

STADT FORCHHEIM
Stadtkämmerei
OR Job cc

RICHTLINIEN
der Stadt Forchheim
zur Wohnungsbauförderung
für junge Ehepaare und kinderreiche Familien

Vom 28. April 1989

(Beschluss des Stadtrates vom 27.04.1989 - Finanzausschuss vom 18.04.1989, P. II/4)

(Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim vom 05.05.1989, S. 249)

Änderungen (sind im Text bereits eingearbeitet):

1. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 19.12.1991, P. II/3 (Finanz- und Vergabeausschuss vom 03.12.1991) - gültig ab 20.12.1991
2. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 04.06.1992, P. III/4 (Finanz- und Vergabeausschuss vom 12.05.1992) - gültig ab 05.06.1992
3. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 24.11.1993, P. II/5 (Finanz- und Vergabeausschuss vom 09.11.1993) - gültig ab 01.01.1994
4. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 24.11.1994, P. II/3 (Finanz- und Vergabeausschuss vom 15.11.1994) - gültig ab 01.01.1995
5. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 02.11.1995, P. II/2 (Finanz- und Vergabeausschuss vom 18.10.1995) - gültig ab 03.11.1995
6. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 23.11.2000, P. III/1 (Finanz- und Vergabeausschuss vom 15.11.2000) - gültig ab 24.11.2000
7. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 31.10.2002, P. III/2 (Finanzausschuss vom 15.10.2002) - gültig ab 01.11.2002
8. Aussetzungsbeschluss des Stadtrates vom 25.09.2003, P. III/2 (Finanzausschuss vom 09.09.2003) – gültig für 2004 und 2005
9. Wiedereinführungsbeschluss des Stadtrates vom 29.09.2005, P. IV/2 (Finanzausschuss vom 13.09.2005) i.V.m. StR v. 08.03.06, P. III/2 (Finanzausschuss vom 30.11.2006, P. 4/HH-Beratungen) - gültig ab 01.01.2006

Inhaltsübersicht

- I. Allgemeine Beschreibung der Förderbereiche
- II. Verfahren
- III. Sonstige Bestimmungen

I. Allgemeine Beschreibung der Förderbereiche

1. Zweck der Förderung

Die Förderung dient dazu, Familien bei der Erlangung von ausreichendem familiengerechtem Wohnraum in Forchheim zu unterstützen, den Wohnungsbau dadurch zu fördern und der Abwanderung von Bauwilligen aus Forchheim entgegenzutreten.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist selbst genutztes Wohneigentum,

- im eigenen Haus oder
- in einer Eigentumswohnung (§ 17 Abs. 2 WoFG)

wenn der Wohnraum gem. § 17 Abs. 1 S. 1 WoFG zur Unterbringung des Zuwendungsempfängers (Nr. 3) und seiner Familie bestimmt ist.

Die Förderung erstreckt sich nur auf

- 2.1 den Wohnungsbau, wenn durch die Baumaßnahme Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG).
- 2.2 den Erwerb eines Wohnraumes innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG).

3. Zuwendungsempfänger

Als Zuwendungsempfänger kommen in Betracht

- 3.1 Familien (auch Alleinerziehende, Witwen(r) mit 2 oder mehr Kindern (s.a. Ziff. 6.2)

Hinweis:

Unter dem Begriff Familie, sind die Haushaltsangehörigen zu verstehen, die eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft miteinander führen. Das sind der Antragsteller, der Ehegatte, sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie. Zum Haushalt rechnen auch Personen, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden.

- 3.2 Junge Ehepaare jedoch mit der Maßgabe, dass keiner der Ehegatten das 35. Lebensjahr vollendet hat.

4. Förderungsvoraussetzungen

4.1 Allgemeine Voraussetzungen

Die Zuwendung wird nur gewährt, wenn

- 4.1.1 der Antragsteller im Hoheitsbereich der Stadt Forchheim baut oder kauft und das Förderobjekt eigennutzt.
- 4.1.2 mit dem Wohnungsbau noch nicht begonnen, beim Ersterwerb der notarielle Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen wurde, es sei denn, dass die Stadt dem vorzeitigen Maßnahmebeginn zugestimmt hat. Ein bereits abgeschlossener notarieller Kaufvertrag über den Ersterwerb von Wohnraum steht einer Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht bis zur nachträglichen Zustimmung zum vorzeitigen Kaufvertragsabschluss oder Bewilligung der Förderung eingeräumt ist.
- 4.1.3 die Finanzierung der Gesamtkosten auf Dauer gesichert ist und die Belastung auf Dauer tragbar erscheint.
- 4.1.4 die echte Eigenleistung gem. § 11 Abs. 3 Nr. 5 WoFG ohne Berücksichtigung anderweitiger Förderung mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten der Maßnahme beträgt.
- 4.1.5 der Zuwendungsempfänger nicht Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland ist, es sei denn, er setzt den Verkaufserlös oder Wert zur Finanzierung ein.

4.1.6 das Förderobjekt mindestens mit 50% Fremdkapital (das sind Bankkredite und Bauspardarlehen) finanziert wird.

4.2 Voraussetzungen bezüglich des Antragstellers

Die Zuwendung wird nur gewährt, wenn

4.2.1 zur Familie des Antragstellers zwei oder mehr Kinder zählen, denen er Unterkunft in dem zu schaffenden Wohnraum zu gewähren hat und das Familien-Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 20 % überschreitet (s.a. 6.2).

4.2.2 das junge Ehepaar Wohnraum erwirbt oder baut und das Familien-Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 20 % überschreitet.

Die Einkommensgrenze beträgt für einen

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 2-Personen-Haushalt | 18.000 € + 20 % = 21.600 € |
| 3-Personen-Haushalt (1 Kind) | 22.600 € + 20 % = 27.120 € |
| 4-Personen-Haushalt (2 Kinder) | 27.200 € + 20 % = 32.640 € |
| 5-Personen-Haushalt (3 Kinder) | 31.800 € + 20 % = 38.160 € |
| 6-Personen-Haushalt (4 Kinder) | 36.400 € + 20 % = 43.680 € |
| 7-Personen-Haushalt (5-Kinder) | 41.000 € + 20 % = 49.200 € |

Die Einkommensermittlung erfolgt nach § 20 ff WoFG.

4.2.3 die Kinder (eheliche Kinder, an Kindes Statt angenommene, nichteheliche Kinder) bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und in häuslicher Gemeinschaft leben (s.a. 6.2).

4.2.4 der Antragsteller sich nach eigener Erklärung in gesicherten wirtschaftlichen Verhältnissen befindet, mindestens zur Hälfte Miteigentümer des zu fördernden Objekts ist oder wird und die Voraussetzungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 WoFG, bzgl. der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und der ordnungsgemäßen Baudurchführung bestehen.

4.3 Voraussetzungen bezüglich des Förderungsgegenstandes

Die Zuwendung wird nur gewährt, wenn das Förderungsobjekt

4.3.1 zur Deckung des Wohnbedarfs des Antragstellers und der zu seiner Familie zählenden Personen geeignet ist und sich in Gestaltung und Ausführung im üblichen Rahmen hält. Die Wohnung muss angemessen groß, wirtschaftlich geplant, baurechtlich zulässig und abgeschlossen sein.

4.3.2 hinsichtlich seiner Wohnfläche

- im eigenen Haus

für einen 4-Personen-Haushalt den angemessenen Brutto-Raum-Inhalt (einschließlich Nebengebäude, jedoch ohne Garagen) von 780 m³ mit einer max. 10%igen Überschreitung einhält (= 858 m³ und entspricht einer 6-Zimmer-Wohnung),

für jede weitere zum Haushalt zählende Person erhöht sich der angemessene Brutto-Raum-Inhalt von 780 m³ um 70 m³ pro Person zuzüglich einer 10%igen Überschreitung.

Die Berechnung des Brutto-Raum-Inhaltes erfolgt nach DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Abschnitt 3.1.1, Bereich a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen).

- bei einer Eigentumswohnung

für einen 4-Personen-Haushalt die angemessene Wohnfläche von 130 m² einhält. Die Wohnfläche darf um 15 m² pro Person beim Haushalt mit mehr als vier Personen überschritten werden.

Individualräume für eine Person (Schlafräume, Kinderzimmer) müssen mindestens 10 m² groß sein, für zwei Personen 14 m². Die Räume dürfen keine Durchgangsräume sein.

Junge Ehepaare mit Kinderwunsch können die max. Wohnungsgröße eines 4-Personen-Haushaltes wählen.

4.4 Eine Doppelförderung durch andere städtische Mittel findet in der Regel nicht statt.

5. Auswahlkriterien

Wenn mehr Anträge vorliegen, als Darlehen gewährt werden können, gelten folgende Auswahlkriterien:

- a) die sozialen Verhältnisse (z.B. Kinderzahl, Einkommensverhältnisse, Schwerbehinderte, bisheriger Wohnraum),
- b) Freimachung einer öffentlich geförderten Mietwohnung,
- c) finanzielle Belastung.

6. Art und Umfang der Förderung

6.1 Darlehen

Die Zuwendung wird zur Projektförderung als Fehlbetragsfinanzierung und in Form eines Darlehens zu den nachstehenden Bedingungen und Auflagen gewährt.

6.1.1 Verzinsung

Der Zinssatz beträgt 1 v. H. jährlich.

6.1.2 Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben.

6.1.3 Tilgung

Die Tilgung beträgt nach 5 tilgungsfreien Jahren ab dem 6. - 11. Jahr 2 v. H. und danach 4 v. H.

6.1.4 Die Schuldendienstleistung ist als gleichbleibende Annuität zu leisten.

6.1.5 Die Jahresannuität ist halbjährlich am 30.06. und 30.12. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

6.1.6 Das Darlehen wird in den ersten 5 Jahren zins- und tilgungsfrei gewährt.

6.1.7 Dingliche Sicherung

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld an nächstfolgender Stelle dinglich zu sichern.

6.2 Höhe der Förderung

Für Bewilligungen bis 01.01.2002 gilt ein Fördersatz von 8.000 €.

Dazu wird für jedes zum Haushalt des Antragstellers zählende Kind im Sinne der Ziffern 4.2.1, 4.2.2 und 4.2.3 ein Zusatzdarlehen gewährt. Dieses beträgt

| | |
|--------------------------------------|----------|
| für das 1. Kind | 3.000 € |
| für das 2. und jedes weitere Kind je | 4.000 €. |

Gehören der Vater oder die Mutter des Antragstellers oder seines Ehegatten zum Familienhaushalt oder werden diese bei Bezug der geförderten Wohnung in den Familienhaushalt aufgenommen, so sind sie neben den zu berücksichtigenden Kindern oder, falls der Bauherr keine zu berücksichtigenden Kinder hat, an deren Stelle bei der Gewährung des Zusatzdarlehens zu berücksichtigen.

Der zulässige Darlehensbetrag ist zu unterschreiten, wenn sich eine Überfinanzierung des zu fördernden Objekts ergeben würde.

7. Erneute Förderung

Ein Darlehen für eine Eigentumsmaßnahme wird grundsätzlich nur einmal zur Verfügung gestellt. Beabsichtigt ein Geförderter, sich erneut ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zu beschaffen, so kann das noch geschuldete Darlehen vom bisherigen Objekt auf das neue Objekt übertragen werden, wenn die Voraussetzungen allgemein für dieses Objekt erfüllt werden.

8. Entzug der Förderung

Solange der Darlehensvertrag noch nicht unterzeichnet ist oder wenn eine rechtswidrige Förderung vorliegt, kann die Förderung widerrufen werden.

8.1 Eine rechtswidrige Förderung liegt vor, wenn der Darlehensempfänger

8.1.1 die Bewilligung durch arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung erwirkt hat oder

8.1.2 die Bewilligung durch Angaben erwirkt hat, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren; dies ist anzunehmen, wenn bei richtigen oder vollständigen Angaben die Förderung nicht oder in geringerer Höhe bewilligt worden wäre.

8.2 Die Gründe, aus denen die Förderung zur sofortigen Rückzahlung widerrufen werden kann, müssen im Darlehensvertrag aufgeführt sein. Solche Gründe sind neben den in Ziffer 8.1 genannten Gründen insbesondere gegeben, wenn

8.2.1 der Geförderte gegen Auflagen des Darlehensvertrages verstoßen hat, oder

8.2.2 das geförderte Objekt, falls es vom Geförderten oder seinen Hinterbliebenen nicht mehr selbst genutzt wird, vermietet oder Kindern überlassen wurde, die über ein eigenes Einkommen verfügen, das die Einkommensgrenze nach Ziffer 4.2.1 oder 4.2.2 übersteigt,

8.2.3 das geförderte Objekt verkauft und die Übertragung des Darlehens auf den Käufer oder auf ein neues Objekt nicht genehmigt wurde,

8.2.4 das geförderte Objekt an andere Personen übereignet wurde und der Darlehensnehmer nicht mehr mindestens zur Hälfte Miteigentümer ist, oder

8.2.5 der Darlehensnehmer nach seinem Tod nicht von seinem Ehegatten oder von Kindern beerbt wurde.

8.3 Der Rückzahlungsanspruch der Stadt für den zu kündigenden Darlehensbetrag entsteht mit dem Eintritt des Ereignisses, das zur Kündigung berechtigt. Vom Zeitpunkt des Entstehens des Rückzahlungsanspruches an ist der Darlehensbetrag mit 6 v. H. jährlich zu verzinsen.

II. Verfahren

9. Antragstelle

Die Gewährung der Förderung ist vom Antragsteller beim Stadtbauamt der Stadt Forchheim schriftlich zu beantragen.

10. Antrag

Für den endgültigen Antrag ist das für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschriebene Formblatt - Stabau I a - unter entsprechender Anpassung an die Bedürfnisse der Förderung zu verwenden. Der Antrag ist mit den dazu erforderlichen Unterlagen in einfacher Fertigung beim Stadtbauamt einzureichen.

10.1 Stichtag

Über die beantragten Darlehen wird halbjährlich jeweils zum 1.5. / 1.10. eines Kalenderjahres entschieden.

10.2 Bewilligung

Über die Bewilligung des Darlehens nach diesen Richtlinien entscheidet das Stadtbauamt, das auch die Darlehenszusage erteilt. Dem Finanzausschuss ist jährlich ein Bericht über die Förderung im Rahmen dieses Programmes vorzulegen.

11. Auszahlung des Darlehens

Das Darlehen wird auf Antrag des Darlehensnehmers in einer Summe ausbezahlt, sobald

11.1 die Bezugsfertigkeit und ordnungsgemäße Belegung gegeben ist,

11.2 die Grundschuld eingetragen ist und die vollstreckbare Ausfertigung der Grundbestellungsurkunde vorliegt,

11.3 der Nachweis über die Aufnahme des Gebäudes in die Brandversicherung (Neuwertversicherung) und die Schlussbestätigung nach Ziffer 12 vorliegt.

12. Schlussbestätigung

Aus der Schlussbestätigung muss sich ergeben, dass die Baumaßnahme einschließlich ihres gesicherten Zugangs den genehmigten Bauplänen entsprechend in technisch einwandfreier Weise erstellt wurde und die Gesamtkosten sich nicht vermindert haben. Die Bestätigung wird auf Antrag des Darlehensnehmers vom Stadtbauamt ausgestellt.

III. Sonstige Bestimmungen

13. Haushaltsmittel

Die Förderung nach diesen Richtlinien wird nur im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel gewährt. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

14. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.01.1989 in Kraft.

Die Geltungsdauer der Richtlinien bemisst sich nach den jeweiligen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Forchheim.