STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

Eigentum
in Sanierungsgebieten

Modernisierungsförderung
Bauliche Erneuerung

STUTTGART

Eigentum
in Sanierungsgebieten

Modernisierungsförderung
Bauliche Erneuerung

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

Sie besitzen ein Gebäude in einem Sanierungsgebiet und wollen es erneuern? Sie haben von Fördermaßnahmen gehört, Ihnen fehlen aber genauere Informationen? Wir haben für Sie das Wichtigste in dieser Broschüre zusammengestellt.

Eines der wesentlichen Ziele in Sanierungsgebieten ist die bauliche Erneuerung privater Gebäude. Es gibt unterschiedliche Vorstellungen dazu, was eine solche Erneuerung ausmacht. Im Vordergrund steht in der Regel der Werterhalt der Immobilie. Maßnahmen zum Werterhalt erhöhen aber auch den Wohnkomfort, sparen Energie und helfen so, die Klimaschutzziele zu erreichen. Bei Kulturdenkmalen spielt zusätzlich noch die Sicherung historischer Bausubstanz eine gewichtige Rolle.

Die Landeshauptstadt Stuttgart bietet dafür eine **kostenlose Modernisierungsbetreuung** einschließlich einer **Energieberatung** sowie **finanzielle Zuschüsse** und **Steuervorteile** an. Bei Ihren Mietparteien kann der Gedanke an bauliche Maßnahmen jedoch Sorgen auslösen, dass sie umziehen müssen oder die Miete nicht mehr bezahlen können. Auch hierfür gibt es Unterstützung und Beratung, denn eine erfolgreiche Erneuerung Ihres Gebäudes kann nur gemeinsam mit allen Beteiligten gelingen.

Nutzen Sie die vorliegende Broschüre, um sich genauer zu informieren, und kontaktieren Sie uns, damit wir Sie unterstützen können. Je größer Ihr Engagement, desto nachhaltiger verbessert sich die gesamte Wohn- und Lebenssituation in den Sanierungsgebieten.

Ihre Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Inhalt

Vorwort

1. Welche Arten der baulichen Erneuerung gibt es? — 8

2. Was kann gefördert werden? — 12

3. Wer berät mich? — 16

4. Wie hoch sind die Zuschüsse? — 18

5. Welche Kosten kann ich von der Steuer absetzen? — 20

6. Welche Bedingungen sind zu beachten? — 22

7. Soziale Belange — 24

Kontakt

1. Welche Arten der baulichen Erneuerung gibt es?

Im Förder- und Steuerrecht werden Arbeiten am Gebäude in drei Rubriken unterschieden:

Instandhaltung

Die Instandhaltung ist die Beseitigung von Mängeln oder Schäden, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind, ohne dadurch den bisherigen Standard zu verbessern. Beispiele für eine Instandhaltung sind ein neuer Anstrich des Hauses, die Pflege des Gartens oder der Tausch eines Waschbeckens. Die Kosten für Instandhaltungen sind für sich genommen nicht förderfähig.

Instandsetzung

Die Instandsetzung ist eine Wiederherstellung nach aktuellen Standards und daher nachhaltiger als die reine Instandhaltung. Sie kann gefördert werden. Ein Beispiel für eine Instandsetzung ist die komplette Erneuerung der Gebäudehülle und aller Oberflächen, Beläge und Leitungssysteme, ohne dabei in die Grundsubstanz des Gebäudes einzugreifen (wie etwa in den Grundriss, die Fensterformate oder die Ausstattungsstandards).

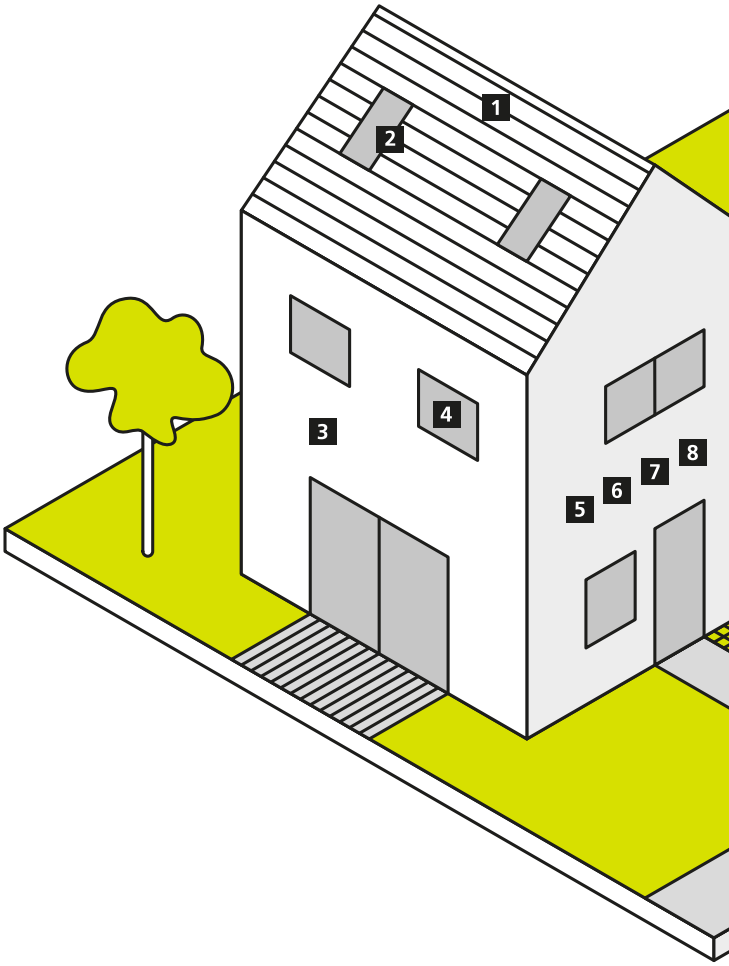
Modernisierung

Die Modernisierung ist jede größere Maßnahme an einem Gebäude, bei der ein neuer und damit zeitgemäßer Zustand hergestellt wird. Auch sie kann gefördert werden. Im Unterschied zur Instandsetzung wird bei einer Modernisierung auch in die bauliche Grundsubstanz eingegriffen. Diese Grundrissänderung kann z. B. eine Abtrennung der Toilette vom Bad oder der Anbau von Balkonen sein.

Nach der Definition der Städtebauförderungsrichtlinien Baden-Württemberg (StBauFR), welche die Rechtsgrundlage für die **Förderung baulicher Maßnahmen** in Sanierungsgebieten darstellen, werden **ausschließlich umfassende Instandsetzungen oder Modernisierungen** gefördert, mit denen sich der Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöht. Die Förderung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

Maßnahmen zur Modernisierung

Je nach Zustand eines Gebäudes gehören diese Maßnahmen zu einer umfassenden Erneuerung:



1 Dach neu eindecken

2 vorhandenes Dachgeschoss ausbauen

3 Gebäudehülle dämmen

4 neue Fenster einbauen

5 Wohngrundriss verbessern

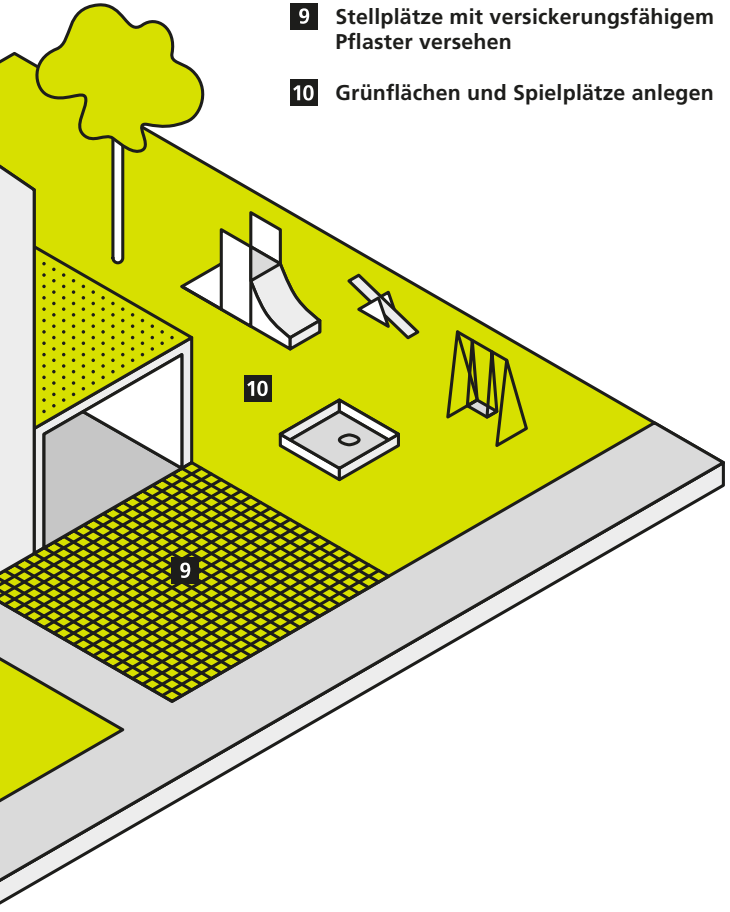
6 Heizung erneuern
(kein fossiler Träger)

7 Haustechnik erneuern

8 sanitäre Anlagen erneuern

9 Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster versehen

10 Grünflächen und Spielplätze anlegen



2. Was kann gefördert werden?

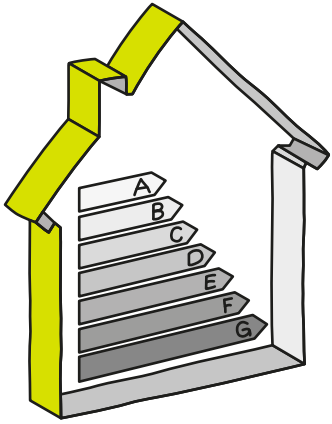
Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert bauliche Erneuerungen und Ordnungsmaßnahmen. Voraussetzung ist, dass die von Ihnen geplante Maßnahme den Sanierungszielen des jeweiligen Gebiets entspricht.

Bauliche Erneuerungen

Diese werden nur gefördert, wenn Sie umfassend sind. Alle auf Seite 10 und 11 aufgeführten Maßnahmen müssen angestrebt werden, da es ein Anliegen der Sanierung ist, die Gebäude insgesamt auf den neuesten Stand zu bringen. Jedoch sind auch Restmodernisierungen möglich – etwa wenn ein Gebäude bereits vor der Festlegung des Sanierungsgebiets erneuert wurde und nur noch punktuelle Maßnahmen erforderlich sind, um das Haus umfassend zu erneuern.

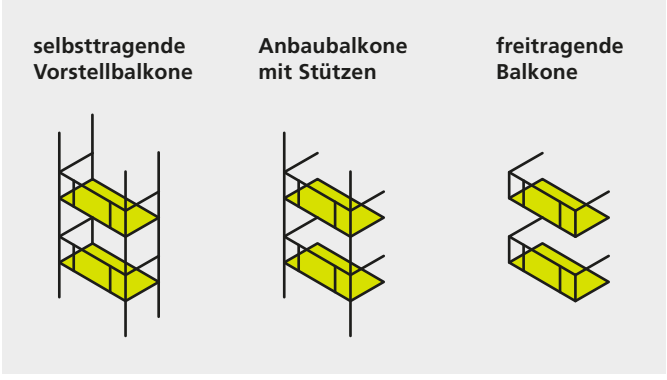
Eine bauliche Erneuerung muss jedoch auch wirtschaftlich sinnvoll sein. Unwirtschaftliche Maßnahmen werden nicht gefördert. Das gilt dann, wenn die Erneuerungskosten mehr als 70 Prozent eines vergleichbaren Neubaus betragen. Ausgenommen davon sind allerdings Kulturdenkmale und Gebäude, die aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen als erhaltenswert eingestuft werden. Für Luxusmodernisierungen und für Neubauten erhalten Sie keine Förderung.

Für die Förderung einer einzelnen Maßnahme, wie z. B. dem Tausch aller Fenster, steht Ihnen das *Stuttgarter Energiesparprogramm* der Landeshauptstadt Stuttgart zur Verfügung. Informationen dazu erhalten Sie im Internet unter stuttgart.de/energiesparprogramm oder beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen.



Für die Förderung einer einzelnen Maßnahme steht Ihnen das Stuttgarter Energiesparprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart zur Verfügung.

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert außerdem den Anbau von Balkonen, weiteren Zimmern und Bädern. Dabei darf die Erweiterung der Nutzfläche pro Wohnung jedoch nicht mehr als 50 Prozent der vorhandenen Fläche betragen.



Nachrüstbare Balkonanlagen gibt es in verschiedenen Varianten.

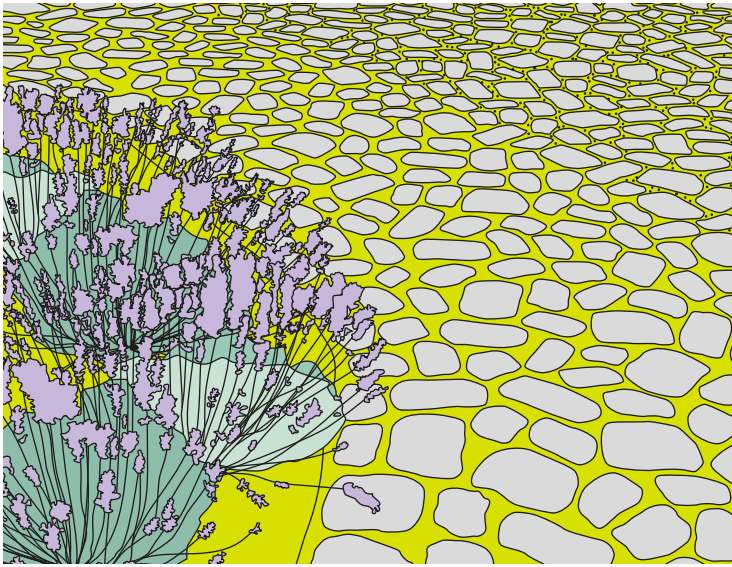
Auch bei Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen steht immer das gesamte Gebäude und nicht die einzelne Wohnung im Vordergrund. Eine Förderung ist daher nur möglich, wenn sich die Eigentümergemeinschaft zu einer umfassenden Erneuerung des gesamten Gebäudes entschließt. Die Erneuerung einer einzelnen Wohnung ist nicht förderfähig, die Kosten können jedoch für eine erhöhte steuerliche Abschreibung bescheinigt werden. Informationen hierzu finden Sie unter *5. Welche Kosten kann ich von der Steuer absetzen?* auf den Seiten 20 und 21 dieser Broschüre.

Ordnungsmaßnahmen

Außer baulichen Erneuerungen können auch so genannte Ordnungsmaßnahmen gefördert werden. Dazu gehören alle übrigen Maßnahmen neben der Erneuerung. Die Voraussetzung ist auch hier, dass die jeweilige Maßnahme den Sanierungszielen des Gebiets entspricht.

Zu Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken zählen beispielsweise:

— Entsiegelung von Hofflächen
— Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen
— Verlagerung störender Betriebe



Wenn Bodenflächen entsiegelt werden, können Erde und Pflanzen Regenwasser aufnehmen und speichern. Bei Hitze verdunstet das Wasser und sorgt für eine kühlere Umgebungsluft.

3. Wer berät mich?

Sie bekommen von drei Seiten Unterstützung bei Ihren Erneuerungs- oder Ordnungsmaßnahmen; dies sind:

Die Projektleitung des Sanierungsgebiets

Sie ist bei der Landeshauptstadt Stuttgart die zentrale Ansprechperson für das jeweilige Sanierungsverfahren. Dabei beantwortet sie alle Fragen rund um das Sanierungsgebiet und beauftragt die Modernisierungsbetreuung und Energieberatung für ein erstes Gespräch zu Ihrem Sanierungsvorhaben.

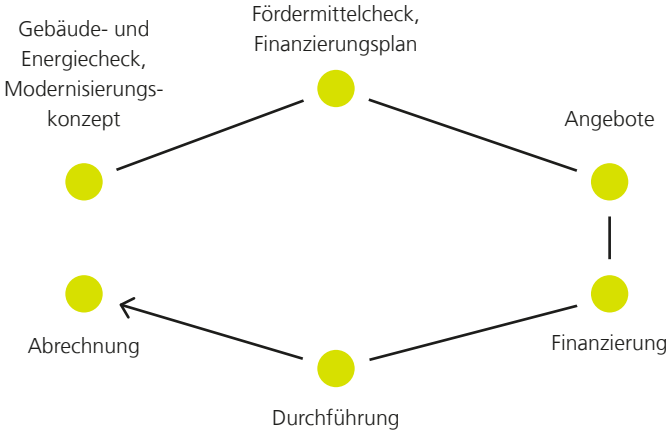
Die Modernisierungsbetreuung

Hierbei handelt es sich um ein von der Landeshauptstadt Stuttgart beauftragtes Büro, das Sie kostenlos und unverbindlich berät. Die Modernisierungsbetreuung stellt alle für eine Förderung erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude bei einer persönlichen Besichtigung zusammen. Sie prüft den Zustand des Gebäudes, bespricht Ihre Wünsche, macht eigene Vorschläge und hilft Ihnen bei der Umsetzung Ihrer Pläne.

Im Falle einer Realisierung Ihres Projekts begleitet die Modernisierungsbetreuung die gesamte Maßnahme bis zur Abrechnung. Jedoch ersetzt die Modernisierungsbetreuung kein Architekturbüro. Wir empfehlen, jedes Bauprojekt von einem Architekturbüro begleiten zu lassen, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Die Energieberatung

Sobald Ihre Erneuerungsabsichten in eine konkrete Phase treten, werden Sie zusätzlich zur Modernisierungsbetreuung und ebenfalls kostenfrei durch ein weiteres von der Landeshauptstadt Stuttgart beauftragtes Büro beraten. Die Energieberatung ermittelt detailliert die energetisch notwendigen Maßnahmen an Ihrem Gebäude und stellt diese in einem Bericht dar. Die Energieberatung berät Sie hinsichtlich der energetischen Förderkriterien für die Stuttgarter Sanierungsgebiete, die sich an den Anforderungen gemäß Effizienzhausklassifizierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) orientieren. Ausnahmeregelungen bestehen für Kulturdenkmale und Gebäude, die aus städtebaulichen Gründen als erhaltenswert eingestuft werden.



Im Falle einer Realisierung Ihres Projekts begleitet die Modernisierungsbetreuung die gesamte Maßnahme bis zur Abrechnung.

4. Wie hoch sind die Zuschüsse?

Der Zuschuss für umfassende bauliche Erneuerungen beträgt zwischen 20 und 35 Prozent der Gesamtbaukosten, wenn nach der Erneuerung die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus erfüllt werden.

Es wird dabei zwischen einer Basis- und einer Bonusförderung unterschieden. Prinzipiell gilt, dass mit jedem höheren KfW-Effizienzhausstandard auch der Zuschuss steigt.

	Basisförderung		Bonusförderung	
KfW-Effizienzhausstandard mit der Erneuerung erreicht	**85**	**70**	**55**	**40**
Zuschuss (in %) auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung	**20**	**25**	**30**	**35**

Weitere Zuschläge können gewährt werden, wenn es sich um ein Kulturdenkmal oder ein aus sonstigen Gründen erhaltenswertes Gebäude handelt oder der Stadt ein Belegungsrecht mit Mietpreisbindung eingeräumt wird.

Ein Belegungsrecht wird auf die Dauer von zehn Jahren vereinbart und dient vorrangig der Unterbringung von Mieterinnen und Mietern, die wegen anderer Sanierungsmaßnahmen umziehen müssen. Die damit verbundene Mietpreisbindung basiert in der Regel auf dem Mittelsatz der ortsüblichen Vergleichsmiete des jeweils gültigen Mietspiegels.

Im Einzelnen können Sie weitere Fördermöglichkeiten erhalten für:

— das Einräumen eines Belegungsrechts
  ⟶ 10 Prozent Zuschlag zur Basisförderung
— den erhöhten Modernisierungsaufwand bei Kulturdenkmalen oder aus sonstigen Gründen erhaltenswerten Gebäuden
  ⟶ bis zu 15 Prozent Zuschlag zur Basis- oder Bonusförderung

Die zusätzliche Förderung für das Einräumen eines Belegungsrechts beschränkt sich auf die Basisförderung, weil der Gesamtzuschuss gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg auf 35 Prozent begrenzt ist. Für Kulturdenkmale oder aus sonstigen Gründen erhaltenswerte Gebäude liegt die Förderobergrenze bei 50 Prozent.

Wesentlich einfacher sind die Förderkriterien bei Ordnungsmaßnahmen. Diese können bis zu 100 Prozent gefördert werden. Die Festlegung erfolgt fallbezogen und berücksichtigt den Gleichbehandlungsgrundsatz.

5. Welche Kosten kann ich von der Steuer absetzen?

In Sanierungsgebieten besteht zusätzlich die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach den Paragrafen 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg.

Die Abschreibungssätze betragen 100 Prozent bei Vermietung, verteilt auf 8 Jahre zu 9 Prozent und nochmals 4 Jahre zu 7 Prozent. Bei Eigennutzung können 90 Prozent steuerlich erhöht abgeschrieben werden, hier verteilt auf 10 Jahre zu 9 Prozent.

	Vermietung	Eigennutzung
Abschreibungssatz (in %)	**100**	**90**
Dauer (in Jahre)	**12** davon 8 Jahre zu 9 % und 4 Jahre zu 7 %	**10** zu 9 %

Steuerlich geltend machen können Sie in der Regel die Baukosten abzüglich des Förderbetrags. Dabei gelten allerdings Ausnahmen, denn nicht alle förderfähigen Maßnahmen können auch steuerlich abgeschrieben werden. Dies betrifft im Einzelfall insbesondere Umnutzungen, Anbauten, Erweiterungen sowie Arbeiten an Außenanlagen.

Die erhöhte steuerliche Abschreibung der Kosten für die umfassende Instandsetzung oder Modernisierung einer einzelnen Wohnung oder für ein einzelnes Gewerk am ganzen Gebäude ist möglich, ohne dass eine umfassende Erneuerung des gesamten Gebäudes erfolgt. Eine Förderung kann in beiden Fällen dagegen nicht gewährt werden.

Sowohl bei der Förderung als auch bei der steuerlichen Absetzbarkeit von Maßnahmen kann es auf viele Einzelheiten ankommen. Daher wird empfohlen, sich frühzeitig mit der Projektleitung des Gebiets beim Amt für Stadtplanung und Wohnen in Verbindung zu setzen, damit Sie alle Möglichkeiten ausschöpfen können.

Ordnungsmaßnahmen können steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Die Abschreibungssätze betragen 100 Prozent bei Vermietung und 90 Prozent bei Eigennutzung.

6. Welche Bedingungen sind zu beachten?

Vor Beginn der Maßnahme wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Ihnen und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen. Bei baulichen Erneuerungsmaßnahmen wird eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen, bei rein steuerlich erhöhten Abschreibungen eine Nullvereinbarung – Null deshalb, weil keine Fördergelder ausbezahlt werden. Bei Ordnungsmaßnahmen wird ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen.

Beide Seiten – also Sie und die Landeshauptstadt Stuttgart – müssen vor Beginn der baulichen Maßnahmen den Vertrag unterzeichnen. Dies gilt sowohl für zu fördernde Maßnahmen als auch für Nullvereinbarungen zur erhöhten steuerlichen Abschreibung. Eine Maßnahme beginnt mit der Beauftragung von Handwerksunternehmen und Baufirmen. Bereits beauftragte Leistungen können im Nachhinein nicht mehr gefördert werden. Kein Problem für die Förderung ist es aber, wenn Sie schon vor Abschluss des Vertrags mit der Stadt Planungsleistungen beauftragen und sich Angebote von Handwerksunternehmen und Baufirmen einholen.

Für die steuerlich erhöhte Abschreibung erhalten Sie nach Abschluss der in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen eine Bescheinigung der Kosten zur Vorlage bei Ihrem Finanzamt. Dieses entscheidet dann endgültig, ob die bescheinigten Kosten anerkannt werden.

Die Verpflichtung zum Vertragsabschluss vor Maßnahmenbeginn gibt das Land vor. Die Landeshauptstadt Stuttgart kann daher weder bei Förderungen noch bei Bescheinigungen Ausnahmen erteilen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung. Dies kann insbesondere dann zum Thema werden, wenn die Fördermittel aufgebraucht sind. Informieren Sie sich daher frühzeitig bei der Projektleitung Ihres Sanierungsgebiets.

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Sollten für bestimmte Maßnahmen Ihres Sanierungsvorhabens andere Förderprogramme einen höheren Fördersatz anbieten, können Sie – mit Ausnahme des kommunalen Energiesparprogramms – diese mit der Städtebauförderung kombinieren. Eine Doppelförderung ist allerdings nicht möglich.

Vor Beginn der Maßnahme wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Ihnen und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

7. Soziale Belange

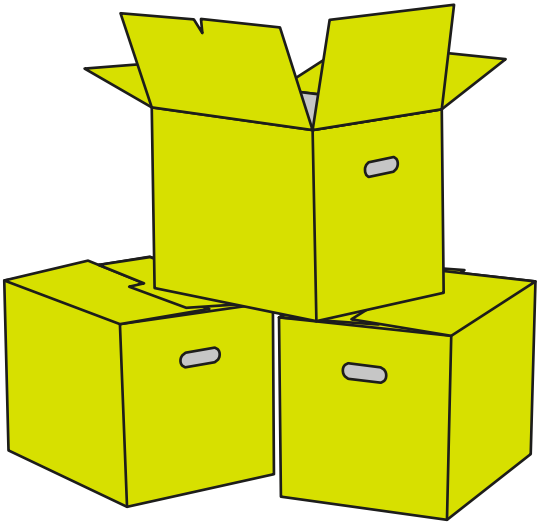
Die Landeshauptstadt Stuttgart legt bei der Erneuerung oder beim Rückbau Ihrer Immobilie einen besonderen Wert auf soziale Belange. Wir unterstützen Sie und Ihre Mietparteien dabei, Nachteile auf beiden Seiten zu vermeiden oder abzumildern. Außerdem werden wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt.

Zu den städtischen Leistungen für Ihre Mietparteien gehören unter anderem:

— die Unterstützung bei der Suche nach Ersatzwohnräumen
— die direkte organisatorische und finanzielle Unterstützung im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs
— weitere Unterstützung je nach persönlichem Bedarf mit einem individuellen Sozialplan

Auch bei gewerblichen Pachtverhältnissen in Sanierungsgebieten bieten wir unsere Unterstützung an.

Informationen zu diesem besonderen Angebot im Rahmen der Sanierung erhalten Sie in der Broschüre *Sozialplanung in Sanierungsgebieten* (siehe QR-Code) sowie im Internet unter stuttgart.de/sanierungsgebiete.



Werden Immobilien grundlegend saniert oder umgebaut, ist häufig ein Umzug der Mietparteien erforderlich. Hierfür bietet die Landeshauptstadt Stuttgart Beratungs- und Unterstützungsangebote an.

Kontakt

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadterneuerung
und Wohnbauentwicklung

Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216-20301
E-Mail: poststelle.61-8@stuttgart.de

Weitere Informationen unter:
stuttgart.de/sanierungsgebiete

In Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren ist für Eigentümerinnen und Eigentümer auch das Thema Ausgleichsbeträge relevant. Hierzu erhalten Sie Informationen in der Broschüre *Ausgleichsbetrag in Sanierungsgebieten* (siehe QR-Code) sowie im Internet unter stuttgart.de/sanierungsgebiete.

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Text: Miriam Schwarz; Redaktion: Olaf Nägele, Carola Fuchs; Gestaltung und Illustration: Heidemarie Karau; April 2025

Modernisierungsförderung
stuttgart.de/sanierungsgebiete