

Bielefeld

Förderung von
Wohneigentum 2012



**Zinsgünstige Darlehen des Landes NRW für
Eigenheime und Eigentumswohnungen**

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

1. Förderprogramm des Landes NRW

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

Gefördert wird:

- die erstmalige Schaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in neuen 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**)
- der Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen (*siehe Punkt 9*) (**Altbauförderung**)
- der Erwerb von gebrauchten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen in der Bauform von Doppel- oder Reihenhäusern, in Kombination mit bauteilbezogenen Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung oder Wohnwertverbesserung des Objektes (*siehe Punkt 9*) (**Kombiförderung**)
- die erstmalige Schaffung und der Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch Änderung / Nutzungsänderung eines Gebäudes, welches bisher nicht zu Wohnzwecken diente. Die Maßnahmen können jedoch nur dann gefördert werden, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 650 € pro Quadratmeter Wohnfläche (= wesentlicher Bauaufwand) betragen. (**Ausbauförderung**)

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

Beim **Erwerb** eines schlüsselfertigen Neubaus sind die Antragsteller **Ersterwerber**, d.h., dass sie ein bezugsfertiges Objekt inklusive Grundstück oder Erbbaurecht 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 Ermittlung der Einkommensgrenzen, wird unter *Punkt 3* näher erläutert.

Es werden u.a. **Kinder** berücksichtigt,

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

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

3. Einkommensgrenze

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

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

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

Einkommensgrenze	
Alleinstehende	17.000 €
2 Personen – Haushalt	20.500 €
3 Personen – Haushalt	25.200 €
4 Personen – Haushalt	29.900 €
5 Personen – Haushalt	34.600 €
zzgl. je weitere Person.	4.700 €
zzgl. je Kind *	600 €

* Berücksichtigt werden Kinder, die einen Anspruch auf Kindergeld haben (*siehe Punkt 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:

$$\begin{aligned} & \text{ Gesamteinkommen (siehe Punkt 4.1)} \\ & - \text{ Werbungskosten / Pauschalbeträge (siehe Punkt 4.2)} \\ & - \text{ Frei- u. Abzugsbeträge (siehe Punkt 4.3)} \\ & = \underline{\text{anrechenbares Einkommen}} \end{aligned}$$

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

4.1 Berechnung des Haushaltseinkommens

Zum **Haushaltseinkommen** rechnen **u.a.** folgende Einkünfte:

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

_____ € Kinderbetreuungskosten in Höhe von 2/3 der Aufwendungen, höchstens 4.000 €

200 € **Werbungskostenpauschale** für pauschal versteuerten Arbeitslohn (geringfügige Beschäftigung), Unterhalt oder Arbeitslosengeld I

102 € **Werbungskostenpauschale** bei Einnahmen aus Renten, Versorgungsbezüge

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

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

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

4.3 Frei - und Abzugsbeträge

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

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

2.100 € für **Schwerbehinderte** mit einem Grad der Behinderung (GdB) unter 80 und gleichzeitiger häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe I oder Pflegestufe II

1.330 € für **Schwerbehinderte** mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mind. 80 oder häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe II

665 € für **Schwerbehinderte** mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 50 bis unter 80 oder häuslicher Pflegebedürftigkeit mit Pflegestufe I

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

4.000 € für **Zwei - Personen - Haushalte**

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

_____ € Aufwendungen für **gesetzliche Unterhaltspflichten** für eine/n nicht zum Haushalt rechnende/n frühere/n oder dauernd getrennt lebende/n Ehegattin/Ehegatten oder Lebenspartner/in (Berücksichtigung in tatsächlicher Höhe - bis zu 8.000 € maximal).

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

5. Darlehensbeträge und Konditionen

Neubauförderung	
Grundbetrag (in Bielefeld)	60.000 €
Stadtbonus (in Bielefeld)	20.000 €
Kinderbonus je Kind	5.000 €
zzgl. für barrierefreie Objekte *	10.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Zinssatz für 5 Jahre	0,5 %
Zinssatz nach 5/15 Jahren max.	3,5 % / 6%
Tilgung Starterdarlehen	5 %
Tilgung übrige Darlehen	1 %
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	99,6 %

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

Kombi u- Ausbauförderung	
Grundbetrag (in Bielefeld)	48.000 €
Stadtbonus (in Bielefeld)	16.000 €
Kinderbonus je Kind	4.000 €
Starterdarlehen	10.000 €
Zinssatz für 5 Jahre	0,5 %
Zinssatz nach 5/15Jahren max.	3,5 % / 6 %
Tilgung Starterdarlehen	5 %
Tilgung übrige Darlehen	2 % / 1 %
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	99,6 %

Altbauförderung	
Grundbetrag (in Bielefeld)	42.000 €
Stadtbonus (in Bielefeld)	14.000 €
Kinderbonus je Kind	3.500 €
Starterdarlehen	10.000 €
Zinssatz für 5 Jahre	0,5 %
Zinssatz nach 5/15 Jahren max.	3,5 % / 6 %
Tilgung Starterdarlehen	5 %
Tilgung übrige Darlehen	2 %
lfd. Verwaltungskosten	0,5 %
Auszahlung	99,6 %

6. Lastenberechnung

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

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

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

Mindestrückbehalt	monatlich
• Alleinstehende	740 €
• 2 Personen – Haushalt	955 €
• 3 Personen – Haushalt	1.195 €
• 4 Personen – Haushalt	1.435 €
• 5 Personen – Haushalt	1.675 €
• für jede weitere Person	240 €

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

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

Die **Bewirtschaftungskosten** für das Förderobjekt werden mit **vorgegebenen Pauschalbeträgen** berechnet.

- Die jährlichen Betriebskosten betragen grds.
Altbau: 26,70 € / qm Wohnfläche
Neubau: 22,60 € / qm Wohnfläche
- Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen
Altbau: 8,16 € / qm Wohnfläche
Neubau: 8,16 € / qm Wohnfläche
- Für eine **Garage** sind zusätzlich Instandhaltungskosten in Höhe von **78,15 € / Jahr** anzusetzen.
- Kosten für die **Verwaltung einer Eigentumswohnung** werden pauschal mit **316,02 € / Jahr** berücksichtigt.

7. Hinweise für Bauherren

• **Antragstellung:**

Sobald alle benötigten Unterlagen (*siehe Punkt 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- u. Leistungsverträge dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden. Ausnahme hiervon ist das folgende vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht:

• **Rücktrittsrecht:**

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

• **Kostenobergrenze:**

Die Kosten der Baumaßnahme dürfen die angemessenen Gesamtkosten nicht überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.450 € pro qm-Wohnfläche angemessen.

• **Darlehensauszahlung:**

Die Darlehen werden in drei Raten ausgezahlt:

30 % bei Baubeginn

40% nach Fertigstellung des Rohbaus

30% bei Bezugsfertigkeit

8. Hinweise für Ersterwerber

• **Antragstellung:**

Sobald alle benötigten Unterlagen (*siehe Punkt 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**

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

- a) Bauherr / in und Ersterwerber / in einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB), hier-bei sind Selbsthilfeleistungen des Ersterwerbers / der Ersterwerberin mit dem Wert einer gleichwertigen Unter-nehmerleistung anzusetzen,
- b) der / die Bauherr / in die durch den Abschluss des Kauf-vertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kos-ten, 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 Be-triebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Aus-zug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben."

• **Kostenobergrenze:**

Die Kosten der Baumaßnahme dürfen die angemessenen Gesamtkosten nicht überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.450 € pro qm-Wohnfläche ange-messen.

• **Darlehensauszahlung:**

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

9. Hinweise zur Altbauförderung / Kombiförderung

• Eigenschaften des Förderobjektes:

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

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

Der Erwerb von vorhandenen Objekten, die **nicht mindestens den v.g. energetischen Anforderungen entsprechen**, kann in Kombination mit baulichen Maßnahmen gefördert werden (**Kombiförderung**).

(1) Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage ist der Nachweis zu erbringen, dass **mindestens drei bauteilbezogene Maßnahmen** nach den Vorgaben der **Energieeinsparverordnung 2009** (EnEV2009) vollständig durchgeführt worden sind:

- 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.

(2) Alternativ ist eine Förderung möglich, wenn innerhalb eines Jahres nach Erteilung einer Förderzusage der Nachweis erbracht wird, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass die Anforderungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EnEV 2009 erfüllt werden.

Die Planung geeigneter Maßnahmen ist mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis ihrer Eignung ist mit einem Energiebedarfsausweis nach EnEV 2009 zu führen, der die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

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

Der Nachweis, dass die Vorgaben der EnEV2009 eingehalten sind, ist durch **Rechnung des mit der Durchführung Beauftragten und Unternehmerklärung** (gem. Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung vom 31.05.2003 - zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.11.2009) zu erbringen.

9. Hinweise zur Altbauförderung / Kombiförderung

• Antragstellung:

Sobald alle benötigten Unterlagen (*siehe Punkt 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 Punkt 8*), so ist der Antrag spätestens vor Bezug des Förderobjektes zu stellen.

• Kostenobergrenze:

Die Gesamtkosten dürfen die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. In Bielefeld sind die Gesamtkosten bis zu max. 2.450 € pro qm-Wohnfläche angemessen.

• Kauf unter Verwandten:

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

• Nutzung des Objektes:

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

• Darlehensauszahlung Altbauförderung:

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

• Darlehensauszahlung Kombiförderung:

Die Darlehen werden in drei Raten ausgezahlt:

40% nach Abschluss des Kaufvertrages

30 % bei Beginn der baulichen Maßnahmen

30 % bei Nachweis der Durchführung der baulichen Maßnahmen

10. Weitere Hinweise für alle Antragsteller

• Eigenleistung:

Die Eigenleistung muss mindestens 15% der Gesamtkosten betragen.

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

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

• Selbsthilfeleistungen:

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

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

Beim Ersterwerb ist zu beachten, dass nur Selbsthilfeleistungen in geringem Umfang (z.B. Malerarbeiten, Fußbodenoberbelag, Gestaltung der Gartenanlage) vor Bewilligung der 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 für die Dauer von 10 Jahren gleich bleibend sein. Die Tilgung dieser Darlehen muss mindestens 1 % 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 mindesten 650 € und bei Neubauten mindestens 1.000 €.

10. Weitere Hinweise für alle Antragsteller

• Weitere Fördervoraussetzungen:

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

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

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

Nähere Auskünfte zu allen Fördervoraussetzungen erteilt die Bewilligungsbehörde.

• Wichtiger Hinweis:

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

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

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

B	E	A	Allgemeine Unterlagen
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Antragsformular in 2-facher Ausfertigung (Vordruck)*
<input checked="" type="checkbox"/>			Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag (notariell beurkundet oder Entwurf)
<input checked="" type="checkbox"/>			detaillierte Aufstellung der Gesamtkosten des Förderobjektes (Vordruck)** ggf. mit Kopie des Werkvertrages
<input checked="" type="checkbox"/>			Kostenvoranschlag der Stadtwerke über Strom-, Gas- u. Wasseranschlusskosten
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kaufvertrag (notariell beurkundet mit Rücktrittsrecht oder im Entwurf)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Bau - und Leistungsbeschreibung zum Kauf- oder Werkvertrag
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen (notariell beurkundet oder im Entwurf)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hypothekendarlehen (Finanzierungsangebot / Kopie des Darlehensvertrages)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eigenkapital (Bankbestätigung, Kopie vom Girokonto, Sparsbuch...)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellung über die Selbsthilfeleistungen (Vordruck)**
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Meldebestätigung für alle Haushaltsangehörigen (erhältlich in der Bürgerberatung)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fotokopie des Passes (nur bei ausländischer Staatsangehörigkeit)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schwerbehinderung: Kopie des amtl. Bescheides / Ausweises; Nachweis Pflegestufe / Pflegegeld
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schwangerschaft: ärztliche Bescheinigung oder aktuelle Kopie Mutterpass
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fotokopie der Heiratsurkunde (nur bei jungen Ehepaaren)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schulbescheinigung / Studienbescheinigung für Kinder ab 16 Jahren
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bescheid über die Gewährung von Kindergeld für Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Einkommenserklärung mit Angaben zu den Haushaltsangehörigen (Vordruck)* *
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Angaben zu den Einkünften in den letzten 12 Monaten vor Antragstellung bzw. den zu erwartenden Einkünften in den kommenden 12 Monaten ab Antragstellung (Vordruck)**

B	E	A	Allgemeine Unterlagen (Fortsetzung)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Einkommensbelege der letzten 12 Monate vor Antragstellung (in Kopie)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Steuerbescheid des Vorjahres (soweit bereits vorhanden)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selbstauskünfte für alle vollj. Haushaltsangehörigen mit Nachweisen zu Einkünften u. Zahlungsverpflichtungen (Vordruck)**
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Grundbuchblattabschrift (wenn die Eigentumsvermerkung bereits eingetragen ist)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	aktuelle Abzeichnung der Flurkarte (ggf. erst nach Vermessung des Grundstücks)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (ggf. erst nach Vermessung des Grundstücks)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vollmacht für den Betreuer / Beauftragten soweit vorhanden

B	E	A	Technische Unterlagen
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lageplan u. Bauzeichnungen (2-fach) mit <ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsstempel <u>oder</u> • Bescheid über die Genehmigungsfreistellung mit Übereinstimmungserklärung (Vordruck)**
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Baubeschreibung nach vorgeschriebenem Muster (2-fach) (Vordruck)**
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche (2-fach)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Berechnung des umbauten Raumes (2-fach)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Energiebedarfsberechnung einschl. Energieausweis mit Bestätigung des Ausstellers zum energetischen Standard (Ziff. 1.7 Anlage 2 WFB)

Zusätzlich bei: Altbauförderung

- Nachweis, dass nach dem 31. Dezember 1994 der Bauvertrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- Nachweis, dass das Förderobjekt den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 einhält oder
- Nachweis, dass das Förderobjekt lt. Energieausweis einen Endenergiebedarf von 150kWh(m2a) nicht überschreitet

Zusätzlich bei: Kombiförderung

- Kostenvoranschläge / qualifizierte Kostenaufstellung über die geplanten Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung des Förderobjektes mit Bestätigung, dass die Vorgaben der EnEV 2009 eingehalten werden
- ggf. Energiebedarfsausweis unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen

* Das Antragsformular ist im Internet (www.bielefeld.de => Planen Bauen Wohnen => Eigentumsförderung) erhältlich.

** Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich.

12. Berechnungsbeispiel

Anhand der folgenden Berechnungen soll die Förderung näher erläutert werden. Als Beispiel dient folgender Sachverhalt: **Familie mit zwei minderjährigen Kindern**. Beide Antragsteller sind jünger als 40 Jahre, berufstätig und haben vor vier Jahren geheiratet. Eine Person zahlt Lohnsteuer sowie Beiträge zur gesetzlichen Kranken- u. Rentenversicherung, die andere Person hat eine 400 € - Tätigkeit.

Geplant ist der **Neubau** eines Eigenheimes mit einer **Wohnfläche von 120 qm**. Die Gesamtkosten betragen **240.000 €**. Die Voraussetzungen der EnEV liegen vor.

Beispiel 1: Anrechenbares Einkommen

Einkommen	1. Person	2. Person
Einkommen (steuerpflichtig)	35.000 €	
Einkommen (geringfügig)		4.800 €
- Werbungskosten	1.000 €	200 €
Zwischensumme	34.000 €	4.600 €
- 34 % Pauschale	11.560 €	0 €
Summe	22.440 €	4.600 €
Gesamteinkommen	27.040 €	
Freibetrag: junge Ehepaare	- 4.000 €	
anrechenbares Einkommen	23.040 €	

Beispiel 2: Einkommensgrenze

Einkommensgrenzen	
4 Personen – Haushalt	29.900 €
zzgl. für zwei Kinder	1.200 €
Einkommensgrenzen	31.100 €

Das anrechenbare Einkommen beträgt **23.040 €** und liegt damit unter der Einkommensgrenze.

Beispiel 3: Ermittlung der Darlehensbeträge Modell A

Darlehensbeträge	
• Grundbetrag (Bielefeld)	60.000 €
• Stadtbonus (Bielefeld)	20.000 €
• Kinderbonus	10.000 €
• Starterdarlehen	10.000 €
• Gesamtbetrag	100.000 €

Beispiel 4: Lastenberechnung

Finanzierung	Darlehen	Zins / Tilgung	Aufwand
Hypothek Bank	122.000 €	6,0% / 1%	8.540 €
Förderdarlehen	90.000 €	1% / 1%	1.800 €
Starterdarlehen	10.000 €	0,5% / 5%	550 €
Eigenkapital	36.000 €		
Selbsthilfeleistung	0 €		
Gesamt	240.000 €		10.890 €
Betriebskosten	(120 qm x 22,60 €)		2.712 €
Instandhaltung	(120 qm x 8,16 €)		980 €
Warmbelastung im Jahr			14.582 €
Warmbelastung im Monat			1.215 €

Beispiel 5: Berechnung der notwendigen Eigenleistung

Gesamtkosten	240.000 €
• eigene Geldmittel (mind. 7,5%)	26.000 €
• Eigenkapitalersatz / Starterdarlehen	10.000 €
• Eigenleistung (mindestens 15%)	36.000 €

Beispiel 6: Verfügbares Einkommen

Nettoeinkommen	1. Person	2. Person
mtl. Nettoeinkommen	1.900 €	400 €
Gesamtnettoeinkommen	2.300 €	
+ Kindergeld für 2 Kinder	368 €	
zur Verfügung stehend	2.668 €	
- Warmbelastung	1.215 €	
verbleibendes Einkommen	1.453 €	

Der Mindestrückbehalt für einen 4-Personen-Haushalt beträgt **1.435 €**. Das verbleibende Einkommen beträgt **1.453 €**.

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

