

# Leitfaden

## Förderung von Wohneigentum

### I. Allgemeine Hinweise zum Antragsverfahren

Dieser Leitfaden soll Sie als Antragsteller/in auf Gewährung von Darlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) beim Ausfüllen des Antragsvordruckes unterstützen und Ihnen den Ablauf des Antragsverfahrens aufzeigen.

Ob eine Förderung für Ihr geplantes Vorhaben möglich ist, können Sie mit dem Förderrechner für Wohneigentum ermitteln. Den Förderrechner finden Sie auf der Internetseite [www.wibank.de](http://www.wibank.de)  
 → bauen & wohnen → Wohneigentum oder als App für Ihr Smartphone.

Bei dem gesamten Antragsverfahren sind für Sie zwei Institutionen tätig: die Wohnungsbauförderstelle Ihrer Stadt bzw. Ihres

Kreises – auch Kontingenträger genannt – und die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Bei der Wohnungsbauförderstelle reichen Sie den Antrag und alle erforderlichen Unterlagen ein. Dort wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Gewährung der Darlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen eingehalten werden. Damit diese Prüfungen vorgenommen werden können, ist es wichtig, dass die notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen.

Wenn Ihr Antrag vorgeprüft worden ist und die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, wird er zur Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen weitergeleitet, die dann über den Förderantrag entscheidet.

**Die Bearbeitungszeit des gesamten Antragsverfahrens hängt entscheidend davon ab, ob der Antrag richtig und vollständig ausgefüllt wurde und ob alle erforderlichen Unterlagen beiliegen.**

### II. Erläuterungen zum Ausfüllen des Antrages

Sofern die Felder im Antrag nicht ausreichen, fügen Sie bitte ergänzende Blätter bei. Sollten Sie mit der Durchführung Ihres Vorhabens einen Betreuer beauftragt haben, fügen Sie bitte eine Vollmacht bei, aus der auch die vollständige Anschrift des Betreuers hervorgeht.

**Die Zahlen in den Klammern ( ) beziehen sich auf die entsprechenden Zahlen im Antragsvordruck.**

<b>(1) Antragsteller</b>	Beantragt werden die Förder- bzw. Finanzierungsmittel von den unter (1) genannten Personen. Sie sind gemeinsam (künftige) Eigentümer des zu fördernden Wohnobjektes oder wollen es mit ihrer Familie nutzen.
Staatsangehörigkeit	Sollten Sie keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen oder nicht als EU-Angehöriger die Arbeitnehmerfreizügigkeit in Anspruch nehmen können (gilt nicht für alle EU-Staaten), können Sie Fördermittel erhalten, sofern einem Aufenthalt in Deutschland auf Dauer nichts im Weg steht. Als Nachweis legen Sie dann bitte eine Kopie der unbefristeten Niederlassungserlaubnis bei. Zur Identitätsfeststellung ist bei deutschen Staatsangehörigen nur der Personalausweis oder Reisepass zulässig, bei ausländischen Antragstellern ein vergleichbares Legitimationspapier mit entsprechender Übersetzung.
Menschen mit Behinderung	Liegt bei einem Haushaltsangehörigen eine Schwerbehinderung von mindestens 50% MdE vor, so geben Sie bitte den Grad der Behinderung an und fügen dem Antrag eine entsprechende Bescheinigung bei.
Unterhaltsberechtigter Kinder gem. § 32 ff Einkommensteuergesetz	Unterhaltsberechtigter sind alle Kinder, die bei Ihnen im Haushalt leben und kein eigenes Einkommen gemäß § 32 ff Einkommensteuergesetz erzielen. Bei Kindern, die Unterhaltszahlungen von Dritten erhalten, fügen Sie bitte einen entsprechenden Nachweis bei.
<b>(4) Förderprogramme</b>	Über Art und Höhe der möglichen Förderung / Finanzierung informiert Sie gern Ihre Wohnungsbauförderstelle.
4.3 Passivhaus	Bei Gebäuden in Passivhausbauweise kann das Hessen-Baudarlehen um weitere 20.000,- EUR erhöht werden. Hierbei darf der Jahres-Primärenergiebedarf $Q_p$ nicht mehr als 40 kWh pro m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche ( $A_{Nz}$ ) <sup>2</sup> und der Jahres-Heizwärmebedarf $Q_h$ nicht mehr als 15 kWh pro m <sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Der Jahres-Primärenergiebedarf $Q_p$ und der Jahres-Heizwärmebedarf $Q_h$ sind nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

<b>(5) Gebäudebeschreibung</b>	
Miteigentumsanteile	Die Anzahl der von Ihnen erworbenen Miteigentumsanteile bei Wohnungseigentum entnehmen Sie bitte dem Kaufvertrag, der Teilungserklärung bzw. dem Grundbuchauszug.
Erbbaurecht	Werden Sie Erbbauberechtigter, muss das Erbbaurecht auf mindestens 75 Jahre bestellt sein bzw. beim Erwerb bestehenden Wohnraums noch eine Restlaufzeit von 50 Jahren aufweisen.
Bauweise des Objekts	Bei der Bauweise des Objekts geben Sie bitte an, ob Ihr Bauvorhaben auf konventionelle Art oder als Fertighaus gebaut wird bzw. wurde oder ob es sich um einen Anbau handelt.
Art Ihrer Eigentumsmaßnahme / Haustyp	Bei der Art Ihrer Eigentumsmaßnahme ist anzugeben, worum es sich handelt: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus,</li> <li><input type="checkbox"/> ein Reihenhaus,</li> <li><input type="checkbox"/> eine Doppelhaushälfte oder</li> <li><input type="checkbox"/> eine Eigentumswohnung.</li> </ul>
Erschließung des Grundstücks	Den Zustand der Erschließung des Grundstücks geben Sie bitte mit voll-, teil- bzw. nicht erschlossen an. Hierzu fragen Sie ggf. bei der Wohnungsbauförderstelle nach.
(5.1) Wohneinheiten	Einzutragen ist hier, wie viele Zimmer / Küchen / Bäder Sie in der jeweiligen Wohneinheit planen bzw. beim Erwerb vorhanden sind. Entscheidend sind nur Räume, die als Wohnräume genutzt werden. Sollten in Ihrem Bauvorhaben gewerblich genutzte Flächen vorhanden sein, bitten wir Sie, diese entsprechend anzugeben sowie den wirtschaftlichen Ertrag unter Ziffer 8 der Lastenberechnung einzutragen.

<b>(6) Gesamtkosten</b>	
Hier sind alle Kosten aufzuführen, die im Zusammenhang mit Ihrem Bauobjekt angefallen sind bzw. anfallen werden. Hierbei ist es gleichgültig, ob diese Kosten bereits gezahlt wurden (z. B. weil Ihnen das Baugrundstück schon seit längerer Zeit gehört), ob einzelne Positionen durch Eigenleistungen erbracht werden oder ob diese Kosten noch anfallen werden. Diese Unterscheidung wird erst unter Ziffer 7 (Aufstellung der Finanzierungsmittel) vorgenommen. Sollte aufgrund einer späteren Kostenerhöhung eine Nachfinanzierung notwendig werden, kann für die zusätzlichen Finanzierungsmittel kein Vorrang im Grundbuch eingeräumt werden.	
(6.1.1) Kosten des Baugrundstücks	Den Grundstückswert entnehmen Sie bitte dem Kaufvertrag bzw. dem Übergabevertrag. Falls kein Vertrag vorhanden ist, wird der Wert des Grundstücks anhand der Grundstücksgröße und dem in der Bodenrichtwerttabelle der Gemeinde angegebenen m <sup>2</sup> -Preis angesetzt. Zu den öffentlichen Erschließungskosten zählen: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Die Erschließungskosten bis zum Grundstück, d. h. Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen etc., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer zu tragen sind,</li> <li><input type="checkbox"/> Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks,</li> <li><input type="checkbox"/> andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Abfindungen und Entschädigungen).</li> </ul>
(6.1.1 bzw. 6.2.2) Erwerbskosten	Zu den Erwerbskosten zählen z. B. Notar- und Gerichtskosten, Grundwerbsteuer, Kosten für die Ausfertigung des Lageplans, usw.
(6.1.2) Bau- / Gebäudekosten (Neubau) / Haustyp	Unter „Selbst- und Verwandtenhilfe (S + V)“ versteht man den Wert der Arbeiten, die Sie nicht durch Firmen, sondern durch Eigenarbeit bzw. kostenlose Arbeiten von Bekannten oder Verwandten erledigen lassen wollen, wobei angemessene Stundenlohnkosten anzusetzen sind. Füllen Sie hierzu die Anlage zum Antrag aus. Berücksichtigen Sie bitte, dass diese Arbeiten nur durch solche Personen ausgeführt werden können, die eine dafür notwendige Qualifikation besitzen. Die Kosten der Außenanlagen (6.1.3) sind inklusive des anteiligen Wertes der ggf. in Selbst- und Verwandtenhilfe zu erbringenden Leistungen (= inkl. anteiliger S + V) anzugeben.

(6.1.3) Kosten der Außenanlagen	Zu den Kosten der Außenanlagen zählen alle Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz,</li> <li>■ Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen, Einfriedungen,</li> <li>■ Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen.</li> </ul>
(6.1.4 bzw. 6.2.5) Baunebenkosten	Hierzu zählen: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen,</li> <li>■ Kosten für Verwaltungs- und Behördenleistungen,</li> <li>■ Kosten der Beschaffung von Finanzierungsmitteln, z. B. Disagio, Zwischenfinanzierungskosten,</li> <li>■ Kapitalkosten, Erbbauzinsen und Steuerbelastungen, die auf die Bauzeit entfallen,</li> <li>■ Sonstige Nebenkosten, wie z. B. Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit.</li> </ul>
(6.2.3) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten Bestandserwerb	Die Modernisierungskosten sind inklusive des anteiligen Wertes der ggf. in Selbst- und Verwandtenhilfe zu erbringenden Leistungen (= inkl. anteiliger S + V) anzugeben.

<b>(7) Aufstellung der Finanzierungsmittel</b>	
Finanzierungsmittel	Unter dieser Ziffer werden alle Finanzierungsmittel aufgelistet. Finanzierungsmittel können z. B. Kredite, Eigenkapital, eigene Leistungen sein. Die Summe der Finanzierungsmittel muss deckungsgleich sein mit der Summe der Gesamtkosten (siehe Ziffer 6.1.5 bzw. 6.2.6). Entsprechende Nachweise (z. B. Darlehensangebote bzw. -zusagen, Bestätigungen von Bauspar- und anderen Guthaben), aus denen die Konditionen hervorgehen, sind für jede Finanzierungsposition beizufügen.
(7.1) Fremdfinanzierung	Wenn Sie bei einem vorrangigen Finanzierungsmittel keine einprozentige planmäßige Tilgung wählen (z. B. bei Rückzahlung durch noch anzusparende Bausparverträge oder Lebensversicherung), ist im Antrag der tatsächlich geleistete Bauspar- / Lebensversicherungsbeitrag in Prozent anzusetzen und nachzuweisen.
(7.3) Eigenleistung	Die Eigenleistungen oder bereits bezahlte Leistungen (insbesondere Eigenkapital sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) sollen mindestens 15% der Gesamtkosten betragen. (Genauerer entnehmen Sie bitte den entsprechenden Programmmerkblättern).
(7.3.1) Wert des Baugrundstückes	Bitte setzen Sie hier den Wert des Baugrundstückes nur dann an, wenn das Baugrundstück bereits bezahlt ist und nur mit dem Teil, der mit Eigenkapital finanziert wurde. Hinzuzählen müssen Sie auch den Wert der bereits gezahlten Erwerbs- und Erschließungskosten. Belastungen auf dem Grundstück in Form von Hypotheken oder Grundschulden ziehen Sie bitte in Höhe der Restschuld des jeweils damit gesicherten Darlehens vom Grundstückswert ab.
(7.3.2) Guthaben sowie bezahlte Leistungen	Ihr Eigenkapital in Form von Guthaben und bezahlten Leistungen (z. B. Grunderwerbsteuer, Kosten für Grundbucheintragungen) muss durch eine Bestätigung Ihrer Bank oder durch einen aktuellen Kontoauszug bzw. durch Quittungen nachgewiesen werden.

<b>(8) Lastenberechnung</b>	
Ausgaben für die Instandhaltung	Bei den Ausgaben für die Instandhaltung ist bei Neubauten ein Pauschalbetrag von EUR 8,16 pro m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche, bei Bestandserwerb ein höherer Wert (je nach Modernisierungsstand) anzusetzen. Die Belastung aus dem zu finanzierenden Objekt muss auf Dauer tragbar sein. Voraussetzung hierfür sind ausreichende, dauerhafte und regelmäßige Einkünfte.
8.1 Mieteinnahmen	Sofern eine Wohnung im erworbenen Objekt vermietet wird, sind hier die Mieteinnahmen anzusetzen.

**(9) Einkommensermittlung**

Bei der Einkommensermittlung sind die Jahreseinkommen aller zum Haushalt zählenden Personen, die ein eignes Einkommen haben (hierzu zählen auch erhaltene Unterhaltsleistungen), zugrunde zu legen. Über die genaue Berechnung, die Frei- und Abzugsbeträge sowie evtl. Einkommensgrenzen informiert Sie Ihre Wohnungsbauförderstelle.

**(10) Belastungsberechnung**

Nach Abzug des Mindestbetrages für die Lebensführung, in Abhängigkeit von der im Haushalt lebenden Personenzahl, muss auf jeden Fall ein Überschuss verbleiben, sonst können die beantragten Finanzierungsmittel nicht zugesagt werden.

### III. Erläuterungen zu den einzureichenden Unterlagen

Vergewissern Sie sich, ob alle auf der Checkliste aufgezählten Unterlagen vorliegen, ob diese mit den Angaben im Antrag übereinstimmen und legen Sie diese den Antragsunterlagen bei.

**Grundbuchauszüge**

Einen vollständigen Grundbuchauszug bzw. vollständige Grundbuchauszüge für alle Grundstücksteile (ggf. auch Kfz-Stellplätze und Gemeinschaftsflächen), erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Grundbuchamt bzw. bei Bestandserwerb vom Verkäufer.

**Nachweise des Grundstückswertes**

Der Grundstückswert wird üblicherweise durch eine Kopie des Kaufvertrages oder, wenn das Grundstück noch nicht gekauft wurde, durch eine Bestätigung / ein Angebot des Verkäufers nachgewiesen. Sollte beides nicht vorliegen, können Sie auch eine Bestätigung des Verkehrswertes von Ihrer Gemeinde oder Stadt erhalten.

**Fremdmittelnachweise**

Für alle unter Ziffer 7 angegebenen Finanzierungsmittel sind Nachweise erforderlich. Ein solcher Nachweis kann z. B. eine Kreditzusage oder ein Angebot Ihrer Bank, Ihrer Lebensversicherung oder Ihrer Bausparkasse mit Angabe der Zins- und Tilgungskonditionen sein. Sollten Sie Darlehen einer Privatperson / eines Verwandten in Anspruch nehmen, so ist eine schriftliche Vereinbarung mit Angabe der Konditionen notwendig.

Darüber hinaus muss die entsprechende Person (Darlehensgeber) auch ihr vorhandenes Guthaben nachweisen.

**Eigenkapitalnachweise**

Ihr Eigenkapital in Form von Bargeld oder Guthaben (7.3.2) muss durch eine Bestätigung Ihrer Bank oder durch aktuelle Kontoauszüge nachgewiesen werden.

**Selbst- und Verwandtenhilfeaufstellung**

Sollten Sie als Eigenleistung auch Selbst- und Verwandtenhilfe (7.3.3) erbringen, so müssen Sie zum Nachweis der Selbst- und Verwandtenhilfe einen Vordruck ausfüllen und einreichen. Den Vordruck erhalten Sie bei Ihrer Wohnungsbauförderstelle.

**Weitere Bauunterlagen**

Folgende weitere technische Bauunterlagen sind erforderlich:

- Wohnflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Vollständige Bauzeichnungen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.

Ihr Architekt wird Ihnen bei der Beschaffung dieser Unterlagen sicher gerne behilflich sein.

**Hilfe bei der Antragstellung erhalten Sie von:**

- **der zuständigen Wohnungsbauförderstelle**  
Eine Übersicht finden Sie unter [www.wibank.de](http://www.wibank.de)  
→ bauen & wohnen → Wohneigentum
- **Info-Hotline Wohneigentum der WIBank:**  
Telefon +49 (0) 69 91 32-55 59  
Mo-Do 9:00 – 16:00 Uhr, Fr 9:00 – 15:00 Uhr
- **[www.wibank.de](http://www.wibank.de)**