

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)
- Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) – Wohngebäude (296)
- Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) – Nichtwohngebäude (596)

Vorbemerkung

Gefördert werden ausschließlich die in den Merkblättern der vorgenannten Produkte genannten Maßnahmen. Die bei der Durchführung der Maßnahmen geltenden technischen Anforderungen sind in den Anlagen zu den Merkblättern "Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude Technische Mindestanforderungen", "Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude Technische Mindestanforderungen" beziehungsweise "Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – Wohngebäude Technische Mindestanforderungen" sowie "Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – Nichtwohngebäude Technische Mindestanforderungen" detailliert dargestellt.

Grundsätzliches zur Förderung von Gebäuden

Förderfähig sind Wohngebäude und Nichtwohngebäude, die nach Fertigstellung beziehungsweise Umsetzung aller Maßnahmen in den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen. Wohngebäude sind Gebäude nach § 3 Absatz 1 Nummer 33 GEG, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Hierzu gehören auch Wohnheime, Altenheime und Pflegeheime und ähnliche Einrichtungen. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die keine Wohngebäude im Sinne von § 3 Absatz 1 Nummer 33 GEG sind.

Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wochenendhäuser

Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wochenendhäuser dienen nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen und sind daher gemäß § 3 Nummer 33 GEG als Wohngebäude einzustufen. Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie Wochenendhäuser, die nicht in den Anwendungsbereich des GEG fallen, sind nicht förderfähig.

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 § 3 Nummer 23 GEG als Nichtwohngebäude einzustufen. Typische Beherbergungsstätten sind Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Jugendherbergen und Ferienheime.

Die Abgrenzung erfolgt auf Basis der gesetzlichen beziehungsweise ordnungsrechtlichen Grundlagen. Maßgeblich für die Förderung ist die baurechtliche Einordnung des Gebäudes als ein Wohngebäude oder als ein Nichtwohngebäude im Sinne des § 3 Nummer 33 oder 23 GEG. 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. Boardinghäuser sowie Ferienhäuser (gewerbliche Beherbergungsbetriebe) sind nur dann förderfähige Nichtwohngebäude, sofern sie in den Anwendungsbereich des GEG fallen und eine baurechtliche Einordnung als Nichtwohngebäude vorliegt.

Gebäude der Glaubensausübung

Es werden nur Gebäude gefördert, die in den Anwendungsbereich des GEG fallen.

Gemäß § 2 Absatz 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 beziehungsweise Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (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 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 Kellerräume 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) eines bestehenden Gebäudes und somit ohne Einbezug bislang beheizter Flächen 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 (zum Beispiel unbeheizter Dachboden, unbeheizte Kellerräume oder Lagerräume) eines bestehenden Nichtwohngebäudes um mehr als 50 Quadratmeter zusammenhängender Nettogrundfläche wird als Neubau gefördert.

Die Umwidmung eines bislang unbeheizten Gebäudes zu einem beheizten oder auch gekühlten Nichtwohngebäude 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.

Als förderfähige Bauwerkskosten gelten die Kosten der Kostengruppe (KG) 300 „Bauwerk – Baukonstruktionen“ und die Kosten der Kostengruppe (KG) 400 „Bauwerk - Technische Anlagen“ sowie die Kosten der Kostengruppe (KG) 550, soweit diese für den bestimmungsgemäßen Betrieb der KG 420 und 430 erforderlich sind (gemäß DIN 276 „Kosten im Bauwesen“). Kosten der weiteren Kostengruppen nach DIN 276 sind nicht förderfähig, soweit nach diesem Infoblatt keine gesonderten Regelungen dazu bestehen.

Ersterwerber können für die Kosten, die auf den Neubau ihres Wohngebäudes oder ihrer Wohneinheit entfallen, eine Förderung beantragen. Es können jedoch nur die Kosten berücksichtigt werden, die auf das zu erwerbende Gebäude bzw. die zu erwerbende Wohneinheit entfallen. Diese müssen im Kaufvertrag oder einer separaten Kostenaufstellung des Verkäufers ausgewiesen werden. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks sind nicht förderfähig.

Die Kosten für Fachplanungsleistungen und Baubegleitungsleistungen einschließlich Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung können als förderfähige Kosten berücksichtigt werden. Hierunter fällt auch die Einbindung einer Expertin oder eines Experten für Energieeffizienz (im Folgenden als Expertin(nen) oder Experte(n) bezeichnet) und einer Beraterin oder eines Beraters für Nachhaltigkeit.

Die Kosten für Anlagen, die im Gebäudezusammenhang Strom aus erneuerbaren Energien erzeugen (z. B. Photovoltaikanlagen) sowie auch Kosten für die Stromspeicherung, können berücksichtigt werden, soweit der erzeugte Strom nach GEG in der Gebäudebilanzierung angerechnet werden darf. Voraussetzung für die Berücksichtigung ist, dass für diese Anlagen keine Förderung bzw. Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in Anspruch genommen wird. Gleiches gilt beim Bezug einer Marktpremie des Netzbetreibers oder sonstiger Förderungen nach dem EEG.

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.

Nicht förderfähige Kosten (keine abschließende Aufzählung)

- Baukonstruktive Einbauten (Kostengruppe 380) sowie nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen (Kostengruppe 470), die der besonderen Zweckbestimmung des Gebäudes dienen,
 - z. B. Einbaumöbel, Einbausportgeräte in Sporthallen, Operationstische in Krankenhäusern (zu Kostengruppe 380)
 - z. B. Küchentechnik, Reinigungsanlagen, Laboranlagen, prozess- und badetechnische Anlagen (zu Kostengruppe 470), Ausnahme Feuerlöschanlagen (Position 474)

- Förderanlagen (Kostengruppe 460) mit Ausnahme von Aufzügen und Fahrtreppen (Position 461 und 462).

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, Versorgungsanschlüsse für Küche/Kochnische und Bad/WC).

Als Wohneinheiten in Wohnheimen, Altenheimen und Pflegeheimen gelten die Appartements bzw. Wohnschlafräume der Bewohner. Küche und Bad können außerhalb dieser Wohneinheiten liegen. In Heimen ist somit für alle Wohneinheiten ein Zugang zu Küche, Badezimmer und Toilette ausreichend. Abweichend davon ist in Pflegeheimen der Zugang zu einer Küche nicht erforderlich.

Nichtwohngebäude

Die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten ist die Nettogrundfläche (m²) 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 Expertinnen oder Experten und Beraterinnen oder Beratern

Nicht unter die im Merkblatt definierte Regelung zur vorhabenbezogenen Unabhängigkeit fallen

- Bei den Antragstellenden (auch Contractoren) oder Verkaufenden (zum Beispiel Bauträger) angestellte Expertinnen und Experten,
- angestellte Expertinnen und Experten von ausführenden Bauunternehmen oder Handwerksunternehmen (zum Beispiel Fertighausbauer), deren Produkte und Leistungen nach einer anerkannten Gütesicherung definiert und überwacht werden.

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 Beratungskosten und Gutachtenkosten für Baustoffuntersuchungen gefördert werden.

Mit der Durchführung von Fachplanungsleistungen und baubegleitenden Leistungen können die Fördernehmenden neben den Expertinnen und Experten zusätzlich Dritte beauftragen. Die Leistungen Dritter müssen in unmittelbarem

Zusammenhang mit den Maßnahmen erbracht werden und sind von einer Expertin oder 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 Expertinnen und Experten können Dritte (Unteraufträge) für die Durchführung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung einsetzen. Die von den Fördernehmenden, der Expertin oder dem Experten beauftragten Dritten müssen nicht in der Energieeffizienz-Expertenliste eingetragen sein.

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

Kosten der Beratungs- und Planungsleistungen der Lebenszyklusanalyse/Lebenszykluskostenberechnung und Nachhaltigkeitszertifizierung

Die Kosten für Leistungen von einer Expertin oder eines Experten und von einer Beraterin oder einem Berater für Nachhaltigkeit für die Lebenszyklusanalyse sowie die Berechnung der Lebenszykluskosten (KNN – Wohngebäude) werden gefördert. Die Kosten der Beratungsleistungen und Planungsleistungen für die Optimierung der Wohnflächen (KNN – Wohngebäude) sowie der Nachhaltigkeitszertifizierung sind förderfähig. Grundsätzlich können auch entsprechend qualifizierte Planerinnen und Planer sowie Ingenieurinnen und Ingenieure sowie Mitarbeitende von Bauträgern, Fertighausunternehmen, Planungsbüros und Ingenieurbüros sowie Bauverwaltungen von Bund, Ländern und Kommunen die förderfähigen Beratungsleistungen 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 Beratungsleistungen und Planungsleistungen der Nachhaltigkeitszertifizierung beauftragen.