

Exposé zum Baugebiet

Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland



Alte Hansestadt **Lemgo**

Baugrundstücke für die individuelle Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im Baugebiet Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland



Inhaltsverzeichnis

1. Intention der Wohnbauflächenentwicklung	2
2. Auszuschreibende Grundstücke	3
3. Bebauungsplan.....	5
4. Vergabeverfahren.....	6
4.1 Allgemeines.....	6
4.2 Verfahrensablauf bei der Vergabekategorie 1.....	7
4.3 Nicht-Zulassung zum Vergabeverfahren und Ausschlussgründe	8
4.4 Hinweise zur Teilnahme.....	8
4.4 Erläuterung einiger Vergabekategorien.....	9
4.5 Vergabeentscheidung	9
4.6 Kaufpreis und Erschließungsbeiträge	9
4.7 Ausblick nach Zuschlag	10
5. Grundstückskaufvertrag	10
6. Weitere Unterlagen	11
7. Ansprechpartner	11
8. Anlagen.....	11

1. Intention der Wohnbauflächenentwicklung

Die Alte Hansestadt Lemgo hat bereits im Handlungskonzept Wohnen 2018 einen angespannten Wohnungsmarkt ermittelt. Am 19.02.2024 fasste der RAT den Beschluss für den Endbericht der Fortschreibung der empirischen Daten des Gesamtkonzeptes und der näheren Betrachtung der einzelnen Ortsteile. Seit 2018 ist die Bauintensität stark gestiegen, sodass sich die Angebotsengpässe vermindert haben, jedoch weiterhin vorhanden sind. Durch die weitere Alterung der Bevölkerung und die Zunahme der Studierenden wird es in den kommenden Jahren zu einer überproportionalen stärkeren Haushaltsverkleinerung kommen. Der Bedarf für Single Haushalte wird ansteigen, somit ist der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch, obgleich die Bevölkerungszahlen sinken. Durch die sinkende Bevölkerungszahl kann die Alte Hansestadt Lemgo einen Teil des Bedarfes kompensieren, sodass sich der Haushaltszuwachs auf etwa zwei Prozent belaufen wird, also auf rund 460 Haushalte.

Bis 2040 prognostiziert das Handlungskonzept Wohnen – Ortsteile einen Gesamtbedarf an rund 1400 Wohnungen. Davon ca. 674 Wohnungen im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser und ca. 722 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 1056 Wohneinheiten benötigen eine weitere Flächenressource. Die restlichen 341 Wohneinheiten können durch i.d.R. abgängiger Bausubstanz auf freierwerdende Grundstücke errichtet werden. Insgesamt entspricht das bis 2040 einem jährlichen Neubaubedarf von rund 70 Wohnungen. Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den zusammengerechneten Ortsteilen beinahe so hoch wie in der Kernstadt, wohingegen der Bedarf der Mehrfamilienhäuser beinahe nur in der Kernstadt zu decken ist.

Um diesen Bedarf weiterhin decken zu können und neues Wohnbauland zu schaffen, wird der Bebauungsplan 26 01.69 „Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland“ aufgestellt. Durch etwa 50 neue Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich und 54-66 Wohneinheiten im Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau, die im Plangebiet realisiert werden sollen, kann ein Teil des Bedarfes an neuen Wohnungen gedeckt werden. Da die Nachfrage und der Bedarf sich aufgrund der Zielgruppen, wie Senioren, Familien mit Kindern, aber auch Single-Haushalte, vor allem auf integrierte Standorte mit guter Infrastruktur konzentriert, ist das Plangebiet, das am südlichen Rand des Ortsteils Lemgo liegt, eine prioritär zu entwickelnde Fläche mit hoher Standortgunst. In direkter Nähe finden sich zudem die innerörtliche sowie die überörtliche Anbindung über den Stadtbus/ die Stadtbushaltestelle und den Bahnhof Lemgo. Die Versorgung der Zielgruppen ist durch KITAs, Schulen, Ärzte gegeben. Zudem existiert die Möglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfes in optimaler bis hinreichender Erreichbarkeit durch den im Norden liegenden zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg.

Aufgrund der insgesamt günstigen Eigentumssituation (die Stadt Lemgo ist Eigentümer von einem Großteil der Grundstücke) ist eine Entwicklung der Fläche gut realisierbar und eine zielgruppengerechte Steuerung der Abgabe von Wohnbauland möglich. Um dem Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum nachzukommen, soll die Vorgehensweise gemäß Baulandbeschluss bei diesem Plangebiet zum Tragen kommen.

2. Auszuschreibende Grundstücke



Vergabekategorie 1 (VK 1)		
Vergabemodus:	Zugangsvoraussetzungen:	Nutzungsauflagen:
• Verkauf zum reduzierten Grundstückspreis • Rangfolge der Bewerberauswahl gemäß kriterienbasierten Punkteverfahren	• Definierte Einkommensgrenzen sind einzuhalten • Vermögensverhältnisse übersteigen den Grundstückwert nicht • Kein eigenes bebaubares Grundstück in Lemgo	• Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung der zu errichtenden Immobilie von mind. 10 Jahren
Folgende Bauplätze werden nach VK 1 vergeben:		
Bauplatz-Nr.	Größe	Kaufpreis
2	385 m ²	69.300 €
4	385 m ²	69.300 €
7	395 m ²	71.100 €
10	450 m ²	81.000 €
12	450 m ²	81.000 €
18	440 m ²	79.200 €

Vergabekategorie 2 (VK 2)		
Vergabemodus:	Zugangsvoraussetzungen:	Nutzungsauflagen:
• Verkauf zum Grundstückspreis • Rangfolge der Bewerberauswahl gemäß kriterienbasierten Punkteverfahren	• Kein eigenes bebaubares Grundstück in Lemgo	• Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung der zu errichtenden Immobilie von mind. 10 Jahren
Folgende Bauplätze werden nach VK 2 vergeben:		
Bauplatz-Nr.	Größe	Kaufpreis
1	470 m ²	94.000 €
3	385 m ²	77.000 €
5	385 m ²	77.000 €
9	450 m ²	90.000 €
11	450 m ²	90.000 €
13	450 m ²	90.000 €
14	450 m ²	90.000 €
15	450 m ²	90.000 €
17	440 m ²	88.000 €
19	440 m ²	88.000 €
22	465 m ²	93.000 €
24	455 m ²	91.000 €

Vergabekategorie 3 (VK3)		
Vergabemodus:	Zugangsvoraussetzungen:	Nutzungsauflagen:
• Verkauf zum Grundstückspreis • Rangfolge der Bewerberauswahl per Losverfahren	• keine	• Bauverpflichtung • Selbstnutzungsverpflichtung der zu errichtenden Immobilie von mind. 10 Jahren
Folgende Bauplätze werden nach VK 3 vergeben:		
Bauplatz	Größe	Kaufpreis
6	485 m ²	106.700 €
8	390 m ²	85.800 €
16	440 m ²	96.800 €
20	510 m ²	112.200 €
21	670 m ²	147.400 €
23	445 m ²	97.900 €

3. Bebauungsplan



Der Bebauungsplan 26 01.69 Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland erfasst den rot markierten Bereich nicht. Für diese Fläche wird derzeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo hat in der 2. Sitzung am 17.03.2026 beschlossen (Drucksache 56/2026), das Baukonzept mit Einfamilienhäusern um ein Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohn- und Unterstützungsbedarf zu erweitern.

Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen barrierefreien Geschosswohnungsbaus durch die Lebenshilfe Lemgo e.V. mit 24 Einzelzimmern sowie 4 zusätzlichen Plätzen für Personen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf. Bestandteil des Vorhabens ist zudem eine integrierte Tagesstruktur zur Betreuung und Förderung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Bauvorhaben wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen in die umgebende Wohnbebauung eingebunden. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der geplanten Nachbarbebauung. Das abgestimmte Planungskonzept wird im Stadtentwicklungsausschuss öffentlich vorgestellt.

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen, sowie weitere Unterlagen zum Bebauungsplan 26 01.69 Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland können unter dem nachfolgenden Link eingesehen werden:

<https://www.o-sp.de/lemgo/plan?39787>

Weitere Hinweise:

- Auf den Bauplätzen 1 und 2 wird im gekennzeichneten Bereich für die Stadt Lemgo ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Bauplätze 9 bis 24 befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet III. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist genehmigungspflichtig (Kreis Lippe, Untere Wasserschutzbehörde)

4. Vergabeverfahren

4.1 Allgemeines

Sämtliche angebotenen Bauplätze befinden sich im Eigentum der Alten Hansestadt Lemgo, mit welcher alle Grundstückskaufverträge geschlossen werden.

Der gesamte Bewerbungs- und Vergabeprozess erfolgt nach der „Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke der Alten Hansestadt Lemgo“.

Ziel der Vergaberichtlinie ist ein ausgewogenes, faires und nachvollziehbares Vergabeverfahren, welches die gesamte Bandbreite an möglichen Bewerberhaushalten abdeckt und niemanden benachteiligt.

Dazu werden die zur Verfügung stehenden Grundstücke drei verschiedenen Kategorien zugeteilt, wobei folgende Vergaberegelungen gelten:

Vergabekategorie 1

- Zugangsvoraussetzungen für Bewerber
 - Definierte Einkommensgrenzen sind einzuhalten
 - Vermögensverhältnisse übersteigen den Grundstückswert nicht
 - Kein eigenes bebaubares Grundstück in Lemgo
- Grundstücksverkauf zum Festpreis
- Bewerberauswahl gemäß kriterienbasierten Scoringverfahren
- Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung

Vergabekategorie 2

- Zugangsvoraussetzungen für Bewerber
 - Kein bebaubares Grundstück in Lemgo
- Grundstücksverkauf zum Festpreis
- Bewerberauswahl gemäß kriterienbasierten Scoringverfahren
- Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung

Vergabekategorie 3

- Grundstücksverkauf zum Festpreis
- Bewerberauswahl nach Losziehung
- Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung

4.2 Verfahrensablauf bei der Vergabekategorie 1

Die Vergabe der Grundstücke in der Vergabekategorie 1 richtet sich neben den Zugangsvoraussetzungen auch nach den Einkommens- und Fördervoraussetzungen des Landes Nordrhein-Westfalen, insbesondere nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG) sowie der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW (FRL öff Wohnen NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Prüfung der Förderberechtigung erfolgt nicht durch die Alte Hansestadt Lemgo, sondern ist von den Bewerbern eigenständig vor Abgabe der Bewerbung durchzuführen. Bewerber sind verpflichtet, sich im Vorfeld ihrer Bewerbung mit den geltenden Fördervoraussetzungen auseinanderzusetzen.

Zur ersten Einschätzung der Förderberechtigung ist der Chancenprüfer der NRW.BANK zu nutzen:
<https://www.nrwbank.de/de/privatpersonen/wohneigentum/#chancenpruefer>

Dieser dient dazu festzustellen, ob grundsätzlich die Möglichkeit besteht, in den Genuss einer Förderung zu kommen. Im Anschluss ist durch die Bewerber ein Beratungsgespräch bei der zuständigen Bewilligungsbehörde in Anspruch zu nehmen und für die Einkommensprüfung nachfolgende Unterlagen/Informationen per Mail an die Bewilligungsbehörde zu übersenden:

- Vordruck Einkommenserklärung
- Entgeltabrechnungen der letzten 12 Monate aller Haushaltsangehöriger Personen, die ein Einkommen beziehen
- Anzahl der Kinder
- Eheurkunde
- Vordruck „Elternzeit“

Die erforderlichen Vordrucke sind dem Exposé als Anlage beigelegt.

Kontaktdaten der Bewilligungsbehörde:

Kreis Lippe
Fachdienst 630 Bauen
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Eigentumsförderung
Frau Richter
05231/62-5060
Wohnraumförderung@kreis-lippe.de

Wichtig: Beim Kontakt zur Bewilligungsbehörde ist zwingend anzugeben, dass die Anfrage im Zusammenhang mit einer Bewerbung um einen Bauplatz in dem Baugebiet Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland steht.

Eine Bewerbung um ein Grundstück in der Vergabekategorie 1 ist erst dann abzugeben, wenn eine positive Rückmeldung der zuständigen Bewilligungsbehörde hinsichtlich der grundsätzlichen Förderfähigkeit vorliegt.

Bewerber, die im Vergabeverfahren berücksichtigt werden, erhalten eine Reservierung für ihr Grundstück. Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages setzt weiterhin einen positiven Förderbescheid der zuständigen Bewilligungsbehörde sowie den Nachweis einer gesicherten Gesamtfinanzierung durch ein inländisches Finanzierungsinstitut voraus.

4.3 Nicht-Zulassung zum Vergabeverfahren und Ausschlussgründe

In folgenden Fällen werden Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen:

- Die Bewerbung enthält nachweislich falsche Angaben.
- Die Angehörigen des Bewerberhaushalts verfügen bereits über ein baureifes Wohnbaugrundstück im Stadtgebiet Lemgo (ggf. Vorhandene Ausnahmetatbestände sind detailliert darzulegen)
- Im Rahmen der Prüfung des Einkommens (in VK 1) wird festgestellt, dass dieses die unter § 13 des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum für das Land NRW sowie die in der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2025 genannten Grenzwerte für die Einkommensgruppe A um mehr als 20 % unterschreitet. In diesem Fall wird unterstellt, dass infolge des kostenintensiven Bauvorhabens von einer Gefährdung der finanziellen Existenzgrundlage des Bewerberhaushalts ausgegangen werden muss.

4.4 Hinweise zur Teilnahme

Grundstücksinteressierte sollten alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sorgfältig sichten.

Eine Bewerbung ist ausschließlich **mittels ausgefülltem Bewerbungsbogen** möglich.

Ihre Bewerbung muss enthalten:

- Kontaktdaten der Bewerber, die abschließend im Grundstückskaufvertrag als Käufer unterzeichnen.
- Die eidesstattliche Versicherung, dass alle Angaben und Sachverhalte der Wahrheit entsprechen.

Um in den Vergabekategorien 1 und 2 berücksichtigt zu werden, sind folgende weitere Angaben erforderlich:

- Angaben zu weiteren Personen, die in das zu errichtende Wohnhaus einziehen werden.
- Auskünfte zu den vergaberelevanten Kriterien unter Beifügung entsprechend geeigneter Nachweise.

Um in Vergabekategorie 1 berücksichtigt zu werden, muss eine positive Rückmeldung der Bewilligungsbehörde zur Wohnraumförderung vorliegen.

Eingereichte Unterlagen erhalten Sie nicht zurück. Sehen Sie deshalb davon ab, Ihrer Bewerbung Originaldokumente beizufügen.

Alle Angaben müssen sich auf den Tag der Bewerbung beziehen (= Datum der rechtsverbindlichen Unterzeichnung der Bewerbungsunterlagen).

Die Vergabekategorien werden in aufsteigender Reihenfolge ausgewertet, d.h. zunächst erhalten erfolgreiche Bewerbungen in VK1 den Zuschlag. Bewerber, die in VK1 unberücksichtigt bleiben, nehmen automatisch an der sich anschließenden Auswertung der VK2 teil, sofern sie auch hier gewünschte Bauplätze angekreuzt haben. Analog wird bezüglich des Übergangs von VK2 zu VK3 verfahren.

Somit können Sie sich gleichzeitig auf mehrere Bauplätze bewerben, auch aus verschiedenen Vergabekategorien. Bitte geben Sie in diesem Fall in der Spalte „Ihre Priorität“ eine numerische

Rangfolge an, wobei Sie Ihren Top-Favoriten mit "1" kennzeichnen. Geben Sie Ihre Prioritäten bitte innerhalb jeder Vergabekategorie einzeln an. Das Vergabeverfahren stellt sicher, dass Sie maximal für eine Parzelle favorisiert werden.

Interessenten, die sich bewerben möchten, reichen bis zum **15.06.2026** den ausgefüllten Bewerberbogen sowie die nötigen Nachweise bei der Alten Hansestadt Lemgo, Gebäudemanagement, z.H. Max Leer, Heustraße 36 – 38, 32657 Lemgo ein.

4.4 Erläuterung einiger Vergabekategorien

Die im Bewerbungsbogen abgefragten Kriterien bilden die Grundlage der Vergabeentscheidung in den Kategorien 1 und 2. Dabei wird z.B. nach dem Alter der familienzugehörigen Kinder unterschieden. Hintergrund ist, dass jüngere Kinder mutmaßlich länger im zu errichtenden Haus wohnen werden als ältere.

Durch die Berücksichtigung weiterer Kriterien, wie die Pflege von Haushaltsangehörigen, soll dieses Engagement gewürdigt werden. Auch die Berücksichtigung körperlicher Beeinträchtigungen sollen ggf. bestehende Nachteile abgemildert werden.

Positiv bewertet wird auch, wenn durch den Bezug des zu errichtenden Wohnhauses mietpreisgebundener Wohnraum freigezogen wird.

Darüber hinaus findet auch ein lokaler Arbeitsplatz positive Berücksichtigung, um so den Wirtschaftsstandort Lemgo zu stärken und Pendlerverkehr zu reduzieren. Schlussendlich sollen auch der Lemgoer Bevölkerung durch Berücksichtigung des örtlichen Wohnsitzes eine attraktive Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden, um den Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken.

4.5 Vergabeentscheidung

Die Alte Hansestadt wird die eingegangenen Bewerbungen sichten und je Bauplatz einen Bewerber entsprechend der veröffentlichten Kriterien favorisieren.

Der favorisierte Bewerber erhält zeitnah eine Benachrichtigung, ebenso alle nicht berücksichtigten Bewerber.

Bewerber, die im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden konnten, sollten Ihre Unterlagen für eine Zeit aufbewahren, weil nicht auszuschließen ist, dass es wider Erwarten mit den favorisierten Bewerbern nicht zu einem Kaufvertragsabschluss kommt und somit der zweitplatzierte die Möglichkeit zum Grundstückskauf erhält.

Die Stadt Lemgo ist nicht verpflichtet, das Grundstück an einen bestimmten Bewerber zu vergeben.

4.6 Kaufpreis und Erschließungsbeiträge

Der Grundstückskaufpreis der einzelnen Bauplätze ist von der Stadtverwaltung ermittelt worden.

Mit dem vom Käufer zu zahlenden Kaufpreis sind die Erschließungskosten (Straße, Kanal) vollständig abgegolten. Dieser wird im Grundstückskaufvertrag separat ausgewiesen.

4.7 Ausblick nach Zuschlag

Zwischen der Information an den favorisierten Bewerber und der Kaufvertragsunterzeichnung bleibt dem Bewerber genügend Zeit für Abstimmungen mit Banken, Architekten und Baufirmen. Mit einer entsprechenden Vollmacht wird die Stadt Lemgo, bei Grundstücken die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden sollen, rechtzeitig den Kontakt zwischen den künftigen Nachbarn herstellen.

Sollte es innerhalb einer angemessenen Frist nicht zum Kaufvertragsabschluss kommen, behält sich die Stadt Lemgo eine anderweitige Verfügung vor (z.B. Verkauf an Zweitplatzierten).

5. Grundstückskaufvertrag

Die Stadt Lemgo wird den zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag im Detail mit dem Käufer besprechen. Ziel ist, dass der Käufer den Vertragstext und die einzugehenden Verpflichtungen vollständig versteht. Der Kaufvertrag wird (falls vom Käufer gewünscht) eine Belastungsvollmacht enthalten, die dem Käufer die Stellung des zu erwerbenden Grundstücks als Sicherheit gegenüber der finanzierenden Bank ermöglicht. In den Gesprächen mit dem Kreditgeber sollte der Käufer beachten, dass die Belastungsvollmacht nur der Finanzierung des Grundstückskaufpreises und der Baukosten für das zu errichtende Wohngebäude zur Verfügung gestellt wird.

Neben verschiedenen Verpflichtungen für den Käufer, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, wird der Grundstückskaufvertrag u.a. folgende weitere Verpflichtungen enthalten:

- **Bauverpflichtung**
Dem Grundstückskäufer wird ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages eine 24-monatige Bauzeit zur Fertigstellung des Wohnhauses eingeräumt. Bei nicht Erfüllung der Bauverpflichtung wird das Grundstück an die Stadt Lemgo zurückübertragen. Die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten trägt der Käufer. Sollte bereits in Teilen ein Gebäude errichtet sein, ist dies mit 80 % zu entschädigen.
- **Selbstnutzungsverpflichtung**
Ab bezugsfertiger Herstellung des Wohngebäudes greift die 10-jährige Selbstnutzungsverpflichtung. Bei einem Verstoß wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Grundstückskaufpreises vereinbart. Bei der Berechnung der Höhe wird die zeitanteilige Selbstnutzung berücksichtigt.

Der Kaufvertrag sieht darüber hinaus die Rückübertragung des Grundstücks oder eine Vertragsstrafe von 50 % des Grundstückskaufpreises vor bei sich nachträglich als falsch erweisenden Angaben im Bewerbungsprozess für die Vergabekategorie 1 und 2.

6. Weitere Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen werden Interessenten durch die Stadt Lemgo in digitaler Form auf der Homepage der Stadt Lemgo zur Verfügung gestellt.

1. Richtlinie über die kriterienbasierte Vergabe städtischer Eigenheimgrundstücke
2. Bewerbungsbogen
3. Informationsblatt nach Art. 13 DSGVO
4. Bebauungsplan 26 01.69 Oberer Pahnsiek/Am Stiftsland

7. Ansprechpartner

Fragen zum Vergabeverfahren und zum Grundstückskauf	Fragen zum Bebauungsplan
Alte Hansestadt Lemgo, Gebäudewirtschaft	Alte Hansestadt Lemgo, Stadtplanung
Max Leer, 05261 213-245, m.leer@lemgo.de	Kristina Driedger, 05261 213-411, k.driedger@lemgo.de

8. Anlagen

Von der Bewilligungsbehörde zur Verfügung gestellte Vordrucke die für die Einkommensprüfung in der Vergabekategorie 1 benötigen werden:

- Hinweis zur Einkommenserklärung
- Einkommenserklärung
- Erklärung Elterngeld

Sollten von der Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen oder Nachweise für die Einkommensprüfung benötigt werden, so wird Ihnen dies die Bewilligungsbehörde mitteilen bzw. zur Verfügung stellen.

Hinweise zur Einkommenserklärung

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

bitte nehmen Sie sich ein wenig Zeit für das sorgfältige Ausfüllen der Einkommenserklärung. Sie tragen damit zu einer zügigen Bearbeitung bei und vermeiden unnötige Rückfragen. Die für einen vollständigen Antrag benötigten Unterlagen können Sie der letzten Seite des Antragsvordrucks zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums entnehmen. Alle notwendigen Vordrucke finden Sie auf unseren Internetseiten unter www.nrwbank.de/formulare.

Was ist Einkommen?

Maßgebendes Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Kinderbetreuungskosten im Sinne von § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommenssteuergesetzes (EStG).

Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummern 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 EStG. Dazu gehören:

1. Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit (z. B. steuerpflichtiger Lohn, Gehalt, Pensionen),
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit,
3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung,
4. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft,
5. sonstige Einkünfte im Sinne von § 22 EStG (z. B. Renten, Versorgungsleistungen, Unterhaltsleistungen) sowie Unterhaltsvorschuss nach dem Unterhaltsvorschussgesetz.

Zum Jahreseinkommen gehören auch:

6. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (§ 19 Absatz 2 EStG),
7. das Arbeitslosengeld 1 (§ 32b Absatz 1 Nummer 1 EStG),
8. die ausländischen Einkünfte (§ 32b Absatz 1 Nummern 2 und 3 EStG), sofern ihre Einkunftsart einer der Einkunftsarten von § 14 Absatz 2 WFNG NRW entspricht,
9. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn (§ 40a EStG, z. B. Minijob).

Zum anrechenbaren Jahreseinkommen zählen nicht:

- Ausbildungsvergütung eines Kindes im Sinne von § 32 Absätze 1 und 3 bis 5 EStG;
- Einkünfte einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne von § 33b Absatz 6 Satz 3 EStG ist

Die Einkünfte werden um Werbungskosten (§ 9a EStG) bereinigt. Auch für steuerfreie Einnahmen wird eine Abzugspauschale gewährt. Sie beträgt bei sonstigen Einkünften im Sinne von § 22 EStG und Unterhaltsvorschuss von § 32 EStG sowie Arbeitslosengeld I zurzeit 102 €. Im Ausland erzielte Einkünfte und vom Arbeitgeber pauschal versteuerter Arbeitslohn werden um einen Pauschalbetrag von zurzeit 1.230 € bereinigt.

Steuerzahlungen (Lohn-/Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) führen zu einem Pauschalabzug von 12 Prozent vom steuerpflichtigen Einkommen. Die Zahlung von Krankenversicherungsbeiträgen wird mit einem pauschalen Abzug von 12 Prozent und die Zahlung von Renten- oder Lebensversicherungsbeiträgen mit einem Pauschalabzug von 12 Prozent berücksichtigt. Entsprechendes gilt auch, wenn die Beiträge zugunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann.

Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens sind folgende Beträge anrechnungsfrei:

- 330 € für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 1;
- 665 € für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 2 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80;
- 1.330 € für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 3 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100 oder für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 1 mit einem Grad der Behinderung von unter 80;
- 2.100 € für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 2 oder 3 mit einem Grad der Behinderung von unter 80 oder für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 1 mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;
- 4.500 € für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 4 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 sowie für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegegrade 2 oder 3 mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;
- 5.830 € für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 5 sowie für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 4 mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;
- 4.000 € bei Zweipersonenhaushalten und Ehepaaren sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Gesetzes über die eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz – LPartG) unter im Übrigen gleichen Voraussetzungen;
- bis zu 4.000 € für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist;
- bis zu 8.000 € für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
- bis zu 4.000 € für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Anrechnungsfreie Beträge werden nicht auf das Jahreseinkommen einzelner haushaltsangehöriger Personen angerechnet, sondern vermindern die Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen. Das gilt auch für Kinderbetreuungskosten im Sinne von § 10 Absatz 1 Nummer 5 EStG.

Welche Zeiträume sind bei der Einkommensprüfung entscheidend?

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres zugrunde zu legen. Es ist in den Fällen zugrunde zu legen, in denen sich die Einkommensverhältnisse bis zum Stichtag (Datum der Antragstellung) nicht geändert haben und auch innerhalb von zwölf Monaten ab Antragstellung unverändert fortbestehen werden. Bei dauerhafter Änderung der Einkommensverhältnisse bis zu zwölf Monate vor oder ab dem Antragszeitpunkt werden anstelle des Vorjahreseinkommens die aktuellen Einkommensverhältnisse durch Addition oder Multiplikation angetroffener oder zu erwartender Einkünfte auf ein fiktives Jahreseinkommen hochgerechnet.

Welche rechtlichen Grundlagen gelten für die Einkommensprüfung?

- §§ 13 bis 15 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW),
- Verwaltungsvorschriften zur Ermittlung der Einkommensverhältnisse nach §§ 13 bis 15 WFNG NRW (Einkommensermittlungserlass) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 970) in der jeweils gültigen Fassung.

Wie stellen Sie fest, ob Ihr Haushalt die Einkommensgrenze einhält?

Informationen zu den Einkommensgrenzen erhalten Sie auf den Internetseiten der NRW.BANK (www.nrwbank.de/einkommensgrenzen) und des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.mhkbd.nrw.de).

Darüber hinaus können Sie den „Chancenprüfer Wohneigentum“ unter www.nrwbank.de/chancenpruefer nutzen, der Ihre individuellen Fördermöglichkeiten – abgestimmt auf die Lage des Objekts und Ihre Haushalts- und Einkommenssituation – ermittelt. Die erforderlichen Daten können leicht und schnell in das System eingegeben werden.

Bitte beachten Sie:

Entscheidend für die Einkommensprüfung und damit die Ermittlung der Fördermöglichkeit sind die Berechnungen und Feststellungen durch die Bewilligungsbehörde (Stadt oder Kreisverwaltung, in deren Bereich das Förderobjekt liegt oder errichtet werden soll). Kontaktdaten der Bewilligungsbehörde finden Sie, neben vielen weiteren Informationen, unter www.nrwbank.de/eigentumsfoerderung.

Einkommenserklärung

zum Förderantrag selbst genutztes Wohneigentum vom _____

Alle Betragsangaben in Euro. Für jede haushaltsangehörige Person mit eigenem Einkommen ist eine gesonderte Einkommenserklärung notwendig.

Name, Vorname

Straße

Hausnummer

Postleitzahl

Ort

1. Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit/Versorgungsbezüge

Steuerpflichtige Einkünfte im Kalenderjahr vor Antragstellung

1. Januar bis 31. Dezember 20____ Jahresbetrag _____

Steuerpflichtige Einkünfte in den vergangenen zwölf Monaten vor Antragstellung ohne Sonderzuwendungen und steuerfreie Einnahmen

Lf. Nr.	Monat	Jahr	Betrag
1	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____
10	_____	_____	_____
11	_____	_____	_____
12	_____	_____	_____

Steuerpflichtige Sonderzuwendungen	Betrag in den vergangenen zwölf Monaten vor Antragstellung	In den nächsten zwölf Monaten zu erwartender Betrag
Weihnachtsgeld	_____	_____
Urlaubsgeld	_____	_____
sonstige Leistungen	_____	_____

Änderung der Einkünfte

Bei den vorstehend aufgeführten Einkünften haben sich unbefristete Veränderungen ergeben beziehungsweise werden sich in den nächsten zwölf Monaten mit Sicherheit unbefristete Veränderungen ergeben:

☐ nein

☐ ja, ab dem _____

☐ Erhöhung ☐ Verringerung

neuer Betrag _____

☐ monatlich

☐ jährlich

Begründung

Ich bin beschäftigt seit _____ .

☐ unbefristet ☐ befristet bis _____

Weitere Einkünfte

	Jahr	Betrag
2.1 Renten (Alters-, Erwerbsunfähigkeits-, Berufsunfähigkeitsrenten, Renten an Witwen, Witwer und Waisen, Betriebs-/Werksrenten, Zusatzversorgungsrente)		_____ monatlich
2.2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	_____	_____ jährlich
2.3 Einkünfte aus Gewerbebetrieb/selbstständiger Arbeit (Gewinn)	_____	_____ jährlich
2.4 Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (Gewinn)	_____	_____ jährlich
2.5 Sonstige Einkünfte (§ 22 EStG sowie Unterhaltsvorschuss)	_____	_____ jährlich
2.5.1 Unterhaltsleistungen steuerfrei		_____ monatlich
2.5.2 Unterhaltsleistungen steuerpflichtig		_____ monatlich
2.6 Ausländische Einkünfte	_____	_____ ☐ monatlich ☐ jährlich
2.7 Vom Arbeitgeber pauschal besteuelter Arbeitslohn (z. B. Minijob)		_____ monatlich
2.8 Arbeitslosengeld		_____ ☐ täglich ☐ monatlich ☐ jährlich

3. Werbungskosten

(bei Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit,
Versorgungsbezügen)

Betrag jährlich

4. Kinderbetreuungskosten

(im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 5 EStG)

Betrag jährlich

5. Steuern, Kranken- und Rentenversicherung

Ich zahle:

- ☐ Einkommens- und Lohnsteuer
- ☐ Beiträge zu einer Krankenversicherung
- ☐ Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung oder zu ähnlichen Einrichtungen mit entsprechender Zweckbindung (z. B. Lebensversicherung)

6. Unterhaltszahlungen

Ich zahle aufgrund einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung an folgende Personen
Unterhalt:

Betrag jährlich

Betrag jährlich

Änderung der Einkünfte (Ziffern 2. bis 6.)

Bei den vorstehend aufgeführten Einkünften/Angaben/Ziffern _____
haben sich dauerhafte Veränderungen ergeben beziehungsweise werden sich in den
nächsten zwölf Monaten ab Antragstellung mit Sicherheit dauerhafte Veränderungen
ergeben:

- ☐ nein
- ☐ ja, ab dem _____

☐ Erhöhung ☐ Verringerung

neuer Betrag _____

☐ monatlich

☐ jährlich

Begründung

Bestätigung der Antragstellerin/des Antragstellers, der/des Haushaltsangehörigen

Ich versichere, dass die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, dass falsche Angaben in dieser Erklärung und in den ergänzenden Unterlagen strafbar sein können. Ich ermächtige das zuständige Finanzamt,

Zuständiges Finanzamt

Steuer-ID

Auskunft über meine Einkommensverhältnisse zu erteilen.

Hinweis: Bei begründeten Zweifeln an der Richtigkeit Ihrer Angaben kann die Bewilligungsbehörde gemäß § 14 Abs. 5 WFNG NRW eine Auskunft von Ihrem Arbeitgeber verlangen. Vor einem Auskunftersuchen wird Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort, Datum

Unterschrift

Folgende Belege habe ich als Nachweis beigelegt:

- ☐ Vordruck „Anlage zur Einkommenserklärung/Angaben zum Haushalt“
(nur einmal je Haushalt)
- ☐ Lohn-/Gehaltsbescheinigungen
- ☐ Letzter Einkommenssteuerbescheid
- ☐ Letzte Einkommenssteuererklärung
- ☐ Aktueller Rentenbescheid/aktueller Bescheid über Versorgungsbezüge
- ☐ Arbeitslosengeldbescheid
- ☐ Nachweis über erhöhte Werbungskosten
(z. B. Steuerbescheid, Bestätigung Finanzamt)
- ☐ Nachweis über die geleisteten Kinderbetreuungskosten
- ☐ Nachweis über freiwillige Beiträge zur Krankenversicherung
- ☐ Nachweis über freiwillige Renten- und Lebensversicherungsbeiträge
- ☐ Nachweis über die gesetzliche Unterhaltsverpflichtung und Höhe der Unterhaltszahlungen
- ☐ Nachweis über erhaltene Unterhaltsleistungen/Unterhaltsvorschuss
Antragsteller/-in und Angehörige
- ☐ Nachweis über erhaltenes Krankengeld
- ☐ Nachweis über erhaltenes Elterngeld
- ☐ Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)/Einnahmenüberschussrechnung (EÜR)
- ☐ Leistungen der Ausbildungsförderung (BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe SGB III)
- ☐ Sonstige Nachweise

Familienbonus:

- ☐ Schwangerschaftsbestätigung/Mutterpass
- ☐ Nachweis Kindergeld

Anrechenfreie Beträge:

- ☐ Heiratsurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde
- ☐ Schwerbehindertenausweis oder Feststellungsbescheid nach § 152 Abs. 1 SGB IX
- ☐ Nachweis der Pflegebedürftigkeit

Erklärung zur Elternzeit und zur Einkommensentwicklung

Name, Vorname

Anschrift

Meine Elternzeit begann/beginnt am _____ und endet am _____
(Bitte Nachweis beifügen)

Einkünfte während der Elternzeit

☐ Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit
(Bitte Einkommenserklärung bzw. Bestätigung des Arbeitgebers - sh. Rückseite - beifügen)

☐ Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung
(Bitte Einkommenserklärung bzw. Bestätigung des Arbeitgebers - sh. Rückseite - beifügen)

☐ Es werden keine Einkünfte erzielt

☐ sonstige Einkünfte (z.B. Elterngeld): _____

Einkünfte nach der Elternzeit (Bestätigung des Arbeitgebers – sh. Rückseite)

☐ Ich nehme meine bisherige Erwerbstätigkeit im selben Umfang wie vor Beginn der Elternzeit wieder auf

☐ Ich nehme meine bisherige Erwerbstätigkeit in verringertem Umfang wieder auf:
Stundenzahl pro Woche _____ Std

☐ Ich werde als geringfügig Beschäftigte/r monatlich _____ € steuerfrei verdienen

☐ Es werden keine Einkünfte erzielt

☐ sonstige Einkünfte: _____

Einkommensveränderung innerhalb von 3 Jahren nach Antragstellung

z.B. zu erwartende Berufsaufnahme, Änderung der Arbeitszeit etc.

Folgende Einkommensveränderung erwarte ich ab dem _____

☐ Erwartetes monatliches Einkommen aus nicht selbständiger Tätigkeit _____ €

☐ Erwartete Einkünfte aus einer geringfügigen Beschäftigung monatlich _____ €

☐ sonstige Einkünfte: _____

☐ keine Einkommensveränderung

Ort, Datum

Unterschrift Antragstellerin/Antragsteller

Bestätigung des Arbeitgebers:

Von der umseitigen Erklärung der Arbeitnehmerin/des Arbeitnehmers habe ich Kenntnis genommen.

Aus heutiger Sicht wird die Arbeitnehmerin/der Arbeitnehmer nach Ablauf der Elternzeit voraussichtlich folgende Einkünfte erzielen:

Durchschnittlicher Monatsbetrag Brutto: _____ €

Zzgl. Jahresbeträge für:

Urlaubsgeld: _____ €

Weihnachtsgeld: _____ €

Sonstige Zahlungen: _____ €

Ort, Datum

Unterschrift und Stempel Arbeitgeber