

Richtlinien der Stadt Karlsruhe zur Mobilisierung von Wohnraum (Wohnraum-Mobi)

1. Zweck der Förderung

In Karlsruhe herrscht eine angespannte Situation auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt. Insbesondere mangelt es an bezahlbarem Wohnraum.

Durch die Gewährung von Zuschüssen sollen Gebäudeeigentümer finanzielle Anreize erhalten, damit sie bauliche Maßnahmen durchführen, um Räumlichkeiten erstmals oder wieder dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen und somit zur Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarkts beizutragen.

2. Förderfähige Objekte

Alle Räumlichkeiten in Karlsruhe, die als Wohnraum mobilisiert werden können. Dabei kann es sich um Wohnraum handeln, der derzeit aufgrund seines Zustandes am Markt nicht platziert werden kann, oder auch um Räumlichkeiten, die einer Wohnnutzung zugeführt werden (z. B. Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Räumen, Ausbau Dachgeschoss).

Nach der Sanierung muss die Wohnung den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und ihre Nutzung darf während der Dauer der Bindung nicht z. B. durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden eingeschränkt sein.

Förderfähig ist Wohnraum, dessen Fläche die landesrechtlichen Bestimmungen zur angemessenen Wohnfläche bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen um nicht mehr als 30 % überschreitet.

3. Art und Höhe der Förderung

Der Zuschuss beträgt 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens 200 € je m² Wohnfläche.

Förderfähig sind alle Kosten, die aus baulichen Maßnahmen von Fachfirmen resultieren, die der Wohnraummobilisierung dienen.

Die förderfähigen Kosten müssen mindestens 10.000 € pro Wohneinheit betragen. Für geringere Aufwendungen werden keine Zuschüsse gewährt.

4. Mietpreis- und Belegungsbindung

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung darf die Miete die Grenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Karlsruher Mietspiegel nicht überschreiten.

Mieterhöhungen sind im Rahmen des allgemeinen Mietwohnraumrechts unter Beachtung der zuvor genannten Mietpreisobergrenze möglich.

Der Wohnraum darf für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten und gültigen Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm nachweisen. Die für den Haushalt maßgebliche Wohnungsgröße orientiert sich an den landesrechtlichen Bestimmungen bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen, wobei die Wohnfläche um bis zu 30 % überschritten werden kann (siehe Nr. 2). Abweichungen von der Zimmer- und Personenzahl sind in begründeten Einzelfällen möglich.

Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

5. Verhältnis zu anderen Förderprogrammen

Die Wohnraum-Mobi ist ein eigenständiges Programm und kann als alleinige Förderung in Anspruch genommen werden.

Eine Kombination mit anderen Programmen ist grundsätzlich möglich. In diesen Fällen ergeht eine Einzelfallentscheidung im Rahmen des Wohnraum-Mobi Programms.

Eine Förderung nach Wohnraum-Mobi und anderen städtischen Programmen für die gleiche Maßnahme (einzelnes Gewerk) ist ausgeschlossen.

Förderungen anderer Träger werden auf die Leistungen nach Wohnraum-Mobi nicht angerechnet.

6. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen als Eigentümer von Räumlichkeiten im Stadtkreis Karlsruhe, die bereit sind, diese für die Wohnraummobilisierung zur Verfügung zu stellen und der Mietpreis- und Belegungsbindung nach diesen Richtlinien zu unterwerfen.

7. Antragstellung

Der Zuschuss ist mit den notwendigen Nachweisen vor Beginn der Maßnahme beim Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe zu beantragen. Als Maßnahmebeginn gilt der Auftakt der Bauarbeiten vor Ort, für die ein Zuschuss beantragt wird.

Für sonstige erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse hat der Antragsteller auf eigene Kosten zu sorgen.

Sobald alle Unterlagen vorliegen, erlässt das Liegenschaftsamt einen Bewilligungsbescheid mit einer Gültigkeit von bis zu 24 Monaten ab Ausstellungsdatum. Eine Fristversäumnis bewirkt den Ausschluss von der Förderung, auch bei bereits erteiltem Bewilligungsbescheid.

Vor Auszahlung eines Zuschusses, der den Betrag von 10.000 € überschreitet, bedarf es der dinglichen Sicherung im Grundbuch.

Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen kann die Auszahlung des Zuschusses mit den notwendigen Nachweisen beantragt werden.

Der Antragsteller ist verpflichtet, Beauftragten der Stadt zu ermöglichen, den Bauzustand, die Vermietbarkeit oder den Fortschritt der Maßnahmen zur Schaffung des Wohnraums vor Ort zu überprüfen.

8. Schlussbestimmungen

Die Gewährung des Zuschusses ist eine freiwillige Leistung der Stadt, auf deren Bewilligung kein Rechtsanspruch besteht. Die Leistungen werden nur so lange und soweit gewährt, wie Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Sofern und so weit in den vorliegenden Richtlinien keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere "Mietwohnraumförderung: Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand" Voraussetzung auch für die städtische Förderung.

Im Übrigen gelten die im Förderbescheid getroffenen Bestimmungen.

In begründeten Einzelfällen kann mit Genehmigung des Oberbürgermeisters von einzelnen Bestimmungen dieser Richtlinien abgewichen werden.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten ab _____ in Kraft.