

# Förderung selbst genutzten Wohnraums - Denkmalgerechte Erneuerung

## **Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden**

In unserer Projektmappe finden Sie neben Informationen zum Fördermittel Hinweise auf Checklisten, Ratgeber und weitere Schritte sowie im Anhang unsere Checkliste *Ermittlung des Finanzierungsbedarfs für Kaufvorhaben* zum Ausfüllen, Speichern und Mitnehmen, zum Beispiel zum Beratungsgespräch beim zuständigen Finanzierungspartner.

1. Beschreibung des Fördermittels
2. Checklisten und Ratgeber
3. Ihr Weg zum Fördermittel
4. Ermittlung des Finanzierungsbedarfs für Kaufvorhaben

# Förderung selbst genutzten Wohnraums - Denkmalgerechte Erneuerung

**Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden**

**Förderart:** Kredit

**Förderumfang:** zwischen 80.000 und 300.000 Euro

**Bereitgestellt durch:** NRW.BANK

**Geltungsbereich:** Nordrhein-Westfalen

**Stand:** Sonntag, 30. April 2017

## Übersicht

Zur Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren, Wohnsiedlungen und Wohngebäuden von besonderem städtebaulichen Wert und zum Erhalt des gebauten historischen Erbes in Nordrhein-Westfalen werden bauliche Maßnahmen in und an Wohngebäuden gefördert, die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt werden.

Förderzweck ist der Erhalt und die Modernisierung des denkmalgeschützten oder denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäudes und des privaten Wohnumfelds. In einem gemischt genutzten Wohngebäude können auch gewerbliche Räume von untergeordnetem Anteil sowie der übrige Wohnraum mit gefördert werden.

Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, die nach Art und Umfang zur Erhaltung, Nutzung und Modernisierung des Wohngebäudes und des privaten Umfelds geeignet sind. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Planungsamt der Kommune abzustimmen.

## Das Förderprogramm im Detail

### Wer erhält die Förderung?

Die Förderung wird natürlichen Personen als Eigentümerinnen und Eigentümern, als Erbbauberechtigten oder als sonstigen dinglich Verfügungsberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt.

Einkommensgrenzen bestehen nicht.

### Konditionen

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

Darlehensbeträge:

- 80.000 Euro einmalig für selbst bewohnte Eigenheime (Gebäude mit nicht mehr als zwei Einheiten) oder eine Eigentumswohnung, höchstens 85 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.
- 300.000 Euro einmalig für Gebäude mit drei und mehr Einheiten, in dem die Eigentümerin oder der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt, höchstens 80 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

Darlehen unter 2.500 Euro werden nicht bewilligt.

### Kombination mit anderen Fördermitteln

Die Kombination einer Förderung mit dem Förderprogramm NRW.BANK.Baudenkmäler ist nicht zulässig.

Neben der Förderung nach dieser Richtlinie können die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt werden. Die Summe der Fördermittel darf die Summe der Gesamtkosten für die geförderten Maßnahmen/Einzelmaßnahmen abzüglich des Eigenleistungsanteils nicht übersteigen.

## Vollständige Informationen

Die Förderung setzt unter anderem voraus, dass

- dass es sich bei dem geförderten Objekt um ein selbst genutztes Eigenheim, eine selbst genutzte Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus handelt, in dem mindestens eine Wohnung durch die Eigentümer selbst bewohnt wird. Eine teilweise gewerbliche Nutzung ist zulässig, sofern diese der Wohnnutzung untergeordnet ist (nach Quadratmetern) und
- das Wohngebäude gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde und/oder des örtlichen Planungsamts denkmalgeschützt ist oder von besonderem städtebaulichen Wert und als besonders erhaltenswerte Bausubstanz gewertet wird.
- Von den förderfähigen Bau- und Baunebenkosten ist ein Eigenleistungsanteil zu erbringen. Die Eigenleistung beträgt für Objekte mit ein oder zwei Einheiten 15%, für Objekte mit drei oder mehr Einheiten 20%.

## Beratung

Weitere Informationen erhalten Sie bei der [NRW.Bank](#).

## Kombinierbar mit folgenden Fördermitteln

- KfW-Programm Energieeffizient Sanieren - Kredit (151/152)
- KfW-Programm Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss (430)

## Checklisten und Ratgeber zum Download. Informieren Sie sich jetzt!

### Interaktive Checklisten

Ermitteln Sie individuell anhand unserer interaktiven Checklisten Ihren Finanzierungsbedarf für Ihr Bau- oder Kaufvorhaben. Finden Sie heraus, welche monatliche finanzielle Belastbarkeit Sie im Rahmen eines möglichen Kreditvertrages überhaupt tragen können. Schützen Sie sich so vor Risiken bei Ihrer ganz persönlichen Finanzierung!

- Ermittlung des Finanzierungsbedarfs für Bauvorhaben
- Ermittlung des Finanzierungsbedarfs für Kaufvorhaben
- Ermittlung des Eigenheimtyps
- Ermittlung der monatlichen finanziellen Belastbarkeit
- Käufer und Verkäufer - Themen vor einem Notartermin

### Kostenlose Ratgeber zu Hausbau, Immobilienerwerb und Modernisierung

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) stellt Verbrauchern kostenlos Ratgeber zu aktuellen Fragen rund um Hausbau, Immobilienerwerb und Modernisierung zur Verfügung.

- Achtung Bauabnahme!
- Angebots-Check für Wärmepumpen
- Angebotscheck für Photovoltaikanlagen
- Bauen und Wohnen im Denkmal
- Baugrundstück – Baugrundrisiko – Erschließung

Weitere Ratgeber finden Sie auf [baufoerderer.de](http://baufoerderer.de)

## Haben Sie weiteren Beratungsbedarf?

Dann wenden Sie sich an die unabhängige **Energieberatung der Verbraucherzentrale**, die Sie speziell zum Thema Fördermittel berät. Alternativ können Sie bei den **Landesverbraucherzentralen** oder bei einem Finanzierungspartner über die für Sie geeigneten Förderprodukte beraten lassen. Hierbei handelt es sich um Geschäftsbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Direktbanken, Bausparkassen und Versicherer. Finden Sie hier einen **Finanzierungspartner** in Ihrer Nähe.

Freundliche Grüße  
Ihre bauförderer.de



### 5 Schritte zur Finanzierung

**Der Weg zur erfolgreichen Finanzierung Ihres Vorhabens in 5 Schritten erklärt.**

Ob Sie ein neues Eigenheim bauen oder kaufen möchten - ohne passende Finanzierung bleibt es meist bei einem Traum. Hier erfahren Sie, welche Schritte notwendig sind und wo Sie Fördermittel finden.

1

## Ermittlung der Gesamtkosten Kaufen

Im ersten Schritt müssen Sie alle Kosten für das Kaufvorhaben zusammentragen.

Checkliste Kaufvorhaben	Betrag in €
• Kaufpreis	
• Bundesland <span style="float: right;">▼</span>	
<small>(für die Ermittlung des Prozentsatzes der Grunderwerbsteuer und der Maklergebühren)</small>	
• Grunderwerbsteuer (        )	+
• Maklergebühren (        )	+
• Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1%)	+
• Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca. 0,5%)	+
• Sicherheits- / Grundschuldbestellung (ca. 0,5 % der Darlehenssumme)	+
• Bereitstellungsinsen	+
• Gutachter / Sachverständiger	+
• Versicherungen in der Bauphase	+
• Doppelbelastung (Miete bis Umzug)	+
.....	
<b>Summe 1</b>	<b>=</b>
• Modernisierungsinvestitionen	+
• Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge, ...)	+
• Außenanlage (Garten, Gartengeräte und -möbel, ...)	+
• Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen, ...)	+
• Sonstige Kosten	+
.....	
<b>Summe 2</b>	<b>=</b>
.....	
<b>Gesamtsumme 1+2</b>	<b>=</b>

2

## Ermittlung des verfügbaren Eigenkapitals

Im zweiten Schritt wird das verfügbare Eigenkapital zusammengetragen.

Checkliste Eigenkapital	Betrag in €
• Barmittel (Girokonto-Guthaben)	
• Sparguthaben	+
• Wertpapiervermögen (Anleihen, Aktien, Investmentzertifikate etc.)	+
• Sonstiges Eigenkapital (Edelmetallreserven, Münzen, etc.)	+
• Bausparguthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen	+
• Sicherheitsreserve für unvorhersehbare Ausgaben	-
.....	
<b>verfügbares Eigenkapital</b>	<b>=</b>

3

## Ermittlung des Finanzierungsbedarfs

Im dritten Schritt wird die Differenz der Summe der Gesamtkosten Kaufen und der Summe des verfügbaren Eigenkapitals angezeigt.

Checkliste Ermittlung des Finanzierungsbedarfs	Betrag in €
• Gesamtkosten Kaufvorhaben (Checkliste 1)	
• Verfügbares Eigenkapital (Checkliste 2)	-
.....	
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>=</b>