



LUDWIGSBURG



# Richtlinien zur Förderung

privater Sanierungsmaßnahmen



# Inhalt

Vorbemerkung

1. Ziel der Erneuerungsmaßnahmen
2. Geltungsbereich der Förderung
  - 2.1. Voraussetzungen
  - 2.2. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten
    - 2.2.1. Gegenstand der Förderung
    - 2.2.2. Empfängerin oder Empfänger der Förderung
    - 2.2.3. Art und Höhe der Förderung
  - 2.3. Ordnungsmaßnahmen
    - 2.3.1. Gegenstand der Förderung
    - 2.3.2. Empfängerin oder Empfänger der Förderung
    - 2.3.3. Art und Höhe der Förderung
3. Verfahren
  - 3.1. Zuständigkeit
  - 3.2. Antragsverfahren (siehe auch Anlage 1)
4. Erhöhte steuerliche Absetzung gemäß § 7h EStG
5. Ausnahmen
6. Inkrafttreten

## Anlage 1: Checkliste

# Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen

## Vorbemerkung

Ein wichtiges Ziel eines eingeleiteten öffentlichen Sanierungsverfahrens ist die Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse. Der Erfolg des Sanierungsverfahrens hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft und der Mitwirkungsmöglichkeit der privaten Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer ab.

Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu wecken und zu fördern, gewährt die Stadt Ludwigsburg im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen für Sanierungsgebiete und der zu Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanzielle Hilfen (Förderung). Dieses Angebot basiert auf der Erkenntnis, dass Sanierungsvorhaben häufig nicht oder nur zum Teil lohnend sind, der Sanierungsaufwand also nur bedingt aus dem sanierten Objekt erwirtschaftet werden kann (z.B. über Miete, Pacht, usw.).

Die Gewährung eines Zuschusses für private Erneuerungsmaßnahmen ist eine Freiwilligkeitsleistung der Stadt Ludwigsburg. Durch diese Richtlinien wird **kein** Rechtsanspruch auf die Förderung begründet. Sie gibt aber erste Informationen und Hilfestellungen zu dem Geltungsbereich und dem Verfahren der Sanierung in Ludwigsburg. Informationen zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhter steuerlicher Absetzung gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) sind ebenfalls in der Richtlinie enthalten.

# 1. Ziel der Erneuerungsmaßnahmen

Eine Erneuerung (Instandsetzung und Modernisierung) von Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Durch Erneuerungsmaßnahmen werden die Gebäude den technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen zeitgemäß angepasst.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms wird der energetischen Erneuerung von Gebäuden (bzw. der Energie optimierenden Erneuerung) besonders Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang empfiehlt die Stadt Ludwigsburg eine kostenlose Energieberatung bei der Ludwigsburger Energieagentur.

## 2. Geltungsbereich der Förderung

### 2.1. Voraussetzungen

#### Lage

Eine finanzielle Förderung kann grundsätzlich nur gewährt werden, wenn sich das Gebäude in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** befindet.

#### Modernisierungs-/Ordnungsvertrag

Weiterhin muss die Stadt mit der Empfängerin oder dem Empfänger der Förderung (der Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigten oder dem Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten) **vor** der Vergabe von Planungs-, Bau- und sonstigen Leistungen eine schriftliche Vereinbarung (Modernisierungs- oder Ordnungsvertrag) über den Gegenstand, die Art und die Höhe dieser Förderung getroffen haben. Inhaltlich wird gege-

benenfalls noch zwischen direkter Förderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG unterschieden.

### **Maßnahme**

Das Vorhaben muss umfassend sein (vgl. 2.2.1.) und hat den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Wärmegesetzes des Landes Baden-Württemberg (EWärmeG) zu genügen. Hierbei sei erneut auf die Energieberatung der Ludwigsburger Energieagentur e.V. (LEA) verwiesen.

### **Zeitraum**

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen muss **ausschließlich** im vertraglich vereinbarten zeitlichen Geltungsraum erfolgen. Vor der vertraglichen Vereinbarung dürfen noch keine Aufträge für die Erneuerung vergeben sowie kein Baumaterial gekauft worden sein, da diese Leistungen nicht für die Förderung berücksichtigt werden können.

### **Kostenrahmen**

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen sind in Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts stets in einem wirtschaftlich angemessenen Rahmen zu halten. Durch die Vorlage einer Kostenschätzung soll dies vor Beginn der Baumaßnahmen aufgezeigt werden.

### **Doppelförderung**

Die Förderung einer Maßnahme mit Mitteln aus verschiedenen Förderprogrammen (Doppelförderung) ist ausgeschlossen. Zuwendungen Dritter, insbesondere anderer öffentlicher Zuschussgeber, sind vorrangig einzusetzen.

### **Vorsteuer**

Firmen, die vorsteuerberechtigt sind, müssen ihre Rechnungsbeträge abzüglich Vorsteuer ausweisen.

## **2.2. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten**

### **2.2.1. Gegenstand der Förderung**

In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Erneuerungsmaßnahmen, die sowohl modernisierungs- als auch sanierungstechnisch den städtebaulichen Erneuerungszielen entsprechen (Vgl. 1.1.).

Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung. Nicht förderfähig sind außerdem Neubaumaßnahmen, Aufstockungen, Außenanlagen, Stellplätze sowie öffentliche Gebühren und Entgelte (z.B. Schornsteinfeger).

Gefördert wird nur ein umfangreiches Maßnahmenprogramm, lediglich punktuelle Maßnahmen erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht. Förderfähig im Zusammenhang mit Erneuerungsmaßnahmen sind:

#### **Haustechnische Verbesserungen**

Zum Beispiel sanitäre, heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Gebäuden, abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Einbau von Aufzügen, Müllschluckern, Telefonanschlüssen, Sprech- und Türöffneranlagen, Gemeinschaftsantennenanlagen, Breitbandverkabelung (nur reine Baukosten im Gebäude, keine Anschlussgebühren).

#### **Wohntechnische Verbesserungen**

Zum Beispiel Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Ausrichtung von Räumen, Vergrößerung oder Verlegung von Fenstern zur besseren Belichtung und Besonnung, Einbau von Wohnungsan-

schlüssen und Bädern, alten- beziehungsweise behindertengerechter Ausbau sowie Anbau von Loggien und Balkonen.

### **Bautechnischen Verbesserungen**

Zum Beispiel Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen, Einbau von Blitzschutzanlagen.

### **Untergeordnete Anbauten**

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 Prozent Nutzfläche beziehungsweise Kubatur) erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

## **2.2.2. Empfängerin oder Empfänger der Förderung**

Empfängerin oder Empfänger der Förderung ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer, -teileigentümerin oder -teileigentümer beziehungsweise die oder der Erbbauberechtigte.

## **2.2.3. Art und Höhe der Förderung**

Die Höhe des voraussichtlichen maximalen Zuschusses wird auf der Grundlage des detaillierten Maßnahmenprogramms sowie der Kostenschätzung für die durchzuführenden Maßnahmen auf Grund von Angeboten für die einzelnen Gewerke oder einer Kostenberechnung nach DIN 276 ermittelt.

Die Förderung wird als Baukostenzuschuss gewährt. Der Zuschuss beträgt im Regelfall 20 Prozent der förderfähigen Kosten (vergebene Leistungen, Material und Eigenleistung). Die Stadt behält sich im Einzelfall jedoch vor, einen Förderhöchstbetrag festzulegen.

Eigenleistungen des Bauherrn können mit 8 Euro pro Stunde (maximal bis 15 Prozent der sonstigen Gesamtkosten) anerkannt werden.

## **2.3. Ordnungsmaßnahmen**

### **2.3.1. Gegenstand der Förderung**

Ordnungsmaßnahmen im Sinne dieser Richtlinien sind bauliche und sonstige Maßnahmen, die der Freilegung von Grundstücken dienen (zum Beispiel Abbruch baulicher Anlagen).

### **2.3.2. Empfängerin oder Empfänger der Förderung**

Empfängerin oder Empfänger der Förderung ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer, -teileigentümerin oder -teileigentümer beziehungsweise die oder der Erbauerberechtigte.

### **2.3.3. Art und Höhe der Förderung**

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt und beträgt im Regelfall 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Die Stadt behält sich im Einzelfall jedoch vor, einen Förderhöchstbetrag festzulegen. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe sind **drei** Kostenangebote von verschiedenen Firmen oder Handwerkern einzuholen.

## **3. Verfahren**

### **3.1. Zuständigkeit**

Über die Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Ludwigsburg.



### **3.2. Antragsverfahren (siehe auch Anlage 1)**

Grundlage jeder Förderung gemäß dieser Richtlinien ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen privater Eigentümerin beziehungsweise privatem Eigentümer und der Stadt Ludwigsburg. Um diese vertragliche Vereinbarung schließen zu können, werden rechtzeitig **vor Beginn der Arbeiten** folgende Unterlagen benötigt:

- Maßnahmenübersicht (Auflistung der Gewerke möglichst nach DIN 276),
- Kostenschätzung der Maßnahmen, erstellt von Handwerkern/ Fachbetrieben oder Architekten (Firmen, die vorsteuerberechtigt sind, müssen die Beträge abzüglich Vorsteuer ausweisen),
- Bauzeitenplan,
- Finanzierungsnachweis,
- bei Eigenleistungen: geschätzte Materialkosten und geschätzte Arbeitskosten.

### **4. Erhöhte steuerliche Absetzung gemäß § 7h EStG**

Um die erhöhte steuerliche Absetzung gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz in Anspruch nehmen zu können, ist eine Bescheinigung der Stadt Ludwigsburg notwendig. Damit diese Bescheinigung ausgestellt werden kann, ist der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer und der Stadt vor Beginn der Maßnahme zwingend notwendig. Ein entsprechendes Antragsformular ist bei der Stadt Ludwigsburg erhältlich.

Die Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 7h EStG ist gebührenpflichtig.

Ausführliche Auskünfte zur erhöhten steuerlichen Absetzung erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Finanzamt.

## **5. Ausnahmen**

Der zuständige Dezernent kann im Rahmen seiner Bewirtschaftungsbefugnis von diesen Richtlinien Ausnahmen zulassen, wenn dies im Interesse des Förderziels geboten ist und eine besondere Härte vorliegt.

## **6. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am 01.05.2011 in Kraft und ersetzen die Richtlinien in der Fassung vom 01.04.2007.

## Anlage 1: Checkliste

1. Liegt das zu sanierende Gebäude im Sanierungsgebiet (Siehe auch Ludwigsburger Homepage: [www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de))?
2. Welche Maßnahmen sollen durchgeführt werden / sind diese förderfähig (Siehe auch 2.2.1.)? Nutzen Sie hierbei die kostenlose Erstberatung der Ludwigsburger Energieagentur (Informationen unter [www.lea-lb.de](http://www.lea-lb.de)).
3. Kontaktaufnahme mit der Stadtverwaltung Ludwigsburg.
4. Lassen Sie sich von einem Architekten (oder einer anderen fachlich qualifizierten Person) Planskizzen und Kostenschätzungen für Ihr Vorhaben erstellen.
5. Für das **Antragsverfahren** werden benötigt: Maßnahmenübersicht, Kostenschätzung der Maßnahmen, Bauzeitenplan, Finanzierungsnachweis, bei Eigenleistung: geschätzte Materialkosten und geschätzte Arbeitsstunden (Siehe auch 3.2.).
6. Nach Abschluss des Modernisierungs-/Ordnungsvertrags können Sie mit der Durchführung Ihres Bauvorhabens beginnen.
7. Der Durchführungszeitraum der Maßnahme ist so zu wählen, dass die vertraglich vereinbarte Fertigstellung möglich ist.
8. Nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahmen sind folgende Unterlagen bei der Stadt Ludwigsburg abzugeben:
  - Bautagebuch,
  - Rechnungen im Original (Firmen, Handwerker); Beträge vorsteuerberechtigter Firmen müssen abzüglich Vorsteuer ausgewiesen werden,
  - Quittungen über Materialbeschaffung im Original.

## Haben Sie noch Fragen?

- Stadt Ludwigsburg  
Bürgerbüro Bauen  
Wilhelmstraße 5  
71638 Ludwigsburg  
Telefon: (0 71 41) 9 10-42 69  
Fax: (0 71 41) 9 10-24 01  
E-Mail: [selina.lang@ludwigsburg.de](mailto:selina.lang@ludwigsburg.de)  
Homepage: [www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)
  
- Ludwigsburger Energieagentur LEA e.V.  
Hoferstr. 5  
71636 Ludwigsburg  
Telefon: (07141) 688 93-0  
Fax: (07141) 688 93-29  
E-Mail: [info@lea-lb.de](mailto:info@lea-lb.de)  
Homepage: [www.lea-lb.de](http://www.lea-lb.de)

### Impressum

Herausgeberin: Stadt Ludwigsburg, Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg,  
Telefon (0 71 41) 9 10-42 69; ©mj-foto – Fotolia.com; Druck: Stadt Ludwigsburg; Auflage: 2020