

Grundsätze zur Förderung von barrierefreiem Wohneigentum

1. Förderziele

Schaffung von **barrierefreiem Wohneigentum zur Selbstnutzung** für Haushalte, die sich auf Grund ihrer besonderen Lebensumstände - unter Berücksichtigung ihres Einkommens und Vermögens - am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

2. Zielgruppen

Personen ab dem 65 Lebensjahr oder Personen mit einer Gehbehinderung von mindestens 80 % und dem Merkmal G im Behindertenausweis.

3. Gegenstand der Förderung

Förderung von barrierefreiem Wohneigentum

Der Bau und Erwerb von barrierefreiem Wohnraum sowie der Umbau von vorhandenem Wohnraum, soweit eine dauerhafte Barrierefreiheit erzielt wird (vergleiche . Förderkatalog – Anpassungsmaßnahmen).

Die geförderte Wohnung ist nach Abschluss der Maßnahme vom Eigentümer selbst zu nutzen. Abweichend hiervon kann im Einzelfall auch eine Maßnahme eines Mieters bezuschusst werden, wenn der Eigentümer zustimmt und in das Verfahren eingebunden wird Eine bezuschusste, barrierefrei geschaffene Wohnung/ein Eigenheim wird in das „**barrierefreie Wohnungskataster**“ aufgenommen.

Im Einzelfall hängt die Förderfähigkeit von einem Gutachten zur Gesamtsituation des Antragstellers durch die städtische Wohnberatungsstelle ab.

Maßnahmen in Anlagen des „Betreuten Wohnens“ und ähnliches werden nicht gefördert.

4. Förderbestimmungen

Grundsätze

Ein Rechtsanspruch auf die kommunale Förderung besteht **nicht**. Fördergelder können nur so lange gewährt werden, wie entsprechende Haushaltsmittel vorhanden sind.

Die Fördermittel werden in der Reihenfolge des Antragseingangs reserviert.

Die Förderstelle prüft vorrangig den Einsatz von Mitteln aus dem jeweils geltenden **Landeswohnraumförderungsprogramm**.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn Bau, Vertragsabschluss oder Anpassungsmaßnahmen ohne Zustimmung der Förderstelle erfolgen.

Personen die bereits Eigentümer von ausreichendem (barrierefreiem) Wohnraum sind oder innerhalb der letzten 3 Jahre waren, können nicht gefördert werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Wohnraum jetzt vermietet ist oder selbst genutzt wird.

Ausreichende Wohnfläche:

Als ausreichend gilt im Allgemeinen für einen 4-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 90 m². Bei mehr oder weniger als 4 Personen erhöht beziehungsweise verringert sich diese um 10 m² pro Person.

Barrierefreie Wohnungen können erst **ab einer Wohnungsgröße von 2 Zimmern** gefördert werden (Ausnahme: beim Umbau).

Einkommensprüfung:

Das anzurechnende Gesamtjahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen darf

~~Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nicht um mehr als 90 % überschreiten, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Beträge nicht überschreiten.~~

<u>Zahl der Haushaltsangehörigen</u>	<u>max. jährliches Haushaltseinkommen</u>
<u>1</u>	<u>33.000 €</u>
<u>2</u>	<u>52.250 €</u>
<u>3</u>	<u>61.000 €</u>
<u>4</u>	<u>72.500 €</u>
<u>5</u>	<u>81.250 €</u>

Außergewöhnliche, hohe Aufwendungen auf Grund chronischer Erkrankungen bzw. Körperbehinderungen können im Einzelfall eine Überschreitung dieser Grenze begründen.

Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften, bei denen die Partnerin das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhöht sich bei der Ermittlung des zulässigen Jahreseinkommens die Zahl der Haushaltsangehörigen um eine weitere Person. Damit soll die noch wachsende Familie besonders unterstützt werden.

Zum maßgeblichen Jahreseinkommen zählen:

1. Brutto-Jahreslohn inklusive aller tariflichen und außertariflichen Leistungs-, Sozial- u. sonstigen Zulagen u. Zuschläge (insbesondere Urlaubs- u. Weihnachtsgeld, Gratifikationen, 13. u. 14. Monatsgehalt, Gewinnbeteiligungen, Tantiemen) abzüglich der steuerlich anerkannten Werbungskosten, mindestens der Werbungskostenpauschale.
2. Bei selbständig Tätigen der steuerliche Gewinn bzw. der Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben.
3. Bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie Kapitalvermögen der Überschuss der Einnahmen über die steuerlich anerkannten Werbungskosten.
4. Bezüge aus Renten, Pensionen u.ä. abzüglich der steuerlich anerkannten Werbungskosten, mindestens die steuerliche Werbungskostenpauschale.

Ein Ausgleich mit negativem Einkommen aus anderen Einkommensarten oder mit negativem Einkommen anderer Haushaltsangehörigen ist nicht zulässig.

Falls die **Belastung aus Zins und Tilgung**, die **Miete im geförderten Wohnungsbau unterschreitet**, führt dies zu einer Reduzierung des Förderzuschusses. Maßgeblich ist die Endmiete nach Abzug des Mietzuschusses bei Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 9, Abs. 2 WoFG + 40 % (Ziff.: 5.3.3.2 der VwV WfPr.2006).

Die Bedürftigkeit der Antragsteller beurteilt sich auch nach den Vermögensverhältnissen und der Höhe des Überschusses der sich bei einer Belastungsprüfung analog dem L-Bank-Verfahren ergibt. Allein die Einhaltung der Einkommensgrenze genügt nicht.

5. Förderbeträge / Zuschläge

Für **Neubau und Erwerb** beträgt die Förderhöhe **23.000 €** pro Wohnung.
Anforderungen:

- **Barrierefreier Zugang**
 - zum Haus
 - zur Wohnung
 - zu den Räumen
 - zum Balkon oder Terrasse
- die Wohnung soll mindestens über 2 Zimmer (plus Küche, plus Bad) verfügen

- ein barrierefreier Duschplatz ist anzulegen.¹

Für **Anpassungsmaßnahmen** im Bestand können **50 %** der förderfähigen Kosten, maximal **23.000 €** pro Wohnung übernommen werden.

- Maßnahmen mit Gesamtkosten **unter** 1.000 € werden nicht bezuschusst;
- Maßnahmen, für die andere Fördermittel in Anspruch genommen werden können, werden nur im Rahmen einer Ergänzungsförderung bezuschusst;
- die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises; gegebenenfalls findet eine Prüfung vor Ort statt.

6. Art und Ablauf der Förderung

Antragsteller/innen, die die Voraussetzungen erfüllen, können **wählen** zwischen einem

- a) **Zinszuschuss** für ein Kapitalmarktdarlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung oder
- b) **Eigenkapitalzuschuss** in gleicher Höhe.

Zinszuschuss

- Diese Fördervariante ist nur möglich, wenn mindestens 15 % der Gesamtkosten aus Eigenmitteln aufgebracht werden.
- Die am Programm beteiligten Banken können im Einzelfall höhere Eigenleistungen fordern.
- Die Auszahlung der Mittel erfolgt nur in Zusammenarbeit mit einer am Programm beteiligten Bank (siehe Anlage 1).
- Ohne die Zustimmung eines am Programm beteiligten Kreditinstituts ist die Zuschussbewilligung nicht möglich.

Der mögliche Darlehensbetrag ist abhängig vom aktuellen Kapitalmarktzins und liegt zu Beginn des Programms Anfang 2007 bei circa **120.000 €**. Das Darlehen wird mit 2 % verzinst und während der 10 Jahre dauernden Subvention ist eine jährliche Tilgung von 1 % vorgegeben.

- Das Kreditinstitut entscheidet letztlich über den Abschluss des Kreditvertrags, der frühestens nach Erlass des Förderbescheids durch die Stadt unterzeichnet werden darf.
- Da die Bank die notwendigen Zinsverbilligungsmittel von der Stadt im Voraus erhält, schließt der/die Darlehensnehmer/in den Darlehensvertrag nur über den verbilligten Zinssatz ab.
- Darlehenshöhe und Zinssatz können im Rahmen der bereitgestellten Gesamtsubvention variabel gestaltet werden.

Eigenkapitalzuschuss

Vorrangig sind Eigenmittel oder Eigenleistungen in Anspruch zu nehmen.

Der Zuschussbetrag kann im Bedarfsfall dazu verwendet werden,

- das - für eine Gesamtfinanzierung notwendige - Eigenkapital in ausreichender Höhe nachzuweisen
- oder
- die Antragsteller in die Lage zu versetzen, die erforderliche Mindestquote von 15 % Eigenmittel für eine Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm nachweisen zu können.

¹ Der Einbau einer bodengleichen Dusche ist nicht zwingend erforderlich! Das Aufstellen einer Badewanne ist zulässig, wenn sichergestellt wird, dass der bodengleiche Duschplatz angelegt ist und bei Bedarf mit geringem Aufwand und geringen Kosten umgerüstet werden kann.

7. Zweckbindung / Rückforderung / Frist für Vertragsabschluss

Die Bewilligung der Förderung wird rückwirkend widerrufen, wenn der/die Bauherr/in oder Erwerber/in oder seine/ihre Rechtsnachfolger/in gegen eine Verpflichtung oder Grundsätze der Förderrichtlinien verstößt oder die Vergünstigung durch falsche oder unvollständige Angaben erlangt hat. Das gleiche gilt, wenn geplante Maßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeführt werden.

Die zur Eigennutzung geförderte Wohnung muss auf Dauer, mindestens jedoch 10 Jahre, **selbst** genutzt werden. Bei einer Veräußerung vor Ablauf dieses Zeitraums ist der/die Darlehensnehmer/in verpflichtet, dies der Stadt vorab mitzuteilen.

In diesem Fall wird der Bewilligungsbescheid mit Wirkung ab dem Wegfall der Fördervoraussetzung widerrufen. Die anteiligen nicht verbrauchten Zinszuschussmittel werden von der Bank, die anteiligen Eigenkapitalzuschüsse von dem Antragsteller, zurück gefordert. Im Falle der Vermietung innerhalb des 10-Jahreszeitraums bleibt der Zuschuss unberührt, wenn die Vermietung in Absprache mit der Förderstelle erfolgt.

Für jeden vollen Monat einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Zuschusses - innerhalb der 10-jährigen Bindungsfrist - kann dem Zuschussnehmer der entsprechende Anteil des bewilligten Betrages belassen werden.

Falls der Vertragsabschluss mit der Bank und dem Antragsteller **nicht innerhalb von 6 Monaten** nach dem Datum des Bewilligungsbescheids zustande kommt, ~~erlischt~~ kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden.

Zur Veranschaulichung folgendes **Berechnungsbeispiel:**

Zwei-Personen-Haushalt: 2 Erwachsene mit Renteneinkünften

Ermittlung des Gesamteinkommen nach § 9 Abs. 2 WoFG	
Jahres-Bruttoeinkommen	38.000
abzüglich: Werbungskosten	204
= Zwischensumme	37.796
abzüglich 10 % pauschaler Abzug	3.780
= maßgebliches Jahreseinkommen	34.016

Ermittlung der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG	Euro + 90 %
Zwei-Personenhaushalt	34.200
= Einkommensgrenze	34.200

Unterschiedsbetrag	Euro + 90 %
Einkommensgrenze	34.200
abzüglich maßgebliches Jahreseinkommen	34.016

Ergebnis: ~~In diesem Beispiel wurde die Einkommensgrenze gerade noch eingehalten~~

Die Förderanträge sind einzureichen beim:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg
Technisches Bürgeramt
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Ansprechpartner
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
bei Fragen zur finanziellen Förderung

Wohnbauförderung - Herr Großkinsky
Tel.: 06221 **58- 25120**

für Informationen zum barrierefreien Bauen und Wohnen

Wohnberatung - Frau Weiß
Tel.: 06221 **58- 25300**.

Anlage 1:

Liste der am Wohnungsentwicklungsprogramm beteiligten Banken

H + G Bank Kurpfalz Heidelberg
Hauptstr. 46
69117 Heidelberg
Tel: 06221 909-0
E-Mail: PF-60@hug-bank-heidelberg.de
Internet: www.hug-bank-heidelberg.de

Heidelberger Volksbank eG
Kurfürsten Anlage 8
69115 Heidelberg
Tel: 06221 514 - 0
E-Mail: info@heidelberger-volksbank.de
Internet: www.heidelberger-volksbank.de

Sparkasse Heidelberg
Kurfürstenanlage 10 – 12
69115 Heidelberg
Tel: 06221 511 - 0
E-Mail: s-direkt@sparkasse-heidelberg.de
Internet: www.sparkasse-heidelberg.de

Weitere Banken können sich an diesem Programm beteiligen, wenn sie eine entsprechende Rahmenvereinbarung mit der Stadt abschließen.