

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

## Klimafreundlicher Neubau

297/298  
Kredit

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen übernimmt die KfW im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude - Klimafreundlicher Neubau (KFN) die Finanzierung und Förderung des Neubaus sowie Ersterwerbs von klimafreundlichen Wohngebäuden in Deutschland.

### Förderziel

Der Bund gewährt Förderungen in Form von zinsverbilligten Krediten 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 Treibhausgasemissionen 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

Die Förderung "Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude" wird im Auftrag des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen durchgeführt.



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

### Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind grundsätzlich die nachfolgend aufgeführten Investoren (Auftraggeber der Maßnahme) sowie Ersterwerber (der erstmalige Käufer) von neu errichteten, förderfähigen Wohngebäuden beziehungsweise Wohneinheiten:

#### **KFN Wohngebäude – private Selbstnutzung (Produktnummer 297)**

- Natürliche Personen (Privatpersonen), die das Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheit selbst bewohnen
- Wohneigentumsgemeinschaften, die das Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheit selbst bewohnen

#### **KFN Wohngebäude (Produktnummer 298)**

- Natürliche Personen, die das Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheit nicht selbst bewohnen
- Wohneigentumsgemeinschaften, die das Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheit nicht selbst bewohnen
- Einzelunternehmer
- Freiberuflich Tätige
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern oder Verbände
- Gemeinnützige Organisationen, einschließlich Kirchen
- Unternehmen, einschließlich kommunaler Unternehmen
- Sonstige juristische Personen des Privatrechts, einschließlich Wohnungsbaugenossenschaften

#### **Ausgeschlossene Antragsteller**

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

### Was wird gefördert?

Gefördert werden der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 BGB) von Wohngebäuden, 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) erfüllen. Das Wohngebäude beziehungsweise die Wohneinheiten sind mindestens zehn Jahre zweckentsprechend zu nutzen.

#### **Folgende Stufen werden gefördert:**

- Klimafreundliches Wohngebäude
- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

Die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude wird erreicht, wenn ein Effizienzhaus 40 die Anforderung Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des "Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS" (QNG-PLUS) erreicht.

Die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG wird erreicht, wenn für ein Effizienzhaus 40 ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des "QNG-PLUS" oder "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PREMIUM" (QNG-PREMIUM) bestätigt. Informationen zum "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – QNG" finden Sie im Informationsportal Nachhaltiges Bauen unter [www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de).

Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten, Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung und Eigenleistungen.

Weitere Ausführungen zu den förderfähigen Maßnahmen und Kosten finden Sie im [Infoblatt "KFN - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen"](#) und unter [www.kfw.de/297](http://www.kfw.de/297) beziehungsweise [www.kfw.de/298](http://www.kfw.de/298), Bestellnummer 600 000 5056.

### Umwelt- und Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen und Standards erfüllen.

### Förderausschlüsse

- Erwerb von Grundstücken
- Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben
- Die mehrfache Förderung für dasselbe Wohngebäude beziehungsweise dieselben Wohneinheiten im "KFN"
- Entgeltliche und sonstige Vermögensübertragungen (zum Beispiel käuflicher Erwerb), die über den selbstnutzenden Erwerb einer Wohneinheit hinausgehen:
  - Zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz beziehungsweise die Übernahme des geförderten Unternehmens in einen solchen Unternehmensverbund,
  - zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern beziehungsweise den Gesellschaftern nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung,
  - im Rahmen beziehungsweise infolge von Betriebsaufspaltungen,
  - zwischen nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 InsO (unter anderem zwischen Ehegatten beziehungsweise Lebenspartnern)

und die Umgehungen der vorgenannten Tatbestände (zum Beispiel durch Treuhandgeschäfte).

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

Ausnahme: Handelt es sich um ein Wohngebäude und erfolgt die entgeltliche und sonstige Vermögensübertragung zum Erwerb einer Wohneinheit zur Selbstnutzung, gilt der vorstehende Förderausschluss nicht.

- 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).

### 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 einer Förderung aus diesem Produkt mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder der Bundesförderung Wohneigentum für Familien (WEF) für ein und dieselbe Maßnahme ist ausgeschlossen.

### Kreditbetrag

Es werden im Rahmen der folgenden Kredithöchstbeträge bis zu 100 % der förderfähigen Kosten des Vorhabens finanziert:

- Klimafreundliches Wohngebäude bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit
- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit

Die Bemessungsgrundlage für die Kredithöchstbeträge 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.

Eine nachträgliche Aufstockung des Kreditbetrages 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.

### Laufzeit und Zinsbindung

Die Mindestlaufzeit beträgt 4 Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen zur Verfügung:

- Bis zu 10 Jahre mit Tilgung in einer Summe am Laufzeitende und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

- Bis zu 10 Jahre bei höchstens 2 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit.
- Bis zu 25 Jahre bei höchstens 3 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre.
- Bis zu 35 Jahre bei höchstens 5 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre.

### Zinssatz

- Der Zinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes und enthält eine Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.
- 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 Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht für KfW-Förderprogramme im Internet unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen).

### Bereitstellung

- Die Auszahlung erfolgt zu 100 % des zugesagten Betrags.
- Der Betrag ist in einer Summe oder in Teilen abrufbar.
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Zusage. Diese Frist wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um bis zu 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Zusage eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat berechnet.
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig für den festgelegten Verwendungszweck eingesetzt sein müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen.

Vor Auszahlung des KfW-Refinanzierungskredits an den Finanzierungspartner ist ein Verzicht auf den Kredit jederzeit möglich. Für dasselbe Vorhaben (identische Förderstufe) können Sie frühestens 6 Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW einen neuen Kredit beantragen. Eine neue Antragstellung ist ohne Sperrfrist möglich, wenn das Vorhaben neu oder in wesentlichen Teilen verändert ist.

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

### Tilgung

Während der tilgungsfreien Jahre zahlen Sie lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge. Danach wird der Kredit

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

Außerplanmäßige Tilgungen können nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorgenommen werden. Es ist nur eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrags erlaubt. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen.

### Antragstellung

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Produkt über Finanzierungspartner (Banken, Sparkassen und Versicherungen).

Ihren Antrag stellen Sie bei einem Finanzierungspartner Ihrer Wahl vor Beginn des Vorhabens. Für den Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrags bei der KfW maßgeblich. Grundlage ist, die vom Energieeffizienz-Experten erstellte "Bestätigung zum Antrag" (BZA).

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich 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.

Abweichend gilt als Vorhabenbeginn der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Beratungsgespräch mit dem Finanzierungspartner oder einem Finanzvermittler stattfand. Das Beratungsgespräch ist auf dem KfW-Formular "Nachweis eines Beratungsgesprächs" zu dokumentieren.

Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

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

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

Ab einem Kreditbetrag in Höhe von 700.000 Euro dürfen Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen vergeben werden. Soweit möglich, sind dazu mindestens drei Angebote einzuholen. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren.

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

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

### 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" unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) einzubinden.

Der Energieeffizienz-Experte prüft und bestätigt die Einhaltung der folgenden Anforderungen:

- Energetischer Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten und
- Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des "QNG-PLUS" sowie
- die in der Anlage zu diesem Merkblatt festgelegten "[TMA](#)".

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

Details hierzu finden Sie im [Infoblatt "KFN - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen"](#) und unter [www.kfw.de/297](http://www.kfw.de/297) beziehungsweise [www.kfw.de/298](http://www.kfw.de/298).

### Einbindung eines Nachhaltigkeits-Beraters und einer QNG-Zertifizierungsstelle

Für das Erreichen der Stufe Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG sind ein QNG-Nachhaltigkeits-Berater und eine QNG-Zertifizierungsstelle einzubeziehen. QNG-Nachhaltigkeits-Berater und QNG-Zertifizierungsstelle sind für das Bauvorhaben vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen.

### Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten zu stellen. Form und Umfang der Besicherung vereinbaren Sie im Rahmen der Kreditverhandlungen mit Ihrem Finanzierungspartner.

### Nachweis der Mittelverwendung

Der produkt- und fristgemäße Einsatz der Mittel ist unverzüglich nach Abschluss des Vorhabens gegenüber dem Finanzierungspartner nachzuweisen, spätestens aber 36 Monate nach Vollauszahlung des Kredits.

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

- Der Energieeffizienz-Experte prüft und bestätigt die förderfähigen Kosten und die produktgemäße Umsetzung des Vorhabens gemäß Merkblatt inklusive der Anlage "[TMA](#)" und erstellt die "BnD".

## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

- Zusätzlich für die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude – 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 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 Kreditnehmer bestätigt mit seiner Unterschrift auf der "BnD" die produktgemäße Verwendung der Mittel sowie die Höhe der Kosten.
- Der Finanzierungspartner bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel und reicht die "BnD" bei der KfW ein.

Die KfW behält sich die Nachforderung gegebenenfalls weiterer entscheidungsrelevanter Unterlagen vor.

### 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.

### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

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

- Vollständige Dokumentation gemäß den "[TMA](#)",
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Energieeffizienz-Experten und Nachhaltigkeits-Berater erbrachten Leistungen (beispielsweise Planung und Vorhabenbegleitung, Nachhaltigkeitszertifizierung),
- die Rechnungen und Nachweise über geleistete Zahlungen (Kontoauszüge). Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und Investitionskosten durch den Verkäufer.



## »»» Merkblatt

# Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

### 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 subventionserheblicher Tatsachen".

### 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").

Bitte beachten Sie, dass die KfW zur steuerrechtlichen Behandlung der durch KfW-Kredite geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. 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 (Steuerberatern, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

### Rechtsanspruch

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

### Anlage zum Merkblatt

["Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude Technische Mindestanforderungen"](#),  
Bestellnummer 600 000 5054.