



MÄRKISCHER KREIS

EIGENHEIMFÖRDERUNG

mit Fördermitteln des Landes
Nordrhein-Westfalen 2023

Eine Information des Märkischen Kreises

Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld

Stand: Februar 2023

Eigenheimförderung vorrangig für Familien mit Kindern und Schwerbehinderte in den unteren bis mittleren Einkommensgruppen



1. Ein eigenes Dach über dem Kopf

Sicherheit, persönliche Freiräume, familiengerechtes Wohnen - insbesondere für Familien gute Gründe, ein Eigenheim oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als ideale Form des Wohnens anzusehen. Das Land Nordrhein-Westfalen hilft Familien bei der Verwirklichung des Traumes von den eigenen vier Wänden durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen (auch als „Landesmittel“ bekannt) und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes. Da die für die Eigenheimförderung vorgesehenen Mittel für Personen 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 Bau- oder Kaufvorhaben liegt. Hinweise zu Ihren Ansprechpartnerinnen 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 Personen, die Darlehen des Landes erhalten und überwacht die ordnungsgemäße Rückzahlung der Fördermittel.

3. Förderung ist einkommensabhängig

Die Eigenheimförderung soll den unteren und mittleren Einkommensgruppen zugutekommen, ganz besonders aber jungen Familien, Alleinerziehenden und Kinderreichen. Eine Förderung können aber auch Alleinstehende und Paare ohne Kinder erhalten. Um sicherzustellen, dass die Fördermittel nur jene „Zielgruppe“ erreichen, der sie zugeordnet 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 oder um bis zu 40 Prozent überschreitet, können - unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen - Fördermittel gewährt werden.

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



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

Beispiel A

Familie Bohlen (2 Kinder) beabsichtigt, im Jahre 2024 ein Eigenheim in Hemer zu bauen und reicht daher im Mai 2023 einen Förderantrag ein. Herr Bohlen hat im Kalenderjahr 2022 einschließlich Weihnachts- und Urlaubsgeld ein steuerpflichtiges Bruttoeinkommen von 55.000 € erzielt. Änderungen haben sich bis April 2023 nicht ergeben. Frau Bohlen verdient monatlich als Verkäuferin 450 €. Das anrechenbare Gesamteinkommen wird wie folgt berechnet:

Bruttoeinkommen Herr Bohlen, 01/22 bis 12/22	55.000,00 €
abzüglich Werbungskostenpauschale	- 1.230,00 €
Verbleiben	53.770,00 €
Pauschaler Abzug von 36 %, da H. Bohlen Lohnsteuern sowie Beiträge zur ges. Renten- bzw. Pflege- u. Krankenversicherung entrichtet	- 19.357,20 €
Anrechenbares Gesamteinkommen für Herrn Bohlen	34.412,80 €
Anrechenbares Einkommen Frau Bohlen 12 x 450,00 € =	5.400,00 €
Abzüglich Pauschale für Aufwendungen	- 1.230,00 €
Abzüglich Freibetrag für Ehepaare	- 4000,00 €
Gesamt	34.582,80 €

Die Einkommensgrenze für Familie Bohlen sieht so aus:	
Einkommensgrenze für einen Dreipersonenhaushalt	30.260,00 €
+ 5.660 € je weiterer Person	5.660,00 €
+ 740 € je Kind	1.480,00 €

Einkommensgrenze 37.400,00 €

Beispiel B

Herr Müller und Frau Müller sind beide berufstätig. Das Ehepaar hat eine sechs Jahre alte Tochter aus der ersten Ehe von Frau Müller. Das Jahresbruttogehalt von Herrn Müller beträgt 35.000 €, Frau Müller verdient ebenfalls 35.000 € jährlich. Die Tochter erhält von ihrem leiblichen Vater einen Unterhaltsbetrag von monatlich 300,00 €. Familie Müller beabsichtigt, ein älteres Einfamilienhaus in Menden zu erwerben und beantragt daher im August 2023 Wohnungsbauförderungsmittel. Für Familie Müller ergibt sich folgendes anrechenbares Gesamteinkommen:

Jahresgehalt Herr Müller	35.000,00 €
Abzügl. Werbungskostenpauschale	- 1.230,00 €
verbleiben	33.770,00 €
Pauschaler Abzug von 36 % (siehe Beispiel A)	- 12.157,20 €
Anrechenbares Einkommen Herr Müller	21.612,80 €
Jahresgehalt Frau Müller	35.000,00 €
Abzügl. Werbungskostenpauschale	- 1.230,00 €
verbleiben	33.770,00 €
Pauschaler Abzug von 36 % (siehe Beispiel A)	- 12.157,20 €
Anrechenbares Einkommen Frau Müller	21.612,80 €
Gesamteinkommen Eheleute Müller	43.225,60 €
Zzgl. Unterhaltsbeitrag 12 x 300,00 €	3.600,00 €
Abzgl. Pauschale für Aufwendungen (Unterhalt)	- 102,00 €
Freibetrag für Ehepaare	- 4.000,00 €
Anrechenbares Gesamteinkommen	42.723,60 €

Die Einkommensgrenze beträgt

für einen Einpersonenhaushalt	20.420 €
für einen Zweipersonenhaushalt	24.600 €
für einen Dreipersonenhaushalt	30.260 €
zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.660 €
Erhöhung je Kind zusätzlich	740 €

Die Erhöhung der Einkommensgrenze um 740 € je Kind gilt bei ungeborenen Kindern nur dann, wenn die Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder laut Mutterpass zu erwarten ist.

Die Aufstellung im **Beispiel A** zeigt, dass das anrechenbare Gesamteinkommen der Familie Bohlen 92,47 % der Einkommensgrenze beträgt. Die Familie Bohlen kann also Fördermittel (Einkommensgruppe A) für ein Eigenheim beantragen

Im **Beispiel B** beträgt die Einkommensgrenze für die Familie Müller 31.000 € (30.260 € für einen Dreipersonenhaushalt zzgl. 740 € für ein Kind). Das anrechenbare Gesamteinkommen von 42.723,60 € entspricht 137,82 % der Einkommensgrenze, so dass auch Familie Müller eine Förderung (Einkommensgruppe B) erhalten kann.

- Bei Zwei-Personen-Haushalten und Ehepaaren sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gibt es einen Freibetrag von 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 und einen Pflegegrad von 2 oder 3 hat, zum Haushalt, wird ein Freibetrag von 4.500 € berücksichtigt. Dieser Freibetrag gilt auch für häuslich pflegebedürftige Personen des Pflegegrades 4.
- Bei einem G.d.B. unter 80 und häuslicher Pflegebedürftigkeit der Pflegegrade 2 oder 3 beläuft sich der Freibetrag auf 2.100 €.

Freibeträge für Schwerbehinderte
und Pflegebedürftige

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.

4. Eigenheimförderung in Euro und Cent ?

Die mögliche Höhe der Fördermittel ergibt sich aus der Höhe des bei der Einkommensprüfung ermittelten Einkommens und der Anzahl der Kinder oder ggf. auch Schwerbehinderten, die zum Haushalt gehören. Angerechnet werden Kinder
a) die die Voraussetzungen nach § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz erfüllen
b) deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

Die folgenden Regelungen über die Darlehenshöhe gelten in jedem Fall :

1. Grundpauschale
Jede Stadt und Gemeinde ist in eine Kostenkategorie eingeteilt. Die Höhe der jeweiligen Grundpauschale Ihrer Gemeinde/Stadt können Sie der untenstehenden Tabelle entnehmen.
2. Familienbonus
Für jedes zum Haushalt gehörende Kind und jede zum Haushalt gehörende schwerbehinderte Person (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) gibt es einen Familienbonus in Höhe von 23.000 Euro.
3. Zusatzdarlehen
Für standortbedingte Mehrkosten, z. B. den Abriss von bestehenden Gebäuden und Bauen mit Holz können weitere Zusatzdarlehen gewährt werden. Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30.000 Euro gewährt werden. Für die barrierefreie Gestaltung nach Nummer 4.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11.500 Euro gewährt werden.
4. Tilgungsnachlass
In allen Kostenkategorien kann auf Antrag ein Tilgungsnachlass in Höhe von 10 v.H. des Gesamtdarlehens gewährt werden. Für die Zusatzdarlehen beträgt der Tilgungsnachlass sogar 50 v. H. Der Tilgungsnachlass wird vom gewährten Darlehen abgesetzt, so dass die nachfolgenden Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag nur vom um den Tilgungsnachlass reduzierten Darlehen erhoben werden.





Das Gesamtdarlehen wird zunächst ab Bezugsfertigkeit (beim Neubau) bzw. ab Vollauszahlung des Darlehens (beim Ersterwerb bzw. Erwerb bestehenden Wohnraums) mit 0,5 % pro Jahr (Laufzeit 30 Jahre) verzinst. Das Darlehen ist beim Neubau oder Ersterwerb mit jährlich 1 % zu tilgen, beim Erwerb vorhandenen Wohnraums mit jährlich 2 %. Die Tilgung erhöht sich um die ersparten Zinsen. Für das Darlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen. Die Verwaltungsgebühr für die Erteilung der Förderzusage beträgt zur Zeit einmalig 600 €.

Die einzelnen Förderungsbeträge zeigt folgende Übersicht:

Größe des Haushaltes	Höhe des anrechenbaren Gesamteinkommens	Förderpauschale (je nach Kostenkategorie K der Stadt bzw. Gemeinde)
Mindestens 1 Erwachsener	bis zu 100 % der Einkommensgrenze (Einkommensgruppe A)	96.000 Euro (K 1 für Altena, Nachrodt-Wiblingwerde, Plettenberg) 111.000 Euro (K 2 für Balve, Halver, Hemer, Herscheid, Iserlohn, Kierspe, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Neuenrade, Schalksmühle Werdohl) 143.000 Euro (K3 für Menden)
	bis zu 140 % der Einkommensgrenze (Einkommensgruppe B)	57.000 Euro (K1 für Altena, Nachrodt-Wiblingwerde, Plettenberg) 66.000 Euro (K2 für Balve, Halver, Hemer, Herscheid, Iserlohn, Kierspe, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Neuenrade, Schalksmühle u. Werdohl) 85.000 Euro (K3 Menden)

Neben diesen Grunddarlehen können weitere Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten (z. B. Abriss eines bestehenden Gebäudes) oder für Bauen mit Holz gewährt werden. Nähere Informationen hierzu können in einem persönlichen Gespräch gegeben werden.

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind und jede schwerbehinderte Person (so weit nicht bereits als Kind berücksichtigt) erhöht sich der Darlehensbetrag um 23.000 € (Familienbonus).

Zur Deckung der Gesamtkosten kann auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro gewährt werden, wenn versichert wird, dass kein dinglich gesichertes Darlehen erhalten werden kann. Der Darlehensvertrag für dieses Ergänzungsdarlehen wird dann getrennt von den übrigen Baudarlehen abgeschlossen.

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

Beispiel A

Das anrechenbare Gesamteinkommen der Familie Bohlen beträgt mit 92,47 % weniger als 100 % der Einkommensgrenze. Hieraus und aus der Zahl der Kinder ergeben sich folgende Beträge: (Einkommensgruppe A)

Förderpauschale (Bauort Hemer)	111.000 €
Familienbonus (2 Kinder)	46.000 €
Gesamt	157.000 €

Beispiel B

Das anrechenbare Gesamteinkommen beträgt bei Familie Müller 137,82 % der Einkommensgrenze. Durch diese Überschreitung und die Kinderzahl (1 Kind) würden sich für die Familie Müller folgende Förderbeträge ergeben :

(Einkommensgruppe B)	
Förderpauschale (Kaufort Menden)	85.000 €
Familienbonus	23.000 €
Gesamt	108.000 €

5. Weil nicht sein kann, was nicht sein darf – Förderausschlüsse

Für den Neubau oder Ersterwerb gilt:

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

- bereits mit dem Bau begonnen wurde

- der Ersterwerber den Kaufvertrag endgültig abgeschlossen hat,

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

Auf die letzte Zinsanhebung kann in Härtefällen ganz oder teilweise verzichtet werden

Für den Erwerb vorhandenen Wohnraums gilt:

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

6. Gesamtkosten und Bautechnik

Für Neubau, Ersterwerb und Erwerb vorhandenen Wohnraums gilt:

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





Bei Neubau- und Ersterwerbsmaßnahmen dürfen Fördermittel darüber hinaus nur dann gewährt werden, wenn das geplante Bauvorhaben eine familiengerechte Unterbringung gewährleistet. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer von weniger als 10 qm Wohnfläche enthalten, werden daher nicht gefördert. Grundsätzlich sollte für jedes Kind ein eigenes Kinderzimmer zur Verfügung stehen. Ist dies nicht möglich, so kann ausnahmsweise ein Kinderzimmer von mindestens 14 qm Wohnfläche für zwei Kinder gleichen Geschlechts und etwa gleichen Alters als ausreichend angesehen werden.

Für Erwerb vorhandenen Wohnraums gilt:

Der Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung oder eines vorhandenen Familienheims kann nach den Wohnraumförderbestimmungen gefördert werden, wenn dadurch die angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet wird. 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.

7. Ohne Eigenleistungen geht es nicht

Fördermittel dürfen daher nur bewilligt werden, wenn Bauherr oder Erwerber eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringen. Die nordrhein-westfälischen Wohnraumförderbestimmungen sehen vor, dass die erforderliche Mindesteigenleistung einheitlich für alle Haushalte 7,5 v.H. der Gesamtkosten beträgt. Diese Mindesteigenleistung kann aus eigenen Geldmitteln (z. B. Sparguthaben, Bausparguthaben oder das unbelastete Grundstück) oder Selbsthilfe erbracht werden. Selbsthilfeleistungen (sog. "Muskelhypothek" beim Neubau), z. B. für die Gewerke (= z.B. Innenputz, Tapezierarbeiten, Fußbodenverlegung) oder Teile von Gewerken, die als Selbsthilfeleistungen ausgeführt werden, sind sowohl bei den Kosten als auch bei dem Wert der Selbsthilfeleistungen mit dem Wert einer Unternehmerleistung anzusetzen.

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

Beispiel

Familie A. beabsichtigt, ein Eigenheim zu errichten. Die Kosten des Gebäudes werden mit 400.000 € veranschlagt, davon entfallen 4.000 € auf Lohnkosten für Anstrich- und Tapezierarbeiten. A. führt alle Anstrich- und Tapezierarbeiten selbst aus. Bei der Aufstellung der Gesamtkosten sind die Kosten des Gebäudes mit dem veranschlagten Betrag von 400.000 € anzusetzen. Die Selbsthilfeleistung im Wert von 4.000 € ist bei der Aufstellung der Finanzierungsmittel als Eigenleistung (Selbsthilfe) aufzuführen.

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

In dem Finanzierungsplan, der neben den allgemeinen Objektdaten und der Aufstellung und Aufschlüsselung der zu erwartenden Gesamtkosten wesentlicher Bestandteil des Förderantrages ist, werden alle für das Bauvorhaben erforderlichen Finanzierungsmittel (außer Vor- oder Zwischenfinanzierung) aufgestellt. Die Summe der Finanzierungsmittel muss dabei exakt den kalkulierten Gesamtkosten entsprechen. Die Finanzierungsmittel werden mit den nominalen Zins- und Tilgungssätzen (also nicht mit dem effektivem Jahreszins) angesetzt. Die Bankdarlehen (Fremdmittel) müssen einen gleichbleibenden Zinssatz für die Dauer von mindestens 10 Jahren vorweisen. Als Mindesttilgung müssen 2,0 % vereinbart werden. Zu den Finanzierungsmitteln gehören Bankdarlehen, die Fördermittel sowie die Eigenleistungen.

Beispiel

Für das Bauvorhaben der Familie Bohlen können insgesamt 157.000 € bewilligt werden. Die Gesamtkosten des geplanten Eigenheimes werden voraussichtlich 500.000 € betragen. Familie Bohlen hat das Grundstück zum Preis von 100.000 € bereits vor zwei Jahren gekauft und aus ihren Ersparnissen bezahlt. Darüber hinaus kann Familie Bohlen durch Unterstützung von Verwandten und Bekannten Selbsthilfeleistungen im Wert von 20.000 € erbringen. Der Finanzierungsplan könnte dann so aussehen (der „Zinssatz“ beim Baudarlehen setzt sich aus dem jährlichen Zinssatz von zunächst 0,5 % und dem laufendem Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % zusammen):

Finanzierungsmittel =
Bankdarlehen
Fördermittel
Eigenleistungen



Finanzierungsmittel	Zins %	Tilgung %	Betrag €	Zinsen jährlich €	Tilgung Jährlich €
Bankdarlehen	4,0	2,0	223.000	8.920,00	4.460,00
Baudarlehen	1,0	1,0	141.300	1.413,00	1.413,00
Tilgungsnachlass-	-	-	15.700	-	-
Selbsthilfe	-,-	-,-	20.000		
Wert des Baugrundstücks	-,-	-,-	100.000		
Finanzierungsmittel			500.000		
Zinsen jährlich gesamt				10.333,00	
Tilgung jährlich gesamt					5.873,00
Belastung aus der Finanzierung jährlich					16.206,00

Bausparverträge können unter bestimmten Voraussetzungen auch als Finanzierungsmittel eingesetzt werden. Näheres kann im Beratungsgespräch mit Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin geklärt werden. Tilgungsaussetzungen in Verbindung mit Lebensversicherungen sind dagegen ausgeschlossen.



9. Förderung nur bei Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen setzt voraus, dass die aus dem Bau- oder Kaufvorhaben 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 Wohnraumförderbestimmungen :

Für einen 1-Personen-Haushalt	950 €
Für einen 2-Personen-Haushalt	1.220 €
Für jede weitere Person	310 €

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.

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

Das geplante Eigenheim für die schon bekannte Familie Bohlen soll eine Wohnfläche von 110 qm haben. Das Nettoeinkommen von Herrn Bohlen beträgt, unter Berücksichtigung des Weihnachts- und Urlaubsgeldes, durchschnittlich 3.192,00 € monatlich. Die geringfügige Beschäftigung als Verkäuferin besteht für Frau Bohlen bereits seit zwei Jahren auf der Grundlage eines unbefristeten Arbeitsvertrages; ihre Einkünfte können daher angerechnet werden.

Monatlich werden 25 € in eine Kapitallebensversicherung eingezahlt. Ein bestehender Autokredit ist mit monatlich 300 € zu tilgen. Die Tragbarkeitsberechnung für Familie Bohlen sieht dann so aus:

Monatliches Nettoeinkommen Herr Bohlen (Durchschnitt einschl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld)	3.192,00 €
Monatliches Einkommen Frau Bohlen	450,00 €
Kindergeld für zwei Kinder	500,00 €
Verfügbares Einkommen gesamt	4.142,00 €

Wirtschaftliche Existenzgrundlage des Bauherrn und seiner Familie darf nicht gefährdet werden

Zinsen u. Tilgung lt. Finanzierungsplan (s.o.)	16.206,00 € : 12 = monatlich	1350,50 €
Betriebskosten 25,35 €/qm x 110 qm = 2.788,50 € jährlich	2.788,50 € : 12 = monatlich	232,37 €
Instandhaltungspauschale 10,60 €/qm x 110 qm = 1.166,00 € jährlich	1.166,00 € : 12 = monatlich	97,16 €
Kapitallebensversicherung, Beitrag monatlich		25,00 €
Ratenzahlung		300,00 €
Belastung gesamt		2.005,03 €

Verfügbares Einkommen	4.142,00 €
Abzüglich Belastungen	2.005,03 €
Abzüglich Mindestrückbehalt für 4 Personen	1.840,00 €
Verbleiben	296,97 €

Da der vorgeschriebene Mindestrückbehalt von 1.840 € um 296,97 € überschritten wird, kann die Tragbarkeit der Belastung als gewährleistet angesehen werden.

Bei den Belastungen sind folgende Positionen anzusetzen:

- Zins- und Tilgungsleistungen aus der Baufinanzierung
- Betriebskosten bis Baujahr 1983: 35,60 €/qm Wohnfläche jährlich, ab Baujahr 1984: 30,20 €/qm Wohnfläche jährlich, ab Baujahr 2014: 25,35 €/m² Wohnfläche jährlich
- Instandhaltungspauschale bis Baujahr 1991: 17,18 €/qm Wohnfläche jährlich, bis Baujahr 2001: 13,45 €/qm Wohnfläche jährlich, ab Baujahr 2002: 10,60 €/qm Wohnfläche jährlich, zzgl. 101,61 €/Jahr für eine Garage oder einen Carport, soweit vorhanden
- Beiträge zu Kapitallebensversicherungen
- Bausparraten
- Sonstige Zahlungsverpflichtungen (Kreditraten, Unterhaltsleistungen und dergl.)





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**
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.mhkbd.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.
- **Einkommenserklärung für den sozialen Wohnungsbau**
Der Vordruck hierfür ist bei der Bewilligungsbehörde zu bekommen. Für jeden Haushaltsangehörigen, der über eigenes Einkommen verfügt (z.B. auch Kinder, die Unterhaltsleistungen beziehen), ist eine Einkommenserklärung vorzulegen!
- **Erschließungskostenbescheinigung beim Neubau**
Diese Bescheinigung stellt die Stadt- oder Gemeindeverwaltung aus.
- **Grundstücksnachweis, bei Ersterwerbern Entwurf des Kaufvertrages**
Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn der Grunderwerb sichergestellt ist. Wurde das Grundstück schon vorab erworben, so ist der Kaufvertrag mit einem Grundbuchauszug vorzulegen. Steht das Grundstück noch nicht im Eigentum des Bauherrn, so muss ein Entwurf des Kaufvertrages eingereicht werden. Wird ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung im Wege des Ersterwerbes gekauft, muss ebenfalls ein Entwurf des Kaufvertrages vorliegen.

Formulare: NRW.BANK
www.nrwbank.de



- **Entwurf des Kaufvertrages beim Erwerb vorhandenen Wohnraums**
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.
- **Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und der Flurkarte**
Diese Unterlagen erhalten Sie beim Kundenzentrum Bereitstellung Geobasisdaten des Märkischen Kreises.
- **Auskunft aus dem Altlastenkataster**
Diese Auskunft erhalten Sie beim Sachgebiet Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Märkischen Kreises.
- **Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung**
Diesen Vordruck erhalten Sie bei der Bewilligungsbehörde.
- **Kaufvertrag mit Bau- und Leistungsbeschreibung beim Ersterwerb**
Wird im Zuge einer Bauherrenmaßnahme oder eines Ersterwerbs ein „schlüsselfertiges“ oder teilfertiges Objekt („Ausbauhaus“) erworben, so dienen diese Unterlagen der Feststellung, welche Leistungen im Lieferumfang enthalten sind bzw. welche Kosten zum Kaufpreis noch hinzukommen.
- **Darlehensangebote**
Für alle Fremdmittel müssen Darlehensangebote vorliegen. Diese dienen dem Nachweis, dass der Bauherr die in dem Finanzierungsplan eingesetzten Darlehensbedingungen tatsächlich erlangen kann. Der Abschluss von Darlehensverträgen vor Bewilligung der beantragten Mittel ist nicht erforderlich und erfolgt stets auf eigenes Risiko!
- **Eigenleistungsnachweis**
Hierzu zählen z.B. Sparbücher, Auszüge von Festgeldkonten und Bausparverträgen sowie 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. Die Herkunft des Eigenkapitals ist glaubhaft nachzuweisen.
- **Kontoauszüge**
Es müssen Kontoauszüge der Girokonten der letzten 3 Monate vorgelegt werden.
- **Aufstellung der Selbsthilfeleistungen**
Der Vordruck für die Aufschlüsselung der Selbsthilfeleistungen ist bei der Bewilligungsbehörde erhältlich.



- **Baubeschreibung beim Neubau/Ersterwerb**

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

- **Bautechnische Unterlagen**

Hierzu gehören

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

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

- **Schufa-Auskunft**

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

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 Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen bzw. des Erwerb vorhandenen Wohnraums im Land NRW zu geben.

Die einzelfallbezogene Beratung durch Ihre Sachbearbeiterin bei der Bewilligungsbehörde kann hierdurch aber keinesfalls ersetzt werden! Im Anhang finden Sie daher eine Information über Ihre Ansprechpartnerin beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld. Dort erhalten Sie auch Informationen über andere Fördermaßnahmen, z. B. Modernisierungsmaßnahmen, auf die hier nicht eingegangen wurde.

Der Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld des Märkischen Kreises bewilligt Fördermittel des Landes NRW für den Erwerb vorhandenen Wohnraums. Der Märkische Kreis ist für alle Städte und Gemeinden des Kreises zuständig.

Den 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

Tel.: 02351/966-60

Fax: 02351/966-6437

Internet: www.maerkischer-kreis.de

Ansprechpartnerinnen beim Fachdienst Wohnungswesen und Elterngeld:

Frau Brake, Zimmer 318, Durchwahl - 6850

E-Mail: u.brake@maerkischer-kreis.de

Frau Krause, Zimmer 320, Durchwahl - 6852

E-Mail: s.krause@maerkischer-kreis.de



MÄRKISCHER KREIS
DER LANDRAT

Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid