



Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Richtlinie für die Bundesförderung Wohneigentum für Familien – Neubau

Vom 5. Dezember 2024

1 Förderziel und Förderzweck

Mit der Bundesförderung Wohneigentum für Familien (WEF) – Neubau sollen Familien mit Kindern und mittleren sowie niedrigeren Einkommen beim Neubau und Erwerb von neugebautem klimafreundlichem Wohneigentum gefördert werden.

Zweck ist, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und einen Beitrag zur Entlastung der Mietwohnmärkte zu leisten. Des Weiteren wird die Förderung zur Verringerung der Umweltwirkungen und zur Erhöhung des Nachhaltigkeitsstandards bei der Schaffung neuen Wohnraums und bei der Errichtung neuer Wohngebäude gewährt. Ziel der Förderung ist die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen eines Gebäudes im Lebenszyklus, die Verringerung des Primärenergiebedarfs in der Betriebsphase und die Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens auf Grundlage dieser Richtlinie und nach Maßgabe insbesondere der §§ 23 und 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sowie der zur BHO erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften.

WEF – Neubau trägt dazu bei, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor bis 2030 auf 67 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente zu mindern und somit sowohl die nationalen als auch die europäischen Energie- und Klimaziele bis 2030 zu erreichen.

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 des Bürgerlichen Gesetzbuches) neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohngebäude, die den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten und die Anforderung Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) erreichen.

Förderfähig sind ausschließlich Wohngebäude, die nach Fertigstellung unter den Anwendungsbereich des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes fallen.

Fördergegenstand ist maximal eine Wohneinheit. Sie ist für eigene Wohnzwecke zu nutzen.

Folgende Stufen werden gefördert:

- Klimafreundliches Wohngebäude
- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG

Die Stufe „mit QNG“ wird erreicht, wenn für ein Effizienzhaus 40 ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen an das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder an das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium“ (QNG-PREMIUM) bestätigt.

3 Förderempfänger

Antragsberechtigt sind ausschließlich Privatpersonen, die ein förderfähiges Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben möchten.

Dies ist jede natürliche Person als alleiniger Antragsteller oder jeder förderfähige Haushalt,

- die/der zu mindestens 50 Prozent (Mit-)Eigentum an selbstgenutztem Wohneigentum erwerben möchte und
- in dessen Haushalt mindestens ein leibliches oder angenommenes Kind gemeldet ist, das zum Zeitpunkt des Antragseingangs in der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geboren war und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und
- deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 90 000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10 000 Euro je weiterem Kind, nicht überschreitet.

Jedes Kind muss die oben genannten Bedingungen erfüllen.



Keine Antragsberechtigung besteht,

- wenn einer der Antragstellenden oder eine der im künftigen Haushalt lebenden Personen eine Bundesförderung aus dem Baukindergeld (KfW-Programm 424) oder Jung kauft Alt „WEF – Bestandserwerb“ (KfW-Programm 308) erhalten hat,
- wenn einer der Antragstellenden, deren im künftigen Haushalt wohnende Ehe- oder Lebenspartner oder deren Kinder bei Antragstellung bereits über selbstgenutztes, vermietetes, durch Nießbrauch genutztes, unentgeltlich überlassenes oder leerstehendes Wohneigentum in Deutschland verfügt,
- für natürliche Personen, die sich in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen haben.

4 Besondere Fördervoraussetzungen

Gefördert werden ausschließlich Investitionsvorhaben, die auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist die Kombination einer Förderung aus diesem Produkt mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen oder Zulagen die Summe der förderfähigen Ausgaben* nicht übersteigt. Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung nach der Kälte-Klima-Richtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative, dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, dem Erneuerbare-Energien-Gesetz oder der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze oder der Bundesförderung für effiziente Gebäude „Klimafreundlicher Neubau“ für dieselben förderfähigen Ausgaben ist nicht möglich.

Die geförderte Wohneinheit ist als (Mit-)Eigentümer mindestens fünf Jahre ab Einzug zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Darüber hinaus muss das geförderte Objekt insgesamt zehn Jahre als Wohngebäude genutzt werden.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht. Die Gewährung der Förderung erfolgt aufgrund pflichtgemäßen Ermessens. Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Haushaltsmittel.

5 Art und Umfang, Höhe der Förderungen

5.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form der Anteilsfinanzierung als Kredit mit Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.

5.2 Umfang der Förderung/förderfähige Ausgaben

Förderfähig sind die gesamten Ausgaben für das Bauwerk, die Leistungen der Fachplanung und Baubegleitung einschließlich der Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei Eigenleistung sind die Ausgaben für das Material förderfähig.

Umfang und Höhe der Förderung legt der Bund im Einvernehmen mit der beauftragten KfW (siehe Nummer 7.1 der Richtlinie) auf Grundlage der folgenden Regelungen fest. Weitere Einzelheiten sind in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt WEF – Neubau geregelt.

5.3 Kredithöchstbeträge, Laufzeit und Zinsbindung für die Kreditförderung Wohngebäude

Es werden im Rahmen der folgenden Kredithöchstbeträge bis zu 100 Prozent der förderfähigen Ausgaben des Vorhabens finanziert. Ausschlaggebend für die Kredithöchstbeträge sind der geplante Gebäudestandard sowie die Anzahl der Kinder, die bei Antragstellung im Haushalt der Antragsteller oder deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- oder Lebenspartner leben und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Gefördert wird in diesem Produkt maximal eine Wohneinheit.

Kredithöchstbeträge:

Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40 Standard und Anforderung an Lebenszyklus)	Klimafreundliches Wohngebäude QNG (Effizienzhaus 40 Standard und QNG-Plus oder QNG-Premium)
Familien mit einem oder zwei Kindern: 170 000 Euro	Familien mit einem oder zwei Kindern: 220 000 Euro
Familien mit drei oder vier Kindern: 200 000 Euro	Familien mit drei oder vier Kindern: 250 000 Euro
Familien mit fünf oder mehr Kindern: 220 000 Euro	Familien mit fünf oder mehr Kindern: 270 000 Euro

Die Mindestlaufzeit des Kreditvertrags beträgt vier Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- bis zu zehn Jahre mit Tilgung in einer Summe am Laufzeitende und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit (endfälliges Darlehen)
- bis zu zehn Jahre bei höchstens zwei Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu 25 Jahre bei höchstens drei Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn oder 20 Jahre
- bis zu 35 Jahre bei höchstens fünf Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn oder 20 Jahre.

* „Ausgaben“ im Sinne der Richtlinie werden synonym für „Kosten“ im Sinne des Merkblattes der KfW zum Förderprogramm 300 „Wohneigentum für Familien“ verwendet.



Der Zinssatz orientiert sich an der Kapitalmarktentwicklung und wird für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist festgeschrieben. Für den Zeitraum der ersten Zinsbindungsfrist erfolgt eine Verbilligung aus Bundesmitteln. Der Kredit wird von der KfW an die durchleitenden Finanzierungsinstitute mit einem Zinssatz gewährt, der bis zu 4 Prozentpunkte unterhalb der KfW-Refinanzierungskonditionen liegen kann (gilt exemplarisch für das Angebot mit 35 Jahren Laufzeit und zehn Jahren Zinsbindung; andere Laufzeitangebote barwertig abgeleitet).

Bei Krediten, die eine über die Zinsbindungsfrist hinausgehende Laufzeit haben, unterbreitet die KfW dem Kreditinstitut der Antragsteller ein Prolongationsangebot ohne Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.

Für nicht abgerufene Kreditbeträge wird nach Ablauf einer im KfW-Merkblatt WEF – Neubau geregelten bereitstellungsprovisionsfreien Zeit eine Bereitstellungsprovision berechnet.

6 Sonstige Förderbestimmungen

6.1 Technische Mindestanforderungen

Die Förderung setzt voraus, dass eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) unter www.energie-effizienz-experten.de die Einhaltung der folgenden Anforderungen prüft und bestätigt:

Klimafreundliches Wohngebäude:

- energetischer Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten und
- Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) sowie
- die in der Anlage zu dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt WEF – Neubau festgelegten Technischen Mindestanforderungen.

Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG:

- energetischer Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten und
- das Vorliegen eines Zertifikats einer akkreditierten Zertifizierungsstelle, mit dem die Erfüllung der Anforderungen an das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS)“ oder das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PREMIUM (QNG-PREMIUM)“ bestätigt wird sowie
- die in der Anlage zu dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt WEF – Neubau festgelegten Technischen Mindestanforderungen.

6.2 Datenbereitstellung und Auskunftserteilung

Die Antragsteller müssen sich im Antrag auf Förderung auf privatrechtlicher Grundlage mit den Förderbedingungen einschließlich der nachfolgenden Pflichten zur Datenbereitstellung und Auskunftserteilung einverstanden erklären. In datenschutzrechtlicher Hinsicht sind die Antragsteller hierbei durch die KfW angemessen über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten entsprechend der Artikel 12 ff. der Datenschutz-Grundverordnung zu informieren und die Kenntnisnahme dieser Informationen ist durch die Antragsteller zu bestätigen. Im Einzelnen sind die Antragsteller darüber aufzuklären, dass

- sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichten Daten, Unterlagen und Nachweise zu ihrem Förderfall durch die KfW und/oder von dieser beauftragte Stellen zu Zwecken der Umsetzung des öffentlichen Förderauftrags/-programms verarbeitet werden und diese Daten und Unterlagen auch dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften und soweit zur Programmdurchführung erforderlich zur Verfügung stehen;
 - eingereichte Daten, Unterlagen und Nachweise von der KfW, dem BMWSB oder von diesen beauftragte Stellen im Rahmen des öffentlichen Förderauftrags auch für Zwecke der Statistik, der Evaluation, der wissenschaftlichen Begleitforschung, der Erfolgskontrolle im Sinne der Verwaltungsvorschrift Nummer 11a zu § 44 BHO und der Wirkungsmessung (das heißt der Durchführung förderspezifischer Analysen zur Effizienz des Mitteleinsatzes und zur Erreichung von Förderzielen) verwendet und ausgewertet sowie in anonymisierter Form für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit, der parlamentarischen Berichterstattung und des wissenschaftlichen Erkenntnisgewinns weiterverwendet werden können;
 - zu den unter dem vorgenannten Spiegelstrich genannten Zwecken in angemessenem Umfang und soweit zweckentsprechend erforderlich auch weitere auswertungsrelevante, auch personenbezogene, Daten – unabhängig einer unmittelbaren Förderrelevanz aber im Zusammenhang mit der Förderung stehend – bei den Antragstellern innerhalb von maximal zehn Jahren nach Fertigstellung der geförderten Maßnahme angefragt werden dürfen und diese von den Antragstellern dem BMWSB, der KfW oder den damit beauftragten Stellen auf entsprechende Anfrage zeitnah zur Verfügung zu stellen sind.
-



7 Verfahren

7.1 Zuständigkeit und Programmdurchführung

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWWSB beauftragt:

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
Palmengartenstraße 5 – 9
60325 Frankfurt am Main

Die Beauftragung zur Durchführung des vorliegenden Förderprogramms erfolgt auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau und umfasst für die KfW auch die Verpflichtung, im Rahmen der ihr übertragenen öffentlichen Aufgaben in eigener Verantwortung fördererspezifische Analysen zur Effizienz des Mitteleinsatzes und zur Erreichung von Förderzielen durchzuführen (Wirkungsmessung der KfW). Hierfür können die für die Antragsentscheidung und im weiteren Verfahren mitgeteilten Daten zu den Antragstellern und zum geförderten Objekt verwendet als auch in angemessenem Umfang weitere auswertungs- beziehungsweise wirksamkeitsrelevante Daten – unabhängig einer unmittelbaren Förderrelevanz und eines etwaigen Personenbezugs (vergleiche Artikel 4 Nummer 1 der Datenschutz-Grundverordnung) – durch die KfW mit Antragstellung sowie bei und nach Vorhabenumsetzung bei den Antragstellern erhoben und für die vorgenannten Zwecke (einschließlich der Messung von sowohl potentiellen als auch tatsächlich erreichten Wirkungsgraden) verarbeitet werden. Reichweite und Umsetzung der Wirkungsmessung durch die KfW werden in Abstimmung mit dem BMWWSB festgelegt. Auswertungsergebnisse werden in einer anonymisierten statistischen Übersicht an das BMWWSB übermittelt.

7.2 Angebote

Anstelle Nummer 3.1 Satz 1 ANBest-P gilt folgende Regelung: Ab einem geförderten Kreditbetrag in Höhe von 700 000 Euro hat der Zuwendungsempfänger Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Soweit möglich, sind dazu mindestens drei Angebote einzuholen. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren.

7.3 Antragstellung

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn über einen Finanzierungspartner der KfW zu stellen.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Der Vorhabenbeginn vor Bewilligung des Antrags ist zulässig, soweit eine Antragstellung vor Beginn des Vorhabens erfolgt ist, erfolgt aber auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

7.4 Mittelabruf

Der Kredit muss innerhalb von zwölf Monaten nach Bewilligung abgerufen werden (Abruffrist). Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Bewilligungsdatum eine Bereitstellungsprovision berechnet. Die Abruffrist wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um bis zu 24 Monate verlängert.

7.5 Mitteleinsatzfrist

In der Kreditförderung beträgt der Zeitraum, innerhalb dessen die angeforderten (Teil-)Beträge dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen, zwölf Monate ab Auszahlung des jeweiligen (Teil-)Betrags. Im Fall der Überschreitung dieser Frist hat der Antragsteller einen Zinszuschlag zu zahlen.

7.6 Nachweis der Mittelverwendung

Nach Vorhabenabschluss ist die Einreichung eines Nachweises über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, über die Höhe der förderfähigen Ausgaben sowie über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen erforderlich. Der Verwendungsnachweis wird von einer Energieeffizienz-Expertin oder einem Energieeffizienz-Experten der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) unter www.energie-effizienz-experten.de erstellt und ist abweichend von Nummer 6.1 ANBest-P unverzüglich nach Fertigstellung des Vorhabens einzureichen.

Der Verwendungsnachweis ist spätestens 36 Monate nach Vollauszahlung des Kredits dem Finanzierungspartner vorzulegen.

7.7 Bewilligungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 48 bis 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften, soweit in dieser Förderrichtlinie keine Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen worden sind. Der Bundesrechnungshof ist gemäß § 91 BHO zur Prüfung berechtigt.

Die KfW vergibt Kredite auf Grundlage privatrechtlicher Verträge. Für die Kreditförderung sind die vorgenannten Regelungen sowie die Vorschriften der ANBest-P durch die KfW anzuwenden und sinngemäß vertragsrechtlich umzusetzen.



Die Förderung, soweit in dieser Richtlinie nichts Abweichendes geregelt ist, wird durch das jeweils geltende Merkblatt WEF – Neubau, die jeweils geltenden Allgemeinen Bestimmungen für Investitionskredite in der Fassung für Kreditinstitute und Endkreditnehmer der KfW umgesetzt.

7.8 Entfallen von Fördervoraussetzungen

Im Fall nicht eingehaltener oder nachträglichem Entfall der Fördervoraussetzungen wird der Kredit durch die KfW gemäß den Allgemeinen Bestimmungen der KfW zurückgefordert (Kündigung). In diesem Fall soll die KfW einen Zinszuschlag ab dem Zeitpunkt des Nichtvorliegens bzw. des Entfalls der Fördervoraussetzungen berechnen.

8 Geltungsdauer

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie für die Bundesförderung Wohneigentum für Familien vom 27. Februar 2024 (BAnz AT 19.03.2024 B7).

Diese Richtlinie tritt am 1. Januar 2025 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030.

Berlin, den 5. Dezember 2024

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag
Annett Jura
