

Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

(Stand 2019)

Dieses Faltblatt gibt die wesentlichen Voraussetzungen für die Förderung von Eigentum in Münster wieder. Da es nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Förderbestimmungen geben kann, wird für eine detaillierte Information auf die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der aktuell gültigen Fassung hingewiesen.

Wer kann Fördermittel beantragen?

Alle Haushalte, deren Einkommen unter der Einkommensgrenze liegt und

- denen mindestens ein Kind angehört **oder**
- zu denen ein schwerbehinderter Angehöriger (GdB von mindestens 50) gehört. Dies kann auch ein Einpersonenhaushalt sein.

Wie werden Fördermittel beantragt?

Es ist ein förmlicher Antrag erforderlich. Die Vordrucke können kostenlos von folgender Internetseite der NRW.BANK heruntergeladen werden:

www.nrwbank.de/de/foerderlotse/produktsuche/index.html

Vor einer förmlichen Antragstellung ist stets ein Beratungsgespräch im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung sinnvoll. Dafür sollten Sie folgende Unterlagen mitbringen:

- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnung, Steuerbescheid etc.) und
- alle Unterlagen (z.B. Pläne, Kosten etc.), die schon für das Wunschobjekt vorliegen.

Wann werden Fördermittel beantragt?

Sobald ein Förderobjekt in Aussicht ist. Grundsätzlich aber gilt:

Erst den Antrag stellen, dann Verträge schließen!

Der vorzeitige Abschluss eines Kauf- oder Werkvertrages bzw. ein vorzeitiger Baubeginn hat zur Folge, dass eine Förderung nicht mehr möglich ist. Die genauen Regelungen dazu sowie Ausnahmen erfragen Sie bitte vor Abschluss von Verträgen aller Art beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Für welche Maßnahmen können Fördermittel beantragt werden?

Fördermittel können nur für Wohneigentum, das entweder selbst oder durch wohnberechtigte Angehörige genutzt werden soll, beantragt werden und zwar für

- die erstmalige Schaffung eines Förderobjektes durch Neubau, Aufstockung oder Anbau sowie der Ersterwerb (= erstmaliger Erwerb innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit) solcher Objekte
- die erstmalige Schaffung eines Förderobjektes durch Änderung oder Nutzungsänderung eines (bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten) Gebäudes sowie der Ersterwerb solcher Objekte
- den Erwerb vorhandener, bezugsfertiger Förderobjekte

Was ist beim Förderobjekt zu beachten?

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

- das künftige selbst genutzte Eigenheim nicht mehr als zwei Wohnungen hat; die zweite Wohnung im Eigenheim wird nicht gefördert
- die Gesamtkosten für das Förderobjekt angemessen sind
- Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mindestens 10 qm groß sind
- die Eigentumswohnung nicht in einem Hochhaus liegt und die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert wurde oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden ist.

Wie hoch sind die Fördermittel?

Fördermittel werden in Form von zinsgünstigen Darlehen gewährt. Hierfür müssen alle Fördervoraussetzungen erfüllt sein.

Es gelten folgende Darlehensbeträge und Darlehenskonditionen:

Darlehensarten und Darlehenskonditionen	Neubau / erstmalige Schaffung durch Anbau, Aufstockung oder Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes sowie der Ersterwerb solcher Förderobjekte	Erwerb vorhandenen Wohnraums (Gebrauchtimmoblie)
Grundpauschale	110.000 €	110.000 €
Familienbonus für jedes Kind oder jede schwerbehinderte Person, soweit diese nicht bereits als Kind berücksichtigt ist	15.000 €	15.000 €
Zusatzdarlehen Barrierefreiheit	10.000 €	0 €
Zinsen	0,5 %	0,5 %
Tilgung	1 %	2 %
Tilgungsnachlass, tilgungsfreibleiben:	7,5 % des gesamten Förderdarlehens	7,5 % des gesamten Förderdarlehens
lfd. Verwaltungskostenbeitrag	0,5 %	0,5 %
Auszahlung	99,6 %	99,6 %
Zinsbindung	zunächst 20 Jahre	zunächst 20 Jahre

Der Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) wird auf Antrag gewährt. Er wird vom Gesamtbetrag des Förderdarlehens abgesetzt. Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag werden vom reduzierten Darlehen erhoben und sind halbjährig an die NRW.BANK zu zahlen.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen zur Deckung der Gesamtkosten gewährt werden.

Welche Einkommensgrenze ist einzuhalten?

Die Einkommensgrenze beträgt bei Haushalten mit

einer Person	19.350 €
zwei Personen	23.310 €
jede weitere Person	5.360 €
jedes Kind zusätzlich	700 €

Maßgeblich für die Einkommensermittlung ist das Jahresbruttoeinkommen. Hiervon werden abgezogen die Werbungskosten (pauschal oder in nachgewiesener Höhe) und bis zu 34 % für die Entrichtung von Steuern sowie von Kranken- und Rentenversicherungsbeiträgen. Außerdem gibt es Freibeträge für bestimmte Personenkreise (z.B. für Schwerbehinderte, Pflegebedürftige oder junge Ehepaare mit mindestens einem Kind).

Beispiel:

Familie, 4 Personen, davon 2 Kinder, ein Verdiener (zahlt Steuern sowie Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung), keine erhöhten Werbungskosten.

Die Einkommensgrenze beträgt für die Familie 35.430 € (23.310 € + 2 x 5.360 € + 2 x 700 €). Die Familie ist damit förderberechtigt bei einem Jahresbruttoeinkommen von weniger als 54.681,82 €.

Wie hoch muss die Eigenleistung sein?

Grundsätzlich müssen 15 % der Gesamtkosten durch Eigenleistung erbracht werden. Die Eigenleistungen sind durch Eigenkapital (= eigene Geldmittel und/oder der Wert eines nicht mit Fremdmitteln belasteten Grundstücks) und/oder Selbsthilfeleistungen (= Wert der eigenen Arbeitsleistung) nachzuweisen.

Auf Antrag kann der Eigenleistungsanteil reduziert werden um einen Betrag in Höhe von 15 % des Förderdarlehns.

Mindestens die Hälfte der so errechneten, reduzierten Mindesteigenleistung muss durch Eigenkapital erbracht werden.

Nähere Informationen erhalten Sie im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Wie viel Einkommen muss noch für den Lebensunterhalt verbleiben?

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Nach Abzug der Belastung aus der Baufinanzierung, den Betriebskosten und aller anderen Zahlungsverpflichtungen muss vom Nettoeinkommen noch so viel verbleiben, dass der angemessene Lebensunterhalt sichergestellt ist – **der sogenannte Mindestrückbehalt**. Das sind folgende Beträge:

Einpersonenhaushalte	815 €
Zweipersonenhaushalte	1.045 €
Für jede weitere Person	+ 265 €

Diese Mindestrückbehalte müssen auf Dauer gesichert sein (dauerhafte Tragbarkeit der Belastung). Nicht alle Einkünfte erfüllen diese Voraussetzung.

Weitergehende Fragen dazu können im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung geklärt werden.

Wo werden Fördermittel beantragt?

Fördermittel beantragen Sie im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Dort beraten Sie

... zur Antragstellung/Finanzierung:

Ansprechpartnerin	Raum	Anfangsbuchstabe Ihres Nachnames	Duchwahl
Mechthild Hüttemann	E404	A – F	4 92- 64 74
Nicole Arning	E406	G - Ka	4 92- 64 41
Christiane Rösner	E403	Ke - M	4 92- 64 27
Clara Tauch	E407	N–Sch	4 92- 64 40
Morena Christ	E407	Se – Z	492 – 6491

... zu den technischen Voraussetzungen:

Ansprechpartnerin	Raum	Anfangsbuchstabe Ihres Nachnames	Duchwahl
Ulrike Köster	E402	A – K	4 92- 64 66
Annette Heuing-Velling	E401	L - Za	4 92- 64 50