

# Auslauf von Fördermitteln

## Neue Planungen erforderlich

Beim Neubau sowie der Sanierung von Pflege- und Senioreneinrichtungen können attraktive **Fördermittel zur Erhöhung der Energieeffizienz** der Gebäude beantragt werden. Was der kurzfristig bekanntgegebene Wegfall des Förderprogramms für das Energieeffizienzhaus 55 für Planer und Bauherren bedeutet, erläutert unser Gastautor.

Am 5. November 2021 informierte die **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** über die anstehende Änderung der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** zum 1. Februar 2022. Diese Änderung ist mit der gesetzlich verpflichtenden geplanten Einhaltung der ehrgeizigen Klimaziele zu erklären. Die Bundesregierung änderte hierfür die BEG und begründete dies mit einem zukünftig erhöhten CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial bei Gebäudesanierungen und besonders effizienten Neubauten. Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass der Bausektor für rund 40 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich sei.

Konkret bedeutet dies, dass auch für Sozialimmobilien die Förderung des Energieeffizienzhauses 55 ab Februar 2022 ausläuft und im Neubau ab 2023 zum allgemeinen Standard erhoben wird. Welche Auswirkungen hat dies nun für die Finanzierung von stationären Pflegeeinrichtungen? Die Investitionen bei Pflegeeinrichtungen sind in der Regel durch die Festlegung von Baukostenobergrenzen gedeckelt, wobei es in den einzelnen Bundesländern erhebliche Unterschiede gibt. Bisher galt für den Neubau von Pflegeheimen die **Energieeinsparverordnung (ENEV 2016)** als Energiestandard. In Nordrhein-Westfalen wurde dieser Standard bereits im Oktober 2019 in einem Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenze zu Grunde gelegt.

Die KfW-Programme zur Förderung des Energieeffizienten Bauens – im Allgemeinen betraf dies Standard 55 und 40 – beinhalteten bis Januar 2020 lediglich die Förderung und günstige Finanzierung durch die KfW. Ab Februar 2020 kamen, wohl um den Anreiz zur Umsetzung zu erhöhen, sogenannte „verlorene Zuschüsse“ dazu. Bei Umsetzung des jeweiligen Standards bedeutete es beim KfW-Programm 55 15 Prozent der maximalen Fördersumme und 20 Prozent bei KfW-Programm 40. Zudem galt ein Bewohnerzimmer als Wohnung, sodass die In-

anspruchnahme bei einer Pflegeeinrichtung für 80 Bewohner und der Umsetzung des Energieeffizienzstandards 55 einen Zuschuss in Höhe von rund 1,4 Millionen Euro bedeutete. Zur Umsetzung des Energiestandards war die Erhöhung der Dämmeigenschaften der Gebäudehülle und eine Wärmeerzeugung mit möglichst hohem Anteil an regenerativen Energieträgern erforderlich.

### Wegfall der Förderung hat erhebliche Auswirkungen auf Bau und Planung

Bei den von **Soleo** bisher nach diesem Standard umgesetzten Pflegeheimprojekten betragen die Mehrkosten zur Erreichung des Programms 55 circa fünf bis acht Prozent der Bauwerkskosten. Für Nordrhein-Westfalen bedeutete dies beim sogenannten Mietmodell eine zusätzliche Finanzierung. Im Betreibermodell kam es auf das Ermessen der Kommune an. Unsere Erfahrung zeigt, dass Kommunen, die das Konzept der Klimaschutzstadt verfolgten, gesprächsbereit sind und den KfW-Zuschuss nicht von der refinanzierbaren Summe abziehen.

Nachdem nun die Förderung des Energiestandards 55 ab Februar 2022 ausläuft, bleibt nur noch die Förderung des Standards 40. Dafür benötigt man erhebliche planerische und bauliche Anstrengungen. So ist ab einem gewissen Punkt die Erhöhung der Dämmschichten an der Gebäudehülle ohne großen Effekt. Der Schwerpunkt liegt dann ausschließlich in der Gebäudetechnik. Hier ist die Nutzung von sogenanntem grünem Strom und ein hoher Anteil an regenerativen Energien entscheidend. Von Vorteil ist es, wenn man großflächig Photovoltaik umsetzen kann oder wenn Fern- oder Nahwärmenetze mit hohem regenerativem Anteil zur Verfügung stehen. Bisher ist es bei unseren Planungen gelungen, eine kontrollierte Wohnraumlüftung – flächendeckende Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

#### Energieeinsparverordnung (ENEV 2016)

- definiert gesetzlich geforderte Mindeststandards
- Basis sind „Referenzgebäude“
- gilt für Neubauten und Bestandssanierungen
- muss für jedes Gebäude gesondert ermittelt werden

#### Daten & Fakten

und erheblichem Aufwand bei der technischen Gebäudeausrüstung – zu vermeiden. Der Brandschutz ist aufwendig und auch die Anlagenwartung mit ihren notwendigen Filtern ist nicht zu unterschätzen. Denn für einen ordnungsgemäßen Betrieb von Lüftungsanlagen in Senioreneinrichtungen müssen die Fenster geschlossen sein. Gerade bei der Planung stationärer Pflegeeinrichtungen benötigt man die Expertise eines erfahrenen Planungsbüros.

### Änderung bestehender Planungen können weitere Förderung sichern

Eine Schwierigkeit der Bekanntmachung der Änderung der BEG-Förderung ist ihre Kurzfristigkeit. Zwar bestehen für die bereits im Bau befindlichen Projekte keine Einbußen durch den Förderstopp. Neubauvorhaben dürfen laut Förderbedingungen erst nach Antragstellung begonnen werden. Probleme entstehen somit nur für Vorhaben, die unter Effizienzhaus Standard 55 in Planung sind und diese Fördermittel mit eingerechnet haben. Hier ist nun je nach Planstand Eile geboten, oder aber es besteht die Notwendigkeit umzuplanen. Bei diesem Zeitdruck ist nur der erfolgreich, dessen Planungstand eine Bewertung

durch einen Energieexperten ermöglicht. In der Planungspipeline von Soleo befinden sich zurzeit rund 30 Projekte in der Vorplanungsphase, bei denen nur mit großer Mühe und viel Aufwand ein fristgerechter Antrag eingereicht werden kann.

Die sich in Vorplanung befindenden Bauvorhaben, die aus zeitlichen Gründen keinen Antrag mehr stellen können, werden die Finanzierung riskieren. Um doch noch Fördermittel auch ab Februar 2022 zu erwirken, benötigt es eine Umplanung in die Richtung des Effizienzhaus-Status 40. Planerische Schnellschüsse können enorme Probleme im Betrieb der dann „neuen“ Immobilie nach sich ziehen. Soleo stellt sich nun dieser Aufgabe und versucht unter anderem über eine ausgereifte Anlagentechnik sowie Photovoltaik kostengünstig und sinnvoll nach KfW 40 zu planen. Eine weitere Änderung ist, dass die Förderung nun auch von der eigenen Hausbank übernommen und finanziert wird. Dies war bisher nicht möglich, denn bislang musste die Förderung immer durch und über die KfW-Bank erfolgen.

Gastautor dieses Beitrags ist Ralf Weinholt, geschäftsführender Gesellschafter der Soleo GmbH.

„Es wird viel Mühe kosten, um jetzt noch fristgerechte Anträge einzureichen.“



**Ralf Weinholt,**  
Soleo

## UNIVERSALROOMS

*Wohnen für alle.*



*Kuratierte Einrichtungslösungen für Service Wohn-Apartments unter dem Motto „Einfach weglassen, was nach Alter aussieht“.*

*Erleben Sie die Produkte unserer Markenpartner und vereinbaren jetzt einen Termin im Showroom.*

*Tel: 01520 6242 581  
www.universal-rooms.net*