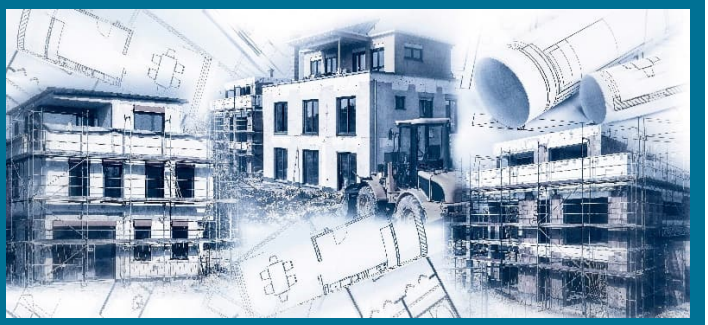
Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

BMWSB-News-Paper 10/2024

Bedarfsgerechtes Bauen und Wohnen

Das BMWSB-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ startet



© AdobeStock

Das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) ist ein neuer Baustein der umfassenden Förderstrategie des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Mit Start zum 1. Oktober 2024 fördert es den Neubau von klimafreundlichen Wohngebäuden, die sich durch drei Dinge auszeichnen: geringere Treibhausgasemissionen im gesamten Lebenszyklus, eine flächenoptimierte Bauweise und zugleich geringe Kosten über den Lebenszyklus. Das Förderprogramm soll vor allem die Realisierung kleinerer Wohneinheiten für niedrige bis mittlere Einkommensbereiche anreizen. Die Förderung erfolgt in Form zinsverbilligter KfW-Kredite. Hierfür stehen in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt zwei Milliarden Euro zur Verfügung.

Zitat von Bundesbauministerin Klara Geywitz: *„Wir brauchen nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch die ‚richtigen‘ Wohnungen. Wir müssen nachhaltiger bauen, um unsere Klimaziele zu erreichen und wir brauchen Wohnraum, der sich an den konkreten Bedarfen der Bürgerinnen und Bürger orientiert. Das neue Förderprogramm KNN ist wegweisend, indem es den Bau von nachhaltigem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum anreizt sowie flächenoptimierte Bauweisen und die Realisierung innovativer Konzepte im Wohnungsneubau befördert. Die zusätzlichen Mittel stärken zudem die deutsche Bauwirtschaft.“*

Gezielte Unterstützung für die Realisierung von bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnungen

Bauherren (Privatpersonen, Genossenschaften, Unternehmen, Investoren) und Erstkäufer erhalten durch das neue BMWSB-Förderprogramm KNN von der KfW-Bank bei Einhaltung der technischen Mindestanforderungen für Wohngebäude je Wohneinheit einen vergünstigten Kredit i. H. v. 100.000 Euro. Denn in der aktuellen Zinsphase für Baufinanzierungen ist das zielführendste und effektivste Instrument der Bauförderung die Ausgabe zinsverbilligter Kredite. Im ersten Quartal 2025 folgt eine Bonusförderung für Gebäude, die höhere Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz und Gebäudeökobilanzierung erfüllen – in diesem Fall ist sogar ein Förderkredit von bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit möglich.

Förderanträge müssen grundsätzlich vor dem Vorhabenbeginn über die eigene Hausbank bei

der KfW gestellt werden. Kommunen und Landkreise stellen ihren Förderantrag direkt bei der KfW. Gefördert werden die Baukosten (Bruttokosten) inklusive der technischen Anlagen sowie die Kosten für die Fachplanung und Baubegleitung. Nicht gefördert wird der Kaufpreis für Grundstücke.

Unterm Strich erhalten Antragsteller über einen langen Zeitraum durch die geringen Zinsen und die Zinsbindung sowohl Sicherheit als auch finanzielle Entlastungen. Damit ist KNN eine maßgeschneiderte und verlässliche staatliche Unterstützung mit hoher Lenkungswirkung.

Zentrale Ziele des Förderprogramms KNN

- Begrenzung der Baukosten zur Realisierung bezahlbarer Mieten für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen
- Minimierung ausgewählter gebäudebezogener Kosten im Lebenszyklus für dauerhaft geringe Nutzungskosten
- Förderung einer flächenoptimierten Bauweise zum Anreiz des Baus kleinerer Wohneinheiten
- Förderung des nachhaltigen Bauens
- Verringerung des Primärenergiebedarfs im Betrieb eines Gebäudes zur Reduzierung der Wohnnebenkosten und der Treibhausgasemissionen
- Reduzierung der Treibhausgasemissionen im gesamten Lebenszyklus (Bau, Nutzung, Abriss)

Schwerpunkt bezahlbarer Wohnraum

In Ergänzung des bereits etablierten Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) setzt KNN einen zusätzlichen Schwerpunkt auf die Schaffung preiswerten Wohnraums. Da mangels Regelungskompetenz des Bundes eine vorgeschriebene Mietkostenobergrenze verfassungsrechtlich nicht möglich ist, setzt das Programm vornehmlich auf Anreize zur Kostensenkung. Denn Baukosten sind ein zentraler Faktor für die Höhe der jeweiligen Miete. Die Anforderungssystematik des Förderprogramms KNN soll daher die Baukosten begrenzen und dadurch Investitionen in Wohnungsmarktsegmente mit einer guten, aber einfachen Ausstattung lenken. Die Förderung von Wohnungen mit „Luxusausstattung" wird so verhindert. Stattdessen werden kompakte Wohnungen mit einfachem Standard entstehen, die in erster Linie von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen gemietet werden können.

Um dieses Ziel zu erreichen, besteht eine wesentliche Förderbedingung in der Einhaltung einer projektspezifischen Baukostengrenze, die sich an den mittleren Baukosten für Wohngebäude in Deutschland mit einfachem Standard orientiert, aber auch die regionalen Preisunterschiede berücksichtigt.

Eine weitere wesentliche Anforderung besteht in der Flächenoptimierung, um die negativen Begleiterscheinungen aus dem Zuwachs an Wohnfläche für Umwelt und Ressourcen sowie die Höhe der Mietkosten zu reduzieren. Hierfür wird die Wohnfläche in Abhängigkeit zur Anzahl der Räume begrenzt. Die Obergrenze für eine Vier-Zimmer-Wohnung liegt beispielsweise bei 85 m². Ist die Wohnung rollstuhlgerecht, erhöht sich diese Obergrenze auf 100 m². Das fördert innovative neue Konzepte und hilft bei der Baukostensenkung.

Klimafreundliches Bauen zahlt sich aus

Klimafreundliches Bauen ist ein weiterer wesentlicher Fokus des Programms, denn dies ist in vielfacher Hinsicht lohnenswert: Wer heute klimagerecht und nachhaltig baut, erschafft ein Gebäude, das nicht nur ökologischen Standards gerecht wird, sondern auch durch geringere Energiekosten günstiger im Unterhalt ist. Die Nutzungsdauer wird verlängert und es kann ein höherer Wiederverkaufswert für das Gebäude erzielt werden.

Auch beim Klimaschutz ist das neue Programm eine konsequente Ergänzung des bereits existierenden Programms KFN. Auch hier

gilt: Statt lediglich die Energieeffizienz im Betrieb des Gebäudes zu berücksichtigen, legen die Anforderungen den Fokus auf die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Im Gegensatz zu KFN darf in KNN allerdings bereits mit dem Effizienzhaus-55-Standard gebaut werden.

Dabei stellt die Lebenszyklusbetrachtung sicher, dass die Maßnahmen insgesamt mindestens genauso viel Treibhausgasemissionen einsparen, wie der durch KFN geforderte Effizienzhaus-40-Standard. Über die Bonusförderung gibt es einen zusätzlichen Anreiz für Gebäude, die höheren Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz und Gebäudeökobilanzierung zu erfüllen. Der Bauherr erhält dadurch viel mehr Flexibilität, um das Einsparziel zu erreichen, was sich wiederum positiv auf die Baukosten auswirkt.

Zusätzlich leistet auch die Anforderung an die Wohnflächenoptimierung einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz. Denn kleinere Wohnflächen weisen nicht nur geringere Mieten, sondern insgesamt auch geringere Treibhausgasemissionen auf.

Die Gebäudeökobilanzierung des sogenannten QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) stellt sicher, dass bereits bei der Errichtung der Gebäude in nennenswertem Umfang Treibhausgase eingespart werden. Hierdurch entsteht ein wirksamer Anreiz für die Baustoffindustrie, Produkte mit vermindertem Treibhausgasfußabdruck anzubieten.

Nicht zuletzt trägt die Bundesförderung dazu bei, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor insgesamt zu mindern und somit sowohl die nationalen als auch die europäischen Energie- und Klimaziele bis 2030 zu erreichen.

KNN auf einen Blick

- Programmstart am 1. Oktober 2024; Start der Bonusförderung im ersten Quartal 2025
- Förderung erfolgt durch zinsverbilligte Kredite in Höhe von 100.000 (KNN-WG-55) bzw. 150.000 (KNN-WG-40) Euro pro Wohneinheit
- Zum Start des Programms liegen die Endkundenzinssätze für Wohngebäude bei ca. 2 Prozent und damit deutlich niedriger als vergleichbare Baufinanzierungsangebote. Kommunen erhalten Investitionszuschüsse.
- Durch eine Begrenzung der Lebenszykluskosten sowie der Wohnfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Räume werden erschwingliche Mieten für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erzielt
- Die Anforderungen an den Klimaschutz richten den Fokus auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes
- Das Programm reizt den klimafreundlichen, innovativen, bezahlbaren Neubau kleinerer Wohneinheiten an
- Weitere Infos sowie die aktuellen Förderrichtlinien sind unter folgendem Link abrufbar: www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/bauwesen/KNN/KNN-artikel.html
- Tagesaktuelle Zinskonditionen finden sich unter: www.kfw.de/konditionen

Folgende **Beispielrechnungen** verdeutlichen die attraktiven Konditionen (Stand 24. September 2024):
Mit der neuen KNN-Förderung erhält man ab dem 1. Oktober 2024 für den Bau oder Ersterwerb einer klimafreundlichen und flächenoptimierten Wohnung einen Kreditbetrag von 100.000 Euro zu dem attraktiven Effektivzins von voraussichtlich ca. 2 Prozent p. a. bei 35 Jahren Kreditlaufzeit und 10 Jahren Zinsbindung. Damit liegt der Zinssatz für KNN rund 1,5 Prozent unter dem aktuellen Zinssatz für vergleichbare Hausbankdarlehen. Durch den zinsverbilligten Kredit der KNN-Förderung ergibt sich eine Ersparnis von ca. 12.000 Euro.

In der im ersten Quartal 2025 startenden Bonusstufe werden bis zu 150.000 Euro Kreditbetrag bereitgestellt. Hier würde sich eine Ersparnis von ca. 18.000 Euro ergeben.

Wichtiger Hinweis: Die Zinsverbilligung ist Schwankungen unterworfen. Ausschlaggebend ist die Zinshöhe zum Zeitpunkt der Förderzusage! Die aktuellen Zinskonditionen der KfW finden Sie tagesaktuell unter kfw.de/konditionen. Die Höhe der Ersparnis ist abhängig vom tatsächlichen Zinssatz Ihrer Hausbank.

BMWSB setzt auf gezielte Förderung von bezahlbarem und klimagerechtem Bauen und Wohnen

Das BMWSB bietet vielfältige Förderkulissen zur Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum an. Seit Mitte 2023 gibt es ein neues Förderprogramm für Familien mit geringen und mittleren Einkommen, damit diese bei der Kreditfinanzierung des Eigenheims unterstützt werden.

Im September 2024 startete das neue BMWSB-Förderprogramm „Jung kauft Alt“, das Familien beim Erwerb und der Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützt. Die Förderung kann auch dabei helfen, Leerstände zu reduzieren, und somit einen Beitrag zur Revitalisierung von Innenstädten und Ortszentren leisten.

Um einkommensschwächeren Haushalten die Anmietung einer angemessenen Wohnung oder die Nutzung des Wohneigentums zur eigenen Nutzung zu ermöglichen, hat das BMWSB die soziale Wohnraumförderung massiv aufgestockt. Das BMWSB stellt den Ländern bis 2028 21,65 Milliarden Euro für den Bau von sozialem Wohnraum bereit. Mit der sozialen Wohnraumförderung ist es möglich, sowohl preiswerte Mietwohnungen bereitzustellen, als auch Bürgerinnen und Bürger bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums zu unterstützen, vor allem Haushalte mit Kindern.

Weitere Informationen zu allen Förderprogrammen des BMWSB stehen bereit unter:
www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-bmwsb-artikel.html

Disclaimer: Das Förderprogramm KNN gilt grundsätzlich auch für Nicht-Wohngebäude (zu entsprechenden Anforderungen siehe die KNN-Förderrichtlinie).

Stand: Oktober 2024