



Ennepe-Ruhr-Kreis
Der Landrat

Kreisverwaltung ♦ Postfach 420 ♦ 58317 Schwelm

♦
Hauptstraße 92
58332 Schwelm

Fachbereich Finanzen, Kreisentwicklung und Bildung

Auskunft erteilen:

Siehe Kästchen unten

Förderung von Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau - Neubau oder Kauf von selbst genutztem Wohnraum

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

die beigefügten Unterlagen sollen Ihnen eine erste Orientierungshilfe zu den derzeit geltenden Förderprogrammen (Stand: **Februar 2020**) geben. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass dieser Überblick nicht alle Förderungsvoraussetzungen wiedergeben kann.

Weitere Informationen können über das Internet unter der Adresse www.nrwbank.de abgerufen werden.

Sollten Sie sich bereits für ein bestimmtes Objekt entschieden haben, kann Ihnen auf Wunsch eine Ausfertigung des Antragsformulars kostenlos übersandt werden. Der Förderantrag ist dann in 3-facher Ausfertigung hier einzureichen. Der Antrag kann auch unter der o.g. Internetadresse ausgedruckt werden.

Für weitere Rückfragen oder ein persönliches Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: Empfehlenswert ist vorab eine telefonische Terminvereinbarung.

Sachbearbeiter:	erreichbar:	Telefon:	Zimmer:	E-Mail-Adresse:
Frau Skovronek	vormittags	02336/93-2311	404	S.Skovronek@en-kreis.de
Frau Kindt	vormittags	02336/93-2320	403	P.Kindt@en-kreis.de

Faxnummer: 02336/93-1 - und Durchwahl / Termine am Nachmittag nach telef. Absprache

♦
Städt. Spk. Schwelm
Sparkasse Witten
Postbank Dortmund

IBAN DE7245451555000000141 BIC WELADED1SLM
IBAN DE68452500350000009696 BIC WELADED1WTN
IBAN DE72440100460018141465 BIC PBNKDEFF

Öffnungszeiten allgemein:
Mo-Fr 8-12,
Do 14-16 Uhr

Straßenverkehrsamt Schwelm: Mo 7-15, Di-Mi 7-12, *Di 13-15, Do 8-18, Fr 7-12 Uhr
Straßenverkehrsamt Witten: Mo 7-15, Di 8-18, Mi-Fr 7-12, *Do 13-15 Uhr
*ausschl. Terminkunden Zulassung

Ermittlung des anrechenbaren Einkommens und der Einkommensgrenzen

Regelmäßig ist das Einkommen des vergangenen Kalenderjahres zu Grunde zu legen.
anrechnungsfrei: das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz, das Elterngeld

1. Werbungskosten

Von dem anzurechnenden Jahreseinkommen wird in der Regel die Werbungskostenpauschale von 1.000,00 € abgezogen. Höhere Werbungskosten können nur anerkannt werden, wenn sie uns nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden.

2. Pauschale Abzüge

Von der so ermittelten Zwischensumme können je 12% abgezogen werden, wenn der Antragsteller Steuern vom Einkommen entrichtet u. Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung zahlt. 10% werden für die Krankenversicherung abgezogen. **Maximaler Abzug wäre somit 34%.**

3. Freibeträge

Jedem Zwei-Personen-Haushalt sowie Ehepaaren mit einem Kind, die zudem nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind und beide Ehepartner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, wird von dem nach Nr. 2 ermittelten Einkommen noch ein Freibetrag von **4.000,00 €** abgezogen. Bei schwerbehinderten Personen wird ein Freibetrag abgezogen, der je nach Pflegegrad der Behinderung **665,00 €** bis **5.830,00 €** beträgt.

Gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen bei Alleinerziehenden, auswärts untergebrachten Familienmitgliedern und früheren bzw. dauernd getrennt lebenden Ehegatten/innen oder Lebenspartner/innen sind im Einzelfall zu klären.

4. Einkommen

Dem so ermittelten **anrechenbaren Einkommen** ist die zulässige Einkommensgrenze gegenüberzustellen, um die Höhe der möglichen Fördermittel zu errechnen.

Einkommensgrenzen

Haushalte mit:

Einer Person	19.350,00 €
Zwei Personen	23.310,00 €
Zusatzbetrag für jede weitere Person	5.360,00 €
Kinderzuschlag je Kind	700,00 €

Das Land fördert Haushalte mit mindestens 1 Kind (gem. § 32 Abs. 1-5 EstG) oder einem schwerbehinderten Angehörigen/einer schwerbehinderten Angehörigen (Grad der Behinderung mindestens 50%), wenn das anrechenbare Einkommen die ermittelte Einkommensgrenze nicht übersteigt.

Es werden auch Antragsteller gefördert, die nicht verheiratet sind; es reicht, wenn diese eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden.

Jeder Wohn- und Schlafräum muss mindestens 10 m². Wohnfläche haben.

Bei kinderreichen Familien muss eine ausreichende Anzahl von Kinderzimmern vorhanden sein.

Gefördert wird

- die erstmalige Schaffung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau, Aufstockung oder Anbau)

- die erstmalige Schaffung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung durch Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes
- der Erwerb von vorhandenen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.

Die Förderdarlehen werden entsprechend dem unterschiedlichen Kostenniveau der einzelnen Gemeinden gestaffelt:

Kommune der Kostenkategorie	Grundpauschale
	Baudarlehen
K1	66.900,00 €
K2	78.000,00 €
K3	100.300,00 €
K4	122.600,00 €
Zusätzlich zu K1 bis K4 möglich	
Familienbonus je Kind	17.000,00 €
oder je schwerbehinderter Person (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt)	17.000,00 €
Barrierefreie Objekte	10.000,00 €

Weitere Zusatzdarlehen sind Bauen mit Holz und standortbedingte Mehrkosten. Diese Voraussetzungen erfragen Sie bitte beim Sachbearbeiter.

Einstufung der Gemeinden im Ennepe-Ruhr-Kreis (K2-K4)

K1: - K2: Breckerfeld K3: Ennepetal, Hattingen, Gevelsberg, Wetter, Witten K4: Herdecke, Schwelm, Sprockhövel

Auf Antrag kann ein anteiliger **Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)** in Höhe von 7,5% des gesamten Darlehens gewährt werden.

Zinsen und Tilgung

Baudarlehen: Neubau/Ersterwerb

Zinsen 0,5% Verwaltungskostenbeitrag 0,5% Tilgung 1%

Kauf gebrauchter Immobilien

Zinsen 0,5% Verwaltungskostenbeitrag 0,5% Tilgung 2%

Diese Bedingungen gelten für die ersten fünfundzwanzig Jahre; ob danach eine höhere Verzinsung gefordert wird, hängt von den dann geltenden Einkommensgrenzen und Einkommensverhältnissen der Zuwendungsempfänger ab.

Schwerbehindertendarlehen

Im Falle einer Schwerbehinderung (min. 50 %) kann für die behindertengerechte Umrüstung einer Immobilie ein Betrag bis zu 40.000,-€ als Darlehen bewilligt werden.

Bei diesem Darlehen ist ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 % möglich!

Die Voraussetzungen erfragen Sie bitte beim Sachbearbeiter.

Sonstige Förderungsvoraussetzungen

Eigenleistungen

Es handelt sich hier um den Sammelbegriff für **verfügbares** Bargeld und Guthaben (welches in die Finanzierung der Baumaßnahme einfließt) sowie Selbsthilfe in geringerem Umfang. In der Regel muss die Eigenleistung mindestens **15% der Gesamtkosten** betragen. Die Hälfte der Eigenleistung (7,5%) muss durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden.

15% des gewährten Förderdarlehens kann als Eigenkapitalersatz anerkannt werden, davon die Hälfte (7,5% = Tilgungsnachlass) wird auch auf den Teil des Eigenkapitals angerechnet, der als Bar-mittel erbracht werden muss.

Fremdmittel

Die zur Finanzierung des Objektes eingesetzten Fremdmittel müssen grundsätzlich mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung ausgestattet sein; die Mindesttilgung beträgt 1% des Ursprungskapi-tals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. **Eine Mindesttilgung von 2% wird verlangt, wenn der Fremdmittelzins 4% nicht übersteigt.**

Gesamtkosten

Sie müssen sich in einem angemessenen Rahmen halten (Durchschnitt im Ennepe-Ruhr-Kreis). Be-sonders kostspielige Objekte werden nicht gefördert.

Antragsfrist

Bei Ersterwerb (Kauf von einem Bauträger) ist der formelle Antrag **vor** Abschluss des notariellen Kaufvertrages einzureichen, der Entwurf dieses Vertrages ist dem Antrag beizufügen.

Belastung

Sie muss für die Familie tragbar sein; sie ist es dann, wenn ihr nach Abzug der Belastung aus dem Objekt und sonstiger lfd. Zahlungsverpflichtungen monatlich noch folgende Einkünfte verbleiben:

830,00 € für einen Einpersonenhaushalt
1.060,00 € für einen Zweipersonenhaushalt
270,00 € für jede weitere Person

Ist der Antragsteller selbst Bauherr, darf mit dem Bau des Hauses nicht vor der Entscheidung über den Antrag begonnen werden.

Zusätzlich muss beim Bau von Fertighäusern oder schlüsselfertiger Erstellung des Gebäudes der Lie-fer-/Werkvertrag mit einer besonderen **Rücktrittsklausel** ausgestattet werden:

Den Auftraggebern wird ein auf zwei Jahre befristetes Rücktrittsrecht vom Vertrag für den Fall einge-räumt, dass die zur Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. In diesem Fall dürfen dem Antragsteller außer den Kosten für die Erstellung der Pläne und ggf. Kosten für ein Bo-dengutachten keine Kosten in Rechnung gestellt werden.

Beim Kauf einer noch nicht bezugsfertigen Immobilie muss der notarielle Kaufvertrag weitergehende **Rücktrittsklauseln** (s. Auszug WFB) enthalten. In Zweifelsfällen empfehle ich vor Abschluss des Vertrages bei mir Rücksprache zu halten.

Pauschalbeträge in der Lastenberechnung

Verwaltungskosten (nur bei Eigentumswohnungen)	356,78 €	jährlich
Betriebskosten einschl. Heizkosten		
Förderobjekte ab Baujahr 2014	21,80 €/m ²	jährlich
Förderobjekte ab Baujahr 1984	26,00 €/m ²	jährlich
Förderobjekte bis Baujahr 1983	30,60 €/m ²	jährlich
Instandhaltungskosten		
Förderobjekt ab 1999	9,20 €/m ²	jährlich
Förderobjekt ab 1989	11,68 €/m ²	jährlich

Förderobjekt bis 1988	14,92 €/m ²	jährlich
und je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	88,23 €	jährlich

Zu diesen Beträgen (umgerechnet auf den Monat) werden noch die monatlichen Belastungen aus Zins- u. Tilgung der Hypothekendarlehen hinzugerechnet. Nach Abzug dieses Gesamtbetrages und evtl. weiterer Zahlungsverpflichtungen (Unterhaltszahlungen, Kleinkredite u.ä.) vom Nettoeinkommen muss dann der oben angeführte Betrag als Lebensunterhalt verbleiben.

Auf Antrag kann Baukindergeld berücksichtigt werden.

Auszug aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB)

Nr.5.5.2

Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen, dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen.

Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll und liegen die wesentlichsten Förderungsvoraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Vertragsabschluss zustimmen.

Der Bescheid muss den Hinweis enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.

Nr. 5.5.3

Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.5.4 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsabschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- a) Bauherrin und Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
- b) die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschl. Bereitstellungs- u. Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- c) der Ersterwerberin und dem Ersterwerber 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.

*Mit freundlichen Grüßen
Ihre Bewilligungsbehörde*

Stand: Februar 2020