

## »» Merkleblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

## Klimafreundlicher Neubau

498/499  
Zuschuss

Die KfW übernimmt im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude - Klimafreundlicher Neubau (KFN) die Förderung des Neubaus sowie Ersterwerbs von klimafreundlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland.

### Förderziel

Der Bund gewährt Förderungen in Form von Investitionszuschüssen zur Verringerung der Umweltwirkungen und zur Erhöhung des Nachhaltigkeitsstandards bei der Schaffung neuen Wohnraums und bei der Errichtung neuer Wohngebäude. Ziel der Förderung ist die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus, die Verringerung des Primärenergiebedarfs in der Betriebsphase und die Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens.

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

### Auftraggeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.



## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

### Antragsteller

Antragsberechtigt sind grundsätzlich die nachfolgend aufgeführten Investoren (Auftraggeber des Neubaus) sowie Ersterwerber (erstmaliger Kauf des zu fördernden Investitionsobjektes) von neu errichteten, förderfähigen Wohngebäuden beziehungsweise Wohneinheiten und Nichtwohngebäuden:

- Kommunale Gebietskörperschaften
- Rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften
- Gemeindeverbände
- Zweckverbände, die wie kommunale Gebietskörperschaften behandelt werden können

### Ausgeschlossene Antragsteller

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

### Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 BGB) von Wohngebäuden, Wohneinheiten und Nichtwohngebäuden, die nach Fertigstellung in den Anwendungsbereich des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes fallen und die Anforderungen gemäß der Anlage zum Merkblatt "[Technische Mindestanforderungen Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude](#)" (TMA) beziehungsweise "[Technische Mindestanforderungen Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude](#)" (TMA) erfüllen.

Die Gebäude beziehungsweise Wohneinheiten sind mindestens zehn Jahre zweckentsprechend zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums sind bei einer Veräußerung die Erwerber auf die Förderung, die Nutzungspflicht und das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach den §§ 46 und 57 Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinzuweisen. Die Nutzungsänderung oder -aufgabe und der Abriss des geförderten Gebäudes oder Wohneinheit innerhalb dieses Zeitraums sind der KfW unverzüglich mitzuteilen. Die KfW ist in diesen Fällen berechtigt, die Förderung anteilig zurückzufordern.

### Hinweise für den Ersterwerb

Die Erwerber haften gegenüber der KfW für die Einhaltung der "TMA". Zur Absicherung der Erwerber sollte der Kauf- bzw. ein verbundener Kauf- und Werkvertrag oder Bauträgervertrag daher eine Haftung der Verkäufer für die vereinbarte Förderstufe gegenüber dem Erwerber enthalten.

Der Verkäufer hat den Schaden aus der Aufhebung der Zuschusszusage zu tragen, wenn die Anforderungen an ein klimafreundliches Gebäude oder Wohneinheit gemäß TMA nicht erfüllt sind oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und die KfW aus diesen Gründen die Förderung von dem Zuschussnehmer innerhalb von zehn Jahren nach Zuschusszusage zurückfordert.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

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 Gebäudes oder der Wohneinheit geschlossen werden könnte und die Makler- und Bauträgerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde.

### Folgende Stufen werden gefördert:

- Produktnummer 498: Wohngebäude:
  - Klimafreundliches Wohngebäude
  - Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG
- Produktnummer 499: Nichtwohngebäude:
  - Klimafreundliches Nichtwohngebäude
  - Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG

Die Stufe **Klimafreundliches Wohngebäude/Klimafreundliches Nichtwohngebäude** wird erreicht, wenn gemäß der Anlage zum Merkblatt "[TMA](#)"

- die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus sowie
- die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40/Effizienzgebäude 40 erfüllt werden.

Die Stufe **Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG/Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG** wird erreicht, wenn gemäß der Anlage zum Merkblatt "[TMA](#)"

- die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus sowie
- die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40/Effizienzgebäude 40 erfüllt werden und
- ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des "Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS" (QNG-PLUS) oder des "Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PREMIUM" (QNG-PREMIUM) bestätigt.

Informationen zum "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude" (QNG) finden Sie im Informationsportal des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude unter [www.qng.info](http://www.qng.info).

Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten, Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse und Nachhaltigkeitszertifizierung (zum Beispiel durch Energieeffizienz-Experten sowie Nachhaltigkeitsberater).

### Eigenleistungen

Wird der Neubau ganz oder teilweise nicht durch ein Fachunternehmen, sondern in Eigenleistung durch Privatpersonen durchgeführt, werden in diesem Zusammenhang nur die direkt mit dem Neubau verbundenen Materialkosten gefördert. Die fachgerechte Durchführung und die korrekte Angabe der Materialkosten müssen durch einen Energieeffizienz-Experten mit der "(gewerblichen) Bestätigung nach Durchführung" ((g)BnD) nachgewiesen werden.

Rechnungen über Materialkosten bei Eigenleistungen müssen den Namen der Antragstellenden ausweisen, auf Euro lauten und in deutscher Sprache ausgefertigt sein.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

Bei Eigenleistungen von Unternehmen können die zur Rechnungslegung nach HGB verpflichteten (bau)fachlich kompetenten Personen (§ 238 HGB) die 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.

Weitere Ausführungen zu den förderfähigen Maßnahmen und Kosten finden Sie im "[Infoblatt KFN - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen](#)" und unter [www.kfw.de/499](http://www.kfw.de/499), Bestellnummer 600 000 5056.

### Umwelt- und Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden [umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen](#) und Standards erfüllen. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer Mittelverwendung für folgende Vorhaben zusätzliche Angaben zur Umwelt- und Sozialverträglichkeit erforderlich sind:

- Vorhaben, die gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Neubau von Krankenhäusern, Schwimmhallen oder Schwimmbädern.

### Förderausschlüsse

- Der Erwerb von Grundstücken,
- die Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben,
- die mehrfache Förderung für dasselbe Gebäude beziehungsweise dieselben Wohneinheiten im "KFN",
- entgeltliche und sonstige Vermögensübertragungen (zum Beispiel käuflicher Erwerb):
  - zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern beziehungsweise den Gesellschaftern nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung,
  - sowie der Erwerb eigener Anteile,

und die Umgehung 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).

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

### Kombination mit anderen Förderprodukten

Die Kombination einer Förderung aus diesem Produkt mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zulagen oder Zuschüssen die Summe der förderfähigen Kosten nicht übersteigt.

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

Die gleichzeitige Inanspruchnahme mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für dieselbe Maßnahme ist ausgeschlossen.

### Zuschussbetrag

Die Förderung erfolgt im Rahmen der folgenden Höchstgrenzen in Form eines Investitionszuschusses. Dieser wird mit Nachweis der erreichten Förderstufe auf Ihr Konto überwiesen.

#### Wohngebäude (498):

- Klimafreundliches Wohngebäude
  - max. förderfähige Kosten 100.000 Euro pro Wohneinheit
  - Zuschusssatz 5,0 %, max. 5.000 Euro pro Wohneinheit
- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG
  - max. förderfähige Kosten 150.000 Euro pro Wohneinheit
  - Zuschusssatz 12,5 %, max. 18.750 Euro pro Wohneinheit

Bei Wohngebäuden ist die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Beim Ersterwerb von neu errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

#### Nichtwohngebäude (499):

- Klimafreundliches Nichtwohngebäude
  - max. förderfähige Kosten 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 10 Millionen Euro pro Vorhaben
  - Zuschusssatz 5,0 %, max. 500.000 Euro
- Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG
  - max. förderfähige Kosten 3.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 15 Millionen Euro pro Vorhaben
  - Zuschusssatz 12,5 %, max. 1.875.000 Euro

Bei Nichtwohngebäuden ist die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten die neu errichtete Nettogrundfläche.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

Eine nachträgliche Aufstockung des Zuschussbetrages über den bei Antragstellung beantragten Umfang hinaus ist nicht möglich.

Es können grundsätzlich Bruttokosten inklusive Mehrwertsteuer berücksichtigt werden. Sofern für Teile des Investitionsvorhabens eine Vorsteuerabzugsberechtigung der Antragsteller besteht, können für diese Maßnahme nur die Nettokosten berücksichtigt werden.

### Antragstellung

Der Zuschuss wird vor Beginn des Vorhabens mit dem "Antrag auf Gewährung eines Zuschusses" (Formularnummer 600 000 4862) bei der KfW in Berlin (KfW Niederlassung Berlin, 10865 Berlin) beantragt. Grundlage ist die vom Energieeffizienz-Experten erstellte und von Ihnen unterzeichnete "Bestätigung zum Antrag" (BzA) für Wohngebäude bzw. gewerbliche Bestätigung zum Antrag" (g)BzA für Nichtwohngebäude.

Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes oder einer Wohneinheit gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Der Vorhabenbeginn vor Zusage des bereits bei der KfW eingegangenen Antrags ist zulässig, erfolgt aber auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

Für die Zuschusszusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antrageinganges in der KfW.

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

### Einbindung eines Energieeffizienz-Experten

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: Wohngebäude" beziehungsweise "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude" unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) einzubinden.

Der Energieeffizienz-Experte prüft und bestätigt die Einhaltung der Anforderungen gemäß der Anlage zum Merkblatt "TMA".

Der Energieeffizienz-Experte ist für das Bauvorhaben durch den Antragsteller vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen. Das heißt er beziehungsweise das Unternehmen, bei dem er angestellt ist, darf - auch mittelbar - nicht

- in einem Inhaber-, Gesellschafts-/Beteiligungs- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen oder
- von diesen Unternehmen oder Lieferanten beauftragt werden oder
- von diesen für vermittelte Lieferungen oder Leistungen vergütet werden.

Antragsteller haben den Energieeffizienz-Experten grundsätzlich gesondert zu beauftragen und die Leistungen des Experten müssen ebenso gesondert in Rechnung gestellt werden.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

Details hierzu finden Sie im Infoblatt „[KFN - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen](#)“ und unter [www.kfw.de/499](http://www.kfw.de/499).

### Einbindung eines Nachhaltigkeitsberaters und einer QNG-Zertifizierungsstelle

Für das Erreichen der Stufe Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG beziehungsweise Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG sind ein Nachhaltigkeitsberater und eine QNG-Zertifizierungsstelle einzubinden. QNG-Zertifizierungsstellen finden Sie im Informationsportal des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude unter [www.qng.info](http://www.qng.info). Die QNG-Zertifizierungsstellen führen Listen solcher Nachhaltigkeitsberater auf ihren Internetseiten.

### Nachweis der Mittelverwendung

Die produktgemäße Umsetzung ist unverzüglich nach Abschluss des Vorhabens durch den Zuschussempfänger, spätestens aber 72 Monate nach Zuschusszusage nachzuweisen.

Der Nachweis ist gegenüber der KfW mit der "(gewerblichen) Bestätigung nach Durchführung" (g)BnD wie folgt zu führen:

- Der Energieeffizienz-Experte prüft und bestätigt die förderfähigen Kosten und die produktgemäße Umsetzung des Vorhabens gemäß Merkblatt inklusive der jeweiligen Anlage "TMA" und erstellt die "(g)BnD".
  - Zusätzlich für die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG/ Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG:  
Der Energieeffizienz-Experte bestätigt das Vorliegen eines Zertifikats einer akkreditierten Zertifizierungsstelle, mit dem die Erfüllung der Anforderungen des "QNG-PLUS" oder "QNG-PREMIUM" bestätigt wird.
- Die dem Energieeffizienz-Experten vorzulegenden Rechnungen müssen auf Euro lauten, die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Die Rechnungen sind unbar zu begleichen und die entsprechenden Belege (zum Beispiel Kontoauszüge) als Zahlungsnachweise aufzubewahren.
- Der Zuschussempfänger bestätigt mit seiner Unterschrift auf der "(g)BnD" die produktgemäße Umsetzung des Vorhabens sowie die Höhe der tatsächlich angefallenen Kosten und reicht die "(g)BnD" bei der KfW ein.

Die KfW behält sich die Nachforderung gegebenenfalls weiterer entscheidungsrelevanter Unterlagen vor. Die positive Prüfung der "(g)BnD" durch die KfW ist Voraussetzung für die Auszahlung des Zuschusses. Die Auszahlung erfolgt in der Regel an Ultimo des auf die positive Prüfung folgenden Monats auf das Konto des Zuschussempfängers.

### Datenweitergabe

Der Antragsteller erklärt sich im Antrag damit einverstanden, notwendige Daten und Informationen zum geförderten Vorhaben für Monitoring Zwecke und Evaluation bereitzustellen und auf Verlangen 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.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude/Nichtwohngebäude - Kommunen

### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Zuschussnehmers

Für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Zuschusszusage sind vom Zuschussnehmer folgende Unterlagen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen:

- Vollständige Dokumentation gemäß den jeweiligen "TMA",
- Unterlagen zur Dokumentation der Beauftragung des Energieeffizienz-Experten und Nachhaltigkeitsberaters sowie deren erbrachten Leistungen (beispielsweise Planung und Vorhabenbegleitung, Nachhaltigkeitszertifizierung) inkl. der entsprechenden Rechnungen,
- die Rechnungen und Nachweise über geleistete Zahlungen (Kontoauszüge). Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten durch den Verkäufer.

### 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 Angaben sind in den für das beantragte Förderprodukt erforderlichen Formularen jeweils gekennzeichnet. Die vorsätzliche oder leichtfertige falsche Angabe oder unterlassene Mitteilung von subventionserheblichen Tatsachen ist nach den vorgenannten Vorschriften strafbar.

### Rechtsanspruch

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

### Anlagen zum Merkblatt

"Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude Technische Mindestanforderungen",  
Bestellnummer 600 000 5054.

"Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude Technische Mindestanforderungen",  
Bestellnummer 600 000 5055.