C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

… zu beachten

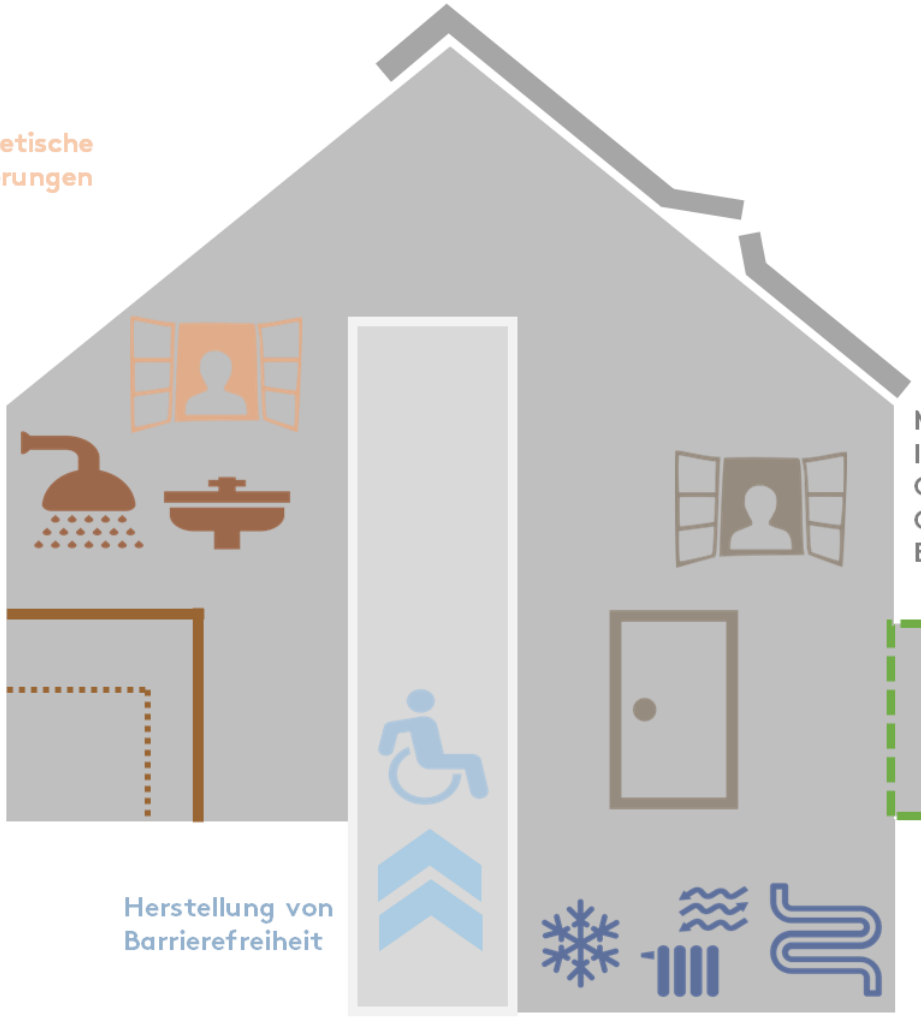
- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- Es werden mindestens drei verschiedene Maßnahmen (in drei Gewerken) modernisiert
- **Förderung eines prozentualen Anteils** der förderfähigen Kosten
- **Restmodernisierungen** möglich (falls vorangegangene Baumaßnahme)
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** und **energetisch sinnvoll**

ABER
kein Rechts-anspruch
auf eine Förderung

… nicht förderfähig

- Sanierungen vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Dekorative Maßnahmen bzw. „Schönheitsreparaturen“
- Luxuriöse Sanierungen
- Private Neubaumaßnahmen

Förderfähige Baumaßnahmen entsprechend der Sanierungsziele



Private Abbrüche

Planungsaufwendungen
(Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)

Eigenleistungen

Förderfähige Maßnahmen

Abbruch und Entsiegelung

- Gebäude oder Gebäudeteil

Modernisierung und Sanierung

- Verbesserung der Dämmung an Dach, Decken und Wänden
- Erneuerung des Dachs, Fenster und Türen
- Einbau neuer Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
- Altersgerechter Ausbau des Sanitärbereichs
- Veränderung der Raumzuschnitte/Wohnungsabschlüsse
- Schaffung von notwendigen Stellplätzen (wo es keine Verordnung gibt)
- Erneuerung der Haustechnik
- Etc.

Beispiele Förderfähige private Maßnahmen

- Ausbau des Dachgeschosses
- Dachsanierung
- Heizungs- und Fassaden-erneuerung
- in Teilen Neuerschließung des Gebäudes

- Erneuerung der Elektroinstallation
- Sanierung von Bad
- Dämmung und Einbau neuer Fenster

- Ausbau des Dachgeschosses und Aufstockung
- Anbau Außenaufzug Kompletter Fenstertausch
- Erhalt und Modernisierung von 3 Wohneinheiten – zusätzlich Schaffung neuer Wohnraum

Welche Voraussetzungen müssen für die Förderung erfüllt sein?

GRUNDREGEL: Eine umfassende Modernisierungsmaßnahme umfasst mindestens 3 Gewerke.

Dachdämmung + **Heizungserneuerung** + **Neue Fenster** → **Förderfähig***

Fassadendämmung + **Seniorengerechte Badsanierung** + **Erneuerung der Haustechnik** → **Förderfähig***

Fassade streichen
einzelne Maßnahme

Nur ein einzelnes, rein optisches Gewerk – keine bauliche Verbesserung.

nicht förderfähig

Ordnungsmaßnahmen

- Zwei Angebote vorlegen (günstigere Variante)
- Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Abbruchkosten und Neubauverpflichtung
- Ausschluss einer Restwertentschädigung
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 40.000 € gedeckelt

Staffelung der Zuschussquote

Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig (Kombination mit Bafa/KfW max. 50%)

Beispielberechnung

Anerkannte Herstellungs-kosten	Zuschussquote	Herstellungs-kosten 300.000 €	Herstellungs-kosten 150.000 €	Herstellungs-kosten 50.000 €
bis 100.000 €	***17,5 Prozent***	17.500 €	17.500 €	8.750 €
über 100.000 € bis 250.000 €	***20,0 Prozent***	30.000 €	10.000 €	-
über 250.000 €	***10,0 Prozent***	5.000 €	-	-
	Max. Zuschuss	**52.500 €**	**27.500 €**	**8.750 €**
	Anteil Land (60%)	**31.500 €**	**16.500 €**	**5.250 €**
	Anteil Gemeinde (40%)	**21.000 €**	**11.000 €**	**3.500 €**

Eigenleistungen

Von den gesamten, anerkennungsfähigen Kosten (alle Material- und Handwerkskosten) der Gesamtmaßnahme können **max. 15 % der Kosten als Arbeitsstunden für Eigenleistungen** anerkannt werden. Die Arbeitsstunde bezieht sich auf den aktuellen Mindestlohn von 13,90 € (Stand: 01.01.2026)

Rechenbeispiel

Material/Handwerkerkosten:	30.000€
Mögliche Eigenleistung (15%):	4.500 €
Anerkennungsfähige Stunden:	324 Stunden

Erhöhte steuerliche Abschreibung

- § 7h EStG (bei Vermietung) 100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung) 90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre

Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

- Investitionssumme: 100.000,- € (für selbst genutztes Eigentum)
- Abschreibung jährlich: 9 % (10 Jahre) = 90 %

Individueller Steuersatz (je nach Einkommen)	**Steuerersparnis** (10 Jahre lang)	**Gesamte Steuerersparnis** (nach 10 Jahren)
14 %	1.260,- € jährlich	12.600,- €
25 %	2.250,- € jährlich	22.500,- €
30 %	2.700,- € jährlich	27.700,- €
42 %	3.780,- € jährlich	37.800,- €

Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

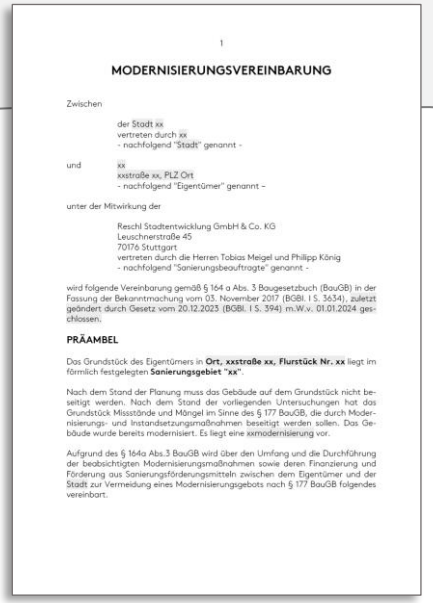
- Investitionssumme: 100.000,- € (für fremdgenutztes (vermietetes) Eigentum)
- Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Individueller Steuersatz (je nach Einkommen)	**Steuerersparnis** (1. – 8. Jahr (9%))	**Steuerersparnis** (9. – 12. Jahr (7%))
14 %	1.260,- € jährlich	980,- € jährlich
25 %	2.250,- € jährlich	1.750,- € jährlich
30 %	2.700,- € jährlich	2.100,- € jährlich
42 %	3.780,- € jährlich	2.940,- € jährlich

Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme

Modernisierungsvereinbarung regelt ...

- Förderungsfähiger Gesamtaufwand (auf Grundlage aller ff. eingereichter Angebote/ Kostenschätzung (nach DIN274))
- Durchführungszeitraum
- Abstimmung mit Gemeinde/Sanierungsbeauftragte bzgl. Außen- und Detailgestaltungen
- Maximaler Kostenerstattungsbetrag



1

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

Zwischen

der Stadt xx
vertreten durch xx
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und xx
xxstraße xx, PLZ Ort
- nachfolgend "Eigentümer" genannt –

unter der Mitwirkung der

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
vertreten durch die Herren Tobias Meigel und Phillipp König
- nachfolgend "Sanierungsbeauftragte" genannt -

wird folgende Vereinbarung gemäß § 164 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 geschlossen.

PRÄAMBEL

Das Grundstück des Eigentümers in **Ort, xxstraße xx, Flurstück Nr. xx** liegt im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet "xx"**.

Nach dem Stand der Planung muss das Gebäude auf dem Grundstück nicht beseitigt werden. Nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen hat das Grundstück Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Das Gebäude wurde bereits modernisiert. Es liegt eine xxmodernisierung vor.

Aufgrund des § 164a Abs.3 BauGB wird über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsförderungsmitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt zur Vermeidung eines Modernisierungsgebots nach § 177 BauGB folgendes vereinbart.

ABLAUF

Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung

Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin bei Bedarf mit Begutachtung

Fotodokumentation von geplanten Maßnamen vor Beginn der Sanierung

Einholen von Kostenvoranschlag/ -schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch

Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung

Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde

Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen

Nach Abschluss der Maßnahme: Fotodokumentation, Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung