

Preisgedämpfte Eigentumswohnungen im Sandbachquartier

Wir setzen uns für bezahlbaren Wohnraum ein. Daher errichten wir im Sandbachquartier elf Wohnungen nach den Regelungen des preisgedämpften Wohnungsbaus. Die Wohnungen können selbst bezogen oder vermietet werden. Dabei gibt es keinen Unterschied in der Ausstattung zwischen den preisgedämpften Wohnungen und den Wohnungen ohne Preisdämpfung. Sie profitieren von moderaten Kaufpreisen. Welche Voraussetzungen sich für den Erwerb und den Bezug ergeben, fassen wir im Folgenden transparent und kompakt zusammen.

Preisgedämpfte Eigentumswohnung zur Selbstnutzung

Für die Selbstnutzung der preisgedämpften Wohnungen ist lediglich der Kaufpreis relevant, der derzeit nicht mehr als 4.850 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen darf.

Preisgedämpfte Eigentumswohnung zur Vermietung

Wenn Sie die Wohnung als Kapitalanlage erwerben und vermieten möchten, gelten für die ersten 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Wohnung folgende Regeln, die wir mit der Stadt Hilden vereinbart haben und durch Sie zu übernehmen sind. Dabei können Sie Ihre Mieter:innen frei auswählen, so lange die jeweilige Einkommensgrenze nicht überschritten wird. Nachweise wie einen Wohnberechtigungsschein oder ähnliches sind nicht notwendig und es erfolgt auch keine Zuteilung bspw. durch die Stadt. Bezugsberechtigt sind Personen, deren anrechenbares Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit dem jeweils gültigen Runderlass zur Dynamisierung der Einkommensgrenzen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung um nicht mehr als 40 % überschreitet. Die unterschiedlichen Einkommensgrenzen je nach Haushaltszusammensetzung finden Sie dazu auf der nächsten Seite.

Beispiel: Ein 3-Personen-Haushalt mit einem Kind kann bei einem Angestelltenverhältnis im Jahr circa 62.681 Euro brutto verdienen und die Wohnung beziehen. Fallen bspw. die Werbungskosten höher aus, so ist der Bezug auch bei höherem Einkommen möglich.

Für die Dauer von 10 Jahren ab dem ersten Bezug ist die Start-Nettokaltmiete begrenzt. Sie wurde zum 01.05.2018 auf maximal 8,75 Euro/m² Wohnfläche ohne die Miete für Stellplätze festgeschrieben. Um steigende Baupreise zu berücksichtigen, wird dieser „Startwert“ anhand des „Baupreisindex für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ bezogen auf das 2. Quartal 2018 indexiert und halbjährlich zum 01.05. sowie zum 01.11. dem Index entsprechend angepasst. Die Startmiete ist bei der erstmaligen Vermietung wie folgt zu berechnen:

Startmiete x Baupreisindex Q4/2024* / Baupreisindex Q2/2018 = Miete
(Beispiel: 8,75 Euro/m² x 182,6 / 109,2 = 14,63 Euro/m²*)

Ab dem Erstbezug der Wohnungen, wird die jährliche Mieterhöhung auf 1,5 % begrenzt. Die Höhe der vereinbarten Nettokaltmiete darf in dem Zeitraum der 10-jährigen Mietpreisbindung bei Weiter- bzw. Neuvermietung nicht überschritten werden.

Kontakt

Ob zur eigenen Nutzung oder als Kapitalanlage, bieten die preisgedämpften Wohnungen eine attraktive Möglichkeit zum Erwerb einer Eigentumswohnung. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne an.

Anne Lützenkirchen-Hartmann
info@alh-immobilien.de
0173 2727 029

Bahar Altunok- Yildirim
bahar.altunok-yildirim@bonava.com
0151 5278 3593

Tanja Westphal
tanja.westphal@bonava.com
0151 5278 3623

* Der Baupreisindex für das vierte Quartal 2024 wird bei einem angenommenen Vermietungsbeginn im Februar 2025 als Basis genommen. Da dieser Wert noch nicht vom statistischen Bundesamt veröffentlicht wurde, haben wir den Wert auf Basis der bestehenden Veröffentlichungen bis einschließlich Q1/2023 (Baupreisindex = 158,9) berücksichtigt und mit der durchschnittlichen quartalsweisen Veränderung des Baupreisindex von Q2/2018 bis Q1/2023 (ca. 2,01 %) hochgerechnet. Der angegebene Mietpreis stellt keinerlei Verbindlichkeit dar und stellt lediglich eine Hochrechnung dar.

Einkommengrenzen zum preisgedämpften Wohnraum in Hilden

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen gem. WFNG NRW (gültig ab 01. Januar 2022)	Überschreitung von 40 Prozent möglich	Bruttoeinkommen, bei dem die Einkommengrenze eingehalten wird*					
			Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 Euro, Steuern, Krankenversicherung, Rentenversicherung je 12 Prozent steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Beamte pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 Euro, Steuern und Krankenversicherung je 12 Prozent steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Rentner / Pensionäre pauschale Abzüge: Werbungskosten 102 Euro, Krankenversicherung 12 Prozent Bruttorente:	
Personen	Euro / jährlich	Euro / jährlich	Euro / jährlich	Euro / monatlich	Euro / jährlich	Euro / monatlich	Euro / jährlich	Euro / monatlich
1	20.420 Euro	28.588 Euro	45.668,75 Euro	3.805,73 Euro	38.615,79 Euro	3.217,98 Euro	32.588,36 Euro	2.715,70 Euro
2	24.600 Euro	38.440 Euro	61.062,50 Euro	5.088,54 Euro	51.578,95 Euro	4.298,25 Euro	43.783,82 Euro	3.648,65 Euro
2 (davon 1 Kind)	25.340 Euro	39.476 Euro	62.681,25 Euro	5.223,44 Euro	52.942,11 Euro	4.411,84 Euro	44.961,09 Euro	3.746,76 Euro
3 (davon 1 Kind)	31.000 Euro	43.400 Euro	68.812,50 Euro	5.734,38 Euro	58.105,26 Euro	4.842,11 Euro	49.420,18 Euro	4.118,35 Euro
3 (davon 2 Kinder)	31.740 Euro	44.436 Euro	70.431,25 Euro	5.869,27 Euro	59.468,42 Euro	4.955,70 Euro	50.597,45 Euro	4.216,45 Euro
4 (davon 2 Kinder)	37.400 Euro	52.360 Euro	82.812,50 Euro	6.901,04 Euro	69.894,74 Euro	5.824,56 Euro	59.602,00 Euro	4.966,83 Euro
5 (davon 3 Kinder)	43.800 Euro	61.320 Euro	96.812,50 Euro	8.067,71 Euro	81.684,21 Euro	6.807,02 Euro	69.783,82 Euro	5.815,32 Euro
6 (davon 4 Kinder)	50.200 Euro	70.280 Euro	110.812,50 Euro	9.234,38 Euro	93.473,68 Euro	7.789,47 Euro	79.965,64 Euro	6.663,80 Euro
Zuschlag jede weitere Person	5.660 Euro	7.924 Euro						
Zuschlag für jedes weitere Kind	740 Euro	1.036 Euro						

***Annahmen**

- Werbungskostenpauschale für eine Person
- kein weiteres anrechenbares Einkommen vorhanden
- ohne weitere Abzugsbeträge (siehe auch Feld rechts)
- **Freibetrag von 4.000 € für 2-Personenhaushalte**

- Ein höheres Bruttoeinkommen ist insbesondere möglich bei Anrechnung von
- Freibeträgen für Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige oder junge Ehepaare
 - Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen
 - erhöhten Werbungskosten
 - Kinderbetreuungskosten

Haftungsausschluss: Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernehmen wir keine Gewähr.