## 6. Wie ist der Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme?

Die geplante Maßnahme ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Sanierungsberater der Gemeinde Obersulm, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, abzustimmen.

Daher ist es wichtig, dass der Eigentümer rechtzeitig mit der Gemeinde 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 Gemeinde 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 mein Gebäude nicht mehr modernisierungsfähig bzw. -würdig ist?

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen erfolgt

a) im Falle einer Wiederbebauung des Grundstücks gemäß den städtebaulichen / gestalterischen Maßgaben der Gemeinde in Form einer Entschädigung in Höhe von **100 %** der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten

b) in allen weiteren Fällen (Abbruch ohne Neubebauung) in Form einer Entschädigung in Höhe von maximal **50 %** der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten.

Eine Förderung des Gebäuderestwertes findet in beiden Fällen nicht statt. Eine Förderung der Neubebauung ist im Rahmen der Städtebaulichen Förderung ausgeschlossen.

**Hier können sich interessierte Eigentümer beraten lassen:**

**Gemeinde Obersulm**
Gemeindeverwaltung
Bernhardstr. 1
74182 Obersulm
Herr Jochen Dicht
Telefon 07130 28-110
jochen.dicht@obersulm.de

**Wolfgang Mielitz**
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
Telefon 0711 66 77-32 64
wolfgang.mielitz@landsiedlung.de
www.landsiedlung.de

Gemeinde Obersulm

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

# Gemeinde Obersulm Ortsteil Willsbach

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme »Spatzenberg«

**Infobroschüre zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen**

## 1. Vorbemerkung

Die Erneuerung und Instandsetzung von Gebäuden bzw. die Neuordnung privater Grundstücke nimmt im Sanierungskonzept der Gemeinde Obersulm einen maßgeblichen Stellenwert ein.
Mit dieser Infobroschüre möchten die Gemeinde Obersulm und die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH nochmals auf die einmalige Möglichkeit der Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen aufmerksam machen.

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Einblick in die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Förderung privater Vorhaben.
Interessierte Eigentümer können sich selbstverständlich jederzeit individuell – idealerweise im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des betroffenen Gebäudes – beraten lassen. Entsprechende Kontaktdaten finden Sie am Schluss der Broschüre.

Die Gemeinde Obersulm würde sich freuen, wenn möglichst viele Eigentümer mit geeigneten Modernisierungs- und Baumaßnahmen zum Gelingen der städtebaulichen Erneuerung in Willsbach 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 liegen und für deren Durchführung vor Maßnahmenbeginn zwischen Eigentümer und Gemeinde eine „Modernisierungsvereinbarung“ geschlossen wurde.

**Inhaltliche Voraussetzungen**
Das geplante Vorhaben muss grundsätzlich im Einklang stehen mit den Entwicklungs- und Erneuerungszielen der Gemeinde Obersulm. 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 Ortsbildgestaltung ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen. Frühzeitig vor Maßnahmenbeginn hat deshalb eine Abstimmung des Vorhabens mit der Gemeinde bzw. der Landsiedlung zu erfolgen. Die in diesem Zusammenhang festgelegten konzeptionellen, gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben sind fester Bestandteil der zwischen Eigentümer und Gemeinde zu schließenden Modernisierungsvereinbarung.

## 3. Welche Maßnahmen (Auswahl) sind förderfähig?

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

## 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 anerkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote **25 %**.
Für alle über dieser Obergrenze bis **200.000 €** liegenden anerkennungsfähigen 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 € | 25 % | 100.000 € x 25 % = | 25.000 € |
| über 100.000 € bis 200.000 € | 10 % | 100.000 € x 10 % = | 10.000 € |
| | | **maximaler Gesamtzuschuss =** | **35.000 €** |

Unterhalb einer Bagatellgrenze der anerkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von **15.000 €** 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 **9,00 €** bewertet wird.

**Rechenbeispiel:**
Fremdkosten (Material- und Handwerkerkosten) **50.000 €**
mögliche Eigenleistungen **7.500 €**

entspricht **833,3** anerkennungsfähigen Stunden

## 5. Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

In die Überlegung zur Finanzierung eines Erneuerungsvorhabens mit einzubeziehen ist neben der direkten Förderung (Bezuschussung) 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.

Zu beachten ist, dass hier ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden besteht. Gemeinde und Landsiedlung können daher keine Haftung für die Anerkennung der bescheinigten Herstellungskosten übernehmen.

Vor der Modernisierung

nachher