



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Staatliche Förderung beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum

- **KfW-Programme zur Förderung des Wohneigentums, Energieeffizientes Bauen u.a.**
- **Programm Erneuerbare Energien - Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**
- **Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester)**
- **Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG)**
- **Denkmalschutz**
- **Landesförderungen**

Inhaltsverzeichnis

1	KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums, KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ und weitere	2
1.1	KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums	2
1.2	KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“	3
1.3	KfW-Programm „Erneuerbare Energien“	4
1.4	Weitere KfW-Programme	5
2	Programm Erneuerbare Energien – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	6
3	Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester)	6
4	Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG)	7
5	Denkmalschutz	8
6	Landesförderungen	8

Impressum

Herausgeber:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat II 5 Nachhaltiges Bauen
Fasanenstraße 87, 10623 Berlin
Telefon: 03018/401-3444
Telefax: 03018/401-3449
E-mail: kompetenzzentrum@bbr.bund.de
www.kompetenzzentrum-bauen.de



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Projektleitung
Dipl.-Ing. Andreas Rietz, Architekt BDB

Bearbeitung
Dipl.-Bw(FH) Bernd Pickahn
Dipl.-Vw. Verena Staubermann
Yvonne Geue

Grafik
Dipl.-Ing.(FH) Heidemarie Schütz

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z.B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Januar 2010

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-bauen.de abgerufen und ausgedruckt werden.

1 KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums, KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ und weitere

1.1 KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums

Das KfW-Wohneigentumsprogramm dient der langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland durch zinsgünstige Darlehen für die auf den nachstelligen Beleihungsraum entfallenden Kosten.

Anträge können stellen

- natürliche Personen, die selbst genutztes Wohneigentum erwerben.

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens bei der Hausbank zu stellen.

Gefördert wird:

Der Bau oder Kauf von selbst genutzten Häusern oder Eigentumswohnungen bis zu 30 % der Gesamtkosten. Die persönlichen Eigenleistungen können in die Kalkulation einbezogen werden.

Kredithöchstbetrag: 100.000 Euro

Mitfinanziert werden:

- Beim Bau: Die angemessenen Gesamtkosten (Grundstück, Bau- und Baunebenkosten, Außenanlagen bzw. Kaufpreis einschließlich Nebenkosten). Der Grundstückskauf darf nicht länger als 6 Monate zurückliegen.
- Beim Kauf: Kaufpreis einschließlich Nebenkosten, sowie Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung
- Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen, um dadurch Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft zu werden.

Nicht finanziert werden:

- Umschuldungen bestehender Darlehen;
- Nachfinanzierungen bereits begonnener oder abgeschlossener Vorhaben sowie vermietete oder gewerblich genutzte Flächen.

1.2 KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“

Das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von KfW-Effizienzhäusern. Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt.

Wer wird gefördert?

Jeder, der in den Neubau von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden investiert, also

- Privatpersonen,
- Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften,
- Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände,
- Sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

Wie wird gefördert?

Sie erhalten langfristige, deutlich zinsverbilligte Darlehen mit Festzinssätzen und tilgungsfreien Anfangsjahren.

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung, Herstellung oder der Ersterwerb von Wohngebäuden einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen. Als Herstellung gilt auch die Erweiterung bestehender Gebäude durch abgeschlossene Wohneinheiten sowie die Umwidmung bisher nicht wohnwirtschaftlich genutzter Gebäude bei anschließender Nutzung als Wohngebäude. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser.

Geförderte KfW-Effizienzhäuser müssen eines der nachfolgend erläuterten energetischen Niveaus erreichen. Das angestrebte KfW-Effizienzhaus-Niveau ist mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen

Zum Nachweis des energetischen Niveaus sind der Jahres-Primärenergiebedarf Q_P und der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene Transmissionswärmeverlust H'_T des Referenzgebäudes nach der Energieeinsparverordnung (EnEV₂₀₀₉) Anlage 1, Tabelle 1 von einem Sachverständigen zu ermitteln.

KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV₂₀₀₉)

KfW-Effizienzhäuser 70 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 70 % und den Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 85 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV₂₀₀₉ nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein, als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₀₉ zulässig.

Passivhaus: Gefördert werden in der Programmvariante auch Gebäude, deren Jahres-Primärenergiebedarf Q_p und Jahres-Heizwärmebedarf Q_h nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p nicht mehr als 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche AN und der Jahres-Heizwärmebedarf Q_h nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV₂₀₀₉)

KfW-Effizienzhäuser 85 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) von 85 % und den Transmissionswärmeverlust (H_{T}^*) von 100 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage der EnEV₂₀₀₉ nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₀₉ zulässig.

Finanzierungsanteil / Kreditbetrag

Finanziert werden bis zu 100 % der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück), maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit.

1.3 KfW-Programm „Erneuerbare Energien“**Investitionskredite für Maßnahmen zur Nutzung Erneuerbarer Energien**

Das KfW-Programm Erneuerbare Energien dient der langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Nutzung Erneuerbarer Energien zu einem günstigen Zinssatz.

Im *Programmteil „Standard“* wird die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom bzw. Strom und Wärme in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gefördert.

A. Programmteil „Standard“**Wer kann Anträge stellen?**

- In- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden.
- Unternehmen, an denen Kommunen, Kirchen oder karitative Organisationen beteiligt sind.
- Freiberuflich Tätige.
- Natürliche Personen und gemeinnützige Antragsteller die den erzeugten Strom/die erzeugte Wärme einspeisen.

Was wird mitfinanziert?

Investitionen zur Nutzung Erneuerbarer Energien in Deutschland.

Maßnahmen:

- zur Errichtung, Erweiterung und zum Erwerb von Anlagen, die die Anforderungen des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts Erneuerbarer Energien im Strombereich („EEG“) vom 25.10.2008 (BGBl. 2008 Teil 1 Nr. 49, S. 2074) erfüllen.
- zur Errichtung, Erweiterung und zum Erwerb von KWK-Anlagen und Anlagen zur Wärmeerzeugung, die die Anforderungen des Programmteils „Premium“ nicht erfüllen.

Nicht gefördert werden

- Gebrauchte Anlagen.

Hinweis: Wärmepumpen und Solarthermie

Wärmepumpen und solarthermische Anlagen für ein Wohnhaus können nicht in diesem Programm gefördert werden. Sie können folgende Förderprogramme nutzen:

- Das Haus wird zum KfW-Effizienzhaus saniert.

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren

- Es soll nur eine Wärmepumpe oder eine solarthermische Anlage angeschafft werden. Fördermittel gibt es beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).
- Sie bauen ein neues Haus mit Solaranlage.

KfW-Programm Energieeffizient Bauen

Hinweis: Photovoltaik

Photovoltaik wird ausschließlich im KfW-Programm Erneuerbare Energien „Standard“ gefördert, egal ob Sie die Anlage auf Ihrem Wohnhaus, Ihrer Scheune oder Ihrem Firmengebäude installieren. Jeder, der Sonnenstrom erzeugt und ins Netz einspeist, wird automatisch zum Unternehmer.

Wie wird gefördert?

Durch langfristige, zinsgünstige Darlehen mit tilgungsfreien Anlaufjahren

Finanzierungsanteil

Bis zu 100 % der förderfähigen Nettoinvestitionskosten (ohne Mehrwertsteuer), höchstens 10 Mio. Euro

1.4 Weitere KfW-Programme

Für die Instandsetzung und Modernisierung von selbstgenutztem oder vermietetem Wohnraum sowie für Maßnahmen zur Barrierereduzierung in der Wohnung, im Wohngebäude und im Wohnumfeld stehen die KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren - Standard“ und „Wohnraum Modernisieren - Altersgerecht Umbauen“ zur Verfügung. Energetische Sanierungsmaßnahmen werden im KfW Programm „Energieeffizient Sanieren“ im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramm des Bundes durch zinsgünstige Kredite und Zuschüsse gefördert. Weitere Informationen dazu finden Sie in dem **Informationsblatt 2.4 Staatliche Förderung bei der Instandsetzung, Modernisierung und Energiesparmaßnahmen.**

Nähere Erläuterungen zu den Konditionen (Kreditlaufzeit, Zinssätze, Tilgung, Zuschussbeträge etc.) sowie zu den technischen Anforderungen erhalten Sie bei der

KfW Privatkundenbank

Internet: www.kfw-foerderbank.de

Informationszentrum Telefon: 0180 1 33 55 77 (3,9 Cent/Min aus dem Festnetz der Deutschen Telekom, Preise aus Mobilfunknetzen können abweichen)

Telefax: (069) 74 31-95 00 oder Email: infocenter@kfw.de

Palmengartenstraße 5 - 9 , 60325 Frankfurt am Main

2 Programm Erneuerbare Energien – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung, angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes fördert die Bundesregierung den Ausbau erneuerbarer Energien im Energiemarkt. Das Ziel der Förderung ist, den Absatz von Technologien der erneuerbaren Energien im Markt durch Investitionsanreize zu stärken und deren Wirtschaftlichkeit zu verbessern.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen des Marktanreizprogramms des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Im Rahmen des Marktanreizprogramms fördert das BAFA die **Errichtung und Erweiterung von**

- Solarkollektoranlagen bis 40 m² Bruttokollektorfläche,
- Solarkollektoranlagen mit mehr als 40 m² Bruttokollektorfläche auf Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohen Pufferspeichervolumina,
- automatisch beschickten Anlagen zur Verbrennung von fester Biomasse für die thermische Nutzung bis einschließlich 100 kW Nennwärmeleistung,
- handbeschickten Anlagen zur Verbrennung von fester Biomasse für die thermische Nutzung von 15 bis 50 kW Nennwärmeleistung (Scheitholzvergaserkessel),
- effizienten Wärmepumpen,
- besonders innovativen Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus erneuerbaren Energien nach Maßgabe dieser Richtlinien:
 - Große Solarkollektoranlagen von 20 bis 40 m² Bruttokollektorfläche,
 - Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung bei Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse bis einschließlich 100 kW Nennwärmeleistung
 - besonders effiziente Wärmepumpen.

Weitere Informationen dazu finden Sie im **Informationsblatt 2.4 Staatliche Förderung bei der Instandsetzung, Modernisierung und Energiesparmaßnahmen**.

Nähere Einzelheiten zu diesem Programm erhalten Sie beim
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Internet: www.bafa.de

Frankfurter Straße 29 – 35

65760 Eschborn

Telefon: 06196 908-625

3 Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“)

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist für die Bürgerinnen und Bürger nach wie vor die beliebteste Form der privaten Altersvorsorge. Daher hat die Bundesregierung mit dem Eigenheimrentengesetz das selbstgenutzte Wohneigentum und das genossenschaftliche Wohnen besser in die steuerlich geförderte Altersvorsorge - die „Riester-Rente“ - integriert. Das Gesetz ist rückwirkend zum 01. Januar 2008 in Kraft getreten.

Die neuen Regelungen erlauben mehr Flexibilität und Wahlfreiheit für den Einzelnen bei der Entscheidung für die individuell beste Altersvorsorgeform. Mit dem Gesetz

wurden die Entnahmemöglichkeiten für gefördertes Kapital verbessert, die Förderung der Tilgungsleistungen eingeführt sowie der Anbieterkreis von geförderten Altersvorsorgeprodukten um die Bausparkassen und die Wohnungsgenossenschaften erweitert. Seit November 2008 sind neu zertifizierte Riester-Produkte auf dem Markt.

Zu den Neuregelungen im Einzelnen:

Das im Rahmen eines Riester-Vertrages angesparte Kapital kann entweder bis zu 75 Prozent oder 100 Prozent für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder von Genossenschaftsanteilen entnommen werden. Zusätzlich gibt es die Entnahmemöglichkeit zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie. Eine Rückzahlung des Entnahmebetrags ist nicht mehr erforderlich. Die bisher gültigen Grenzen für Mindest- und Höchstentnahmebeträge wurden ebenso abgeschafft. Für Verträge, die vor dem 01. Januar 2008 abgeschlossen wurden, gilt dabei eine Übergangsregelung, nach der für die Jahre 2008 und 2009 die Mindestentnahmehöhe von 10.000 Euro beibehalten wird.

Tilgungsbeiträge für Immobilienkredite werden in gleicher Weise wie Altersvorsorgebeiträge berücksichtigt. Die für die Tilgungsbeiträge gewährten Zulagen können zu 100 Prozent für die Tilgung eingesetzt werden. Förderfähig sind auch sog. Kombi - Bausparverträge. Voraussetzungen für die Förderung sind die Selbstnutzung und die Lage der Wohnimmobilie als Hauptwohnung oder Mittelpunkt der Lebensinteressen im Inland.

Wie bei allen Riester-Verträgen muss auch das in der Erwerbsphase steuerlich geförderte Kapital, das für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet wurde, im Rentenalter nachgelagert besteuert werden. Diese Steuerschuld wird mit Hilfe des „Wohnförderkontos“ ermittelt, welches den entnommenen Kapitalbetrag, die Tilgungsleistungen und die gewährten Zulagen erfasst und jährlich mit zwei Prozent verzinst wird. Bei Renteneintritt kann zwischen einer kontinuierlichen Besteuerung über bis zu 25 Jahre oder einer einmaligen Besteuerung gewählt werden. Bei der Einmalbesteuerung werden nur 70 Prozent des Betrages auf dem Wohnförderkonto besteuert.

Seit dem Jahr 2008 beträgt die Grundzulage 154 Euro und die Kinderzulage 185 Euro bzw. 300 Euro für die Kinder, die 2008 oder später geboren werden. Die geleisteten Aufwendungen für einen Altersvorsorgevertrag können ab 2008 bis zu einer Höhe von 2.100 Euro (abzüglich Zulage) steuerlich geltend gemacht werden.

Weitere Informationen hat das Bundesministerium der Finanzen auf seiner Internetseite veröffentlicht.

4 Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG)

Durch das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien kurz **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** wird die Abnahme und Vergütung von ausschließlich aus erneuerbaren Energiequellen gewonnenen Strom durch Versorgungsunternehmen (Netzbetreiber) geregelt.

Die erhöhte Einspeisevergütung soll den Bau von Anlagen zur Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien fördern, indem diese in den Bereich der Wirtschaftlichkeit gebracht werden. Der gezahlte Betrag je eingespeiste Kilowattstunde ist in der Regel höher als der Preis, den ein Verbraucher für seinen Strom zahlt. Aus diesem Grund lohnt es sich, den kompletten Strom, den zum Beispiel die eigene Solarstrom-Anlage erzeugt, in das Stromnetz einzuspeisen.

Antragsberechtigt sind Betreiber von Stromerzeugungsanlagen aus Erneuerbaren Energien, dazu gehören u.a. auch Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden. Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter: www.erneuerbare-energien.de

Die Bundesnetzagentur veröffentlicht im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie die für das Folgejahr geltenden Vergütungssätze jeweils zum 31. Oktober jeden Jahres im Bundesanzeiger.

Die für 2010 geltenden Sätze sind im Bundesanzeiger Nr. 164 vom 30. Oktober 2009 veröffentlicht.

5 Denkmalschutz

Nach Aufhebung des Eigenheimzulagengesetzes bietet noch § 10 f EStG Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Die begünstigten Aufwendungen können über zehn Jahre mit jährlich 9 % steuerlich geltend gemacht werden. Begünstigt sind z.B. Aufwendungen für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

Oft werden Baudenkmäler auch von einem „Projektträger“ angeschafft, der auch die notwendigen Baumaßnahmen durchführt. In diesen Fällen kann der Erwerber den Teil der Anschaffungskosten, der auf Baumaßnahmen für die Erhaltung oder sinnvolle Nutzung des Baudenkmals entfällt, ebenfalls nach § 10 f steuerlich geltend machen, soweit die begünstigten Baumaßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrags vorgenommen werden.

Den Steuervorteil nach § 10 f kann jeder Steuerpflichtige nur für ein Objekt (Verheiratete für insgesamt zwei Objekte) beanspruchen.

Generell können die Vergünstigungen nach § 10 f – auch in den neuen Bundesländern – für Baumaßnahmen und Erhaltungsaufwendungen in Anspruch genommen werden, die nach dem 31. Dezember 1990 abgeschlossen worden sind. Bei „Altfällen“, für die es Übergangsregelungen gibt, ist es ratsam, sich über die steuerlichen Fördermöglichkeiten fachkundig beraten zu lassen. Auskunft erteilen die gleichen Stellen, bei denen Sie sich über die Förderung im sozialen Wohnungsbau informieren können.

6 Landesförderungen

Neben den staatlichen Fördermaßnahmen auf Bundesebene stellen die Länder (wie auch Kommunen und die private Hand) Programme zur Unterstützung einzelner Maßnahmen zur Verfügung. Sie haben unterschiedliche Schwerpunkte, etwa im Anwendungsbereich (z.B. Mietwohnungen oder Eigentümerwohnungen) und der Art und Höhe der Förderung, die in Form von Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen gewährt wird. Gefördert werden im Bereich der allgemeinen Modernisierung insbesondere

- bauliche Modernisierungen, die den Gebrauchswert der Wohnung verbessern, (z.B. Wohnungszuschnitt, Schallschutz, Sanitärinstallation),
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, (z.B. Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Kfz-Stellplätze, Einbau von Fahrstühlen),
- Maßnahmen zur Herstellung barrierefreier oder altengerechter Wohnungen oder
- Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und Wasser.

Nähere Bestimmungen über Art und Umfang der Fördermaßnahmen sowie das Antragsverfahren enthalten die Richtlinien und Verwaltungsvorschriften der Länder. Die Förderanträge sind bei den Landesförderinstituten oder den Wohnungsbauförderungsstellen der Kreis- oder Stadtverwaltungen zu stellen, in Berlin bei der Investitionsbank. Die Förderstellen geben Auskunft über die aktuellen Programme. Dort erhalten Sie auch Informationen über eventuelle kommunale Förderprogramme.