

Merkblatt Neubau 2024

Zielsetzung

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Begünstigte zu schaffen, die sich am Markt **nicht angemessen mit Wohnraum versorgen** können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Zielgruppe

Gefördert werden Personen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze (§ 13 I WFNG)

- nicht übersteigt (**Einkommensgruppe A**) oder
- um bis zu 40 % übersteigt (**Einkommensgruppe B**).

1-Personenhaushalt: 20.420 Euro

2-Personenhaushalt: 24.600 Euro

- + 5.660 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person
- + zus. 740 Euro wenn diese Person ein Kind i. S. d. § 32 I - V EStG ist.

www.nrwbank.de/chancenprüfer

Was wird gefördert?

Gefördert wird die **Neuschaffung zur Selbstnutzung** von ...

- Eigenheimen und
- Eigentumswohnungen ...

durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 IV Nr. 1 u. 3 WFNG sowie deren **Ersterwerb** (§ 29 Nr. 3 WFNG). Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert.

Fördervoraussetzungen

Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die

- legal errichtet worden sind,
- die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz erfüllen und
- eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten.

Weitere Voraussetzungen:

- kein Vorhabenbeginn vor Antragstellung
 - Neubau = Baubeginn
 - Ersterwerb = Abschluss des notariellen Kaufvertrages
- Eigenleistung von mind. 7,5 % der Gesamtkosten
- dauerhafte Tragbarkeit der Belastung
- ohne vorliegende Baugenehmigung kann keine Bewilligung erfolgen

Nicht als Vorhabenbeginn gelten:

- Abschluss von Liefer- u. Leistungsverträgen,
- vorbereitende Untersuchungen,
- Grunderwerb u. Herrichtung des Grundstücks,
- standortbedingte Maßnahmen

Eigenleistung

Zur Eigenleistung zählt:

- eigene Geldmittel
- der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierte Baugrundstücks
- der Wert von Selbsthilfeleistungen



Förderausschluss

Mögliche Gründe, welche zum Ausschluss einer Förderung führen könnten, sind:

- Darlehensrestschuld des Baugrundstücks übersteigt den Wert des Grundstücks und der verwendeten Gebäudeteile,
- Baubeginn/unterschriebener Kaufvertrag vor Antragstellung,
- bereits vorhandenes selbstgenutztes Wohneigentum, außer dessen Nutzung ist aus besonderen Gründen nicht mehr angemessen,
- Gesamtkosten sind nicht angemessen,
- Ersterwerb: Bauherrschaft erhält selbst eine Förderung für das Bauvorhaben,
- Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist:
 - verwertbares Vermögen von mehr als 50 % der Gesamtkosten kann für die Finanzierung eingesetzt werden,
 - wenn zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 % übersteigen wird

Beispiel: Eintritt in das Berufsleben/Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach Elternzeit

Darlehenskonditionen:

Darlehenshöchstbetrag

Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Kostenkategorie K1:

Einkommensgruppe A: 100.000 Euro
Einkommensgruppe B: 59.000 Euro

Kostenkategorie 2:

Einkommensgruppe A: 115.000 Euro
Einkommensgruppe B: 69.000 Euro

Kostenkategorie 3:

Einkommensgruppe A: 148.000 Euro
Einkommensgruppe B: 88.000 Euro

K1: Barntrup, Blomberg, Dörentrup, Extertal, Horn-Bad Meinberg, Kalletal, Lügde und Schieder-Schwalenberg

K2: Bad Salzuflen, Detmold, Lage, Lemgo und Schlangen

K3: Augustdorf, Leopoldshöhe, Oerlinghausen

Gesamtkostenobergrenze

Referenzgebäude: Eigenheim für 4 Personen (Davon 2 Kinder), ca. 150 m², BEG Effizienzhaus 55

Für jedes weitere Kind kann man mit je 15 m² mehr rechnen.

Status	Gesamtkostenobergrenze	Weiteres Kind	Garage	Carport
Referenzgebäude	620.000,- €	15.000,- €	18.000,- €	12.000,- €
BEG 40	680.000,- €	15.000,- €	18.000,- €	12.000,- €

In Ausnahmefällen kann die Bewilligungsbehörde Minder- oder Mehrkosten beziffern und umsetzen.



Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

- für die ersten 30 Jahre: 0,5 %
- 30 Jahre nach Leistungsbeginn: 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz - § 247 BGB
- nach weiteren 10 Jahren: Anpassung an gültigen Basiszinssatz

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag i. H. v. jährlich 0,5 % berechnet, vom jeweiligen Restkapital halbjährlich an die NRW.BANK zu zahlen.

Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 % unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

Tilgungsnachlass

Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass von 10 % gewilligt werden.

Sondertilgung

Eine Sondertilgung ist frühestens nach 5 Jahren möglich.

Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen sind folgende Zusatzdarlehen möglich:

- | | | |
|--|----------------|---------------------------|
| • Standortbedingte Mehrkosten: | | Tilgungsnachlass von 50 % |
| • Bauen mit Holz: | | Tilgungsnachlass von 50 % |
| • Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard: | 30.000 Euro | Tilgungsnachlass von 50 % |
| • Familien-/Schwerbehindertenbonus: | je 24.000 Euro | Tilgungsnachlass von 10 % |
| • barrierefreie Gestaltung: | 11.500 Euro | Tilgungsnachlass von 10 % |

Ergänzungsdarlehen

Zur Deckung der Gesamtkosten kann zusätzlich ein Ergänzungsdarlehen i. H. v. 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro gewährt werden, wenn die Fördernehmer versichern, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten.

Das Ergänzungsdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit mit 3,73 % jährlich zu verzinsen und mit jährlich 2 % zu tilgen.

Tragbarkeit

Die Belastung der Förderung darf die wirtschaftliche Existenzgrundlage nicht gefährden und muss **auf Dauer tragbar** sein. Die Belastung ist tragbar, wenn **zum Zeitpunkt der Bewilligung** die Einkünfte ohne die Belastung und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.

Für eine dauerhafte Tragbarkeit der Belastung ist ein unbefristeter Arbeitsvertrag erforderlich.

Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 1-Personenhaushalt: 970 Euro
- 2-Personenhaushalt: 1.240 Euro
- + 320 Euro für jede weitere Person



Auszahlung des Förderdarlehens

Auszahlung bei Neubau:

- 40 % bei Baubeginn,
- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 20 % bei Bezugsfertigkeit.

Auszahlung beim Ersterwerb:

- Vollständige Auszahlung nach Bezugsfertigkeit und Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages.
- Bei einem Ersterwerb **von einem Bauträger** werden die bewilligten Förderdarlehen i. d. R. in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsregelungen ausgezahlt.

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten wird in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 % bei Beginn der Maßnahme,
- 55 % bei Abschluss der Maßnahme und
- 20 % nach Prüfung des Kostennachweises und der Anzeige des Baubeginns der auf der Fläche errichtenden Fördergegenstände.

Maßnahmenfertigstellung

Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.

Wenn Umstände bekannt werden, welche nicht auf eigenverschulden zurückzuführen sind, kann die Frist 2x um je sechs Monate verlängert werden.

Ansprechpartner

Sachbearbeitung: Rike Denise Richter
05231/62-5060
r.richter@kreis-lippe.de

technische Prüfung: Irina Boschmann
05231/62-5050
irina.boschmann@kreis-lippe.de

Kreis Lippe
Der Landrat
FD 630.1 Wohnraumförderung
Felix-Fechenbach-Str. 5
32756 Detmold

