



Ennepe-Ruhr-Kreis
Der Landrat

Kreisverwaltung ♦ Postfach 420 ♦ 58317 Schwelm

◆
Hauptstraße 92
58332 Schwelm

**Fachbereich Finanzen, Kreisentwicklung
und Bildung**
Wohnungsbauförderung

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 2023**) 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:	Telefon:	Zimmer:	E-Mail-Adresse:
Frau Skovronek	02336/93-2311	313	S.Skovronek@en-kreis.de
Frau Kindt	02336/93-2320	312	P.Kindt@en-kreis.de

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 1.200,00 € 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 und Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung sowie Krankenversicherungsbeiträge zahlt. **Maximaler Abzug wäre somit 36%.**

3. Freibeträge

Jedem Zwei-Personen-Haushalt sowie Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnerschaften wird von dem nach Nr. 2 ermittelten Einkommen noch ein Freibetrag von **4.000,00 €** abgezogen. Bei schwerbehinderten und/oder pflegebedürftigen Personen wird ein Freibetrag abgezogen, der je nach Pflegegrad und/oder Grad der Behinderung von **330,00 €** (bei Pflegegrad) bzw. **665,00 €** (bei Grad der Behinderung) bis **5.830,00 €** reichen kann.

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	20.420,00 €
Zwei Personen	24.600,00 €
Zusatzbetrag für jede weitere Person	5.660,00 €
Kinderzuschlag je Kind	740,00 €

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	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
K1	96.000,00 €	57.000,00 €
K2	111.000,00 €	66.000,00 €
K3	143.000,00 €	85.000,00 €
K4	177.000,00 €	106.000,00 €
Zusätzlich zu K1 bis K4 möglich		
Familienbonus je Kind	23.000,00 €	
oder je schwerbehinderter Person (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt)	23.000,00 €	
Barrierefreie Objekte	11.500,00 €	

Weitere Zusatzdarlehen sind Bauen mit Holz, BEG Effizienzhaus 40 und standortbedingte Mehrkosten.

Es sind zudem **Ergänzungsdarlehen** möglich

Diese Voraussetzungen erfragen Sie bitte beim Sachbearbeiter.

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

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

Auf Antrag kann ein anteiliger **Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)** in Höhe von 10% auf das Grunddarlehen sowie die Zusatzdarlehen „Familienbonus“ und „barrierefreies Objekt“ gewährt werden. Ebenso kann ein Teilschulderlass auf Zusatzdarlehen bis 50% bewilligt werden.

Zinsen und Tilgung (ab Vollauszahlung)

Baudarlehen: Neubau/Ersterwerb

Zinsen 0,5% (30 Jahre) Verwaltungskostenbeitrag 0,5% Tilgung 1%

Kauf gebrauchter Immobilien

Zinsen 0,5% (30 Jahre) Verwaltungskostenbeitrag 0,5% Tilgung 2%

Auszahlungsraten

Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt: 40% bei Baubeginn, 40% bei Rohbaufertigstellung, 20% bei Bezugsfertigkeit.

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 **7,5% der Gesamtkosten** betragen.

Fremdmittel

Die zur Finanzierung des Objektes eingesetzten Fremdmittel müssen grundsätzlich mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung ausgestattet sein; die Mindesttilgung beträgt grundsätzlich 1% des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen.

Gesamtkosten

Sie müssen sich in einem angemessenen Rahmen halten (Durchschnitt im Ennepe-Ruhr-Kreis). Besonders 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:

950,00 € für einen Einpersonenhaushalt
1.220,00 € für einen Zweipersonenhaushalt
310,00 € 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 Liefer-/Werkvertrag mit einer besonderen **Rücktrittsklausel** ausgestattet werden:

Den Auftraggebern wird ein auf zwei Jahre befristetes Rücktrittsrecht vom Vertrag für den Fall eingeräumt, 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 Bodengutachten 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)	410,90 €	jährlich
Betriebskosten einschl. Heizkosten		
Förderobjekte ab Baujahr 2014	25,35 €/m ²	jährlich
Förderobjekte ab Baujahr 1984	30,20 €/m ²	jährlich
Förderobjekte bis Baujahr 1983	35,60 €/m ²	jährlich
Instandhaltungskosten		
Förderobjekt ab 2001	10,60 €/m ²	jährlich
Förderobjekt ab 1991	13,45 €/m ²	jährlich
Förderobjekt bis 1990	17,18 €/m ²	jährlich
und je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	101,61 €	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.

*Mit freundlichen Grüßen
Ihre Bewilligungsbehörde*