

Neue Förderung für klimafreundliche Neubauten startet im März 2023

Ab dem 1. März 2023 können Anträge für die Bundesförderung für effiziente Gebäude nach der neuen Förderrichtlinie Klimafreundlicher Neubau (KFN) gestellt werden. Eine Zuschussförderung ist dabei nur noch für kommunale Gebietskörperschaften vorgesehen. Alle anderen Förderempfänger sind auf eine reine Kreditförderung verwiesen. Die Anforderungen sind außerdem gestiegen.

Am 25. Januar 2023 hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) die Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau (KFN) vorgestellt. Das überarbeitete KfW-Programm war eigentlich bereits für Januar 2023 angekündigt. Es handelt sich in erster Linie um eine Kreditförderung in Form der Anteilsfinanzierung als Kredit mit Zinsverbilligung. Nur kommunale Gebietskörperschaften können weiterhin eine Förderung in der Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses beantragen. Förderempfänger können ab März 2023 Anträge stellen. Die Hürden sind allerdings beträchtlich. Die Energiestandards wurden verschärft. Pro Jahr sollen außerdem lediglich 750 Millionen Euro für den Neubau und Ersterwerb von klimafreundlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden bereitgestellt werden. Bei der Antragstellung dürfte also wieder einmal Eile geboten sein. Die alten Förderprogramme der KfW für den Neubau waren im Januar und Februar 2022 gestoppt worden, weil die Nachfrage zu groß war für die vorhandenen Mittel.

Was wird gefördert?

Gefördert werden der Neubau und der Ersterwerb neu errichteter Wohn- und Nichtwohngebäude mit dem energetischen Standard „Effizienzhaus 40“, wobei der Ersterwerb innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme erfolgen muss. In den Genuss der vollen Förderung kommen indes nur Gebäude, die zusätzlich die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ erreichen. Das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) ist ein staatliches Gütesiegel des BMWSB, das durch akkreditierte Zertifizierungsstellen vergeben wird. Erstmals ist dabei der ganze Lebenszyklus eines Gebäudes vom Bau über den Betrieb bis zum potenziellen Rückbau von Relevanz. Die Erfüllung der entsprechenden Anforderungen ist dabei durch eine unabhängige Prüfung nach Baufertigstellung nachzuweisen.

Förderfähig sind zwei Stufen: KFWG bzw. KFNWG (Klimafreundliches Wohn- bzw. Nichtwohngebäude) sowie KFWG – Q bzw. KFNWG – Q (Klimafreundliches Wohn- bzw. Nichtwohngebäude mit QNG). Die „Q-Stufe“ wird erreicht, wenn für ein Wohn- oder Nichtwohngebäude mit Effizienzstandard EH/EG 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.

Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle Investoren (Auftraggeber und Auftraggeberinnen der Maßnahme) sowie Ersterwerber und Ersterwerberinnen von neu errichteten, förderfähigen Wohngebäuden und Wohneinheiten bzw. Nichtwohngebäuden. Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form der Anteilsfinanzierung als Kredit mit Zinsverbilligung aus Bundesmitteln. Kommunale Gebietskörperschaften erhalten einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss.

Wie hoch ist die Förderung für Nichtwohngebäude?

Finanziert werden Kredithöchstbeträge bis zu 100 % der förderfähigen Kosten. Bei der ersten Stufe KFNWG beträgt der förderfähige Kreditbetrag bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 10 Mio. Euro pro Vorhaben. Auf der zweiten Stufe KFNWG – Q beträgt der förderfähige Kreditbetrag hingegen bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal jedoch 15 Mio. Euro pro Vorhaben. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln beträgt dabei bis zu 4 % p.a. des Kreditbetrags bei einer Laufzeit von 30 Jahren und zehn Jahren Zinsverbilligung.

Die Förderkonditionen für die Zuschussförderung bei kommunalen Gebietskörperschaften betragen ebenfalls bis zu 100 % der förderfähigen Kosten des Vorhabens. Bei der ersten Stufe KFNWG entspricht der förderfähige Höchstbetrag einem Zuschuss von 5% auf bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 10 Mio. Euro pro Vorhaben. Auf der zweiten Stufe KFNWG – Q entspricht der förderfähige Höchstbetrag sogar einem 12,5%-Zuschuss auf bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal jedoch 15 Mio. Euro pro Vorhaben.

Bei Nichtwohngebäuden ist die Bemessungsgrundlage für die Höchstgrenze förderfähiger Kosten die neu errichtete Nettogrundfläche. Förderfähig sind dabei die gesamten Bauwerkskosten inklusive der Kosten der für den nutzungsunabhängigen Gebäudebetrieb notwendigen technischen Anlagen für das Gebäude. Ebenfalls förderfähig sind Kosten für Fachplanung und Baubegleitung einschließlich Dienstleistungen im Zuge einer Nachhaltigkeitszertifizierung.

Fördervoraussetzungen und Verwendungsnachweis

Voraussetzung für die Förderung ist neben der Einhaltung der technischen Mindestanforderungen die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten bzw. einer -Expertin aus der „Expertenliste des Bundes“.

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

Nach Abschluss des Bauvorhabens müssen Nachweise über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, die Höhe der förderfähigen Kosten und die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen eingereicht werden. In der Kreditförderung ist der Verwendungsnachweis spätestens 36 Monate nach Vollauszahlung des Kredits dem Finanzierungspartner vorzulegen. In der Zuschussförderung muss die kommunale Gebietskörperschaft den Verwendungsnachweis spätestens 72 Monate nach Zusage bei der KfW einreichen.

Antragstellung vor Vorhabenbeginn

Anträge auf Kreditförderung sind vor Vorhabenbeginn über einen Finanzierungspartner der KfW als kreditdurchleitendes Finanzierungsinstitut zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt dabei grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrages. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen allerdings vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zum Vorhabenbeginn.

Lieferungs- und Leistungsverträge mit Bau- bzw. Handwerksunternehmen können allerdings auch dann schon vor Abschluss des Kreditantrags abgeschlossen werden, wenn ein dokumentiertes Beratungsgespräch mit einem Finanzierungspartner der KfW stattgefunden hat. Die Nachweisdokumentation über dieses Beratungsgespräch muss Informationen zu Förderbedingungen und Fördervoraussetzungen sowie zur Förderhöhe und zur Einplanung dieser KfW-Förderung in das potenzielle Kreditgeschäft enthalten. In diesem Fall gilt dann erst der Beginn der Bauarbeiten vor Ort als Vorhabenbeginn.

Förderanträge im Rahmen der Zuschussförderung sind durch die kommunale Gebietskörperschaft ebenfalls vor Vorhabenbeginn zu stellen, und zwar direkt bei der KfW. Der Vorhabenbeginn vor Bewilligung des Antrags ist hier zulässig, erfolgt aber auf eigenes Risiko der Körperschaft und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung. Wird der Antrag auf Förderung des Ersterwerbs eines Gebäudes gestellt, gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabenbeginn.

Handlungsempfehlung

Im Hinblick auf die Mittelausstattung des Förderprogramms ist zu vermuten, dass die zur Verfügung stehenden Gelder für das laufende Jahr schnell erschöpft sein werden. Da die Gelder im sogenannten Windhundverfahren, also auf einer „first come, first serve“-Basis, vergeben werden, sollten Anträge zum einen so schnell wie möglich gestellt werden. Zum anderen ist beim frühzeitigen Abschluss von Liefer- oder Leistungsverträgen größte Vorsicht, damit nicht der Vorhabenbeginn früher als beabsichtigt eintritt und sich förderschädlich auswirken kann.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

Falk Mathews
Tel: +49 40 3609945014
fmathews@kpmg-law.com