

Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Erwerb vorhandenen Wohnraums

Stand 15.02.2023

Für den Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen stellt das Land Nordrhein-Westfalen über die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen zur Verfügung.

Wer ist förderfähig?

Für eine Förderung kommen Haushalte in Betracht, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgrenze B). Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen.

Die NRW.BANK bietet einen Chancenprüfer – Wohneigentum unter folgendem Link an:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/hilfen-und-anwendungen/chancenpruefer/index.html>

Dort können Sie vorab Ihre Fördermöglichkeiten testen. Zur genauen Einkommensberechnung vereinbaren Sie bitte einen Beratungstermin.

Welche Objekte sind förderfähig?

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen, die die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen und eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten. Insbesondere darf der Wohnraum nicht erheblich durch Immission beeinträchtigt sein.

Wie hoch ist das Darlehen?

Für die Stadt Wuppertal (Kostenkategorie 3) beträgt das Grunddarlehen 143.000,- € (Einkommensgruppe A) bzw. 85.000,- € (Einkommensgruppe B). Darüber hinaus wird ein Familienbonus i.H.v. 23.000,- € je Kind oder je schwerbehinderter Person (soweit diese nicht bereits als Kind berücksichtigte ist) gewährt. Des Weiteren kann ein Zusatzdarlehen i.H.v. 11.500,- € beantragt werden, wenn das Objekt gemäß den Vorgaben barrierefrei errichtet wird (siehe 4.6.2 Wohnraumförderbestimmungen).

Beispieltabelle Förderbetrag ohne Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit:

Anzahl der Kinder	Gesamtbetrag Einkommensgruppe A	Gesamtbetrag Einkommensgruppe B
1	166.000, - €	108.000, - €
2	189.000, - €	131.000, - €
3	212.000, - €	154.000, - €
4	235.000, - €	177.000, - €
5	258.000, - €	200.000, - €

Ferner kann zur Deckung der Gesamtkosten ein Ergänzungsdarlehen i.H.v. 2.000, - € bis maximal 50.000, - € beantragt werden.

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Die Antragstellerin/der Antragsteller muss eine Eigenleistung von mindestens 7,5 % der Gesamtkosten (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten sowie alle weiteren Kosten) nachweisen.

Als Eigenleistung können anerkannt werden:

- eigene Geldmittel,
- der Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Baugrundstücks und
- der Wert der Selbsthilfeleistungen

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zinssatz:**
 - ab Vollauszahlung des Darlehens beträgt der Zinssatz in den ersten 30 Jahren 0,5 % p.a.,
 - ab dem 31. Jahr ab Vollauszahlung ist das Darlehen mit 2 Prozentpunkten p.a. über dem dann gültigen Basiszinssatz zu verzinsen,
 - jeweils nach weiteren zehn Jahren erfolgt eine Anpassung des Zinssatzes auf der Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes
 - das Ergänzungsdarlehen ist ab Vollauszahlung mit 3,62 % p.a. zu verzinsen

- **Tilgung:**
 - 2 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- **Verwaltungskostenbeiträge:**
 - laufend 0,5 % p.a.
- **Bearbeitungsgebühr:**
 - einmalig 350,- € plus 0,4 % der Darlehenssumme bei der Bewilligungsbehörde

Es kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 10 % des Förderdarlehens beantragt werden.

Ist die Belastung dauerhaft tragbar?

Die Förderung bei selbstgenutztem Wohneigentum ist nur zulässig, wenn die finanzielle Belastung des Erwerbes die wirtschaftliche Existenzgrundlage nicht gefährdet. Die NRW.BANK bzw. die Bewilligungsbehörde muss u.a. überprüfen, ob die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert erscheint und ob Sie in der Lage sind, die Belastungen dauerhaft zu tragen.

Die Belastungen setzen sich zusammen aus:

- dem Kapitaldienst für die Immobilie (Zins und Tilgung),
- pauschalierten Betriebskosten einschl. Heizkosten, abhängig vom Baujahr des Förderobjektes, in Höhe von 25,35 €/qm bis 35,60 €/qm Wohnfläche p.a.,
- pauschalierten Instandhaltungskosten, abhängig vom Baujahr des Förderobjektes, in Höhe von 10,60 €/qm bis 17,18 €/qm Wohnfläche p.a. und 101,61 € pro Garage p.a.,
- pauschalierten Verwaltungskosten in Höhe von 410,90 € p.a. bei Eigentumswohnungen und
- allen sonstigen Zahlungsverpflichtungen (z. B. überdurchschnittlich hohe Kinderbetreuungskosten für z. B. unter 3-jährige Kinder, sonstige Kreditverpflichtungen, Beiträge für Lebensversicherungen und Bausparverträge etc.)

Nach Abzug der Belastungen vom Nettoeinkommen sollen zum Lebensunterhalt monatlich verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 950,- € für einen Einpersonenhaushalt,
- 1.220,- € für einen Zweipersonenhaushalt und
- 310,- € für jede weitere Person

Zum Einkommen zählen auch das Kindergeld, ggf. ein Kinderzuschlag und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz. Laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen, werden nicht als Einkommen angerechnet.

Einkünfte von Haushaltsangehörigen werden nur dann in voller Höhe berücksichtigt, wenn sie auch Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden. Sollte dies nicht der Fall sein, so werden die Einkünfte dieses Haushaltsmitgliedes nur bis zur Höhe des auf sie/ihn entfallenden Mindestrückbehaltes berücksichtigt.

Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn zum Beispiel:

- bereits vor Antragsstellung ein notariell beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen worden ist,
- die im Bereich der Bewilligungsbehörde üblichen Durchschnittskosten überschritten werden,
- die Wohneigentumsanlage nicht ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert wurde oder keine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde,
- ein Objekt bereits gefördert wurde und die gewährten Mittel noch nicht vollständig wieder zurückgezahlt wurden oder
- das Förderobjekt keinen angemessenen Wohnraum gewährleistet

Was ist noch zu beachten?

- Für Fremdmittel zur Finanzierung des Förderobjekts ist ein gleichbleibender Zinssatz für die Dauer von mindestens 10 Jahren zu vereinbaren. Hierfür ist eine Mindesttilgung in Höhe von 1 % festzulegen.
- Das Förderobjekt ist von den Antragstellern und/oder ihren Angehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Die Überlassung an Dritte (Fremdvermietung) oder der Verkauf des Förderobjektes ist unverzüglich der NRW.BANK mitzuteilen.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hofaue 89, 42103 Wuppertal als Bewilligungsbehörde.

Wie werden die Fördermittel beantragt?

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter www.nrwbank.de.

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

Von wem bekommen Sie die Förderzusage?

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegengenommen hat.

Wie geht es weiter?

Die NRW.BANK leitet die Vertragsunterlagen zu, zahlt die Fördermittel aus und verwaltet das Darlehen.

Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter der E-Mail-Adresse baufoerderung@stadt.wuppertal.de.

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung Bauförderung und Wohnen
Hofaue 89
42103 Wuppertal

Förderprogramme, Informationsmaterial und benötigte Antragsformulare erhalten Sie auch unter folgenden Internetadressen:

www.wuppertal.de/baufoerderung

www.mhkbd.nrw.de

www.nrwbank.de