

Fördermöglichkeiten für Privateigentümer im Rahmen der Sanierung „Ortsmitte“

Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen unterschiedliche Förder- bzw. Entschädigungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich gilt, dass nur Vorhaben gefördert werden können, die innerhalb des Sanierungsgebiets liegen und den vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungszielen entsprechen. Vor Baubeginn muss zwingend eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abgeschlossen werden. Wichtig ist deshalb, dass Sie rechtzeitig einen kostenlosen Beratungstermin vereinbaren.

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt bei baulichen und energetischen **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**. Soweit entsprechende Mängel vorliegen, sollen die Eigentümer an der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der ortsbildprägenden Gestaltung mitwirken.

Welche Maßnahmen sind zuwendungsfähig?

Beispiele für **Modernisierungsmaßnahmen**:

- Verbesserung der Wärmedämmung / Energieeffizienz entsprechend der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Heizsystemen
- Erneuerung von Fenstern
- Einbau und Verbesserung von Elektroversorgungsleitungen
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäreinrichtungen (Bad, WC, Küche).

Nicht gefördert werden können u. a.

- Reine Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten (Fassade streichen, Reparaturen etc.)
- Luxusmodernisierungen
- Sanierungskosten unter 15.000 €
- Maßnahmen an Gebäuden, die jünger als 40 Jahre sind
- Maßnahmen, die nicht ortsbildgerecht 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, max. 20.000 € pro Wohnung. Für eine evtl. zweite Wohnung ebenfalls 20 %, max. jedoch insgesamt 30.000 € pro Gebäude. Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz von 8 € anerkannt. Insgesamt dürfen Eigenleistungen jedoch 15 % des zuwendungsfähigen Aufwands 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

Sanierungsfördermittel können nur gewährt werden, wenn vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird. In der Vereinbarung werden Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt. Hierzu werden neben einer Maßnahmenbeschreibung des Eigentümers entweder eine fachmännisch (z. B. von einem Architekten oder Energieberater) erstellte Kostenschätzung oder entsprechende Handwerkerangebote benötigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass bei der Gemeinde Haushaltsmittel zur Förderung von Privatmaßnahmen 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 und Zahlungsnachweise zu belegen sind. Während der Bauphase können ggf. 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:

§ 7h 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 bescheinigten Kosten.

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

Ansprechpartner:

- ◆ Gemeinde Altdorf:
Herr Bürgermeister Kälberer
- ◆ Sanierungsbetreuer: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE),
Fritz-Elsas-Str. 31, 70174 Stuttgart
Herr Wolfgang Fürst (Tel. 0711 6454-2142, E-Mail: wolfgang.fuerst@lbbw-im.de)