

# EIGENHEIMFÖRDERUNG

mit Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen  
2011

**Eine Information des Märkischen Kreises  
- Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld -**



## 1. Ein eigenes Dach über dem Kopf

Sicherheit, persönliche Freiräume, familiengerechtes Wohnen - insbesondere für Familien gute Gründe, ein Eigenheim oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als ideale Form des Wohnens anzusehen. Das Land Nordrhein-Westfalen hilft Familien bei der Verwirklichung des Traumes von den eigenen vier Wänden durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen (auch als "Landesmittel" bekannt) und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes. Da die für die Eigenheimförderung vorgesehenen Mittel vorrangig für Familien mit Kindern und Schwerbehinderte in den unteren bis mittleren Einkommensgruppen bestimmt sind, ist ihre Vergabe an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Über diese Voraussetzungen und die wichtigsten Verfahrensfragen im Zusammenhang mit der Eigenheimförderung möchte Sie der Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld des Märkischen Kreises mit dieser Broschüre informieren.

## 2. Wer ist zuständig für die Wohnungsbauförderung ?

Die Abwicklung der Wohnungsbauförderung geschieht in den Bereichen Darlehensgewährung und Darlehensverwaltung. Die Darlehensgewährung, d.h. die Entgegennahme und Bearbeitung von Förderanträgen sowie die Erteilung der Förderzusage sind Aufgabe der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde. Für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden ist dies der Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld des Märkischen Kreises. Örtlich zuständig ist



immer die Bewilligungsbehörde, in deren Bereich das zu fördernde Bauvorhaben liegt. Hinweise zu Ihrem Ansprechpartner beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld des Märkischen Kreises finden Sie auf der letzten Seite dieser Broschüre.

Die Darlehensverwaltung ist Aufgabe NRW.BANK. Sie ist die Vertragspartnerin der Bauherren, die Darlehen des Landes erhalten und überwacht die ordnungsgemäße Rückzahlung der Fördermittel. Zu den Aufgaben der NRW.BANK gehört es auch, die landesweit verbindlichen Vordrucke für das Antragsverfahren zu entwickeln.

### 3. Förderung ist einkommensabhängig

Die Eigenheimförderung soll den unteren und mittleren Einkommensgruppen zugute kommen, ganz besonders aber jungen Familien und Kinderreichen. Eine Förderung können aber auch alleinstehende schwerbehinderte Menschen und unverheiratete – auch gleichgeschlechtliche – Paare mit mindestens einem Kind erhalten. Um sicherzustellen, dass die Fördermittel nur jene "Zielgruppe" erreichen, der sie zugedacht sind, hat der Gesetzgeber eine hauptsächlich an der Haushaltsgröße orientierte Einkommensgrenze festgelegt. Dieser Einkommensgrenze wird das anrechenbare Gesamteinkommen gegenübergestellt. "Anrechenbares Gesamteinkommen" bedeutet, dass das tatsächliche Einkommen - ähnlich wie bei einer Steuererklärung - um bestimmte Frei- und Abzugsbeträge bereinigt wird. Durch dieses Verfahren wird die individuell unterschiedliche Belastung durch Werbungskosten, Steuern und Sozialabgaben berücksichtigt. Sowohl bei der Ermittlung der Einkommensgrenze als auch bei der Feststellung des anrechenbaren Gesamteinkommens werden alle zum Haushalt zählenden Personen berücksichtigt. Wenn das anrechenbare Gesamteinkommen des Haushaltes die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet, können - unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen - Fördermittel gewährt werden.

In den meisten Fällen ist das Einkommen ausschlaggebend, das im vergangenen Kalenderjahr erzielt wurde, sofern sich in den letzten zwölf Monaten vor dem Monat der Antragstellung keine dauerhaften Veränderungen ergeben haben. Bei konstantem Einkommen, z.B. bei Beamten und Angestellten, kann das Einkommen des letzten Monats mit zwölf multipliziert werden. Sonderzahlungen wie z.B. das Weihnachts- und Urlaubsgeld werden ebenfalls berücksichtigt. **Angerechnet wird in jedem Fall auch pauschal besteuertes Arbeitslohn, z.B. aus sogenannten Minijobs.** Zum anrechenbaren Einkommen zählen auch empfangene Unterhaltsleistungen und bestimmte Transferleistungen, z.B. Arbeitslosengeld 1. Um jedem Einzelfall gerecht werden zu können, bestehen im Bereich der Einkommensprüfung zahlreiche teilweise sehr spezielle Regelungen; diese können aus Gründen der Übersichtlichkeit hier nicht dargestellt werden.



Die Einkommensgrenze beträgt

für einen Einpersonenhaushalt	17.000 €
für einen Zweipersonenhaushalt	20.500 €
für einen Dreipersonenhaushalt	25.200 €
zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.700 €
Erhöhung je Kind zusätzlich	600 €

Die Erhöhung der Einkommensgrenze um 600 € je Kind gilt bei ungeborenen Kindern nur dann, wenn die Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass zu erwarten ist.

Zur Verdeutlichung des Prinzips der Einkommensprüfung sollen die nachfolgenden Beispiele dienen:

### Beispiel A

Familie Bohlen ( 2 Kinder) beabsichtigt, im Jahre 2012 ein Eigenheim in Lüdenscheid zu bauen und reicht daher im Mai 2011 einen Förderantrag ein. Herr Bohlen hat im Kalenderjahr 2010 einschließlich Weihnachts- und Urlaubsgeld ein steuerpflichtiges Bruttoeinkommen von 35.000 € erzielt. Änderungen haben sich bis April 2011 nicht ergeben. Frau Bohlen verdient monatlich als Verkäuferin 400 €. Das anrechenbare Gesamteinkommen wird wie folgt berechnet :

Bruttoeinkommen Herr Bohlen, 01/10 bis 12/10	35.000,00 €
abzgl. Werbungskostenpauschale	- 920,00 €
Verbleiben	34.080,00 €
Pauschaler Abzug von 34 %, da H. Bohlen Lohnsteuern sowie Beiträge zur ges. Renten- bzw. Pflege- u. Krankenversicherung entrichtet	- 11.587,20 €
Anrechenbares Gesamteinkommen für Herrn Bohlen	<u>22.492,80 €</u>
Anrechenbares Einkommen Frau Bohlen	12 x 400,00 € = <u>4.800,00 €</u>
Abzüglich Pauschale für Aufwendungen	-200,00 €
<b>Gesamt</b>	<b><u>27.092,80 €</u></b>

Die Einkommensgrenze für Familie Bohlen sieht so aus:

Einkommensgrenze für einen Dreipersonenhaushalt	25.200,00 €
+ 4.700 € je weiterer Person	4.700,00 €
+ 600 € je Kind	1.200,00 €
<b>Einkommensgrenze</b>	<b><u>31.100,00 €</u></b>

Die vorstehende Aufstellung zeigt, dass das anrechenbare Gesamteinkommen der Familie Bohlen 87,12 % der Einkommensgrenze beträgt. Die Familie Bohlen kann also Fördermittel für ein Eigenheim beantragen.



## Beispiel B

Herr Jauch ist Angestellter in einem Kaufhaus. Herr und Frau Jauch haben im Jahre 2007 geheiratet und sind 33 bzw. 31 Jahre alt; sie haben eine sechs Jahre alte Tochter aus der ersten Ehe von Frau Jauch. Frau Jauch ist nicht berufstätig. Das monatliche Bruttogehalt von Herrn Jauch beträgt 3.000 €; weiterhin erhält er ein 13. Monatsgehalt sowie brutto 400 € als Urlaubsgeld. Die Tochter erhält von ihrem leiblichen Vater einen Unterhaltsbetrag von monatlich 280,00 €. Familie Jauch beabsichtigt, eine Eigentumswohnung (Neubau) in Neuenrade zu erwerben und beantragt daher im August 2011 Wohnungsbauförderungsmitel. Für Familie Jauch ergibt sich folgendes anrechenbares Gesamteinkommen :

Laufendes Gehalt 12 x 3.000,00 €	36.000,00 €
13. Monatsgehalt	3.000,00 €
Urlaubsgeld	400,00 €
Gesamteinkommen	39.400,00 €
Abzgl. werbungskostenpauschale	- 920,00 €
Verbleiben	38.480,00 €
Pauschaler Abzug von 34 % (siehe Beispiel A)	- 13.083,20 €
Anrechenbares Einkommen Herr Jauch	25.396,80 €
Zzgl. Unterhaltsbeitrag 12 x 280,00 €	3.360,00 €
Abzgl. Pauschale für Aufwendungen (Unterhalt)	200,00 €
Freibetrag für junge Ehepaare (beide unter 40 Jahre alt) bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres <b>nach</b> dem Jahr der Eheschließung	- 4.000,00 €
<b>Anrechenbares Gesamteinkommen</b>	<b><u>24.556,80 €</u></b>

Die Einkommensgrenze beträgt für die Familie Jauch 25.800 € (25.200 € für einen Dreipersonenhaushalt zzgl. 600 € für ein Kind). Das anrechenbare Gesamteinkommen von 24.556,80 € entspricht 95,18 % der Einkommensgrenze, so dass auch Familie Jauch eine Förderung erhalten kann.

- ☞ Bei "jungen Ehepaaren" (beide haben das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet) mit mindestens einem Kind wird bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung ein Freibetrag von 4.000,00 € vom ermittelten Einkommen abgezogen.
- ☞ Bei Zwei-Personen-Haushalten beläuft sich der Freibetrag ebenfalls auf 4.000,00 €.
- ☞ Gehört ein Schwerbehinderter mit einem Grad der Behinderung (G.d.B.) von 100 oder mit einem G.d.B. von mindestens 80, der häuslich pflegebedürftig ist, zum Haushalt, wird ein Freibetrag von 4.500 € berücksichtigt. Dieser Freibetrag gilt auch für häuslich pflegebedürftige Personen der Pflegestufe III.
- ☞ Bei einem G.d.B. unter 80 **und** häuslicher Pflegebedürftigkeit der Pflegestufe I oder II beläuft sich der Freibetrag auf 2.100 €.

In bestimmten Fällen können weitere Frei- und Abzugsbeträge berücksichtigt werden, z.B. für Unterhaltsverpflichtungen. Ebenso können ggf. höhere Werbungskosten anerkannt werden, wenn diese nachweislich auf Dauer anfallen. Zu diesen und allen weiteren Fragen hinsichtlich der Einkommensprüfung empfiehlt es sich daher in jedem Fall, **rechtzeitig vor der Antragstellung** ein Beratungsgespräch bei der zuständigen Bewilligungsbehörde zu führen.

#### 4. Eigenheimförderung in Euro und Cent

Die mögliche Höhe der Fördermittel ergibt sich aus der Höhe des bei der Einkommensprüfung ermittelten Einkommens und der Anzahl der Kinder oder ggf. auch Schwerbehinderten, die zum Haushalt gehören.



Angerechnet werden Kinder

- a) die die Voraussetzungen nach **§ 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz** erfüllen
- b) deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

Die folgenden Regelungen über die Darlehenshöhe gelten in jedem Fall :

##### 1. *Stadtbonus*

Für Eigentumsmaßnahmen in Ballungskernen, kreisfreien Städten und solitären Verdichtungsgebieten (**gibt es nicht im Märkischen Kreis**) wird ein Zuschlag von 20.000 € gewährt.

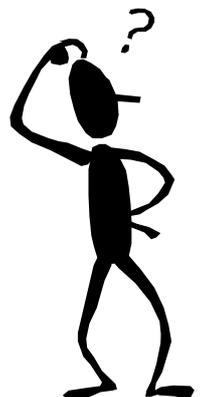
##### 2. *Starterdarlehen als Eigenleistungsersatz*

Zusätzlich wird noch ein Starterdarlehen in Höhe von 10.000 € gewährt, das als Eigenleistungsersatz anerkannt werden kann. Um eine schnellere Entschuldung zu erreichen, wird es mit 5 v.H. getilgt. Es kann jedoch auf Antrag bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Erteilung der Förderzusage die Tilgung für das Starterdarlehen ausgesetzt werden, wenn ein Kind zum Haushalt gehört, das bei Erteilung der Förderzusage nicht berücksichtigt worden ist (Kinderbonus).

##### 3. *Konditionen*

Baudarlehen und Starterdarlehen sind zunächst zinslos. Die Baudarlehen sind jährlich mit 1 % zu tilgen; bei später einsetzender Verzinsung erhöht sich die Tilgung um die ersparten Zinsen. Für die Baudarlehen und das Starterdarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 % des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen. Die Verwaltungsgebühr für die Erteilung der Förderzusage beträgt zur Zeit einmalig 600 €.

**Sollte der Förderantrag zurückgezogen oder abgelehnt werden, so können je nach Bearbeitungsstand anteilige Gebühren fällig werden.**



Fünf Jahre nach der Bewilligung wird der Zins in allen Fördertypen auf 3,5 % angehoben. Diese Zinserhöhung kann abgewendet werden, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen die zum Zeitpunkt der Zinserhebung geltende Einkommensgrenze (§ 13 des Gesetzes zur Nutzung von Wohnraum für das Land NRW – WFNG NRW) nicht um mehr als 40 % überschreitet. Nach weiteren 5 Jahren wiederholt sich das Verfahren der Zinsanhebung. Nach 15 Jahren wird der Zins bis zum Ablauf des 20. Jahres auf 2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, mindestens 3,5 %, höchstens aber 6 % pro Jahr festgesetzt. Danach beträgt er 6 % jährlich. Auch diese letzte Zinsanhebung kann in Härtefällen ganz oder teilweise ausgesetzt werden.

Die einzelnen Förderungsbeträge zeigt folgende Übersicht:

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach der Gemeinde, in der das Förderobjekt gebaut oder gekauft werden soll. Das Förderdarlehen ist entsprechend dem Kostenniveau in drei Kategorien (K 1 bis K 3) unterteilt. Der nachfolgenden Tabelle können Sie die Kostenkategorie Ihrer Kommune im Märkischen Kreis entnehmen (Kostenkategorie 3 gibt es im Märkischen Kreis nicht):

Kostenkategorie 1 (K 1)	Kostenkategorie 2 (K 2)
Altena, Balve, Herscheid, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Werdohl	Halver, Hemer, Iserlohn, Kierspe, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Menden, Plettenberg, Schalksmühle

Die einzelnen Förderungsbeträge zeigt folgende Übersicht:

Größe des Haushaltes	Höhe des anrechenbaren Gesamteinkommens	Förderpauschale	
		K 1	K 2
Mindestens 1 Erwachsener und 1 Kind oder eine schwerbehinderte Person	bis zu 100 % der Einkommensgrenze	40.000,00 €	60.000,00 €

Für jedes Kind erhöht sich der Förderbetrag um jeweils 5.000,00 Euro (= Kinderbonus).

Für die unter Punkt 3. genannten Beispiele würden sich folgende Darlehensbeträge ergeben:

### Beispiel A

Das anrechenbare Gesamteinkommen der Familie Bohlen beträgt mit 87,12 % weniger als 100 % der Einkommensgrenze. Hieraus und aus der Zahl der Kinder ergeben sich folgende Beträge:

Förderpauschale (Bauort Lüdenscheid = K 2)	60.000 €
Kinderbonus (2 Kinder)	10.000 €
Starterdarlehen	<u>10.000 €</u>
Gesamt	80.000 €

### Beispiel B

Das anrechenbare Gesamteinkommen beträgt bei Familie Jauch 95,18 % der Einkommensgrenze. Durch diese Unterschreitung und die Kinderzahl (1 Kind) würden sich für die Familie Jauch folgende Förderbeträge ergeben :

Förderpauschale (Bauort Neuenrade = K 1)	40.000 €
Kinderbonus (1 Kind)	5.000 €
Starterdarlehen	<u>10.000 €</u>
Gesamt	55.000 €



## 5. Weil nicht sein kann, was nicht sein darf - Förderausschlüsse



Gefördert wird der Bau oder Ersterwerb von Familienheimen (nur Hauptwohnung; Einlieger- oder zweite Wohnungen werden nicht gefördert) und von eigengenutzten Eigentumswohnungen (keine Eigentumswohnungen in Hochhäusern). Es werden nur solche Familienheime und Eigentumswohnungen gefördert, die künftig errichtet oder erworben werden sollen. Deshalb ist eine Förderung **ausgeschlossen**, wenn

- **der Bauherr mit dem Bau begonnen oder**
- **der Ersterwerber den Kaufvertrag endgültig abgeschlossen hat,**

bevor die Fördermittel durch Bescheid bewilligt worden sind. Als Beginn des Bauvorhabens ist auch der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. In bestimmten Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Baubeginn oder Vertragsabschluss durch die Bewilligungsbehörde genehmigt werden.

Hat ein Antragsteller bereits einmal Wohnungsbauförderungsmittel bekommen, sei es durch Bewilligungsbescheid, Vertrag oder Rechtsnachfolge, so ist eine erneute Förderung (Doppelförderung) nur möglich, wenn eine Förderung des zweiten Objektes nicht als ungerechtfertigt anzusehen ist. Über Einzelheiten zu diesen Regelungen informiert Sie bei Bedarf die Bewilligungsbehörde. Wenn der Antragsteller über so viel eigenes Vermögen verfügt, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene, ist eine Förderung ungerechtfertigt und damit unzulässig.

## 6. Gesamtkosten und Bautechnik

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen ist ausgeschlossen, wenn bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten oder bei Ersterwerbsfällen der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten diejenigen Gesamtkosten überschreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind. "Angemessen" ist hier einerseits so zu verstehen, dass sich die Gesamtkosten im Durchschnitt vergleichbarer (geförderter) Objekte bewegen müssen; andererseits müssen sie für das zu fördernde Objekt im Sinne eines realistischen "Preis-Leistungs-Verhältnisses" angemessen sein. Insbesondere sollte der umbaute Raum des Gebäudes bei Familienheimen in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen. Das Gebäude muss den Standards der **Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)** entsprechen.



Fördermittel dürfen darüber hinaus nur dann gewährt werden, wenn das geplante Bauvorhaben

eine familiengerechte Unterbringung gewährleistet. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer von weniger als 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten, werden daher nicht gefördert. Grundsätzlich sollte für jedes Kind ein eigenes Kinderzimmer zur Verfügung stehen. Ist dies nicht möglich, so kann ausnahmsweise ein Kinderzimmer von mindestens 14 m<sup>2</sup> Wohnfläche für zwei Kinder gleichen Geschlechts und etwa gleichen Alters als ausreichend angesehen werden.

## 7. Ohne Eigenleistungen geht es nicht

Die Fördermittel des Landes erleichtern das Bauen zwar, sie können und sollen aber die erforderliche Eigenleistung des Bauherrn nicht ersetzen. Öffentliche Mittel dürfen daher nur bewilligt werden, wenn der Bauherr eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt. Als Anhaltspunkt ist davon auszugehen, dass die Eigenleistung grundsätzlich so hoch sein soll, dass sie die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten deckt. Die nordrhein-westfälischen Wohnraumförderungsbestimmungen sehen vor, dass die erforderliche Mindesteigenleistung einheitlich für alle Haushalte 15 v.H. der Gesamtkosten (bei Bauherrenmaßnahmen und Ersterwerb) beträgt. Von der Mindesteigenleistung **müssen mindestens 50 v.H.** aus eigenen Geldmitteln (hierzu zählt auch das unbelastete Grundstück) erbracht werden.

Die nötige Eigenleistung kann durch Sparguthaben (auch Bausparguthaben) und Selbsthilfeleistungen (sog. "Muskelhypothek") aufgebracht werden. Hierbei ist zu beachten, dass etwaige Guthaben während der Bauzeit bereit stehen müssen und für den Bauherrn nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar sein dürfen. Das Starterdarlehen in Höhe von 10.000 € kann als **Eigenleistungsersatz** anerkannt werden, wenn die Tragbarkeit der Belastung trotz zu geringer "echter Eigenleistung" gewährleistet ist. Eigenleistungen können auch dadurch erbracht werden, dass bestimmte Teile der Gesamtkosten (z.B. der Kaufpreis des Baugrundstückes, die Grunderwerbsteuer o.ä.) vorab **aus Eigenmitteln** bezahlt wurden. Wurde das Baugrundstück vorab gekauft und aus vorhandenen Eigenmitteln bezahlt, so ist es im Förderantrag sowohl bei der Aufstellung der Gesamtkosten als auch bei den Eigenleistungen mit dem gleichen Wert, d.h. in der Regel mit dem Kaufpreis, anzusetzen.

Gewerke (= z.B. Innenputz, Tapezierarbeiten, Fußbodenverlegung) oder Teile von Gewerken, die als Selbsthilfeleistungen ausgeführt werden, sind sowohl bei den Kosten als auch bei dem Wert der Selbsthilfeleistungen mit dem Wert einer Unternehmerleistung anzusetzen.

## Beispiel

Bauherr A. beabsichtigt, ein Eigenheim zu errichten. Die Kosten des Gebäudes werden mit 150.000 € veranschlagt, davon entfallen 4.000 € auf Lohnkosten für Anstrich- und Tapezierarbeiten. A. führt alle Anstrich- und Tapezierarbeiten selbst aus. Bei der Aufstellung der Gesamtkosten sind die Kosten des Gebäudes mit dem veranschlagten Betrag von 150.000€ anzusetzen. Die Selbsthilfeleistung im Wert von 4.000 € ist bei der Aufstellung der Finanzierungsmittel als Eigenleistung (Selbsthilfe) aufzuführen.



Selbsthilfeleistungen können wegen der damit verbundenen Risiken im Rahmen der Wohnungsbauförderung nicht in unbegrenzter Höhe anerkannt werden. Eine kritische Selbsteinschätzung des Bauherrn ist in diesem Punkt unerlässlich. Da sie einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtfinanzierung darstellen, müssen sie im Förderantrag nach Art und Umfang exakt aufgeschlüsselt werden; hierbei ist meistens der Architekt behilflich. Wird der Bauherr bei Selbsthilfeleistungen größeren Umfangs von Helfern unterstützt, so muss jeder Helfer, auch zur Absicherung des Bauherrn, versichern, dass er eine bestimmte Anzahl von Arbeitsstunden *unentgeltlich* leistet. Der Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld stellt Ihnen hierfür einen Vordruck zur Verfügung.

## 8. Wenn's um Geld geht - die Finanzierung sichern

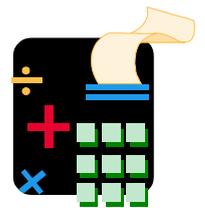
In dem Finanzierungsplan, der neben den allgemeinen Objektdaten und der Aufstellung und Aufschlüsselung der zu erwartenden Gesamtkosten wesentlicher Bestandteil des Förderantrages ist, werden alle für das Bauvorhaben erforderlichen Finanzierungsmittel (außer Vor- oder Zwischenfinanzierung) aufgestellt. Die Summe der Finanzierungsmittel muss dabei exakt den kalkulierten Gesamtkosten entsprechen. Die Finanzierungsmittel werden mit den nominalen Zins- und Tilgungssätzen (also nicht mit dem effektivem Jahreszins) angesetzt. Zu den Finanzierungsmitteln gehören Fremdmittel aller Art (Bauspardarlehen, Lebensversicherungsdarlehen, Bankdarlehen), die Fördermittel sowie die Eigenleistungen.

## Beispiel

Für das Bauvorhaben der Familie Bohlen können insgesamt 80.000 € bewilligt werden; die Gesamtkosten des geplanten Eigenheimes werden voraussichtlich 260.000 € betragen. Familie Bohlen hat das Grundstück zum Preis von 70.000 € bereits vor zwei Jahren gekauft und aus ihren Ersparnissen bezahlt. Darüber hinaus kann Familie Bohlen durch Unterstützung von Verwandten und Bekannten Selbsthilfeleistungen im Wert von 15.000€ erbringen. Der Finanzierungsplan könnte dann so aussehen :

Finanzierungsmittel	Zins %	Tilgung %	Betrag €	Zinsen p.a. €	Tilgung p.a.€
Bankdarlehen	4,5	1,0	95.000	4.275,00	950,00
Baudarlehen	0,5	1,0	70.000	350,00	700,00
Starterdarlehen	0,5	5,0	10.000	50,00	500,00
Selbsthilfe	-, -	-, -	15.000		
Wert des Baugrundstücks	-, -	-, -	70.000		
Finanzierungsmittel			260.000		
Zinsen jährlich gesamt				4.675,00	
Tilgung jährlich gesamt					2.150,00
<b>Belastung aus der Finanzierung jährlich</b>					<b>6.825,00</b>

Selbstverständlich können auch Darlehen aus bereits zugeteilten oder kurzfristig zur Zuteilung anstehenden Bausparverträgen zur Mitfinanzierung dienen. Hierbei wird der angesparte Teil der Bausparsumme (das Guthaben) als Eigenleistung angesetzt, das Bauspardarlehen als Fremdmittel. Da die Bausparkassen üblicherweise keinen Tilgungssatz, sondern nur den Zinssatz und die monatliche Rate angeben, muss der Tilgungssatz für den Finanzierungsplan folgendermaßen ermittelt werden :



### Beispiel

A. hat ein Bauspardarlehen über 10.000 € aufgenommen; der Nominalzins beträgt 4,5 % p.a., die monatliche Rate 100 €. wie hoch ist die Tilgung bzw. der Tilgungssatz ?

100 € x 12 Monate	= jährlich 1.200 €
Abzgl. Zinsanteil (4,5 % von 10.000 €)	450 €
<b>Tilgung jährlich</b>	<b>750 €</b>

Die jährliche Tilgung von 750 € entspricht bei dem Darlehensbetrag von 10.000 € einem Tilgungssatz von **7,50 %**.

## 9. Förderung nur bei Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen setzt voraus, dass die aus dem Bauvorhaben entstehende Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Bauherrn und seiner Familie gefährdet. Die Bewilligungsbehörde muss daher - ähnlich wie eine Bank - vor der Bewilligung von Fördermitteln die Bonität des Antragstellers prüfen; dieser Vorgang wird als "Tragbarkeits-

prüfung" bezeichnet. Nach Abzug der laufenden Zahlungsverpflichtungen muss dem Familienhaushalt ein bestimmter Mindestbetrag (der sog. "Mindestrückbehalt") für den Lebensunterhalt verbleiben. Wird der Mindestrückbehalt aufgrund der Einkommensverhältnisse und der Belastungen nicht erreicht, so ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Die Höhe des Mindestrückbehaltes beträgt nach den nordrhein-westfälischen Wohnraumförderungsbestimmungen :

Für einen 1-Personen-Haushalt  
Für einen 2-Personen-Haushalt  
Für jede weitere Person

725 €  
935 €  
235 €



Besteht in dem zu fördernden Familienhaushalt ein erhöhter Bedarf hinsichtlich der Lebenshaltungskosten (z.B. durch besonders hohe Fahrtkosten zur Arbeitsstätte), so ist dies zusätzlich zu berücksichtigen. Wenn ein Familienmitglied pflegebedürftig ist, kann das Pflegegeld als Einkommen angesetzt werden, wenn gleichzeitig die Mehrkosten in der Berechnung berücksichtigt werden, die durch die Pflegebedürftigkeit entstehen.

Bei der Tragbarkeitsprüfung werden nur solche Einkünfte berücksichtigt, die nachweislich auf Dauer erzielt werden; hierzu zählt z.B. nicht das Elterngeld, da es nur für einen begrenzten Zeitraum gezahlt wird. Auch einmalige Sonderzahlungen wie z.B. Prämien oder vorübergehende Einkommenssteigerungen, etwa durch ausnahmsweise Ableistung von Überstunden, werden nicht angerechnet. Einkünfte aus Nebentätigkeiten oder geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen können nur dann berücksichtigt werden, wenn die Beschäftigung *nachweislich* auf Dauer angelegt ist und bereits seit einiger Zeit besteht. Laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauernden Rechtspflicht beruhen, dürfen nicht angesetzt werden. Angerechnet wird dagegen das Kindergeld (+ evtl. Kindergeldzuschlag). Auch ein Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz sowie die zu erwartenden Mieteinnahmen aus einer Einliegerwohnung (bis zu 7,50 €/m<sup>2</sup> einschl. Betriebskosten) werden berücksichtigt.

Bei den Belastungen sind folgende Positionen anzusetzen :

- Zins- und Tilgungsleistungen aus der Baufinanzierung
- Betriebskosten werden mit 22,- € je qm veranschlagt
- Instandhaltungspauschale (derzeit 8,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich)
- Instandhaltungspauschale von 78,15 €/Jahr für eine Garage oder einen Carport, soweit vorhanden
- Beiträge zu Kapitallebensversicherungen
- Bausparraten
- Sonstige Zahlungsverpflichtungen (Kreditraten, Unterhaltsleistungen und dergl.)



Das nachfolgende Beispiel zeigt, wie die Tragbarkeitsprüfung im konkreten Fall aussieht:

Das geplante Eigenheim für die schon bekannte Familie Bohlen soll eine Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> haben. Das Nettoeinkommen von Herrn Bohlen beträgt, unter Berücksichtigung des Weihnachts- und Urlaubsgeldes, durchschnittlich 2.120,00 € monatlich. Die geringfügige Beschäftigung als Verkäuferin besteht für Frau Bohlen bereits seit zwei Jahren auf der Grundlage eines unbefristeten Arbeitsvertrages; ihre Einkünfte können daher angerechnet werden. Monatlich werden 25 € in eine Kapitallebensversicherung eingezahlt. Ein bestehender Autokredit ist mit monatlich 220 € zu tilgen. Die Tragbarkeitsberechnung für Familie Bohlen sieht dann so aus :

- Monatliches Nettoeinkommen Herr Bohlen (Durchschnitt einschl. Urlaubs- und weihnachtsgeld)	2.120,00 €
- Monatliches Einkommen Frau Bohlen	400,00 €
- Kindergeld für zwei Kinder	368,00 €
- <b>Verfügbares Einkommen gesamt</b>	<b>2.888,00 €</b>
- Zinsen u. Tilgung lt. Finanzierungsplan (s.o.)	
- 6.825,00 € : 12 = monatlich	568,75 €
- Betriebskosten 22,00 €/m <sup>2</sup> x 110 m <sup>2</sup> = 2.420,00 € jährlich 2.420,00 € : 12 = monatlich	201,66 €
- Instandhaltungspauschale 8,16 €/m <sup>2</sup> x 110 m <sup>2</sup> = 897,60 € jährlich 897,60 € : 12 = monatlich	74,80 €
- Kapitallebensversicherung, Beitrag monatlich	25,00 €
- Ratenzahlung	220,00 €
- <b>Belastung gesamt</b>	<b>1.090,21 €</b>
- Verfügbares Einkommen	2.888,00 €
- Abzüglich Belastungen	1.090,21 €
- Abzüglich Mindestrückbehalt für 4 Personen	1.405,00 €
- <b>verbleiben</b>	<b><u>392,79 €</u></b>

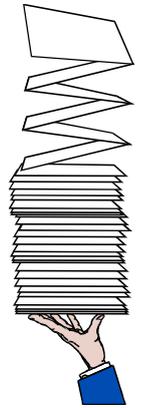
Da der vorgeschriebene Mindestrückbehalt von 1.405 € um 392,79 € überschritten wird, kann die Tragbarkeit der Belastung als gewährleistet angesehen werden.

## 10. Formulare, Formulare !

Um Ihnen den Weg durch den Papierdschungel ein wenig zu erleichtern, finden Sie hier eine Aufstellung der zum Förderantrag gehörenden Unterlagen mit ein paar kurzen Erläuterungen.

### - Förderantrag gemäß NRW.BANK-Muster, Vordruck "AAE"

Der Förderantrag enthält u.a. allgemeine Angaben zum Förderobjekt und zum Baugrundstück, die Lastenberechnung mit Aufstellung der Gesamtkosten und dem Finanzierungsplan sowie einige Angaben zum Familienhaushalt. Der Förderantrag ist beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld erhältlich. Er kann auch unter [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de) oder [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) als pdf-Datei aus dem Internet heruntergeladen werden.



### - Aufschlüsselung der Gesamtkosten

Dieser Vordruck hilft der Bewilligungsbehörde bei der Prüfung der veranschlagten Gesamtkosten, unterstützt aber auch den Bauherrn bei seiner Planung. Sie bekommen ihn beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld.

### - Selbstauskunft mit letzter Lohn- oder Gehaltsabrechnung

Der Vordruck "Selbstauskunft" ist in dem Vordrucksatz für den Förderantrag enthalten.

### - Meldebescheinigung

Die Meldebescheinigung erhalten Sie bei Ihrer Stadt- oder Gemeindeverwaltung.

„Junge Ehepaare“ (s. Abschnitt 3) benötigen zusätzlich eine Kopie der Heiratsurkunde.

### - Einkommenserklärung für den sozialen Wohnungsbau

Der Vordruck hierfür ist bei der Bewilligungsbehörde zu bekommen. Für jeden Haushaltsangehörigen, der über eigenes Einkommen verfügt (z.B. auch Kinder, die Unterhaltsleistungen beziehen), ist eine Einkommenserklärung vorzulegen !

### - Erschließungskostenbescheinigung

Diese Bescheinigung stellt die Stadt- oder Gemeindeverwaltung aus.

### - Grundstücksnachweis, bei Ersterwerbern Entwurf des Kaufvertrages

Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn der Grunderwerb sichergestellt ist. Wurde das Grundstück schon vorab erworben, so ist der Kaufvertrag mit einem Grundbuchauszug vorzulegen. Steht das Grundstück noch nicht im Eigentum des Bauherrn, so muss ein Entwurf des Kaufvertrages eingereicht werden. Wird ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung im Wege

des Ersterwerbes gekauft, muss ebenfalls ein Entwurf des Kaufvertrages vorliegen.

- *Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und der Flurkarte*

Diese Unterlagen erhalten Sie beim Fachbereich 6 (Bauen/Vermessung/Kataster) des Märki-  
schen Kreises.

- *Kaufvertrag mit Bau- und Leistungsbeschreibung*

Wird im Zuge einer Bauherrenmaßnahme oder eines Ersterwerbs ein "schlüsselfertiges" oder  
teulfertiges Objekt ("Ausbauhaus") erworben, so dienen diese Unterlagen der Feststellung, wel-  
che Leistungen im Lieferumfang enthalten sind bzw. welche Kosten zum Kaufpreis noch hinzu-  
kommen.

- *Darlehensangebote*

Für alle Fremdmittel müssen Darlehensangebote vorliegen. Diese dienen dem Nachweis, dass  
der Bauherr die in dem Finanzierungsplan eingesetzten Darlehenskonditionen tatsächlich erlan-  
gen kann. Der Abschluss von Darlehensverträgen vor Bewilligung der beantragten Mittel ist nicht  
erforderlich und erfolgt stets auf eigenes Risiko !

- *Eigenleistungsnachweis*

Hierzu zählen z.B. Sparbücher, Auszüge von Festgeldkonten und Bausparverträgen sowie Bele-  
ge über bezahlte Rechnungen. Diese Nachweise müssen, ggf. beim Abschlussgespräch, im  
Original vorgelegt werden. Einzahlungs- und Überweisungsbelege müssen mit dem Eingangs-  
stempel des jeweiligen Geldinstitutes versehen sein. Die Herkunft des Eigenkapitals ist **glaub-**  
**haft** nachzuweisen.

- *Kontoauszüge*

Es müssen Kontoauszüge des Girokontos der letzten 3 Monate vorgelegt werden.

- *Aufstellung der Selbsthilfeleistungen*

Der Vordruck für die Aufschlüsselung der Selbsthilfeleistungen ist Bestandteil des Vordrucksat-  
zes für den Förderantrag (s. oben).

- *Baubeschreibung*

Hiermit ist nicht die für den Bauantrag erforderliche Baubeschreibung gemeint, sondern die von  
der Wohnungsbauförderungsanstalt vorgeschriebene Ausführung; diese ist speziell auf die  
Wohnungsbauförderung zugeschnitten. Auch die Baubeschreibung gehört zum kompletten Satz  
für den Förderantrag. Sollte sie einmal nicht vorhanden sein, erhalten Sie sie beim Fachdienst

Wohnungswesen und Elterngeld.

- *Bautechnische Unterlagen*

Hierzu gehören

- der Lageplan
- Grundrisse
- Ansichtszeichnungen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Wohnflächenberechnung

Alle bautechnischen Unterlagen müssen **zweifach** eingereicht werden, da der Bauherr eine Ausfertigung der geprüften Unterlagen mit dem Bewilligungsbescheid zurückerhält.



- *Schufa-Auskunft*

Für das **Abschlussgespräch** muss eine aktuelle Schufa-Auskunft (**Bonitätsauskunft**) vorliegen. Den Zeitpunkt für die Anforderung der Auskunft teilt Ihnen Ihr Sachbearbeiter/Ihre Sachbearbeiterin bei der Bewilligungsbehörde mit. Dort erhalten Sie auch ein Merkblatt mit den Adressen und Telefonnummern der Geschäftsstellen der Schufa.

## 11. Zum guten Schluss

Wir, d.h. die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Wohnungswesen und Elterngeld, haben mit dieser Broschüre versucht, Ihnen einen kleinen Überblick über Inhalt und Verfahren der Eigenheimförderung im Land NRW zu geben. Die einzelfallbezogene Beratung durch Ihren Sachbearbeiter oder Ihre Sachbearbeiterin bei der Bewilligungsbehörde kann hierdurch aber keinesfalls ersetzt werden! Im Anhang finden Sie daher eine Information über Ihre Ansprechpartner beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld. Dort erhalten Sie auch Informationen über andere Fördermaßnahmen, z.B. Schwerbehindertenmaßnahmen, investive Bestandsförderung oder den Erwerb vorhandenen Wohnraumes, auf die hier nicht eingegangen wurde. Informationen über die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen finden Sie auch im Internet unter den schon genannten Adressen [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) und [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de).

Alle Angaben entsprechen dem Stand bei Drucklegung.

# INFORMATIONEN

## über die Eigenheimförderung im Märkischen Kreis

Der Fachdienst Wohnungswesen des Märkischen Kreises bewilligt Fördermittel des Landes NW für den Neubau von Eigenheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen, für den Erwerb vorhandenen Wohnraums sowie Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Der Märkische Kreis ist für alle Städte und Gemeinden des Kreises zuständig.

Unseren Fachdienst finden Sie im 3. Obergeschoss des Kreishauses Lüdenscheid. Die Adresse lautet :

**Märkischer Kreis**

**Der Landrat**

**Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld**

**Heedfelder Str. 45**

**58509 Lüdenscheid**

**☎ 02351/966-60**

**Fax: 02351/966-6437**

**E-Mail: [finanzen-wohnen@maerkischer-kreis.de](mailto:finanzen-wohnen@maerkischer-kreis.de)**

**Internet: [www.maerkischer-kreis.de](http://www.maerkischer-kreis.de)**

Ihre Ansprechpartner beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld sind...

➔ für Objekte in Lüdenscheid und Menden:

**Frau Brake, Zimmer 318, ☎ 6850, E-Mail: [u.brake@maerkischer-kreis.de](mailto:u.brake@maerkischer-kreis.de)**

➔ für Objekte in Altena, Halver und Nachrodt-Wiblingwerde:

**Frau Grunwald, Zimmer 322, ☎ 6854, E-Mail: [g.grunwald@maerkischer-kreis.de](mailto:g.grunwald@maerkischer-kreis.de)**

➔ für Objekte in Balve und Werdohl:

**Frau Kiefer, Zimmer 320, ☎ 6853, E-Mail: [b.kiefer@maerkischer-kreis.de](mailto:b.kiefer@maerkischer-kreis.de)**

➔ für Objekte in Herscheid, Kierspe, Neuenrade und Schalksmühle:

**Frau Vander-Cluyzen, Zimmer 321, ☎ 6841, E-Mail: [h.vander-cluyzen@maerkischer-kreis.de](mailto:h.vander-cluyzen@maerkischer-kreis.de)**

➔ für Objekte in Hemer, Iserlohn, Meinerzhagen und Plettenberg:

**Herr Winkler, Zimmer 319, ☎ 6844, E-Mail: [l.winkler@maerkischer-kreis.de](mailto:l.winkler@maerkischer-kreis.de)**

Grundsätzliche Informationen zu den verschiedenartigen Fördermöglichkeiten finden Sie auch in der aktuellen Informationsbroschüre des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW. Es empfiehlt sich, Einzelfragen im Zusammenhang mit Ihrem Vorhaben **rechtzeitig** in einem persönlichen Gespräch mit **"Ihrem Ansprechpartner"** zu klären.

**Stand : 01.05.2011**