



BMWSB, Krausenstraße 17 - 18, 10117 Berlin

An die

Mitglieder der Bündnis-Arbeitsrunde
im Bündnis bezahlbarer Wohnraum

- per E-Mail

An die

beratenden Gäste der Bündnis-Arbeitsrunde
im Bündnis bezahlbarer Wohnraum

- per E-Mail

Sören Bartol

Parlamentarischer Staatssekretär

Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

PStB@bmwsb.bund.de

www.bmwsb.bund.de

Dr. Rolf Bösing

Staatssekretär

Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

StB@bmwsb.bund.de

www.bmwsb.bund.de

Berlin, 29.08.2024

Betreff: Neue Wohneigentumsförderung „Jung kauft Alt“

Sehr geehrte Damen und Herren Staatssekretäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesregierung wird am 3. September 2024 die Bundesförderung „Jung kauft Alt“ starten, um Familien mit minderjährigen Kindern und niedrigen bis mittleren Einkommen beim Wohneigentumserwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden zu unterstützen.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über den Inhalt der neuen Bundesförderung informieren.

1. Ausgangssituation

Der Wunsch vieler – insbesondere auch einkommensschwächerer – Familien nach Bildung von Wohneigentum ist unverändert hoch.



Seite 2 von 6

Seit dem 1. Juni 2023 fördert die Bundesregierung mit der Wohneigentumsförderung für Familien (WEF) den Wohneigentumserwerb von energetisch anspruchsvollem Neubau. Seit Einführung ist die Nachfrage nach diesem Programm kontinuierlich gestiegen. Es hat sich gezeigt, dass neben der Neubauförderung großer Bedarf an der Förderung von Wohneigentumserwerb im Bestand besteht. Die Wohneigentumsförderung für Familien, bisher beschränkt auf Neubau, wird daher durch eine Bestandsförderung ergänzt.

2. Eckpunkte der Förderung „Jung kauft Alt“

2.1 Förderziele

Mit der neuen Wohneigentumsförderung des Bundes soll ein Anreiz zum Erwerb von Bestandsgebäuden und dabei zur Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland gesetzt werden. Damit wird auch ein Beitrag zur privaten Altersvorsorge wie auch zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes geleistet. Durch den Fokus auf die Gebäude in einem energetisch schlechten Zustand wird die Förderung einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung im Gebäudesektor leisten. Bereits eingesetzte Baustoffe werden weiterverwendet und CO₂-Emissionen durch die energetische Ertüchtigung des Bestandsgebäudes eingespart.

2.2 Zielgruppe

Vor allem Familien mit Kindern finden insbesondere in den angespannten Mietwohnmärkten immer weniger familiengerechten Wohnraum. Die Wohneigentumsförderung im Bestand stärkt Familien mit Kindern in ihrer Wohnsituation.

Gefördert werden Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt und eines max. zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von 90.000 Euro (zzgl. 10.000 Euro für jedes weitere minderjährige



Kind im Haushalt). Die Familien dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht über weiteres Wohneigentum verfügen und in der Vergangenheit keine anderweitige Bundesförderung zur Wohneigentumsbildung erhalten haben. Haushalte, in denen ein/e Ehe-/ Lebenspartner/in lebt, der bereits eine Förderung erhalten hat (z. B. Baukindergeld) sind von der Gewährung der Förderung ausgeschlossen.

Fördervoraussetzung ist, dass das zu erwerbende Wohneigentum selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Räumlichkeiten müssen über einen eigenen abschließbaren Zugang, mindestens einen zu Wohnzwecken dienenden Raum, Küche/Kochnische sowie Bad/WC zur Eigennutzung verfügen. Nicht förderfähig sind Gebäude, die nicht zur dauerhaften Wohnnutzung vorgesehen sind (z. B. Ferienwohnungen, Gartenhäuser). Die Zweckbindung – selbstgenutztes Wohneigentum – besteht für die Dauer von fünf Jahren; die Wohneinheit selbst muss für mindestens zehn Jahre zu Wohnzwecken genutzt werden.

2.3 Förderobjekt

Gefördert wird der Bestandserwerb zur Selbstnutzung in Deutschland. Dies können insbesondere Einfamilien-/Zweifamilien-/Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen sein.

Das energetische Ausgangsniveau ist durch Vorlage eines Gebäudeenergieausweises der **Energieeffizienzklassen F, G oder H** nachzuweisen. Beim Verkauf einer Immobilie ist die Vorlage des Gebäudeenergieausweises durch den Verkäufer gemäß den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gesetzlich vorgeschrieben. Aus dem Gebäudeenergieausweis ist der energetische Ausgangszustand der zu fördernden Bestandsimmobilie erkennbar. Er bietet eine Grundlage dafür, die energetischen Einsparpotentiale aufzuzeigen.



2.4 Energetische Sanierung

Die Förderung des Eigentumserwerb wird aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziert. Das geförderte Wohneigentum muss daher innerhalb eines Zeitraumes von 54 Monaten ab Erwerb/ Kaufvertrag, bei Bedarf auch schrittweise, auf das energetische Mindestniveau eines Effizienzhaus 70 EE ertüchtigt werden. Die energetischen Anforderungen entsprechen denen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Sanierungsförderung).

Auch der Nachweis für den erreichten Energieeffizienzstandard entsprechen denen der bekannten BEG-Sanierungsförderung. Durch die enge Verknüpfung zwischen dem Förderprogramm „Jung kauft Alt“ und der BEG-Sanierungsförderung soll der Zugang auch zu dieser Förderung erleichtert werden, um neben der Unterstützung des Erwerbs auch eine Förderung der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes in Anspruch nehmen zu können.

2.5 Förderinstrument

Förderinstrument ist der KfW-Kredit mit Zinsverbilligung (Kredit von 7 bis maximal 35 Jahre, 10 oder 20-jährige Zinsbindung). Die Erfahrungen bei der Wohneigentumsförderung für Familien (WEF) hat gezeigt, dass gerade für Schwellenhaushalte diese Förderart attraktiv ist. Sie sorgt in der Finanzierungsphase/-entscheidung für eine Entlastung und erleichtert die Finanzierungsgespräche mit den Finanzierungspartnern.

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- bis zu 10 Jahre mit Tilgung in einer Summe am Laufzeitende und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit (endfälliges Darlehen)
- bis zu 10 Jahre bei höchstens 2 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit



Seite 5 von 6

- bis zu 25 Jahre bei höchstens 3 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre oder 20 Jahre
- bis zu 35 Jahre bei höchstens 5 Tilgungsfreijahren und einer Zinsbindung für die ersten 10 Jahre oder 20 Jahre

2.6 Förderintensität

Die Förderintensität ist abhängig von der Anzahl der Kinder. Angeboten werden folgende Darlehenshöchstbeträge:

- Familien mit einem Kind: Kredithöchstbetrag 100.000 Euro,
- Familien mit zwei Kindern: Kredithöchstbetrag 125.000 Euro,
- Familien ab drei Kindern: Kredithöchstbetrag 150.000 Euro.

Der konkrete Endkreditnehmerzins ist abhängig von der Kapitalmarktentwicklung zum Zeitpunkt der Antragsstellung und wird sich – angelehnt an den Zinskonditionen von Wohneigentum für Familien (WEF) – deutlich unter dem Marktzinsniveau einfinden. Der jeweils aktuelle Endkreditnehmerzins ist ab 3. September 2024 auf der Produktwebsite der KfW zu „Jung kauft Alt“ einsehbar.

2.7 Durchführung der Förderung

Mit der Umsetzung der Förderung ist die KfW-Bankengruppe (KfW) beauftragt worden. Sie verfügt über die für die Förderung notwendigen Voraussetzungen (Banklizenz, Anbindung an die unterschiedlichsten Finanzierungspartner, keine regionale Beschränkung, umfassende Beratungsangebote für antragstellende Haushalte). Die Antragstellung erfolgt nicht direkt bei der KfW. Sie ist vor Vorhabenbeginn über die Finanzierungspartner bei der KfW zu beantragen.

2.8 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Kombination mit Landes- bzw. regionalen Förderprogrammen ist möglich, wobei die kumulierte Summe aus Zinsverbilligungen und



Seite 6 von 6

etwaigen Zuschüssen aus anderen Programmen insgesamt nicht mehr als 100 % der förderfähigen Kosten für den Bestandserwerb betragen dürfen.

Die Kombination mit BEG-Sanierung ist, auch mit Blick auf die Sanierungsaufgabe, ausdrücklich zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

Sören Bartol

Sören Bartol, MdB

Dr. Rolf Bösing