



So fördert das Land Immobilienerwerber

In Zeiten, in denen viele von der Krise der Banken sprechen, ist die Suche nach Finanzhilfen des Staates verständlich.

TEXT EIKE SCHULZE

Um Käufer von gebrauchten Immobilien zu unterstützen, hat das Bundesland Nordrhein-Westfalen ein Programm speziell für den Erwerb von Eigentumswohnungen oder Häusern zur Selbstnutzung aufgelegt. Im Fokus der Förderung sind Familien mit einem oder mehreren Kindern oder Schwerbehinderte, die auch als Einzelperson gefördert werden können. Ebenso können Lebensgemeinschaften, die diese Bedingungen erfüllen, von dem Programm profitieren, welches es in den Fördermodellen A und B gibt.

DAS FÖRDERPROGRAMM „KAUF EINER GEBRAUCHTEN IMMOBILIE“

Wer das Programm in Anspruch nehmen möchte, muss Voraussetzungen erfüllen. Zum einen ist Förderung grundsätzlich nur möglich, wenn ein Kind im Haushalt mitlebt, das noch kein eigenes Einkommen erwirtschaftet. Außerdem können Schwerbehinderte mit einer anerkannten Behinderung von mindestens 50 Prozent unterstützt werden. Die zweite Einschränkung betrifft das Ein-

kommen, da es sich hierbei um eine soziale Wohnungsbauförderung handelt. So beträgt die Nettofördergrenze beim Fördermodell A bei einem Vier-Personenhaushalt 30.610 Euro. Dies entspricht in etwa einem Bruttolohn von rund 44.650 Euro. Beim Fördermodell B dürfen die Grenzen um bis zu 40 Prozent überschritten werden. Das heißt bei einem Vier-Personenhaushalt werden 42.854 Euro Nettoeinkommen und 62.140 Euro Bruttoeinkommen toleriert. In der zweiten Stufe fällt die Förderung jedoch geringer aus. Allerdings kann das Jahresbruttoeinkommen auch noch höher

liegen, wenn beispielsweise der Antragsteller höhere Werbungskosten nachweisen kann. Auch für jüngere Familien, Alleinerziehende und Schwerbehinderte können noch weitere Abzugs- und Freibeträge hinzukommen. Wer Beamter oder Selbstständiger ist, der sollte sich mit den Förderberatern der Bewilligungsbehörde in Verbindung setzen, da weitere Punkte zu beachten sind, die erst eine Förderung ermöglichen.

Eine Unterstützung durch das Land erhalten Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung. Die Förderung ist

allerdings nicht bei jedem Objekt möglich. So sind Eigentumswohnungen in Hochhäusern ausgeschlossen. Außerdem werden großflächige Wohnungen und Häuser nicht gefördert, wenn sie nicht im Rahmen von angemessenen Gesamtkosten realisierbar sind. Der Käufer muss zudem 10 Prozent der Gesamtkosten als Geldmittel zur Verfügung stellen. Außerdem gewährt das Land nur Mittel, wenn dem geförderten Haushalt ein ausreichender Geldbetrag zum Lebensunterhalt verbleibt. Die Grenzen betragen beispielsweise bei einem Ein-Personen-Haushalt 700 Euro monatlich und bei einem Vier-Personen-Haushalt 1.360 Euro. Zur

Ermittlung werden auch die Kosten für weitere Kreditgeber herangezogen.

Auch die Konditionen unterscheiden sich je nach Modell. Beim Fördermodell A sind die ersten fünf Jahre zinsfrei, jedoch kann die kostenlose Zinsphase je nach Einkommensverhältnissen bis zu 15 Jahre andauern. Beim Fördermodell B fallen Zinsen in Höhe von 2 Prozent jährlich an im Zeitraum von fünf Jahren, je nach Voraussetzungen kann der Zeitraum auf bis zu 10 Jahre ausgedehnt werden. Ansonsten steigt der Zinssatz in dieser Phase bei beiden Modellen auf 3,5 Prozent an, ab dem 20. Jahr können deutlich höhere Zinsen auf die Restschuld von bis zu 6 Prozent anfallen. Die Tilgungsraten sind hoch und betragen 4 Prozent beziehungsweise 5 Prozent beim Starterdarlehen. Im ersten Jahr betragen die Gebühren 0,4 Prozent der Darlehenssumme, danach jährlich 0,5 Prozent.

Die Förderung wird von den Kommunen und Kreisen abgesegnet. Die Bewilligungsbehörden befinden sich jeweils in den Bau- oder Wohnungsämtern. Wer die richtige Stelle sucht, kann diese unter: <http://www.nrwbank.de/WfaAuskunft/WfaAuskunft> abfragen.

FAZIT

Die Förderung für Käufer von Gebrauchtimmobiliën ist in Nordrhein-Westfalen nicht so günstig wie in vielen anderen Bundesländern. Die Tilgung ist hoch und auch die Zinsen können gegen Ende der Laufzeit sogar über dem Marktniveau liegen. Interessierte sollten daher zunächst überprüfen, ob es nicht günstigere Fördermöglichkeiten über die KfW-Bankengruppe gibt. So liegen beispielsweise die Effektivverzinsung bei einem Darlehen aus dem Wohneigentumsprogramm zurzeit bei 3,69 Prozent für ein 20jähriges Darlehen. In jedem Fall sind Förderprogramme sinnvoll, da diese den restlichen Finanzierungsbedarf, der nicht über private Kreditinstitute gedeckt wird, auffüllen. ■

DARLEHENSHÖHE

Die Darlehenshöhe staffelt sich nach den Modellen A und B und den Kategorien für Gemeinden (K1 – K3). Außerdem gibt es auch eine Baujahresdifferenzierung vor 1995 und ab 1995, dies hat mit den dann greifenden Wärmeschutzstandards zu tun. Die Fördergrenze liegt bei maximal 90 Prozent der Gesamtkosten.

Für Gebäude ab 1995 gelten folgende Förderungssummen:

Modell A	Modell B
Grundpauschale K 1 - 42.000 EUR	Grundpauschale K 1 - 24.500 EUR
Grundpauschale K 2 - 45.500 EUR	Grundpauschale K 2 - 31.500 EUR
Grundpauschale K 3 - 52.500 EUR	Grundpauschale K 3 - 38.500 EUR
Für beide Modelle	
Kinderbonus 3.500 EUR je Kind	
Stadtbonus 14.000 EUR (nur bestimmte Orte)	
erhöhter Stadtbonus 17.500 EUR (nur bestimmte Orte)	
Starterdarlehen 12.000 EUR	

Für Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden:

Modell A	Modell B
Grundpauschale K 1 - 36.000 EUR	Grundpauschale K 1 - 21.000 EUR
Grundpauschale K 2 - 39.000 EUR	Grundpauschale K 2 - 27.000 EUR
Grundpauschale K 3 - 45.000 EUR	Grundpauschale K 3 - 33.000 EUR
Für beide Modelle	
Kinderbonus 3.000 EUR je Kind	
Stadtbonus 12.000 EUR (nur bestimmte Orte)	
erhöhter Stadtbonus 15.000 EUR (nur bestimmte Orte)	
Starterdarlehen 12.000 EUR	

Ein Vier-Personen-Haushalt würde so beispielsweise bei einem Kauf eines Gebäudes ab 1995 eine Förderung ohne Stadtzulage von 71.500 Euro erhalten.

