



Soziale Wohnraumförderung 2018

Eigentumsförderung



INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT

HEIMAT – MEINE VIER WÄNDE

Wer wird gefördert?

NEUBAU UND KAUF

Was wird gefördert?

Was gibt es zu beachten?

Wie hoch ist das Darlehen?

Berechnung der Darlehenshöhe

Beispielrechnung

Wie kann die Eigenleistung dargestellt werden?

Wie sind die Konditionen?

MODERNISIERUNG

Was wird gefördert?

Wie hoch ist das Darlehen?

Was gibt es zu beachten?

Wie sind die Konditionen?

GLOSSAR

KONTAKT

VORWORT



Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat,
Kommunales, Bau
und Gleichstellung
des Landes
Nordrhein-Westfalen

Viele junge Familien in Nordrhein-Westfalen wünschen sich, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Dabei können Sie auf die Unterstützung der Landesregierung und der NRW.BANK zählen.

Selten zuvor waren Baudarlehen so günstig wie heute. Das niedrige Zinsniveau sorgt aber auch dafür, dass das nötige Eigenkapital für eine solide Finanzierung nur schwer zusammenkommt. Das mühsam Ersparte wirft kaum noch Erträge ab. Gerade für junge Familien mit kleinen und mittleren Einkommen wird fehlendes

Eigenkapital so zur schwierigen Hürde auf dem Weg zum eigenen Haus oder zur Eigentumswohnung.

Hier setzt die neue Eigentumsförderung des Landes an: Langfristige Baudarlehen sichern die aktuellen Niedrigzinsen für mindestens zwei Jahrzehnte,

Tilgungsnachlässe vermindern von Beginn an die Darlehensschuld und das Förderdarlehen wird teilweise als Ersatz für Eigenkapital anerkannt.

Dieses Angebot steht Ihnen landesweit zur Verfügung – egal ob Sie selbst bauen, einen Neubau erwerben oder in ein älteres Haus oder eine vorhandene Eigentumswohnung investieren. Und wer den Schritt in die eigenen vier Wände schon geschafft hat, findet mit der ebenfalls neu aufgelegten Modernisierungsförderung eine einfache Möglichkeit, sein Zuhause fit für die Zukunft zu machen.

Der Traum vom eigenen Heim braucht ein sicheres Fundament. Wir freuen uns darauf, dafür gemeinsam mit Ihnen den Boden zu bereiten.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Heimat – meine vier Wände



Der Traum vom eigenen Heim ist in Deutschland tief verwurzelt. Ein Zuhause bietet Sicherheit für die Familie, stärkt die Verbundenheit mit einem Ort und ist eine Absicherung für das Alter. Ein so großes Familienprojekt muss finanziert werden. Das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK bieten für den Neubau, den Erwerb oder die Modernisierung einer Immobilie günstige Förderdarlehen mit langen Laufzeiten an.

Dieser Flyer erklärt Ihnen den Weg zur eigenen Immobilie in Nordrhein-Westfalen. Ob Neubau, Erwerb oder Modernisierung – nutzen Sie die Möglichkeiten der Wohnraumförderung.

Wer wird gefördert?

Besonders junge Familien mit kleinen bis mittleren Einkommen und Alleinerziehende werden durch die Wohnraumförderung unterstützt. Die Förderung ist breit aufgestellt und für viele möglich. Prüfen Sie, ob für Sie eine Förderung möglich ist, mit dem Chancenprüfer:

www.nrwbank.de/chancenprüfer

Maximal mögliches Haushaltsbruttoeinkommen

Einzelperson	28.924 €
Alleinerziehend mit 1 Kind	41.712 €
2 Personen	40.712 €
2 Personen mit 1 Kind	43.379 €
Jedes weitere Kind	+8.727 €
Junges Ehepaar (bis zum 40. Lebensjahr)	+6.061 €

Für alle Haushaltstypen gilt:

Eventuell sind Abzugsbeträge (z. B. bei Schwerbehinderung) möglich, die ein höheres Einkommen zulassen. Für bestimmte Einkünfte (z. B. Renteneinkünfte, Beamtenbesoldung) gelten abweichende Werte. Bitte lassen Sie sich hierzu von Ihrer zuständigen Bewilligungsbehörde beraten.

www.nrwbank.de/bewilligungsbehörde

NEUBAU UND KAUF

Das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK unterstützen Familien in Nordrhein-Westfalen dabei, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Vor allem jungen Familien mit kleinen und mittleren Einkommen fehlt oft das nötige Eigenkapital, um Wohneigentum gänzlich aus eigener Kraft zu schaffen. Langfristige Baudarlehen sichern die aktuellen Niedrigzinsen, vermindern die Darlehensschuld durch Tilgungsnachlässe und werden teilweise als Ersatz für Eigenkapital anerkannt.

Was wird gefördert?

Gefördert werden der Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Hierzu werden zinsgünstige und langfristige Darlehen zur Verfügung gestellt, die die Finanzierung durch die Hausbank ergänzen.





Was gibt es zu beachten?

- Gefördert werden Haushalte mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person mit einem Grad der Behinderung (GdB) ab 50.
- Vor Erteilung der Förderzusage darf nicht mit dem Bau begonnen werden (Vertragsabschluss zählt).
- Der notarielle Kaufvertrag zum Erwerb der Immobilie darf noch nicht abgeschlossen sein oder muss ein förderkonformes Rücktrittsrecht enthalten.
- Der Kauf von Wohnungen in Hochhäusern ist ausgeschlossen.
- Grundlage der Förderung sind die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).
- Fördermittel werden bei der Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) beantragt, in deren Bereich das zu fördernde Objekt liegt.

www.nrwbank.de/bewilligungsbehörde



Wie hoch ist das Darlehen?

Die maximale Höhe des Darlehens richtet sich nach der Gemeinde, in der Sie Ihre Immobilie bauen oder kaufen möchten. Alle Gemeinden sind in Kostenkategorien (K1 bis K4) eingeteilt. Hier finden Sie die Kategorie Ihrer Gemeinde:

www.nrwbank.de/kostenkategorien

Berechnung der Darlehenshöhe

Grundpauschale	K1: 60.000 €
	K2: 70.000 €
	K3: 90.000 €
	K4: 110.000 €
Zuzüglich	
Familienbonus (je Kind oder schwerbehinderte Person)	+15.000 €
Barrierefreies Objekt	+10.000 €
= Summe Darlehen	

7,5% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).

Beispielrechnung

Förderfall:

Familie mit 2 Kindern baut ein Eigenheim in der Kostenkategorie 3.

Gesamtkosten: 350.000 €

Förderdarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	90.000 €	
Familienbonus	30.000 €	
= Summe Förderdarlehen	120.000 €	9.000 €

Eigenleistung

15% der Gesamtkosten (350.000 €) sind als Eigenleistung zu erbringen. 52.500 €

- 15% des Förderdarlehens können als Eigenleistungsersatz anerkannt werden. 18.000 €
- Eigenständig zu erbringende Eigenleistung, davon die Hälfte (17.250 €) bar. 34.500 €

Somit stellt sich die Finanzierung wie folgt dar:

Förderdarlehen	120.000 €
Eigenleistung	34.500 €
weiteres Darlehen (bspw. Hausbank)	195.500 €
= Summe (Gesamtkosten)	350.000 €

Wie kann die Eigenleistung dargestellt werden?

15% der Gesamtkosten müssen als Eigenleistung erbracht werden.

Dies können sein:

15% des Förderdarlehens können auf die Eigenleistung angerechnet werden.

- Barmittel (mindestens die Hälfte),
- Selbsthilfe,
- nicht durch Grundschulden belastete Teile des Baugrundstücks.

Informieren Sie sich hierzu bei Ihrer Bewilligungsbehörde.

www.nrwbank.de/bewilligungsbehörde



Wie sind die Konditionen?

Zinsen

- 0,5% p. a. für die ersten 20 Jahre fest
- Der Zinssatz ist danach weitere 5 Jahre einkommensabhängig möglich.

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a. laufend vom Darlehensbetrag; nach Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Tilgung

- neue Objekte: 1% p. a. (Annuitätendarlehen)
- gebrauchte Objekte: 2% p. a. (Annuitätendarlehen)
- kostenlose Sondertilgungen möglich

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- 7,5% des Gesamtdarlehensbetrags

Auszahlung

- 99,6% (0,4% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag)

Auszahlungsraten Neubau

- 30% bei Baubeginn
- 40% nach Fertigstellung des Rohbaus
- 30% bei Bezugsfertigkeit

Auszahlungsraten Kauf (auch Ersterwerb)

- 100% nach Abschluss des Kaufvertrags und Lastenübergang, ggf. Bezugsfertigkeit

Rückzahlung und Sicherung

Auf das Gesamtdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 7,5% gewährt. Dieser reduziert Ihre Darlehensschuld. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet. Auch bei der Eintragung der Hypothek sparen Sie dadurch.

MODERNISIERUNG

Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden schon erfüllt hat, muss diese auch in Schuss halten – zum Beispiel energetisch optimieren, Barrieren abbauen oder den Einbruchschutz verbessern. Das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK fördern Modernisierungsmaßnahmen am Eigenheim mit bis zu 100 Prozent der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

Was wird gefördert?

Alle Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden, wie zum Beispiel:

- energetische Modernisierung,
- Abbau von Barrieren,
- Anbau einzelner Räume,
- Verbesserung des Einbruchschutzes,
- Einbau von intelligenter Gebäudetechnik (Smart Home),
- Instandsetzungen.

Das Wohngebäude muss mindestens seit fünf Jahren fertiggestellt sein.

Die Förderung erfolgt durch zinsgünstige und langfristige Darlehen.



Wie hoch ist das Darlehen?

Die Maximalsumme beträgt 100.000 € je Wohnung oder Eigenheim. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Darlehen unter 5.000 € werden nicht gewährt (Bagatellgrenze).

20% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).

Was gibt es zu beachten?

- Nutzung des Objektes durch die Eigentümer oder deren Angehörige
- Keine Einkommensgrenzen in Gebieten „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“
- Nach Erteilung der Förderzusage kann begonnen werden (Vertragsabschluss zählt).
- Keine Förderung für Wohnungen in Hochhäusern
- Alle Kosten müssen der Bewilligungsbehörde nachgewiesen werden.
- Informieren Sie Ihre Handwerker, dass die RL Mod bei allen Maßnahmen eingehalten werden muss.
- Bei energetischen Maßnahmen muss mindestens die Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.



Wie sind die Konditionen?

Zinsen

- 20 oder 25 Jahre Zinsfestschreibung
- 10 Jahre zinsfrei, danach 0,5% p. a. für den Zeitraum der Zinsfestschreibung
- Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a. laufend vom Darlehensbetrag; nach Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Tilgung

- 2% p. a. (Annuitätendarlehen)
- kostenlose Sondertilgungen möglich

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- 20% des Gesamtdarlehensbetrags

Auszahlung

- 99,6% (0,4% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag)

Auszahlungsraten für Darlehen bis 15.000 €

- 50% bei Beginn der Maßnahme
- 50% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

Auszahlungsraten für Darlehen über 15.000 €

- 30% bei Beginn der Maßnahme
- 70% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

Rückzahlung und Sicherung

Auf das Gesamtdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 20% gewährt. Dieser reduziert Ihre Darlehensschuld. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet. Auch bei der Eintragung der Hypothek sparen Sie dadurch.

GLOSSAR

Eigenleistung

Einen Teil der Finanzierung müssen Sie durch eigene Geldmittel, das eigene unbelastete Grundstück oder Selbsthilfe erbringen, um Ihre Belastung geringer zu halten und die Sicherheit der Kreditgeber zu erhöhen.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Enthält bautechnische und energetische Standardanforderungen für Wohn- und Bürogebäude. Ihr Architekt, die Verbraucherzentrale, Energieberater oder die EnergieAgentur NRW können Sie hierzu beraten.

Ersterwerb

Erstmaliger Erwerb eines Objektes, das gegebenenfalls extra nach Ihren Wünschen errichtet wird. Die Beauftragung eines Generalunternehmens zur Errichtung eines Hauses ist kein Ersterwerb, sondern Neubau.

Gesamtkosten

Alle Kosten, die Sie aufwenden müssen, um Ihre Immobilie zu kaufen/bauen/modernisieren. Auch die Nebenkosten, beispielsweise Architektenhonorare, Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Maklergebühren, gehören dazu.

Haushalt

Alle Personen, die derzeit oder künftig in einer Gemeinschaft wohnen und wirtschaften.

Hausbank

Ihre kontoführende Bank/Sparkasse.

RL Mod

Die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen legt dar, welche Maßnahmen in welchem Rahmen einer Modernisierung möglich sind.

Sie finden diese unter www.mhkgb.nrw/wohnen

Selbsthilfe

Leistungen, die Sie selber erbringen und deswegen keinen Handwerker beauftragen müssen. Die gesparten Kosten können Ihnen als Eigenleistung angerechnet werden.

Tilgungsnachlass

Verringert nach der kompletten Auszahlung Ihres Darlehens den Betrag, den Sie zurückzahlen beziehungsweise tilgen müssen.

WFB

Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Bauministeriums Nordrhein-Westfalen regeln alle Details zu gefördertem Wohnungsbau.

Sie finden diese unter: www.mhkgb.nrw/wohnen

Kontakt

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
www.mhkbw.nrw

Neubau und Kauf

Dr. Elke Wiedmann
0211 8618-5509

Sylvia Meißner
0211 8618-5511

Modernisierung

Rita Tölle
0211 8618-5535

Oliver Schreiber
0211 8618-5536

**Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer
zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung. Direkte
Ansprechpartner bei der Bewilligungsbehörde
finden Sie unter:**

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

Fotografie

Titel: Dr. Ing. Potthoff GmbH & Co. KG/M. Verhoelen
U2: ©MHKBG 2017/F. Berger
Seite 1, 2 und 4: Christian Lord Otto
Seite 5: Fotostudio Schmidt-Dominé
Seite 6: shutterstock
Seite 8 und 11: Fotolia
Seite 12: Claus Langer Fotografie

NRW.BANK

Wohnraumförderung

Postadresse: 40188 Düsseldorf Service-Center

Telefon 0211 91741-4500

www.nrwbank.de/wohnen

info@nrwbank.de



twitter.com/nrwbank

Bestellservice NRW.BANK – Flyer-Nr. 111

Wolfgang Cüppers, 0211 91741-6993

Wolfgang.Cueppers@nrwbank.de

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die NRW.BANK (Herausgeber) keine Gewähr.

Gedruckt auf Papier, das mit dem Blauen Engel ausgezeichnet ist.

