

# Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

## Neubau und Ersterwerb

Stand 15.02.2023

**Für den Bau oder Ersterwerb von Eigenheimen 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 unterstützt Sie mit zinsgünstigen Darlehen beim Bau von Eigenheimen. Der Ersterwerb (schlüsselfertiger Kauf vom Bauträger innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung) sowohl von Eigentumswohnungen, als auch von Eigenheimen ist ebenfalls förderfähig.

Das Schaffen einer neuen Wohnung durch Erweiterung von Gebäuden (z.B. einen Dachgeschossausbau) zur Selbstnutzung ist ebenso förderfähig. Eine Änderung bzw. Nutzungsänderung eines Gebäudes kann gefördert werden, wenn erstmals selbstgenutzter Wohnraum entsteht und das Gebäude bisher nicht Wohnzwecken diente.

Das Objekt muss mindestens dem Neubaustandard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

## 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, - €

**Zusatzdarlehen** können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- Für standortbedingte Mehrkosten i.H.v. 75 Prozent der förderfähigen Kosten (max. 25.000, - €).
- Für das Bauen mit Holz i.H.v. 1,30 Euro je Kilogramm Holz (max. 17.000, - €), wenn dieses fest mit dem Gebäude verbaut ist und aus nachhaltigen Quellen stammt. Nicht förderfähig sind Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle.
- Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard 30.000, - €.

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 nachweisen.

Als Eigenleistung können anerkannt werden:

- eigene Geldmittel,
- der Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks und
- der Wert der Selbsthilfeleistung

## Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zinssatz:**
  - ab Bezugsfertigkeit des Objektes, bzw. der Vollauszahlung des Darlehens, beträgt der Zinssatz in den ersten 30 Jahren 0,5 % p.a.,
  - ab dem 31. Jahr 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,
- **Tilgung:**
  - 1 % p.a. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
  - Ergänzungsdarlehen: 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 Grunddarlehens zzgl. Familienbonus und für das Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte beantragt werden.

Darüber hinaus kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 % für alle weiteren Zusatzdarlehen beantragt werden.

## Ist die Belastung dauerhaft tragbar?

Die Förderung bei selbstgenutztem Wohneigentum ist nur zulässig, wenn die finanzielle Belastung aus der Baumaßnahme 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 können Sie mit dem Bau beginnen bzw. den Kaufvertrag unterschreiben?**

Der notarielle Kaufvertrag kann nach der Antragstellung unterzeichnet werden.

### **Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?**

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn zum Beispiel:

- die im Bereich der Bewilligungsbehörde üblichen Durchschnittskosten überschritten werden,
- Wohn- und Schlafräume, sowie Kinderzimmer kleiner als 10 m<sup>2</sup> sind oder
- beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält
- die Förderung trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist (anderweitig hohes Vermögen)
- die Förderung im Zusammenhang mit einer Erbaueinandersetzung steht

### **Was ist noch zu beachten?**

- Für die Darlehen 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 % p.a. festzulegen.
- Das Förderobjekt ist von den Antragstellern und/oder ihren Angehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Die Überlassung des Förderobjektes 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](http://www.nrwbank.de).

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

### **Von wem bekommen Sie die Förderzusage?**

Von der Bewilligungsbehörde, die Ihren 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](mailto: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](http://www.wuppertal.de/baufoerderung)

[www.mhkbd.nrw.de](http://www.mhkbd.nrw.de)

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)