

# Sanierung Bruchsal SSP „Südstadt“



## Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Südstadt“

### 1. Fördermöglichkeiten - Allgemeines

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südstadt“ sind folgende Förderungen für die Erneuerung des Bestandes möglich:

1	2	3
Förderung energetischer Maßnahmen nach KfW	Städtebaufördermittel im SSP Gebiet	Steuerliche Sonderabschreibungen
KfW 151 oder 430 energieeffizient Sanieren  KfW 159 oder 455 Altersgerecht umbauen	Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit 22,5 % verlorenem Zuschuss bis max. 15.000 € je Objekt	§ 7h Einkommensteuergesetz § 10f Einkommensteuergesetz § 11a Einkommenssteuergesetz

Städtebaufördermittel sollen eingesetzt werden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden mit Wohnnutzung. Darunter fallen reine Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude (gewerbliche Nutzung).

Kann eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahmen zu beziehen.

#### Grundsatz:

- Die Förderung nach KfW hat Vorrang vor der Förderung nach Städtebaufördermitteln.
- Einzelne Förderprogramme der KfW dürfen mit der Sanierungsförderung kombiniert werden. Teilweise sind Doppelförderungen ausgeschlossen. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.
- Die steuerliche Sonderabschreibung ist im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergänzend zur KfW Förderung und zur Förderung mit Städtebaufördermitteln möglich.

### 2. Förderung energetischer Maßnahmen nach KfW

Förderfähig sind Einzelmaßnahmen wie zum Beispiel:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren, Lüftungs- und Heizungsanlagen.

Die Förderungen richten sich nach den aktuellen KfW Förderprogrammen. Die Konditionen sind über die L-Bank oder Hausbank zu erfragen.

### 3. Förderungen mit Städtebaufördermitteln

#### 3.1. Modernisierung

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung - entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat. Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung. Die Modernisierungskosten sind - bezogen auf einen normalen Standard - voll förderfähig.

Modernisierungsmaßnahmen sind z.B.: der Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik, Heizungsanlagen, Sanitäre Anlagen einschließlich neue Anschlüsse, Küchen (ohne Einrichtungsgegenstände), Elektroversorgungsleitungen, Wärme- und Schallschutz, Sprech- und Türöffneranlagen, wohntechnische Verbesserungen: Verbesserung der Wohngrundrisse, Erneuerung der Fenster zur besseren Belichtung und Besonnung, Einbau von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure) und die Schaffung privater Stellplätze.

### 3.2. **Instandsetzung**

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen. Dabei sind diejenigen Kosten nicht zu berücksichtigen, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss. Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B. Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik, Einbau neuer Haus- und Garagentüren, Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung, Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden, Trockenlegung von Wänden und Böden, Erneuerung des schadhafte Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen, Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion.

### 3.3. **Instandhaltungsmaßnahmen**

Instandhaltungsmaßnahmen sind z.B. - Pflege und Erhaltung der Haustechnik - neuer Fassadenanstrich - Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.  
Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können **nicht** gefördert werden.

### 3.4. **Förderhöhe**

Die Förderung erfolgt durch einen verlorenen Zuschuss über **22,5%** der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bis **max. 15.000 €** je Objekt.  
Neubauten sind nicht förderfähig.  
Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

## 4. **Sonderabschreibungen nach dem Einkommensteuergesetz (ESTG)**

### 4.1. **§ 7h ESTG – erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.

### 4.2. **§ 10f ESTG – Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen.

### 4.3. **§ 10g ESTG – Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen.

### 4.4. **Die steuerliche Abwicklung obliegt dem Eigentümer**

## 5. **Verfahrensschritte**

- 5.1. Erstes Beratungsgespräch mit der Sanierungsstelle und dem Energieberater der Energieagentur
- 5.2. Festlegung der geplanten Maßnahmen
- 5.3. Kostenermittlung nach Din 276, gewerksweise

- 5.4. Vorlage der Kosten und Planungen und Aufteilung der Kosten nach Antragstellung für KfW-Förderung und Förderung aus Städtebaufördermitteln.
- 5.5. Antragstellung der KfW Förderung
- 5.6. Abschluss eines Fördervertrages für die Förderung aus Städtebaufördermitteln.
- 5.7. Nach Vorlage des KfW Bewilligungsbescheides und Unterzeichnung des Fördervertrages erfolgt der Baubeginn.
- 5.8. Nach Fertigstellung aller Arbeiten Vorlage aller Rechnungsbelege zur Zuschussabrechnung.
- 5.9. Auszahlung des Zuschusses auf das Konto des Eigentümers.
- 5.10. Erteilung der Bescheinigung für die steuerliche Sonderabschreibung nach Nr. 4 auf Antrag des Eigentümers.  
Führt ein Eigentümer seine Maßnahmen ohne Zuschüsse aus, so muss die Maßnahme, wie beim Fördervertrag vorab abgesprochen sein.

Ansprechpartner:

Stadt Bruchsal, Stadtplanungsamt, Sanierungsstelle  
Otto-Oppenheimer-Platz 5, 76646 Bruchsal  
Herr Gohl  
Tel. 07251 / 79 / 467  
Fax. 07251 / 79 / 11467  
Email dieter.gohl@bruchsal.de