



Stadt Bielefeld

Wohnraumförderung 2021

Selbstgenutztes Wohneigentum

 www.bielefeld.de



- Über 145.000 € mit Tilgungsnachlass 7,5 %
- Jetzt 25 Jahre zinsgünstig

Inhalt		
		Seite
1.	Förderprogramm des Landes NRW 2021	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	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 2021

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 selbständigen 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, die sich in einem bezugsfähigen Zustand befinden (s. 9.)
(Altbauförderung)
- die erstmalige Schaffung und der Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch Neubau / Nutzungsänderung eines Gebäudes, welches bisher nicht zu Wohnzwecken diente. Die Maßnahmen können jedoch nur dann gefördert werden, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 700 €/m² Wohnfläche betragen.
(Ausbauförderung)

Eigentumswohnungen werden nur in Gebäuden mit nicht mehr als 4 Vollgeschossen gefördert.

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.

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 Schwerbehinderung einer Person wird berücksichtigt ab einem Grad der Behinderung (GdB) von 50.

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.

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	19.350 €
2 Personenhaushalt	23.310 €
3 Personenhaushalt	28.670 €
4 Personenhaushalt	34.030 €
5 Personenhaushalt	39.390 €
je weitere Person.	5.360 €
zzgl. je Kind *	700 €

* 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 in der Regel 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

Zusätzlich können besondere Frei- und Abzugsbeträge berücksichtigt werden.

4.000 € für **Zweipersonenhaushalte** oder für **junge Ehepaare** und **eingetragene Lebenspartnerschaften**, 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 getrenntlebenden 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)

Bei Schwerbehinderung und/oder Pflegebedürftig.:

5.830 € Pflegegrad 5 **oder** Pflegegrad 4 **und** gleichzeitig Schwerbehinderung von mindestens 80 GdB

4.500 € Pflegegrad 4 **oder** Schwerbeh. mit 100 GdB **oder** Schwerbeh. mind. 80 GdB **und gleichzeitig** Pflegegrad 2 oder 3

2.100 € Pflegegrad 2 oder 3 **und** Schwerbeh. mit 50 – 79 GdB **oder** Pflegegrad 1 **und** Schwerbeh. mit 80 – 99 GdB

1.330 € Pflegegrad 3 **oder** Schwerbehinderung mit 80 – 99 GdB **oder** Pflegegrad 1 **und** Schwerbeh. mit 50 – 79 GdB

665 € Pflegegrad 2 **oder** Schwerbehinderung von 50 – 79 GdB

330 € Pflegegrad 1

5. Darlehensbeträge und Konditionen

Darlehensbeträge	
Grundbetrag (in Bielefeld)	128.000 €
Kinderbonus je Kind mit Kindergeldanspruch	17.500 €
Bonus für schwerbehinderten Haushaltsangehörigen, sofern nicht bereits als Kind berücksichtigt	17.500 €
Darlehen für Barrierefreiheit *	10.000 €
Zusatzdarlehen	
Darlehen für standortbedingte Mehrkosten i.H.v. 75 % des förderfähigen Anteils**	bis maximal 20.000 €
Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz (0,80 € je KG Holz) Das Holz muss fest verankert sein, aus nachhaltigen Quellen stammen und nach PEFC oder FSC zertifiziert sein (Holzfußböden, Möbel und Dachstühle werden nicht gefördert)	bis maximal 15.000 €

* Nähere Auskünfte zu den Voraussetzungen erteilt die Behörde.

** Das Darlehen dient dazu Mehrkosten aufzufangen, um ein Grundstück nutzbar zu machen, z.B. Abrisskosten für vorhandenen Gebäudebestand. Die Mehrkosten dürfen in dem Fall zusammen mit dem Erwerbspreis des Grundstückes den Bodenrichtwert nicht überschreiten.

Auf alle genannten Darlehensbeträge kann auf Antrag ein **Tilgungsnachlass** gewährt werden. Bei einem Förderdarlehen von z.B. 163.000 € müssen nur 150.775 € zurückgezahlt werden, ein Betrag in Höhe von 12.225 € würde in dem Fall als Tilgungsnachlass die Darlehensschuld reduzieren.

Darlehenskonditionen	
Tilgungsnachlass grundsätzlich	7,5 %
Tilgungsnachlass bei Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehraufwendungen u. Bauen mit Holz	50 %
Zinssatz für 25 Jahre	0,5 %
Zinssatz nach 25 Jahren max. über dem dann gültigen Basiszins	2 %
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	100 %
Tilgung bei Neubau	1 %
Tilgung bei Altbau	2 %

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	825 €
2 Personenhaushalt	1.060 €
3 Personenhaushalt	1.330 €
4 Personenhaushalt	1.600 €
5 Personenhaushalt	1.870 €
je weitere Person	270 €

Bei der Berechnung des zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens werden Kindergeld, Kinderzuschlag 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 je nach Baujahr

bis 1983	31,00 €/m² Wohnfläche
1984 bis 2013	26,20 €/m² Wohnfläche
ab 2014	22,00 €/m² Wohnfläche
- Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen je nach Baujahr:

bis 1989	14,92 €/m² Wohnfläche
1990 bis 1999	11,68 €/m² Wohnfläche
ab 2000	9,20 €/m² Wohnfläche
- Für eine **Garage** sind zusätzlich Instandhaltungskosten in Höhe von **88,23 €/Jahr** anzusetzen.
- Kosten für die **Verwaltung einer Eigentumswohnung** werden pauschal mit **356,78 €/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 1.4.1 WFB)

"Der/Die Bauherr/in kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die für die Finanzierung vorgesehenen Wohnungsbaukosten 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, Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb - keine Kosten."

Kostenobergrenze

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme dürfen nicht die Kosten überschreiten, die in Bielefeld als angemessen gelten. Hierbei werden vergleichbare Objekte zugrunde gelegt. Auskünfte hierzu erteilt die Bewilligungsbehörde.

Darlehensauszahlung

Die Darlehen werden in drei Raten ausgezahlt:

- 40 % bei Baubeginn
- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- 20 % 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 5.7.3 WFB)

"Der/Die Ersterwerber/in kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die für die Finanzierung vorgesehenen Wohnungsbaukosten 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 zurück zu gewähren haben (§ 346 BGB), hierbei sind Selbsthilfeeleistungen 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 des Kaufpreises einschließlich der Nebenkosten dürfen nicht die Kosten überschreiten, die in Bielefeld als angemessen gelten. Hierbei werden vergleichbare Objekte zugrunde gelegt. Auskünfte hierzu erteilt die Bewilligungsbehörde.

Darlehensauszahlung

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

Eigenschaften des Förderobjektes:

Ein Eigenheim mit ein bis zwei Wohneinheiten oder eine Eigentumswohnung in Gebäuden mit nicht mehr als 4 Vollgeschossen, das bzw. die bereits bewohnt war. Die Wohnung oder das Haus muss in einem bezugsfähigen Zustand sein. Renovierungen oder Modernisierungen sind aber möglich bzw. ggf. auch förderfähig.

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 Kosten des Kaufpreises einschließlich der Nebenkosten dürfen nicht die Kosten überschreiten, die in Bielefeld als angemessen gelten. Hierbei werden vergleichbare Objekte zugrunde gelegt. Auskünfte hierzu erteilt die Bewilligungsbehörde.

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 oder wird, 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.

Eigenleistung:

Die Eigenleistung muss mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen.

Die Hälfte dieser Mindesteigenleistung muss aus eigenen Geldmitteln erbracht werden.

Sollten die 15 % nicht erreicht werden, können auf Antrag 15 % der Förderdarlehen als Ersatz der Eigenleistung berücksichtigt werden. Dadurch kann die erforderliche Eigenleistung und damit auch das einzusetzende Eigenkapital entsprechend reduziert 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 Wohnungsbaumittel möglich sind. Eigenleistungen in größerem Umfang (z.B. Heizung und Sanitär) dürfen erst nach Bewilligung der Wohnungsbaumittel durchgeführt werden.

Zinsfestschreibung:

Werden für die Gesamtfinanzierung neben den Landesdarlehen weitere Kredite benötigt, muss der Zinssatz mindestens für die Dauer von 10 Jahren gleichbleibend 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.

Die Förderung ist unter Umständen ausgeschlossen, wenn

- bereits Wohneigentum in ausreichender Größe vorhanden ist oder
- erhebliches Vermögen zur Verfügung steht, mit dessen Einsatz auch ohne öffentliche Mittel ein Objekt problemlos finanzierbar wäre.

Wichtiger Hinweis:

Auch wenn alle Fördervoraussetzungen erfüllt sind, darf eine Förderzusage nur erteilt werden, wenn das Land NRW ein entsprechendes Förderkontingent zur Verfügung stellt. Unter Umständen ergeben sich kurzfristige Wartezeiten.

Sondertilgung

Sondertilgungen sind grundsätzlich in allen Fördermodellen möglich.

Ergänzungsdarlehen

Sollten zur Deckung der Gesamtkosten neben den beantragten Landesmitteln weitere Fremdmittel in Höhe von mindestens 2.000 € bis maximal 50.000 € erforderlich sein, kann dieser Betrag zusätzlich bei der NRW.BANK als Darlehen beantragt werden.

Der Zinssatz beträgt 1,62 % (inkl. Verwaltungskostenbeitrag), die Tilgung beträgt 2 %.

Es dürfen im Grundbuch keine weiteren Fremdmittel eingetragen sein.

11. Erforderliche Unterlagen bei Antragstellung (B = Bauherr; E = Ersterwerb; A = Altbau)

B	E	A	Allgemeine Unterlagen
x	x	x	Antragsformular (Vordruck*)
x			Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag (Entwurf oder ggf. notariell beurkundet)
x			detaillierte Aufstellung der Gesamtkosten des Förderobjektes (Vordruck**)
x			Ggf. Kopie des Werkvertrages mit Bau- und Leistungsbeschreibung
x			Kostenvoranschlag der Stadtwerke über Strom-, Gas- und Wasseranschlusskosten
		x	Kaufvertrag im Entwurf
	x		Kaufvertrag im Entwurf oder notariell abgeschlossen mit Rücktrittsrecht zusammen mit Bau- und Leistungsbeschreibung
x	x	x	Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen
x	x	x	Hypothekendarlehen (Angebot oder Kopie Darlehensvertrag)
x	x	x	Eigenkapital: Erklärung (Vordruck**) mit entsprechenden Nachweisen, z.B. Kopie von Kontoauszügen oder Bankbestätigung
x	x	x	Ggf. Aufstellung über die Selbsthilfeleistungen (Vordruck*)
x	x	x	aktuelle Meldebestätigung für alle Haushaltsangehörigen in 2-facher Ausfertigung (bei ausländischer Staatsangehörigkeit mit Nachweis Aufenthaltsstatus)
x	x	x	Schwerbehinderung: ggf. Kopie des Ausweises; bei Pflegebedürftigkeit Nachweis des Pflegegrades mit Höhe der Pflegegeldzahlung
x	x	x	Schwangerschaft: ärztliche Bescheinigung oder Kopie des Mutterpasses mit einmaliger Vorlage des Originals
x	x	x	Kopie der Heiratsurkunde (bei jungen Ehepaaren)
x	x	x	Schulbescheinigung / Studienbescheinigung für Kinder im Alter ab 16 Jahren
x	x	x	Bescheid über die Gewährung von Kindergeldzahlungen mit aktuellem Kontoauszug für volljährige Kinder

B	E	A	Allgemeine Unterlagen (Fortsetzung)
x	x	x	Einkommenserklärungen mit Angaben zu den Haushaltsangehörigen und den jeweiligen Einkunftsarten (Vordrucke*)
x	x	x	Kopie des Arbeitsvertrages bei Befristungen und bei Antragstellung während der Probezeit
x	x	x	Einkommensbelege der letzten 12 Monate vor Antragstellung in Kopie (z.B. Verdienstabrechnungen, Rentenbescheid u.ä.)
x	x	x	ggf. Erklärung zu den Einkünften während und nach der Elternzeit (Vordruck**) und Kopie des Elterngeldbescheides
x	x	x	Steuerbescheid des Vorjahres bzw. der aktuellste Steuerbescheid (bei Selbstständigen Kopien der letzten drei Jahre)
x	x	x	bei Selbstständigen Einkommensprognose für das laufende Kalenderjahr
x	x	x	Selbstauskünfte für alle Haushaltsangehörigen mit Nachweisen zu den Einkünften und Zahlungsverpflichtungen (Vordruck*)
x	x	x	aktuelle Abzeichnung der Flurkarte (ggf. erst nach Teilung und Neuvermessung)
x	x	x	Vollmacht für den Bevollmächtigten / Beauftragten soweit vorhanden
		x	Fotos vom Förderobjekt (Innen- und Außenaufnahmen)
		x	Bei Eigentumswohnungen Nachweis über die Höhe der gesamten Rücklage und Bestätigung der Hausverwaltung, dass die Wohnanlage ordnungsgemäß Instand gehalten oder modernisiert wurde.

B	E	A	Technische Unterlagen
x	x	x	Lageplan und Bauzeichnungen mit Baugenehmigungsstempel 2-fach <u>oder</u>
x	x	x	Lageplan und Bauzeichnungen 2-fach mit Bescheid über die Genehmigungsfreistellung sowie Übereinstimmungserklärung (Vordruck**)
x	x	x	Wohnflächenberechnung 2-fach
x	x		Berechnung des umbauten Raumes 2-fach

* Antragsvordrucke finden Sie im Internet www.nrwbank.de.

** Diese 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. Es sind 35.000 € Ersparnisse vorhanden.

Geplant ist der **Neubau** eines Eigenheimes mit einer **Wohnfläche von 145 qm**. Die Gesamtkosten betragen **520.000 €**.

1. Anrechenbares Einkommen

Einkommen	1. Person	2. Person
Einkommen (steuerpflichtig)	54.000 €	
Einkommen (geringfügig)		5.400 €
- Werbungskosten	1.000 €	1.000 €
Zwischensumme	53.000 €	4.400 €
- 34 % Pauschale	18.020 €	0 €
Summe	34.980 €	4.400 €
Gesamteinkommen	39.380 €	
Freibetrag: junge Ehepaare	- 4.000 €	
anrechenbares Einkommen	35.380 €	

2. Einkommensgrenze

Einkommensgrenzen	
4 Personen – Haushalt	34.030 €
zzgl. für zwei Kinder	1.400 €
Einkommensgrenzen	35.430 €

Das anrechenbare Einkommen beträgt **35.380 €** und liegt damit unter der Einkommensgrenze.

3. Ermittlung der Darlehensbeträge

Darlehensbeträge	
Grundbetrag (Bielefeld)	128.000 €
Kinderbonus	35.000 €
Gesamtbetrag	163.000 €

4. Notwendige Eigenleistung

Es sind mindestens 78.000 € Eigenleistungen erforderlich (15 % der Gesamtkosten), davon die Hälfte als Eigenkapital (39.000 €). Zur Verfügung stehen nur 35.000 €.

Da aber 15 % der Förderdarlehen (hier 24.450 €) als Ersatz berücksichtigt werden dürfen, müssen nur noch 53.550 € Eigenleistungen erbracht werden, die Hälfte davon (26.775 €) als Eigenkapital. Mit 35.000 € Ersparnissen ist die Eigenkapitals-Quote erfüllt. Zusammen mit der Selbsthilfe von 20.000 € reicht die Eigenleistung aus:

Gesamtkosten	520.000 €
eigene Geldmittel	35.000,00 €
Selbsthilfeleistung	20.000,00 €
Eigenkapitalersatz (15 % der Förderdarlehen) hilfsweise anrechenbar	24.450 €
Summe der Eigenleistung	79.450 €
Mindestbetrag von 78.000 € erreicht	

5. Lastenberechnung

Finanzierung	Darlehen	Zins / Tilgung	Aufwand
Hypothek Bank	302.000 €	1,4 % / 2 %	10.268,00 €
Förderdarlehen	150.775 €	1 % / 1 %	3.015,50 €
Tilgungsnachlass	12.225 €	0 %	0 €
Eigenkapital	35.000 €		
Selbsthilfeleistung	20.000 €		
Gesamt	520.000 €		13.283,50 €
Betriebskosten (145 m² x 22,00 €)			3.190,00 €
Instandhaltung (145 m² x 9,20 €)			1.334,00 €
Warmbelastung im Jahr			17.807,50 €
Warmbelastung im Monat			1.483,96 €

6. Verfügbares Einkommen

Nettoeinkommen	1. Person	2. Person
mtl. Nettoeinkommen	2.800 €	450 €
Gesamtnettoeinkommen	3.250,00 €	
+ Kindergeld für 2 Kinder	438,00 €	
zur Verfügung stehend	3.688,00 €	
- Warmbelastung	1.483,96 €	
verbleibendes Einkommen	2.204,04 €	

Das verbleibende Einkommen beträgt **2.204,04 €** und liegt damit über dem Mindestrückbehalt für einen 4-Personen-Haushalt von **1.600,00 €**. Somit erscheint die **Belastung tragbar, wenn keine weiteren Zahlungsverpflichtungen** (z.B. Ratenkredite, Leasingraten) **bestehen**, die zur Unterschreitung des Mindestrückbehaltes führen könnten.

13. Kontakt

Technisches Rathaus | Eingang Viktoriastr.

Frau Pahl	0521 / 51-3922
Frau Moritz	0521 / 51-6547
Frau Berger	0521 / 51-3399

Sprechzeiten

Nur nach Vereinbarung

Informationen im Internet:

www.bielefeld.de

- ⇒ Stadt.Service
 - ⇒ Wohnen
 - ⇒ Wohnungsbauförderung

www.nrwbank.de

IMPRESSUM

Herausgegeben von:



Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:
Reinhold Beck
Titelfoto: BGW
Stand 05/2021

14. Notizen

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.