

## Merkblatt „Energiekredit Gebäude“

(Vergabegrundsätze entsprechend Antragsvordruck 100 Tz. 9.6 Bestätigungen)

- für die Energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus (EG5)
- für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und/oder Gebäudetechnik (EG6)
- für die Errichtung von KfW-Effizienzhäusern (EG7)

Der Energiekredit Gebäude wird aus Haushaltsmitteln des Freistaats Bayern, die aus dem Gewinn der LfA stammen, zinsverbilligt und zinsgünstig aus dem KfW-Energieeffizienzprogramm - Energieeffizient Bauen und Sanieren refinanziert.

### 1 Kreditnehmerkreis

Antragsberechtigt sind kleine und mittlere Unternehmen (siehe Merkblatt "Beihilferechtlich relevante Bestimmungen und Definitionen") der gewerblichen Wirtschaft und freiberuflich Tätige mit Betriebsstätte oder Niederlassung in Bayern.

Nicht antragsberechtigt sind

- Unternehmen oder freiberuflich Tätige, die sich vorsätzlich oder grob fahrlässig über Umweltvorschriften hinweggesetzt und dabei Umweltschäden verursacht haben,
- Unternehmen oder freiberuflich Tätige in Schwierigkeiten nach beihilferechtlicher Definition (siehe Merkblatt „Beihilferechtlich relevante Bestimmungen und Definitionen“) und
- Unternehmen oder freiberuflich Tätige, die einer früheren Beihilferückforderungsanordnung der EU nicht nachgekommen sind.

### 2 Verwendungszweck

Gefördert werden Maßnahmen an gewerblich genutzten Nichtwohngebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nach Fertigstellung bzw. Umsetzung aller Maßnahmen unter den Anwendungsbereich der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) fallen.

Alle Maßnahmen müssen die Technischen Mindestanforderungen erfüllen, die die KfW in ihrer „Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Bauen und Sanieren - Nichtwohngebäude“ (KfW-Formular 600 000 3418) definiert hat. Die Technischen Mindestanforderungen sind im Internet unter [www.lfa.de; Service; Download; Produktinformationen](http://www.lfa.de; Service; Download; Produktinformationen) abrufbar.

#### 2.1 Förderfähige Bereiche

##### • Energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus

Gefördert wird die Sanierung von bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden, die das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses für Bestandsgebäude erreichen. Folgende Standards werden gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 70
- KfW-Effizienzhaus 100

Nicht gefördert wird der Standard KfW-Effizienzhaus Denkmal.

Förderfähig sind alle im Anlagevermögen aktivierbaren energetischen Maßnahmen, die der Sachverständige in seiner Planung vorsieht, um das KfW-Effizienzhaus-Niveau zu erreichen.

Innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme wird auch der Ersterwerb eines sanierten Gebäudes (nur die Kosten für die energetische Sanierung) gefördert, sofern der Verkäufer keinen Förderkredit erhalten hat

und das Gebäude durch den Ersterwerber vor Antragstellung weder gekauft noch bezogen wurde.

##### • Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und/oder Gebäudetechnik

Gefördert werden folgende Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz an bestehenden Betriebsgebäuden, sofern sie im Anlagevermögen aktivierbar sind:

- Dämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken und Bodenflächen
- Erneuerung und Aufbereitung von Fenstern, Vorhangfassaden, Außentüren und Toren (inkl. Ladestellen)
- Maßnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes
- Einbau, Austausch oder Optimierung raumluft- und klimatechnischer Anlagen inkl. Wärme-/Kälterückgewinnung und Abwärmenutzung
- Erneuerung und/oder Optimierung der Wärme-/Kälteerzeugung, -verteilung und -speicherung inkl. Kraft-Wärme- bzw. Kraft-Wärme-Kälte-Kopplungsanlagen
- Austausch und Optimierung der Beleuchtung
- Einbau und Optimierung der Mess-, Steuer- und Regelungstechnik sowie der Gebäudeautomation.

##### • Errichtung von KfW-Effizienzhäusern

Gefördert wird die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden, die das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses für Neubauten erreichen. Folgende Standards werden gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70

Finanziert werden im Anlagevermögen aktivierbare Bauwerkskosten (Baukonstruktion und technische Anlagen). Kosten für nicht beheizte Gebäudeteile müssen herausgerechnet werden.

Innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme wird auch der Ersterwerb eines entsprechenden Neubaus gefördert, sofern der Verkäufer keinen Förderkredit erhalten hat und das Gebäude durch den Ersterwerber vor Antragstellung weder gekauft noch bezogen wurde.

#### 2.2 Sonstige Maßnahmen

Förderfähig sind auch alle sonstigen im Anlagevermögen aktivierbaren Maßnahmen, die zur Vorbereitung, Realisierung und Inbetriebnahme der geförderten Maßnahmen erforderlich sind. Dazu gehören auch:

- Nebenarbeiten, wie z. B. Ausbau und Entsorgung von Altanlagen

- Planungskosten, die notwendigerweise Bestandteil der Baumaßnahme sind
- Maßnahmen zur Einregulierung der geförderten Anlage (Messung und Anpassung der Regelparameter inkl. des hydraulischen Abgleichs von Wärme- und Kälteverteilungsanlagen)
- Aufwendungen für Energiemanagementsysteme.

### 2.3 Nicht förderfähige Investitionen

- Grundstückskosten, Außenanlagen und Inneneinrichtungen
- Betriebs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten
- Vorhaben, die eine Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bzw. dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) erhalten.

### 2.4 Nachweis der Energieeinsparung

Die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen und die Einsparung von Energie und CO<sub>2</sub> sind bei Antragstellung von einem Sachverständigen im KfW-Formular „Bestätigung zum Kreditantrag KfW-Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ (KfW-Formular 600 000 3415) zu quantifizieren und zu bestätigen. Die Bestätigung ist mit den Antragsunterlagen bei der LfA einzureichen.

Ein Sachverständiger im Sinne dieses Kreditprogramms ist eine nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigte Person für Nichtwohngebäude. Qualitätsgeprüfte Sachverständige für Nichtwohngebäude können beispielsweise der Expertenliste unter [www.energieeffizienz-experten.de](http://www.energieeffizienz-experten.de) entnommen werden.

## 3 Darlehensbedingungen

### 3.1 Konditionen

Der Zinssatz für die Darlehen wird zwischen Hausbank und Endkreditnehmer in Abhängigkeit von Bonität und Besicherung - innerhalb vorgegebener Grenzen - individuell vereinbart (siehe Merkblatt „Kreditnehmerinformation zum risikogerechten Zinssystem“).

Die risikoabhängigen Zinsobergrenzen, Angaben zu Darlehenslaufzeiten und zum Auszahlungssatz können unserer aktuellen Übersicht der Darlehenskonditionen entnommen werden. Die darin genannten Standardlaufzeiten sind frei wählbar; sie sollen sich an der betriebsgewöhnlichen Nutzung orientieren.

Abweichend von den Standardlaufzeiten können verkürzte Gesamtlaufzeiten (ganzjährig, mind. 3 Jahre) und Tilgungsfreijahre (mind. 1 Freijahr) beantragt werden.

Soweit sachlich begründet, besteht die Möglichkeit, das Vorhaben in mehrere Darlehen aufzuteilen (z. B. differenziert nach unterschiedlichen Laufzeiten oder mit und ohne Haftungsfreistellung).

Es gelten die Konditionen des Zusagedatums.

Für nicht abgerufene Darlehensbeträge wird nach Ablauf von 12 Monaten, gerechnet vom Tage der Darlehenszusage an, eine Bereitstellungsprovision von 2 % p. a. berechnet.

Zins- und Tilgungstermine sind der 31.03., 30.06., 30.09. und 30.12.

Eine vollständige oder teilweise vorzeitige außerplanmäßige Tilgung des ausstehenden Kreditbetrages kann gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung erfolgen.

### 3.2 Tilgungszuschuss

Nach Prüfung der antrags- und programmgemäßen Verwendung sowie des Nachweises über das erreichte KfW-Effizienzhaus-Niveau gemäß Zusage bzw. der Einhaltung der technischen Mindestanforderungen bei Einzelmaßnahmen (vgl. Tz. 8) wird ein Tilgungszuschuss gutgeschrieben, der vom Freistaat Bayern bzw. der KfW Bankengruppe bereit gestellt wird.

Die Höhe des Tilgungszuschusses ergibt sich aus einem Prozentsatz des Zusagebetrags und einem Höchstbetrag pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (unter den Anwendungsbereich der EnEV fallende Flächen, berechnet gemäß DIN 277).

#### Sanierung:

- KfW-Effizienzhaus 70: 18,5 % Tilgungszuschuss; max. 185 EUR pro m<sup>2</sup>
- KfW-Effizienzhaus 100: 11,0 % Tilgungszuschuss; max. 110 EUR pro m<sup>2</sup>
- Einzelmaßnahmen: 6,0 % Tilgungszuschuss; max. 60 EUR pro m<sup>2</sup>

#### Neubau:

- KfW-Effizienzhaus 55: 6,0 % Tilgungszuschuss; max. 60 EUR pro m<sup>2</sup>
- KfW-Effizienzhaus 70: 1,0 % Tilgungszuschuss; max. 10 EUR pro m<sup>2</sup>

Die Gutschrift erfolgt 3 Monate nach dem Zins- und Tilgungstermin, welcher der Prüfung und Anerkennung des Verwendungsnachweises durch die LfA folgt. Der Tilgungszuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Anerkennung des Verwendungsnachweises gültigen Zusagebetrag berechnet und auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten 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.

### 3.3 Finanzierungshöhe/Vorhabenshöchstbetrag

Der Darlehenshöchstbetrag beläuft sich auf 10 Mio. EUR. Es können Vorhaben mit förderfähigen Kosten ab 25.000 EUR gefördert werden.

Der Finanzierungsanteil des Darlehens am förderfähigen Vorhaben beträgt bis zu 100 %.

## 4 Weitere Bewilligungsgrundsätze

### 4.1 Richtlinien

Für die Gewährung des Energiekredits Gebäude gelten die Richtlinien für Darlehen an mittelständische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft und freiberuflich Tätige zur Förderung von Maßnahmen der Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien (Bayerisches Energiekreditprogramm) in der jeweils gültigen Fassung.

### 4.2 Beihilferechtliche Grundlage

Der Energiekredit Gebäude wird als KMU-Investitionsbeihilfe gemäß Art. 17 der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.06.2014 (Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung), veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 187/1 vom 26.06.2014, vergeben.

Sofern die entsprechenden beihilferechtlichen Kriterien eingehalten werden, können die Darlehen alternativ auf Grundlage der De-minimis-Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 vom 18.12.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 352/1 vom 24.12.2013, beantragt werden.

Tilgungszuschüsse sind Beihilfen im Sinne der EU. Sie werden in voller Höhe auf die Beihilfeobergrenzen angerechnet.

Die „Beihilfewerte für Kredite der LfA“ können unter [www.lfa.de](http://www.lfa.de) der gleichnamigen Übersicht entnommen bzw. per Beihilferechner ermittelt werden. Diese Beihilfewerte dienen der Orientierung in der Informations- und Beratungsphase und sind unverbindlich. Maßgeblich sind allein die Beihilfewerte, die die LfA zum Zeitpunkt der Kreditzusage zugrunde legt.

Weiterführende Informationen enthält unser Merkblatt „Beihilferechtlich relevante Bestimmungen und Definitionen“.

#### 4.3 Vorbeginn

Die Anträge sind vor Beginn des Vorhabens bei der Hausbank (Bank oder Sparkasse) zu stellen.

Details zu den Voraussetzungen einer fristgerechten Antragstellung siehe Tz. 13 des Merkblatts „Beihilferechtlich relevante Bestimmungen und Definitionen“.

Die Vorhaben müssen soweit vorbereitet sein, dass sie nach Bewilligung der beantragten Mittel kurzfristig in Angriff genommen werden können.

#### 4.4 Allgemeine Prosperitätsklausel

Antragsteller, bei denen im Hinblick auf die Vermögens- und Ertragslage oder die Höhe des Vorhabens die mögliche Finanzierungshilfe wirtschaftlich unerheblich ist, können nicht gefördert werden.

#### 4.5 Investitionsort

Der Investitionsort muss auf dem Gebiet des Freistaates Bayern liegen.

#### 4.5 Wirtschaftliche Verflechtung (Betriebsaufspaltung)

Betriebsaufspaltungen (vgl. Merkblatt „Bearbeitungsgrundsätze für Starkredit und Investivkredit, Tz. 7) können finanziert werden. Außerhalb von „echten“ Betriebsaufspaltungen ist eine Finanzierung von zu vermietenden/verpachtenden, gewerblich bzw. freiberuflich genutzten Immobilien möglich, sofern zwischen Investor und Nutzer eine wirtschaftliche Verflechtung besteht oder eingegangen wird. Beispiele einer wirtschaftlichen Verflechtung können sein: vorgesehene langfristige Vermietung (ggf. auch durch natürliche Personen) an einen gewerblichen/freiberuflichen Nutzer, der bei Antragstellung bereits bekannt ist; Lieferantenbeziehungen; Kooperationen; gemeinsame Nutzung der zu finanzierenden Immobilie. Eine gesamtschuldnerische Mithaftung des Nutzers (Betriebsfirma) ist nicht erforderlich, wenn sich der Investor (Besitzfirma) vertraglich verpflichtet, das mit Hilfe des Darlehens angeschaffte Objekt während der Laufzeit des Darlehens dem Nutzer für Betriebszwecke zur Verfügung zu stellen. Investor und Nutzer müssen die Antragsvoraussetzungen gemäß Tz. 1 erfüllen. Vorhaben in Form von Leasing- oder Mietkaufkonstruktionen können nicht finanziert werden.

### 5 **Mehrfachförderung**

Soweit die maßgeblichen Beihilfehöchstwerte der EU nicht überschritten werden (siehe Merkblatt „Beihilferechtlich relevante Bestimmungen und Definitionen“, insbesondere Tzn. 5, 9 und 10), kann der Energiekredit Gebäude mit anderen öffentlichen Finanzierungshilfen kombiniert werden.

Für die gleichen förderfähigen Kosten ist eine Kombination des Energiekredit Gebäude mit dem KfW-Energieeffizienzprogramm - Energieeffizient Bauen und Sanieren ausgeschlossen. Falls der Förderhöchstbetrag der LfA nicht ausreicht, können aber die darüber hinaus gehenden Kosten mit einem KfW-Darlehen aus dem KfW-Energieeffizienzprogramm - Energieeffizient Bauen und Sanieren finanziert werden. Dabei ist zu beachten, dass der Tilgungszuschuss höchstbetrag pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche nicht überschritten wird.

Die Kombination mit einem BAFA-Zuschuss ist ausgeschlossen.

### 6 **Haftungsfreistellung „HaftungPlus“**

Soweit ein Darlehen bis 2 Mio. EUR bankmäßig nicht ausreichend abgesichert werden kann, ist eine 50%ige Haftungsfreistellung „HaftungPlus“ (siehe entsprechendes Merkblatt) möglich.

Alternativ und bei Darlehen über 2 Mio. EUR kann bei nicht ausreichender Absicherung eine Bürgschaft der LfA bzw. der Bürgschaftsbank Bayern GmbH beantragt werden.

Eine Darlehenssplitting in einen haftungsfreigestellten Darlehensteil und einen verbürgten Darlehensteil ist nicht möglich.

### 7 **Antragsverfahren**

Anträge sind bei der Hausbank (Bank oder Sparkasse) einzureichen. Die Darlehen werden über die Hausbanken prinzipiell unter deren Eigenhaftung ausgereicht. Die Antragstellung erfolgt mit dem Vordruck 100.

Bei Nutzung der Alternative zur Beantragung auf Grundlage der De-minimis-Verordnung (siehe Tz. 4.2) ist im Antrag unter Tz. 9.5 anzugeben „Beantragung auf De-minimis-Basis“; darüber hinaus ist dann Vordruck 120 (Erklärung zum Antrag auf Gewährung eines Darlehens/einer Bürgschaft bei De-minimis-Beihilfen) einzureichen.

Zusätzlich sind das Formblatt der KfW-Bankengruppe „Statistisches Beiblatt Investitionen allgemein“ und das Formblatt der KfW-Bankengruppe „Bestätigung zum Kreditantrag KfW-Energieeffizienzprogramm - Energieeffizient Bauen und Sanieren“ (KfW-Formular 600 000 3415; abrufbar unter [www.lfa.de](http://www.lfa.de); Service; Download; Anträge) beizufügen.

Wird gleichzeitig eine Bürgschaft (oder eine Haftungsfreistellung „HaftungPlus“) beantragt, können die zusätzlich erforderlichen Antragsvordrucke und Unterlagen dem Merkblatt „Antragsunterlagen“ entnommen werden.

### 8 **Verwendungsnachweis**

Die antrags- und programmgemäße Verwendung ist gegenüber der Hausbank nachzuweisen. Zusätzlich hat ein Sachverständiger die Durchführung des geförderten Vorhabens gemäß „Bestätigung zum Kreditantrag“ sowie Einhaltung der technischen Anforderungen gemäß der Anlage „Technische Mindestanforderungen“ zu bestätigen. Hierzu ist das KfW-Formblatt „Bestätigung nach Durchführung“ (KfW-Formular 600 000 3413; abrufbar unter [www.lfa.de](http://www.lfa.de); Service; Download; Anträge) zu verwenden und innerhalb von 6 Monaten nach Eingang der letzten Rechnung bei der LfA einzureichen.

### 9 **Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Endkreditnehmers**

Das Unternehmen muss folgende Unterlagen mindestens 10 Jahre nach Darlehenszusage aufbewahren und auf Verlangen der LfA vorlegen:

- Nachweise über die förderfähigen Investitionskosten

- Unterlagen zur Dokumentation der vom Sachverständigen erbrachten Leistungen (Planung und Vorhabensbegleitung)
- Bei Sanierung oder Errichtung eines KfW-Effizienzhauses: Vollständige Dokumentation der Berechnung gemäß § 4 EnEV sowie aller dafür relevanten Nachweise gemäß Anlage „Technische Mindestanforderungen“
- Bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und/oder Gebäudetechnik: Alle dafür relevanten Nachweise gemäß Anlage „Technische Mindestanforderungen“

- Beim Ersterwerb: die vorgenannten Unterlagen zum Nachweis der energetischen Eigenschaften, anstelle von Rechnungen einen Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und –kosten (mindestens eine Bestätigung des Verkäufers)

Sofern der Endkreditnehmer innerhalb von 10 Jahren das geförderte Gebäude verkauft, ist der Erwerber auf die Förderung der LfA und das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach § 11, Absatz 1 ENEV hinzuweisen.