

## 18.2.2

Stand Februar 2013

# "Wohnen in der Stadt" Richtlinien für das Familienförderungsprogramm zum Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

vom 13. Januar 2013

(AMBI. Nr. 8 vom 18. Februar 2013)

### Inhaltsübersicht

#### A. Allgemeiner Teil

1. Vorbemerkungen
2. Gegenstand der Förderung
3. Antragstellung

#### B. Förderungsvoraussetzungen

4. Begünstigter Personenkreis
5. Einkommensgrenzen
6. Technische Förderungsvoraussetzungen
7. Förderungsfähige Gesamtkosten
8. Finanzierung

#### C. Art und Umfang der Förderung

9. Förderungssätze
10. Sicherung
11. Auszahlung

#### D. Ausschlussgründe und Rückzahlung der Zuschüsse

12. Ausschlussgründe
13. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides
14. Kündigung und Rückforderung der Zuwendung
15. Rückzahlung, Verzinsung, vorzeitige Ablösung

#### E. Schlussbestimmungen

**Anlage:** Rückzahlungstabelle

#### A. Allgemeiner Teil

##### 1. Vorbemerkung

- 1.1 Auf die Förderung im Familienförderungsprogramm zum Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 1.2 Wenn die von der Stadt bereitgestellten Mittel nicht für alle Anträge ausreichen, erfolgt die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben nach der sozialen und wohnungspolitischen Dringlichkeit der Anträge.
- 1.3 Maßgebend für die Bearbeitung des Förderungsantrages sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung. Die Nachbewilligung von Förderungsmitteln ist ausgeschlossen.

## 2. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden der Erwerb eines Kaufeigenheimes bzw. einer eigengenutzten Eigentumswohnung (Neu- und Altbauten) oder der Bau eines Familienheimes. Das zu fördernde Objekt muss innerhalb des Stadtgebietes liegen und vom Antragsteller ab Bezugsfertigkeit für einen Zeitraum von zehn Jahren selbst mit ausschließlichem Wohnsitz bewohnt werden. Als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit rechnet der Tag der Anmeldung bei der Meldebehörde.

Ehegatten bzw. Lebenspartner müssen gemeinsam als Antragsteller auftreten und gemeinsames Eigentum am Förderobjekt erwerben.

## 3. Antragstellung

- 3.1 Anträge sind beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg zu stellen.
- 3.2 Die Antragsteller sind verpflichtet, soweit es der Vollzug dieser Richtlinien erfordert,
  - a) über alle zu ermittelnden Tatsachen und Rechtsverhältnisse Auskunft zu geben oder der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte, insbesondere auch Behörden aller Art, zuzustimmen.
  - b) Beauftragten der zuständigen städtischen Stellen das Betreten des Förderungsobjekts zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.

## B. Förderungsvoraussetzungen

### 4. Begünstigter Personenkreis

- 4.1 Berücksichtigt werden 3 Förderungsgruppen:  
**Förderungsgruppe 1:**
  - Kinderreiche Familien
  - Junge Ehepaare mit 2 Kindern**Förderungsgruppe 2:**
  - Haushalte mit 2 Kindern
  - Junge Paare mit 1 Kind**Förderungsgruppe 3:**
  - Haushalte mit 1 Kind
  - Junge Paare ohne Kind
- 4.2 Jungen Ehepaaren stehen gleich Brautpaare, die bereits einen Antrag zur Eheschließung gestellt haben und bis zur möglichen Auszahlung des Zuschusses nach Nr. 11 dieser Richtlinien die Ehe geschlossen haben.
- 4.3 Bei Vorliegen eines Schwangerschaftsnachweises im Zeitpunkt der Antragstellung erfolgt die Einstufung in die nächsthöhere Fördergruppe. Bis zur möglichen Auszahlung des Zuschusses nach Nr. 11 dieser Richtlinien ist die Geburtsurkunde vorzulegen.
- 4.4 Bei besonderen Wohnungsnotständen (z.B. Verkauf der derzeitigen Mietwohnung durch den Eigentümer, Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen) und zur Vermeidung von außergewöhnlichen Härtefällen können auch andere als die in Nr. 4.1. genannten Personengruppen gefördert werden. Die Förderbeträge bestimmen sich hierbei nach der Förderungsgruppe 3, in besonders begründeten Ausnahmefällen nach Förderungsgruppe 2.
- 4.6 Begriffsdefinition  
Kinderreiche Familien:  
Haushalte mit drei oder mehr Kindern unter 18 Jahren  
Junge Paare:  
Beide Ehegatten bzw. Lebenspartner jünger als 40 Jahre, bei denen die Heirat bzw. Eintragung der Lebenspartnerschaft noch nicht länger als 10 Jahre zurückliegt.

## 5. Einkommensgrenzen

- 5.1 Antragsberechtigt sind Personen, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze nach Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreitet.

- 5.2 Bei der Berechnung des anzurechnenden Jahreseinkommens sind die Art. 4 ff. des BayWoFG anzuwenden.

## 6. Technische Förderungsvoraussetzungen

- 6.1 Neben den baurechtlichen Bestimmungen gelten die Vorschriften der staatlichen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.2 Förderfähig sind ausschließlich Eigentumsmaßnahmen, die die Größenbeschränkungen der WFB in der jeweils gültigen Fassung einhalten.
- 6.3 Beim Gebraucherwerb muss das Objekt angemessen groß sein und auf Dauer ein familiengerechtes Wohnen ermöglichen. Die Obergrenzen nach Ziffer 6.1 bzw. 6.2 dürfen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Die Gesamtkosten (ggf. einschließlich erforderlicher Renovierungs- und Umbaumaßnahmen) dürfen die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus in der nach Ziffer 6.1 bzw. 6.2 zulässigen Größe nicht überschreiten.

## 7. Förderungsfähige Gesamtkosten

- 7.1 Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Baugrundstückes sollen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. Dabei sind durch eine rationelle Planung, sparsam bemessene Flächen und einen einfachen Ausstattungsstandard alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung auszuschöpfen.
- 7.2 Maßgebend für die Berechnung der Förderungsfähigkeit sind
- für die Gesamtkosten die II. Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I. S. 2178) mit den hierzu ergangenen Änderungen sowie die Anlage 1 zur II. Berechnungsverordnung
  - für die Berechnung der Wohnfläche die Wohnflächenverordnung
  - für die Berechnung des Brutto-Rauminhalts die DIN 277, Teil 1 und 2, Ausgabe Februar 2005.

## 8. Finanzierung

- 8.1 Baukostenzuschüsse aus dem Familienförderungsprogramm werden nur bewilligt, wenn der Antragsteller eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten erbringt. Als angemessen in diesem Sinne ist in der Regel nur eine Eigenleistung anzusehen, die
- bei Förderungsgruppe 1 15 %
  - bei Förderungsgruppe 2 20%
  - bei Förderungsgruppe 3 20 %
- der Gesamtkosten nach Nr. 7.2. dieser Richtlinien beträgt.
- 8.2 Vorhandener Immobilienbesitz bzw. Grundstückswerte sind vor Antragstellung zu veräußern und der Verkaufserlös in die Finanzierung der Eigentumsmaßnahme einzubringen.
- 8.3 Staatliche Förderungsmittel und Wohnungsfürsorgemittel des Arbeitgebers sind grundsätzlich vorrangig auszuschöpfen.
- 8.4 Für Bauspardarlehen über 15.000,00 € ist die Tilgungstreckung zu beantragen. Die anrechenbaren Regeltilgungssätze betragen. Die anrechenbaren Regeltilgungssätze betragen bei Bankdarlehen 1 % und bei Versicherungsdarlehen (Lebensversicherungsbeitrag) 1,5 %.
- 8.5 In der Finanzierung angesetzte Verwandtendarlehen werden dabei ohne Zinsen und mit einem Tilgungssatz von höchstens 5 % angerechnet.
- 8.6 Im Übrigen gelten die Finanzierungsgrundsätze des staatlichen Förderungsrechts (u. a. § 12 - 16 II. Berechnungsverordnung, WFB in der jeweils gültigen Fassung).

## C. Art und Umfang der Förderung

### 9. Förderungssätze

- 9.1 Die Förderung erfolgt in Form eines einmaligen Baukostenzuschusses zu den Herstellungskosten des Objektes bis zu folgenden Höchstbeträgen:

## 18.2.2

Förderungsgruppe		Förderungssätze			
		Neubau		Altbau	
		ETW	Eigenheim	ETW	Eigenheim
1	Kinderreiche Familien mit 3 oder mehr Kindern Junge Paare mit 2 Kindern	12.000 €	18.000 €	6.000 €	9.000 €
2	Haushalte mit 2 Kindern Junge Paare mit 1 Kind	9.000 €	14.000 €	4.500 €	7.000 €
3	Haushalte mit 1 Kind Junge Paare ohne Kind	6.000 €	9.000 €	3.000 €	4.500 €

(Begriffsdefinition siehe Nr. 4.5)

- 9.2 Baukostenzuschüsse aus dem Familienförderungsprogramm "WOHNEN IN DER STADT" sind sparsam und nur im wirtschaftlich unbedingt erforderlichen Umfang einzusetzen. Sie sind im Einzelfall so zu bemessen, dass unter Berücksichtigung der Belastung aus den Fremdfinanzierungsmitteln und den Bewirtschaftungskosten nach den WFB etc. im Verhältnis zum verfügbaren Familiennettoeinkommen (einschl. Kindergeld und evtl. Lastenzuschuss) Mindestbeträge zum Lebensunterhalt verbleiben; diese liegen um 200,00 € über den in der staatlichen Förderungsbekanntmachung (in der jeweils gültigen Fassung) festgesetzten Mindestbeträgen. Eine Unterschreitung bis auf die staatlichen Mindestsätze herab ist in besonders begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- 9.3 Neben den Zuschüssen nach Ziffer 9.1 erhalten Haushalte mit Kindern einen einmaligen Zuschuss von 5.000 € pro Kind beim Neubau von Wohnraum oder Erwerb von Wohnraum in Neubauten bzw. 3.000 € pro Kind beim Gebrauchterwerb von Wohnraum. Berücksichtigt werden zum Haushalt gehörende Kinder unter 18 Jahre im Sinne von Art. 4 BayWoFG, für in Anspruch auf Kindergeld besteht. Liegt eine nachgewiesene Schwangerschaft vor, wird das zu erwartende Kind ebenfalls berücksichtigt. Voraussetzung für die Gewährung eines Kinderzuschusses ist Eigenkapital (oder ein in entsprechendem Umfang bezahltes Baugrundstück) in Höhe von mindestens 10 % der Gesamtkosten des zu fördernden Objekts. Der Kinderzuschuss kann als Eigenleistung im Sinne von Ziffer 8.1 berücksichtigt werden.

### 10. Sicherung

Die Zuschüsse sind grundbuchamtlich an der von der Bewilligungsstelle festgelegten Rangstelle dinglich zu sichern.

### 11. Auszahlung

- 11.1 Auf Antrag des Bauherrn werden nach Erfüllung der im Bewilligungsschreiben aufgeführten Bedingungen und Auflagen folgende Ratenzahlungen geleistet:
- 50 % bei Rohbaufertigstellung.  
Außerdem muss zu diesem Zeitpunkt das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen sein oder eine Notarbestätigung vorliegen, dass die Grundpfandrechtsurkunde dem Grundbuchamt vorgelegt wurde und dass keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung an der bedungenen Rangstelle entgegenstehen. Ersatzweise kann eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder die Verpfändung der Auflassungsvormerkung akzeptiert werden.
  - 50 % bei Bezugsfertigkeit.  
Vor Auszahlung der Restrate ist eine mit dem Vollzugsvermerk und der Rangbestätigung des Grundbuchamtes versehene vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde sowie ein Brandversicherungsschein und die Anmeldebestätigung vorzulegen. Ferner ist die Endabnahme des Gebäudes durch die Bewilligungsstelle erforderlich.
- 11.2 Innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit ist eine Schlussabrechnung i.S.d. WFB vorzulegen.
- 11.3 Die Stadt Regensburg behält sich den Widerruf der Förderungszusage vor, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen nicht innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden.

## **D. Ausschlussgründe und Rückzahlung der Zuschüsse**

### **12. Ausschlussgründe**

Die Förderung im Familienförderungsprogramm "Wohnen in der Stadt" ist ausgeschlossen, wenn

- a) der Bau vor der Bewilligung der Zuschussmittel begonnen wurde. Kaufeigentumswohnungen werden nicht gefördert, wenn vor der Bewilligung der Zuschüsse der Kaufvertrag (Kaufanwartschaftsvertrag) abgeschlossen wurde. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt auf Antrag dem vorzeitigen Baubeginn oder dem vorzeitigen Abschluss des Kaufvertrages (Kaufanwartschaftsvertrages) zustimmen. Diese Zustimmung begründet jedoch keinen Rechtsanspruch auf Förderung.
- b) der Wohnraum wegen seiner Lage, Größe, Planung oder Ausführung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt.
- c) eine übermäßig hohe Belastung vorliegt, die trotz Gewährung der Förderung Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Förderungsobjekt wahrscheinlich macht.
- d) die Einkommensgrenze nach Nr. 5 und die Größenbeschränkung nach Nr. 6 dieser Richtlinien überschritten wird.
- e) die Zuschüsse aufgrund der Finanz- und Vermögenslage des Antragstellers und seiner zum Haushalt zählenden Angehörigen für die Mitfinanzierung des Objekts offensichtlich nicht erforderlich sind.
- f) Verkäufer und Käufer in gerader Linie verwandt sind.

### **13. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides**

Die Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuschüsse richtet sich nach Art. 43, 44 und 48 ff. des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG).

### **14. Kündigung und Rückforderung der Zuwendung**

- 14.1 Die Stadt Regensburg ist berechtigt, die Zuschüsse ganz oder teilweise zu kündigen bzw. die Bewilligung zu widerrufen, wenn die Zuschussnehmer innerhalb des 10-Jahres-Zeitraumes
  - a) gegen die Bestimmungen und Auflagen der Schuldurkunde und des Bewilligungsbescheides verstoßen.
  - b) das geförderte Objekt vermieten oder verkaufen.
  - c) das geförderte Objekt nicht mehr mit ausschließlichen Wohnsitz bewohnen.
  - d) die Zuschüsse für den vorgesehenen Zweck nicht oder nicht in voller Höhe verwendet haben.

### **15. Rückzahlung, Verzinsung, vorzeitige Ablösung**

- 15.1 Werden die Zuschüsse aus einem der unter Nr. 13 und 14 aufgeführten Gründe gekündigt bzw. ist der Bewilligungsbescheid unwirksam oder wird er zurückgenommen oder widerrufen, sind die Förderungsmittel wie in Anlage 1 zu diesen Richtlinien festgelegt, mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig und zu verzinsen.
- 15.2 Der Zuschussnehmer kann die Zuschüsse jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Die Bindungen nach diesen Richtlinien erlöschen mit dem Tage der Rückzahlung.

## **E. Schlussbestimmungen**

16. Die vorstehenden Richtlinien treten am 1.2.2013 in Kraft. Gleichzeitig werden die bisher geltenden Richtlinien vom 29.04.2008 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 23 vom 2.6.2008) aufgehoben.

**Anlage 1 (zu Nr. 15.1)****Rückzahlungstabelle**

Rückzahlungsbeträge im Falle der Kündigung der Zuschüsse, bei Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides und bei freiwilliger vorzeitiger Ganz- bzw. Teilablösung:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides nach Nr. 13 und Nr. 14 sowie Kündigung nach Nr. 14 dieser Richtlinien</li> <li>- Verkauf des geförderten Objekts bzw. Aufgabe der Eigennutzung innerhalb von zwei Jahren ab Bezugsfertigkeit</li> </ul>	100 % der Zuschüsse + 8 % Zinsen ab Auszahlungszeitpunkt	
Verkauf des geförderten Objekts bzw. Aufgabe der Eigennutzung im - 3. Jahr ab Bezugsfertigkeit	100 % der Zuschüsse	+ 8 % Zinsen ab Verkauf bzw. Aufgabe der Eigennutzung
- 4. Jahr ab Bezugsfertigkeit	90 % der Zuschüsse	
- 5. Jahr ab Bezugsfertigkeit	70 % der Zuschüsse	
- 6. Jahr ab Bezugsfertigkeit	50 % der Zuschüsse	
- 7. Jahr ab Bezugsfertigkeit	40 % der Zuschüsse	
- 8. Jahr ab Bezugsfertigkeit	30 % der Zuschüsse	
- 9. Jahr ab Bezugsfertigkeit	20 % der Zuschüsse	
- 10. Jahr ab Bezugsfertigkeit	10 % der Zuschüsse	

**Anmerkung:**

Als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit rechnet der Tag der Anmeldung bei der Meldebehörde.