



Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Richtlinie für die Bundesförderung Wohneigentum für Familien (Bestandsförderung) „Jung kauft alt“

Vom 22. August 2024

1 Förderziel und Förderzweck

Mit der Bundesförderung Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb „Jung kauft alt“ sollen Familien mit Kindern und mittleren sowie niedrigeren Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum im Bestand gefördert werden. Voraussetzung ist, dass die zu erwerbende Wohneinheit innerhalb eines Zeitraumes von maximal 54 Monate mindestens auf das energetische Niveau eines EH 70 EE ertüchtigt wird.

Zweck der Förderung ist es, einen Anreiz für die energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu setzen, um die Nachhaltigkeit der Gebäudesubstanz zu erhöhen und damit den CO₂-Ausstoß deutlich zu verringern.

Die Förderung erfolgt auf der Grundlage dieser Richtlinie und nach Maßgabe insbesondere der §§ 23 und 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sowie der zur BHO erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften.

WEF Bestand „Jung kauft alt“ 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. Die Förderung von Bestandserwerb mit Sanierungsaufgabe setzt einen Anreiz zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands deutlich oberhalb des gesetzlichen Mindeststandards, unterstützt die Einsparung von CO₂ im Gebäudebestand und leistet damit einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung. Der Bestandserwerb ist einer der wichtigsten Sanierungsanlässe.

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Erwerb von Bestandsgebäuden,

- für die ein aktueller Gebäudeenergieausweis der Klassen F, G oder H ausgestellt wurde und
- die innerhalb von 54 Monaten nach Förderzusage mindestens auf das energetische Niveau eines Effizienzhausstandard 70 EE gemäß den Anforderungen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) saniert werden.

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

Fördergegenstand ist maximal eine Wohneinheit. Der Erwerb darf ausschließlich zur Selbstnutzung erfolgen.

3 Förderempfänger

Antragsberechtigt sind ausschließlich Privatpersonen, die förderfähiges Wohneigentum zur Selbstnutzung 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. Maßgeblich ist die Anzahl der Kinder zum Zeitpunkt des Antrags.

Keine Antragsberechtigung besteht,

- wenn einer der Antragstellenden oder eine der im künftigen Haushalt lebenden Personen eine Bundesförderung aus dem Baukindergeld (KfW-Programm 424) oder der Wohneigentumsförderung für Familien – Neubau (KfW-Programm 300) 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 verfügen,
- 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 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 den Eigentumserwerb inklusive (anteilige) Grundstückskosten. Nicht gefördert werden Kaufnebenkosten.

Umfang und Höhe der Förderung legt der Bund im Einvernehmen mit der beauftragten KfW (siehe Nummer 7.1 der Richtlinie) auf Grundlage der nachfolgenden Regelung fest. Weitere Einzelheiten sind in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Merkblatt WEF Bestand „Jung kauft alt“ 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 ist 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 maximal eine Wohneinheit.

Kredithöchstbeträge:

Der Kredithöchstbetrag bemisst sich nach der Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt und ist beschränkt auf maximal 100 % der förderfähigen Ausgaben (vergleiche Nummer 5.2).

Familien mit einem Kind	Bis zu 100 000 Euro
Familien zwei Kindern	Bis zu 125 000 Euro
Familien mit drei oder mehr Kindern	Bis zu 150 000 Euro

Die Mindestlaufzeit des Kreditvertrags beträgt sieben 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 oder 20 Jahre

bis zu 35 Jahre bei höchstens fünf Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten zehn Jahre oder 20 Jahre

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 zwei 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 Antragstellenden ein Prolongationsangebot ohne Zinsverbilligung aus Bundesmitteln.

Für nicht abgerufene Kreditbeträge wird nach Ablauf einer im KfW-Merkblatt WEF Bestand „Jung kauft alt“ geregelten bereitstellungsprovisionsfreien Zeit eine Bereitstellungsprovision berechnet.

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



6 Sonstige Förderbestimmungen

6.1 Mindestanforderungen an das förderfähige Bestandsgebäude

Für das Wohneigentum ist eine Sanierung mindestens auf das energetische Niveau eines Effizienzhausstandard 70 EE durchzuführen. Der Nachweis erfolgt nach abgeschlossener Sanierung – spätestens 54 Monate nach Zusage mittels entsprechender Bestätigungen eines Energieeffizienzexperten oder einer Energieeffizienzexpertin für die Bundesförderung für effiziente Gebäude.

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 Datenschutzes verpflichtet, die für die Erfolgskontrolle und wissenschaftliche Begleitforschung notwendigen Daten – soweit für den jeweiligen Zweck erforderlich – 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 Antragstellung

Förderanträge sind vor Abschluss des Kaufvertrags über einen Finanzierungspartner der KfW zu stellen. Der Abschluss des Kaufvertrags gilt als Vorhabenbeginn. Ein unter der aufschiebenden Bedingung der Förderbewilligung vor Antragstellung geschlossener Kaufvertrag ist zulässig.

Planungs- und Beratungsleistungen (zum Beispiel im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung oder die Umwidmung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden) dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Nachweis der Mittelverwendung

Nach Abschluss der Sanierung ist ein Nachweis über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, über die Höhe der förderfähigen Ausgaben gemäß Nummer 5.2 dieser Richtlinie und des erreichten energetischen Niveaus zu erbringen. Das erreichte energetische Niveau muss mindestens einem Effizienzhausstandard 70 EE entsprechen. 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 Abschluss des Vorhabens, spätestens 54 Monate nach Bewilligung/Zusage der KfW über den Finanzierungspartner vorzulegen.

7.6 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 KfW-Merkblatt „Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb (308)“, die jeweils geltenden Allgemeinen Bestimmungen für Investitionskredite in der Fassung für Kreditinstitute und Endkreditnehmer der KfW umgesetzt.

7.7 Entfallen von Fördervoraussetzungen

Im Fall nicht eingehaltener oder nachträglichem Entfall der Fördervoraussetzungen, nicht erfüllter Sanierungspflicht oder wenn nach Sanierung das energetische Niveau „Effizienzhausstandard 70 EE“ nicht nachgewiesen wird, wird der Kredit durch die KfW gemäß den Allgemeinen Bestimmungen der KfW zurückgefordert (Kündigung). In diesem Fall wird durch die KfW ein Zinszuschlag ab dem Zeitpunkt des Entfalls der Fördervoraussetzungen berechnet.

8 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 3. September in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2025.

Berlin, den 22. August 2024

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag
Stephan Bull
