

Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sanierung „Ortsmitte“

Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen unterschiedliche Förder- bzw. Entschädigungsmöglichkeiten. Im Folgenden werden diese dargestellt:

Grundsätzlich gilt, dass nur Vorhaben gefördert werden, die dem Sanierungsziel entsprechen und im Sanierungsgebiet liegen. Vor Baubeginn muss auf jeden Fall eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Wichtig ist deshalb, dass sie rechtzeitig einen kostenlosen Beratungstermin vereinbaren.

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt erfahrungsgemäß bei den privaten **Erneuerungs- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**. Soweit entsprechende Mängel vorliegen, sollen die Eigentümer an der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der stadtbildprägenden Gestaltung mitwirken.

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Beispiele für **Modernisierungsmaßnahmen**:

- Verbesserung der Wärmedämmung/Energieeffizienz entsprechend der Energieeinsparverordnung
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Heizsystemen
- Erneuerung von Fenstern durch Isolierverglasung
- Einbau und Verbesserung von Elektroversorgungsleitungen
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäreinrichtungen (Bad, WC, Küche)

Unter **Instandsetzungsmaßnahmen** fällt u. a. die Dacherneuerung. **Erneuerungsmaßnahmen** sind z.B. der Ausbau von Bühnen zu Wohnzwecken und Umnutzungen.

Nicht gefördert werden u.a.

- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Luxusmodernisierungen
- Sanierungskosten unter 15.000 €
- Gebäudealter mindestens 40 Jahre
- Sanierungsmaßnahmen, die nicht stadtbildgerecht ausgeführt wurden
- Modernisierungsmaßnahmen, die nicht umfassend sind.

Förderhöhe

Der Gemeinderat hat für die Bezuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden einen pauschalen Fördersatz von **20%** beschlossen. Maximal jedoch 30.000 € pro Gebäude. Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz von **EUR 8,00** anerkannt. Insgesamt dürfen Eigenleistungen jedoch 15 % des förderfähigen Aufwandes nicht übersteigen. Auch gewerbliche Investitionen können mit 20% gefördert werden.

Abbruch von Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer die Abbruchkosten zu 70% erstattet werden. Gebäuderestwerte werden nicht erstattet. Voraussetzung für diese Entschädigung ist jedoch in der Regel, dass das Grundstück wieder neu bebaut wird.

Weitere Fördervoraussetzungen

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu werden Kostenvoranschläge benötigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Haushaltsmittel zur Förderung von Privatmaßnahmen natürlich nicht in unbeschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen. Besonderes Augenmerk wird auf eine ortsbildgerechte Außengestaltung der Gebäude gelegt.

Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungsbelege nachzuweisen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden. Bei notwendigen baulichen Änderungen und Kostenüberschreitungen ist schnellstmöglich mit dem Sanierungsbeauftragten Kontakt aufzunehmen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können wie folgt abgeschrieben werden:

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 177 BauG.

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

Ansprechpartner:

- ◆ Kommunalentwicklung als Sanierungsbeauftragter
Fritz-Elsas-Str. 31, 70174 Stuttgart, Herr E. Manogg (Tel.: 0711 64 54-2219, Fax - 2100)
Email: ernst.manogg@lbbw-im.de
- ◆ Gemeinde Altdorf, Herr Bürgermeister Kälberer (Tel.: 07127 93970)