STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Stadt Mühlheim an der Donau

Sanierung „Vorstadt/Griesweg“ in Mühlheim a.d.D. Fördermöglichkeiten für Private

Erstmalig beschlossen am 17.11.2026

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR).

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Stadt entsprechen und die sich im förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebiet befinden. Ein genereller Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Stadt besteht nicht.

1. Förderrichtlinien der Stadt

Zuschüsse können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

1.1 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- **Modernisierungsmaßnahmen** sind wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wie z.B.

  - Einbau oder komplette Erneuerung von z.B. sanitären Anlagen, Fenstern, Elektroinstallationen
  - Einbau einer auf erneuerbaren Energien basierenden und energieeffizienten zeitgemäßen Heizungsanlage bzw. Anschluss an das städtisches Nahwärmenetz
  - Wärmeschutzmaßnahmen zur Senkung des Heizenergiebedarfes z.B. an Fassade, Dach und Fenstern
  - Verbesserung der Raumaufteilung, z.B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer

- **Instandsetzungsmaßnahmen** sind Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung von z.B. Dachdeckung, Dachrinnen, Außenputz, Türen, Fenstern ohne Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes, Innenausbau wie z.B. Wand- und Bodenbeläge).

Schwerpunktmäßig werden nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Die umfassende Modernisierung trägt zur Erhöhung der Wohnqualität des Gebäudes bei, beseitigt ungünstige Wohnungszuschnitte, verbessert die energetische Bilanz des Gebäudes und trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet bei.

Gefördert wird auch die **Umnutzung und der Ausbau von Gebäuden**, soweit diese Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

- Je nach Umfang der Maßnahme beträgt der Zuschuss für die oben genannten Maßnahmen **20%** der förderfähigen Kosten.
- Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Wohneinheit höchstens **20.000 €**. Pro Gebäude beträgt die Förderobergrenze max. **60.000 €.**

An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sogenannte Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist rechtzeitig vor der Ausführung mit der Stadt abzustimmen. Bei Verstößen gegen dieses Abstimmungsgebot oder Nichteinhaltung der vereinbarten Gestaltung kann der Zuschuss gekürzt werden. Planungsleistungen werden bei der Ermittlung des Zuschusses nur dann berücksichtigt, wenn die geplante Maßnahme auch realisiert wird.

1.2 Private Ordnungsmaßnahmen

Wird für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung der Abbruch nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude notwendig, sind auch hier Zuschüsse möglich.

- Die Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten und daraus entstehende Folgekosten werden mit **75%** der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch mit max. **20.000 €** bezuschusst.

1.3 Einzelfallregelungen

Die Stadt behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

2. Leitfaden für die Förderung von Privatmaßnahmen

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die nachfolgenden näheren Bestimmungen, welche sich aus den StBauFR sowie weiteren übergeordneten – nicht in die Entscheidungskompetenz der Stadt fallenden – Rechtsvorschriften ergeben. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern umfasst nur die in der Praxis erfahrungsgemäß wichtigsten Aspekte. Eine abschließende einzelfallbezogene Regelung wird in der zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließenden Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung getroffen.

2.1 Verfahrensregelungen

2.1.1 Antragstellung

Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen.

Interessierte Eigentümer wenden sich wegen der Antragstellung formlos an die Stadtverwaltung. Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung durch den beauftragten Sanierungsbetreuer (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt.

Die Stadt behält sich vor die Einschaltung eines qualifizierten und unabhängigen Energieberaters als Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen zu verlangen. Die Kosten hierfür sind vom Eigentümer zu tragen.

Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer vom Eigentümer vorzulegenden, fachmännisch erstellten Kostenschätzung eines Architekten und ggf. der Sanierungsplanung eines qualifizierten Energieberaters bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten aufgeteilt auf das jeweilige Gewerk.

Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel des Landes und der Kommune bereitstehen nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.

2.1.2 Baubeginn

Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt erfolgen. Als Baubeginn zählt bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial. **Bei einem Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden!** Auf Antrag des Eigentümers kann auch ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt werden, so dass der Baubeginn bereits vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung möglich ist. Ein von der Stadt genehmigter vorzeitiger Baubeginn, durch Abschluss einer Sanierungsvorvereinbarung, ist für eine etwaige spätere Bewilligung von Fördermitteln unschädlich, begründet aber keinen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses. Der genehmigte vorzeitige Baubeginn erfolgt somit auf Risiko des Antragstellers.

2.1.3 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage der bezahlten Rechnungen und Zahlungsnachweise. Die Auszahlung kann je nach Baufortschritt auch in Abschlagszahlungen erfolgen. Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

2.1.4 Rückforderung des Zuschusses

Bei Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung des Gebäudes oder Kündigung der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen die Rückzahlung des Zuschusses verlangen.

2.1.5 Behördliche Genehmigungen

Die zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer zusätzlich rechtzeitig einzuholen.

2.2 Ergänzende Hinweise zu den förderfähigen Kosten

2.2.3 Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die über einen ortsüblichen, zeitgemäßen Standard hinausgehen und der Herstellung eines luxuriösen Ausstattungsniveaus dienen („Luxusmodernisierung“).

2.2.4 Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird.

2.2.5 Eigenleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können auf Nachweis mit dem Stundensatz nach dem jeweils geltenden Mindestlohngesetz und bis zu 15% der sonstigen Fremdleistungen anerkannt werden.

2.2.6 Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z.B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge, Mobiliar und Ausstattungsgegenstände wie z.B. Beleuchtung und Einbauschränke und -küchen.

2.3 Kombination mit sonstigen Förderprogrammen (z.B. KfW, Bafa)

Der Eigentümer hat bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält. Abhängig von der Art der Zuschüsse werden diese gegebenenfalls auf die städtische Förderung angerechnet, welche sich dann entsprechend reduziert. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

2.4 Einhaltung gesetzlicher Regelungen

Die geltenden Gesetze und Verordnungen zum baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik (z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) etc.) sind einzuhalten.

2.5 Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können ggf. gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich geltend gemacht werden:

- § 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der von der Stadt bescheinigten Kosten.

- § 10f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten.

Einzelheiten hierzu sind vom Eigentümer mit seinem Steuerberater und / oder dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Ansprechpartner

Sanierungsbeauftragter:
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Martina Steireif, Projektleiterin
Tel. 0711 6454-2173, E-Mail: martina.steireif@lbbw-im.de