STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Gemeinde KUSTERDINGEN

Sanierung „Kusterdingen Nord“ in Kusterdingen
Fördermöglichkeiten für Private

Modernisierungsmaßnahmen

Zuwendungsfähige Maßnahmen

Zuwendungsfähig sind bauliche und energetische Maßnahmen, die zur Erreichung der folgenden Sanierungsziele beitragen

- **Klimaschutz-/CO2-Einsparung (energetische Sanierung)**

  Zuwendungsfähige Erneuerungsmaßnahmen:

  - Maßnahmen zur Wärmedämmung (Außenwände, Decken, Dach) sowie Folgemaßnahmen (z.B. Erneuerung Fassade, Dach, Dachentwässerung)
  - Austausch alter Fenster und Türen
  - Einbau einer auf erneuerbaren Energien basierenden Heizungsanlage/Warmwasserbereitung

- **Schaffung von altersgerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum**

  Zuwendungsfähige Erneuerungsmaßnahmen:

  - Maßnahmen zum Abbau von Barrieren
  - Altersgerechter oder barrierefreier Ausbau/Erneuerung von Sanitäranlagen (Bäder/WC)
  - Anpassung von Grundrissen
  - Erneuerung/Anpassung Gebäudeinstallation (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser) – als Folgemaßnahme

- **Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand**

  Zuwendungsfähige Erneuerungsmaßnahmen:

  - Teilung von Wohneinheiten, Anpassung von Grundrissen
  - Einbau/Ausbau/Erneuerung von zusätzlichen (altersgerechten/barrierefreien) Sanitäranlagen (Bäder/WC)
  - Erneuerung/Anpassung Gebäudeinstallation (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser) – als Folgemaßnahme
  - Innenausbau – als Folgemaßnahme

Nicht zuwendungsfähig sind u. a.: reine Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Fassade oder Fenster streichen), Reparaturarbeiten, Luxusmodernisierungen, Teilmodernisierungen, Ausstattung und Möblierung.

Fördervoraussetzungen

- Die Maßnahme muss den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Das Gebäude muss sich nach Umsetzung der Maßnahmen auf dem Stand einer umfassenden Modernisierung befinden, d.h. es dürfen in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein.
- Vor Vergabe der Bauleistungen muss zwischen Eigentümer und Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu wird eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder Handwerkerangebote benötigt.
- Die Investitionskosten müssen mindestens 15.000 € brutto, bei Teileigentum mindestens 10.000 € brutto betragen.
- Die geltenden Gesetze und Verordnungen zum baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik (z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) etc.) sind einzuhalten.

Höhe der Förderung

Der Sanierungsausschuss der Gemeinde Kusterdingen hat für die Bezuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Modernisierung und Instandsetzung von privaten Einfamilienhäusern einen pauschalen Fördersatz von 10 % beschlossen.

Wird eine energetische Modernisierung durchgeführt, die zu einem höheren energetischen Standard des Gebäudes führt, kann der Förderzuschuss entsprechend erhöht werden. Zur Beurteilung des energetischen Standards werden die definierten KfW-Effizienzhaus-Standards als Vergleichswerte für die Bewertung der Energieeffizienz zugrunde gelegt:

Erreichter Standard	Fördersatz	Max. Förderung pro Gebäude
Kein KfW-Effizienzhaus-Standard	10 %	10.000 €
KfW-Effizienzhaus 100	15 %	20.000 €
KfW-Effizienzhaus 85	20 %	30.000 €
KfW-Effizienzhaus 70	25 %	40.000 €
KfW-Effizienzhaus 55	30 %	50.000 €

Grundlage für diese Vergleichswerte ist ein sogenanntes Referenzgebäude, das den jeweils geltenden gesetzlichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht.

Im Falle einer Höherförderung bei energetischer Modernisierung muss vor der Auszahlung der Fördermittel ein Nachweis des erreichten Energiestandards (durch einen qualifizierten Energieausweis anhand der Parameter „Jahres-Primärenergiebedarf “ und „spezifischer Transmissionswärmeverlust“) erbracht werden.

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen einzelfallbezogen abweichende Regelungen bzgl. der Höhe der Förderung zu treffen. Dies ist insbesondere der Fall

- bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sowie Wohnungseigentümergemeinschaften.

- bei denkmalgeschützten oder besonders ortsbildprägenden Gebäuden (maßgeblich für die Einstufung als denkmalgeschütztes oder erhaltenswertes Gebäude sind die entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Neuordnungskonzept gekennzeichneten Gebäude).

Über abweichende Regelungen entscheidet der Sanierungsausschuss der Gemeinde.

Erhöhung des Kostenerstattungsbetrags für besonders förderwürdige Maßnahmen

Bei Umsetzung besonders förderwürdiger Maßnahmen kann der maximale Zuschussbetrag einzelfallbezogen zusätzlich erhöht werden:

- Für jede im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zusätzlich im Bestand geschaffene Wohneinheit um **5.000 €**

- Für sonstige besonders förderwürdige Maßnahmen, die insbesondere einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten (z.B. Verwendung ökologischer Baustoffe, stadtklimatisch wirksame Maßnahmen am Gebäude wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) um bis zu **5.000 €**

Die gem. den Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg maximale Förderung von i.d.R. 35 % der förderfähigen Kosten darf jedoch nicht überschritten werden. Über die Gewährung eines erhöhten Kostenerstattungsbetrages und dessen Höhe entscheidet der Sanierungsausschuss der Gemeinde.

Eigenleistungen

Eigenleistungen werden bis zur Höhe des Mindestlohns der jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde und bis max. 15 % der sonstigen Gesamtkosten anerkannt.

Abrechnung

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

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können ggf. gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich geltend gemacht 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 von der Gemeinde bescheinigten Kosten.
- § 10f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten.

Einzelheiten hierzu sind vom Eigentümer mit seinem Steuerberater und / oder dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Gebäudeabbrüche

Vor dem Hintergrund eines ressourcenschonenden Umgangs mit bestehender Bausubstanz und der Wahrung des Gebietscharakters wird eine Förderung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur einzelfallbezogen gewährt. Über die Gewährung einer Förderung entscheidet der Sanierungsausschuss der Gemeinde.

Eine Förderung kommt insbesondere nur dann in Betracht, wenn der Abbruch aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, eine anschließende Neubebauung erfolgt und im Zuge der Neubebauung zusätzliche Wohneinheiten gegenüber der bisher vorhandenen Bebauung entstehen (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum).

Höhe der Förderung

Die Abbruchkosten werden dem Eigentümer um bis zu 50 % erstattet. Der maximale Erstattungsbetrag beträgt bis zu 25.000 € pro Gebäude.

Fördervoraussetzungen

- Ggf. Neubebauung des Grundstücks – ist im Einzelfall mit der Gemeinde zu klären.
- Vor Vergabe der Abbrucharbeiten muss zwischen Eigentümer und Gemeinde eine Vereinbarung abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum etc. festgelegt werden. Hierzu werden mindestens drei vergleichbare Angebote von qualifizierten Abbruchunternehmen benötigt.

Grundsätzliche Regelungen

- Eine private Maßnahme muss den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Es müssen noch Förder- bzw. Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.

Ansprechpartner

Sanierungsbeauftragter:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Martina Steireif, Projektleiterin
Tel. 0711 6454-2173, E-Mail: martina.steireif@lbbw-im.de