

Sanierungs- gebiet östliche Innenstadt

Informationen zur
Modernisierungs-
förderung





Die Stadt Pforzheim hat sich zum Ziel gesetzt, die Innenstadt grundlegend aufzuwerten. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Gebäudeeigentümern, Bewohnern und Geschäftsinhabern.

Räumlicher Schwerpunkt bildet die östliche Innenstadt, für welche die Stadtverwaltung ein Sanierungsgebiet ausgewiesen hat. Eigentümer in diesem Bereich haben die Möglichkeit, im Rahmen der grundlegenden Sanierung ihrer Objekte, einen Zuschuss und steuerrechtliche Sonderabschreibungen in Anspruch zu nehmen.

Mit einer Modernisierung ihres Gebäudes verbessern die Eigentümer nicht nur die Wohn- und Handelsqualität der Immobilie, sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung der Innenstadt und zum Klimaschutz. Gleichzeitig zahlt sich die Investition in den Werterhalt der Gebäude nachhaltig für die Eigentümer und ihre Mieter aus.

Was wird gefördert?

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

1. Modernisierungen

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

Grundlage hierfür bildet ein Energiegutachten eines zertifizierten Energiegutachters. Eine Modernisierungsmaßnahme kann je nach Gebäudezustand beispielsweise folgende Teilmaßnahmen beinhalten:

- Verbesserung der Wärmedämmung an den Außenwänden und am Dach
- Erneuerung der Heizung und der Wasseraufbereitung
- Einbau neuer Fenster
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Verbesserung der Wohn-, Büro- und Ladengrundrisse
- Ausbau vorhandener Dachgeschosse
- Erneuerung der Elektrik
- Einbau neuer Haus- und Wohnungseingangstüren
- Schaffung von Stellplätzen

Flachdächer sind im Rahmen der Sanierung des Daches zu begrünen, Innenhöfe grundsätzlich zu entsiegeln und zu begrünen. Die Baumaßnahmen sollen durch einen Architekten, Bauingenieur (Hochbau) oder Bautechniker vorbereitet und betreut werden, welcher der Sanierungsstelle eine Kostenschätzung und einen Bauzeitenplan vorlegt.

2. Ordnungsmaßnahmen

- Entsiegelung von Hofflächen
- Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen.

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.



Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“



Wie hoch sind die Zuschüsse?

Fördertatbestand	Zuschuss in % und Obergrenzen
Basisförderung	35 %, maximal € 70.000
Höchstförderung, wenn die Ziele der Innenstadt-konzeption deutlich übertroffen sind, z. B. bei Durchführung eines wettbewerblichen Gutachterverfahrens	35 %, maximal € 100.000
Alten- und behindertengerecht ausgebauter Wohnung	maximal € 5.000 je Wohnung, zusätzlich zu den o. g. Obergrenzen
Abbruch von Hintergebäuden	100 % der Abbruchkosten

Bei denkmalgeschützten Gebäuden und bei Objekten, die als erhaltenswert eingestuft sind, beträgt der Fördersatz 50 %.

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

Wie kommt man zu einem Vertragsabschluss?

In einer gemeinsamen Ortsbesichtigung mit der Sanierungsstelle werden die einzelnen Maßnahmen besprochen und festgelegt. Einigt man sich auf das durchzuführende Maßnahmenpaket, wird zwischen der Sanierungsstelle und dem Eigentümer ein Fördervertrag abgeschlossen.

Der Vertrag muss vor Beginn der Maßnahmen unterzeichnet sein, d. h. vor der Beauftragung von Handwerkern oder Baufirmen. Vor Vertragsabschluss ist allein die Beauftragung von Planungs- und Bauleistungen zulässig.

Um in den Genuss einer erhöhten steuerlichen Abschreibung zu gelangen, erhalten Sie nach Abschluss der Maßnahmen eine Bescheinigung der Kosten zur Vorlage bei Ihrem Finanzamt. Dieses hat dann die endgültige Entscheidung über die Anerkennung der bescheinigten Kosten zu treffen.

Welche Kosten sind steuerlich abzugsfähig?

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

Steuerlich geltend machen können die Gebäudeeigentümer in der Regel die Baukosten abzüglich des Förderbetrags. 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 Ihrem Steuerberater beraten.

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

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 Eigentümer sichergestellt werden. Für das Sanierungsgebiet steht außerdem nur eine bestimmte Summe an Fördermitteln zur Verfügung. Ist diese aufgebraucht, ist keine Bezuschussung mehr möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Die Fassaden- und Werbeanlagensatzung der Stadt Pforzheim ist zu berücksichtigen.



Wer berät Sie?

Eine kostenlose und unverbindliche Beratung erhalten Sie bei der Sanierungsstelle der Stadt Pforzheim. Unter den Telefonnummern 39 2197 oder 39 2285 erhalten Sie eine Erstinformation, an die sich dann eine Ortsbesichtigung anschließt.

Steuerrechtliche Fragestellungen können von der Sanierungsstelle nicht beantwortet werden. Bitte wenden Sie sich an Ihren Steuerberater.

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



Stadt Pforzheim
Planungsamt
Sanierungsstelle
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6
75175 Pforzheim

Telefon +49 (0) 7231 39-2197
Telefax +49 (0) 7231 39-1337
sanierungsstelle@pforzheim.de
www.pforzheim.de



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Baden-Württemberg



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden