

Eigentumsförderung in Hagen 2021

Das Land unterstützt Haushalte beim Bau, Erwerb oder der Modernisierung von selbst genutzten Immobilien. Die Unterstützung konzentriert sich auf Haushalte mit geringem Einkommen.

Auf die Gewährung der Darlehen besteht kein Rechtsanspruch.

Wer wird gefördert?

Ob und welche Haushalte gefördert werden können, hängt in erster Linie von der Höhe des Jahreseinkommens und der Haushaltsgröße ab.

Zum Haushalt muss mindestens eine volljährige Person und ein Kind oder ein schwerbehinderter Haushaltsangehöriger gehören.

Fördermittel können seit 2018 auch wieder ohne Einschränkungen für den Neubau und den Erwerb neuer bzw. neugeschaffener Familienheime oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung gewährt werden.

Die näheren Einzelheiten hierzu erhalten Sie in der Abteilung Wohnen des o.a. Fachbereiches.

Wie hoch darf das Einkommen sein?

Maßgebendes Gesamteinkommen eines Haushaltes ist die Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen, abzüglich der nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG) festgelegten anrechnungsfreien Beträge, z.B. für junge Ehepaare oder Schwerbehinderte. Grundsätzlich ist bei der Ermittlung des Jahreseinkommens das Einkommen des vergangenen Kalenderjahres zu Grunde zu legen. Wenn innerhalb der nächsten 12 Monate jedoch eine Erhöhung des Einkommens sicher erwartet wird, ist diese Veränderung zu berücksichtigen.

Die näheren Einzelheiten können Sie bei den SachbearbeiterInnen der Abteilung Wohnen erfragen.

Welche Einkommensgrenzen sind zu beachten?

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich EUR	mögliches Jahresbruttoeinkommen EUR
1 Person (schwerbehindert)	19.350,00	30.319,00
2 Personen	23.310,00	42.379,00
3 Personen (Ehepaar mit 1 Kind)	29.370,00	45.500,00
3 Personen (Alleinerziehende/r mit 2 Kindern)	30.070,00	
4 Personen (Ehepaar m. 2 Kindern)	35.430,00	54.682,00
5 Personen (Ehepaar m. 3 Kindern)	41.490,00	63.864,00
6 Personen (Ehepaar m. 4 Kindern)	47.550,00	73.045,46

Die beispielhaft angeführten Einkommensbeträge sind berechnet für einen „normalen“ Arbeitnehmer-Haushalt mit nur einem Verdiener, der Steuern, Beiträge zur Kranken-, und Rentenversicherung zahlt und bei dem ein Werbungskostenpauschalbetrag von 1.000 EUR abgezogen werden kann.

Wie hoch sind die Förderdarlehen?

Für den Erwerb einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung werden die gleichen Fördersätze wie in der Neubauförderung gewährt.

Das bedeutet, dass in Hagen (Kostenkategorie K 3) Förderdarlehen bis zu einer Höhe von 104.000 EUR (Grundpauschale) bewilligt werden können. Neben diesem Grundbetrag können Zusatzdarlehen (Familienbonus) für jedes zum Haushalt gehörende Kind und jede zum Haushalt gehörende schwerbehinderte Person (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) in Höhe von 17.500 EUR hinzugerechnet werden.

Gegebenenfalls kommt auch noch die Gewährung eines weiteren Zusatzdarlehens in Höhe von 10.000 EUR in Betracht, wenn das Objekt die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllt. Darüber hinaus können für Neubaumaßnahmen Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten und für das Bauen mit Holz gewährt werden.

Zur Deckung der Gesamtkosten kann auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen ein weiteres Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2000 EUR bis maximal 50.000 EUR gewährt werden.

Nähere Einzelheiten hierzu erhalten Sie bei den SachbearbeiterInnen der Abteilung Wohnen

Haushalt (Personen)	3	4	5	6
Anzahl der Kinder	1	2	3	4
Förderungsbeträge in Euro				
Grundpauschale	104.000	104.000	104.000	104.000
Familienbonus	17.500	35.000	52.500	70.000
Gesamtbaudarlehen	121.500	139.000	156.500	174.000

ggf. zusätzlich:

Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit	10.000	10.000	10.000	10.000
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Bei dem Erwerb einer Bestandsimmobilie wird auf die Erfüllung energetischer Fördervoraussetzungen verzichtet. Eine Förderung ist jedoch nur möglich, wenn das Objekt bestimmte Wohnqualitäten (Nr. 5.4.1 Buchstabe a) Wohnraumförderungsbestimmungen –WFB-) zum Zeitpunkt des Erwerbs aufweist.

Wie hoch sind Zinsen und Tilgung der Darlehen?

- **Zinsen:**
 - 0,5% p.a. 25 Jahre fest
- Nach Ablauf der 25 Jahre: Einkommensüberprüfung
 - wenn die maßgebliche Einkommensgrenze dann nicht mehr als 40% überschritten wird: 0,5% p.a. für weitere 5 Jahre
 - wird die Einkommensgrenze um mehr als 40% überschritten: Anhebung auf 2%-Punkte p.a. über dem zum Zeitpunkt gültigen Basiszins
- **Tilgung:**
 - 1% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen bei Neubau/Ersterwerb,
 - 2% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen beim Kauf gebrauchter Immobilien.
- **Verwaltungskosten:**
 - laufend: 0,5% p.a. (berechnet vom jeweiligen Restkapital)

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

Wann werden die Darlehen ausgezahlt?

- Neubau oder Neuschaffung:
 - 40% bei Baubeginn
 - 40% nach Fertigstellung des Rohbaus
 - 20% bei Bezugsfertigkeit
- Ersterwerb oder Kauf einer gebrauchten Immobilie:
 - in einer Summe nach Bezugsfertigkeit und Kaufvertragsabschluss

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag werden vom reduzierten Darlehen erhoben und sind halbjährig an die NRW.BANK zu zahlen.

Wie hoch muss die Eigenleistung sein?

Eigenleistung muss mindestens in Höhe von 15% der **Gesamtkosten** erbracht werden. Die Hälfte der Mindesteigenleistung (7,5%) muss durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden.

Außerdem kann ein Eigenleistungersatz in Anspruch genommen werden. Welche Voraussetzungen hierbei erfüllt werden müssen, können Ihnen die SachbearbeiterInnen der Abteilung Wohnen erläutern.

Wann ist die Belastung tragbar?

Die Förderung setzt voraus, dass die spätere Belastung tragbar ist und nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet.

Sie wird als tragbar angesehen, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung das Nettoeinkommen des Haushaltes so hoch ist, dass hiervon die Kosten der Baufinanzierung, die Bewirtschaftungskosten des Objektes und alle sonstigen Zahlungsverpflichtungen (z.B. Kreditraten für Auto oder Möbel, Versicherungen) bezahlt werden können und dann für den Lebensunterhalt immer noch ein monatlicher Mindestbetrag zur Verfügung steht. Dieser Mindestrückbehalt ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen und beträgt:

Anzahl der Personen im Haushalt	Mindestrückbehalt
1 Person	825 EUR
2 Personen	1.060 EUR
3 Personen	1.330 EUR
4 Personen	1.600 EUR
5 Personen	1.870 EUR
jede weitere Person	+ 270 EUR

Welche Voraussetzungen müssen sonst noch erfüllt werden?

Qualitätsanforderungen

Selbstgenutzter Wohnraum darf nur gefördert werden, wenn die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen gewährleistet ist. Bei neu geschaffenen Objekten dürfen Wohn- und Schlafräume nicht kleiner als 10 m² sein.

Kostenobergrenzen

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn die **Gesamtkosten** die Grenzen überschreiten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind.

Die näheren Einzelheiten erfragen Sie bitte bei den SachbearbeiterInnen der Abteilung Wohnen.

Allgemeines zur Förderung selbstgenutzten Eigentums

Die beim Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen eingereichten Förderungsanträge können erst nach Mittelzuweisung des Landes Nordrhein-Westfalen und im Rahmen des zur Verfügung gestellten Budgets bewilligt werden.

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung der Fördermittel besteht nicht.

Die Förderbestimmungen, Broschüren und weitere Informationen zur Förderung erhalten Sie auch auf den Internetseiten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) unter

<https://www.mhkgb.nrw/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php>

und der NRW.BANK unter

<http://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html>

Die Antragsvordrucke für selbst genutztes Wohneigentum können Sie sich z.B. auf der Internetseite der NRW.BANK herunterladen. Falls Sie diese Möglichkeit nicht haben, wenden Sie sich bitte an die nachstehend aufgeführten SachbearbeiterInnen.

Wie erreichen Sie uns?

Die SachbearbeiterInnen der Abteilung Wohnen sind wie folgt zu erreichen:

Rathaus I, Rathausstr.11, 2. Etage

Sprechzeiten:

nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

Klärung von Grundsatzfragen in allen Bereichen der sozialen Wohnraumförderung	Frau Hegel-Söhnchen, Zimmer B.236, Telefon 207-3852
---	--

östliches Stadtgebiet	
Stadtmitte, Fley, Halden, Remberg, Ernst, Eppenhäusen, Hilfe, Delstern, Eilperfeld, Eilpe, Selbecke, Höing, Ischeländ, Ambrock, Dahl, Priorei, Rummenohl, Hohenlimburg, Herbeck, Berchum, Garenfeld, Altenhagen (östl. der Boeler Str.)	
Sachbearbeiterin Förderung	Frau Barton Zimmer B.237, Telefon 207-2721
westliches Stadtgebiet	
Stadtmitte (südwestlich des Märkischen Ringes), Wehringhausen, Kuhlerkamp, Haspe, Westerbauer, Vorhalle, Eckesey	
Sachbearbeiterin Förderung (nur vormittags)	Frau Nastali-Malberg Zimmer B.204, Telefon 207-3854
nördliches Stadtgebiet	
Boele, Boelerheide, Hengstey, Bathey, Kabel, Hilfe, Altenhagen	
Sachbearbeiterin Förderung	Frau Meiser Zimmer B. 232, Telefon 207-3912