

Richtlinien zur Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Stadt Bergisch Gladbach

1. Förderungsmaßnahmen

- 1.1 Die Stadt Bergisch Gladbach fördert für ihre Bediensteten die Errichtung, den Erwerb sowie die sonstige Beschaffung familiengerechten Wohnraums am Beschäftigungsort oder in zumutbarer Entfernung durch Darlehen nach Maßgabe nachstehender Bestimmungen. Die Bewilligung von Darlehen beschränkt sich auf die verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung ist nicht gegeben.
- 1.2 Nicht gefördert werden
- a) Zweitwohnungen
 - b) Dienstwohnungen
 - c) zweite Wohnungen in Familienheimen.

2.1 Förderungsberechtigter Personenkreis

Arbeitgeberdarlehen können zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (eigen genutzte Familienheime oder Eigentumswohnungen) und zur Beschaffung von familiengerechten Mietwohnungen gewährt werden.

- 2.1.1 Berechtig sind Bedienstete der Stadt Bergisch Gladbach, deren alleiniger Dienstherr die Stadt ist.

Sind beide Ehepartner im öffentlichen Dienst beschäftigt, und haben beide Anspruch auf Arbeitgeberdarlehen, so kann nach Maßgabe der Ziffer 2.3.2 für den/die bei der Stadt Bergisch Gladbach Beschäftigte(n) Ehepartner/in ein Darlehen in Höhe von bis zu 50 v.H. gewährt werden. Ist der /die Ehepartner/in des/der Bediensteten nicht im öffentlichen Dienst beschäftigt und wird dem/der Ehepartner/in ebenfalls ein Arbeitgeberdarlehen gewährt, so wird dieses Darlehen auf das städtische Arbeitgeberdarlehen angerechnet.

- 2.1.2 Eigentumsmaßnahmen von Bediensteten, die bei Stellung des Antrages weniger als 5 Jahre vor Erreichung der gesetzlichen Altersgrenze stehen oder sich bereits im Ruhestand befinden, können nur gefördert werden, wenn der/die Bedienstete eine Wohnung freimacht, an deren Belegung ein Interesse der Stadt besteht.

2.2 Förderungsvoraussetzungen

- 2.2.1 Die Förderung setzt voraus, daß
- a) die Beschäftigung der Bediensteten im Dienste der Stadt auf Dauer erwartet werden kann,
 - b) dienstliche Interessen der Förderung nicht entgegenstehen.

2.2.2 Eine Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Bedienstete, die bereits Wohnungsfürsorgemittel zur Schaffung von Eigentumsmaßnahmen erhalten haben, ist ausgeschlossen (Verbot der Doppelförderung).
Will eine Dienstkraft aus zwingenden Gründen ein weiteres Eigenheim oder eine weitere Eigentumswohnung errichten oder erwerben, so können die für das erste Eigenheim oder die erste Eigentumswohnung gewährten Mittel auf das neue Vorhaben übertragen werden, wenn dadurch die dingliche Sicherung der Mittel nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

2.2.3 Treten Dienstkräfte aus dem Dienst anderer Körperschaften in den Dienst der Stadt Bergisch Gladbach, so kann die Stadt bei Vorliegen eines dienstlichen Interesses die Arbeitgeberdarlehen des bisherigen Dienstherrn ablösen.
Das Ablösungsdarlehen darf die Darlehenssätze nicht überschreiten, die die Stadt selbst ihren Bediensteten zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung hätte bewilligen können. Bei derartigen Ablösungen sind die Darlehensbedingungen an die Richtlinien der Stadt Bergisch Gladbach anzupassen.

2.3 Art der Förderung und Förderungsbeträge

2.3.1 Die Arbeitgeberdarlehen können allein oder zusätzlich zu öffentlichen oder sonstigen nichtöffentlichen Mitteln gewährt werden.

2.3.2 Beim Neubau oder Ersterwerb eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung richten sich die Arbeitgeberdarlehen nach der Wohnfläche. Sie betragen je qm 100,- DM bis zu einem Höchstsatz von 120 qm Wohnfläche. Ab dem 3. kinderschlagsberechtigten Kind erhöht sich die förderungsfähige Wohnfläche um je 10 qm.

2.3.3 Zum Erwerb, Ausbau oder Erweiterung eines vorhandenen Familienheimes oder einer vorhandenen Eigentumswohnung kann ein Darlehen in Höhe von 85,- DM je qm (bis zu einem Höchstbetrag von 10.000,- DM) gewährt werden. Die Förderung erfolgt im Rahmen der in Ziff. 2.3.2 festgelegten Höchstwohnflächen.
Bei Ausbau und Erweiterung darf das gewährte Darlehen 25 % der Gesamtkosten nicht überschreiten. Für die Förderung einer familiengerechten Mietwohnung gilt Satz 1 entsprechend.

3. Darlehensbedingungen

3.1.1 Darlehen nach Ziffer 2.3 dieser Richtlinien sind mit 4 v.H. zu verzinsen und mit 2 v.H. zuzüglich ersparter Zinsen jährlich zu tilgen. Für die ersten 5 Jahre, beginnend ab 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres, werden Zinsen nicht erhoben. Die Tilgung beginnt am 1.1. des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres.

3.1.2 Abweichend von Nr. 3.1.1 kann auf die laufende Tilgung verzichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß das Darlehen in einem Betrag in voller Höhe vor Ablauf von 12 Jahren seit Bewilligung aus einem zu diesem Zweck abgeschlossenen Bausparvertrag zurückgezahlt werden wird. Als Nachweis haben die Bediensteten vor Bewilligung eine Bestätigung der Bausparkasse über den Abschluß eines Bausparvertrages mit einer Bausparsumme mindestens in Höhe der zu bewilligenden Mittel vorzulegen und die Rechte aus dem Bausparvertrag an die Stadt Bergisch Gladbach abzutreten. In der Bestätigung der Bausparkasse muß enthalten sein, daß eine Mindestleistung auf den Bausparvertrag erbracht wird, die

voraussichtlich eine Zuteilung vor Ablauf von 12 Jahren seit Bewilligung erwarten läßt.

Außerdem muß der Erklärung zu entnehmen sein, daß die Bausparkasse der Abtretung der Rechte aus dem Bausparvertrag an die Stadt Bergisch Gladbach zustimmt und daß sie bereit ist, für den Fall der Nichteinhaltung von Zahlungsverpflichtungen durch die Bediensteten unverzüglich die Stadt Bergisch Gladbach zu benachrichtigen.

3.2 Sonstige Darlehensbedingungen

3.2.1 Scheidet der/die Darlehensnehmer/in aus dem Dienst der Stadt Bergisch Gladbach aus oder gibt er/sie Anlaß zu seiner/ihrer Entlassung, so ist das Darlehen grundsätzlich in einer Summe zurückzuzahlen.

Sollte das Darlehen in Ausnahmefällen nicht zurückgezahlt werden, so ist es vom Zeitpunkt des Ausscheidens ab mit dem von öffentlichen Sparkassen für erststellige Hypotheken allgemein erhobenen Zinssatz zu verzinsen, höchstens jedoch mit 10 v.H. jährlich. Diese Regelung gilt entsprechend, wenn das Mietverhältnis für eine geförderte Mietwohnung aufgelöst wird und kein/e andere/r Bedienstete/r in die Wohnung eingewiesen wird.

3.2.2 Als Ausscheiden aus dem Dienst der Stadt Bergisch Gladbach mit den Folgen der Ziffer 3.2.1 gilt nicht die Versetzung in den Ruhestand oder das Ableben des/der Darlehensnehmer/in. Im Falle des Ablebens werden erhöhte Zinsen nach Ziffer 3.2.1 jedoch nur so lange nicht verlangt, als die geförderte Eigentumsmaßnahme von Angehörigen bewohnt wird, die gegenüber dem/der Verstorbenen versorgungsberechtigt sind

3.2.3 Mitarbeiter/innen, die nach mindestens 10-jähriger öffentlicher Dienstzeit aus der Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach ausscheiden, weil sie ein oder mehrere Kinder zu versorgen haben, werden, solange sie kein anderweitiges Arbeitsverhältnis begründen, hinsichtlich der Darlehensrückzahlung dem in den Ruhestand tretenden Bediensteten gleichgestellt.

3.2.4 Die Darlehen sind an rangbereitetester Stelle dinglich zu sichern. Werden Arbeitgeberdarlehen zur Beschaffung einer Mietwohnung bewilligt, so muß die dingliche Sicherung an dem Grundbesitz des/der Eigentümers/in erfolgen. Gleichzeitig ist in Abt. II des Grundbuchs ein Wohnungsbesetzungsrecht für die Dauer der Laufzeit des Darlehens für die Stadt einzutragen. Dieses Wohnungsbesetzungsrecht ist auf Antrag zu löschen, wenn das Darlehen zurückgezahlt ist. Der/die Eigentümer/in der Wohnung und die Bediensteten der Stadt sind im Darlehensvertrag zu verpflichten, die Auflösung des Mietverhältnisses der Stadt bis zum Beginn der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist, spätestens 3 Monate vorher schriftlich mitzuteilen.

Die Arbeitgeberdarlehen werden grundsätzlich nur ausgezahlt, wenn die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist und die entsprechenden Unterlagen darüber vorliegen. In dringenden Fällen kann das Arbeitgeberdarlehen vorerst gegen Schuldschein ausgezahlt werden. In der Schuldurkunde sind die Bediensteten zu verpflichten, das Arbeitgeberdarlehen im Grundbuch unverzüglich eintragen zu lassen. Bei Rohbauabnahme ist der Nachweis, daß das Gebäude zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden versichert ist, vorzulegen.

4. Vorzeitige Darlehensrückzahlung

Eine vorzeitige Rückzahlung der Arbeitgeberdarlehen für Eigenheime oder Eigentumswohnungen ist möglich.

5. Ausnahmeregelung

Soll aus zwingenden dienstlichen Gründen von diesen Richtlinien im Einzelfall abgewichen werden, so entscheidet darüber der Rat.