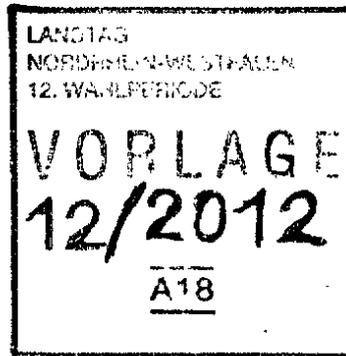


Ministerium für Bauen und Wohnen  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Minister

An den  
Präsidenten des Landtags  
Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf



Elisabethstraße 5-11  
40217 Düsseldorf  
Telefon: (0211) 38 43 - 0  
Durchwahl: 38 43 - 200/201  
Telefax (0211) 38 43 - 607

Datum 9. April 1998

IB 1 - 2122 (98)

**Vorlage an den Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen**

Anlage: - 1 - (120fach)

Sehr geehrter Herr Präsident,

als Anlage übersende ich den Abdruck eines Schreibens an den Herrn Finanzminister mit der Bitte, die Überstücke den Mitgliedern des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung

(Manfred Morgenstern)



Ministerium für Bauen und Wohnen  
des Landes Nordrhein-Westfalen

**Der Minister**

An den  
Finanzminister  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Herrn Heinz Schleußer, MdL  
Jägerhofstraße 6

42479 Düsseldorf

Elisabethstraße 5-11  
40217 Düsseldorf  
Telefon: (0211) 38 43 - 0  
Durchwahl: 38 43 - 200/201  
Telefax (0211) 38 43 - 607

Datum 9. April 1998

**I B 1 - 2122 (98)**

**Vorlage an den Haushalts- und Finanzausschuß;**

Ergänzender Bericht zum Berichterstattergespräch vom 24.10.1997 über den Epl. 14 (MBW)

Bezug: Vorlage 12/1614 an den HFA vom 30.10.1997

Sehr geehrter Herr Minister,

Im Berichterstattergespräch vom 24.10.1997 über den Haushaltsentwurf 1998 des Epl. 14 war um ergänzenden Bericht zu zwei Fragen gebeten worden (die folgenden Ziffern beziehen sich auf die Vorlage 12/1614 an den HFA vom 30.10.1997):

(1)

- Nr. 3.1 Grundsätzliche Fragen:

„Die Vereinfachung der Fördersystematik im sozialen Wohnungsbau steht weiter im Blickfeld der Berichterstatter. ... Über den Fortgang soll zu gegebener Zeit berichtet werden.“

(2)

- Nr. 3.32 Kapitel 20 070 Titel 519 21 (Maßnahmen zur Energieeinsparung und Emissionsminderung in landeseigenen Gebäuden und Räumen):

Es soll „zum Nutzen des ab 1997 mit jährlich 35 Mio. DM eingerichteten Titels ... bei Gelegenheit berichtet werden.“

Als Beratungstermin im HFA ist die Sitzung am 30. April 1998 vereinbart worden.

Gestatten Sie mir, sehr geehrter Herr Minister, zu den beiden Fragen wie folgt Stellung zu nehmen:

zu (1):

Mit Recht erwarten die Berichterstatter eine Vereinfachung der Fördersystematik, insbesondere was die Verständlichkeit angeht. Hier müssen wir aber drei Bereiche trennen, nämlich die bundesgesetzliche Grundlage der Förderung, die Verwaltungsvorschriften für das Land und die Bürgerinformation.

Die gesetzlichen Grundlagen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen. Dabei stellt das Zweite Wohnungsbaugesetz bekanntlich die Bedingungen für die Förderung des Wohnungsbaus durch Bund, Länder und Gemeinden auf, indem es z.B. die Formen des Einsatzes der Fördermittel, die Methodik der Förderung (Objektförderung) und die Förderwege regelt.

Diese bundesgesetzlichen Grundlagen der Wohnungsbauförderung sollen u.a. vor dem Hintergrund der Vereinfachung und des Abbaus von Regelungen reformiert werden. Nun hat aber das Land Nordrhein-Westfalen mit der Mehrheit der übrigen Länder den Gesetzentwurf der Bundesregierung vom Juli 1997 auch gerade deshalb abgelehnt, weil der Entwurf die Förderung nicht einfacher und transparenter gestaltet, sondern die Förderpraxis sogar noch durch zusätzliche und vor allem überflüssige Regelungen behindern würde. Derzeit berät der Bundestag über den Entwurf.

Zu den bundesrechtlichen Regelungen haben die Länder Ausführungsvorschriften erlassen. Im Lande Nordrhein-Westfalen regeln die Wohnungsbauförderungsbestimmungen die Mittelvergabe. Hierbei handelt es sich um Verwaltungsvorschriften zum Zweiten Wohnungsbaugesetz, die die bundesgesetzlichen Vorgaben berücksichtigen müssen. D.h., daß das Land hinsichtlich der Fördermethode und der Förderwege nicht frei ist. Eine Vereinfachung der Fördersystematik ist daher nicht ohne weiteres möglich. Hierfür muß man aber eigentlich auch Verständnis

haben, denn eine effiziente Förderung bei nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mitteln erfordert schon fast zwangsläufig eine gewisse Vorgabendichte. Man sollte dabei auch nicht vergessen, daß sich die Wohnungsbauförderungsbestimmungen nicht an den Bürger, sondern an die zuständigen Behörden des Landes richten. Die Verständlichkeit der Vorschriften ist daher an den Fachkenntnissen der Beamten und Angestellten zu messen.

Was die Information der Bürger angeht, wird leicht verständliches Informationsmaterial herausgegeben, in dem die Fördermöglichkeiten in Grundzügen beschrieben sind. Der Abdruck der entsprechenden Broschüre ist zur Information als Anlage beigelegt. Ich bitte, auch diese den Damen und Herren Abgeordneten im Ausschuß zur Kenntnis zu bringen.

zu (2):

Im Haushaltsplan für 1997 wurde erstmals ein eigener Titel für bauliche Aufwendungen zur Energieeinsparung und Emissionsminderung in landeseigenen Liegenschaften ausgebracht. Hieraus sollen - für das Parlament nachvollziehbar - eigenständige Maßnahmen für den genannten Zweck finanziert werden, und zwar vorwiegend Optimierungsmaßnahmen bei technischen Anlagen. Zu nennen ist hier beispielsweise die Umstellung der Heizenergieerzeugung auf Kraft-Wärme-Kopplung. Wie notwendig die Ausbringung des separaten Titels nach Auffassung der Landesregierung war, zeigte die Vielzahl der Nachfragen auch durch Parlamentarier in der Vergangenheit.

Für die genannten Zwecke werden nicht erst seit 1997 Haushaltsmittel verausgabt. Bis zum Jahre 1996 wurden die Ausgaben für das Energiesparprogramm mit jährlich im Durchschnitt 35 Mio. DM aus den Mitteln für die Große Bauunterhaltung, d.i. der Titel 519 20, geleistet. Wie erfolgreich das Programm schon bisher war, verdeutlicht am ehesten die Auswertung der Energieverbrauchskennwerte der Landesliegenschaften durch die Betriebsüberwachungsgruppen des Landesinstituts für Bauwesen in Aachen. Danach wurden die jährlichen Verbrauchswerte im Vergleich der Jahre 1995 und 1996, bezogen auf die Hauptnutzflächen, weiterhin deutlich reduziert, und zwar

bei Heizenergie um	10,2 %,
bei Strom um	2,7 %,
bei Wasser um	9,1 %.

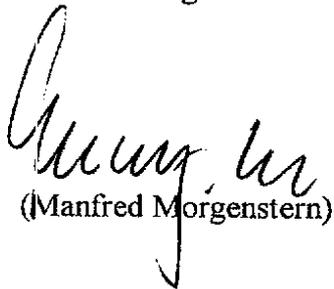
Die Ausgaben für die Bewirtschaftung der Gebäude und Räume in Landesliegenschaften konnten damit rechnerisch um etwa 19,2 Mio. DM durch Einsparungen bei Energie und Wasser entlastet werden.

Im Ergebnis läßt sich aus den bisherigen Aufwendungen für die Energieeinsparung herleiten, daß innerhalb der letzten 15 Jahre durch die konsequente Förderung und Umsetzung solcher Maßnahmen etwa 500 Mio. DM eingespart wurden. Diese Einsparungen sind dauerhaft und zeigen damit deutlich die Wirksamkeit der durchgeführten Energiesparmaßnahmen.

Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Minister, die Mitglieder des Haushalts- und Finanzausschusses in diesem Sinne zu unterrichten. Da diese Ausführungen auch für die Kolleginnen und Kollegen des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen von Interesse sein könnten, werde ich mir erlauben, auch diese zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung

  
(Manfred Morgenstern)



# Eigentums- förderung



Ministerium für  
Bauen und Wohnen  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen

R

## Vorwort

Wer will das nicht: In ein schönes Haus einziehen, mit Garten, in dem die Kinder unbehelligt und gefahrlos spielen können; in den eigenen vier Wänden leben, ohne daß sich jemand über den Kinderwagen im Treppenhaus beschwert; den Wohnungszuschnitt selbst wählen, ganz nach individuellen Bedürfnissen. Für viele Familien mit Kindern ist weiterhin das



selbstgenutzte Eigentum die Idealvorstellung vom Wohnen.

Daher ist die Förderung des Wohneigentums ein wichtiger Bestandteil unseres Wohnungsbauprogramms in Nord-

rhein-Westfalen: Rund 8.600 Familienheime und Eigentumswohnungen fördern wir in diesem Jahr. Dafür stellen wir etwa 874 Mio. DM zur Verfügung.

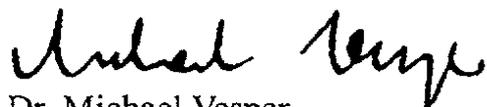
Natürlich gibt es unterschiedliche Strukturen des Zusammenlebens. Darum wenden wir fünf verschiedene Fördermodelle an, um Art und Höhe der Subventionen auf die individuellen Anforderungen zuzuschneiden. Unsere Zielgruppen sind Familien und Alleinerziehende mit Kindern oder Behinderte, die sich ohne staatliche Hilfe Wohneigentum nicht leisten können.

Diese Broschüre soll einen ersten Einblick in das Förderprogramm geben. Zudem erläutert sie die gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit den Anforderungen, die ein Antragsteller oder eine Antragstellerin zu erfüllen hat.

Für Eigentumsmaßnahmen in Ballungskernen oder anderen Verdichtungsgebieten werden höhere Baudarlehen aus den öffentlichen Mitteln gewährt. Damit tragen wir den unterschiedlichen Grundstückskosten im Land Rechnung. Die Förderung läuft zweigleisig: zum einen über Baudarlehen, zum anderen über Aufwendungsdarlehen, die nach acht Jahren ausgezahlt werden – genau dann, wenn die Eigenheimzulage des Bundes ausläuft, so daß der Verlust kompensiert wird.

Um der Zersiedelung von Freiflächen entgegenzuwirken, haben wir einen zusätzlichen Bonus eingeführt: Wenn Sie besonders flächensparend bauen und die Geschosflächenzahl von 0,8 nicht unterschreiten, bekommen Sie zusätzlich 10.000 DM Baudarlehen gewährt. Dasselbe gilt, wenn Sie durch den Umzug in das eigene Haus oder die Eigentumswohnung eine Sozialwohnung freimachen, in die wiederum Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen einziehen können.

Insgesamt also ein ganzes Bündel an Unterstützung für junge Familien. Übrigens, auch wenn wir es niemandem vorschreiben können: Informieren Sie sich über die Möglichkeiten, kostengünstig und ökologisch zu bauen. Ein gesundes Haus entspricht Ihrem Interesse als Bewohnerin und Bewohner und dem Ihrer Kinder – auch auf lange Sicht.



Dr. Michael Vesper

Minister für **Bauen** und **Wohnen**  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	Seite 2
Der Traum von den eigenen vier Wänden .....	Seite 5
■ Das eigene Haus	
■ Starthilfe vom Land	
Solide Finanzierung – damit der Traum nicht zum Alptraum wird ...	Seite 5
■ Kritische Selbsteinschätzung	
■ Sicherheit für die Familien	
■ Bestimmungen und Behörden	
Die soziale Verantwortung des Landes .....	Seite 7
■ Besondere Unterstützung für kinderreiche Familien	
Mit Eigenleistung schneller zum Eigenheim .....	Seite 7
■ Landesmittel werden nur einmal gewährt	
Individuelle Förderung – Damit vielen Familien geholfen werden kann .....	Seite 8
■ Fördermodell A 1	
■ Fördermodell A 2	
■ Fördermodell A 3	
■ Fördermodell A 4	
■ Der Zuschlag für den Ballungsraum	
■ Öko- und Sozialbonus	
■ Das Familienzusatzdarlehen	
■ Das Eigenkapitalersatzdarlehen	
■ Das Aufwendungsdarlehen	
Auch hier hilft das Land .....	Seite 12
Richtlinie – Erläuterung der gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen, Stand: 1997 .....	Seite 13

# Der Traum von den eigenen vier Wänden

## *Das eigene Haus*

Genügend Platz für die Kinder, persönliche Freiräume, eine solide Investition in Form einer wertvollen Immobilie – es gibt viele gute Gründe, warum immer mehr Familien den Traum von den eigenen vier Wänden in die Tat umsetzen wollen. Dabei will ihnen das Land Nordrhein-Westfalen helfen.

## *Starthilfe vom Land*

Deshalb sieht das Wohnungsbauprogramm 1997 erneut die Bereitstellung von Fördermitteln in Höhe von rd. 3 Milliarden Mark für den Bau von rd. 27.400 Wohnungen vor.

Im Rahmen dieses Wohnungsbauprogramms kann auch in diesem Jahr der Bau von 8.600 Eigenheimen und Eigentumswohnungen unterstützt werden. Das Land Nordrhein-Westfalen leistet einen spürbaren Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

# Solide Finanzierung – damit der Traum nicht zum Alptraum wird

## *Kritische Selbsteinschätzung*

Bevor der erste Spatenstich getan werden kann, muß der künftige Bauherr wichtige Voraussetzungen schaffen. Die bedeutendste dabei: eine solide Finanzierung. Die Auswahl der Fachleute, die Seriosität der Berater, die



Überprüfung der eigenen finanziellen Möglichkeiten und nicht zuletzt der selbstkritische Blick in die eigene Zukunft – erst wer diese Aufgaben möglichst nüchtern gelöst hat, kann beruhigt mit dem Bauen beginnen.

### ***Sicherheit für die Familien***

Die Landesregierung will Familien vor den möglichen Folgen einer allzu „wackligen“ Finanzierung schützen. Die Belastungen des Bauens dürfen nicht die Existenzgrundlage der Familie gefährden. Schließlich wird auch der Anspruch auf staatliche Hilfe nichtig, wenn die Finanzierung des Baus zusammenbricht. Gemeinsam mit den Familien will das Land Nordrhein-Westfalen solche Einbrüche vermeiden. Darum ist die Vergabe von Fördermitteln in Form zinsgünstiger Darlehen eng an den Finanzierungsplan des künftigen Bauherrn und natürlich an dessen Einkommensverhältnisse gekoppelt.

### ***Bestimmungen und Behörden***

Die Finanzierungshilfen des Landes sind im einzelnen in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in der Fassung vom 30.01.1997 geregelt. Die folgenden Erläuterungen geben hieraus einen knappgefaßten Überblick. Im einzelnen geben hierzu die Bewilligungsbehörden nähere Auskunft, die für die Beratung der Antragsteller und die Bewilligung der Förderung zuständig sind.

Bewilligungsbehörden sind grundsätzlich die Städte, in deren Gebiet das Eigenheim oder die Eigentumswohnung errichtet werden soll bzw. liegt. Hat die Stadt oder die Gemeinde weniger als 60.000 Einwohner, ist die Kreis-

verwaltung zuständig.

# Die soziale Verantwortung des Landes:

## *Besondere Unterstützung für kinderreiche Familien*

Die Mittel des sozialen Wohnungsbaus werden zweckgebunden für Familien eingesetzt, die sich ohne Hilfe von außen nur selten den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen könnten. Die Vergabe der Fördermittel ist darum an fest definierte Einkommensgrenzen gebunden. Ob der künftige Bauherr Landesmittel in Anspruch nehmen kann, ist vom Bruttoeinkommen aller Haushaltsmitglieder abhängig. Die Berechnung der Einkommen und die Einkommensgrenze berücksichtigen die Situation und Zusammensetzung des Familienhaushalts.

# Mit **Eigenleistung** schneller zum Eigenheim

Wer sich ein eigenes Heim bauen oder kaufen will, muß eine angemessene Eigenleistung erbringen. Dabei werden verschiedene Möglichkeiten der Eigenleistung im Finanzierungsplan des Bauherrn akzeptiert:

- das Eigenkapital in Form von erspartem Geld oder Bankguthaben (z. B. Bausparguthaben);
- das bereits erworbene Grundstück;
- die schon vorhandenen Baustoffe;
- die eigene Arbeitskraft.

Die Eigenleistung sollte einen Wert von mindestens 15% der Gesamtkosten ausmachen.

### *Landesmittel werden nur einmal gewährt*

Die Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wird für jede Familie nur einmal gewährt. Wer also bereits aus diesen Mitteln gefördert wurde, kann grundsätzlich kein zweites Mal Landesmittel einplanen.

## Individuelle Förderung – Damit vielen Familien geholfen werden kann

Keine Familie gleicht der anderen. Dies gilt insbesondere auch, wenn's ums Bauen und vor allem um die Art der Finanzierung geht. Deshalb hat das Land Nordrhein-Westfalen verschiedene Fördermodelle entwickelt, die individuell auf die finanziellen Verhältnisse der Bauherren angewendet werden können. Grundvoraussetzung ist die Prüfung, in welchem Umfang das Einkommen die Einkommensgrenze unter- oder überschreitet.

Für die Förderung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Ändern sie sich bis zur Bewilligung zugunsten des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

Und das beinhalten die Modelle im einzelnen:

### ***Fördermodell A 1***

Durch dieses Modell werden Familien mit mindestens drei Kindern unterstützt, die die Einkommensgrenze um mindestens 20% unterschreiten.

Der Grundbetrag des staatlichen Darlehens liegt bei 75.000 DM.

### ***Fördermodell A 2***

Familien mit mindestens zwei Kindern oder einem schwerbehinderten Kind (Grad der Behinderung – GdB, – 100) oder mindestens einem Kind und einem schwerbehinderten Familienmitglied (GdB 100), die die Einkommensgrenze um mindestens 15% unterschreiten, erhalten in diesem Modell einen Grundbetrag des staatlichen Darlehens in Höhe von 67.000 DM.

### ***Fördermodell A 3***

In diesem Modell erhalten Familien mit mindestens einem Kind oder einem schwerbehinderten Familienmitglied (GdB 100), die die Einkommensgrenze um mindestens 10% unterschreiten, einen Grundbetrag des staatlichen Darlehens in Höhe von 32.000 DM.

### ***Fördermodell A 4***

Bei gleicher Familienstruktur wie im Fördermodell A 3 beträgt in diesem Modell der Grundbetrag des staatlichen Darlehens für Familien, welche die Einkommensgrenze um nicht mehr als 5% überschreiten, 10.000 DM.

### ***Der Zuschlag für den Ballungsraum***

Muß der Bauherr sein neues Heim in einem Ballungsraum oder solitären Verdichtungsgebiet mit überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen errichten, werden im Regelfall 200 DM pro Quadratmeter Wohnfläche zusätzlich bewilligt. In Ballungsrandzonen beträgt der Zuschlag 100 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Größe der geförderten Fläche ist abhängig von der Zahl der Haushaltsmitglieder.

### ***Öko- und Sozialbonus***

Bei Eigentumsmaßnahmen in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und Ballungsrandzonen gemäß Landesentwicklungsplan I/II werden bei flächensparendem Bauen 10.000 DM (Ökobonus) und weitere 10.000 DM bei Freimachen einer öffentlich geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnung (Sozialbonus) gewährt.

### ***Das Familienzusatzdarlehen***

Für Familien mit Kindern wird zusätzlich ein Familienzusatzdarlehen gewährt. Es beträgt

- bei Familien mit 1 Kind . . . . . 2.000 DM
- bei Familien mit 2 Kindern . . . 4.000 DM
- bei Familien mit 3 Kindern . . . 7.000 DM
- für jedes weitere Kind . . . . . 5.000 DM

Ist ein Mitglied des Haushalts schwerbehindert, so erhöht sich das Darlehen um 2.000 DM.

### ***Das Eigenkapitalersatzdarlehen***

Dieses Darlehen wird im Modell A 1 bei drei und mehr Kindern, im Modell A 2, A 3 und A 4 bei zwei Kindern, jedoch im Modell A 4 nur, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 5% unterschritten wird, gewährt.

### ***Das Aufwendungsdarlehen***

Um die Belastungen aufzufangen, die nach Wegfall der steuerlichen Förderung (in der Regel 8 Jahre nach Bezugsfertigkeit) nach dem Eigenheimzulagengesetz entstehen, hat der künftige Bauherr die Möglichkeit, neben dem öffentlichen Baudarlehen zusätzlich ein ebenfalls zinsgünstiges Aufwendungsdarlehen zu beantragen. Dieses Darlehen beträgt 26.400 DM und wird ratenweise im Verlauf von 10 Jahren ausgezahlt. Die Auszahlung beginnt mit Fortfall der steuerlichen Förderung. Voraussetzung ist, daß zu diesem Zeitpunkt die dann maßgebliche Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus eingehalten wird.

# Auch hier hilft das Land:

Damit die Landesregierung auch in besonderen Fällen sinnvolle Hilfe leisten kann, wurde ein umfangreicher Katalog zusätzlicher Förderungsmaßnahmen entwickelt. So können Behinderte, die ihre Wohnung ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend gestalten müssen, weitere Finanzmittel des Landes erhalten. Eine besondere Förderung gibt es auch für den entsprechenden Ausbau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung.

Auch der Erwerb eines vorhandenen Hauses oder einer Eigentumswohnung wird für Familien mit mindestens drei Kindern oder einem schwerbehinderten Angehörigen (GdB 80) gefördert.

# Richtlinie

*Erläuterung der gültigen Wohnungsbau-  
förderungsbestimmungen, Stand: 1997*

## Inhaltsübersicht

1.	Wer kann finanzielle Hilfe vom Land Nordrhein-Westfalen erhalten?	15
1.1	Bauherren und Ersterwerber	15
1.2	Einkommen und Einkommensgrenze	15
1.3	Eigenleistung	19
1.4	Keine Förderung bei vorhandenem Wohneigentum	20
2.	Wie wird gefördert?	20
2.1	Einteilung in Modelle – Anrechnung von Kindern	20
2.2	Modell A 1: Förderung mit öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen für Familien mit mindestens drei Kindern	21
2.21	Öffentliche Baudarlehen	21
2.22	Familienzusatzdarlehen	22
2.23	Eigenkapitalersatzdarlehen	22
2.24	Öko- und Sozialbonus	23
2.25	Aufwendungsdarlehen	23
2.3	Modell A 2: Förderung mit Baudarlehen und Auf- wendungsdarlehen für Familien mit mindestens zwei Kindern oder einem Kind und einem schwerbehinderten Angehörigen (GdB 100)	24
2.31	Öffentliche Baudarlehen	25
2.32	Familienzusatzdarlehen	25
2.33	Eigenkapitalersatzdarlehen	25
2.34	Öko- und Sozialbonus	25



2.35	Aufwendungsdarlehen	25
2.4	Modell A 3/A 4:	
	Förderung mit öffentlichen Baudarlehen und mit Aufwendungsdarlehen für Familien mit mindestens einem Kind oder einem schwerbehinderten Angehörigen (GdB 100)	25
2.41	Öffentliche Baudarlehen	26
2.42	Familienzusatzdarlehen	26
2.43	Eigenkapitalersatzdarlehen	26
2.44	Öko- und Sozialbonus	27
2.45	Aufwendungsdarlehen	27
2.5	Lastenberechnung/Tragbarkeit der Belastung	27
3.	Gibt es weitere Finanzhilfen des Landes Nordrhein-Westfalen?	30
3.1	Zusätzliche Förderung für Schwerbehinderte	30
3.2	Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums	30
3.3	Ausbau und Erweiterung zur Neuschaf- fung von Familienheimen und eigen- genutzten Eigentumswohnungen	32
3.4	Ausbau und Erweiterung zur Neu- schaffung einzelner Wohnräume	33
4.	Welche Hilfen können darüber hinaus in Anspruch genommen werden?	35
4.1	Bürgschaft	35
4.2	Lastenzuschuß	35
4.3	Steuerliche Hilfen	35

# 1. Wer kann finanzielle Hilfe vom Land Nordrhein-Westfalen erhalten?

## 1.1 Bauherren und Ersterwerber

Gefördert wird der Bau oder Ersterwerb von Familienheimen (nur Hauptwohnung, nicht auch eine zweite Wohnung oder Einliegerwohnung) und von eigengenutzten Eigentumswohnungen. Es werden nur solche Familienheime und Eigentumswohnungen gefördert, die künftig errichtet oder erworben werden sollen. Deshalb ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn

- der Bauherr mit dem Bau begonnen oder
- der Ersterwerber den Kaufvertrag endgültig abgeschlossen hat, bevor der Bewilligungsbescheid über die gewünschte Förderung erteilt ist.

## 1.2 Einkommen und Einkommensgrenze

Ob überhaupt und in welcher Höhe eine Förderung gewährt werden kann, hängt davon ab, daß das Einkommen des Antragstellers und seiner Familienangehörigen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Diese Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau und die Ermittlung des anrechenbaren Einkommens sind in den §§ 25 bis 25 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bestimmt.

Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen.

Haushaltsgröße	DM jährlich
1 Person . . . . .	23.000
2 Personen . . . . .	33.400
3 Personen . . . . .	41.400
4 Personen . . . . .	49.400
5 Personen . . . . .	57.400
6 Personen . . . . .	65.400

### Beispiel

für die Ermittlung der Einkommensgrenze für einen Haushalt mit 5 Personen:

für die erste Person . . . . .	23.000 DM
für die zweite Person . . . . .	10.400 DM
für die dritte Person . . . . .	8.000 DM
für die vierte Person . . . . .	8.000 DM
für die fünfte Person . . . . .	8.000 DM
<b>Einkommensgrenze . . . . .</b>	<b>57.400 DM</b>

### *Wie das Jahreseinkommen berechnet wird*

Das Jahreseinkommen wird für jede haushaltsangehörige Person gesondert ermittelt. Maßgebend ist das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Grundsätzlich wird dabei von dem Einkommen ausgegangen, das im Laufe der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung erzielt worden ist. Einkommensveränderungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate sicher zu erwarten sind, sind bei der Einkommensermittlung mit zu berücksichtigen. Als Jahreseinkommen ist grundsätzlich das steuerpflichtige Bruttoeinkommen maßgebend. Bei der Ermittlung der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit kann der Arbeitnehmerpauschbetrag (2.000 DM) abgezogen werden, sofern keine höheren Werbungskosten nachgewiesen werden können. Zum Jahreseinkommen werden aber auch steuerfreie Einkünfte, z. B.

- steuerfreie Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
  - der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
  - die (steuerfreien) Teile von Renten, die den (steuerpflichtigen) Ertragsanteil übersteigen,
  - Lohnersatzleistungen,
  - Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz, Asylbewerberleistungsgesetz und Bundesversorgungsgesetz
- ninzugerechnet.

Steuern, Sozialversicherungsbeiträge, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen im steuerrechtlichen Sinne werden nicht abgezogen. Sie werden durch folgenden pauschalen Abzug berücksichtigt: Vom Jahreseinkommen können jeweils 10% abgesetzt werden, wenn

- Steuern vom Einkommen (z. B. Lohnsteuer),
  - Beiträge zur Krankenversicherung,
  - Beiträge zur Rentenversicherung
- entrichtet werden. Wenn keine Steuern oder Beiträge geleistet werden, beträgt der Abzug pauschal 6% vom Jahreseinkommen.

### ***Das Gesamteinkommen ist maßgebend!***

Die Jahreseinkommen, die auf diese Weise für jedes Familienmitglied ermittelt sind, werden zusammengerechnet und ergeben das sogenannte Gesamteinkommen. Von diesem Gesamteinkommen können dann bestimmte Frei- und Abzugsbeträge abgezogen werden.

### ***Freibeträge:***

1. Für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gezahlt wird 1.800 DM



wenn der Antragsteller allein mit Kind(ern) zusammen wohnt und wegen seiner Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist.

2. Für zum Haushalt gehörende Kinder, die über eigenes Einkommen verfügen und das 16. Lebensjahr, aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben

1.200 DM

3. Für zum Haushalt zählende Schwerbehinderte mit einem

- Grad der Behinderung (GdB)  
mindestens 100 9.000 DM
- GdB mindestens 80 bei häuslicher  
Pflegebedürftigkeit 9.000 DM
- GdB unter 80 bei häuslicher  
Pflegebedürftigkeit 4.200 DM

4. Für junge Ehepaare, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung

8.000 DM

### **Abzugsbeträge:**

Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen können bis zur Höhe des im Unterhaltstitel, Bescheid oder Unterhaltsvereinbarung festgestellten Betrages abgesetzt werden. Liegen eine Vereinbarung oder ein Unterhaltstitel nicht vor, beträgt der Abzugsbetrag

- für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist bis 6.000 DM
- für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten bis 12.000 DM
- für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person bis 6.000 DM

## Beispiel

Ehepaar mit zwei Kindern. Beide Ehegatten sind berufstätig. Lohn- oder Einkommensteuer sowie Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung werden gezahlt. Die Werbungskosten überschreiten nicht den Pauschbetrag.

	Ehemann DM	Ehefrau DM
Bruttoeinkommen	50.000	20.000
abzgl. Werbungskosten- pauschbetrag	2.000	2.000
Zwischensumme	48.000	18.000
abzgl. Pauschale 30%	14.400	5.400
	33.600	12.600
Zusammengerechnet		<b>46.200</b>

Die Einkommensgrenze von 49.400 DM wird nicht überschritten.

### **1.3** Der Bauherr muß Eigenleistung erbringen

Gefördert wird nur, wer mindestens 15% der Gesamtkosten als Eigenleistung erbringen kann. Eigenleistung in diesem Sinne sind u. a.

- eigene Geldmittel (z. B. Bausparguthaben)
- der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, insbesondere der eingebrachten Baustoffe,
- der Wert des eigenen Baugrundstücks und
- die Selbsthilfe.

Die Selbsthilfe kann z. B. in der manuellen Mitarbeit bei der Erschließung des Baugrundstücks, der Ausführung von Bauarbeiten oder bei der Fertigstellung der Außenanlagen bestehen (sog. „Muskelhypothek“). Eine geplante Selbsthilfe wird nur angerechnet, wenn sie auch tatsächlich geleistet wer-

den kann. Reichen die Eigenleistungen nicht aus, werden Familienzusatz- und Eigenkapitalersatzdarlehen (vgl. unter 2.22 + 2.23) als Ersatz der Eigenleistung anerkannt.

#### **1.4** Keine Förderung bei vorhandenem Wohneigentum

Hat ein Antragsteller bereits einmal Wohnungsbauförderungsmittel bekommen, sei es durch Bewilligungsbescheid, Vertrag oder Rechtsnachfolge, so ist eine erneute Förderung (sog. Doppelförderung) ausgeschlossen. Über Ausnahmen unterrichtet die Bewilligungsbehörde. Wenn der Antragsteller bereits über nicht gefördertes Wohneigentum in Form eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung zur angemessenen eigenen Wohnraumversorgung verfügt oder wenn er dessen Veräußerung selbst zu vertreten hat, ist eine Förderung ungerechtfertigt und damit unzulässig.

## **2. Wie wird gefördert?**

### **2.1** Einteilung in Modelle – Anrechnung von Kindern

Es gibt vier unterschiedliche Förderungsmodelle, die sich im Hinblick auf die begünstigten Zielgruppen, deren Zugangsvoraussetzungen sowie nach Art und Höhe der Subvention unterscheiden. Es handelt sich hierbei um

- die Förderungsmodelle A 1 bis A 4 aus öffentlichen Mitteln

Für die Förderungsberechtigung und die Höhe der Wohnungsbaumittel spielt die Zahl der Kinder eine besondere Rolle. Angerechnet werden Kinder,

- a) bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres;
- b) die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger und seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu versorgen;
- c) deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung spätestens innerhalb von sechs Monaten erwartet wird.

## 2.2 Modell A 1:

Im Modell A 1 werden Familien mit mindestens drei Kindern und einem Einkommen gefördert, das die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues (§ 25 II. WoBauG) um mindestens 20 v. H. unterschreitet.

### 2.21 Öffentliches Baudarlehen

Das öffentliche Baudarlehen für eine Hauptwohnung in einem Familienheim oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung beträgt im Modell A 1 = 75.000 DM. Das Baudarlehen wird je nach der Lage des Baugrundstücks um folgende Beträge je Quadratmeter Wohnfläche erhöht:

- 200 DM bei Grundstücken in Ballungsgebieten oder solitären Verdichtungsgebieten und
- 100 DM bei Baugrundstücken in der Ballungsrandzone, jeweils nach dem Landesentwicklungsplan I/II.

Gehören fünf Personen zu einem Haushalt, so liegt diese Fläche bei 110 Quadratmetern. Gehören zum Haushalt mehr oder weniger als fünf Personen, so vergrößert bzw. vermindert sich die förderungsfähige Wohnfläche um 10 Quadratmeter je Person. Ein zum

Familienhaushalt rechnender Schwerbehinderter mit einem Grad von wenigstens 80 wird bei dieser Bemessungsgrenze mit zusätzlichen 10 Quadratmetern berücksichtigt. Das öffentliche Baudarlehen wird in Höhe von 99,6% ausgezahlt. Das Darlehen ist zunächst zinslos und mit 1% zu tilgen. Ferner wird ein laufender jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5% erhoben. Frühestens nach 10 Jahren können Zinsen verlangt werden.

#### 2.22 Familienzusatzdarlehen

Das Familienzusatzdarlehen beträgt bei drei Kindern 7.000 DM. Es erhöht sich für jedes weitere Kind um 5.000 DM. Beim Familienzusatzdarlehen werden alle zum Haushalt gehörenden Kinder im Sinne des Steuerrechts (§ 32 Abs. 1 und 4 Einkommensteuergesetz – EStG –) berücksichtigt. Auch ein Kind, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten zu erwarten ist, kann angerechnet werden. Gehört zum Familienhaushalt ein Schwerbehinderter, ein diesem Gleichgestellter oder eine Kriegserwitwe, erhöht sich das Familienzusatzdarlehen um jeweils 2.000 DM. Wurden Vater oder Mutter des Bauherren oder seines Ehegatten in den Haushalt aufgenommen, so sind sie zusätzlich zu den Kindern zu berücksichtigen. Familienzusatzdarlehen werden zu 100% ausgezahlt. Für das Familienzusatzdarlehen wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag nicht erhoben. Im übrigen entsprechen die Darlehensbedingungen denen des öffentlichen Baudarlehens.

#### 2.23 Eigenkapitalersatzdarlehen

Neben dem öffentlichen Baudarlehen und dem Familienzusatzdarlehen kann ein Eigenkapitalersatzdarlehen von 10.000 DM bei

drei Kindern und weiteren 4.000 DM für jedes weitere Kind bewilligt werden.

Die Darlehensbedingungen entsprechen denen des öffentlichen Baudarlehens (siehe Nr. 2.21).

#### 2.24 Öko- und Sozialbonus

Bei flächensparendem Bauen (die Geschößflächenzahl von 0,8 darf nicht unterschritten werden) oder wenn mit Bezug der geförderten Neubaumaßnahme eine öffentlich geförderte und weiterhin gebundene Miet- oder Genossenschaftswohnung freigemacht wird, kann ein Öko- bzw. Sozialbonus in Höhe von jeweils 10.000 DM gewährt werden. Die Darlehensbedingungen entsprechen denen des öffentlichen Baudarlehens.

#### 2.25 Aufwendungsdarlehen

Darüber hinaus wird ein Aufwendungsdarlehen gewährt. Es ist nicht bestimmt, die Kosten des Baues oder des Erwerbs zu finanzieren, sondern soll helfen, die Belastungen nach Wegfall der steuerlichen Förderung (siehe 4.3) aufzubringen. Das Aufwendungsdarlehen beträgt 26.400 DM und wird über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt. Die Auszahlung beginnt mit dem Fortfall der steuerlichen Förderung. Voraussetzung für die Auszahlung ist, daß das Einkommen die zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Einkommensgrenze nicht oder nicht mehr als 5 v. H. übersteigt. Anfangs beträgt das Aufwendungsdarlehen 400 DM monatlich. Die weiteren Raten verringern sich nach Ablauf von jeweils einem Jahr um 1/10 des Anfangsbetrages. Das Aufwendungsdarlehen ist 12 Jahre lang zins- und tilgungsfrei. Danach ist es mit 6% Zinsen und mit 2% zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Ein einmaliger Ver-

waltungskostenbeitrag von 0,4% des gesamten Darlehens ist zu leisten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt

- für die Dauer des Förderungszeitraumes 0,5% von der Hälfte des bewilligten Darlehens,
- nach vollständiger Auszahlung des Darlehens 0,5% des gesamten Darlehens.

### Beispiel

für ein Aufwendungsdarlehen:

	monatlich	im Jahr
1. Jahr .....	400 DM	4.800 DM
2. Jahr .....	360 DM	4.320 DM
3. Jahr .....	320 DM	3.840 DM
4. Jahr .....	280 DM	3.360 DM
5. Jahr .....	240 DM	2.880 DM
6. Jahr .....	200 DM	2.400 DM
7. Jahr .....	160 DM	1.920 DM
8. Jahr .....	120 DM	1.440 DM
9. Jahr .....	80 DM	960 DM
10. Jahr .....	40 DM	480 DM
Gesamtbetrag des Aufwendungsdarlehens		<b>26.400 DM</b>

### 2.3 Modell A 2

Im Modell A 2 werden Familien gefördert, deren Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) um mindestens 15 v. H. unterschreitet und zu deren Haushalt

- mindestens zwei Kinder oder
- mindestens ein schwerbehindertes Kind mit einem Grad der Behinderung von 100 oder
- mindestens ein Kind und mindestens eine schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 gehören.

### 2.31 Öffentliches Baudarlehen

Das öffentliche Baudarlehen für eine Hauptwohnung in einem Familienheim oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung beträgt im Modell A 2 = 67.000 DM. Die Bemessung des Zuschlages für Baugrundstücke in Ballungsgebieten und solitären Verdichtungsgebieten bzw. Ballungsrandzonen erfolgt in der unter Nr. 2.21 beschriebenen Weise.

### 2.32 Familienzusatzdarlehen

Das Familienzusatzdarlehen beträgt bei

- zwei Kindern . . . . . 4.000 DM
- drei Kindern . . . . . 7.000 DM

Es erhöht sich für jedes weitere Kind um 5.000 DM. Im übrigen gilt Nr. 2.22.

### 2.33 Eigenkapitalersatzdarlehen

Neben dem öffentlichen Baudarlehen und dem Familienzusatzdarlehen können Eigenkapitalersatzdarlehen nur für Familien mit zwei Kindern bewilligt werden. Es beträgt 10.000 DM.

Die Darlehensbedingungen entsprechen denen des öffentlichen Baudarlehens (s. Nr. 2.21).

### 2.34 Öko- und Sozialbonus

Nach Maßgabe der Nr. 2.24 kann ein Öko- und Sozialbonus gewährt werden.

### 2.35 Aufwendungsdarlehen

Nach Maßgabe der Nr. 2.25 kann ein Aufwendungsdarlehen gewährt werden.

## 2.4 Modell A 3/A 4

In den Förderungsmodellen A 3 und A 4 werden Familien gefördert, zu deren Haushalt

mindestens ein Kind oder eine schwerbehinderte Person (GdB 100) gehört und deren Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2)

- im Modell A 3 um mindestens 10% unterschreitet,
- im Modell A 4 um nicht mehr als 5% überschreitet.

#### 2.41 Öffentliches Baudarlehen

Das öffentliche Baudarlehen für eine Hauptwohnung in einem Familienheim oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung beträgt

- im Modell A 3 = 32.000 DM
- im Modell A 4 = 10.000 DM

Die Bemessung des Zuschlages für Baugrundstücke in Ballungsgebieten und solitären Verdichtungsgebieten sowie Ballungsrandzonen richtet sich nach Nr. 2.21.

#### 2.42 Familienzusatzdarlehen

Das Familienzusatzdarlehen beträgt bei einem Kind 2.000 DM, bei zwei Kindern 4.000 DM und bei drei Kindern 7.000 DM. Es erhöht sich für jedes weitere Kind um 5.000 DM. Im übrigen gilt Nr. 2.22.

#### 2.43 Eigenkapitalersatzdarlehen

Daneben können nur für Familien mit zwei Kindern Eigenkapitalersatzdarlehen in folgender Höhe bewilligt werden

- im Modell A 3 = 20.000 DM
- im Modell A 4 = 10.000 DM

Im Modell A 4 jedoch nur, wenn die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) um mindestens 5% unterschritten wird.

#### 2.44 Öko- und Sozialbonus

Nach Maßgabe der Nr. 2.24 kann ein Öko- und Sozialbonus gewährt werden.

#### 2.45 Aufwendungsdarlehen

Nach Maßgabe der Nr. 2.25 kann ein Aufwendungsdarlehen bewilligt werden.

### **2.5** Lastenberechnung/Tragbarkeit der Belastung

Mit dem Antrag auf Bewilligung der Wohnungsbau Mittel ist eine Lastenberechnung vorzulegen. In dieser sind die Bau- oder Erwerbskosten für das Wohneigentum aufzuführen, die beabsichtigte Finanzierung darzustellen sowie die Kapitalkosten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge, Tilgungen) und die Bewirtschaftungskosten zu berechnen.

Die Förderung setzt voraus, daß die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Antragstellers und seiner Familie gefährdet. Nach Abzug aller laufenden Kosten sollten zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 1.100 DM für einen  
1-Personen-Haushalt,
- 1.450 DM für einen  
2-Personen-Haushalt,
- 400 DM für jede weitere Person.

Hierbei werden Kindergeld, ein evtl. Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz und ein Teilbetrag der steuerlichen Förderung nach dem Eigenheimzulagegesetz in Höhe von 400 DM monatlich (Neubau) bzw. 200 DM monatlich (Erwerb vorhandenen Wohneigentums) angerechnet. Garagenerträge und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint. Bei den Einkünften dürfen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, soweit sie nicht auf einer dauernden Rechtspflicht beruhen, nicht berücksichtigt werden. Unberücksichtigt bleiben auch weitere Steuervorteile aus dem zu fördernden Wohneigentum.

### Beispiel

für die Ermittlung der Belastung:

Familienheim mit einer Wohnfläche von 110 Quadratmetern.

Eheleute mit 4 Kindern,

Förderung im Modell A 1.

Gesamtkosten: 300.000 DM

Finanzierung	DM
1. Hypothek	134.000
Bauspardarlehen	15.000
öffentliches Darlehen	75.000
Familienzusatzdarlehen	12.000
Eigenkapitalersatzdarlehen	14.000
Eigenleistung	50.000
Belastung	300.000
Summe Kapitalkosten	
Instandhaltungskosten	
Betriebskosten	
Laufende Aufwendungen jährlich	
Belastung monatlich	

Zinsen/Tilgung in %	lfd. Aufwendungen in DM
8,5%/1	12.730
5/7	1.800
0,5/1	1.125
0/1	120
0,5/1	210
	15.985
	1.430
	3.960
	21.375
	1.781,25



### 3. Gibt es weitere Finanzhilfen des Landes Nordrhein-Westfalen?

#### 3.1 Zusätzliche Förderung bei Schwerbehinderten

Beim Bau von Wohnungen für Schwerbehinderte kann – ggf neben den unter Nr. 2 aufgeführten Finanzierungshilfen – ein zusätzliches Baudarlehen gewährt werden. Das Baudarlehen beträgt höchstens

- 30.000 DM für Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) nicht oder höchstens um 5% überschreitet,
- 18.000 DM für Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) um bis zu 60% überschreitet.

Voraussetzung ist, daß zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich sind, um den je nach Art der Behinderung besonderen Bedürfnissen Schwerbehinderter (Grad der Behinderung mindestens 80) gerecht zu werden.

Ein Baudarlehen kann auch gewährt werden, wenn vorhandener Wohnraum nachträglich durch besondere bauliche Maßnahmen den besonderen Bedürfnissen eines Schwerbehinderten (ebenfalls mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80) angepaßt werden soll.

Eine Bewilligung ist unzulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 3.000 DM unterschreiten würde.

#### 3.2 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums

Die Förderungsmittel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues sind grundsätzlich nur für die Neuschaffung von Wohnungen be-

stimmt. Für den Erwerb vorhandenen Wohneigentums, z. B. von Altbauwohnungen, ist aber zugunsten von Familien mit mindestens drei Kindern und von Haushalten mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 eine Ausnahme gemacht. Ihnen kann für den Erwerb ein Baudarlehen bewilligt werden, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) um mindestens 20% unterschreitet. Die Förderung setzt voraus, daß durch den Erwerb die dauerhafte angemessene Wohnraumversorgung sichergestellt wird. Das Darlehen beträgt

- a) für den Erwerb eines vorhandenen Familienheimes  
26.000 DM
- b) für den Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung  
mit einer Wohnfläche bis zu 60 Quadratmetern  
15.000 DM  
– mit einer Wohnfläche von mehr als 60 Quadratmetern für jeden weiteren Quadratmeter zusätzlich 730 DM, jedoch im Höchstfall insgesamt 26.000 DM

Neben dem Darlehen kann ein Zusatzdarlehen in folgender Höhe bewilligt werden:

- a) für Erwerber mit drei Kindern  
4.000 DM
- b) für jedes weitere Kind zusätzlich  
3.000 DM
- c) für einen zum Haushalt rechnenden Schwerbehinderten  
2.000 DM

Außerdem kann ein Eigenkapitalersatzdarlehen in Höhe von 6.000 DM für Familien mit zwei Kindern und 10.000 DM für Familien mit 3 Kindern zuzüglich 4.000 DM für jedes weitere Kind bewilligt werden. Sofern der Erwerber schwerbehindert ist, kann zusätzlich ein Darlehen nach Nr. 3.1 in Höhe von bis zu 30.000 DM gewährt werden.

Die Darlehensbedingungen entsprechen denen der öffentlichen Baudarlehen (Nr. 2.21), allerdings beträgt die Tilgung 5%.

### **3.3** Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen

Der Bau eines Familienheimes oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung wird für Begünstigte in den Modellen A 1 bis A 4 auch dann gefördert, wenn sie nicht durch Neubau, sondern durch Ausbau und Erweiterung vorhandener Bausubstanz geschaffen werden. Im Wege des Ausbaues kann eine Wohnung geschaffen werden

- a) durch die Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten (ehemalige Schulen, Verwaltungs-, Fabrik- oder Werkstattgebäude und ähnliches),
- b) durch Umbau vorhandener Wohnräume, die infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, sofern für die Anpassung an heutige Wohngewohnheiten ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist,
- c) durch den Ausbau von Dachgeschossen.

Sollen durch den Ausbau oder Erweiterung selbständige Wohnungen in Familienheimen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen

geschaffen werden, können Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln in folgender Höhe bewilligt werden:

- Modell A 1 = 25.000 DM
- Modell A 2 = 20.000 DM
- Modell A 3 = 15.000 DM
- Modell A 4 = 10.000 DM

Neben den Baudarlehen können Aufwendungsdarlehen nach Maßgabe der Nr. 2.25 bewilligt werden.

Wenn die Gesamtkosten nicht geringer sind als bei einem vergleichbaren Neubauvorhaben, dürfen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen wie in den Modellen A 1 bis A 4 (Neubauförderung) bewilligt werden!

Dies gilt allerdings dann nicht, wenn vorhandener, aber dem heute üblichen Wohnungsstandard nicht mehr entsprechender Wohnraum durch den Umbau an die veränderten Wohngewohnheiten angepaßt werden soll (Nr. 3.3 b). Die Förderung setzt voraus, daß bestimmte Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes durchgeführt werden.

#### **3.4** Ausbau und Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume

Ist ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung der Größe nach nicht mehr ausreichend, z. B. wegen der Geburt von Kindern oder der Aufnahme von Familienangehörigen, ist zu überlegen, ob die vorhandene Wohnung durch den Ausbau weiterer Räume, durch Aufstockung oder Anbau vergrößert werden kann. Deshalb wird auch die Neuschaffung einzelner Wohnräume gefördert. Die Förderung setzt voraus, daß

- in der vorhandenen Wohnung eine geringere Wohnfläche zur Verfügung steht, als dem Familienhaushalt beim Umzug in eine Mietsozialwohnung zustehen würde,
- das Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) um mindestens 20% unterschreitet.

Für den Ausbau oder die Erweiterung kann ein Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln gewährt werden. Für einen Wohnraum von mindestens 12 Quadratmetern Wohnfläche beträgt es 12.000 DM und erhöht sich für jeden weiteren Quadratmeter Wohnfläche um 350 DM; insgesamt dürfen höchstens 18.000 DM bewilligt werden. Für Familien mit mindestens zwei Kindern wird zusätzlich ein Eigenkapitalersatzdarlehen wie bei der Förderung des Erwerbs vorhandenem Wohneigentums (Nr. 3.2) gewährt. Die Darlehensbedingungen entsprechen denen des öffentlichen Baudarlehens (Nr. 2.21), allerdings beträgt die Tilgung 5%.

Wird ein Familienheim mit zwei Wohnungen durch einen Anbau vergrößert, wird grundsätzlich nur die Hauptwohnung gefördert. Ist aus baulichen Gründen auch die Vergrößerung der zweiten Wohnung erforderlich, wird diese nur dann gefördert, wenn die Wohnung von Angehörigen des Eigentümers bewohnt wird und deren Einkommen die Einkommensgrenze (Nr. 1.2) um mindestens 20% unterschreitet.

Hat der Antragsteller für den Erwerb des Wohneigentums eine Förderung erhalten, wird die Neuschaffung einzelner Wohnräume nur dann gefördert, wenn nach der Förderung des Erwerbs zusätzlicher Wohnraumbedarf entstanden ist.

## 4. Welche Hilfen können darüber hinaus in Anspruch genommen werden?

### 4.1 Bürgschaft

Erforderlichenfalls übernimmt die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen auf Antrag eine Bürgschaft für einen Teil der erststelligen Hypothek für nachrangige Hypothekendarlehen gegenüber dem Kreditinstitut.

### 4.2 Lastenzuschuß

Neben den vorgenannten Hilfen kann je nach Höhe des Familieneinkommens und der Leistung ein Anspruch auf einen Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz bestehen. Näheres hierüber erfahren Sie beim Wohngeldamt Stadt-/Gemeindeverwaltung bzw. Kreisverwaltung.

### 4.3 Steuerliche Hilfen

Der Bau oder der Erwerb von Wohneigentum wird auch steuerlich gefördert. Neben dem Fördergrundbetrag in Höhe von bis zu 5.000 DM jährlich wird eine Kinderzulage von 1.500 DM jährlich je Kind gewährt (Einkommensteuergesetz). Es wird daher empfohlen, sich rechtzeitig steuerlich beraten zu lassen.

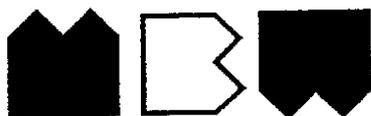
## MBW im Internet

Alle Förderprogramme, Broschüren und Informationsmaterialien des Ministeriums für Bauen und Wohnen sind auch im Internet. Als besonderen Service bieten wir Ihnen kostenfrei alle benötigten Antragsformulare.

Adresse: <http://www.mbw.nrw.de>



Herausgeber:



Ministerium für **Bauen** und **Wohnen**  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Elisabethstraße 5-11

40217 Düsseldorf

Internet: <http://www.mbw.nrw.de>

© 1997

Gestaltung:

Lüttgen & Scholt Werbeagentur GmbH,

Leverkusen

Druck:

Druckhaus Lübbe GmbH & Co.,

Bergisch Gladbach

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- oder Kommunalwahlen. Mißbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen als Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier.

## **Änderung der Förderung von Eigentumsmaßnahmen ab 1998 ! Ergänzung zum Informationsheft „Die Eigentumsförderung NRW“ !**

### **neu 1.5 Keine Förderung bei zu großen Grundstücken**

Eigentumsmaßnahmen in einem Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen ( mit Ausnahme von Kleinsiedlungen und vorhandenem Wohneigentum ) werden nur gefördert, wenn das dazugehörige Grundstück oder Erbpachtgrundstück nicht größer als 400 Quadratmeter ( Grundstücksobergrenze ) ist.  
Über Ausnahmen unterrichtet die Bewilligungsbehörde.

Diese Neuregelung findet keine Anwendung wenn vor dem 1. April 1998

- a) der Förderantrag gestellt worden ist oder
- b) der Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag notariell beurkundet worden ist oder
- c) die Antragsteller das Grundstück geerbt haben.

**Bei der Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums wurde der berechnigte Personenkreis erweitert.**

zu 3.2 Nunmehr werden Familien mit mindestens drei Kindern oder Haushalte mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 gefördert, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenze ( Nr. 1.2 ) um nicht mehr als 5 v. H. überschreitet.

Das Darlehen beträgt je nach Höhe des Einkommens

	Einkommensgrenze § 25 II. WoBauG	Höhe des Baudarlebens
a)	Überschreitung um mindestens 20 v. H.	30.000 DM
b)	Überschreitung um mindestens 15 v. H.	25.000 DM
c)	Überschreitung um mindestens 10 v. H.	16.000 DM
d)	Überschreitung um bis zu 5 v. H.	10.000 DM

### **Neues Förderungsmodell**

Im Rahmen der Förderung des Baues oder des Erwerbs einer Eigentumsmaßnahme erweitert das Land Nordrhein - Westfalen ab 1998 seine Förderungsmodelle um das sog. Bürgschaftsmodell. Gefördert werden insbesondere jüngere Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG überschreitet.  
Informationsbroschüren über die Förderungskonditionen im Rahmen dieses Modells werden in der nächsten Zeit zur Verfügung gestellt.