

Modernisierungsförderung

Informationen für Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart

9. aktualisierte Auflage



Hinweise:

In den Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ können abweichende Regelungen gelten.

Aus Gründen der Vereinfachung werden in dieser Broschüre neben den Eigentümern auch Eigentümerinnen und Eigentümergemeinschaften als Eigentümer bezeichnet.

Titelbild: ein Beispiel für eine gelungene Sanierung in Bad Cannstatt

Rückseite: das Gebäude während der Sanierung, Aufbringung der Wärmedämmung

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation

Bildnachweis: Alle Abbildungen wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zur Verfügung gestellt.

Gestaltung: Uwe Schumann

Januar 2016

Kennen Sie das?

Dielen knarren, durch die Fenster ziehts, das Bad ist alt, das Dach nicht mehr ganz dicht, eine Wärmedämmung fehlt, die Bühne könnte ausgebaut werden und im Hof steht ein abbruchreifer Schuppen...



**Reif für
eine Sanierung?**

Sie wissen, dass Ihr Haus ohne umfassende Modernisierung ständig an Wert verliert. Des Öfteren haben Sie schon mit dem Gedanken gespielt, die Wohnqualität für sich oder Ihre Mieter zu verbessern und den Wert Ihres Eigentums zu sichern. Jetzt haben Sie die Möglichkeit, die Modernisierung mit Hilfe öffentlicher Zuschüsse zu verwirklichen, denn Ihr Eigentum liegt in einem durch Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Private Wohngebäude zu modernisieren ist eines der wesentlichen Ziele einer solchen Sanierung. Je größer Ihr Engagement als Privateigentümer, desto nachhaltiger verbessert sich die gesamte Wohnsituation innerhalb eines Sanierungsgebiets. Sie als Eigentümer sind unverzichtbarer Partner für die erfolgreiche Erneuerung eines Stadtgebiets.

Nutzen Sie deshalb jetzt

- die kostenlose Modernisierungsberatung,
- die finanziellen Zuschüsse,
- die Steuervorteile

und sorgen Sie für

- eine bessere Wohnqualität,
- ein schöneres Wohnumfeld und
- den Werterhalt Ihres Eigentums.

Was wird gefördert?

Die Stadt Stuttgart fördert Modernisierungen und sogenannte Ordnungsmaßnahmen. Voraussetzung ist, dass die jeweilige Maßnahme den Sanierungszielen für das Gebiet entspricht.

1. Modernisierungen

Durch die Modernisierung sollen bauliche Missstände dauerhaft beseitigt werden. Insbesondere Wärmedämmung und Energieversorgung werden auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Zuschussfähig sind deshalb ausschließlich umfassende Modernisierungen, mit denen sich der Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöht.



Auch bei Ihnen können Handwerker schon bald ganze Arbeit leisten.

Zu einer umfassenden Modernisierung zählen zum Beispiel je nach Gebäudezustand:

- die Dämmung der Gebäudehülle
- der Einbau neuer Fenster
- das Neueindecken des Daches
- die Erneuerung der Heizung
- die Nutzung alternativer Energieformen
- die Erneuerung der sanitären Anlagen
- eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse
- der Ausbau vorhandener Dachgeschosse
- die Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen
- die Schaffung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen

Als Eigentümer werden Sie auch bei sogenannten Restmodernisierungen unterstützt, und zwar dann, wenn ein Gebäude bereits vor der Festlegung des Sanierungsgebiets modernisiert wurde und nur noch punktuelle Maßnahmen erforderlich sind, damit das Sanierungsziel einer umfassenden Modernisierung erreicht wird.

Die Stadt Stuttgart fördert außerdem den Anbau von Balkonen, Kinderzimmern oder Bädern. Dabei darf die Erweiterung der Nutzfläche pro Wohnung nicht mehr als 50 Prozent betragen.

2. Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind alle übrigen Maßnahmen neben der Modernisierung. Voraussetzung ist, dass die jeweilige Maßnahme den Sanierungszielen für das Gebiet entspricht.

Zu den Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken zählen insbesondere:

- die Entsiegelung von Hofflächen
- der Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen
- die Verlagerung störender Betriebe

Was wird nicht gefördert?

Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht gefördert. Hierzu zählen insbesondere die Wartung der technischen Anlagen und die Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind.

Instandhaltungsmaßnahmen sind zum Beispiel:

- ein Anstrich der Außenwände
- das Ausfugen des Kamins
- die Pflege des Gartens

Weiterhin sind unwirtschaftliche Maßnahmen von der Förderung ausgeschlossen. Als unwirtschaftlich gelten Maßnahmen, bei denen die Modernisierungskosten 70 Prozent der Kosten eines vergleichbaren Neubaus übersteigen. Diese Regelung gilt nicht bei Kulturdenkmälern und Gebäuden, die aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen erhalten werden sollen.

Ebenfalls keine finanzielle Förderung erhalten Sie für sogenannte Luxusmodernisierungen und Neubauten.



Durchgreifend modernisiert: Gebäude in Stuttgart-Vaihingen

Welche Fördermöglichkeiten bestehen für Eigentumswohnungen?

Auch bei Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen steht immer das gesamte Gebäude und nicht die einzelne Wohnung im Vordergrund. Eine Förderung ist daher nur möglich, wenn sich die Eigentümergemeinschaft zu einer umfassenden Modernisierung des gesamten Gebäudes entschließt, die dann sowohl das Gemeinschafts- als auch das Sondereigentum umfassen muss.

Die Modernisierung einer einzelnen Wohnung zu fördern ist nicht möglich.

Wer berät mich?

Der Modernisierungsbetreuer

Die Stadt hat für jedes Sanierungsgebiet einen Modernisierungsbetreuer beauftragt, der Sie kostenlos und unverbindlich berät. Dieser stellt alle erforderlichen Maßnahmen an Ihrem Gebäude fest, damit Sie eine Förderung in Anspruch nehmen können. Er prüft den Zustand Ihres Gebäudes, nimmt Ihre Wünsche auf, macht eigene Vorschläge und hilft Ihnen bei der Umsetzung Ihrer Pläne, ersetzt jedoch nicht den Architekten.

Der Energieberater

Bereits Ende der 1990er-Jahre und damit weit vor der aktuellen Klimadebatte wurden in Stuttgart durch Beschluss des Gemeinderats sogenannte energetische Förderkriterien eingeführt. Diese orientieren sich an den Anforderungen gemäß Effizienzhaus-Klassifizierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Ausnahmeregelungen bestehen für Kulturdenkmale und sonstige Gebäude, die aus städtebaulichen Gründen in ihrem bisherigen Erscheinungsbild erhalten werden sollen. Welche Maßnahmen an Ihrem Gebäude konkret erforderlich sind, damit diese Anforderungen erfüllt werden, ermittelt ein Energieberater. Er ist von der Stadt beauftragt und seine Leistung ist für Sie als Eigentümer kostenlos. Der Energieberater wird durch den Modernisierungsbetreuer hinzugezogen.

Wie hoch sind die Zuschüsse?

Der Zuschuss für umfassende Modernisierungen beträgt 25 Prozent der Gesamtbaukosten, wenn nach der Modernisierung die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 115 eingehalten werden (Basisförderung); er erhöht sich um 10 Prozent, wenn nach der Modernisierung die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 100 eingehalten werden (Bonusförderung). Weitere Zuschläge können gewährt werden, wenn es sich bei dem zu modernisierenden Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt oder wenn der Stadt ein Belegungsrecht mit Mietpreisbindung eingeräumt wird.

Das Belegungsrecht wird auf die Dauer von zehn Jahren vereinbart und dient vorrangig der Unterbringung von Mietern, die wegen einer Sanierung umziehen müssen. Die damit verbundene Mietpreisbindung basiert in der Regel auf dem Mittelsatz der ortsüblichen Vergleichsmiete des jeweils gültigen Mietspiegels.

Die Prozentsätze der verschiedenen Fördermöglichkeiten entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle:

Fördertatbestand	Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung
Basisförderung (Einhaltung der Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 115)	25 %
Bonusförderung (Einhaltung der Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 100)	10 % Zuschlag zur Basisförderung
Einräumen eines Belegungsrechts	10 % Zuschlag zur Basisförderung
Erhöhter Modernisierungsaufwand bei Kulturdenkmälern	15 % Zuschlag zur Basisförderung
Die Zuschläge für die Bonusförderung und das Einräumen eines Belegungsrechts können nicht zusammen in Anspruch genommen werden, da der Gesamtzuschuss gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes auf 35 % begrenzt ist, für Kulturdenkmale auf 50 %.	

Ordnungsmaßnahmen können bis zu 100 Prozent gefördert werden. Die Festlegung erfolgt fallbezogen und berücksichtigt den Gleichbehandlungsgrundsatz. Lediglich bei Betriebsverlagerungen besteht eine Förderobergrenze. Diese resultiert aus dem Wettbewerbsrecht der Europäischen Union und dessen Subventionsverbot. Die aktuell gültigen Förderobergrenzen erfahren Sie bei dem für Sie zuständigen Sachbearbeiter.

In jedem Sanierungsgebiet steht nur ein bestimmter Betrag für Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung. Ist dieser Betrag aufgebraucht, können keine Maßnahmen mehr gefördert werden.

Welche Kosten kann ich von der Steuer absetzen?

In Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach den Paragraphen 7h oder 10f Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg. Die Abschreibungssätze betragen 100 Prozent bei Vermietung, verteilt auf 8 Jahre zu 9 Prozent und nochmals 4 Jahre zu 7 Prozent sowie 90 Prozent bei Eigennutzung, verteilt auf 10 Jahre zu 9 Prozent.

Steuerlich geltend machen können Sie in der Regel die Baukosten abzüglich des Förderbetrags. Hierbei gelten allerdings Ausnahmen, denn nicht alle förderfähigen Maßnahmen werden von der erhöhten steuerlichen Abschreibung erfasst. Dies betrifft insbesondere Umnutzungen, Anbauten, Erweiterungen sowie Arbeiten an Außenanlagen.

Sowohl bei der Förderung als auch bei der steuerlichen Absetzbarkeit von Maßnahmen kann es auf viele Einzelheiten ankommen. Wir empfehlen Ihnen deshalb, sich frühzeitig mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung zu setzen, damit Sie die Möglichkeiten in vollem Umfang wahrnehmen können.

Welche steuerliche Abschreibung gibt es bei Eigentumswohnungen?

Im Gegensatz zur Förderung ist die steuerrechtliche Anerkennung der Kosten für die Modernisierung einer einzelnen Wohnung möglich, ohne dass eine umfassende Modernisierung des gesamten Gebäudes erfolgt.

Was sind die vertraglichen Voraussetzungen für eine Förderung oder steuerliche Abschreibung?

Voraussetzung ist in beiden Fällen der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Ihnen als Eigentümer und der Stadt. Beide Seiten müssen diese Vereinbarung vor Beginn der Maßnahme und damit vor der Beauftragung von Handwerkern oder Baufirmen unterzeichnen. Vor Vertragsabschluss zulässig ist einzig die Beauftragung von Planungsleistungen. Die Ausarbeitung des Vertrags erfolgt durch den Modernisierungsbetreuer.

Um in den Genuss einer erhöhten steuerlichen Abschreibung zu gelangen, erhalten Sie nach Abschluss der in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen eine Bescheinigung der Kosten zur Vorlage bei Ihrem Finanzamt. Dieses hat dann die endgültige Entscheidung über die Anerkennung der bescheinigten Kosten zu treffen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Verpflichtung zum Vertragsabschluss vor Maßnahmenbeginn im Landesrecht verankert ist und für Ausnahmen sowohl förder- als auch steuerrechtlich keinerlei Ermessensspielraum seitens der Stadt besteht.

Soziale Belange

Die Stadt hat bei der Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange. Sie unterstützt Eigentümer, Mieter und Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. So werden bei Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung private und öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen und wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen

sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt:

- Die Stadt unterstützt die Eigentümer bei der Veräußerung oder bei der Suche nach Ersatzobjekten.
- Bei der Planung und Durchführung aller Maßnahmen werden die Belange der Mieter berücksichtigt.

Mieter können Beratung und Unterstützung in Anspruch nehmen, damit nachteilige Auswirkungen von Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Zu den Leistungen gehören unter anderem:

- individuelle Beratung zu ihren Rechten als Mieter
- Vermittlung zwischen Mietern und Eigentümern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Unterstützung bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum
- finanzielle Unterstützung auf Antrag (im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs)

Jetzt liegt es an Ihnen!

Zuständig für die Förderung von Gebäudemodernisierungen in den Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Unter Telefon 0711/216-20301 erfahren Sie die Durchwahl des für Sie zuständigen Sachbearbeiters. Hier erhalten Sie auch Adresse und Telefonnummer des jeweiligen Modernisierungsbetreuers, der Sie kostenlos und unverbindlich berät. Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, denn nur mit Ihnen kann die Erneuerung des Gebietes ein Erfolg werden.

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Eberhardstraße 10, zweites Obergeschoss

70173 Stuttgart

Telefon: 0711/216-20301

Fax: 0711/216-20304

Mail: poststelle.61-8@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de

