



## Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

### Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau –

Vom 28. Februar 2024

#### 1 Förderziel und Förderzweck

Der Bund gewährt Förderungen zur Verringerung der Umweltwirkungen und zur Erhöhung des Nachhaltigkeitsstandards bei der Schaffung neuen Wohnraums und bei der Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude. 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 auf Grundlage dieser Richtlinie und nach Maßgabe insbesondere der §§ 23 und 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sowie der zur BHO erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau (KFN) trägt dazu bei, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor bis 2030 auf 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente zu mindern und somit sowohl die nationalen als auch die europäischen Energie- und Klimaziele bis 2030 zu erreichen. Die jährlichen CO<sub>2</sub>-Äquivalente-Minderungsziele für die einzelnen Sektoren ergeben sich aus den zulässigen Jahresemissionsmengen des Bundes-Klimaschutzgesetzes.

#### 2 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 des Bürgerlichen Gesetzbuches) neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude, die den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40/Effizienzgebäudes 40 für Neubauten und die Anforderung Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) erreichen.

Förderfähig sind ausschließlich Wohn- und Nichtwohngebäude, die nach Fertigstellung unter den Anwendungsbereich des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes fallen.

Folgende Stufen werden gefördert:

- Klimafreundliches Wohn- beziehungsweise Nichtwohngebäude (KFWG beziehungsweise KFNWG)
- Klimafreundliches Wohn- beziehungsweise Nichtwohngebäude – mit QNG (KFWG-Q beziehungsweise KFNWG-Q)

Die KFWG-Q-Stufe wird erreicht, wenn für ein Effizienzhaus beziehungsweise Effizienzgebäude 40 ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM)“ bestätigt.

#### 3 Förderempfänger

Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle Investoren (Auftraggeber der Maßnahme) sowie Ersterwerber (der erstmalige Käufer) von neu errichteten, förderfähigen Wohngebäuden und Wohneinheiten beziehungsweise Nichtwohngebäuden.

Dies sind zum Beispiel:

- natürliche Personen
- Wohneigentumsgemeinschaften
- Einzelunternehmer
- freiberuflich Tätige
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts (zum Beispiel Eigentümer, Contractoren, Unternehmen, Kammern oder Verbände)
- gemeinnützige Organisationen, Kommunen (einschließlich Kirchen)
- Unternehmen (einschließlich kommunaler Unternehmen)
- sonstige juristische Personen des Privatrechts (einschließlich Wohnungsbaugenossenschaften)

Nicht antragsberechtigt sind Bund, Bundesländer und deren Einrichtungen und politische Parteien, aber Stadtstaaten sowie deren Einrichtungen, wenn sie mit der geförderten Maßnahme Aufgaben nachkommen, die in anderen Ländern auf kommunaler Ebene wahrgenommen werden.



#### 4 Besondere Fördervoraussetzungen

Gefördert werden ausschließlich Investitionsvorhaben, die auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist die Kombination einer Förderung aus diesem Produkt mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen oder Zulagen die Summe der förderfähigen Kosten nicht übersteigt. Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung nach der Kälte-Klima-Richtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative, dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, dem Erneuerbare-Energien-Gesetz oder der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze, der Bundesförderung für effiziente Gebäude oder der Bundesförderung Wohneigentum für Familien für dieselben förderfähigen Kosten ist nicht möglich.

Die geförderten Gebäude und Wohneinheiten sind mindestens zehn Jahre zweckentsprechend zu nutzen.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht. Die Gewährung der Förderung erfolgt aufgrund pflichtgemäßen Ermessens. Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Haushaltsmittel.

#### 5 Art und Umfang, Höhe der Förderungen

##### 5.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form der Anteilsfinanzierung als Kredit mit Zinsverbilligung aus Bundesmitteln. Kommunale Gebietskörperschaften erhalten einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss (Zuschuss).

##### 5.2 Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten inklusive der Kosten der für den nutzungsunabhängigen Gebäudebetrieb notwendigen technischen Anlagen für das Gebäude. Förderfähig sind auch die Kosten für Fachplanung und Baubegleitung einschließlich Dienstleistungen im Zuge einer Nachhaltigkeitszertifizierung. Hierunter fällt auch die Einbindung einer Energieeffizienz-Expertin oder eines Energieeffizienz-Experten.

Umfang und Höhe der Förderung legt der Bund im Einvernehmen mit der beauftragten Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (siehe Nummer 7.1) auf Grundlage der folgenden Regelungen fest. Weitere Einzelheiten werden in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt KFN geregelt.

##### 5.2.1 Förderkonditionen für die Zuschussförderung (nur kommunale Gebietskörperschaften)

Es werden im Rahmen der folgenden Höchstgrenzen bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten des Vorhabens bezuschusst, maximal jedoch:

- Klimafreundliches Wohngebäude:
  - 5 Prozent Zuschuss auf maximal 100 000 Euro förderfähige Kosten pro Wohneinheit
- Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG:
  - 12,5 Prozent Zuschuss auf maximal 150 000 Euro förderfähige Kosten pro Wohneinheit
- Klimafreundliches Nichtwohngebäude:
  - 5 Prozent Zuschuss auf bis zu 2 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 10 Millionen Euro pro Vorhaben
- Klimafreundliches Nichtwohngebäude mit QNG:
  - 12,5 Prozent Zuschuss auf bis zu 3 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 15 Millionen Euro pro Vorhaben

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.

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

##### 5.2.2 Kredithöchstbeträge, Laufzeit und Zinsbindung für die Kreditförderung Wohngebäude

Es werden im Rahmen der folgenden Kredithöchstbeträge bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten des Vorhabens finanziert, maximal jedoch:

- 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.

Die Mindestlaufzeit des Kreditvertrags beträgt vier Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- bis zu zehn Jahre mit Tilgung in einer Summe am Laufzeitende und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu zehn Jahre bei höchstens zwei Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit



- bis zu 25 Jahre bei höchstens drei Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre
- bis zu 35 Jahre bei höchstens fünf Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre

Der Zinssatz orientiert sich für alle Antragsteller an der Kapitalmarktentwicklung und wird für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist festgeschrieben. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln beträgt bis zu 4 Prozent pro Jahr des Kreditbetrags bei einer Laufzeit von 35 Jahren und zehn Jahren Zinsverbilligung.

Bei Krediten, die eine über die Zinsbindungsfrist hinausgehende Laufzeit haben, unterbreitet der Durchführer dem Kreditinstitut der Antragstellenden ein Prolongationsangebot ohne Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.

Bei endfälligen Darlehen wird der Zinssatz für die gesamte Laufzeit festgeschrieben. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln erfolgt für maximal zehn Jahre.

Für nicht abgerufene Kreditbeträge wird nach Ablauf einer im KfW-Merkblatt klimafreundlicher Neubau geregelten bereitstellungsprovisionsfreien Zeit eine Bereitstellungsprovision berechnet.

### 5.2.3 Kredithöchstbeträge, Laufzeit und Zinsbindung für die Kreditförderung Nichtwohngebäude

Es werden im Rahmen der folgenden Kredithöchstbeträge bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten des Vorhabens finanziert, maximal jedoch:

- Klimafreundliches Nichtwohngebäude bis zu 2 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 10 Millionen Euro pro Vorhaben
- Klimafreundliches Nichtwohngebäude mit QNG bis zu 3 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 15 Millionen Euro pro Vorhaben

Die Mindestlaufzeit des Kreditvertrags beträgt vier Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- bis zu fünf Jahre bei höchstens einem Tilgungsfreijahr und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu zehn Jahre bei höchstens zwei Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu 20 Jahre bei höchstens drei Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre
- bis zu 30 Jahre bei höchstens fünf Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre

Der Zinssatz orientiert sich für alle Antragsteller an der Kapitalmarktentwicklung und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers (Bonität) sowie der Werthaltigkeit der für den Kredit gestellten Sicherheiten vom Finanzierungspartner. Er wird für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist festgeschrieben. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln beträgt bis zu 4 Prozent pro Jahr des Kreditbetrags bei einer Laufzeit von 30 Jahren und zehn Jahren Zinsverbilligung.

Bei Krediten, die eine über die Zinsbindungsfrist hinausgehende Laufzeit haben, unterbreitet die KfW dem Kreditinstitut der Antragstellenden ein Prolongationsangebot ohne Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.

Für nicht abgerufene Kreditbeträge wird nach Ablauf einer im Merkblatt geregelten bereitstellungsprovisionsfreien Zeit eine Bereitstellungsprovision berechnet.

## 6 Sonstige Förderbestimmungen

### 6.1 Technische Mindestanforderungen

Die Förderung setzt voraus, dass eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ beziehungsweise „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude“ aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) die Einhaltung der folgenden Anforderungen prüft und bestätigt:

Für KFW beziehungsweise KFNWG:

energetischer Standard eines Effizienzhauses 40/Effizienzgebäudes 40 für Neubauten und

Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) sowie

die in der Anlage zu dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt KfN festgelegten Technischen Mindestanforderungen und

zusätzlich für KFWG-Q beziehungsweise KFNWG-Q:

das Vorliegen eines Zertifikats einer akkreditierten Zertifizierungsstelle, mit dem die Erfüllung der Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS)“ oder „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PREMIUM (QNG-PREMIUM)“ bestätigt wird.

### 6.2 Datenbereitstellung

Der Antragsteller muss sich im Antrag auf Förderung damit einverstanden erklären, dass sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichten Unterlagen nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften der KfW und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) insbesondere auch zur Weitergabe an den Bundestag oder zu Veröffentlichungszwecken zur Verfügung stehen.



Zur Durchführung von Erfolgskontrollen im Sinne der Verwaltungsvorschrift Nummer 11a zu § 44 BHO sowie zum Zweck der wissenschaftlichen Begleitforschung wird der Förderempfänger im Rahmen der Förderzusage und auf der Grundlage des Datenschutzrechts verpflichtet, die für die Erfolgskontrolle und wissenschaftliche Begleitforschung notwendigen Daten dem BMWSB, der KfW oder den damit beauftragten Institutionen zeitnah zur Verfügung zu stellen.

## 7 Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWSB die

KfW

Palmengartenstraße 5 – 9

60325 Frankfurt am Main

beauftragt.

### 7.2 Angebote

Anstelle Nummer 3.1 Satz 1 ANBest-P gilt folgende Regelung: Ab einem geförderten Kreditbetrag in Höhe von 700 000 Euro hat der Zuwendungsempfänger Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Soweit möglich, sind dazu mindestens drei Angebote einzuholen. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren.

### 7.3 Antragstellung

#### 7.3.1 Zuschussförderung (nur kommunale Gebietskörperschaften)

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn direkt bei der KfW zu stellen.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- und 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 gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

#### 7.3.2 Kreditförderung

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn über einen Finanzierungspartner der KfW (kreditdurchleitendes Finanzierungsinstitut) zu stellen.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- 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 gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Der Vorhabenbeginn vor Bewilligung des Antrags ist zulässig, soweit eine Antragstellung vor Beginn des Vorhabens erfolgt ist, erfolgt aber auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

### 7.4 Mitteleinsatzfrist

In der Kreditförderung beträgt der Zeitraum, innerhalb dessen die angeforderten (Teil-)Beträge dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen, zwölf Monate ab Auszahlung des jeweiligen (Teil-)Betrags. Im Fall der Überschreitung dieser Frist hat der Antragsteller einen Zinszuschlag zu zahlen.

### 7.5 Nachweis der Mittelverwendung

Nach Vorhabenabschluss ist die Einreichung eines Nachweises über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, über die Höhe der förderfähigen Kosten sowie über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen erforderlich. Der Verwendungsnachweis wird von einer Energieeffizienz-Expertin oder einem Energieeffizienz-Experten der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ beziehungsweise „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude“ aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) erstellt und ist unverzüglich nach Fertigstellung des Vorhabens einzureichen.

In der Kreditförderung ist der Verwendungsnachweis spätestens 36 Monate nach Vollausszahlung des Kredits dem Finanzierungspartner vorzulegen.

In der Zuschussförderung ist der Verwendungsnachweis spätestens 72 Monate nach Zusage bei der KfW einzureichen.

### 7.6 Bewilligungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Zusage und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 48 bis 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften, soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen worden sind. Der Bundesrechnungshof ist gemäß den §§ 91, 100 BHO zur Prüfung berechtigt.

Die KfW vergibt Kredite und Zuschüsse auf Grundlage privatrechtlicher Verträge. Für die Kredit- und die Zuschussförderung sind die vorgenannten Regelungen sowie die Vorschriften der ANBest-P beziehungsweise der ANBest-Gk



durch die KfW anzuwenden und sinngemäß vertragsrechtlich umzusetzen. Das Nähere regelt der zwischen Bund und KfW abzuschließende Mandatarvertrag.

Die Förderung, soweit in dieser Richtlinie nichts Abweichendes geregelt ist, wird durch das jeweils geltende Merkblatt KFN, die jeweils geltenden Allgemeinen Bestimmungen für Investitionskredite in der Fassung für Kreditinstitute und Endkreditnehmer sowie die Allgemeinen Bestimmungen für Zuschüsse (Kommunale und soziale Infrastruktur) der KfW umgesetzt.

### **8 Geltungsdauer**

Diese Richtlinie tritt am 1. März 2024 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030.

Berlin, den 28. Februar 2024

Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag  
Fehn Krestas

---