

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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2022

# Eigentumsförderung



Wir machen  
**NRW**  
NACHHALTIGER

## Vorwort



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



Dietrich Suhlrie  
Mitglied des Vorstands  
der NRW.BANK

Mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen, das ist das erklärte Ziel der nordrhein-westfälischen Landesregierung. Dafür steht für das Förderjahr 2022 ein noch mal um 200 Mio. € erhöhter Finanzrahmen von nunmehr insgesamt 1,3 Mrd. € bereit.

Die Eigentumsförderung wird weiter verbessert. Sie ist ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnwünsche vieler Familien sowie zur Bekämpfung der Altersarmut. Hierfür werden sowohl die Grunddarlehen als auch der Familienbonus deutlich erhöht. Gleichzeitig wird die anfängliche Darlehensschuld durch einen höheren Tilgungsnachlass erheblich verringert.

Besondere Anreize setzt die neue Eigentumsförderung für energiesparende Zuhause durch die Einführung eines Klimabonus. So kann für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard ein Zusatzdarlehen in Höhe von 25.000 € mit 50% Tilgungsnachlass gewährt werden. Tatsächlich zurückgezahlt werden muss nur die Hälfte dieses Darlehens. Damit werden Energiekosten dauerhaft gesenkt und gleichzeitig das Klima geschützt.

Eine weiter verbesserte Förderung wartet auch auf diejenigen, die schon den Weg ins eigene Heim gefunden haben: Die Modernisierungsförderung bietet 2022 für anspruchsvolle energetische Sanierungen und den Einsatz von ökologischen Dämmstoffen erstmals einen Tilgungsnachlass von bis zu 35% auf alle anfallenden Bau- und Baunebenkosten. Finanziert werden nun Maßnahmen bis zu einem Umfang von 150.000 € bei 0% Zinsen für 15 Jahre. Nie war die Modernisierungsförderung in Nordrhein-Westfalen attraktiver.

Ina Scharrenbach

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

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

	Maximal mögliches Haushaltsbruttoeinkommen
Einzelperson	32.906 €
Einzelperson mit Schwerbehinderung	33.945 €
Alleinerziehend mit Kind	46.844 €
2 Personen	45.688 €
Jedes weitere Kind	+10.000 €
Für Ehepaare	+6.250 €

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](http://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 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 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 mit mindestens einem Kind oder einer Person mit Schwerbehinderung 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.
- Grundlage der Förderung sind die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).
- Fördermittel werden bei der Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) beantragt, in deren Bereich das zu fördernde Objekt liegt.

## 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](http://www.nrwbank.de/kostenkategorien)



## Beispielrechnung

### Förderfall:

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

**Gesamtkosten:** 350.000 €

Förderdarlehen	Tilgungsnachlass	
Grunddarlehen	125.000 €	12.500 €
Familienbonus	40.000 €	4.000 €
BEG Effizienzhaus 40	25.000 €	12.500 €
<b>= Summe Förderdarlehen</b>	<b>190.000 €</b>	<b>29.000 €</b>

## Berechnung der Darlehenshöhe

Grunddarlehen	K1: 84.000 € K2: 97.000 € K3: 125.000 € K4: 154.000 €
---------------	--

### Zuzüglich

Familienbonus (je Kind oder Person mit Schwerbehinderung)	+20.000 €
Barrierefreies Objekt	+10.000 €
BEG Effizienzhaus 40 Standard	+25.000 €
<b>= Summe Darlehen</b>	

10% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).

Der Familienbonus beträgt ab 2022 nunmehr 20.000 € (je Kind oder Person mit Schwerbehinderung).

### Eigenleistung

- 15% des Förderdarlehens können als Eigenleistungersatz anerkannt werden. 28.500 €
- Eigenständig zu erbringende Eigenleistung, davon die Hälfte (12.000 €) aus eigenen Geldmitteln 24.000 €

Somit stellt sich die Finanzierung wie folgt dar:

Förderdarlehen	190.000 €
Eigenleistung	24.000 €
Weiteres Darlehen (z. B. Hausbank)	136.000 €
<b>= Summe (Gesamtkosten)</b>	<b>350.000 €</b>

## Wie sind die Konditionen?

### Zinsen

- 0,5% p. a. für die ersten 25 Jahre fest;  
Verlängerung um 5 Jahre ist einkommensabhängig möglich

### 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?

15% der Gesamtkosten müssen als Eigenleistung erbracht werden.

### Das können sein:

- eigene Geldmittel (mindestens die Hälfte)
- Selbsthilfe
- nicht durch Grundschulden belastete Teile des Baugrundstücks

**15% des Förderdarlehens können auf die Eigenleistung angerechnet werden.**

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

[www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde](http://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 für eine angemessene Wohnraumversorgung
- \_ Verbesserung des Einbruchschutzes
- \_ Einbau von intelligenter Gebäudetechnik (Smart Home)
- \_ Instandsetzungen, sofern sie nicht den Großteil der Maßnahmen ausmachen

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 150.000 € 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 35% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).**

## Was gibt es zu beachten?

- Das Objekt muss durch die Eigentümerinnen oder Eigentümer oder deren Angehörige genutzt werden.
- Erst nach Erteilung der Förderzusage darf begonnen werden (Vertragsabschluss zählt).
- Die anfallenden Kosten müssen mit Rechnung belegbar sein.
- Bei allen Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen der Modernisierungsrichtlinie (Nummer 4) eingehalten werden.
- Für das Erreichen des BEG-Standards „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 oder 25 Jahre Zinsfestschreibung
- 15 Jahre zinsfrei, danach 0,5% p. a. für den Zeitraum der Zinsfestschreibung
- danach marktübliche Verzinsung des Darlehens

### Verwaltungskostenbeitrag

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

### Tilgung

- 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

### Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- 25% des Gesamtdarlehensbetrags
- zzgl. 5% bei Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 85“
- zzgl. 5% bei zertifizierten ökologischen Dämmstoffen
- 50% bei Umbau für Schwerbehinderung/Pflegegrad

### 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.mhkgb.nrw/wohnen](http://www.mhkgb.nrw/wohnen)

## 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 Wohnraumförderungsbestimmungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen regeln alle Details zu gefördertem Wohnungsbau.

Sie finden diese unter:

[www.mhkgb.nrw/wohnen](http://www.mhkgb.nrw/wohnen)

## Kontakt

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

Telefon 0211 8618-50  
Telefax 0211 8618-54444

### Neubau und Kauf

Alexander Meyer-Bolte      Artur Foss  
0211 8618-5509              0211 8618-5510

Melanie Evers              Vera Glöckner-Burgtorf  
0211 8618-5507              0211 8618-5514

### Modernisierung

Oliver Schreiber            Susanne Reiter  
0211 8618-5536              0211 8618-5539

Astrid Ernst  
0211 8618-5537

**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](http://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: MHKBG NRW/F. Berger;  
NRW.BANK/Christian Lord Otto

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

Seite 4: Studio Schmidt-Dominé  
(Bielefeld, Karl-Oldenwurtel-Straße)

Seite 6: NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Seite 11: Kara – Adobe Stock

Seite 12: SWB/Marcus Düdler

## **NRW.BANK**

**Postadresse: 40188 Düsseldorf**

**Service-Center**

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

[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)



[nrwbank](#)

Stand: 04/2022 · Auflage: 03/2022

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

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

[info@mhkbw.nrw.de](mailto:info@mhkbw.nrw.de)

[www.mhkbw.nrw](http://www.mhkbw.nrw)



[MHKBG\\_NRW](#)



[MHKBG.NRW](#)



[mhkbw\\_nrw](#)



[MHKBG\\_NRW](#)