



Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Hessen

Förderziel

Das Land Hessen fördert die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Die Mittel werden nach sozialer Dringlichkeit bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit zwei oder mehr Kindern sowie für Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer baulicher Bedarf besteht, gewährt.

Für den Bau oder Ersterwerb von neu geschaffenem Wohnraum wird eine Finanzierung angeboten, die aus der Kombination von Darlehen (Baudarlehen und Zusatzdarlehen zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage) aus Mitteln des Sondervermögens und eines Darlehens der LTH, refinanziert bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), besteht. Es gelten die Richtlinien des Landes Hessen über die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum vom 03.01.2002 (StAnz.4/2002 S. 378).

Antragsverfahren

Die Darlehen können mit einem Finanzierungsantrag bei den Wohnungsbauförderstellen der Landkreise, der kreisfreien Städte und der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern (Kontingenträger) beantragt werden.

Förderberechtigte (Einkommengrenzen)

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Gesamteinkommen folgende Einkommengrenzen nicht übersteigt:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zweipersonen-Haushalt | € 28.000 pro Jahr (brutto ca. € 40.000) |
| <input type="checkbox"/> Zuschlag für jede weitere Person | € 6.600 pro Jahr (brutto ca. € 9.400) |

Maßgebend ist das anrechenbare Jahreseinkommen des Antragstellers und der zur Familie zählenden Angehörigen.

Eigenleistung / Eigenkapital

Die Eigenleistung (insbesondere Eigenkapital sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) soll mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen; davon ist Eigenkapital oder der Wert des eigenen Baugrundstücks in Höhe von mindestens 10 % der Gesamtkosten einzusetzen.

Belastungsgrenzen

- Die Belastung darf 25 % des Gesamteinkommens nicht unterschreiten.
- Für die erste und zweite Person im Haushalt sollen nach Abzug aller laufenden Verpflichtungen zusammen mindestens netto € 950 und für jede weitere Person € 180 monatlich an Einkommen zur Verfügung stehen.

Förderfähige Objekte

Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen oder selbst genutzte Eigentumswohnungen zur Wohneigentumsbildung. Der Wohnraum muss

- zur dauernden Wohnraumversorgung rechtlich und tatsächlich geeignet sein
- kosten- und flächensparend erstellt werden
- baulich abgeschlossen sein.

Gefördert wird nur neu geschaffener Wohnraum. Der Erwerb bestehenden Wohnraums ist nicht förderfähig.

Wohnflächengrenzen

- Die Wohnungen dürfen folgende Wohnflächengrenzen nicht überschreiten:
 - Gebäude mit 1 Wohnung 130 m²
 - Gebäude mit 2 Wohnungen 200 m²
 - Selbst genutzte Eigentumswohnung 120 m²

- Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Bei Gebäuden mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen 130 m² Wohnfläche übersteigen.
- Die Wohnfläche einer Wohnung darf 40 m² nicht unterschreiten.

Kostenobergrenzen

Bauvorhaben werden nur gefördert, wenn folgende Baukosten (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten, Kosten der Außenanlagen sowie Baunebenkosten) nicht überschritten werden:

- Wohngebäude mit einer Wohnung € 190.000
- Wohngebäude mit zwei Wohnungen € 290.000
- Wohngebäude mit einer Einliegerwohnung (bis 58 m² Wohnfläche) € 240.000
- Selbst genutzte Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern € 190.000

Bei Haushalten mit mehr als vier Personen kann für jede weitere Person die Kostenobergrenze um € 20.000 erhöht werden.

Art und Konditionen der Darlehen

a) Baudarlehen

- 0 % Zinsen bis zum Ablauf von 7 Jahren nach Bezug
- 4 % Zinsen ab dem 8. Jahr nach Bezug
- Ab dem 15. Jahr kann ein marktüblicher Zinssatz wie für erststellige Darlehen gefordert werden
- 1 % Tilgung ab Bezug zuzüglich der ersparten Zinsen
- 1 % einmaliges Bearbeitungsentgelt des Darlehens
- 0,35 % laufender Verwaltungskostenbeitrag ab Auszahlung

Die Darlehenshöhe orientiert sich an den Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten je m². Dieser Preis (mindestens € 150/m²) x 100 ergibt den möglichen Darlehensbetrag, höchstens jedoch € 50.000. Bei kinderreichen Familien (ab 3 Kindern) wird das Darlehen um € 5.000 erhöht.

b) Zusatzdarlehen

- zinslos
- Tilgung in 7 gleichen Jahresraten aus der Eigenheimzulage
- 1 % einmaliges Bearbeitungsentgelt des Darlehens

Besteht ein Anspruch auf Eigenheimzulage, kann ein Zusatzdarlehen zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage gewährt werden. Es beträgt höchstens € 17.892 und setzt die Inanspruchnahme des Baudarlehens (a) voraus.

c) LTH - Darlehen

- Der Zinssatz liegt am unteren Rand des Kapitalmarktniveaus. Er wird am Tag der Zusage auf 10 Jahre festgeschrieben
- Auszahlungskurs 100 %
- Bereitstellungszinsen 0,25 % p. M. ab dem vierten Monat nach Zusage
- Anfangstilgung zwischen 1 % und 2 % (Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen)
- Laufzeit 30 Jahre, mit 3 tilgungsfreien Jahren
- Das Darlehen beträgt bis zu 30 % der angemessenen Gesamtkosten, höchstens € 100.000

Einliegerwohnungen und/oder sonstige gewerblich genutzte Flächen werden nicht mitfinanziert.

Die hierauf entfallenden Baukosten sind bei der Ermittlung der Höhe des Darlehens aus KfW-Mitteln herauszurechnen.

Es können zusätzlich keine weiteren Finanzierungsmittel aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm in Anspruch genommen werden.

Die Darlehen sind durch Grundschulden an dem geförderten Bauobjekt grundbuchlich zu sichern.

Bindungen

Jede geförderte Wohnung ist für die Dauer von mindestens 14 Jahren entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Eine Zweckentfremdung, insbesondere das Leerstehenlassen, ist nicht zulässig.

Weitere Möglichkeiten

Der Ausbau und die Erweiterung bestehender selbst genutzter Ein- und Zweifamilienhäuser um eine weitere Wohnung, die zur Nutzung durch Angehörige bestimmt ist, können ebenfalls gefördert werden, wenn die Baumaßnahme mit einem Neubau vergleichbar ist und eine vollständige Wohnung entsteht. Die Erweiterung einer Wohnung, ohne dass eine zusätzliche Wohnung entsteht, wird nur in begründeten Ausnahmefällen gefördert.

Bei diesen Baumaßnahmen kann das LTH - Darlehen nicht in Anspruch genommen werden.

Für weitere Auskünfte (einschl. des aktuellen Zinssatzes) stehen Ihnen als Ansprechpartner/in zur Verfügung:

Frau Rohde Tel. (0 69)91 32-55 59 Herr Ringshausen Tel. (0 69)91 32-25 67 Frau Kleinhans Tel. (069) 91 32-26 68

Ihre

LTH Landestreuhandstelle Hessen

Geschäftsbereich der Landesbank Hessen-Thüringen

Merkblatt Stand: 2/2002

Beispiel:

Familie Mustermann (Eltern und 2 Kinder im Alter von 7 und 9 Jahren) möchte ein Grundstück kaufen und darauf ein Einfamilienhaus (Wohnfläche 128 m²) errichten. Gesamtkosten **243.300 €** Finanzierung u.a. durch Baudarlehen, Zusatzdarlehen und Darlehen der LTH.

Kostenplan:

Grundstück und Erschließung	60.000 €
Baukosten und Nebenkosten	<u>183.300 €</u>
Gesamtkosten	243.300 €

(200 €/ m²)

(Kostenobergrenze für ein Wohngebäude mit einer Wohnung = 190.000 € (Baukosten ohne Grundstücks- und Erschließungskosten, Kosten der Außenanlagen sowie Baunebenkosten)

Finanzierungsplan:

Hausbank	80.000 €
LTH-Darlehen aus KfW-Mitteln*	73.000 €
Baudarlehen **	20.000 €
Zusatzdarlehen ***	17.892 €
Eigenkapital	43.700 €
Selbsthilfe	<u>8.708 €</u>
Gesamtfinanzierung	243.300 €

z.B.: 5,70% Zinsen = 4.560 € + 1,0% Tilgung = 800 €

z.B.: 5,25% Zinsen = 3.832 € + 1,7% Tilgung = 1.241 €

0,35% VKB = 70 € + 1,0% Tilgung = 200 €

Zinsen = 0 € + Tilgung = 2.556 €

8.462 € 4.797 €

* max. 30 % der angemessenen Gesamtkosten

** Grundstückspreis je m² x 100/ max. 50.000 €

*** **vorf. Eigenheimzulage/ max. 17.892 €**

Wie wird das anrechenbare Gesamteinkommen ermittelt ?

Herr Mustermann verdient 35.626 € brutto p.a.

Jahreseinkommen	35.626 €
abz. Werbungskostenpauschale	- <u>1.044 €</u>
abzuziehen sind je 10 %, wenn Steuern gezahlt werden	- 3.458 €
Pflichtbeiträge Rentenvers. gezahlt werden	- 3.458 €
Pflichtbeiträge Krankenvers. gezahlt werden	- <u>3.458 €</u>
	24.208 € (a)

Frau Mustermann verdient monatlich 300 €

Jahreseinkommen (€ 300 x 12) = 3.600 €

kein Abzug

(da Frau Mustermann weder Steuern

noch Krankenversicherung

oder Rentenversicherung zahlt)

3.600 € (b)

Das Gesamteinkommen (a+b) beträgt somit 27.808 €

Die Einkommensgrenze für einen 4-Personenhaushalt mit 2 Kindern beträgt 41.200 €

(Grundbetrag für 2 Personen 28.000 € + 6.600 € für jede weitere Person).

Die Familie Mustermann liegt mit dem ermittelten Gesamteinkommen von 27.808 € innerhalb der Einkommensgrenze und ist daher förderberechtigt.

Wird die Belastungsuntergrenze eingehalten und ist die Belastung tragbar?

a) Belastungsuntergrenze = 25 % des Gesamteinkommens

	Jahresbelastung
Gesamtbetrag der Zinsen und Verwaltungskosten für alle Darlehen	8.462 €
Gesamtbetrag der Tilgung	+ 4.797 €
Instandhaltungskosten (Wohnfläche x 7,10 €) 128 m ² x 7,10 €	+ <u>909 €</u>
jährliche Belastung:	14.168 €
: 12 sind das monatlich:	1.181 €

Das ermittelte Gesamteinkommen beträgt bei Familie Mustermann **27.808 €** und die jährliche Belastung **14.168 €**, das sind **50,95 %** vom Gesamteinkommen. Die Belastungsuntergrenze von **25 %** wird somit nicht unterschritten.

b) Reicht das monatliche Nettoeinkommen aus?

Familie Mustermann hat zusammen ein durchschnittliches Nettoeinkommen von **2.235 € pro Monat**, im Haushalt leben 4 Personen

Herr Mustermann	1.935 €	
Frau Mustermann	<u>300 €</u>	2.235 €
Kindergeld (2 Kinder)		+ 308 €
Eigenheimzulage		+ <u>213 €</u>
zur Verfügung stehendes Netto-Monats-Einkommen		2.756 €
abzügl. monatliche Belastung aus dem Objekt (s.o)		- 1.181 €
abzügl. Ratenzahlung aus sonstigen Krediten (z.B. Autofinanzierung)		- <u>60 €</u>
verbleibender Betrag zur Lebensführung pro Monat		1.515 €
abzügl. 1. und 2. Person		- 950 €
für 3. und weitere Person(en) je 180 €		- <u>360 €</u>
Überschuss		205 €

Der zur Bestreitung des Lebensunterhaltes verbleibende Betrag wird als ausreichend angesehen, da er den Mindestbetrag für eine 4köpfige Familie von 1.310 € (950 € für die erste und zweite Person sowie 180 € für jede weitere Person) übersteigt.

Familie Mustermann kann, sofern sie mit dem Bau ihres Hauses noch nicht begonnen hat, bei der zuständigen Stelle einen Antrag auf Förderung stellen.

Einkommensermittlung (vereinfachtes Berechnungsschema)

	1. Person	2. Person
1. Bruttoeinnahmen, die in den 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten sind (alternativ: Durchschnitt von 3 Monatsgehältern x 12)	€ _____	€ _____
2. Davon sind abzuziehen:		
2.1 Werbungskosten oder Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.044 €	- € _____	- € _____
Zwischensumme	€ _____	€ _____
2.2 Wenn Steuern gezahlt werden: 10 % von der Zwischensumme	- € _____	- € _____
2.3 Wenn Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung gezahlt werden: 10 % von der Zwischensumme oder Summe der tatsächlichen freiwilligen Zahlungen (max. 10 %)	- € _____	- € _____
2.4 Wenn Pflichtbeiträge zur Krankenversicherung gezahlt werden: 10 % von der Zwischensumme oder Summe der tatsächlichen freiwilligen Zahlungen (max. 10 %)	- € _____	- € _____

Anrechenbares Jahreseinkommen: € €

Einkommensgrenze

2 Personen 28.000 €
jede weitere Person 6.600 €

1. Ermitteln Sie die Einkommensgrenze für Ihre Familie = €
(z.B. 4 Personen: 28.000 + 6.600 + 6.600 = 41.200 €)

2. Zählen Sie die errechneten Jahreseinkommen zusammen (= Gesamteinkommen) = €

Eine Förderung ist nur möglich, wenn das Gesamteinkommen innerhalb der Einkommensgrenze für die entsprechende Personenzahl liegt.

Nettoberechnung (pro Monat)

	1. Person	2. Person	
1. Monat:	(netto €)
2. Monat:	+	+	(netto €)
3. Monat:	+	+	(netto €)
Summe		+ 	(netto €) : 3 = €

Regelmäßige Sonderzahlungen (netto), z. B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld etc. : 12 = +€

Sonstige regelmäßige Einnahmen (netto) : 12 = +€

Kindergeld (monatlich) +€

Steuerliche Vergünstigungen Eigenheimzulage 2.556 € : 12 = + 213 €

Zur Verfügung stehendes Nettoeinkommen €

Abzüglich 950 € für die 1. und 2. Person im Haushalt - 950 €

Abzüglich 180 € für jede weitere Person - €

Abzüglich sonstige Verpflichtungen, z.B. Ratenkredite, Unterhaltszahlungen : 12 = -€

Für die Bezahlung der Zins- und Tilgungsleistungen verbleibender Betrag €

Wenn die monatliche Belastung aus Ihrer geplanten Finanzierung geringer ist als der vorgenannte Betrag, scheinen Sie die Belastung aus dem Objekt tragen zu können.