

Information zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der

städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern II“ in Niederstetten

1. Vorbemerkung

Angesichts der im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung unter anderem auch im baulichen Bereich festgestellten Mängel und Missstände und angesichts der sich bei den seitherigen Untersuchungen, Befragungen und Gesprächen abzeichnenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist absehbar, dass die Erneuerung und Instandsetzung von Gebäuden bzw. die Neuordnung privater Grundstücke im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern II“ einen maßgeblichen Stellenwert einnehmen wird.

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Einblick in die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Förderung privater Modernisierungsvorhaben. Interessierte Eigentümer können sich selbstverständlich jederzeit individuell – idealerweise im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des betroffenen Gebäudes – beraten lassen.

Die Stadt Niederstetten würde sich freuen, wenn möglichst viele Eigentümer mit geeigneten Modernisierungs- und Baumaßnahmen zum Gelingen der städtebaulichen Erneuerung im Stadtkern von Niederstetten beitragen würden.

2. Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

Formale Voraussetzungen

Es können grundsätzlich nur Erneuerungsvorhaben gefördert werden, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern II“ liegen und für deren Durchführung **vor Maßnahmenbeginn** zwischen Eigentümer und Stadt eine „Modernisierungsvereinbarung“ geschlossen wurde.

Inhaltliche Voraussetzungen

Das geplante Vorhaben muss grundsätzlich im Einklang stehen mit den Entwicklungs- und Erneuerungszielen der Stadt Niederstetten. Außerdem muss die geplante Maßnahme den Tatbestand einer **umfassenden** und **nachhaltigen** Erneuerung erfüllen – d. h. das Vorhaben muss geeignet sein, umfassend **alle** wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen. Grundsätzlich nicht förderfähig sind punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie turnusmäßige Unterhaltungsarbeiten und Renovierungen.

Gestalterische Voraussetzungen

Mit Blick auf die Gestaltung und Pflege des Stadtbildes ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen. Frühzeitig vor Maßnahmenbeginn hat deshalb eine Abstimmung des Vorhabens mit der Stadt bzw. der Landsiedlung zu erfolgen. Die in diesem Zusammenhang festgelegten konzeptionellen, gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben sind fester Bestandteil der zwischen Eigentümer und Stadt zu schließenden Modernisierungsvereinbarung.

3. Welche Maßnahmen sind förderfähig? (Auswahl)

Die folgende Aufstellung nennt – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – Beispiele förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen.

- **Haustechnische Verbesserungen**
z. B. Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Einbau oder Erneuerung von zentralen Heizungsanlagen
- **Wohntechnische Verbesserungen**
z. B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- **Bautechnische Verbesserungen**
z. B. Maßnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes und des Wärmeschutzes wie Erneuerung und Isolierung der Fassade, Erneuerung und Isolierung des Daches, Einbau neuer Fenster u. a.

4. Wie errechnet sich die Förderung?

Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaues von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses.

Unterhalb einer Grenze in Höhe von 100.000 € der als Erneuerungsaufwand anerkenngsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote 22,5 %.

Für alle anerkenngsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von 200.000 € auf 27,5 %.

Für alle über dieser Obergrenze liegenden anerkenngsfähigen Herstellungskosten beträgt die Förderquote 10 %.

Zur Veranschaulichung sind die zur Berechnung des Zuschusses heranzuziehenden Förderquoten in der nachfolgenden Aufstellung nochmals in der Übersicht dargestellt:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Rechenbeispiel anerkannte Herstellungskosten 250.000 €	
bis 100.000 €	22,5 %	100.000 € x 22,5 % =	22.500 €
über 100.000 € bis 200.000 €	27,5 %	100.000 € x 27,5 % =	27.500 €
über 200.000 €	10,0 %	50.000 € x 10,0 % =	5.000 €
Gesamtzuschuss =			55.000 €

Unterhalb einer Bagatellgrenze der anerkenngsfähigen Herstellungskosten in Höhe von 20.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht!

Eigenleistungen können im Umfang bis maximal 15 % der sonstigen, durch Rechnungen belegten Kosten (i.d.R. Handwerker- und Materialkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunde mit 8,00 € bewertet wird.

<u>Rechenbeispiel:</u>	Fremdkosten (Material- und Handwerkerkosten)	50.000 €
	mögliche Eigenleistungen	7.500 €
	entspricht 937,5 anerkennungsfähigen Stunden	

5. Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

In die Überlegung zur Finanzierung eines Erneuerungsvorhabens mit einzubeziehen ist neben der Möglichkeit einer direkten Förderung (Bezuschussung) auch die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung derjenigen Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind.

§ 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

§ 10f EStG (bei eigengenutztem Wohnraum):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren 9 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

6. Wie ist der Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme?

Die geplante Maßnahme ist **vor** Maßnahmenbeginn mit dem Sanierungsberater der Stadt Niederstetten, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, abzustimmen.

Daher ist es wichtig, dass der Eigentümer rechtzeitig mit der Stadtverwaltung oder direkt mit der Landsiedlung Kontakt aufnimmt.

In einem ersten Schritt wird dann bei einem gemeinsamen Ortstermin der Umfang und die Ausführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erörtert und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wird schließlich auf der Basis von Kostenvoranschlägen bzw. einer fachgerecht ermittelten Maßnahmen- und Kostenaufstellung zwischen Eigentümer und Stadt eine sogenannte Modernisierungsvereinbarung geschlossen, in welcher der Maßnahmenumfang, die Einzelheiten der Maßnahmendurchführung sowie die Höhe der zu erwartenden Förderung festgelegt werden.

In die Förderung können nur Maßnahmen einbezogen werden, die im Rahmen dieser Modernisierungsvereinbarung schriftlich vereinbart wurden. Für Maßnahmen, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt bzw. begonnen wurden, kommt eine Förderung nicht mehr in Betracht!

Der Eigentümer kann bereits während der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme Abschlagszahlungen abrufen.

Der Sanierungsberater betreut die Maßnahme während der Laufzeit, überprüft die eingereichten Rechnungen und errechnet die jeweiligen Zuschuss-(Teil-)Beträge.

Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

7. Was geschieht, wenn ein Gebäude nicht mehr modernisierungsfähig bzw. -würdig ist?

In diesem Fall fördert die Stadt Niederstetten private Grundstücksneuordnungen (Abbruch und Neubebauung) in Form einer Entschädigung in Höhe von 80 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten.

Eine Förderung des Gebäuderestwertes findet nicht statt.

Durch die Beschränkung der Abbruchkosten auf 80 % und den Wegfall einer Gebäuderestwertentschädigung werden etwaige, infolge der Freimachung und der Neuordnung des Grundstückes eintretende Werterhöhungen des Bodens als abgegolten betrachtet und bei der Bemessung der Entschädigung nicht mehr in Anrechnung gebracht.

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Stadt Niederstetten erfolgt und ist grundsätzlich begrenzt auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen.

Bei allen nicht im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen ist eine Einzelfallentscheidung unter zu Rateziehung des Ortsplaners/Sanierungsberaters zu treffen.

8. Hier können sich interessierte Eigentümer beraten lassen.

Stadt Niederstetten, Stadtverwaltung
Albert-Sammt-Straße 1, 97996 Niederstetten
Herr Sebastian Mayer
Telefon 07932-910233
sebastian.mayer@niederstetten.de

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6 A, 70176 Stuttgart
Herr Steffen Moninger
Telefon 0711 6677-3219
steffen.moninger@landsiedlung.de