

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>62. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Neue/überarbeitete Förderrichtlinien für private Modernisierungen in den Sanierungsgebieten; erstmalige Anwendung für das Sanierungsgebiet Durlach-Aue und Übertrag auf die bestehenden Sanierungsgebiete</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	05.06.2014	10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	01.07.2014	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt die Anwendung der überarbeiteten Förderrichtlinien für private Modernisierungen in den Sanierungsgebieten; erstmalige Anwendung für das Sanierungsgebiet Durlach-Aue und alle neuen, zukünftig zu vereinbarenden Modernisierungszuschüsse in den Sanierungsgebieten

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
je Sanierungsgebiet anfänglich jährlich rd. 150.000 Euro	90.000 Euro	60.000 Euro			
Haushaltsmittel sind jeweils bei den kommenden Doppelhaushalten zu beantragen. Kontierungsobjekt: _____ Kontenart: _____ Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Bereits mit der auf Landesebene zum 01.01.2007 in Kraft getretenen neuen Verwaltungsvorschrift über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien-StBauFR) wurden damals die städtischen Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen bei privaten Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten in Teilbereichen angepasst. Da aber aktuell in den neuen Sanierungsgebieten der Stadt in erster Linie Modernisierungserfordernisse zur energetischen Erneuerung (= Modernisierung) der Gebäude bestehen, sollte diesem Schwerpunkt auch in den Förderrichtlinien eine höhere Bewertung in der Zuschussgewährung eingeräumt werden. Ziel ist es, insbesondere die energetische Erneuerung noch intensiver und effektiver zu gestalten und im Rahmen der nach Städtebauförderrichtlinien vorgegebenen Fördergrenzen flexibler zu handhaben.

War in den bisherigen, bereits seit längerem abgeschlossenen Sanierungsgebieten der grundlegende Sanierungsbedarf hinsichtlich des Einbaus von sanitären Anlagen in den Wohnungen oder der erstmalige Austausch von Einzelöfen gegen Etagenheizungen bzw. Zentralheizungen im Wesentlichen Gegenstand der damaligen Modernisierungsvereinbarungen, so hat sich dies heute dahingehend gewandelt, dass heute der Austausch bereits vorhandener z. B. doppelverglaster Fenster gegen neue, wärmeschutzverglaste Fenster erfolgt oder bei einem Austausch von Heizungen ebenfalls gleich die Kombination mit erneuerbaren Energieformen (z. B. Gasbrennwertgerät mit solarunterstützter Brauchwasserbereitung oder Heizunterstützung) erfolgen. Oftmals bestehen hier auch bereits gesetzliche Vorgaben zu einer solchen Vorgehensweise.

Vor diesem Hintergrund sind die bisherigen Förderkriterien zu überarbeiten bzw. für zukünftige, neue Sanierungsgebiet(e), wie vorliegend LSP Durlach-Aue, erstmalig anzuwenden. Mit Beschluss des Gemeinderates über die neuen und überarbeiteten Förderrichtlinien können sodann auch in den bestehenden Sanierungsgebieten alle Neuverträge zur Modernisierung nach der neuen Richtlinie abgeschlossen werden. Nachfolgend sind die Kernpunkte der Modernisierungsförderung genannt. Die Erläuterungen zum Text sind *kursiv* dargestellt und dienen nur zur ergänzenden Begründung der Regelung bzw. Nennung von beispielhaften Maßnahmen.

## **1 Zuschuss/Gegenstand der Förderung**

### **1.1 Zuschüsse**

**Zuschüsse werden für bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen bei bestehendem Wohnraum gewährt. Es werden nur Maßnahmen gefördert, die den Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöhen. Zuschüsse für reine Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht gefördert.**

**Räumliche Erweiterungen/Anbauten untergeordneter Art (< 50 % Nutzfläche) können im Einzelfall ebenfalls förderfähig sein.**

**Ein Zuschuss bei bestehender gewerblicher Nutzung wird nicht gewährt; besteht die gewerbliche Nutzung nur in Teilbereichen, werden diese bei der Berechnung des Zuschusses ausgenommen.**

**Gefördert wird auch die fachtechnische Begutachtung und Begleitung energetischer Erneuerungsmaßnahmen (z. B. für Gutachten, Honorare für Bauüberwachung etc.), soweit diese Leistungen von einem anerkannten Sachverständigen durchgeführt werden (d. h. die in § 21 EnEV genannten, ausstellungsberechtigten Personen, z. B. Ener-**

gieberater). Ebenso förderfähig sind allgemeine Baunebenkosten der Modernisierung wie z. B. für Architektenleistungen (wie Planung, Bauüberwachung etc.); ggf. aber der Höhe nach pauschaliert (im Einzelfall begrenzt auf max. 10 - 15 % der anerkannten förderfähigen Maßnahmen).

**Ausdrücklich ausgenommen sind Maßnahmen die im Rahmen der reinen Instandhaltung anfallen (z. B. Malerarbeiten und Tapezierarbeiten); Ausnahme: als Folgemaßnahmen einer Modernisierung.**

*Maßnahmen die den Gebrauchswert eines Gebäudes deutlich und nachhaltig erhöhen und damit förderfähig sind z. B. die Erneuerung veralteter Heizungen, Austausch alter Fenster gegen Wärmeschutz-/Isolierglasfenster oder die Dämmung der Fassade oder die Neueindeckung und Dämmung des Daches bzw. Dämmung des Dachbodens. Förderfähig sind auch Maßnahmen zur Überarbeitung/Anpassung der Elektroinstallation an den heutigen Standard (Beispiele: Unterverteilung in den Wohnungen; Einbau von Fehlstromschutzschalter). Daneben ist auch die Erneuerung veralteter Sanitäranlagen förderfähig. Maßnahmen zur Barriere-reduzierung in Wohngebäuden sind ebenso förderfähig. Das Gesamtgebäude wird bei allen Maßnahmen als Einheit betrachtet und muss nach der Modernisierung den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den allgemein anerkannten Wohnstandard (Standardkatalog) sowie den geltenden energetischen Anforderungen entsprechen. Wohnungen, die z. B. den heutigen Anforderungen an einen ausreichenden Wohnungsgrundriss nicht entsprechen (z. B. kein eigenständiges Bad oder WC in der Wohnung) können im Rahmen der Modernisierung (Grundrissverbesserung) angepasst werden. Auch der Anbau von Balkonen gehört zu den Wohnwert verbessernden Maßnahmen.*

*Eine Zuschussmöglichkeit bei der Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum war bisher nur in Ausnahmefällen und nur im Bereich des zwischenzeitlich abgeschlossenen Sanierungsgebietes SEP City-West ab dem 1. OG vorgesehen. Die Nachfrage in City West hierzu war eher gering. Da bisher in allen Sanierungsgebieten ausschließlich das Wohnen im Vordergrund steht, bedarf es hinsichtlich der gewerblichen Nutzung keinerlei Regelungen zur etwaigen Zuschussgewährung. Sollte in zukünftigen Sanierungsgebieten die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen oder die Umnutzung Gewerbe in Wohnen ausdrückliches Sanierungsziel (z. B. zur Vermeidung/Behebung von Leerständen) sein, bedarf es dann ggf. ergänzender Regelungen. Hier bedarf es dann auch der Abgrenzung zu den nach Steuerrecht geltenden Kriterien bei der Umnutzung (nach steuerlichen Kriterien nur dann bescheinigungsfähig, wenn das Gebäude erhaltenswert und Umnutzung nicht nur aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus vorgenommen wird; vgl. hierzu auch Punkt 7).*

*Anerkannte Sachverständige bezüglich der energetischen Maßnahmen sind die in § 21 EnEV genannten, ausstellungsberechtigten Personen bzw. die in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes genannten Sachverständigen.*

## **1.2 Energetische Erneuerung (= Modernisierung) von Gebäuden**

**Der energetischen Erneuerung von Gebäuden kommt in den Sanierungsgebieten eine wesentliche Bedeutung zu. Daher werden solche energetischen Maßnahmen gefördert, die geeignet sind die Anforderungen der aktuell geltenden Energiesparverordnung für Bestandsgebäude um mindestens 25 % zu unterschreiten.**

*In allen Sanierungsgebieten sind heute die primären Modernisierungsmaßnahmen darauf ausgerichtet, die energetische Erneuerung (= Modernisierung) der Gebäude zu erreichen. Im Rahmen der energetischen Gesamtbetrachtung eines Gebäudes kommt der fachtechnischen Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen in einem Gebäude eine entscheidende Bedeutung zu. Deshalb sollten bei umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen diese auf jeden Fall zuvor im Rahmen einer fachtechnischen Bewertung durch einen anerkannten Sachverständigen (Energieberater) begutachtet und die Erneuerungsmaßnahmen auch begleitet werden. Soweit die ansonsten einzuhaltenden Werte der EnEV für ein*

Bestandsgebäude um 25 % unterschritten werden, kann ein Zuschuss gewährt werden. Wird ein noch weitere Unterschreitung erreicht, wird ein Zuschlag zur Gesamtförderung gewährt (vgl. hierzu Ziff. 4.2).

Eine erhebliche Bedeutung kommt z. B. der Kombination herkömmlicher Energieformen in Kombination mit regenerativen Energieformen, z. B. Solaranlagen zur Brauchwasserbereitung oder Heizungsunterstützung, zu. Auch diese Maßnahmen sind förderfähig. Mit der Gesamtbetrachtung eines Gebäudes unter Zugrundelegung des einzuhaltenden Standard (z. B. „KfW Effizienzhaus 100“ oder „115“) geht einher, dass damit die Förderung über die bisherige Einzel(Rest)-Modernisierungsmaßnahmen hinausgehen und damit das Gesamtgebäude im Fokus steht. Das bedeutet, dass damit einzelne Maßnahmen, wie z. B. der einzelne Austausch von Fenstern in nur einer Wohnung eines Mehrfamilienhauses nicht mehr als sog. Restmodernisierungsmaßnahmen förderfähig sind. Es sei denn, dass diese Restmodernisierung als letzte Maßnahmen noch ausstehen und danach das Gebäude dann insgesamt dem geforderten Standard entspricht.

### 1.3 Instandhaltungsmaßnahmen

**Instandhaltungsmaßnahmen, Renovierungs-/Unterhaltungs-/Wartungsmaßnahmen (außer als Folgearbeit der Modernisierung/Instandsetzung s. o.) werden nicht gefördert.**

Dies ist ebenfalls Bestandteil der StBauFR (Ziff. 10.1); Beispiele: Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Ausbesserungsarbeiten, Renovierung z. B. im Treppenhausbereich, Aufarbeiten Türen und Fenster werden nicht gefördert. Falls solche Arbeiten aber als Folgearbeit einer Modernisierung anfallen, können diese (anteilig) gefördert werden (Beispiel: Fliesen-, Gips-, Malerarbeiten bei Einbau, Erneuerung eines Bades/WC )

### 1.4 Entsiegelung privater Flächen (z. B. Hofflächen); Ordnungsmaßnahmen

Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen kann die Entsiegelung einer Fläche (Abbruch Nebengebäude wie z. B. Schuppen, Überdachungen oder Entsiegelung des Hofbereiches) dann gefördert werden, wenn diese Entsiegelung den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet entspricht. Vorrangig werden Zuschüsse für die Modernisierung der Gebäude gewährt. Ein Zuschuss bei Durchführung einer Ordnungsmaßnahme wird daher grundsätzlich nur dann gewährt, wenn das Gebäude den heutigen Anforderungen an den Wohnstandard entspricht und eine energetische Erneuerung nicht erforderlich ist.

In fast allen innerstädtischen Sanierungsgebieten kommt der Entsiegelung und der Schaffung von Aufenthaltsflächen und der Schaffung von Freiräumen eine erhebliche Bedeutung zu. Insoweit sind diese Ordnungsmaßnahmen, soweit sie den allgemeinen Zielen entsprechen, ebenfalls förderfähig. Die Ordnungsmaßnahmen können bis zu 100 % gefördert werden.

Die bisherige Zuschussgewährung bei Maßnahmen zur Neuanlage von Hinterhöfen ist im Rahmen der Abrechnung nach Städtebauförderrichtlinien so nicht (mehr) förderfähig. Im Einzelfall muss dann jeweils konkret nachgewiesen werden, dass die Neuanlage einzelner Höfe ausdrücklich als Sanierungsziel definiert ist.

Die Zuschussgewährung ist daher grundsätzlich auf die reine Ordnungsmaßnahme (Entsiegelung der Fläche) beschränkt, falls die Entsiegelung als allgemeines Sanierungsziel definiert ist. Dass eine sanierungskonforme Nutzung der Fläche erfolgt, wird im Vertrag über die Ordnungsmaßnahme bzw. über eine Grunddienstbarkeit ab 10.000 € Zuschuss abgesichert.

*Die nachrangige Förderung der Ordnungsmaßnahmen ist ebenfalls bisher gängige Praxis in allen Sanierungsgebieten.*

## **2. Vertragliche Vereinbarung**

### **2.1 Besichtigung, Antragstellung, Beginn der Maßnahmen und vertragliche Vereinbarung**

**Die Maßnahmen zur (energetischen) Modernisierung werden zunächst vor Ort im Rahmen der Besichtigung des Gebäudes abgestimmt.**

**Bei allen Modernisierungsmaßnahmen kann, bei energetischen Erneuerungsmaßnahmen muss ein fachkundiger Sachverständiger (Architekt bzw. bei energetischen Maßnahmen ein nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigte Person, /Energieberater) seitens der Eigentümer beauftragt werden.**

**Bei Modernisierungsmaßnahmen (außer energetischen Erneuerungsmaßnahmen) sind mindestens 2 Angebote pro Gewerk zusammen mit dem Zuschussantrag vorzulegen. Bei energetischen Maßnahmen ist zusätzlich eine fachtechnische Beurteilung des Sachverständigen (Gutachten) über die Einhaltung des geforderten Standards und die Vorlage von mindestens 2 fachtechnisch geprüften Angeboten über die Durchführung der energetischen Gewerke vorzulegen. Auf der Grundlage der Bestätigung des Sachverständigen bei energetischen Maßnahmen, der (fachtechnisch geprüften) Angebote und des Antrages erfolgt die vertragliche Festlegung der Maßnahmen und Vereinbarung über die Zuschussgewährung.**

**Mit den (Bau-)Maßnahmen darf zu diesem Zeitpunkt noch nicht begonnen worden sein. Wurden bereits Aufträge erteilt oder Maßnahmen vor Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen, scheidet eine Förderung im Ganzen aus.**

*Als Beginn der Maßnahme gilt bereits der Abschluss des Lieferungs- bzw. Leistungsvertrages. Die vorherige Vereinbarung vor Baubeginn ist auch in den StBauFR unter Ziff. 10.2.1 so ausdrücklich gefordert. Insbesondere bei energetischen Erneuerungsmaßnahmen kommt der fachtechnischen Beurteilung der erforderlichen Maßnahmen und der Prüfung der Angebote eine wichtige Bedeutung zu. Die Eigentümer sind daher bei Inanspruchnahme der städtischen Zuschüsse gehalten dies durch einen geeigneten Sachverständigen (Energieberater) nachweisen und die Angebote prüfen zu lassen. Bei Maßnahmen die nicht der energetischen Erneuerung dienen (z. B. Grundrissverbesserungen) wird die Einschaltung z. B. eines Architekten o. Ä nicht zwingend erforderlich. Der Aufwand bei Einschaltung Fachkundiger wird im Rahmen der Bezuschussung von Baunebenkosten (vgl. Ziff. 1.1) abgerechnet.*

### **2.2 Nachrangigkeit des Zuschusses**

**Ein Zuschuss kann nur gewährt werden, wenn vorrangig keine andere finanzielle Förderung/Zuschuss nach anderen Förderprogrammen (Bundes-/Landesprogrammen, z. B. Landeswohnraumförderprogramm) möglich ist. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von KfW Investitionszuschüssen für die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Eine gleichzeitige Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes und andere Zuschussprogramme der Stadt (z.B. Schallschutzprogramm (Fenster), „Bonusprogramm Energetische Sanierung im privaten Altbaubereich“ oder Hinterhofprogramm) scheidet ebenfalls aus.**

*Dies ist begründet in der Nachrangigkeit der Städtebauförderung (vgl. Ziff. 5.4.3 StBauFR). Im Rahmen des „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm“ des Bundes werden über die KfW ebenfalls Investitionszuschüsse für die energetische Sanierung von Wohngebäuden gewährt (Einzelmaßnahmen; Erreichen Effizienzhausstandard). Werden diese in Anspruch genommen, scheidet ein Zuschuss der Stadt im Rahmen des Sanierungsgebietes aus. Der Erhalt*

*zinsverbilligter Kredite ist hiervon allerdings nicht umfasst z. B. KfW-Darlehensmittel. Werden weitere Förderprogramme der Stadt in Anspruch genommen, wie z. B. das Schallschutzprogramm bei Einbau von Schallschutzfenster in besonders lärmbelasteten Bereichen der Stadt, ist eine Förderung im Rahmen des Sanierungsgebietes ausgeschlossen. Eine Doppelförderung ist nicht möglich.*

### **2.3 Dienstbarkeit**

**Die Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgt ab 10.000 Euro Zuschuss (auf 20 Jahre nach Eintragung). Inhalt der Dienstbarkeit ist der Ausschluss sanierungsschädlicher Nutzungen auf dem Grundstück, Gebäude oder Wohnung. Auch bei der Gewährung eines Zuschusses bei einer Ordnungsmaßnahme (z. B. Entsiegelung im Hofbereich; vgl. Ziff. 1.4) gilt diese Zuschussgrenze. Ebenso erfolgt, unabhängig von der Zuschusshöhe, hierüber jeweils eine vertragliche Vereinbarung.**

*Diese Grunddienstbarkeit dient zur Absicherung des Ausschlusses sog. sanierungsschädlicher Nutzungen (z. B. Bars oder barähnliche Betriebe, Spielhallen, Beherbergungsbetriebe oder ähnliche Nutzungen die im Sanierungsgebiet unerwünscht oder störend sind). Die im Modernisierungsvertrag bestehende Ausschlussklausel ist ab der genannten Höhe im Grundbuch abzusichern. Dies entspricht der bisher in allen Sanierungsgebieten bewährten Praxis.*

### **2.4 Grundschuldeintrag**

**Die Eintragung einer Grundschuld erfolgt ab 50.000 Euro Zuschuss. Ebenfalls beschränkt auf 20 Jahre nach Eintragung.**

*Dies dient, ebenso wie die Dienstbarkeit nach Ziff. 2.3, der Absicherung im Grundbuch und Sicherung des Rückzahlungsanspruches bei etwaigen Vertragsverstößen.*

## **3. Mindestaufwand/Ausführung**

**Ab einem anerkannten Mindestaufwand von 10.000,-- Euro ist ein Zuschuss zu den Erneuerungsmaßnahmen möglich; bei Ordnungsmaßnahmen bereits ab 5.000,-- €. Erforderlichenfalls können bei größeren Einheiten auch Bauabschnitte gebildet werden. Der Abschluss der vereinbarten Bau(abschnitts)maßnahmen ist grundsätzlich innerhalb eines Jahres anzustreben.**

*Dies entspricht ebenfalls der bisherigen Zuschusspraxis. Damit wird ein Mindestzuschuss von 2.500,-- Euro/Modernisierung bzw. 1.250 Euro/Ordnungsmaßnahme vereinbart. Aufwendungen für Modernisierungen unterhalb des Mindestaufwandes scheiden damit für die Zuschussgewährung aus. Ist absehbar eine längere Ausführungsfrist als 1 Jahr zu erwarten, erfolgt hierüber auch eine vertragliche Vereinbarung.*

## **4. Zuschusshöhe (Kostenerstattungsbeitrag)**

### **4.1 Zuschusshöhe**

**Der Basiszuschuss beträgt 25 % des anerkannten, förderfähigen Aufwands; bei erhaltenswerten, insbesondere denkmalgeschützten, Gebäuden kann der Zuschuss um 15 %, ggf. auch nur für Teilgewerke, erhöht werden.**

*Der Zuschussbetrag von 25 % ist ein Basiswert, der ggf. bei besonderen Bedingungen (s. nachfolgend unter 4.2) um max. 10 % erhöht werden kann. Die Grenzen des maximalen Kostenerstattungsbetrages (s. a. Ziff. 10.2.2.1 und 10.2.2.3 der Städtebauförderrichtlinien) liegen bei max. 35 % bzw. zusätzlich max. 15 % bei geschichtlich/künstlerisch oder städtebaulich erhaltenswerten, insbesondere denkmalgeschützten Gebäuden. Der 25%ige Zuschuss entspricht der bisherigen Praxis in den derzeit aktuellen Sanierungsgebieten. Dieser Satz ist im Allgemeinen als ausreichend anzusehen, wenn im Rahmen der Modernisierung die heute als allgemeiner Wohnstandard geltenden Bedingungen geschaffen werden bzw. dem bei Zuschussgewährung geforderten, erhöhten energetischen Standard bei Modernisierungen im Bestand entsprechen.*

#### **4.2 Erhöhung des Zuschussbetrages bei Erreichen eines erhöhten Energiestandards (in Anlehnung an die KfW Effizienz Haus Typisierung)**

**Werden bei der energetischen Erneuerung eines Gebäudes der bei Zuschussgewährung geforderte, energetische Standard noch unterschritten, wird die Basisförderung nach Ziff. 4.1. um bis zu max. 10 % erhöht. Ausgehend von einer Basisförderung bei Einhaltung der Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 115 (d. h. 25 % Zuschuss) wird bei Einhaltung der Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 100 (entspricht Neubaustandard) damit ein Maximalzuschuss von sodann 35 % gewährt; zzgl. eines evtl. Zuschlages bei erhaltenswerten/denkmalgeschützten Gebäuden (15 %; vgl. Ziff. 4.1.).**

*Soweit durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens eines Energieberaters nachgewiesen wird, dass nach der energetischen Erneuerung die geltenden Werte der Energieeinsparverordnung für Bestandsgebäude um 40% unterschritten werden, kann ein Zuschlag auf den Basiszuschuss von max. 10 % gewährt werden. Dies gilt nur nach vorheriger fachtechnischer Überprüfung (Gutachten) der geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen (Energieberater), Nachweis und Bestätigung nach Ausführung.*

#### **4.3 Angemessenheit der Erneuerungskosten**

**Eine Zuschussgewährung kann nur erfolgen, wenn mit Blick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der verbleibenden Nutzungsdauer dies wirtschaftlich vertretbar ist.**

*Entspricht so auch den StBauFr nach Ziff. 10.2.1.3; was wirtschaftlich noch vertretbar ist, ist im Einzelfall zu entscheiden. Als Anhaltspunkt gilt: Modernisierungskosten liegen bei max. 70 % eines vergleichbaren Neubaus; mindestens noch 30 Jahre nutzbar (Ausnahmen: besonders erhaltenswert; Denkmal).*

#### **4.4 Eigengenutzte Wohnung/Gebäude**

**Bei eigengenutzten Gebäuden/Wohnungen wird nur die angemessene Wohnfläche von 60 qm bei einer Person zzgl. 10 qm für jede weitere Person (z. B. vier Personen/90 qm) anerkannt und der Berechnung des Zuschusses zugrunde gelegt.**

*Dies entspricht der bisherigen Zuschusspraxis.*

#### 4.5 Eigenleistungen

**Sämtliche Eigenleistungen (auch planerische und kaufmännische Eigenleistungen) werden nicht berücksichtigt.**

*Eigenleistungen (auch planerische oder kaufmännische Leistungen) werden nicht berücksichtigt, da insbesondere auch mit Blick auf die besonderen Anforderungen an die energetische Erneuerung der Gebäude nur Maßnahmen gefördert werden, die fachgerecht durch ein Fachunternehmen ausgeführt und abgerechnet werden.*

#### 5. Mietpreisbindung

**Ab einer Zuschusshöhe 40.000 Euro (bei Förderung von mehr als drei Wohnungen bzw. des Gesamtgebäudes) wird für zehn Jahre eine vertragliche Mietpreisbindung vereinbart. Der maximale Mietpreis orientiert sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß jeweils aktuell geltendem Karlsruher Mietpreisspiegel.**

*Mit Einführung des Karlsruher Mietpreisspiegel 2013 wird als Basis der Mietpreisbindung die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Diese anfängliche Vergleichsmiete ist für das jeweilige Objekt konkret anhand dieses Preisspiegels zu fixieren. Eine pauschale Festlegung auf einen fixen Betrag für alle Gebäude im Sanierungsquartier, wie bisher in den Sanierungsgebieten üblich, mit einer Erhöhungsmöglichkeit alle 2 Jahre entfällt damit.*

#### 6. Entscheidung im Einzelfall/ Kein Rechtsanspruch auf Zuschuss

**Die Gewährung von städtischen Zuschüssen zu Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgt im jeweiligen Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel. Ein Anspruch auf Gewährung eines Zuschusses für Erneuerungsmaßnahmen besteht in keinem Falle.**

*Dies entspricht der bisherigen Zuschusspraxis. Im Allgemeinen erfolgt die Vergabe der Zuschüsse in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge sowie der vorhandenen Haushaltsmittel. Insbesondere zum Ende des Förderzeitraumes und vor Aufhebung des Sanierungsgebietes kann es bei der Antragstellung und der Vergabe der Zuschüsse in Einzelfällen ggf. zu Kürzungen oder auch Beschränkungen der Förderung der Maßnahmen kommen. Es können nur die Maßnahmen vertraglich vereinbart werden, die in der verbleibenden Zeit mit Sicherheit auch noch realisierbar sind.*

#### 7. Steuerliche Aspekt bei Modernisierungen in den Sanierungsgebieten

**Nach steuerrechtlichen Vorschriften des Einkommensteuerrechtes kann im Rahmen der Sanierung/Instandsetzung in den Sanierungsgebieten im Einzelfall auch die Geltendmachung der Aufwendungen im Wege der Sonderabschreibung (gem. §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) zum Tragen kommen.**

**Mit Blick auf die Besonderheiten des Steuerrechtes wird hierbei empfohlen, sich beim Finanzamt oder einem Steuerberatungsbüro über die steuerlichen Aspekte im konkreten Einzelfall zu informieren. Wichtig ist hierbei, dass, falls etwaige Sonderabschreibungsbeträge geltend gemacht werden sollen, vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadt eine Vereinbarung über Art und Umfang der Sanierung und die vss. Sanierungskosten geschlossen wird. Diese Vereinbarung und die geprüfte Abrechnung des bescheinigungsfähigen Aufwandes wird Grundlage für die von der Stadt ausgestellte, gebührenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage bei der Finanzbehörde.**



*Der steuerliche Aspekt der Modernisierung ist, neben der Möglichkeit der Bezuschussung der Maßnahmen durch städt. Zuschüsse, ebenfalls zu berücksichtigen.*

*Die Abschreibungssätze sind hier unterschiedlich je nach Nutzung (vermietet/selbstgenutzt) und liegen beispielsweise bei 8 Jahren zu 9 % und danach 4 Jahren zu 7 % oder linear bei 10 Jahren zu 9 %). Es ist Sache der Eigentümer sich über die steuerlichen Aspekte zu informieren. Die Stadt kann hier im Vorfeld keine Beratung oder Information steuerlicher Art geben!*

*Da aber die Stadt für die weitere Bearbeitung durch die Finanzbehörden nach vorheriger Vereinbarung mit den Eigentümern und auf Antrag einen sog. Grundlagenbescheid erlässt, kommt der Modernisierungsvereinbarung im Vorfeld der Modernisierung eine ebenso wichtige Bedeutung hinsichtlich der Vollständigkeit der Kostenschätzungen und Angebote für die konkreten Modernisierungsmaßnahmen zu, wie dies ebenfalls auch für den Abschluss der Modernisierungsverträge zur Zuschussgewährung erforderlich ist. Darüber hinaus besteht aber bei denkmalgeschützten Gebäuden (auch außerhalb der Sanierungsgebiete) eine vergleichbare Sonderabschreibung (vgl. §§ 7 i, 11 b EStG). Werden daher keine Modernisierungszuschüsse vereinbart, können die Eigentümer denkmalgeschützter Häuser diese Bescheinigung im vorgeschriebenen Verfahren auch bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragen. Oftmals werden Maßnahmen im Rahmen von sog. Restmodernisierung auch aufgrund anderer steuerrechtlicher Vorschriften bei den Finanzbehörden geltend gemacht. Die Stadt kann auch hier hinsichtlich der steuerrechtlichen Behandlung keinerlei Angaben machen, weshalb der Verweis auf die Finanzbehörden oder die Beratung durch ein Steuerberatungsbüro ausreicht. Die Bescheinigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist gebührenpflichtig und wird den Eigentümern mit 1 ‰ des bescheinigten Maßnahmenaufwandes berechnet.*

#### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt - nach Vorberatung im Planungsausschuss - die Anwendung der überarbeiteten Förderrichtlinien für Private Modernisierungen in den Sanierungsgebieten; erstmalige Anwendung für das Sanierungsgebiet Durlach-Aue und alle neuen, zukünftig zu vereinbarenden Modernisierungszuschüsse in den Sanierungsgebieten

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

18. Juni 2014