

öffentlich

Sachbearbeiter: Manuela Haug
Aktenzeichen: 022.30

Datum: 13.07.2021
TOP: 88

Beschlussvorlage Nr. 57/2021

Betreff: Landessanierungsprogramm - Sanierung Ortsmitte- Überarbeitung und Änderung der Förderrichtlinien

Produkt: 51100000 Betrag:	Haushaltsjahr: 2021	Mittel vorhanden? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Deckungsvorschlag: <input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	Fachbereich: <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei	bisher behandelt:

Sachverhalt:

1 Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit dem Abschluss von Vereinbarungen über private Erneuerungsmaßnahmen hat sich herausgestellt, dass die bisher geltenden Förderbedingungen (inkl. Abschlägen) nicht mehr zeitgemäß sind und eine eher einschränkende Wirkung haben. Für den Abschluss von Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen ist entscheidend, dass das jeweilige Gebäude ganzheitlich und vor allem energetisch saniert wird. Das heißt die wesentlichen bautechnischen und energetischen Mängel sind zu beseitigen, damit der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und langfristig gesichert werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass im Hinblick auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel bzgl. der energetischen Sanierung von Gebäuden an die Eigentümer zunehmend mehr Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz –GEG– etc.) gestellt werden und die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel zunehmend eine Rolle spielt, sollte den Eigentümern ein finanzieller Anreiz gegeben werden, ihr Gebäude ganzheitlich zu sanieren. Insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung von bedarfsgerechtem und barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum sind bspw. auch Grundrissveränderungen notwendig, um Anpassungen vornehmen zu können.

Wohnraumschaffung hat im Zusammenhang mit der Städtebauförderung an Bedeutung gewonnen und ist ein zentraler Aspekt der Programmausschreibung der Städtebauförderung 2022 in Baden-Württemberg. Der Erhalt und die Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnangebote zur Unterstützung langfristig sozial- und altersgemischter, inklusiver und stabiler Bewohnerstrukturen ist ein Anliegen der Städtebauförderung.

2 Förderbedingungen für private Erneuerungsmaßnahmen bisher

In der Sitzung am 29.04.2016 hat der Gemeinderat für private Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen) folgende Fördergrundsätze beschlossen:

- Modernisierung und Instandsetzung eines privaten Gebäudes:
 - Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 30 %, jedoch maximal 25.000,-- Euro pro Grundstück
 - das Förderschema ist zu beachten

Grundsätzlich gilt die Förderung für private Erneuerungsmaßnahmen pro Grundstück; der jeweilige o. g. Maximalbetrag kann sich aus mehreren auf dem Grundstück durchzuführenden Erneuerungsmaßnahmen auch an unterschiedlichen Gebäuden zusammensetzen.

Das nachfolgende Förderschema findet für die Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten Anwendung:

	Beispiele	Förderfähigkeit
Verbesserungen der Haustechnik	Heizungs-, Lüftungs-, Elektro-, Ver- und Entsorgungsinstallationen, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten im Gebäude	zu 50 % förderfähig
Verbesserungen der Wohnungen	Grundrissveränderungen, Verbesserung der inneren Erschließung, Verbesserung der Belichtung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Bäder, Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäude, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten im Gebäude	zu 0 % förderfähig
Energetische Verbesserungen	Einbringen von Wärmedämmung in Fassade, Dach, Keller, Erneuerung der Fenster und Haustüren, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten am Gebäude	zu 50 % förderfähig
Bautechnische Verbesserungen	Beseitigung von Schäden an Dach, Fassade, tragenden Gebäudeteilen (Wänden, Decken), Fensterläden etc., die bspw. durch Witterungseinflüsse, eindringendes Wasser, Setzprozesse oder Schädlingsbefall entstanden sind, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten am Gebäude	zu 100 % förderfähig

Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:

- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Verbesserung der Wohnungen i.S.v. der Herstellung von Barrierefreiheit (bautechnische Verbesserung 100 % zuwendungsfähig)
- Erneuerung des Heizsystems i.S.v. dem erstmaligen Einbau einer zentralen Wärme- und Warmwasserbereitung (Zentralheizung, etc.) (energetische Verbesserung 50% zuwendungsfähig)
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages bspw. bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden

3 Beschlussvorschlag zur Fortschreibung der Förderbedingungen privater Erneuerungsmaßnahmen

3.1 Erläuterungen zu den Beschlussvorschlägen

3.1.1 Verbesserung der Haustechnik und energetische Verbesserungen

Wie Punkt 2 zu entnehmen ist, werden im Rahmen einer privaten Erneuerungsmaßnahme die Kosten, die die Haustechnik und die energetische Verbesserung betreffen, bisher nur zu 50 % als berücksichtigungsfähig anerkannt. Gemäß dem Förderschema umfasst die Kategorie „Verbesserungen der Haustechnik“ die Erneuerung von Heizungsanlagen sowie die damit im Zusammenhang stehenden Arbeiten. Bestandteil der energetischen Verbesserungen ist u. a. das Einbringen von Wärmedämmung. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält bspw. Vorgaben zum Wärmedämmstandard. Das heißt, dass Eigentümer von Bestandsgebäuden bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen müssen. Das Alter und der Standard einer Heizungsanlage spielen zunehmend eine Rolle, wenn es darum geht die Gebäudestruktur an den Klimawandel und im Sinne der ökologischen Erneuerung (energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes) anzupassen. Diese Anpassung soll im Rahmen der Städtebauförderung bspw. über das Handlungsfeld „Energieeffizienz im Altbaubestand“ erreicht werden (s. Programmausschreibung 2022). Ausgehend von § 136 Baugesetzbuch (BauGB) sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, dass die Bestandsgebäude nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund und aus Sicht der Sanierung sollte in Erwägung gezogen werden, die Förderbedingungen für Arbeiten im Zusammenhang mit der Haustechnik und im Zusammenhang mit energetischen Verbesserungen zu ändern und hier auf einen Abschlag zu verzichten. Auf diese Weise wird den Eigentümern ein Anreiz geboten, die Gebäudesubstanz ganzheitlich energetisch zu sanieren.

3.1.2 Verbesserung der Wohnungen

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2016 sind die Kosten für die Verbesserung der Wohnungen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ im Regelfall nicht berücksichtigungs- und damit nicht förderfähig. Unter diese Kategorie fallen bspw. Arbeiten zur Veränderung von Grundrissen, zur Verbesserung der inneren Erschließung, zur Verbesserung der Bäder und zur Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäude. Sofern ein Eigentümer beabsichtigt Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit umzusetzen, muss darüber im Gemeinderat zunächst im Einzelfall beraten und entschieden werden.

Ausgehend von der Programmausschreibung (2022) ist es im Hinblick auf die Entwicklungen des demographischen Wandels Ziel, den Wohnungsbestand zu verbessern und bedarfsgerecht anzupassen. Außerdem möchte die Städtebauförderung erreichen, dass zielgruppenorientierte Wohnangebote geschaffen werden. Gemäß § 136 BauGB sollen die baulichen Strukturen in städtebaulichen Erneuerungsgebieten (Sanierungsgebieten) entsprechend der sozialen Erfordernisse und den Erfordernissen der Bevölkerungsentwicklung entwickelt werden. Demnach soll die Gebäudesubstanz in Sanierungsgebieten zunehmend den Bedarfen, z. B. nach barrierefreien Wohneinheiten, entsprechen.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen sollte in Erwägung gezogen werden, die Kosten zur Verbesserung von Wohnungen als für die Förderung berücksichtigungsfähig anzuerkennen. Aus Sicht der Sanierung trägt auch die Modernisierung von sanitären Einrichtungen (z. B. Herstellung von niveaugleichen Duschen) zur ganzheitlichen Sanierung des Gebäudes bei. Der Gebrauchswert des Gebäudes wird nachhaltig und zukunftsorientiert erhöht.

3.1.3 Grundsätzliche Problematik beim Abschluss von privaten Erneuerungsmaßnahmen

Die bisher beschlossenen Abschlüsse führen dazu, dass Kosten für die Verbesserungen der Wohnungen gar nicht und die Verbesserungen der Haustechnik sowie energetische Verbesserungen nur anteilig bei der Ermittlung der maximalen Förderung berücksichtigungsfähig sind. Auf Grundlage der durch den Eigentümer vorgelegten Angebote wird mithilfe des Förderschemas geprüft in welcher Höhe die vorgelegten Kosten bei der Ermittlung der Förderung berücksichtigt werden können (berücksichtigungsfähige Kosten = Kosten nach Anwendung der Abschlüsse). Darauf aufbauend wird die Förderquote (hier: 30 %) angewendet, um anhand der berücksichtigungsfähigen Kosten die maximal mögliche Förderung, die der Eigentümer erhalten kann, zu ermitteln.

Im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnungen haben die derzeit gültigen Förderbedingungen zur Folge, dass ein Eigentümer lediglich die Chance hat für entsprechende Maßnahmen von der steuerlich erhöhten Abschreibungsmöglichkeit (§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz) zu profitieren. Ähnlich verhält es sich bei der Verbesserung der Haustechnik sowie bei energetischen Verbes-

serungen, deren Kosten für die Ermittlung der finanziellen Förderung nur zu 50 % berücksichtigungsfähig sind. Der eingeschränkte finanzielle Anreiz führt dazu, dass die Bereitschaft der Eigentümer, Maßnahmen umzusetzen, für die sie nur die Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung haben, gar nicht oder nur eingeschränkt vorhanden ist. Dies führt dazu, dass in einigen Fällen die vom Land Baden-Württemberg geforderte ganzheitliche Sanierung eines Gebäudes nicht sichergestellt werden kann. Der Abschluss von Vereinbarungen wird damit erschwert. Sofern das Land die Ganzheitlichkeit einer Maßnahme in Frage stellt, kann der Sachbearbeiter des zuständigen Regierungspräsidiums im Extremfall die Auszahlung des Anteils der Landesfinanzhilfe für den jeweiligen Fall verweigern bzw. bereits ausgezahlte Fördermittel zurückfordern.

Beschlussvorschlag:

- 1) Auf die Anwendung des am 29.04.2016 beschlossenen Förderschemas für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten wird bei dem Abschluss von Vereinbarungen über private Erneuerungsmaßnahmen zukünftig verzichtet.
- 2) Die berücksichtigungsfähigen Kosten, die im Zusammenhang mit privaten Erneuerungsmaßnahmen die Kategorie „Verbesserung der Haustechnik“ betreffen, können bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (Förderung) der privaten Einzelmaßnahme zu 100 % berücksichtigt werden.
- 3) Die berücksichtigungsfähigen Kosten, die im Zusammenhang mit privaten Erneuerungsmaßnahmen die Kategorie „Verbesserung der Wohnungen“ betreffen, können bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (Förderung) der privaten Einzelmaßnahme zu 100 % berücksichtigt werden.
- 4) Die berücksichtigungsfähigen Kosten, die im Zusammenhang mit privaten Erneuerungsmaßnahmen die Kategorie „energetische Verbesserungen“ betreffen, können bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (Förderung) der privaten Einzelmaßnahme zu 100 % berücksichtigt werden.
- 5) Den in Anlage 2 aufgeführten Förderbedingungen für private Erneuerungsmaßnahmen wird zugestimmt.
- 6) Die Fortschreibung der Förderbedingungen für private Erneuerungsmaßnahmen tritt mit dem heutigen Beschluss (23.07.2021) in Kraft und gilt damit für neu abzuschließende Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen. Für bereits abgeschlossene bzw. abgerechnete private Erneuerungsmaßnahmen kommt es mit Beschluss der neuen Förderbedingungen zu keinen Änderungen.