

Anlage Fördergrundsätze

Die Änderungen im Vergleich zum bisherigen Förderprogramm sind grau unterlegt. Die aktuellen Fördergrundsätze können unter www.Heidelberg.de Planen Bauen Wohnen//Förderprogramme/Richtlinien zur Förderung des Wohneigentums, eingesehen werden.



**Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Technisches Bürgeramt, Kornmarkt 1**

Tel. Auskunft unter: 58-25120/ 25130

Grundsätze für die Förderung von Wohneigentum durch die Stadt Heidelberg

1. **Allgemeines**

Die Stadt Heidelberg fördert im Rahmen der vom Gemeinderat bereitgestellten Mittel die Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung für Haushalte ab einem minderjährigen Kind sowie für behinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen.

Durch dieses Programm soll vor allem die Schaffung von Wohneigentum für die Haushalte verbessert werden, die sich am Markt unter Berücksichtigung ihres Einkommens und Vermögens ohne Unterstützung nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Damit soll insbesondere auch der Abwanderung von Familien ins Umland begegnet werden.

Es können nur Anträge bewilligt werden, bei denen das anzurechnende Gesamteinkommen aller Haushaltsangehörigen die in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bestimmte Grenze nicht um mehr als 40 % übersteigt.

Vorrangig prüft die Förderstelle, ob nicht Mittel aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm eingesetzt werden können.

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

2. **Gegenstand der Förderung/ Ausschlussgründe/ Bedürftigkeit**

Gefördert wird der Bau und Erwerb von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen im Stadtkreis Heidelberg. Bei bestehendem Wohnraum muss nachweisbar feststehen, dass der Bezug kurzfristig erfolgt und der Wohnraum familiengerecht ist. Familien mit 3 Kindern benötigen danach z.B. mindestens zwei Kinderzimmer. Ein Kinderzimmer sollte für die Unterbringung eines Kindes mindestens 10 m², für die Unterbringung von 2 Kindern mindestens 14 m² groß sein.

Auch bei Einhaltung der Einkommensgrenze ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn sie offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Führt die Prüfung der Bedürftigkeit im Einzelfall zu einer monatlichen Belastung aus Zins und Tilgung, die gerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche unter der Miete im sozialen Wohnungsbau liegt, führt dies zu einer Reduzierung des Zuschusses. Grundlage für diese Vergleichsrechnung ist die Endmiete im Rahmen der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung.

Personen die bereits Eigentümer von ausreichendem Wohnraum sind oder innerhalb der letzten 3 Jahre waren, können nicht gefördert werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der schon vorhandene Wohnraum vermietet ist oder eigengenutzt wird. Als ausreichend gilt im Allgemeinen für einen 4-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 90 m². Bei mehr oder weniger als 4 Personen erhöht bzw. verringert sich diese um 10 m² pro Person.

Der Baubeginn bzw. Vertragsabschluss darf erst nach Bewilligung der Förderung erfolgen.

15 % der Gesamtkosten müssen aus Eigenmitteln aufgebracht werden. Die beteiligte Bank kann im Einzelfall eine höhere Eigenleistung verlangen.

3. Förderfähiger Personenkreis

Familien, Lebenspartnerschaften, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden Kind, wenn es bei der Lohn- und Einkommensteuer (§ 32 Absatz 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes) berücksichtigt wird und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Wenn es über 18 Jahre alt ist, aber auf Grund einer Behinderung nicht selbst für seinen Lebensunterhalt sorgen kann, oder wenn seine Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet wird. Schwerbehinderte mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen, wie z.B. Rollstuhlfahrer und Blinde.

Die zuvor genannten Familien und Personenkreise, auch wenn sich mehrere zu einer Kleingemeinschaft zusammengeschlossen haben.

4. Art und Ablauf der Förderung

Die förderfähigen AntragstellerInnen können je nach Bedarf wählen zwischen einem Zinszuschuss für ein Kapitalmarktdarlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung oder einem Eigenkapitalzuschuss in gleicher Höhe. Die Förderanträge sind beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt einzureichen. Formulare und Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum können auf der homepage der Stadt unter www.heidelberg.de über die Navigationspunkte „Planen Bauen Wohnen“ – „Förderprogramme“ heruntergeladen werden. Im Technischen Bürgeramt am Kornmarkt 1 sind sie ebenfalls erhältlich.

Variante A: Zinszuschuss

Die Förderung erfolgt in Zusammenarbeit mit einer am Programm beteiligten Bank (siehe Anhang). Erst nach Zustimmung durch das vom Antragsteller ausgewählte Kreditinstitut kann eine Bewilligung durch die Stadt erfolgen. Die Auszahlung der Mittel erfolgt nur an diese Bank.

Der einmalige Förderbetrag reicht im Falle einer Familie mit 2 Kindern bei den derzeitigen Kapitalmarktkonditionen aus, um die jährliche Zinsbelastung für ein Darlehen in Höhe von ca. 95.000 € für die Dauer von 10 Jahren auf ca. 2 % zu reduzieren. Die jährliche Tilgungsrate liegt bei 1 % p.a..

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 Darlehensnehmer den Darlehensvertrag nur über den verbilligten Zinssatz ab.

Variante B: Aufstockung des Eigenkapitals

Der Zuschussbetrag kann alternativ dazu verwendet werden das für eine Gesamtfinanzierung notwendige Eigenkapital in ausreichender Höhe nachweisen zu

können, wobei in erster Linie Eigenmittel oder Eigenleistungen in Anspruch zu nehmen sind. Der Zuschuss kann auch dazu beitragen, dass die Antragsteller die erforderliche Mindestquote von 15 % Eigenmittel für die Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm nachweisen und damit zinsverbilligte Fördergelder erhalten können.

5. Höhe des förderfähigen Einkommens

Diese Verbilligung ist gebunden an die Einhaltung der Einkommensgrenze des

§ 9 Absatz 2 WoFG + 40 % Zuschlag.

Grundförderbetrag/Zuschläge/Darlehenshöhe

Die Grundförderung (ohne Kinderzuschläge) beträgt pro Haushalt **15.000 €**.

Weitere Angehörige im Sinne von § 18 WoFG, sofern sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen, erhöhen diesen Betrag um **10 %** je Person.

Zu diesem Personenkreis zählen:

(Kinder, Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern)

6. Eigentumsbildung, Zweckbindung der Wohnungen

Die zur Eigennutzung geförderte Wohnung muss auf Dauer, mindestens jedoch 10 Jahre, selbst genutzt werden. Bei einer Veräußerung oder Vermietung 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 Zuschussmittel werden zurückgefordert. 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.

7. Wegfall der Förderung

Die Bewilligung der Förderung wird rückwirkend widerrufen, wenn der/die Bauherr/-in oder Erwerber/-in oder seine/ihre Rechtsnachfolger/-in

- gegen eine Verpflichtung nach Nr. 6 der Grundsätze verstößt oder
- die Vergünstigung durch falsche oder unvollständige Angaben erlangt hat.

Falls der Vertragsabschluss mit der Bank und dem/der Verkäufer/in nicht innerhalb von 3 Monaten nach dem Datum des Bewilligungsbescheids zustande kommt, erlischt der Bewilligungsbescheid.

Übersicht zur Einkommensgrenze:

	§ 9 Absatz 2 WoFG + 40%	Dies entspricht einem
	Jährlich/ Euro	jährlichen Bruttoeinkommen
Antragsteller/in	16.800	in Höhe von ca:
plus		(Ein angestellter Alleinverdiener)
1 Angehörige/r (Alleinerziehend + 1 Kind)	25.900	34.000
2 Angehörige (2 Erwachsene + 1 Kind)	31.640	46.000

3 Angehörige (2 Erwachsene + 2 Kinder)	38.080	55.500
4 Angehörige (2 Erwachsene + 3 Kinder)	44.520	62.000
5 Angehörige (2 Erwachsene + 4 Kinder)	50.960	71.500
dazu für jeden weiteren Angehörigen + 700 € wenn es ein Kind ist *	5.740	

* Wenn es sich bei diesen Angehörigen um zum Haushalt rechnende Kinder im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 Einkommensteuergesetz handelt.

Frei- und Abzugsbeträge ¹ gemäß § 24 WoFG zur Ermittlung des Gesamteinkommens

	Jahresbetrag/ Euro
Freibetrag für junge Ehepaare ²	4.000
Freibeträge für schwerbehinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung	
a) von 100 oder	4.500
b) von wenigstens 80, wenn eine häusliche Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch vorliegt.	.....
c) Von unter 80, wenn eine häuslich Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch vorliegt.	2.100
Freibeträge für jedes Kind	
a) unter 12 Jahren bei Alleinerziehenden, wenn der /die Antragsberechtigte wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist, sofern Kindergeld gewährt wird.	600
b) zwischen 16 und 24 Jahren, soweit es zum Haushalt gehört und eigenes Einkommen hat.	600

<u>Gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen:</u>	
a) laut notarieller Vereinbarung, Titel oder Bescheid	In festgesetzter Höhe
b) In den übrigen Fällen	
für einen Haushaltsangehörigen der auswärts untergebracht ist und sich in Berufsausbildung befindet;	3.000
für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner	6.000
für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person	3.000

¹ Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens können die aufgeführten Frei- und Abzugsbeträge vom Jahreseinkommen abgesetzt werden.

² Beide Ehepartner müssen unter 40 sein. Der Freibetrag wird nur bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung gewährt.

Ermittlung des Gesamt-Jahreseinkommens nach §§ 9 Absatz 2, 20 – 24 WoFG.

U.a. ist hier festgelegt:

- Das maßgebende Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts, die Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24.
- Jahreseinkommen im Sinne des WoFG ist, vorbehaltlich § 21 Absätze 2 und 3 sowie der §§ 22 und 23, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1,2 und 5a des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig.
- Bei der Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.
- Bei Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit ist vom Bruttoeinkommen auszugehen. Abzugsfähig ist die Werbungskostenpauschale von 920,00 Euro jährlich. Erhöhte Werbungskosten werden nur bei Bestätigung durch das Finanzamt anerkannt.
- Bei Gewerbetreibenden, selbständig Tätigen (freie Berufe und bei Land- und Forstwirten) ist das maßgebliche Einkommen der Gewinn.
- Zum Jahreseinkommen gehören ferner eine Reihe von Einnahmen (§ 21 Absatz 2 WoFG) die nach dem Einkommensteuergesetz steuerfrei sind, wie beispielsweise:

Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit, pauschal versteuerter Arbeitslohn, Unfallrente.

Die Hälfte diverser Sozialleistungen wie z.B. Tagespflegegeld und Bafög, sind nicht anzurechnen.

Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung, Erziehungsgeld nach dem Bundes- u. Landeserziehungsgeldgesetz, Sparszulagen für vermögenswirksame Leistungen und Mutterschutzleistungen werden bei der Ermittlung des Jahreseinkommens nicht angerechnet.

Bei der Berechnung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag für folgende Aufwendungen ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 % vorgenommen:

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

Werden keine Pflichtbeiträge nach Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu jeweils 10 Prozent vom ermittelten Jahreseinkommen abgezogen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Dies gilt nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

Berechnungsbeispiel:

(4-Personen-Haushalt, 2 Erwachsene und 2 Kinder, mit einem Einkommensbezieher aus nichtselbständiger Tätigkeit, kranken- und rentenversicherungspflichtig)

Ermittlung des Gesamteinkommens nach § 9 Absatz 2 WoFG + 40 %:

Jahres-Bruttoeinkommen	Euro	55.500,00	.....
./. Werbungskosten oder pauschaler Arbeitnehmerfreibetrag	./. Euro	<u>920,00</u>	.....
= Zwischensumme	Euro	54.580,00	.....
./. Pauschaler Abzug 30 % (pflichtversicherter Angestellter)	./. Euro	<u>16.374,00</u>	.....
= maßgebliches Jahreseinkommen	Euro	38.206,00	.....
		=====	

Ermittlung der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG + 40 %:

Zwei-Personenhaushalt	Euro	25.200,00	.....
+ 2 weitere Angehörige nach § 18 WoFG	+ Euro	11.480,00	.....
+ 2 x Kinderzuschlag	+ Euro	<u>1.400,00</u>	.....
= Einkommensgrenze	Euro	38.080,00	.....
		=====	

Ergebnis: Die Einkommensgrenze wird um 126 Euro überschritten, ist aber noch zulässig.

Liste der am Wohnungsentwicklungsprogramm beteiligten Banken

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

1. H + G Bank Kurpfalz Heidelberg
Hauptstr. 46
69117 Heidelberg
2. Heidelberger Volksbank eG
Kurfürsten Anlage 8
69115 Heidelberg
3. Volksbank Wiesloch e. G.
Hauptstr. 139
69168 Wiesloch
4. Sparkasse Heidelberg
Kurfürstenanlage 10 – 12
69115 Heidelberg