

ERWERB VON VORHANDENEM WOHNRAUM

mit Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen
2011

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



Märkischer Kreis



Südwestfalen

Regionale 2013

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 "öffentliche Mittel" oder "Landesmittel" bekannt) und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes. Gefördert wird hierbei nicht nur der Neubau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung, sondern in einem speziellen Programm auch der Erwerb einer Gebrauchtimmoblie. 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 der 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. Wer ist „förderfähig“ ?

Der Erwerb von vorhandenem Wohnraum zur Selbstnutzung kann gefördert werden ...

- ☞ für Haushalte mit mindestens einem Kind **oder**
- ☞ für Haushalte mit mindestens einem schwerbehinderten Angehörigen

wenn das (anrechenbare) Einkommen die Einkommensgrenze (§ 13 des Gesetzes zur Nutzung von Wohnraum für das Land NRW –WFNG NRW) nicht überschreitet.

4. 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 bis zur 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 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 Übersicht-

lichkeit 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 laut Mutterpass zu erwarten ist.

Zur Verdeutlichung des Prinzips der Einkommensprüfung soll das nachfolgende Beispiel dienen:



Beispiel

Die Familie Feldbusch (2 Kinder) beabsichtigt, ein älteres Einfamilienhaus (Baujahr 1960) in Iserlohn zu kaufen und reicht daher im Mai 2011 einen Förderantrag ein. Herr Feldbusch hat im Jahr 2010 einschli. weihnachts- u. Urlaubsgeld ein steuerpflichtiges Bruttoeinkommen von 35.000 € erzielt. Veränderungen gab es bis Mai 2011 nicht. Frau Feldbusch verdient als Heimarbeiterin monatlich 400 €. Das anrechenbare Gesamteinkommen wird wie folgt berechnet:

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

Die Einkommensgrenze für Familie Feldbusch sieht so aus:

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

Die vorstehende Aufstellung zeigt, dass das anrechenbare Gesamteinkommen der Familie Feldbusch 87,12 % der Einkommensgrenze beträgt. Die Familie Feldbusch kann also Fördermittel für den Kauf eines bestehenden Eigenheimes beantragen.



- ☞ 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. 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.

5. Wie hoch sind die Förderbeträge ?

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 Höhe des Darlehens richtet sich zum einen nach der Gemeinde, in der Sie das Förderobjekt erwerben. 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

Zum anderen richtet sich die Höhe des Darlehens auch nach dem Wärmeschutzstandard, dem das Objekt entspricht. Für Objekte, für die nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder für die zum Erwerbszeitpunkt mindestens der Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 nachgewiesen wurde oder bei denen der End-Energiebedarf laut Energieausweis den Wert von 150 kWh (m²a) nicht überschreitet, gelten die folgenden Darlehensbeträge:

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	28.000 €	42.000 €

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich der Darlehensbetrag um 3.500 € (Kinderbonus).

Zusätzlich gibt es noch ein Starterdarlehen in Höhe von 10.000,00 Euro.

Für Objekte, die den o.g. energetischen Anforderungen **nicht** entsprechen, gibt es das sogenannte **Kombimodell**.

Beim **Kombimodell** ist innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass mindestens drei der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen nach den Vorgaben der EnEV 2009 durch **Fachunternehmen (keine Eigenleistung möglich!)** vollständig ausgeführt wurden:

- a) Wärmedämmung aller Außenwände des Gebäudes,
- b) Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,
- c) Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- d) Erneuerung oder erstmaliger Einbau von Wärme dämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
- e) Einbau eines neuen Heizkessels

Kann ein Sachverständiger bestätigen, dass einige der o.g. Bauteile bereits der Wärmeschutzverordnung 1995 (z.B. Fenster oder Heizung) entsprechen, kann auf die Modernisierung dieses Bauteils verzichtet werden.

Im Kombimodell gelten folgende Darlehensbeträge:

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	32.000 €	48.000 €

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich der Darlehensbetrag um 4.000 € (Kinderbonus).

Zusätzlich gibt es auch hier noch ein Starterdarlehen in Höhe von 10.000 €

Für die Fördermittel gelten folgende Konditionen:

- Zinssatz 0,5 %, lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % p.a.
- Tilgung 2 % p.a.
- Auszahlung 99,6 %
- Verwaltungsgebühr für die Erteilung der Förderzusage beträgt zur Zeit einmalig 600,00 €

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

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt nach Lastenübergang und der Vorlage weiterer Nachweise. Beim Kombimodell wird das Darlehen in drei 3 Raten ausgezahlt und zwar:

- 40 v.H. nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages
- 30 v.H. bei Beginn der baulichen Maßnahmen,
- 30 v.H. bei Nachweis der Durchführung der baulichen Maßnahmen
-

Eine Zwischenfinanzierung der Landesmittel ist in der Regel erforderlich!

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 Abs. 1 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.

Um eine schnellere Entschuldung zu erreichen, wird das Starterdarlehen mit 5 v.H. getilgt.

Die Tilgung für das Starterdarlehen kann jedoch auf Antrag bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Erteilung der Förderzusage ausgesetzt werden, wenn ein Kind zum Haushalt gehört, das bei Erteilung der Förderzusage nicht berücksichtigt worden ist (Kinderbonus).



Für die im Beispiel genannte Familie Feldbusch würden sich aufgrund des festgestellten Einkommens von 87,12 % der Einkommensgrenze folgende Darlehensbeträge ergeben:

Förderpauschale (Modell A, Kaufort Iserlohn = K 2, Haus Baujahr 1960, Kombimodell, da kein wärmeschutzstandard 1995	48.000 €
Kinderbonus (2 Kinder)	8.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Gesamt	<u>66.000 €</u>

6. Weil nicht sein kann, was nicht sein darf - Förderausschlüsse

Hat ein Antragsteller bereits einmal Wohnungsbauförderungsmittel bekommen, sei es durch Förderzusage, 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.



**Der Förderantrag muss grundsätzlich vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachungen gestellt werden !
Über mögliche Ausnahmen informiert die Bewilligungsbehörde!**

7. Das "Förderobjekt"

Der Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung oder eines vorhandenen Familienheims kann nach den Wohnraumförderungsbestimmungen gefördert werden, wenn dadurch die angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet wird oder innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage durch Modernisierung hergestellt werden kann.

Eine angemessene Wohnraumversorgung ist in der Regel dann gewährleistet, wenn



- ⇒ das Objekt hinsichtlich Größe und Ausstattung den Bedürfnissen des Haushaltes entspricht und
- ⇒ keine schwerwiegenden baulichen Mängel aufweist und
- ⇒ der Kaufpreis nicht unangemessen hoch ist.

Nicht gefördert wird zudem der Kauf von Eigentumswohnungen in **Hochhäusern**. Das Vorliegen der genannten Voraussetzungen wird von der Bewilligungsbehörde anhand der mit dem Förderantrag einzureichenden Unterlagen geprüft. Außerdem wird in jedem Fall eine Besichtigung des Förderobjektes vorgenommen.

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

In dem Finanzierungsplan, der neben den allgemeinen Objektdaten und der Aufstellung und Aufschlüsselung der Gesamtkosten (Kaufpreis zzgl. Nebenkosten wie Courtagen, Notar- und Gerichtsgebühren usw.) wesentlicher Bestandteil des Förderantrages ist, werden alle für den Kauf erforderlichen Finanzierungsmittel 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 das Eigenkapital.

Die nordrhein-westfälischen Wohnraumförderungsbestimmungen sehen vor, dass die erforderliche Mindesteigenleistung 15 % **der Gesamtkosten (einschl. Erwerbsnebenkosten Kosten für die energetische Aufwertung und Renvoierung)** beträgt. Die Hälfte davon, also **7,5 %**, müssen in Form von **Bargeld/Guthaben** erbracht werden.

Voraussetzung ist natürlich, dass die Belastung tragbar bleibt. Zu beachten ist, dass Guthaben

tatsächlich zum Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung stehen müssen.

Das Starterdarlehen in Höhe von 10.000 € kann als sog. "unechte Eigenleistung" anerkannt werden, wenn die Tragbarkeit der Belastung trotz zu geringem "echte Eigenleistung" gewährleistet ist. Auch in diesem Fall müssen jedoch 7,5 % der Gesamtkosten durch eigene Geldmittel erbracht werden. Über diesen Mindestanteil hinaus können auch Selbsthilfeleistungen anerkannt werden.

Beispiel:

Das gebrauchte Häuschen, das die Familie Feldbusch erwerben will, kostet 120.000 €. Zuzüglich der geplanten Maßnahmen für die energetische Aufwertung (hier: Fenster, Dachdämmung und Heizung) mit Kosten von ca. 25.000,00€, der üblichen Renovierung und Erwerbsnebenkosten ergeben sich hieraus Gesamtkosten in Höhe von 165.000 €. Der Finanzierungsplan könnte dann so aussehen:

Finanzierungsmittel	Zins %	Tilgung %	Betrag €	Zinsen jährlich €	Tilgung jährlich €
Bankdarlehen	5,0	1,0	90.000	4.500,00	900,00
Baudarlehen	1,0	2,0	56.000	560,00	1.120,00
Starterdarlehen	0,5	5,0	10.000	50,00	500,00
Eigenkapital	-, -	-, -	9.000		
Finanzierungsmittel gesamt			165.000		
Zinsen jährlich gesamt				5.110,00	
Tilgung jährlich gesamt					2.520,00
Belastung aus der Finanzierung jährlich					7.630,00

Es 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 €
Tilgung jährlich 750 €

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 des Erwerbs 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 "Tragbarkeitsprüfung" 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 die zu erwartenden Mieteinnahmen aus einer Einliegerwohnung (in realistischer Höhe) sowie ein Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz werden berücksichtigt.

Bei den Belastungen sind folgende Positionen anzusetzen :

- ◆ Zins- und Tilgungsleistungen aus der Baufinanzierung
- ◆ Betriebskosten (derzeit in der Regel 26,00 €/m² Wohnfläche jährlich)
- ◆ Instandhaltungspauschale: 8,16 €/m² Wohnfläche jährlich, zzgl. 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.

Beispiel

Das Eigenheim für die schon bekannte Familie Feldbusch wurde 1960 errichtet und hat eine Wohnfläche von 98 m². Das Nettoeinkommen von Herrn Feldbusch beträgt, unter Berücksichtigung des weihnachts- und Urlaubsgeldes, durchschnittlich 2.088,00 € monatlich. Die geringfügige Beschäftigung als Heimarbeiterin besteht für Frau Feldbusch bereits seit einigen Jahren auf der Grundlage eines unbefristeten Arbeitsvertrages; ihre Einkünfte können daher angerechnet werden. Es besteht noch ein Autokredit mit einer Monatsrate von 200,00 €. Die Tragbarkeitsberechnung für die Familie Feldbusch sieht so aus :



Monatliches Nettoeinkommen Herr Feldbusch	2.088,00 €
Monatliches Einkommen Frau Feldbusch	400,00 €
Kindergeld für zwei Kinder	368,00 €
Verfügbares Einkommen gesamt	<u>2.856,00 €</u>
Zinsen u. Tilgung lt. Finanzierungsplan (s.o.)	
7.630,00 € : 12 = monatlich	635,83 €
Betriebskosten 26,00 €/m ² x 98 m ² = 2.548,00 € jährlich	
2.548,00 € : 12 = monatlich	212,33 €
Instandhaltungspauschale 8,16 €/m ² x 98 m ² = 799,68 € p.a.	
799,68 € : 12 = monatlich	66,64 €
Autokredit, Monatsrate	200,00 €
Belastung gesamt	1.115,30 €
Verfügbares Einkommen	2.856,00 €
Abzüglich Belastungen	1.115,30 €
Abzüglich Mindestrückbehalt für 4 Personen	1.405,00 €
verbleiben	<u>335,70 €</u>

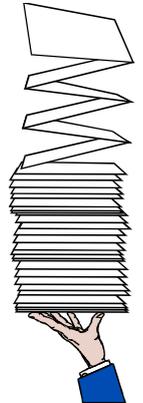
Da der vorgeschriebene Mindestrückbehalt von 1.405,00 € um 335,70 € überschritten wird, ist die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet.

10. Formulare, Formulare ...!

Um Ihnen den Weg durch den Papierdschunzel 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 oder 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 4) 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 !

- Entwurf des Kaufvertrages

Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn der Grunderwerb sichergestellt ist. Anhand des Vertragsentwurfs muss daher nachgewiesen werden, dass eine ernsthafte Kauf- bzw. Verkaufsabsicht für das Objekt besteht.

- 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!

- *Kontoauszüge*

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

- *Eigenleistungsnachweis*

Hierzu zählen z.B. Sparbücher, Auszüge von Festgeldkonten und Bausparverträgen sowie Belege über bezahlte Rechnungen. Diese Nachweise müssen, ggf. beim Abschlussgespräch, im Original vorgelegt werden. Einzahlungs- und Überweisungsbelege müssen mit dem Eingangsstempel des jeweiligen Geldinstitutes versehen sein.

- *Bautechnische Unterlagen*

Hierzu gehören

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



Alle bautechnischen Unterlagen müssen **zweifach** eingereicht werden, da der Erwerber eine Ausfertigung der geprüften Unterlagen mit der Förderzusage zurückerhält.

- *Angebote von Fachunternehmen*

Beim Kombimodell müssen Angebote von Fachunternehmen für die Gewerke, die energetisch aufgewertet werden sollen (z.B. Dämmung, Fenster, Heizung) vorgelegt werden.

- *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.

10. 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 Förderung des Erwerbs von vorhandenem Wohneigentum 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 und weitere Broschüren über andere Fördermaßnahmen, z.B. Neubau und Investive Bestandsförderungsmaßnahmen, auf die hier nicht eingegangen wurde.

Alle Angaben entsprechen dem Stand bei Drucklegung.



INFORMATIONEN

über die Eigenheimförderung im Märkischen Kreis

Der Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld des Märkischen Kreises bewilligt Fördermittel des Landes NRW für den Neubau von Eigenheimen und eigengenutzten 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
Internet: www.maerkischer-kreis.de

Ihre Ansprechpartner beim Fachdienst Wohnungswesen sind...

➔ für Objekte in Lüdenscheid und Menden:

Frau Brake, Zimmer 318, ☎ ☐ 6850, E-Mail: 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

➔ für Objekte in Balve und Werdohl:

Frau Kiefer, Zimmer 320, ☎ 6853, E-Mail: 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

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

Herr Winkler, Zimmer 319, ☎ 6844, E-Mail: 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