

Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

(Stand 2026)

Aktuelle Hinweise:

Dieses Faltblatt gibt die wesentlichen Voraussetzungen für die Förderung von Eigentum in Münster wieder. Da es nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Förderbestimmungen geben kann, wird für eine detaillierte Information auf die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW) in der aktuell gültigen Fassung hingewiesen.

Wer kann Fördermittel beantragen?

Haushalte, deren anrechenbares Einkommen innerhalb der Einkommensgruppen A (Unterschreitung der Einkommensgrenze) oder B (Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 %) liegt.

Die Einkommensgrenze ergibt sich abhängig von der Haushaltsgröße aus folgenden Werten:

für einen Einpersonenhaushalt	23.540 €
für einen Zweipersonenhaushalt	28.350 €
für jede weitere Person	+ 6.530 €
für jedes Kind	+ 860 €

Maßgeblich für die Einkommensermittlung ist das Jahresbruttoeinkommen. Hiervon werden Werbungskosten (pauschal oder in nachgewiesener Höhe) und ein Pauschbetrag von bis zu 36 % für die Entrichtung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträgen abgezogen. Außerdem wird das Einkommen bei Vorliegen der Voraussetzungen um Freibeträge verringert (z.B. bei einer Schwerbehinderung, Pflegebedürftigkeit oder für Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Zweipersonenhaushalte).

Beispiel:

Ehepaar mit 2 Kindern, ein Verdiener (zahlt Steuern sowie Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung), keine erhöhten Werbungskosten.

Die Einkommensgrenze beträgt für die Familie: 43.130 € (28.350 € + 2 x 6.530 € + 2 x 860 €)

Die Familie ist damit bei Unterschreitung folgender Grenzen förderfähig:

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Anrechenbares Jahreseinkommen	43.130 €	60.382 €
Entspricht ca. einem Jahresbruttoeinkommen von	74.800 €	101.800 €

Für welche Maßnahmen können Fördermittel beantragt werden?

Fördermittel können nur für Wohneigentum beantragt werden, das von Förderempfängern/innen selbst dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden soll, und zwar für

- die Neuschaffung eines Objektes durch Neubau oder Nutzungsänderung, sowie der Erwerb solcher Objekte
- den Erwerb bestehender, grundsätzlich bezugsfertiger Objekte

Wie werden Fördermittel beantragt?

Es ist ein förmlicher Antrag erforderlich. Die Vordrucke können kostenlos von folgender Internetseite der NRW.BANK heruntergeladen werden:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15337/eigentumsfoerderung---neubau-oder-kauf.html#kontakt>

Die beizufügenden Unterlagen entnehmen Sie bitte der letzten Seite des Antragsformulars.

Was ist beim Förderobjekt zu beachten?

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

- das Förderobjekt legal errichtet wird oder wurde
- das künftige selbst genutzte Eigenheim nicht mehr als zwei Wohnungen hat; die zweite Wohnung im Eigenheim wird nicht gefördert
- die Gesamtkosten für das Förderobjekt angemessen sind
- eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet ist
- im Fall des Erwerbs einer bestehenden Eigentumswohnung die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten bzw. modernisiert wurde oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden ist.
- das Haus bzw. die Eigentumswohnung im Falle eines Bestandserwerbs nicht vermietet ist

Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- Beim Bestandserwerb oder beim Ersterwerb bereits vor der Antragstellung ein notarieller Kaufvertrag unterschrieben wurde
- Bei einem Neubau oder einer Nutzungsänderung bereits vor der Antragstellung mit den Baumaßnahmen begonnen wurde
- Bereits selbst genutztes Wohneigentum vorhanden ist, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr angemessen/zumutbar
- Antragsteller verwertbares Vermögen von mehr als 50 % der Gesamtkosten für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen könnten

Wie hoch sind die Fördermittel?

Fördermittel werden in Form von zinsgünstigen Darlehen gewährt. Folgende Darlehensbeträge und Tilgungsnachlässe (= Anteil des Darlehens, der nicht zurückgezahlt werden muss) können beantragt werden:

Darlehensart	Darlehenshöhe	Tilgungsnachlass (nur für Einkommensgruppe A)
Grunddarlehen Einkommensgruppe A Einkommensgruppe B	184.000 € 110.000 €	10 %
Familienbonus für jedes Kind oder erwachsene Haushaltsmitglieder mit einer Schwerbehinderung	24.000 €	10 %
Zusatzdarlehen Barrierefreiheit	11.500 €	10 %
Zusatzdarlehen standortbedingte Mehrkosten	75 % der förderfähigen Kosten, höchstens 25.000 €	50 %
Zusatzdarlehen Bauen mit Holz	1,30 € pro Kg Holz, höchstens 17.000 €	50 %
Zusatzdarlehen BEG Effizienzhaus 40 Standard	30.000 €	50 %

Die Rückzahlung erfolgt zu folgenden Bedingungen:

	Neuschaffung von Wohneigentum / Ersterwerb	Erwerb bestehenden Wohnraums (Gebrauchtimmoblie)
Laufender Verwaltungskostenbeitrag (nach zwei Jahren ab Leistungsbeginn)	0,5 %	0,5 %
Zinsen	0,5 %	0,5 %
Tilgung	1 %	2 %

In der Einkommensgruppe A gilt eine Zinsbindung von 30 Jahren. Für die Einkommensgruppe B sind die Zinsen zunächst für 5 Jahre festgeschrieben. Wird nach Ablauf dieser Frist weiterhin die Einkommensgrenze der Einkommensgruppe B eingehalten, können die Zinsen auf Antrag für weitere 25 Jahre auf 0,5 % reduziert werden.

Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag sind halbjährlich an die NRW.Bank zu entrichten.

Wenn Antragsteller/innen neben den Fördermitteln kein dinglich gesichertes Darlehen erhalten, kann auf Antrag zur Deckung der Gesamtkosten ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro gewährt werden.

Wie hoch muss die Eigenleistung sein?

Grundsätzlich müssen mindestens 7,5 % der Gesamtkosten durch Eigenleistung erbracht werden. Die Eigenleistung ist in Form von Eigenkapital (d.h. eigene Geldmittel und/oder der Wert eines nicht mit Fremdmitteln belasteten Grundstücks) und/oder Selbsthilfeleistungen (d.h. der Wert der eigenen Arbeitsleistung) nachzuweisen.

Wie viel Einkommen muss noch für den Lebensunterhalt verbleiben?

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Nach Abzug der Belastung aus der Baufinanzierung, den Betriebs- und Instandhaltungskosten und aller anderen Zahlungsverpflichtungen muss das Nettoeinkommen noch ausreichen, um den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Es muss der sogenannte **Mindestrückbehalt** verbleiben. Das sind folgende monatliche Beträge:

für einen Einpersonenhaushalt	990 €
für einen Zweipersonenhaushalt	1.270 €
für jede weitere Person	+ 320 €

Der Mindestrückbehalt muss auf Dauer gesichert sein (dauerhafte Tragbarkeit der Belastung), deswegen können nur dauerhafte, unbefristete Einkünfte bei der Berechnung berücksichtigt werden.

Wo werden Fördermittel beantragt?

Fördermittel beantragen Sie beim: Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Bahnhofstraße 8-10
48143 Münster

Bei Fragen zur Antragstellung melden Sie sich gerne telefonisch unter der Telefonnummer 0251 / 492-6498 oder per Mail an Wohnraumfoerderung@stadt-muenster.de.