

# BEG Nichtwohngebäude Kredit

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) - Nichtwohngebäude

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) übernimmt die KfW die Finanzierung und Förderung der energetischen Sanierung von effizienten Nichtwohngebäuden in Deutschland zur Verbesserung der Energieeffizienz inklusive einer energetischen Fachplanung und Baubegleitung.

### Förderziel

Das Förderprodukt 263 setzt einen Teil der "Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" des BMWE um und unterstützt Maßnahmen zur Energieeinsparung und Reduzierung der Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>)-Emissionen in Deutschland durch zinsgünstige Kredite in Verbindung mit attraktiven Tilgungszuschüssen aus Mitteln des BMWE.

Grundlage für die Förderung ist die am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) vom 9. Dezember 2022 einschließlich der in der Anlage Technische Mindestanforderungen (TMA) zu dieser Richtlinie enthaltenen Vorgaben.

Dieses Förderprodukt erfüllt die Paris-kompatiblen [Sektorleitlinien der KfW Bankengruppe](#), die konkrete Anforderungen an die Klimaverträglichkeit der jeweiligen Investitionen definieren.

### Auftraggeber

Die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Nichtwohngebäude“ wird im Auftrag des BMWE durchgeführt.



**»» 80 MILLIONEN GEMEINSAM FÜR  
ENERGIEWECHSEL**

## Antragsteller

(vergleiche Ziffer 6 „Förderempfänger“ in der Richtlinie BEG NWG)

Antragsberechtigt sind alle Investoren von förderfähigen Maßnahmen an Nichtwohngebäuden wie zum Beispiel:

- Privatpersonen und Einzelunternehmer
- Freiberuflich Tätige
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern oder Verbände
- Gemeinnützige Organisationen, einschließlich Kirchen
- Unternehmen, einschließlich kommunaler Unternehmen
- Sonstige juristische Personen des Privatrechts

Wenn der Antragsteller nicht der Eigentümer des Gebäudes ist, ist der Gebäudeeigentümer vor Antragsstellung über die Inanspruchnahme der Förderung sowie über die Höhe des maximalen Förderbetrags zu informieren.

### Beteiligung von Kreditinstituten, Versicherungen oder vergleichbaren Finanzinstitutionen

Kreditinstitute, Versicherungen oder vergleichbare Finanzinstitutionen dürfen grundsätzlich am antragstellenden Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt sein. Hiervon ausgenommen ist das unmittelbar refinanzierte Kreditinstitut. Für dieses gilt über die gesamte Kreditlaufzeit eine maximale Grenze für die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung am geförderten Unternehmen in Höhe von 25 Prozent.

## Förderfähige Maßnahmen

(vergleiche Ziffer 5 „Gegenstand der Förderung“ und Ziffer 7.1 „Allgemeine Fördervoraussetzungen“ in der Richtlinie BEG NWG)

Förderfähig ist ausschließlich die Sanierung von Nichtwohngebäuden, die nach Umsetzung aller Maßnahmen unter den Anwendungsbereich des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen.

Teile eines gewerblich genutzten Gebäudekomplexes können als separate Effizienzgebäude gefördert werden, wenn diese gemäß den Grundsätzen für den Energieausweis nach § 79 Absatz 2 GEG ein räumlich und funktional abgegrenztes, selbstständiges Gebäude bilden.

Für die Förderung sind die Anforderungen des geltenden GEG einzuhalten, solange in den Richtlinien und deren TMA nichts anderes geregelt ist.

Es werden nur Wärmeerzeuger auf Basis Erneuerbarer Energien gefördert. Mit Gas betriebene Wärmeerzeuger (z. B. Gas-Brennwertkessel, gasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, Gasstrahler, Gas-Warmlufterzeuger) sowie die zugehörigen Umfeldmaßnahmen (z. B. deren Einbau und Anschluss sowie Abgassysteme und Schornsteine) sind nicht förderfähig.

Weiterhin ist das geförderte Gebäude mindestens zehn Jahre nach Fertigstellung des Vorhabens zweckentsprechend als Nichtwohngebäude zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums sind bei einer Veräußerung die Erwerbenden auf die Förderung, die Nutzungspflicht und das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach den § 46 und § 57 Gebäudeenergiegesetz hinzuweisen. Die Nutzungsänderung oder -aufgabe und der Abriss des geförderten Gebäudes innerhalb dieses Zeitraums sind der KfW unverzüglich anzuzeigen. Die KfW ist in diesen Fällen berechtigt, die Förderung anteilig zurückzufordern.

Die im Einzelnen förderfähigen Kosten finden Sie im „Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen“ unter [www.kfw.de/263](http://www.kfw.de/263).

### Sanierung zum Effizienzgebäude

Als investive Maßnahmen werden die energetische Sanierung und der Ersterwerb von fertiggestellten Bestandsgebäuden gefördert, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen den energetischen Standard eines Effizienzgebäudes erreichen.

Der Bauantrag beziehungsweise die Bauanzeige des Bestandsgebäudes muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Folgende Effizienzgebäude-Stufen werden gefördert:

- Effizienzgebäude Denkmal, Denkmal Erneuerbare Energien (EE) oder Denkmal NH
- Effizienzgebäude 70, 70 EE oder 70 NH
- Effizienzgebäude 55, 55 EE oder 55 NH
- Effizienzgebäude 40, 40 EE oder 40 NH

Für „Worst Performing Building“ (WPB) wird für folgende Effizienzgebäude-Stufen ein zusätzlicher Bonus gewährt:

- Effizienzgebäude 70 EE WPB
- Effizienzgebäude 55 WPB, 55 EE WPB oder 55 NH WPB
- Effizienzgebäude 40 WPB, 40 EE WPB oder 40 NH WPB

Eine „Effizienzgebäude EE“-Klasse wird erreicht, wenn erneuerbare Energien und/oder unvermeidbare Abwärme einen Anteil von mindestens 65 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen. Voraussetzung ist, dass der auf erneuerbaren Energien basierende Wärme- oder Kälteerzeuger bzw. das Wärme- oder Gebäudenetz als Bestandteil der geförderten Sanierung zur Effizienzgebäude EE-Klasse erstmals eingebaut bzw. erstmals angeschlossen wird und zuvor kein solcher Wärmeerzeuger im Gebäude vorhanden war. In diesem Fall müssen die Kosten des Wärme- oder Kälteerzeugers Bestandteil der förderfähigen Kosten der Sanierung zur "Effizienzgebäude EE-Klasse" sein. Auch bei einer schrittweisen Sanierung kann die EE-Klasse nur einmal erreicht werden.

Eine „Effizienzgebäude NH“-Klasse wird erreicht, wenn für ein Effizienzgebäude ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ bestätigt.

Eine Kumulierung von EE-Klasse und NH-Klasse ist nicht möglich.

Ein „Worst Performing Building“ ist ein Gebäude, das auf Grund des energetischen Sanierungsstandes seiner Bauteilkomponenten zu den energetisch schlechtesten 25 Prozent des deutschen Gebäudebestandes gehört.

Nähere Informationen finden Sie im „Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen“ unter [www.kfw.de/263](http://www.kfw.de/263).

Die Förderung für ein Effizienzgebäude Denkmal kann nur für Baudenkmale gewährt werden.

### **Energetische Fachplanung und Baubegleitung; Nachhaltigkeitszertifizierung**

Gefördert werden die nicht-investiven Maßnahmen

- energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen im Zusammenhang mit der Sanierung zu Effizienzgebäuden.
- für ein Effizienzgebäude mit NH-Klasse: Nachhaltigkeitszertifizierungen und die damit in Zusammenhang stehenden Beratungs- und Planungsleistungen einer geförderten Maßnahme, sofern diese von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle ausgestellt worden sind. Das Zertifikat bestätigt die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG).

## **Eigenleistungen**

(Vergleiche Ziffer 8.2 „Förderfähige Kosten“ in der Richtlinie BEG NWG)

Bei Eigenleistungen von Privatpersonen sind die mit der energetischen Sanierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten förderfähig. Der Energieeffizienz-Experte bestätigt mit der gewerblichen Bestätigung nach Durchführung (gBnD) die fachgerechte Durchführung und die Materialkosten.

Bei Eigenleistungen von Unternehmen können die zur Rechnungslegung nach HGB verpflichteten (bau)fachlich kompetenten Personen (§ 238 HGB) die Planungs- und Bauleistungen selbst erbringen (Kostenerfassung als aktivierte Eigenleistungen). Unternehmen können die förderfähigen Vorhaben durch angestellte fachlich qualifizierte Mitarbeiter, eigene Gewerke bzw. Tochterunternehmen durchführen lassen. Ebenso können Unternehmer bzw. Gesellschafter die eigenen Fachunternehmen mit der Durchführung ihrer privaten Vorhaben beauftragen. Darunter fallen auch Bauträger.

# Umwelt- und Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen und Standards erfüllen.

## Förderausschlüsse

(vergleiche Ziffer 6.2 „Nicht antragsberechtigt“ in der Richtlinie BEG NWG)

Von einer Förderung ausgeschlossen sind entgeltliche und sonstige Vermögensübertragungen (zum Beispiel käuflicher Erwerb):

- zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz beziehungsweise die Übernahme des geförderten Unternehmens in einen solchen Unternehmensverbund. Verbundene Unternehmen liegen auch vor, wenn das geförderte Unternehmen in einem zeitlichen oder inhaltlichen Zusammenhang zur Antragstellung oder der Vermögensübertragung Teil des Unternehmensverbundes wird
- zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern bzw. den Gesellschaftern nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung
- im Rahmen beziehungsweise infolge von Betriebsaufspaltungen
- zwischen Ehegatten beziehungsweise Lebenspartnern
- sowie der Erwerb eigener Anteile

und die Umgehungen der vorgenannten Tatbestände (zum Beispiel durch Treuhandgeschäfte).

Die KfW schließt zudem bestimmte Vorhaben generell von einer Finanzierung aus oder gibt einzuhaltende Bedingungen vor. Details können Sie der Ausschlussliste der KfW Bankengruppe entnehmen:

[www.kfw.de/ausschlussliste](http://www.kfw.de/ausschlussliste).

## Einbindung eines Energieeffizienz-Experten

(vergleiche Ziffer 9.3 „Einbindung eines Energieeffizienz-Experten“ in der Richtlinie BEG NWG)

Für die Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens ist ein Energieeffizienz-Experte aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) in der Kategorie "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude" unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) einzubinden.

Der Energieeffizienz-Experte entwickelt das energetische Gesamtkonzept für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik und erstellt für die förderrelevanten Maßnahmen die "gewerbliche Bestätigung zum Antrag" (gBzA).

Nach Abschluss des Vorhabens bestätigt der Energieeffizienz-Experte die Einhaltung der TMA und die Einsparungen von Primär- und Endenergie und CO<sub>2</sub>. Er bestätigt auch die für die Maßnahmen angefallenen, förderfähigen Kosten.

Bei der Sanierung zum Effizienzgebäude Denkmal sowie bei der Sanierung von Baudenkmälern zu sonstigen Effizienzgebäuden sind ausschließlich die in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) geführten Experten der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude Denkmal“ zugelassen.

Der Energieeffizienz-Experte ist für das Bauvorhaben vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen.

## Kombination mit anderen Förderprogrammen

(vergleiche Ziffer 8.8. „Kumulierungsverbot, Kombination mit anderen Förderprogrammen“ in der Richtlinie BEG NWG)

Die Kombination einer BEG-Förderung für dieselbe Maßnahme mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich.

In Abänderung zu Ziffer 8.8, Satz 1 der Richtlinie BEG NWG ist eine Kombination mit der Richtlinie BEG – Einzelmaßnahmen (BEG EM) grundsätzlich möglich. Die Kosten einer über die BEG EM geförderten Maßnahme dürfen in diesem Fall nicht erneut im Rahmen der BEG NWG als förderfähige Kosten geltend gemacht werden. Ausgeschlossen ist eine Kombination einer Effizienzgebäude-Stufe mit EE-Klasse (BEG NWG) mit der „BEG Heizungsförderung – Nichtwohngebäude“ (BEG EM).

Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer BEG-Förderung und einer Förderung nach der Kommunalrichtlinie sowie der Kälte-Klima-Richtlinie der Nationen Klimaschutzinitiative (NKI), dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG), dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) für dieselben förderfähigen Kosten ist nicht möglich.

Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung aus den Vorgängerprogrammen CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm/EBS-Programme, Marktanreizprogramm (MAP), Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) oder Heizungsoptimierung (HZO) für ein und dieselbe Maßnahme ist ausgeschlossen.

### Kumulierung

Ergibt sich infolge der Kumulierung für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote aus öffentlichen Mitteln von insgesamt mehr als 60 Prozent, hat dies der Fördernehmer der KfW anzuzeigen. Die gewährte BEG-Förderung ist in diesem Fall so zu kürzen, dass eine Förderquote von maximal 60 Prozent erreicht wird; soweit bereits erhalten, sind darüber hinausgehende Fördersummen durch den Fördernehmer zurückzuerstatten.

Die Förderquote ist auf Grundlage der tatsächlich mit der BEG geförderten Kosten zu ermitteln. Die Kumulierung bezieht sich ausschließlich auf dieselben Kosten, die sowohl in der BEG als auch in anderen Förderprogrammen gefördert wurden.

Für die Ermittlung der Förderquote sind alle Zuschüsse und Tilgungszuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu berücksichtigen. Zuschüsse von privatrechtlich selbständigen Unternehmen im Besitz von Ländern, Städten und Gemeinden, Zinsverbilligungen von Förderkrediten und öffentliche Bürgschaften sind nicht einzubeziehen.

## Kreditbetrag

(vergleiche hierzu Ziffer 8.2 „Förderfähige Kosten“, 8.3 „Höchstgrenze förderfähiger Kosten“, 8.6.1 „Kreditbetrag“ in der Richtlinie BEG NWG)

### Investive Maßnahmen:

- bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 10 Millionen Euro pro Vorhaben

### Energetische Fachplanung und Baubegleitung:

- 10 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 40.000 Euro pro Vorhaben

### Nachhaltigkeitszertifizierung:

- 10 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 40.000 Euro pro Vorhaben.

Eine Aufstockung des Kreditbetrages und des Tilgungszuschusses, über den bei der Antragstellung beantragten Umfang hinaus, ist nicht möglich.

Fallen nach dem Erreichen einer Effizienzgebäude-Stufe erneut Kosten für die Sanierung auf eine höhere Effizienzgebäude-Stufe an, so sind diese erneut bis zu den vorab genannten Höchstgrenzen förderfähig.

Es werden bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten finanziert. Die Mehrwertsteuer kann mitfinanziert werden, sofern die Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht vorliegt.

## Laufzeit und Zinsbindung

(vergleiche Ziffer 8.6.2.2 „Verbilligung aus Bundesmitteln; Prolongationsangebot“ in der Richtlinie BEG NWG)

Die Mindestlaufzeit beträgt 4 Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen zur Verfügung

- bis zu 5 Jahre bei höchstens 1 Tilgungsfreijahr und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu 10 Jahre bei höchstens 2 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu 20 Jahre bei höchstens 3 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre
- bis zu 30 Jahre bei höchstens 5 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre

## Zinssatz

(vergleiche Ziffer 8.6.2 „Zinssatz“ in der Richtlinie BEG NWG)

- Der Zinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes und wird am Tag der Zusage festgesetzt.
- Ist die Laufzeit größer als die Zinsbindungsduer, unterbreitet die KfW vor Ende der Zinsbindungsfrist ein Prolongationsangebot ohne Verbilligung aus Mitteln des Bundes.
- Der Zinssatz wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers (Bonität) und der Werthaltigkeit der für den Kredit gestellten Sicherheiten vom Finanzierungspartner festgelegt.
- Hierbei erfolgt eine Einordnung in eine der von der KfW vorgegebenen Bonitäts- und Besicherungsklassen. Durch die Kombination von Bonitäts- und Besicherungsklasse ordnet der Finanzierungspartner den Förderkredit einer der von der KfW vorgegebenen Preisklassen zu.
- Jede Preisklasse deckt eine Bandbreite ab, die durch eine feste Zinsobergrenze (Maximalzinssatz) abgeschlossen wird. Der zwischen Ihnen und dem Finanzierungspartner vereinbarte kundenindividuelle Zinssatz kann unter dem Maximalzinssatz der jeweiligen Preisklasse liegen. Einzelheiten zur Ermittlung des kundenindividuellen Zinssatzes entnehmen Sie bitte dem KfW- Merkblatt „Risikogerechtes Zinssystem“, Bestellnummer 600 000 0038.
- Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht für KfW-Förderprogramme im Internet unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen).

## Bereitstellung

(vergleiche Ziffer 9.4.2 „Kreditförderung“ in der Richtlinie BEG NWG)

- Die Auszahlung erfolgt zu 100 Prozent des zugesagten Betrags
- Der Betrag ist in einer Summe oder in Teilen abrufbar
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Zusage. Diese Frist wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um maximal 24 Monate verlängert
- Für den noch nicht abgerufenen Betrag wird ab dem 13. Monat nach dem Zusagedatum eine Bereitstellungsprovision von 0,15 Prozent pro Monat berechnet
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt sein müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen

Vor Auszahlung des KfW-Refinanzierungskredits an den Finanzierungspartner ist ein Verzicht auf den Kredit jederzeit möglich. Für dasselbe Vorhaben (identisches Investitionsobjekt und identische Förderstufe, unabhängig davon, ob ein zusätzlicher WPB-Bonus geplant ist oder wegfällt) können Sie frühestens 6 Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW einen neuen Kredit beantragen.

Eine neue Antragstellung ist ohne Sperrfrist möglich, wenn das Vorhaben neu oder in wesentlichen Teilen verändert ist (z.B. Wechsel von EG 40 in EG 40 EE). Hierbei sind die Anforderungen an den Vorhabenbeginn einzuhalten.

# Tilgung

(vergleiche Ziffer 9.4.2 „Kreditförderung“ in der Richtlinie BEG NWG)

Während der tilgungsfreien Jahre zahlen Sie lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge. Danach wird der Kredit

- vierteljährlich in gleich hohen Raten zurückgezahlt.

Die erste Tilgung kann erst nach Vollauszahlung des Kredites geleistet werden.

Außerplanmäßige Tilgungen können nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorgenommen werden. Es ist nur eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrags erlaubt. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung können Sie den Kredit ohne Kosten teilweise oder komplett zurückzahlen.

# Antragstellung

(vergleiche Ziffer 9.2 „Antragstellung“ und 9.2.2 „Kreditförderung“ in der Richtlinie BEG NWG)

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm über Finanzierungspartner (Banken und Sparkassen).

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens über einen Finanzierungspartner Ihrer Wahl zu stellen. Für den Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrags bei der KfW maßgeblich. Grundlage ist die vom Energieeffizienz-Experten erstellte "gewerbliche Bestätigung zum Antrag" (gBzA).

Für eine Kreditzusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt der Zusage.

Bei Antragstellungen im Rahmen einer Konsortialkonstruktion ist eine Aufstellung einzureichen, aus der die quotale Aufteilung der Förderung auf die einzelnen Finanzierungspartner hervorgeht.

## Hinweis für den Ersterwerb

(vergleiche Ziffer 7.2. „Voraussetzungen für die Förderung des Ersterwerbs nach Sanierung“ in der Richtlinie BEG NWG)

Der förderfähige Ersterwerb nach Sanierung ist innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch) für den Kauf von nach diesem Produktmerkblatt sanierten Nichtwohngebäuden möglich. Der Antrag ist vor Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen. Die Ersterwerbenden haften für die Einhaltung der "Technischen Mindestanforderungen".

Zur Absicherung der Erwerbenden sollte der Kauf- beziehungsweise ein verbundener Kauf- und Werkvertrag oder Bauträgervertrag daher eine Haftung der Verkaufenden für die vereinbarte Effizienzgebäude-Stufe gegenüber den Erwerbenden enthalten. Inhalt dieser Vereinbarung sollte sein, dass die Verkaufenden den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages oder der Rücknahme der Zusage zu tragen haben, wenn die Anforderungen an die Effizienzgebäude-Stufe nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und die KfW aus diesen Gründen den Förderkredit von der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung zurückfordert.

Der Ersterwerb ist nicht förderfähig, wenn der Erwerb in einen Grundstückskaufvertrag und einen separaten Bau- und Werkvertrag für den Neubau aufgespalten wird (verdecktes Bauherrenmodell), obwohl auch ein einheitlicher Vertrag über den Grundstückserwerb und den Neubau des Wohngebäudes geschlossen werden könnte und die Makler- und Bauträgerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde.

# Vorhabenbeginn

(vergleiche Ziffer 9.2 „Antragstellung“ und 9.2.2 „Kreditförderung“ in der Richtlinie BEG NWG)

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Der Abschluss von Lieferungs- oder Leistungsverträgen unter aufschiebender oder auflösender Bedingung in Bezug auf die Förderzusage führt nicht zu einem förderschädlichen Vorhabenbeginn. Dies gilt auch für Kaufverträge im

Rahmen der Ersterwerbsförderung. Der Antrag ist vor dem Beginn der Bauarbeiten (Lieferungs- oder Leistungsverträge) bzw. vor der ersten Kaufpreiszahlung (Kaufvertrag) zu stellen.

Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

Abweichend gilt als Vorhabenbeginn der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Beratungsgespräch mit dem Finanzierungspartner oder einem Finanzvermittler stattfand. Das Beratungsgespräch ist auf dem Formular „Nachweis eines Beratungsgesprächs“ (Formularnummer: 600 000 4806) zu dokumentieren und ist zwingend vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags zu führen.

Anzahlungen bzw. Vorauszahlungen für die Lieferungs- oder Leistungsverträge können getätigt werden, sofern mit den Bau- bzw. Handwerkerleistungen erst nach Antragstellung begonnen wird.

Folgende Maßnahmen gelten nicht als Vorhabenbeginn:

- die Herrichtung des Gebäudes, wie die Erkundungen vorhandener Bausubstanz und Statik oder die Schadstoffsanierung
- die Umsetzung nicht-förderfähiger Maßnahmen wie Fahrstuhlanbau oder barrierefreier Umbau
- die Umsetzung förderfähiger, aber nicht geförderter Maßnahmen

## Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten zu stellen. Form und Umfang der Besicherung vereinbaren Sie im Rahmen der Kreditverhandlungen mit Ihrem Finanzierungspartner.

## Tilgungszuschuss

(vergleiche hierzu Ziffer 8.4 „Fördersätze“, 8.6.3 „Tilgungszuschüsse“ und 9.5.2 „Kreditförderung“ in der Richtlinie BEG NWG)

Mit Nachweis der erreichten Effizienzgebäude-Stufe gemäß Zusage erhalten Sie einen Tilgungszuschuss. Dieser wird auf den hierfür bewilligten Kreditbetrag gewährt.

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| • Effizienzgebäude Denkmal | 5 Prozent  |
| • Effizienzgebäude 70      | 10 Prozent |
| • Effizienzgebäude 55      | 15 Prozent |
| • Effizienzgebäude 40      | 20 Prozent |

Bei Erreichen einer „Effizienzgebäude EE“- oder einer „Effizienzgebäude NH“-Klasse erhöht sich der jeweils anzusetzende Prozentwert um zusätzliche 5 Prozentpunkte. Auch wenn ein Vorhaben zugleich eine „Effizienzgebäude EE“- und eine „Effizienzgebäude NH“-Klasse erreicht, erhöht sich der Prozentsatz nur einmal um 5 Prozentpunkte.

Für die Sanierung eines „Worst Performing Building“ wird ein Bonus von 10 Prozentpunkten gewährt. Dieser Bonus ist mit der EE- oder NH-Klasse kumulierbar.

### Energetische Fachplanung/Baubegleitung; Nachhaltigkeitszertifizierung

Mit Nachweis der angefallenen förderfähigen Kosten erhalten Sie einen Tilgungszuschuss. Dieser wird auf den hierfür bewilligten Kreditbetrag gewährt.

- |   |            |
|---|------------|
| Energetischen Fachplanung und Baubegleitung | 50 Prozent |
| Nachhaltigkeitszertifizierung               | 50 Prozent |

### Gutschrift des Tilgungszuschusses

Sofern die „gewerbliche Bestätigung nach Durchführung“ mindestens vier Monate vor dem jeweiligen Verrechnungszeitpunkt bei der KfW eingereicht wird und deren Prüfung durch die KfW positiv ausfällt, erfolgt die Gutschrift des Tilgungszuschusses zum nächsten des auf die Anerkennung dieser „Bestätigung nach Durchführung“ folgenden Verrechnungszeitpunkts.

Die Verrechnungszeitpunkte werden abhängig vom Zusagedatum individuell festgelegt und liegen zwei, vier und fünf Jahre nach dem Quartalsultimo des Zusagedatums.

Der Tilgungszuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Anerkennung der "Bestätigung nach Durchführung" gültigen Zusagebetrag berechnet und auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Tilgungsraten angerechnet (Verkürzung der Kreditlaufzeit).

Sofern zum Zeitpunkt der Gutschrift die Kreditvaluta geringer ist als die Höhe des Gutschriftbetrages, erfolgt die Gutschrift des Tilgungszuschusses nur in Höhe der aktuellen Kreditvaluta. Eine Barauszahlung oder Überweisung des Tilgungszuschusses ist nicht möglich.

## Nachweis der Mittelverwendung

(vergleiche Ziffer 9.5 „Auszahlung der Fördermittel und Nachweis der Mittelverwendung“ und 9.5.2 „Kreditförderung“ in der Richtlinie BEG NWG)

Der programmgemäße Einsatz der Mittel ist innerhalb von 54 Monaten nach Zusage des Kredits gegenüber der Hausbank zu belegen. Diese Frist kann auf Antrag auf insgesamt 66 Monate nach Zusage verlängert werden.

Der Nachweis ist wie folgt vorzunehmen:

Der Energieeffizienz-Experte prüft die förderfähigen Maßnahmen und bestätigt die Umsetzung des geförderten Vorhabens gemäß den TMA und erstellt die "gewerbliche Bestätigung nach Durchführung" (gBnD) inklusive einer Belegliste (Rechnungsaufstellung).

Eine Verschiebung der förderfähigen Kosten zwischen den beantragten nicht-investiven Maßnahmen (energetische Fachplanung und Baubegleitung; Nachhaltigkeitszertifizierung) ist grundsätzlich möglich. Die Höhe der beantragten Förderung und des bewilligten Kreditbetrags kann nachträglich nach einer Kostenverschiebung nicht mehr überschritten werden.

Der Kreditnehmer bestätigt mit seiner Unterschrift auf dem Dokument die antrags- und programmgemäße Verwendung der Mittel sowie die Höhe der Kosten.

Der Finanzierungspartner bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel und reicht die gBnD bei der KfW ein.

Die aufbewahrungspflichtigen Rechnungen müssen den Namen des Antragstellers, die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung, den Durchführungszeitraum sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein.

Rechnungen ausschließlich über Materialkosten müssen den Namen des Antragstellers ausweisen, in deutscher Sprache ausgefertigt sein und sind nur förderfähig, wenn auf der entsprechenden Rechnung ausschließlich förderfähige Posten enthalten sind.

Rechnungen über förderfähige Maßnahmen sind unbar zu begleichen und die entsprechenden Belege (zum Beispiel Kontoauszüge) als Zahlungsnachweise aufzubewahren.

## Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

(vergleiche Ziffer 9.7 „Auskunfts- und Prüfungsrechte, Monitoring, Öffentlichkeitsarbeit“ in der Richtlinie BEG NWG)

Innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage sind vom Kreditnehmer folgende Unterlagen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen (auch nach gegebenenfalls vollständiger Tilgung des Kredites):

- Vollständige Dokumentation gemäß den TMA der Richtlinie BEG NWG, Berücksichtigung von Punkt "Notwendige Nachweise und Dokumente für ein Effizienzgebäude" (zum Beispiel Berechnungsunterlagen, Pläne, Messprotokolle).
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Energieeffizienz-Experten erbrachten Leistungen (beispielsweise Planung und Vorhabenbegleitung, Nachhaltigkeitszertifizierung).
- Die Rechnungen und Nachweise über geleistete Zahlungen (Kontoauszüge). Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten durch den Verkäufer.
- Bei der Sanierung von Baudenkmälern: die für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Abstimmungsnachweise und die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde (zum Beispiel Bauamt).

# Subventionserheblichkeit

(vergleiche Ziffer 9.6 „Subventionserheblichkeit“ in der Richtlinie BEG NWG)

Im Rahmen der Antragstellung sowie der möglichen künftigen Durchführung der beantragten Förderung werden von der KfW Informationen erhoben, die subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes sind (subventionserhebliche Tatsachen). Die einzelnen subventionserheblichen Tatsachen sind in dem gesonderten Dokument „[Datenliste Subventionserhebliche Tatsachen](#)“ für das beantragte Förderprodukt abschließend aufgelistet.

Die vorsätzliche oder leichtfertige falsche Angabe oder unterlassene Mitteilung von subventionserheblichen Tatsachen ist nach den vorgenannten Vorschriften strafbar.

Eine vorsätzliche falsche Angabe von subventionserheblichen Tatsachen ist als Betrug (§ 263 StGB) strafbar, soweit es sich nicht um strafrechtliche Subventionen im Sinne von § 264 Abs. 8 StGB handelt.

# Rechtsanspruch

(vergleiche Ziffer 7.4 „Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln“ in der Richtlinie BEG NWG)

Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Die KfW entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Mittel.

# Veröffentlichungen

In allen förderbezogenen Publikationen (z. B. Programmheften, Broschüren, Websites, Briefköpfen) sowie bei Plakatwänden, auf Messeständen, Transparenten und ähnlichem ist folgendes Logo aufzunehmen:

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Für die Platzierung des Logos (an gut wahrnehmbarer Stelle) gilt der Styleguide der Bundesregierung (<http://styleguide.bundesregierung.de>). Das Logo wird von der KfW zur Verfügung gestellt.

Hinweis: Wird durch den Förderempfänger das Corporate Design der Bundesregierung/BMWE bereits verwendet, gilt Folgendes: Bei Drucksachen ist das Logo zusätzlich im Impressum (unmittelbar neben dem Förderempfänger) aufzunehmen.

Bei geförderten Vorhaben

- ist auf Bauschildern der Hinweis aufzunehmen:

Hier entsteht gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland...

Fördermittelgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

- ist auf Einladungskarten und ähnlichem der Hinweis aufzunehmen:

Gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland

Fördermittelgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

## Anlage

"Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)" vom 9. Dezember 2022, veröffentlicht am 30. Dezember 2022 im Bundesanzeiger, abrufbar im Internet unter [www.kfw.de/263-richtlinie](http://www.kfw.de/263-richtlinie).