BOCHUM



Bochum fördert wieder.

Ihr Eigentum.
Ihre Mietwohnungen.
Ihre Modernisierung.

Wohnraumförderung Bochum 2026

Inhalt

Seite

Fördervoraussetzungen für die Eigentumsförderung 2026

- Ziele 4
- Zielgruppe 4
- Fördergegenstand 5
- Förderausschluss 6
- Art und Höhe der Förderung 7
- Zusatzdarlehen 8
- Darlehenskonditionen 9
- Darlehensbedingungen 11
- Bewilligungsgebühren 11
- Fördervoraussetzungen 12
- Rechtliche Grundlagen 13
- Weitere Informationen 13
- Ansprechpartner*innen 14

Fördervoraussetzungen für den Mietwohnungsneubau 2026

- Ziele 15
- Antragsberechtigung 15
- Fördergegenstand 15
- Zielgruppe 15
- Art und Höhe der Förderung 15
- Zusatzdarlehen 16
- Darlehenskonditionen 17
- Darlehensbedingungen 18
- Maximal Förderfähige/Mietwirksame Wohnflächen 19
- Mietobergrenze (Höchste Bewilligungsmiete) 19
- Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) 20
- Bewilligungsgebühren 20
- Ansprechpartner*innen 21

Seite

Fördervoraussetzungen
für Modernisierung und Wohnraum 2026

- Ziele 22
- Antragsberechtigung 22
- Förderfähiger Wohnraum 22
- Förderausschluss 23
- Fördergegenstand 24
- Art und Höhe der Förderung 25
- Darlehenskonditionen 26
- Darlehensbedingungen 28
- Miete 28
- Zweckbindung (bei Mietwohnraum) 28
- Zweckbindung (bei selbst genutztem Wohnraum) 29
- Bewilligungsgebühren 29
- Rechtliche Grundlagen 29
- Ansprechpartner*innen 30

Fördervoraussetzungen für die Eigentumsförderung 2026

ZIELE

Die soziale Wohnraumförderung verfolgt unter anderem das Ziel, Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bei dem Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen.

ZIELGRUPPE

Gefördert werden alle Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) bzw. deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

Beispieltabelle Einkommensgruppe A:

Personenanzahl im Haushalt	Gesetzliche Einkommensgrenze für den Haushalt	Mögliches Jahreseinkommen Brutto
Alleinstehende	23.540 EUR	38.011 EUR
2-Personenhaushalt	28.350 EUR	51.777 EUR
2-Personenhaushalt (davon 1 Kind)	29.210 EUR	53.121 EUR
3-Personenhaushalt (davon 1 Kind)	35.740 EUR	63.324 EUR
3-Personenhaushalt (davon 2 Kinder)	36.600 EUR	58.418 EUR
4-Personenhaushalt (davon 2 Kinder)	43.130 EUR	74.871 EUR
je weitere Person	6.530 EUR	EUR
je weiteres Kind	860 EUR	EUR

Beispieltabelle Einkommensgruppe B:

Personenanzahl im Haushalt	Gesetzliche Einkommensgrenze für den Haushalt	Mögliches Jahreseinkommen Brutto
Alleinstehende	32.956 EUR	52.724 EUR
2-Personenhaushalt	39.690 EUR	69.496 EUR
2-Personenhaushalt (davon 1 Kind)	40.894 EUR	71.377 EUR
3-Personenhaushalt (davon 1 Kind)	50.036 EUR	85.661 EUR
3-Personenhaushalt (davon 2 Kinder)	51.240 EUR	81.293 EUR
4-Personenhaushalt (davon 2 Kinder)	60.382 EUR	101.827 EUR
je weitere Person	9.142 EUR	EUR
je weiteres Kind	1.204 EUR	EUR

Die Spalte „Mögliches Jahreseinkommen Brutto“ findet keine Anwendung, wenn Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit, aus mehreren Einkommensarten oder Beamtenbezügen erzielt werden.

FÖRDERGEGENSTAND

Gefördert wird die Neuschaffung oder der Ersterwerb von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und der Erwerb von bestehendem Wohnraum. Das Förderobjekt muss zur Selbstnutzung bestimmt sein.

FÖRDERAUSSCHLUSS

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn:

- das Bestandsgebäude oder die Bestandswohnung bereits gekauft oder mit der Baumaßnahme bereits begonnen wurde
- das Objekt nicht legal errichtet wird/wurde
- ein vollständiger Bergschadenverzicht vereinbart wurde
- bereits selbst genutztes Wohneigentum vorliegt, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr angemessen
- verwertbares Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten vorliegt
- beim Bestandserwerb der Wohnraum bei Übergang von Nutzen und Lasten noch an Dritte vermietet ist
- das Objekt in einem schlechten / nicht förderfähigen Zustand ist
- die Gesamtkosten nicht angemessen sind
- eine angemessene Wohnraumversorgung nicht gewährleistet ist; d. h. keine familiengerechte Unterbringung aufgrund der Wohnungsgröße (Zimmer und qm) möglich ist

ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

Die Stadt Bochum ist auch im Jahr 2026 der Kostenkategorie 3 zugeordnet. Zur Deckung der Gesamtkosten kann ergänzend zu den Grund- und Zusatzdarlehen ein Ergänzungsdarlehen beantragt werden. Dieses setzt voraus, dass kein dinglich gesichertes weiteres Darlehen vorhanden ist. Das Grund- und Ergänzungsdarlehen kann bis zu folgender Höhe gewährt werden

Grunddarlehen Einkommensgruppe A	Ergänzungsdarlehen
148.000 EUR	2.000 EUR bis max. 50.000 EUR
Grunddarlehen Einkommensgruppe B	**Ergänzungsdarlehen**
88.000 EUR	2.000 EUR bis max. 50.000 EUR

ZUSATZDARLEHEN

Zusatzdarlehen “Familienbonus“

- Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 24.000 EUR gewährt werden.

Zusatzdarlehen „Standortbedingte Mehrkosten“

- 75 Prozent der förderfähigen Kosten (höchstens 25.000 EUR)

Zusatzdarlehen „Bauen mit Holz“

- 1,30 EUR je Kilogramm Holz (maximal 17.000 EUR)

Zusatzdarlehen „Energieeffizienz“

- 30.000 EUR für Bauvorhaben mit „BEG-Effizienzhaus 40 Standard“

Zusatzdarlehen „Barrierefreiheit“

- 11.500 EUR für die Neuschaffung oder den Ersterwerb barrierefreier Objekte

DARLEHENSKONDITIONEN

Verwaltungskostenbeiträge

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die NRW.BANK erhebt den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn. Die Regelung in Satz 2 ist befristet und gilt ausschließlich für Förderanträge, die bis zum Bewilligungsschlusstermin 2026 bewilligt werden.

Zinsen

Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit bzw. beim Ersterwerb oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung wie folgt zu verzinsen:

Einkommensgruppe A:

30 Jahre **ab** Leistungsbeginn	0,5 %
30 Jahre **nach** Leistungsbeginn	2 Prozentpunkte über dem dann gültigen Basiszinssatz gem. § 247 BGB
jeweils nach weiteren 10 Jahren	Anpassung auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes

Einkommensgruppe B:

5 Jahre **ab** Leistungsbeginn	0,5 %
5 Jahre **nach** Leistungsbeginn	2 Prozentpunkte über dem dann gültigen Basiszinssatz gem. § 247 BGB
jeweils nach weiteren 10 Jahren	Anpassung auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes

Zinsbindungsfrist nachweisen, dass ihr anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze weiterhin um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt, wird der Zinssatz einmalig für weitere 25 Jahre auf 0,5 Prozent gesenkt. Nach Ablauf der weiteren 25 Jahre Zinsbindung ist das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und nach jeweils weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes zu verzinsen.

Ergänzungsdarlehen:

Das Ergänzungsdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 3,58 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen.

Tilgungsnachlass (nur für Begünstigte der Einkommensgruppe A)

Grund-darle-hen	Darlehen für den **Familien-bonus**	Darlehen für **barrierefreie Objekte**	Darlehen **standort-bedingte Mehrkosten**	Darlehen **Bauen mit Holz**	Darlehen **Energie-effizienz**	Ergän-zungs-darlehen
10%	10%	10%	50%	50%	50%	50%

Tilgung

Neubau- oder Ersterwerb	Bestandserwerb und Ergänzungsdar-lehen
1 % p.a.	2 % p.a.

DARLEHENSBEDINGUNGEN

Bedingungen für Fremdmittel

- Fremdmittel müssen für den Gläubiger für die volle Laufzeit unkündbar sein
- Es muss mindestens für die Dauer von 10 Jahren ein gleichbleibender Zinssatz vereinbart sein
- Die Mindesttilgung beträgt 1 Prozent

Eigenleistungen

- 7,5 Prozent der Gesamtkosten müssen in Eigenleistung erbracht werden

Arten der Eigenleistungen

- Eigene Geldmittel
- Wert des Baugrundstückes (nicht fremdmittelfinanziert)
- Selbsthilfeleistungen

BEWILLIGUNGSGEBÜHREN

Die Bewilligungsgebühr für die Stadt Bochum beträgt einmalig 0,8 Prozent der bewilligten Darlehenssumme (abzgl. Zusatzdarlehen Familienbonus) und ist fällig nach Erhalt der Förderzusage. Wird Ihr Antrag abgelehnt oder in der laufenden Bearbeitung zurückgenommen, so werden je nach Umfang der bereits erbrachten Verwaltungsleistung 10 bis 75 Prozent der Gebühr erhoben, die bei einer Bewilligung zu erheben wäre.

FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

Tragbarkeit

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Nach Abzug der Belastungen (Darlehen, Betriebs- und Instandhaltungskosten etc.) und allen sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben:

für einen Einpersonenhaushalt	1.010 EUR
für einen Zweipersonenhaushalt	1.300 EUR
für jede weitere Person	330 EUR

Betriebs- und Instandhaltungskosten

Betriebskosten einschl. Heizkosten	Instandhaltungs-kosten	Instandhaltungs-kosten je Garage o.ä.	Verwaltung von Eigentums-woh-nungen
ab Baujahr 2014 = 26,90 EUR / qm	ab Baujahr 2005 = 11,49 EUR / qm	110,11 EUR	jährl. 445,29 EUR
ab Baujahr 1984 = 32,00 EUR / qm	ab Baujahr 1992 = 14,58 EUR / qm		
bis Baujahr 1983 = 37,90 EUR / qm	bis Baujahr 1991 = 18,62 EUR / qm		

Bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten handelt es sich um jährliche Beträge.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
- Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2023 - 2027 – „Fördern, was Wohnungen schafft“ (WoFP)

WEITERE INFORMATIONEN

- https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/wohnraumfoerderung-fuer-privateigentum
- https://www.nrwbank.de/de/privatpersonen/wohneigentum/
- https://www.bochum.de/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Wohnraumfoerderung

ANSPRECHPARTNER*INNEN

Amt für Stadtplanung und Wohnen | Wohnraumförderung
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Sachgebietsleitung

Herr Agethen
Telefon: 0234 910 - 3768
MAgethen@bochum.de

Expertin

Frau Stutzke
Telefon: 0234 910 - 1232
EStutzke@bochum.de

Sachbearbeiter*innen Verwaltung

Herr Martens
Telefon: 0234 910 - 3714
MMartens@bochum.de

Frau Müller
Telefon: 0234 910 - 3743
KMueller@bochum.de

Herr Arndt
Telefon: 0234 910-1407
MArndt@bochum.de

Sachbearbeiter*innen Technik

Herr Bruhn
Telefon: 0234 910 - 3746
HBruhn@bochum.de

Frau Dijkstra
Telefon: 0234 910 - 2877
CDijkstra@bochum.de

Herr Yildirim
Telefon: 0234 910 - 5159
AYildirim@bochum.de

Fördervoraussetzungen für den Mietwohnungsneubau 2026

ZIELE

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau verfolgt das Ziel, ein Angebot an attraktiven Wohnungen mit zeitgemäßem Standard zu dauerhaft tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein, insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, zu schaffen.

ANTRAGSBERECHTIGUNG

Investor*in oder Bauherr*in mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.

FÖRDERGEGENSTAND

Gefördert wird die Neuschaffung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden mit Mietwohnungen, Gemeinschafts- und Infrastrukturräumen.

ZIELGRUPPE

Personen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) bzw. deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

Grunddarlehen

Grunddarlehen für die Neuschaffung von Mietwohnraum für Personen aus der Einkommensgruppe A und B:

Wohnungsgröße	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
mindestens 35 qm	3.350 EUR je qm Wohnfläche	2.290 EUR je qm Wohnfläche

ZUSATZDARLEHEN

Darlehen für standortbedingte Mehrkosten

- 75 Prozent der förderfähigen Kosten (höchstens 25.000 EUR pro geförderter Wohneinheit)

Zusatzdarlehen „Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten“

- 75 Prozent der Herstellungskosten (maximal 11.500 EUR pro geförderter Wohneinheit)

Zusatzdarlehen „Energieeffizienz“

- 300 EUR je qm förderfähiger Wohnfläche für BEG Effizienzhaus 40 Standard
- 450 EUR je qm förderfähiger Wohnfläche für Netto-Null-Standard

Förderung von Solaranlagen kann nur über das in der Solaranlagen-Verordnung (SAN-VO NRW) geforderte gesetzliche Maß hinaus erfolgen

Zusatzdarlehen „Bauen mit Holz“

- 1,30 EUR je Kilogramm Holz (höchstens 17.000 EUR je Wohneinheit)

Zusatzdarlehen „Mehr an barrierefreiem Wohnraum“

- 2.000 EUR je elektrisch bedienbarer Tür in der Wohnung und 3.500 EUR je Haus- und Wohnungseingangstür oder Brandschutztür

Für Wohnungen für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Behinderungen

- 15.000 EUR je Wohnung pauschal
- 1.500 EUR für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich / Freisitz
- 8.000 EUR für rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküchen

Zusatzdarlehen „städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung“ (für Gebäude mit besonderem städtebaulichen Wert, für Denkmäler oder im Denkmalbereich)

- 800 EUR je qm förderfähiger Wohnfläche

Zusatzdarlehen „Mieteinfamilienhäuser“

- 25.000 EUR pro Haus

DARLEHENSKONDITIONEN

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Das Förderdarlehen wird wie folgt verzinst:

5 Jahre **ab** Leistungsbeginn	0 %
5 Jahre **nach** Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5 %
Nach Ablauf der Zweckbindung	marktübliche Verzinsung

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die NRW.BANK erhebt den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn. Die Regelung in Satz 2 ist befristet und gilt ausschließlich für Förderanträge, die bis zum Bewilligungsschlusstermin 2026 bewilligt werden.

Tilgungsnachlass

auf das Grunddarlehen	auf das Zusatzdarlehen
35 % bei 25 Jahren Zweckbindung	50 %
40 % bei 30 Jahren Zweckbindung	50 %

Tilgung
Das Darlehen wird jährlich mit 1 Prozent oder auf Antrag mit 2 Prozent getilgt. Eine Tilgungsaussetzung der ersten 5 Jahre kann beantragt werden, soweit keine jährliche Tilgung von 2 Prozent gewählt wurde. Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre erhöht sich der Tilgungssatz dann entsprechend der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Dauer der Mietpreis und Belegungsbindung / Tilgungssatz	
25 Jahre	30 Jahre
1,25 %	1,20 %

DARLEHENSBEDINGUNGEN

Bedingungen für Fremdmittel
- Fremdmittel müssen für den Gläubiger für die volle Laufzeit unkündbar sein
- Es muss mindestens für die Dauer von 10 Jahren ein gleichbleibender Zinssatz vereinbart sein
- Die Mindesttilgung beträgt 1 Prozent für die Dauer von mindestens 10 Jahren

Eigenleistungen
- 10 Prozent der Gesamtkosten müssen in Eigenleistung erbracht werden

Arten der Eigenleistungen
- Eigene Geldmittel
- Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt

MAXIMAL FÖRDERFÄHIGE/MIETWIRKSAME WOHNFLÄCHE

für Wohnungen bestehend aus:	Barrierefrei (Standard) nach Nummer 4.6.2	Barrierefrei + zusätzlicher Badewanne	Barrierefrei + uneingeschränkter Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	50qm	55qm	60qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	65qm	70qm	75qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	80qm	85qm	90qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	95qm	100qm	105qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	110qm	115qm	120qm

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die förderfähige Wohnfläche um 15 qm für jeden zusätzlichen Raum.

MIETOBERGRENZE (HÖCHSTE BEWILLIGUNGSMIETE)

Die Stadt Bochum ist seit dem Jahr 2020 dem Mietniveau 4 zugeordnet. Die nachfolgenden Beträge je qm Wohnfläche dürfen nicht überschritten werden.

Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Garage (bei Mieteinfamilienhäusern)	Überdachter Stellplatz (bei Mieteinfamilienhäusern)
7,25 EUR je qm	8,40 EUR je qm	50 EUR	30 EUR

- Bei Erreichen des „BEG Effizienzhaus 40 Standard“ Erhöhung um 0,15 EUR je qm
- Bei Erreichen des „Netto-Null-Standards“ Erhöhung um 0,20 EUR je qm

Erhöhung der höchstzulässigen Miete
- ab Förderzusage alle zwölf Monate um 2 Prozent (dynamisch)

ZWECKBINDUNG (BELEGUNGSBINDUNG UND MIETBINDUNG)

Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre.

BEWILLIGUNGSGEBÜHREN

Die Bewilligungsgebühr für die Stadt Bochum beträgt einmalig 0,8 Prozent der bewilligten Darlehenssumme und ist fällig nach Erhalt der Förderzusage. Wird Ihr Antrag abgelehnt oder in der laufenden Bearbeitung zurückgenommen, so werden je nach Umfang der bereits erbrachten Verwaltungsleistung 10 bis 75 Prozent der Gebühr erhoben, die bei einer Bewilligung zu erheben wäre.

ANSPRECHPARTNER*INNEN

Amt für Stadtplanung und Wohnen | Wohnraumförderung
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Sachgebietsleitung

Herr Agethen
Telefon: 0234 910 - 3768
MAgethen@bochum.de

Expertin

Frau Stutzke
Telefon: 0234 910 - 1232
EStutzke@bochum.de

Sachbearbeiter*innen Verwaltung

Herr Martens
Telefon: 0234 910 - 3714
MMartens@bochum.de

Frau Müller
Telefon: 0234 910 - 3743
KMueller@bochum.de

Herr Arndt
Telefon: 0234 910-1407
MArndt@bochum.de

Sachbearbeiter*innen Technik

Herr Bruhn
Telefon: 0234 910 - 3746
HBruhn@bochum.de

Frau Dijkstra
Telefon: 0234 910 - 2877
CDijkstra@bochum.de

Herr Yildirim
Telefon: 0234 910 - 5159
AYildirim@bochum.de

Fördervoraussetzungen für Modernisierung von Wohnraum 2026

ZIELE

Ziel ist es, Wohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnqualitäten anzupassen und zugleich diese Bestände für die Zielgruppe der öffentliche Wohnraumförderung zu erhalten bzw. zu öffnen. Der Bestand von über 9 Millionen Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen soll bestmöglich genutzt werden.

ANTRAGSBERECHTIGUNG

- Investor*in oder Bauherr*in mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.
- Bei selbstgenutztem Wohneigentum: Antragstellende, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B); Vgl. Beispieltabellen im Abschnitt Fördervoraussetzungen für die Eigentumsförderung 2026

FÖRDERFÄHIGER WOHNRAUM

- Wohnraum liegt in Bochum (Nordrhein-Westfalen)
- Wohnfläche der Wohnung weist mindestens 35 qm
- Für den Wohnraum besteht in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf
- Modernisierung von mind. vier öffentlich geförderte Mietwohnungen

FÖRDERAUSSCHLUSS

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2 FRL öff Wohnen NRW 2026,
- Modernisierung von Wohnungen deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9 FRL öff Wohnen NRW 2025 beruht,
- die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung und Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird,
- die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie oder
- die Installation von Klimaanlagen

FÖRDERGEGENSTAND

Mietwohnraum

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken

Selbst genutztes Wohneigentum

Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten Eigenheimen gem.
§ 29 Absatz 1 WFNG NRW und Eigentumswohnungen.

Förderfähigen Maßnahmen für Mietwohnraum und selbstgenutztes Wohneigentum sind z.B.:

- Abbau von Barrieren
- Verbesserung der Energieeffizienz (mind. BEG-Standard Effizienzhaus 100 bei Mietwohnraum)
- Energieeinsparung
- Verbesserung des Einbruchschutzes
- Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur
- Umbau von Wohnraum (Neuschaffung durch Um- oder Ausbau sowie durch Neuaufteilung, Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung)
- Verbesserung des Wohnumfeldes von Mietwohnraum
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbst genutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau

Erläuterung zur Berücksichtigung von Photovoltaikanlagen im Rahmen der Modernisierungsförderung
Gemäß § 42a (3) Bauordnung NRW entsteht bei der vollständigen Erneuerung der Dachhaut eine Pflicht zur Herstellung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen). Die gesetzlichen Mindestanforderungen dieser Anlage werden in der Solaranlagenverordnung (SAN-VO NRW) geregelt. Diese Mindestanforderungen können im Rahmen der Modernisierung nicht gefördert werden.
Förderfähig ist bei einer größeren Anlage nur der Anteil, der über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus realisiert wird.
Wird die Dachhaut nicht vollständig erneuert, entsteht keine Pflicht zur Herstellung einer Photovoltaikanlage. Wenn freiwillig eine Anlage geplant wird, so ist diese im vollen Umfang förderfähig.

Sonstige Instandsetzungen
Sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

Bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten (maximal **220.000 EUR** pro Wohnung oder Eigenheim).

Hinweis Bagatellgrenze:
Die anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten müssen den Wert von 5.000 EUR pro Wohnung oder Eigenheim übersteigen.

DARLEHENSKONDITIONEN

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Das Förderdarlehen wird wie folgt verzinst:

5 Jahre **ab** Leistungsbeginn	0 %
5 Jahre **nach** Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5 %
nach Ablauf der Zweckbindung (Mietwohnraum)	marktübliche Verzinsung
nach Ablauf der Zweckbindung (Eigentum)	2,0 % über dem jeweiligen Basiszinssatz

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die NRW.BANK erhebt den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn. Die Regelung in Satz 2 ist befristet und gilt ausschließlich für Förderanträge, die bis zum Bewilligungsschlusstermin 2026 bewilligt werden.

Tilgungsnachlass
Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.

Tilgungs-nachlass	Zusätzliche Tilgungsnachlässe					
	30-jährige Bindung	BEG-Standard				Ökologische Dämmung
		85	70	55	Netto-null	
EK-Gruppe A 25 %	+ 5 %	5 %	10 %	15 %	+ 5 %	+ 5 %
EK-Gruppe B 15 % (nur Mietwohn-raum)	+ 5 %	5 %	10 %	15 %	+ 5 %	+ 5 %

Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit
Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf der beziehungsweise des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von **50 Prozent** gewährt.

Tilgung
Das Darlehen wird jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge getilgt.

DARLEHENSBEDINGUNGEN

Bedingungen für Fremdmittel

- Fremdmittel müssen für die Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sein
- Es muss mindestens für die Dauer von **10 Jahren ein gleichbleibender Zinssatz** vereinbart sein
- Die **Mindesttilgung beträgt 1 Prozent**

MIETE

Die Stadt Bochum ist seit 2020 dem Mietniveau 4 zugeordnet.

Für die Einkommensgruppe A beträgt die neue Mietobergrenze 7,25 EUR pro qm Wohnfläche.

- Durch Einsparung von Energiekosten kann die Bewilligungsmiete um das Einfache der Energiekosteneinsparung, allerdings um maximal **0,60 EUR je qm**, erhöht werden
- Durch Einsparungen von Energiekosten bei **BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55** kann die Bewilligungsmiete **jeweils um weitere 0,10 EUR je qm** erhöht werden.
- Durch Einsparungen von Energiekosten beim **„Netto-Null-Standard“** kann die Bewilligungsmiete um **bis zu 1 EUR je qm** erhöht werden.

ZWECKBINDUNG (BEI MIETWOHNRAUM)

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise **25 oder 30 Jahre.**

ZWECKBINDUNG (BEI SELBST GENUTZTEM WOHNRAUM)

Die Förderobjekte sind von den Fördermittelempfangenden und / oder ihren Angehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 Nr. 1 WFNG NRW zu erfüllen.

BEWILLIGUNGSGEBÜHREN

Die Bewilligungsgebühr für die Stadt Bochum beträgt einmalig 0,8 Prozent der bewilligten Darlehenssumme und ist fällig nach Erhalt der Förderzusage. Wird Ihr Antrag abgelehnt oder in der laufenden Bearbeitung zurückgenommen, so werden je nach Umfang der bereits erbrachten Verwaltungsleistung 10 bis 75 Prozent der Gebühr erhoben, die bei einer Bewilligung zu erheben wäre.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2023 - 2027 – „Fördern, was Wohnungen schafft“ (WoFP)

ANSPRECHPARTNER*INNEN

Amt für Stadtplanung und Wohnen | Wohnraumförderung
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Sachgebietsleitung

Herr Agethen
Telefon: 0234 910 - 3768
MAgethen@bochum.de

Sachbearbeiter*innen Verwaltung

Frau Gesterling
Telefon: 0234 910 - 1789
RGesterling@bochum.de

Sachbearbeiter*innen Technik

Herr Bruhn
Telefon: 0234 910 - 3746
HBruhn@bochum.de

Herr Yildirim
Telefon: 0234 910 - 5159
AYildirim@bochum.de

Frau Dijkstra
Telefon: 0234 910 - 2877
CDijkstra@bochum.de

Notizen

Notizen

Notizen

Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
Tel.: 0234 910-2501
Fax: 0234 910-2343
E-Mail: Stadtplanung@bochum.de

STADT
BOCHUM