

Anlage zum Protokoll Sozialausschuss vom 08.12.2011

Übersicht Eigenheimförderung (Stand Wohnraumförderungsbestimmungen 2011)
 instige Darlehen für den Neubau oder den Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

1. Antragsberechtigte

Die Förderung konzentriert sich auf Haushalte (auch Lebensgemeinschaften), die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und aus mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder einer schwerbehinderten Person (Grad der Behinderung von mindestens 50) bestehen. Hierbei kann es sich auch um einen Ein-Personen-Haushalt handeln.

1-Personen-Haushalt 17 000 Euro

2-Personen-Haushalt 20 500 Euro

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4 700 Euro.

Für jedes haushaltsangehörige Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des

Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 600 Euro.

2. Förderzweck: Neubau, Ersterwerb, Erwerb von gebrauchten Immobilien

Neu geschaffene Förderobjekte müssen nach der Energieeinsparverordnung 2009 gebaut werden, für gebrauchte Häuser gelten folgende Kriterien:

Der Erwerb vorhandener Eigenheime oder Eigentumswohnungen wird mit 70% der Neubaufördermittel gefördert, wenn für das Objekt

- nach dem 31.12.1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder der Energiebedarf den Wert von 150 kWh (qm a) nicht überschreitet.

Der Erwerb vorhandener Eigenheime wird mit 80% der Neubaufördermittel gefördert, - wenn bei ihnen innerhalb eines Jahres mindestens drei bauteilbezogene Maßnahmen nach den Vorgaben der EnEV 2009 vollständig ausgeführt werden (Maßnahmen, die bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen oder andere Maßnahmen durchgeführt werden, die ein Sachverständiger empfiehlt und die von Fachfirmen ausgeführt werden müssen. Dabei ist nachzuweisen, dass nach der empfohlenen energetischen Modernisierung der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Abs. 1 EnEV 2009 und der Höchstwert des spezifischen, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust den nach Anlage 1 Tabelle 2 EnEV 2009 festgesetzten Wert nicht um mehr als 40% überschreiten.

- ein Vertragsabschluss vor Antragstellung erfolgt ist,

- die angemessenen Gesamtkosten im Bereich der Bewilligungsbehörde überschritten werden, wenn die Eigentumswohnung in einem Hochhaus handelt.

Eigenleistung muss mindestens in Höhe von 15% der Gesamtkosten erbracht werden, davon die Hälfte mit eigenen Geldmitteln. Das Starterdarlehen wird auf den Teil der Eigenleistung, der nicht in Geldmitteln erbracht werden muss, angerechnet.

3. Umfang und Konditionen

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach der Gemeinde, in der das Förderobjekt liegt. Die Gemeinden sind entsprechend dem Kostenniveau in drei Kategorien (K1 bis K3) unterteilt:

Grundpauschale :

Grundpauschale K 1 - 40.000 €

Grundpauschale K 2 – 60.000 €

Grundpauschale K 3 – 70.000 €

und

Kinderbonus 5.000 € je Kind

Starterdarlehen 10.000 €

Für den Kauf gebrauchter Eigenheime und Eigentumswohnungen, für die nach dem 31.12.1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt oder für die mindestens der Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 nachgewiesen wird,

~~Geldpauschale K 1 - 28.000 € oder~~

Grundpauschale K 2 - 42.000 € oder

Grundpauschale K 3 - 49.000 €

und

Kinderbonus 3.500 € je Kind,

Starterdarlehen 10.000 €.

Für den Kauf gebrauchter Eigenheime, die nicht mindestens den o. g. energetischen Standard erfüllen, werden in Kombination mit baulichen Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung und anderer Wohnwertverbesserungen folgende

~~Geldpauschale K 1 - 32.000 € oder~~

Grundpauschale K 2 - 48.000 € oder

Grundpauschale K 3 - 56.000 €

und

Kinderbonus 4.000 € je Kind,

Starterdarlehen 10.000 €.

Konditionen für das Baudarlehen (Grundpauschale, Kinderbonus und Stadtbonus) und das Starterdarlehen:

Zinsen: 0,5% p.a. in den ersten 5 Jahren.

Tilgung:

Baudarlehen Neubau/Ersterwerb 1% zuzüglich ersparter Zinsen

Baudarlehen gebrauchte Häuser 2% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen.

Starterdarlehen 5% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen.

Verwaltungskosten:

einmalig 0,4% (werden bei Auszahlung einbehalten).

laufend: 0,5% p.a

Verbleibendes Einkommen

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Nach Abzug der Belastungen aus der Baufinanzierung, den Betriebskosten und aller anderen Zahlungsverpflichtungen vom Nettoeinkommen müssen soviel Einkünfte verbleiben, dass der angemessene ~~Debensstandard nicht unterschritten~~ Mindesteinkommen (Mindesteinkommen) für

einen Einpersonenhaushalt 725 €,

einen Zweipersonenhaushalt 935 €,

jede weitere Person zusätzlich 235 €.

Die Wohnraumförderungsbestimmungen werden jährlich geändert. der Erlass der WFB 2012 ist für den 19.01.2012 geplant. Voraussichtlich wird es Anpassungen in den Kostenkategorien und beim Mindestrückbehalt geben.

I. Prinz-Klein
Abteilungsleiterin Wohnungsbauförderung
Rhein-Sieg-Kreis