



Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2023

Eigentumsförderung



Wir machen
NRW
NACHHALTIGER

Vorwort



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



Claudia Hillenherms
Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Die Eigentumsförderung 2023 setzt erneut Maßstäbe mit ihren Förderkonditionen. **„Fördern, was Wohnungen schafft“**, das ist das Ziel der nordrhein-westfälischen Landesregierung. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt eine wichtige Aufgabe. Dafür steht im Förderjahr 2023 ein nochmal um 300 Mio. Euro erhöhter Finanzrahmen von insgesamt 1,6 Mrd. Euro bereit.

Dabei gilt: Je energiesparender und klimafreundlicher modernisiert wird, desto stärker beteiligt sich die Landesregierung an den Kosten. Somit kann bei energetisch ambitionierten Modernisierungen die Hälfte aller Investitionskosten direkt vom Land übernommen werden.

So wurden sowohl die Grunddarlehen als auch der Familienbonus und das Zusatzdarlehen für BEG Effizienzhaus 40 Standard („Klimabonus“) deutlich erhöht. In Zeiten steigender Marktzinsen besonders attraktiv: Die Verzinsung der Förderdarlehen erfolgt mit 0,5 Prozent für 30 Jahre ab Leistungsbeginn. Der jährliche Verwaltungskostenbeitrag bleibt stabil bei 0,5 Prozent. Die Darlehenssumme wird weiterhin durch einen 10 prozentigen Tilgungsnachlass von Anfang an deutlich reduziert.

Damit künftig noch mehr Menschen in Nordrhein-Westfalen ihre Wohnträume erfüllen können, wird die Eigentumsförderung im Jahr 2023 für die Einkommensgruppe B sowie erstmals auch für Singles und für Paare ohne Kinder geöffnet.

Für Modernisierungen können ab sofort Darlehen von bis zu 200.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim gewährt werden. Der Tilgungsnachlass hierfür kann bis zu 50 Prozent betragen.

Attraktive Konditionen für mehr Wohnraum in Nordrhein-Westfalen.



Ina Scharrenbach, MdL

Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Claudia Hillenherms

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 und den Umbau von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude 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, Umbau oder Modernisierung – nutzen Sie die Möglichkeiten der öffentlichen Wohnraumförderung.

Wer wird gefördert?

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

www.nrwbank.de/chancenprüfer

	Orientierungswerte mögliches Haushaltsbruttoeinkommen	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Einzelperson	33.136 €	45.899 €
Alleinerziehend mit Kind	47.074 €	62.911 €
2 Personen	45.918 €	61.293 €
3 Personen (davon 1 Kind)	49.668 €	69.043 €

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.

Die entsprechenden Kontaktdaten und viele weitere Informationen finden Sie unter:

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

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 Förderdarlehen sichern Niedrigzinsen und vermindern die Darlehensschuld durch Tilgungsnachlässe.

Was wird gefördert?

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

Was gibt es zu beachten?

- Gefördert werden Haushalte, die die Einkommensgrenzen einhalten (A oder B).
- Die Antragsstellung muss vor Abschluss des Kaufvertrags (Bestandserwerb und Ersterwerb) beziehungsweise vor Baubeginn (Bau) erfolgen.
- Fördermittel werden bei der Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) beantragt, in deren Zuständigkeitsbereich das zu fördernde Objekt liegt.

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Darlehenshöhe richtet sich zum einen nach der Kommune, in der Sie Ihre Immobilie bauen oder kaufen möchten, und zum anderen nach der jeweiligen Einkommenssituation (Einkommensgruppe A oder B). Alle Kommunen sind in Kostenkategorien (K1 bis K4) eingeteilt. Hier finden Sie die Kategorie Ihrer Kommune:

www.nrwbank.de/kostenkategorien

Berechnung der Darlehenshöhe

Grunddarlehen Einkommensgruppe A	K1: 96.000 €
	K2: 111.000 €
	K3: 143.000 €
	K4: 177.000 €
Grunddarlehen Einkommensgruppe B	K1: 57.000 €
	K2: 66.000 €
	K3: 85.000 €
	K4: 106.000 €
Zuzüglich	
Familienbonus (je Kind oder Person mit Schwerbehinderung)	+23.000 €
Barrierefreies Objekt	+11.500 €
BEG Effizienzhaus 40 Standard	+30.000 €
= Summe Darlehen	

Der Familienbonus beträgt ab 2023 nunmehr 23.000 € (je Kind oder Person mit Schwerbehinderung).

Beispielrechnung

Förderfall:

Familie in der Einkommensgruppe A mit zwei Kindern baut ein Eigenheim in der Kostenkategorie 3.

Gesamtkosten: 350.000 €

Förderdarlehen	Tilgungsnachlass	
Grunddarlehen	143.000 €	14.300 €
Familienbonus	46.000 €	4.600 €
BEG Effizienzhaus 40	30.000 €	15.000 €
= Summe Förderdarlehen	219.000 €	33.900 €

Somit stellt sich die Finanzierung wie folgt dar:

Förderdarlehen	219.000 €
Eigenleistung (7,5 % Prozent der Gesamtkosten)	26.250 €
Weiteres Darlehen (z. B. Hausbank)	104.750 €
= Summe (Gesamtkosten)	350.000 €

Beispielrechnung

Förderfall:

Familie in der Einkommensgruppe B mit zwei Kindern baut ein Eigenheim in der Kostenkategorie 3.

Gesamtkosten: 350.000 €

Förderdarlehen	Tilgungsnachlass	
Grunddarlehen	85.000 €	8.500 €
Familienbonus	46.000 €	4.600 €
BEG Effizienzhaus 40	30.000 €	15.000 €
= Summe Förderdarlehen	161.000 €	28.100 €

Somit stellt sich die Finanzierung wie folgt dar:

Förderdarlehen	161.000 €
Eigenleistung (7,5 % Prozent der Gesamtkosten)	26.250 €
Weiteres Darlehen (z. B. Hausbank)	162.750 €
= Summe (Gesamtkosten)	350.000 €

Wie sind die Konditionen?

Zinsen

- 0,5% p. a. für die ersten 30 Jahre fest; danach erfolgt eine marktübliche Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a.; die Berechnung erfolgt vom jeweiligen Restkapital

Tilgung

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

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- 10% des Förderdarlehens
- 50% der Zusatzdarlehen für Standortaufbereitung, BEG Effizienzhaus 40 Standard sowie Bauen mit Holz

Auszahlung

- 100%

Auszahlungsraten Neubau

- 40% bei Baubeginn
- 40% nach Fertigstellung des Rohbaus
- 20% bei Bezugsfertigkeit

Auszahlungsraten Kauf (auch Ersterwerb)

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

Rückzahlung und Sicherung

Der Tilgungsnachlass reduziert Ihre Darlehensschuld. Auch bei der Eintragung der Hypothek sparen Sie dadurch. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet.

Hinweis: Zusätzlich fallen bei der zuständigen Bewilligungsbehörde Verwaltungsgebühren an.

Wie kann die Eigenleistung dargestellt werden?

7,5% der Gesamtkosten müssen als Eigenleistung erbracht werden.

Das können sein:

- eigene Geldmittel
- Selbsthilfe
- nicht durch Grundschulden belastete Teile des Baugrundstücks

Informieren Sie sich auch online. Hier finden Sie ebenfalls die Kontaktdaten Ihrer Bewilligungsbehörde:

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

Welche Zusatzdarlehen gibt es?

Zur Aufbereitung von nicht baureifen Grundstücken, zum Bauen mit Holz, für Bauvorhaben im BEG Effizienzhaus 40 Standard und für barrierefreie Objekte können weitere Darlehen beantragt werden.

Ergänzungsdarlehen

Reicht zur Deckung der Gesamtkosten das Förderdarlehen nicht aus und kommt ein Hausbankdarlehen zur Restfinanzierung nicht infrage, kann ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 € bis maximal 50.000 € beantragt werden.

Sprechen Sie hierzu Ihre Bewilligungsbehörde an und erfahren Sie mehr zu den Konditionen.

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% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

Was wird gefördert?

Alle Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden, zum Beispiel:

- _ energetische Modernisierung
- _ Abbau von Barrieren
- _ Sicherungen vor Extremwetterereignissen
- _ Umbau wegen Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit
- _ Aus- und Anbau sowie Aufstockung
- _ Verbesserung des Einbruchschutzes
- _ Einbau von intelligenter Gebäudetechnik (Smart Home)
- _ Instandsetzungen, sofern sie nicht den Großteil der Maßnahmen ausmachen
- _ Fotovoltaikanlagen zur anteiligen Deckung des Eigenbedarfs

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 200.000 € je Wohnung oder Eigenheim. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Das heißt: Eigenleistungen sind bei Modernisierungen nicht vorgeschrieben. Darlehen unter 5.000 € werden nicht gewährt (Bagatellgrenze). Ihre Immobilie kann bis zum Darlehenshöchstbetrag mehrfach gefördert werden.

Bis zu 50% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).

Wer wird gefördert?

Die Zielgruppe der Modernisierungsförderung wurde in 2023 stark erweitert. Erstmals können auch Haushalte gefördert werden, deren Einkommen bis zu 40% über den Einkommensgrenzen liegt. Die aktuellen Grenzen sind hier online einsehbar:

www.nrwbank.de/einkommensgrenzen

Was gibt es zu beachten?

- Das Objekt muss durch die Eigentümerinnen oder Eigentümer oder deren Angehörige genutzt werden.
- Erst nach Antragsstellung darf begonnen werden.
- Die anfallenden Kosten müssen mit Rechnung belegbar sein.
- Bei allen Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen der Modernisierungsrichtlinie (Nummer 4) eingehalten werden.
- Für das Erreichen hoher energetischer Standards (ab BEG-Effizienzhaus 85) und ökologisches Dämmen gelten erhöhte Tilgungsnachlässe.
- Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) können mit der Modernisierungsförderung kombiniert werden.
- Der Umbau wegen Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit wird besonders unterstützt.

Wie sind die Konditionen?

Zinsen

- 20, 25 oder 30 Jahre Zinsfestschreibung
- 5 Jahre zinsfrei, danach 0,5% p. a. für den Zeitraum der Zinsfestschreibung
- danach mit 2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a.;
- die Berechnung erfolgt vom jeweiligen Restkapital

Tilgung

- 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- 25% (Einkommensgruppe A) bzw. 15% (Einkommensgruppe B) des Gesamtdarlehens
- zzgl. 5% für die Verwendung nicht mineralölbasierter Dämmstoffe
- zzgl. 5% für das Erreichen des BEG-Effizienzhaus 85-Standards
- zzgl. 5% für das Erreichen des BEG-Effizienzhaus 70-Standards
- zzgl. 5% für das Erreichen des BEG-Effizienzhaus 55
- sowie zzgl. 5% für das Erreichen des „Netto-Null-Standards“ (bilanzielle Eigenversorgung mit gebäudenah erzeugter Energie)

Damit ist eine Minderung der Darlehensschuld von bis zu 50% bzw. 40% für die erweiterte Einkommensgruppe möglich.

Auszahlung

- 100%

Auszahlungsraten

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

Rückzahlung und Sicherung

Der Tilgungsnachlass reduziert Ihre Darlehensschuld. Auch bei der Eintragung der Hypothek sparen Sie dadurch. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet.

Hinweis: Zusätzlich fallen bei der zuständigen Bewilligungsbehörde Verwaltungsgebühren an.

Glossar

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die Förderangebote des Bundes unterstützen Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Niveaus von Gebäuden mit Zuschüssen und Darlehen.

Eigenleistung

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

Ersterwerb

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

Gebäudeenergiegesetz

Enthält bautechnische und energetische Standardanforderungen für Wohn- und Bürogebäude. Ihre Architektin oder Ihr Architekt, die Verbraucherzentrale, Ihre Energieberaterin oder Ihr Energieberater oder die EnergieAgentur Nordrhein-Westfalen können Sie hierzu beraten.

Gesamtkosten

Alle Kosten, die Sie aufwenden müssen, um Ihre Immobilie zu kaufen/bauen/modernisieren. Auch die Nebenkosten, beispielsweise Architektenhonorare, Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder 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 im Rahmen einer Modernisierung auf welche Weise unterstützt werden.

Sie finden diese unter:

www.mhkbd.nrw

Selbsthilfe

Leistungen, die Sie selbst erbringen und deswegen keine Handwerkerin und keinen Handwerker beauftragen müssen. Die gesparten Arbeitskosten können Ihnen als Eigenleistung angerechnet werden.

Tilgungsnachlass

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

WFB

Die Wohnraumförderbestimmungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen regeln alle Details zu gefördertem Wohnungsbau.

Sie finden diese unter:

www.mhkbd.nrw

Kontakt

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

Neubau und Kauf

fp-r402@mhkbd.nrw.de

Modernisierung

fp-r407@mhkbd.nrw.de

**Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer zuständigen
Stadt- oder Kreisverwaltung. Ihre direkte Ansprech-
partnerin oder Ihren direkten Ansprechpartner bei der
Bewilligungsbehörde finden Sie unter:**

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

Impressum

NRW.BANK

Wohnraumförderung

Service-Center

Telefon 0211 91741-4500

Telefax 0211 91741-1800

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.

Fotografie

Titel: NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé
(Duisburg, Fahrner Höfe)

U2: MHKBD NRW/F. Berger;
NRW.BANK/Christian Lord Otto

Seite 2: Studio Schmidt-Dominé
(Krefeld, Herbertzstraße)

Seite 11: Kara – Adobe Stock

NRW.BANK

Postadresse: 40188 Düsseldorf

Service-Center

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de



[nrwbank](#)

Stand: 06/2023 · Auflage: 06/2023

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

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

info@mhkbd.nrw.de

www.mhkbd.nrw



[MHKBD_NRW](#)



[MHKBD.NRW](#)



[mhkbd_nrw](#)



[MHKBD_NRW](#)