

Handelsblatt online vom 25.06.2021

Inside  
Real Estate  
Öffentliche Förderprogramme

## Sanieren soll sich lohnen

**Am 1. Juli tritt die zweite Stufe des neuen Fördersystems für energetische Sanierungen in Kraft. Die Zuschüsse werden deutlich erhöht und gelten auch für Nicht-Wohngebäude.**

Schon vor dem wegweisenden Urteil aus Karlsruhe war klar, dass es für die Klimaziele im Gebäudebestand eng wird: Die Sanierungsquote dümpelt vor sich hin, der Bestand stößt zu viel CO<sub>2</sub> aus. Seitdem die Richter am Bundesverfassungsgericht entschieden haben, dass Deutschland beim Klimaschutz allgemein nachlegen muss, ist der Handlungsdruck in der Branche zusätzlich gestiegen - bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Der Gebäudebereich soll die Emissionen von 118 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr 2020 auf 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> bis 2030 herunterschrauben.

Um mehr Eigentümer und Projektentwickler für energetische Sanierungsmaßnahmen oder klimaschonende Neubautechnologien zu begeistern, hat die Bundesregierung das Fördersystem erneuert, besser ausgestattet und neu strukturiert: Die 'Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude' (BEG) bündelt bisherige Programme der KfW-Förderbank und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa). Einzelmaßnahmen können seit Jahresanfang bezuschusst werden, ab Juli wartet mit der Stufe zwei noch mehr Geld auf sanierungs- oder neubauwillige Bauherren oder Eigentümer. Energetische Maßnahmen können dann bis zu 50 Prozent gefördert werden, wahlweise mit Zuschüssen oder mit Kredit. Je besser die Energieeffizienz, desto höher die Förderung. Die Programme gelten zum einen für die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden, zum anderen für Nicht-Wohngebäude.

Branchenvertreter begrüßen die Neuerungen grundsätzlich. So spricht die Energieexpertin des Wohnungsverbands GdW, Ingrid Vogler, mit Blick auf die beihilfefreien Zuschüsse für Effizienzsanierungen von einem 'Meilenstein, bei dem auch die Kommission über ihren Schatten gesprungen ist'. Mirjam Mohr, Vorständin vom Baukreditvermittler Interhyp, erwartet eine hohe Nachfrage, 'vielleicht sogar mit einem regelrechten Run' auf die neuen Förderprogramme.

Michael Dinkel, Geschäftsführer des Projektentwicklers Savvy, kritisiert jedoch, dass die verbindlichen Richtlinien lange unklar waren. 'Bis zuletzt wurde an Einzelvorgaben gefeilt, sodass wir unterschriftsreife Verträge liegen lassen mussten', sagt Dinkel im Gespräch mit Handelsblatt Inside Real Estate.

Auch Hausbanken hätten davon abgeraten, Aufträge auszulösen. Denn je nachdem, wie der Vorhaben- beziehungsweise Baubeginn definiert würden, entscheide sich, ob ein Projekt förderfähig ist, so Dinkel. Als Beispiel führt er den geplanten Umbau eines Tankstellengeländes an, bei dem Savvy eigentlich mit der Altlastensanierung starten wollte. 'Für uns stellt sich die Frage: Können wir das jetzt schon machen, ohne dass es der Förderung des Gesamtprojektes schadet?' Vom Bafa heißt es dazu, die Vorgaben seien seit Anfang Februar veröffentlicht. 'Die Fördertatbestände, Fördersätze sowie die zu erfüllenden technischen Mindestanforderungen sind in den entsprechenden Richtlinien zu finden', erklärt ein Sprecher und verweist auf eine Internetseite, auf der die Richtlinien der BEG-Wohngebäude und -Nichtwohngebäude mit 'leichter Überarbeitung' Ende Mai stünden.

Positiv bewertet Dinkel neben dem generellen Anheben der Zuschüsse, dass es künftig eine Zusatzförderung für die Art der Energieerzeugung und -nutzung gibt: Es komme nicht mehr nur darauf an, wie wenig Energie verbraucht wird, sondern auch, woher die Energie kommt. 'Reine Fernwärme reicht nicht mehr. Um einen Förderbonus zu erhalten, müssen 55 Prozent der Wärme aus regenerativen Energiequellen kommen', sagt er. Planer könnten so ganz andere Überlegungen anstellen - etwa in Richtung Solar- oder Geothermie.

Dass die Fördertöpfe künftig Nicht-Wohngebäuden offenstehen, stößt in der Branche ebenfalls auf Zustimmung - schließlich werden energetische Sanierungen damit auch für Gebäude interessant, in denen beispielsweise Wohnungen über Gastronomie und Einzelhandel in den Erdgeschossbereichen liegen.

Als Nicht-Wohngebäude gelten dem Bundeswirtschaftsministerium zufolge Gebäude, die 'nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen'. Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude zur Ferien- oder Wochenendnutzung sind nur dann förderfähige Nichtwohngebäude im Sinne dieser Richtlinie, 'sofern sie in den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes fallen und eine baurechtliche Einordnung als Nichtwohngebäude vorliegt'.

Frank Hettler von 'Zukunft Altbau', einer Beratungsinitiative des Landes Baden-Württemberg, verweist auf die neu eingeführte Zuschussvariante, die für Unternehmen und Kommunen mit verfügbarem Geld attraktiv sei. Sie könnten von Juli an einen Investitionszuschuss beantragen und den Rest der Investition aus Eigenmitteln tätigen, anstatt einen Kredit aufzunehmen, um an Fördergelder in Form von Tilgungszuschüssen zu gelangen. Die Erhöhung der Fördersätze veranschaulicht die Initiative am Beispiel eines Verwaltungsgebäudes: Werde ein 2200 Quadratmeter großer Bau für zwei Millionen Euro komplett saniert, übernehme der Staat davon künftig bis zu eine Million Euro - 450.000 Euro mehr als bislang.

Hemmend für die Sanierungsbereitschaft könnten sich nach Ansicht von Savvy-Geschäftsführer Dinkel höchstens 'Seiteneffekte' der lukrativen Programme auswirken: Für Mieter wird es teurer - für Dinkel einer der zentralen ungelösten Konflikte in der Debatte um Klimaschutz in der Branche. 'Günstige, nicht klimamodernisierte Wohnungen stehen in einem Zielkonflikt mit modernisierten Wohnungen, in der Vermieter einen Teil der Sanierungskosten auf die Kaltmiete umlegen können.'

Es ist eine Problematik, die auch die Wohnungswirtschaft umtreibt: GdW-Expertin Vogler fordert zusätzlich zur BEG-Förderung eine 'Klima-Plus-Förderung'. Letztere solle Mietern mit mittlerem und niedrigem Einkommen zugutekommen und eine annähernd warmmietenneutrale Sanierung ermöglichen. Gleichzeitig mahnt sie an, dass die BEG-Programme dauerhaft auskömmlich finanziert werden müssten - die Wirtschaft brauche Verlässlichkeit.

Dass die erwartete Nachfrage die Fördertöpfe allzu schnell zum Versiegen bringen könnte, glaubt Savvy-Geschäftsführer Dinkel nicht. 'Die verschärften Klimaziele erfordern höhere Sanierungsaktivitäten, dem wird die Bundesregierung nichts

entgegenstellen wollen.' Dinkel geht davon aus, dass mindestens bis zu einer geplanten Evaluation der Programme Geld zur Verfügung stehen werde. Und nach der Bundestagswahl würden die Karten in Sachen Klimaschutz und Gebäudewirtschaft womöglich ohnehin neu gemischt.

*Pezzei, Kristina*

**Quelle:** Handelsblatt online vom 25.06.2021

**Rubrik:** Inside  
Real Estate

**Dokumentnummer:** HB 27360034

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:** [https://archiv.handelsblatt.com/document/HBON\\_HB%2027360034](https://archiv.handelsblatt.com/document/HBON_HB%2027360034)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:  
[nutzungsrechte@handelsblattgroup.com](mailto:nutzungsrechte@handelsblattgroup.com)

© GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH