

Richtlinien der Stadt Kaufbeuren zur Förderung des Wohnungsbaus für Haushalte und Familien durch die Gewährung eines zinslosen Darlehens zur Modernisierung von selbstgenutztem Wohnungseigentum in der Altstadt von Kaufbeuren

1. Gegenstand der Förderung

- 1.1. Das städtische Darlehen wird für die Modernisierung von selbst genutztem Wohnungseigentum neben einer eventuellen staatlichen Förderung im Altstadtbereich von Kaufbeuren gewährt. Dies gilt auch für Gewerbeeinheiten oder sonstige Flächen im Gebäudebestand, die zu Wohnraum umgenutzt werden. Die Grenze des Altstadtbereichs ist in dem beiliegenden Lageplan M 1:5000, der Bestandteil dieser Richtlinien ist, eingetragen.
- 1.2. Nicht gefördert wird Wohnraum, wenn vor der Bewilligung mit der Modernisierung begonnen wurde (z.B. Abschluss eines der Modernisierung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrags).

2. Antragsberechtigung

- 2.1. Antragsberechtigt sind natürliche Personen.
- 2.2. Zu berücksichtigen sind die antragstellenden Personen, die Ehegatten, die in Lebenspartnerschaft lebenden Personen und die in Partnerschaft lebenden Personen einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz (EStG), die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen und den Hauptwohnsitz in Kaufbeuren haben bzw. nehmen werden. Ungeborene Kinder können bei Vorlage des Mutterpasses ebenfalls berücksichtigt werden.

3. Fördervoraussetzungen

- 3.1. Das zu versteuernde Jahreseinkommen der antragstellenden Personen sowie der weiteren Haushaltsmitglieder im Jahr vor der Antragstellung darf nachfolgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:
80.000,00 EUR für einen Einpersonenhaushalt.
Für jede weitere zu berücksichtigende Person nach Nr. 2.2 erhöht sich die Einkommensgrenze um 10.000,00 EUR.
Ist das zu erwartende Einkommen nachweislich geringer, wird das zu erwartende Einkommen zu Grunde gelegt.
- 3.2. 20% der voraussichtlichen Modernisierungskosten sind in Eigenkapital nachzuweisen.
- 3.3. Die Förderung nach diesen Richtlinien ist nur möglich, wenn die Tragbarkeit der Belastung gegeben ist. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn der Mindestbetrag zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung gewährleistet ist.
- 3.4. Die Modernisierungskosten müssen mindestens 20.000,00 EUR betragen.
- 3.5. Bei der Förderung handelt es sich um keine öffentlichen Mittel im Sinne des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG).

4. Umfang der Förderung

- 4.1. Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zinslosen Darlehens zur Abdeckung eines entsprechenden Teils des Investitionsaufwandes.
- 4.2. Das Darlehen wird zu 100 % ausbezahlt. Verwaltungskosten werden nicht erhoben.
- 4.3. Das Darlehen beträgt 50% der Modernisierungskosten, maximal 500,00 EUR je m² Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- 4.4. Das Darlehen ist zinslos. Das Darlehen wird mit 5 v. H. getilgt. Für die ersten 5 Kalenderjahre wird die Tilgung ausgesetzt. Ab dem 6. Kalenderjahr nach Auszahlung des Darlehens ist das Darlehen jeweils halbjährlich zum 01.07. und 01.01. im Nachhinein zu tilgen.

5. Verfahren

- 5.1. Für den Antrag sind die Formblätter der Stadt Kaufbeuren zu verwenden. Dem Antrag sind das Kaufangebot, eine Kostenaufstellung mit Kostenvoranschlägen für die Modernisierung und eine Selbstauskunft beizufügen. Die Antragsunterlagen sind bei der Bauverwaltung der Stadt Kaufbeuren einzureichen.
- 5.2. Das Darlehen ist durch die Eintragung einer Grundschuld an bereitetester Stelle und vollständig innerhalb von 80 % des Verkehrswerts abzusichern. Die Stadt kann einer Absicherung durch eine entsprechende Sicherungsvereinbarung mit einer Bank zustimmen. Der Verkehrswert ist auf Verlangen der Stadt durch geeignete Unterlagen (beispielsweise aktueller Kaufvertrag, Einschätzung einer Bank oder einer Immobilien vermittelnden Person, Gutachten) nachzuweisen
- 5.3. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und nach Vorlage und Prüfung der Verwendungsnachweise (Vorlage aller Rechnungen) durch die Stadt. Bei einem Erwerb mit Modernisierung ist der Bezug des geförderten Objektes durch eine Meldebescheinigung nachzuweisen und der Eigentumsnachweis (Grundbuchblattabschrift) vorzulegen.
- 5.4. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf das im Antrag angegebene Konto.

6. Rückzahlungsgründe

- 6.1. Wer ein Darlehen erhalten hat, kann dieses jederzeit vorzeitig zurückzahlen.
- 6.2. Das Darlehen ist unmittelbar zurückzuzahlen, wenn das geförderte Objekt nicht innerhalb von zwei Jahren nach Antragstellung von denjenigen, die das Darlehen erhalten haben, mit den zu berücksichtigenden Personen bezogen wird.
- 6.3. Die Stadt kann das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn
 - a. bei den geschuldeten Tilgungsleistungen ein Rückstand von mehr als 2 Monate besteht,
 - b. das Pfandgrundstück oder die Wohnung ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise veräußert wird,

- c. der Wohnraum einer anderen Nutzung zugeführt wird oder leer steht,
- d. der Wohnraum innerhalb von 10 Jahren nicht mehr zumindest von einer nach Nr. 2.2 bei der Förderung zu berücksichtigenden Person genutzt wird.

6.4. Wer ein Darlehen erhalten hat, hat Rückzahlungsgründe nach den Nrn. 6.2, 6.3 Buchst. b, c, d, innerhalb von 14 Tagen der Stadt Kaufbeuren anzuzeigen. Bei einem Verstoß gegen die Anzeigepflicht werden ab dem Zeitpunkt des Verstoßes Zinsen nach § 234 Abs. 1 Abgabenordnung erhoben.

7. Allgemeine Vorschriften

7.1. Eine Förderung ist nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel möglich.

7.2. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

7.3. Diese Richtlinie gilt ab 01.01.2025 für die Dauer von einem Jahr.

Kaufbeuren, den 19.11.2024
Stadt Kaufbeuren

Stefan Bosse
Oberbürgermeister