

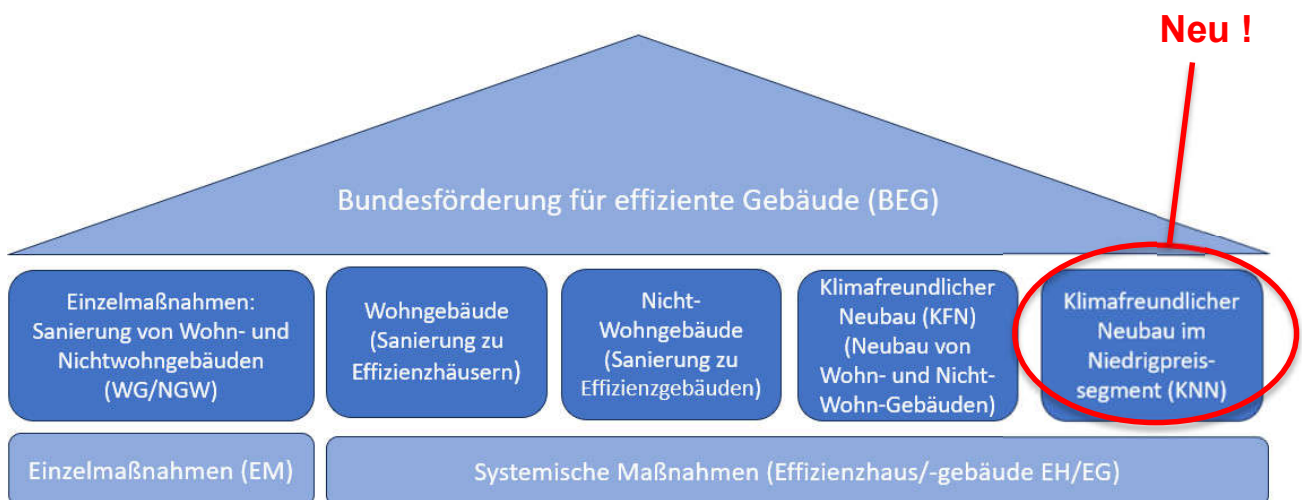


Die aktuelle Neubauförderlandschaft wird zum 1. Oktober durch das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissektor“ (KNN) ergänzt. Wir haben die wichtigsten Informationen eingeordnet und in einer übersichtlichen Darstellung zusammengefasst. In vielen Fällen erweist sich die Förderung als äußerst vorteilhaft und kann sogar entscheidend für Investitionen sein. Angesichts der gestiegenen Zinsen und der hohen Baukosten ist es jedenfalls sinnvoll, die verfügbaren Fördertöpfe gründlich zu prüfen



Gute Nachricht für alle Investoren, Bauträger, Bauherren, Kommunen und Immobilien-Käufer: der Bund legte gerade eines der größten Förderprogramme im Wohnungsbau auf. Für 2024 stehen 350 Millionen Euro zur Verfügung.

2025 werden weitere 1,65 Milliarden Euro bereitgestellt. Wir beraten Sie gerne zum Thema Neubauförderung, solange die Fördertöpfe noch gefüllt sind.



Förderprogramme (Stand 1.10.2024)

KFN Wohngebäude (WG) – priv. Selbstnutzung	KfW 297
KFN Wohngebäude (WG)	KfW 298
KFN Nicht-Wohngebäude (NWG)	KfW 299
KFN Wohngebäude (WG) - Kommunen	KfW 498
KFN Nicht-Wohngebäude (NWG) - Kommunen	KfW 499
KNN Wohngebäude (WG)	KfW 296
KNN Nicht-Wohngebäude (NWG)	KfW 596

Übersicht Varianten (Stand 1.10.2024)

		Max. Höhe der zinsverbilligten Darlehen und Programme	
		Wohngebäude (WG)	Nicht-Wohngebäude (NWG)
Klimafreundlicher Neubau (KFN)	Variante 1 EH 40 mit Ökobilanz / LCA	100.000 €/WE (Programme 297+298)	1.500 €/m ² NGF max. 7,5 Mio. €/Vorhaben (Programm 299)
	Variante 2 mit QNG- Nachhaltig- keitszertifikat	150.000 €/WE (Programme 297+298)	2.000 €/m ² NGF max. 10 Mio. €/Vorhaben (Programm 299)
Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissektor (KNN)	EH 55 mit Ökobilanz / LCA	100.000 €/WE Programm 296	1.000 €/m ² NGF max. 5 Mio. €/Vorhaben Programm 596
		Zusätzliche L-Bank- Förderung für Mietwohnraum-Projekte in Baden-Württemberg mit Bonus für EH 40	

Varianten für kommunale Gebäude: siehe Seite 4

Förderung „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissektor“ (KNN)

Am 1. Oktober 2024 startet das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN). Es soll gezielt die

soziale Wohnraumförderung und die energetische Initiative „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) unterstützen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Senkung der Baukosten, der Verringerung von CO₂-Emissionen und der effizienten Nutzung der Wohnfläche. So wird neuer Wohnraum nicht nur kostengünstig, sondern auch umweltfreundlich gestaltet.

Nichtwohngebäude (NWG) müssen folgende Standards erfüllen, um gefördert zu werden:

- ↳ Energieeffizienz Effizienzgebäude 55
- ↳ Ökobilanzanforderungen nach QNG-PREMIUM
- ↳ keine fossilen Brennstoffe
- ↳ nur natürliche Kältemittel

Wohn-Gebäude (WG) brauchen zur Förderfähigkeit folgende Standards:

- ↳ Energieeffizienz Effizienzhaus 55
- ↳ Ökobilanzanforderungen nach QNG-PLUS
- ↳ keine fossilen Brennstoffe
- ↳ nur natürliche Kältemittel
- ↳ programmkonforme Lebenszykluskostenbegrenzung
- ↳ Begrenzung der Wohnungsgrößen (siehe nachfolgende Tabelle)

6 Regelungen zur Wohnflächenoptimierung

1 Verhältnis Räume - Wohnfläche

Für einen KNN ist für jede Wohneinheit die Mindestanforderung an die Anzahl der Räume in Abhängigkeit zur Wohnfläche einzuhalten:

Wohnfläche der Wohneinheit (Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung - WoFIV)		Mindestanzahl der Individualräume
allgemein	rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 (R-Standard)	
bis 40 m ²	bis 55 m ²	1
bis 55 m ²	bis 70 m ²	2
bis 70 m ²	bis 85 m ²	3
bis 85 m ²	bis 100 m ²	4
bis zusätzlich 15 m ²	bis zusätzlich 15 m ²	je 1 weiterer Individualraum

2 Wohnflächen-Definition

Als Wohnfläche gilt die nach Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung /WoFIV) ermittelte Wohnfläche.

3 Definition Individualraum

Ein Individualraum ist ein Raum innerhalb einer Wohneinheit, der sich als Wohn- oder Rückzugsraum für eine bis zwei Personen eignet und der nach der jeweils geltenden Landesbauordnung ein Aufenthaltsraum ist.

4 Sonderfall Küchen

Wohnküchen oder Küchen gelten nicht als Individualraum.

5

Raum-Mindestgrößen

Die Mindestgröße eines Individualraums beträgt 10 m².

6

Regelungen für Mehrfamilienhäuser

Für große Mehrfamilienhäuser (≥12 WE) ist der Anteil an Wohnungen mit Wohnflächen bis 40 m² auf max. 25% begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Wohnheime wie Alten- und Pflegeheime.

L-Bank - Mietwohnraum-Förderung (Stand 31.1.2024)

Mit einem speziellen Förderprogramm unterstützt das Land Baden-Württemberg den Bau (auch Ersatzneubau) und den Erwerb neuen Mietwohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums in Baden-Württemberg.

Anforderungen:

- ↳ Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren
- ↳ 20% der Gesamtkosten als Eigenkapitaleinsatz
- ↳ Wohnflächenbegrenzung – z. B. 2 Zimmer ≤ 63 m², 3 Zimmer ≤ 78 m² u. w.

Förderung:

- ↳ Zuschuss von ca. 1.500 € bis 1.650 € (mit R-Standard) pro m² Wohnfläche
- ↳ weiterer Zuschuss von 4.000 € pro Wohneinheit für Effizienzhaus 40 (Energiesparhaus)
- ↳ Finanzierung der Restkosten durch ein zinsverbilligtes KfW-Darlehen KfN oder KNN möglich

Aktuelle Informationen und Zinssätze finden Sie unter: <https://bit.ly/3ZOknWq>



Fördermöglichkeiten für Kommunen

Der Bund fördert den klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment auch für Kommunen. Diese können einen Zuschuss von bis zu 10 % ihrer Kosten erhalten, und zwar für Wohngebäude, Wohneinheiten sowie für Nichtwohngebäude. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Erstkäufe und schließt auch Projekte im Niedrigpreissegment ein.

Übersicht Varianten – alternativ für Kommunen möglich

(reiner Zuschuss, Stand 1.10.2024)

		max. anrechenbare, förderfähige Kosten und Programme	
		Wohngebäude (WG)	Nicht-Wohngebäude (NWG)
Klimafreundlicher Neubau (KFN)	Variante 1 EH 40 mit Ökobilanz / LCA	100.000 €/WE 5 % Zuschuss (Programm 498)	1.500 €/m ² NGF max. 7,5 Mio. €/Vorhaben 5 % Zuschuss, max. 375.000 € (Programm 499)
	Variante 2 mit QNG- Nachhaltig- keitszertifikat	150.000 €/WE 10 % Zuschuss (Programm 498)	2.000 €/m ² NGF max. 10 Mio. €/Vorhaben 10 % Zuschuss, max. 1 Mio. € (Programm 499)
Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissektor (KNN)	EH 55 mit Ökobilanz / LCA	100.000 €/WE 5 % Zuschuss (Programm 498)	1.000 €/m ² NGF max. 5 Mio. €/Vorhaben 5 % Zuschuss max. 250.000 € (Programm 499)
		Zusätzliche L-Bank- Förderung für Mietwohnraum-Projekte in Baden-Württemberg mit Bonus für EH 40	

Zuschusshöhe berechnen – ein Beispiel für ein kommunales Gebäude

Sie bauen ein „Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG“ mit einer Nettogrundfläche von 3.000 qm. Ihre förderfähigen Kosten betragen insgesamt 7,5 Mio. €, also 2.500 € je qm. Förderfähig sind maximal 2.000 Euro je qm, also 6 Mio. Euro. Ihr Zuschuss berechnet sich wie folgt: 6 Mio. Euro x 10 % = 600.000 Euro.

Auch hier fördert die L-Bank Projekte in Baden-Württemberg. Aktuelle Informationen und Zinssätze finden Sie unter:
<https://bit.ly/3ZOknWq>



Noch Fragen?

Wir als qualifizierte Energie-Effizienz-Experten* innen für die Bundesförderprogramme bieten Ihnen gerne eine kurze Erstberatung per Videochat, persönlich in unseren Büros oder per Telefon kostenfrei an. Wir wissen, wie wir die Förderung für Ihr Projekt optimieren können und erstellen Ihnen gerne ein unverbindliches, kostenloses Angebot.

Kontakt:

Ingenieurbüro Quarti GmbH
Telefon: 0781 6390993-0, email@ib-quarti.de

Herausgeber:

Ingenieurbüro Quarti GmbH, Kronenplatz 1, 77652 Offenburg
Telefon: 0781 6390993-0, E-Mail: email@ib-quarti.de
Stand: 10/2024, Alle Angaben ohne Gewähr