

Richtlinien

Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)

Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum in Stuttgart vom 29. Juli 2020

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

1 Art der Förderung und förderfähige Vorhaben

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert den Bau und Erwerb von neuen oder bestehenden Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern zur Selbstnutzung auf städtischen Grundstücken oder auf dem freien Markt.

Der Wohnraum muss familiengerecht sein. Bei Bestandswohnungen muss der Bezug zeitnah erfolgen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart stellt im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel zur Verfügung:

Baukostenzuschüsse zur Erhöhung des Eigenkapitals und dadurch Verringerung der notwendigen Darlehensaufnahme. Sie sind Bestandteil der Gesamtfinanzierung.

Diese Förderung ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Stuttgart, 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 sowie ständig zum Haushalt gehörende Pflegekinder, die mit Genehmigung des Jugendamtes in Dauerpflege betreut werden. In beiden Fällen darf das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet sein.

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 (SGB IX) 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 Wohnungsgebäudes, 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 Allgemeine Fördervoraussetzungen und -bedingungen

- 3.1 Einkommensgrenzen der Landeshauptstadt Stuttgart nach § 10 Abs. 3 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i. V. m. dem jeweils gültigen Landesprogramm.

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

Ab der dritten zum Haushalt gehörenden Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.500 Euro (entsprechend Landesregelung).

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

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

Zur Finanzierung sind in allen Einkommensgruppen der Einsatz von Eigenleistungen Voraussetzung, insbesondere

- Eigenkapital = eigene Geldmittel, z. B. Sparguthaben, Angespartes auf einem Bausparvertrag, Aktienkapital, Schenkung usw. sowie
- handwerkliche Eigenleistung = Selbsthilfe.

Der Antragsteller muss ein Eigenkapital von mindestens 8,5 % der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens nachweisen. Zusammen mit dem städtischen Baukostenzuschuss sind Eigenleistungen von mindestens 15 % der Gesamtkosten erforderlich.

Innerhalb der Einkommensgruppe I und II müssen Förderdarlehen aus dem jeweiligen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg in Anspruch genommen werden.

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.

Ein Selbstbehalt von grundsätzlich 10.000 Euro pro Haushalt (für Haushaltsanschaffungen, Umzugskosten etc.) wird ohne Anrechnung auf die Höhe der Eigenleistungen zugestanden.

- 3.3 Die Fördersätze nach Nr. 4 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 1.000 Euro nach der jeweils geltenden Belastungstabelle der L-Bank ergeben würde. Dabei wird von der Stadt mit einer Tilgung von maximal 3 % p.a. gerechnet.

- 3.4 Im Übrigen gelten die jeweils aktuellen allgemeinen Fördervoraussetzungen und -bedingungen nach den Wohnungsraumförderungsbestimmungen und Verwaltungsvorschriften des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg.

4 Baukostenzuschüsse

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

Anzahl Kinder/Angehörige nach Nr. 2.3 + 2.4	Eigentumswohnungen, Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	
	Basisförderung	
	Neubau (Euro)	Bestand (Euro)
Einkommensgruppe I		
1	50.000	30.000
2	55.000	33.000
3	60.000	36.000
4	65.000	39.000
Einkommensgruppe II		
1	30.000	18.000
2	35.000	21.000
3	40.000	24.000
4	45.000	27.000
Einkommensgruppe III		
1	10.000	6.000
2	15.000	9.000
3	20.000	12.000
4	25.000	15.000
ZUSCHLAG für energiesparendes und ökologisches Bauen		
Einkommensgruppe I bis III (Euro) mindestens KfW-Effizienzhaus- Standard 40 (aktuelle EnEV)		10.000

Erhöhung um weitere Kinder/Angehörige Nr. 2.3 und 2.4 im Neubau um 5.000 Euro je Person bzw. bei Bestandsimmobilien um 3.000 Euro je Person.

- 4.2 Die Gewährung eines Zuschlags für energiesparendes und ökologisches Bauen ist nur möglich, wenn die Basisförderung gewährt wird. Das Einhalten des entsprechenden Energiestandards ist durch einen Sachverständigen, der zur Ausstellung eines Energieausweises nach EnEV berechtigt ist, spätestens mit dem Auszahlungsantrag, zu bestätigen.
- 4.3 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 Belegungsbindung

- 5.1 Die Bindungsfrist beträgt 15 Jahre.
- 5.2 Die Begünstigten müssen sich verpflichten, das zu erwerbende Objekt auf die Dauer von 15 Jahren selbst zu bewohnen oder durch Familienangehörige bewohnen zu lassen und nicht beruflich oder gewerblich zu nutzen.
Davon darf nur unter den Voraussetzungen der Nr. 6.5 abgewichen werden.

6 Bindungsdauern und Regelungen beim Wiederverkauf während der Bindungsdauer

- 6.1 Die Stadt wird die Baukostenzuschüsse ohne Einhaltung einer Frist und mit sofortiger Fälligkeit zurückfordern, wenn vor Ablauf von 15 Jahren
 - 6.1.1 das geförderte Objekt von den Begünstigten nicht mehr bewohnt wird
 - 6.1.2 das geförderte Objekt zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird
 - 6.1.3 die Zuschüsse nicht bestimmungsgemäß verwendet werden
 - 6.1.4 die Begünstigten sonstige mit der Anerkennung des Fördervertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhalten
 - 6.1.5 die Begünstigten in Insolvenz geraten, die Zahlungen einstellen oder das bezuschusste Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird.
- 6.2 Für jeden Monat einer nichtbestimmungsgemäßen Verwendung des Objektes gemäß Nr. 6.1.1 bis 6.1.5 wird von den Begünstigten ein 180tel des gewährten Baukostenzuschusses nach Nr. 4 zurückgefordert.

Die Immobilie darf nur an berechtigte Haushalte verkauft werden, die die Einkommensgrenzen des Stuttgarter Eigentumsprogramms (SEP) einhalten.

- 6.3 Auf eine dingliche Sicherung des Rückforderungsanspruchs nach Nr. 6.1 wird zunächst verzichtet. Die Stadt kann jedoch jederzeit zur Sicherung ihres Anspruchs an dem entsprechenden Grundstück, Erbbaurecht oder Miteigentumsrecht eine dingliche oder sonstige Sicherung verlangen.
- 6.4 Eine Vermietung der geförderten Immobilie während der Bindungsdauer ist grundsätzlich nicht zulässig.
- 6.5 In Ausnahmefällen kann der zeitweiligen Unterbrechung der Selbstnutzung aus wichtigem Grund durch die Landeshauptstadt Stuttgart zugestimmt werden, wenn dies für den Förderungsempfänger sonst eine unbillige Härte darstellen würde. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Unterbrechung beruflich bedingt erfolgt. Die Prüfung erfolgt auf schriftlichen Antrag.

Im Falle der Zustimmung verlängert sich die Verpflichtung zur Selbstnutzung um die Dauer der Abwesenheit.

Als Nachweis dienen Ab- und Anmeldebescheinigung für die geförderte Immobilie.

Die Miete wird dabei auf die Dauer der Vermietung analog dem jeweiligen Landesprogramm auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 % begrenzt.

7 Verfahren

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

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

Bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken zum Bau der Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften durch ausgewählte Bauträger erfolgt die Vergabe unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte und einer möglichst ausgewogenen Bewohnerstruktur.

8 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Amt für Stadtplanung und Wohnen eingehen. Gleichzeitig treten die Richtlinien für das Familienbauprogramm vom 22.12.2012, zuletzt geändert am 26.07.2017 sowie die Richtlinien für das Sonderprogramm Preiswertes Wohneigentum vom 01.10.2009, zuletzt geändert am 26.07.2017 außer Kraft.

Übersicht der Einkommensgrenzen 2020 für das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)

Die Bezugsgröße ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Landesprogramm Wohnungsbau BW in der zuletzt geltenden Fassung. Es gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen des Landes für die Förderung selbst genutzten Wohnraums. Derzeit beträgt die Bezugsgröße 60.000 Euro nach Abschnitt I der VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021. Es ergeben sich folgende Einkommensgrenzen:

	Einkommensgrenzen¹ Städtisches Eigentumsprogramm (SEP)		
Bemessungs- grundlagen	Einkommens- gruppe I	Einkommens- gruppe II²	Einkommens- gruppe III
Bezugsgröße nach Abschnitt I Nr. 8 VwV		60.000 Euro	
Abzüge der Bezugsgröße		0 %	
Zuschlag pro Person ³		9.500 Euro	
Abschlag von/Zuschlag zur Berechnungsbasis	-25 %		25 %
Berechnungsbeispiele Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen Beträge in Euro		
2 Personen	45.000	60.000	75.000
3 Personen	52.125	69.500	86.875
4 Personen	59.250	79.000	98.750
5 Personen	66.375	88.500	110.625
6 Personen	73.500	98.000	122.500

¹ zulässiges Bruttojahreseinkommen = Einkommensgrenze zzgl. Werbungskostenpauschale 1.000 € je Arbeitnehmer

² Einkommensgrenze Land (Basis)

³ Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab 3. Person)

Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung für Wohneinheiten auf städtischen Grundstücken

Die Auswahl der Interessenten erfolgt durch die Baugemeinschaften bzw. Bauträger, die von der Landeshauptstadt Stuttgart den Zuschlag für das Grundstück erhalten haben, auf dem sie die Wohneinheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) Eigentum errichten werden.

Punktebewertung

Name, Anschrift		
<hr/>		
	Punkte	Ergebnis
Ortsbezugskriterien		
wohnhaft in Stuttgart: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	5 Punkte	
Arbeitsplatz (Hauptverdiener) in Stuttgart: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2 Punkte	
Sozialkriterien		
Bereinigtes Einkommen bis:		
<input type="checkbox"/> Einkommensgruppe I	12 Punkte	
<input type="checkbox"/> Einkommensgruppe II	8 Punkte	
<input type="checkbox"/> Einkommensgruppe III	4 Punkte	
Eigenkapital:		
<input type="checkbox"/> 8,5 - 15 %	6 Punkte	
<input type="checkbox"/> 16 - 19 %	8 Punkte	
<input type="checkbox"/> 20 - 25 %	12 Punkte	
<input type="checkbox"/> 26 - 30 %	8 Punkte	
<input type="checkbox"/> 31 - 35 %	6 Punkte	
<input type="checkbox"/> 36 - 40 %	4 Punkte	
<input type="checkbox"/> 41 - 50 %	2 Punkte	
	Punkte	Ergebnis

Weitere Sozialkriterien		
Anzahl Kinder unter 18 Jahre: _____	10 Punkte/Kind	
Schwerbehinderte Menschen: ab einem Grad der Behinderung von 50 % oder Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 2 einer zum Haushalt zählenden Person <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	5 Punkte	
Summe Punkte		