

Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

(Stand 2022)

Aktuelle Hinweise:

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.

Vor der förmlichen Antragstellung wird ein telefonisches Beratungsgespräch empfohlen. Wenn von Ihnen gewünscht und im Einzelfall erforderlich, kann nach vorheriger Terminabsprache auch eine persönliche Beratung erfolgen.

Bitte senden Sie Ihren Beratungswunsch per E-Mail an wohnungsamt@stadt-muenster.de oder rufen Sie an unter 0251 492-6498.

Wer kann Fördermittel beantragen?

Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt und denen mindestens

- eine volljährige Person und ein Kind **oder**
- eine Person mit einer Schwerbehinderung (GdB von mindestens 50) angehören/angehört.

Wie werden Fördermittel beantragt?

Es ist ein förmlicher Antrag erforderlich. Die Vordrucke finden Sie auf der folgenden Internetseite der NRW.BANK:

<https://www.nrwbank.de/de/privatpersonen/wohneigentum/#Wohnraumf%C3%B6rderung%20>

Vor einer förmlichen Antragstellung ist stets ein Beratungsgespräch mit einer der Ansprechpartnerinnen des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung sinnvoll.

Dafür sollten Sie folgende Unterlagen einreichen (z.B. per Email):

- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheid usw..) und
- alle Unterlagen (z.B. Pläne, Kostenaufstellung usw..), die schon für das Wunschobjekt vorliegen

Die Kontaktdaten sind auf Seite 4 enthalten.

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 beantragt werden für Wohneigentum, das entweder von Förderempfängern/innen selbst oder von ihren wohnberechtigten Angehörigen dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden soll, und zwar für

- die Neuschaffung eines Förderobjektes durch Neubau oder Nutzungsänderung, sowie der Ersterwerb (= erstmaliger Erwerb innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung) solcher Objekte
- den Erwerb bestehender, grundsätzlich 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 bzw. der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten für das Förderobjekt angemessen sind/ist
- Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) in erstmalig geschaffenen Förderobjekten mindestens 10 qm groß sind
- im Fall des Erwerbs einer bestehenden Eigentumswohnung die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten bzw. modernisiert wurde oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden ist. Die Eigentumswohnung darf nur unter bestimmten Voraussetzungen in einem Gebäude mit mehr als 7 Geschossen liegen.

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	Neuschaffung durch Neubau Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung eines Gebäudes sowie der Ersterwerb solcher Förderobjekte	Erwerb bestehenden Wohnraums (Gebrauchtimmoblie)
Grunddarlehen	154.000 €	154.000 €
Familienbonus für jedes Kind oder jede schwerbehinderte Person, soweit diese nicht bereits als Kind berücksichtigt ist	20.000 €	20.000 €
Zusatzdarlehen Barrierefreiheit	10.000 €	10.000 €
Zinsen	0,5 %	0,5 %
Tilgung	1 %	2 %
Tilgungsnachlass, d. h. tilgungsfrei bleiben:	10 % des gesamten Förderdarlehens	10 % des gesamten Förderdarlehens
lfd. Verwaltungskostenbeitrag	0,5 %	0,5 %
Auszahlung	100 %	100 %
Zinsbindung	zunächst 25 Jahre	zunächst 25 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.

Es können außerdem Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten, für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard und für das Bauen mit Holz beantragt werden. Einzelheiten hierzu erfragen Sie bitte im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung. Der Tilgungsnachlass für diese Darlehen beträgt 50 %.

Wenn Antragsteller/innen neben den Fördermitteln kein dinglich gesichertes Darlehen erhalten, kann auf Antrag zur Deckung der Gesamtkosten ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro gewährt werden.

Welche Einkommensgrenze ist einzuhalten?

Die Einkommensgrenze beträgt bei Haushalten mit

einer Person	20.420 €
zwei Personen	24.600 €
zuzüglich für jede weitere Person	5.660 €
und für jedes Kind zusätzlich	740 €

Maßgeblich für die Einkommensermittlung ist das Jahresbruttoeinkommen. Hiervon werden Werbungskosten (pauschal oder in nachgewiesener Höhe) und ein Pauschbetrag von bis zu 36% für die Entrichtung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträgen abgezogen. Außerdem gibt es Freibeträge (z.B. bei einer Schwerbehinderung, Pflegebedürftigkeit oder auch für Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften oder 2-Personen-Haushalte).

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 37.400 € (24.600 € + 2 x 5.660 € + 2 x 740 €).

Die Familie ist damit förderberechtigt bei einem Jahresbruttoeinkommen von weniger als 65.688 €.

Wie hoch muss die Eigenleistung sein?

Grundsätzlich müssen mindestens 15 % der Gesamtkosten durch Eigenleistung erbracht werden. Die Eigenleistung ist in Form von Eigenkapital (d.h. eigene Geldmittel und/oder der Wert eines nicht mit Fremdmitteln belasteten Grundstücks) und/oder Selbsthilfeleistungen (d.h. der Wert der eigenen Arbeitsleistung) nachzuweisen.

Auf Antrag kann ein Betrag in Höhe von 15 % des Förderdarlehens als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden. Um diesen Betrag kann die Mindesteigenleistung reduziert werden.

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 das Nettoeinkommen noch ausreichen, um den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen – **der sogenannte Mindestrückbehalt**. Das sind folgende monatliche Beträge:

für einen Einpersonenhaushalt	860 €
für einen Zweipersonenhaushalt	1.105 €
für jede weitere Person	+ 280 €

Der Mindestrückbehalt muss auf Dauer gesichert sein (dauerhafte Tragbarkeit der Belastung), deswegen können nur dauerhafte, unbefristete Einkünfte bei der Berechnung berücksichtigt werden.

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, Bahnhofstraße 8-10, 48143 Münster.

Bei Ihren Fragen zur Antragsstellung und Finanzierung berät Sie das Team der Eigenheimförderung.

Bitte senden Sie Ihren Beratungswunsch per E-Mail an wohnungsamt@stadt-muenster.de oder rufen Sie an unter 0251 492-6498.