

Aktuelle Information über das Förderprogramm und die Investitionszuschüsse zu baulichen Maßnahmen der Energieeinsparung gemäß der aktuellen KfW-Vorschriften

Quelle: Erläuterungen durch den spezialisierten „EEE“-Berater Dipl.-Ing. Lars Knabben am 23.10.2023:

Permanent und in steigendem Maße sind die Grundkenntnisse für die Erlangung der KfW-Mittel beim Bau von und der Nachrüstung durch energetische Maßnahmen gefragt.

Diesbezüglich hatten unsere DIP-Partner Dres Wulff und Lutz Aengevelt und Architekt Höhmann einen der führenden Energieberater, die Fa. „e² Energieberatung GmbH“, ein bundesweit tätiges Fachbüro mit 25 Mitarbeitern, nach Düsseldorf eingeladen.

Ohne hiermit eine verantwortliche Fachberatung auszuüben, hat DIP die folgenden Haupt-Informationen für die interne Kenntnis **und** für die Information unserer Kunden zusammengefasst.



1. Vorbemerkung:

Die Förderkredite oder Investitionszuschüsse werden sowohl für Nicht-Wohngebäude als auch für Wohngebäude vergeben.

- Sie werden vergeben sowohl für **Einzel**maßnahmen, wie z.B. den Ersatz von Heizanlagen, Isolation einzelner Gebäudeteile als auch für die energetische Sanierung oder Modernisierung von **kompletten** Gebäuden.

Das macht vor allem dann Sinn, wenn wegen des Gebäudealters oder sonstiger technischer Gegebenheiten eine Gesamt-Maßnahme **nicht** möglich ist. Dann wird der Sanierungszweck (z.B. das Erreichen eines höheren Energie-Standards) durch Einzel-Maßnahme(n) eine energetische Verbesserung erzielt.

- Die **Zuschüsse** gibt es sowohl für Nicht-Wohngebäude als auch für Wohngebäude.

2. Zusatzbemerkung:

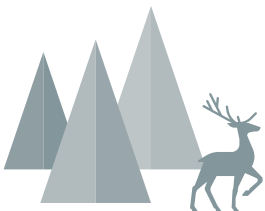
In der Praxis eignen sich die Fördermittel und Zuschüsse nicht, wenn sie als Voraussetzung für die Finanzierung des Gebäudeerwerbs dienen müssen.

Der Gebäudeerwerb muss aus sich heraus Sinn machen, die Zuschüsse und Fördermittel sind dann die „Kirsche auf dem Kuchen“!

3. Im Einzelnen:

3.1 Nicht-Wohngebäude:

- Hierfür gelten die Bedingungen von KfW 299, das ist ein Kreditprogramm mit einer maximalen Kreditsumme von € 15 Mio. je Fall, bzw. maximal € 3.000 /m² Gebäudfläche. Diese Summe ist eine sogenannte „Abschneide-Summe“, d.h. auch wenn die Bau- oder Sanierungskosten höher liegen, ist das der maximale Förderbetrag.



(Quelle: DIP Partner Dr. Aengevelt)

Alle Abwicklungen erfolgen über die eigene Bank des Antragstellers: KfW rückt dabei auf die Rangstelle hinter die Bau- und Kaufkredite anderer Kreditinstitute.

Die Zinsen betragen derzeit rund 1,7 % p.a., 10 Jahre fest. Die Tilgung wird im Einzelfall vereinbart. Die Bonität der Kreditnehmer wird geprüft.

aa) Voraussetzung für die Kreditgewährung ist „QNG“, das Qualitätssiegel für Qualität Nachhaltiges Gebäude, das sind mindestens sechs zu erfüllende Kriterien plus Zertifizierung nach DGNB.

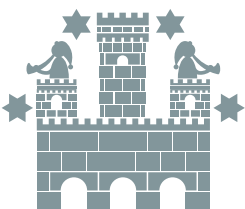
- **Alternative: Ohne** QNG-Qualitätssiegel sind maximal € 10 Mio. Kreditsumme möglich, d.h. maximal € 2.000 / m² Gebäudefläche. In diesem Fall muss nur ein Kriterium erfüllt werden, allerdings das wichtigste, nämlich die „Ökobilanz“. Es entfällt die DGNB-Zertifizierung. Merke: Die im Antragsverfahren betrachteten und nachzuweisenden Baukosten sind die 300er und 400er Kostengruppen.

- In jedem Fall ist die Bearbeitung des Antrages durch einen Energie-Effizienz-Experten (**EEE**) unumgänglich. Dieser ist ein geprüfter Experte, unabhängig, **nicht** weisungsgebunden gegenüber dem Antragsteller, der KfW oder innerhalb der eigenen Firma.

Zusatzbemerkung: Die EEE sind im Augenblick sehr stark beschäftigt!

- Der EEE erstellt das notwendige Antrags-Dokument (das ist die sogenannte „Fördermittel-Nummer“), basierend auf der Untersuchung der thermischen Bauphysik des entsprechenden Gebäudes (im Wesentlichen ist das die Wärmeschutz-Berechnung). Er begleitet den

(Quelle: DIP Partner Dr. Aengevelt)



Auftrag (das ist ein **eigener** Auftrag, allerdings auch der wichtigste), während des gesamten Verfahrens, entnimmt die vorgeschriebenen Stichproben beim Bau bzw. während der Begutachtung, überwacht die Inbetriebnahme und bestätigt diese mit „g“=gewerblich oder „w“=wohnwirtschaftlich als BND= **Bestätigung nach Durchführung**.

Diese ist notwendig, damit die Hausbank auszahlen kann. Also: Die Auszahlung erfolgt nur **nach** korrekter Abwicklung und deren Bestätigung durch den EEE.

3.2 Wohngebäude:

Hier gilt:

- KfW 297 für selbstgenutztes Eigentum
- KfW 298 für fremdgenutztes Gebäude.

In beiden Fällen beträgt die maximale Kreditsumme:

- **mit** QNG = € 150.000 je WE
- **ohne** QNG = € 100.000 je WE

Zins: aktuell rd. **1,2 %**, 10 Jahre fest, Tilgung wird einzeln vereinbart.

4. Wichtige Voraussetzung für die Kreditgewährung, sowohl für Nicht-Wohngebäude als auch für Wohngebäude:

Der Antragsteller darf **vor** dem Antrag **kein** ausführendes Unternehmen beauftragt haben. Aber: Fachingenieure, Architekten, EEE können beauftragt sein, **nicht** aber Bauunternehmen für Gewerke aller Art.

- Praxisnahe Ausnahme: Erlaubt ist eine aufschiebende Bedingung, wenn der Bauvertrag (z.B. mit einem GU) abgeschlossen wird unter der Bedingung, dass der Bauherr die beantragten Fördermittel auch erhält. In der Praxis wird das der Fall sein, wenn er sorgfältig und gut beraten vorgeht.



5. Kosten des EEE:

Notwendige Voraussetzungen für seine Tätigkeit sind bei Bestandsgebäuden ein Satz Pläne und der Energieausweis, mit Kubatur- und Flächenberechnung, bzw. mit Baubeschreibung (soweit vorhanden) bei Neubauten.

Der angefragte EEE unterbreitet dann ein Vertrags- und Kostenangebot.

- Für die üblichen Mehrfamilienhäuser und Büro- und Gewerbeobjekte der mittleren Größe liegen die Kosten in der Regel zwischen € 4.000 und € 5.000, können aber in der Spitze bei Großobjekten bis zu € 20.000 bis € 30.000 im Einzelfall ausmachen.

6. Zusatzinfo:

Neben den stark zinsverbilligten, nachrangigen Krediten werden auch **Zuschüsse** zu den Baukosten gewährt. Das gilt insbesondere für die erwähnten Einzelmaßnahmen. Die Zuschüsse werden nur für Bestandsgebäude gewährt.

Sie betragen 30 % der nachgewiesenen Kosten zur Erreichung von KfW 40.

Die Zuschüsse eignen sich insbesondere für die vorerwähnten Einzelmaßnahmen.

Es gibt zusätzliche Boni für höhere Standards und wenn die Zuschüsse für mehrere Gebäude, also praktisch (gleichlautend), beantragt werden, also z.B. für Wohnanlagen.

In der Spitze sind bis zu 45 % „Baukosten“-Zuschuss erreichbar.



7. Fazit:

Die Fördermittel und Zuschüsse sind beachtlich und betonen das energetische Ziel der Bundesregierung.

Die Zielgruppe sind Bestandhalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien und Bauherren von Neubauten aller Art, Developer.

- Die Beschäftigung eines EEE für die gesamte Maßnahme (also nicht nur für die Antragstellung) ist nach unserer Erfahrung unerlässlich. Die Kosten hierfür sind übersichtlich.
- Ganz klar erteilen wir eine **Empfehlung** an das o. e. Unternehmen „e² energieberatung GmbH“.

Deren Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Lars Knabben, ist ein ausgewiesener (und viel gefragter) Experte, Dozent der Hochschule Frankfurt, Beratender Ingenieur der IK Bau NRW, DGNB-Auditor und Mitglied des entsprechenden DGNB-Fachausschusses sowie staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz.

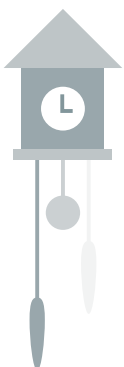
Wir ermuntern Sie sich jederzeit auf dieses Fachgespräch zu beziehen.

Auch wir sind bei Fragen gerne für Sie da. Weiter begleiten wir sie, mit der »Beyer Finanz GmbH«, gerne bei Ihrer individuellen Finanzierungsanfrage.

Mit herzlichem Gruß aus Freiburg



Leo Beyer | Inhaber | Dipl.-Ing. Architekt



Bewerten. Mieten. Kaufen. Finanzieren. Projektieren.



Beyer Immobilien, Hermann-Herder-Str. 4, 79104 Freiburg
t 0761 76 99 29 0, info@beyer-immobilien.com, www.beyer-immobilien