BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit - Wohngebäude

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die KfW übernimmt die ergänzende Finanzierung und Förderung von Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden in Deutschland, für die bereits eine Zuschussförderung nach der "Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)" vom 21. Dezember 2023 veröffentlicht am 29. Dezember 2023 (nachfolgend "Richtlinie" genannt) gewährt wurde.

Förderziel

Ziel dieser Förderung ist es, mit einem zinsgünstigen Kredit die Investitionen in Einzelmaßnahmen, mit denen die Energieeffizienz und der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme gesteigert und die Treibhausgas (THG)-Emissionen in Gebäuden – oder durch diese verursacht – in Deutschland gesenkt werden, zu unterstützen.

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

Auftraggeber

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE).

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

80 MILLIONEN GEMEINSAM FÜR ENERGIEWECHSEL

Was wird gefördert?

Der Ergänzungskredit dient der Finanzierung von Sanierungsvorhaben an Wohngebäuden und Wohneinheiten, bei denen förderfähige Einzelmaßnahmen gemäß vorgenannter Richtlinie umgesetzt werden. Der Ergänzungskredit kann nur zusätzlich zu einer nach dieser Richtlinie bereits erteilten Zuschussförderung beantragt werden.

Um diese Voraussetzung zu erfüllen, muss für das geplante Vorhaben bereits eine zugesagte beziehungsweise bewilligte aber noch nicht ausgezahlte Zuschussförderung vorliegen, die nicht älter als 12 Monate ist. Es gelten nur Zusagen der KfW und Zuwendungsbescheide des "Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle" (BAFA), die nach den ab 01. Januar 2024 geltenden neuen Förderbedingungen der vorgenannten Richtlinie erteilt wurden.

Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).

Umschuldungen und Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen. Eine nachweisliche Zwischenfinanzierung gilt nicht als Umschuldung.

Umweltverträglichkeit und Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden umweltverträglichen und sozialverträglichen Anforderungen und Standards erfüllen.

Wer darf Anträge stellen?

BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (Produktnummer 359):

Antragsberechtigt sind die aufgeführten Investierenden (Auftraggebende) von förderfähigen Vorhaben an Wohngebäuden beziehungsweise Wohneinheiten, auf deren Name eine Zuschusszusage der KfW und/oder ein Zuwendungsbescheid des BAFA nach der vorgenannten Richtlinie vorliegt:

- Natürliche Personen (Privatpersonen)
- Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts
- Einzelunternehmen
- Freiberuflich Tätige
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern und Verbände
- Gemeinnützige Organisationen, einschließlich Kirchen
- Unternehmen, einschließlich kommunaler Unternehmen
- Sonstige juristische Personen des Privatrechts, einschließlich Wohnungsbaugenossenschaften und Contractoren

BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit Plus – Wohngebäude (Produktnummer 358):

Antragsberechtigt sind:

- Natürliche Personen (Privatpersonen),
    - auf deren Name eine Zuschusszusage der KfW und/oder ein Zuwendungsbescheid des BAFA nach der vorgenannten Richtlinie vorliegt und
    - die Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer eines Einfamilienhauses oder von Sondereigentum einer WEG sind und
    - die das Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheit als Hauptwohnsitz oder alleinigen Wohnsitz selbst bewohnen (Selbstnutzung) und
    - deren Haushaltsjahreseinkommen 90.000 Euro nicht überschreitet.

Das Haushaltsjahreseinkommen ergibt sich aus den zu versteuernden Einkommen eines Kalenderjahres aller zum Zeitpunkt der Antragstellung in der zu fördernden Wohneinheit mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz gemeldeten Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren dort mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz gemeldeten Ehepartnerinnen beziehungsweise Ehepartnern und Lebenspartnerinnen beziehungsweise Lebenspartnern und Partnerinnen beziehungsweise Partnern aus eheähnlicher Gemeinschaft. Zum Zeitpunkt der Antragstellung minderjährige Personen werden für die Berechnung des Haushaltsjahreseinkommens nicht berücksichtigt.

Zur Berechnung des Haushaltsjahreseinkommens wird der Durchschnitt aus den zu versteuernden Einkommen des zweiten und dritten Jahres vor Antragstellung ermittelt. Zum Beispiel: Für einen Antrag im Jahr 2024 wird der Durchschnitt der Einkommen aus 2021 und 2022 gebildet. § 2 Absatz 5a Einkommensteuergesetz ist nicht anzuwenden. Das zu versteuernde Einkommen wird ausschließlich anhand der Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes nachgewiesen.

Wer darf keine Anträge stellen?

- Der Bund, die Bundesländer sowie deren Einrichtungen
- Politische Parteien

Förderausschlüsse

Die KfW schließt 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.

Kreditbetrag

Der Kreditbetrag wird auf Basis der förderfähigen Kosten und der Anzahl der geförderten Wohneinheiten der zugrunde liegenden KfW-Zuschusszusage beziehungsweise der förderfähigen Ausgaben des zugrunde liegenden Zuwendungsbescheides des BAFA ermittelt. Für den Fall, dass für dasselbe Investitionsobjekt beides vorliegt, können die förderfähigen Kosten und förderfähige Ausgaben aus beiden Förderungen für die Ermittlung des Kreditbetrags addiert werden.

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

BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (Produktnummer 359):

Es werden im Rahmen des maximal möglichen Kreditbetrages in Höhe der förderfähigen Kosten der zugrunde liegenden KfW-Zuschusszusage sowie der förderfähigen Ausgaben des zugrunde liegenden Zuwendungsbescheides des BAFA, höchstens jedoch 120.000 Euro pro Wohneinheit, bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten finanziert.

BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit Plus – Wohngebäude (Produktnummer 358):

Es werden im Rahmen des maximal möglichen Kreditbetrages in Höhe der förderfähigen Kosten der zugrunde liegenden KfW-Zuschusszusage sowie der förderfähigen Ausgaben des zugrunde liegenden Zuwendungsbescheides des BAFA, höchstens jedoch 120.000 Euro für die selbstbewohnte Wohneinheit, bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten finanziert.

Kombination und Zwischenfinanzierung

Bei der Kombination der Zuschussförderung mit der Kreditförderung für dieselben förderfähigen Kosten, ist bei der Kreditantragstellung der gemäß Zuschusszusage beziehungsweise Zuwendungsbescheid zugesagte Zuschuss vom maximal möglichen Kreditbetrag abzuziehen, da eine Doppelförderung grundsätzlich nicht zulässig ist.

Ist es für die Kreditnehmenden erforderlich, dass dieser Zuschussbetrag ebenfalls finanziert werden muss, dann erfolgt dies im Rahmen einer Zwischenfinanzierung. Der zwischenfinanzierte Zuschussbetrag ist unverzüglich, spätestens jedoch drei Monate nach Zuschussauszahlung, über den Finanzierungspartner an die KfW zurückzuführen. Für diese verpflichtende Teilrückzahlung gilt der unter dem Punkt "Tilgung" aufgeführte Mindestbetrag in Höhe von 5.000 Euro nicht.

Laufzeit und Zinsbindung

Die Mindestlaufzeit beträgt 4 Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen zur Verfügung:

- Bis zu 5 Jahre bei einem Tilgungsfreijahr und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit.
- Bis zu 10 Jahre mit Tilgung in einer Summe am Laufzeitende und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit.
- Bis zu 10 Jahre bei mindestens einem und höchstens 2 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit.
- Bis zu 25 Jahre bei mindestens einem und höchstens 3 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre.
- Bis zu 35 Jahre bei mindestens einem und höchstens 5 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre.

Zinssatz

- Der Zinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes.
- Der Ergänzungskredit ist aus Bundesmitteln bezuschusst.
- Es gilt der am Tag der Zusage gültige Produktzinssatz oder der bei Antragseingang günstigere Produktzinssatz.
- Ist die Laufzeit größer als die Zinsbindungsdauer, unterbreitet die KfW vor Ende der Zinsbindungsfrist ein Prolongationsangebot ohne Bezuschussung aus Bundesmitteln.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Sollzinssätze und Effektivzinssätze gemäß gesetzlichen Bestimmungen) sind in der Konditionenübersicht für KfW-Förderprodukte im Internet unter www.kfw.de/konditionen zu finden.

Bereitstellung

- 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 wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um bis zu 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Betrag wird ab dem 13. Monat nach Zusage eine Bereitstellungsprovision von 0,15 Prozent pro Monat berechnet.
- Die jeweils abgerufenen Beträge müssen innerhalb von 12 Monaten vollständig für den festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist von den Kreditnehmenden 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 Maßnahme) können Sie frühestens 6 Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW einen neuen Kredit beantragen (Sperrfrist). Eine neue Antragstellung ist ohne Sperrfrist möglich, wenn das Vorhaben neu oder in wesentlichen Teilen verändert ist. Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Förderbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabenbeginn.

Tilgung

Während der Tilgungsfreijahre und bei der endfälligen Kreditvariante zahlen Sie lediglich monatlich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge. Danach wird der Kredit

- monatlich in Annuitäten oder
- bei endfälliger Tilgung zum Laufzeitende zurückgezahlt.

Außerplanmäßige Tilgungen können ab einem Mindestbetrag von 5.000 Euro innerhalb der ersten Zinsbindung jederzeit kostenfrei über den Finanzierungspartner vorgenommen werden.

Nach Ablauf der ersten Zinsbindung und mit Annahme des Prolongationsangebots der KfW ist eine außerplanmäßige Tilgung nur vollständig und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung an den Finanzierungspartner möglich.

Antragstellung

Der Antrag ist **innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach dem Datum der Zusage (KfW) beziehungsweise der Bewilligung (BAFA) über die Zuschussförderung** über einen frei wählbaren Finanzierungspartner (Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen) bei der KfW zu stellen. Für den Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrags bei der KfW maßgeblich.

Für dasselbe Investitionsobjekt können für unterschiedliche förderfähige Einzelmaßnahmen mehrere Anträge, gegebenenfalls von unterschiedlichen Antragstellenden (zum Beispiel Contractor, Eigentümerinnen und Eigentümer) gestellt werden, solange der maximal mögliche Kreditbetrag pro Wohneinheit nicht überschritten wird.

Für die Kreditzusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antragseinganges in der KfW.

Der Finanzierungspartner benötigt zur Antragstellung folgende Unterlagen:

- Die von der KfW ausgestellte Zuschusszusage für eine Zuschussförderung nach der vorgenannten Richtlinie und/oder
- den vom BAFA ausgestellten Zuwendungsbescheid für eine Zuschussförderung nach der vorgenannten Richtlinie.
- Zusätzlich im BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit Plus – Wohngebäude (Produktnummer 358):
    - Der Eigentumsnachweis der Antragstellenden mittels Grundbuchauszug,
        - der Grundbuchauszug muss die Adresse des Wohneigentums,
        - die Antragstellenden und
        - alle weiteren Eigentümerinnen und Eigentümer zum Zeitpunkt der Antragstellung ausweisen.
    - der Nachweis über die Selbstnutzung des Wohneigentums mittels Meldebestätigung oder Meldebescheinigung der Antragstellenden, aus denen der Hauptwohnsitz oder alleinige Wohnsitz zum Zeitpunkt der Antragstellung hervorgeht und
    - die Einkommensteuerbescheide des zweiten und dritten Kalenderjahres vor Antragstellung aller zum Zeitpunkt der Antragstellung in der zu fördernden Wohneinheit mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz gemeldeten Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren dort mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz gemeldeten Ehepartnerinnen beziehungsweise Ehepartnern und Lebenspartnerinnen beziehungsweise Lebenspartnern und Partnerinnen beziehungsweise Partnern aus eheähnlicher Gemeinschaft und
    - die Meldebestätigung oder die Meldebescheinigung aller zum Zeitpunkt der Antragstellung in der zu fördernden Wohneinheit mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz gemeldeten Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren dort mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz gemeldeten Ehepartnerinnen beziehungsweise Ehepartnern und Lebenspartnerinnen beziehungsweise Lebenspartnern und Partnerinnen beziehungsweise Partnern aus eheähnlicher Gemeinschaft.

Die KfW behält sich vor, ergänzende Unterlagen anzufordern, sofern dies für die Bearbeitung notwendig ist.

Antragstellung von Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern von bestehenden Mehrfamilienhäusern und WEG

Vorhaben von Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern an bestehenden Mehrfamilienhäusern können nur über den BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (Produktnummer 359) finanziert werden.

Bei Vorhaben von Wohnungseigentümerinnen beziehungsweise Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum ist eine Antragstellung ausschließlich durch die WEG möglich.

Hierfür stellt die Verwalterin beziehungsweise der Verwalter der WEG oder eine andere vertretungsberechtigte Person als bevollmächtigte Person einen gemeinschaftlichen Kreditantrag beim Finanzierungspartner auf Grundlage entsprechender Beschlüsse der WEG zur Sanierung und Antragstellung.

Die maßgeblichen förderfähigen Kosten ergeben sich ausschließlich aus der Zuschussförderung für die WEG und können nur über den BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (Produktnummer 359) für die WEG finanziert werden. Etwaige Zusatzanträge von selbstnutzenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern für einen Einkommensbonus und/oder einen Klimageschwindigkeitsbonus bilden keine eigene Grundlage für einen Ergänzungskredit.

Sofern die förderfähige Einzelmaßnahme beziehungsweise die förderfähigen Einzelmaßnahmen ausschließlich am Sondereigentum einer Wohnungseigentümerin beziehungsweise eines Wohnungseigentümers erfolgen, ist für dieses Vorhaben nur eine gesonderte Antragstellung durch die Wohnungseigentümerin beziehungsweise den Wohnungseigentümer im BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit Plus – Wohngebäude (Produktnummer 358) oder BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (Produktnummer 359) möglich.

Sicherheiten

Für den Kredit sind bankübliche Sicherheiten zu stellen. Form und Umfang der Besicherung vereinbaren die Antragstellenden im Rahmen der Kreditverhandlungen mit dem Finanzierungspartner.

Nachweis der Mittelverwendung

Nach Erhalt der Auszahlungsbestätigung (KfW) und/oder des Festsetzungsbescheids (BAFA) der zugrunde liegenden Zuschussförderung ist durch die Kreditnehmenden der produktgemäße Einsatz der Mittel unverzüglich, spätestens jedoch nach drei Monaten durch Vorlage dieser Dokumente, gegenüber dem Finanzierungspartner nachzuweisen.

Sofern für die Kreditbetragsermittlung beide Zuschüsse angegeben wurden, sind beide Dokumente beim Finanzierungspartner einzureichen.

Werden diese Dokumente nicht eingereicht, kann der Kredit gekündigt werden.

Jegliche Änderungen, die Einfluss auf die Förderfähigkeit des Vorhabens und/oder die Höhe der Förderung haben, sowie ein Widerruf oder sonstige Rücknahme der Zuschussförderentscheidung durch die KfW und/oder BAFA sind der KfW unverzüglich über den Finanzierungspartner mitzuteilen.

Die KfW behält sich die Anforderung dieser und gegebenenfalls weiterer entscheidungsrelevanter Unterlagen vor.

Datenweitergabe

Die Antragstellenden erklären sich im Antrag damit einverstanden, notwendige Daten und Informationen zum geförderten Vorhaben für das Monitoring und die Evaluation der Förderung bereitzustellen und auf Verlangen dem BMWE und dem Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages und im Einzelfall auch anderen Ausschüssen des Deutschen Bundestages in anonymisierter Weise bekannt zu geben oder von der KfW in anonymisierter Weise weitergeben zu lassen.

Auskunftspflichten und Sorgfaltspflichten der Kreditnehmenden

Für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Kreditzusage sind von den Kreditnehmenden folgende Unterlagen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen (auch nach gegebenenfalls vollständiger Tilgung des Kredites):

- Die unter dem Punkt "Der Finanzierungspartner benötigt zur Antragstellung folgende Unterlagen" aufgelisteten Unterlagen,
- die Rechnungen und Nachweise über geleistete Zahlungen (Kontoauszüge),
- die von der KfW ausgestellte Auszahlungsbestätigung und/oder den vom BAFA ausgestellten Festsetzungsbescheid.

Subventionserheblichkeit

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. Nähere Informationen zur Subventionserheblichkeit der Antragsdaten in diesem Produkt finden Sie im Dokument "Datenliste subventionserhebliche Tatsachen". 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.

Sonstige Hinweise

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz ("Handwerkerleistungen").

Die KfW erteilt zur steuerrechtlichen Behandlung der durch KfW-Kredite geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberatende und dem Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

Rechtsanspruch

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

Anlagen

"Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)" vom 21. Dezember 2023 veröffentlicht am 29. Dezember 2023, abrufbar im Internet unter www.kfw.de/358-richtlinie.