

Bielefeld

Wohnraumförderung
2015

Zinsgünstige Darlehen des Landes NRW für Eigenheime und Eigentumswohnungen



- Bauamt -

Inhalt		
		Seite
1.	Förderprogramm des Landes NRW	2
2.	Personenkreis	2
3.	Einkommensgrenzen	3
4.	Anrechenbares Einkommen	3
	4.1 Berechnung des Haushaltseinkommens	3
	4.2 Werbungskosten / Pauschalbeträge	4
	4.3 Frei- und Abzugsbeträge	4
5.	Darlehensbeträge und Konditionen	5
6.	Lastenberechnung	5
7.	Hinweise für Bauherren	6
8.	Hinweise für Ersterwerber	6
9.	Hinweise zur Altbauförderung / Kombiförderung	7
10.	Weitere Hinweise für alle Antragsteller	8
11.	Erforderliche Unterlagen bei Antragstellung	9
12.	Berechnungsbeispiel	10
13.	Bewilligungsbehörde / Auskünfte	11

1. Förderprogramm des Landes NRW

Das Land NRW unterstützt mit zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen die Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum.

Gefördert wird:

- die erstmalige Schaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in neuen selbstständigen Gebäuden (Neubau) sowie die erstmalige Schaffung eines Objektes durch Aufstockung eines Gebäudes oder Anbau an ein Gebäude (Erweiterung) und der Ersterwerb eines durch Neubau oder Erweiterung entstandenen Förderobjektes (**Neubauförderung**) (s. 7. und 8.)
- der Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen (s. 9.) (**Altbauförderung**)
- der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen in der Bauform von Doppel- oder Reihenhäusern, in Kombination mit bauteilbezogenen Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung oder Wohnwertverbesserung des Objektes (s. 9.) (**Kombiförderung**)
- die erstmalige Schaffung und der Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch Änderung / Nutzungsänderung eines Gebäudes, welches bisher nicht zu Wohnzwecken diente. Die Maßnahmen können jedoch nur dann gefördert werden, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 650 €/m² Wohnfläche betragen. (**Ausbauförderung**)

Beim **Neubau** sind die Antragsteller Bauherren, d.h., dass sie Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks sind oder werden und dann die Herstellung des Gebäudes mit einem Werkvertrag vereinbaren oder mit einem Architekten planen.

Beim Erwerb eines schlüsselfertigen Neubaus sind die Antragsteller **Ersterwerber**, d.h., dass sie ein bezugsfertiges Objekt inklusive Grundstück oder eine Eigentumswohnung incl. Grundstücksanteil oder Erbbaurecht in einem notariellen Vertrag zum Festpreis erwerben.

Darlehen für Schwerbehinderte

Sollten aufgrund einer vorliegenden Schwerbehinderung besondere Baumaßnahmen (z.B. Rampe, Hebeanlage, besondere Haustechnik oder behinderungsgerechtes Bad, WC) erforderlich sein, so können diese zusätzlich in allen oben genannten Förderprogrammen mit bis zu 40.000 € gefördert werden.

2. Personenkreis

Gefördert werden Haushalte (auch Lebensgemeinschaften), mit mindestens

- einer volljährigen Person und einem Kind
- oder
- einer schwerbehinderten Person (hierbei kann es sich auch um einen Einpersonenhaushalt handeln)

deren anrechenbares Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze liegt.

Die Ermittlung der Einkommensgrenzen, wird unter *Punkt 3* näher erläutert.

Es werden u.a. Kinder berücksichtigt,

- die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
- die das 18. und noch nicht das 21. Lebensjahr vollendet haben und als Arbeit suchend gemeldet sind,
- die das 18. und noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben und sich in einer Berufsausbildung befinden oder mangels Ausbildungsplatz nicht ausgebildet werden oder ein freiwilliges soziales oder ökologisches Jahr oder einen ähnlichen Dienst leisten,
- die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu versorgen,
- deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

Schwerbehinderte Personen werden berücksichtigt ab einem Grad der Behinderung (GdB) von 50.

3. Einkommensgrenze

Eine Förderung ist nur dann möglich, wenn das anrechenbare Haushaltseinkommen die allgemeine Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreitet. Die Höhe der allgemeinen Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung errechnet sich aus der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen.

Zu beachten ist, dass sich die Einkommensgrenze nicht auf das Brutto- oder Nettoeinkommen bezieht. Vielmehr ist von einem anrechenbaren Haushaltseinkommen auszugehen, welches zu berechnen ist.

Wie das anrechenbare Haushaltseinkommen berechnet wird, ist unter *Punkt 4 ff.* näher erläutert.

Einkommensgrenze	
Alleinstehende	18.010 €
2 Personenhaushalt	21.710 €
3 Personenhaushalt	26.690 €
4 Personenhaushalt	31.670 €
5 Personenhaushalt	36.650 €
je weitere Person.	4.980 €
zzgl. je Kind *	640 €

* Berücksichtigt werden Kinder, die einen Anspruch auf Kindergeld haben (s. 2.). Der Zuschlag wird auch für Kinder gewährt, deren Geburt erwartet wird.

4. Anrechenbares Einkommen

Aus allen Einkünften, die der Haushalt erzielt, ist das anrechenbare Einkommen für jeden Haushaltsangehörigen getrennt -nach folgendem Schema- zu berechnen:

- Gesamteinkommen (s. 4.1)
- Werbungskosten / Pauschalbeträge (s. 4.2)
- Frei- und Abzugsbeträge (s. 4.3)
- = **anrechenbares Einkommen**

Liegt die Summe aller anrechenbaren Einkünfte unter der Einkommensgrenze, ist eine Förderung mit den unter *Punkt 5* aufgeführten Darlehensbeträgen möglich.

4.1 Berechnung des Haushaltseinkommens

Zum Haushaltseinkommen rechnen u.a. folgende Einkünfte:

- steuerpflichtige Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit (Ausbildungsvergütung eines haushaltsangehörigen Kindes ist u. U. nicht anrechenbar)
- positive Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit oder Gewerbebetrieb
- Einnahmen aus geringfügiger Beschäftigung
- Unterhaltsleistungen, Unterhaltsvorschuss
- Renten
- Arbeitslosengeld I

Grundlage für die Berechnung sind die Einkünfte, die im letzten Kalenderjahr vor Antragstellung erzielt wurden, sofern sich keine Änderungen ergeben haben.

Es wird damit unterstellt, dass in der Zukunft das gleiche Einkommen erwartet wird.

Verändert sich das Einkommen mit Sicherheit in den nächsten zwölf Monaten ab Antragstellung (z.B. Arbeitsaufnahme nach Beendigung einer Elternzeit, Beendigung eines Arbeitsverhältnisses wegen Geburt eines Kindes), ist diese Veränderung zu berücksichtigen, wenn sie nicht nur vorübergehend ist.

Ebenso sind Veränderungen anzurechnen, die in den letzten zwölf Monaten vor Antragstellung eingetreten sind (z.B. Gehaltserhöhung). Diese Veränderungen sind auf zwölf Monate hochzurechnen, damit das zukünftige Jahreseinkommen wirklichkeitsnah ermittelt werden kann.

4.2 Werbungskosten / Pauschalbeträge

Von den Jahreseinkünften können Werbungskosten für Einkünfte aus nicht selbständiger Tätigkeit in Höhe der steuerlichen Pauschalbeträge abgezogen werden. Sind die Werbungskosten jedoch dauerhaft höher, kann der höhere Betrag berücksichtigt werden.

Die Zahlung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträgen wird durch pauschale Abzugsbeträge berücksichtigt.

1.000 € Werbungskostenpauschale
zzgl. erhöhte Werbungskosten (soweit vorhanden) bei steuerpflichtigen Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit

1.000 € Werbungskostenpauschale
für pauschal versteuerten Arbeitslohn (geringfügige Beschäftigung)

102 € Werbungskostenpauschale
bei Einnahmen aus Renten, Versorgungsbezügen, Unterhalt oder Arbeitslosengeld I

12 % Abzug vom steuerpflichtigen Einkommen, wenn **Steuern** tatsächlich entrichtet werden

10 % Abzug, wenn Beiträge zur **Krankenversicherung** entrichtet werden

12 % Abzug, wenn Beiträge zur **Rentenversicherung** entrichtet werden

4.3 Frei - und Abzugsbeträge

Neben Werbungskosten, Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen können bestimmte Frei- und Abzugsbeträge für besondere Lebensumstände berücksichtigt werden.

4.500 € für **Schwerbehinderte** mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 100 oder häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe III oder einem GdB von mind. 80 und gleichzeitiger häuslicher Pflegebedürftigkeit

2.100 € für **Schwerbehinderte** mit einem GdB unter 80 und gleichzeitiger häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe I oder Pflegestufe II

1.330 € für **Schwerbehinderte** mit einem GdB von mind. 80 oder häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe II

665 € für **Schwerbehinderte** mit einem GdB von 50 bis unter 80 oder häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe I

4.000 € für **Zweipersonenhaushalte** oder für **junge Ehepaare** und **eingetragene Lebenspartnerschaften** mit mind. einem Kind, bei denen keiner der Ehegatten bzw. Lebenspartner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung bzw. Eintragung der Lebenspartnerschaft

€ **Kinderbetreuungskosten** je Kind
2/3 der Aufwendungen, maximal 4.000 €

€ Aufwendungen für **gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen** bis zur Höhe des im Unterhaltstitel, Bescheid oder in einer notariellen Unterhaltsvereinbarung festgestellten Betrages

€ Tatsächliche Aufwendungen für **gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen** für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehe- oder Lebenspartner (bis zu 8.000 € maximal)

€ Aufwendungen für **gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen** für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist oder eine sonstige nicht zum Haushalt gehörende Person (Berücksichtigung in tatsächlicher Höhe - bis zu 4.000 € maximal)

5. Darlehensbeträge und Konditionen

Neubauförderung

Grundbetrag (in Bielefeld)	63.000 €
Stadtbonus (in Bielefeld)	20.000 €
Kinderbonus je Kind	10.000 €
zzgl. für barrierefreie Objekte*	10.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Zinssatz für 5 Jahre (verlängerbar nach erneuter Einkommensprüfung)	0,5 %
Zinssatz nach 5 Jahren max.	2 %
Zinssatz nach 15 Jahren zwischen	2 % u. 4 %
Tilgung Starterdarlehen	5 %
Tilgung übrige Darlehen	1 %
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	99,6 %

* Das Darlehen wird unter bestimmten Voraussetzungen gewährt; nähere Auskünfte erteilt die Bewilligungsbehörde.

Kombi- und Ausbauförderung

Grundbetrag (in Bielefeld)	50.400 €
Stadtbonus (in Bielefeld)	16.000 €
Kinderbonus je Kind	8.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Zinssatz für 5 Jahre (verlängerbar nach erneuter Einkommensprüfung)	0,5 %
Zinssatz nach 5 Jahren max.	2 %
Zinssatz nach 15 Jahren zwischen	2 % u. 4 %
Tilgung Starterdarlehen	5 %
Tilgung übrige Darlehen	2 % (Kombim.) 1 % (Ausbau)
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	99,6 %

Altbauförderung

Grundbetrag (in Bielefeld)	44.100 €
Stadtbonus (in Bielefeld)	14.000 €
Kinderbonus je Kind	7.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Zinssatz für 5 Jahre (verlängerbar nach erneuter Einkommensprüfung)	0,5 %
Zinssatz nach 5 Jahren max.	2 %
Zinssatz nach 15 Jahren zwischen	2 % u. 4 %
Tilgung Starterdarlehen	5 %
Tilgung übrige Darlehen	2 %
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	99,6 %

6. Lastenberechnung

Eine Förderung setzt voraus, dass die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushaltes nicht gefährdet wird.

Nach Abzug aller laufenden Kosten für das Förderobjekt (Zinsen, Tilgung, Verwaltungskostenbeiträge, ggf. Erbpachtzinsen und Bewirtschaftungskosten) und ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen, wie Ratenkredite oder Unterhaltszahlungen, soll im Monat ein bestimmter Geldbetrag (Mindestrückbehalt) für den Lebensunterhalt verbleiben.

Die Höhe des Mindestrückbehaltes richtet sich nach der Anzahl, der zum Haushalt gehörenden Personen.

Mindestrückbehalt	monatlich
Alleinstehende	780 €
2 Personenhaushalt	1.000 €
3 Personenhaushalt	1.255 €
4 Personenhaushalt	1.510 €
5 Personenhaushalt	1.765 €
je weitere Person	255 €

Bei der Berechnung des zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens werden Kindergeld und ggf. Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz als Einkommen angerechnet.

Zahlungen von Verwandten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen und Zahlungen, die nur vorübergehend bezogen werden (z.B. Elterngeld, Arbeitslosengeld), bleiben unberücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten für das Förderobjekt werden mit vorgegebenen Pauschalbeträgen berechnet.

- Die jährlichen Betriebskosten betragen grundsätzlich:

Altbau 28,15 €/m² Wohnfläche
Neubau 23,80 €/m² Wohnfläche

- Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen: **8,62 €/m² Wohnfläche**
- Für eine **Garage** sind zusätzlich Instandhaltungskosten in Höhe von **82,60 €/Jahr** anzusetzen.
- Kosten für die **Verwaltung einer Eigentumswohnung** werden pauschal mit **334,00 €/Jahr** berücksichtigt.

7. Hinweise für Bauherren

Antragstellung

Sobald alle benötigten Unterlagen (*siehe 11.*) vorliegen, kann der Antrag auf Landesdarlehen bei der Bewilligungsbehörde gestellt werden.

Wichtig ist, dass zu diesem Zeitpunkt der Baubeginn noch nicht erfolgt sein darf, da eine Förderung sonst nicht möglich ist.

Baubeginn

Der Baubeginn darf erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen.

Vertragsabschluss

Lieferungs- und Leistungsverträge dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden. Ausnahme hiervon ist das folgende vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht:

Rücktrittsrecht (Ziffer 1.4 WFB)

"Der/Die Bauherr/in kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die für die Finanzierung vorgesehenen Wohnungsbaumittel nicht innerhalb einer Frist bis zu 2 Jahren ab Vertragsabschluss bewilligt werden. Im Falle des Rücktritts entstehen dem Bauherren/der Bauherrin - außer Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb - keine Kosten."

Kostenobergrenze

Die Kosten der Baumaßnahme dürfen die angemessenen Gesamtkosten nicht überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.600 €/m²-Wohnfläche angemessen.

Darlehensauszahlung

Die Darlehen werden in drei Raten ausgezahlt:

- 30 % bei Baubeginn
- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- 30 % bei Bezugsfertigkeit (inkl. der Außenanlagen)

8. Hinweise für Ersterwerber

Antragstellung

Sobald alle benötigten Unterlagen (*siehe 11.*) vorliegen, kann der Antrag auf Landesdarlehen bei der Bewilligungsbehörde gestellt werden.

Wichtig ist, dass der Förderantrag vor Bezug des Objektes zu stellen ist, da eine Förderung sonst nicht möglich ist.

Vertragsabschluss

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages darf erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Ausnahme hiervon ist das folgende vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht:

Rücktrittsrecht (Ziffer 5.5.3 WFB)

"Der/Die Ersterwerber/in kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die für die Finanzierung vorgesehenen Wohnungsbaumittel nicht innerhalb einer Frist bis zu 2 Jahren ab Vertragsabschluss bewilligt werden. Für diesen Fall wird vereinbart, dass

- a) Bauherr/in und Ersterwerber/in einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB), hierbei sind Selbsthilfeleistungen des Ersterwerbers/der Ersterwerberin mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
- b) der/die Bauherr/in die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern und Finanzierungskosten (z. B. Zinsen für Fremdmittel einschl. Bereitstellung- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen, Disagien) zu tragen oder dem/der Ersterwerber/in zu erstatten hat, soweit sie von diesem/dieser getragen worden sind, und
- c) dem/der Ersterwerber/in keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben."

Kostenobergrenze

Die Kosten der Baumaßnahme dürfen die angemessenen Gesamtkosten nicht überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.600 €/m²-Wohnfläche angemessen.

Darlehensauszahlung

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in einer Summe frühestens nach Abschluss des Kaufvertrages und nach Bezug des Objektes.

Eigenschaften des Förderobjektes:

→ Altbau

Der Erwerb von vorhandenen Objekten kann gefördert werden, wenn nachgewiesen wird, dass

- a) für das Förderobjekt nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- b) das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder
- c) der Endenergiebedarf des Förderobjektes lt. **Energiebedarfsausweis** den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet

→ Kombimodell

Der Erwerb von vorhandenen Objekten, die nicht mindestens diesen energetischen Anforderungen entsprechen, kann in Kombination mit baulichen Maßnahmen gefördert werden.

Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage ist der Nachweis zu erbringen, dass die Empfehlungen des Energiebedarfsausweises zur kostengünstigen Modernisierung vollständig ausgeführt worden sind.

Alternativ ist eine Förderung möglich, wenn innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage der Nachweis erbracht wird, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass der Energiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet. Die Planung geeigneter Maßnahmen ist mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis Ihrer Eignung ist mit einem Energiebedarfsausweis zu führen, der die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Die voraussichtlichen Kosten aller Maßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellung anzugeben. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind keine Selbsthilfeleistungen möglich.

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben der EnEV in der jeweils geltenden Fassung ist durch Unternehmererklärung in der Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung zu erbringen.

Antragstellung:

Sobald alle benötigten Unterlagen (*siehe 11.*) vorliegen, kann der Antrag auf Landesdarlehen bei der Bewilligungsbehörde gestellt werden.

Vertragsabschluss:

Der Förderantrag ist vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages zu stellen. Enthält der Kaufvertrag jedoch ein Rücktrittsrecht (*Wortlaut siehe 8.*), so ist der Antrag spätestens vor Bezug des Förderobjektes zu stellen.

Kostenobergrenze:

Die Gesamtkosten dürfen die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.600 €/m²-Wohnfläche angemessen.

Kauf unter Verwandten:

Die Förderung im Zusammenhang mit einer Erbauseinandersetzung unter Verwandten ist ausgeschlossen.

Nutzung des Objektes:

Eine Förderung ist nur dann möglich, wenn das Objekt zur Nutzung frei ist, d.h., wenn das Objekt noch vermietet ist, kann keine Förderzusage erteilt werden.

Darlehensauszahlung Altbauförderung:

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in einer Summe frühestens u.a. nach Lastenübergang und Eintragung der Grundschild.

Darlehensauszahlung Kombiförderung:

Die Darlehen werden in drei Raten ausgezahlt:

- 40 % nach Abschluss des Kaufvertrages
- 30 % bei Beginn der baulichen Maßnahmen
- 30 % bei Nachweis der Durchführung der baulichen Maßnahmen

Durchführung der energetischen Maßnahmen

Der Beginn der energetischen Maßnahmen im Kombimodell durch einen Fachunternehmer darf grundsätzlich nach der Antragstellung erfolgen. Die Förderzusage muss nicht abgewartet werden.

Eigenleistung:

Die Eigenleistung muss mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen.

Die Hälfte dieser Mindesteigenleistung, also 7,5 % der Gesamtkosten, muss aus eigenen Geldmitteln erbracht werden.

Bei der Berechnung der 7,5 %-Eigenleistung, die nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss, können das Starterdarlehen sowie Selbsthilfeleistungen („Muskelhypothek“) anerkannt werden.

Selbsthilfeleistungen:

Selbsthilfeleistungen („Muskelhypothek“) können bei der Finanzierung berücksichtigt werden.

Eine geleistete Arbeitsstunde wird mit 25 € anerkannt. Ab einer Selbsthilfeleistung von 15.000 € werden unentgeltliche Helfer benötigt.

Beim Ersterwerb ist zu beachten, dass nur Selbsthilfeleistungen in geringem Umfang (z.B. Malerarbeiten, Fußbodenoberbelag, Gestaltung der Gartenanlage) vor Bewilligung der Wohnungsbau Mittel möglich sind.

Eigenleistungen in größerem Umfang (z.B. Heizung und Sanitär) dürfen erst nach Bewilligung der Wohnungsbau Mittel durchgeführt werden.

Zinsfestschreibung:

Werden für die Gesamtfinanzierung neben den Landesdarlehen weitere Kredite benötigt, muss der Zinssatz für die Dauer von 10 Jahren gleich bleibend sein. Bei einem Zinssatz von nicht mehr als 4 % muss die Tilgung mindestens 2 % betragen.

Grundstücksgröße und Wohnfläche:

Die Förderung ist unabhängig von der Grundstücksgröße und der Wohnfläche. Wohn- und Schlafräume dürfen bei Neubauten jedoch nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein.

Verwaltungsgebühren:

Für die Bearbeitung des Antrages wird eine Verwaltungsgebühr erhoben.

Die Gebühren betragen 1 % der beantragten Fördermittel – bei vorhandenen Objekten mindestens 850 € und bei Neubauten mindestens 1.200 €.

Weitere Fördervoraussetzungen:

Neben den aufgeführten Fördervoraussetzungen gibt es weitere (u.a. Planung, Ausstattung, technische Anforderungen), die erfüllt sein müssen, damit eine Förderung möglich ist.

Vor Erteilung einer Förderzusage wird eine Bonitätsauskunft der Schutzgemeinschaft für allg. Kreditsicherung (Schufa) von allen Antragstellern benötigt.

Die Bonitätsauskunft muss zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage aktuell sein und ist erst nach Aufforderung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

Nähere Auskünfte zu allen Fördervoraussetzungen erteilt die Bewilligungsbehörde.

Wichtiger Hinweis:

Auch wenn alle Fördervoraussetzungen erfüllt sind, darf eine Förderzusage nur erteilt werden, wenn das Land NRW ein entsprechendes Förderkontingent zur Verfügung stellt.

Ob sich dadurch Wartezeiten ergeben, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Sondertilgung

Sondertilgungen sind grundsätzlich in allen Fördermodellen möglich. Auf Antrag kann auch bei der Neubauförderung und bei der Ausbauförderung von Anfang an eine Tilgung i. H. v. 2 % vereinbart werden.

Allgemeine Unterlagen für alle Anträge

- Antragsformular in 2-facher Ausfertigung (Vordruck)*
- Vollmacht für den Betreuer / Beauftragten soweit vorhanden
- **Objektbezogene Unterlagen**
 - Nur bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung (notariell beurkundet oder im Entwurf)
 - Grundbuchblattabschrift
 - aktuelle Abzeichnung der Flurkarte (ggf. erst nach Vermessung des Grundstücks)
- **Finanzierungsunterlagen**
 - Hypothekendarlehen (Finanzierungsangebot / Kopie des Darlehensvertrages)
 - Eigenkapital (Bankbestätigung, Kopie vom Girokonto, Spargbuch...) mit Erklärung zum Eigenkapital (Vordruck)**
 - Bei Selbsthilfeleistungen Aufstellung über die Selbsthilfeleistungen (Vordruck)**
- **Persönliche Unterlagen**
 - Meldebestätigung für alle Haushaltsangehörigen (erhältlich in der Bürgerberatung)
 - Fotokopie des Personalausweises oder PASSES ggf. mit Aufenthaltsstatus (2-fach)
 - Schwerbehinderung: Kopie des amtl. Bescheides / Ausweises; Nachweis Pflegestufe / Pflegegeld
 - Schwangerschaft: ärztliche Bescheinigung oder vollständige aktuelle Kopie Mutterpass
 - Fotokopie der Heiratsurkunde (nur bei jungen Ehepaaren)
 - Schulbescheinigung / Studienbescheinigung für Kinder ab 16 Jahren
 - Bescheid über die Gewährung von Kindergeld für Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben
 - Ggf. Nachweis über die Höhe der Kinderbetreuungskosten
- **Einkommensunterlagen**
 - Einkommenserklärung mit Angaben zu den Haushaltsangehörigen (Vordruck)**
 - Angaben zu den Einkünften in den letzten 12 Monaten vor Antragstellung bzw. den zu erwartenden Einkünften in den kommenden 12 Monaten ab Antragstellung (Vordruck)**
 - Einkommensbelege der letzten 12 Monate vor Antragstellung (in Kopie)
 - Steuerbescheid (vom Vorjahr soweit bereits vorhanden)
 - Selbstauskünfte für alle volljährigen Haushaltsangehörigen mit Nachweisen zu Einkünften u. Zahlungsverpflichtungen (Vordruck)*

Technische Unterlagen für alle Anträge

- Lageplan u. Bauzeichnungen (2-fach) mit
 - Baugenehmigungsstempel oder
 - Bescheid über die Genehmigungsfreistellung mit Übereinstimmungserklärung (Vordruck)**
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (2fach)

Zusätzlich bei Neubau

- Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag (notariell beurkundet oder Entwurf) oder
- Kaufvertrag (notariell beurkundet mit Rücktrittsrecht oder im Entwurf) bei Ersterwerb
- detaillierte Aufstellung der Gesamtkosten des Förderobjektes (Vordruck)** ggf. mit Kopie des Werkvertrages
- Bau- und Leistungsbeschreibung zum Kauf- oder Werkvertrag
- Kostenvoranschlag der Stadtwerke über Strom-, Gas- u. Wasseranschlusskosten
- Berechnung des umbauten Raumes (2-fach)

Zusätzlich bei Altbauförderung

- Entwurf des notariellen Kaufvertrages ggf. mit Rücktrittsrecht
- Nachweis, dass nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- Nachweis, dass das Förderobjekt den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 einhält oder
- Nachweis, dass das Förderobjekt lt. Energieausweis einen Endenergiebedarf von 150 kWh/m²a nicht überschreitet
- Farbfotos vom Objekt (innen und außen)

Zusätzlich bei Kombiförderung

- Entwurf des notariellen Kaufvertrages ggf. mit Rücktrittsrecht
- Energieausweis
- Kostenvoranschläge / qualifizierte Kostenaufstellung über die geplanten Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung des Förderobjektes
- Ggf. Energiebedarfsausweis unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen
- Farbfotos vom Objekt (innen und außen)

* Antragsformulare finden Sie im Internet unter www.bielefeld.de/de/pbw/muw/muwo/ über den Link zur NRW.BANK.

** Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich.

12. Berechnungsbeispiel

Anhand der folgenden Berechnungen soll die Förderung näher erläutert werden. Als Beispiel dient folgender Sachverhalt: **Familie mit zwei minderjährigen Kindern**. Beide Antragsteller sind jünger als 40 Jahre, berufstätig und haben vor vier Jahren geheiratet. Eine Person zahlt Lohnsteuer sowie Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung, die andere Person hat eine 450 € - Tätigkeit.

Geplant ist der **Neubau** eines Eigenheimes mit einer **Wohnfläche von 120 qm**. Die Gesamtkosten betragen **300.000 €**. Die Voraussetzungen der EnEV liegen vor.

Beispiel 1: Anrechenbares Einkommen

Einkommen	1. Person	2. Person
Einkommen (steuerpflichtig)	35.000 €	
Einkommen (geringfügig)		5.400 €
- Werbungskosten	1.000 €	1.000 €
Zwischensumme	34.000 €	4.400 €
- 34 % Pauschale	11.560 €	0 €
Summe	22.440 €	4.400 €
Gesamteinkommen	26.840 €	
Freibetrag: junge Ehepaare	- 4.000 €	
anrechenbares Einkommen	22.840 €	

Beispiel 2: Einkommensgrenze

Einkommensgrenzen	
4 Personen – Haushalt	31.670 €
zzgl. für zwei Kinder	1.280 €
Einkommensgrenzen	32.950 €

Das anrechenbare Einkommen beträgt **22.840 €** und liegt damit unter der Einkommensgrenze.

Beispiel 3: Ermittlung der Darlehensbeträge

Darlehensbeträge	
Grundbetrag (Bielefeld)	63.000 €
Stadtbonus (Bielefeld)	20.000 €
Kinderbonus	20.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Gesamtbetrag	113.000 €

Beispiel 4: Lastenberechnung

Finanzierung	Darlehen	Zins / Tilgung	Aufwand
Hypothek Bank	152.000 €	2 % / 2 %	6.080 €
Förderdarlehen	103.000 €	1 % / 1 %	2.060 €
Starterdarlehen	10.000 €	1 % / 5 %	600 €
Eigenkapital	35.000 €		
Selbsthilfeleistung	0 €		
Gesamt	300.000 €		8.740,00 €
Betriebskosten	(120 m² x 23,80 €)		2.856,00 €
Instandhaltung	(120 m² x 8,62 €)		1.034,40 €
Warmbelastung im Jahr			12.630,40 €
Warmbelastung im Monat			1.052,53 €

Beispiel 5: Notwendige Eigenleistung

Gesamtkosten	300.000 €
eigene Geldmittel (mind. 7,5 %)	35.000 €
Eigenkapitalersatz / Starterdarlehen	10.000 €
Eigenleistung (mindestens 15 %)	45.000 €

Beispiel 6: Verfügbares Einkommen

Nettoeinkommen	1. Person	2. Person
mtl. Nettoeinkommen	1.900 €	450 €
Gesamtnettoeinkommen	2.350,00 €	
+ Kindergeld für 2 Kinder	368,00 €	
zur Verfügung stehend	2.718,00 €	
- Warmbelastung	1.052,53 €	
verbleibendes Einkommen	1.665,47 €	

Das verbleibende Einkommen beträgt 1.665,47 € und liegt damit über dem Mindestrückbehalt für einen 4-Personen-Haushalt von 1.510,00 €.

Da das verbleibende Einkommen über dem Mindestrückbehalt liegt, ist die **Belastung tragbar, wenn keine weiteren Zahlungsverpflichtungen** (z.B. Ratenkredite, Leasingraten) **bestehen**.

13. Kontakt

Technisches Rathaus | Eingang Viktoriastr.

Ansprechpartner Telefon

Frau Moritz 0521 / 51-6547

Sprechzeiten

Donnerstag 14.30 – 18.00 Uhr

Informationen im Internet:

⇒ Wohnraumförderung

www.nrwbank.de

14. Notizen

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, text, or other markings on the page.

Impressum
Herausgeber: Stadt Bielefeld – Bauamt
Verantwortlich für den Inhalt: Stephan Blankemeyer
Titelfoto: BGW
Stand: 02/2015