



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung / Wohngeld

- **Begünstigter Personenkreis, Art und Höhe der Förderung**
- **Wohnraumförderungsgesetz**

Inhaltsverzeichnis

Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

1	Begünstigter Personenkreis, Art und Höhe der Förderung	2
2	Wohnraumförderungsgesetz	2
3	Abschließender Hinweis	4

Wohngeld	5
-----------------	----------

2.3 Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung / Wohngeld

Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

1 Begünstigter Personenkreis, Art und Höhe der Förderung

Im Jahr 2004 wurden mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung im Bundesgebiet insgesamt etwa 18.000 Eigenheime und Eigentumswohnungen mit direkten Hilfen gefördert. Natürlich ist die Nachfrage nach diesen Mitteln sehr viel größer. Es ist deshalb besonders wichtig, zu beachten, dass - anders als etwa bei der Eigenheimzulage, die für Anschaffungen bis Ende 2005 gewährt wird - kein Rechtsanspruch auf die Gewährung solcher staatlichen Finanzierungshilfen zum Wohnungsbau besteht.

Art und Umfang der Hilfen sind in den Bundesländern unterschiedlich. Über die Anträge wird nach sozialer Dringlichkeit und der Reihenfolge der Anträge entschieden. Die Bundesländer sind für die Durchführung der Förderung zuständig und stellen auch den Großteil der Mittel zur Verfügung. Sie setzen unterschiedliche Schwerpunkte der Förderung, nach denen über die Vergabe der Mittel entschieden wird. Zu ihnen rechnen Kinderzahl, Beseitigung von Wohnungsnotständen, Schwerbehinderung usw. Sie sollten sich auch deshalb frühzeitig mit der Bewilligungsstelle in Verbindung setzen, damit Sie über die Art und Höhe der in Frage kommenden Hilfen informiert werden. Fragen Sie, wann relative Sicherheit über eine Förderzusage besteht. Das kann bereits vor der „offiziellen“ Bewilligung sein. Erkundigen Sie sich dort auch, wann Sie mit der Baumaßnahme beginnen dürfen (in aller Regel erst, wenn die Bewilligung vorliegt; Ausnahmen erfordern eine besondere Genehmigung). Überlassen Sie diese Aufgabe nicht etwa dem Bauträger, von dem Sie kaufen wollen.

2 Wohnraumförderungsgesetz

Die soziale Wohnraumförderung unterstützt die Bildung selbstgenutzten Eigentums insbesondere für Haushalte mit Kindern und behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastungen des Baus oder des Erwerbs nicht allein tragen können. Einbezogen ist in die Förderung - neben dem Bau und dem Ersterwerb von Wohnraum (bis zu zwei Jahren nach der Fertigstellung) - grundsätzlich auch der Erwerb aus dem Bestand. Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) enthält keine Wohnflächengrenzen; aber die Wohnflächen müssen angemessen sein. Näheres hierzu ist in den Richtlinien der Länder geregelt.

Das Wohnraumförderungsgesetz legt Basiseinkommensgrenzen fest (§ 9 Abs. 2 WoFG). Insbesondere zur Förderung des selbst genutzten Eigentums können die Einkommensgrenzen von den Ländern durch Rechtsverordnung auch höher angesetzt werden. Die Einkommensgrenzen betragen 12.000 € für einen Einpersonenhaushalt, 18.000 € für einen Zweipersonenhaushalt. Für jeden weiteren zum Familienhaushalt zählenden Angehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um 4.100 € jährlich. Zählen zum Haushalt ein oder mehrere - steuerlich berücksichtigungsfähige - Kinder, so erhöht sich die Einkommensgrenze noch einmal um 500 € pro Kind.

Bei der Einkommensermittlung ist im Grundsatz vom Gesamteinkommen des Haushalts auszugehen, das in den zwölf Monaten nach der Antragstellung zu erwarten ist. Das Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Haushaltsangehörigen. Ein Ausgleich mit Verlusten des Ehegatten ist nicht möglich. Das Jahreseinkommen wird für jeden einzelnen Haushaltsangehörigen wie folgt berechnet:

- Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 920 € (ggf. höhere Werbungskosten oder bei Selbstständigen Betriebsausgaben).
- Von dem so ermittelten Jahreseinkommen erfolgt jeweils ein pauschaler Abzug von 10 % für die Entrichtung von
 1. Steuern vom Einkommen
 2. (Pflicht-)Beiträgen zur (gesetzlichen) Kranken- und Pflegeversicherung
 3. (Pflicht-)Beiträgen zur (gesetzlichen) Rentenversicherung

Die um die Pauschalabzüge verminderten Jahreseinkommen der einzelnen Familienmitglieder werden zum Gesamteinkommen der Familie addiert; vom Gesamteinkommen können dann (bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen) u.a. folgende Frei- und Abzugsbeträge abgesetzt werden:

- Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen,
- 600 € für jedes Kind unter zwölf Jahren bei Alleinerziehenden, die wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind,
- bis zu 600 € von den Einkünften eines zum Haushalt rechnenden Kindes, wenn das Kind das 16. und noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat,
- 4.500 € bei einem schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von
 - a) 100 oder
 - b) 80 bis unter 100, falls häuslich pflegebedürftig, sowie
- 2.100 € bei einem schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung unter 80, falls häuslich pflegebedürftig,
- 4.000 € bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Jahres nach dem Jahr der Eheschließung. Junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat.

Insgesamt kann also das Bruttoeinkommen aller Haushaltsmitglieder merklich höher als die Einkommensgrenzen sein.

Die nachfolgende Tabelle gibt deshalb einen Überblick über die Einkommensgrenzen für verschiedene Haushaltskonstellationen und über die mit den Einkommensgrenzen korrespondierenden Bruttoeinkommen.

Da sich die Einkommensverhältnisse und die zu berücksichtigenden Beträge von Fall zu Fall erheblich unterscheiden, gibt diese Darstellung nur allgemeine Anhaltspunkte.

Die Ermittlung des Gesamtjahreseinkommens muss - unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls - für jeden Haushalt individuell erfolgen.

Übersicht über Einkommensgrenzen/Bruttoeinkommen in der sozialen Wohnraumförderung			
Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenzen	
		nach WoFG	Brutto- einkommen*
1	Beamte	12.000 €	16.044 €
	Angestellte/Arbeiter	12.000 €	18.187 €
	Erwerbslose	12.000 €	12.000 €
	Nichterwerbsperson (Soz. -Rentner)	12.000 €	13.437 €
2 (Ehepaar) (Allein Erziehende mit 1 Kind)	Beamte	18.000 €	23.544 €
	Angestellte/Arbeiter	18.000 €	26.758 €
	Erwerbslose	18.000 €	18.000 €
	Nichterwerbsperson (Soz. -Rentner)	18.000 €	20.208 €
	Angestellte/Arbeiter	18.500 €	28.073 €
3 (Ehepaar + 1 Kind) (Allein Erziehende mit 2 Kindern)	Beamte	22.600 €	29.294 €
	Angestellte/Arbeiter	22.600 €	33.330 €
	Angestellte/Arbeiter	23.100 €	35.244 €
4 (Ehepaar + 2 Kinder)	Beamte	27.200 €	35.044 €
	Angestellte/Arbeiter	27.200 €	39.901 €
5 (Ehepaar + 3 Kinder)	Beamte	31.800 €	40.794 €
	Angestellte/Arbeiter	31.800 €	46.473 €

* Einkommensgrenzen für typische Fälle auf Bruttobasis hochgerechnet

3 Abschließender Hinweis

Diese Darstellung kann kein Ersatz für eine eingehende Beratung über die Förderung durch die zuständigen Stellen sein. Die einzelnen Länder bieten ein differenziertes Förderangebot für verschiedene Haushaltgruppen. Die Förderprogramme werden in der Regel jährlich festgelegt, d.h. Förderbedingungen und die Höhe der Förderung sind Änderungen unterworfen. Zudem kann es weitere Fördermaßnahmen geben, die von den Ländern nach eigenen Bestimmungen durchgeführt werden. Über die Einzelheiten der Förderung und aktuellen Bewilligungskonditionen können daher nur die zuständigen Förderstellen der Länder Auskünfte geben.

Auskünfte erteilen folgende Behörden (zumeist auch antragannahmende Stellen):

Baden-Württemberg: Bürgermeisterämter

Bayern: Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter oder kreisfreie Städte)

Berlin: Investitionsbank Berlin, Bundesallee 210, 10719 Berlin

Brandenburg: Investitionsbank des Landes Brandenburg, Steinstraße 104-106,
14480 Potsdam, Infotelefon: 03 31 / 6 60 13 22

Bremen: Amt für Wohnungswesen, Breitenweg 24-26, 28195 Bremen
(für Stadt Bremen)

Baureferat des Magistrats der Stadt Bremerhaven, Brookstr. 1,
27580 Bremerhaven, (für die Stadt Bremerhaven)

Hamburg: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Besenbinderhof 31,
20097 Hamburg

Hessen: Magistrat bzw. Kreisausschüsse

Mecklenburg-Vorpommern: Gemeinden, Kreise oder kreisfreie Städte

Niedersachsen: Landkreise, Städte und Gemeinden

Nordrhein-Westfalen: Städte und Gemeinden

Rheinland-Pfalz: Gemeinden oder Kreise

Saarland: Bestimmte zugelassene Kreditinstitute

Sachsen: Kreise oder kreisfreie Städte

Sachsen-Anhalt: Kreise oder kreisfreie Städte

Schleswig-Holstein: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Fleethörn 29-31, 29103 Kiel

Thüringen: Landratsämter oder kreisfreie Städte

Wohngeld

Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz wird auf Antrag zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens auch als Lastenzuschuss für selbst nutzende Eigentümer von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zu den Aufwendungen für Wohnraum (Belastung) geleistet. Das Wohngeld ist ein nicht zurückzuzahlender Wohnkostenzuschuss.

Auf Wohngeld als Lastenzuschuss besteht ein Rechtsanspruch, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Ob ein Wohngeldanspruch besteht, hängt von drei Faktoren ab:

- der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder,
- der Höhe des Einkommens der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder,
- der Höhe der zuschussfähigen Belastung.

Ausgeschlossen vom Wohngeld sind allerdings Empfänger bestimmter Sozialleistungen (sog. Transferleistungen, wie z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft. Deren angemessene Unterkunftskosten werden im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt. Nicht-Transferleistungsempfänger haben auch weiterhin einen Wohngeldanspruch.

Die wohngeldrechtliche Einkommensermittlung geht vom steuerrechtlichen Einkommensbegriff aus. Maßgebend sind daher die steuerpflichtigen positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a Einkommensteuergesetz (EStG), aber ergänzt um einen Katalog zu berücksichtigender steuerfreier Einnahmen. Das anzurechnende Gesamteinkommen setzt sich zusammen aus der Summe der Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder abzüglich bestimmter Abzugsbeträge und Freibeträge. Die Höhe der Einkommen ist nachzuweisen. Als Jahreseinkommen ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das zum Zeitpunkt der Antragstellung im Bewilligungszeitraum zu erwarten ist.

Beispiel für Wohngeldeinkommensgrenzen

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Grenzen für das monatliche Gesamteinkommen in Euro gemäß Wohngeldformel für Wohnraum, der nach dem 31.12.1991 bezugsfertig geworden ist, in Gemeinden der Mietenstufe					
	I	II	III	IV	V	VI
1	750	760	770	800	810	830
2	1.010	1.040	1.060	1.090	1.110	1.140
3	1.270	1.290	1.320	1.340	1.370	1.390
4	1.670	1.700	1.730	1.770	1.800	1.830
5	1.910	1.960	1.980	2.030	2.060	2.100

Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten für Wohnraum bei Eigentümern (Belastung) gehören z. B. :

- Ausgaben für den Kapitaldienst für Fremdmittel, die dem Bau, der Verbesserung oder dem Erwerb des Eigentums dienen oder gedient haben (zum Kapitaldienst gehören Zinsen, Tilgung, aber auch Nebenleistungen: z. B. Verwaltungskostenbeiträge, Bürgschaftskosten, Erbbauzinsen, Renten und sonstige wiederkehrende Leistungen zur Finanzierung),
- Instandhaltungs- und Betriebskosten (Ansatz in Höhe von pauschal 20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und je Quadratmeter Nutzfläche der Geschäftsräume im Jahr; Zubehör- und Wirtschaftsräume gehören nicht zur Wohn- oder Nutzfläche),
- Grundsteuer (Ansatz in tatsächlicher Höhe auf Nachweis),
- Verwaltungskosten (Ansatz in tatsächlicher Höhe auf Nachweis, wenn sie an einen Dritten geleistet wurden, z. B. an ein Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen, jedoch kein Ansatz für Kosten eigener Verwaltung des Eigentümers),
- in besonderen Fällen: Nutzungsentgelt (Berücksichtigung bei Belastung, wenn es anstatt des Kapitaldienstes, der Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten gezahlt wird, z. B. bei Kauf bis zum [späteren] Eigentumsübergang [der Verkäufer bestreitet bis zum Übergang aus diesem Entgelt die o. g. Kosten]).

Um Wohngeld zu erhalten, ist ein Antrag bei der zuständigen Wohngeldstelle der Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltung erforderlich.

Weitere Informationen zum Wohngeld finden sich unter der Internetadresse www.bmvbs.de („Wohngeld 2006 – Ratschläge und Hinweise“).