



Wohnungswirtschaft begrüßt Beschlüsse der Bauministerkonferenz und Start des Förderprogramms KNN zum 1. Oktober

30.09.2024 Fachinformation

Die Bauministerkonferenz hat am 27. September 2024 konstruktive Beschlüsse für die Zukunft des bezahlbaren Bauens und Wohnen gefasst, insbesondere in den Bereichen Bürokratieabbau, Bauvereinfachung und -beschleunigung sowie bezahlbarer Klimaschutz. Zudem hat das Bundesbauministerium Details zum neuen Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) veröffentlicht, das am 1. Oktober an den Start gehen soll.

GdW-Präsident Axel Gedaschko sagte dazu:

„Die **Bauministerkonferenz** hat wichtige Beschlüsse gefasst. Jetzt kommt es darauf an, dass sie auch auf Bundesebene Gehör finden und in die Umsetzung gehen. Es ist absolut wichtig, dass vorhandene Regelwerke und Planungsprozesse weiter reformiert werden, um das Bauen einfacher und kostengünstiger zu machen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kommunen über die Baugesetzbuch-Novelle hinaus weitere Instrumente für eine vereinfachte Planung erhalten. Nur so kann ein echter Bau-Turbo gezündet werden. Der serielle und modulare Wohnungsbau muss weiter nach vorne gebracht werden und energetische Anforderungen an Gebäude dürfen nicht noch weiter nach oben geschraubt werden – auch das sind bedeutende Beschlüsse, die Realität werden müssen.

Was das **neue Förderprogramm ‚Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment‘** betrifft, begrüßen wir, dass es nun endlich an den Start geht. Seit mehr als zwei Jahren herrscht beim Wohnungsbau eine Phase der Unsicherheit, die Gift für die Planungsvorhaben der sozial orientierten Wohnungsunternehmen ist. 70 Prozent unserer Unternehmen haben in einer Umfrage angegeben, dass sie im kommenden Jahr aufgrund der schlechten Bau- und Finanzierungsbedingungen nicht neu bauen können. Der Programmstart ist vor diesem Hintergrund ein positives Signal, die Förderbedingungen müssen aber weiter verbessert werden.

Der GdW hatte sich bei der Ausgestaltung der Förderbedingungen intensiv dafür eingesetzt, dass keine höheren Anforderungen als der Standard eines Effizienzhauses 55 (EH 55) vorgeschrieben werden, eine Mietobergrenze eingeführt wird und die Förderung nicht auf Nichtwohngebäude ausgeweitet wird. Die Nichteinführung einer Mietobergrenze und die Ausweitung des Programms auf Nichtwohngebäude wurden seitens des Ministeriums mit beihilferechtlichen Unsicherheiten begründet. Wir werden uns weiterhin für eine Verbesserung der Förderbedingungen und für eine ausreichende finanzielle Ausstattung des Programms einsetzen.

Fest steht: Wenn beim bezahlbaren Wohnungsbau wirklich etwas bewegt werden soll, dann muss die Regierung ein breit angelegtes Zinsprogramm mit Zinssenkung auf 1 Prozent schaffen. Das ist für den Staat durch die dann steigende Baukonjunktur kostenneutral. Und in Kombination mit dem seriellen und modularen Bauen wären dann wieder garantierte, bezahlbare Mieten von 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter möglich.“

Förderprogramm KNN

Das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) soll die soziale Wohnraumförderung und die energetische Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) zielgerichtet ergänzen. Im Fokus sind die Begrenzung der Baukosten, die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Optimierung der Wohnfläche. Damit wird der neue Wohnraum nicht nur bezahlbar, sondern auch klimaangepasst. Dieses Jahr stehen 350 Millionen Euro für das Programm zur Verfügung, im kommenden Jahr weitere 1,65 Milliarden Euro.

Dazu **Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:**

„Mit KNN werden wir zeigen, dass Klimaschutz und Bauen zusammengehen können. Wir gehen bei diesem Programm nicht über das Thema Energiestandard, sondern schauen uns das Haus von der Entstehung bis zum Betrieb an. Ziel ist es, möglichst viel ‚Graue Energie‘ vom Beginn bis zum Betrieb zu sparen. Dabei immer im Blick: die Baukosten. Wer die guten Fördermöglichkeiten von KNN in Anspruch nehmen will, muss nachweisen, dass er den Baukostenrahmen und die Vorgaben zur Flächenbegrenzung

einhält. Damit wollen wir einen Anreiz auch in Richtung Wirtschaft setzen, Bau- und Kaufwilligen Angebote zu machen, preisgünstig und qualitativ anspruchsvoll zu bauen. Und, ganz wichtig, wie die Baukosten eingehalten werden, entscheiden die Bauherren. Dass bedeutet, KNN zeichnet vor, was der Gebäudetyp E künftig weiterführen wird. Unsere Prognose ist, dass durch KNN bis zu 150.000 neue Wohnungen und Häuser entstehen können. Damit stabilisieren wir weiter die Bau- und Immobilienbranche, schaffen Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment und setzen Innovationen wie die Lebenszyklusanalyse im Wohnungsbau um.“

Die Förderung erfolgt mittels zinsverbilligter KfW-Kredite. Der Zinssatz für ein Darlehen mit 35 Jahren Laufzeit und 10 Jahren Zinsbindung wird zum Start bei rund 2,0% liegen. Darlehen mit 10 Jahren Laufzeit und 10 Jahren Zinsbindung gibt es am 01.10. zu einem Zinssatz von rund 1,0 %.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderung sind unter anderem die Einhaltung der energetischen Standards Effizienzhaus 55 bzw. Effizienzhaus 40, der Ausschluss von fossilen Brennstoffen und die Einhaltung der Anforderungen an die Treibhausgasemissionen. Die Kostenobergrenze ist nicht statisch. Sie hängt von verschiedenen projektspezifischen Faktoren ab, unter anderem davon, wo gebaut wird, wie geheizt wird, wieviel Heizenergie benötigt wird und vom aktuellen Baupreisindex.

Informationen zum Programm:

- Gefördert werden der Neubau und der Ersterwerb neu errichteter klimafreundlicher und flächeneffizienter Wohngebäude.
- Die Förderung erfolgt als Kredit mit Zinsverbilligung aus Bundesmitteln. Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten inklusive der Kosten der für den nutzungsunabhängigen Gebäudebetrieb notwendigen technischen Anlagen für das Gebäude, also z.B. eine Wärmepumpe. Förderfähig sind auch die Kosten für Fachplanung und Baubegleitung einschließlich Dienstleistungen bei der Gebäudeökobilanzierung/LCA-Bilanzierung (Energieberater).
- Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle, die investieren (Unternehmen, aber auch Privatpersonen bspw.) und jene, die das Haus oder die Eigentumswohnung als Ersterwerb kaufen.
- Die Kredithöchstbeträge sind abhängig von dem erzielten energetischen Niveau und betragen bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit. Es sind Kreditlaufzeiten von 4 bis 35 Jahren bei einer Zinsbindung von 10 Jahren möglich.
- Eine Kombination mit anderen (Landes-)Förderprogrammen ist grundsätzlich möglich.

Weitere Informationen können Sie unserem [BMWSB-Newspaper](#) entnehmen.

Darüber hinaus finden Sie ebenfalls Informationen auf der [Website der KfW](#).

Auch für Nichtwohngebäude gibt es Fördermöglichkeiten im Produkt „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“. Details sind unter www.kfw.de/596 abrufbar. Kommunen erhalten einen Zuschuss, der direkt bei der KfW beantragt wird. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter www.kfw.de/498 oder www.kfw.de/499. Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite der KfW: www.kfw.de/knn

Quelle: GdW; Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen