

# **Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster**

(Stand 2020)

**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?

Haushalte, deren Einkommen unter der Einkommensgrenze liegt 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 können kostenlos von folgender Internetseite der NRW.BANK heruntergeladen werden:

[www.nrwbank.de/de/foerderlotse/produktsuche/index.html](http://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	122.600 €	122.600 €
Familienbonus für jedes Kind oder jede schwerbehinderte Person, soweit diese nicht bereits als Kind berücksichtigt ist	17.000 €	17.000 €
Zusatzdarlehen Barrierefreiheit	10.000 €	0 €
Zinsen	0,5 %	0,5 %
Tilgung	1 %	2 %
Tilgungsnachlass, tilgungsfrei bleiben:	7,5 % des gesamten Förderdarlehens	7,5 % des gesamten Förderdarlehens
lfd. Verwaltungskostenbeitrag	0,5 %	0,5 %
Auszahlung	99,6 %	99,6 %
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.

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 Werbungskosten (pauschal oder in nachgewiesener Höhe) und ein Pauschbetrag von bis zu 34 % für die Entrichtung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträgen abgezogen. Außerdem gibt es Freibeträge (z.B. bei einer Schwerbehinderung, Pflegebedürftigkeit oder auch für 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 mindestens 15 % der Gesamtkosten durch Eigenleistung erbracht werden. Die Eigenleistungen sind durch 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 der Mindesteigenleistungsanteil um einen Betrag in Höhe von 15 % des Förderdarlehns 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 vom Nettoeinkommen noch so viel verbleiben, dass der angemessene Lebensunterhalt sichergestellt ist – **der sogenannte Mindestrückbehalt**. Das sind folgende Beträge:

<b>Einpersonenhaushalte</b>	830 €
<b>Zweipersonenhaushalte</b>	1.060 €
<b>Für jede weitere Person</b>	+ 270 €

Diese Mindestrückbehalte müssen auf Dauer gesichert sein (dauerhafte Tragbarkeit der Belastung), deswegen können nicht alle 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, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Dort beraten Sie

### ... zur Antragstellung/Finanzierung:

<b>Ansprechpartnerin</b>	<b>Raum</b>	<b>Anfangsbuchstabe Ihres Nachnamens</b>	<b>Durchwahl</b>
Mechthild Hüttemann	E404	A – F	4 92- 64 74
Nicole Arning	E406	G - H	4 92- 64 41
Christiane Rösner	E403	I - K	4 92- 64 27
Clara Tauch	E407	L – P	4 92- 64 40
Lea Vollenbröker	E407	Q – S	492 – 64 91
Sabine Drunkenmölle	E404	T – Z	492 – 64 43

### ... zu den technischen Voraussetzungen:

<b>Ansprechpartnerin</b>	<b>Raum</b>	<b>Anfangsbuchstabe Ihres Nachnamens</b>	<b>Durchwahl</b>
Annette Heuing-Velling	E401	A – E	4 92- 64 50
Ulrike Köster	E402	F - Ko	4 92- 64 66
Anna Castro Balbi	E408	Kp – Z	492 – 64 22