

FÖRDERUNG VON BAUMASSNAHMEN

Komplettsanierung statt Neubau

Für die Revitalisierung bestehender Gebäude sind Zuschüsse in Höhe von zehn bis 35 Prozent der Sanierungskosten möglich. Welche Förderungen es gibt und welche Maßnahmen nötig sind, erklärt Bauexperte Dr. Herbert Daldrup.

von Frank Selzle

AH: Herr Dr. Daldrup, Sie planen und realisieren energieeffiziente Autohäuser. Die Bundesregierung hat die Förderung bei Neubauten zurückgefahren. Gibt es nun gar keine Förderung mehr?

H. Daldrup: Es gibt auch heute noch zahlreiche Fördermöglichkeiten für energieeffizientes bzw. nachhaltiges Bauen, die teilweise auch für Autohäuser und Werkstätten interessant sein können. Die Programme unterscheiden zwischen Neubauten, Einzelmaßnahmen zur energetischen Verbesserung und umfangreichen energetischen Sanierungen.

AH: Wie wird zur Zeit der Neubau von Autohäusern gefördert?

H. Daldrup: Für Neubauten können seit dem 1. März 2023 Anträge im neuen Format „Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude (KFN NWG)“ gestellt werden. Die Bauherren erhalten aber keine Zuschüsse, sondern die Förderung erfolgt nur noch durch zinsgünstige Darlehen. Zum Beispiel beträgt der Zinssatz bei einer sehr kurzen fünfjährigen Laufzeit und hervorragendem Rating derzeit 0,51 Prozent p.a. (Stand: 28.3.2023; Konditionenübersicht: www.kfw-formularsammlung.de/KonditionenanzeigerINet/KonditionenAnzeiger, Programm 299). Nachzuweisen ist zum einen der energieeffiziente Gebäudebetrieb (Effizienzgebäudestufe 40). Zum anderen wird die Nachhaltigkeit des Gebäudes betrachtet, uns zwar in Form der Treibhausgasimmissionen im Gebäudelebenszyklus (LCA-Klasse) oder als vollständiges Nachhaltigkeitssiegel (Qualitätssiegel

Nachhaltiges Gebäude). Klimafreundliche Neubauten mit LCA-Klasse werden mit Darlehen bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche und bis zu maximal zehn Millionen Euro pro Vorhaben gefördert. Bei Neubauten mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erhöhen sich die Darlehensbeträge auf bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche und bis zu maximal 15 Millionen Euro pro Bauvorhaben.

Förderung von Sanierungen

AH: Wie wird die Sanierung von Kfz-Betrieben gefördert?

H. Daldrup: Es werden sehr viele Einzelmaßnahmen gefördert (www.bafa.de/beg), zum Beispiel die Dämmung von Außenwänden oder Dächern, die Erneuerung von Fenstern, Türen oder Toren wie auch die Verbesserung der Anlagentechnik oder Heizung – um nur einige Beispiele zu nennen. Einzelmaßnahmen im Bereich der Gebäudedämmung oder der Anlagentechnik (ohne Heizung) werden mit Zuschüssen in Höhe von 15 Prozent gefördert; für die Erneuerung oder Optimierung der Heiztechnik können Autohausbesitzer bis zu 30 Prozent der förderfähigen Kosten als Zuschuss erhalten. Über Einzelmaßnahmen hinausgehend ist die energetische Komplettsanierung ganzer Gebäude besonders interessant.

AH: Kann eine Sanierung eine Alternative zum Neubau sein?

H. Daldrup: Spannend, aber sicherlich auch herausfordernder als ein Neubau ist die energetische Komplettsanierung bzw.



Dr. Herbert Daldrup

die Revitalisierung von Autohäusern und Werkstätten. Nicht immer sind „Grundstücke auf der grünen Wiese“ verfügbar – häufig bietet ein etablierter Standort enorme Vorteile für Kunden und Mitarbeiter. Auch im Vergleich zum Ersatzneubau ist eine Revitalisierung, die üblicherweise bei laufendem Geschäftsbetrieb erfolgt, gegebenenfalls eine sinnvolle Alternative. Voraussetzung ist, dass die Struktur des Gebäudes in Ordnung ist. Dann sind Förderungen in Form von Zuschüssen in Höhe von zehn bis 35 Prozent der Sanierungskosten, die als Tilgung auf ein zinsvergünstigtes Darlehen angerechnet werden, möglich. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährt entsprechende Darlehen bis zu zehn Millionen Euro, mit Tilgungszuschüssen bis zu 3,5 Millionen Euro für eine Laufzeit bis zu 30 Jahren und bis zu fünf tilgungsfreien Anlaufjahren (Programm 263). Die förderfähigen Kosten können sich auf bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche belaufen.

Höhe der Zuschüsse

AH: In welcher Höhe sind Zuschüsse bei Sanierungsmaßnahmen möglich?

H. Daldrup: Die Höhe des Zuschusses hängt davon ab, welchen energetischen Standard das Gebäude nach der Sanie-

rung erreicht, ob das Gebäude regenerativ beheizt wird (Erneuerbare Energien/EE-Klasse) und ob ein energetisch besonders schlechtes Gebäude (Worst Performing Building/WPB) ertüchtigt wird. Die Zuschüsse können sich auf einen maximalen Betrag in Höhe von 35 Prozent der gesamten Sanierungskosten belaufen.

AH: *Wie wird die Höhe des prozentualen Sanierungszuschusses berechnet?*

H. Daldrup: Basis ist eine Neuberechnung des „Energieausweises“ gemäß Gebäudeenergiegesetz (ehem. EnEV). Demnach gibt es für ein saniertes Gebäude mit KfW-Standard 70 Zuschüsse in Höhe von zehn Prozent, für den KfW-Standard 55 bis zu 15 Prozent und für den KfW-Standard 40 belaufen sich die Zuschüsse auf 20 Prozent. Für überwiegend regenerativ beheizte Gebäude (mind. 65 Prozent des Energiebedarfs) werden die Zuschüsse jeweils um fünf Prozent erhöht. Wird ein Gebäude saniert, das zu den energetisch schlechtesten 25 Prozent des deutschen Gebäudebestandes gehört (WPB), erhöht sich der Fördersatz noch einmal um zehn Prozent. Zum Beispiel erhalten Bauherren für Autohäuser oder Werkstätten, die nach der Sanierung den 40'er-Standard mit Erneuerbarer Energieklasse erreichen, nicht-rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 25 Prozent der Sanierungskosten.

AH: *Wie hoch sind die Zinsvergünstigungen bei einer Komplettsanierung?*

H. Daldrup: Beispielsweise betragen die Zinsen für ein Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und zehnjähriger Zinsbindung bei bestem Ranking jährlich 0,01 Prozent (Stand: 28.3.2023; Konditionenübersicht: www.kfw-formularsammlung.de/KonditionenanzeigerINet/KonditionenAnzeiger, Programm 263). Die Konditionen hängen – wie üblich – von den Konditionen (Laufzeit, Zinsbindungsjahre etc.) sowie dem Rating des Kreditnehmers ab. Insgesamt sind die Zinsvorteile aber schon interessant. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln beträgt bis zu rund vier Prozent p.a.

Notwendige Maßnahmen

AH: *Welche Maßnahmen sind für die Förderung von Komplettsanierungen nötig?*

H. Daldrup: Es erfolgt üblicherweise ein weitgehender Rückbau – teilweise oder

vollständig bis auf den Rohbau. Die Dämmung der Außenhülle, also die Fassade, Fenster, Pfosten-Riegelkonstruktion, Tore und das Dach werden erneuert, der Innenausbau und insbesondere die technische Gebäudeausrüstung entspricht dann einem „Neubaustandard“. Wärmepumpen, Fußbodenheizungen, LED-Beleuchtungen sowie Photovoltaikanlagen sorgen nicht nur für die Förderfähigkeit, sondern auch für die Minimierung zukünftiger Betriebskosten. Zusätzlich werden häufig Anbauten oder Ergänzungsneubauten errichtet. Die Revitalisierung des Autohaus-Standortes erfolgt dabei üblicherweise bei laufendem Geschäftsbetrieb – hierzu sind individuelle

» Bei der Entscheidung, ob ein Neubau oder eine Sanierung realisiert werden soll, lohnt sich die transparente Gegenüberstellung der Kosten. «

Dr. Herbert Daldrup,
Geschäftsführer Borgers GmbH

Konzepte mit dem Bauherren über abschnittsweises Arbeiten, konkrete Bauablaufpläne usw. detailliert abzustimmen. Die „Operation am offenen Herzen“ verlangt eine professionelle Bauleitung.

AH: *In welchem Rahmen bewegen sich die dafür notwendigen Investitionen?*

H. Daldrup: Es fallen zunächst Kosten für den Rückbau bzw. den Abbruch an. Er-

spart werden dagegen Kosten für die Errichtung des Rohbaus (Fundamente, Beton- und Stahlkonstruktion etc.), der gegebenenfalls nur ertüchtigt wird. Die Kosten für den Innenausbau und die technische Gebäudeausrüstung sind mit den Kosten für einen Neubau vergleichbar. Die jeweilige Investitionsrechnung hängt natürlich stark von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Eines ist aber sicher: Bei der Entscheidung, ob ein Neubau oder eine Sanierung realisiert werden soll, lohnt sich die transparente Gegenüberstellung der Kosten dieser beiden Alternativen als Bestandteil einer umfangreichen Abwägung aller Vor- und Nachteile immer.

AH: *Wenn ein Autohändler eine Sanierung in Erwägung zieht, wie beraten Sie dann?*

H. Daldrup: Als Generalbauunternehmen betreuen wir unsere Autohauskunden von der Bestandsanalyse über die Erstellung aller Planungsleistungen – Entwurf, Bauantrag und Ausführungsplanung – bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Gebäudes. Wir wissen daher sehr genau wie alle „Stellschrauben“ von der Dämmung der Gebäudehülle über die energieeffiziente Haustechnik bis zur regenerativen Stromerzeugung mit einer Photovoltaik-Anlage auch unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Kriterien optimal einzustellen sind. Wie bei Neubauten, bieten wir – auf Basis einer fundierten Bestandsanalyse – auch komplette Gebäudesanierungen schlüsselfertig, zum Festpreis und mit garantierter Bauzeit an.

AH: *Herr Dr. Daldrup, vielen Dank!* ■

Sanierung im Bestandsbau – wie hier eine Fußbodenheizung – kann sinnvoll sein.

