Mandanten-Info
Energieeffizientes
Bauen & Sanieren

PSP
Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG
Kaikenrieder Straße 40 . 94244 Teisnach
(0 99 23)76430-0 (0 99 23)76430-201
info@psp-steuerberater.de . psp-steuerberater.de

Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Finanzierung und Fördermittel erfolgreich nutzen



DATEV

Mandanten-Info

Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Inhalt

1. Einleitung 1

2. Grundsätzliches zu Förderprogrammen 2

3. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 3

4. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) 4

5. Wie und wo werden Fördermittel beantragt 6

5.1 Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 6

5.2 Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle 8

6. Vorhabensbeginn 8

7. Ohne Energieberatung wird es schwierig 10

8. Schritt für Schritt zur Förderung 12

9. Welche Förderprogramme gibt es 14

9.1 Neubau Wohngebäude (KfW 297/298) 15

9.2 Sanierung Wohngebäude (KfW 261) 17

9.3 Neubau Nichtwohngebäude (KfW 299) 18

9.4 Sanierung Nichtwohngebäude (KfW 263) 19

9.5 Einzelmaßnahmen Wohngebäude (BAFA) 19

9.6 Einzelmaßnahmen Nichtwohngebäude (BAFA) 19

9.7 Heizungsförderung (KfW 458) 20

9.8 Ergänzungskredit (KfW 358/359) 25

1. Einleitung

Das Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren im Fördermittelbereich ist nichts Neues. Es gab bereits in der Vergangenheit Förderprogramme, mit denen Bauherren[1] oder sanierungswillige Eigentümer bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen bzw. beim energieeffizienten Bauen unterstützt wurden. Damit sollte die Bereitschaft unterstützt werden, einen höheren Energieeffizienz-Standard zu wählen, was in der Regel auch höhere Investitionskosten bedeutet. Die Entscheidung wie gebaut und saniert wird, oblag rein den Bauherren bzw. den Sanierungswilligen.

Die jetzige Situation ist allerdings eine andere, da durch Vorgaben auf Bundesebene aber auch auf europäischer Ebene festgelegt wird wie, bis wann und was saniert werden muss. Ebenso wurde festgelegt, welche energieeffizienten Maßnahmen bei Neubauten berücksichtigt werden müssen.

Um die Eigentümer von Wohneigentum, aber auch Unternehmer beim Sanieren oder Bauherren beim Neubau finanziell nicht zu überfordern, wurden in den letzten Jahren neue Förderprogramme entwickelt bzw. bestehende weiterentwickelt.

Insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Leistungen bzw. der Förderquoten gab es seit der Einführung des Bundesprogramms effiziente Gebäude und den damit einhergehenden Förderprogrammen große Unterschiede. Wurden anfangs noch sehr großzügige Zuschüsse gewährt, kristallisierte sich schnell heraus, dass die dafür bereitgestellten Haushaltsmittel bei weitem nicht ausreichen bzw. die Programme aufgrund des hohen Interesses deutlich überzeichnet waren. Dies führte immer wieder zu Antragsstopps und Überarbeitung der Richtlinien, was zum Teil mit einer deutlichen Reduzierung der Fördersätze verbunden war.

[1] In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

Allerdings spielen Fördermittel mittlerweile eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung von Projekten im Bereich energieeffizientes Bauen und Sanieren. Bei vielen Sanierungswilligen und Bauherren werden Fördermittel als ein Baustein in der Finanzierung fest mit eingeplant und entscheiden somit auch über den Erfolg eines Vorhabens.

Hinweis

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Fördermittel. Sind z. B. die für die Programme aus dem Haushalt zur Verfügung gestellten Mittel ausgeschöpft, werden die Förderprogramme zunächst geschlossen. Ob und mit welchen Anschlusskonditionen die Programme wieder geöffnet werden, ist dann völlig offen.

2. Grundsätzliches zu Förderprogrammen

Die Förderlandschaft in Deutschland ist sehr komplex. Es gibt Förderprogramme der EU, des Bundes, der Bundesländer und auch von Kommunen. Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland aktuell rund 5.000 Förderprogramme. Als erste Anlaufstelle für die Recherche nach geeigneten Förderprogrammen ist die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK):

Förderdatenbank des BMWK

(www.foerderdatenbank.de)

In dieser Datenbank kann mittels Suchfunktion zunächst gezielt nach Fördermittel der Europäischen Union, des Bundes und der Bundesländer gesucht werden. Aktuell sind in der Datenbank 2.352 Förderprogramme hinterlegt, wobei dies nur eine stichtagsbezogene Betrachtung ist.

Weitere Programme werden auf kommunaler Ebene bzw. sonstigen Projektträgern aufgelegt. Hier ist die Recherche etwas schwieriger. Insbesondere sind die Programme auf kommunaler Ebene regional

eingeschränkt. So unterstützen manche Städte ihre Bevölkerung bei Maßnahmen in den Umwelt- und Klimaschutz mit eigenen Förderprogrammen. So z.B. bei der Installation von Mini-PV Anlagen (Balkonkraftwerke) und Dachbegrünung. Diese Förderungen finden sich nicht in der Datenbank des BMWK wieder.

Es gilt deshalb die Devise, sich bei Investitionen im Bereich Umwelt- und Klimaschutz immer bei seiner Kommune zu erkundigen, ob es hierfür Förderungen gibt.

Nachfolgend erfolgt ein kurzer Überblick über die aktuelle gesetzliche Grundlage auf Bundesebene und die „Förderlandschaft" hierzu.

3. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zentrales Regelwerk für die Vorgaben beim Bauen und Sanieren in Deutschland ist das Gebäudeenergiegesetz. Das Gesetz ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und fasste die bis dahin gültige Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Im Zuge einer ersten Novelle wurde zum 1. Januar 2023 der bis dahin geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent).

Mit einer zweiten Novelle des Gesetzes wurde insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt. Diese zweite Novelle erzeugte viel Diskussion und das Gesetz wurde zum „Heizungsgesetz" reduziert, wobei der Heizungsbereich nur einen Teil des Gebäudeenergiegesetzes betrifft und suggeriert, dass es sich hier um ein eigenes Gesetz handelt, was nicht der Fall ist.

Mit der Novelle wurde im Gebäudeenergiegesetz aufgenommen, dass seit 01.01.2024 alle neu installierten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt sowohl für private als auch für öffentliche Gebäude.

Allerdings wurden nach dem ersten Entwurf der Novelle und der anschließenden öffentlichen Diskussion in der jetzt gültigen Novelle Übergangsregelungen und Ausnahmen mit aufgenommen.

Das Gebäudeenergiegesetz enthält somit die rechtlichen Vorgaben beim Bauen und Sanieren. Die Förderung der Maßnahmen wird in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geregelt.

4. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die Richtlinie für das Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude wurde 2021 eingeführt und ersetzte sukzessive die bis dahin vorhandenen Programme wie das CO^2-Gebäudesanierungsprogramm (EBS-Programme), das Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt (MAP), das Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) und das Heizungsoptimierungsprogramm (HZO).

Mit der neuen Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude wurden diese Förderrichtlinien zusammengeführt, wobei bewährte Elemente aus den Förderprogrammen übernommen wurden. Ziel war es, die verschiedenen Förderprogramme im Bereich Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Gebäudesektor zu bündeln und für den Gebäudeeigentümer verständlicher zu machen.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude besteht aus drei Einzelrichtlinien:



Einhergehend mit den Novellierungen beim Gebäudeenergiegesetz wurden auch diese Richtlinien in den letzten Jahren überarbeitet und angepasst.

Die Richtlinien werden in einzelnen Förderprogrammen umgesetzt. Neben den Richtlinien sind auch die technischen Mindestvoraussetzungen (TMA) wesentlicher Bestandteil zur Förderung. In dieser sind die technischen Vorgaben aufgeführt, welche hinsichtlich einer Förderung einzuhalten sind.

Die Umsetzung der jeweiligen Förderprogramme erfolgt durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW) und dem Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Beim Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA) können nur Zuschussförderungen beantragt werden. Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau können die Tilgungsvarianten der Förderungen beantragt werden.

5. Wie und wo werden Fördermittel beantragt

Bei der Beantragung von Fördermitteln kommt es zunächst darauf an, wer als Fördermittelgeber fungiert (von wem kommen die Fördermittel) bzw. wer für die Verteilung der Gelder zuständig ist.

Bei Investitionszuschüssen des Bundes und der Länder sind in der Regel die Regierungsstellen (in Bayern z.B. die Bezirksregierungen) oder die Förderbanken auf Landesebene zuständig. Die Bearbeitung von speziellen Zuschussprogramme werden von den dafür verantwortlichen Ministerien aber auch an sogenannte Projektträger (z.B. NOW GmbH, Jülich usw.) vergeben.

Der Bereich Zuschüsse im Zusammenhang mit Investitionen in erneuerbare Energien, in den Klimaschutz und zur Energieeffizienz wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle abgedeckt.

Die Antragstellung erfolgt in der Regel direkt bei der jeweiligen Anlaufstelle.

Für den Bereich zinsverbilligte Darlehen (mit oder ohne Zuschuss sind grundsätzlich die KfW auf Bundesebene oder die Länderförderbanken auf Länderebene zuständig). Bei der Beantragung von Darlehen ist auf das Hausbankprinzip zu achten.

5.1 Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Manche Werbungen in den Medien suggerieren, dass Förderdarlehen direkt bei der KfW beantragt werden können. Dies ist jedoch nicht korrekt.

Eine direkte Beantragung der Darlehen bei der KfW ist nicht möglich. Die Beantragung eines Förderdarlehens ist nur über eine Hausbank möglich.

Hinweis

Natürlich wird die Hausbank des Antragstellers der erste Ansprechpartner bei einer geplanten Investition sein, allerdings ist eine Antragstellung über jede andere Bank oder Sparkasse (welche mit der KfW kooperieren) jederzeit möglich.

Im Rahmen dieses Hausbankprinzips prüft die Bank oder Sparkasse das Vorhaben und die Bonität der Antragsteller. Wie bei allen anderen Darlehen ist auch die Sicherstellung ein Thema. Reichen die vorhandenen Sicherheiten aus oder müssen neue gestellt werden?

Hinweis

Auch wenn es sich um Gelder der KfW handelt trägt das volle Risiko aus dem Darlehensverhältnis die Hausbank. Deshalb erfolgt die Prüfung der Bonität und der Sicherstellung wie bei einem reinen Bankkredit.

Nach erfolgter positiver Einschätzung stellt die Bank oder Sparkasse den Antrag bei der KfW.

Die Konditionen werden auf der Internetseite der KfW veröffentlicht:

Konditionsübersicht der KfW

(www.kfw-formularsammlung.de/KonditionenanzeigerINet/KonditionenAnzeiger)

Die Zinsentwicklung ist sehr volatil, was sich auch in den kurzen zeitlichen Abständen der Meldungen zu Konditionsänderungen widerspiegelt. Allerdings bewegen sich die Konditionen sowohl nach unten als auch nach oben.

Die Höhe des Zinssatzes richtet sich nach Laufzeit des Darlehens und der gewählten Zinsbindungsdauer. Zu unterscheiden ist zudem, ob es sich um Darlehen für Wohngebäude oder für Nichtwohngebäude handelt.

Bei Programmen für Wohngebäuden gibt es je nach Darlehensvariante (Laufzeit, Tilgungsfreijahre, Zinsbindung) nur einen Zinssatz.

Bei Programmen für Nichtwohngebäude erfolgte die Zinsfindung nach dem „risikogerechten Zinssystem“ (RGZS).

Die Zinsen werden hier in mehreren Schritten von der Hausbank ermittelt und festgelegt. Ausschlaggebend bei der Festlegung der Höhe sind die Bonität und die gestellten Sicherheiten bei der Hausbank.

5.2 Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Die Programme beim BAFA können über ein Online-Portal auf der Internetseite des BAFA beantragt werden. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Verwendungsnachweis im BAFA-Portal einzureichen.

6. Vorhabensbeginn

Um die Fördermittel nicht von vornherein zu verwirken ist es elementar, dass man die in den jeweiligen Richtlinien vorgegebene Reihenfolge bei der Antragstellung korrekt einhält. Hierzu zählt auch, dass grundsätzlich mit der Maßnahme **vor einer Antragstellung oder Eingang eines Zuwendungsbescheides noch nicht begonnen werden darf**. Je nach Förderprogramm gibt es abweichende Regelungen wie weit dieser Begriff ausgelegt wird und auch ab wann begonnen werden darf.

Der Hintergrund dieser Regelung ist der, dass jemand der sein Vorhaben umsetzten will bzw. kann, und schon Liefer- und Leistungsverträge unterzeichnet hat, keine staatlichen Anreize in Form von Förderungen benötigt.

Es ist deshalb wichtig, die Richtlinien des zu beantragenden Programms diesbezüglich genau zu prüfen. **Hat man bereits mit dem Vorhaben begonnen, kann dies nicht mehr geheilt werden und ein evtl. möglicher Zuschuss ist verwirkt**.

Grundsätzlich ist die Unterzeichnung eines Liefer- und Leistungsvertrages oder die Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages bei Kauf einer zu fördernden Immobilie, vor einer Antragstellung förderschädlich.

Planungs- und Beratungsleistungen sowie die Durchführung von Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben gelten sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungen dagegen nicht als Vorhabensbeginn. Auch können vorab Angebote eingeholt werden. Es ist durchaus wichtig die Höhe der Investition abschätzen zu können.

Ab wann mit der Maßnahme begonnen werden darf kann, wie bereits erwähnt, nicht pauschal beantwortet werden, da es je nach Förderprogramm unterschiedliche Vorgehensweisen gibt.

Folgende Varianten gibt es:

- Eingangsbestätigung: Bei vielen Programmen reicht die Eingangsbestätigung aus, um mit der Maßnahme auf eigenes Risiko beginnen zu dürfen. Die Eingangsbestätigung kann schriftlich erfolgen, oder auch elektronisch (insbesondere bei Antragstellung über Portale).
- Zuwendungsbescheid: Andere Programme geben vor, dass mit dem Vorhaben erst begonnen werden darf, wenn der Zuwendungsbescheid vorliegt. Dies kann aufgrund der teils langen Bearbeitungszeiten zu einer deutlichen Verzögerung des Maßnahmenbeginns führen.

Bei manchen Programmen ist es auch möglich, mit der Antragstellung einen Antrag auf vorzeitigen Maßnahmebeginn zu stellen. Nach einer Genehmigung kann mit der Maßnahme begonnen werden.

Bei der Beantragung von Darlehen bei der Hausbank reicht es bei manchen Programmen aus, dass vor einer Vertragsunterzeichnung ein Finanzierungsgespräch mit dieser geführt wurde. Das Finanzierungsgespräch wird von der Bank dokumentiert. Zudem ist zu bestätigen, dass die Absicht besteht, einen Förderkredit in Anspruch zu nehmen. Anschließend kann der Liefer- und Leistungsvertrag abgeschlossen werden, bevor ein Kredit bei der KfW beantragt wird.

Mit den neuen Richtlinien wurden bei manchen Programmen eine neue Variante mit aufgenommen. Danach können Liefer- und Leistungsverträge vorweg abgeschlossen werden, wenn diese eine „aufschiebende oder auflösende Bedingung“ hinsichtlich der angestrebten Förderung enthalten. Konkret ist zu vereinbaren, dass der Vertrag erst gültig wird oder sich auflöst, sobald ein im Vertrag festgelegtes Ereignis eintritt. Das Ereignis in diesem Fall ist eine positive oder negative Zusage der Förderung. Ist die Zusage positiv tritt der Vertrag in Kraft, gibt es keine Zusage löst sich der Vertrag auf.

7. Ohne Energieberatung wird es schwierig

Der Umfang und die Umsetzung von Investitionen in energieeffizientes Bauen und bei einer energetischen Sanierung müssen gut geplant werden. Bei einem Neubau stellt sich die Fragen, welche Effizienz-Klasse erreicht werden soll. Ist es wirtschaftlich sinnvoll einen besseren KfW-Standard zu erreichen und sind die zusätzlichen Investitionskosten die dadurch entstehen noch finanzierbar? Es macht keinen Sinn, bei einem Neubau in einen höheren KfW-Standard zu investieren, wenn anschließend die Rückzahlung der Kredite nicht mehr möglich ist. Genauso verhält es sich bei Sanierungen von Bestandsimmobilien. Hier stellt sich noch mehr die Frage, welche Maßnahmen in der Gesamtbetrachtung des Gebäudes sinnvoll sind. Beim Austausch der Heizung sollte zudem hinterfragt werden, welcher Heizungstyp tatsächlich für die Immobilie passend ist.

Alle diese Fragen kann ein Bauherr oder ein sanierungswilliger Eigentümer ohne Fachwissen nur schwer bzw. gar nicht beantworten. Deshalb ist es sinnvoll, bei Maßnahmen der Energieeffizienz oder der energetischen Sanierung, einen Experten für Energieeffizienz mit einzubinden.

Bei den meisten Programmen ist die Beauftragung eines Energieeffizienz-Experten oder eines Fachunternehmens auch notwendig. Diese begleiten das Vorhaben und Erstellen auch die erforderliche Bestätigung zum Förderantrag (BzA). Nach Abschluss der Maßnahme erstellen sie auch die „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD), welche beim Fördergeber eingereicht werden muss.

Die Experten bzw. die Fachunternehmen müssen zunächst ihre Qualifikation nachweisen und sich auf dem bundesweiten Verzeichnis nachweislich qualifizierter Fachkräfte für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren registrieren lassen. Entsprechend ihrer nachgewiesenen Qualifikation können die Experten die jeweiligen Förderprogramme des Bundes und Förderanträge begleiten. Die Recherche nach geeigneten Experten bzw. Fachunternehmen in näherer Umgebung zum Investitionsort ist auf der Internetseite der dena (Deutsche Energie-Agentur) möglich:

Energie-Effizienz-Experten (EEE)

(www.energie-effizienz-experten.de)

Hinweis

Damit die Energieberatung förderfähig ist, muss diese von einer Person durchgeführt werden, die in der Expertenliste der Deutsche Energie-Agentur (dena) gelistet ist.

8. Schritt für Schritt zur Förderung

Die richtige Vorgehensweise ist wichtig, um evtl. Förderungen nicht zu verlieren. Nachfolgend ein Überblick über die richtige Vorgehensweise.

Schritt 1: Klarheit verschaffen (Was will ich)

Auch wenn es Förderungen gibt - einen Großteil der Investitionskosten müssen selbst gestemmt werden. Entweder durch Eigenkapital oder mit einem Kredit. Bei einer Komplettsanierung kann das richtig ins Geld gehen. Deshalb sind zunächst Überlegungen anzustellen: Was will man sanieren, bzw. was muss saniert werden.

Schritt 2: Energieberater beauftragen

Für eine konkrete Planung der Maßnahmen sollte zunächst eine Bestandsaufnahme vorgenommen werden. Die einzelnen Maßnahmen sind auf Effizienz und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Schritt 3: Angebote einholen

Als nächstes sind Angebote über die Gewerke von Fachfirmen einzuholen und zu prüfen. Der Energieberater kann hierbei unterstützen. Aber Vorsicht: Noch keine Liefer- oder Leistungsverträge unterzeichnen.

Schritt 4: Förderung beantragen

Nun können die Fördermittel beantragt werden. Reine Zuschussprogramme können online auf den Internetseiten der BAFA oder KfW beantragt werden. Soll ein Kreditprogramm (mit oder ohne Tilgungszuschuss) beantragt werden, erfolgt die Antragstellung über die Hausbank.

Schritt 5: Maßnahme umsetzen

Anschließend kann mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden (Unterzeichnung Liefer- und Leistungsverträge usw.). Vorsichtshalber vorher nochmals prüfen, ob mit der Abgabe des Förderantrages tatsächlich mit dem Vorhaben begonnen werden kann (beim Bankberater noch einmal nachfragen, Kontrolle der Eingangsbestätigung bei Online-Anträgen und Sichtung der Förderrichtlinien).

Schritt 6: Auszahlung der Zuschüsse veranlassen

Nach Abschluss der Maßnahme ist der Verwendungsnachweis beim Fördergeber (BAFA, KfW) einzureichen. Bei Zuschussprogrammen kann das wieder über das Online-Portal erfolgen. Bei Krediten (mit oder ohne Tilgungszuschüsse) wird der Verwendungsnachweis über die Hausbank an die KfW weitergeleitet. Nach erfolgter positiver Prüfung wird der Zuschuss ausbezahlt.

9. Welche Förderprogramme gibt es

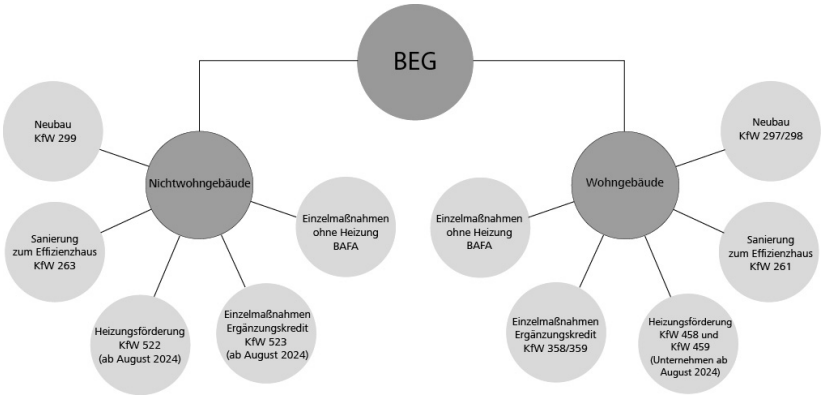
Nachfolgend die Struktur der BEG:

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Neubau	Systemische Sanierungsmaßnahmen		Einzelmaßnahmen	
Klima-freundlicher (KFN) Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude	**BEG Wohngebäude (WG)** Sanierung zum Effizienzhaus	**BEG Nicht-wohngebäude (NWG)** Sanierung zum Effizienzgebäude	**BEG Einzel-maßnahmen (EM)** Maßnahmen für Wohn- und Nichtwohnge-bäude	**BEG Heizungsförderung für Privatpersonen und Unternehmen* (EM)** **BEG Einzelmaßnahme Ergänzungskredit** Wohngebäude und Nichtwohngebäude*
Keine separate Förderung der Baubegleitung	Förderung der Fachplanung und Baubegleitung möglich			
KfW	KfW		BAFA	KfW
Kreditförderung	Kreditförderung mit Tilgungszuschuss		Zuschussförderung / Kreditförderung	
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)			

*Antragstellung voraussichtlich ab August 2024 möglich

Ein vereinfachter Überblick über die aktuellen Förderprogramme:



9.1 Neubau Wohngebäude (KfW 297/298)

Gefördert wird der Neubau und der Ersterwerb eines klimafreundlichen Wohngebäudes bzw. einer Wohneinheit. Ein Einfamilienhaus gilt zum Beispiel als eine Wohneinheit. Als Ersterwerb gilt der Kauf einer Immobilie innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (gemäß § 640 BGB).

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsverbilligten betragsmäßig beschränkten Kredits durch die KfW. Tilgungszuschüsse wie in der Vergangenheit werden nicht mehr gewährt. Das Programm besteht aus zwei Teilen.

Programmnummer 297: Dieser Programmteil richtet sich an natürliche Personen (Privatpersonen), welche die neu zu erstellende Immobilie oder das Kaufobjekt **selbst bewohnen**. Voraussetzung ist hier also die private Selbstnutzung.

Programmnummer 298: Dieser Programmteil richtet sich an natürliche Personen (Privatpersonen), welche die Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheit **nicht selbst bewohnen**. Antragsberechtigt sind bei diesem Programmteil:

- Privatpersonen (welche die Wohneinheit nicht selbst bewohnen)
- Wohneigentumsgemeinschaften
- Einzelunternehmer sowie freiberuflich Tätige
- Unternehmen und kommunale Unternehmen
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)
- Vermieter
- alle juristischen Personen des Privatrechts, zum Beispiel Wohnungsbaugenossenschaften
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern oder Verbände
- soziale Organisationen und Vereine

Es werden zwei Stufen gefördert:

Klimafreundliches Wohngebäude	Klimafreundliche Wohngebäude mit QNG
Bis zu 100.000 Euro Kredit pro Wohneinheit Voraussetzungen: ■ Effizienzhaus-Stufe 40 wird erreicht, ■ das Wohngebäude im Lebenszyklus so wenig CO2 ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden und ■ das Wohngebäude wird nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt.	Bis zu 150.000 Euro Kredit pro Wohneinheit Voraussetzungen: ■ Effizienzhaus-Stufe 40 wird erreicht, ■ das Wohngebäude die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM)“ erfüllt – bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat und ■ das Wohngebäude wird ncht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt.

Hinweis

Mit diesem Förderprogramm werden auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime abgedeckt.

Hier zählt als Wohneinheit die Appartements bzw. Wohn-/ Schlafräume der Bewohner.

Im Gegensatz zur eigentlichen Definition des Begriffes Wohneinheit (eigener Zugang, eine Küche bzw. Kochnische, Badezimmer und Toilette) können in Heimen Küche und Bad außerhalb der Wohneinheiten liegen. D.h. das jedes Appartement als Wohneinheit zählt und sich der mögliche Kreditbetrag entsprechend erhöht.

In beiden Förderstufen werden folgende Maßnahmen gefördert:

- Bau und Kauf einschließlich Nebenkosten.
- Planung und Baubegleitung durch die Experten für Energieeffizienz und Berater für Nachhaltigkeit.
- Die Nachhaltigkeitszertifizierung.

9.2 Sanierung Wohngebäude (KfW 261)

Eine der größten Herausforderungen die Klimaziele einzuhalten, stellen die Einsparungen im Gebäudebestand dar. Die vorhandenen Gebäude auf einen Standard zu sanieren, welchen den aktuellen Anforderungen entspricht, erfordert viel Kapital der Eigentümer. Mit dem Förderprogramm der KfW (Programm 261) werden diese gefördert, wenn ein Gebäude zu einem Effizienzhaus saniert wird. Auch der Kauf eines sanierten Effizienzwohnhauses ist förderfähig. Gefördert wird unter bestimmten Voraussetzungen auch die Umwidmung von Nichtwohnflächen in Wohnflächen.

Eingeführt wurde der Begriff Effizienzhaus ursprünglich von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Es handelt sich hierbei um einen energetischen Standard für Wohn- und Nichtwohngebäude und berücksichtigt zwei Kriterien:

- den Primärenergiebedarf und
- den Transmissionswärmeverlust (wie hoch ist der Wärmeverlust der über Wände, Fenster, Türen und Dach verloren geht).

Der Standard sagt damit aus, wie energieeffizienter ein Gebäude im Vergleich eines Referenzgebäudes ist. Das Referenzgebäude ist im Gebäudeenergiegesetz beschrieben und ist standardgemäß ausgestattet. Dabei gilt: Je niedriger die Zahl, desto höher ist die Energieeffizienz. Aktuell werden fünf Standards gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 40
- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70

- KfW-Effizienzhaus 85
- KfW-Effizienzhaus Denkmal

Gefördert werden alle energetischen Maßnahmen, die zu einer Effizienzhaus-Stufe 85 oder besser führen. Dazu gehören auch Baunebenkosten und Wiederherstellungskosten.

Voraussetzung: Der Bauantrag oder die Bauanzeige des Wohngebäudes liegt zum Zeitpunkt des Antrags mindestens 5 Jahre zurück. Beim Kauf einer (frisch) sanierten Immobilie, werden die Maßnahme der energetischen Sanierung gefördert, wenn die Kosten gesondert ausgewiesen sind (z. B. im Kaufvertrag).

Nicht gefördert werden bereits begonnene oder abgeschlossenen Maßnahmen und Umschuldungen.

Die Maßnahmen werden in Form eines zinsverbilligten Darlehens inkl. eines Tilgungszuschuss gefördert. Die Höhe des Tilgungszuschusses ist abhängig vom Erreichen der Energieeffizienz-Klasse.

9.3 Neubau Nichtwohngebäude (KfW 299)

Als die ersten Förderprogramme im Rahmen des Bundesprogramm effiziente Gebäude im Jahr 2021 aufgelegt wurden, wurden beim Bau und Erwerb von Nichtwohngebäuden noch bis zu 22,5 % Zuschüsse auf die förderfähigen Kosten gewährt. Mittlerweile wurden hier deutliche Abstriche vorgenommen.

Bei dem jetzigen Förderprogramm handelt es sich um ein zinsvergünstigtes Darlehen, das durch die KfW (Programm 299) über Banken und Sparkassen gewährt wird.

Gefördert wird der Neubau oder der Erstkauf (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme) von klimafreundlichen Nichtwohngebäuden in Deutschland. Unter Nichtwohngebäuden werden Gebäude verstanden, welche überwiegend nicht zu Wohnzwecken dienen. Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen werden deshalb als Wohngebäude gesehen.

9.4 Sanierung Nichtwohngebäude (KfW 263)

Mit dem Förderprogramm der KfW (Programm 263) werden Nichtwohngebäude gefördert, wenn diese zu einem Effizienzhaus (mindestens Effizienzhaus-Stufe 70) saniert werden. Außerdem wird der Kauf eines sanierten Effizienz-Nichtwohngebäudes gefördert.

Beim Kauf einer (frisch) sanierten Immobilie, werden die Maßnahme der energetischen Sanierung gefördert, wenn die Kosten gesondert ausgewiesen sind (z. B. im Kaufvertrag).

Nicht gefördert werden bereits begonnene oder abgeschlossenen Maßnahmen und Umschuldungen.

Die Maßnahmen werden in Form eines zinsverbilligten Darlehens inkl. eines Tilgungszuschusses gefördert. Die Höhe des Tilgungszuschusses ist abhängig vom Erreichen der Energieeffizienz-Klasse.

9.5 Einzelmaßnahmen Wohngebäude (BAFA)

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden sowohl bei Wohngebäuden als auch bei Nichtwohngebäuden werden von der BAFA gefördert. Bis Ende 2023 wurden neben den energetischen Einzelmaßnahmen auch Investitionen in die Erneuerung der Heizung gefördert. Im Zuge der Novelle des Gebäudeenergiegesetztes wurde dieser Bereich ab 01.01.2024 auf die KfW ausgelagert. Für diesen Bereich wurde im Februar 2024 ein eigenes Förderprogramm aufgelegt (siehe →*Kapitel 9.7*).

Bei der Förderung handelt es sich um einen Zuschuss auf die förderfähigen Investitionskosten. Es handelt sich um ein Zuschussprogramm ohne Kreditvariante.

9.6 Einzelmaßnahmen Nichtwohngebäude (BAFA)

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung bei Nichtwohngebäuden werden von der BAFA gefördert.

Bei der Förderung handelt es sich um einen Zuschuss auf die förderfähigen Investitionskosten. Es handelt sich um ein Zuschussprogramm ohne Kreditvariante.

Maßnahmen im Bereich Heizungsaustausch werden von der KfW gefördert. Hierzu starten **voraussichtlich ab August 2024** zwei neue KfW-Förderprogramme.

Heizungsförderung für Unternehmen – Wohngebäude (KfW 459)

Heizungsförderung für Unternehmen – Nichtwohngebäude (KfW 522)

Zudem wird im August 2024 das Programm Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Nichtwohngebäude (KfW 523) aufgelegt.

Details zu den neuen Programmen sind (Stand Anfang Mai 2024) noch nicht bekannt. Allerdings kann die Antragstellung bei einem Vorhabenbeginn zwischen dem 29.12.2023 und 31.08.2024 bis zum 30.11.2024 nachgeholt werden.

9.7 Heizungsförderung (KfW 458)

Das Gebäudeenergiegesetz „begleitende Heizungsförderung“ wurde im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als Einzelmaßnahme „separiert“. Werden Einzelmaßnahmen wie Dachsanierung, Fassadendämmung über das BAFA bezuschusst, so ist für die Abwicklung der Zuschussförderung bei einer Investition in eine Erneuerung der Heizung oder einen Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, nun die KfW zuständig.

Hierzu wurde im Februar 2024 das neue Förderprogramm „BEG Heizungsförderung für Privatpersonen - Wohngebäude“ (Programm 458) aufgelegt. Für den Austausch alter, fossiler Heizungen können bis zu 70 % Investitionszuschuss beantragt werden. Bei der Berechnung des Zuschusses werden förderfähige Gesamtkosten bis zu einer maximalen Höhe von 30.000 Euro berücksichtigt, so dass ein maximaler Zuschuss in Höhe von 21.000 Euro gewährt werden kann.

Zusätzlich kann noch ein Emissionsminderungszuschlag in Höhe von 2.500 Euro erhalten werden.

Das Programm können alle privaten Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden, sowie Wohneigentümergemeinschaften (WEG) von Wohngebäuden in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass sich die Gebäude in Deutschland befinden.

Wichtig

Die Antragstellung startet gestaffelt:

Aktuell (Stand April 2024) können nur Privatpersonen, die Eigentümer von bestehenden und selbstbewohnten (Haupt- oder alleiniger Wohnsitz) Einfamilienhäusern in Deutschland sind, einen Antrag stellen.

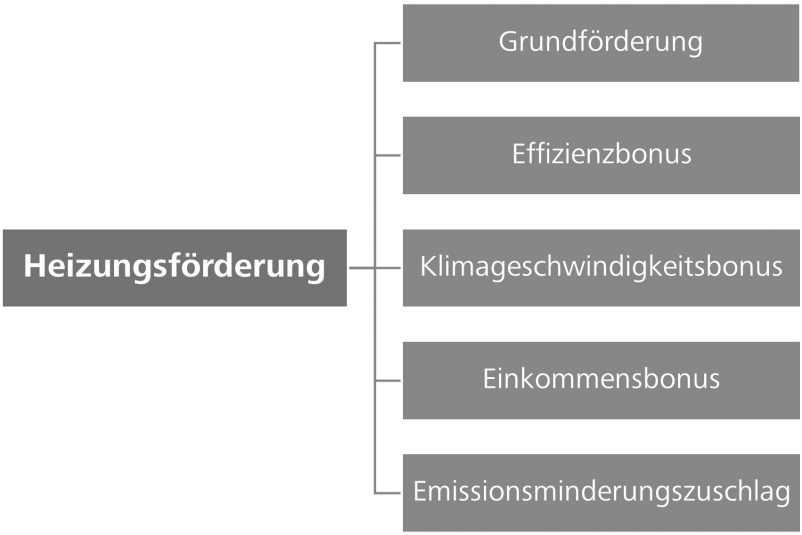
Voraussichtlich ab Mai 2024 können dann Privatpersonen, die Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern (mit mehr als einer Wohneinheit) sind, sowie Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) in Deutschland – sofern Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum umgesetzt werden – einen Antrag stellen.

Voraussichtlich ab August 2024 sind dann Eigentümer von vermieteten Einfamilienhäusern sowie Eigentümer von selbsbewohnten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) – sofern Maßnahmen am Sondereigentum umgesetzt werden – antragsberechtigt.

Nach den Richtlinien erhöhen sich die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten bei mehreren Wohneinheiten wie folgt:

Wohngebäude	Höchstbetrag
erste Wohneinheit	30.000 Euro
zweite bis sechste Wohneinheit	jeweils 15.000 Euro
ab der siebten Wohneinheit	jeweils 8.000 Euro

Die Heizungsförderung ist sehr komplex und besteht aus mehreren Komponenten:



9.7.1 Grundförderung

Alle Eigentümer erhalten die Grundförderung von 30 % auf die förderfähigen Gesamtkosten.

9.7.2 Effizienzbonus

Der Effizienzbonus wird für besonders effiziente elektrisch angetriebene Wärmepumpen gewährt, die die Umweltwärme aus Grundwasser, Erdreich oder Abwasser gewinnen, oder ein natürliches Kältemittel einsetzen.

9.7.3 Klimageschwindigkeitsbonus

Der Klimageschwindigkeitsbonus wird Eigentümern selbstgenutzter Wohngebäude gewährt, wenn eine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gas-Etagen-, Nachtspeicherheizung oder eine mindestens 20 Jahre alte Gasheizung bzw. Biomasseheizung ausgetauscht und diese fachgerecht demontiert und entsorgt wird.

Hinweis

Bei Austausch bis 2028 wird der volle Fördersatz von 20% gewährt. Danach sinkt der Fördersatz schrittweise bis Ende 2036.

Bei einer Neuinstallation einer Biomasseheizung wird der Klimageschwindigkeitsbonus nur gewährt, wenn diese mit einer solarthermischen Anlage, einer Photovoltaik-Anlage zur elektrischen Warmwasserbereitung oder einer Wärmpumpe zur Warmwasserbereitung und/oder Raumheizungsunterstützung kombiniert wird.

9.7.4 Einkommensbonus

Den Bonus in Höhe von 30 % erhalten Eigentümer selbstgenutzter Wohngebäude, wenn das Haushaltsjahreseinkommen maximal 40.000 Euro pro Jahr beträgt.

9.7.5 Emissionsminderungszuschlag

Den Emissionsminderungszuschlag erhält man, wenn eine Biomasseanlage errichtet wird, die nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 mg/m3 einhält. Der Zuschlag wird unabhängig von der Höchstgrenze der förderfähigen Gesamtkosten gewährt und beträgt pauschal 2.500 Euro.

Hinweis

Wenn der Emissionsminderungszuschlag beantragt wird, reduzieren sich die förderfähigen Gesamtkosten für die Grund- und Bonusförderung um pauschal 2.500 Euro. Die förderfähigen Gesamtkosten müssen nach Abzug mindestens 300 Euro (brutto) betragen.

Einzelmaßnahmen	Grundförderung	Effizienzbonus	Klimageschwindigkeitsbonus	Einkommensbonus
Solarthermische Anlagen	30 %		20 %	30 %
Biomasseheizungen	30 %		20 %	30 %
Wärmepumpen	30 %	5 %	20 %	30 %
Brennstoffzellenheizung	30 %		20 %	30 %
Wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrkosten)	30 %		20 %	30 %
Innovative Heizungstechnik	30 %		20 %	30 %
Gebäudenetzanschluss	30 %		20 %	30 %
Wärmenetzanschluss	30 %		20 %	30 %

Hinweis

Bei einem Vorhabensbeginn zwischen dem Datum der Veröffentlichung der Förderrichtlinie im Bundesanzeiger (29.12.2023) und dem 31.08.2024 kann der Antrag bis zum 30.11.2024 nachgeholt werden.

9.8 Ergänzungskredit (KfW 358/359)

Das Förderprogramm „Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude“ (Programm 358/359) ist ein zinsgünstiger Kredit, mit der die Finanzierungslücke zwischen Zuschüssen und förderfähigen Investitionskosten geschlossen werden kann.

Voraussetzung ist eine bereits zugesagte oder bewilligte Zuschussförderung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der KfW. Der Zuschuss darf noch nicht ausbezahlt worden sein und die Zusagen nicht älter als 12 Monate sein.

Das Förderprogramm besteht aus zwei Programmteilen:

BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit Plus – Wohngebäude (358):

Antragsberechtigt sind hier nur Privatpersonen mit einem Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro. Zudem müssen sie Eigentümer des Wohngebäudes und der Wohneinheit sein und diese auch selbst bewohnen (Hauptwohnsitz).

Die Antragsteller profitieren bei diesem Programmteil von nochmals vergünstigten Zinsen.

BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (359):

Anträge können stellen:

- Privatpersonen
- Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts
- Einzelunternehmen
- freiberuflich Tätige
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern und Verbände
- gemeinnützige Organisationen und Kirchen
- Unternehmen, einschließlich kommunaler Unternehmen

- sonstige juristische Personen des Privatrechts, einschließlich Wohnungsbaugenossenschaften

Die maximale Kredithöhe beträgt bei beiden Programmteilen bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit.

Die genaue Kredithöhe wird auf Basis der zugrunde liegenden Zuschusszusage der KfW bzw. dem Bewilligungsbescheid des BAFA ermittelt. Konkret werden die förderfähigen Kosten aus beiden Zuschüssen berücksichtigt.

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2024 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Eine Nutzung für Zwecke des Text- und Datamining (§ 44b UrhG) sowie für Zwecke der Entwicklung, des Trainings und der Anwendung (ggf. generativer) Künstlicher Intelligenz, wie auch die Zusammenfassung und Bearbeitung des Werkes durch Künstliche Intelligenz, ist nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Roman Möbius /www.stock.adobe.com

Stand: April 2024

DATEV-Artikelnummer: 12681

E-Mail: literatur@service.datev.de