

---

Kommunale Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaus

Aufgrund der demografischen Entwicklung und als Ersatz für die weggefallene Eigenheimzulage sowie im Hinblick auf die vorgesehene Anhebung der Umsatzsteuer wird mit dem Ziel einer noch stärkeren städtischen Förderung vorgeschlagen, Änderungen und Ergänzungen im Bereich

- Wohneigentum im Ein-/Zweifamilienhausbau
- Geschosswohnungsbau

vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Diskussion in der Gemeinderatssitzung am 27.04.2004 (TOP 11) und im Hauptausschuss vom 18.10.2005 (TOP 7) und vom 07.02.2006 (TOP 6) verwiesen.

Den städtischen Gesellschaften wird empfohlen, entsprechende Vergabe- und Förderrichtlinien einzuführen. Mit Zustimmung der Stadt können dazu im Einzelfall Regelungen getroffen werden.

A. Förderung des Wohneigentums (Ein-/Zweifamilienhausbau)

Die Stadt gibt bisher ihre Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau an Familien im Wege des Kaufs oder des Erbbaurechts ab, und zwar nach einem Auswahlverfahren (mit vorheriger Ausschreibung) anhand eines Punktesystems. Bewerber mit einer höheren Punktzahl werden vorrangig berücksichtigt. Seitens der Stadt werden Familien bisher nur gefördert, wenn sie ein Erbbaurecht bestellen. Der Gemeinderat hat hierzu als Ergänzung der vom Land Baden-Württemberg aufgelegten Wohnraumförderungsprogramme am 17.02.1983 eine Erbbaurechtsförderung für Familien mit mindestens 2 minderjährigen Kindern beschlossen. Für die Bauträger-Reihenhäuser im Baugebiet "Fünzig Morgen" hat der Gemeinderat am 20.04.1999 eine spezielle Regelung (Erbbaurechtsförderung bereits ab einem minderjährigen Kind) beschlossen, um die Nachfrage anzukurbeln.

## 1. Kriterien für die Vergabe von Grundstücken (Vergaberichtlinien)

Es wird vorgeschlagen, die Vergaberichtlinien gemäß Anlage 1 zu ändern, wobei

Karlsruher Einwohner grundsätzlich mit Auswärtigen gleichgestellt sind. Es wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Bisher:      Künftig:

Ehepaare sowie Alleinerziehende,  
nichteheliche Lebensgemeinschaft Ehepaare und Alleinerziehende,  
auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft

junge Familie:

(begrenzt auf Ehepaare,  
beide Partner unter 40 Jahre,  
noch nicht 5 Jahre verheiratet)      junge Familie:  
(zwei Lebenspartner,  
beide Partner unter 40 Jahre).

Ältere pflegebedürftige Angehörige      Pflegebedürftige (min.  
Pflegestufe 1) dauerhaft im  
Haushalt lebende Personen

eigener Haus- und Grundbesitz in Karlsruhe:

Eigentümer eines Ein-/Zwei-Familienhauses oder eines Bauplatzes:

Wenn bestimmte Wohnflächen überschritten werden, waren sie vom Verfahren ausgeschlossen.

Eigentümer eines Mehrfamilienhauses:

Im Verfahren waren sie nur berücksichtigt, wenn sie keinen weiteren eigenen

Haus- und Grundbesitz hatten und glaubhaft machten, für sich selbst in diesem

Haus keinen angemessenen Wohnraum schaffen zu können.

Eigentümer einer Eigentumswohnung:

Im Vergabeverfahren waren sie ohne Einschränkungen berücksichtigt.  
eigener

Haus- und Grundbesitz in Karlsruhe:

Eigentümer von Haus- und Grundbesitz:

Wenn bestimmte Wohnflächen überschritten werden, erhalten sie  
Minuspunkte im  
Verfahren.

Eigentümer einer Eigentumswohnung:

- unverändert -

Nachrücker:

keine Nachrücker:

Bauplatzbewerber, die im Verfahren übrig bleiben, da sie dem  
Bewerberkreis

nicht entsprachen (z. B: Alleinstehende, Investoren). Außerdem  
Interessenten,

die sich nach erfolgloser Ausschreibung melden, unabhängig davon, ob sie  
dem

Bewerberkreis entsprechen.

Ökologische Anforderungen:

Keine Ökologische Anforderungen:

Gemäß Ziffer 4 der Richtlinien zur kommunalen Wohnraumförderung in Anlage 2

Anmerkung: Bezüglich der ökologischen Anforderungen wird auf weitere Förderprogramme - siehe Seite 6, Buchstabe E - verwiesen.

## 2. Förderung Grundstückserwerb

Künftig soll auch der Grundstückserwerb gefördert werden. Die Förderung wird durch einen Abschlag auf den Kaufpreis gewährt. Dieser orientiert sich am bereits praktizierten Abschlag beim sozialen Geschosswohnungsbau (30 %). Statt dem Kaufpreisabschlag kann auch ein dem Barwert des Abschlages entsprechendes zinsvergünstigtes Darlehen gewährt werden. Das neue Fördermodell wird auf neu abzuschließende Kaufverträge - und auf die Fälle mit Anpassungsklausel (seit März 2005) - angewandt.

### 2.1 Kaufpreisabschlag bei Kindern

- Abschlag von 6 % pro Kind, max. 30 % (bei 5 Kindern);

Um eine Spekulation zu verhindern, wird der Abschlag durch eine auf 10 Jahre

befristete Sicherungsgrundschuld dinglich gesichert. Der Abschlag ist zinslos

nachzuzahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren - ab Vertragsbeurkundung - weiterverkauft wird.

Hierbei soll auch die wachsende Familie (Familie mit Kinderwunsch) berücksichtigt werden, und zwar wie folgt: Sollten innerhalb eines Zeitraums

von 5 Jahren ab Vertragsbeurkundung noch Kinder geboren oder in den Haushalt

auf Dauer aufgenommen werden, so erhalten diese Paare nachträglich den og.

Kaufpreisabschlag. Der Gesamtabschlag wird begrenzt auf maximal 30 %. Die Stadt

wird den Abschlag umgehend zinslos bezahlen, sobald ihr der entsprechende Nachweis vorgelegt wurde. Der Anspruch auf Zahlung des Abschlagsbetrags ist

verwirkt, wenn die entsprechenden Nachweise nicht spätestens 6 Jahre nach Vertragsbeurkundung vorliegen.

### 2.2 Sonstiger Kaufpreisabschlag

Ein Kaufpreisabschlag wird auch für behinderte (min. 50 %) und pflegebedürftige

(min. Pflegestufe 1) dauerhaft im Haushalt lebende Personen gewährt.

### 2.3 Einkommensgrenze und Nachweise

- Ein Abschlag vom Kaufpreis kann nur gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze

§ 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) + 80 % nicht überschritten wird

(analog bisheriger Erbbaurechtsförderung).

Dies entspricht bei einer 4köpfigen Arbeitnehmer-Familie einem Bruttoeinkommen

von ca. 71.000 EUR, wobei das Bruttoeinkommen höher liegen kann, wenn individuelle Frei- und Abzugsbeträge greifen.

- Nachweise sind neben den erforderlichen Unterlagen zur Einkommensermittlung,

Geburts-, Adoptionsurkunde, Pflegebescheinigung der SJB über Vollzeitpflege,

für volljährige Kinder der Nachweis der Kindergeldberechtigung, Bescheid über

festgestellte Pflegebedürftigkeit der Pflegekasse,  
Schwerbehindertenausweis.

### 3. Erbbaurechtsförderung

Ein interkommunaler Vergleich hat ergeben, dass die Stadt Karlsruhe mit  
Abstand

den höchsten Regelerbbauzins (6 %) festsetzt. Es wird daher

vorgeschlagen,

diesen auf 4 % zu reduzieren. Diese Höhe ist bei anderen Städten üblich  
und

wäre auch zeitgemäß.

Die bestehende Erbbaurechtsförderung mit der og. Einkommensgrenze soll  
als

Alternative zum geförderten Verkauf weiterhin bestehen bleiben, jedoch in  
modifizierter Form wie folgt (vgl. auch Anlage 2):

Bisher:           Künftig:

Zielgruppe:

Familie (mindestens 1 Elternteil) mit

2 minderjährigen im Haushalt lebenden Kindern (18 Jahre)

Ausnahme 50-Morgen:

ein minderjähriges Kind           Zielgruppe:

Familie (mindestens 1 Elternteil) oder auf Dauer angelegte  
Lebensgemeinschaften

mit

                  einem im Haushalt lebenden Kind, für das Kindergeld zusteht oder  
einer

behinderten (min. 50 %) oder pflegebedürftigen (min. Pflegestufe 1)  
dauerhaft im

Haushalt lebenden, dem Kind gleichgestellten Person.

Bemerkung:

Es wird auch die wachsende Familie berücksichtigt; d. h. Paare ohne  
Kinder

erhalten noch eine Erbbaurechtsförderung für die Zukunft, wenn innerhalb  
eines

Zeitraums von 5 Jahren ab Vertragsbeurkundung noch Kinder geboren oder  
Kinder

in den Haushalt aufgenommen werden.

Förderzeitraum:

15 Jahre           Förderzeitraum:

10 Jahre bei einem Kind oder gleichgestellten Person.

Befinden sich im Haushalt weitere Kinder oder gleichgestellte  
Personen oder

liegt die wachsende Familie vor, so verlängert sich der Förderzeitraum  
pro Kind

oder gleichgestellter Person um weitere 2,5 Jahre bis auf einen maximalen  
Förderzeitraum von 20 Jahren (bei 5 Kindern oder gleichgestellten  
Personen).

Höhe der Förderung:

Regelerbbauzins von 6 %.

Reduzierung pro Kind

1 % vom 1.- 5. Jahr

0,75 % vom 6.-10. Jahr

0,5 % vom 11.-15. Jahr

jedoch um maximal 5 % (bei 5 Kindern) auf 1 %           Höhe der Förderung:  
Regelerbbauzinses von 4 %.

Reduzierung um 0,6 % pro Kind oder gleichgestellter Person

jedoch um maximal 3 % (bei 5 Kindern oder gleichgestellter Person)  
auf 1 %

über den gesamten Förderungszeitraum

Vorhandenes Grundvermögen in Karlsruhe:

Förderung nicht möglich

Vorhandenes Grundvermögen in Karlsruhe:

Förderung möglich

Bemerkung:

Vor dem Hintergrund, dass private Alterssicherung politisch gewollt ist, soll

künftig die Erbbaurechtsförderung unabhängig davon gewährt werden, ob der Erbbauberechtigte Grundvermögen besitzt oder nicht (analoge Handhabung wie im

Vergabeverfahren, genehmigt durch Beschluss des Hauptausschusses vom 16.09.2003).

Erträge aus Grundvermögen werden bei der Einkommensgrenze berücksichtigt.

Damit sollen die beiden bisherigen Erbbaurechtsfördermodelle "Allgemein" und

"50-Morgen" zu einem Modell mit gleichzeitig verbesserten Konditionen vereinheitlicht werden. Das Sondermodell "50-Morgen" wird dadurch von der Festschreibung des Kaufpreises für das Erbbaugrundstück über die gesamte Förderungsdauer profitieren (bisher Anpassung des zunächst festgeschriebenen

Kaufpreises nach 5 und 10 Jahren an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse). Das neue Fördermodell wird auf neu abzuschließende Erbbaurechtsverhältnisse - und auf die Fälle mit Anpassungsklausel (seit März 2005) - angewandt.

## B. Förderung des Geschosswohnungsbaus

### 1. Sozialer Wohnungsbau

Beim sozialen Wohnungsbau nach Wohnraumförderungsgesetz bleibt es weiterhin bei

einem Abschlag von 30 % vom Verkehrswert (genehmigt vom Hauptausschuss am 05.03.1985).

### 2. Eigentumswohnungen und allgemeine Mietwohnungen

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.

Auch hier gelten die ökologischen Anforderungen gemäß Ziffer 4 der Richtlinien

zur kommunalen Wohnraumförderung in Anlage 2.

\* Beachtung der Einkommens- und Wohnraumgrenze

### 3. Erbbaurecht

Hier soll wie beim Ein-/Zweifamilienhausbau der Regelerbbauzins von derzeit 6 % auf 4 % gesenkt werden.

### C. Sonderformen

Abweichend von Vorstehendem gibt es auch Ansatzpunkte für weitere Fördermöglichkeiten, z. B. eine Förderung von einzelnen Interessengruppen (d.

s. Investoren für Studentenwohnheime, Gemeinschaft der bisherigen Mieter, Wohnungsgenossenschaften, u. Ä.). Hierbei wird zunächst jeder Einzelfall auf den möglichen Förderumfang geprüft und das Verhandlungsergebnis dem Gemeinderat (im Rahmen der Zuständigkeitsregelung der Hauptsatzung) zur Entscheidung vorgelegt.

### D. Förderung der Innenentwicklung

Zur Herbeiführung einer geplanten Nutzung sind fehl-, unter- und nicht genutzte Wohngrundstücke aufzukaufen.

### E. Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die städtische Förderung kann mit anderen Förderprogrammen kumuliert bzw. kombiniert werden, insbesondere mit dem

- Landeswohnraumförderungsprogramm
- Programm der KfW zur Förderung junger Familien, KfW-Umweltprogramm und Programm "ökologisches Bauen" von Passivhäusern bzw. Energiesparhäusern in Verbindung mit CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und Fotovoltaikinvestitionen
- Programm zur Förderung von Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen und Fotovoltaikanlagen durch Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhr
- Förderprogramm "Klimaschutz-Plus" des Umweltministeriums Baden-Württemberg
- Förderprogramm der Stadtwerke Karlsruhe zu thermischen Solaranlagen, Erdgasbrennwertanlagen und Wärmepumpen

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt von der Vorbemerkung zustimmend Kenntnis und genehmigt -

nach Vorberatung im Hauptausschuss mit Wirkung ab 01.03.2006 :

1. die Neufassung der Vergaberichtlinien laut Anlage 1,
2. die Neufassung der Richtlinien zur kommunalen Wohnraumförderung laut Anlage 2,
3. die Senkung des Regelerbbauzinses bei Grundstücken für den Ein-/Zweifamilienhausbau (Vorbemerkung A 3) und den Geschosswohnungsbau (Vorbemerkung B 3) sowie
4. die Förderung der Innenentwicklung (Vorbemerkung D).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

13. Februar 2006

Anlagen