

Mitteilung an die Hausbanken Nr. 23/2023

Wohnwirtschaft Energie und Umwelt

Wohneigentum für Familien (WEF) (300):

- 1. Start der Förderung zum 01.06.2023**
- 2. Eckpunkte der Förderung**
- 3. Antrags- und Nachweisverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchten wir Sie über folgende Neuerungen der KfW informieren:

Wohnwirtschaft, Energie und Umwelt Wohneigentum für Familien (WEF) (300):

1. Start der Förderung zum 01.06.2023

Zum 01.06.2023 ist der Start der Neubauförderung "Wohneigentum für Familien" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) geplant. Ziel der Förderung ist es, Familien mit Kindern mit geringen bis mittleren Einkommen beim Bau oder Erwerb von neuem selbstgenutztem und klimafreundlichem Wohneigentum zu unterstützen.

Die Richtlinie für die neue Förderung "Wohneigentum für Familien" sowie bestimmte Details befinden sich derzeit in der Ressortabstimmung zwischen den relevanten Bundesministerien. In diesem Abstimmungsprozess können sich noch Änderungen an der Förderung ergeben. Mit dieser Vorabinformation inkl. vorläufigem Merkblatt möchte die KfW Ihnen unverbindlich erste Informationen zum Förderangebot geben und Ihnen helfen, die technische Umsetzung in Ihren Häusern einschätzen und ggf. schon anstoßen zu können. Aus dieser Information ist kein Rechtsanspruch auf die Förderung an sich oder einzelne Inhalte ableitbar.

2. Eckpunkte der Förderung

Antragsberechtigt sind natürliche Personen (Privatpersonen),

- die ein klimafreundliches Wohngebäude neu bauen oder einen klimafreundlichen Neubau innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme erstmalig erwerben,
- die den geförderten Neubau als Eigentümerin oder Eigentümer (mind. 50 Prozent Mit-eigentumsquote) selbst zu Wohnzwecken nutzen,
- bei denen mindestens ein Kind im Haushalt lebt, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat,
- deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 60.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreitet,
- die bei Antragstellung über kein Wohneigentum verfügen und
- die kein Baukindergeld des Bundes (KfW-Zuschussprogramm 424) in Anspruch genommen haben.

Fördermaßnahmen

Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme) neu errichteter klimafreundlicher Wohngebäude. Analog der Förderung "Klimafreundlicher Neubau" sind die folgenden zwei Förderstufen vorgesehen:

- Klimafreundliches Wohngebäude: Die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 sowie die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus aus dem "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude" sind erfüllt.
- Klimafreundliches Wohngebäude - mit QNG: Die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 sowie alle Anforderungen an das "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude" (QNG-PLUS oder QNG-PREMIUM) sind erfüllt und von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle wird ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt.

Gefördert wird im Produkt "Wohneigentum für Familien" maximal eine Wohneinheit.

Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten, Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung und Materialkosten aus Eigenleistungen. Für die Förderung "Wohneigentum für Familien" gelten die "Technischen Mindestanforderungen" und die "Liste der förderfähigen Maßnahmen und Leistungen" analog des Produkts "Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude (297/298)".

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt mit zinsverbilligten Krediten. Der maximale Kreditbetrag ist abhängig von der Förderstufe und der Anzahl der Kinder, die bei Antragstellung im Haushalt der Antragstellenden oder deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- oder Lebenspartner leben und bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Kredithöchstbeträge für die Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude":

- 1 oder 2 Kinder: 140.000 Euro
- 3 oder 4 Kinder: 165.000 Euro
- ab 5 Kinder: 190.000 Euro

Kredithöchstbeträge für die Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude - mit QNG":

- 1 oder 2 Kinder: 190.000 Euro
- 3 oder 4 Kinder: 215.000 Euro
- ab 5 Kinder: 240.000 Euro

Kombination mit anderen Förderprodukten

Grundsätzlich ist die Kombination einer Förderung aus diesem Produkt mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) wie z. B. dem KfW-Wohneigentumsprogramm (KfW-Produktnummer 124) möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen oder Zulagen die Summe der förderfähigen Kosten nicht übersteigt. Ausgeschlossen ist die Kombination für dieselbe Maßnahme mit dem Förderprodukt Klimafreundlicher Neubau (KfW-Produktnummer 297/298).

3. Antrags- und Nachweisverfahren:

Expertin/Experte für Energieeffizienz und Beraterin/Berater für Nachhaltigkeit einbinden

Vor Antragstellung ist eine Expertin oder ein Experte für Energieeffizienz einzubinden. Sie oder er prüft und bestätigt die Einhaltung der Anforderungen an das Gebäude und erstellt die für den Antrag benötigte "Bestätigung zum Antrag". Wird die Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude - mit QNG" beantragt sind im weiteren Verlauf der Planung und Baubegleitung für die Zertifizierung zusätzlich eine Beraterin oder ein Berater für QNG-Nachhaltigkeit sowie eine akkreditierte QNG-Zertifizierungsstelle einzubeziehen.

Für die Antragstellung benötigen Sie von den Antragstellenden:

- Die "Bestätigung zum Antrag (BzA)" der Expertin oder des Experten für Energieeffizienz (Die "Bestätigung zum Antrag (BzA)" für Wohneigentum für Familien kann voraussichtlich ab Ende Mai 2023 im Online-Prüftool der KfW erstellt werden.)
- Von den Antragstellenden und deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- oder Lebenspartner die Einkommensteuerbescheide des zweiten und dritten Kalenderjahres vor Antragstellung (Beispiel: Bei Antragstellung in 2023 sind die Einkommensteuerbescheide aus den Jahren 2021 und 2020 einzureichen).
- Die Geburtsurkunde(n) für alle eigenen und angenommenen Kinder, die bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im Haushalt der Antragstellenden oder deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- oder Lebenspartner leben.

Das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen der beiden relevanten Jahre sowie die Anzahl der Kinder unter 18 Jahre sind als sog. "Produktspezifische Attribute" im Antrag anzugeben. Die Einkommenssteuerbescheide sowie die Geburtsurkunden verbleiben bei Ihnen als Finanzierungspartner und müssen der KfW bei Antragstellung nicht eingereicht werden.

Hinsichtlich der Fragen, ob bereits Wohneigentum vorhanden ist und ob Baukindergeld (KfW-Zuschuss 424) in Anspruch genommen wurde, wird eine Selbstauskunft der Antragstellenden in die Bestätigung zum Antrag integriert. Diesbezüglich bestehen für Sie als Finanzierungspartner keine weiteren Prüfpflichten.

Förderkredit beantragen

Der Kredit ist vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags oder beim Ersterwerb vor Abschluss des Kaufvertrags zu beantragen. Der Kredit kann alternativ bis spätestens zum Beginn der Bauarbeiten vor Ort beantragt werden, wenn vor Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrags bzw. eines Kaufvertrags ein dokumentiertes Beratungsgespräch zum Vorhaben stattgefunden hat.

Vorhaben durchführen und nachweisen

Nach Erhalt der Zusage kann mit dem Vorhaben begonnen werden. Der produkt- und fristgemäße Einsatz der Mittel ist nach Abschluss des Vorhabens und Einzug in die geförderte Wohneinheit, spätestens 36 Monate nach Mittelabruf des Kredits mit der "Bestätigung nach Durchführung (BnD)" gegenüber der KfW nachzuweisen.

Für den Nachweis benötigen Sie von den Antragstellenden:

- Die "Bestätigung nach Durchführung (BnD)" von einer Expertin oder einem Experten für Energieeffizienz.

- Die Meldebestätigung, aus der das Datum des Einzugs hervorgeht und, dass die finanzierte Wohneinheit von den Antragstellenden als Haupt- oder alleiniger Wohnsitz genutzt wird.
- Ein Grundbuchauszug, aus dem hervorgeht, dass die Antragstellenden und deren im Haushalt wohnenden Ehe- und Lebenspartner zu mindestens 50 Prozent Eigentümer der finanzierten Wohneinheit sind.

Nach Durchführung des Vorhabens muss das QNG-Zertifikat der Expertin oder dem Experten für Energieeffizienz vorgelegt werden. Sie oder er bestätigt in der "Bestätigung nach Durchführung (BnD)" das Vorhandensein des Zertifikats. Das Zertifikat muss der KfW nicht eingereicht werden.

Die Meldebestätigung und der Grundbuchauszug verbleiben bei Ihnen als Finanzierungspartner und müssen der KfW im Rahmen des Nachweises zur Durchführung des Vorhabens nicht eingereicht werden.

Zu näheren Informationen über die zu beachtenden Veränderungen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter-/innen des Vertriebsmanagements jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**SAARLÄNDISCHE INVESTITIONSKREDITBANK
AKTIENGESELLSCHAFT**

i. V. Sabrina Adam

i. V. Markus Allgayer

Anlage:

- Merkblatt Wohneigentum für Familien (WEF) (300)

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Bauen, Wohnen, Energie sparen

300
Kredit

Förderziel

Die Förderung unterstützt Familien mit Kindern mit geringem oder mittlerem Einkommen beim Bau oder Erwerb von neuem selbstgenutztem und klimafreundlichem Wohneigentum in Deutschland.

Dieses Förderprodukt erfüllt die Paris-kompatiblen [Sektorleitlinien der KfW Bankengruppe](#), die konkrete Anforderungen an die Klimaverträglichkeit der jeweiligen Investitionen definieren.

Auftraggeber

Die Förderung "Wohneigentum für Familien" wird im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen durchgeführt.



»»» 80 MILLIONEN GEMEINSAM FÜR
ENERGIEWECHSEL

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen (Privatpersonen),

- die Eigentümerin oder Eigentümer von neu errichtetem, selbstgenutztem Wohneigentum werden,
- bei denen mindestens ein Kind im Haushalt lebt, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat,
- deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 60.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreitet und
- die bei Antragstellung über kein Wohneigentum verfügen.

Nicht antragsberechtigt sind natürliche Personen, die in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen sind.

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb von neu errichtetem und klimafreundlichem Wohneigentum. Die Wohneinheit ist für eigene Wohnzwecke selbst zu nutzen.

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt mit einem zinsgünstigen Kredit, der abhängig von der Förderstufe und der Anzahl der Kinder zwischen 140.000 und 240.000 Euro beträgt (Details siehe „Kreditbetrag“).

In 3 Schritten zur Förderung:

1. Expertin oder Experte für Energieeffizienz einbinden

Für den Antrag ist eine Expertin oder ein Experte für Energieeffizienz einzubinden. Sie oder er prüft und bestätigt die Einhaltung der Anforderungen an das Gebäude und erstellt die für den Antrag benötigte "Bestätigung zum Antrag".

2. Kredit beantragen und erhalten

Der Kredit ist vor Beginn des Vorhabens bei einem frei wählbaren Finanzierungsinstitut (Banken, Sparkassen, Bausparkassen, Finanzvermittler oder Versicherungen) zu beantragen. Dort wird der Kreditvertrag abgeschlossen.

3. Vorhaben durchführen und nachweisen

Nach Erhalt der Zusage kann mit dem Vorhaben begonnen werden. Der Abschluss des Vorhabens ist nach Einzug in das neue Wohneigentum dem Finanzierungsinstitut nachzuweisen.

Teil 2: Details zur Förderung

Antragsvoraussetzungen

Antragstellende und Kind/er

Antragsberechtigt sind alle natürlichen Personen, die allein oder als gemeinsamer Haushalt mit Ehe- oder Lebenspartnern Wohneigentum bauen oder erwerben möchten (siehe förderfähige Maßnahmen). Bei Antragstellung muss in deren Haushalt mindestens ein leibliches oder angenommenes Kind leben, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Antragstellende können nur einmal eine Förderung aus diesem Produkt erhalten.

Zu versteuerndes Haushaltseinkommen

Das zu versteuernde jährliche Haushaltseinkommen darf maximal 60.000 Euro bei Haushalten mit einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind betragen. In der Bemessung dieser Einkommensgrenze werden nur Kinder berücksichtigt, die bei Antragstellung geboren und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Zum Haushaltseinkommen zählen die Einkommen der im künftigen Haushalt lebenden Ehe- oder Lebenspartner oder der Alleinerziehenden. Einkommen von Kindern werden nicht berücksichtigt.

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Das zu versteuernde Haushaltseinkommen ist mit Einkommensteuerbescheiden des Finanzamtes nachzuweisen. Maßgeblich ist der Durchschnitt aus den zu versteuernden Einkommen des zweiten und dritten Jahres vor Antragstellung (zum Beispiel: Für einen Antrag in 2023 wird der Durchschnitt der Einkommen aus 2021 und 2020 gebildet). § 2 Absatz 5a Einkommensteuergesetz ist nicht anzuwenden.

Anforderungen an das Wohneigentum und die Selbstnutzung

Die antragstellenden Ehe- oder Lebenspartner bzw. Alleinerziehenden des künftigen Haushalts müssen Eigentümer, mindestens Miteigentümer des selbstgenutzten Wohneigentums werden. Der Eigentumsanteil der Antragstellenden an der geförderten Wohneinheit muss mindestens 50% betragen. Das Erfüllen dieser Anforderung ist mit dem Grundbuchauszug für die geförderte neue Wohneinheit nachzuweisen.

Bei der geförderten Wohneinheit muss es sich um einen Neubau handeln, die die geltenden technischen Mindestanforderungen erfüllt (siehe „Förderfähige Maßnahmen“).

Nutzungsdauer: Die geförderte Wohneinheit ist als (Mit)Eigentümer mindestens fünf Jahre ab Einzug selbst zu nutzen. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung nach dieser Förderung endet spätestens mit dem Ende der ersten Zinsbindung. Entfällt die Selbstnutzung innerhalb der vorgenannten Nutzungsdauer, erhöht sich ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Änderung der Sollzinssatz um 1,00 Prozent p. a.

Weiterhin ist die geförderte Wohneinheit mindestens zehn Jahre zweckentsprechend zum Wohnen zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums ist bei einer Veräußerung der Erwerbende auf die Förderung, die Nutzungspflicht und das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach den Paragraphen 46 und 57 Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinzuweisen. Die Nutzungsänderung oder -aufgabe und der Abriss der geförderten Wohneinheit innerhalb dieses Zeitraums sind der KfW unverzüglich anzuzeigen. Die KfW ist in diesen Fällen berechtigt, die Förderung anteilig zurückzufordern.

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn Antragstellende, deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- und Lebenspartner oder deren Kinder bereits über Wohneigentum verfügen (siehe Förderausschlüsse).

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 BGB) von Wohngebäuden, die nach Fertigstellung in den Anwendungsbereich des bei Antragstellung geltenden Gebäudeenergiegesetzes fallen und die Anforderungen gemäß der Anlage zum Merkblatt „Technische Mindestanforderungen Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ (TMA) erfüllen.

Die geförderte neue Wohneinheit muss sich auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland befinden. Gefördert wird in diesem Produkt maximal eine Wohneinheit.

Folgende Förderstufen werden gefördert:

- Klimafreundliches Wohngebäude
- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Die Stufe „Klimafreundliches Wohngebäude“ wird erreicht, wenn der Neubau die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 sowie die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ erfüllt.

Die Stufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“ wird erreicht, wenn der Neubau zusätzlich zu den Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 alle Anforderungen an das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder an das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium“ (QNG-PREMIUM) erfüllt und von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle ein Nachhaltigkeitszertifikat für den Neubau ausgestellt wird. Informationen zum „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – QNG“ finden Sie im Informationsportal Nachhaltiges Bauen unter www.nachhaltigesbauen.de.

Förderfähig sind die gesamten Bauwerkskosten, Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei Eigenleistung sind die Materialkosten förderfähig.

Weitere Ausführungen zu den förderfähigen Maßnahmen und Kosten finden Sie im [Infoblatt „KFN - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen“](#) und unter www.kfw.de/300.

Umwelt- und Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen und Standards erfüllen.

Förderausschlüsse

Eine Förderung wird in folgenden Fällen nicht gewährt:

- Einer der Antragstellenden oder eine der im künftigen Haushalt lebenden Personen hat eine Bundesförderung aus dem Baukindergeld (KfW-Programm 424) erhalten.
- Erwerb von Grundstücken
- Neubau oder Ersterwerb von Ferien- oder Wochenendhäusern sowie Ferienwohnungen
- Einer der Antragstellenden, deren im künftigen Haushalt wohnende Ehe- oder Lebenspartner oder deren Kinder verfügen bei Antragstellung bereits über selbstgenutztes, vermietetes, durch Nießbrauch genutztes, unentgeltlich überlassenes oder leerstehendes Wohneigentum in Deutschland.
- Entgeltliche und sonstige Eigentums- bzw. Vermögensübertragungen
 - zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern bzw. den Gesellschaftern nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung,
 - zwischen nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 InsO (zum Beispiel zwischen Eheleuten beziehungsweise Lebenspartnern),
 - die Umgehungen der vorgenannten Tatbestände (zum Beispiel durch Treuhandgeschäfte) sind.
- Die mehrfache Förderung einer Wohneinheit in diesem Produkt.

Merkmale

Wohneigentum für Familien

- Nutzung der geförderen Wohneinheit durch Wohngemeinschaften
- Umschuldungen und Nachfinanzierungen von Vorhaben.

Die KfW schließt zudem bestimmte Vorhaben generell von einer Finanzierung aus oder gibt einzuhaltende Bedingungen vor. Details können Sie der Ausschlussliste der KfW Bankengruppe entnehmen: www.kfw.de/ausschlussliste.

Antragstellung

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Produkt über Finanzierungsinstitute (Banken, Sparkassen, Bausparkassen, Finanzvermittler und Versicherungen). Der Antrag ist bei einem frei wählbaren Finanzierungsinstitut vor Beginn des Vorhabens zu stellen.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Abweichend gilt als Vorhabenbeginn der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Beratungsgespräch mit dem Finanzierungsinstitut oder einem Finanzvermittler stattfand. Das Beratungsgespräch ist auf dem Formular "[Nachweis eines Beratungsgesprächs](#)", Formularnummer: 600 000 4806, zu dokumentieren.

Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Ein Vorhabenbeginn nach Antragsstellung, aber vor Zusage der KfW, ist zulässig, erfolgt jedoch auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

Grundlage für den Antrag ist die von der Expertin oder dem Experten für Energieeffizienz erstellte "Bestätigung zum Antrag" (BzA).

Für die Kreditzusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antragseinganges in der KfW.

Ab einem Kreditbetrag in Höhe von 700.000 Euro dürfen Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen vergeben werden. Soweit möglich, sind dazu mindestens drei Angebote einzuholen. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Unterlagen

Zur Antragstellung sind folgende Unterlagen notwendig:

- Die von einer Expertin oder einem Experten für Energieeffizienz erstellte und von den Antragstellenden unterzeichnete „Bestätigung zum Antrag“ (BzA).
- Die Einkommensteuerbescheide des zweiten und dritten Kalenderjahres vor Antragsstellung der im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- oder Lebenspartner beziehungsweise des Alleinerziehenden (Zum Beispiel: Bei Antragstellung in 2023 sind die Einkommensteuerbescheide aus den Jahren 2021 und 2020 einzureichen).
- Die Geburtsurkunde(n) für alle eigenen und angenommenen Kinder, die bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im Haushalt der

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Antragstellenden oder deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- oder Lebenspartner leben.

Die KfW kann ergänzende Unterlagen anfordern, sofern dies für die Bearbeitung notwendig ist.

Einbindung einer Expertin oder eines Experten für Energieeffizienz

Für die Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens ist eine Expertin oder ein Experte für Energieeffizienz aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) in der Kategorie "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude" unter www.energie-effizienz-experten.de einzubinden.

Die Expertin oder der Experte für Energieeffizienz prüft und bestätigt die Einhaltung der folgenden Anforderungen:

- energetischer Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten und
- Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des „QNG-PLUS“ sowie
- die in der Anlage zu diesem Merkblatt festgelegten Technischen Mindestanforderungen

Die Expertin oder der Experte für Energieeffizienz ist für das Bauvorhaben vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen. Das heißt sie oder er bzw. das Unternehmen, bei dem sie oder er angestellt ist, darf nicht

- in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen oder
- von diesen Unternehmen oder Lieferanten beauftragt werden oder
- Lieferungen oder Leistungen vermitteln.

Details hierzu finden Sie im [Infoblatt "KfN - Förderfähige Maßnahmen und Leistungen"](#) und unter www.kfw.de/300.

Einbinden einer Beraterin oder eines Beraters für Nachhaltigkeit und einer QNG-Zertifizierungsstelle

Für das Erreichen der Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“ sind eine Beraterin oder ein Berater für QNG-Nachhaltigkeit und eine QNG-Zertifizierungsstelle einzubeziehen. Die Beraterin oder der Berater sowie die QNG-Zertifizierungsstelle sind für das Bauvorhaben vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen.

Informationen zum "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – QNG", Beraterinnen und Berater für QNG-Nachhaltigkeit und QNG-Zertifizierungsstellen finden Sie im Informationsportal Nachhaltiges Bauen unter www.nachhaltigesbauen.de.

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Hinweis für den Ersterwerb

Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme (§ 640 des Bürgerlichen Gesetzbuches) für den Kauf von nach diesem Produktmerkblatt errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen möglich. Der Antrag ist vor Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen. Die Ersterwerbenden haften für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Beim Ersterwerb muss der Kauf- bzw. ein verbundener Kauf- und Werkvertrag oder Bauträgervertrag eine Haftung der Verkaufenden für die vereinbarte Förderstufe gegenüber den Erwerbenden enthalten. Die Verkaufenden haben den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages oder der Rücknahme der Zusage zu tragen, wenn die Anforderungen an die Effizienzhaus-Stufe nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und die KfW aus diesen Gründen den Förderkredit vom Darlehensnehmer innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung zurückfordert.

Der Ersterwerb ist nicht förderfähig, wenn der Erwerb in einen Grundstückskaufvertrag und einen separaten Bau- und Werkvertrag für den Neubau aufgespalten wird (verdecktes Bauherrenmodell), obwohl auch ein einheitlicher Vertrag über den Grundstückserwerb und den Neubau des Wohngebäudes geschlossen werden könnte und die Makler- und Bauträgerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde.

Kreditbetrag

Ausschlaggebend für die Höhe des Kreditbetrages 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 für die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“:

- 1 oder 2 Kinder: maximaler Kreditbetrag 140.000 Euro
- 3 oder 4 Kinder: maximaler Kreditbetrag 165.000 Euro
- ab 5 Kinder: maximaler Kreditbetrag 190.000 Euro

Kredithöchstbeträge für die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“:

- 1 oder 2 Kinder: bis zu 190.000 Euro
- 3 oder 4 Kinder: bis zu 215.000 Euro
- ab 5 Kinder: bis zu 240.000 Euro

Eine Aufstockung des Kreditbetrages über den bei Antragstellung beantragten Umfang hinaus ist nicht möglich.

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Laufzeit und Zinsbindung

Die Mindestlaufzeit beträgt 4 Jahre.

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- bis zu 10 Jahre mit Tilgung in einer Summe am Laufzeitende und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu 10 Jahre bei höchstens 2 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit
- bis zu 25 Jahre bei höchstens 3 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre
- bis zu 35 Jahre bei höchstens 5 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre

Zinssatz

- Der Zinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes und wird während der ersten Zinsbindung aus Bundesmitteln verbilligt.
- Es gilt der am Tag der Zusage gültige Produktzinssatz oder der bei Antragseingang günstigere Produktzinssatz.
- Ist eine längere Laufzeit vereinbart als die Zinsbindungsdauer, unterbreitet die KfW vor Ende der Zinsbindungsfrist ein Prolongationsangebot.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht unter www.kfw.de/300.

Bereitstellung

- Die Auszahlung erfolgt zu 100% des zugesagten Betrags.
- Der Betrag ist in einer Summe oder in Teilen abrufbar.
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Zusage. Diese Frist wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um bis zu 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Zusage der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat berechnet.
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig für den festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen.

Vor Auszahlung des KfW-Refinanzierungskredits an den Finanzierungspartner ist ein Verzicht auf den Kredit jederzeit möglich. Für dasselbe Vorhaben (identische Förderstufe) kann frühestens 6 Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW ein neuer Kredit beantragt werden. Eine neue Antragstellung ist ohne diese Sperrfrist möglich, wenn das Vorhaben neu oder in wesentlichen Teilen verändert ist.

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Tilgung

Während der tilgungsfreien Jahre sind lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge zu zahlen. Danach wird der Kredit

- monatlich in Annuitäten zurückgezahlt.
- bei endfälliger Tilgung zum Laufzeitende zurückgezahlt.

Außerplanmäßige Tilgungen können nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorgenommen werden. Es ist nur eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrags erlaubt. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen.

Sicherheiten

Für den Kredit sind bankübliche Sicherheiten zu stellen. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen mit dem Finanzierungsinstitut vereinbart.

Kombination mit anderen Förderprodukten

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 Kosten nicht übersteigt.

Für die in diesem Produkt geförderte Wohneinheit ist eine gleichzeitige Inanspruchnahme einer Bundesförderung „Klimafreundlicher Neubau“ (297/298, 299, 498, 499) nicht möglich.

Weiterhin ist die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung nach der Kälte-Klima-Richtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI), dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG), dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) für dieselben förderfähigen Kosten nicht möglich.

Nachweis der Mittelverwendung

Der produkt- und fristgemäße Einsatz der Mittel ist nach Abschluss des Vorhabens und Einzug in das neue Wohneigentum beim Finanzierungsinstitut nachzuweisen, spätestens aber 36 Monate nach Vollauszahlung des Kredits. Der Nachweis ist mit der "Bestätigung nach Durchführung" (BnD) wie folgt zu führen:

- Die Expertin oder der Experte für Energieeffizienz prüft und bestätigt die förderfähigen Kosten und die produktgemäße Umsetzung des Vorhabens gemäß Merkblatt inklusive der Anlage "TMA" und erstellt die "BnD".
 - Zusätzlich für die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG:
Die Expertin oder der Experte für Energieeffizienz bestätigt das Vorliegen eines Zertifikats einer akkreditierten Zertifizierungsstelle, mit dem die Erfüllung der Anforderungen des "QNG-PLUS" oder "QNG-PREMIUM" bestätigt wird.

Die der Expertin oder dem Experten für Energieeffizienz vorzulegenden Rechnungen müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Die

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

Rechnungen sind unbar zu begleichen und die entsprechenden Belege (zum Beispiel Kontoauszüge) als Zahlungsnachweise aufzubewahren.

- Die Antragstellenden bestätigen mit ihrer Unterschrift auf der „BnD“ die produktgemäße Verwendung der Mittel sowie die Höhe der Kosten.
- Das Finanzierungsinstitut bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel und reicht die „BnD“ bei der KfW ein.

Unterlagen

Das Finanzierungsinstitut benötigt für den Nachweis folgende Unterlagen:

- Die von einer Expertin oder einem Experten für Energieeffizienz erstellte und von den Antragstellenden unterzeichnete „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD).
- Die Meldebestätigung, aus der das Datum des Einzugs hervorgeht und, dass die geförderte Wohneinheit von den Antragstellenden als Haupt- oder alleiniger Wohnsitz genutzt wird.
- Ein Grundbuchauszug, aus dem hervorgeht, dass die Antragstellenden und deren im künftigen Haushalt wohnenden Ehe- und Lebenspartner zu mindestens 50 Prozent Eigentümer der geförderten Wohneinheit sind.

Die KfW kann ergänzende Unterlagen anfordern, sofern dies zur Prüfung der Einhaltung von Förderkriterien notwendig ist.

Datenweitergabe

Die Antragstellenden erklären sich im Antrag damit einverstanden, notwendige Daten und Informationen zum geförderten Vorhaben für Monitoringzwecke und Evaluation bereitzustellen und auf Verlangen dem Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages und im Einzelfall auch anderen Ausschüssen des Deutschen Bundestages in anonymisierter Weise bekannt zu geben oder von der KfW in anonymisierter Weise weitergeben zu lassen.

Auskunfts- und Sorgfaltspflichten

Antragstellende sind verpflichtet, ihr Finanzierungsinstitut unverzüglich zu informieren, wenn die Anforderungen an das neue Wohneigentum nicht mehr erfüllt werden. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn innerhalb der Nutzungsdauer von fünf Jahren ab Einzug die geförderte Wohneinheit nicht mehr selbst als alleiniger- oder Hauptwohnsitz genutzt wird.

Innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage sind von den Antragstellenden folgende Unterlagen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen (auch nach gegebenenfalls vollständiger Tilgung des Kredites):

- Einkommensteuerbescheide für das zweite und dritte Kalenderjahr vor Antragsstellung.
- Geburtsurkunden für alle eigenen und angenommenen Kinder, die bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hatten und im Haushalt der Antragstellenden oder deren Ehe- oder Lebenspartner lebten.
- Meldebestätigung, aus der das Datum des Einzugs hervorgeht und, dass die geförderte Wohneinheit von den Antragstellenden als Haupt- oder alleiniger Wohnsitz genutzt wird.

»»» Merkblatt

Wohneigentum für Familien

- Grundbuchauszug für die geförderte Wohneinheit
- Vollständige Dokumentation gemäß den „Technischen Mindestanforderungen“.
- Unterlagen zur Dokumentation der von der Expertin oder dem Experten für Energieeffizienz und der Beraterin oder dem Berater für Nachhaltigkeit erbrachten Leistungen (beispielsweise Planung und Vorhabenbegleitung, Nachhaltigkeitszertifizierung).
- Rechnungen und Nachweise über geleistete Zahlungen (Kontoauszüge). Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten durch die Verkaufenden.

Die KfW behält sich eine jederzeitige Überprüfung der Nachweise sowie eine Vor-Ort-Kontrolle des geförderten Vorhabens vor.

Subventionserheblichkeit

Im Rahmen der Antragstellung sowie der möglichen künftigen Durchführung der beantragten Förderung werden von der KfW Informationen erhoben, die subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes sind (subventionserhebliche Tatsachen). Nähere Informationen zur Subventionserheblichkeit der Antragsdaten sowie die einzelnen subventionserheblichen Tatsachen sind in der ["Datenliste Subventionserhebliche Tatsachen"](#) für das beantragte Förderprodukt zu finden. Die vorsätzliche oder leichtfertige falsche Angabe oder unterlassene Mitteilung von subventionserheblichen Tatsachen sind als Betrug (§ 263 StGB) strafbar, soweit es sich nicht um strafrechtliche Subventionen im Sinne von § 264 Absatz 8 StGB handelt.

Sonstige Hinweise

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von der individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz („Handwerkerleistungen“).

Die KfW erteilt zur steuerrechtlichen Behandlung der durch die KfW geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können fachkundige Personen (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) individuell steuerlich beraten.

Rechtsanspruch

Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Die KfW entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Anlage zum Merkblatt

["Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude Technische Mindestanforderungen"](#), Bestellnummer 600 000 5054.