

Stellungnahme zu den Förderrichtlinien

für die Bundesförderung für effiziente Gebäude

Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 07.07.2026

Bonn, 15.07.2026

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Verbändebeteiligung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE). Die beabsichtigten Änderungen der Förderrichtlinien sind für Wohnungseigentümer:innen und Wohnungseigentümergeinschaften (GdWE) von großer Bedeutung.

Aufgrund ihrer Entscheidungsstrukturen sind GdWE bei Förderungen erfahrungsgemäß benachteiligt. Diese strukturellen Nachteile werden durch die Förderrichtlinien nicht ausgeglichen. Vielmehr werden sie durch die Kurzfristigkeit der Änderungen und die fehlenden Übergangsregelungen verstärkt.

WiE beschränkt sich bei seiner Stellungnahme – auch aufgrund der äußerst kurzen Stellungnahmefrist – auf die wesentlichen Aspekte. Die Kritik richtet sich dabei nicht nur gegen inhaltliche Änderungen der Förderbedingungen, sondern auch gegen deren kurzfristige Umsetzung. Diese trägt den besonderen Entscheidungsstrukturen von GdWE nicht ausreichend Rechnung.

Positiv hervorzuheben ist, dass das BMWE den Verbänden in mehreren Online-Erörterungsrunden Gelegenheit gegeben hat, Fragen zu stellen und Anregungen einzubringen. Dies zeigt die Bereitschaft des Ministeriums, den Dialog mit den Verbänden zu suchen. Gleichzeitig hat sich jedoch gezeigt, dass dieses Verfahren angesichts des engen Zeitrahmens nicht geeignet war, die zahlreichen Einzelfragen bis zum Ablauf der Stellungnahmefrist umfassend zu klären.

I. Besonderheiten und Bedeutung der Förderung in GdWE

Etwa 24% aller Wohnungen in Deutschland sind als Sondereigentumseinheiten in einer GdWE organisiert. Energetische Sanierungen sind (mit Ausnahme von Etagenheizungen) Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum über die in Eigentümerversammlung beschlossen werden muss. Bei der Beschlussfassung ist nicht nur die Maßnahme, sondern auch ihre Finanzierung zu klären. Dazu gehört auch die Höhe der Förderung.

Die Höhe der Förderung spielt aber nicht nur eine Rolle dafür, in welcher Höhe die Gesamtkosten entstehen, sondern auch für die Frage, wie diese Kosten unter den Eigentümer:innen verteilt werden – sogar dafür, wer überhaupt Kosten zu tragen hat.

Sofern eine energetische Sanierung nicht ausnahmsweise aufgrund einer öffentlichen-rechtlichen Pflicht erfolgt (und das wird z.B. beim Heizungstausch aufgrund der Änderungen des GModG nicht mehr der Fall sein), richtet sich die Kostentragung nach § 21 Abs. 2 WEG, wonach eine Kostenverteilung auf alle Eigentümer:innen dann erfolgt, wenn eine doppelt qualifizierte Mehrheit vorliegt oder sich die Kosten der Maßnahme amortisieren. Für Letzteres ist die Höhe der Förderung entscheidend. Eine Maßnahme amortisiert sich leichter, wenn sie stärker gefördert wird.

Die Amortisationsrechnung ist naturgemäß eine Prognose. In diese Prognose darf aber eine noch nicht bewilligte Förderung eingerechnet werden, wenn die Bewilligung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Die Änderung der Förderrichtlinie sprichwörtlich von „jetzt auf gleich“ – innerhalb weniger Tage – dürfte in GdWE zu rechtlichen Problemen führen, wenn eine Prognose aufgrund der bisherigen Förderrichtlinien getroffen und entsprechend beschlossen wurde. Ein Beschluss ist unverzüglich umzusetzen, das heißt aber nicht „sofort am nächsten Tag“. Jede GdWE und jeder Verwalter braucht hierzu einen gewissen Vorlauf, insb. wenn ein Förderantrag über einen Energieeffizienzexperten vorbereitet und gestellt werden muss.

Ändert sich kurz nach der Beschlussfassung die Prognose über die Förderung, führt das allein zwar nicht automatisch zur Anfechtbarkeit, weil es bei der Anfechtbarkeit von Beschlüssen grundsätzlich auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussverkündung ankommt.

Aber selbst wenn der Beschluss nicht angefochten werden könnte und sich auch die Kostenverteilung unter den Eigentümer:innen nicht ändern würde, werden die Eigentümer:innen der geänderten Sachlage ggf. durch eine neue Eigentümerversammlung begegnen müssen, was zu Verzögerungen führt und den bestehenden Sanierungsstau in GdWE verschärft.

Das BMWF wird deshalb aufgefordert, die Belange der GdWE stärker zu berücksichtigen und Änderungen der Förderrichtlinien mit entsprechenden Übergangsfristen zu versehen, die mindestens 2 Monate betragen sollten.

II. Einzelheiten der Förderrichtlinien

1. Definition des Gebäudenetzes:

In den Förderrichtlinien wird ein Gebäudenetz entsprechend der Definition des § 3 Abs. 1 Nr. 9a GModG als ein Netz zwischen 2 bis 16 Gebäuden mit bis zu 100 Wohneinheiten definiert. Dass die Förderrichtlinien die Definition des GModG übernehmen, ist zwar konsequent. Wir weisen aber auch an dieser Stelle – wie auch schon bei unserer Stellungnahme zum RefE GModG – darauf hin, dass diese Definition für GdWE zu kurz greift. Es gibt GdWE mit mehr als 100 Wohneinheiten. Diese sollten in der Lage sein, ein Gebäudenetz zu errichten. Eine Sonderregelung für GdWE würde sich anbieten, da eine GdWE in einer Eigentümerversammlung über die Versorgung mit Heizenergie entscheiden kann und muss und deshalb keine Verhandlungen zwischen mehreren Gebäudeeigentümer:innen erforderlich sind.

2. Ziff 3 q) Definition „selbstnutzende Eigentümer“ führt zur Benachteiligung von GbRs

Antragsberechtigt sollen ausschließlich natürliche Personen sein. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass juristische Personen nicht förderberechtigt sein sollen, weil diese nicht selbst nutzen im Sinne von „Wohnen“. Die Förderrichtlinie geht faktisch davon aus, dass eine GbR niemals Selbstnutzerin sein kann.

Mietrechtlich ist aber anerkannt, dass eine GbR z.B. Eigenbedarf an einer vermieteten Wohnung für ihre Gesellschafter geltend machen kann.

Für GbRs ist die Problematik durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) entstanden und hat zu Abgrenzungs- und Vollzugsproblemen bei der Förderverwaltung geführt. Dass diese Probleme durch Verwaltungsvereinfachung adressiert werden sollen, ist nachvollziehbar. Es ist auch grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn im Rahmen einer Subventionsrichtlinie der Kreis der Berechtigten enger gezogen wird.

Der dadurch entstehende generelle Ausschluss von GbRs führt aber zu einer Benachteiligung, da gleiche Sachverhalte ohne sachlichen Grund ungleich behandelt werden.

Familien-GbRs wären nun von der Förderung ausgeschlossen, obwohl wirtschaftlich dieselben Personen betroffen sind wie bei Miteigentum. Ganz deutlich wird dies am Fall eines Ehepaares, dass zu ½ ideelles Miteigentum an einem selbst bewohnten Gebäude hat – Antragsberechtigung läge unzweifelhaft vor. Würde

dasselbe Ehepaar dieses selbstbewohnte Gebäude in eine GbR einbringen, deren einzige Gesellschafter sie sind – läge nun keine Antragsberechtigung mehr vor.

Allein mit dem Argument einer Verwaltungsvereinfachung lässt sich diese Ungleichbehandlung nicht rechtfertigen.

3. Ziffer 5.5 Fachplanung und Baubegleitung – keine Förderung mehr beim Heizungstausch

Die bisherigen Regelungen, wonach Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen beim Heizungstausch – dazu gehörte auch die akustische Fachplanung – förderfähig waren, soll gestrichen werden.

Das wird von WiE kritisiert, weil z.B. eine Klärung, ob Geräuschemissionen durch Wärmepumpen trotz technischen Fortschritts entstehen, sinnvoll ist. Es scheint nach wie vor Vorbehalte gegen den Einbau von Wärmepumpen aufgrund von Geräuschemissionen zu geben. Ein zusätzlicher Punkt sind Anforderungen bei Mehrhausanlagen oder sehr großen GdWE, die durchaus in komplexe Bauprozesse auswachsen können und bei denen Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen sinnvoll sind, um diesen Prozess überhaupt durchführen zu können. Will man Wohnungseigentümergeinschaften bei der energetischen Sanierung unterstützen und diese „fördern“, wäre hier am falschen Ende gespart.

4. Ziffer 8.4.1 Änderungen der Fördersätze

Die neue Systematik der Fördersätze wirkt durchdacht und wird insgesamt befürwortet. Im Detail besteht aber weiterhin Klärungsbedarf, der auch im Rahmen von zwei Online-Erörterungsrunden nicht ausgeräumt werden konnte.

a. Änderungen beim Einkommensbonus

Ausdrücklich begrüßt wird die Differenzierung beim Einkommensbonus nach Einkommensstufen und die Erhöhung des Einkommensbonus von 30% auf 40% für die unterste Einkommensstufe und die damit maximal erzielbare Erhöhung des Gesamtzuschusses auf 80%. Diese Differenzierung ermöglicht mehr Antragsberechtigten, den Einkommensbonus in Anspruch zu nehmen, da er nunmehr nicht auf ein zu versteuerndes Einkommen bis 40.000 € begrenzt wird, sondern auch bei höheren Einkommen zumindest in geringerem Maße in Anspruch genommen werden kann.

Ebenfalls ausdrücklich begrüßt wird die Sonderregelung für Haushalte mit mindestens einem Kind, die das zu versteuernde Einkommen bei der Berechnung um 10.000 € reduziert.

b. Wertschöpfungsbonus (ab 01.01.2027)

Wirtschaftspolitisch nachvollziehbar ist die Reduzierung der Grundförderung für Wärmepumpen auf 15% bei gleichzeitiger Einführung des Wertschöpfungsbonus von 15%, wenn eine Wärmepumpe aus EU-Produktion eingebaut wird. Für die

Eigentümer:innen bleibt in diesem Fall die Höhe der Förderung unverändert, gleichzeitig wird hiermit ein subtiles wirtschaftspolitisches Element eingeführt, was die EU als Wirtschaftsstandort für diese Technologie stützt.

c. Beschleunigter Abbau des Klimageschwindigkeitsbonus

Kritisiert wird die erhebliche Beschleunigung, mit der dieser Bonus nun reduziert werden soll. Der beschleunigte Abbau soll, so die Anmerkung im Entwurf der Förderrichtlinien, die Preise auf dem Wärmepumpenmarkt reduzieren, also im Grunde „Mitnahmeeffekte“ durch die Anbieter verhindern. Das ist eine vernünftige Idee – es ist aber offen, ob der gewünschte Effekt tatsächlich eintritt. Wenn das nämlich nicht der Fall ist, sind GdWE aus folgenden Gründen durch den beschleunigten Abbau benachteiligt:

Die Entscheidungsfindung ist in GdWE deutlich langwieriger als bei Einzeleigentümer:innen. Um eine energetische Maßnahme auf den Weg zu bringen, können mehrere Jahre vergehen. Im Gegensatz dazu können Einzeleigentümer:innen ihre Entscheidung quasi „über Nacht“ treffen.

Die Umsetzung einer Maßnahme erfolgt insofern bei GdWE später und wird zwangsläufig zu einem niedrigeren oder gar keinem Zuschuss führen. Sogar 6 Monate sind für GdWE eine eher kurze Staffellung, da Eigentümerversammlungen regelmäßig nur einmal im Jahr stattfinden, aber nicht ein Jahr im Voraus geplant werden. Es müsste also bei einer Beschlussvorbereitung im Voraus geplant werden, in welchem 6-Monats-Zeitraum der Förderantrag gestellt werden wird und auf dieser Basis Berechnungen angestellt werden.

d. Bonus für Worst-Performing-Buildings (ab 01.01.2027)

Ebenfalls begrüßt wird der Bonus von 5% bei Maßnahmen an der Gebäudehülle der WPB. Hierdurch werden hoffentlich weitere Anreize und Finanzierungsmöglichkeiten für die energetische Verbesserung dieser Gebäude geschaffen.

e. Einschränkung des iSFP-Bonus

Hier konnte auch im Rahmen der Erörterungsrunden bis zum Ablauf der Stellungnahmefrist keine Klarheit über den Regelungsgehalt geschaffen werden. Das allein zeigt schon, dass die Förderrichtlinie kompliziert in der Anwendung ist und nachjustiert werden sollte.

Aktuell ist nicht eindeutig geregelt, wie Ziffer 8.4.2 und ihre Bezugnahme auf Ziffer 8.3.1 a) zu verstehen ist. Zum einen kann im Moment nicht mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Mindestinvestitionssumme in Höhe von 30.000 € von der Gebäudegröße unabhängig ist. Die Bezugnahme auf 8.3.1 a) deutet eher darauf hin, dass sich die Mindestinvestitionssumme bei Mehrfamilienhäusern gemäß der Zahl der Wohnungen erhöht.

Im ersteren Fall wäre der Einfluss gering und würde iSFP nicht entwerten: Der Zuschuss würde sich nur um maximal 1.500 € reduzieren (5% von 30.000 €). Dagegen würden im Ergebnis keine Einwände bestehen.

Ist die Richtlinie aber so zu verstehen, dass die Mindestinvestitionssumme bei Mehrfamilienhäusern entsprechend der Zahl der Wohnungen steigt, dann wirkt sich das wesentlich stärker aus und ist zu kritisieren. Beispiel: Für ein MFH mit 6 Wohnungen wäre dann die Mindestinvestitionssumme 105.000 € (30.000 für die Whg + 5 x 15.000 € für die 2. bis 6. Whg). Das wäre dann bereits eine Differenz von 3.750 € (5% von 75.000 €).

Ebenfalls unklar ist, ob die Mindestinvestitionssumme maßnahmen- oder objektbezogen ist. Aktuell wird davon ausgegangen, dass sie maßnahmenbezogen ist. Es wäre sinnvoller, sie objektbezogen anzuwenden. Eine maßnahmenbezogene Betrachtung würde bedeuten, dass Eigentümer:innen in Fällen, in denen mehrere Maßnahmen hintereinander durchgeführt werden, keinen oder nur einen geringen iSPF-Bonus erhalten können. Das benachteiligt Eigentümer:innen, die aus finanziellen Gründen keine Maßnahmen gebündelt ausführen können.

Zu bevorzugen ist eine objektbezogene Betrachtung, bei der Kosten einer vorausgehenden Maßnahme bei der nächsten Maßnahme angerechnet werden, so dass diese die Mindestinvestitionssumme (leichter) erreichen kann.

5. Ziffer 9.3 Keine Prüfungspflicht der Zahlungsnachweise durch Energieberater:innen

Die Klarstellung, dass Energieeffizienzexpert:innen nicht mehr die Zahlungsnachweise prüfen müssen, wird begrüßt. Das dürfte eine Verwaltungsvereinfachung darstellen. Die Bafa bzw. KfW sind die richtige Stelle, um diese Prüfung vorzunehmen.

6. Ziffer 9.5 Rechnungen müssen nicht mehr ausschließlich förderfähige Posten enthalten.

Auch diese Änderung wird als Maßnahme der Verwaltungsvereinfachung begrüßt. Sie ermöglicht den Eigentümer:innen Unternehmen nicht nur mit förderfähigen Maßnahmen zu beauftragen, sondern in einem Zug auch weitere Maßnahmen umzusetzen und dadurch Synergieeffekte zu nutzen – beispielsweise eine Maßnahme an der Dämmung der Gebäudehülle und zugleich Reparaturen an Balkonen, die zwar keine energetische Maßnahme sind, aber sich anbieten, weil das Gerüst sowieso schon an der Fassade steht.

Für GdWE wäre eine weitere Klarstellung sehr hilfreich: Gerade bei Mehrhausanlagen ist eine Aufschlüsselung nach Gebäuden umständlich und teilweise auch kaum durchführbar. Beispiel: Eine WEG mit 140 Einheiten, verteilt auf 10 Gebäude unterschiedlicher Größe, installiert 2 große Erdwärme-Wärmepumpen. Auftraggeber ist „die GdWE“. Für Handwerker, Fachplaner und Verwaltung wäre es eine deutliche Verwaltungserleichterung, wenn die Rechnungen dann nicht auf die Gebäude aufgeschlüsselt werden müssen.

7. Anlage BEG EM TMA Ziff 3.1 – Ausschluss der Förderung für Heizungen

Gemäß der Anlage, Ziff 3.1 (S. 51) sind Heizungen nicht förderfähig in Gebieten, in denen aufgrund eines Anschluss- und Benutzungszwangs die Pflicht zum Anschluss an ein Wärmenetz besteht oder ein „Wärmeversorger rechtsverbindlich erklärt hat, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren an sein Wärmenetz anzuschließen“.

Die Intention, hohe Anschlussdichten für den wirtschaftlichen Betrieb von Wärmenetzen zu gewährleisten, ist vernünftig, da es insgesamt zu sozialverträglichen Netzentgelten führen kann.

Ebenfalls nachvollziehbar ist die erste Alternative, dass eine Heizung dann nicht gefördert werden soll, wenn sie aufgrund eines Anschluss- und Benutzungszwangs nicht bzw. nur für kurze Dauer betrieben werden dürfte. Entsprechende kommunale Entscheidungen werden langfristig als Teil der Wärmeplanung herbeigeführt werden und keine kurzfristigen Überraschungsentscheidungen sein.

Die zweite neue Alternative wird kritisch gesehen, weil die Voraussetzungen nicht klar definiert sind. Es wird nicht deutlich, wem gegenüber und in welcher Form die rechtsverbindliche Erklärung abzugeben ist und ab wann sie zu beachten ist. Soweit in der zweiten Erörterungsrunde seitens des BMWF darauf hingewiesen wurde, dass die Kommunen bzw. Versorgungsunternehmen in der Pflicht sind, die rechtsverbindliche Erklärung nachzuweisen, wird das nicht unbedingt weiterhelfen. Es bleibt offen, wann das zu prüfen ist und von wem. Wird das seitens des Durchführers von Amts wegen vor Bewilligung der Förderung geprüft? Oder nach Durchführung und Einreichung der Belege? Reicht eine Bestätigung des Energieeffizienzexperten „am Tag X keine Erklärung gefunden zu haben“?

Es gibt keine Übergangsregelung, so dass diese Erklärung offenbar jederzeit und mit sofortiger Wirkung abgegeben werden kann.

Auch hier werden GdWE vor Probleme gestellt, wenn sie einen Beschluss fassen, wonach eine förderfähige Maßnahme umgesetzt werden soll und sich buchstäblich am nächsten Tag die Tatsachengrundlage der Beschlussfassung ändern könnte. Hier sollten dringend zeitliche Fristen und nachvollziehbare Entscheidungsgründe festgelegt werden. Es wäre fatal, wenn Eigentümer:innen noch einmal vor dem plötzlichen Ende ihrer Förderbemühungen stünden. Im Zweifelsfall ist eine zeitlich begrenzte Unsicherheit immer noch besser als eine immerfort währende. Eine Möglichkeit wäre, die Entscheidung mit einer zwei- oder dreimonatigen Frist nach dem Ablauf der Wärmeplanungsfristen durch die Kommune zu veröffentlichen.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Stand: 15.07.2026