

# Hessen-Baudarlehen

Bau oder Kauf einer  
selbstgenutzten Neubau-Immobilie



Familienpläne  
für ein eigenes  
Zuhause  
realisieren

**WI**  **Bank**

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

## 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

Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen ein besonderer baulicher Bedarf besteht. Die Förderung einer Einzelperson ist ausgeschlossen. Das Land Hessen ermöglicht durch Vergabe einer Bürgschaft eine nachrangige Absicherung der Darlehen im Grundbuch.

## 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.

Zur Wohnraumversorgung von Angehörigen kann der Ausbau und die Erweiterung bestehender, selbstgenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser gefördert werden, wenn eine vollständige Wohnung entsteht. Die Erweiterung von Wohnraum kann zur angemessenen Wohnraumversorgung der Familie und zur behindertengerechten Wohnraumversorgung gefördert werden.

## Überblick:

Hessen-Baudarlehen	
Sollzinssatz	1,8% (Stand 01.02.2014)
Darlehenshöhe	grundstückskostenabhängig, bis zu 115.000,- EUR Für Gebäude mit Passivhausbauweise zusätzlich 20.000,- EUR
Einkommensgrenze	bei einem 3-Personenhaushalt ca. 69.120,- EUR brutto/Jahr
Fördervoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>Bau noch nicht begonnen</li><li>Kaufvertrag für das Objekt noch nicht abgeschlossen</li></ul>
Antragstellung	bei der zuständigen Wohnungsbauförderstelle in dem Landkreis, in dem das Objekt errichtet werden soll

## Förderrechner

Sie möchten eine neue Immobilie bauen oder kaufen? Ermitteln sie, ob eine Förderung durch die WIBank für Ihr geplantes Vorhaben möglich ist. Den Förderrechner finden Sie auf der Internetseite [www.wibank.de](http://www.wibank.de) → bauen&wohnen → Wohneigentum

### Sollzinssatz

Der Sollzinssatz liegt ca. 30% unter Kapitalmarktniveau.

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 zugrunde gelegt.

**Den jeweils aktuellen Sollzinssatz des Hessen-Baudarlehens erfahren Sie bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen**

- auf der Internetseite [www.wibank.de](http://www.wibank.de) oder
- unter der Info-Hotline **069 9132-5559**



## Darlehenshöhe

Die Darlehenshöhe ist abhängig von den Grundstückskosten. Das Darlehen beträgt bis zu 50 % der Gesamtkosten, maximal 115.000,- EUR.

Grundstückspreis je m <sup>2</sup> Boden einschließlich Erschließungskosten	Darlehen – Grundbetrag
bis 150,- EUR	80.000,-
150,- bis unter 200,- EUR	85.000,-
200,- bis unter 250,- EUR	90.000,-
250,- bis unter 300,- EUR	95.000,-
300,- bis unter 350,- EUR	100.000,-
350,- bis unter 400,- EUR	105.000,-
400,- bis unter 450,- EUR	110.000,-
Über 450,- EUR	115.000,-

## Passivhausbauweise

Bei Gebäuden in Passivhausbauweise kann das Darlehen 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 (AN)<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.

## Einkommensgrenzen

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Gesamteinkommen folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigt:

	EUR/Jahr	Brutto* ca. EUR/Jahr
2-Personenhaushalt	39.109,-	56.900,-
Zuschlag für jede weitere Person	7.928,-	11.300,-
Zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind	650,-	920,-

\* Angaben für Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zum Haushalt zählenden Angehörigen. Das anrechenbare Gesamteinkommen ermittelt die Wohnungsbauförderstelle auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes §§ 5-7.

## 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 Person im Haushalt muss netto mindestens 820,- EUR monatlich und für jede weitere Person 180,- EUR monatlich zur Verfügung stehen.

Die monatliche Belastung aus der Finanzierung darf 400,- EUR nicht unterschreiten.

## Kombinationsmöglichkeiten

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

### Antragstellung

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 Sollzinssatz nur, wenn ihr die zur Bewilligung erforderlichen Unterlagen innerhalb von 6 Wochen nach Antragstellung vollständig vorliegen.

\* eine Übersicht finden Sie auf [www.wibank.de](http://www.wibank.de) → bauen & wohnen → Wohneigentum

## Weitere Konditionen

- **Sollzinsbindungsperiode** 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Darlehenszusage
- **Anfangstilgung** zwischen 1% und 3,0% p. a. bei zwei tilgungsfreien Jahren. Der Tilgungssatz ist abhängig vom jeweiligen Sollzinssatz.
- **Auszahlungskurs** 99%
- **Bearbeitungsentgelt** 1% der Darlehenssumme
- **Bereitstellungszinsen** 0,25% pro Monat beginnend 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach Zusage
- **Laufzeit** ca. 35 Jahre
- **Auszahlung** nach Baufortschritt, i.d.R. in 5 Raten
- **Wohnfläche** muss mindestens 40 m<sup>2</sup> betragen und für die Familiengröße angemessen sein.

## Weitere Informationen und Antragsunterlagen erhalten Sie von:

- **der zuständigen Wohnungsbauförderstelle Ihrer Stadt bzw. Ihres Landkreises**  
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)**

## Finanzierungsbeispiel

Eine Familie mit einem Kind möchte ein Haus in Passivhausbauweise (inkl. NK) zum Preis von 300.000,- EUR erwerben. Abzüglich Eigenkapital von 50.000,- EUR verbleibt ein Finanzierungsbedarf in

Höhe von 250.000,- EUR. Aufgrund der Grundstückskosten pro m<sup>2</sup> von 320,- EUR ergibt sich eine Darlehenssumme von 100.000,- EUR zzgl. 20.000,- EUR für die Passivhausbauweise.

möglicher Finanzierungsplan	Darlehensbetrag in EUR	Sollzinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR/Jahr	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR/Monat
Hessen-Baudarlehen	120.000,-	1,8%	2,221%	4.825,-	402,-
Hausbank-Darlehen	130.000,-	3,0%	1,000%	5.200,-	433,-
<b>Summe</b>	<b>250.000,-</b>			<b>10.025,-</b>	<b>835,-</b>

## Ihre eigene Finanzierungskalkulation – Rechnen Sie selbst:

### 1. Finanzierungsbedarf

Gesamtkosten (Grundstück, Bau- und Erwerbskosten)	EUR
Abzüglich Eigenleistung	EUR
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>EUR</b>

### 3. Darlehensmix

	Darlehensbetrag in EUR	Sollzinssatz	Tilgungssatz	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR/Jahr	Belastung (Sollzins & Tilgung) EUR/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. 1.000,- EUR)		
<b>Zwischensumme</b>		
Abzüglich 30 %, wenn Einkommensteuer (10%) und Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung (je 10%) gezahlt werden*		
Anrechenbares Jahreseinkommen		
<b>Gesamtsumme (zu vergleichen mit der jeweiligen Einkommensgrenze)</b>		

\* Für freiwillig Versicherte und Selbstständige gelten gesonderte Regelungen.

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

Nettojahreseinkommen Ihres Haushaltes (inkl. regelmäßige Sonderzahlungen, z. B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld etc.)	EUR
,– EUR : 12 =	
Sonstige regelmäßige Einnahmen	EUR
,– EUR : 12 =	+
Kindergeld (monatlich)	EUR
<b>Zur Verfügung stehendes Nettoeinkommen</b>	<b>EUR</b>
Abzüglich 820,- EUR für die 1. Person im Haushalt	– 820,- EUR
Abzüglich 180,- EUR für jede weitere Person	– EUR
Abzüglich sonstiger Verpflichtungen, z. B. Ratenkredite, Unterhaltszahlungen und Instandhaltungsrücklage (10,- EUR/m <sup>2</sup> Wfl.)	– EUR
,– EUR : 12 =	
<b>Verbleibender Betrag (für die Bezahlung der Sollzins- und Tilgungsleistungen)</b>	<b>EUR</b>

**WI  Bank**

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

**Wir fördern Hessen**

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

bilden  
&  
beschäftigen

bauen  
&  
wohnen

versorgen  
&  
modernisieren

gründen  
&  
wachsen

**WI  Bank**

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

Hauptstandort  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main

Partner der

**KFW**

HESSEN



Diese Broschüre wurde gedruckt auf Papier mit FSC-Zertifizierung (FSC® C004423). Das FSC-Siegel ist das einzige weltweit anerkannte Öko-Siegel, das eine nachhaltige Forstwirtschaft garantiert.

Stand: Februar 2014