

Neufassung der Richtlinien des Familienbauprogramms der Landeshauptstadt Stuttgart

Richtlinien zur Förderung von
Wohneigentum in Stuttgart vom **22.12.2016**

Fettdruck bedeutet: Änderung/Ergänzung

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert den Bau und Erwerb von neuen oder bestehenden Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung für

- Ehepaare
- auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften
- eingetragene Lebenspartnerschaften
- Alleinerziehende

jeweils mit mindestens einem Kind, das das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Ziel der städtischen Förderung ist, diesen Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen oder zu erleichtern und einer Abwanderung entgegenzuwirken.

1. Art der Förderung

Die Landeshauptstadt stellt im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zur Verfügung:

- 1.1** Baukostenzuschüsse zur Erhöhung des Eigenkapitals und dadurch Verringerung der notwendigen Darlehensaufnahme. Sie sind Bestandteil der Gesamtfinanzierung.
- 1.2** Die Förderung nach Nr.1.1 ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

2. Begünstigte

2.1 Begünstigt sind

- Ehepaare
- auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften
- eingetragene Lebenspartnerschaften und
- Alleinerziehende

jeweils mit mindestens einem Kind, das das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

- 2.2** Bei auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften und eingetragenen Lebenspartnerschaften kann der Partner/die Partnerin nur berücksichtigt werden, wenn er/sie an dem zu fördernden Objekt Miteigentum von mindestens 25 % erwirbt.

- 2.3** Berücksichtigt werden zum Haushalt gehörende Kinder, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ständig zum Haushalt gehörende Pflegekinder, die mit Genehmigung des Jugendamtes in Dauerpflege betreut werden, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Es werden auch Kind(er) berücksichtigt, wenn eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes/der Kinder innerhalb der nächsten 6 Monate erwartet wird.

- 2.4 Berücksichtigt werden auch schwerbehinderte Angehörige mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 50% nach § 2 Abs. 1 und 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch und über 60-jährige Angehörige, die ständig im Haushalt der Begünstigten leben oder in diesen nicht nur vorübergehend aufgenommen werden.
- 2.5 Nicht berücksichtigt werden:
- 2.5.1 Begünstigte, die die Einkommensgrenze der Einkommensgruppe III überschreiten;
- 2.5.2 Begünstigte, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer ausreichend großen Eigentumswohnung oder von Bauland sind.

Eine Förderung ist jedoch möglich, wenn

- a) das Bewohnen des eigenen Gebäudes / der eigenen Wohnung oder die Bebauung eines eigenen Grundstücks nicht zumutbar ist und
- b) das Eigentum zeitnah verkauft und der Verkaufserlös (nach Abzug vorhandener Verbindlichkeiten) als Eigenkapital in die Finanzierung des neuen Vorhabens eingebracht wird oder
- c) lediglich Teileigentum zu weniger als 50% besteht, das weder bezogen noch veräußert oder bebaut werden kann oder
- d) das eigene Grundstück mit einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung bebaut wird. In diesem Fall ist der Grundstückswert als Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen.

3. Förderungsfähige Vorhaben

Gefördert wird die Neuschaffung eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen und der Erwerb bestehender gut erhaltener Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Stuttgart, wenn nachweisbar feststeht, dass der Wohnraum familiengerecht ist und dass in der Bestandsförderung außerdem der Bezug kurzfristig erfolgt.

4. Allgemeine Fördervoraussetzungen und -bedingungen

- 4.1 Baukostenzuschüsse werden nur gewährt, soweit diese zu einer gesicherten Gesamtfinanzierung erforderlich sind.

Zur Finanzierung sind in allen Einkommensgruppen vorrangig Eigenleistungen, insbesondere

- Eigenkapital = Barmittel, z.B. Sparguthaben, Angespartes auf einem Bausparvertrag, Aktienkapital, Schenkung usw.,

sowie

- handwerkliche Eigenleistung = Selbsthilfe einzusetzen.

Innerhalb der Einkommensgruppe I und II sind Förderdarlehen aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm vorrangig in Anspruch zu nehmen. **Eine Kürzung der L-Bank-Darlehen ist dann und insoweit möglich, wenn mit den zur Finanzierung erforderlichen städtischen Zuschüssen eine Überfinanzierung entstehen würde.** Zuletzt sind Mittel des Kapitalmarkts einzusetzen.

Der Antragsteller muss ein Eigenkapital von mindestens 6% der Gesamtkosten nachweisen. Zusammen mit dem städtischen Baukostenzuschuss sind Eigenleistungen von mindestens 15% der Gesamtkosten erforderlich.

Eine Kumulierung mit der Grundstücksverbilligung aus dem Preiswerten Wohneigentum **oder anderen städtischen Subventionen** ist nicht möglich.

- 4.2 Die Fördersätze nach Nr. 5 sind insoweit zu kürzen, als durch ihre Bewilligung eine Belastungsgrenze von 20% des Familieneinkommens nach § 12 LWoFG in der jeweils geltenden Fassung unterschritten würde. Darüber hinaus werden die Fördersätze insoweit gekürzt, als sich ein Überschuss von mehr als 600 Euro nach der jeweils geltenden Belastungstabelle der L-Bank ergeben würde. Dabei wird von der Stadt mit einer Tilgung von maximal 2% p.a. gerechnet. Dies gilt nicht für Bauspar-, Arbeitgeber- und andere Darlehen, bei denen der Antragsteller verpflichtet ist, einen höheren Tilgungsbetrag zu leisten. Auf eine Kürzung des Baukostenzuschusses wird aber dann verzichtet, wenn und soweit sonst eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm oder ein Erwerb des Objektes nicht mehr möglich wäre.
- 4.3 Die im Haushaltsplan der Landeshauptstadt für die Eigentumsförderung veranschlagten Mittel gelten als soziale Wohnraumförderung i. S. des Landeswohnraumförderungsgesetzes.
- 4.4 Im Übrigen gelten die allgemeinen Fördervoraussetzungen und -bedingungen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen und Verwaltungsvorschriften der Wohnungsbauprogramme des Landes in der zuletzt geltenden Fassung.

5. Baukostenzuschüsse

- 5.1 Baukostenzuschüsse werden zur teilweisen Deckung der Baukosten/Erwerbskosten in folgender Höhe gewährt:

Anzahl Kinder/Angehörige nach Nr. 2.3 + 2.4	Einfamilienhaus bzw. Eigentumswohnung	
	Fördersätze	
	Neubau Euro	Bestand Euro
	Einkommensgruppe I	
1	24.000	18.000
2	30.000	24.000
3	36.000	30.000
4 und mehr	42.000	36.000
	Einkommensgruppe II	
1	19.500	13.500
2	24.000	18.000
3	28.500	22.500
4 und mehr	33.000	27.000
	Einkommensgruppe III	
1	12.000	6.000
2	15.000	9.000
3	18.000	12.000
4 und mehr	21.000	15.000
	Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen Einkommensgruppe I bis III	
	Mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (EnEV 2016)	
	5.000	

- 5.2** Die Gewährung eines Zuschlags für energiesparendes und ökologisches Bauen ist nur möglich, wenn die Grundförderung gewährt wird. Das Einhalten des entsprechenden Standards ist durch einen Sachverständigen, der zur Ausstellung eines Energieausweises nach EnEV berechtigt ist, spätestens mit dem Auszahlungsantrag, zu bestätigen.
- 5.3** Baukostenzuschüsse werden im Regelfall nach Bezug des geförderten Objektes, im Falle des Erwerbs des bisherigen **gemieteten** Objektes nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags ausbezahlt. Bei Bedarf ist eine Auszahlung in drei Raten möglich, wobei die Auszahlung der dritten Rate erst nach Bezug erfolgt.
- 5.4** Die Stadt wird die Baukostenzuschüsse ohne Einhaltung einer Frist und mit sofortiger Fälligkeit zurückfordern, wenn vor Ablauf von zehn Jahren:
- 5.41** das geförderte Objekt von den Begünstigten nicht mehr bewohnt wird
 - 5.42** das geförderte Objekt zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird
 - 5.43** die Zuschüsse nicht bestimmungsgemäß verwendet werden
 - 5.44** die Begünstigten sonstige mit der Anerkennung des Bewilligungsbescheides übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhalten
 - 5.45** die Begünstigten in Insolvenz geraten, die Zahlungen einstellen oder das bezuschusste Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird.
- 5.5** Für jeden Monat einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Objektes wird den Begünstigten ein 120tel des gewährten Baukostenzuschusses erlassen.
- 5.6** Auf eine dingliche Sicherung des Rückforderungsanspruchs nach **Nr. 5.4** wird zunächst verzichtet. Die Stadt kann jedoch jederzeit zur Sicherung ihres Anspruchs an dem entsprechenden Grundstück, Erbbaurecht oder Miteigentumsrecht die Eintragung einer nachrangigen, bis zu jährlich 12 % zu verzinsenden Buchgrundschuld in Höhe des Zuschussbetrages verlangen. Die Sicherstellung soll in diesem Fall innerhalb von 120 v. H. des vom Amt für Liegenschaften und Wohnen ermittelten Beleihungswertes erfolgen.
- 5.7** Eine Vermietung während der Bindungsfrist ist grundsätzlich nicht zulässig. In Ausnahmefällen kann eine Vermietung vom Amt für Liegenschaften und Wohnen zugelassen werden.

6. Verfahren

Baukostenzuschüsse sind beim Amt für Liegenschaften und Wohnen vor Baubeginn bzw. Abschluss eines Kaufvertrages zu beantragen. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien, erteilt die Bewilligungsbescheide und veranlasst die Zahlungen.

Antragstellern wird empfohlen, mit dem Bau erst dann zu beginnen bzw. den Kaufvertrag erst dann abzuschließen, wenn das Amt für Liegenschaften und Wohnen über den Förderantrag entschieden hat.

7. Ausnahmen

Das Referat WFB kann, wenn sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten ergeben, im Einzelfall Abweichungen zulassen.

8. In-Kraft-Treten

Diese geänderten Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen.

9. Einkommensgrenzen der Landeshauptstadt Stuttgart nach §§ 12 und 10 Abs. 3 LWoFG i.V.m. VwV LWFP

Basis dieser Berechnung ist der jährlich vom Statistischen Landesamt ermittelte durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer (Bezugsgröße).

Davon werden in der Einkommensgruppe II (Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen) 8,5 % abgezogen. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen ab der dritten Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 8.500 Euro (Landesregelung).

Dies ergibt die Berechnungsbasis für die Einkommensgruppe I, bei der 25 % abgezogen werden und für die Einkommensgruppe III, bei der 25 % zugeschlagen werden.

In der Übersicht stellt sich dies wie folgt dar:

	Einkommens- gruppe I	Einkommens- gruppe II	Einkommens- gruppe III
Bezugsgröße	Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Landeswohnraumförderungsprogramm in der zuletzt geltenden Fassung		
Abzüge von der Bezugsgröße		- 8,50 %	
Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab 3. Person)		8.500 Euro	
= Berechnungsbasis für Einkommensgruppe I und III			
Abzug von/Zuschlag zur Berechnungsbasis	- 25,00 %		25,00 %