

## KfW-Information für Multiplikatoren

16.03.2021

### Themen dieser Ausgabe:

**Wohnwirtschaft**

**Energie und Umwelt**

**Kommunale und Soziale Infrastruktur**

### Inhalt

|   | Produkte  | Themen  |
|---|---|---|
| <b>Wohnwirtschaft, Energie und Umwelt, Kommunale und Soziale Infrastruktur »</b>  |   |   |
|   | Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)<br>261/262/263,<br>461/463 | Start der BEG Förderung bei der KfW zum 01.07.2021<br>1. Neuer Vorhabensbeginn für die BEG-Kreditvarianten zur Förderung von Neubauten und Vollsanierungen (BEG WG und BEG NWG)<br>2. Förderfähigkeit von Erneuerbare Energien-Anlagen bei Wohngebäuden in der Kreditvariante für den Neubau (BEG WG)<br>3. Merkblätter für die BEG-Teilprogramme<br>4. FAQ zur BEG |
| <b>Service-Informationen »</b>  |   |   |
| <b>Anlagen:</b>   |   |   |
| Musterformular "Beratungsgespräch beim Finanzierungspartner für vorzeitigen Vorhabensbeginn in den BEG-Kreditvarianten"<br>Musterformulierung des BMWi bei Liefer- und Leistungsverträgen für vorzeitigen Vorhabensbeginn in den BEG-Kreditvarianten unter einer aufschiebenden Bedingung |   |   |

## **Wohnwirtschaft, Energie und Umwelt, Kommunale und Soziale Infrastruktur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) (261/262/263, 461/463): Start der BEG Förderung bei der KfW zum 01.07.2021**

Mit der KfW-Information für Multiplikatoren vom 22.01.2021 haben wir Sie über den Start der "Bundesförderung für effiziente Gebäude" des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) bei der KfW zum 01.07.2021 informiert.

In diversen Schulungen haben wir Sie über die Details der neu strukturierten Gebädeförderung "Bundesförderung für effiziente Gebäude" (BEG) informiert und Ihre Fragen beantwortet.

Ihre zahlreichen Rückfragen zeigen das große Interesse an der BEG. Mit den nachfolgenden, thematisch strukturierten FAQ möchten wir Ihnen eine Informationsgrundlage für die häufigsten Fragen anbieten.

Sie können zudem jederzeit den aktuellen Stand der FAQ zur BEG auf der Seite des BMWi recherchieren. Die FAQ sind dort strukturiert gegliedert, ausdrückbar und mit einer Suchfunktion hinterlegt:

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebäude-beg.htm>

Nach Abstimmung mit dem BMWi möchten wir Ihnen die drei folgenden Konkretisierungen für die BEG vorstellen:

### **1. Neuer Vorhabensbeginn für die BEG-Kreditvarianten zur Förderung von Neubauten und Vollsanierungen (BEG WG und BEG NWG)**

Als förderschädlicher Vorhabensbeginn vor Antragstellung des Förderkredites ist in der BEG der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen zum Bauvorhaben definiert. Unter Berücksichtigung der Fristen für Bereitstellung, Abruf und Mitteleinsatz im Kreditprozess sind folgende Vorgehensweisen für die Antragstellung in den Kreditvarianten der BEG WG und BEG NWG ab sofort möglich:

- Alternativ zum Kreditantrag kann die Anreizwirkung der Förderung über ein dokumentiertes Finanzierungsgespräch nachgewiesen werden. Die Informationen des Kunden über die Möglichkeit der Förderung, die damit verbundenen Bedingungen, die Höhe der Förderung und deren Einplanung in den Kredit vor Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrags erfolgt über ein KfW-Formular, das in der Anlage beigefügt ist. Nach diesem Beratungsgespräch können Liefer- und Leistungsverträge förderunschädlich abgeschlossen werden.
- Der Kreditantrag bei der KfW ist dann vor Beginn der Baumaßnahmen vor Ort zu stellen. Als Beginn der Baumaßnahme gelten die direkt gebäudebezogenen Maßnahmen. Nicht unter den förderschädlichen gebäudebezogenen Vorhabensbeginn fallen beim Neubau vorbereitende Maßnahmen zur Herrichtung von Grundstücken:
  - Abriss bestehender Gebäude bzw. Flächenbereinigungen wie Einebnung und Planierung, Felsabbau, Sprengungen u. a.
  - Bodenuntersuchungen, Altlastenbereinigung und Austausch kontaminierter Böden, Kampfmittelräumung
  - Baustellenvorbereitende Maßnahmen wie Sicherung des Grundstückes, Zufahrtswege und Untergründe für Maschinen / Fahrzeuge anlegen, Entwässerung

Die Erschließung und der Erdaushub für neue Gebäude stellen dagegen den Baubeginn für die Maßnahmen vor Ort dar.

Bei Sanierungen fallen nicht unter den förderschädlichen Vorhabensbeginn:

- 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

Generell förderunschädlich, sowohl in Neubaufällen als auch bei Sanierungen, sind der Beginn und Abschluss von Planungs- und Beratungsleistungen sowie die Durchführung von Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben.

Es ist beabsichtigt, diese Regelung zum Vorhabensbeginn für alle Kreditvarianten zum Start am 01.07.2021 in die entsprechenden BEG-Richtlinien aufzunehmen.

Beim förderfähigen Ersterwerb von Effizienzhäusern / -gebäuden oder Wohnungen in der BEG bleibt es bei der Regelung analog zu EBS:

"Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch) für den Kauf von nach dieser Richtlinie errichteten oder sanierten Nichtwohngebäuden / Wohngebäuden möglich. Der Antrag ist vor Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen."

## 2. Förderfähigkeit von Erneuerbare Energien-Anlagen bei Wohngebäuden in der Kreditvariante für den Neubau (BEG WG)

Die Förderung von Erneuerbare Energien-Anlagen als Einzelmaßnahmen ist im Marktanzreizprogramm der BAFA zum Jahresende 2020 ausgelaufen. Für den Neubau in der BEG WG wird ein adäquates Angebot mit der neuen Erneuerbare Energien-Klasse geschaffen, die additiv zu den Effizienzhaus-Stufen mit einem erhöhten Tilgungszuschuss von 2,5 % und höheren förderfähigen Kosten in Höhe von 150.000 Euro pro Wohneinheit verbunden ist.

Für geplante und vor der Umsetzung stehende Neubauvorhaben kann die Förderung vor einer Antragstellung ab 01.07.2021 gesichert werden durch

- den Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen erst nach einem dokumentierten Finanzierungsgespräch (siehe oben); oder
- den Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen unter Einfügung einer sog. aufschiebenden Bedingung im Hinblick auf die BEG-Förderung. Dadurch kann ein förderschädlicher Vorhabensbeginn durch Abschluss dieser Verträge ausgeschlossen werden. Anerkannt wird dabei die Musterformulierung des BMWi einer aufschiebenden Bedingung in der Anlage.

In beiden Fällen – Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen erst nach einem dokumentierten Finanzierungsgespräch oder unter Einfügung einer aufschiebenden Bedingung – muss die Antragstellung in der BEG WG dann vor dem Beginn der Baumaßnahmen vor Ort erfolgen. Frühester Termin für die Antragstellung ist der 01.07.2021.

### 3. Merkblätter für die BEG-Teilprogramme

Für die BEG werden folgende neue Merkblattversionen und deren Verwendung vorgestellt:

- Als Anlagen zur Kreditzusage werden ein Merkblatt der KfW zur BEG und die Technischen Mindestanforderungen zur BEG festgelegt.
- In die Merkblätter werden die zugehörigen BEG-Richtlinien textlich unverändert und vollständig sowie unter Verweis auf die Fundstelle im Bundesanzeiger übernommen. Diese Texte werden um kreditspezifische Angaben und prozessuale Anwendungen für die Endkreditnehmer ergänzt und erscheinen nach außen im Layout der KfW-Merkblätter.

Die BEG-Richtlinien finden Sie hier:

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude-beg.html>

### 4. FAQ zur BEG

Die von Ihnen am häufigsten gestellten Fragen beantworten wir wie folgt:

- **Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)**

Für die Finanzierungspartner ergeben sich mit dem iSFP keine weiteren Prüfungs- oder Nachweispflichten. Auch ein Verfolgen der Sanierungsschritte bis zum Zielstandard eines Effizienzhauses ist damit nicht verbunden.

Aus der Bestätigung zum Antrag (BzA) wird das Merkmal iSFP für den höheren Tilgungszuschuss in der Zusage übernommen und über die Bestätigung nach Durchführung (BnD) erfolgt der Nachweis für die Buchung des Tilgungszuschusses.

Weitere Informationen zum iSFP finden Sie in den FAQ des BMWi.

- **Kumulierungsgrenze ab Förderquote 60 %**

Das Kumulierungsverbot gilt für alle Förderprogramme und Fördernehmer auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Übersteigt die Förderquote nach einer Kumulierung die Marke von maximal 60 %, wird der Anteil der BEG-Förderung entsprechend reduziert, bis die Förderquote insgesamt wieder auf 60 % sinkt und bei bereits erfolgter Auszahlung zurückgefordert.

Die Förderquote bezieht sich dabei auf die Summe der erhaltenen (Tilgungs-)Zuschüsse für ein förderfähiges Vorhaben. Ggf. sind bei Mehrfachförderungen und unterschiedlich breiten Förderzwecken nachvollziehbare Schnittmengen für ein Vorhaben zu bilden.

Verantwortlich für die Ermittlung und Anzeige der Förderquote gegenüber dem Fördergeber ist der Fördernehmer.

- **Struktur Zinskonditionen**

Für die BEG werden die Zinsen analog zu EBS strukturiert:

- Für die wohnwirtschaftlichen Programmteile wird es einen Einheitszins geben (Programmnummern 261/262).
- Für die gewerblichen Teilprogramme unter der Programmnummer 263 wird das risikogerechte Zinssystem angewendet.

- **Entscheidung der EU-Kommission zur Beihilfefreiheit**

Die gesamte BEG wurde von der Europäischen Kommission als beihilfefrei eingestuft. Diese Bewertung erfolgte im Rahmen einer Konsultation, nicht in einem förmlichen Notifizierungsverfahren. Voraussetzung für die Qualifizierung als beihilfefrei ist insbesondere, dass durch die Förderung keine Unternehmen oder Branchen diskriminiert bzw. bessergestellt werden.

Nähere Informationen hierzu finden Sie im "State aid guiding template" zur Energieeffizienz,

welche die GD Wettbewerb als Orientierung für entsprechende Maßnahmen der Mitgliedstaaten im Kontext der EU-Aufbau- und Resilienzfazilität Ende 2020 veröffentlicht hat.

- **Förderung Nachhaltigkeits-Zertifikate**

Grundsätzlich sind die Leistungen für ein Nachhaltigkeitszertifikats förderfähig, wenn das Zertifikat durch akkreditierte Zertifizierungsstellen ausgestellt worden ist und die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels "Nachhaltiges Gebäude" bestätigt.

In die Prozesse zur Antragstellung bzw. die Erklärungen zur Fertigstellung des Vorhabens gegenüber den Durchführern ist der Energieeffizienz-Experte einzubinden. Die Kosten werden nicht über die investive Förderung, sondern ausschließlich über die Förderung der Planung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung finanziert.

Leider kann derzeit keine Aussage getroffen werden, welche Anforderungen für den Erhalt der Nachhaltigkeitszertifikate bestehen und ob es zum BEG-Start förderfähige Nachhaltigkeitszertifikate geben wird, da die gesamte Systematik einer aktuellen Überarbeitung durch das BBSR und BMI unterliegt. Nähere Informationen zu den förderfähigen Nachhaltigkeitszertifizierungen werden dann auf [www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de) veröffentlicht.

- **Förderung Bauträger, Banken und Sparkassen**

Voraussetzung für die Qualifizierung von Förderprogrammen als beihilfefrei ist insbesondere, dass durch die Förderung keine Unternehmen oder Branchen diskriminiert oder bessergestellt werden. Für die Beihilfefreiheit in der BEG ist eine Schlechterstellung von Bauträgern daher keine gangbare Option, um die Förderung neugeschaffener oder sanierter Verkaufsobjekte für Ersterwerber zu ermöglichen.

Ebenso können Banken und Sparkassen als Investoren die Förderungen der BEG in Anspruch nehmen und über die eigenen Institute durchleiten.

- **Erläuterungen zum Verkauf des Förderobjektes in den Kreditvarianten**

Bei einem Verkauf eines geförderten Objektes ist die in Anspruch genommene Förderung dem Käufer anzuzeigen und die 10-jährige förderzweckgerechte Nutzungspflicht in den Kaufvertrag aufzunehmen. Diese kann in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt werden. Dabei ist uns das heutige Umfeld eines Anbietermarktes bewusst. Sowohl EBS als auch die BEG sind als Objektförderung ausgestaltet, die unabhängig vom (künftigen) Eigentümer für alle Investoren zugänglich ist, um eine breite Umsetzung zu ermöglichen (z. B. Contracting-Angebote bis zu komplexen Komplett-sanierungen für private Kunden).

Dass im Kredit die verbliebene – und nicht mit dem Zuschuss vergleichbare – darlehensseitige Objektförderung am Objekt gebunden bleibt oder zurückzuführen ist, ist keine Benachteiligung der Kreditvariante. Bei einem Verbleib des Förderkredites würde nur noch der Verkäufer und nicht mehr das Objekt gefördert werden.

- **Hinweise zur Erstellung der "Bestätigung zum Antrag" (BzA), "Gewerblichen Bestätigung zum Antrag" (gBzA) und zur Antragstellung**

Das Online-Prüftool für die Erstellung der Bestätigung zum Antrag (BzA) bzw. die gBzA-Anwendung für die Erstellung der gBzA in den Produkten "Energieeffizient Bauen und Sanieren" wird zum 01.07.2021 auf die BEG umgestellt. Daher gilt:

- Bis 30.06.2021: Eine gültige BzA bzw. gBzA, die für die Produkte "Energieeffizient Bauen und Sanieren" erstellt wird, kann nur noch bis einschließlich 30.06.2021 zur Antragstellung gebracht werden. Das gilt unabhängig von der auf der BzA bzw. gBzA ausgewiesenen Gültigkeit. Eine BzA bzw. gBzA gilt ausschließlich innerhalb der jeweiligen Produktlaufzeit.

- Ab 01.07.2021 kann ausschließlich eine BzA bzw. gBzA, die für die neue BEG (Einzelmaßnahmen, Wohngebäude und Nichtwohngebäude) erstellt wird, zur Antragstellung gebracht werden. BzA bzw. gBzA, die für die Produkte "Energieeffizient Bauen und Sanieren" (Wohngebäude und Nichtwohngebäude) erstellt werden, können nicht mehr für eine Antragstellung genutzt werden.

Die Einreichung einer unqualifizierten BzA wird weiterhin möglich sein. Voraussichtlich ab dem 21.06.2021 werden wir Zugänge für das Anlegen einer BzA bzw. gBzA für die BEG bereitstellen. Über den genauen Zeitpunkt informieren wir Sie rechtzeitig.

- **Vorfälligkeitsentschädigung**

Grundsätzlich sind außerplanmäßige Tilgungen nur in Gänze gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Bei der gemäß den BEG Richtlinien geforderten vollständigen Kreditrückführung im Rahmen eines Verkaufs des Förderobjektes wird keine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben.

- **Zuschüsse**

Die Auszahlungsansprüche von zugesagten Zuschüssen können weder abgetreten noch verpfändet werden.

- **Förderung Einzelmaßnahmen**

Mit der Formulierung "pro Antrag und Kalenderjahr" ist eine doppelte Deckelung gemeint: Als förderfähige Kosten für Einzelmaßnahmen können innerhalb eines Kalenderjahres bei Wohngebäuden nur maximal 60.000 Euro pro Wohneinheit und bei Nichtwohngebäuden maximal 1.000 Euro pro qm Nettogrundfläche (insgesamt maximal 15 Mio. Euro) anerkannt werden, unabhängig davon, wie viele Anträge für EM innerhalb eines Kalenderjahres gestellt werden.

- **Mischobjekte**

Die Regelungen für Mischobjekte werden bearbeitet und in die "Listen für förderfähige Maßnahmen" für die BEG-Förderprogramme aufgenommen. Bitte beachten Sie eine Vorabveröffentlichung in den FAQ.

## Service-Informationen

Das neue Formular und die Musterformulierung sind dieser KfW-Information beigelegt und können ab sofort im Archiv Ihres Partnerbereichs unter [www.kfw.de/partnerportal](http://www.kfw.de/partnerportal) heruntergeladen werden. Alternativ können Sie die Dokumente ab Gültigkeit über den zentralen Bestellservice der KfW beziehen:

**Zentraler Bestellservice: Servicenummer: 0800 539 9001 – kostenfreie Rufnummer;  
E-Mail: [bestellservice@kfw.de](mailto:bestellservice@kfw.de)**

| KfW-Bestellnummer | Produkt-Nummer     | Dokument           | Bezeichnung  | Stand      |
|-------------------|--------------------|--------------------|--|------------|
| 600 000 4806      | 261, 262, 263, 264 | Formular           | Musterformular "Beratungsgespräch beim Finanzierungspartner für vorzeitigen Vorhabensbeginn in den BEG-Kreditvarianten"  | 03.03.2021 |
| 600 000 4810      | 261                | Musterformulierung | Musterformulierung des BMWi bei Liefer- und Leistungsverträgen für vorzeitigen Vorhabensbeginn in den BEG-Kreditvarianten unter einer aufschiebenden Bedingung | 04.03.2021 |

Ihre Fragen beantworten Ihnen gerne die Beraterinnen und Berater unseres Infocenters von Montag bis Freitag unter folgenden kostenfreien Rufnummern:

- Unternehmensfinanzierung (08:00 - 18:00 Uhr): 0800 539 9001
- Wohnwirtschaft (08:00 - 18:00 Uhr): 0800 539 9002
- Infrastruktur (08:00 - 18:00 Uhr): 0800 539 9008