



Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Richtlinie für die Bundesförderung für den Umbau von Gewerbeimmobilien und anderen Nichtwohngebäuden zu Wohnraum „Gewerbe zu Wohnen“

Vom 16. März 2026

1 Förderzweck, Rechtsgrundlage

Mit der Bundesförderung für den Umbau von Gewerbeimmobilien und anderen Nichtwohngebäuden zu Wohnraum („Gewerbe zu Wohnen“) möchte die Bundesregierung einen Beitrag leisten, nicht benötigte Nichtwohnimmobilien zu Wohnraum umzubauen, mit dem Ziel diese weiter zu erhalten und energetisch zu ertüchtigen. Dadurch können Ressourcen geschützt und Abfälle in Form von Bauschutt vermieden werden.

Es besteht ein großer Bedarf an neuem Wohnraum und an der energetischen Ertüchtigung im Bestand. Die bauliche Substanz von Nichtwohngebäuden in Deutschland stellt hierfür ein großes Potential dar, welches durch Umbau, Umwidmung und energetische Ertüchtigung für die umweltschonende Schaffung von klimafreundlichem Wohnraum genutzt werden kann. Der dringend benötigte Wohnraum soll auf diesem Wege klimaschonend geschaffen, Leerstand beseitigt und Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus gemindert werden.

Bereits bestehende Gebäudesubstanz soll weiter genutzt und unnötige Flächenversiegelung vermieden werden. Als Fördergegenstand kommen daher alle Gebäude oder Teile von Gebäuden in Betracht, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, im Folgenden „Nichtwohngebäude“.

Die Förderung des Umbaus ist mit der Auflage einer Sanierung der Immobilie mindestens auf das energetische Niveau „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EE) verbunden. Davon ausgenommen sind Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz, für diese muss das energetische Niveau EH Denkmal EE erreicht werden. Darüber hinaus sind Ausnahmen von der Auflage der Erreichung der Erneuerbaren-Energien-Klasse (EE) für Gebäude, die bereits bei Antragstellung über einen 65 %-EE-Wärmeerzeuger, Gebäudenetzanschluss mit 65 %-EE-Anteil oder einen Wärmenetzanschluss verfügen oder bei denen in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung eine neue Heizung in Betrieb genommen wurde, vorgesehen. Die Auflage der energetischen Sanierung dient dem Ziel der Klimafreundlichkeit des neu geschaffenen Wohnraums. Die Nachhaltigkeit der Gebäudesubstanz soll insgesamt erhöht und CO₂-Emissionen verringert werden. Damit soll die Förderung „Gewerbe zu Wohnen“ dazu beitragen, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor bis 2030 auf 67 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente zu mindern und sowohl die nationalen als auch die europäischen Energie- und Klimaziele bis 2030 zu erreichen.

Die Förderung erfolgt nach Maßgabe dieser Richtlinie, der Bundeshaushaltsordnung (BHO), insbesondere der §§ 23 und 44 BHO sowie der zur BHO erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu § 44 BHO, soweit diese Richtlinie hiervon keine Abweichungen vorsieht.

Die Gewährung der Zuwendungen erfolgt bei „Unternehmen“ im Sinne des EU-Beihilfenrechts (Artikel 107 Absatz 1 ff. des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union) nach Maßgabe der De-minimis-Verordnung¹.

Ein Anspruch der Antragsteller auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Die KfW veröffentlicht in Umsetzung der vorliegenden Richtlinie auf ihrer Website die mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) abgestimmten Merkblätter für die potentiellen Förderempfänger mit weiteren Einzelheiten zur Förderung (im Folgenden: Merkblatt der KfW).

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird:

Der Umbau von zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzten beheizten Gebäuden oder nicht zu Wohnzwecken genutzten beheizten Teilen von Gebäuden zu Wohnraum. Durch den Umbau muss mindestens eine neue Wohneinheit geschaffen werden. Die geschaffenen Wohneinheiten müssen unter den Anwendungsbereich des aktuell geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen. Nicht förderfähig sind Vorhaben, bei denen Wohngebäude/bereits zum Wohnen genutzte Flächen nur erweitert werden.

Der durch den Umbau neu entstandene Wohnraum muss im Ergebnis die energetischen Anforderungen nach Maßgabe von Nummer 4 Satz 2 ff. dieser Richtlinie erfüllen.

¹ Verordnung (EU) 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen vom 15.12.2023 (ABl. L vom 15.12.2023, S. 1) (De-minimis-Verordnung).



3 Förderempfänger

3.1 Antragsberechtigt sind alle Investoren. Investor meint im Rahmen dieser Richtlinie den Auftraggeber der Maßnahme, der ein oder mehrere Nichtwohngebäude oder Teile von solchen Gebäuden zu Wohnraum umbauen möchte. Investoren können natürliche, juristische Personen (des öffentlichen oder privaten Rechts) sowie Personengesellschaften sein.

Wenn der Antragsteller nicht der Eigentümer des Gebäudes ist, ist er nur dann antragberechtigt, wenn auch der Gebäudeeigentümer antragsberechtigt ist und dieser vor Antragstellung über die Inanspruchnahme der Förderung sowie über die Höhe des maximalen Förderbetrags informiert wurde. Der Gebäudeeigentümer muss die Einhaltung der ihn betreffenden Verpflichtungen bestätigen. Die konkreten Verpflichtungen des Eigentümers veröffentlicht die KfW in Abstimmung mit dem BMWSB in einem Merkblatt der KfW.

3.2 Nicht antragsberechtigt sind Bund, Bundesländer und deren Einrichtungen sowie politische Parteien, aber Staaten sowie deren Einrichtungen, wenn sie mit der geförderten Maßnahme Aufgaben nachkommen, die in anderen Ländern auf kommunaler Ebene wahrgenommen werden.

4 Besondere Fördervoraussetzungen

Gefördert werden ausschließlich Vorhaben, die auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden.

Erforderlich ist eine Sanierung mindestens auf das energetische Niveau eines EH 85 EE oder EH Denkmal EE (siehe Nummer 6.1). Von der Auflage der Erreichung der Erneuerbaren-Energien-Klasse (EE) sind Gebäude ausgenommen,

- die bereits bei Antragstellung über einen 65 %-EE-Wärmeerzeuger, Gebäudenetzanschluss mit 65 %-EE-Anteil oder einen Wärmenetzanschluss verfügen

oder

- bei denen in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung eine neue Heizung in Betrieb genommen wurde.

Das geförderte Objekt muss nach Abschluss des Vorhabens insgesamt für mindestens zehn Jahre zu Wohnzwecken genutzt werden.

Grundsätzlich ist die Kombination einer Förderung aus diesem Produkt mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zuschüssen/Zuschüsse) möglich, sofern die Summe der Fördermittel die Summe der förderfähigen Ausgaben nicht übersteigt.

Die Förderung ist insbesondere kombinierbar mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Maßnahmen der energetischen Sanierung sind nicht über diese Förderung, sondern insbesondere über die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) förderfähig.

Eine Kombination mit der steuerlichen Förderung des § 35a des Einkommensteuergesetzes (Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) ist ausgeschlossen. Antragsteller müssen sich verpflichten, für dieselbe Maßnahme keinen Antrag auf die im vorgenannten Satz genannte steuerliche Förderung zu stellen und bestätigen, dass kein Antrag auf die im vorgenannten Satz genannte steuerliche Förderung gestellt wurde.

Bei Zuschüssen an Unternehmen im Sinne des EU-Beihilfenrechts sind die Anforderungen der De-minimis-Verordnung, einschließlich der Anforderungen zur Kumulierung nach Artikel 5 De-minimis-Verordnung sowie Überwachung und Berichterstattung nach Artikel 6 De-minimis-Verordnung einzuhalten.

5 Art und Umfang, Höhe der Förderungen

5.1 Art der Förderung

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt.

5.2 Förderfähige Ausgaben

Förderfähig sind die vom Antragsteller zu tragenden vorhabenbezogenen Ausgaben für den Umbau des Nichtwohnraums zu Wohnraum. Förderfähig sind in diesem Zusammenhang auch begleitende Fachplanung/Baubegleitung für die Umbaumaßnahme sowie mit der Umwidmung zu Wohnraum zusammenhängende Ausgaben zur Umgestaltung der Außenflächen einschließlich Ausgaben für die Entsiegelung von Flächen. Ausgaben im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung des Umbaus sind nicht Gegenstand dieser Förderung. Diese können über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beantragt werden.

Es werden dabei grundsätzlich die vom Antragsteller zu tragenden Bruttoausgaben (einschließlich Mehrwertsteuer) berücksichtigt. Sofern eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Antragstellers in Bezug auf das Vorhaben besteht, werden nur die Nettoausgaben (ohne Mehrwertsteuer) berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten zu den förderfähigen Ausgaben werden in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt der KfW geregelt.



5.3 Förderintensitäten und Förderhöchstbeträge

Es werden bis zu 30 % auf maximal 100 000 Euro förderfähige Ausgaben pro durch Umbau entstehende Wohneinheit bezuschusst.

Die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten ist die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten nach Umbau.

Der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen darf – unabhängig davon, aus welchen inländischen Förderprogrammen diese gewährt worden sind – in einem Zeitraum von drei Jahren 300 000 Euro nicht übersteigen.

Weitere Einzelheiten werden in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt der KfW geregelt. Insbesondere Umfang und Höhe der Förderung legt das BMWSB im Einvernehmen mit der beauftragten KfW im Rahmen der obenstehenden Regelungen fest.

6 Sonstige Förderbestimmungen

6.1 Auflage der energetischen Sanierung

Die Immobilie muss nach Umbau zu Wohnzwecken grundsätzlich das energetische Niveau eines EH 85 EE oder EH Denkmal EE erfüllen. Zu den Ausnahmen wird auf Nummer 4 der Richtlinie verwiesen. Der Nachweis erfolgt nach abgeschlossener Sanierung, grundsätzlich spätestens 54 Monate nach Zusage, mittels entsprechender Bestätigungen eines Energieeffizienzexperten gemäß den technischen Mindestanforderungen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG).

6.2 Datenbereitstellung und Auskunftserteilung

Die Antragsteller müssen sich im Antrag auf Förderung auf privatrechtlicher Grundlage mit den Förderbedingungen einschließlich der nachfolgenden Pflichten zur Datenbereitstellung und Auskunftserteilung einverstanden erklären. In datenschutzrechtlicher Hinsicht sind die Antragsteller hierbei durch die KfW angemessen über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten entsprechend der Artikel 12 ff. der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zu informieren und die Kenntnisnahme dieser Informationen ist durch die Antragsteller zu bestätigen. Im Einzelnen sind die Antragsteller darüber aufzuklären, dass

- sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichte Daten, Unterlagen und Nachweise zu ihrem Förderfall durch die KfW und/oder von dieser beauftragte Stellen zu Zwecken der Umsetzung des öffentlichen Förderauftrags/-programms verarbeitet werden und diese Daten und Unterlagen auch dem BMWSB nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften und soweit zur Programmdurchführung erforderlich zur Verfügung stehen;
- eingereichte Daten, Unterlagen und Nachweise von der KfW, dem BMWSB, dem BBSR oder von diesen beauftragten Stellen im Rahmen des öffentlichen Förderauftrags auch für Zwecke der Statistik, der Evaluation, der wissenschaftlichen Begleitforschung, der Erfolgskontrolle im Sinne der Verwaltungsvorschrift Nummer 11a zu § 44 BHO und der Wirkungsmessung (das heißt der Durchführung förderspezifischer Analysen zur Effizienz des Mitteleinsatzes und zur Erreichung von Förderzielen) verwendet und ausgewertet sowie in anonymisierter Form für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit, der parlamentarischen Berichterstattung und des wissenschaftlichen Erkenntnisgewinns weiterverwendet werden können;
- zu den unter dem vorgenannten Spiegelstrich genannten Zwecken in angemessenem Umfang und soweit zweckentsprechend erforderlich auch weitere auswertungsrelevante, auch personenbezogene, Daten – unabhängig einer unmittelbaren Förderrelevanz aber im Zusammenhang mit der Förderung stehend – (zum Beispiel zur eingesparten Energie oder Treibhausgasemissionen) bei den Antragstellern innerhalb von maximal zehn Jahren nach Fertigstellung der geförderten Maßnahme angefragt werden dürfen und diese von den Antragstellern dem BMWSB, der KfW, dem BBSR oder den damit beauftragten Stellen auf entsprechende Anfrage zeitnah zur Verfügung zu stellen sind.

7 Verfahren

7.1 Zuständigkeit und Programmdurchführung

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWSB beauftragt:

KfW

Palmengartenstraße 5 – 9

60325 Frankfurt am Main

Die Beauftragung zur Durchführung des vorliegenden Förderprogramms erfolgt auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau und umfasst für die KfW auch die Verpflichtung, im Rahmen der ihr übertragenen öffentlichen Aufgaben in eigener Verantwortung förderspezifische Analysen zur Effizienz des Mitteleinsatzes und zur Erreichung von Förderzielen durchzuführen (Wirkungsmessung der KfW). Hierfür können die für die Antragsentscheidung und im weiteren Verfahren mitgeteilten Daten zu den Antragstellern und zum geförderten Objekt verwendet als auch in angemessenem Umfang weitere auswertungs- beziehungsweise wirksamkeitsrelevante Daten – unabhängig einer unmittelbaren Förderrelevanz und eines etwaigen Personenbezugs (vergleiche Artikel 4 Nummer 1 DSGVO) – durch die KfW mit Antragstellung sowie bei und nach Vorhabenumsetzung bei den Antragstellern erhoben und für die vorgenannten Zwecke (einschließlich der Messung von sowohl potentiellen als auch tatsächlich erreichten



Wirkungsgraden) verarbeitet werden. Reichweite und Umsetzung der Wirkungsmessung durch die KfW werden in Abstimmung mit dem BMWSB festgelegt. Auswertungsergebnisse werden in einer anonymisierten statistischen Übersicht an das BMWSB übermittelt.

7.2 Angebote

Ab einem Zuschuss in Höhe von 100 000 Euro hat der Zuwendungsempfänger Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Soweit möglich, sind dazu mindestens drei Angebote einzuholen. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren.

7.3 Antragstellung

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn direkt bei der KfW zu stellen. Ein Vorhabenbeginn vor Zusage der KfW ist im Rahmen der vorliegenden Richtlinie nicht zulässig. Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- und Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden, soweit sie nicht selbst Gegenstand einer Förderung sind und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

7.4 Zusageverfahren

Die KfW vergibt die Zuschüsse auf Grundlage privatrechtlicher Verträge.

Für die Zusage, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Zusage und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 48 bis 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften – insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk) – entsprechend, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen worden sind. Der Bundesrechnungshof ist gemäß § 91 BHO zur Prüfung berechtigt. Die vorgenannten Regelungen sind durch die KfW anzuwenden und sinngemäß vertragsrechtlich umzusetzen.

Weitere Einzelheiten werden in dem Merkblatt der KfW und den jeweils geltenden Allgemeinen Bestimmungen für Zuschüsse der KfW festgelegt.

7.5 Auszahlung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Nachweis der Mittelverwendung und positivem Abschluss der Prüfung des Verwendungsnachweises (siehe Nummer 7.6). Der Verwendungsnachweis einschließlich aller erforderlichen Unterlagen ist nach Abschluss des Vorhabens mittels der dafür vorgesehenen Formulare einschließlich aller erforderlichen Unterlagen bei der KfW einzureichen. Näheres zu den Anforderungen an den Verwendungsnachweis, insbesondere zur Nachweisführung durch beizufügende Belege, regelt das Merkblatt der KfW.

7.6 Nachweis der Mittelverwendung

Nach Abschluss des Umbaus und der Sanierung ist ein Verwendungsnachweis, bestehend aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis, und ein Nachweis des erreichten energetischen Niveaus nach Maßgabe der Nummer 4 dieser Richtlinie zu erbringen. Der Nachweis der Erreichung des energetischen Zielniveaus wird grundsätzlich von einem Energieeffizienz-Experten der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) unter www.energie-effizienz-experten.de erstellt und ist gemeinsam mit dem Verwendungsnachweis abweichend von Nummer 6.1 ANBest-P und Nummer 6.1 ANBest-Gk unverzüglich nach Abschluss des Vorhabens, grundsätzlich spätestens 54 Monate nach Zusage, der KfW vorzulegen.

Beim Nachweis der Mittelverwendung wird in geeigneter Weise sichergestellt, dass die über die vorliegende Förderung geltend gemachten Ausgaben nicht über die BEG-Förderung gefördert wurden.

Näheres wird in einem Merkblatt der KfW geregelt.

7.7 Nichteinhaltung und Entfall von Fördervoraussetzungen

Im Fall nicht eingehaltener oder nachträglichem Entfall der Fördervoraussetzungen soll die Förderung zurückgefordert werden.

8 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt am 1. Juli 2026 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2026.

Berlin, den 16. März 2026

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag
Annett Jura