

Hier können sich interessierte
Eigentümer beraten lassen:

Annette Friedel
Hauptamt
Gemeindeverwaltung
Bahnhofstraße 25
73331 Gingen an der Fils
Telefon 07162 - 9606-30
a.friedel@gingen.de



Wolfgang Mielitz
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
Telefon 0711 - 6677-3264
wolfgang.mielitz@landsiedlung.de
www.landsiedlung.de



1. Vorbemerkung

Die Erneuerung und Instandsetzung von Gebäuden bzw. die Neuordnung privater Grundstücke nimmt im Sanierungskonzept der Gemeinde Gingen einen maßgeblichen Stellenwert ein. Mit dieser Infobroschüre möchten die Gemeinde Gingen 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 Gingen würde sich freuen, wenn möglichst viele Eigentümer mit geeigneten Modernisierungs- und Baumaßnahmen zum Gelingen der städtebaulichen Erneuerung in Gingen 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 Gingen. 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 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



4. Wie errechnet sich die Förderung?

Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaus von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses.
 Unterhalb einer Grenze in Höhe von 100.000 € der als Erneuerungsaufwand anerkannter Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde liegende Förderquote 20 %.
 Für alle anerkannter Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von 200.000 € auf 25 %.
 Für alle über dieser Obergrenze liegenden anerkannter Herstellungskosten bis maximal 400.000 € 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 400.000 €
bis 100.000 €	20 %	100.000 € x 20 % = 20.000 €
über 100.000 € bis 200.000 €	25 %	100.000 € x 25 % = 25.000 €
über 200.000 € bis 400.000 €	10 %	200.000 € x 10 % = 20.000 €
		maximaler Gesamtzuschuss = 65.000 €

Unterhalb einer Bagatellgrenze der anerkannter Herstellungskosten in Höhe von 30.000 € 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.

- **Rechenbeispiel:**
 Fremdkosten (Material- und Handwerkerkosten) 50.000 €
 mögliche Eigenleistungen 7.500 €
 entspricht 937,5 anerkannter 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 eigenem 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



6. Wie ist der Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme?

Die geplante Maßnahme ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Sanierungsberater der Gemeinde Gingen, 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 Kostenvorschlägen 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?

In diesem Fall fördert die Gemeinde Gingen die Grundstücksfreimachung. Die Entschädigung beträgt 100 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten. Eine Förderung des Gebäuderestwertes findet nicht statt.

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Gingen erfolgt und ist grundsätzlich begrenzt auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen. Bei allen nicht im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

