



Stadt Bielefeld

Wohnraumförderung
Selbstgenutztes Wohneigentum

 www.bielefeld.de



1.	Förderprogramm des Landes NRW 2023	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 gültig für Bielefeld	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 2023

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

Gefördert wird:

- Die Neuschaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie deren Ersterwerb zur Selbstnutzung.
(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 750 €/m² Wohnfläche 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 eine Eigentumswohnung incl. Grundstücksanteil oder Erbbaurecht in einem notariellen Vertrag zum Festpreis erwerben.

2. Personenkreis

Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze liegt (A) oder die maßgebliche Einkommensgrenze nicht mehr als 40 % überschreitet (B).

Auf die Höhe der Förderung können sich die Zahl der Kinder sowie eine Schwerbehinderung auswirken.

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

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.

Die Ermittlung der Einkommensgrenzen wird unter **Punkt 3** näher erläutert.

3. Einkommensgrenze

Eine Förderung ist nur dann möglich, wenn das anrechenbare Haushaltseinkommen die allgemeine Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung einhält (Einkommensgrenze A) oder diese um nicht mehr als 40 % überschreitet (Einkommensgrenze B). 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	20.420 €
2 Personenhaushalt	24.600 €
3 Personenhaushalt	30.260 €
4 Personenhaushalt	35.920 €
5 Personenhaushalt	41.580 €
je weitere Person.	5.660 €
zzgl. je Kind *	740 €

* 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 (**A**) bzw. bei nicht mehr als 40 % über der Einkommensgrenze (**B**), 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 (Auszahlungsvergütung 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 wirklickeitsnah ermittelt werden kann.

Nicht anrechenbare Einkünfte sind z.B. Elterngeld, Kindergeld oder Wohngeld.

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.

1.200 € Werbungskostenpauschale
zzgl. erhöhte Werbungskosten (soweit vorhanden) bei steuerpflichtigen Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit

1.200 € 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

12 % 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 **Ehepaare** und **eingetragene Lebenspartnerschaften**

€ **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 in Bielefeld	
Grundbetrag	
Einkommensgrenze eingehalten (A)	177.000 €
oder Einkommensgrenze bis 40 % überschritten (B)	106.000 €
Zusätzlich (A und B):	
Familienbonus je Kind mit Kindergeldanspruch und je Schwerbehinderte Person ohne Kindergeldanspruch	23.000 €
Darlehen für Barrierefreiheit*	11.500 €
Zusatzdarlehen (A und B)	
Für standortbedingte Mehrkosten i.H.v. 75 % des förderfähigen Anteils**	bis maximal 25.000 €
Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz (1,30 € je KG Holz) (Fest verankert, aus nachhaltigen Quellen und nach PEFC oder FSC zertifiziert (keine Dachstühle)	bis maximal 17.000 €
BEG Effizienzhaus 40 Standard	30.000 €

* Nähere Auskünfte zu den Voraussetzungen erteilt die Bewilligungsbehörde.

** 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 Darlehensbeträge kann auf Antrag ein **Tilgungsnachlass** gewährt werden. Bei einem Förderdarlehen von z.B. 223.000 € müssen nur 200.700 € zurückgezahlt werden, ein Betrag in Höhe von 22.300 € würde in dem Fall als Tilgungsnachlass die Darlehensschuld reduzieren.

Darlehenskonditionen	
Tilgungsnachlass	
Grundbetrag, Familienbonus, Barrierefreiheit	10 %
Zusatzdarlehen	50 %
Zinssatz für 30 Jahre fest	0,5 %
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	950 €
2 Personenhaushalt	1.220 €
3 Personenhaushalt	1.530 €
4 Personenhaushalt	1.840 €
5 Personenhaushalt	2.150 €
je weitere Person	310 €

Bei der Berechnung des zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens werden Kindergeld, Kinderzuschlag und ggf. Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz als Einkommen angerechnet. Das Arbeitsverhältnis muss unbefristet sein.

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	35,60 €/m² Wohnfläche
1984 bis 2013	30,20 €/m² Wohnfläche
ab 2014	25,35 €/m² Wohnfläche
- Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen je nach Baujahr:

bis 1991	17,18 €/m² Wohnfläche
1992 bis 2001	13,45 €/m² Wohnfläche
ab 2002	10,60 €/m² Wohnfläche
- Für eine **Garage** sind zusätzlich Instandhaltungskosten in Höhe von **101,61 €/Jahr** anzusetzen.
- Kosten für die **Verwaltung einer Eigentumswohnung** werden pauschal mit **410,90 €/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.

Vertragsabschluss

Werkverträge dürfen vor Antragstellung abgeschlossen werden.

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 (frühestens nach Förderzusage und Abschluss der Darlehensverträge):

- 40 % bei Baubeginn
- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- 20 % bei Bezugsfertigkeit incl. Außenanlagen (ggf. Einbehaltung bis fehlende Restarbeiten Im Außenbereich fertiggestellt sind)

8. Hinweise für Ersterwerber

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.

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.

9. Hinweise zur Altbauförderung

Eigenschaften des Förderobjektes:

Ein Eigenheim mit ein bis zwei Wohneinheiten oder eine Eigentumswohnung, 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.

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 Erbaueinandersetzung 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 vermietet ist, kann keine Förderzusage erteilt werden.

Darlehensauszahlung Altbauförderung:

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in der Regel in einer Summe nach Vertragsabschluss, frühestens nach Förderzusage und Abschluss der Darlehensverträge

10. Weitere Hinweise für alle Antragsteller

Eigenleistung:

Die Eigenleistung muss mindestens 7,5 % der Gesamtkosten betragen. Eigenleistungen können durch eigenes Kapital, Wert des vorhandenen Grundstücks oder Selbsthilfe erbracht werden.

Selbsthilfeleistungen:

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

Eine geleistete Arbeitsstunde wird mit 30 € anerkannt. Ab einer Selbsthilfeleistung von 15.000 € werden unentgeltliche Helfer benötigt.

Zinsfestschreibung:

Werden für die Gesamtfinanzierung neben den Landesdarlehen weitere Kredite benötigt, muss der Zinssatz mindestens für die Dauer von 10 Jahren gleichbleibend sein und bei einem Zinssatz unter 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 geeignetes Wohneigentum in ausreichender Größe vorhanden ist oder
- erhebliches Vermögen zur Verfügung steht, mit dessen Einsatz auch ohne öffentliche Mittel ein Objekt problemlos finanzierbar wäre.
- der Kauf unter Verwandten in Zusammenhang mit **einer** Erbaueinandersetzung steht

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 4,12 % (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 oder Schätzung des Architekten
		x	Kaufvertrag im Entwurf
	x		Kaufvertrag im Entwurf 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 (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 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 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, ggf. Bescheid über Kinderzuschlag oder Wohngeld (Vordruck*)
		x	Bei Eigentumswohnungen Nachweis über die Höhe der gesamten Rücklage und Bestätigung der Hausverwaltung, dass die Wohnanlage ordnungsgemäß Instand gehalten oder modernisiert wurde.
x	x	x	Vollmacht für den Bevollmächtigten / Beauftragten soweit vorhanden
		x	Fotos vom Förderobjekt (Innen- und Außenaufnahmen) und ggf. Exposé
x	x	x	Ggf. Nachweise für Voraussetzung zu Zusatzdarlehen, die in Zusammenhang mit der Bauausführung stehen

B	E	A	Technische Unterlagen
x	x	x	Lageplan und Bauzeichnungen mit Baugenehmigungstempel ggf. mit Nachweis BEG Effizienzhaus 40 Standard 2-fach oder
x	x	x	Lageplan und Bauzeichnungen 2-fach mit Bescheid über die Genehmigungsfreistellung sowie Übereinstimmungserklärung ggf. mit Nachweis BEG Effizienzhaus 40 Standard (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 verheiratet. Eine Person zahlt Lohnsteuer sowie Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung, die andere Person hat eine 520 € - Tätigkeit. Es sind 30.000 € Ersparnisse vorhanden.

Geplant ist der **Neubau** eines Eigenheimes mit einer **Wohnfläche von 145 qm**. Die Gesamtkosten betragen **560.000 €**.

1. Anrechenbares Einkommen

Einkommen	1. Person	2. Person
Einkommen (steuerpflichtig)	57.600 €	
Einkommen (geringfügig)		6.240 €
- Werbungskosten	1.200 €	1.200 €
Zwischensumme	56.400 €	5.040 €
- 36 % Pauschale	20.304 €	0 €
Summe	36.096 €	5.040 €
Gesamteinkommen	41.136 €	
Freibetrag: junge Ehepaare	- 4.000 €	
anrechenbares Einkommen	37.136 €	

2. Einkommensgrenze

Einkommensgrenzen	
4 Personen – Haushalt	35.920 €
zzgl. für zwei Kinder	1.480 €
Einkommensgrenzen	37.400 €

Das anrechenbare Einkommen beträgt **37.136 €** und liegt damit unter der Einkommensgrenze.

3. Ermittlung der Darlehensbeträge

Darlehensbeträge	
Grundbetrag (Bielefeld)	177.000 €
Kinderbonus	46.000 €
Gesamtbetrag	223.000 €

4. Notwendige Eigenleistung

Es sind mindestens 42.000 € Eigenleistungen erforderlich (7,5 % der Gesamtkosten).

Die Familie plant einige Gewerke in Selbsthilfe auszuführen und spart damit 20.000 €. Zusammen mit den 30.000 € Ersparnissen ist die Eigenkapitals-Quote erfüllt.

Gesamtkosten	560.000 €
eigene Geldmittel	30.000 €
Selbsthilfeleistung	20.000 €
Der erforderliche Eigenanteil von Ist insgesamt erreicht	42.000 €

5. Lastenberechnung

Finanzierung	Darlehen	Zins / Tilgung	Aufwand
Hypothek Bank	287.000 €	4% / 2%	17.220 €
Förderdarlehen	200.700 €	1 % / 1 %	4.014 €
Tilgungsnachlass	22.300 €	0 %	0 €
Eigenkapital	30.000 €		
Selbsthilfeleistung	20.000 €		
Gesamt	560.000 €		21.234,00 €
Betriebskosten (145 m ² x 25,35 €)			3.675,75 €
Instandhaltung (145 m ² x 10,60 €)			1.537,00 €
Warmbelastung im Jahr			26.446,75 €
Warmbelastung im Monat			2.203,90 €

6. Verfügbares Einkommen

Nettoeinkommen	1. Person	2. Person
mtl. Nettoeinkommen	3.200 €	520 €
Gesamtnettoeinkommen	3.720,00 €	
+ Kindergeld für 2 Kinder	500,00 €	
zur Verfügung stehend	4.220,00 €	
- Warmbelastung	2.203,90 €	
verbleibendes Einkommen	2.016,10 €	

Das verbleibende Einkommen beträgt **2.016,10 €** und liegt damit über dem Mindestrückbehalt für einen 4-Personen-Haushalt von **1.840,00 €**.

Somit erscheint die **Belastung tragbar, wenn keine weiteren Zahlungsverpflichtungen** (z.B. Ratenkredite, Leasingraten) **bestehen**, die zur Unterschreitung des Mindestrückbehaltes führen könnten.

