

Stellungnahme

**zu den Entwürfen der Förderrichtlinien im Rahmen der
Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude
(BEG)**

15.Juli 2026

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Der BFW unterstützt die Ziele der Bundesregierung, die Energieeffizienz im Gebäudebestand zu steigern, den Gebäudesektor auf den Pfad zur Klimaneutralität zu führen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren und gleichzeitig bezahlbares Wohnen zu sichern. Ebenso wird das Ziel eines effizienten und verantwortungsvollen Einsatzes öffentlicher Haushaltsmittel ausdrücklich geteilt.

Positiv bewertet der BFW insbesondere die stärkere soziale Ausrichtung der Heizungsförderung, die zusätzliche Berücksichtigung von Familien, die stärkere Fokussierung auf besonders ineffiziente Gebäude sowie die Unterstützung serieller Sanierungsansätze. Diese Elemente setzen an wichtigen Stellen an und können einen Beitrag zur Transformation des Gebäudebestandes leisten.

Gleichwohl wird die Reform ihrem zentralen Anspruch nicht gerecht. Denn ein Erfolg der Gebäudeförderung bemisst sich nicht in erster Linie an eingesparten Haushaltsmitteln, sondern daran, ob die Förderung die für Klimaschutz, Dekarbonisierung und Wohnungsversorgung erforderlichen Investitionen tatsächlich auslöst. Förderpolitik muss Investitionen ermöglichen, Modernisierungen beschleunigen und wirtschaftlich tragfähige Lösungen unterstützen. Gerade daran bestehen erhebliche Zweifel.

Die Sanierungsquote liegt weiterhin deutlich unter dem für die Erreichung der Klimaschutzziele erforderlichen Niveau. Zugleich besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, die Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer angespannten Lage und die Finanzierung energetischer Modernisierungen bleibt für viele Eigentümer eine große Herausforderung. In dieser Situation darf die Förderwirkung nicht geschwächt, sondern muss gezielt gestärkt werden.

Aus Sicht des BFW verfehlt die Reform dieses Ziel in wesentlichen Punkten. Mehrere der vorgesehenen Änderungen reduzieren die Investitionsanreize, benachteiligen wichtige Teile des Gebäudebestandes oder erschweren wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsvorhaben. Damit bleibt die Reform hinter ihrem Potenzial zurück, einen wirksamen Beitrag zur Erreichung der klima-, wohnungs- und wirtschaftspolitischen Ziele zu leisten.

Um die Wirksamkeit der BEG als zentrales investitionslenkendes Instrument des Bundes zu stärken, besteht daher in mehreren Bereichen erheblicher grundlegender Nachbesserungsbedarf. Die Regelungen sollten so angepasst werden, dass die Förderung zusätzliche Investitionen auslöst und die Transformation des Gebäudebestandes wirksam unterstützt.

Eckpunkte der Stellungnahme

- **Strukturelle Benachteiligung von Mehrfamilienhäusern vermeiden**
- **Komplexe Förderstruktur vereinfachen**
- **Energetische Sanierungen ermöglichen**
- **Technologieoffenheit gewährleisten**
- **Nachhaltigkeitsklassen dürfen nicht an fehlenden Kapazitäten scheitern**
- **Einfluss des iSFP-Vorteils stärken**
- **Kürzungen der Tilgungszuschüsse reduzieren**
- **Anforderungen für Nichtwohngebäude praxisgerecht gestalten**
- **Übergangsregeln praxisgerecht gestalten**

Im Einzelnen

Strukturelle Benachteiligung von Mehrfamilienhäusern vermeiden

Der BFW bewertet die vorgesehene Degression der förderfähigen Ausgaben bei Mehrfamilienhäusern kritisch. Die Regelung benachteiligt ausgerechnet jene Gebäudetypen, die für die Erreichung der Klimaziele und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums von zentraler Bedeutung sind.

Begründung

Die vorgesehene Förderlogik unterstellt erhebliche Skaleneffekte mit zunehmender Zahl der Wohneinheiten. Diese Annahme entspricht jedoch nicht der Realität energetischer Bestandssanierungen.

Die Kosten für Dach, Fassade, Kellerdecke, Fenster, Wärmeverteilung, Heizzentralen oder zentrale Anlagentechnik reduzieren sich nicht proportional mit jeder zusätzlichen Wohnung. Besonders deutlich wird dies bei größeren Mehrfamilienhäusern.

Nach den derzeit bekannten Eckpunkten reduziert sich bei einem Gebäude mit zehn Wohneinheiten die maximal förderfähige Investitionssumme von bislang 300.000 Euro auf lediglich 137.000 Euro. Die förderfähige Bemessungsgrundlage wird damit um mehr als die Hälfte reduziert.

Betroffen sind insbesondere auch mittelständische Immobilienunternehmen. Diese Akteure tragen einen Großteil der energetischen Modernisierung des Mietwohnungsbestandes.

Die Folge der neuen Förderlogik wird sein, dass wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsvorhaben verschoben, reduziert oder nicht umgesetzt werden.

Vorschlag

Die förderfähigen Ausgaben sollten sich stärker an der tatsächlichen Investitionshöhe, der Gebäudefläche, dem energetischen Ausgangszustand und der erreichbaren CO₂-Minderung orientieren. Die vorgesehene Degression nach Wohneinheiten sollte gestrichen werden.

Komplexe Förderstruktur vereinfachen

Die Förderstruktur, sowohl für BEG-Heizungsaustausch sowie der BEG-Effizienzmaßnahmen ist viel zu kompliziert und erscheint dadurch für Beratende als auch für Beratungsempfänger unübersichtlich und abschreckend. Verschiedene degressive Förderhöhen, unterschiedliche geltende Zeitintervalle, die auch viel zu kurz sind, unterschiedliche Absenkungsquoten und unterschiedliche Boni für unterschiedliche Maßnahmen lassen einen echten Dschungel entstehen, da dazu führen kann, dass dann besser keine Maßnahmen umgesetzt werden.

Vorschlag

Die komplexe Förderstruktur ist praxisgerecht zu vereinfachen.

Energetische Sanierungen ermöglichen

Der BFW sieht die Gefahr, dass die Reform die wirtschaftliche Grundlage umfassender energetischer Sanierungen deutlich schwächt. Die Erreichung der Klimaschutzziele steht in Frage.

Begründung

Die öffentliche Kommunikation hebt insbesondere die Anhebung des maximalen Förderkredits auf 150.000 Euro je Wohneinheit hervor.

Tatsächlich konnten Sanierungsvorhaben in den EE-Klassen bereits bislang Förderhöchstbeträge in dieser Größenordnung erreichen. Für zahlreiche Projekte stellt die Anhebung daher keine tatsächliche Verbesserung dar.

Gleichzeitig werden die Tilgungszuschüsse deutlich reduziert. Hinzu kommt der Wegfall des bisherigen EE-Bonus. Für zahlreiche Effizienzhausstandards entsteht dadurch ein realer Förderverlust von bis zu 15 Prozentpunkten.

Damit erhöht die Reform einerseits die technischen Anforderungen, reduziert andererseits aber die wirtschaftlichen Anreize zu deren Umsetzung. Dies gefährdet die Investitionsbereitschaft gerade bei anspruchsvollen Sanierungsvorhaben.

Vorschlag

Die Förderung muss weiterhin einen klaren wirtschaftlichen Mehrwert für höhere energetische Standards schaffen. Energieeffizienz und zusätzliche CO₂-Einsparungen müssen sich weiterhin spürbar in der Förderhöhe niederschlagen.

Technologieoffenheit gewährleisten

Der BFW sieht die Gefahr, dass bestimmte Formen klimafreundlicher Bestandsentwicklung künftig förderpolitisch benachteiligt werden.

Begründung

Besonders betroffen sind:

- Gebäude mit Fernwärmeanschluss,
- bereits teilweise modernisierte Bestände,
- bewohnte Mehrfamilienhäuser,
- innerstädtische Bestandsgebäude,
- denkmalgeschützte Gebäude.

Die Anforderungen der EE-Klasse sind in diesen Gebäuden häufig nur eingeschränkt erreichbar. Gerade auch bei Fernwärmegebäuden entsteht ein widersprüchlicher Effekt: Gebäude, die bereits an klimafreundliche Wärmenetze angeschlossen sind, können einzelne Förderanforderungen teilweise nicht erfüllen, obwohl bereits erhebliche Dekarbonisierungsleistungen erbracht wurden. Die Förderarchitektur darf bereits erfolgte Investitionen in die Wärmewende nicht entwerten.

Vorschlag

Die Anforderungen der EE-Klasse sollten technologieoffener ausgestaltet werden. Fernwärme, bestehende Dekarbonisierungsmassnahmen und schrittweise Sanierungsstrategien müssen gleichwertig berücksichtigt werden. Die verpflichtende Einbindung von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sollte ebenfalls noch einmal überprüft werden.

Nachhaltigkeitsklassen dürfen nicht an fehlenden Kapazitäten scheitern

Der BFW unterstützt die stärkere Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten, sieht jedoch praktische Umsetzungsrisiken.

Begründung

Soweit Nachhaltigkeitsklassen künftig verstärkt Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln werden, müssen ausreichende Zertifizierungskapazitäten vorhanden sein.

Aus der Praxis werden bereits erhebliche Kapazitätsengpässe sowie erhebliche bürokratische Anforderungen bei der Zertifizierung berichtet. Dies betrifft insbesondere Sanierungen und

gemischt genutzte Gebäude. Fördervoraussetzungen dürfen jedoch nicht faktisch unerreichbar werden, weil die erforderlichen Nachweisstrukturen fehlen.

Vorschlag

Vor einer Ausweitung entsprechender Anforderungen sollten ausreichende Zertifizierungskapazitäten sichergestellt werden.

Einfluss des iSFP-Vorteils stärken

Die Reform setzt zu Recht auf planvolle Sanierungen, technische Qualität und langfristige Sanierungsstrategien. Gleichzeitig wird jedoch der wirtschaftliche Nutzen des individuellen Sanierungsfahrplans deutlich reduziert und auch deutlich verkompliziert.

Der iSFP-Bonus soll nur noch auf einen begrenzten Teil der förderfähigen Ausgaben angewendet werden. Zusätzlich werden höhere Mindestinvestitionen vorausgesetzt.

Damit verliert der iSFP einen wesentlichen Teil seiner Anreizwirkung, mehrere Maßnahmen umzusetzen.

Vorschlag

Der iSFP-Bonus sollte auf die gesamten förderfähigen Ausgaben einer qualifizierten Maßnahme angewendet werden. Fachplanung und Baubegleitung müssen auch beim Heizungstausch förderfähig bleiben.

Kürzungen der Tilgungszuschüsse reduzieren

Die geplanten Änderungen bei den Kürzungen der Tilgungszuschüsse für BEG WG / NWG sind kritisch zu bewerten.

Begründung

Die Tilgungszuschüsse sollen deutlich abgesenkt werden (zwischen 60 – 100%).

Gleichzeitig wird die bisher mit einem zusätzlichen Bonus versehene EE-Klasse zum Mindeststandard. Dadurch reduziert sich die tatsächliche Förderwirkung um bis zu 15%.

Die Sanierungen auf Effizienzhaus Standards verlieren damit an Attraktivität. Damit handelt es sich um eine Fehlsteuerung.

Vorschlag

Die Kürzungen der Tilgungszuschüsse sind zu reduzieren.

Anforderungen für Nichtwohngebäude praxisgerecht gestalten

Der BFW sieht die Gefahr, dass die Reform die energetische Modernisierung von Nichtwohngebäuden erschwert.

Begründung

Nichtwohngebäude unterscheiden sich grundlegend von Wohngebäuden.

Schulen, Pflegeeinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Gewerbeimmobilien, Krankenhäuser und Produktionsgebäude verfügen über komplexe technische Anlagen und spezifische Nutzungsanforderungen. Gleichzeitig steigen die technischen Anforderungen, während die wirtschaftliche Förderwirkung sinkt. Dadurch droht die Förderung in einem Bereich an Wirksamkeit zu verlieren, in dem erhebliche Energieeinsparpotenziale bestehen.

Besonders kritisch sehen wir:

- den Wegfall beziehungsweise die Einschränkung wirtschaftlicher Effizienzmaßnahmen wie der Beleuchtungsmodernisierung,
- die Anforderung bei jedem Effizienzhausstandard eine Lüftung mit WRG einbauen zu müssen
- Tilgungszuschüsse sinken erheblich, gleichzeitig steigen die technischen Anforderungen enorm=> die BEG NWG verliert klar an Attraktivität.

Gerade im Nichtwohngebäudebestand bestehen große und häufig wirtschaftlich erschließbare Einsparpotenziale. Diese dürfen nicht durch kaum realisierbare Fördertatbestände ungenutzt bleiben.

Vorschlag

Für Nichtwohngebäude ist zu prüfen, inwieweit die Förderbedingungen den tatsächlichen technischen Nutzungsanforderungen Rechnung tragen. Auf der Grundlage der Ergebnisse sind die Förderbedingungen zu überarbeiten.

Übergangsregeln praxisgerecht gestalten

Der BFW hält die vorgesehenen Übergangsregelungen für nicht ausreichend.

Begründung

Die bestehenden Übergangsregelungen beziehen sich im Wesentlichen auf bereits antragsreife Vorhaben mit vorhandener BzA. Die wirtschaftliche Investitionsentscheidung wird jedoch regelmäßig deutlich früher getroffen. Gerade bei Bauträgermaßnahmen erfolgen zunächst Projektentwicklung, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Vermarktung und Finanzierungsverhandlungen. Erst danach werden Förderanträge gestellt.

Aus der Praxis wird bereits berichtet, dass Verkaufsprozesse ins Stocken geraten, institutionelle Investoren Investitionsentscheidungen verschieben und Finanzierungen neu bewertet werden. Dies führt zu höheren Finanzierungskosten und erhöht den wirtschaftlichen Druck auf mittelständische Projektentwickler und Bauträger.

Vorschlag

Für bereits entwickelte und wirtschaftlich vorbereitete Vorhaben sollten längere praxisgerechte Übergangsregelungen geschaffen werden. Wesentliche Förderparameter sollten über mehrjährige Zeiträume verlässlich kalkulierbar bleiben.

Fazit

Der BFW unterstützt ausdrücklich das Ziel, die Bundesförderung für effiziente Gebäude weiterzuentwickeln und zielgerichtet auszugestalten. Die Reform enthält einzelne sinnvolle Ansätze. In ihrer derzeitigen Ausgestaltung besteht jedoch die Gefahr, dass die investitionsauslösende Wirkung der Förderung geschwächt wird.

Deutschland benötigt eine höhere Sanierungsquote, zusätzliche Investitionen in die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes und neuen Wohnraum.

Eine Förderung, die zwar Haushaltsmittel einspart, zugleich aber weniger Investitionen, weniger Sanierungen und weniger Wohnungsbau auslöst, wird diesen Zielen nicht gerecht.

Der BFW empfiehlt daher, die Reform vor ihrem Inkrafttreten in den oben genannten Punkten nachzubessern und ihre realwirtschaftlichen Auswirkungen erneut zu evaluieren.

BFW- Ansprechpartner

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich