu ist auch der Komfort von geräumigen Dachterrassen bis zum Fahrstuhl, dessen Schacht an der Stelle der früheren Treppenhaus-Toiletten liegt. Ein Restaurator gab Tipps für die Bewahrung der Pinsel-Ornamente im Treppenhaus. Die Bewohner wollten selbst machen, was immer sie konnten. Holm Taddiken erinnert sich lebhaft an „jede Menge Arbeitseinsätze“. Müll und Trümmer in Riesenmengen waren zu entfernen, im Hof wurden historisches Pflaster und Erdboden freigelegt, die Fenster in Eigenarbeit saniert.

### Die riesigen Räume in den Griff bekommen

Im Hinterhaus war der Wandel noch gründlicher. Dort bilden jetzt rund 100 Quadratmeter große Säle die Zentren der Wohnungen. Und während viele andere über die Enge in der





**Hausmannslust.** Lutz-Rainer Müller hat die Wände rau gelassen, liebt Küchenmöbel aus Mutters Zeit und so schlichte Armaturen wie möglich



**Badespaß.** Auch beim Waschen lieben es die Bewohner einfach und klar. Das entspricht am besten dem Industriecharakter des Baus

Wohnung klagen, überlegte Julia Deutsch: „Wie kriegen wir nur diese Riesenräume in den Griff?“ Die Lösung waren Blöcke, die einfach mitten in den Raum gestellt wurden. Auf ihnen ist sogar noch für eine kleine Terrasse Platz, auf der die Kinder besonders gern spielen.

14 Familien wohnen jetzt in dem Haus. Die Kinder haben die Höfe in Beschlag genommen; die Erwachsenen sehen noch jede Menge Arbeit vor sich. Immer ist irgendetwas aufzuräumen, zu reparieren oder zu verschönern. Zwar ist der Komplex inzwischen in Eigentumswohnungen aufgeteilt, aber die Gemeinschaft ist so eng wie eh und je. Man nutzt die Höfe gemeinsam, und sollte mal jemand ausziehen, dann kann er seine Wohnung nicht einfach einem Fremden überlassen. Die Gemeinschaft hat dann das Recht, das Objekt zum gleichen Preis zu kaufen und passende Neumitglieder aufzunehmen. Sicher ist: Die wären für dieses Milieu heute leicht zu finden.

## DAS PROJEKT IN STICHWORTEN

**Projekt:** Sanierung und Modernisierung eines stark beschädigten Wohn- und Industriebaus

**Lage:** Leipzig-Plagwitz, Naumburger Str. 40

**Baujahr:** 1898, Sanierung 2012–2014

**Bauherren:** Gemeinschaft von 20 Eigentümern

**Architekt:** Hauke Herberg, quartier vier

**Energieberater:** Thomas Posanski, RPP Planungsbüro

**Fläche:** 1.920 m<sup>2</sup> Grundstück, 1.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Baukosten/m<sup>2</sup>:** 1.125€

**Qualitäten für die Bewohner:** Atmosphärisch starke, geräumige und preisgünstige Altbau- und Loftwohnungen im Szeneviertel, Gemeinschaftsleben

**Qualitäten für die Gesellschaft:** Sanierung und Neubelebung eines Denkmals und des Quartiers, neuer Wohnraum im Baubestand

**Energiesparen:** Dämmung, neue Türen, Fenster und Heizungen, Solarthermie

**Barrierearmut:** Barrierearmer Zugang, Garten, Fahrstuhl im Vorderhaus

**KfW-Förderung:** Programme 124 „Wohneigentum“ und 151 „Energieeffizient Sanieren“

**KfW-Standard:** KfW-Effizienzhaus 115





# Eigenheim trotz hoher Preise

Viele Bürger wünschen sich Wohneigentum, doch das Angebot ist knapp und teuer. KfW-Programme helfen beim Überwinden von Finanzierungshürden



Einerseits würden drei Viertel der deutschen Mieter gern irgendwann Wohneigentum erwerben. Und der Hauptfaktor für die laufenden Kosten, die Zinsen, sind seit Jahren so niedrig wie nie. Andererseits steigt der Anteil der Eigentümer im Land nicht, sondern stagniert seit sechs Jahren bei rund 45 Prozent.

Der Widerspruch erklärt sich bei einem Blick auf die Wohnungsmärkte. Vor allem in boomenden Städten sind die Preise teils extrem gestiegen. Auch die Nebenkosten für Makler, Grunderwerbsteuer, Notar und Gericht beim Erwerb, die heute den Kauf um bis zu 15 Prozent verteuern, schrecken Käufer ab.

Zugleich hat sich das Angebot deutlich verknappt, und die Nachfrage ist gestiegen – auch wegen der niedrigen Zinsen, die Anlagemöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt schmälern, Hypotheken aber günstiger machen. In strukturschwachen Regionen ist Wohneigentum im Prinzip noch billig – aber hier werden potenzielle Erwerber oft durch Preisverfall, Leerstand und fehlende berufliche Perspektiven abgeschreckt. Doch manches deutet darauf hin, dass

der Eigentumsmarkt neuen Schwung bekommt. In großen Städten hat sich der Neubau deutlich verstärkt; mit dem gewachsenen Angebot könnte sich der Preisauftrieb abschwächen. Und nicht zuletzt steigt in vielen Städten auch das Mietniveau; oft ist es weit höher als die monatliche Kreditrate für den Kauf einer vergleichbaren Wohnung. Mithilfe von KfW-Darlehen, deren Zinsen unter dem Marktniveau liegen, kann diese noch weiter gesenkt werden.

Um einen Kredit zu erhalten, ist in der Regel Eigenkapital nötig. Was aber

tun, wenn man nur wenig oder gar keines angespart hat? Eine Alternative zum individuellen Immobilienkauf ist der Beitritt zu einer Genossenschaft – hier vermietet man im Kollektiv quasi an sich selbst. Der Einstieg kostet weit weniger als beim Erwerb individuellen Eigentums, kann aber vier- bis fünfstelligen Beträge erfordern – Letzteres vor allem in Genossenschaften, die gerade erst beginnen und/oder einen Neubau errichten. Auch für Genossenschaftsanteile gibt es Wohneigentumsförderung der KfW.

## KAUFEN MIT DER KfW

Mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm 124 lassen sich Haus- und Wohnungskäufe günstig finanzieren. Bis zu 50.000 Euro vergibt die KfW als Kredit; der günstigste Zinssatz bei fünf Jahren Bindung betrug zuletzt (Stand April 2017) nur 0,75 Prozent bei fünf Jahren Zinsbindung und 1,41 Prozent bei zehn Jahren. Günstig ist auch die tilgungsfreie Anlaufzeit von bis zu drei Jahren – also in dem Zeitraum, in dem das Budget vieler Bauherren und Erwerber am knappsten ist.

Allerdings müssen die Immobilien vom Erwerber selbst bezogen werden und in Deutschland liegen. Und der Antrag muss gestellt werden, bevor die Bauarbeiten begonnen werden oder der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wird. Gleiche Konditionen bietet das KfW-Programm 134 für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Auch hier muss die Genossenschaftswohnung selbst genutzt und die Anteile dürfen erst gekauft werden, wenn der Kredit beantragt und bewilligt ist.



3.

PREIS



# Helle im Hinterhof

Ein Gewerbebau im Inneren eines Stuttgarter Häuserblocks wurde in ein luftiges kleines Wohnhaus verwandelt



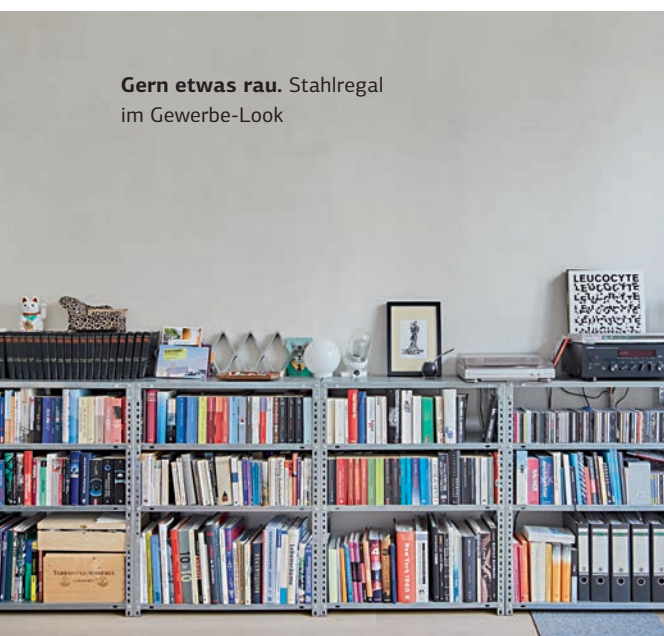




**Glücklich.** Das Bauherren-Paar auf seiner kleinen Terrasse



**Heute luftig.** Einstiger Arbeitsraum im 1. Stock – mit Durchblick in die Küche



**Gern etwas rau.** Stahlregal im Gewerbe-Look

**S**tuttgart gilt gemeinhin als ziemlich modern und aufgeräumt. Altertümliche Hinterhof-Nischen, die für ungewöhnliche Wohndylen taugen, vermutet man hier eher nicht. Doch Tina und Daniel Seiberts haben genau das gefunden. Nur ein paar Hundert Meter von der City entfernt leben sie jetzt in einem früheren Gewerbe-Hinterhaus. Es bietet viel Platz im kleinen Hof, Helligkeit trotz wenig direkten Sonnenlichts sowie dichteste Nachbarschaft und Intimität zugleich.

Der L-förmige Bau, der zusammen mit Vorderhaus und Nachbarmauer einen kaum 30 Quadratmeter großen Hof begrenzt, hat schon einiges hinter sich: den Aufbau in der Gründerzeit, Kriegsbeschädigung und Reparatur; den Betrieb einer weißen Wäscherei, einer schwarzen Druckerei und schließlich eines schillernden Sanitärhändlers. Dann aber entstanden im Vorderhaus Eigentumswohnungen. Hinten war Gewerbe ab da unerwünscht, also wurden Selbstausbauer zum Wohnen gesucht, was aber sogar in Stuttgart nicht leicht war. Tina Seiberts: „Um das als Wohnraum zu sehen, brauchte man schon viel Vorstellungskraft.“ Davon hatte das junge Architektenpaar mehr als Geld. Die beiden verhandelten ein halbes Jahr, bis der Rohbau für sie erschwinglich wurde.

### Mal gucken, was hinter dem Putz ist

Seine Verwandlung brachte Überraschungen jeder Art. Solide wirkende Bims-Leichtbetonwände „lösten sich beim Dagegenklopfen in Staub auf“. Der Abriss einer harmlos wirkenden Toilettentrennwand beschäftigte dagegen drei Männer einen Tag lang. Denn sie war, warum auch immer, aus 36 Zentimeter starken Blöcken gemauert. Auch die stark ergrauten Außenwände kauften die beiden quasi blind; nach dem Erwerb sagte Daniel Seiberts: „Wir machen jetzt mal ein Experiment, schlagen den Putz ab und gucken, was dahinter ist.“

Es waren Ziegel und lange Fensterstürze, wie erwartet, aber mal aus Naturstein und mal aus Beton, mal aus der Kaiser- und mal aus der Nachkriegszeit.





**Sauber.** Helles neues Bad im Obergeschoss.



**Sichtbar.** Die Wand trennte früher Büro und Werkstatt, jetzt schaut man von der Küche ins Wohnzimmer durch

All diese Spuren haben die beiden bewahrt, aber die Fassade hell geschlänmt, um Düsternis im kleinen Hof zu vermeiden. Drinnen führt die Treppe mit originalen Terrazzo-Stufen und dünnem Metallgeländer aufwärts, wo aus der Wand Rohreinslässe ragen. Die Holz- und Glastrennung zwischen dem einstigen Produktionsraum und dem Büro-Kabäuschen separiert heute Wohnraum und Küche – deren Lärm und Gerüche, aber nicht den Durchblick.

### Weitblick, wo man erst nur Enge sieht

Die Seiberts halten sich meist in der oberen Etage auf, wo bodentiefe, dreifach verglaste französische Fenster vergessen lassen, dass man sich inmitten eines dichten Altbaublocks befindet. Von hier geht der Blick zwischen einer ganzen Reihe von Vorderhäusern links und Hintergebäuden rechts hindurch, trifft auf Bäume im Hof und führt in die Weite, wo man zuerst nur Enge vermutet hat. Und weil keine Wohnungen direkt gegenüber sind, sondern nur seitwärts, guckt keiner der vielen nahen Nachbarn direkt in Seiberts' Fenster.

Im Erdgeschoss ist neben ihrem Arbeitsraum eine kleine Mietwohnung mit Rigipswänden abgeteilt, die sich problemlos entfernen oder verschieben lassen. Davor ist der Hof veredelt mit kleinen Beeten und dazwischen einer opulenten Holzterrasse. Ein pfiffig geschaffener Freiraum-Luxus mitten in der Stuttgarter Innenstadt.

## DAS PROJEKT IN STICHWORTEN

**Projekt:** Einbau zweier Wohnungen in ein bisheriges Gewerbe-Hinterhaus

**Lage:** Tübinger Str. 85, Südstadt Stuttgart

**Baujahr:** Gebäude ca. 1900, Ausbau 2013–2016

**Bauherren:** Daniel und Tina Seiberts

**Architektin:** Tina Seiberts

**Energieberater:** Gutbrod Bau Physik GmbH

**Fläche:** 190 m<sup>2</sup> Grundstück

**Wohnfläche:** 160 m<sup>2</sup> in zwei Wohnungen, zum Teil variabel der einen oder anderen Wohnung zuzuschlagen

**Baukosten/m<sup>2</sup>:** ca. 1.250 €

**Qualitäten für die Bewohner:** Zentrales, unabhängiges Wohnen in urbaner und individueller Atmosphäre

**Qualitäten für die Gesellschaft:** Schaffung von innerstädtischem Wohnraum im Bestand

**Energiesparen:** Dämmung von Wänden, Dach und Boden, neue Fenster, Brennwertkessel, Solarthermie

**Barrierearmut:** Schwellenlose Bäder

**KfW-Förderung:** Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“

**KfW-Standard:** KfW-Effizienzhaus 100





# Gut gegen Übeltäter

## Einbruchschutz schreckt viele Kriminelle ab – und lässt sich mit barrierearmem oder energiesparendem Umbau verbinden

Rein statistisch ist die Lage recht entspannt: In die durchschnittliche deutsche Wohnung wird nur alle 235 Jahre eingebrochen. Aber Statistik nützt dem nichts, der Angst hat – und erst recht nicht dem, der einmal beim Nachhausekommen vor aufgebrochenen Türen und ausgeräumten Schränken gestanden hat.

Vorbeugen gegen Einbruch beruhigt und sichert. Die geringe Tat-Quote hat auch damit zu tun, dass bereits viele Deutsche den Kriminellen das Leben schwermachen. Mehr als ein Drittel aller Einbruchsversuche scheitert zum Glück, weil das illegale Öffnen der Wohnung zu lange dauern würde, es zu viel Kraft erfordert oder nur unter großem Lärm möglich wäre.

Am Wichtigsten – das bestätigt auch die Polizei – sind mechanische Sicherungen. Einbruchhemmende Türen haben stärkere Türblätter, Zargen oder einbruchhemmende Verglasungen. Dazu können Sperrbügel kommen, und essenziell sind natürlich Schlösser mit guten Sicherungszyindern, Schutzbeschlägen und Schließblechen. Wichtig ist, dass alle Teile genau zueinander

passen – jede Lücke bietet dem Täter einen Angriffspunkt.

Die solideste Tür nützt wenig, wenn gleich daneben ein Fenster mit einem einzigen energischen Griff zu öffnen ist. Soll das nicht möglich sein, helfen zum Beispiel ein besonders stabiler Rahmen, der am besten mehrfach in der Mauer verankert ist, Sicherheitsglas und abschließbare Griffe. Leicht von außen erreichbare Fenster sollten auch durch Rollläden oder Gitter gesichert sein. Für Fenster sowie für Haus- und Wohnungstüren gibt es Qualitätssiegel und Widerstandsklassen. KfW-Förderung gibt es in der Regel ab Klasse RC2 der entsprechenden DIN-Norm für Einbruchschutzmaßnahmen.

Unterstützung gewährt die KfW auch für Alarmanlagen und Beleuchtung sowie für Türspione, Türkommunikation und Gegensprechanlagen. Eine weitere wirksame Sicherheitsmaßnahme ist mit Geld nicht zu fördern, kostet aber auch nichts: Aufmerksamkeit gegenüber Fremden im Haus und ringsum. Fühlen potenzielle Täter sich beobachtet, suchen sie das Weite – und versuchen es meist in diesem Haus kein zweites Mal.



„Jeder soll sich in seiner Wohnung sicher fühlen. Für mich sind Zuschüsse die beste Wahl. So profitieren alle, auch Ältere und Einkommensschwächere.“

**Barbara Hendricks,**  
Bundesministerin für  
Umwelt, Naturschutz, Bau  
und Reaktorsicherheit

### KFW-FÖRDERUNG: HILFEN FÜR EIN SICHERES HAUS

Zuschüsse für den Einbruchschutz gibt es überwiegend im KfW-Produkt 455 „Altersgerecht Umbauen“. Reiner Einbruchschutz wird mit zehn Prozent der Kosten gefördert; der maximale Zuschuss beträgt 1.500 Euro. Kombiniert mit einer Reduzierung von Barrieren gibt es bis zu 6.250 Euro. Statt der Zuschüsse können auch zinsgünstige Kredite im KfW-Produkt 159 „Altersgerecht Umbauen“ beantragt

werden. Hier fließen bis zu 50.000 Euro pro Haus oder Wohnung. Fenster, Balkon- und Terrassentüren werden über die Angebote für energieeffizientes Sanieren gefördert. Kredite gibt es in den Produkten 151/152, Zuschüsse im Produkt 430. Kredite müssen über die Hausbank, Zuschüsse über das KfW-Zuschussportal und jeweils vor Beginn des Umbaus beantragt werden.



# 4.

## PREIS



**Vielgestaltig.**  
Hoffassade mit  
Fachwerk und Putz

**Prächtig.** Bürgerhaus  
mit Stern links überm Tor



**Glücklich.**  
Bauherr Frank  
Orschler  
(Mitte), die  
Architekten  
Lichtenheld  
und Herbst







# Polierter Stern

Ein mittelalterliches Bürgerhaus in Erfurt enthüllt nach dem Umbau Spuren aus sechs Jahrhunderten – und bietet komfortables Wohnen

**A**usgerechnet das Haus mit dem anspruchsvollen Namen „Zum Güldenen Stern“ war lange einer der trübsten Flecken der Erfurter Altstadt. Während ab 1990 ringsum ein bauhistorischer Schatz nach dem anderen gehoben und poliert wurde, gab sich der „Stern“ von Jahr zu Jahr stumpfer. Die Eigentümer lebten weit entfernt und wussten mit dem Haus nichts anzufangen.

Ganz anders Frank Orschler aus Allendorf im Thüringer Wald: „Ich bin da mehrfach vorbeigekommen, es hat immer so desolat ausgesehen. Irgendwann habe ich es dann gekauft, aus Leidenschaft und nicht zum Geldverdienen.“ Dank seiner Leidenschaft strahlt der „Stern“ neu, erzählt mehr als ein halbes Jahrtausend Stadtgeschichte und bietet musealen, zugleich komfortablen und technisch avantgardistischen Wohnraum.

Orschlers Firma stellt Implantate zur Reparatur von Knochen her – und mit dem Haus machte er etwas Ähnliches.

## Überraschungen aus allen Epochen

Der „Güldene Stern“ ist eines der ältesten Bürgerhäuser Erfurts – eines von ganz wenigen, die noch aus dem Mittelalter erhalten sind. Viel mehr wusste Orschler aber beim Kauf noch nicht. Einbauten und Anbauten, Farbe und Putz verbargen überall die historische Substanz. Rundbögen waren zugemauert, Außentreppe an Gemäuer montiert, Pflastersteine von

Asphalt überdeckt. Beim vorsichtigen Freilegen und Entfernen erlebte Orschler „andauernd neue Überraschungen“.

Am augenfälligsten sind die Malereien – an Wänden und Decken, an Balken und Erkern – aus Renaissance, Barock,

Klassizismus und diversen Epochen der neueren Geschichte. Es sind Ornamente, Blüten, Streifen oder Fragmente von Figuren. Einige sind fast vollständig und wirken frisch, von anderen gibt es nur noch blasse Reste. Und alle geben Rätsel



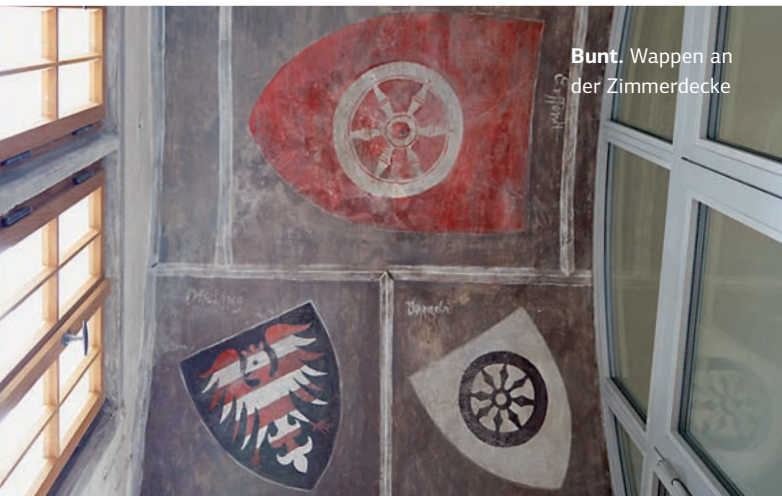
### Historisch.

Reste einer jahrhundertalten Wandmalerei





**Gemütlich.** Wohnstube im Erdgeschoss



**Bunt.** Wappen an der Zimmerdecke



**Raffiniert.** Ein neues Bad in der Box, darüber eine kleine Terrasse im Treppenhaus

auf – denn über Erbauer und Bewohner in früheren Zeiten und ihr Gewerbe ist nach wie vor fast nichts bekannt.

Auch nicht über das Geschehen im Obergeschoss, das aus einem einzigen riesigen, mehr als vier Meter hohen Saal bestand. Hier ist auch heute wieder das Kernstück des Hauses: eine Mietwohnung mit einer mehr als großzügigen Diele zum Hof; zur Straße gehen die Wohnräume und der repräsentative Erker. Von der Küche auf der Hofseite führt ein neuer Steg auf das Dach des Hinterhofschuppens aus jüngerer Zeit, der früher eine Autowerkstatt beherbergte. Darauf ist jetzt die Mieter-Terrasse – vielleicht der größte individuelle Außenraum, den eine Wohnung in der Erfurter Altstadt besitzt.

**Die Technik bleibt ziemlich unsichtbar**  
Zwei kleinere Wohnungen liegen im Erdgeschoss. Alle haben modernste Technik – Elektronik, Dämmung, eine Lüftungsanlage und Fußbodenheizungen. Doch davon sieht man fast nichts bis auf ein paar Steuerungen, Stecker und dezente

Lüftungsrohre auf der Hofseite des Daches. Geheizt wird mit Fernwärme; dafür braucht es im Haus eine voluminöse Übergabestation. Damit sie nicht den mittelalterlichen Keller beeinträchtigt, ließ Orschler ein Rohr von der Straße in den Hof legen, installierte die Station

in der Garage und führte von dort ein zweites Rohr ins Haus zurück. Das 500 Jahre alte Pflaster kam wieder obendrauf. Und vorn an der Straßenfassade strahlt und funkelt jetzt wie früher der Stern. In 18-karätigem Blattgold, wie es sich für ein solch altehrwürdiges Haus gehört.

## DAS PROJEKT IN STICHWORTEN

**Projekt:** Restaurierung und Modernisierung des spätmittelalterlichen Hauses „Zum Guldernen Stern“

**Lage:** Erfurt, Allerheiligenstr. 11 (Altstadt)

**Baujahr:** 15. und 16. Jh., modernisiert 2012–2014

**Bauherr:** Frank Orschler

**Architekten und Energieberater:** Annegret Herbst und Hans-Ulrich Lichtenfeld, Rudolstadt

**Fläche:** 815 m<sup>2</sup> Grundstück, 600 m<sup>2</sup> Gebäude, 306 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Baukosten/m<sup>2</sup>:** k. A.

**Qualitäten für die Bewohner:** Wohnen im historischen Ambiente in der Erfurter Altstadt mit modernem Komfort

**Qualitäten für die Gesellschaft:** Restaurierung eines wertvollen Kulturdenkmals, Wohnraum im Kern der Stadt

**Energiesparen:** Dämmung soweit denkmalpflegerisch möglich, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wärmeschleier vor Wänden durch Sockelleistenheizung

**Barrierearmut:** Sanitärbereich, Bewegungsflächen, rutschfeste Beläge



# „Zweimal hingucken“

Professor Hans Kollhoff, Jury-Vorsitzender des KfW Awards, über Qualitäten und Potenziale alter Häuser

**Beim KfW Award ging es diesmal ums Ausbauen, Anbauen, Umbauen. Das klingt nach mühseliger Kleinarbeit – viel reizloser als ein Neubau, den man frei gestalten kann.**

Ganz im Gegenteil, denn die Auseinandersetzung mit traditionellen Bauten führt heute zu unkonventionellen Lösungen. Die Qualität der eingereichten Beiträge war außerordentlich hoch. In der Jury haben wir in früheren Jahren immer abgestimmt, wie das bei Wettbewerben in Deutschland üblich ist; diesmal waren wir uns alle einig.

**Worin besteht die hohe Qualität der Projekte?**

Zunächst schon in dem, was die Bauherren vorgefunden haben. Damit ein Haus viele Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte überlebt, muss es vielfältig nutzbar sein, muss in Würde altern können, statt schäbig zu werden, und muss nicht zuletzt eine Gestalt haben, die verschiedenen Epochen standhält. Prämiert haben wir natürlich vor allem das, was die Bauherren daraus gemacht haben. Man hat allen Projekten ein starkes emotionales Engagement angesehen. Da sind Leute zu einem Gebäude gekommen, oft einem lange vernachlässigten und ungepflegten, und haben sich gesagt: Das ist es! Dieses Haus ist viel Zeit und Mühe wert, hier müssen wir die Welt nicht neu erfinden, sondern können uns in einer reizvollen Situation schön einrichten. Dieses Stück Vergangenheit soll uns eine Zukunft bieten – und wir ihm.

**Wer ein altes Haus anfasst, erlebt viele Überraschungen – gute wie schlechte.**

Ja, es ist viel weniger kalkulierbar als ein Neubau. Aber es macht oft riesigen Spaß, sich mit dem Bestand auseinanderzusetzen. Man findet meist eine handwerklich solide Bauweise vor und stößt auf architektonische Ambitionen, die sich nicht nur wie viele heutige Häuser in der Funktionalität und Ökonomie erschöpfen, sondern Großzügigkeit und Charme der Innenräume

erkennen. Und man kann bei allem viel lernen über die Absichten, Ideen und Lebensvorstellungen früherer Zeiten und ihre Techniken.

**Taugt jeder ältere Bestand?**

Vor allem Häuser der 1960er-Jahre haben oft starre Grundrisse, niedrige Decken und eine unansehnliche Gestalt. Hier macht es häufig Sinn, diese abzureißen und dort neu zu bauen.

**Und wenn ein Haus zwar veränderbar, aber absolut schlicht ist und erst einmal geradezu langweilig wirkt?**

Das sollte niemanden abschrecken. In einfachen, älteren Gewerbebauten kann man wunderbare Wohnungen einrichten. Oder enge, verschachtelte Häuser können durch das Herausnehmen von Innenwänden angenehm proportionierte Räume erhalten. Man muss oft zweimal hingucken und dreimal nachdenken, bevor man auf die Idee kommt, die aus einem Aschenputtel eine Schönheit macht.



„Man hat allen Projekten ein starkes emotionales Engagement angesehen.“

Prof. Hans Kollhoff,  
Jury-Vorsitzender

## DIE JURY: FACHVERSTAND FÜR DEN KFW AWARD

**Prof. Hans Kollhoff**, Architekt  
(Vorsitzender der Jury)

**Christa Böhme**, Deutsches Institut  
für Urbanistik

**Jochen Dietrich**, n-tv Nachrichten-  
fernsehen

**Prof. Dr. Natalie Eßig**, Hochschule  
München

**Barbara Ettinger-Brinckmann**, Prä-  
sidentin der Bundesarchitektenkammer

**Michael Fabricius**, „Die Welt“

**Heiner Farwick**, Präsident Bund  
Deutscher Architekten BDA

**Werner Genter**, KfW Bankengruppe

**Prof. Dr. Gerhard Loeschcke**,  
Hochschule Karlsruhe

**Prof. Ulla Luther**, Architektin und  
Stadtplanerin

**Thomas Penningh**, Vorstandsvor-  
sitzender Verband Privater Bauherren

**Alexander Rychter**, Direktor des  
Verbandes der Wohnungswirtschaft  
Rheinland Westfalen

**Joachim Seeger**, Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz, Bau und  
Reaktorsicherheit



# 5.

PREIS



**Gartenhof.** Heimlicher Familien-Winkel



**Terrasse.** Geschützter Freisitz, viele Türen



**Küche.** Sachlich-praktisch im Landhaus





**Heimbüro.** Wo der Bestsellerautor Bauer seinen Bestseller schrieb



# Ländlich-modern

Gemütlichkeit und Avantgarde vereint ein 80-jähriges Haus in Oberbayern von literatur- und baugeschichtlichem Wert. Jetzt ist es sensibel restauriert worden

**S**teht man hier vor einem traditionellen oder modernen Haus? Bayerisch-bodenständig wirken auf den ersten Blick das Satteldach, die rustikalen Fensterläden und Türen, die rustikalen Mauersteine, Stufen und Bodenplatten. Klassisch-modern muten die zu breiten Bändern kombinierten Fensterreihen an, die bauhaustypischen Bullaugen und ein Gartenhof wie an modernen Eckbungalows.

Auf die Frage „Ist das eigentlich ein traditionelles oder ein modernes Haus?“ hat die Eigentümerin Karin Ickler eine klare Antwort: „Beides natürlich.“ Das Haus ihrer sechsköpfigen Familie in Dorfen östlich von München vereint architektonische Raffinessen des 20. Jahrhunderts mit der Heimeligkeit eines Landsitzes. Mit ihrer feinfühligsten, liebevollen Modernisierung führen die Icklers die aufregende Geschichte des Hauses fort.

Sein Architekt war 1936 der junge Sep Ruf, der später zu einem der angesehensten Baumeister der Bundesrepublik wurde – mit prominenten Bauten bis hin zum Bonner Bundeskanzler-Bungalow. Auch sein Bauherr in Dorfen war auf dem Weg zur Prominenz: der Schriftsteller Josef Martin Bauer, später Autor des Bestsellers „So weit die Füße tragen“.

Nach Bauers Tod 1970 ging es mit dem Haus bergab, am Ende stand es zwölf Jahre



„Obwohl es so verfallen war, waren wir sofort in das Haus verliebt.“

Karin Ickler,  
Bauherrin

lang leer. Dann fanden es die Icklers auf ihrer Suche nach einem bezahlbaren Heim für ihre wachsende Familie. „Obwohl es so verfallen war, waren wir sofort vom Haus fasziniert“, sagt Karin Ickler.

In nur vier Monaten wurde aus der Halbruine ein neu belebtes Denkmal. Sein Mittelpunkt ist der gut 50 Quadratmeter große Wohn- und Essraum mit acht Meter langer hölzerner Bank, auf der die kleinen Icklers munter Spielzeug und Bilderbücher verstreuen. Auf der einen Seite schließt sich Bauers Schreibzimmer an,

für das Karin Ickler mit der Verwandlung in ein Architekturbüro liebäugelt. Auf der anderen geht es durch den Flur zum kleineren Nebenbau mit zugleich hellen und hölzern-gemütlichen Kinder- und Schlafzimmern. Selbst das Ehebett ist noch original Sep Ruf und Josef Martin Bauer.

Schaut man von hier zum Hauptteil des Hauses, fallen dort die vier Doppeltüren und darüber vier Bullaugen auf. Drei davon belichten den Dachbodenflur fast auf Fußbodenhöhe – aber wo ist das vierte? Karin Ickler öffnet in der hinteren Dachstube einen Wandschrank in der Schräge. Hinterm Regalbrett schimmert es hell – der Schrank zeigt den verspielten Luxus eines eigenen Rundfensters. „Es ist halt alles ein bisschen eigen hier.“

Die Familie und ihr Architekt haben das Haus auf feinfühlig, dezente Weise mithilfe örtlicher Handwerker für das 21. Jahrhundert fit gemacht. Leitungen wurden erneuert, eigene, ererbte Möbel fügen sich harmonisch ins alte Haus. Vor die Fassade haben sie zur Wärmedämmung sechs Zentimeter dünne Mineralschaumplatten gesetzt, diese grobkörnig verputzt und auch die Rahmen der erneuerten Holzkastenfenster nach außen gerückt. Die fast unsichtbare Dämmung war sogar den strengen Denkmalpflegern recht.

## DAS PROJEKT IN STICHWORTEN

**Projekt:** Restaurierung eines ländlichen, architektonisch wertvollen Einfamilienhauses

**Lage:** Josef-Maria-Bauer-Str. 17, Dorfen, Oberbayern

**Baujahr:** 1936, Sanierung 2014

**Bauherren:** Karin und Urs Ickler

**Architekt:** Jan Kurz, 4architekten München

**Fläche:** 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück, 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Baukosten/m<sup>2</sup>:** 1.797 €

**Qualitäten für die Bewohner:** Stilvolles und geräumiges Familienwohnen mit historischem Bezug

**Qualitäten für die Gesellschaft:** Restaurierung eines architektur- und literaturgeschichtlichen Denkmals

**Energiesparen:** Neue Fenster und Heizung, Fernwärme, z. T. Außendämmung

**Barrierearmut:** Wohnflächen überwiegend im Erdgeschoss ohne interne Stufen und hohe Schwellen

**KfW-Förderung:** Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“

**KfW-Standard:** KfW-Effizienzhaus 115



**Fenster­nische.**  
Auch ein guter Spielort



**Bett­nische.**  
Schlafplatz mit viel Holz





**SONDER-  
PREIS**

# Unterm Öko-Sombrero

Erstmalig ein internationaler Preis im Rahmen des KfW Awards

15 Jahre alt wird der KfW Award – ein guter Anlass, über Deutschlands Grenzen hinauszuschauen und ein herausragendes internationales Bauprojekt zu finden. Anders als in Deutschland standen aber bei der Auswahl des internationalen Preisträgers nicht die originellen Ideen privater Bauherren im Fokus, sondern der Beitrag zum Klimaschutz. Deshalb geht der Sonderpreis „KfW Award Bauen international“ an das Projekt „Eco Casa“, das nicht nur energieeffizienten und sozialen Wohnraum in Mexiko schafft, sondern auch zum Klimaschutz beiträgt.

## Herausragender Beitrag zum Klimaschutz

Klimaschutz ist ein global bedeutendes Thema. Gerade die Entwicklungs- und Schwellenländer sind vom Klimawandel am stärksten betroffen. Daher fördert die KfW nicht nur in Deutschland, sondern weltweit Projekte, die einen herausragenden Beitrag zum Klimaschutz leisten“, sagt KfW-Vorstand Dr. Ingrid Hengster. Das Projekt „Eco Casa“ wurde von einem Expertenteam des Geschäftsbereichs KfW Entwicklungsbank ausgewählt.

Gerade in Mexiko sind die Herausforderungen an den Wohnungsbau gewaltig: Jedes Jahr benötigen zwei Millionen Menschen zusätzlich eine Wohnung. Allein die boomende Hauptstadt Mexiko-Stadt ist mittlerweile sechsmal größer als Berlin.

## Sozialer Wohnungsbau

Das Wirtschaftswachstum und sozialer Aufstieg treiben den Energieverbrauch nach oben. Deshalb hat die Regierung ein Programm für energieeffizienten sozialen Wohnungsbau aufgelegt – das „Eco Casa“, was dem in Deutschland bekannten Energieeffizienzhaus ähnelt.

Diese Häuser verbrauchen mindestens 20 Prozent weniger Energie als herkömmliche Wohnbauten. Insgesamt sollen 33.000 Einheiten entstehen, 600 davon sogar im Passivhaus-Standard. 22.000 Häuser konnten schon gebaut werden.

Dem Eco-Casa-Programm stellte die KfW im Auftrag der Bundesregierung bisher Darlehen in Höhe von rund 130 Millionen Euro zur Verfügung. Die nationale mexikanische Entwicklungsbank für Wohnungsbau Sociedad Hipotecaria

Federal (SHF) reicht die attraktiven Konditionen an Projektentwickler weiter, die energieeffiziente Häuser und Wohnungen für untere und mittlere Einkommenschichten zu einem mit einem Standardhaus vergleichbaren Preis bauen. Dabei liegt der durchschnittliche Preis eines Hauses bei 15.000 Euro. Der Vorstandsvorsitzende der mexikanischen Förderbank, Jesús Alberto Cano Vélez, nahm den Preis im Namen der SHF entgegen.

## Große Herausforderungen

Große Herausforderung in Mexiko sind die – je nach Region sehr unterschiedlichen – klimatischen Rahmenbedingungen, die jeweils andere Ökotechnologien erfordern. In der Regel ist aber nicht das teure Heizen, sondern die Kühlung unter der heißen Sonne ein wichtiger Bestandteil in der Konstruktion der Häuser. Fassadenmaterial und -farbe, Dämmung, Fenster, Kühltechnik und Solarmodule wurden an das heiße Klima angepasst. Das Projekt wurde von der UNO als „leuchtendes Beispiel“ ausgezeichnet und erhielt den renommierten Ashden Award für innovative Klimafinanzierungen.



# Alte Häuser, neues Leben

Wasserturm und Fachwerkbau, städtisches Doppelhaus, ländliche Scheune und ein Bau aus dem Mittelalter: Fünf Häuser wurden beim KfW Award mit einer lobenden Anerkennung gewürdigt



## 1. Wohnen im Wasserturm

Ein Wasserturm von 1875 wurde in ein Wohnhaus mit fünf Etagen verwandelt, jede davon mindestens vier Meter hoch. Das von einem Gärtchen umgebene Erdgeschoss ist Empfangshalle und Abstellraum, darüber folgen eine Wohnküche mit zwei Balkonen, ein großes Bad, eine Schlafenebene und schließlich der Wohnraum im Dachgeschoss mit Fenstern in alle Himmelsrichtungen. Die 50 bis 100 Zentimeter dicke Klinkermauer ist saniert; sie speichert im Winter Wärme und bleibt im Sommer kühl. Auch Fenster und Türen sind gedämmt. Die Bewohner kommen ohne Aufzug aus.

**Gebäude:** Wasserturm in Berlin-Rummelsburg, jetzt Wohnhaus

**Qualität:** Turmwohnen, Denkmal-Erhalt

**Bauherr und Architekt:** Matthias Beyer-Schubert

**KfW-Förderung:** keine



## 2. Denkmalschutz und Bio-Dämmung

Ein als Unesco-Weltkulturerbe geschütztes Baudenkmal aus dem Mittelalter wurde sorgsam restauriert und mit drei modernen Wohnungen versehen. Historische Bauelemente wie Fenster, Innentüren und Böden wurden nach Möglichkeit erhalten. Herkömmliche Materialien wie Lehm und Holzfasern dienen als natürliche Dämmstoffe. Ein effizientes Blockheizkraftwerk erzeugt die benötigte Energie.

**Gebäude:** Zweigeschossiges Bürgerhaus aus dem 14. Jahrhundert in Wismar

**Qualität:** Denkmalpflege, Energiesparen, altstädtisches Wohnen

**Bauherr:** Friedrich Däuble

**Architekt:** Eike Roswag-Klinge

**KfW-Förderung:** Energieeffizient Sanieren mit Baubegleitung (151), erreichter Standard: KfW-Effizienzhaus 85



### 3. Scheunen-Heim

Ein junger Landwirt in der Eifel hat seine historische, zuletzt leer stehende Scheune neben dem Elternhaus zum Wohnen umgebaut. Die Außenwände aus Bruchstein und der erhöhte Keller sind erhalten geblieben; das Schieferdach ist erneuert. Die Innenräume mit weißem Wandputz und hellen Dielen wirken ländlich-schlicht und zugleich modern. Ein „Lichtkamin“ sorgt für Helligkeit.

**Gebäude:** Frühere Scheune in Hofweiler (Rheinland-Pfalz), jetzt Einfamilienhaus

**Qualität:** Erhalt des Baus und Ortsbildes, neuer Wohnraum im angestammten Bauernhof

**Bauherr:** Stefan Schiltz

**Architekt:** Rainer Roth

**KfW-Förderung:** KfW-Wohneigentumsprogramm



### 4. Soziales im Fachwerkhhaus

Ein hundertjähriges Bauernhaus in der Rhön wurde von einer Stiftung baulich und energetisch sensibel saniert. Statt der nach dem Krieg angebrachten Asbestschindeln trägt es auf der Südseite wieder Fachwerk; an den drei Wetterseiten trotzen Holzschindeln dem rauen Mittelgebirgsklima. Drinnen lebt eine betreute Wohngruppe.

**Gebäude:** Fachwerkhhaus in Tann (Rhön)

**Qualität:** Denkmalschutz, Energiesparen, sozialer Gebrauch

**Bauherrin:** Aktiv Stiftung

**Architekt:** Stephan Koch

**KfW-Förderung:** Energieeffizient Sanieren (151), erreichter Standard: KfW-Effizienzhaus Denkmal



### 5. Aus zwei mach eins

Raum-Ansprüche steigen: Welche Familie möchte noch in einer Doppelhaushälfte der 1930er-Jahre auf nur 85 Quadratmetern leben? Die Lösung hieß hier: Die Hälften werden mit geringen Eingriffen zusammengelegt. Im Erdgeschoss erhielt das Haus einen geräumigen Wohn- und Essbereich, oben blieben die Zimmer, wie sie waren.

**Gebäude:** Zweigeschossiges Zwei- und dann Einfamilienhaus in Hanau

**Qualität:** Schonende und zeitgemäße Anpassung eines Altbaus

**Bauherren:** Markus Plöcker und Simone Singer

**Architekt:** Markus Plöcker

**KfW-Förderung:** Energieeffizient Sanieren (151), erreichter Standard: KfW-Effizienzhaus 115





# Highlights aus 15 Jahren

Seit 2003 gibt es den KfW Award. Die Themen zeigen, was in jüngerer Zeit im deutschen Wohnungsbau diskutiert und realisiert wurde

## 15 Jahre Impulse setzen



Bereits seit 2003 würdigt die KfW Bankengruppe außergewöhnliche Häuser in Deutschland. Ziel des Awards ist es, Impulse für nachhaltiges privates Bauen zu geben sowie zukunftsweisende Trends in Deutschland aufzuzeigen. Bei der Auswahl der Gewinner sind Barrierefreiheit, Flächensparen, das Bewahren historischen Erbes sowie Klimaschutz von großer Bedeutung. Der KfW Award genießt in Deutschland unter den Wettbewerben für private Bauherren eine hohe Aufmerksamkeit.

## Bank aus Verantwortung

Die KfW ist eine der führenden Förderbanken der Welt und einer der größten Förderer von privatem Wohneigentum. Die KfW kennt sich mit Themen der Bauherren aus – und unterstützt sie mit passenden Finanzierungen. Ein besonderes Anliegen der KfW ist Klimaschutz: Finanzierungen mit Umwelt- und Klimabezug machen 44 Prozent des Volumens aus.

## Internationaler Sonderpreis

Anlässlich des 15-jährigen Jubiläums wurde der diesjährige Award um eine internationale Komponente erweitert. Zum ersten Mal ging ein Sonderpreis an ein Schwellenland: Ausgezeichnet wurde das Projekt „Eco Casa“ in Mexiko, weil es soziales und energieeffizientes Wohnen vereint. Und weil der Klimaschutz eine globale Aufgabe ist.

## Neues Konzept

**KfW  
AWARD  
2017**  
BAUEN



Ein Jubiläum ist ein guter Anlass, dem Award mehr Kraft zu verleihen und ihn für die Zukunft fit zu machen. Zum neuen Konzept gehören neben dem Logo auch der Pfeil, der engagiert in die Zukunft zeigt, und die neue Award-Skulptur, welche die Preisträger noch besser würdigt als bisher. Ab 2017 heißt der Wettbewerb dann auch KfW Award Bauen (bisher KfW Award Bauen & Wohnen). Die Bewerbungsphase für den Wettbewerb 2018 startet im Oktober 2017. Die Bewerbung ist online möglich: [www.kfw.de/award](http://www.kfw.de/award)

## Schirmherr

Seit 15 Jahren vertritt der renommierte Architekt Prof. Hans Kollhoff den KfW Award als Schirmherr. Architekt in Zürich und Berlin, ist Kollhoff bekannt durch Bauten wie den Kollhoff-Tower, den er im New Yorker Backsteinstil am Potsdamer Platz entwarf, sowie das 88 Meter hohe „Main Plaza“ im Deutschherrnviertel in Frankfurt am Main. Er ist auch Vorsitzender der Jury, die aus renommierten, unabhängigen Architekten, Stadtentwicklern, Energieexperten, Vertretern der Bau- und Wohnwirtschaft, Professoren und Redakteuren besteht (siehe Seite 27). Außerdem wird der Award jedes Jahr von prominenten Gastrednern aus Ministerien begleitet.

## Jahres- themen 2003 bis 2017

2003

Flexibles  
Wohnen



2004

Wohneigentum  
mit Zukunft –  
Modernisieren  
und Energie  
sparen

2005

Mehrwert  
durch Revi-  
talisierung

2006

Generation  
50plus – Neue  
Ideen für  
altersgerechtes  
Wohnen im  
Eigentum

2007

Zurück in die  
Stadt

2008

Gemeinschaft-  
liches Bauen  
und Leben in  
der Stadt

2009

Fitnesspro-  
gramm für  
die eigenen  
vier Wände





## Gut dotierte Auszeichnung

Der KfW Award Bauen ist mit insgesamt 30.000 Euro dotiert. Die ersten fünf Gewinner erhalten zusammen 25.000 Euro, wovon der erste Preisträger 10.000 Euro erhält. Die weiteren fünf am besten bewerteten Projekte erhalten jeweils ein Preisgeld in Höhe von 1.000 Euro. Nicht selten wird das Preisgeld auch dafür genutzt, mit der ganzen Baugemeinschaft, mit Freunden und Unterstützern zu feiern.

## Der Höhepunkt



Die Preisverleihung ist der feierliche Abschluss des Wettbewerbs. Circa 200 ausgewählte Gäste treffen sich an eindrucksvollen Orten der Hauptstadt – mal im historischen Kassensaal der KfW nahe dem Gendarmenmarkt und mal im rekonstruierten Kommandantenhaus mit der repräsentativen Adresse Unter den Linden 1. Höhepunkt ist die Verkündung der Empfänger der lobenden Anerkennungen und schließlich die Bekanntgabe der Preisträger und ihres Rangs – dieser wird bis zum Abend streng geheim gehalten. Die anschließende Feier ist gleichzeitig ein Branchentreff, der gern von anwesenden Journalisten, Politikern und Ver-

tretern der Baubranche zum Netzwerken genutzt wird.

## War es das?

Die Leistung der Preisträger wird auch durch diese Zeitschrift sowie durch Filmbeiträge gewürdigt, die bei der Preisverleihung zum ersten Mal gezeigt werden. Besonders gut kommen dabei Sequenzen an, die von einer Drohnenkamera aufgenommen sind: Auch die meisten Preisträger haben ihr Haus noch nie aus dieser Perspektive gesehen. Die Beiträge werden im Fernsehen bei n-tv ausgestrahlt: Auch andere sollen sich von den prämierten Objekten begeistern lassen können. Schließlich ist ist das erklärte Ziel des Wettbewerbs: Vorbilder zu finden, die weitere Menschen inspirieren, ihre Träume und Ideen zu verwirklichen.

## KfW Stories



Hinter jedem Bauprojekt stecken Begeisterung, eine tolle Idee und eine gute Geschichte. Diese sind auch auf KfW Stories zu finden, dem digitalen Magazin der KfW Bankengruppe, das die spannenden Geschichten hinter den Finanzierungen aus aller Welt erzählt. [www.kfw.de/stories](http://www.kfw.de/stories)

### Impressum

**Herausgeber** KfW Bankengruppe, Kommunikation, Palmengartenstraße 5–9, 60325 Frankfurt

**Verantwortlich** Michael Kemper (V.i.S.d.P.)

**Verlag** Axel Springer SE, Corporate Solutions, Axel-Springer-Straße 65, 10888 Berlin, Tel.: +49 30 2591 74539, Website: [www.as-corporate-solutions.de](http://www.as-corporate-solutions.de)

**Geschäftsleitung Corporate Solutions** Frank Parlow, Lutz Thalmann

**Objektmanagement** Judith Ribstein

**Redaktion** Roland Stimpel

**Art Department** Constantin Eberle (Leitung), Ines Kasemir

**Bildredaktion** Sebastian Müller

**Fotos Preisträger (1–5)** Claus Morgenstern

**Lektorat** Matthias Sommer

**Herstellung** Olaf Hopf

**Druck** kuncke druck GmbH, Kornkamp 24, 22926 Ahrensburg

**Auflage** 383.000 Exemplare

### Bildnachweise

**Cover:** Claus Morgenstern; **Inhalt:** Susanne Schmidt-Dominé, Maskot/Gettyimages, Claus Morgenstern (5); **S. 4–5:** Hero Images/Gettyimages, Claus Morgenstern; **S. 6–10:** Claus Morgenstern (4), Werner Huthmacher (5); **S. 11:** Susanne Schmidt-Dominé; **S. 12–13:** Illustration KfW; **S. 14–18:** Claus Morgenstern (9); **S. 19:** Nigel Treblin/ddp; **S. 20–22:** Claus Morgenstern (6); **S. 23:** Thomas Imo/photothek.net; **S. 24–26:** Claus Morgenstern (7); **S. 27:** Jan Zappner; **S. 28–30:** Claus Morgenstern (6); **S. 31:** Alija/Istockphoto; **S. 32–33:** Giacomo Morelli, Mila Hacke, Christine Schwickerath, Claus Morgenstern, Lars Gruber; **S. 34–35:** Claus Morgenstern (2), Stefan Müller, Manfred H. Vogel, Sebastian Pfitze (2)

2010

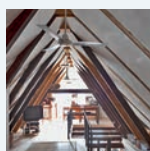
Mut zur Lücke!

2011

Effizienz mit Charme

2012

Modernisieren mit Weitblick

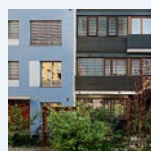


2013

Entdeckt. Gestaltet. Wiederbelebt.

2014

Renaissance des Reihenhauses



2015

Intelligent Bauen: modern, effizient, wohnlich

2016

Urbanes Wohnen – Häuser in der Stadt

2017

Ausbauen, Anbauen, Umbauen – effizient Wohnraum schaffen und modernisieren





# »» Wir investieren lieber ins Haus als in die Heizkosten.

Mit einer KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen oder Sanieren.

Clever sein und gleich auch fürs Alter umbauen: mit dem Kredit oder Zuschuss „Altersgerecht Umbauen“

Es gibt viele Wege, das eigene Zuhause energieeffizient zu gestalten. Als größte deutsche Förderbank unterstützt die KfW den Kauf, den Bau oder die Sanierung eines energieeffizienten Eigenheims mit staatlich geförderten Krediten und Zuschüssen. Und wenn Sie zusätzlich heute schon fürs Alter umbauen möchten, z. B. Schwellen reduzieren oder das Bad modernisieren, gibt es auch dafür eine KfW-Förderung – unabhängig von Ihrem Alter. Mehr Informationen bei Ihrem Finanzierungspartner\* oder direkt Beratungstermin anfragen unter: [kfw.de/terminanfrage](https://www.kfw.de/terminanfrage)  
**Jetzt energieeffizient sanieren und altersgerecht umbauen ab 0,75 % eff. p. a.\*\***

Bank aus Verantwortung

**KfW**

\* Bei den Finanzierungspartnern der KfW handelt es sich um Geschäftsbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Direktbanken, Bausparkassen und Versicherer.  
\*\* Für einen Kredit Energieeffizient Sanieren (151) in Höhe von 75.000 EUR gelten folgende Konditionen: 0,75 % p. a. Sollzins und 0,75 % p. a. Effektivzins bei 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Anlaufjahren und 10 Jahren Zinsbindung. Für einen Kredit Altersgerecht Umbauen (159) in Höhe von 50.000 EUR gelten folgende Konditionen: 0,75 % p. a. Sollzins und 0,75 % p. a. Effektivzins bei 10 Jahren Laufzeit, 2 tilgungsfreien Anlaufjahren und 10 Jahren Zinsbindung. Stand: 08.05.2017



# bauen + wohnen

KfW

Juni 2017  
[www.kfw.de/stories](http://www.kfw.de/stories)

Medienpartner

DIE  WELT

Das Magazin zum KfW Award 2017



## Alte Häuser ganz neu

Eigenheim, Scheune, Fabrik: Die besten  
Projekte privater Bauherren

**Sparen**

Mehr Wärme für  
weniger Geld

**Sperren**

Wirksamer Schutz  
gegen Einbrecher

**Spuren**

Gewinne aus  
15 Jahren KfW Award