

KfW 124: Das Wohneigentumsprogramm für jeden Selbstnutzer

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Förderberechtigt ist jede Privatperson, die eine Immobilie kauft oder baut und selbst darin wohnt, ohne Einkommens- oder Altersgrenze und ohne Energieaufgabe. Möglich ist ein zinsgünstiges Darlehen bis 100.000 € je Wohneinheit, Laufzeit 4 bis 35 Jahre, Zinsbindung wählbar zwischen 5 und 10 Jahren. Der Antrag muss vor Kaufvertrag oder Baubeginn über die finanzierende Bank gestellt werden, eine nachträgliche Beantragung ist ausgeschlossen.

Das Wohneigentumsprogramm 124 ist der unkomplizierteste Förderkredit der KfW für den Weg ins Eigenheim. Keine Einkommensgrenze, keine Energieaufgabe, ein fester Höchstbetrag für praktisch jeden Selbstnutzer.

Bin ich förderberechtigt?

Berechtigt ist jede Privatperson, die eine Immobilie kauft oder baut und danach selbst darin wohnt. Weder Einkommen noch Alter noch Familienstand spielen eine Rolle. Die einzige echte Voraussetzung ist die Selbstnutzung: Vermietete oder gewerblich genutzte Immobilien sind ausgeschlossen. Auch die unentgeltliche Überlassung an Angehörige gilt als Selbstnutzung, solange diese selbst einziehen. Wohnt bei Antragstellung noch ein Mieter im Objekt, muss der Eigentümer spätestens 12 Monate nach Auszahlung des Kredits selbst einziehen.

Kein Anspruch besteht bei Ferienimmobilien und bei reinen Kapitalanlagen ohne Eigennutzung.

Wie viel Förderung ist möglich?

Kreditbetrag bis 100.000 € je Wohneinheit

Auszahlung	bis zu 100 % der Kreditsumme
Laufzeit	4 bis 35 Jahre
Zinsbindung	wählbar: 5 oder 10 Jahre
Tilgungsfreie Anlaufzeit	bis zu 5 Jahre möglich (Annuitätendarlehen)
Zins	einheitlich für alle, unabhängig von Bonität oder Eigenkapital

Der Zinssatz ändert sich laufend. Aktuelle Werte liefert der [KfW-Konditionenanzeiger](#) oder wir im Beratungsgespräch. Bei einem Zweifamilienhaus gilt der Höchstbetrag pro Wohneinheit, das Fördervolumen verdoppelt sich entsprechend, sofern beide Einheiten die Voraussetzungen erfüllen.

Zwei Kreditvarianten stehen zur Wahl: Beim **Annuitätendarlehen** zahlst Du über die Laufzeit gleichbleibende Raten aus Zins und Tilgung, mit optionaler tilgungsfreier Anfangszeit. Beim **endfälligen Darlehen** zahlst Du während der Laufzeit nur Zinsen und tilgst die gesamte Summe erst am Ende in einer Zahlung, das passt gut zu einem zuteilungsreifen Bausparvertrag.

Was wird gefördert, was nicht?

Förderfähig sind beim Neubau die Grundstückskosten (sofern der Erwerb höchstens 6 Monate vor Antragseingang zurückliegt), Baukosten für Personal und Material, Baunebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer und Maklergebühr sowie die Gestaltung des Außenbereichs. Beim Kauf zählen Kaufpreis, Nebenkosten sowie Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dazu.

Nicht förderfähig sind Eigenleistungen. Nur durch Rechnung belegte Materialkosten lassen sich mitfinanzieren, Deine eigene Arbeitszeit nicht. Eine grundpfandrechtl. Besicherung mindestens in Kredithöhe ist zwingend, das Darlehen wird ins Grundbuch eingetragen wie jedes andere Hypothekendarlehen auch.

Kombinierbar mit anderen Programmen?

Ja, und genau darin liegt die Stärke von 124: Es lässt sich mit praktisch jedem weiteren KfW-Programm kombinieren, etwa dem Klimafreundlichen Neubau (297/298) bei energieeffizientem Bauen, dem Wohngebäude-Kredit (261) bei energetischer Sanierung einer Bestandsimmobilie, oder Altersgerecht Umbauen (159) bei Barrierefreiheit. Auch die Kombination mit Landesförderung wie der NRW.BANK ist möglich. Eine Deckelung der Kombinationsanzahl gibt es nicht, entscheidend ist, dass jedes Programm für sich seine eigenen Voraussetzungen erfüllt.

Eine vollständige Übersicht aller Kombinationsregeln liefert der Ratgeber [Förderprogramme kombinieren](#).

Antragsweg und Fristen

Die KfW vergibt keine Kredite direkt an Privatpersonen. Der Antrag läuft ausschließlich über eine durchleitende Bank, meist die Bank Deiner Hauptfinanzierung oder einen unabhängigen Finanzierungsvermittler.

Entscheidend ist der Zeitpunkt: Der Antrag muss vor Vorhabensbeginn gestellt werden. Als Vorhabensbeginn gilt beim Bau der erste Spatenstich, beim Kauf die Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag, bei einer Zwangsversteigerung das Zuschlagsdatum. Ein bereits unterschriebener Kaufvertrag ohne vorherigen Antrag schließt die Förderung aus, eine nachträgliche Beantragung ist ausgeschlossen. Als Antrag zählt auch ein aktenkundiges Finanzierungsgespräch bei Deinem Finanzierungspartner, in dem die KfW-Förderung dokumentiert wurde, der formgerechte Antrag muss dann innerhalb von 3 Monaten nachgereicht werden.

Fördercheck im Erstgespräch

QUELLEN UND STAND

§ KfW, Programmseite Wohneigentumsprogramm (124), Merkblatt und FAQ (Stand 07/2026)