

Der Staat hilft beim Bauen und Wohnungskauf

1. Hessen-Baudarlehen

1.1 Förderungsziel

Das Land Hessen fördert den Neubau und Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums mit einem Hessen Baudarlehen (HBD). 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.

1.2 Woraus besteht die Förderung?

Das Hessen-Baudarlehen beträgt bis zu 65.000,-- € (Grundförderung) zuzüglich eines Zuschlages, der sich an den Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten je m² orientiert. Um den Grundstückspreis je m² zu ermitteln, sind die gesamten Grundstückskosten durch die Grundstücksgröße (m²) zu teilen. Die Grundstückskosten je m² x 100 ergeben den Zuschlag, höchstens jedoch 50.000,-- €. Bei Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten von weniger als 150,-- € oder in Fällen von Schenkungen oder Erbschaften ist von einem Betrag von 150,-- €/m² auszugehen.

1.3 Darlehenshöhe

(Beispiele; siehe Tabelle unten)

Bei kinderreichen Familien (ab 3 Kindern) wird das Darlehen um weitere 5.000,-- € erhöht.

Je nach Finanzierungsbedarf des Antragstellers kann der mögliche Darlehenshöchstbetrag unterschritten werden. Die minimale Darlehenshöhe beträgt jedoch 50.000,-- €.

Insgesamt darf das Hessen-Baudarlehen 50 % der Gesamtkosten nicht überschreiten.

Grundförderung	Erhöhungsbetrag Grundstückskosten (inkl. Erschließung) je m ² x 100	Darlehensbetrag
65.000,-- €	150,-- € x 100 = 15.000,-- €	80.000,-- €
65.000,-- €	330,-- € x 100 = 33.000,-- €	95.000,-- € *
65.000,-- €	500,-- € x 100 = 50.000,-- €	115.000,-- €

* Das höchstmögliche Gesamtdarlehen ist auf volle 5.000,-- € abzurunden.

1.4 Konditionen des Hessen-Baudarlehens

- Zinssatz
- Ca. 40 % unter Kapitalmarktniveau

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 (WiBank) 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 WiBank

- auf der Internet-Homepage www.wibank.de eingesehen oder
- telefonisch erfragt werden unter Info-Hotline: 069/91 32-55 59.

- Zinsfestschreibung 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Darlehenszusage.
- Anfangstilgung zwischen 1,5 % und 2,5 % p.a. bei 2 tilgungsfreien Jahren. Der Tilgungssatz ist abhängig vom jeweiligen Nominalzins.
- Auszahlungskurs 100 %.
- Bearbeitungsentgelt 1 % der Darlehenssumme.
- Bereitstellungszinsen 0,25 % pro Monat ab dem dritten Monat nach Zusage.
- Laufzeit 30 Jahre, mit 2 tilgungsfreien Jahren.
- 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.
- weitere Zinsverbilligung für nochmals 5 Jahre ab dem 11. Jahr möglich (um ca. 15 % bezogen auf den dann üblichen Kapitalmarktzins), wenn der Darlehensnehmer nachweist, dass sein Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 % übersteigt.

1.5 Auszahlung des Darlehens

In der Regel in vier gleichen Raten:

- 25 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Kellerdecke
- weitere 25 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaus
- weitere 25 % der Darlehenssumme nach Anbringung des Innenputzes
- die restlichen 25 % nach Bezug und Fertigstellung des Bauvorhabens

In begründeten Fällen, insbesondere beim Bau von Fertighäusern oder beim Erwerb von Kaufeigenheimen bzw. Kaufeigentumswohnungen, können die Darlehensraten abweichend ausgezahlt werden.

1.6 Voraussetzungen der Förderung

Einkommensgrenzen

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Gesamteinkommen folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigt (siehe Tabelle unten):

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zur Familie zählenden Angehörigen. Für dessen Ermittlung gelten die §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Zweipersonenhaushalt	37.000,-- € pro Jahr	(brutto ca. 53.000,-- € pro Jahr)
Zuschlag für jede weitere Person	7.500,-- € pro Jahr	(brutto ca. 10.700,-- € pro Jahr)
Zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind	650,-- € pro Jahr	(brutto ca. 930,-- € pro Jahr)

1.7 Halten Sie die Einkommensgrenzen für das HBD ein?

Berechnungsschema:

	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)		

1.8 Eigenkapital und Eigenleistung

Bauvorhaben sollen nur gefördert werden, wenn Eigenleistung (Eigenkapital, Wert des eigenen Baugrundstücks sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) in Höhe von mindestens 15 % der Gesamtkosten eingesetzt wird.

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

1.9 Belastungsgrenzen

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, wenn die Belastung unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Bewilligung erkennbaren persönlichen und einkommensmäßigen Umstände für die künftigen Wohnungsinhaber auf Dauer tragbar erscheint.

Förderungsmittel 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 sollen netto zusammen mindestens 1.000,-- € monatlich und für jede weitere Person 180,-- € monatlich zur Verfügung stehen.

Die Belastung darf 25 % des Gesamteinkommens nicht unterschreiten.

1.10 Wohnflächengrenzen

Die Wohnungen sollen folgende Wohnflächengrenzen nicht überschreiten:

- Gebäude mit einer Wohnung 150 m²
- Gebäude mit zwei Wohnungen 200 m²
- Eigengenutzte Eigentumswohnung 120 m²

Förderungsmittel werden in jedem Fall nur für jeweils eine Wohnung bereitgestellt.

1.11 Förderfähige Bauvorhaben

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, mit denen vor Bewilligung der Förderungsmittel noch nicht begonnen bzw. der notarielle Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen wurde. In begründeten Ausnahmefällen kann die zuständige Wohnungsbauförderstelle 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.

1.12 Sicherung des Hessen-Baudarlehens

Das Darlehen ist banküblich zu sichern. Sämtliche Antragsteller müssen sich für das Hessen-Baudarlehen als Gesamtschuldner verpflichten. Die dingliche Sicherung erfolgt durch eine nachrangige Grundschuld am Beleihungsobjekt.

1.13 Antragstellung

Der Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln ist auf dem Antragsvordruck unter Beifügung der darin bezeichneten Unterlagen bei der für den Standort des Bauvorhabens zuständigen Wohnungsbauförderstelle der Stadt oder des Landkreises einzureichen. Diese leitet den Antrag an die LTH weiter, welche die Förderzusage erteilt. Nur bei Vorliegen vollständiger Antragsunterlagen spätestens 6 Wochen nach Antragstellung kann die LTH den Zinssatz bei Antragstellung garantieren.

Bei Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen ist der Förderungsantrag von den Kaufbewerbern zu stellen.

1.14 Finanzierungsbeispiel

Eine Familie mit einem Kind möchte ein Fertighaus (inkl. Nebenkosten) zum Preis von 250.000,- € erwerben. Abzüglich Eigenkapital in Höhe von 45.000,- € verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 205.000,- €. Die Grundstückskosten pro m² betragen 300,- €. Daraus ergibt sich eine maximale Darlehenssumme des HBD in Höhe von 95.000,- €.

Es ergibt sich folgender möglicher Finanzierungsplan:

	Darlehensbetrag in €	Zinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Zins und Tilgung) € pro Jahr	Belastung (Zins und Tilgung) € pro Monat
Hessen-Baudarlehen	95.000,-	3,0 %	2,0 %	4.750,-	395,-
Hausbank-Darlehen	110.000,-	5,1 %	1,0 %	11.460,-	954,-
Summe	205.000,-			11.935,-	994,-

Ihre eigene Finanzierungskalkulation:

Gesamtkosten
(Grundstück, Bau und Erwerbskosten): _____ €

Abzüglich Eigenleistung: _____ €

Finanzierungsbedarf: _____ €

	Darlehensbetrag in €	Zinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Zins und Til- gung) € pro Jahr	Belastung (Zins und Til- gung) € pro Monat
Hessen- Baudarlehen					
Hausbank- Darlehen					
Summe					

Können Sie die monatliche Belastung aus der Finanzierung tragen?

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

Wenn die monatliche Belastung aus Ihrer geplanten Finanzierung geringer ist als der vorgenannte Betrag, scheinen Sie die Belastung aus dem Objekt tragen zu können.

Nähere Informationen und Antragsunterlagen

- bei der zuständigen Wohnungsbauförderstelle Ihrer Stadt bzw. Ihres Landkreises
- auf der Internet-Homepage www.wibank.de
- unter der Info-Hotline: 069/91 32-55 59

Ansprechpartner bei der LTH:

- Nancy Schreiber
Telefon 0 69/91 32-46 06
E-Mail: nancy.schreiber@helaba.de
- Sabine Kleinhans
Telefon 0 69/91 32-26 68
E-Mail: sabine.kleinhans@helaba.de

2. Bestandserwerbs-Darlehen

2.1 Förderungsziel

Das Land Hessen unterstützt mit dem Bestandserwerbs-Darlehen der WiBank Hessen den Kauf von bereits vorhandenem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) zur Eigennutzung.

Für den außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes liegenden Teil des Bestandserwerbs-Darlehens übernimmt das Land Hessen eine Bürgschaft. Durch die damit geschaffene Möglichkeit der nachrangigen Besicherung des Bestandserwerbs-Darlehens im Grundbuch können für den verbleibenden Finanzierungsbedarf zinsgünstige Darlehen der Hausbank im erststelligen Beleihungsraum in Anspruch genommen werden.

2.2 Darlehenshöhe

- 50 % der finanzierbaren Gesamtkosten, die sich aus Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten wie z. B. Notarkosten oder Grunderwerbsteuer zusammensetzen. Eventuell anfallende werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen können mitfinanziert werden. Diese sollen in der Regel nicht mehr als 20 % der Gesamtkosten betragen.
- Darlehenshöchstbetrag: 100.000,-- €
- Darlehensmindestbetrag: i.d.R. 20.000,-- €

2.3 Konditionen des Bestandserwerbs-Darlehens

- Zinssatz ca. 40 % unter dem Kapitalmarktniveau. Der jeweils aktuelle Zinssatz des Bestandserwerbs-Darlehens kann bei der WiBank Hessen:
 - auf der Internet-Homepage www.wibank.de eingesehen oder
 - telefonisch erfragt werden unter der Info-Hotline: 069/91 32-55 59
- Zinsfestschreibung 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Darlehenszusage.
- Anfangstilgung zwischen 1,5 % und 7,5 % p.a. Der Tilgungssatz ist abhängig vom jeweiligen Nominalzins.
- Fälligkeitstermine: gleich hohe vierteljährliche Leistungsraten fällig zum 31.03., 30.06., 30.09., 31.12. eines jeden Jahres.
- Auszahlungskurs: 100 %.
- Bereitstellungszinsen 0,25 % pro Monat ab dem vierten Monat nach Zusage.
- Laufzeit: 30 Jahre.
- Außerplanmäßige Tilgungen sind während der Dauer der Zinsfestschreibung ausgeschlossen.

2.4 Voraussetzungen

- Der Wohnraum muss sich in einem guten baulichen Zustand befinden und ohne wesentliche Umbauten und Modernisierungen 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.
- Der Finanzierungsantrag ist vor Bezug der Wohnung zu stellen. Ausnahme: Ein Mieter erwirbt seine bereits genutzte Wohnung vom Vermieter.
- Eigenkapital ist in Höhe von mindestens 15 % der Gesamtkosten zu erbringen.
- Die finanzielle Belastung aus dem Erwerb muss für die künftigen Wohnungseigentümer dauerhaft tragbar sein. Nach Abzug aller Verpflichtungen muss noch genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhalts verbleiben. Für die erste und zweite Person im Haushalt sollen netto zusammen mindestens 1.000,-- € monatlich und für jede weitere Person 180,-- € monatlich zur Verfügung stehen.
- Der Wohnraum muss zur Eigennutzung zur Verfügung stehen.
- Es wird nur die für den Erwerber vorgesehene Wohnung finanziert. Einliegerwohnungen und/oder Gewerberäume können nicht mitfinanziert werden. Die anteiligen Kosten hierfür

müssen zur Ermittlung der Höhe des möglichen Bestandserwerbs-Darlehens aus den Gesamtkosten herausgerechnet werden.

- Folgende Wohnflächengrenzen sollten nicht überschritten werden:
 - Gebäude mit einer Wohnung 150 m²
 - Gebäude mit zwei Wohnungen 200 m²
 - eigengenutzte Eigentumswohnung 120 m²

In begründeten Ausnahmefällen kann das Land Hessen eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen genehmigen.

Einkommensgrenzen

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Gesamteinkommen folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigt (siehe Tabelle unten):

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zur Familie zählenden Angehörigen. Für dessen Ermittlung gelten die §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Zweipersonenhaushalt	37.000,-- € pro Jahr	(brutto ca. 53.000,-- € pro Jahr)
Zuschlag für jede weitere Person	7.500,-- € pro Jahr	(brutto ca. 10.700,-- € pro Jahr)
Zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind	650,-- € pro Jahr	(brutto ca. 930,-- € pro Jahr)

Berechnungsschema:

	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)		

2.5 Auszahlung des Darlehens

In einer Summe nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen. Jedoch wird der auf die Modernisierung entfallende Teil des Darlehens i.d.R. erst nach vollständiger Durchführung der Maßnahmen ausgezahlt.

2.6 Sicherung des Bestandserwerbs-Darlehens

Das Darlehen ist banküblich zu sichern. Sämtliche Antragsteller müssen sich für das Bestandserwerbs-Darlehen als Gesamtschuldner verpflichten. Die dingliche Sicherung erfolgt durch eine nachrangige Grundschuld am Beleihungsobjekt.

2.7 Antragstellung

Der Darlehensantrag ist auf dem Antragsvordruck unter Beifügung der darin bezeichneten Unterlagen der zuständigen Wohnungsbauförderstelle der Stadt bzw. des Landkreises, in deren Gebiet das zu erwerbende Objekt liegt, einzureichen. Diese leitet den Antrag an die WiBank weiter. Nach Eingang der vollständigen Unterlagen wird die WiBank in der Regel innerhalb von 14 Tagen ein verbindliches Darlehensangebot unterbreiten.

2.8 Finanzierungsbeispiel

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

	Darlehensbetrag in €	Zinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Zins und Tilgung) € pro Jahr	Belastung (Zins und Tilgung) € pro Monat
Hessen-Baudarlehen	90.000,-	3,0 %	2,0 %	4.500,-	375,-
Hausbank-Darlehen	62.000,-	5,1 %	1,0 %	3.782,-	315,-
Summe	152.000,-			8.282,-	690,-

Ihre eigene Finanzierungskalkulation

Gesamtkosten (Kaufpreis, Nebenkosten, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten): _____ €

abzüglich Eigenleistung: _____ €

Finanzierungsbedarf: _____ €

	Darlehensbetrag in €	Zinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Zins und Tilgung) € pro Jahr	Belastung (Zins und Tilgung) € pro Monat
Hessen-Baudarlehen					
Hausbank-Darlehen					
Summe					

Halten Sie die Einkommensgrenzen für das HD ein? Berechnungsschema:

	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

Können Sie die monatliche Belastung aus der Finanzierung tragen?

Nettojahreseinkommen Ihres Haushaltes (inkl. regelmäßige Sonderzahlungen, z.B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld etc.)	:12 =		€
Sonstige regelmäßige Einnahmen	:12 =	+	€
Kindergeld (monatlich)		+	€
Zur Verfügung stehendes Nettoeinkommen	=		€
Abzüglich 820,- € für die 1. Person im Haushalt		-	1.000,- €
Abzüglich 180 € für jede weitere Person		-	€
Abzüglich sonstige Verpflichtungen, z.B. Ratenkredite, Unterhaltszahlungen und Instandhaltungsrücklage (10,- €/m ² Wfl.)	:12 =	-	€
Für die Bezahlung der Zins- und Tilgungsleistungen verbleibender Betrag	=		€

Wenn die monatliche Belastung aus Ihrer geplanten Finanzierung geringer ist als der vorgenannte Betrag, scheinen Sie die Belastung aus dem Objekt tragen zu können.

Nähere Informationen und Antragsunterlagen

- bei der zuständigen Wohnungsbauförderstelle Ihrer Stadt bzw. Ihres Landkreises
- bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen www.wibank.de
- unter der Info-Hotline: 069/91 32-55 59

Ansprechpartner bei der LTH:

- Dieter Hackenschmidt
Telefon 0 69/91 32-25 39
E-Mail: dieter.hackenschmidt@helaba.de
- Klaus Blos
Telefon 0 69/91 32-25 36
E-Mail: klaus.blos@helaba.de