

# Oberbergischer Kreis

## Förderung von selbst genutztem Wohneigentum 2012 bei Neubau / Ersterwerb

- Stand: 19.01.2012 -



OBERBERGISCHER KREIS  
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

**Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.**

**Für Vorhaben im Oberbergischen Kreis ist die Kreisverwaltung in Gummersbach zuständig.**

**Die Fördermittel werden dem Oberbergischen Kreis budgetiert zugewiesen. Bewilligungsreife Altanträge aus dem Jahr 2011 müssen aus dem Budget vorrangig bewilligt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für Anträge aus dem Jahr 2012 nur begrenzt Fördermittel zur Verfügung stehen.**

Für eine Bewilligung ist eine Verwaltungsgebühr gemäß der Tarifstelle 29 der Verwaltungsgebührenordnung zu entrichten. Nach der Gebührensatzung des Oberbergischen Kreises kann auch dann eine Gebühr erhoben werden, wenn ein eingereicherter Antrag wegen fehlender Mitwirkung des Antragstellers abgelehnt werden muss oder wenn ein Antrag zurückgezogen wird, nachdem er bereits geprüft wurde.

**Antragsvordrucke finden Sie unter [www.obk.de](http://www.obk.de) / Service / Wohnraumförderung.**

### Wer wird gefördert?

Alle Haushalte (auch Lebensgemeinschaften), die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und

- mindestens eine volljährige Person und ein Kind haben oder
- zu denen eine schwerbehinderte Person (Grad der Behinderung mindestens 50) gehört. Hierbei kann es sich auch um einen Einpersonenhaushalt handeln.

### Wie hoch ist die Einkommensgrenze?

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW sind Einkommensgrenzen zu beachten, die der antragstellende Haushalt einhalten muss.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die Einkommensgrenzen und das für eine Förderung „maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen“ eines „normalen“ Arbeitnehmer-Haushaltes. Für das „Brutto-Jahreseinkommen“ wurde unterstellt, dass Steuern und Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung gezahlt werden. Werbungskosten sind mit dem Pauschalbetrag von 1.000,00 Euro berücksichtigt. Höhere Werbungskosten können ggf. höhere Einkommen erlauben.

Die Angaben zum „Brutto-Jahreseinkommen“ können für Beamte und Selbständige keine Anwendung finden, bitte lassen Sie sich hierzu von uns beraten. Dies gilt auch bei anderen Haushalts-Konstellationen (z. B. mehr als 2 Erwachsene) und Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung).

Für junge Ehepaare, 2-Personen-Haushalte, schwerbehinderte Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen von Haushaltsangehörigen gelten unter bestimmten Voraussetzungen Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen erlauben. Bitte lassen Sie sich auch hierzu von uns beraten.

Einkommensgrenzen		
Personenzahl	Grenze 100 % in EUR	mögliches Jahres- Bruttoeinkommen EUR
1	17.000	26.758
2 (1 Kind)	21.100	32.970
3 (1 Kind)	25.800	40.091
4 (2 Kinder)	31.100	48.121
5 (3 Kinder)	36.400	56.152
6 (4 Kinder)	41.700	64.182

### Wichtig:

Entscheidend für die Einkommensprüfung sind die Berechnungen und Feststellungen der Bewilligungsbehörde. Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns.

**Was wird gefördert?**

- der Neubau von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung
- der Erwerb schlüsselfertiger Eigenheime oder Eigentumswohnungen vom Bauträger zur Selbstnutzung (innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung)
- erstmalige Schaffung eines Objektes durch Erweiterung
- erstmalige Schaffung eines Objektes durch Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes und der Ersterwerb eines solchen Objektes

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn

- ein Baubeginn/Vertragsabschluss bereits erfolgt ist,
- die angemessenen Gesamtkosten im Bereich der Bewilligungsbehörde überschritten werden,
- Wohn- und Schlafräume - auch Kinderzimmer - kleiner als 10 qm sind oder
- es sich um eine Eigentumswohnung in einem Hochhaus handelt.

**Wie hoch muss die Eigenleistung sein?**

Eigenleistung muss mindestens in Höhe von 15 v. H. der Gesamtkosten erbracht werden, davon die Hälfte mit eigenen Geldmitteln oder durch ein lastenfreies Grundstück. Das Starterdarlehen in Höhe von 10.000 EUR wird auf den Teil der Eigenleistung, der nicht in Geldmitteln erbracht werden muss, angerechnet.

**Wie viel Einkommen muss dem Haushalt für die Lebensführung verbleiben?**

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 Lebensunterhalt sichergestellt ist (Mindestrückbehalt).

Der monatliche Mindestrückbehalt beträgt für

- einen Einpersonenhaushalt 740 EUR
- einen Zweipersonenhaushalt 955 EUR
- für jede weitere Person zusätzlich 240 EUR

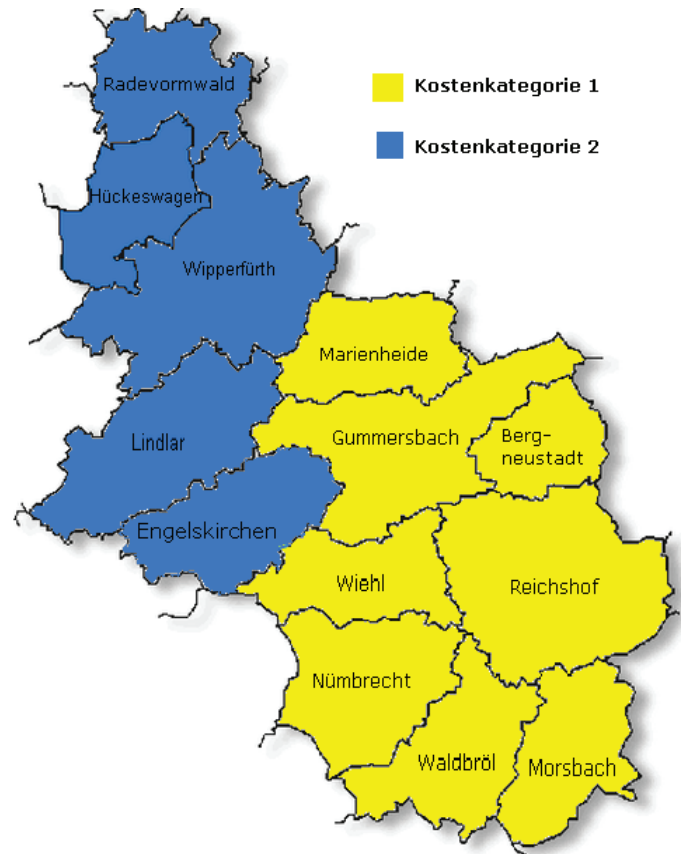
Die Tragbarkeit der Belastung muss auf Dauer gesichert erscheinen, dies gilt insbesondere für die Einkünfte des Haushaltes. Weitergehende Fragen hierzu klären Sie bitte mit uns.

**Wie hoch sind die Darlehen?**

Die Höhe der Förderdarlehen richtet sich nach dem Bauort sowie der Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder.

Gemeinden der Kostenkategorie	Grundpauschale in €
Förderdarlehen <b>K1</b>	40.000
Förderdarlehen <b>K2</b>	60.000
Für jedes zum Haushalt gehörende Kind wird zusätzlich ein <b>Kinderbonus von 5.000 €</b> gewährt.	
Neben dem Förderdarlehen wird zusätzlich ein <b>Starterdarlehen in Höhe von 10.000 €</b> gewährt.	
Für <b>barrierefreie Objekte</b> entsprechend Nr. 1.2.1 a-d, 1.2.2 und 1.2.3 Anlage 1 WFB wird ein <b>Darlehen in Höhe von 10.000 €</b> gewährt.	

- **K1** = Gemeinde bzw. Stadt  
Bergneustadt, Gummersbach, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl, Wiehl
- **K2** = Gemeinde bzw. Stadt  
Engelskirchen, Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth



Für **Neubau, Ersterwerb und Erweiterung** eines Objektes können **100 v. H.** der Grundpauschale und des Kinderbonus gewährt werden.

Für die **erstmalige Schaffung eines Objektes durch Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes und der Ersterwerb eines solchen Objektes** können **80 v. H.** der Grundpauschale und des Kinderbonus gewährt werden.

Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs setzt voraus, dass das Förderobjekt dem **Neubaustandard gemäß „EnEV 2009“** entspricht.

#### Welche Konditionen gelten für die Darlehen?

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

- **Zinsen:**  
in den ersten fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit 0,5 v. H. p.a.
- **Tilgung:**  
Baudarlehen: 1 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen,  
Starterdarlehen: 5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen
- **Verwaltungskostenbeitrag:**  
einmalig: 0,4 v. H. (wird bei Auszahlung einbehalten)  
laufend: 0,5 v. H. p.a.

Weitere Details zu den Konditionen finden Sie im Merkblatt „Darlehenskonditionen (selbst genutztes Wohneigentum)“.

#### Wie werden die Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung des Darlehens für den **Neubau** erfolgt in 3 Raten:

- 30 v. H. bei Baubeginn
- 40 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus
- 30 v. H. bei Bezugsfertigkeit

Bei einem **Ersterwerb** werden die bewilligten Darlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt.

#### Sie möchten weitere Informationen oder ein Beratungsgespräch?

Rufen Sie uns an!

#### Ihre Ansprechpartner für Ihr Vorhaben

##### bei technischen Fragen

Frau Thomas-Baldauf  
Telefon 02261 88-6810  
Fax 02261 88-6899  
E-Mail dagmar.thomas-baldauf@obk.de  
Zimmer EG-07

##### bei Fragen zur Einkommensprüfung und Finanzierung

Herr Schmalenbach  
Telefon 02261 88-6813  
Fax 02261 88-6899  
E-Mail friedhelm.schmalenbach@obk.de  
Zimmer EG-10

Sie erreichen uns am besten telefonisch  
montags – freitags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr  
montags – mittwochs von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr  
donnerstags von 13:00 Uhr – 17:30 Uhr

Wir beraten Sie gerne.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Ihre Bewilligungsbehörde

#### Oberbergischer Kreis

Der Landrat  
Wirtschaftsförderung  
Moltkestraße 34 (OAG-Gebäude)  
51643 Gummersbach  
www.obk.de