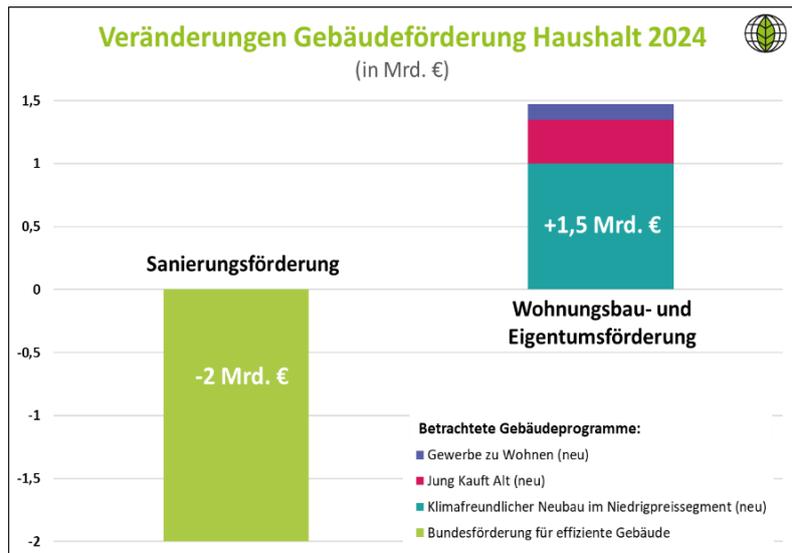


# Neue Gebädeförderung auf Klimakurs bringen

## Positionspapier zu den neuen Gebädeförderprogrammen KNN, JkA & GzW

Die Bundesregierung hat im Bundeshaushalt 2024 **drei neue Gebädeförderprogramme** verankert, die aktuell vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) ausgestaltet werden. Alle drei Programme benötigen die Freigabe durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages.

Mit den Förderprogrammen werden neue Anreize für Eigentums-erwerb, den Wohnungsneubau und Umnutzung geschaffen, die nach bisherigen Aussagen der Bundesregierung nicht oder nur geringfügig an **Energieeffizienz-Anforderungen** gebunden sind. Während hierfür insgesamt 1,5 Milliarden Euro im Bundeshaushalt 2024 eingeplant sind, wurde die bereits bestehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und damit die Sanierungs-



förderung um 2 Milliarden Euro im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf vor dem Urteil zum Klima- und Transformationsfonds (KTF) gekürzt (siehe Abbildung).

Laut Auffassung der Deutschen Umwelthilfe unterliegen sämtliche Gebädeförderprogramme dem Ziel eines **klimaneutralen Gebäudebestands 2045**. Eine zielkonforme Ausgestaltung von Förderprogrammen beinhaltet Anreize für eine tiefere Gebäudesanierungen, eine erneuerbare Wärmeversorgung sowie der Reduzierung grauer Emissionen durch die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden. Besonders für Programme, die aus dem Klimafonds der Bundesregierung finanziert werden und damit eine klare Zweckbindung voraussetzen, muss ein Beitrag zusätzlichen Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen vor einer Freigabe der Programme garantiert sein.

### Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)

Die **neue Wohnungsbauförderung** ist das dritte Neubauförderprogramm dieser Bundesregierung neben den bereits laufenden Programmen „Klimafreundlicher Neubau“ (KfN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF). Erklärtes Ziel ist die Schaffung von bezahlbaren und klimafreundlichen kleinen Wohneinheiten in Ballungsgebieten mit Mieten im unteren Drittel des Mietspiegels. Im Haushalt sind dafür jeweils **eine Milliarde Euro** für die Jahre 2024 und 2025 vorgesehen. Bisher ist unbekannt, wann das Förderprogramm startet und über welche Konditionen eine Bezahlbarkeit des Wohnraums sichergestellt werden soll.

Aus dem Haushaltsbeschluss der Bundesregierung geht hervor, dass neben der Begrenzung der Wohnfläche ein Klimaschutzstandard eingeführt werden soll, der „über den Lebenszyklus mindestens der CO<sub>2</sub>-Einsparung von EH40 entspricht“. Damit wären wichtige **Anforderungen an die Gebäudehülle** und



somit an die Energieeffizienz eines Neubaus in der Förderung ausgehebelt. Bisherige Neubauförderprogramme setzen einen vollwertigen EH40-Standard voraus, der zum einen den Bau von energiesparenden Wohnungen sicherstellt und gleichzeitig Mindestvoraussetzung für einen klimaneutralen Gebäudebestand 2045 ist.

#### DUH-Forderungen zu KNN

- Auch unter Verwendung von erneuerbarer Wärme bleibt Energieeffizienz eine zentrale Größe beim Bau von Gebäuden, damit neuer Wohnraum dauerhaft bezahlbar ist und die Energiewende gelingt. Analog zu den Neubauförderungen KfN und WEF muss neben den CO<sub>2</sub>-Einsparungen im Lebenszyklus auch die restlichen Anforderungen, insbesondere die **Energieeffizienz gemäß KfW-EH40-Standard** das zentrale Förderkriterium sein.
- Analog zur QNG-Premium-Förderung sollte dabei eine Obergrenze für die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus von 20 kg CO<sub>2</sub> Äqu. / (m<sup>2</sup> · a) als Mindestanforderung gestellt werden, um graue Emissionen zu verringern und eine nachhaltigere Bauweise auf dem Markt zu etablieren.
- Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist seit 1990 deutlich um 37% auf 47,4 m<sup>2</sup> gestiegen. Da dies mit einem höheren Energieverbrauch pro Kopf verbunden ist, ist eine Flächenbegrenzung bei gefördertem Wohnungsbau auch aufgrund der veränderten Wohnraumbedarfe im Ballungsgebiet sinnvoll. Das BBSR beziffert eine **Pro-Kopf-Wohnfläche von maximal 35 m<sup>2</sup>** als ausreichend, diese Orientierungsgröße sollte sich in der zukünftigen Förderrichtlinie wiederfinden. Um diese Zielgröße einfordern zu können, sollten Anforderungen zur Flexibilität und Anpassbarkeit des Wohnraums sowie alternative Wohnnutzungskonzepte Einzug in die Förderung finden.
- Neben des Wohnflächenkriteriums ist die Einführung von weiteren Anforderungen zur Sicherstellung der Bezahlbarkeit des neuen Wohnraums unumgänglich. Dazu zählt neben **einer langfristigen Mietpreisbindung** auch die **gezielte Adressierung von vulnerablen Gruppen**, etwa von Energiearmut betroffene Haushalte.

#### Jung kauft Alt (JkA)

Als **Teil des KTFs** ist das neue Förderprogramm zweckgebunden und muss demnach zur Erreichung der Klimaziele beitragen. In erster Linie handelt es sich hierbei allerdings um eine **Eigentumsförderung** mit **350 Millionen Euro** Fördervolumen pro Jahr. Förderberechtigt ist nach bisherigen Überlegungen des BMWSB der gleiche Personenkreis wie bei der bereits bestehenden Wohneigentumsförderung, also Familien mit niedrigen Einkommen. Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderung ist die energetische Ertüchtigung der Immobilie, wofür weitere Fördergelder wie etwa aus der BEG beantragt werden können. Das Programm **startet im Sommer 2024**.

#### DUH-Forderungen zu JkA

- Um eine **klimazielkompatible Ausrichtung** des Förderprogramms zu gewährleisten, muss die erforderliche Sanierung des Gebäudes an ambitionierte Energieeffizienzstandards gekoppelt sein. Die Sanierung auf den **EH-Standard 55** ist unter Inanspruchnahme von Förderung insbesondere bei EZFH wirtschaftlich und sollte daher ein zentrales Förderkriterium darstellen.



- Im Ein- und Zweifamilienhausbestand befindet sich ein großer Teil der Gebäude in den schlechtesten Effizienzklassen. Das Förderkonzept muss daher sicherstellen, dass ausschließlich **Worst Performing Buildings** adressiert werden und die Erwerbsförderung von Häusern mit geringen Emissionseinsparungen durch Sanierung verhindert wird. Die Übernahme der Förderkriterien für den Worst Performing Building Bonus innerhalb der BEG (gültiger Energieausweis Klasse H oder Baujahr bis 1957 und 75% der Außenwandfläche unsaniert) stellen eine mögliche Herangehensweise dar.

## Gewerbe zu Wohnen (GzW)

Als **Teil des KTFs** ist das neue Förderprogramm zweckgebunden und muss demnach zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Das Programm soll im **Herbst 2024 starten**. In diesem Haushaltsjahr stehen dafür **120 Millionen Euro** zur Verfügung.

Im Rahmen der BEG ist die Umwidmung von beheizter Nichtwohnfläche in Wohnfläche bereits förderfähig. Im Falle einer unbeheizten Nichtwohnfläche ist nur die Erweiterung einer angrenzenden Wohneinheit förderfähig (und nicht die bloße Umwandlung). Da im Maßnahmenpaket der Bundesregierung allerdings in erster Linie von Bürogebäuden, also beheizter Nichtwohnfläche, die Rede ist erschließt sich der Zweck eines neuen Förderprogramms nicht. Um Förderung attraktiver zu machen, benötigt es in erster Linie eine vereinfachte Antragsstellung und eine Entschlackung des Förderprozesses.

## DUH-Forderungen zu GzW

- Auch wenn durch den Umbau und den Erhalt der Bausubstanz erhebliche Mengen CO<sub>2</sub> bei der Schaffung neuen Wohnraums eingespart werden, muss die Sanierung mit **ambitionierten Energieeffizienzstandards** analog zur BEG ein zentrales Förderkriterium sein, damit die Wärmewende insbesondere im innerstädtischen Bereich gelingt und Verbraucherinnen und Verbraucher vor hohen Energiekosten geschützt werden.
- **Unsanierete oder energetisch schlechte Gewerbebauten** müssen aufgrund von Mindesteffizienzstandards in den kommenden Jahren ohnehin saniert werden und sollten mit der Förderung gezielt adressiert werden.
- Damit das Förderprogramm tatsächlich zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt und somit die Notwendigkeit klimaschädlichen Wohnungsneubaus reduziert wird, muss die Förderung bedarfsgerecht an **Mietpreisobergrenzen** wie etwa der ortsüblichen Vergleichsmiete oder im Falle von Verkauf an **Einkommensgrenzen** im unteren bis mittleren Einkommensbereich gekoppelt sein.

Stand: 21.02.2024



### Deutsche Umwelthilfe e.V.

Bundesgeschäftsstelle Radolfzell  
Fritz-Reichle-Ring 4  
78315 Radolfzell  
Tel.: 0 77 32 99 95 - 0

Bundesgeschäftsstelle Berlin  
Hackescher Markt 4  
Eingang: Neue Promenade 3  
10178 Berlin  
Tel.: 030 2400867-0

### Ansprechpartner:innen

Daniel Edwin Moser  
Referent Energie und Klimaschutz  
Tel.: 030 2400867 - 955  
E-Mail: moser@duh.de

Elisabeth Staudt  
Senior Expert Energie und Klimaschutz  
Tel.: 030 2400867 - 924  
E-Mail: staudt@duh.de

[www.duh.de](http://www.duh.de) [info@duh.de](mailto:info@duh.de) [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) [umwelthilfe](#)

Wir halten Sie auf dem Laufenden: [www.duh.de/newsletter-abo](http://www.duh.de/newsletter-abo)

Die Deutsche Umwelthilfe e.V. ist als gemeinnützige Umwelt- und Verbraucherschutzorganisation anerkannt. Wir sind unabhängig, klageberechtigt und kämpfen seit über 40 Jahren für den Erhalt von Natur und Artenvielfalt. Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit mit Ihrer Spende: [www.duh.de/spenden](http://www.duh.de/spenden)

Transparent gemäß der Initiative Transparente Zivilgesellschaft. Ausgezeichnet mit dem DZI Spenden-Siegel für seriöse Spendenorganisationen.



Initiative  
Transparente  
Zivilgesellschaft

