

# Klimafreundlicher Neubau - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen

## Klimafreundlicher Neubau

**Dieses Infoblatt gilt für folgende Produkte jeweils nur in der zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der KfW gültigen Fassung:**

- Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude – private Selbstnutzung (297)
- Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (298)
- Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude (299)
- Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude – Kommunen (498)
- Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude – Kommunen (499)
- Wohneigentum für Familien (300)

### Vorbemerkung

Gefördert werden ausschließlich die in der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Klimafreundlicher Neubau (KFN) genannten Maßnahmen. Die bei der Durchführung der Maßnahmen geltenden technischen Anforderungen sind in den Anlagen zu den Merkblättern "Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude Technische Mindestanforderungen" beziehungsweise "Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude Technische Mindestanforderungen", detailliert dargestellt.

### Grundsätzliches zur Förderung von Gebäuden

Förderfähig sind Wohn- und Nichtwohngebäude, die nach Fertigstellung beziehungsweise Umsetzung aller Maßnahmen in den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen. Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, sind Wohngebäude. Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend nicht dem Wohnen dienen, sind Nichtwohngebäude.

### Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wochenendhäuser

Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wochenendhäuser, die in den Anwendungsbereich des GEG fallen sind als Wohngebäude förderfähig. Nicht förderfähig jedoch sind Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser, die nicht in den Anwendungsbereich des GEG fallen.

### Beherbergungsbetriebe/Beherbergungsstätten

Sofern Gebäude ihrer Zweckbestimmung nach überwiegend dem Wohnen dienen, sind sie als Wohngebäude einzustufen. Beherbergungsstätten, die nicht überwiegend dem Wohnen dienen und einen hoteltypischen oder hotelähnlichen Nutzungscharakter aufweisen, sind gemäß GEG § 3 Nr. 23 als Nichtwohngebäude einzustufen. Typische Beherbergungsstätten sind Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Jugendherbergen und Ferienheime.

# Klimafreundlicher Neubau - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen

Die Abgrenzung erfolgt auf Basis der gesetzlichen beziehungsweise ordnungsrechtlichen Grundlagen. Maßgeblich für die Förderung ist die baurechtliche Einordnung des Gebäudes als ein Wohn- oder als ein Nichtwohngebäude im Sinne des GEG § 3 Nr. 33 oder 23. Im Zweifelsfall und sofern für das Vorhaben keine Baugenehmigung eingeholt oder daraus keine Einordnung abgeleitet werden kann, ist die Einordnung des Gebäudes für den öffentlich-rechtlichen Nachweis mit der für den Vollzug des GEG zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

## Gebäude der Glaubensausübung

Es werden nur Gebäude gefördert, die in den Anwendungsbereich des GEG fallen. Gemäß § 2 Abs. 2 Nummer 7 GEG "fallen Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind", nicht in den Anwendungsbereich des GEG. Sofern Gebäude – die in den Anwendungsbereich des GEG fallen und überwiegend nicht der Glaubensausübung dienen (zum Beispiel Krankenhäuser, Altenheime) – Räume aufweisen, die dem Gottesdienst oder religiösen Zwecken gewidmet sind, werden diese mitgefördert.

Bei Wohngebäuden gelten diese Räume bei der Berechnung der Höchstgrenze der förderfähigen Kosten nicht als Wohneinheiten.

Bei Nichtwohngebäuden ist die Nettogrundfläche dieser Räume nicht für die Förderhöchstgrenze anrechenbar.

## Gemischt genutzte Gebäude

Enthält ein Wohngebäude (Gebäude mit mehr als 50 Prozent Wohnnutzung) Gebäudeteile mit Nichtwohnnutzung, für die unter Berücksichtigung des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) keine getrennte Behandlung als Nichtwohngebäude erforderlich ist, können diese Flächen und die zugehörigen förderfähigen Kosten im Rahmen der Wohngebäudeförderung berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung des Förderhöchstbetrages zählen die Gebäudeteile mit Nichtwohnnutzung nicht als Wohneinheiten.

Enthält ein Nichtwohngebäude (Gebäude mit mindestens 50 Prozent Nichtwohnnutzung) zu Wohnzwecken genutzte Flächen, für die unter Berücksichtigung des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) keine getrennte Behandlung als Wohngebäude erforderlich ist, können diese Flächen und die zugehörigen förderfähigen Kosten im Rahmen der Nichtwohngebäudeförderung berücksichtigt werden (zum Beispiel eine Hausmeisterwohnung in einer Schule). Für die Ermittlung des Förderhöchstbetrages zählen die zu Wohnzwecken genutzten Flächen zur Nettogrundfläche.

## Getrennte Behandlung

Bei einer getrennten Behandlung von Gebäudeteilen mit Wohnnutzung und Gebäudeteilen mit Nichtwohnnutzung gemäß GEG beziehungsweise den Technischen Mindestanforderungen Klimafreundlicher Neubau (siehe hierzu auch "Liste der technischen FAQ – Effizienzhäuser/Effizienzgebäude"), erfolgt die Förderung des Wohngebäudeteils als Wohngebäude und die Förderung des Nichtwohngebäudeteils als Nichtwohngebäude.

Im Rahmen der Wohngebäude-Förderung können im Fall der getrennten Behandlung die Kosten berücksichtigt werden, die sich auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Objektes

# Klimafreundlicher Neubau - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen

beziehen (Wohnfläche im Verhältnis zur Nettogrundfläche des nichtwohnwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils). Kosten, die unmittelbar der wohnwirtschaftlich genutzten Fläche zugeordnet werden können, dürfen in voller Höhe als Investitionskosten angesetzt werden. Auch die Kosten für die Zubehörräume wohnwirtschaftlicher Flächen, können angesetzt werden, wie etwa Keller- oder Abstellräume, die innerhalb des beheizten Gebäudevolumens jedoch außerhalb der Wohnung liegen.

Im Rahmen der Nichtwohngebäude-Förderung können im Fall der getrennten Behandlung die Kosten berücksichtigt werden, die sich auf den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Objektes beziehen (Nettogrundfläche des nichtwohnwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils im Verhältnis zur Wohnfläche). Kosten, die unmittelbar dem Nichtwohngebäudeteil zugeordnet werden können, dürfen in voller Höhe als Investitionskosten angesetzt werden.

## Erweiterung/Ausbau/Umwidmung

### Wohngebäude

Wohneinheiten, die ausschließlich in einer Erweiterung (zum Beispiel Anbau, Dachaufstockung) oder ausschließlich in einem Ausbau bislang unbeheizter Räume (zum Beispiel Keller, Dachboden) in bestehenden Gebäuden neu entstehen, werden als Neubau gefördert.

Die Umwidmung eines bislang unbeheizten Gebäudes zu einem Wohngebäude wird als Neubau gefördert.

### Nichtwohngebäude

Die Erweiterung (zum Beispiel Anbau, Dachaufstockung) oder der Ausbau bislang unbeheizter Räume in bestehenden Nichtwohngebäuden um mehr als 50 Quadratmeter zusammenhängender Nettogrundfläche wird als Neubau gefördert.

## Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten inklusive der Kosten der für den nutzungsunabhängigen Gebäudebetrieb erforderlichen technischen Anlagen, unabhängig davon, inwieweit die einzelnen Gebäudeteile in den Anwendungsbereich des GEG fallen.

Die Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung können als förderfähige Kosten berücksichtigt werden. Hierunter fällt auch die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten und eines Nachhaltigkeits-Beraters.

Grundsätzlich können Bruttokosten inklusive Mehrwertsteuer berücksichtigt werden. Ist der Antragsteller für Teile des Investitionsvorhabens vorsteuerabzugsberechtigt, können für diese Maßnahme nur die Nettokosten berücksichtigt werden.

In Anspruch genommene Rabattgewährungen (einschließlich Skonto) sowie gegebenenfalls vorgenommene Abzüge bei Nachlass oder Minderung, reduzieren im vollen Umfang die anrechenbaren Investitionskosten.

# Klimafreundlicher Neubau - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen

## Erläuterung zu den Bemessungsgrundlagen für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten

### Wohngebäude

Die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten ist 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.

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).

### Nichtwohngebäude

Die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten ist die Nettogrundfläche (m<sup>2</sup>) im thermisch konditionierten Gebäudevolumen nach § 3 Absatz 1 Nummer 22 GEG. Im Rahmen der Förderung der gebäudebezogenen Investitionskosten mitgeförderte Bereiche außerhalb des thermisch konditionierten Gebäudevolumens (zum Beispiel Tiefgarage) erhöhen somit nicht den Förderhöchstbetrag für das Nichtwohngebäude.

### Umfeldmaßnahmen

Gefördert werden die gegebenenfalls anteiligen Kosten für vorbereitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der förderfähigen Maßnahmen (erforderliche fachtechnische Arbeiten und Materialien). Zum Beispiel Baustelleneinrichtung, Rüstarbeiten wie Gerüst und Bauaufzüge.

Kosten für Objektplanung, Fachplanung oder allgemeine Baunebenkosten, wie beispielsweise für Gutachten und Beratungsleistungen, können als Baunebenkosten (Umfeldmaßnahmen) berücksichtigt werden, sofern sie sich auf das geförderte Gebäude beziehen.

### Unabhängigkeit von Experten und Beratern

Der Energieeffizienz-Experte ist für das Bauvorhaben vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen. Er, beziehungsweise das Unternehmen, bei dem er angestellt ist, darf also nicht

- in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen oder
- von diesen Unternehmen oder Lieferanten beauftragt werden oder
- Lieferungen oder Leistungen vermitteln.

Nicht unter diese Regelung zur vorhabenbezogenen Unabhängigkeit fallen

- beim Antragsteller (auch Contractoren) oder Verkäufer (zum Beispiel Bauträger) angestellte Energieeffizienz-Experten,
- angestellte Energieeffizienz-Experten von ausführenden Bau- oder Handwerksunternehmen (zum Beispiel Fertighausbauer), deren Produkte und Leistungen nach einer anerkannten Gütesicherung definiert und überwacht werden.

# Klimafreundlicher Neubau - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen

Diese Regelung gilt auch für die von den Fördernehmenden oder dem Experten beauftragten Dritten und im Falle einer Nachhaltigkeitszertifizierung für den Nachhaltigkeitsberater.

## **Fachplanung und Baubegleitung**

Die Kosten der Fachplanung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, werden anerkannt. Darüber hinaus sind auch Leistungen der Qualitätssicherung und Erfolgskontrolle im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen förderfähig. Sofern beim Vorhaben die Wiederverwendung von Bauteilen geplant ist, können die dafür entstehenden Beratungs- und Gutachtenkosten für Baustoffuntersuchungen gefördert werden.

Mit der Durchführung von Fachplanungs- und baubegleitenden Leistungen können die Fördernehmenden neben den Energieeffizienz-Experten zusätzlich Dritte beauftragen. Die Leistungen Dritter müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Maßnahmen erbracht werden und sind von einem Experten (eingetragen in der Energieeffizienz-Expertenliste), auf Plausibilität hinsichtlich sachlicher Richtigkeit zu überprüfen. Die Prüfung ist entsprechend zu dokumentieren und Grundlage für die Förderung. Auch die Experten können Dritte (Unteraufträge) für die Durchführung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung einsetzen.

Die von den Fördernehmenden oder dem Experten beauftragten Dritten müssen nicht in der Energieeffizienz-Expertenliste eingetragen sein.

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Fördernehmenden mehr als einen Experten beauftragen (zum Beispiel jeweils für die Planung und die baubegleitende Umsetzung). Den jeweils beauftragten Leistungsumfang verantwortet der entsprechende Experte. Bei der Beauftragung mehrerer Experten übernimmt ein Experte die (gewerbliche) Bestätigung nach Durchführung (g)BnD.

## **Kosten der Beratungs- und Planungsleistungen der Lebenszyklusanalyse**

Die Kosten für Leistungen von Energieeffizienz-Experten oder von unabhängigen Nachhaltigkeits-Beratern für die Lebenszyklusanalyse werden gefördert.

## **Kosten der Beratungs- und Planungsleistungen der Nachhaltigkeitszertifizierung**

Die Kosten der Beratungs- und Planungsleistungen der Nachhaltigkeitszertifizierung sind förderfähig. Grundsätzlich können auch entsprechend qualifizierte Planer sowie Ingenieure sowie Mitarbeitende von Bauträgern, Fertighausunternehmen, Planungs- und Ingenieurbüros sowie Bauverwaltungen von Bund, Ländern und Kommunen die förderfähigen Beratungs- und Planungsleistungen der Nachhaltigkeitszertifizierung ausführen. Näheres hierzu regeln die Zertifizierungsstellen in eigener Zuständigkeit. Grundsätzlich ist es möglich, dass die Fördernehmenden mehr als einen Dienstleistenden mit Beratungs- und Planungsleistungen der Nachhaltigkeitszertifizierung beauftragen.