

Stadsanierung Vorstadt Groß-Umstadt Merkblatt zur Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme

1. Voraussetzung der Förderung

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen mit dem Ziel, den Gebrauchswert des Gebäudes zu verbessern und es den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Modernisierungsmaßnahmen sind z.B. der Einbau eines Bades, einer Heizungsanlage, Fenster, die Erneuerung von Elektroinstallationen oder die Verbesserung eines Wohnungsgrundrisses.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die eine bestimmungsgemäße Nutzung eines Gebäudes wiederherstellen. Zur Instandsetzung zählt die Beseitigung von Schäden, die sich durch das Alter und den Gebrauch des Gebäudes eingestellt haben. Instandsetzung ist also zum Beispiel die Erneuerung des Außenputzes, von Anstrichen und die aus Altersgründen notwendige Neueindeckung eines Daches.

Die Durchführung von derartigen Maßnahmen ist Voraussetzung dafür, dass die Stadt Sanierungsfördermittel an Dritte weitergeben kann.

2. Art der Förderung

Für die Durchführung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme kann die Stadt dem Bauherrn einen Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) gewähren. Der Kostenerstattungsbetrag wird zur Deckung solcher Kosten gewährt, die **nicht** durch einzusetzende Eigenmittel, durch Einnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen, oder durch andere Finanzierungsmittel gedeckt werden können.

3. Die Ermittlung des Förderungsbetrages

Von Bedeutung für die Höhe der Förderung sind die förderungsfähigen Kosten der Maßnahme und die Ertragslage, die sich aus den Mieteinnahmen ergibt. Sofern das Gebäude eigengenutzt wird, muss diejenige Miete berücksichtigt werden, die im Falle der Vermietung erzielt werden könnte.

Zu den förderungsfähigen Kosten werden alle Modernisierungs- und Instandsetzungskosten (Baukosten) einschließlich der Baunebenkosten (Honorare, Gebühren) gezahlt sowie Eigenleistungen.

Die förderungsfähigen Kosten und die anzusetzenden Einnahmen fließen in eine Berechnung ein. Nach Feststellung des Eigenanteils (mindestens 15% der förderungsfähigen Kosten) und des aus den Erträgen frei finanzierbaren Fremdkapitals ergibt sich der mögliche Förderungsbetrag.

Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme kann aber nur dann überhaupt zustande kommen, wenn der Stadt ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen.

4. Der Modernisierungsvertrag

Kann dem Bauherrn die Förderung einer Maßnahme gewährt werden, muss der Bauherr sich vertraglich gegenüber der Stadt verpflichten, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Der Modernisierungsvertrag regelt folgende Fragen: Umfang der Baumaßnahme, Fristen, Höhe des Kostenerstattungsbetrags, Gestaltung, Auflagen, Verfahrensfragen während der Bauausführung, eine evtl. Mietpreisbindung sowie ein evtl. Belegungsrecht.

Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme wird der Förderungsbetrag endgültig festgestellt. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Fördermittel auf Antrag des Bauherrn unter Vorlage der entsprechenden Nachweise abschlagsweise ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt bis zu 90% des im Modernisierungsvertrag vorläufig genannten Förderungsbetrages. Nach Abrechnung der Maßnahme und der endgültig festgestellten Förderung wird der noch offenstehende Restbetrag ausgezahlt.

5. Steuerliche Vergünstigung

Das Einkommenssteuerrecht sieht Vergünstigungen (Steuervorteile) für nicht durch Zuschuss gedeckte Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen vor. Gemäß § 7h und § 10f Einkommenssteuergesetz können diese Kosten bei vermietetem Wohnraum zu 100%, verteilt auf 12 Jahre (8 Jahre zu je 9% und 4 Jahre zu je 7%) sowie bei selbstgenutztem Wohnraum zu 90 %, verteilt auf 9 Jahre zu je 10 %, abgeschrieben werden. Die Stadt stellt eine Bescheinigung für das Finanzamt darüber aus, dass eine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 Baugesetzbuch durchgeführt wird. Voraussetzung für die Ausstellung einer Bescheinigung durch die Stadt ist in jedem Fall der Abschluss eines Modernisierungsvertrages, auch wenn keine direkte finanzielle Förderung (Zuschuss/Darlehen) erfolgt.

6. Zur Förderungsberechnung benötigte Unterlagen

Damit der Bauherr in den Genuss einer Förderung kommen kann, sind nachstehende Unterlagen bei der Stadt oder dem Sanierungsbeauftragten einzureichen:

- Abgestimmte Planung (Bauantragsunterlagen);
- detaillierte Baubeschreibung mit Aussagen zum geplanten Ausstattungsstandard;
- Kostenschätzung nach DIN 276 mit gewerkeweiser Aufstellung der Baukosten;
- Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 277;
- Angaben zu erzielenden Mieterträgen

7. Bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erforderliche Unterlagen

- Grundbuchauszug;
- Baugenehmigung;
- Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung);
- Kopie der Grundschuldbestellungsurkunde.

Im Einzelfall kann auf bestimmte Unterlagen verzichtet oder müssen weitere Unterlagen eingereicht werden. Dies ist mit der Stadt oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.