

# Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken

## Richtlinien -gültig ab 28.07.2016-

### 1. Vorbemerkung

Die Stadt Heilbronn fördert den Bau und Erwerb von neuen Eigenheimen und Eigentumswohnungen von Familien auf städtischen Grundstücken nach den Bestimmungen dieser Richtlinie. Ziel der städtischen Förderung ist es, Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen oder zu erleichtern.

### 2. Art der Förderung

Die Stadt stellt im Rahmen der ihr zu Verfügung stehenden Haushaltsmittel Baukostenzuschüsse bereit. Damit wird das Eigenkapital erhöht sowie die Darlehensaufnahme und damit die Belastung verringert. Der Zuschuss kann dazu beitragen, dass die Antragsteller das erforderliche Mindesteigenkapital (15 % von den Gesamtkosten) für die Förderung nach dem Landeswohnraumförderprogramm nachweisen und damit im Zins verbilligte Förderdarlehen erhalten können.

Diese Förderung ist eine freiwillige Leistung der Stadt, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Förderzusagen erfolgen im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

### 3. Förderfähige Vorhaben

Gefördert werden neu geschaffene Eigenheime und Eigentumswohnungen auf Bauplätzen, die von der Stadt Heilbronn an den Bauherrn oder an einen Bauträger nach dem 27.07.2016 verkauft werden.

Eine Einliegerwohnung ist zulässig. Werden mehr als zwei Wohnungen auf dem Grundstück erstellt, erfolgt keine Förderung. Dies gilt auch, wenn eine Bebauung über mehrere Grundstücke erfolgt.

Objekte, die rechtlich als Eigentumswohnungen (Teileigentum) gelten, aber als Reihenhäuser oder Doppelhaushälften erstellt werden, werden wie „echte“ Häuser gefördert, wenn

- a) das Nutzungsrecht des anteiligen Grundstücks rechtlich für den jeweiligen Eigentümer abgesichert wird,
- b) für das Teileigentum ein eigenes Grundbuch angelegt wird und
- c) das Objekt einen direkten eigenen Wohnungszugang hat.

Die Grundrisse müssen familiengerecht sein. Bei einer vierköpfigen Familie darf die Wohnfläche

nicht größer als 160 m<sup>2</sup> sein. Bei Haushalten mit mehr als vier Personen erhöht sich diese Grenze um 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person.

Ein Kinderzimmer für ein Kind soll eine Wohnfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup>; für zwei Kinder eine Wohnfläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> haben.

#### 4. Förderfähiger Personenkreis

Gefördert werden Haushalte (Familien) mit mindestens einem haushaltsangehörigen minderjährigen Kind, also

- Ehepaare
- Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes
- eheähnliche, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und
- Alleinerziehende

Kinder werden auch berücksichtigt, wenn

- sie älter als 18 Jahre sind, aber aufgrund einer Behinderung nicht selbst für ihren Lebensunterhalt aufkommen können und im Haushalt des Antragstellers leben
- eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet wird.

Gefördert werden auch junge Ehepaare ohne Kinder, wenn beide das vierzigste Lebensjahr noch nicht vollendet haben und noch keine fünf Jahre verheiratet sind.

#### 5. Förderbedingungen

- a) Die Antragsteller dürfen die maßgebenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Einkommensgrenzen werden an das jeweils geltende Landeswohnraumförderungsprogramm angepasst. Maßgebend für die Einkommensgrenze bei einem 2-Personen-Haushalt ist hierbei der durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer (im Jahr 2016 von 54.000 €). Für jede weitere Person erhöht sich diese Einkommensgrenze um 8.500 €. Es werden folgende Einkommensgrenzen festgelegt:

Personenzahl	Einkommensgrenzen 2016	
	Einkommensgruppe 1	Einkommensgruppe 2
	durchschn. Bruttojahresverdienst abzgl. 8,5 %	durchschn. Bruttojahresverdienst zzgl. 20 %
2	49.410 €	64.800 €
3	57.910 €	73.300 €
4	66.410 €	81.800 €
5	74.910 €	90.300 €
für jede weitere Person	8.500 €	8.500 €

Familien mit mindestens einem Kind, die die Einkommensgrenze nach der Einkommensgruppe 1 einhalten, können bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm erhalten.

- b) Die Zuschussnehmer müssen das geförderte Objekt ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit für 10 Jahre selbst bewohnen.
- c) Die Stadt kann den gewährten Zuschuss (Grundförderung und Kinderkomponente) ohne Einhaltung einer Frist und mit sofortiger Fälligkeit zurückfordern, wenn der geförderte Wohnraum vor Ablauf von 10 Jahren nicht gemäß den Förderbestimmungen genutzt wird, insbesondere wenn
  - das geförderte Objekt von dem/den Zuschussnehmer(n) nicht mehr selbst genutzt wird,
  - das geförderte Objekt vermietet wird oder
  - das geförderte Objekt zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche vermietet oder zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird.

Für jedes volle Jahr einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Baukostenzuschusses innerhalb der zehnjährigen Bindungsfrist kann dem Zuschussnehmer ein Zehntel des bewilligten Betrages belassen werden.

Die für ein Kind gewährte Kinderkomponente wird in der bewilligten Höhe ohne Einhaltung einer Frist und mit sofortiger Fälligkeit zurückgefordert, wenn vor Ablauf von fünf Jahren nach Bezug ein im Zuge der Förderung berücksichtigtes Kind aus dem geförderten Objekt auszieht. Die Rückforderung betrifft die das Kind betreffende Kinderkomponente.

- d) Die als „Kinderkomponente“ zu gewährenden Zuschüsse haben Vorrang vor der „Grundförderung“. Kann der Förderhöchstbetrag nicht ausgeschöpft werden, weil dieser über der Kapazitätsgrenze liegt, wird zunächst die Grundförderung gekürzt. Dies wirkt sich aus, wenn ein Kind auszieht, weil sich dann die anteilige Rückzahlung auf die volle Kinderkomponente des Kindes bezieht.
- e) Der Zuschuss ist im Grundbuch dinglich durch eine Grundschuld innerhalb von 85 % der Gesamtkosten zu sichern. Sofern eine Förderung mit der Landeskreditbank Baden-Württemberg erfolgt, ist eine Sicherstellung innerhalb von 91,5 % der Gesamtkosten möglich.
- f) Sofern kein Eigenkapital vorhanden ist, kann der Zuschuss trotzdem gewährt werden, wenn der Zuschuss an rangerster Stelle im Grundbuch dinglich abgesichert ist oder eine entsprechende Ausfallbürgschaft vorgelegt werden kann. Eine Absicherung auf einem anderen Grundstück ist möglich.
- g) Der Zuschuss wird nach Fertigstellung des Rohbaus in voller Höhe ausbezahlt.

## 6. Förderhöhe

### a) Eigenheime

	Einkommensgruppe 1	Einkommensgruppe 2
Grundförderung	25 % des Kaufpreises vom Grund und Boden; maximal 25.000 €	15 % des Kaufpreises vom Grund und Boden; maximal 15.000 €
Kinderkomponente	5.000 € je Kind	5.000 € je Kind
Deckelung	40 % des Kaufpreises für den Grund und Boden	30 % des Kaufpreises für den Grund und Boden

### b) Eigentumswohnungen

	Einkommensgruppe 1	Einkommensgruppe 2
Grundförderung	8.000 €	8.000 €
Kinderkomponente	5.000 € je Kind	5.000 € je Kind
Deckelung	40 % des Kaufpreises für den Grund und Boden	30 % des Kaufpreises für den Grund und Boden

### c) Abrundung

Der Zuschussbetrag wird auf volle Hundert Euro abgerundet.

## 7. Förderausschluss

Wenn eines der nachfolgenden Ausschlusskriterien zutrifft, können Antragsteller keinen Zuschuss erhalten:

- die maßgebende Einkommensgrenze überschritten wird oder
- bereits über ausreichend familiengerechtes Wohneigentum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes vorhanden ist oder
- mehr als 50 % der Gesamtkosten über Eigenkapital finanziert wird.

## 8. Antragsverfahren

Bauherren von Eigenheimen müssen den Zuschuss vor Abschluss des Kaufvertrages beantragen.

Bei Eigentumswohnungen können sich Bauträger für die Enderwerber entsprechende Zuschüsse reservieren lassen. Der Antrag muss vor dem notariellen Kaufvertragsabschluss mit der Stadt Heilbronn beim Planungs- und Baurechtsamt gestellt werden. Die Reservierung der Mittel erfolgt längstens für zwei Jahre ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses mit der Stadt Heilbronn.

Der Enderwerber muss wiederum vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem Bauträger den Zuschuss beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn beantragen.

Maßgebend für die Berücksichtigung eines Antrages ist das Eingangsdatum. Werden fehlende Unterlagen nicht innerhalb einer gesetzten Frist vollständig vorgelegt, gilt als Eingangsdatum der Tag, an dem die letzten angeforderten Unterlagen eingehen.

## **9. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am 28.07.2016 in Kraft.