

**vom 31.03.2004
geändert am 24.11.2004**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Art der Förderung	2
2. Begünstigter Personenkreis.....	2
3. Förderungsfähige Vorhaben	3
4. Allgemeine Fördervoraussetzungen und –bedingungen, sonstige Bestimmungen	4
5. Zinszuschüsse.....	5
6. Baukostenzuschüsse.....	6
7. Antragstellung, Verfahren.....	8
8. Ausnahmen	8
9. Übergangsbestimmungen.....	9
10. Inkrafttreten	10

Richtlinie der Stadt Böblingen für die Förderung von eigengenutztem Wohneigentum

Die Stadt Böblingen fördert den Bau und Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen in Böblingen durch Gewährung von Zinszuschüssen zur Verringerung der Zinsbelastung für auf dem Kapitalmarkt aufzunehmende Darlehen oder durch die Gewährung von Baukostenzuschüssen zur Erhöhung des Eigenkapitals und dadurch Verringerung der notwendigen Darlehensaufnahme. Ziel der städtischen Förderung ist, Familien / Alleinerziehenden mit mindestens zwei Kindern die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen oder zu erleichtern und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Eine Förderung von Wohneigentum durch die Stadt Böblingen erfolgt ausschließlich nach dieser Richtlinie. Eine anderweitige Förderung einzelner Objekte, sei es Mietwohnungsbau, Erbbauzinsvergünstigung oder verbilligte Abgabe von städtischen Grundstücken, bedarf eines gesonderten Beschlusses durch den Gemeinderat im Einzelfall (Sonderprogramm). Der Beschluss eines Sonderprogramms schließt eine Förderung nach diesen Richtlinien aus.

Für die im städt. Wohnbauprogramm „Diezenhalde 4.2“ genannten Grundstücke hat der Gemeinderat am 04.02.2004 ein Sonderprogramm beschlossen. Eine Bezuschussung nach dem Sonderprogramm Diezenhalde 4.2 schließt daher eine zusätzliche Förderung nach dieser Wohnbauförderrichtlinie aus.

1. Art der Förderung

Die Stadt Böblingen stellt im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel wahlweise zur Verfügung

1.1. Zinszuschüsse zur Verringerung der Zinsbelastung für auf dem Kapitalmarkt aufzunehmende Hypothekendarlehen

oder

1.2. Baukostenzuschüsse zur Erhöhung des Eigenkapitals und dadurch Verringerung der notwendigen Darlehensaufnahme.

Die Förderung nach Nr. 1.1. oder 1.2. ist eine freiwillige Sozialleistung der Stadt Böblingen, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

2. Begünstigter Personenkreis

Dieses Wohnbauförderprogramm gilt für folgenden Personenkreis:

2.1. Familien oder Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern

2.2. Ein zum Haushalt gehörendes Kind wird dann angerechnet, wenn es bei der Lohn- und Einkommensteuer (§ 32 Einkommensteuergesetz) berücksichtigt wird und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, oder wenn es das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten.

Aufgrund ärztlicher Bescheinigung wird ein Kind anerkannt, wenn seine Geburt spätestens innerhalb von sechs Monaten erwartet wird.

Maßgeblich ist die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder zum Zeitpunkt der Antragstellung.

2.3. Nicht berücksichtigt werden

2.3.1. Familien / Alleinerziehende, die die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils geltenden Fassung um mehr als 60 Prozent in der Neubauförderung¹ nach Nr. 3.1. bzw. mehr als 30 Prozent in der Bestandsförderung nach Nr. 3.2. überschreiten

2.3.2. Familien / Alleinerziehende, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohnungsgebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind. Eine Förderung ist jedoch möglich, wenn

- a) den Familien / Alleinerziehenden das Bewohnen des eigenen Gebäudes bzw. der eigenen Wohnung oder die Bebauung eines eigenen Grundstücks nicht oder nicht mehr zumutbar ist und das Eigentum verkauft und der Verkaufserlös als Eigenkapital in die Finanzierung des neuen Vorhabens eingebracht wird
oder
- b) lediglich Teileigentum zu weniger als 50 Prozent besteht, das weder bezogen noch veräußert oder bebaut werden kann
oder
- c) das eigene Grundstück mit einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung bebaut wird. In diesem Fall ist der Grundstückswert als Eigenkapital in den Finanzierungsplan einzusetzen.

3. Förderungsfähige Vorhaben

Gefördert wird der

3.1. Bau und Erwerb von neuen Familienheimen und Eigentumswohnungen zur Eigennutzung in Böblingen,

¹ Für Anträge, die bis zum 24.11.2004 gestellt wurden, ist eine Neubauförderung in den Fällen, in denen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils geltenden Fassung um mehr als 90 Prozent überschritten wurde, nicht möglich.

- 3.2. Erwerb von gebrauchten Familienheimen und Eigentumswohnungen zur Eigennutzung in Böblingen, sofern der Förderung von gebrauchtem Wohnraum keine sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen.

4.

Allgemeine Fördervoraussetzungen und –bedingungen, sonstige Bestimmungen

- 4.1. Zins- und Baukostenzuschüsse werden nur gewährt, soweit diese zu einer gesicherten Gesamtfinanzierung erforderlich sind, wobei in erster Linie Eigenmittel oder Eigenleistungen, die öffentliche Wohnungsbauförderung und der Kapitalmarkt in Anspruch zu nehmen sind.
Der Antragsteller muss dabei ein Mindesteigenkapital (inklusive dem städtischen Baukostenzuschuss und Eigenleistungen) von 15 Prozent der Gesamtkosten nachweisen.
- 4.2. Die Fördersätze nach Nr. 5. und 6. sind insoweit zu kürzen, als durch ihre Bewilligung eine Belastungsgrenze von 30 Prozent des bereinigten Familieneinkommens nach § 9 WoFG in der jeweils geltenden Fassung unterschritten würde. Darüber hinaus werden die Fördersätze insoweit gekürzt, als sich ein Überschuss von mehr als 250 Euro nach der jeweils geltenden Belastungstabelle der Landesbank ergeben würde. Dabei wird mit einer Tilgung von 1 Prozent p.a. - unabhängig von der tatsächlichen Tilgungshöhe - 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 dann verzichtet, wenn und soweit sonst eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderprogramm nicht mehr möglich wäre.
- 4.3. Förderleistungen nach dieser Richtlinie können grundsätzlich nur einmal in Anspruch genommen werden, es sei denn, dass während des Förderzeitraums nach Nr. 5.1. keine ausreichende Versorgung mit Wohnraum mehr gewährleistet ist. In diesem Fall kann eine Weitergewährung des Zinszuschusses nur dann bis zum Ablauf der maximalen Förderzeit nach Nr. 5.1. (ausgehend von der erstmaligen Auszahlung des Zuschusses) erfolgen, wenn zum Zeitpunkt des Erwerbs des neuen Förderobjekts alle weiteren Zuschussvoraussetzungen dieser Richtlinie erfüllt sind. Dabei richtet sich die Höhe des Zuschusses nach Nr. 5 dieser Richtlinie.

Diese Bestimmungen finden auf die Gewährung von Baukostenzuschüssen analoge Anwendung.

Kein Anspruch auf Förderleistungen nach dieser Richtlinie besteht darüber hinaus in Fällen, in denen bereits Förderleistungen nach einem früheren städtischen Wohnbau- bzw. Sonderprogramm gewährt wurden.

Wird eine Förderung nach dieser Richtlinie gewährt, können daneben oder zu einem späteren Zeitpunkt keine weiteren Förderungen aus städtischen Programmen zur Wohnbauförderung bzw. Sonderprogrammen in Anspruch genommen werden.

- 4.4. Die im Haushaltsplan der Stadt Böblingen für die Eigentumsförderung veranschlagten Mittel gelten nicht als öffentliche Mittel i.S. des Wohnraumfördergesetzes.
- 4.5. Mit der Bewilligung von Zinszuschüssen oder Baukostenzuschüssen entfällt die Wahlmöglichkeit nach Nr. 1.
- 4.6. Aufgrund unrichtiger Angaben erlangte Förderungsleistungen sind mit sofortiger Fälligkeit zurückzuzahlen und bis zur Bezahlung marktüblich zu verzinsen.
- 4.7. Im Übrigen gelten die allgemeinen Fördervoraussetzungen und Bedingungen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen und Verwaltungsvorschriften der Wohnungsbauprogramme des Landes in der jeweils geltenden Fassung.

5. Zinszuschüsse

5.1. Zinszuschüsse werden auf die Dauer von zehn Jahren gewährt.

Der jährliche Zinszuschuss beträgt beim Bau / Erwerb eines neuen Familienheims / Eigentumswohnung (Nr. 3.1.) gleichbleibend 3,5 % aus folgenden Kapitalbeträgen:

Einkommen § 9 WoFG	Familien- heim	Eigentums- wohnung
bis + 30 %	48.400 Euro	40.300 Euro
bis + 60 %	26.200 Euro	21.200 Euro
bis + 90 % ²	0 Euro	0 Euro
zusätzlich für jedes zum Haushalt gehörende Kind nach Nr. 2.2.	18.200 Euro	18.200 Euro

² Einkommen § 9 WoFG bis + 90 %:

Für Anträge, die bis zum 24.11.2004 gestellt wurden, betrug der Kapitalbetrag für den Bau- /Erwerb eines neuen Familienheimes 4.100 € bzw. für den Bau- /Erwerb einer neuen Eigentumswohnung 2.000 €.

Der jährliche Zinszuschuss beträgt beim Erwerb eines gebrauchten Familienheims / Eigentumswohnung (Nr. 3.2.) gleichbleibend 3,5 % aus folgenden Kapitalbeträgen:

Einkommen § 9 WoFG	Familien- heim	Eigentums- wohnung
bis + 30 %	38.900 Euro	32.600 Euro
bis + 60 %	0 Euro	0 Euro
bis + 90 %	0 Euro	0 Euro
zusätzlich für jedes zum Haushalt gehörende Kind nach Nr. 2.2.	18.200 Euro	18.200 Euro

5.2. Maßgeblich ist die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder (siehe Nr. 2.2.) zum Zeitpunkt der Antragstellung, spätere Änderungen bei der Kinderzahl bleiben unberücksichtigt.

5.3. Die Leistung von Zinszuschüssen beginnt mit dem 1. des Monats, in dem die geförderte Wohnung bezogen wird; beim Erwerb der bisherigen Wohnung mit dem 1. des Monats, in dem der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wird.
Da Förderleistungen aus diesem städtischen Wohnbauprogramm mit Wirkung ab 01.01.2005 in Kraft treten (s. Nr. 10.), gilt für alle vor dem 01.01.2005 erteilten Bewilligungen, dass die Bezuschussung frühestens zum 01.01.2005 beginnen kann.

Zinszuschüsse werden in Halbjahresraten jeweils zum 01.04. (für Zeitraum 01.01. bis 30.06.) und 01.10. (für Zeitraum 01.07. bis 31.12.) des Jahres ausbezahlt und auch bei einer vorzeitigen Tilgung der Fremdmittel weitergewährt.
Eine Auszahlung der Zuschüsse ist frühestens mit Inkrafttreten des Haushaltsplanes des jeweils maßgeblichen Haushaltsjahres möglich.

5.4. Vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes endet die Zuschussleistung mit Ablauf des Monats, in dem der Zuschussnehmer und seine Familie die geförderte Wohnung nicht mehr bewohnen oder ein Fall nach Nr. 6.4.2. bis 6.4.5. eintritt.

6. Baukostenzuschüsse

6.1. Baukostenzuschüsse werden zur teilweisen Deckung der Baukosten in folgender (dem Barwert der Zinszuschüsse nach Nr. 5. entsprechender) Höhe gewährt, und zwar beim

Bau / Erwerb eines neuen Familienheims / Eigentumswohnung (Nr. 3.1.):

Einkommen § 9 WoFG	Familien- heim	Eigentums- wohnung
bis + 30 %	12.000 Euro	10.000 Euro
bis + 60 %	6.500 Euro	5.250 Euro
bis + 90 % ³	0 Euro	0 Euro
zusätzlich für jedes zum Haushalt gehörende Kind nach Nr. 2.2.	4.500 Euro	4.500 Euro

Erwerb eines gebrauchten Familienheims / Eigentumswohnung (Nr. 3.2.):

Einkommen § 9 WoFG	Familien- heim	Eigentums- wohnung
bis + 30 %	9.700 Euro	8.100 Euro
bis + 60 %	0 Euro	0 Euro
bis + 90 %	0 Euro	0 Euro
zusätzlich für jedes zum Haushalt gehörende Kind nach Nr. 2.2.	4.500 Euro	4.500 Euro

6.2. Maßgeblich ist die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder (siehe Nr. 2.2.) zum Zeitpunkt der Antragstellung, spätere Änderungen bei der Kinderzahl bleiben unberücksichtigt.

6.3. Baukostenzuschüsse werden nach Bezug der geförderten Wohnung, im Falle des Erwerbs der bisherigen Wohnung nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags, ausbezahlt.

Des Weiteren gilt:

6.3.1. Eine Auszahlung der Zuschüsse ist frühestens mit Inkrafttreten des Haushaltsplanes des jeweils maßgeblichen Haushaltsjahres möglich.

6.3.2. Da Förderleistungen aus diesem städtischen Wohnbauprogramm mit Wirkung ab 01.01.2005 in Kraft treten (s. Nr. 10.) gilt für alle vor dem 01.01.2005 erteilten Bewilligungen, dass der Baukostenzuschuss frühestens am 01.01.2005 ausbezahlt werden kann.

6.4. Die Stadt kann die Baukostenzuschüsse ohne Einhaltung einer Frist und mit sofortiger Fälligkeit zurückfordern, wenn vor Ablauf von zehn Jahren

³ Einkommen § 9 WoFG bis + 90 %:

Für Anträge, die bis zum 24.11.2004 gestellt wurden, betrug der Baukostenzuschuss für den Bau- /Erwerb eines neuen Familienheimes 1.000 € bzw. für den Bau- /Erwerb einer neuen Eigentumswohnung 500 €.

- 6.4.1. eine geförderte Wohnung vom Zuschussnehmer und seiner Familie nicht mehr bewohnt wird
 - 6.4.2. die geförderte Wohnung zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird
 - 6.4.3. die Zuschüsse nicht bestimmungsgemäß verwendet werden
 - 6.4.4. der Zuschussnehmer sonstige mit der Anerkennung des Bewilligungsbescheides übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält
 - 6.4.5. der Zuschussnehmer in Insolvenz gerät, seine Zahlungen einstellt oder das bezuschusste Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird.
- 6.5. Für jedes volle Jahr einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Baukostenzuschusses kann dem Zuschussnehmer ein Zehntel des bewilligten Betrages belassen werden. Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist der zurückzuzahlende Zuschuss marktüblich zu verzinsen.
- 6.6. Auf eine dingliche Sicherung des Rückforderungsanspruchs nach 6.4. 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 zwölf Prozent zu verzinsenden Buchgrundschuld in Höhe des Zuschussbetrages verlangen. Die Sicherstellung soll in diesem Fall innerhalb von 120 v.H. des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswertes erfolgen.

7.

Antragstellung, Verfahren

Zins- oder Baukostenzuschüsse sind beim Kämmereramt vor Baubeginn bzw. vor Abschluss eines Kaufvertrags zu beantragen, das im Rahmen dieser Richtlinien entscheidet, Bewilligungsbescheide erteilt und die Zahlungen veranlasst.

Treten während des Förderzeitraums (Nr. 5.1.) Umstände ein, die die Einstellung des Zinszuschusses (Nr. 5.5.) oder die Rückerstattung des Baukostenzuschusses (Nr. 6.4.) zur Folge haben, haben die Förderempfänger dies unaufgefordert und unverzüglich dem Kämmereramt mitzuteilen.

8.

Ausnahmen

Der Finanzausschuss der Stadt Böblingen kann, wenn sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten ergeben, im Einzelfall Abweichungen von dieser Richtlinie zulassen.

9. Übergangsbestimmungen

- a) Für die vom 11.02.1993 bis 31.12.1994 bewilligten Förderungen gelten die Richtlinien in der Fassung vom 11.02.1993.
- b) Für die vom 01.01.1995 bis 30.06.1997 bewilligten Förderungen gelten die Richtlinien in der Fassung vom 23.02.1995.
- c) Aufgrund der Richtlinien-Änderung vom 25.06.1997 gilt für bis 30.06.1997 bewilligte Förderungen, dass über 18 Jahre alte Kinder weiterhin berücksichtigt werden, sofern für diese bereits Förderungen erfolgen; bis 30.06.1997 aus der Förderung herausgefallene Kinder über 18 Jahre werden nicht wieder in die Förderung einbezogen.
- d) Für die aufgrund Antrags vom 01.07.1997 bis 31.12.2001 bewilligten Förderungen gelten die Richtlinien in der Fassung vom 25.06.1997.
- e) Für die aufgrund Antrags vom 01.01.2002 bis 31.12.2002 bewilligten Förderungen gelten die Richtlinien in der Fassung vom 24.10.2001.
- f) Für Bewilligungen nach den Richtlinien vom 24.10.2001 und früher gilt:
Da die städtischen Wohnbauförderrichtlinien für die Haushaltsjahre 2003 und 2004 ausgesetzt sind, wurde / wird bei der Geburt eines Kindes in diesem Zeitraum auch für die Jahre 2003 und 2004 keine Erhöhung des Zins- bzw. Baukostenzuschusses bewilligt. Aufgrund Wiederauflebens der städtischen Wohnbauförderrichtlinie ab 01.01.2005, die allerdings den zu fördernden Personenkreis auf Familien / Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern beschränkt, kann die Geburt des mindestens zweiten Kindes
 - in den Jahren 2003 und 2004
bei der Förderung vom 01.01.2005 bis zum Ablauf des restlichen Förderzeitraums
 - nach dem 01.01.2005
bei der Förderung ab dem 01.01. des Geburtsjahres bis zum Ablauf des restlichen Förderzeitraums
auf Antrag der Förderempfänger berücksichtigt werden, sofern die sonstigen Voraussetzungen der jeweils maßgeblichen Förderrichtlinie erfüllt sind.
- g) Für Anträge, die ab dem 25.11.2004 gestellt werden, ist eine Neubauförderung in den Fällen, in denen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils geltenden Fassung um mehr als 60 Prozent überschritten wird, nicht möglich. Ansonsten tritt diese Richtlinie am 01.01.2005 unverändert in Kraft.

10. Inkrafttreten

Förderleistungen, die sich aus dieser Richtlinie ergeben, treten mit Wirkung ab 01.01.2005 in Kraft. Gleichzeitig tritt die städtische Wohnbauförderrichtlinie in der Fassung vom 24.10.2001 außer Kraft.

Diese Richtlinie gilt für alle Anträge, die ab 01.07.2004 beim Kämmereiamt der Stadt Böblingen eingehen. Für Anträge, die ab dem 25.11.2004 eingehen siehe Ziffer 9 g) dieser Richtlinie.

Für das Haushaltsjahr 2005 gilt: Die Auszahlung der Zuschüsse ist frühestens mit Inkrafttreten des Haushaltsplanes 2005 möglich.