

Aktualisierte Fassung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)

in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom

1. Art der Förderung

Die Stadt Karlsruhe überlässt Grundstücke für Zwecke des allgemeinen Wohnungsbaus (1-/2-Familienhaus, Eigentums- und Mietwohnungen) sowie sozialen Wohnungsbaus an Bauwillige im Wege des Erwerbs oder des Erbbaurechts. Sowohl der Kaufpreis als auch der Erbbauzins kann nach Maßgabe der nachstehenden Förder Voraussetzungen ermäßigt werden; ein Rechtsanspruch auf diese freiwilligen Leistungen der Stadt Karlsruhe besteht nicht.

2. Begünstigter Personenkreis

A. allgemeiner Wohnungsbau

Familien und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften ab

- einem zum Haushalt gehörenden Kind, soweit und solange für das Kind Kindergeld zusteht,
- einer behinderten (min. 50%) oder pflegebedürftigen (min. Pflegestufe 1) dauerhaft im Haushalt lebenden Person, diese wird dem oben genannten Kind gleichgestellt.

oder

Familien, deren Kinder innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kauf- oder Erbbauvertrags geboren bzw. in den Haushalt auf Dauer aufgenommen werden. Bei Kindern gilt dies nur, solange für diese Kinder Kindergeld zusteht. Diesen Kindern werden keine weiteren Personen gleichgestellt.

wenn deren Einkommen die Einkommensgrenze nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm um nicht mehr als 20% überschreitet.

Die Voraussetzungen - mindestens 1 Kind mit Kindergeldanspruch oder gleichgestellte Person und Einkommensgrenze erfüllt - müssen in dem Zeitpunkt vorliegen, in dem der Antrag gestellt werden kann, mit dem der Förderzeitraum beginnt (vgl. Ziffer 8).

B. sozialer Wohnungsbau

Wohnungsunternehmen und sonstige am Wohnungsmarkt tätige Gruppen und Personen, sofern die Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) erfüllt sind.

3. Förderungsfähige Vorhaben

A. allgemeiner Wohnungsbau

- 3.1 Die Wohnflächengrenze beträgt für das Einfamilienhaus/die selbst genutzte Wohnung im Zweifamilienhaus 160 m².

Zuschläge zur Wohnfläche sind möglich bei

- kinderreichen Familien + 15 m²/Kind ab 3. Kind
- Haushalten mit mehr als 4 Haushaltsangehörigen + 15 m²/Person ab 5. Person
- zu erwartendem zusätzlichen Raumbedarf
- sonstigen besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen
- Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand
- Besonderheiten im Zuschnitt oder der topografischen Gegebenheiten des Grundstücks, die eine geringere Wohnfläche nicht zulassen.

- 3.2 Die Wohnfläche für die Eigentums- oder Mietwohnung ist begrenzt auf 80 m² bei 2 Personen. Für jede weitere Haushaltsperson, die zum begünstigten Personenkreis gemäß Ziffer 2 zählt, wird diese Grenze um 15 m² erhöht bis maximal 125 m² (bei 5 Personen).

- 3.3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche gilt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung.

B. sozialer Wohnungsbau

Die Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) müssen erfüllt sein.

4. Ökologische Anforderungen an das Bauvorhaben

Das Gebäude ist bezogen auf den energetischen Standard mindestens als KfW Effizienzhaus 70 zu errichten.

Die gesamte Planung ist mit dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe im Hinblick auf ökologische Anforderungen vor Einreichung des Baugesuches bzw. Anzeige im Kenntnisgabeverfahren abzustimmen. Änderungen der abgestimmten Planung, sowie der Materialauswahl können nur im Einvernehmen mit dem Bauordnungsamt erfolgen. Hierbei sind die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die Minimierung der Heizenergie erfolgt durch eine kompakte Bauform (Minimierung der Oberfläche im Verhältnis zum Volumen), energetisch optimierte Dämmung, hochwertige Fenster gemäß dem aktuellen Stand der Technik sowie luft- und winddichte Ausbildung der kompletten thermischen Gebäudehülle mit allen Bauteilflächen und Bauteilanschlüssen.

Die Ausrichtung des Gebäudekonzeptes und der einzelnen Räume erfolgt entsprechend den Möglichkeiten der passiven Solarenergienutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines effektiven sommerlichen Wärmeschutzes.

Weitere Regelungen enthält die Anforderungsliste - Ökologisch orientiertes Bauen -, welche Anlage des Kauf- bzw. Erbbauvertrages ist.

Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, spätestens 6 Wochen nach Bauabnahme die der Anforderungsliste beigefügte Bescheinigung der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, vorzulegen. Die Bescheinigung ist von einer im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zur Energieberatung zugelassenen Fachkraft, oder von einer nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigten Person auszustellen. Alternativ wird auch der Nachweis der KfW-Förderbank akzeptiert.

Bei Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen wird eine Vertragsstrafe entsprechend der Regelung im Kauf- und Erbbauvertrag fällig.

5. Förderung des Grundstückserwerbs

A. allgemeiner Wohnungsbau

In den nachfolgend beschriebenen Fällen kann ein Kaufpreisabschlag gewährt werden. Statt dem Kaufpreisabschlag kann auch ein dem Barwert des Abschlages entsprechendes zinsvergünstigtes Darlehen gewährt werden.

- 5.1 Beim Erwerb des Grundstücks für das 1-/2-Familienhaus gewährt die Stadt einen Abschlag auf den Kaufpreis i.H.v. 6 % pro Kind oder dem Kind gleichgestellten Person, maximal 30 %.

Bei der wachsenden Familie wird nachträglich ein Kaufpreisabschlag von 6 % pro Kind gewährt. Der Gesamtabschlag ist auf maximal 30% begrenzt. Die Stadt wird diesen Nachschlag umgehend zinslos bezahlen, sobald ihr die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden (vgl. Ziff. 8).

Der Abschlagsbetrag wird durch eine auf 10 Jahre befristete Sicherungsgrundschuld im Grundbuch gesichert. Sollte das Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren – ab Vertragsbeurkundung – weiterverkauft werden, ist der Abschlagsbetrag zinslos nachzahlen.

- 5.2 Beim Erwerb von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gewährt die Stadt einen Abschlag von bis zu 30 % des Kaufpreises, wenn sicher gestellt ist, dass dieser Abschlag in vollem Umfang und unter Beachtung der Einkommens- (2A) und Wohnflächengrenzen (3.2) an die förderfähigen

- Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum bzw.
- Mieterinnen und Mieter in Form einer Miete, deren Höhe für mindestens fünf Jahre der höchst zulässigen Miete für allgemeinen Mietwohnraum nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm entspricht,

weitergegeben wird.

Die Höhe des Abschlagsbetrags der Wohneinheit bemisst sich am Anteil der geförderten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche und davon je 1/5 Anteil pro Kind, soweit für das Kind Kindergeld zusteht und pro dauerhaft im Haushalt lebender behinderter (min. 50 %) oder pflegebedürftiger (min. Pflegestufe 1) Person maximal jedoch 5/5 Anteile.

Zur Berechnung wird folgende Formel zu Grunde gelegt:

$$A = KP \times 30 \% \times WF / GF \times P / 5$$

A = Abschlagsbetrag der Wohneinheit
KP = Kaufpreis des Grundstücks
WF = Wohnfläche der Wohneinheit
GF = Wohnfläche des Gesamtobjektes
P = Anzahl der berücksichtigungsfähigen dauerhaft im Haushalt lebenden Personen

B. sozialer Wohnungsbau

Beim sozialen Wohnungsbau nach dem LWoFG mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert gewährt.

6. Förderung des Erbbaurechts

A. allgemeiner Wohnungsbau

- 6.1 Der Förderzeitraum bemisst sich nach der Zahl der Kinder im Haushalt, für die Kindergeld zusteht. Der Förderzeitraum beträgt bei einem Kind bis zu 10 Jahre. Sofern in diesem Zeitraum weitere Kinder geboren werden, verlängert er sich ab dem zweiten Kind pro Kind um zweieinhalb Jahre, maximal bis zu 20 Jahren. Ziffer 6.5 gilt entsprechend. Vorstehendes gilt analog für gleichgestellte Personen.
- 6.2 Die Förderung wird für den Zeitraum gewährt, in dem zur Familie mindestens 1 Kind zählt, für das Kindergeld zusteht, oder eine gleichgestellte Person, längstens jedoch bis Ende des Förderzeitraums. Die Förderung beginnt mit Abschluss des Erbbauvertrags oder bei wachsenden Familien mit dem Ersten des Monats, in dem die Voraussetzungen Ziffer 2 vorliegen; diese Voraussetzungen müssen bis zum Ablauf von 5 Jahren, gerechnet ab Abschluss des Erbbauvertrags, eintreten.
- 6.3 Während der Dauer der Förderung wird der Erbbauzins von 4 % auf bis zu höchstens 1% wie folgt gesenkt:

Bei	1 Kind/gleichgestellte Person	um	0,6 %	auf	3,4 %
	2 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,2 %	auf	2,8 %
	3 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,8 %	auf	2,2 %
	4 Kindern/gleichgestellten Personen	um	2,4 %	auf	1,6 %
	5 und mehr				
	Kindern/gleichgestellten Personen	um	3,0 %	auf	1,0 %

Veränderungen in der Kinderzahl oder bei gleichgestellten Personen werden vom Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, wirksam. Veränderungen sind in der Regel Geburt, Wegfall des Kindergeldanspruchs, Aufnahme des Kindes in den oder Ausscheiden des Kindes aus dem Haushalt, Eintritt bzw. Wegfall der Behinderung oder der Pflegebedürftigkeit.

- 6.4 Während der Dauer der Förderung ist die Stadt Karlsruhe bereit,
 - 6.4.1 von der Anpassung des Erbbauzinses aufgrund veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse entsprechend des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg (Gleitklausel) abzusehen.
 - 6.4.2 auf Verlangen des Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück zu dem bei Abschluss des Erbbauvertrags geltenden amtlichen Verkehrswert an den Erbbauberechtigten zu veräußern.
- 6.5 Eine Veränderung der Zahl der Kinder oder gleichgestellten Personen im Sinne Ziffer 2 i.V. mit Ziffern 6.1, 6.2 und 6.3 im Förderzeitraum ist dem Liegenschaftsamt (LA) unaufgefordert und unverzüglich nachzuweisen, damit sie ab Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, berücksichtigt werden kann.

B. sozialer Wohnungsbau

Während der Mietpreis- und Belegungsbindung (Förderzeitraum) nach dem LWoFG wird der Erbbauzins auf 1 % abgesenkt. Ziff. 6.4.1 gilt entsprechend.

7. Verlust der Förderung

Eine aufgrund unrichtiger oder unterlassener Angaben erlangte Förderung führt grundsätzlich zum rückwirkenden Verlust der Förderung. Dies gilt auch für die Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen mit der in Ziffer 4 beschriebenen Ausnahme. Die zu Unrecht erhaltene Förderung ist zurückzuzahlen.

8. Verfahren

A. allgemeiner Wohnungsbau

Nach der Vorentscheidung über die Zuteilung eines Baugrundstücks durch das Liegenschaftsamt (LA) ist der Antrag auf Förderung nach den vorstehenden Richtlinien beim LA einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig zu stellen, spätestens vor Genehmigung des Grundstücksgeschäfts durch die zuständigen städtischen Organe. Bei Familien, bei denen die Fördervoraussetzungen erst später eintreten, kann der Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen, längstens bis zum Ablauf von 6 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kauf- oder Erbbauvertrags, gestellt werden.

Dem Antrag sind i.d.R. folgende Nachweise beizufügen:

Unterlagen zur Einkommensermittlung, Geburts-, Adoptionsurkunde, Pflegebescheinigung der SJB über Vollzeitpflege, für volljährige Kinder der Nachweis der Kindergeldberechtigung, Bescheid über festgestellte Pflegebedürftigkeit der Pflegekasse, Schwerbehindertenausweis.

B. sozialer Wohnungsbau

Planunterlagen, etc. gemäß Anforderung der L-Bank

9. Ausnahmen

In besonders begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Oberbürgermeister Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

10. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am _____ in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.02.2006 außer Kraft.