

# JUNGINGEN

## STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME „ORTSMITTE II“

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER UND EIGENTÜMERINNEN –  
INFOVERANSTALTUNG AM **05.02.2024** IN GEMEINDESAAL DES RATHAUSES



|||| ■ ■ — — Reschl  
|||| ■ ■ — — Stadtentwicklung



# BÜROPROFIL

kommunalorientiert und umsetzungsbezogen



„**Ernsthaft** nachdenken  
über die Zukunft.

**Professionell** Ziele und  
Projekte definieren.

**Gut gelaunt** im Team planen  
und umsetzen.“

*ernsthaft*



# GLIEDERUNG

Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte II“

A

**SANIERUNG ALLGEMEIN**

B

**SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE II“**

C

**RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

D

**FÖRDERUNG PRIVATER BAUMAßNAHMEN**

E

**AUSBLICK**

## Sanierung allgemein



### GISEK

- **Bestandserhebung und Analyse**
- **Bürgerbeteiligung / Planungswerkstatt:** Ergebnisse der Bestandserhebung und Analyse, SWOT-Analyse...
- **Neuordnungskonzept & Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- **Termin mit Regierungspräsidium:** Vorstellung des Antragsgebiets (Vorort)
- **GISEK-Beschluss**



### NEUANTRAG

- **Antragsfrist: 02. November** → ggfs. Zuwendungsbescheid i.d.R. April/Mai im Folgejahr
- **Beschluss über die Durchführung der Voruntersuchung (VU)** → Beauftragung Sanierungsträger
- **VU inkl. Beteiligung TÖBs/Privater** (ca. 4 Wochen)
- **Vorstellung VU und Infoveranstaltung** zum Thema Sanierung / Verfahrenswahl / Fördersätze...
- **Beschluss Sanierungsgebiet** als Satzung

# A SANIERUNG ALLGEMEIN

---

1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung (Mai 2024) ✓
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 18.04.24 ✓
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 20.06.24 ✓
4. Information und Befragung aller Eigentümer/Mieter/Pächter im Untersuchungsgebiet nach dem Zustand der Gebäude und den Modernisierungsabsichten nach § 138 Abs. 1 BauGB ✓
5. Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB ✓
6. Auswertung der Ergebnisse ✓
7. Erstellung des VU-Berichts mit Abwägung der Stellungnahmen, Präzisierung des Neuordnungskonzepts/ der KuF und Empfehlung der Verfahrenswahl in Rücksprache mit dem Regierungspräsidium ✓
8. Kenntnisnahme des VU-Berichts und Beschluss der Satzung 14.11.2024 ✓

### Voraussetzung eines Sanierungsverfahrens



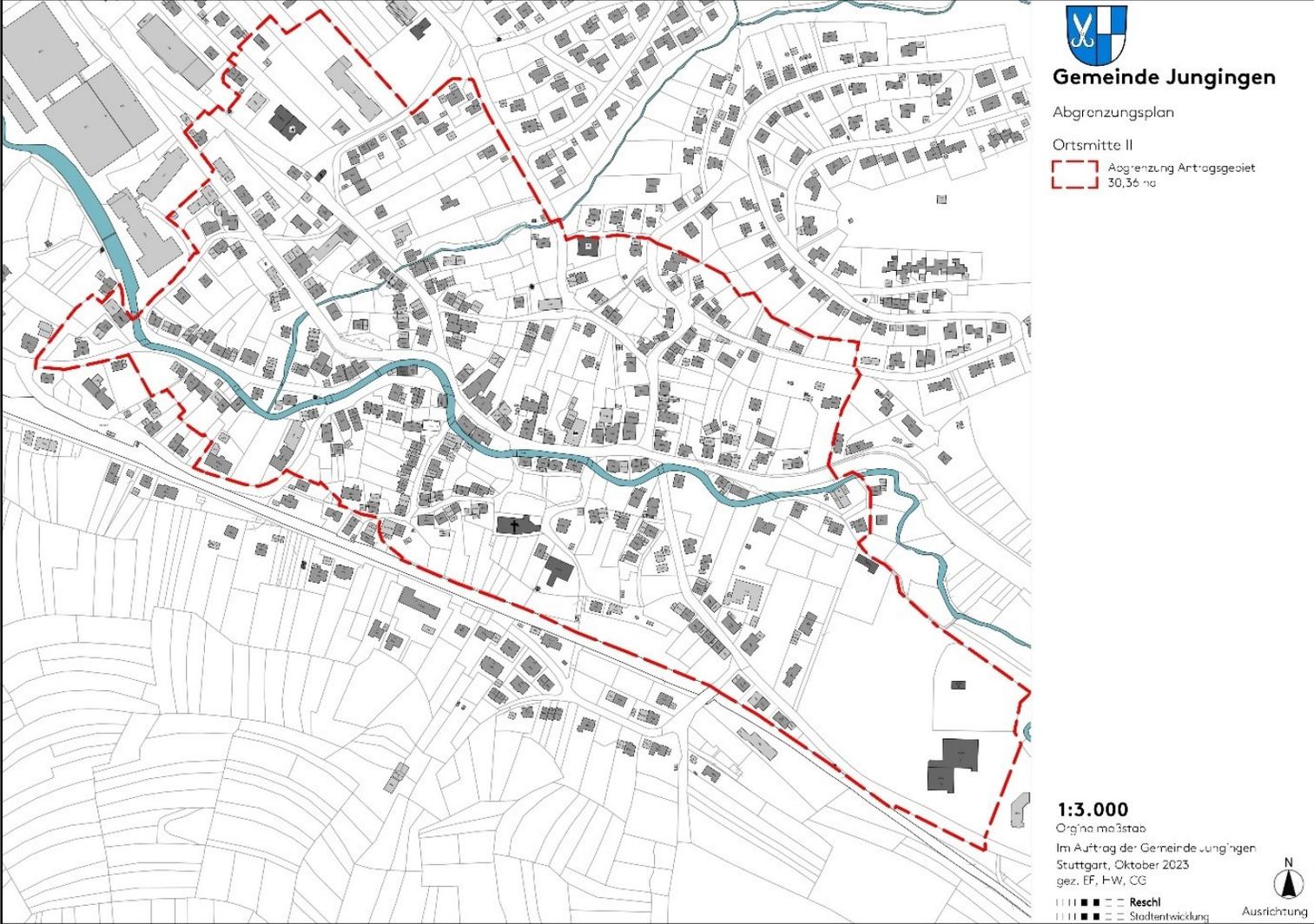
- **Städtebauliche Misstände** (funktional/baulich)
- **Gebietsbezug:** Abgrenzung Sanierungs-/Fördergebiet
- **Zügigkeitsgebot:** Zügige Verfahrensdurchführung
- Kommune trägt die **Gesamtverantwortung** der Umsetzung
- **Subsidiaritätsprinzip:** Fördervorrang der Fachförderung



# B SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE II“

---

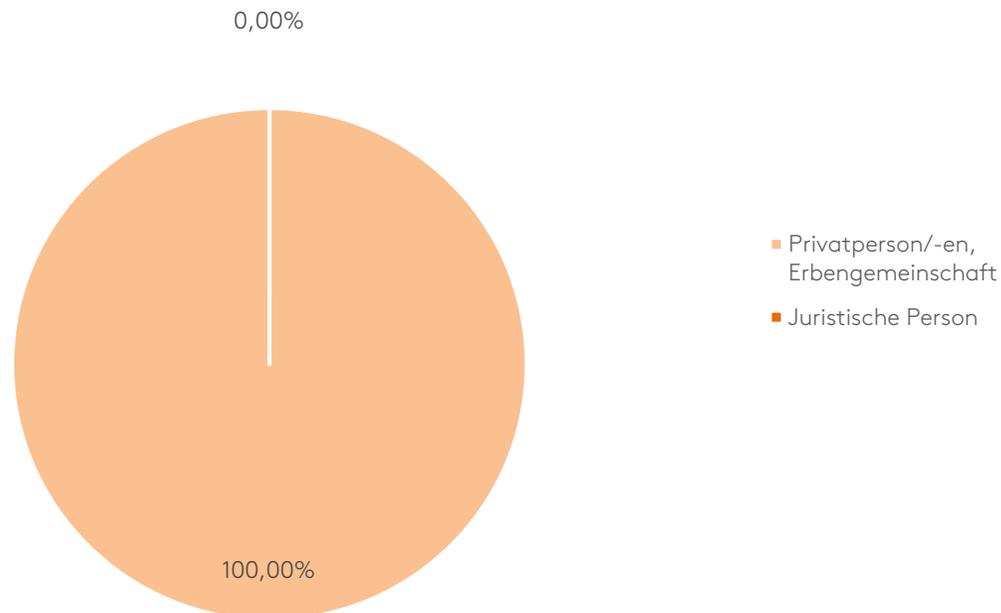
## Gebietsabgrenzung Vorbereitende Untersuchungen



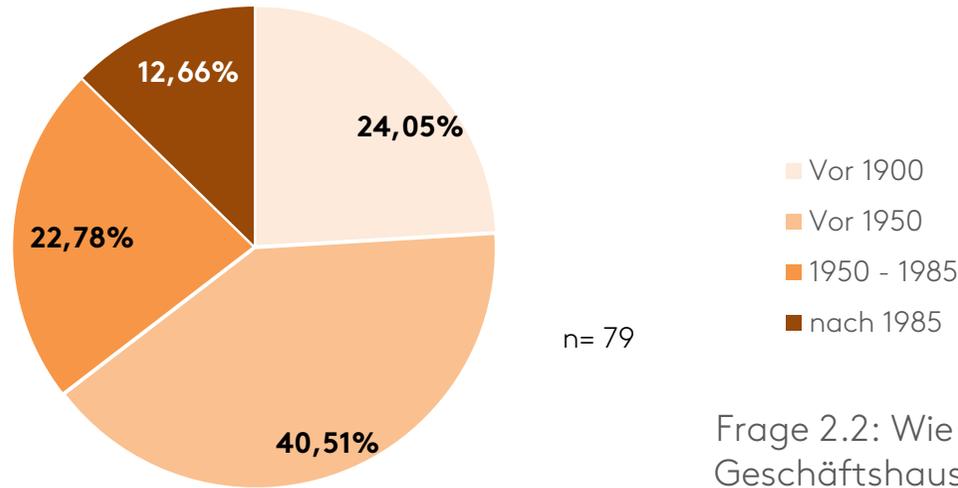
■ ■ ■ ■ ■ Reschl  
 ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

- 260 Personen wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 90 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von **34,6 %**
- 223 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 79 Objekten Rückmeldung
- **35,4 %** des Gebäudebestands

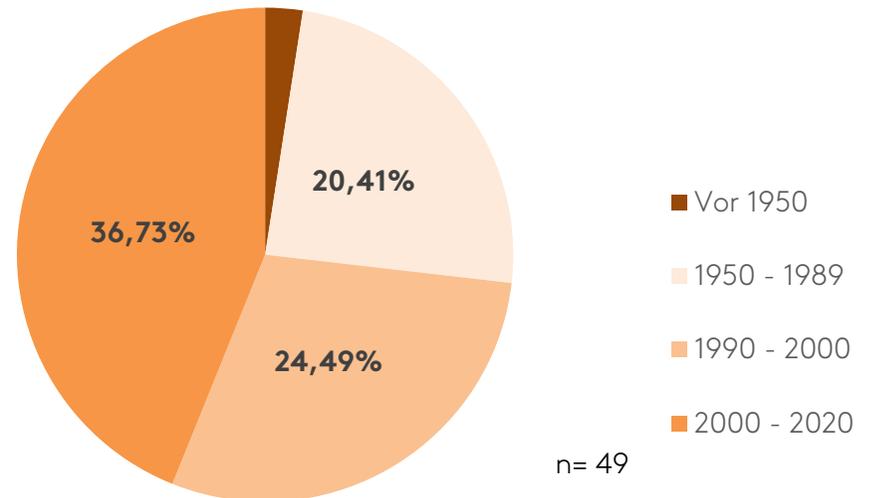
Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?



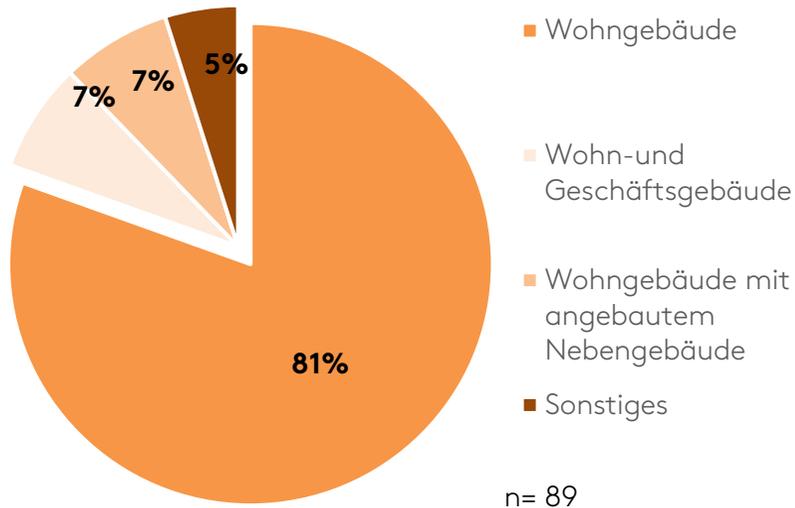
Frage 2.1: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Baujahr?



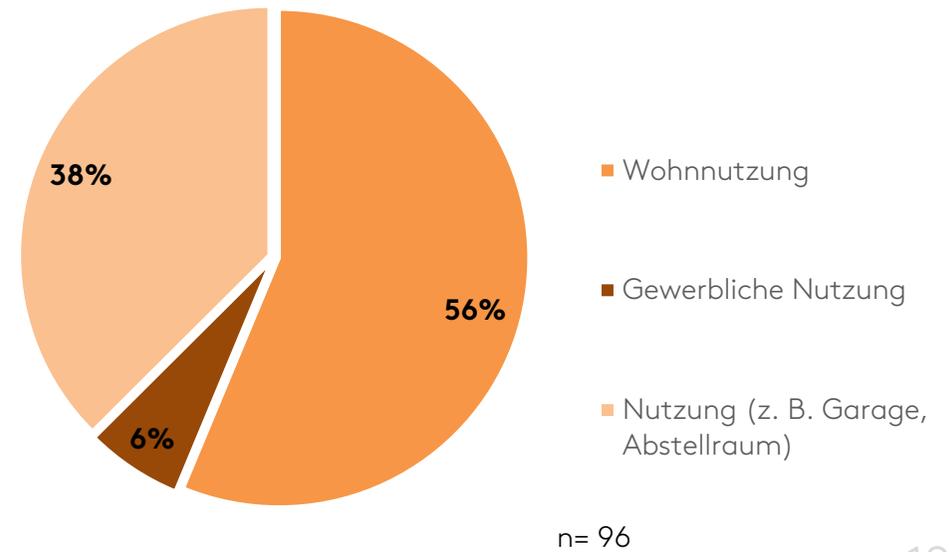
Frage 2.2: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Letzte größere Umbaumaßnahme?



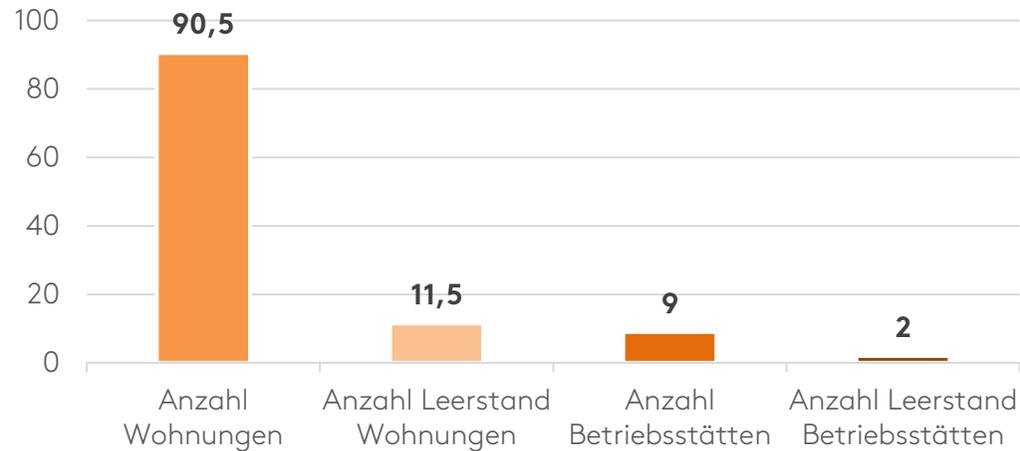
Frage 3: Welche Nutzung hat das Gebäude?



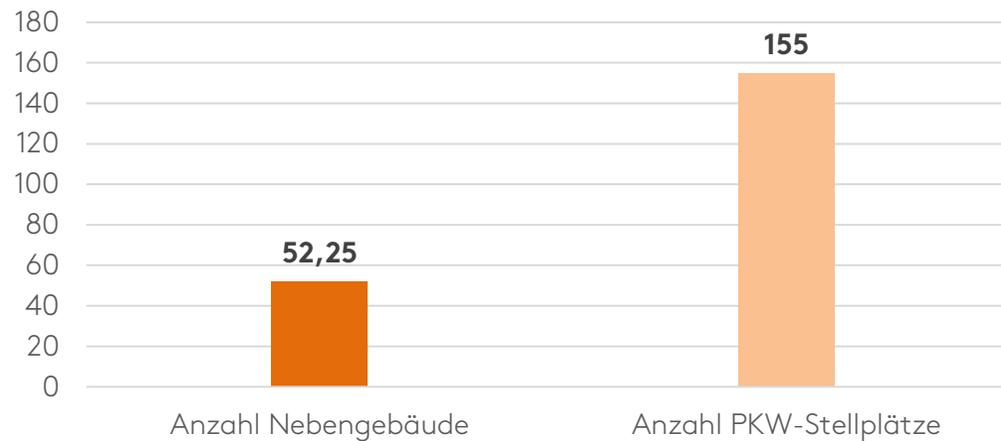
Frage 4: Welche Erdgeschossnutzung ist vorhanden?



Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?



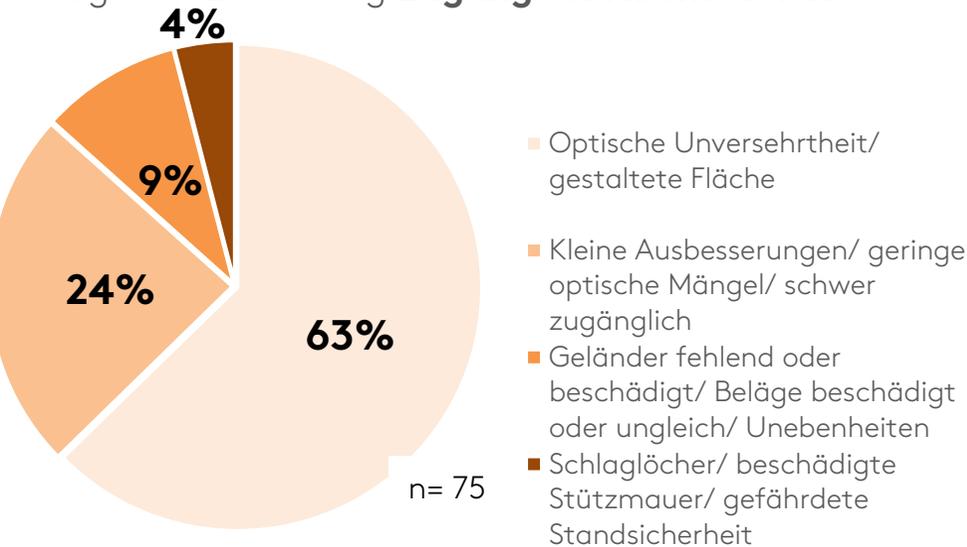
Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?



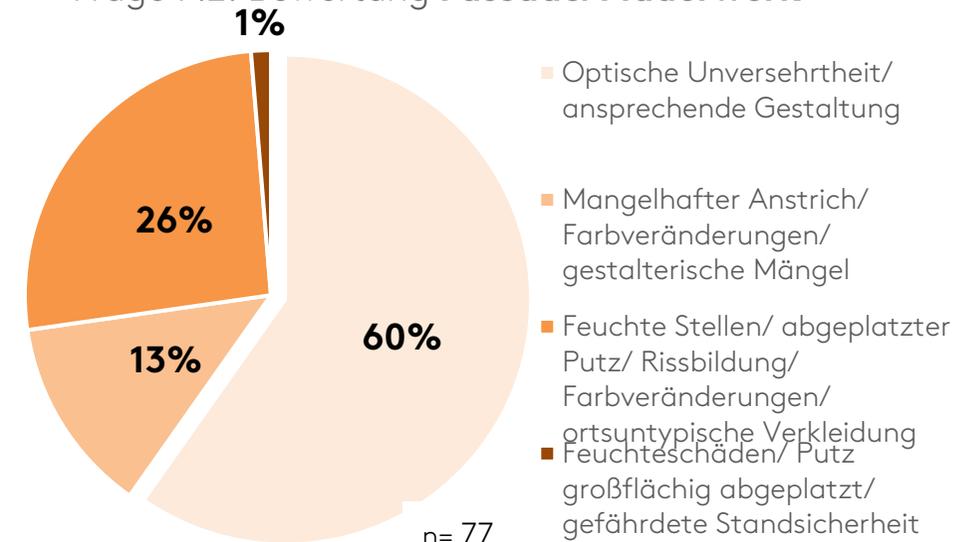
**Frage: Zustand des Gebäudes**

TEIL B

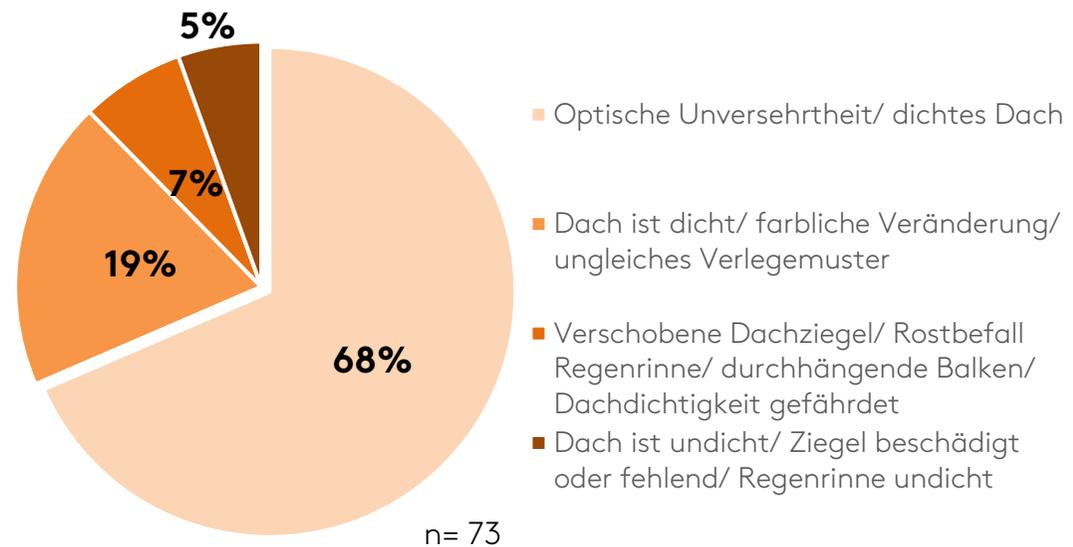
Frage 7.1: Bewertung **Zugangs-/Außenbereich**



Frage 7.2: Bewertung **Fassade/Mauerwerk**



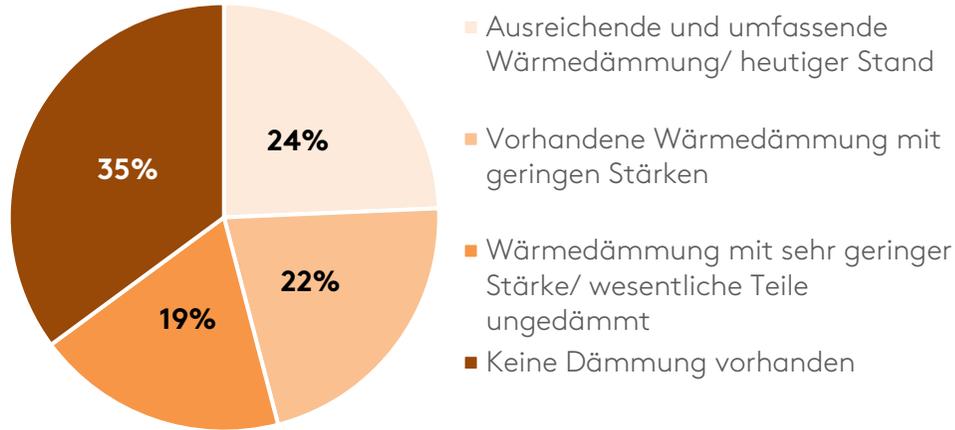
Frage 7.3: Bewertung **Dach/ Dachstuhl**



|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung

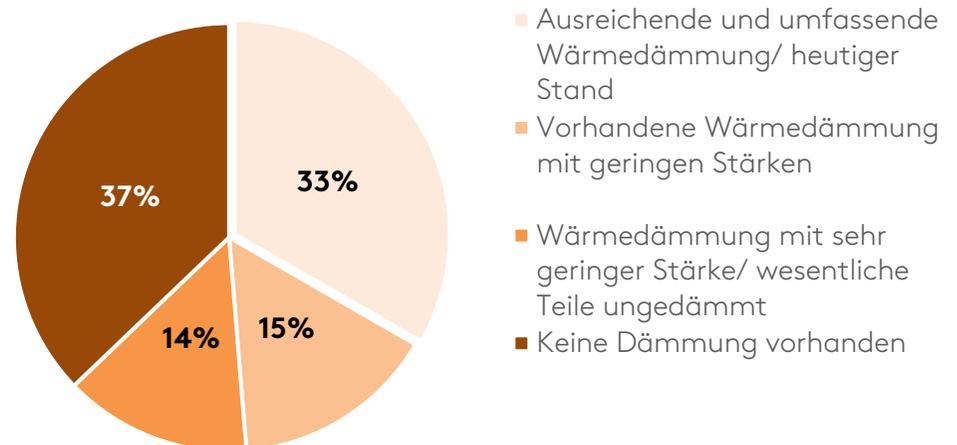
Frage 8.1: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung der Gebäudefassade?

n= 74

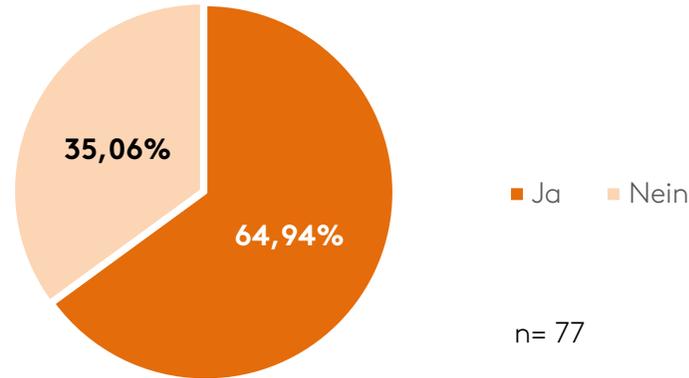


Frage 8.2: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung des Daches?

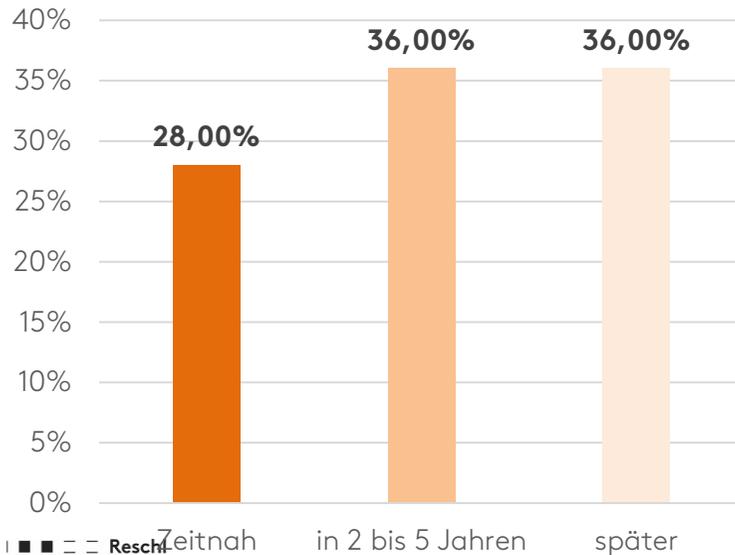
n= 78



Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

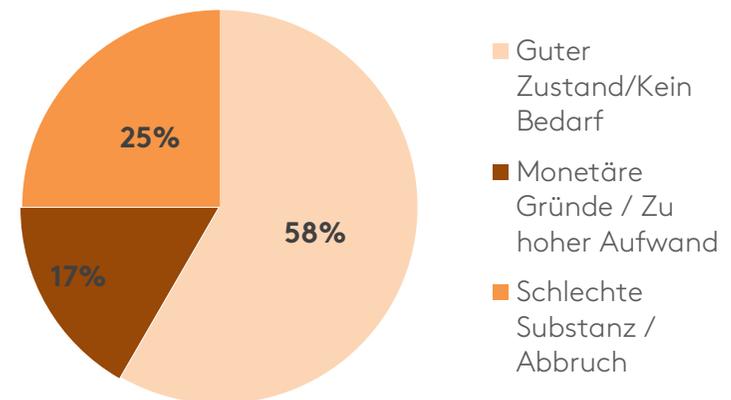


Frage 9.1: Wenn ja, wann?

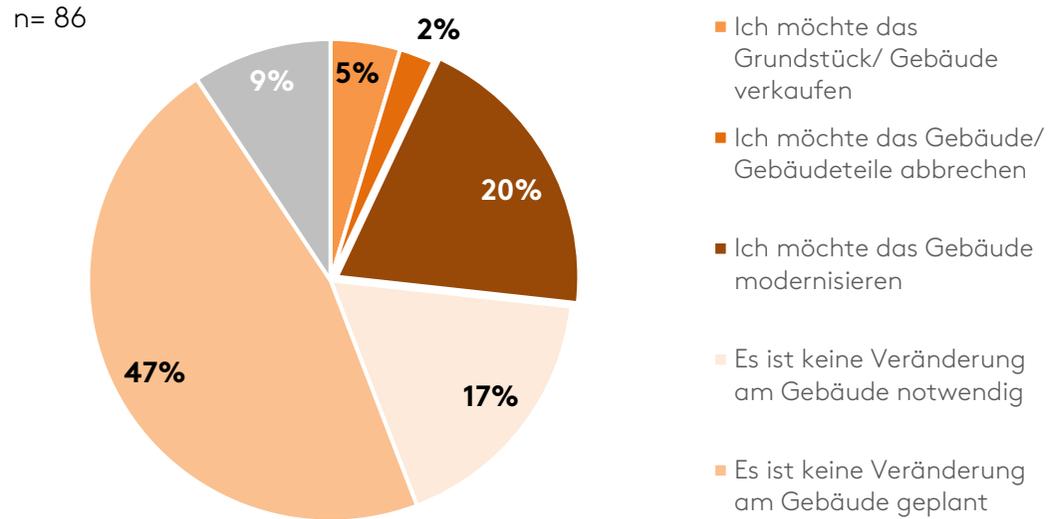


Rescht  
Stadtentwicklung

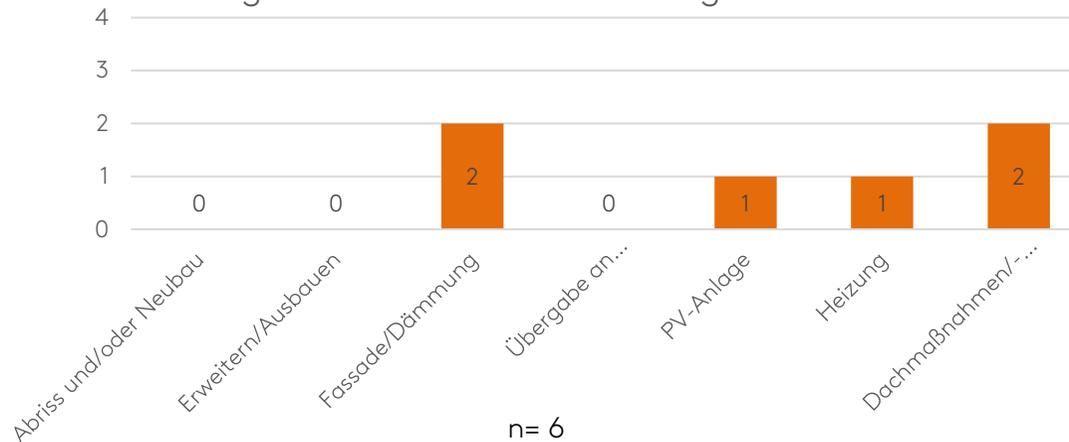
Frage 9.2: Wenn nein, warum?



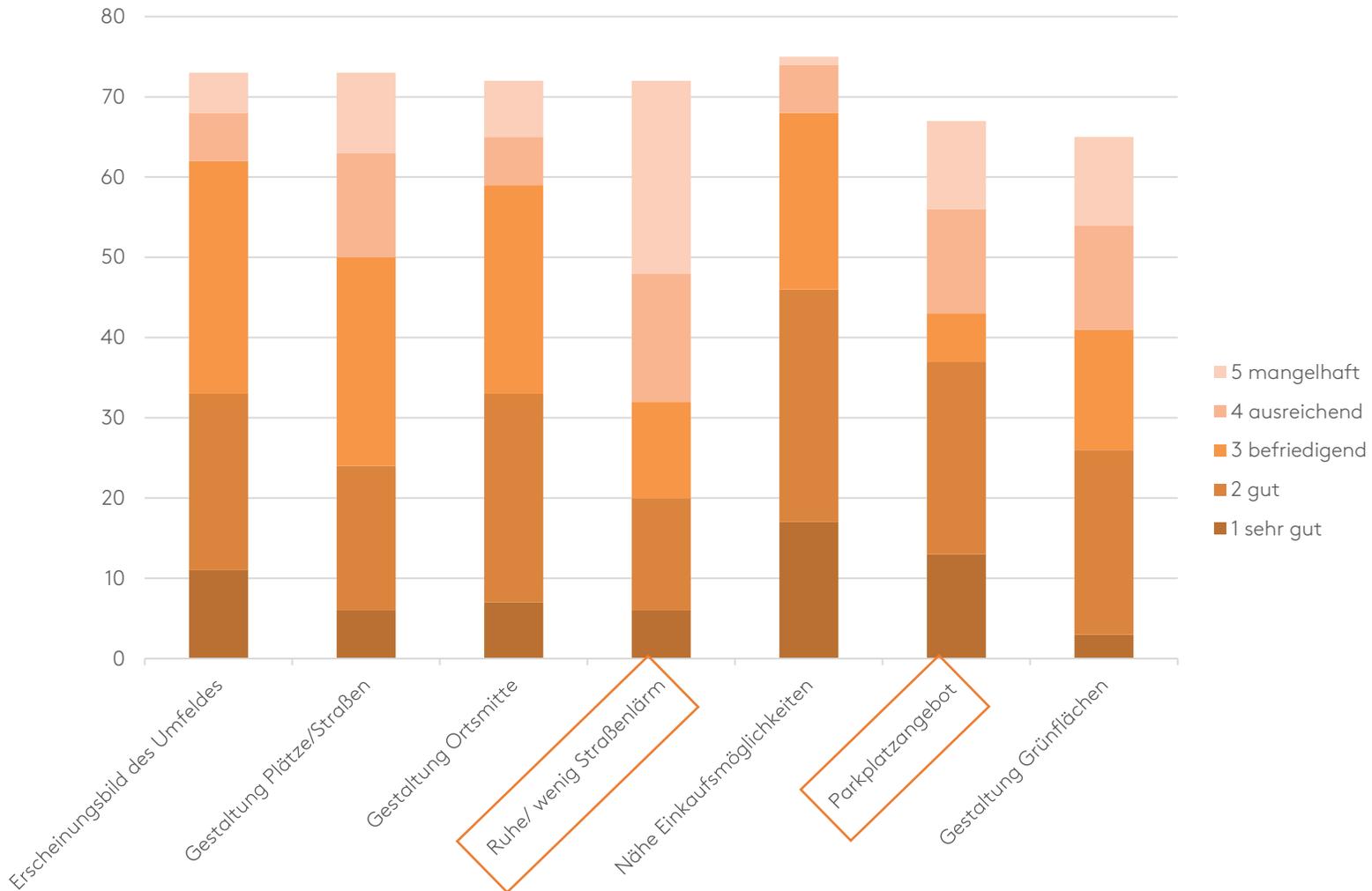
Frage 10: Welche Absichten haben Sie für die Zukunft Ihres Gebäudes?



Frage 10: Maßnahmen - Sonstiges



Frage 11: Bewertung des Wohnumfeldes



## Frage 13: Erwartungen, Anregungen (Anzahl der Nennungen)

- Verkehrsberuhigung/30er-Zone (4 Nennungen)
- Mehr Grünflächen/Bäume (3 Nennungen)
- Spielplatz für Kinder (2 Nennungen)
- Beseitigung von Gebäudeleerständen (1 Nennung)

## Rückmeldungen Privater



### Gemeinde Jungingen

Sanierungsgebiet "Ortsmitte II"

-  Abgrenzung Antragsgebiet  
30,36 ha
-  Bestandsgebäude
-  Rückmeldungen

**1:3000**

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Jungingen

Stuttgart, August 2024

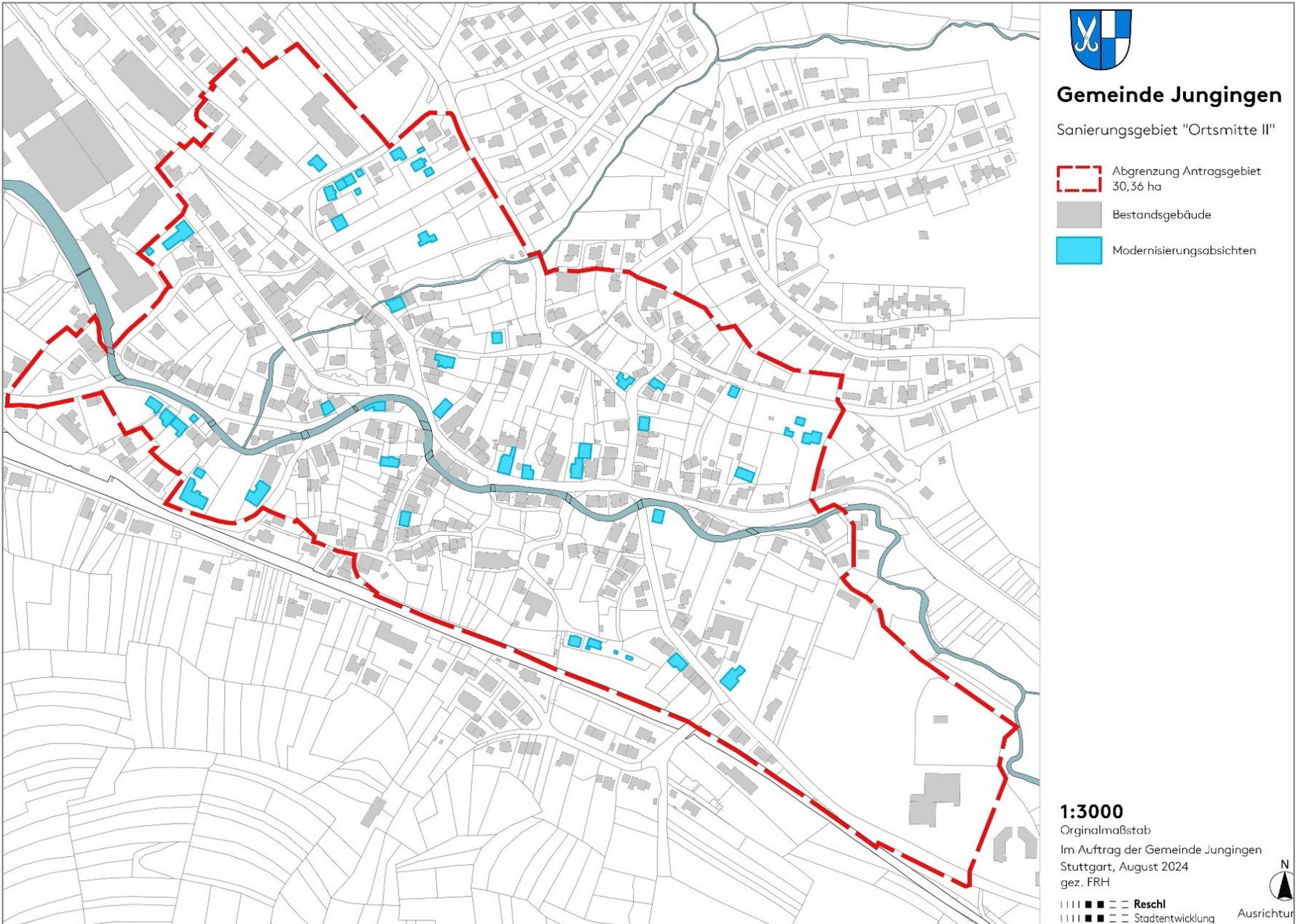
gez. FRH

-  ■ ■ ■ ■ ■ Reschl
-  ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Ausrichtung

## Modernisierungsbereitschaft Privater



- 27 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- 15 haben sich zurückgemeldet
- 10 hat keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert
- 5 haben keine Bedenken, aber Hinweise gegeben:
  - Regionalverband Neckar-Alb
  - LRA Zollernalbkreis – Bauen und Naturschutz
  - Regierungspräsidium Tübingen
  - Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
  - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

## Maßnahmenübersicht



### Gemeinde Jungingen

GISEK Neuordnungskonzept

Ortmitte II

Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet 30,36 ha

- Gebäudeabbruch prüfen
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Grünfläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Neugestaltung Verkehrsraum
- Freiflächengestaltung
- Brückensanierung
- Nachverdichtungspotenziale
- Bestandstraßen
- Bestandgebäude

#### Maßnahmen

- 1** Freiflächengestaltung + Brückensanierung
- 2** Rathausmodernisierung
- 3** Neugestaltung Verkehrsraum
- 4** Grunderwerb + Neuordnung Schulstraße  
Herstellung Spielplatz und Treffpunkt
- 5** Modernisierung Mehrzweckhalle / Hallenbad
- 6** Erneuerung Feuerwehr | Erneuerung Freibad

**1:3.000**

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Jungingen

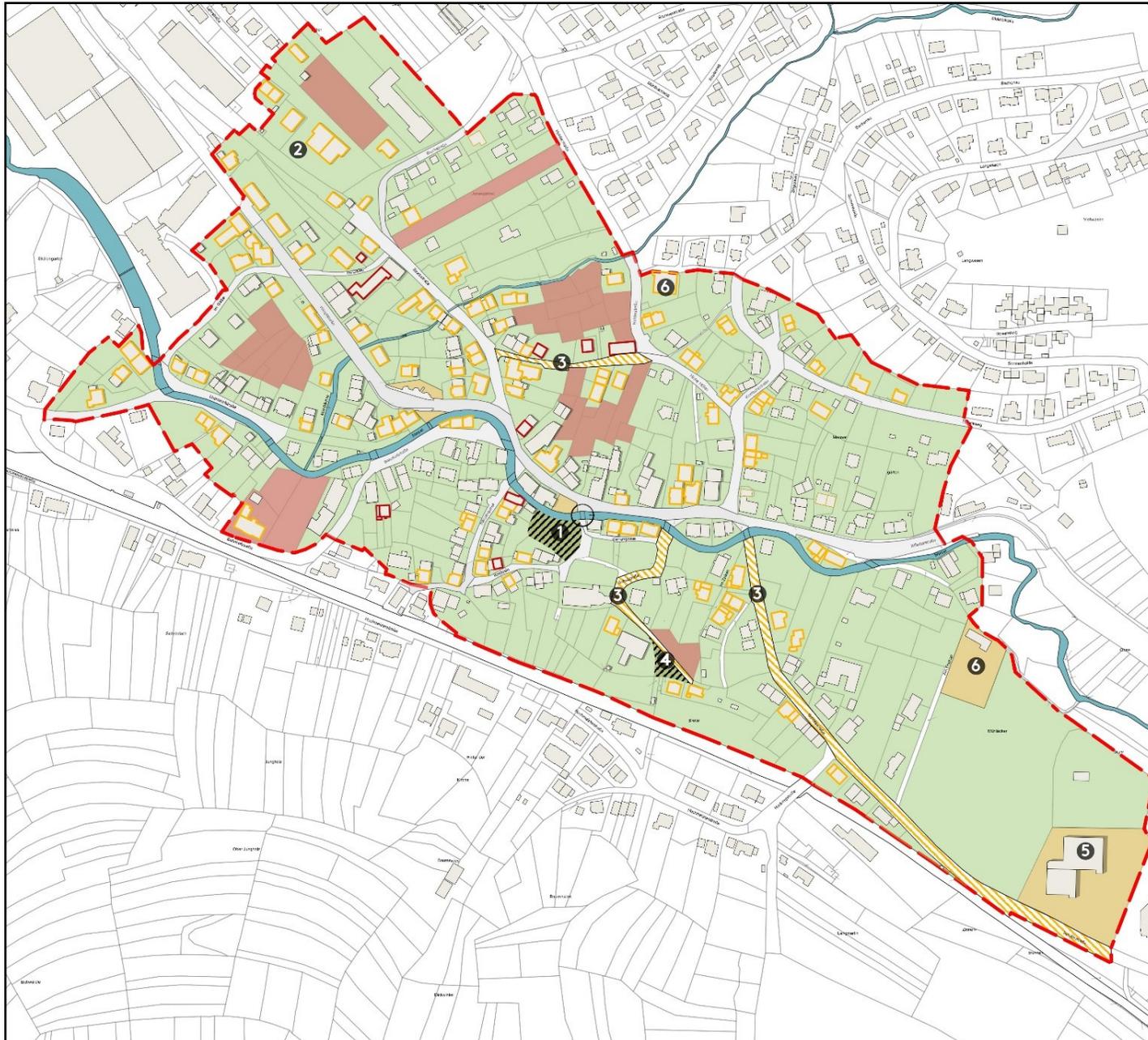
Stuttgart, September 2023

gez. EF, HW

Reschl  
 Stadtentwicklung



Ausrichtung





I Ausgaben:	€
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	10.000
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	50.000
Fachplanungen/ Wettbewerb Hauptstraße/ Festplatz/ Gemeinbedarf	40.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>	
Grunderwerb Schulstraße (ca. 754 m² x 95€ aktueller Bodenrichtwert)	72.000
Grunderwerb Kirchrain	46.000
Privater Abbruch (2 x 30.000€)	60.000
<b>Freiflächengestaltung</b>	400.000
Kirchrain ( ca. 1.200 m² x 250€/m²)	300.000
Schulstraße (ca. 400 m²)	100.000
1.600 m² x 250€ (Obergrenze)	
<b>Erschließungsmaßnahmen (Straßensanierung)</b>	700.000
Schulstraße: Straßensanierung und Umlegung (1.200 m²)	300.000
Schütterstraße – Himbergstraße: Straßensanierung (1.600 m²)	400.000
Ca. 2.800 m² x 250€ (Obergrenze)	
<b>4. Baumaßnahmen</b>	
Privat geringe Intensität (22 x 20.000 €)	440.000
Privat hohe Intensität (18 x 30.000 €)	540.000
<b>Öffentliche Baumaßnahmen</b>	
Modernisierung öffentlicher Gebäude (85% der Kosten förderfähig)	3.000.000
Rathausmodernisierung	1.500.000
Mehrzweckhalle/ Hallenbad	1.500.000
<b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung</b>	120.000
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>5.391.000</b>
<b>II Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	<b>5.437.000</b>
Finanzhilfen 60 Prozent	3.262.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	2.175.000

Gesamtsumme  
Private  
Maßnahmen  
= 1.040.000 €  
davon 40 %  
= **416.000 €**  
**(Gemeindeanteil)**

# C

# RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

- Das **„vereinfachte“ Verfahren** unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB
- Das **„klassische“ oder „umfassende“ Verfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB:
  - Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben
  - Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d. h. die Verpflichtung der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht

Sowohl im umfassenden als auch im vereinfachten Verfahren kommen sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das **allgemeine Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebiets (mit Begründung eines öffentlichen Interesses, z. B. bei Verbreiterung eines Gehwegs, Schlüsselgrundstücke für öffentliche Gebäudeerweiterungen etc.)
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen (im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise ausschließen)

### Empfehlung:

„Umfassendes“ Verfahren, da Änderungen der Bodenordnung im Gebiet zu erwarten sind:

- Neuordnung mit umfangreichem gemeindlichem Grunderwerb der ehemaligen Obstbaumschule
  - Deutlich intensivere Grundstücksnutzung durch Art/Maß der baulichen Nutzung
- > Bodenwerterhöhung zu erwarten, da nicht nur Bestandspflege durch Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden vorgesehen, sondern eine Gebietsumgestaltung angestrebt ist**

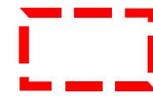
## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Abgrenzung Sanierungsgebiet

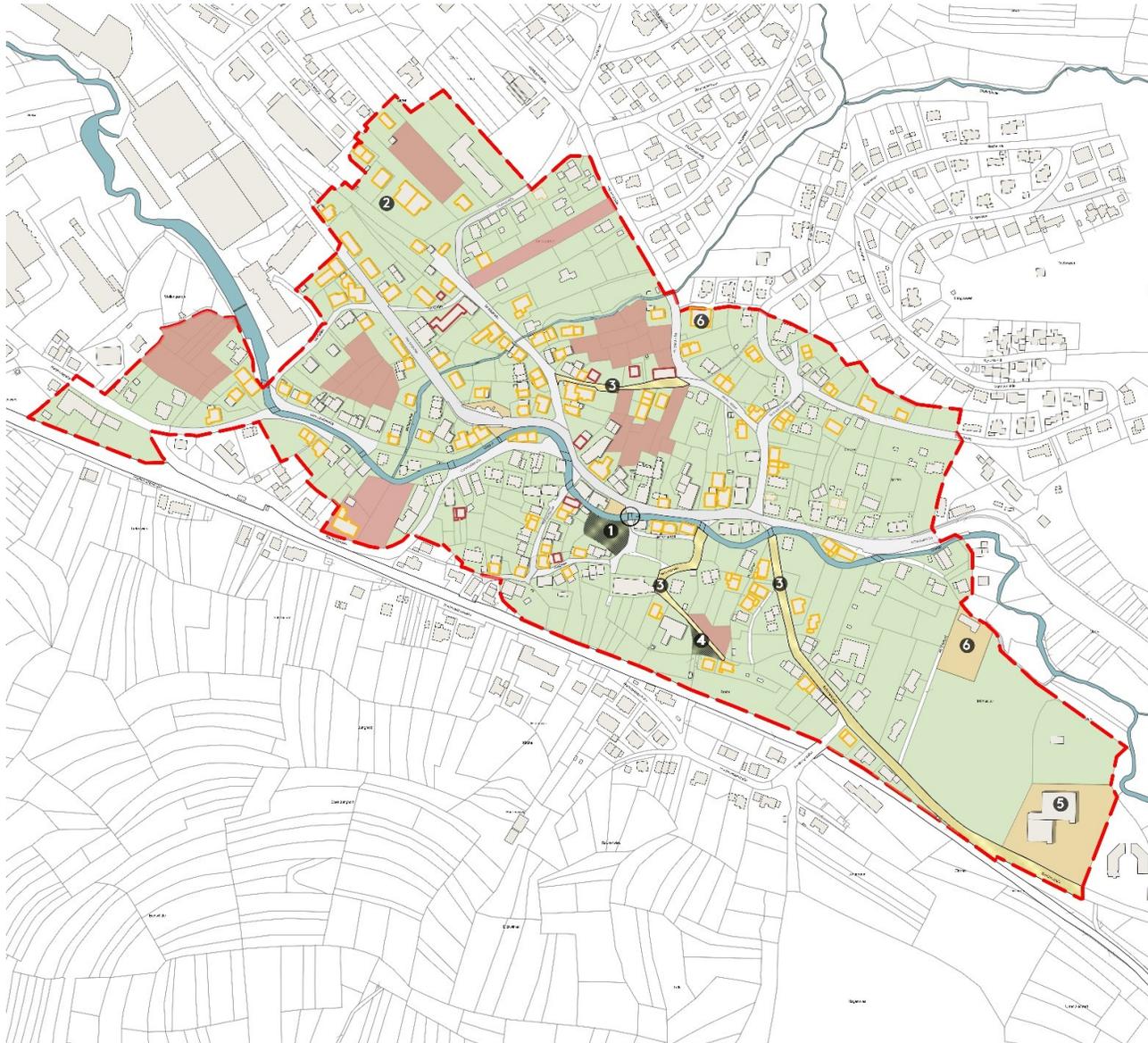


# TEIL C

## Sanierungsgebiet



Abgrenzung des  
Sanierungsgebiets  
ca. 31,75 Hektar



### Gemeinde Jungingen

#### Neuordnungskonzept

##### Ortsmitte II

Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet 31,75 ha

Gebäudeabbruch prüfen

Gebäude mit Modernisierungsbedarf

Grünfläche

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche

Neugestaltung Verkehrsraum

Freiächengestaltung

Brückensanierung

Nachverdichtungspotenziale

Bestandstraßen

Bestandgebäude

##### Maßnahmen

**1** Freiächengestaltung +  
Brückensanierung

**2** Rathausmodernisierung

**3** Neugestaltung Verkehrsraum

**4** Grunderwerb + Neuordnung Schulstraße  
Herstellung Spielplatz und Treffpunkt

**5** Modernisierung Mehrzweckhalle /  
Hallenbad

**6** Erneuerung Feuerwehr |  
Erneuerung Freibad

**1:3.500**

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Jungingen

Stuttgart, Oktober 2024

gez. JW

Reschl  
 Stadtentwicklung



Ausrichtung

# D

# FÖRDERUNG PRIVATER BAUMAßNAHMEN

---

### ... zu beachten



- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen Anteils** der förderfähigen Kosten
- **Restmodernisierungen** möglich (falls vorangegangene Baumaßnahme)
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** und **energetisch sinnvoll**

ABER  
**kein Rechtsanspruch**  
auf eine Förderung



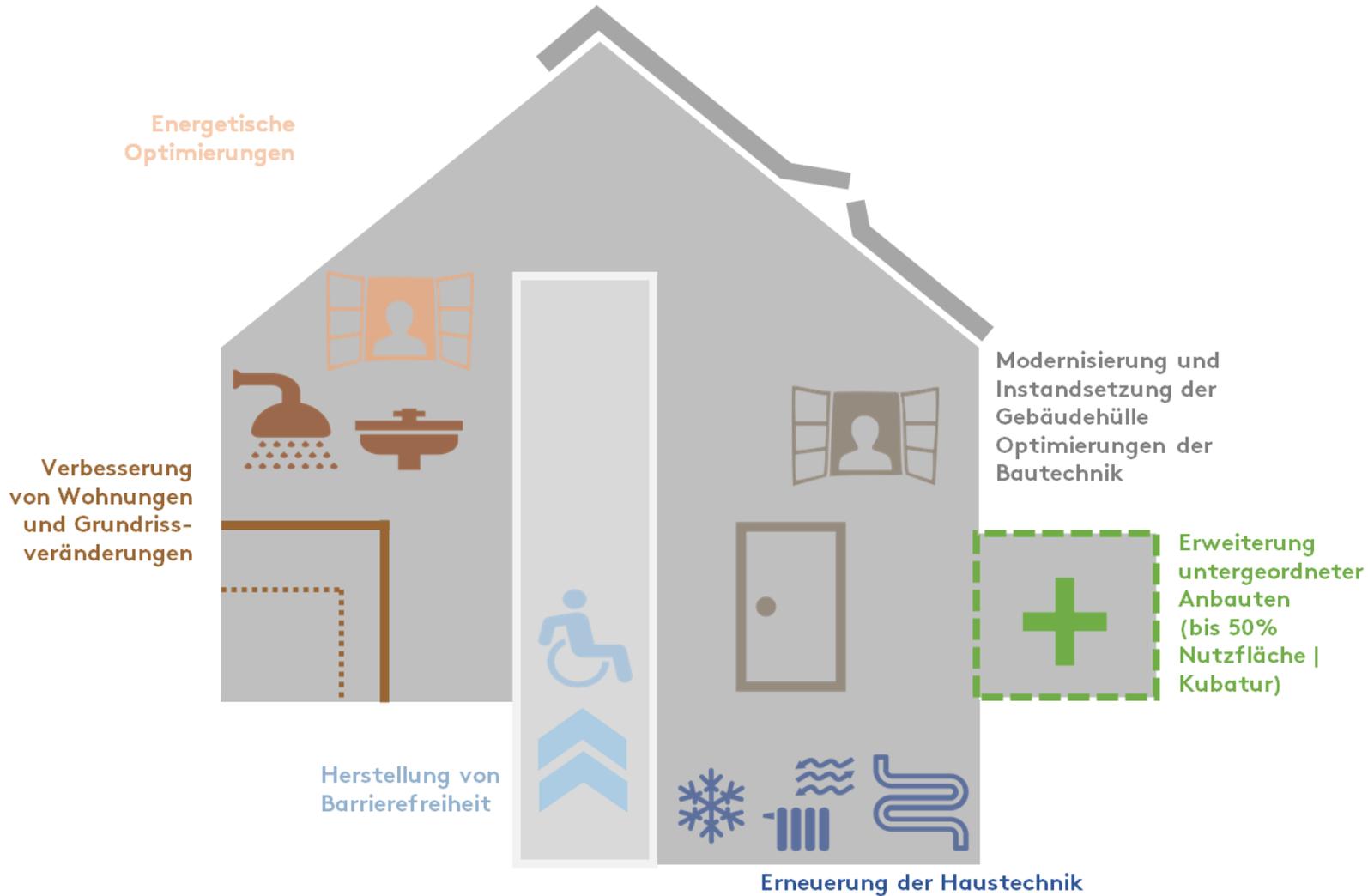
### ... nicht förderfähig

- Sanierungen vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Dekorative Maßnahmen bzw. „Schönheitsreparaturen“
- Luxuriöse Sanierungen
- Private Neubaumaßnahmen
- Heizanlagen mit Fossilen Brennstoffen

# FÖRDERUNG PRIVATER BAUMAßNAHMEN

Förderfähige Baumaßnahmen entsprechend der Sanierungsziele

# TEIL D



## Private Abbrüche



## Planungsaufwendungen (Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)



## Eigenleistungen



## Förderfähige Maßnahmen

- **Abbruch und Entsiegelung**
  - Gebäude oder Gebäudeteil
- **Modernisierung und Sanierung:**
  - Verbesserung der Dämmung an Dach, Decken und Wänden
  - Erneuerung des Dachs, Fenster und Türen
  - Einbau neuer Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
  - Altersgerechter Ausbau des Sanitärbereichs
  - Veränderung der Raumzuschnitte/Wohnungsabschlüsse
  - Schaffung von notwendigen Stellplätzen (wo es keine Verordnung gibt)
  - Erneuerung der Haustechnik
  - Etc.

### Voraussetzungen

- Im Sanierungsgebiet
- Wirtschaftlich vertretbar (max. 70% eines vergleichbaren Neubaus)
- Ziele des Neuordnungskonzepts werden erfüllt
- Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein
- Kein Baubeginn vor Vertragsschluss mit der Gemeinde

### Ordnungsmaßnahmen

- Zwei Angebote vorlegen (günstigere Variante)
- Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Abbruchkosten und Neubauverpflichtung
- Ausschluss einer Restwertentschädigung (für das leerstehende Gebäude)
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 20.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde 8.000 €)



**Eigenleistungen** können im Umfang von max. 15 % der sonstigen durch Rechnung belegten Kosten (Materialkosten/Handwerkerkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunden mit aktuell 12,82 € (Stand 01/2025):

Rechenbeispiel:

Material/Handwerkerkosten: 30.000€

Mögliche Eigenleistung (15%): 4.500 €

Anerkennungsfähige Stunden: 351 Stunden

### Erhöhte steuerliche Abschreibung

- § 7h EStG (bei Vermietung) **100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre**
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung) **90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre**

### Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Rechenbeispiel: Jahreseinkommen 40.000 € (21 % Steuersatz)

Investitionssumme: **100.000,- € (Vermietung)**

Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Zeitraum	Abschreibung erhöht	Betrag	Steuersatz	Steuerersparnis	Abschreibung regulär 2%
1. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
2. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
3. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
4. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
5. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
6. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
7. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
8. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
9. Jahr...	7 %...	7.000 €...	<b>21 %...</b>	1.470 €...	378 €...
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>100.000 €</b>		<b>21.000 €</b>	<b>5.040 €</b>

- 1** Sie kontaktieren das Büro **Reschl Stadtentwicklung/ Verwaltung** und vereinbaren einen Telefontermin zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch oder bei Bedarf einem Vorort-Termin zur Begutachtung und Dokumentation
- 2** **Einholung von Kostenvoranschlägen/ einer Kostenschätzung nach DIN 276** bei umfassenden Maßnahmen oder **zwei Vergleichsangeboten bei Abbrüchen**
- 3** Abstimmung mit **der Gemeinde über die geplante Maßnahme**, bzw. erforderliche Baumaßnahmen und die Gestaltung
- 4** Unterzeichnung der **Vereinbarung mit der Gemeinde** über die geplanten Baumaßnahmen und Förderhöhe (Abbildung der Förderung im Haushalt) sowie **Fotodokumentation** des Zustandes vor der Modernisierung
- 5** Beginn der Baumaßnahme und **Beauftragung der Leistungen**
- 6** Nach **Abschluss der Maßnahme und Prüfung** der eingereichten Rechnungen und der Fotodokumentation nach Fertigstellung, erhalten Sie die Fördermittel ausbezahlt und können einen Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung für das Finanzamt beantragen

# E AUSBLICK

---

- Grunderwerb und Gestaltung Schulstraße – öffentlicher Spielplatz (vsl. ab 2025)
- Freiflächengestaltung Kirchrain und Brückensanierung (vsl. ab 2025)
- Neugestaltung Verkehrsraum Schüttestraße (frühestens ab 2026)
- Modernisierung Rathaus (frühestens ab 2026)
- Modernisierung Hallenbad/ Mehrzweckhalle (frühestens ab 2026)

- Heute Abend: Möglichkeit zur Erstberatung – Kontaktdaten
- Aktuelle Informationen auf der Homepage der Gemeinde

### ABLAUF

- Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung
- Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin mit Begutachtung/Dokumentation
- Einholen von Kostenvoranschlag/-schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch
- Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung
- Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde
- Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen
- Nach Abschluss der Maßnahme: Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

### ANSPRECHPARTNER

Die Gemeinde Jungingen hat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Betreuung des Sanierungsgebiets beauftragt. Es übernimmt daher auch die Beratung und Betreuung der privaten Maßnahmen. Diese erfolgt kostenlos und unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail!

**Sanierungsträger**  
Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
**-Herr Wolf-**  
**Sanierungs-Hotline:**  
Tel. 0711/220041-20  
jonas.wolf@reschl-stadtentwicklung.de

**Gemeinde Jungingen**  
**-Bürgermeister Simmendinger-**  
Tel. 07477873-10  
oliver.simmendinger@jungingen.de

Unterstützt durch:

### Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“

#### Förderinformationen für Eigentümerinnen und Eigentümer

### SANIERUNGSMASSNAHMEN

#### Modernisierung

Mit der Modernisierung privater Bausubstanz können bauliche Mängel dauerhaft beseitigt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Schwerpunkt sind umfassende Maßnahmen und auch sog. Restmodernisierungen, wenn durch vorherige Investitionen bereits moderne Wohnverhältnisse hergestellt worden sind.

#### Abbruch und Entsiegelung

Für den Abbruch eines Gebäudes, das aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert ist, kann eine Kostenersatzung beantragt werden. Die Förderung ist mit der Bedingung verbunden, dass im Anschluss an den Abbruch eine Neubebauung erfolgt.

#### Voraussetzung

- Das Gebäude liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“
- Die Maßnahme entspricht den Zielen des Neuaufbaukonzepts
- Nach Abschluss der Maßnahme entspricht die Funktion des Gebäudes den heutigen Anforderungen
- Die Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)
- Das Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein. Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abzustimmen
- **Vor**-Auftragsvergabe/Beginn der Maßnahme ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen

#### Was wird nicht gefördert?

- Maßnahmen, die **vor** Vertragsabschluss begonnen wurden
- Luxusmodernisierungen
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. neuer Anstrich der Fassade, etc.)
- Neubauten
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Skonti oder sonstige Abzüge
- Maßnahmen, die nicht vertragsgemäß ausgeführt wurden
- Inventar

#### Was wird gefördert?

Baumaßnahmen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse führen, z. B.:

- Austausch von alten Fenstern und Türen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Schaffung von Wohnungsabschlüssen und neuer Raumaufteilung
- Verbesserung der Sanitärbereiche (alten- und behindertengerecht)
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung der Heizungsanlage (ohne Anteil Photovoltaik)
- Kosten für die Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen, falls keine Stellplatzverpflichtung besteht
- Untergeordnete Anbauten (< 50% zu Wohnzwecken
- Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile

#### Fördersätze

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

max. 35 % der Kosten sind förderfähig (**Kombinierbar mit KfW-/Bafa-Förderung**)

#### Erhöhte steuerliche Abschreibung

§ 7h EStG (bei Vermietung) 100 % der Herstellungskosten auf 12 Jahre  
§ 10 f EStG (bei Eigennutzung) 90 % der Herstellungskosten auf 10 Jahre

#### Beispielrechnung:

- anerkannte Herstellungskosten 300.000 €

#### Förderhöhe:

- bis 100.000 € (100.000 € mit 17,5 %) = 17.500 €
- über 100.000 € bis 250.000 € (150.000 € mit 20,0 %) = 30.000 €
- über 250.000 € (50.000 € mit 10,0 %) = 5.000 €

**Gesamt: 52.500 €**

# Rückfragen

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung