



Merkblatt

Ergänzende Informationen für den Bau eines Förderobjektes und den Ersterwerb

Ergänzend zu den allgemeinen Informationen erhalten Sie hier weitere Informationen zu Neubau, Änderung bzw. Nutzungsänderung und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum.

Bauliche Voraussetzungen

Eine Förderung ist nur möglich, wenn das Förderobjekt den jeweils aktuell geltenden Vorschriften zur Energieeinsparung entspricht.

Förderbeträge

Die Höhe der Förderbeträge ist davon abhängig, in welcher Stadt/Gemeinde das zum Bau vorgesehene Objekt liegt. Für den Kreis Kleve gelten folgende Kostenkategorien:

Ort	Kostenkategorie
Bedburg-Hau	2
Emmerich am Rhein	2
Geldern	2
Goch	2
Issum	3
Kalkar	2
Kerken	3
Kevelaer	2
Kleve	3
Kranenburg	2
Rees	2
Rheurdt	3
Straelen	3
Uedem	2
Wachtendonk	3
Weeze	2

	Kostenkategorie 2	Kostenkategorie 3
Grunddarlehen	97.000 €	125.000 €
Familienbonus (je Kind oder schwerbehindertes Haushaltsmitglied)	20.000 €	20.000 €



Ungeborene Kinder, deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass zu erwarten ist, werden beim Familienbonus berücksichtigt.

Zusatzdarlehen

Ergänzend können folgende Darlehen beantragt werden:

- 10.000 € Zusatzdarlehen, wenn das Objekt barrierefrei errichtet wird,
- Standortaufbereitung: 75 % des förderfähigen Anteils der Kosten, max. 20.000 €
- Bauen mit Holz: 1,10 € je Kilogramm verbautem Holz, maximal 15.000 €
- bei BEG Effizienzhaus 40 Standard: 25.000 €

Zur Deckung der Gesamtkosten kann auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro gewährt werden, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller versichern, kein dringlich gesichertes Darlehen zu erhalten.

Eigenleistung

Es ist eine Eigenleistung von mindestens 15% der Gesamtkosten zu erbringen. Die Eigenleistung kann sich aus Geldmitteln und Selbsthilfeleistungen zusammensetzen. **Mindestens 7,5% der Eigenleistung sind aus eigenen Geldmitteln zu erbringen.** Auf Antrag kann ein Betrag von 15 % des Förderdarlehens als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden. In diesem Fall muss die Hälfte des reduzierten Eigenleistungsanteils durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Das in diesem Fall wegen der reduzierten Eigenleistung notwendige höhere Fremdmittel kann im Grundbuch im Rang vor den Förderdarlehen besichert werden.

Beispiel:

4 Personen-Haushalt, inkl. 2 Kinder
Förderdarlehen: Kostenkategorie 3 – insgesamt 165.000 €
Gesamtkosten: 400.000 €

Mindesteigenleistung: 15 % von 400.000 € =	60.000 €
- Eigenleistungersatz: 15 % von 165.000 € =	24.750 €
Zu erbringende Eigenleistung	= 35.250 €

Die Hälfte, also 17.625 €, ist mindestens durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks zu erbringen. Die andere Hälfte könnte z.B. durch Selbsthilfeleistungen dargestellt werden.



Förderkonditionen

Konditionen für das Baudarlehen (Grunddarlehen, Familienbonus und Zusatzdarlehen „Barrierefreiheit“)

- **Zinsen:**
In den ersten 25 Jahren 0,5 % ab Bezugsfertigkeit - bei Ersterwerb ab dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens.

Zinsen nach Ablauf von 25 Jahren:
2 % über den gültigen Basiszinssatz (je nach Einkommensverhältnissen ist eine Senkung auf den ursprünglichen Zins für 5 Jahre möglich). Jeweils nach 10 Jahren erfolgt eine Anpassung an den gültigen Basiszinssatz
- **Tilgung:**
Die Tilgung beträgt 1% zuzüglich ersparter Zinsen. Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass in Höhe von bis zu 10 % des gewährten Baudarlehens (z.B. Förderdarlehen 165.000 € = 16.500,00 Euro Tilgungsnachlass) gewährt werden. Die laufenden Kosten werden dann von der reduzierten Darlehenssumme berechnet.
Für die Zusatzdarlehen Standortaufbereitung, Bauen mit Holz und BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein anteiliger Tilgungsnachlass von bis zu 50 % beantragt werden.
- **Verwaltungskosten: 0,5 % p.a.**

Konditionen für das Ergänzungsdarlehen:

- Zinsen ab Bezugsfertigkeit: 1,12 %
- Tilgung: 2 % zuzüglich ersparter Zinsen
- Verwaltungskosten: 0,5 % p.a.

Förderausschluss

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn

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

Auszahlungsmodalitäten

Die Darlehen werden in folgende Raten ausgezahlt:

- 40 % bei Baubeginn
- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- 20 % bei Bezugsfertigkeit

Beim Ersterwerb werden die Darlehen nach Bezugsfertigkeit in einer Summe ausgezahlt.



Wichtige Sonderregelungen für den Ersterwerb schlüsselfertiger Eigenheime

Eine Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Vertragsabschlusses ist möglich, wenn der Kaufvertrag einen Rücktrittsvorbehalt für den Fall, dass dem Ersterwerber öffentliche Mittel nicht oder nicht innerhalb von zwei Jahren bewilligt werden, enthält.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
- die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

Vor der Erteilung der Förderzusage sind Selbsthilfeleistungen geringen Umfangs zulässig (z.B. Verlegen von Fußbodenoberböden, Malerarbeiten oder die Gestaltung der Außenanlage).

In dem Veräußerungsvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.

Sonderregelung für Änderung bzw. Nutzungsänderung

Voraussetzung für die Förderfähigkeit solcher Maßnahmen ist, dass hierdurch erstmalig eine komplett neue, selbst genutzte Wohnung (Eigenheim oder selbstgenutzte Eigentumswohnung) in einem neuen selbstständigen Gebäude oder durch Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand entsteht. Als wesentlicher Bauaufwand gelten Baukosten (einschließlich Baunebenkosten), die mindestens 700 € pro m² Wohnfläche betragen.

