

## Der Weg zum Eigenheim und zur Eigentumswohnung in Bottrop (Stand: Februar 2020)

Die Eigentumsförderung richtet sich an Haushalte mit mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder einer schwerbehinderten Person, die die Einkommensgrenze nach § 13 WFNG NRW nicht überschreiten. Zum Einkommen gehören alle steuerpflichtigen Einnahmen sowie bestimmte steuerfreie Einnahmen. Steuerfreie Einnahmen sind u.a. Renten, Minijobs und Unterhaltszahlungen.

Unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) finden Sie einen Förderberater (Rechenmodul), mit dem Sie Ihre Förderchancen vorab **überschlägig** selbst berechnen können. Diese Berechnung ersetzt jedoch keinesfalls die Beratung und Berechnung durch die Abteilung für Wohnungswesen.

Förderfähig sind u.a. Eigenheime und Eigentumswohnungen die durch Neubau, Um- oder Anbau oder durch Kauf von Bestandsobjekten erworben werden.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von zinsgünstigen Baudarlehen.  
**Ein Tilgungsnachlass in Höhe von 7,5 v.H. des Baudarlehens ist möglich!!!**

Für die Erteilung der Förderzusage sind die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) einzuhalten.

### Darlehen (max. für Bottrop) und Konditionen:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Grundpauschale:   | 100.300 € |
| • Familienbonus für jedes Kind und jede schwerbehinderte Person (sofern nicht bereits als Kind berücksichtigt): | 17.000 €  |
| • Zusatzdarlehen Barrierefreiheit:  | 10.000 €  |

Die Darlehen sind ab Bezugsfertigkeit/Vollauszahlung für 20 Jahre mit 0,5 % zu verzinsen. Darüber hinaus sind ein laufender Verwaltungskostenbeitrag i.H.v. 0,5 % und ein einmaliger Beitrag von 0,4 % zu leisten. Die Tilgung beträgt beim Neubau 1,0 %, für alle anderen Bestandsimmobilien 2,0 %. Alle Leistungen sind vom um den Tilgungsnachlass verringerten Darlehensbetrag zu leisten. Nach Ablauf der 20 Jahresfrist werden die Darlehen mit 2 Punkten über dem dann gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB verzinst. Ein Antrag auf Zinssenkung ist unter Umständen möglich.

### Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Die Belastung muss daher **auf Dauer** tragbar erscheinen. Die Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Förderzusage die Einkünfte des Haushaltes nach Abzug der Belastung und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Unter Berücksichtigung von Kindergeld und eines ev. Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz muss folgender Mindestrückbehalt verbleiben:

- 830 € bei einer Person
- 1.060 € bei zwei Personen
- 270 € für jede weitere Person

Die Bewilligungsbehörde prüft die Tragbarkeit anhand Ihrer Nachweise über Ihre Einkünfte und Ausgaben. **Achtung:** Baukindergeld kann nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

## Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

### Förderung bei Schwerbehinderung

Sind für eine schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 v.H. wegen der Art der Behinderung zusätzliche Baumaßnahmen (z.B. Rampe, Hebeanlage, behindertengerechte Küche oder behindertengerechtes Bad, WC) erforderlich, kann ein Baudarlehen zur Deckung der Mehrkosten bewilligt werden. Über Einzelheiten (Höhe der Darlehen bei Einhaltung bzw. Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 v.H.) informiert Sie die Bewilligungsbehörde.

### Förderung bei zusätzlichen Modernisierungsmaßnahmen

Bei einem Erwerb im Bestand kann unter bestimmten Voraussetzungen in einem weiteren Bewilligungsverfahren auch die Modernisierung des Förderobjektes beantragt werden. Hierzu können Sie das Merkblatt zur Modernisierungsförderung und die Modernisierungsrichtlinie des Landes NRW (RL Mod) heranziehen und weitere Informationen bei ihren Ansprechpartnerinnen einholen.

### Ergänzungsdarlehen

Zur Deckung der Gesamtkosten kann auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Antragsteller oder die Antragstellerin versichern, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten.

## Wichtige Fördervoraussetzungen

### 1. Zeitpunkt der Antragstellung, des Baubeginns bzw. des notariellen Vertragsabschlusses:

Wenn Sie selbst Bauherrin/ Bauherr sind, darf mit der Baumaßnahme nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden.

In Fällen des Ersterwerbs soll der Antrag vor Bezugsfertigkeit gestellt werden, er muss prüffähig vor Bezug des Objektes eingegangen sein. Notarielle Kaufverträge dürfen erst nach Förderzusage abgeschlossen werden. Ausnahmsweise ist der vorzeitige Vertragsabschluss möglich, wenn Ihnen ein uneingeschränktes Rücktrittsrecht (kostenfreier Rücktritt) für den Fall, dass die beantragten Mittel nicht bewilligt werden, eingeräumt wurde.

Im Falle des Erwerbs vorhandenen Wohnraums gilt, dass der prüffähige Antrag vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages gestellt werden muss. Ein Entwurf des Kaufvertrages ist dem Antrag beizufügen.

### 2. Eine Wohnraumförderung ist nur dann zulässig, wenn Sie eine bestimmte **Mindesteigenleistung** in die Finanzierung einsetzen. Als angemessen gilt eine Eigenleistung von **15 v. H. der Gesamtkosten**. Mindestens die Hälfte dieses Anteils ist durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks zu erbringen.

**Auf Antrag kann ein Betrag in Höhe von 15 v.H. des ermittelten Darlehens als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden. Ein Berechnungsbeispiel hierzu finden Sie als Anhang.**

3. Von der Förderung ausgeschlossen sind Eigentumsmaßnahmen, deren Planung **Kinderzimmer oder sonstige Schlafräume** mit weniger als 10 qm enthalten (evtl. Ausnahmen beim Erwerb im Bestand sind möglich).
4. Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits **öffentliche oder nicht öffentliche Mittel** erhalten haben, ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.
5. Die Förderung ist trotz Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen ausgeschlossen, wenn und soweit sie **offensichtlich nicht gerechtfertigt** (z.B. wenn zu viel Eigenkapital vorhanden ist) wäre.
6. Weiterhin dürfen keine Maßnahmen gefördert werden, deren **Gesamtkosten** die Gesamtkosten eines vergleichbaren Objektes im Bereich der Bewilligungsbehörde überschreiten.
7. Für **Fremdmittel**, die der Finanzierung Ihres Bauvorhabens dienen, muss glaubhaft gemacht werden, dass sie
  - a) während ihrer vollen Laufzeit unkündbar für die Gläubigerin oder den Gläubiger sind. Anstelle der Unkündbarkeit kann eine Prolongation vereinbart werden, die frühestens nach Ablauf von 10 Jahren in Kraft treten darf.
  - b) mindestens - soweit nicht unverzinslich - mit einem gleichbleibenden Zinssatz für die Dauer von 10 Jahren verzinst werden.
  - c) eine Mindesttilgung von 2 v.H. des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens 10 Jahren ausweisen, wenn der Fremdmittelzins 4 v.H. nicht übersteigt.

**Dieses Merkblatt ist lediglich eine Orientierungshilfe, die nicht allumfassend ist. Die Angaben sind ohne Gewähr.**

Nähere **Auskünfte**, z.B. über Zeitpunkt der Antragstellung, mögliche Förderzusage und die Gebühr hierfür erteilt das Stadtplanungsamt, Abteilung für Wohnungswesen, als Bewilligungsbehörde für die soziale Wohnraumförderung.

### Auskunft und Beratung

Die Sachbearbeiterinnen der Bewilligungsstelle bei der Stadt Bottrop sind wie folgt zu erreichen:

Frau Sakowski 02041 / 70-3585  
[carolin.sakowski@bottrop.de](mailto:carolin.sakowski@bottrop.de)  
Zimmer 107  
Moltkestr. 14-16, 46236 Bottrop

Frau Babel 02041 / 70-3499  
[martina.babel@bottrop.de](mailto:martina.babel@bottrop.de)  
Zimmer 106  
Moltkestr. 14-16, 46236 Bottrop

Eine Terminvereinbarung ist erforderlich. Für das Beratungsgespräch planen Sie bitte einen **Zeitaufwand von ca. 1 Stunde ein**.

Informationen sind auch über die NRW.BANK zu erhalten. Im Internet können Sie unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) den Förderantrag (ausfüllbar) abrufen.

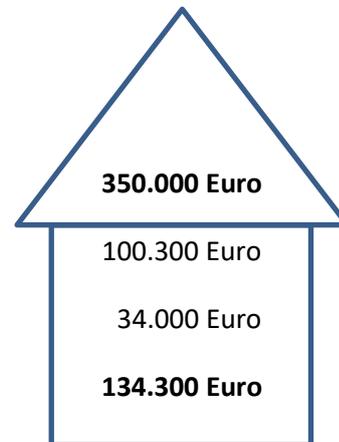
## Ermittlung der Eigenleistungsanforderung in Bottrop am Beispiel einer Familie mit 2 Kinder

**Gesamtkosten des Objektes**

Grundpauschale

Familienbonus

**Förderdarlehen**



**Eigenleistung**

15 % von 350.000 Euro



davon 50 % als Bargeld oder Grundstück



52.500 Euro

26.250 Euro

### Eigenleistungsersatz

**15 % von 134.300 Euro**

**20.145 Euro**

**Auswirkung:**

Eigenleistung insgesamt

52.500 Euro

abzüglich Eigenleistungsersatz

20.145 Euro

**= reduzierte Eigenleistung**



**davon 50 % als Bargeld oder Grundstück**



**32.355 Euro**

**16.177,50 Euro**

**Bitte beachten Sie, dass sich bei dieser Finanzierungsform die Hypothek Ihrer Bank erhöht!**