Richtlinien der Stadt Nürnberg zur Förderung des Wohnungsbaus für Haushalte mit Kindern durch die Gewährung von Zuschüssen für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen

gültig ab 01.01.2019

1. Allgemeines

(1) Die Stadt Nürnberg fördert den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einem Zuschuss nach Maßgabe des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

(3) Die Zuschüsse werden nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der im Haushalt hierfür bereitgestellten Mittel bewilligt.

2. Gegenstand der Förderung

(1) Gefördert wird der Bau oder Erwerb eines selbst genutzten Familienheimes oder einer Eigentumswohnung (vier Zimmer und größer).

(2) Für das zu fördernde Objekt muss bei der Antragstellung eine Baugenehmigung vorliegen und die technischen Anforderungen der WFB müssen erfüllt sein.

Vermietete Objekte können nur gefördert werden, wenn sie vom jetzigen Mieter erworben werden.

(3) Das zu fördernde Objekt muss innerhalb des Stadtgebietes liegen und ab Bezug bzw. bei bereits bewohnten Objekten ab dem Tag des Kaufvertragsabschlusses von den Zuschussnehmern und den zu berücksichtigenden Personen für einen Zeitraum von zehn Jahren als Hauptwohnsitz genutzt werden (Bindungsfrist).

(4) Als Zeitpunkt des Bezugs gilt grundsätzlich der Tag der Anmeldung bei der Meldebehörde.

3. Allgemeine Voraussetzungen

(1) Vor der Bewilligung der Mittel darf mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen worden und bei Kaufeigentumsmaßnahmen der Kaufvertrag grundsätzlich noch nicht abgeschlossen worden sein.

Ein bereits abgeschlossener Kaufvertrag steht einer Förderung nur dann nicht entgegen, wenn dem Erwerber bis zur Bewilligung der beantragten Fördermittel ein Rücktrittsrecht eingeräumt ist.

Für den Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- oder eigene Geldbeschaffungskosten sowie die Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein.

(2) Die Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, kann auf Antrag einem vorzeitigen Baubeginn bzw. einem vorzeitigen Abschluss des Kaufvertrags zustimmen, wenn die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen vorliegen. Hierdurch wird jedoch kein Rechtsanspruch auf einen Zuschuss begründet.

Der Antragsteller trägt das Risiko, die Förderung nicht, nicht in der beantragten Höhe oder nicht zu dem beantragten Zeitpunkt zu erhalten.

4. Antragsberechtigung

(1) Antragsberechtigt sind natürliche Personen (Ehepaare, Alleinerziehende und Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft) mit mindestens einem Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und mit ihnen zusammen in das geförderte Objekt einzieht.

(2) Die Antragsteller müssen rechtlich und tatsächlich in der Lage sein, das geförderte Objekt für die Dauer der Bindungsfrist (Nr. 2.4) als Hauptwohnsitz zu nutzen.

(3) Es gelten die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Art. 5 ff. BayWoFG).

(4) Die Förderung nach diesen Richtlinien setzt die Tragbarkeit der Belastung voraus. Diese ist gegeben, wenn der Mindestbetrag zum Lebensunterhalt nach den WFB in der jeweils geltenden Fassung gewährleistet ist.

(5) Mindestens ein Drittel der Gesamtkosten muss durch ein erstrangiges Hypotheken- oder Bauspardarlehen finanziert werden.

5. Höhe des Zuschusses

(1) Grundförderung
Die Förderung beträgt grundsätzlich 10.000 EUR.

Falls vom Bund, Land, Kommune oder anderer Stelle eine Verbilligung des Grundstückspreises gewährt wird, beläuft sich die Grundförderung auf 5.000 EUR.

(2) Kinderzulage
Für das zweite und für jedes weitere Kind erhöht sich der Zuschuss um 3.000 EUR. Berücksichtigt werden Kinder, die zum Familienhaushalt gehören, das 18. Lebensjahr am Tag der Antragstellung noch nicht vollendet haben und in das geförderte Objekt einziehen.

(3) Öko-Zulage
Bei energetischen Maßnahmen am geförderten Objekt, die zum Erreichen der erforderlichen Kennwerte im Rahmen des Programms „Energieeffizient Bauen“ der KfW Förderbank führen, erhöht sich der Zuschuss um 1.000 EUR für ein „KfW-Effizienzhaus 55“ (EnEV 2016) und um 2.000 EUR für ein „KfW-Effizienzhaus 40“ (EnEV 2016) bzw. die entsprechend aufgelegten Nachfolgeprogramme der KfW nach der jeweils gültigen EnEV.
Der Nachweis erfolgt über die Bestätigung des Energiestandards für die KfW Förderbank oder über den Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

6. Verfahren

(1) Antrag
Der Zuschuss ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Kaufvertrages (siehe Ziff. 3.1) bei der Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, zu beantragen.

Soweit auch staatliche Förderdarlehen mit beantragt werden, ist der hierfür erforderliche Vordruck Stabau Ia zu verwenden, ansonsten der stadteigene Vordruck.

Dem Antrag sind die erforderlichen Nachweise und Bestätigungen beizufügen.

(2) Förderentscheidung
Die Zuschüsse werden – vorbehaltlich ausreichender Haushaltsmittel – unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit, bei gleicher Dringlichkeit nach der Reihenfolge des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen, vergeben.

Nicht sozial dringlich sind insbesondere Familien, die bereits Wohneigentum besitzen oder über mehr als die Hälfte der Gesamtkosten als Eigenkapital verfügen.

(3) Auflagen und Bedingungen
Im Bewilligungsbescheid können Auflagen und Bedingungen für die Gewährung und Auszahlung des Zuschusses festgelegt werden.

(4) Auszahlung
Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt vorbehaltlich der Erfüllung eventueller Bedingungen und Auflagen (Nr. 6.3) bei Erwerb von Wohneigentum nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch bzw. bei Schaffung von Wohneigentum durch Neubau nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Fertigstellung der Kellerdecke.

7. Vorzeitige Ablösung und Übertragung

(1) Der Zuschussnehmer kann den Baukostenzuschuss jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Die Bindungen nach diesen Richtlinien erlöschen mit dem Tag der Rückzahlung.

(2) Übertragung
Der Zuschuss ist bei einem Umzug der Antragsteller innerhalt des Stadtgebietes von Nürnberg auf ein anderes Objekt übertragbar.

8. Rückforderung der Zuwendung

(1) Die Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, ist berechtigt den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und den Zuschuss zurückzufordern, wenn der Zuschussnehmer innerhalb des Bindungsfrist (Ziff. 2.4) gegen die Zuwendungsrichtlinien bzw. Auflagen des Bewilligungsbescheides verstößt, insbesondere wenn

a) das geförderte Objekt ganz oder teilweise vermietet, verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt wird,
b) das geförderte Objekt nicht oder nicht mehr gemäß Ziff. 2.4 als Hauptwohnsitz bewohnt wird,
c) der Zuschuss nicht oder nicht in voller Höhe für den vorgesehenen Zweck verwendet wurde,
d) die Auszahlungsvoraussetzungen nicht innerhalb eines Jahres nach der Bewilligung des Zuschusses erfüllt werden.

(2) Der Widerruf kann rückwirkend zum Zeitpunkt des Eintritts des Widerrufsgrundes erfolgen (Art. 49 Abs. 2 a BayVwVfG). Mit dem Widerruf wird der Zuschuss mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig und nach Art. 49 a BayVwVfG verzinst. Ehepaare und Lebensgemeinschaften haften als Gesamtschuldner.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am 01.01.2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 01.10.2015 außer Kraft.