

Kurzinfo zum selbst genutzten Wohneigentum 2025 im Rheinisch-Bergischen Kreis (RBK)

Gefördert werden die Neuschaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch

- Neubau, Aufstockung oder Anbau,
- Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden,
- der Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen von einem Bauträger,
- der Erwerb von bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Antragsberechtigt

sind alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und aus mindestens einer volljährigen Person bestehen.

Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung – Eigentumsförderung

Haushalte, die Fördermittel im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW für den Bau, Kauf oder die Modernisierung von Immobilien in Anspruch nehmen möchten, müssen in der Regel bestimmte Einkommensgrenzen einhalten (§ 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).

Die **Tabellen auf den Seiten 2 und 3** geben in **Spalte 1** eine Übersicht zu den gesetzlichen Einkommensgrenzen abhängig von der Haushaltsgröße.

Ergänzend dazu ist in der **Spalte 2** das maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen ausgerechnet worden, das der Haushalt erzielen dürfte, um diese Einkommensgrenze einzuhalten. Bei dieser vereinfachten Berechnung wurde unterstellt, dass nur eine Person im Haushalt Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit oder

Renteneinkünfte erzielt. Zur Berechnung wurden der Werbungskostenpauschalbetrag von 1.230 € (102 € bei Renteneinkünften) sowie die Pauschalabzüge für die Zahlung von Steuern (12 %), Rentenversicherung (12%) und Krankenversicherung (12 %) berücksichtigt.

Beispielrechnung 3 Personen (davon 1 Kind):

Brutt jahreseinkommen des Alleinverdieners	49.600 €
Abzüglich Werbungskostenpauschale	1.230 €
Zwischensumme	48.370 €
Abzüglich pauschal 36 %, da Steuern, Renten- und Krankenversicherung gezahlt werden	30.956 €
Ergebnis: Die Einkommensgrenze wird eingehalten	31.000 €

Die Spalte 2 der Tabellen auf Seite 2 und 3 finden keine Anwendungen, wenn Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit, aus mehreren Einkommensarten oder Beamtenbezügen erzielt werden.

Ferner gibt es Frei- und Abzugsbeträge, (z. B. Kinderbetreuungskosten, Unterhaltspflichten, Freibeträge für Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit), die bei dieser Berechnung ebenfalls nicht berücksichtigt wurden und die ein höheres Bruttoeinkommen ermöglichen würden.

Wenn bei Ihnen diese Voraussetzungen zutreffen, sollten Sie sich individuell bei der Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) beraten lassen.

Bitte beachten Sie, dass neben der Einhaltung der Einkommensgrenze weitere Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Mittel je nach Förderprogramm einzuhalten sind.

Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung - Eigentumsförderung

Tabelle: Beispiele Einkommensgruppe A

	Personenzahl im Haushalt	Gesetzliche Einkommensgrenze für den Haushalt Euro	Mögliches Jahreseinkommen Brutto Euro
		Spalte 1	Spalte 2
Haushalt allgemein	1 Person	23.540	38.011
	2 Personen	28.350	51.777
	3 Personen (davon 1 Kind)	35.740	57.074
	4 Personen (davon 2 Kinder)	43.130	68.621
	5 Personen (davon 3 Kinder)	50.520	80.168
Haushalt Ehepaar/ eingetragene Lebensgemeinschaft	3 Personen (davon 1 Kind)	35.740	63.324
	4 Personen (davon 2 Kinder)	43.130	74.871
Haushalt Alleinerziehende	2 Personen (davon 1 Kind)	29.210	53.121
	3 Personen (davon 2 Kinder)	36.600	58.418
Haushalt Rentner	1 Person	23.540	31.076
	2 Personen	28.350	42.668

Tabelle: Beispiele Einkommensgruppe B

	Personenzahl im Haushalt	Gesetzliche Einkommensgrenze für den Haushalt Euro	Mögliches Jahreseinkommen Brutto Euro
		Spalte 1	Spalte 2
Haushalt allgemein	1 Person	32.956	52.724
	2 Personen	39.690	69.496
	3 Personen (davon 1 Kind)	50.036	79.411
	4 Personen (davon 2 Kinder)	60.382	95.577
	5 Personen (davon 3 Kinder)	70.728	111.743
Haushalt Ehepaar/ eingetragene Lebensgemeinschaft	3 Personen (davon 1 Kind)	50.036	85.661
	4 Personen (davon 2 Kinder)	60.382	101.827
Haushalt Alleinerziehende	2 Personen (davon 1 Kind)	40.894	71.377
	3 Personen (davon 2 Kinder)	51.240	81.293
Haushalt Rentner	1 Person	32.956	40.911
	2 Personen	39.690	56.244

Höhe des Grunddarlehens

		Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Kostenkategorie 3	Burscheid	148.000,00 €	88.000,00 €
	Kürten		
	Wermelskirchen		
Kostenkategorie 4	Bergisch Gladbach	184.000,00 €	110.000,00 €
	Leichlingen		
	Odenthal		
	Overath		
	Rösrath		

Neben dem Grunddarlehen können folgende Zusatzdarlehen gewährt werden:

- **Familienbonus**
Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) ein Familienbonus in Höhe von 24.000,00 €
- **Barrierefreie Objekte**
11.500,00 €, wenn das Objekt barrierefrei errichtet wird
- **Standortbedingte Mehrkosten**
75 % der förderfähigen Kosten (z.B. für Abbrucharbeiten, Sicherungsmaßnahmen etc.), max. 25.000,00 € je Förderobjekt
- **Bauen mit Holz**
1,30 € je Kilogramm Holz, max. 17.000,00 € je Förderobjekt
- **BEG Effizienzhaus 40 Standard**
Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard in Höhe von 30.000,00 €

Tilgungsnachlass

Auf Antrag kann ein **Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)** in Höhe von 10 % des gesamten Darlehens gewährt werden.

Für die **Zusatzdarlehen** Standortaufbereitung, Bauen mit Holz und BEG Effizienzhaus 40 ist ein Tilgungsnachlass von 50% möglich.

Konditionen

Konditionen für das gesamte Förderdarlehen:

Zinsen

Förderdarlehen für Begünstigte der Einkommensgruppe A sind wie folgt zu verzinsen:

- 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5% p.a.
- 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und
- Jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes

Förderdarlehen für Begünstigte der Einkommensgruppe B sind wie folgt zu verzinsen:

- 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,
- 5 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und
- jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Können Begünstigte der Einkommensgruppe B der NRW.BANK bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der anfänglichen fünfjährigen Zinsbindungsfrist durch eine bei der zuständigen Stelle zu beantragende Bescheinigung nachweisen, dass ihr anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW weiterhin um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt, wird der Zinssatz einmalig für weitere 25 Jahre auf 0,5 Prozent gesenkt. Die Antragstellung ist frühestens sechs Monate vor Ablauf der anfänglichen

fünfjährigen Zinsbindungsfrist bei der zuständigen Stelle möglich. Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Überprüfung des Einkommens gültige Einkommensgrenze.

Verwaltungskosten: 0,5% p.a.

Tilgung

- Neubau/Ersterwerb: 1% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- Kauf gebrauchter Immobilien: 2% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Auszahlung

- Neubau oder Neuschaffung:
40% bei Baubeginn
40% nach Fertigstellung des Rohbaus
20% bei Bezugsfertigkeit
- Ersterwerb oder Kauf einer gebrauchten Immobilie in einer Summe nach Bezugsfertigkeit und Kaufvertragsabschluss
- Das Zusatzdarlehen zur Standortaufbereitung wird abweichend ausgezahlt.

Eigenleistung

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

Dies können sein:

- eigene Geldmittel,
- der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Grundstücks,
- der Wert von Selbsthilfeleistungen.

Ergänzungsdarlehen

Reicht zur Deckung der Gesamtkosten das Förderdarlehen nicht aus und erhält die Förderempfängerin oder der Förderempfänger kein Darlehensangebot für ein weiteres Finanzierungsmittel durch eine Fremdbank, kann zusätzlich ein Ergänzungsdarlehen beantragt werden.

Darlehenshöhe:

- 2.000 – 50.000 €

Konditionen:

- **Zinsen:** 3,62% p.a.
- **Verwaltungskosten:** 0,5% p.a.
- **Tilgung:** 2% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie der Verwaltungskostenbeitrag sind halbjährig an die NRW.BANK zu zahlen.

Voraussetzungen

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Die Tragbarkeit muss auf Dauer gesichert erscheinen.

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn

- der Wohnraum außerhalb von Nordrhein-Westfalen liegt.
- ein Baubeginn bzw. ein Vertragsabschluss vor Antragstellung erfolgt ist.
Der Grundstückserwerb ist unschädlich.
- beim Erwerb gebrauchter Immobilien der notarielle Kaufvertrag vor Antragstellung abgeschlossen wurde.
- die angemessenen Gesamtkosten im Bereich der Bewilligungsbehörde überschritten werden.
- die Wohneigentumsanlage nicht ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert wurde oder keine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.
- das Objekt die Voraussetzungen nicht erfüllt.

Gebühren

Die Gebühr für die Erteilung einer Förderzusage beträgt 600,00 €.

Rechtliche Grundlagen

Grundlage der Förderung ist neben dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025).

Weitere detaillierte Informationen zur Wohnraumförderung und den gesetzlichen Grundlagen erhalten Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen oder der NRW.BANK.

[Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen](#)

[NRW.BANK Chancenprüfer](#)

[NRW.BANK Förderbedingungen](#)

Nähere Informationen erhalten Sie bei:

Rheinisch-Bergischer  Kreis

Elke Burgmer
- Wohnungsbauförderung -

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
02202 / 13 – 24 13
[**Wohnungsbaufoerderung@rbk-online.de**](mailto:Wohnungsbaufoerderung@rbk-online.de)

oder im Internet auf der Seite der NRW.BANK: www.nrwbank.de

- [NRW.BANK Förderbedingungen](#)