

# Förderprogramme für deine Immobilienfinanzierung

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Für den Immobilienkauf fördert der Bund über die KfW: Programm 124 (bis 100.000 € für jeden Selbstnutzer), Programm 300 (Familien, Neubau, stark verbilligter Zins), Programm 308 Jung kauft Alt (Familien, sanierungsbedürftiger Bestand) und 297/298 (klimafreundlicher Neubau ohne Einkommensgrenze). In NRW kommt die einkommensabhängige Wohnraumförderung der NRW.BANK dazu. Alle Anträge laufen vor Vorhabensbeginn über die finanzierende Bank.

Der Staat unterstützt den Kauf, den Bau und die Sanierung einer Immobilie mit verschiedenen Fördermitteln. Welche Bundes- und Landesförderung es gibt und für wen sich welches Programm lohnt, erfährst du im folgenden Artikel.

Wichtig vorab: Förderkonditionen ändern sich laufend. Alle Angaben hier sind Stand Juli 2026, die tagesaktuellen Zinssätze nennt dir der KfW-Konditionenanzeiger oder dein Finanzierungsberater.

## Welche Fördermöglichkeiten gibt es für Privatpersonen?

Bei einem Kauf- oder Bauvorhaben musst du nicht allein auf Eigenkapital und Bankdarlehen zurückgreifen. Gefördert werden unter anderem: der Kauf oder Bau selbstgenutzten Wohneigentums, der klimafreundliche Neubau, der Kauf sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien durch Familien, die Sanierung zum Effizienzhaus, der Heizungstausch, Photovoltaik sowie barrierefreie Umbauten.

Unterschieden wird zwischen zinsverbilligten Darlehen und Zuschüssen, die du nicht zurückzahlen musst. Ob und in welcher Höhe die Mittel fließen, hängt auch davon ab, wie viel Geld in den Fördertöpfen steckt, ein Rechtsanspruch besteht nicht. Prüfe deshalb bei jedem Vorhaben frühzeitig, was möglich ist.

## Welche KfW-Programme gibt es?

Der Bund stellt über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Mittel für verschiedene Förderungen bereit. Die wichtigsten Programme für den Weg ins Eigenheim:

**KfW 124, Wohneigentumsprogramm:** Der Klassiker für jeden, der selbstgenutztes Wohneigentum kauft oder baut. Bis zu 100.000 Euro zinsgünstiges Darlehen, ohne Einkommensgrenze und ohne Energieauflagen. Der Effektivzins liegt aktuell je nach Laufzeitvariante bei rund 3,8 bis 4,3 %, also nahe am Marktniveau. Der Vorteil: Der Zins ist für alle gleich, unabhängig von Bonität und Eigenkapital. Gerade bei wenig Eigenkapital entlastet der 124er die Hauptfinanzierung. Zu beachten: Sondertilgungen sind nicht möglich, der Antrag muss vor Kaufvertrag oder Baubeginn gestellt sein.

**KfW 300, Wohneigentum für Familien (Neubau):** Der Nachfolger des Baukindergelds und aktuell das zinsgünstigste Neubauprogramm. Voraussetzungen: mindestens ein Kind unter 18 im Haushalt, kein bisheriges Wohneigentum und ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von maximal 90.000 Euro bei einem Kind, plus 10.000 Euro je weiterem Kind (Durchschnitt der Steuerbescheide 2023/2024 bei Antrag 2026). Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb eines klimafreundlichen Wohngebäudes (Effizienzhaus 40, keine Öl-, Gas- oder Biomasseheizung). Die Kredithöchstbeträge liegen je nach Kinderzahl und Förderstufe zwischen 140.000 und 240.000 Euro. Der Zins ist massiv verbilligt, zuletzt teils unter 1,5 % effektiv und damit mehrere Prozentpunkte unter Bankniveau. Wer die Voraussetzungen erfüllt, nimmt dieses Programm.

**KfW 308, Jung kauft Alt (Bestandserwerb):** Das Familienprogramm für gebrauchte Immobilien. Gleiche Einkommensgrenzen wie beim 300er. Gefördert wird der Kauf einer Immobilie der Energieeffizienzklasse F, G oder H, die innerhalb von 4,5 Jahren

mindestens auf Effizienzhaus 85 EE saniert wird. Kredithöhe aktuell 100.000 bis 150.000 Euro je nach Kinderzahl, ab dem 3. August 2026 steigen die Höchstbeträge auf 140.000 bis 180.000 Euro, und alternativ zum Effizienzhaus-Standard genügt dann ein Paket kombinierter Einzelmaßnahmen (Heizungstausch auf 65 % erneuerbare Energien, Fenster, Fassaden- und Dachdämmung). Wer den Kauf zeitlich steuern kann, sollte diese Verbesserung mitnehmen. Der Zins ist ähnlich stark verbilligt wie beim 300er.

**KfW 297/298, Klimafreundlicher Neubau:** Für alle, die neu bauen, aber die Familien-Voraussetzungen nicht erfüllen. Keine Einkommensgrenze, dafür dieselben hohen Energieanforderungen (Effizienzhaus 40). Bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit, mit QNG-Siegel bis zu 150.000 Euro.

**Sanierung und Heizung:** Für die Sanierung zum Effizienzhaus gibt es den Wohngebäude-Kredit 261 mit bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit plus Tilgungszuschuss. Den Heizungstausch fördert der Staat mit Zuschüssen von 30 bis maximal 70 % auf bis zu 30.000 Euro förderfähige Kosten für die erste Wohneinheit, abhängig von Einkommen, Geschwindigkeit und Technik. Für Photovoltaik gibt es den Kredit 270. Details dazu in unserem Artikel [PV- und Heizungsanlage finanzieren](#).

**Tipp:** Viele Fördermittel lassen sich kombinieren, etwa KfW 300 plus KfW 124, um auch Grundstücks- und Nebenkosten zinsgünstig abzudecken. Nicht kombinierbar sind 300 und 297 für dieselbe Wohneinheit. Alle KfW-Kredite beantragst du nicht bei der KfW selbst, sondern über die finanzierende Bank oder deinen Vermittler, und immer bevor du Verträge unterschreibst.

## Welche Fördermittel gibt es in NRW?

Zusätzlich zum Bund fördert das Land Nordrhein-Westfalen über die [NRW.BANK](#). Die öffentliche Wohnraumförderung bietet zinsverbilligte Darlehen für Kauf, Bau und Modernisierung selbstgenutzter Immobilien, abhängig von Einkommen und Haushaltsgröße. Zur Einordnung: Eine Familie mit drei Kindern kann bis zu einem gemeinsamen Bruttoeinkommen von rund 97.000 Euro förderberechtigt sein. Die Grenzen liegen also höher, als viele vermuten.

Zwei NRW-Besonderheiten solltest du kennen: Bei einer kompletten Dachsanierung gilt seit 2026 die Solarpflicht, eine Photovoltaikanlage ist dann vorgeschrieben. Und die Grunderwerbsteuer beträgt in NRW 6,5 %, einer der höchsten Sätze bundesweit, umso wertvoller ist jeder Förderbaustein, der deine Finanzierung entlastet.

Einen Überblick über alle Programme liefert die Förderdatenbank des Bundes ([foerderdatenbank.de](https://foerderdatenbank.de)); für NRW lohnt der Blick auf die NRW.BANK-Programmseiten.

## Fazit: Förderprogramme in die Finanzierungsplanung einbeziehen

Beziehe mögliche Förderungen von Anfang an in deine Finanzierungsplanung ein, nachträglich geht fast nichts. Die goldene Regel: Antrag immer vor Kaufvertrag, Baubeginn oder Auftragsvergabe. Und rechne genau: Nicht jedes Förderdarlehen schlägt jedes Bankangebot, aber die Familienprogramme 300 und 308 sind aktuell fast immer ein klarer Gewinn.

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Der teuerste Förderfehler ist der verpasste Antragszeitpunkt, ein unterschriebener Kaufvertrag beendet fast jede Fördermöglichkeit. Der zweitteuerste: Familien, die nicht wissen, dass ihr zu versteuerndes Einkommen deutlich unter dem Brutto liegt und sie die 300er/308er-Grenzen doch einhalten. Wir prüfen in jedem Konzept automatisch alle Fördertöpfe, Bund und NRW. [Fördercheck im Erstgespräch.](#)

---

### QUELLEN UND STAND

- § KfW, Programmseiten 124/300/308/297 und Merkblätter (Stand 06–07/2026)
- § BMWSB, Pressemitteilung 22.10.2025: Konditionsverbesserung WEF/JkA ab 23.10.2025
- § KfW/DZ Bank: Richtlinienänderung 308 zum 03.08.2026 (Förderhöchstsätze, Einzelmaßnahmen)
- § [wohneigentum.nrw](https://wohneigentum.nrw): NRW-Wohnraumförderung, Einkommensgrenzen; Solarpflicht NRW bei Dachsanierung ab 2026