

# Bielefeld

NEUBAUFÖRDERUNG  
2006

## Kurzinformation über die Neubauförderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Bielefeld mit Darlehen des Landes NRW

Die Förderung richtet sich an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind oder einer schwerbehinderten Person (Grad der Behinderung -GdB- von mind. 50). Es werden dabei auch Kinder berücksichtigt, deren Geburt innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung erwartet wird, sowie Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung nicht in der Lage sind, sich selbst zu unterhalten.

Die Einhaltung einer bestimmten Einkommensgrenze (sh. I.) und die Tragbarkeit der Belastung (sh. V.) sind u. a. Voraussetzungen für eine Förderung.

### I. Einkommensgrenzen für die Zuordnung zu einem Fördermodell

| Einkommensgrenzen:*)                        | Modell A | Modell B |
|---|----------|----------|
| Alleinstehende                              | 15.850 € | 22.190 € |
| Haushalte mit 2 Personen                    | 21.130 € | 29.582 € |
| Haushalte mit 3 Personen                    | 23.360 € | 32.704 € |
| Haushalte mit 4 Personen                    | 27.700 € | 38.780 € |
| Haushalte mit 5 Personen                    | 32.040 € | 44.856 € |
| für jede weitere Person zzgl.               | 4.340 €  | 6.076 €  |
| zzgl. für Kinder mit Kindergeldanspruch **) | 530 €    | 742 €    |

\*) Berechnung des anrechenbaren Einkommens sh. unter III.

\*\*) Zuschlag entfällt, wenn die Geburt des Kindes nicht im Jahr der Antragstellung erwartet wird

### II. Höhe der Darlehensbeträge in den Fördermodellen

| Darlehensbeträge im ...   | Modell A | Modell B |
|---|----------|----------|
| Grundbetrag: *)   | 45.000 € | 20.000 € |
| Stadtbonus *)   | 20.000 € | 20.000 € |
| Kinderbonus: *) **) - 1 Kind  | 5.000 €  | 5.000 €  |
| - 2 Kinder  | 10.000 € | 10.000 € |
| - 3 Kinder  | 15.000 € | 15.000 € |
| - 4 Kinder  | 20.000 € | 20.000 € |
| - je weiteres Kind  | 5.000 €  | 5.000 €  |
| ggf. Starterdarlehen *)<br>oder<br>ggf. Eigenheimzulagedarlehen *) ***) | 8.000 €  | ---      |
|   | 8.000 €  | 8.000 €  |

\*) Darlehensbedingungen sh. unter IV.

\*\*) Kinderbonus nur für Kinder unter 18 Jahren bzw. Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung nicht in der Lage sind, sich selbst zu unterhalten.

\*\*\*) Das Eigenheimzulagedarlehen darf nur gewährt werden, wenn bestätigt wird, dass die Eigenheimzulage vom Finanzamt für acht Jahre in Höhe von jährlich 1.250 € gewährt wird.

### III. Einkommensberechnung im sozialen Wohnungsbau

#### 1. Anrechenbares Einkommen (u.a.):

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | positive Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Einnahmen aus geringfügiger Beschäftigung   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Unterhaltsleistungen  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung und nach dem Bundesversorgungsgesetz |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Lohnersatzleistungen (z.B. Arbeitslosengeld, Krankengeld, Kurzarbeitergeld)         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Unterhaltsgeld, Eingliederungsgeld, Übergangsgeld                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Grundsicherung  |

#### 2. Ermittlung der Höhe des anrechenbaren Einkommens:

Anrechenbar ist das Einkommen, das in den 12 Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist. Grundlage bilden dabei die Einkünfte der letzten 12 Monate. Von der Summe der Einkünfte können ggf. verschiedene Pauschalbeträge abgezogen werden:

|       |  |
|-------|--|
| 920 € | Werbungskostenpauschale zzgl. ggf. erhöhte Werbungskosten bei Einkünften aus nicht-selbständiger Arbeit je Arbeitnehmer (entfällt bei pauschal versteuertem Arbeitslohn)         |
| 102 € | Werbungskosten bei Einnahmen aus Renten, Unterhaltsleistungen (nur bei Ehegattenunterhalt) und Kapitalvermögen (bei gemeinsam veranlagten Ehegatten, bei Alleinveranlagten 51 €) |
| 10%   | wenn Steuern vom Einkommen gezahlt werden  |
| 10%   | wenn gesetzliche Krankenversicherungsbeiträge gezahlt werden (Abzug bei freiwilligen Beiträgen in tatsächlicher Höhe bis max. 10 %)  |
| 10%   | wenn gesetzliche Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden (Abzug bei freiwilligen Beiträgen in tatsächlicher Höhe bis max. 10 %)   |

Von den verbleibenden Jahreseinkünften können folgende Freibeträge abgezogen werden:

|         |   |
|---------|---|
| 600 €   | für jedes Kind unter 12 Jahre, für das Kindergeld gezahlt wird, wenn der/die Antragsteller/in alleinerziehend ist und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur gelegentlich vom Haushalt abwesend ist und dadurch eine Betreuung des Kindes durch Dritte erforderlich ist |
| 600 €   | max. je Kind mit eigenem Einkommen (z.B. Ausbildungsvergütung), welches das 16., aber das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat   |
| 4.500 € | je Haushaltsmitglied mit GdB 100 oder mind. GdB 80 und gleichzeitiger häuslicher Pflegebedürftigkeit gem. § 14 SGB XI   |
| 2.100 € | je Haushaltsmitglied mit GdB von 50 bis 80 und gleichzeitiger häuslicher Pflegebedürftigkeit gem. § 69 Abs. 3 Satz 1 BSHG i.V. m. §§ 14 u. 15 Pflege-Versicherungsgesetz  |
| 4.000 € | für junge Ehepaare, d.h. keiner der Ehegatten darf das 40. Lebensjahr vollendet haben und bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach der Eheschließung (nur bei gemeinsamer Haushaltsführung)  |
| 6.000 € | als Höchstbetrag bei Unterhaltsleistungen an geschiedene oder dauernd getrennt lebende Ehegatten  |
| 3.000 € | als Höchstbetrag bei Unterhaltsleistungen für sonstige nicht im Haushalt lebende Personen (z.B. Kinder in Berufsausbildung)   |
| ..... € | sonstige Unterhaltsverpflichtungen in tatsächlicher Höhe lt. Unterhaltstitel, notarieller Vereinbarung oder lt. Bescheid (z.B. des Sozialamtes)   |

#### IV. Darlehensbedingungen / Auszahlung der Darlehen

|                 | <u>Zinssatz ...</u>         | <u>Modell A</u> | <u>Modell B</u> |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Grundbetrag     | ... für die ersten 5 Jahre  | 0 %             | 2%              |
| Stadtbonus      | ... vom 6. bis zum 15. Jahr | max. 3,5 %      | max. 3,5 %      |
| Kinderbonus     | ... nach 15 Jahren          | max. 6 %        | max. 6 %        |
| Starterdarlehen |                             |                 |                 |

Nach Ablauf von 5 Jahren, besteht in bestimmten Fällen die Möglichkeit einer Zinssenkung.  
Auszahlung: 99,6 % ; lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,5 %; Tilgung: 1 %.  
Die Tilgung des Starterdarlehens beträgt 5 %.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Eigenheimzulagedarlehen         | Das Darlehen ist in sieben gleichbleibenden Raten in Höhe von 1.250 € jährlich zurückzuzahlen. Der gesamte Rückzahlungsbetrag beläuft sich auf 8.750 €, darin sind 280 € Verwaltungskosten und 470 € Zinsen enthalten.  |
| Auszahlung der Darlehensbeträge | Ersterwerb: Auszahlung in einer Summe frühestens nach Bezugsfertigkeit<br>Bauherrenfall: Auszahlung in 2 Raten und zwar 50% frühestens nach Baubeginn und 50% nach Fertigstellung des Rohbaus.<br>Das Eigenheimzulagedarlehen wird mit der letzten Rate ausgezahlt. |

#### V. Wichtige Hinweise für alle Antragsteller

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Kostenobergrenze          | Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Gesamtkosten der Baumaßnahme die angemessenen Kosten überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.300 € pro qm-Wohnfläche angemessen.   |
| Tragbarkeit der Belastung | Die Wohnungsbauförderung setzt voraus, dass die Belastung (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge, Tilgungen, Bewirtschaftungskosten etc.) nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Antragstellers und seiner Familie gefährdet. Nach Abzug aller laufenden Kosten sollen zum Lebensunterhalt im Monat mindestens verbleiben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alleinstehende 650 €</li> <li>- für einen Zwei-Personen-Haushalt 850 €</li> <li>- für jede weitere Person 205 €</li> </ul> Kindergeld und Lastenzuschuss werden als Einkommen angerechnet. Erziehungsgeld bleibt unberücksichtigt.<br>Wenn das Eigenheimzulagedarlehen gewährt wird, können mtl. 105 € als Einkommen angerechnet werden.<br>Als Bewirtschaftungskosten werden pauschal 29,47€ / qm Wohnfläche im Jahr berechnet. |
| Zinsfestschreibung        | Bei Darlehen, die verzinst werden, muss der Zinssatz für die Dauer von 10 Jahren gleichbleibend sein.   |
| Eigenleistung             | Die Eigenleistung muss mindestens 10 % der Gesamtkosten betragen. Die Hälfte dieser Mindesteigenleistung muss durch eigene Geldmittel erbracht werden.<br>Bei der anderen Hälfte können das Starterdarlehen oder das Eigenheimzulagedarlehen als Ersatz des Eigenleistungsanteils sowie Selbsthilfeleistungen ("Muskelhypothek") anerkannt werden.  |
| Verwaltungsgebühren       | Für die Bearbeitung des Förderantrages wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Diese beträgt z.Zt. 650 €   |
| Eigentumswohnungen        | Eigentumswohnungen können nur in Gebäuden mit nicht mehr als vier Vollgeschossen gefördert werden.  |

## VI. Spezielle Hinweise für Bauherren = Antragsteller, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte an einem unbebauten Grundstück sind oder werden

|                   |  |
|-------------------|--|
| Baubeginn         | Der Baubeginn darf erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen.  |
| Vertragsabschluss | Lieferungs- und Leistungsverträge dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden.  |
| Rücktrittsrecht   | <p>Ausnahme bzgl. des Abschlusses von Lieferungs- und Leistungsverträgen nach Bewilligung ist der vertraglich gesicherte Rücktrittsvorbehalt mit folgendem Wortlaut:</p> <p>" 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."</p> |

## VII. Spezielle Hinweise für Ersterwerber = Antragsteller, die ein schlüsselfertiges Objekt incl. Grundstück / Erbbaurecht durch einen Kaufvertrag erwerben

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Vertragsabschluss u. Antragstellung | Der Förderungsantrag ist vor Bezug des Objektes zu stellen. Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen.   |
| Rücktrittsrecht                     | <p>Der Vertrag kann vor Erteilung der Förderzusage notariell beurkundet werden, wenn er einen vertraglich gesicherten Rücktrittsvorbehalt mit folgendem Wortlaut enthält:</p> <p>" 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.<br/>Für diesen Fall wird vereinbart, dass</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>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</li><li>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."</li></ol> |
| Selbsthilfeleistungen               | <p>Eigenleistung in geringem Umfang (z.B. Malerarbeiten, Fußbodenoberbelag, Gestaltung der Gartenanlage) sind vor Bewilligung der Wohnungsbaumittel möglich.</p> <p>Eigenleistungen in größerem Umfang dürfen erst nach Bewilligung der Wohnungsbaumittel begonnen werden.</p>  |

## VIII. Erforderliche Unterlagen für die Antragstellung:

### Allgemeine Unterlagen

| A                                   | B                                   | (A = Bauherrenfälle B = Ersterwerbsfälle)  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Antrag gem. Formblatt (bei Antragstellung 2-fach; vor Bewilligung wird der korrigierte Antrag in 3-facher Ausfertigung nachgefordert; Vordrucke: <a href="http://www.bielefeld.de">www.bielefeld.de</a> (Bauen & Wohnen))  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag ggf. als Entwurf   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entwurf des Werkvertrages mit Bau- und Leistungsbeschreibung   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Kaufvertrag mit kostenfreiem Rücktrittsrecht (sh. Seite 4 dieses Merkblattes)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Teilungserklärung (bei Eigentumswohnungen)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Erläuterungen zu den einzelnen Kostenpositionen im Förderungsantrag  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Kostenvoranschlag der Stadtwerke Bielefeld über die Hausanschlusskosten und Baukostenzuschüsse   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Nachweise über Finanzierungsmittel   |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Eigenkapital   |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Hypothekendarlehen - Finanzierungsangebot oder Kopie des Darlehensvertrages  |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bausparkassendarlehen - mit Zuteilungsbescheid   |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Selbsthilfeverpflichtungserklärung gem. Vordruck   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Meldebestätigung der Bürgerberatung für alle Haushaltsangehörigen  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Fotokopie vom Pass bei ausländischer Staatsangehörigkeit   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Kopie des amtlichen Bescheides über Art und Grad der Schwerbehinderung   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Schwangerschaftsbescheinigung  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Schulbescheinigung für Kinder ab 16 Jahre / Studienbescheinigung   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Fotokopie der Heiratsurkunde (bei jungen Ehepaaren)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Einkommenserklärungen mit Angaben zu den Haushaltsangehörigen u. ggf. sonstigen Einkünften   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Einkommenserklärung des Arbeitgebers für alle Arbeitnehmer   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Einkommensbelege der letzten 12 Monate vor Antragstellung  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Steuerbescheid vom Vorjahr (Gewinnermittlung des Steuerberaters bei Selbständigen)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Selbstauskünfte mit Nachweisen zu den Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Auskünfte der Schutzgemeinschaft für allg. Kreditsicherung (Schufa), Massenbergstr. 9 - 13, 44787 Bochum (Tel. 0234 / 9761-0) für alle volljährigen Haushaltsmitglieder<br><u>Die Schufa-Auskunft bitte erst nach Aufforderung der Bewilligungsbehörde besorgen !!</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Vollmacht für den Betreuer / Beauftragten soweit vorhanden   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Grundbuchblattabschrift nach Eintragung der Eigentumsvormerkung  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Abzeichnung der Flurkarte (ggf. nach Teilung und Neuvermessung des Grundstückes)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (ggf. nach Teilung / Neuvermessung des Grundstückes)  |

### Technische Unterlagen

#### Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben:

|                                     |                                     |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Lageplan und Bauzeichnungen - mit <u>Vorprüfstempel bzw. Baugenehmigungsvermerk</u> der Baugenehmigungsbehörde <b>(2-fach)</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|

#### Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben:

|                                     |                                     |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Lageplan und Bauzeichnungen <b>(2-fach)</b><br>Bescheid der Baugenehmigungsbehörde bzw. der Genehmigungsfreistellung<br>Erklärung, dass das Bauvorhaben nach den bei der Baugenehmigungsbehörde und meinem Amt eingereichten Plänen durchgeführt wird |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|

#### In allen Fällen:

|                                     |                                     |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Baubeschreibung nach vorgeschriebenem Muster <b>(2-fach)</b>               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche und des umbauten Raumes <b>(2-fach)</b> |

# Weitere Auskünfte erteilen:

## Bielefeld



**Marita Pahl**

*Wohnungsbauförderung*

Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

Zimmer: C 249  
Telefon: 0521 / 51 39 22  
Telefax: 0521 / 51 31 92

## Bielefeld



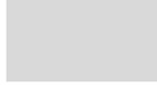
**Simone Rott**

*Wohnungsbauförderung*

Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

Zimmer: C 241  
Telefon: 0521 / 51 39 21  
Telefax: 0521 / 51 31 92

## Bielefeld



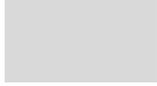
**Bärbel  
Spiekerkötter**

*Wohnungsbauförderung*

Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

Zimmer: C 248  
Telefon: 0521 / 51 26 09  
Telefax: 0521 / 51 31 92

## Bielefeld



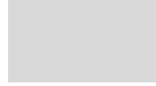
**Carina Berger**

*Wohnungsbauförderung*

Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

Zimmer: C 250  
Telefon: 0521 / 51 33 99  
Telefax: 0521 / 51 31 92

## Bielefeld



**Sabine Moritz**

*Wohnungsbauförderung*

Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

Zimmer: C 252  
Telefon: 0521 / 51 27 41  
Telefax: 0521 / 51 31 92

### **Bitte beachten Sie unsere**

### **Sprechzeiten:**

Montag - Freitag      08.00 - 12.00 Uhr

Donnerstag zusätzlich 14.30 - 18.00 Uhr

**Internet:** [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) => Bauen & Wohnen => Wohnungsbauförderung