

Sanierungsgebiet Dillweißenstein

Informationen zur
Modernisierungsförderung





Abb. 1: Belremstraße 47/49 | Foto: Maier

Die Stadt Pforzheim hat sich zum Ziel gesetzt, den Stadtteil Dillweißenstein grundlegend aufzuwerten. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Einwohnerschaft, sowie den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern. Der räumliche Schwerpunkt erstreckt sich entlang der Hirsauer Straße.

Immobilienbesitzerinnen und -besitzer haben die Möglichkeit im Rahmen einer grundlegenden energetischen Sanierung ihrer Objekte, einen Zuschuss und steuerrechtliche Sonderabschreibungen in Anspruch zu nehmen.

Mit einer Modernisierung der Gebäude verbessert sich nicht nur die Wohnqualität der Immobilie, sondern es wird auch ein wertvoller Beitrag zur Aufwertung des Ortsteils und zum Klimaschutz geleistet. Gleichzeitig zahlt sich die Investition in den Werterhalt der Gebäude nachhaltig für alle Beteiligten aus.

Was wird gefördert?

Die Stadt Pforzheim fördert Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen. Voraussetzung dafür ist, dass diese Maßnahmen den Zielen des Sanierungsgebiets entsprechen.

(Geltungsbereich Sanierungsgebiet Dillweißenstein auf Seite 5)

1. Modernisierungen

Mit der Modernisierung und Instandsetzung sollen bauliche Mängel dauerhaft beseitigt und der Gebrauchswert der Immobilie nachhaltig erhöht werden. Zuschussfähig sind grundsätzlich nur umfassende Modernisierungsmaßnahmen am und im Gebäude.

Grundlage hierfür bildet ein Energiegutachten einer zertifizierten Expertin bzw. eines Experten für Energieeffizienz. Eine Modernisierung kann je nach Gebäudezustand bspw. folgende Teilmaßnahmen beinhalten:

- Umfassende Wärmedämmung an den Außenwänden, am Dach und der Kellerdecke
- Erneuerung der Heizung und der Wasseraufbereitung
- Einbau neuer Fenster
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Verbesserung der Wohn-, Büro- und Ladengrundrisse
- Erneuerung der Elektrik
- Einbau neuer Haus- und Wohnungseingangstüren

Flachdächer sollten im Rahmen der Sanierung des Daches begrünt werden, Innenhöfe sind grundsätzlich zu entsiegeln und zu begrünen.

Abb. 2: Hirsauer Str. 217 | Foto: Burrer



Die Baumaßnahmen sollen durch eine Fachplanerin bzw. eines Fachplaners (Architektur, Ingenieurwesen [Hochbau] oder Bautechnik) vorbereitet und betreut werden, welche(r) eine fundierte Kostenschätzung, sowie einen Bauzeitenplan erstellt und der Sanierungsstelle vorlegt.

2. Ordnungsmaßnahmen

- Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen
- Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen
- Schaffung von Stellplätzen



Abb. 3: Fensterdetail | Foto: Burrer



Abb. 4: historische Eingangstür | Foto: Burrer

Was wird nicht gefördert?

Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig. Hierzu zählen beispielsweise die Wartung der technischen Anlagen und die Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstanden sind. Neubauten sind ebenfalls nicht förderfähig.

Wie wird die Förderung vereinbart?

In einer gemeinsamen Ortsbesichtigung mit der Sanierungsstelle werden die einzelnen Maßnahmen besprochen und festgelegt. Nach Einigung auf das durchzuführende Maßnahmenpaket wird zwischen der Sanierungsstelle und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer ein Fördervertrag abgeschlossen.

Dieser muss **vor** Beginn der Maßnahmen unterzeichnet sein, d. h. vor der Beauftragung von Handwerksbetrieben oder Baufirmen. Allein die Beauftragung von Planungs- und Bauleistungsleistungen ist vor Vertragsabschluss zulässig.

Um in den Genuss einer erhöhten steuerlichen Abschreibung zu gelangen, erhalten Sie auf Anfrage nach Abschluss der Maßnahmen eine Bescheinigung der Kosten zur Vorlage bei Ihrem Finanzamt. Diesem obliegt die endgültige Entscheidung über die Anerkennung der bescheinigungsfähigen Kosten.

Wie hoch sind die Zuschüsse?

Förderbestand	Zuschuss in % und Obergrenze
Wohn- oder Gewerbegebäude	35 %, maximal € 80.000
Denkmalgeschützte, städtebaulich, geschichtlich oder künstlerisch wertvolle Gebäude	50 %, maximal € 100.000
Alten- und behindertengerecht ausgebaute Wohnung	maximal € 5.000 je Wohnung zusätzlich zu o.g. Obergrenzen
Abbruch von Gebäuden	bis zu 100 %
KfW- oder sonstige Bundes- oder Landesförderungen	Können für einzelne Teilmaßnahmen in Anspruch genommen werden, eine Doppelförderung ist jedoch ausgeschlossen

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt.

Sonderabschreibung ist möglich?

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach den §§7h, 7i, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EstG) i. V. mit der entsprechenden Bescheinigungsrichtlinie des Landes Baden-Württemberg.

Steuerlich geltend gemacht werden können in der Regel die Baukosten abzüglich der Förderung und Zuschüsse von dritter Seite. Hierbei gelten allerdings Ausnahmen, da nicht alle zuschussfähigen Maßnahmen auch von der erhöhten Abschreibung erfasst werden. Dies betrifft insbesondere Umnutzungen, Anbauten, Erweiterungen, sowie Arbeiten an den Außenanlagen. Bitte lassen Sie sich hierzu von Ihrer Steuerberatung informieren.

Beabsichtigen Sie, eine Modernisierung ohne Förderung durchzuführen, aber die Abschreibungsmöglichkeiten zu nutzen, müssen Sie auch hier vor Baubeginn mit der Stadtverwaltung einen schriftlichen Modernisierungsvertrag mit der Sanierungsstelle abschließen.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es für Eigentumswohnungen?

Bei der Modernisierung einer Eigentumswohnung können ebenfalls steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden. Auch hier muss vor Baubeginn ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt abgeschlossen werden. Ein Zuschuss wird jedoch nur gewährt, wenn die Eigentümergemeinschaft das Gebäude insgesamt saniert.

Was ist sonst zu beachten?

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss durch Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer sichergestellt werden. Für das Sanierungsgebiet steht außerdem nur eine bestimmte Summe an Fördermitteln pro Jahr zur Verfügung. Ist diese aufgebraucht, ist ggf. keine Förderung mehr möglich. Wartelisten für die Folgejahre können gebildet werden.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Wer berät Sie?

Eine kostenlose und unverbindliche Beratung erhalten Sie bei der Sanierungsstelle der Stadt Pforzheim. Unter der Telefonnummer 07231 39 2197 erhalten Sie eine Erstinformation, an die sich dann eine gemeinsame Ortsbesichtigung anschließt.

Steuerrechtliche Fragestellungen können von der Sanierungsstelle nicht beantwortet werden. Bitte wenden Sie sich an Ihre Steuerberatung.

Eine Erstberatung durch eine Energieberaterin bzw. einen Energieberater erhalten Sie durch die Klimaschutz- und Energieagentur Enzkreis Pforzheim gGmbH - keep.

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



Stadt Pforzheim
Planungsamt
Stadtentwicklung und Stadterneuerung
Östliche Karl-Friedrich-Str. 4-6
75175 Pforzheim

T: +49 (0) 7231 39-2197

M: sanierungsstelle.pla@pforzheim.de

www.pforzheim.de



Klimaschutz- und Energieagentur
Enzkreis Pforzheim keep gGmbH
Zerrennerstr. 28
75172 Pforzheim

Terminvereinbarung:

Montag – Donnerstag (9-12 Uhr)

T: +49 (0) 7231 308 6868

M: info@keep-energieagentur.de

www.keep-energieagentur.de



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden