

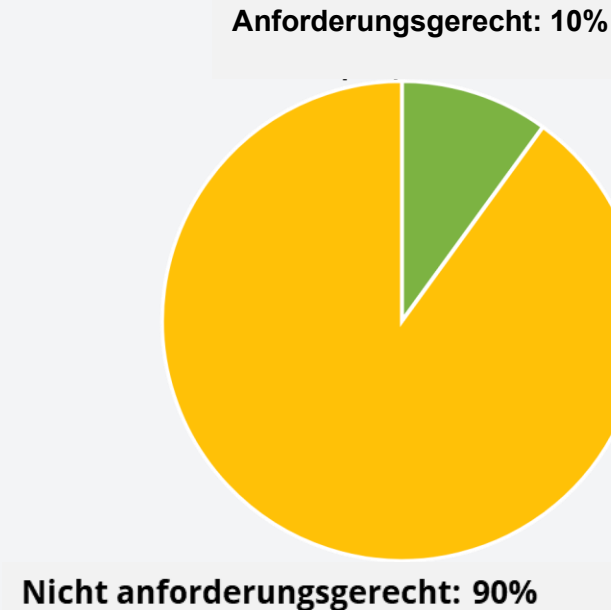


Finanzierung der energetischen Gebäudesanierung in Bulgarien

**Der Weg zu einer nachhaltigen und energieeffizienten
Gebäudeinfrastruktur**

Zustand des Gebäudebestandes in Bulgarien

- ⚠ Über 90 % des bestehenden Wohnungsbestands erfüllen nicht die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz
- 📅 Die energetische Sanierung stellt einen zentralen Schwerpunkt dar, da über 90 % des bestehenden Wohnungsbestands nicht den Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz entsprechen.
- 🏠 Die Maßnahmen verfolgen nicht nur das Ziel, die Energiekosten der Haushalte zu senken, sondern auch die ehrgeizigen Klimaziele der Europäischen Union zu erreichen.
- 🏡 Darüber hinaus soll durch die Verbesserung der Energieeffizienz ein höherer Wohnkomfort, bessere Lebensbedingungen und eine gesteigerte Lebensqualität gewährleistet werden.




Prozentsatz der Gebäude, die energetische Anforderungen erfüllen


Das Nationale Energieeffizienzprogramm in Bulgarien

Überblick über das Nationale Energieeffizienzprogramm für Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser (NPEEEMW) Überblick

 Beginn nach **Verordnung № 18 des Ministerratsbeschlusses** vom 2 Februar 2015

 Budget in Höhe von **2 Mrd. BGN**, bereitgestellt durch die Bulgarische Entwicklungsbank EAD

 Funktioniert nach dem Prinzip der vollständigen **100% Zuschussfinanzierung**

 Zum 31.07.2025 beläuft sich die eingegangene Zahlungsverpflichtung auf **1 979 875 408,41 BGN**

Anzahl Gebäude

1,968

in Betrieb genommen

Anzahl Appartements

131,729

in der erneuerten Wohninfrastruktur

Begünstigte Haushalte

279,362

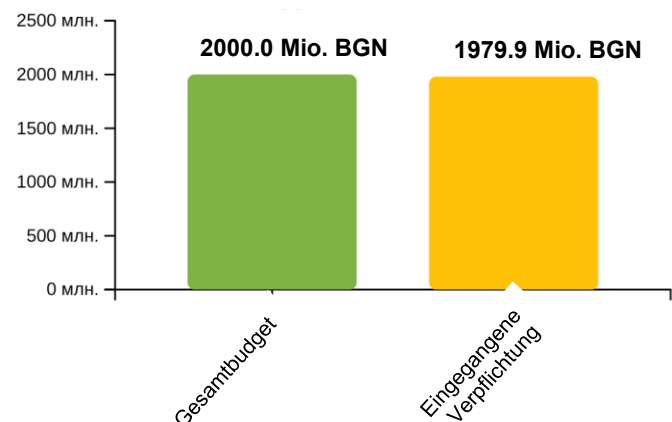
wurden begünstigt

Anzahl Verträge

2,022

abgeschlossene Verträge über zweckgebundene Finanzierung

Budget des NPEEEMW



Gesamtfläche

11,139,921.59 m²

im NPEEEMW registriert

Das Nationale Energieeffizienzprogramm in Bulgarien



Zusammenfassung

Im Rahmen des Wiederaufbau- und Nachhaltigkeitsplans (RRP) sieht die Säule **"Grünes Bulgarien"** Reformen und Investitionen vor, die auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft abzielen, einschließlich der Erleichterung und Steigerung der Effizienz von Investitionen in die Energieeffizienz von Mehrfamilienwohngebäuden.

Phase 1 (BG-RRP-4.023) (2024 -2026) – 100 %

Intensität– 736 genehmigte Projekte – 1 129 BGN

Etappe 2 (BG-RRP-4.024) (2024 – 2026) – 20 %

Mitfinanzierung – 282 genehmigte Projekte – 282 BGN



Förderfähige Gebäude

- ✓ Mehrfamilienhäuser, die vor dem 26 April 1999 geplant oder errichtet wurden
- ✓ Mit mindestens vier eigenständigen Wohneinheiten
- ✓ Im Besitz von mehr als einem Eigentümer
- ✗ Einfamilienhäuser sind im Rahmen dieser Prozedur nicht zulässig/nicht förderfähig



Fördervoraussetzungen

- 🌡️ **Energieklasse:** Das Gebäude muss nach der Sanierung mindestens die Energieeffizienzklasse „C“ erreichen
- 📈 **Energieeinsparungen:** Die Projekte müssen mindestens **60%** Energieeinsparung bei einer umfassenden Sanierung gewährleisten.
- 📋 **Technische Überprüfungen:** Ein Energie-Audit und ein technischer Gebäudepass sind verpflichtend vorzulegen.



Finanzielle Aspekte

Kostenrückerstattung: Genehmigte Antragsteller erhalten die Erstattung der Kosten für das Energie-Audit, den technischen Gebäudepass und die technische Überprüfung. Der Betrag ist auf **6,28 BGN pro m² Bruttogeschossfläche (BGF) inkl. MwSt.** festgelegt.

Programm "Regionale Entwicklung" 2021-2027



Räumlicher Geltungsbereich

Er umfasst die 10 größten städtischen Gemeinden (Priorität 1) und 40 städtische Gemeinden (Priorität 2) mit einer Finanzierung für das gesamte Land.



Finanzierungsumstrumente

Nutzung von zinsgünstigen Krediten in Kombination mit Zuschüssen, insbesondere für Einfamilienhäuser - 95 % bis 100 %.



Anforderungen

Die Projekte müssen auf einem **"Bottom-up Ansatz"** basieren und in den jeweiligen territorialen Entwicklungsstrategien verankert sein.



Förderfähige Maßnahmen

- Alle Arten von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Strukturelle Verstärkung und Heizsysteme
- Integrierte erneuerbare Energiesysteme
- Energiespeicherinfrastruktur
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Digitalisierung von Gebäuden



Status der Verfahren:

In Umsetzung



Wichtig: Das Programm umfasst sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser, was einen entscheidenden Vorteil gegenüber den früheren Programmen darstellt..

Bewertung und Kritik des bisherigen Modells

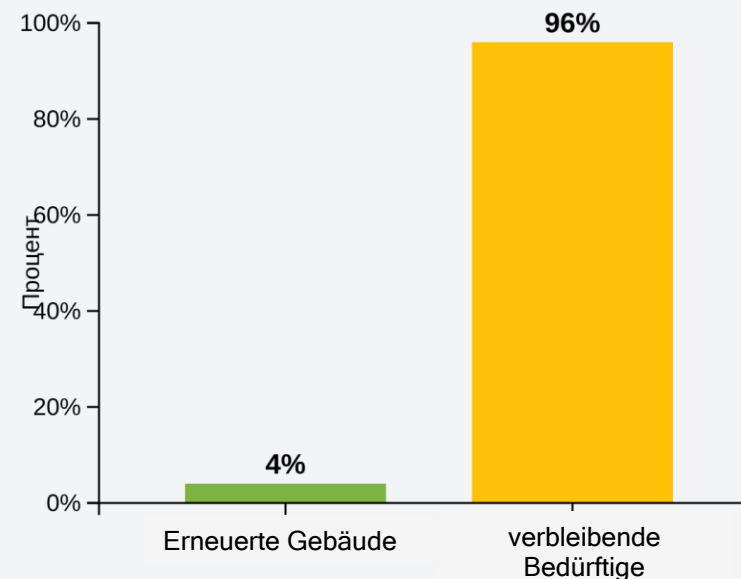
Kritische Analyse des Modells mit 100 % Zuschussfinanzierung

🕒 Laut dem Bericht des Europäischen Rechnungshofs aus dem Jahr 2020 ist das Modell der 100%igen Zuschussfinanzierung ohne Anpassung der Förderung an die tatsächlich erzielten Energieeinsparungen unzureichend.

🏠 In einem Zeitraum von 15 Jahren wurden weniger als 4 % der sanierungsbedürftigen Mehrfamiliengebäude modernisiert (2.400 von über 65.000).

🏠 Für Einfamilienhäuser wurde überhaupt keine Unterstützung bereitgestellt, obwohl sie die Hälfte des Wohnungsbestands im Land ausmachen.

⚠️ Das Fehlen von Obergrenzen und Begrenzungen bei der Höhe der Förderung stellt dennoch keinen Anreiz für umfassende Sanierungen.



Vergleich zwischen sanierten und sanierungsbedürftigen Gebäuden

Quelle: Analyse des Nationalen Programms für Energieeffizienz

Neue Finanzierungsmodelle

Der Übergang zu nachhaltigeren und marktgerechten Finanzierungsmechanismen ist entscheidend, um die energetische Sanierung des Gebäudebestands in Bulgarien zu beschleunigen.



Gemischte Finanzierung

- ✓ Kombination aus öffentlichen Mitteln, Bankgarantien und marktorientierten Krediten
Das Projekt **INSPIRenov** entwickelt ein
- ✓ Mischfinanzierungsmodell, das die Beteiligung von Geschäftsbanken erleichtert
- ✓ und den sozialen Ausgleich durch höhere Zuschüsse für energiearme Haushalte wahrt



Finanzinstrumente

- ✓ Niedrig- und zinsfreie Kredite verringern die finanzielle Belastung der Eigentümer erheblich.
Beispiel für erfolgreiche Umsetzung:
- ✓ **Litauen** - Vorzugskredite in Höhe von 314 Mio. Euro für Wohnungsverbände
- ✓ Zuschüsse aus dem nationalen Haushalt: 15-40 % für Haushalte mit mittlerem Einkommen, 100 % für einkommensschwache Haushalte



Nationaler Dekarbonisierungsfond

- ✓ Grundlegendes Finanzierungsmodell zur Unterstützung der Gebäudesanierung
- ✓ Rechtsnachfolger des Fonds für Energieeffizienz und erneuerbare Energien
- ✓ Schrittweise Reduzierung der 100%-igen Zuschussfinanzierung im Laufe der Jahre, wobei der Staat verschiedene Instrumente zur Unterstützung der Sanierung bereitstellt.



Die strategische Umstellung auf flexiblere und nachhaltigere Finanzierungsmodelle umfasst eine Kombination aus öffentlichen Mitteln, Bankgarantien und marktorientierten Krediten, wodurch ein breiterer Zugang zu Mitteln für energetische Sanierungen ermöglicht wird.

Bevorstehende Programme

Nationale Energieeffizienzprogramm 2 (2025–2029)



Budget: **2,5 Mrd. BGN**

Neues Programm im Rahmen des Sozialfonds für den Klimaschutz. Es sieht die energetische Sanierung von Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 1,6 Milliarden Quadratmetern vor.

RRP (Wiederherstellungs- und Resilienzplan): BG16FFPR003-4.007 “Pilotinitiativen für Energiegemeinschaften und Verbesserung der Energieeffizienz öffentlicher Gebäude”.

Budget: **300 Mio.BGN**

RRP (Wiederherstellungs- und Resilienzplan):BG16FFPR003-4.011

“Unterstützung für Photovoltaikanlagen und -einrichtungen in kleinen und mittleren Unternehmen“. Budget:**141 Mio.BGN**

- 2025 г. - 50 Mio. BGN;
- 2026 г. - 200 Mio. BGN;
- 2027 г. - 800 Mio. BGN;
- 2028 г. - 800 Mio. BGN;
- 2029 г. - 650 Mio. BGN



Wichtig: Verfahren für nicht rückzahlbare Zuschüsse im Rahmen des Programms ‚Regionale Entwicklung‘ und des Programms ‚Innovation in Unternehmen‘, die derzeit bewertet werden, umfassen ebenfalls Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Hauptschritte für Eigentümer bei der Beantragung von Finanzmitteln für energetische Sanierungen:



1 Gründung einer Eigentümergemeinschaft

- Gründung nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltung des Wohnungseigentums des Wohnungseigentums
- Falls bereits ein Verein existiert, dessen Tätigkeitsbereich die Nutzung von Mitteln aus Fonds umfasst, wird kein neuer Verein gegründet



2 Abhaltung einer Eigentümerversammlung und Beschlussfassung

- Die Mitglieder des Vereins halten eine Mitgliederversammlung ab
- Es wird ein Beschluss über die Bewerbung im Rahmen des entsprechenden Verfahrens zur Modernisierung gefasst



3 Erstellung eines technischen Passes und eines Energieaudits

- Ein Energieaudit und ein technischer Pass sind obligatorisch
- „Die Kosten für die Audits werden auf Basis der Ergebnisse erstattet, wobei der Festpreis **6,28 BGN pro m²** beträgt.



4 Подготовка на проектно предложение

- Erstellung des Projekthandbuchs
- Vergabe der Projektdokumentation
- Koordination und Begutachtung der Planungsarbeiten
- Vorbereitung der Antragsunterlagen

Zulässige Maßnahmen

Förderfähige Maßnahmen



Wärmedämmung der Außenwände



Austausch der Fenster und Türen



**Installation von Anlagen
für EE zur Eigenversorgung**



Smart-Home-Systeme



Dachwärmedämmung



**Modernisierung von
Heizsystemen**



**Instandsetzung der gemeinschaftlichen Teile
des Gebäudes**



Elektrische Installationen

ESCO VERTRÄGE (ESCO / EPC – Energy Service Company / Energy Performance Contract



Die Funktionsweise in der Praxis

1. Energieaudit und Analyse
2. Erstellung des Projekts und Angebot
3. Investition und Umsetzung
4. Rückzahlung über Einsparungen
5. Nach Rückzahlung der Investition



Hauptformen von ESCO-Verträgen

Art der	Finanzierung	Risiko Für den Kunden	Auszahlung
Garantierte Einsparungen	Der Kunde finanziert Das Projekt (z.B. mit Kredit)	Kunde)	ESCO garantiert Ergebnis (Differenzübernahme bei Nichterreichung)
Geteilte Einsparungen	ESCO finanziert das Projekt	ESCO	Kunde und ESCO teilen die Einsparungen bis zur Rückzahlung



Ein ESCO-Vertrag (Energy Service Company Contract) ist ein Vertrag über Energiedienstleistungen mit garantiertem Ergebnis. Das bedeutet, dass ein spezialisiertes Unternehmen - die ESCO-Firma - in Energieeffizienzmaßnahmen investiert (z. B. Sanierung, Austausch der Heizungsanlage, Beleuchtung, erneuerbare Energien usw.) mit eigenen Mitteln oder über eine Finanzierung durch Dritte, und die eingesparte Energie anschließend die Investition zurückzahlt. Dies wird in öffentlichen Gebäuden, Krankenhäusern und Unternehmen angewendet - insbesondere für Heizung und Beleuchtung. Bei Wohngebäuden ist es möglich, aber seltener, aufgrund der komplexeren Eigentumsstruktur.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Bogdana Vatashka

Regionalmanager EurA AG - Sofia Office

Email: bogdana.vatashka@eura-ag.de