

# Förderung von Wohneigentum

## Neubau



## Förderziel

Das Land Hessen fördert den **Bau oder Kauf eines neuen Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer neuen Eigentumswohnung zur Selbstnutzung** mit einem **Hessen-Baudarlehen (HBD)**.

Die KfW ist mit Mitteln aus dem zinsgünstigen Programm „KfW-Wohneigentum“ an der Finanzierung beteiligt. Bevorzugt werden bei der Förderung Familien und andere Haushalte mit

zwei und mehr Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen ein besonderer baulicher Bedarf besteht.

Das Land Hessen ermöglicht zusätzlich durch Vergabe einer Bürgschaft eine nachrangige Absicherung der Darlehen im Grundbuch.

## NEUBAU EIGENHEIM

### Förderfähige Bauvorhaben

Mit dem Hessen-Baudarlehen können nur Vorhaben gefördert werden, mit deren Bau noch nicht begonnen bzw. für die der notarielle Kaufvertrag noch nicht geschlossen worden ist. Die zuständige Wohnungsbauförderstelle kann einen vorzeitigen Baubeginn zulassen.

Der Ausbau und die Erweiterung bestehender selbstgenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser um eine weitere Wohnung, die im Rahmen des generationenverbundenen Wohnens zur Nutzung durch Angehörige bestimmt ist, können ebenfalls gefördert werden, wenn die Baumaßnahme auf Grund ihres Bauaufwands mit einem Neubau vergleichbar ist und eine vollständige Wohnung entsteht.

### Überblick:

Hessen-Baudarlehen	
Zinssatz	2,60% (Stand Februar 2010)
Darlehenshöhe	von 80.000,- EUR bis 120.000,- EUR
Einkommensgrenzen	bei einem 3-Personenhaushalt ca. 65.300,- EUR brutto
Fördervoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bau noch nicht begonnen</li><li>• Kaufvertrag für das Objekt noch nicht abgeschlossen</li></ul>

### Förderrechner

Der unter [www.wibank.de](http://www.wibank.de) eingerichtete Förderrechner ermöglicht ein schnelles Überprüfen der individuellen Fördervoraussetzungen.

#### Zinssatz

Ca. 35% unter Kapitalmarktniveau. Bei einem Kapitalmarktzins von ca. 4% p.a. ergibt sich zum Beispiel ein Nominalzins des **Hessen-Baudarlehens** von ca. 2,6% p.a.

Garantiert wird der Zinssatz ab dem Zeitpunkt der Antragstellung bei der zuständigen Wohnungsbauförderstelle, sofern der Antrag mit vollständigen Unterlagen innerhalb von 6 Wochen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen bewilligungsreif vorgelegt wird. Sinkt der Zinssatz bis zum Zeitpunkt der Darlehenszusage, wird der niedrigere Zinssatz zu Grunde gelegt.

#### Der jeweils aktuelle Zinssatz des Hessen-Baudarlehens kann bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen:

- auf der Internet-Homepage [www.wibank.de](http://www.wibank.de) eingesehen oder
- telefonisch erfragt werden unter der Info-Hotline: **069 9132-5559**

## Darlehenshöhe (Beispiele)

Grundförderung	Erhöhungsbetrag Grundstückskosten (inkl. Erschließung) je m <sup>2</sup> x 100	Darlehensbetrag
65.000.– EUR	150.– EUR x 100 = 15.000.– EUR	<b>80.000.– EUR</b>
65.000.– EUR	300.– EUR x 100 = 30.000.– EUR	<b>95.000.– EUR</b>
65.000.– EUR	500.– EUR x 100 = 50.000.– EUR	<b>115.000.– EUR</b>

Das höchstmögliche Gesamtdarlehen wird auf volle 5.000,- EUR abgerundet. Bei Grundstückskosten von weniger als 150,-EUR/m<sup>2</sup> oder in Fällen von Schenkungen oder Erbschaften ist von einem Betrag von 150,- EUR/m<sup>2</sup> auszugehen.

Bei kinderreichen Familien (ab 3 Kindern) kann das Darlehen um weitere 5.000,- EUR erhöht werden. Insgesamt darf das Hessen-Baudarlehen 50% der Gesamtkosten nicht überschreiten.

## Einkommensgrenzen

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Gesamteinkommen folgende Einkommensgrenzen\* nicht übersteigt:

2-Personenhaushalt	37.000.– EUR pro Jahr	(brutto ca. 53.700.– EUR)
Zuschlag für jede weitere Person	7.500.– EUR pro Jahr	(brutto ca. 10.700.– EUR)
Zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind	650.– EUR pro Jahr	(brutto ca. 920.– EUR)
* Brutto- Angaben für Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit		

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zum Haushalt zählenden Angehörigen. Das anrechenbare Gesamteinkommen ermittelt die Wohnungsbauförderstelle.

## Eigenkapital und Eigenleistung

Es sollen mindestens 15% der Gesamtkosten als Eigenleistung (Eigenkapital, Wert des eigenen Baugrundstückes sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) erbracht werden.

Geldmittel oder der Wert des eigenen Baugrundstückes sind dabei mindestens in Höhe von 10% der Gesamtkosten nachzuweisen.



## Belastungsgrenzen

Fördermittel können nur bewilligt werden, wenn nach Abzug aller Verpflichtungen noch genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhalts verbleibt.

Für die erste und zweite Person im Haushalt müssen netto zusammen mindestens 1.000.– EUR monatlich und für jede weitere Person 180.– EUR monatlich zur Verfügung stehen.

Die Belastung darf 25% des Gesamteinkommens nicht überschreiten.

## Wohnflächengrenzen

Die Wohnungen sollen folgende Wohnflächengrenzen nicht überschreiten:

• Gebäude mit einer Wohnung	150 m <sup>2</sup>
• Gebäude mit zwei Wohnungen	200 m <sup>2</sup>
• Eigengenutzte Eigentumswohnung	120 m <sup>2</sup>
In begründeten Ausnahmefällen sind Flächenüberschreitungen zulässig.	

Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 40 m<sup>2</sup> betragen und für die vorgesehene Familiengröße geeignet sein. Bei Gebäuden mit zwei Wohnungen soll keine der Wohnungen die Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> übersteigen. Fördermittel werden anteilmäßig nur für jeweils eine Wohnung bereitgestellt.

## Weitere Konditionen

- **Zinsfestschreibung** 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Darlehenszusage.
- **Anfangstilgung** zwischen 1% und 2% p. a. bei 2 tilgungsfreien Jahren. Der Tilgungssatz ist abhängig vom jeweiligen Nominalzins.
- **Auszahlungskurs** 100%
- **Bearbeitungsentgelt** 1% der Darlehenssumme
- **Bereitstellungszinsen** 0,25% pro Monat beginnend 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach Zusage
- **Laufzeit** ca. 35 Jahre
- **Einkommensüberprüfung:** Der Darlehensnehmer hat nach 5 Jahren einen Nachweis zu erbringen, dass sein Einkommen die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 20% überschreitet, anderenfalls wird die Zinsverbilligung eingestellt.
- **Zusätzliche Zinsverbilligung** für nochmals 5 Jahre ab dem 11. Jahr möglich (um ca. 20% bezogen auf den dann üblichen Kapitalmarktzins), wenn der Darlehensnehmer nachweist, dass sein Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 20% übersteigt.
- **Auszahlung** nach Baufortschritt, i.d.R. in 5 Raten.

## Kombinationsmöglichkeiten

Darlehensmittel aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW können zusätzlich zum Hessen-Baudarlehen nicht in Anspruch genommen werden.

### Antragsstellung

Bitte stellen Sie den Antrag auf Gewährung von Fördermitteln bei der zuständigen Wohnungsbauförderstelle. Entscheidend für die Zuständigkeit der Wohnungsbauförderstelle ist der Ort, in dem das Haus oder die Wohnung gebaut wird.

In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern ist die Wohnungsbauförderstelle bei der Stadtverwaltung angesiedelt, in allen anderen Orten finden Sie die Wohnungsbauförderstelle bei der Kreisverwaltung (Landratsamt).

Die Wohnungsbauförderstelle leitet Ihren Antrag an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zur Bewilligung weiter.

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen garantiert den bei Antragstellung geltenden Zinssatz nur, wenn ihr die zur Bewilligung erforderlichen Unterlagen innerhalb von 6 Wochen nach Antragstellung vollständig vorliegen.

### Nähere Informationen und Antragsunterlagen:

- bei der zuständigen Wohnungsbauförderstelle Ihrer Stadt bzw. Ihres Landkreises
- bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen [www.wibank.de](http://www.wibank.de)
- unter der **Info-Hotline: 069 9132-5559**

### Ansprechpartner bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen:

- **Nancy Schreiber**  
Telefon +49 (0) 69 91 32 - 25 43  
E-Mail [nancy.schreiber@wibank.de](mailto:nancy.schreiber@wibank.de)
- **Erich Wacker**  
Telefon +49 (0) 69 91 32 - 26 26  
E-Mail [erich.wacker@wibank.de](mailto:erich.wacker@wibank.de)

## Finanzierungsbeispiel:

Eine Familie mit einem Kind möchte ein Fertighaus (inkl. Nebenkosten) zum Preis von 250.000,- EUR erwerben. Abzüglich Eigenkapital in Höhe von 45.000,- EUR verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 205.000,- EUR. Die Grundstückskosten pro m<sup>2</sup> betragen 300,- EUR. Daraus ergibt sich eine maximale Darlehenssumme des HBD in Höhe von 95.000,- EUR.

## Es ergibt sich folgender möglicher Finanzierungsplan:

	Darlehensbetrag in EUR	Zinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Zins & Tilgung) EUR pro Jahr	Belastung (Zins & Tilgung) EUR pro Monat
Hessen-Baudarlehen	95.000,-	2,6%	1,923%	4.297,-	358,-
Hausbank-Darlehen	110.000,-	4,5%	1,0%	6.050,-	504,-
<b>Summe</b>	<b>205.000,-</b>			<b>10.347,-</b>	<b>862,-</b>

## PERSÖNLICHE FINANZIERUNGSPLANUNG

## Ihre eigene Finanzierungskalkulation – Rechnen Sie selbst:

### → 1. Finanzierungsbedarf

Gesamtkosten (Grundstück, Bau- und Erwerbskosten)	_____ EUR
Abzüglich Eigenleistung	_____ EUR
Finanzierungsbedarf	_____ EUR

### → 3. Darlehensmix

	Darlehensbetrag in EUR	Zinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Zins & Tilgung) EUR pro Jahr	Belastung (Zins & Tilgung) EUR pro Monat
Hessen-Baudarlehen					
Hausbank-Darlehen					
<b>Summe</b>					

### → 2. Halten Sie die Einkommensgrenzen für das Hessen-Baudarlehen ein?

	1. Person	2. Person
Bruttojahreseinkommen		
Abzüglich Werbungskosten (mind. 920,- €)		
ZWISCHENSUMME		
Abzüglich 30%, wenn Einkommensteuer (10%) und Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung (je 10%) gezahlt werden*		
ANRECHENBARES JAHRESEINKOMMEN		
GESAMTSUMME (zu vergleichen mit der jeweiligen Einkommensgrenze)		

\*Für freiwillig Versicherte und Selbstständige gelten gesonderte Regelungen.

### → 4. Können Sie die monatliche Belastung aus der Finanzierung tragen?

Nettojahreseinkommen Ihres Haushaltes (inkl. regelmäßige Sonderzahlungen, z.B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld etc.) :12 =	_____ EUR
Sonstige regelmäßige Einnahmen :12 =	+ _____ EUR
Kindergeld (monatlich)	+ _____ EUR
Zur Verfügung stehendes Nettoeinkommen =	_____ EUR
Abzüglich 1.000,- € für die 1. und 2. Person im Haushalt	- 1000,- EUR
Abzüglich 180,- € für jede weitere Person	- _____ EUR
Abzüglich sonstige Verpflichtungen, z.B. Ratenkredite, Unterhaltszahlungen und Instandhaltungsrücklage (10,- €/m <sup>2</sup> Wfl.) :12 =	- _____ EUR
Für die Bezahlung der Zins- und Tilgungsleistungen verbleibender Betrag =	_____ EUR



WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU  
INFRASTRUKTUR  
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG  
LANDWIRTSCHAFTSFÖRDERUNG  
EUROPÄISCHE STRUKTURFONDS

**WIBank. Die neue hessische Förderbank.**

[www.wibank.de](http://www.wibank.de)

Offenbach am Main

Frankfurt am Main

Wiesbaden

Wetzlar

Kassel

**WI  Bank**

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen –  
rechtlich unselbstständige Anstalt in der  
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Hauptstandort:  
Strahlenbergerstr. 11  
63067 Offenbach am Main

**Hotline: 069 9132-5559**