

Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Neubau und Ersterwerb

Stand 16.02.2021

Für den Bau oder Ersterwerb von Eigenheimen stellt das Land Nordrhein-Westfalen über die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen zur Verfügung.

Wer ist förderfähig?

Antragsberechtigt sind Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und die aus mindestens einer volljährigen Person und einem Kind bestehen.

Außerdem werden Haushalte gefördert, zu denen mindestens eine schwerbehinderte Person (Grad der Behinderung mindestens 50) gehört. Hierbei kann es sich auch um einen Einpersonenhaushalt handeln.

Wird die Einkommensgrenze eingehalten?

Für eine Förderung kommen nur Haushalte in Betracht, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung nicht übersteigt. 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 sowohl beim Bau von Eigenheimen als auch bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Der Ersterwerb (schlüsselfertiger Kauf vom Bauträger innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung) ist auch förderfähig.

Auch wenn Sie erstmals eine neue Wohnung durch Erweiterung von Gebäuden (z.B. einen Dachgeschossausbau) schaffen, um diese selbst zu nutzen, ist eine Förderung möglich. Ebenso kann die Änderung bzw. Nutzungsänderung eines Gebäudes 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?

Die Höhe des Baudarlehens richtet sich grundsätzlich nach der jeweiligen Zuordnung der Gemeinden zu den vier Kostenkategorien K1 bis K4 (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig). Für die Stadt Wuppertal beträgt das Darlehen 104.000,- € (Grunddarlehen). Darüber hinaus ist ein Familienbonus i.H.v. 17.500,- € je Kind oder je schwerbehinderter Person (soweit diese nicht bereits als Kind berücksichtigte ist) und ein Zusatzdarlehen i.H.v. 10.000,- €, wenn das Objekt gemäß den Vorgaben der DIN 18040 barrierefrei errichtet wird, möglich.

Anzahl der Kinder	Darlehen	Familienbonus	Barrierefreies Objekt	Gesamtsumme
1	104.000,- €	17.500,- €	10.000,- €	131.500,- €
2	104.000,- €	35.000,- €	10.000,- €	149.000,- €
3	104.000,- €	52.500,- €	10.000,- €	166.500,- €
4	104.000,- €	70.000,- €	10.000,- €	184.000,- €
5	104.000,- €	87.500,- €* [*]	10.000,- €	201.500,- €

*für jedes weitere Kind oder jede weitere schwerbehinderte Person zusätzlich 17.500,- €

Zudem kann ein Darlehen für standortbedingte Mehrkosten i.H.v. 75 Prozent der förderfähigen Kosten (max. 20.000,- €) in Anspruch genommen werden.

Des Weiteren wird für das Bauen mit Holz ein Zusatzdarlehen i.H.v. 0,80 Euro je Kilogramm Holz (max. 15.000,- €) gewährt, wenn dieses fest mit dem Gebäude verbaut und von nachhaltiger Qualität ist.

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 15 % der Gesamtkosten (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten sowie alle weiteren Kosten) nachweisen.

Als Eigenleistung können anerkannt werden:

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

Die Hälfte des Mindesteigenleistungsanteils muss als eigene Geldmittel und/oder als Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zinssatz:**
 - ab Bezugsfertigkeit des Objektes, bzw. der Vollausszahlung des Darlehens, beträgt der Zinssatz in den ersten 25 Jahren 0,5 % p.a.,
 - ab dem 26. Jahr seit der Bezugsfertigkeit 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,
 - je nach Einkommensverhältnissen ist auf Antrag eine Zinssenkung für weitere fünf Jahre auf den Anfangszinssatz i.H.v. 0,5 % p.a. möglich,
- **Tilgung:**
 - 1 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen
- **Verwaltungskostenbeiträge:**
 - laufend 0,5 % p.a.
- **Bearbeitungsgebühr**
 - einmalig 350,- € plus 0,4 % der Darlehenssumme bei der Bewilligungsbehörde

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 22,00 €/qm bis 31,00 €/qm Wohnfläche p.a.,
- pauschalierten Instandhaltungskosten, abhängig vom Baujahr des Förderobjektes, in Höhe von 9,20 €/qm bis 14,92 €/qm Wohnfläche p.a. und 88,23 € pro Garage p.a.,
- pauschalierten Verwaltungskosten in Höhe von 356,78 € 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):

- 825,- € für einen Einpersonenhaushalt
- 1.060,- € für einen Zweipersonenhaushalt
- 270,- € 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?

Neubau (Bauherr):

Mit dem Bauvorhaben darf nicht vor Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Zum Baubeginn des Bauvorhabens zählt schon der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen ist jedoch mit einem den Bestimmungen entsprechenden Rücktrittsrecht möglich.

Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht vor Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Der Grundstückskaufvertrag kann vor Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden.

Ersterwerb:

Der notarielle Kaufvertrag darf erst nach Erteilung der Förderzusage unterzeichnet werden. Ausnahme: Der Vertrag enthält ein den Bestimmungen entsprechendes Rücktrittsrecht.

Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn zum Beispiel:

- ein vorzeitiger Baubeginn/Vertragsabschluss vor Erteilung der Förderzusage erfolgt ist,
- die im Bereich der Bewilligungsbehörde üblichen Durchschnittskosten überschritten werden,
- Wohn- und Schlafräume, sowie Kinderzimmer kleiner als 10 m² sind oder
- das Förderobjekt keinen angemessenen Wohnraum gewährleistet

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 2 % 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) ist unverzüglich der NRW.BANK mitzuteilen.
- Es kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 7,5% des Förderdarlehens beantragt werden.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 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 Ihren Antrag entgegen genommen 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
Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1 (gegenüber Bahnhof Barmen)
42283 Wuppertal-Barmen

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

www.wuppertal.de/baufoerderung

www.mhkgb.nrw.de

www.nrwbank.de