

# **Schaffung und Erwerb von eigenem Wohnraum in Heidelberg**

## **Grundsätze für die Förderung**

### **1. Allgemeines**

Mit diesem Programm will die Stadt Heidelberg Haushalte unterstützen, sich angemessen mit Wohneigentum zu versorgen. Familien soll damit ermöglicht werden, sich dauerhaft in Heidelberg niederzulassen.

Da nur solche Haushalte gefördert werden sollen, die sich diesen Wunsch am freien Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung ihres Einkommens und Vermögens ohne Unterstützung nicht leisten können, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Bei der Beurteilung der Bedürftigkeit wird auch das vorhandene Vermögen berücksichtigt, die Förderstelle orientiert sich dabei an den Grundsätzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG). Siehe auch Punkt 5 dieser Grundsätze.

Wird das Ziel einer bedarfsgerechten Förderung bereits durch den Einsatz von Mitteln aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm erreicht, unterbleibt eine weitere Förderung aus städtischen Mitteln. Diese Überprüfung erfolgt im Ermessen der Wohnbauförderstelle.

Ein Rechtsanspruch auf die kommunale Förderung besteht nicht. Bewilligungen können nur so lange gewährt werden, wie entsprechende Haushaltsmittel vorhanden sind.

### **2. Weitere Förderbedingungen**

Da die Förderung nur unter der Bedingung erfolgt, dass der Wohnraum dauerhaft selbst bezogen wird, kann der Erwerb von bestehendem Wohnraum nur gefördert werden, wenn nachweisbar feststeht, dass der Bezug kurzfristig erfolgen kann. Der Wohnraum muss auch familiengerecht sein. Familien mit drei Kindern benötigen zum Beispiel mindestens zwei Kinderzimmer. Ein Kinderzimmer sollte für die Unterbringung eines Kindes mindestens 10 m<sup>2</sup>, für die Unterbringung von zwei Kindern mindestens 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Es können nur Vorhaben gefördert werden, die die Wohnflächenobergrenzen des aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramms nicht überschreiten.

Personen, die bereits über Wohneigentum von angemessener Größe und Zuschnitt innerhalb des Stadtgebiets verfügen, können nicht gefördert werden, es sei denn, es liegt ein besonderer sachlicher Grund dafür vor. Eigene Mittel oder andere Förderungsmöglichkeiten sind vorrangig einzusetzen.

Es können nur solche Maßnahmen gefördert werden, mit denen vor Zuschussbewilligung noch nicht begonnen wurde, beziehungsweise der Abschluss des Kauf- oder Bauvertrags für das zu fördernde Objekt darf erst nach der Förderzusage erfolgen. Ausnahmen können auf Antrag von der Förderstelle zugelassen werden.

### **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. Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen.

Als haushaltsangehöriges Kind kann nur gelten, wer bei der Lohn- und Einkommensteuer (§ 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes) berücksichtigt wird und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Ausnahmen: Erwachsene Kinder, die auf Grund einer Behinderung nicht selbst für ihren Lebensunterhalt sorgen können. Auch Kinder mit deren Geburt innerhalb der nächsten sechs Monate gerechnet wird.

#### **4. Zwei Fördervarianten**

##### **a) Zinszuschuss**

Über eine am Programm beteiligte Bank (siehe Seite 3) können Antragsteller ein im Zins verbilligtes Darlehen erhalten. Förderanträge sind bei der Stadt einzureichen, der Kreditvertrag wird nach Bewilligung der Förderung mit der beteiligten Bank abgeschlossen. Die Bank erhält als Ausgleich einen Zinszuschuss von der Stadt.

Mindestens 15 % der Gesamtkosten müssen grundsätzlich aus Eigenmitteln aufgebracht werden. Davon mindestens 8,5 % in Form von eigenem Kapital, hierzu zählen auch Schenkungen. Eigenleistungen können in dieser absoluten Mindestquote nicht berücksichtigt werden.

##### **b) Eigenkapitalzuschuss ausschließlich in Kombination mit einer L-Bank Förderung**

Der Zuschuss soll dazu beitragen, dass die Antragsteller die erforderliche Mindestquote von 15 % Eigenmittel für eine Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm aufbringen und erst dadurch ein Förderdarlehen der L-Bank erhalten können.

Antragsteller sind nur förderfähig, wenn sie mindestens 8,5 % der Gesamtkosten aus eigenem Kapital aufbringen können, hierzu zählen auch Schenkungen, die entsprechend nachzuweisen sind. Vorhandene Eigenmittel und Eigenleistungen sind grundsätzlich vorrangig einzusetzen.

#### **5. Einkommensgrenze und Einkommensermittlung**

Informationen zu Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung ergeben sich aus dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm, zu finden auf der Homepage der L-Bank unter [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de).

Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften, bei denen die Partnerin das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhöht sich bei der Ermittlung der zulässigen Einkommensgrenze die Zahl der Haushaltsangehörigen um eine weitere Person. Damit soll die noch wachsende Familie besonders unterstützt werden.

#### **6. Basisförderung und Zuschläge**

Die Basisförderung beträgt pro Haushalt maximal **15.000 €**

Weitere tatsächlich im Haushalt lebende Angehörige im Sinne von § 4 Abs. 16 LWoFG erhöhen die Basisförderung um **10 %** je Person, sofern sie im künftigen Wohneigentum eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen werden.

Der volle Förderhöchstbetrag wird nur dann gewährt, wenn tatsächlich ein/e entsprechende/r Bedürftigkeit/Förderbedarf gegeben ist.

#### **7. Eigentumsbildung, Zweckbindung der Wohnungen**

Die zur Eigennutzung geförderte Wohnung soll auf Dauer, mindestens jedoch 10 Jahre ab Erstbezug, selbst genutzt werden. Bei einer Veräußerung oder Vermietung vor Ablauf dieses Zeitraums sind die Darlehensnehmer verpflichtet, dies der Stadt vorab mitzuteilen.

In der Regel führt die vorzeitige Abweichung von den Bindungsvorgaben zur anteiligen Rückzahlung des Eigenkapitalzuschusses für die restliche Bindungsdauer. In diesen Fällen wird der Bewilligungsbescheid mit Wirkung ab dem Zeitpunkt der Abweichung von den Fördergrundsätzen widerrufen. Im Falle einer Zinsverbilligung hat dies das sofortige Ende der Zinsverbilligung zum Zeitpunkt des Auszugs aus dem geförderten Objekt zur Folge. Für die Restlaufzeit schulden die Darlehensnehmer der Bank den ursprünglichen, nicht verbilligten Zinssatz. Die Bank zahlt der Stadt die nicht verbrauchten Zinsverbilligungsmittel zurück.

## 8 Wegfall der Förderung

Die Bewilligung der Förderung wird rückwirkend widerrufen, wenn die Bauherren oder Erwerber oder ihre Rechtsnachfolger

- gegen die Verpflichtung der Eigennutzung verstoßen oder
- die Vergünstigung durch falsche oder unvollständige Angaben erlangt haben.

Falls der Darlehensvertrag mit der Bank nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Datum des Bewilligungsbescheids zustande kommt, kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden.

Förderanfragen richten Sie bitte an

**Stadt Heidelberg**  
**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**  
**Technisches Bürgeramt**  
**Abteilung Wohnbauförderung**  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

### **Ansprechpartner**

Frau Götz  
Tel.: 06221 58-25720  
E-Mail: [doris.goetz@heidelberg.de](mailto:doris.goetz@heidelberg.de)

Herr Treiber  
Tel.: 06221 58-25130  
E-Mail: [jens.treiber@heidelberg.de](mailto:jens.treiber@heidelberg.de)

### **Liste der am Förderprogramm beteiligten Banken**

**Volksbank Kurpfalz Heidelberg H + G Bank eG**  
Hauptstr. 46  
69117 Heidelberg  
Tel: 06221 909-0  
E-Mail: [pf-filhs@volksbank-kurpfalz.de](mailto:pf-filhs@volksbank-kurpfalz.de)  
Internet: [www.volksbank-kurpfalz.de](http://www.volksbank-kurpfalz.de)

**Heidelberger Volksbank eG**  
Kurfürsten Anlage 8  
69115 Heidelberg  
Tel: 06221 514-0  
E-Mail: [info@heidelberger-volksbank.de](mailto:info@heidelberger-volksbank.de)  
Internet: [www.heidelberger-volksbank.de](http://www.heidelberger-volksbank.de)

**Sparkasse Heidelberg**  
Kurfürsten Anlage 10-12  
69115 Heidelberg  
Tel: 06221 511-0  
E-Mail: [info@sparkasse-heidelberg.de](mailto:info@sparkasse-heidelberg.de)  
Internet: [www.sparkasse-heidelberg.de](http://www.sparkasse-heidelberg.de)