



Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Richtlinie für die Bundesförderung Wohneigentum für Familien (WEF)

Vom 26. September 2023

1 Förderziel und Förderzweck

Mit der Bundesförderung Wohneigentum für Familien (WEF) 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 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, dass 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 % (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 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) 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 (NKI), 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 geregelt.

5.3 Kredithöchstbeträge, Laufzeit und Zinsbindung für die Kreditförderung Wohngebäude

Es werden im Rahmen der folgenden Kredithöchstbeträge bis zu 100 % 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 Antragstellenden 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 Jahre,
- bis zu 35 Jahre bei höchstens fünf Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre.

Der Zinssatz orientiert sich für alle Antragstellenden an der Kapitalmarktentwicklung und wird für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist festgeschrieben. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln beträgt bis zu 4 % pro Jahr des Kreditbetrags bei einer Laufzeit von 35 Jahren und zehn Jahren Zinsverbilligung. Die Zinsverbilligung aus Bundesmitteln erfolgt für maximal zehn Jahre.

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



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

Für nicht abgerufene Kreditbeträge wird nach Ablauf einer im KfW-Merkblatt WEF 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 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 festgelegten Technischen Mindestanforderungen.

6.2 Datenbereitstellung

Der Antragsteller muss sich im Antrag auf Förderung damit einverstanden erklären, dass sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichten Unterlagen nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften der KfW und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) insbesondere auch zur Weitergabe an den Bundestag oder zu Veröffentlichungszwecken zur Verfügung stehen.

Zur Durchführung von Erfolgskontrollen im Sinne der Nummer 11a der Verwaltungsvorschrift zu § 44 BHO sowie zum Zweck der wissenschaftlichen Begleitforschung wird der Förderempfänger im Rahmen der Förderbewilligung und auf der Grundlage des Datenschutzrechts verpflichtet, die für die Erfolgskontrolle und wissenschaftliche Begleitforschung notwendigen Daten dem BMWSB, der KfW oder den damit beauftragten Institutionen zeitnah zur Verfügung zu stellen.

7 Verfahren

7.1 Zuständigkeit

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWSB beauftragt:

KfW

Palmengartenstraße 5 – 9

60325 Frankfurt am Main

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.

Wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Beratungsgespräch stattfand, gilt der Beginn der Bauarbeiten vor Ort als Vorhabenbeginn. In diesem Sinne ist eine Antragstellung somit auch nach Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags möglich, wenn der Fördernehmer zum Zeitpunkt der Antragstellung den Nachweis über ein dokumentiertes Beratungsgespräch mit einem Finanzierungspartner der KfW oder einem Finanzvermittler erbringt. Ein solches dokumentiertes Beratungsgespräch umfasst Informationen zu Förderbedingungen und -voraussetzungen sowie zur Förderhöhe und wird in einem von der KfW bereitgestellten Musterformular festgehalten. Das Beratungsgespräch ist zwingend vor Abschluss



eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags zu führen. Der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen vor Bewilligung erfolgt jedoch 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 von 0,15 % pro Monat 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 Zuwendungsbescheids und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 48 bis 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften, soweit nicht in diesen Förderrichtlinien 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. Das Nähere regelt der zwischen Bund und KfW abzuschließende Mandatarvertrag.

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

8 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt am 16. Oktober 2023 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030. Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie für die Bundesförderung Wohneigentum für Familien (WEF) vom 25. Mai 2023 (BAnz AT 06.06.2023 B5).

Berlin, den 26. September 2023

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag
Annett Jura