

Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Förderkonditionen für die Neuschaffung von Wohnungen für die M 4+ Städte (hierzu gehört unter anderem die Landeshauptstadt Düsseldorf)

Einkommensgruppe A

Förderpauschalen

Grunddarlehen 3.490 Euro/Quadratmeter Wohnfläche

Zusatzdarlehen in unterschiedlicher Höhe gibt es für:

- standortbedingte Mehrkosten
- Klimaanpassung und besondere Wohnumfeldqualitäten
- BEG-Effizienzhaus 40/Netto-Null-Standard
- Bauen mit Holz
- Mehr an barrierefreiem Wohnen
- städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten
- Mieteinfamilienhäuser
- neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften
- Planungswettbewerbe.

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass): 35 Prozent auf das Grunddarlehen (40 Prozent bei 30-jähriger Bindungsdauer), 50 Prozent auf alle Zusatzdarlehen

Darlehenskonditionen

Zinsen jährlich: 0 Prozent für die ersten fünf Jahre, danach bis zum Ablauf der Zweckbindung 0,5 Prozent, danach marktüblich Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag jährlich: 0,5 Prozent

Tilgung jährlich: 1 Prozent oder auf Antrag 2 Prozent, (5 tilgungsfreie Anlaufjahre sind möglich)

Eigenleistung: grundsätzlich 10 Prozent in Form von eigenen Geldmitteln, nachrangig gesicherten Fremdmitteln

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Bewilligungsmiete: maximal 7,85 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich (BEG Effizienzhaus 40 maximal 8 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich; Netto-Null 8,05 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich).

Ab dem 1. Jahr nach Förderzusage ist eine Erhöhung um 2,0 Prozent pro Jahr (dynamisch) möglich.

Mietpreis- und Belegungsbindung: wahlweise 25 oder 30 Jahre.

Die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen bewirkt **kein vorzeitiges Bindungsende**.

Bis zum Ablauf der Zweckbindung darf die Wohnung nur Haushalten überlassen werden, deren Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Für die Dauer der Zweckbindung hat die Stadt Düsseldorf (Wohnungsvermittlung) ein **Besetzungsrecht**.

Einkommensgruppe B

Förderpauschalen

Grunddarlehen 2.350 Euro/Quadratmeter Wohnfläche

Zusatzdarlehen in unterschiedlicher Höhe gibt es für:

- standortbedingte Mehrkosten
- Klimaanpassung und besondere Wohnumfeldqualitäten
- BEG Effizienzhaus 40
- Bauen mit Holz
- Mehr an barrierefreiem Wohnen
- städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten
- Mieteinfamilienhäuser
- neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften
- Planungswettbewerbe.

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass): 35 Prozent auf das Grunddarlehen (40 Prozent bei 30-jähriger Bindungsdauer), 50 Prozent auf alle Zusatzdarlehen

Darlehenskonditionen

Zinsen jährlich: 0 Prozent für die ersten fünf Jahre, danach bis zum Ablauf der Zweckbindung 0,5 Prozent, danach marktüblich Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag jährlich: 0,5 Prozent

Tilgung jährlich: 1 Prozent oder auf Antrag 2 Prozent, (5 tilgungsfreie Anlaufjahre sind möglich)

Eigenleistung: grundsätzlich 10 Prozent in Form von eigenen Geldmitteln, nachrangig gesicherten Fremdmitteln

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Bewilligungsmiete: maximal 9 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich (BEG Effizienzhaus 40 maximal 9,15 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich; Netto-Null 9,20 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich).

Ab dem 1. Jahr nach Förderzusage ist eine Erhöhung um 2,0 Prozent pro Jahr (dynamisch) möglich.

Mietpreis- und Belegungsbindung: wahlweise 25 oder 30 Jahre.

Die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen bewirkt **kein vorzeitiges Bindungsende**.

Bis zum Ablauf der Zweckbindung darf die Wohnung nur Haushalten überlassen werden, deren Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 Prozent überschreiten.

Für die Dauer der Zweckbindung hat die Stadt Düsseldorf (Wohnungsvermittlung) ein **Besetzungsrecht**.

Besonderheiten

Für Vorhaben, mit Zweckbindung für Studierende und Auszubildende oder Menschen mit Behinderung gelten besondere Regelungen und Konditionen!



Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für die M 4+ Städte

(hierzu gehört unter anderem die Landeshauptstadt Düsseldorf) Stand: September 2026

Allgemeine Voraussetzungen	- Mietwohnraum wird nur in integrierten Lagen gefördert und wenn dieser durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist. - Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen. - Bei der Neuschaffung von Mietwohnraum müssen mindestens vier öffentlich-geförderte Wohnungen entstehen. - Maßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen sind dem Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.
Geschossigkeit	- Maximal 6 Vollgeschosse. - Höhere Geschosszahl kann zugelassen werden, unter Berücksichtigung - des Stadtbildes und - einer stabilen Bewohnerstruktur.
Erschließung	- Hauseingänge mit eindeutiger Orientierung zum öffentlichen Raum. - Maximal 25 Wohnungen an einem Hauseingang bis vier Vollgeschosse, darüber hinaus maximal 30 Wohnungen. - Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. - Lange Gangerschließungen sind zu vermeiden.
Grünfläche und Wohnumfeld	- Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche (Fördergrundstück) ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, - davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. - Eine Unterschreitung der Mindestgrünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang durch eine Dachbegrünung und/oder einen Dachgarten kompensiert wird.
Wohnqualitäten und Grundrisse	- Wohnfläche und Zimmerzahl entsprechen dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf. - Grundrisse sind zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet, von guter Wohnqualität und alltagstauglich. - Gesamtwohnfläche mindestens 35 Quadratmeter. - Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) notwendig - Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum
Baurecht	Vorlage einer Baugenehmigung vor Erteilung der Förderzusage
Barrierefreiheit	- Barrierefreiheit nach § 49 BauO NRW 2018 entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom Oktober 2023. - Für Wohnraum in Mieteinfamilienhäusern und Maisonettewohnungen gelten besondere Anforderungen.
Energetische Mindestanforderungen	- BEG-Effizienzhaus 55. - Bei Neuschaffung von Wohnungen durch Nutzungsänderung: BEG-Effizienzhaus 100 (bei Gebäuden unter Denkmalschutz soll der BEG-Standard Effizienzhaus Denkmal eingehalten werden).
Förderfähige Wohnflächen	1 Zimmer, Küche, Nebenräume – 50 Quadratmeter 2 Zimmer, Küche, Nebenräume – 65 Quadratmeter 3 Zimmer, Küche, Nebenräume – 80 Quadratmeter 4 Zimmer, Küche, Nebenräume – 95 Quadratmeter 5 Zimmer, Küche, Nebenräume – 110 Quadratmeter + 15 Quadratmeter je zusätzlichem Raum + 5 Quadratmeter bei Wohnungen mit Badewanne + 10 Quadratmeter bei Rollstuhlwohnungen.
Quotierungsregelung	- Bis 49 Wohneinheiten: Keine Vorgaben 50 bis 99 Wohneinheiten: maximal 90 Prozent öffentlich gefördert, davon mindestens ein Drittel in B 100 bis 199 Wohneinheiten: maximal 80 Prozent öffentlich gefördert, davon mindestens ein Drittel in B - Ab 200 Wohneinheiten: maximal 70 Prozent öffentlich gefördert, davon mindestens ein Drittel in B



Landeshauptstadt Düsseldorf
Wohnungsamt

Herausgegeben von der Landeshauptstadt Düsseldorf • Der Oberbürgermeister • Amt für Wohnungswesen • Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf
Verantwortlich Dr. Friederike Nesselrode • IX/26 • www.duesseldorf.de