

Ausgestaltung Förderkriterien KNN-Programm

Zinshöhe, Laufzeit und Volumen

Um den Wohnungsneubau anzukurbeln, ist es wichtig, dass über einen definierten Zeitraum das Delta zum Marktzins begrenzt wird, um die Finanzierungskosten zu senken. In einem linearen Modell eines subventionierten **Zinses von 2%** würde bei derzeitigen Marktzinsen in Höhe von 4% mit einer **Kreditlaufzeit von 10 Jahren** nach unseren Annahmen Kosten von **3 Mrd. Euro pro Jahr für 100.000 neue Wohnungen** entstehen. Für 300.000 Wohnungen würde das einem Volumen von 9 Mrd. Euro pro Jahr entsprechen. Laut unseren Prognosen würden demnach durch die vorgesehene 1 Mrd. Euro pro Jahr im Haushaltsentwurf ca. 33.000 Wohnungen neu entstehen.

Förderhöchstbeträge

Grundsätzlich sollten starre Vorgaben für die Förderhöchstsätze vermieden bzw. im Detail diskutiert werden, da sich diese potenziell negativ auf die Nachfrage nach Förderungen auswirken können. Höchstbeträge müssen stets das Marktgeschehen abbilden bzw. flexibel sein. Die KfW hat in einem ihrer Papiere selbst argumentiert, dass Finanzierungshürden nur teilweise durch den Fördervorschlag adressiert werden, u.a. im Rahmen der Begrenzung durch den Förderhöchstbetrag. **Um möglichst viele Mietwohnungen zu errichten, sehen wir deswegen von einer Limitierung ab.** Gleichzeitig sind wir uns bewusst, dass die KfW grundsätzlich mit Förderhöchstbeträgen arbeitet. **Falls Höchstbeträge festgelegt werden sollten, wären diese möglichst hoch anzusetzen und sollten über den Standardbetrag von 150.000 Euro hinausgehen.**

Wir regen auch an, eine Diskussion über die Erhöhung des Fremdkapitalanteils von 50% zu führen.

Förderfähige Baukosten

Die förderfähigen Baukosten müssten in Anlehnung an die Herstellungskosten definiert werden. Die Herstellungskosten, wie bereits über die Sonder-AfA im Entwurf des Wachstumschancengesetz eingebracht, wären ebenfalls für die Definition des freifinanzierten Mietwohnungsbaus im mittleren Preissegment entscheidend. Diese definiert eine maximale Höhe der **Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 5.200 Euro**. Allerdings gibt es zur Definition und Herleitung der Afa noch keine Hinweise aus den Ministerien. Die Orientierung an Mietpreisen ist nicht zu empfehlen, da der Markt derzeit durch Mietpreisregulatorik stark verzerrt wird und bei weiterem Anstieg der Inflation ebenfalls mit höheren Mieten zu rechnen ist.

Wohnungsgrößen

Den höchsten Bedarf sieht der ZIA bei Wohnungsgrößen bis ca. 60 qm. Eine Wohnung im freifinanzierten Bereich zwischen Sozialwohnung und oberen Preissegmenten würde mit der Kopplung an die Herstellungskosten also ca. 300.000 Euro kosten. Wir sind trotzdem der Meinung, dass die Förderung bis zu einer vordefinierten Wohnungsgröße nicht sinnvoll erscheint. Vielmehr muss auf **kompakte Wohnungen** abgezielt werden, also Wohnungen, die für eine bestimmte Anzahl an Zimmern eine Obergrenze an qm festlegen. Als Orientierung könnten z.B. die maximalen Wohnungsgrößen für Förderwohnungen in Berlin und Essen dienen. (siehe Tabelle unten)

Energieeffizienz (Lebenszyklus EH 40)

Es ist davon auszugehen, dass Energieeffizienzvorgaben direkt aus dem vorherigen Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN) übernommen werden. Es werden demnach Neubauten gefördert, die spezifische Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten und den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 (EH 40) für Neubauten vorweisen.

Der ZIA empfiehlt nachdrücklich, im KNN-Programm den energetischen Standard von EH40 nicht zu verschärfen, um die zur Verfügung stehenden Mittel für eine möglichst große Anzahl an Mietwohnungen nutzen zu können.

Wenn energetische Standards definiert werden müssen, regt der ZIA an, den KfW-55 Standard anzustreben und eine CO₂ Life Cycle Betrachtung für das Baumaterial (Materialoffen). Global-Warming-Effekte sollten über Lebenszyklus-Analysen (Life-Cycle-Assessments, kurz: LCA) erfolgen. Wichtig ist eine Ökobilanzierung zu stärken, indem Konstruktion und Betrieb gemeinsam betrachtet werden. Außerdem sollte durch die Vermeidung von Rebound-Effekten das Ziel sein, die Gesamt-Effizienz zu steigern.

Innovative Konzepte im Wohnungsbau

Um den Wohnungsneubau anzukurbeln, sollen im Rahmen der Förderung die richtigen Bauweisen unterstützt werden, allem voran serielles und modulares Bauen, denn es ermöglicht, schnell und kosteneffizient neuen Wohnraum zu schaffen. Aus Sicht des ZIA soll eine Forderung nach dem seriellen und modularen Bauen direkt in Förderkriterien verankert werden. Daher regen wir an, einen Teil der zur Verfügung stehenden Fördermittel als Bonus auszuweisen, wenn seriell und modular in nachhaltiger Bauweise gebaut wird. Ein ähnliches Verfahren gab es bereits in der BEG-Förderung für das serielle Sanieren. Außerdem sollten nicht ausschließlich 1-2 Zimmer Wohnungen gefördert werden. Das Ziel sollte der Bau von kompakten Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sein. Insofern könnten qm-Obergrenzen hilfreich sein, auch für 3-4 Zimmer-Wohnungen.

Hier eine Orientierung:

Geförderte Mietwohnungen - Wohnungsgrößen
--

	1-Zi-WE	2-Zi-WE	3-Zi-WE	4-Zi-WE	5-Zi-WE	je weiteres Zi	Balkone, Loggien etc	Kommentar
Berlin (max.)	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	93 m ²	+ 11 m ²	max. 5 m ²	Balkonflächen werden nicht eingerechnet
Essen (max.)	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²	+ 15 m ²	ohne Angabe	Balkonflächen werden eingerechnet !?