

## Grundsätze für die Förderung von Wohneigentum für Familien

### 1. Allgemeines

Die Stadt Heidelberg fördert im Rahmen der vom Gemeinderat bereitgestellten Mittel die Bildung von Wohneigentum für Familien zur Selbstnutzung.

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 Familieneinkommen die in ~~§ 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)~~ der beigefügten Tabelle auf Seite 3 aufgeführten Beträge bestimmte Grenze nicht um mehr als 60 % übersteigt. Damit soll künftig auch den sogenannten „Schwellenhaushalten“ der Zugang zu Wohneigentum ermöglicht werden.

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 zum Beispiel . mindestens zwei Kinderzimmer. Ein Kinderzimmer sollte für die Unterbringung eines Kindes mindestens 10 m<sup>2</sup>, für die Unterbringung von 2 Kindern mindestens 14 m<sup>2</sup> 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 wenn die Einkommensgrenze +60% eingehalten wird. Grundlage für diese Vergleichsrechnung ist die maximale Endmiete im Rahmen der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung.

Personen die bereits Eigentümer von ausreichendem Wohnraum sind oder innerhalb der letzten 3 Jahren 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 m<sup>2</sup>. Bei mehr oder weniger als 4 Personen erhöht beziehungsweise verringert sich diese um 10 m<sup>2</sup> pro Person.

Der Baubeginn beziehungsweise 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 beziehungsweise noch kinderlose junge Paare; die sich im Hinblick auf künftigen Nachwuchs; familiengerechten Wohnraum schaffen/erwerben möchten.

Kinder werden im Übrigen anerkannt, soweit sie bei der Lohn- und Einkommensteuer ( § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes ) berücksichtigt werden und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Ausnahmen: Ist ein Kind über 18 Jahre alt, kann aber auf Grund einer Behinderung nicht selbst für seinen Lebensunterhalt sorgen, oder wenn mit der Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb der nächsten sechs Monate gerechnet wird.

Auch Kleingewerkschaften, die aus dem vorgenannten Personenkreis zusammengeschlossen sind.

### **4. Art und Ablauf der Förderung**

Die förderfähigen Antragsteller/innen 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 Heidelberg einzureichen. Formulare und Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum können auf den städtischen Internetseiten unter [www.heidelberg/foerderprogramm.de](http://www.heidelberg/foerderprogramm.de) über die Navigationspunkte „Planen Bauen Wohnen“ – „Förderprogramme“ heruntergeladen werden. Im Technischen Bürgeramt amt, 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 circa. 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. Eigenmittel oder Eigenleistungen sind vorrangig einzusetzen. Der Zuschuss soll in der Regel dazu beitragen, dass die Antragsteller die erforderliche Mindestquote von 15 % Eigenmittel für eine Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm nachweisen und damit zinsverbilligte Darlehen erhalten können.

## 5. Höhe des förderfähigen Einkommens

Diese Verbilligung ist gebunden an die Einhaltung ~~der von~~ Einkommensgrenzen ~~des~~

**§ 9 Abs. 2 WoFG + 60 % Zuschlag** entsprechend der folgenden Tabelle:

| Zahl der Haushaltsangehörigen | max. jährliches Haushaltseinkommen |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <u>1</u>                      | <u>30.250 €</u>                    |
| <u>2</u>                      | <u>44.000 €</u>                    |
| <u>3</u>                      | <u>52.750 €</u>                    |
| <u>4</u>                      | <u>61.500 €</u>                    |
| <u>5</u>                      | <u>70.250 €</u>                    |
| <u>6</u>                      | <u>79.000 €</u>                    |
| <u>7</u>                      | <u>85.000 €</u>                    |

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.

### Grundförderbetrag/Zuschläge/Darlehenshöhe

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

Weitere tatsächlich im Haushalt lebende Angehörige im Sinne von § 18 WoFG, 4 Abs. 16 LWoFG erhöhen diesen Betrag um **10 %** je Person, sofern sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen.

Zu diesem Personenkreis zählen:

Kinder, Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Schwägernte 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 soll 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

6 Monaten nach dem Datum des Bewilligungsbescheids zustande kommt, ~~erlischt~~ kann der Bewilligungsbescheid widerrufen 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.

Die Förderanträge sind beim

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg  
Technisches Bürgeramt**

Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

einzureichen.

**Ansprechpartner**

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

Herr Mergenthaler  
Tel.: 06221 **58- 25130**

**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

**~~Volksbank Wiesloch e. G.~~**

~~Hauptstr. 139  
69168 Wiesloch  
Tel: 06222 589 - 0  
E-Mail: e-mail@volksbank-wiesloch.de  
Internet: www.volksbank-wiesloch.de~~

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