

Bundesförderung für effiziente Gebäude neu aufgesetzt

BAUTRÄGER SOLLTEN DIE AKTUELLE ÜBERFÖRDERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ NUTZEN

Klaus Lambrecht ist einer der führenden Experten in der Energieplanung und Gebäudesimulation mit über 20-jähriger Praxiserfahrung. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ erläutert der Experte für Energieeffizienz die aktuellen Fördermöglichkeiten für die Errichtung und Sanierung energieeffizienter Gebäude.

Sehr geehrter Herr Lambrecht, warum werden Förderprogramme für die energieeffiziente Bauweise überhaupt aufgelegt?

Grundsätzlich ist es ein erklärtes politisches Ziel, dass der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral wird. Nachdem sich der Anreiz für einen ökologisch optimierten Betrieb nach der Erstellung eines Gebäudes für die Bauträger aus wirtschaftlicher Perspektive in Grenzen hält, soll die finanzielle Förderung der effizienten Bauweise gezielte Anreize setzen, um die energieeffiziente Ausführung auch für Bauträger attraktiver zu machen. Diese Anreize führen derzeit teilweise sogar zu einer Überförderung – die wirtschaftlichen Bedingungen für energieeffiziente Gebäude werden sicher nicht lange so günstig bleiben, wie sie es jetzt sind. Darum sollten sich Bauträger gezielt über mögliche Förderungen informieren, um die bestmögliche finanzielle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Warum ist die bereits bestehende Förderung nun erneut überarbeitet worden?

Trotz der politischen Zielsetzungen hat sich die energieeffiziente Orientierung der Immobilienwirtschaft seit Mitte der 1990er-Jahre faktisch kaum verbessert. Dies hat einerseits mit einem immensen Zuwachs an Wohnfläche zu tun, andererseits stagniert der Anteil der erneuerbaren Energieträger zur Wärmeerzeugung bei lediglich rund 15 Prozent. Bei Heizungen wird nach wie vor zu rund 80 Prozent auf Öl und Gas zurückgegriffen. Um diesen Trend zu ändern, hat der Bund die Fördermaßnahmen nun noch einmal erheblich aufgestockt.

Welche Förderprogramme für energieeffiziente Bauten existieren derzeit?

Bereits seit 1. Januar 2021 ist eine neue Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Allerdings konnte diese Förderung bislang nur über das BAFA für den Gebäudebestand bezogen werden. Seit 1. Juli 2021 sind nun Kredite und Förderungen für Energieeffizienzhäuser auch über die KfW und auch für den Neubau möglich.

Wer ist förderberechtigt?

Grundsätzlich sind Bauträger förderberechtigt. Seien es Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften, freiberuflich Tätige, kommunale Träger, Körperschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften. Ebenso Pächter, Mieter und Contractoren.

Welche Änderungen haben sich durch die neuen Kreditprogramme ergeben?

Die Förderung von Wohngebäuden wird beim Einsatz von erneuerbaren Energien nochmals um ein Drittel angehoben auf bis zu 55 Prozent der Investitionskosten im Bestand. Bei Neubauten erhöht sich die Förderung um fast 10.000 Euro je Wohneinheit, wenn mindestens 55 Prozent Erneuerbare Energien eingesetzt werden. Die Förderung von Nichtwohngebäuden im Neubau wird bis zu verzehnfacht (bis 450 €/m² NGF), im Bestand bis zu vervierfacht (bis 1.000 €/m² NGF). Darüber hinaus wird auch die Baubegleitung bei Nichtwohngebäuden verpflichtend – bei Wohngebäude ist dies jetzt schon der Fall – und zudem mit 50 Prozent (bis zu 20.000 €) je Gebäude gefördert. Die Erstellung von Energiekonzepten bei Nichtwohngebäuden – sowohl im Neubau wie bei der Sanierung – wird mit bis zu 8.000 Euro je Gebäude geför-

dert, bei Wohngebäuden – hier nur im Bestand – mit bis zu 1.700 Euro. Seit 1. Juli 2021 gilt eine Wahlfreiheit zwischen der Inanspruchnahme eines Zuschusses oder eines Kredits, auch bei Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Wann müssen die Förderanträge gestellt werden?

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Als Vorhabenbeginn gilt im Kreditfall der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Bankberatungsgespräch stattfand. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn. Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch) für den Kauf von nach der BEG Richtlinie errichteten oder sanierten Nichtwohngebäuden / Wohngebäuden möglich. Der Förderantrag ist vor

Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen.

Kann der Bauträger selbst den Förderantrag stellen?

Ja, sowohl in der Kredit- wie auch der Zuschuss-Variante. Den Zuschuss erhält der Bauträger direkt ausgezahlt und kann dadurch den Kaufpreis reduzieren. Stellt er den Antrag in der Kreditvariante, wird das Darlehen auf den Käufer übertragen. Für Wohnungen, bei denen die Käufer keinen Übertrag wünschen, muss das entsprechende Darlehen zurückgezahlt werden. Bei einem Verkauf eines geförderten Objekts ist die in Anspruch genommene Förderung dem Käufer anzuzeigen und die 10-jährige förderzweckgerechte Nutzungspflicht in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Wo sind weitere Informationen zu den technischen Anforderungen und den Kriterien der Förderung zu finden?

Es gibt eine Reihe wertvoller Links zu den umfangreichen und komplexen Förderprogrammen. Antworten zu häufig gestellten Fragen und den technischen Voraussetzungen der Förderprogramme finden Interessierte unter anderem auf den Webseiten www.kfw.de/beg, www.bafa.de/beg, www.kfw.de/eee und www.l-bank.de/z15.

Zur Person:

Diplom-Physiker Klaus Lambrecht ist Partner der Econsult Lambrecht Jungmann Partner in Rottenburg und Stuttgart. Sein Schwerpunkt liegt in der Entwicklung hocheffizienter Gebäude mit Einsatz erneuerbarer Energien bis hin zu Null- und Plusenergiehäusern. Er ist akkreditierter Sachverständiger für die Bundes-Förderprogramme und hat Lehraufträge an der Technischen Hochschule Köln sowie der Hochschule Rottenburg inne. Zahlreiche Publikationen finden sich unter www.solaroffice.de/publikationen.