

Gemeinde Weil im Schönbuch

Sanierungsgebiet „Schaichhofsiedlung“ Fördermöglichkeiten für Privatmaßnahmen



Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen unterschiedliche Förder- bzw. Entschädigungsmöglichkeiten. Im Folgenden werden diese überblickartig dargestellt:

Grundsätzlich gilt, dass nur Vorhaben gefördert werden, die dem Sanierungsziel entsprechen und im Sanierungsgebiet liegen.

Vor Baubeginn muss eine Sanierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde geschlossen werden!

Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag abgeschlossen ist. Bitte deshalb rechtzeitig einen Termin vereinbaren und Planunterlagen, Angebote etc. vorlegen.

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Beispiele:

- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Zentralheizungen
- Erneuerung von Fenstern
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- Einbau und Verbesserung von Elektroversorgungsleitungen
- Verbesserung der Isolierung / des Vollwärmeschutzes
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäranlagen (Bad, WC, Küche)
- Ausbau- und Umnutzung von Bühnen und Nebengebäuden.

Nicht gefördert werden jedoch reine Schönheitsreparaturen, Unterhaltungsarbeiten und geringfügige Aufwendungen, die dem Eigentümer zumutbar sind sowie Luxusmodernisierungen.

Förderfähig sind nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d. h. es sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden. Somit dürfen nach Abschluss der Sanierung keine wesentlichen Mängel mehr bestehen.

Förderhöhe

Der Gemeinderat hat für die Bezuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Erneuerung von Wohngebäuden einen pauschalen Fördersatz von **20 %** beschlossen. Die Förderobergrenze beträgt 25.000,00 € pro Objekt.

Eigenleistungen werden in der Regel mit einem Stundensatz von 8,00 € anerkannt. Diese fließen dann in die förderfähigen Kosten ein und werden mit dem Fördersatz bezuschusst. Insgesamt dürfen Eigenleistungen jedoch 15 % des geförderten Aufwandes nicht übersteigen.

Abbruch von Gebäuden

Ist der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, können die Abbruchkosten zu 75 % erstattet werden. Ein Gebäuderestwert wird nicht erstattet. Auch hier liegt der Förderhöchstbetrag bei 25.000,00 € pro Objekt.

Weitere Fördervoraussetzungen

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn vor Baubeginn eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen usw. festgelegt werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Haushaltsmittel zur Förderung von Privatmaßnahmen natürlich nicht in unbeschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen.

Ergänzend wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass

- Gebäude, die nach 1965 erbaut wurden, nicht gefördert werden,
- die Baukosten mindestens 20.000,00 € betragen müssen, um eine Sanierung fördern zu können,
- bauliche Maßnahmen aller Art ortsbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen müssen, d. h. die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde müssen eingehalten werden.

Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungsbelege nachzuweisen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden. Bei notwendigen baulichen Änderungen und Kostenüberschreitungen ist schnellstmöglich mit dem Sanierungsbeauftragten Kontakt aufzunehmen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Neben diesen Fördermöglichkeiten, gibt es noch attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Die Abschreibungssätze für die Sanierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, lauten derzeit:

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB.

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

Welche Auswirkungen hat die Sanierungssatzung sonst noch?

Im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sind bestimmte Vorhaben, wie die Veräußerung eines Grundstückes, wertsteigernde Baumaßnahmen etc., genehmigungspflichtig. Diese Genehmigungspflicht soll verhindern, dass Maßnahmen durchgeführt werden, die der Sanierung zuwiderlaufen.

Außerdem wird in den Grundbüchern, der von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke, der so genannte „Sanierungsvermerk“ eingetragen werden.

Ansprechpartner für Sie:

Sanierungsbeauftragter bei der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Olgastraße 86, 70180 Stuttgart: **Herr Manogg, Tel.: 07 11 / 64 54 - 2 19, E-Mail: ernst.manogg@lbbw-im.de**

Bürgermeisteramt Weil im Schönbuch

Frau Klama, Tel.: 0 71 57 / 12 90 - 62, E-Mail: annemarie.klama@weil-im-schoenbuch.de