

Richtlinien Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF)

1. Zweck der Förderung

Die städtische Förderung soll für Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen oder Personen durch die Gewährung von Zuschüssen einen wesentlichen Anreiz zum Bau von preiswertem Mietwohnraum bieten oder diese bei vorhandenem Wohnraum zur Einräumung von Belegungsrechten veranlassen und die Nachteile während und auch nach der Bindungszeit ausgleichen. Von der Mietwohnraumförderung sollen Haushalte profitieren, die sich am Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diesen Haushalten soll weiterhin der Zugang zu preiswertem und/oder Sozialem Mietwohnraum ermöglicht werden.

2. Allgemeine Förderbestimmungen

Gefördert werden Objekte, die sich im Karlsruher Stadtgebiet befinden.

Bei der Förderung der Stadt Karlsruhe handelt es sich generell um eine Komplementärförderung. Das bedeutet, dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Sofern und so weit in den vorliegenden Richtlinien (KaWoF) keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere die Verwaltungsvorschriften zur "Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung", auch Voraussetzung 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.

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Als Vorhabensbeginn gilt bei der Neubauförderung bereits der Abschluss von Verträgen über die Errichtung oder über den Erwerb des Objektes. Eine Beauftragung zur Planung des zu fördernden Objekts ist nicht förderschädlich.

Die Zuschüsse sind mit den notwendigen Nachweisen beim Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe zu beantragen.

3. Förderfähige Maßnahmen

3.1. Neubau von sozialgebundenem Wohnraum

Gefördert wird der Bau neuen Sozialmietwohnraums.

3.2. Einräumung von Belegungsrechten

(Miet- und von Belegungsbindungen) an bezugsfertigem Mietwohnraum

Gefördert wird die Begründung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum, der zum Zeitpunkt der Begründung keinen anderweitigen Bindungen unterliegt.

3.2.1. Freier Wohnraum

Der Wohnraum ist zum Zeitpunkt der Einräumung der Belegungsbindung nicht vermietet und auch nicht bereits zum Gebrauch überlassen.

3.2.2. Vermieteter Wohnraum

Bei vermietetem Wohnraum, bei dem Miet- und Belegungsbindungen auslaufen, können die Bindungen verlängert werden, sofern dies frühestens ein Jahr vor dem Ende der Bindung beantragt wird und der betroffene Haushalt zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllt. Dies ist durch die Vorlage eines zu Beginn der neuen Bindung gültigen, in Baden-Württemberg ausgestellten, Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die neue Sozialmietwohnungen in Karlsruhe bauen möchten oder Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum in Karlsruhe, die bereit sind diesen für die Einräumung von Belegungsrechten zur Verfügung zu stellen.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt jeweils durch Auszahlung eines Zuschusses, der zuvor der dinglichen Sicherung im Grundbuch bedarf. Der Zuschuss wird auf die nächste durch Hundert teilbare Zahl aufgerundet.

5.1. Neubauförderung

Die Bauherrin oder der Bauherr erhalten für die Zurverfügungstellung Sozialen Mietwohnraums einen Zuschuss

- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung von bis zu 285 Euro/m² Wohnfläche
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung von bis zu 320 Euro/m² Wohnfläche

Der Zuschuss wird jeweils zur Hälfte, nach Fertigstellung des Rohbaus und nach Bezugsfertigkeit des Objekts ausgezahlt.

5.2 Förderung der Einräumung von Belegungsrechten an bezugsfertigem Mietwohnraum

Die Vermieterin oder der Vermieter erhalten für die Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum einen Zuschuss in Höhe von

- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 135 Euro/m² Wohnfläche
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 190 Euro/m² Wohnfläche
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 210 Euro/m² Wohnfläche

Die Auszahlung der Förderung erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

6. Mietpreis- und Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen 15, 25 oder 30 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung). Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Während der Bindungszeit von 15, 25 oder 30 Jahren richtet sich die Höhe der Miete und die Möglichkeit der Mieterhöhung nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden landesrechtlichen Vorschriften (Mietpreisbindung). Sofern derartige Vorschriften zu diesem Zeitpunkt nicht bestehen, sind die ab dem 1. April 2017 geltenden Regelungen einschlägig.

Nach Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindung darf der Wohnraum für weitere drei Jahre nur an Haushalte vermietet werden, die im Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins sind. Die Mietpreisbindung gilt in diesem Zeitraum nicht mehr.

7. Schlussbestimmungen

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die vorliegende Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt.

8. Inkrafttreten und Übergangsregelung

Diese Richtlinien treten ab 27. September 2017 in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Richtlinien in der Fassung vom 22. Januar 2014 ihre Gültigkeit. Maßgebend für die Rechtsanwendung ist der Antragseingang. Das bedeutet, dass Anträge, die bis 26. September 2017 eingehen, nach den bis dahin gültigen Richtlinien behandelt werden. Für Anträge, die ab 27. September 2017 eingehen, sind die Richtlinien in der vorliegenden Fassung maßgebend.