

# Förderung von Wohneigentum

## Bestandserwerb



## Förderziel:

Das Land Hessen fördert den **Erwerb von Gebrauchtimmobiliien zur Selbstnutzung** mit einem **Hessen-Darlehen Bestandserwerb (HD)**. 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. Einzelpersonen können insbesondere im Falle von Mieterprivatisierung gefördert werden.

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

## ERWERB VON GEBRAUCHTIMMOBILIEN

### Förderfähige Immobilien

Mit dem Hessen-Darlehen können nur Vorhaben gefördert werden, für die der notarielle Kaufvertrag noch nicht geschlossen worden ist. Die zuständige Wohnungsbauförderstelle kann einen vorzeitigen Vertragsabschluss zulassen.

Der Wohnraum muss sich in einem guten baulichen Zustand befinden und zur dauernden Wohnraumversorgung des Erwerbers geeignet sein. Zur Ermittlung des baulichen Zustandes und der damit verbundenen Angemessenheit des Kaufpreises, ist die bei der Wohnungsbauförderstelle erhältliche Immobilien-Checkliste sorgfältig auszufüllen.

### Überblick:

#### Hessen-Darlehen Bestandserwerb

Sollzinssatz	2,00% (Stand Oktober 2010)
Darlehenshöhe	max. 100.000,- EUR
Einkommensgrenzen	bei einem 3-Personenhaushalt ca. 65.300,- EUR brutto
Fördervoraussetzungen	Kaufvertrag für das Objekt noch nicht geschlossen

### Förderrechner

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

#### Sollzinssatz

Ca. 35% unter Kapitalmarktniveau. Bei einem Kapitalmarktzins von ca. 3,15 % p.a. ergibt sich zum Beispiel ein Sollzinssatz des **Hessen-Darlehens** von ca. 2,00 % p.a.

Garantiert wird der Sollzinssatz 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 Sollzinssatz bis zum Zeitpunkt der Darlehenszusage, wird der niedrigere Sollzinssatz zu Grunde gelegt.

**Der jeweils aktuelle Sollzinssatz des Hessen-Darlehens 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**

## Rechnen Sie selbst:

Eine Familie mit einem Kind möchte ein bestehendes Objekt (inkl. Nebenkosten und Modernisierungskosten) zum Preis von 185.000,- EUR erwerben. Abzüglich Eigenkapital in Höhe von 33.000,- EUR verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 152.000,- EUR. Das Hessen-Darlehen (50% von 185.000,- EUR) beläuft sich max. auf 90.000,- EUR.

## Es ergibt sich folgender möglicher Finanzierungsplan:

	Darlehens- betrag in EUR	Soll- zins- satz	Tilgungs- satz	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR pro Jahr	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR pro Monat
Hessen- Darlehen	90.000,-	2%	2,056%	3.650,-	304,-
Hausbank- Darlehen	62.000,-	3,15%	1,0%	2.573,-	214,-
<b>Summe</b>	<b>152.000,-</b>			<b>6.223,-</b>	<b>518,-</b>

## PERSÖNLICHE FINANZIERUNGSPLANUNG

## Ihre eigene Finanzierungskalkulation – Rechnen Sie selbst:

### → 1. Finanzierungsbedarf

Gesamtkosten <small>(Kaufpreis, Nebenkosten, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten)</small>	_____ EUR
Abzüglich Eigenleistung	_____ EUR
Finanzierungsbedarf	_____ EUR

### → 3. Darlehensmix

	Darlehens- betrag in EUR	Soll- zins- satz	Tilgungs- satz	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR pro Jahr	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR pro Monat
Hessen- Darlehen					
Hausbank- Darlehen					
<b>Summe</b>					

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

	1. Person	2. Person
Bruttojahreseinkommen		
Abzüglich Werbungskosten (mind. 920,-€)		
ZWISCHENSUMME		
Abzüglich 30%, wenn Einkommensteuer (10%) und Pflichtbeiträge zur Kran- ken- 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 820,- € für die 1. Person im Haushalt	- 820,- EUR
Abzüglich 180,- € für jede weitere Person	- _____ EUR
Abzüglich sonstige Verpflichtungen, z.B. Ratenkredite, Unterhaltszahlungen und In- standhaltungsrücklage (10,- €/m² Wfl.) :12 =	- _____ EUR
Für die Bezahlung der Sollzins- und Tilgungs- leistungen verbleibender Betrag =	_____ EUR

## Darlehenshöhe

Das Darlehen beträgt bis zu 50% der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 100.000,- EUR. Bei kinderreichen Familien (ab 3 Kindern) kann das Darlehen um weitere 5.000,- EUR erhöht werden.

Zu den Gesamtkosten gehören der Kaufpreis zzgl. Nebenkosten sowie notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. Das höchstmögliche Gesamtdarlehen ist auf volle 5.000,- EUR abzurunden.



## Einkommengrenzen

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

Einpersonenhaushalt	22.000,- EUR pro Jahr	(brutto ca. 32.300,- EUR)
Zweipersonenhaushalt	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 sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) erbracht werden.

Geldmittel sind dabei mindestens in Höhe von 10% der Gesamtkosten nachzuweisen.

## Wohnflächengrenzen

Die Wohnungen sollen i.d.R. 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.

## 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. Bei Einzelpersonen mindestens 820,- EUR pro Monat.

Die Belastung darf 25% des Gesamteinkommens nicht unterschreiten.

## Weitere Konditionen

- **Sollzinsbindungsperiode** 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Darlehenszusage.
- **Anfangstilgung** zwischen 1% und 2% p. a. bei 1 tilgungsfreiem Jahr. Der Tilgungssatz ist abhängig vom jeweiligen Sollzinssatz.
- **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 Sollzinsverbilligung eingestellt.
- **Auszahlung** in einer Summe. Sofern Modernisierungen mitfinanziert werden, anteilig erst nach Abschluss der Maßnahmen.



## Kombinationsmöglichkeiten

Darlehensmittel aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW können zusätzlich zum Hessen-Darlehen 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 gekauft 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 Sollzinssatz 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)



WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU  
INFRASTRUKTUR  
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG  
LANDWIRTSCHAFTSFÖRDERUNG  
EUROPÄISCHE STRUKTURFONDS

**WIBank. Die neue hessische Förderbank.**

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

Offenbach 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**