

## **Programm für familiengerechtes Wohnen Richtlinien über die Förderung von Wohnungen für Familien mit einem oder mehreren Kindern**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe hat in ihrer Sitzung am 08.11.2012 die nachstehenden Richtlinien beschlossen:

### **1. Allgemeines**

Ziel dieses Programms ist es, den Bau bzw. die Bereitstellung angemessen großer und ausgestatteter Wohnungen im Stadtgebiet Bad Homburg v. d. Höhe für Familien mit einem oder mehreren Kindern, insbesondere Familien mit Kleinkindern oder behinderten Kindern, zu fördern.

### **2. Förderungsfähige Vorhaben**

2.1 Zur Erreichung des in Ziffer 1 festgelegten Ziels kann nach diesen Richtlinien gefördert werden:

- a) der Erwerb und der familiengerechte Umbau von Altbauten und Gebrauchtwohnungen,
- b) der Neubau bzw. der Erwerb von Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen,
- c) der Neubau bzw. Erwerb von Eigentumswohnungen.

2.2 Die geförderten Wohnungen müssen mit eigener Toilette sowie Bad und Zentralheizung ausgestattet sein; anzustreben ist außerdem die zentrale Warmwasserversorgung. Bei allen Maßnahmen ist auch auf eine energiesparende Bauausführung und Heizungsart zu achten.

2.3 Aus tropischen Hölzern gefertigte Bauteile, wie z. B. Fenster, Türen, Holzverkleidungen, Treppen usw., dürfen nicht eingebaut werden, da sonst eine Förderung ausgeschlossen ist.

### **3. Antragsberechtigung**

3.1 Antragsberechtigt sind Familien mit einem oder mehr zum Haushalt gehörenden Kindern i. S. von § 32 (4) Einkommensteuergesetz, denen Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz zusteht.

3.2 Im Rahmen der haushaltsmäßig verfügbaren Mittel und der allgemeinen Förderungsvoraussetzungen (Ziffer 1) ist die Förderung von Wohnungen bevorzugt zu berücksichtigen für

- a) Großfamilien mit vier oder mehr Kindern,
- b) Familien mit einem auf Dauer schwerbehinderten Angehörigen mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 80%,
- c) Familien mit geringerem gegenüber Familien mit höherem Einkommen.

#### 4. Art und Höhe der Förderung

- 4.1 Die Förderung erfolgt in Form von zinsgünstigen Darlehen.
- 4.2 Für den Bau oder Erwerb eines Familienheimes (Ziffer 2.1 b) können

- a) Darlehen bis zu Euro 50.000,00 und ggf.
- b) Zuschläge von Euro 4.000,00 für das dritte  
 von Euro 5.000,00 für das vierte sowie  
 von Euro 6.000,00 für das fünfte und jedes  
 weitere Kind,

für die übrigen förderungsfähigen Vorhaben [ Ziffer 2.1 a) und c) ] bis zu 80 % dieser Beträge gewährt werden.

Diese Höchstbeträge sind bei Eigentumsmaßnahmen privater Antragsteller soweit zu kürzen, als durch die Bewilligung zinsgünstiger Mittel eine nach den Grundsätzen des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelte Belastungsgrenze von 20 % des Familieneinkommens unterschritten würde.

Der Gesamtdarlehensbetrag wird mit 100 % ausgezahlt; er ist ab dem 1. Januar des der Bezugsfertigkeit folgenden Jahres mit 2 % jährlich vom Ursprungsbetrag zu tilgen und bleibt bis zum Ablauf des 10. Jahres nach diesem Zeitpunkt zinslos. Liegen die Förderungsvoraussetzungen (Ziffer 3.1) dann noch vor, ist das Darlehen weitere 10 Jahre mit 3 % zu verzinsen. Danach beträgt der jährliche Zinssatz 6 %. Dieser Zinssatz gilt auch dann, wenn die Förderung nach Ablauf von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit eingestellt werden muss.

Verwaltungskosten und Bearbeitungsgebühren werden nicht erhoben.

Das Darlehen ist nebst Zins- und Tilgungsleistungen durch Eintragung einer Grundschuld an rangbereitetester Stelle dinglich zu sichern, und zwar innerhalb von 80 v. H. des Bau- und Bodenwertes.

#### 5. Allgemeine Regelungen

- 5.1 Die Gewährung von Darlehen im Rahmen dieses Programms ist eine freiwillige Leistung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

Der Antrag ist vor Baubeginn bzw. vor Abschluss des Kaufvertrages zu stellen.

- 5.2 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen sind

- a) ein Eigenkapitalnachweis von mindestens 15 % der Gesamtkosten; bei mindestens drei zum Haushalt gehörenden Kindern kann sich dieser Satz für jedes Kind unter 15 Jahren (Zeitpunkt der Antragstellung) um 5 % verringern, 5 % Eigenkapital sind jedoch in jedem Fall nachzuweisen; Antragsteller, die ihr Bauvorhaben mit mehr als 50 % Eigenkapital finanzieren, sind von der Förderung ausgeschlossen.

- b) die Einhaltung folgender Wohnflächengrenzen:
- |                                  |   |        |
|----------------------------------|---|--------|
| Gebäude mit einer Wohneinheit    | = | 150 qm |
| Gebäude mit zwei Wohneinheiten   | = | 200 qm |
| Eigengenutzte Eigentumswohnungen | = | 120 qm |
- Wird ein Zweifamilienhaus als Einfamilienhaus genutzt, gilt als Wohnflächengrenze 150 qm.

5.3 Das Darlehen ist zurückzufordern, wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgte oder schuldhaft Verpflichtungen aus diesen Richtlinien verletzt werden. Gleiches gilt auch bei der Veräußerung des geförderten Objektes.

5.4 Darlehen aus diesem Programm werden nicht gewährt, wenn

- a) bereits Anträge aus anderen öffentlichen Programmen bewilligt bzw. beantragt sind (ausgenommen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- oder
- b) nach Abzug aller Verpflichtungen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes für 2 Personen im Haushalt netto weniger als 900,00 Euro monatlich und für jede weitere Person weniger als netto 200,00 Euro monatlich zur Verfügung stehen, wobei das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz zu berücksichtigen ist
- oder
- c) bei einem 2-Personenhaushalt das jährliche Familieneinkommen 37.000,00 Euro übersteigt. Dieser Betrag erhöht sich für jeden weiteren Familienangehörigen um 7.500,00 Euro.

Die Berechnung des Einkommens erfolgt nach §§ 20 - 24 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

## 6. Verfahren

6.1 Anträge auf Gewährung von Darlehen sind beim Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Fachbereich Soziales, Jugend und Wohnen – Wohnungsamt – zu stellen.

Der Magistrat entscheidet über die Anträge.

6.2 Darlehen werden nach dinglicher Sicherung entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt, und zwar mit

10 % nach Beendigung der Ausschachtungsarbeiten,

20 % nach Fertigstellung der Kellerdecke

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brandversicherung

30 % nach Bezug der Wohnungen; die restlichen

10 % werden nach Schlussabrechnung ausgezahlt.

6.3 10 Jahre nach Förderungsbeginn führt der Fachbereich Soziales, Jugend und Wohnen – Wohnungsamt – Überprüfungen gem. Ziffer 4.2 dieser Richtlinien

durch. Begünstigte sind verpflichtet, die dafür notwendigen Nachweise bzw. Unterlagen vorzulegen. Geschieht dies nach Anforderung und Erinnerung nicht innerhalb von 6 Monaten, ist danach die Förderung einzustellen.

**7. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.01.2013 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 27.01.2011 außer Kraft.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 12.11.2012

**Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe  
Kraft, Stadtrat**