



**Bitte vor Antragstellung lesen !**

**Richtlinien sind Bestandteil  
des Bewilligungsbescheids**

## **Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung**

in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom

### **1. Art der Förderung**

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

### **2. Begünstigter Personenkreis**

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

oder

- wachsende Familien ohne Kinder, d.h. Familien, deren Kinder innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des 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 in beiden Fällen

- deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nicht um mehr als 80 v.H. 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).

### 3. Förderungsfähige Vorhaben

- 3.1 Die Wohnflächengrenze beträgt für das Einfamilienhaus/die selbst genutzte Wohnung im Zweifamilienhaus 156 m<sup>2</sup>.

Zuschläge zur Wohnfläche sind möglich bei

- kinderreichen Familien + 15 m<sup>2</sup>/Kind ab 3. Kind
- Haushalten mit mehr als 4 Haushaltsangehörigen + 15 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> bei 2 Personen. Für jede weitere Haushaltsperson, die zum begünstigten Personenkreis gemäß Ziffer 2 zählt, wird diese Grenze um 15 m<sup>2</sup> erhöht bis maximal 125 m<sup>2</sup> (bei 5 Personen).

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

### 4. Ökologische Anforderungen an das Bauvorhaben

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.

Die Auswahl der Baustoffe für das Gebäude hat sich grundsätzlich am „Leitfaden zum ökologisch orientierten Bauen“, herausgegeben vom Umweltbundesamt in der jeweils aktuellen Fassung – derzeit C.F. Müller Verlag Karlsruhe ISBN 3-7880-7521-X – zu orientieren und ist ebenfalls mit dem Bauordnungsamt abzustimmen.

Zur Reduzierung von Heizenergie ist die Gebäudeform kompakt zu gestalten (Minimierung der Oberfläche). Die einzelnen Räume der Gebäude sind dabei nach wärmeenergetischen Gesichtspunkten auszurichten. Wenn möglich, soll durch große Fenster nach Süden und Westen eine passive Sonnenenergienutzung erzielt werden.

Über die Erfüllung der vorstehenden ökologischen und energetischen Anforderungen ist dem Bauordnungsamt eine schriftliche und detaillierte Bestätigung des Bauherrn und seines Architekten spätestens mit Einreichung des Baugesuches bzw. Anzeige im Kenntnisgabeverfahren vorzulegen. Dem Bauordnungsamt ist nach Fertigstellung des Vorhabens und nach vorheriger Absprache das Betreten des Grundstücks zur Überprüfung der Erfüllung der ökologischen Anforderungen zu gestatten.

Bei Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen wird eine Vertragsstrafe entsprechend der Regelung im Kauf- und Erbbauvertrag fällig. Dies gilt nicht falls die Kosten oder die monatliche Belastungsgrenze auf Grund der ökologischen Anforderungen ansteigen und dieser Anstieg nicht durch eine Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen kompensiert werden kann.

Darüber hinaus werden ergänzend Öko-Plus Maßnahmen laut KfW – Förderprogramm empfohlen. Das sind im Einzelnen:

- Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecke
- Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme.

## 5. Förderung des Grundstückserwerbs

In den nachfolgend beschriebenen Fällen kann ein Kaufpreisabschlag gewährt werden. Statt dem Kaufpreisabschlag kann auch ein dem Barwert des Abschlags 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 erhält der Erwerber nachträglich einen Kaufpreisabschlag von 6 % pro Kind. 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 nachzuzahlen.
- 5.2 Beim sozialen Wohnungsbau nach Wohraufmörderungsgesetz wird ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert gewährt.
- 5.3 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 an die förderfähigen \*
- Erwerber von Wohneigentum bzw.
  - Mieter in Form einer auf 5 Jahre reduzierten Ausgangsmiete nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 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**

\* Beachtung der Einkommens- und Wohnflächengrenze

## 6. Förderung des Erbbaurechts

- 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 Amt Vermessung, Liegenschaften, Wohnen unaufgefordert und unverzüglich nachzuweisen, damit sie ab Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, berücksichtigt werden kann.

## 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

Nach der Vorentscheidung über die Zuteilung eines Baugrundstücks durch das Amt Vermessung, Liegenschaften, Wohnen (VLW) ist der Antrag auf Förderung nach den vorstehenden Richtlinien beim VLW einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig zu stellen, spätestens vor Genehmigung des Grundstücksgeschäfts durch die zuständigen städtischen Organe. Bei wachsenden 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.

## **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 01.03.2006 in Kraft.

Gleichzeitig treten

- die Richtlinien für die Förderung von selbst genutzten Familienheimen mit ein oder zwei Wohneinheiten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.11.1980, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.1983, und
- die Richtlinien für die Förderung von selbst genutzten Bauträger-Reihenhäusern im Baugebiet "Fünzig Morgen" in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.04.1999, geändert durch Hauptausschussbeschluss vom 10.12.2002,

außer Kraft.