

# Private Modernisierungen

Förderrichtlinien in den Sanierungsgebieten



Sehr geehrte Hauseigentümerin,  
sehr geehrter Hauseigentümer,

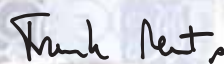
die Stadt Karlsruhe hat im Stadtgebiet derzeit mehrere Sanierungsgebiete. Eine Übersicht der aktuellen Gebiete gibt Ihnen die beiliegende Karte. In diesen Bereichen der Stadt sollen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie etwa durch die Umgestaltung und Verbesserung von Straßen, Wegen oder Plätzen, die Wohn- und Lebensqualität insgesamt aufgewertet werden. Aber auch bei den privaten Gebäuden kann durch Modernisierungsmaßnahmen die Sanierung eines Gebietes vorangebracht werden.

Wenn Sie daher in einem der Sanierungsgebiete ein Haus haben, besteht für Sie die Möglichkeit, von der Stadt Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen zu bekommen und so den Wert Ihrer Immobilie zu erhöhen. Auch für sogenannte Ordnungsmaßnahmen (meist Abbruchmaßnahmen) können im Einzelfall Zuschüsse gewährt werden. Mit einer Modernisierung können Sie Ihr Haus an den derzeit geltenden bautechnischen Standard im Wohnbereich und an die heutigen energetischen Anforderungen anpassen – beispielsweise durch neue Fenster, eine neue Heizung, durch Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes oder auch Einbau und Modernisierung von Sanitärräumen. Dabei kommt nicht nur der energetischen Erneuerung sondern auch der Verbesserung des Ortsbildes

über die Außengestaltung der Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Auch die Modernisierungen von Gewerbeeinheiten kann gefördert werden.

Die Förderkriterien gelten im Grundsatz in allen Sanierungsgebieten im Stadtgebiet. Gebietsbezogene Sonderregelungen und Ergänzungen sind möglich. Mit der Modernisierung Ihres Hauses können Sie aktiv dazu beitragen, Ihren Stadtteil und damit die Stadt Karlsruhe insgesamt, noch attraktiver und für die Bewohner lebenswerter zu gestalten.

Es würde mich freuen, wenn ich Sie dazu gewinnen kann, sich aktiv am Sanierungsprozess in Ihrem Gebiet zu beteiligen und einzubringen. Durch Ihre Teilnahme, beispielsweise an Bürgerversammlungen, Begehungen oder Workshops wird die Sanierung in Ihrem Stadtteil zu einer wichtigen, gemeinsamen Sache von Bewohnern und Stadt.



Dr. Frank Mentrup  
Oberbürgermeister

## Förderrichtlinien für private Modernisierungsmaßnahmen

### 1 Zuschuss/Gegenstand der Förderung

#### 1.1 Zuschüsse für Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Zuschüsse werden für Gebäudeerneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung von Missständen bei Gebäuden, die bis Ende 1994 fertiggestellt wurden (Wohn- und Gewerberäume), gewährt.

Zuschüsse können im Einzelfall auch für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Leerständen gewährt werden. Es werden nur Maßnahmen gefördert, die den Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöhen.

Werden zusätzlich Maßnahmen zur Aufwertung der Fassade durchgeführt, die nicht bereits Gegenstand beziehungsweise Folgemaßnahmen der Modernisierung sind, kann für diese Maßnahmen ebenfalls ein Zuschuss gewährt werden. Eine Förderung der Fassadenaufwertung alleine (ohne vorherige vereinbarte/bereits geförderte energetische/bautechnische Modernisierung) findet nicht statt.

Räumliche Erweiterungen/Anbauten untergeordneter Art zur Verbesserung der Wohn-/Arbeitsverhältnisse oder allgemein zur Grundrissverbesserung können im Einzelfall bis zu 30 Prozent der Nettogrundfläche des Bestandes ebenfalls förderfähig sein.

Die erstmalige Herstellung privater Stellplätze für Gebäude, für die bei Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung galt (vor 1959), kann ebenfalls gefördert werden.

Ebenso förderfähig sind allgemeine Baunebenkosten der Erneuerung, wie zum Beispiel für Architektenleistungen (bei Planung, Bauüberwachung).

Maßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes deutlich und nachhaltig erhöhen und damit förderfähig sind zum Beispiel

- die Erneuerung veralteter Heizungen
- Austausch alter Fenster gegen Wärmeschutz-/Isolierglasfenster
- die Dämmung der Fassade oder die Neueindeckung und Dämmung des Daches oder die Dämmung des Dachbodens

Förderfähig sind auch Maßnahmen zur

- Überarbeitung/Anpassung der Elektroinstallation an den heutigen Standard (Beispiele: Unterverteilung in den Wohnungen; Einbau von Fehlstromschutzschalter)
- Erneuerung veralteter Sanitäreanlagen
- Maßnahmen zur Barriereerduzierung in Gebäuden.

Eine Zuschussmöglichkeit bei der Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum ist im Grundsatz auch vorgesehen. Hierüber wird im Einzelfall gebietsspezifisch entschieden.

#### 1.2 Instandhaltungsmaßnahmen

Instandhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise Maler-, Bodenbelags-, Ausbesserungsarbeiten, Renovierungen im Treppenhausbereich und Aufarbeiten von Türen und Fenstern werden nicht gefördert.

Falls solche Arbeiten aber als Folgearbeit einer Modernisierung anfallen, können diese gefördert werden (Beispiel: Fliesen-, Gips-/Malerarbeiten bei Einbau, Erneuerung eines Bades/einer Toilette).



Modernisierte Wohnanlage im Rintheimer Feld.

### 1.3 Ordnungsmaßnahmen/Gebäudeabbrüche zur Entsiegelung privater Hofflächen und für Ersatzneubauten

Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen können Abbrüche von Nebengebäuden (zum Beispiel Schuppen, Überdachungen) zur Entsiegelung von Hofbereichen gefördert werden, wenn diese Entsiegelung unter funktionalen, gestalterischen und ökologisch/klimatischen Gesichtspunkten oder allgemein zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sinnvoll ist.

Weiterhin können Abbrüche von Haupt- und Nebengebäuden für Ersatzneubauten, die dem Wohnen dienen, gefördert werden. Ein Abbruch von Hauptgebäuden ist nur dann förderfähig, sofern eine Gebäudeerneuerung nicht wirtschaftlich ist, beziehungsweise keine anderen Belange (Denkmalschutz) dagegen sprechen.

Umfangreiche Modernisierung eines Hauses in der Waldstraße.



## 2. Zuschusshöhe (Kostenerstattungsbeitrag)

Der Zuschuss für Erneuerungsmaßnahmen beträgt 35 Prozent des anerkannten, förderfähigen Aufwands; bei erhaltenen, insbesondere denkmalgeschützten, Gebäuden kann der Zuschuss um 15 Prozent, gegebenenfalls auch nur für Teilgewerke, erhöht werden.

Allgemein gilt die Zuschussobergrenze bei der Modernisierung von **Wohnraum**:

- bis zu drei Wohneinheiten; maximal 60.000 Euro
- für jede weitere Wohneinheit; maximal 20.000 Euro
- kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 Quadratmeter; maximal 5.000 Euro/Wohneinheit

Bei der Modernisierung von **Gewerbeeinheiten mit bis zu 200 Quadratmeter** Gesamtverkaufsfläche kann ein Zuschuss von maximal 60.000 Euro gewährt werden, soweit die Nutzung den ausdrücklichen Sanierungszielsetzungen für das jeweilige Gebiet entspricht. Gewerbeeinheiten von Handelsketten, Filialbetrieben, sonstigen, nicht inhabergeführten Gewerbebetrieben oder Geschäfte wie Handyläden, Ein-Euro-Shops, Spielhallen, Wettbüros oder sonstige Einheiten mit im jeweiligen Sanierungsgebiet unerwünschten Nutzungen werden ausdrücklich nicht gefördert. Die Aufzählung ist nicht abschließend und die Entscheidung über eine Förderung wird immer im jeweiligen Einzelfall getroffen.

Bei **Ordnungsmaßnahmen** kann der Zuschuss bis zu 100 Prozent des förderfähigen Aufwandes, maximal jedoch 15.000 Euro, betragen.

Für die **Aufwertung der Fassaden** kann ein Zuschuss von maximal 10 Prozent gewährt werden, sofern ebenfalls eine energetische/bautechnische Modernisierung erfolgt. Der Zuschuss kann beispielsweise für Putzarbeiten, Farbanstrich oder, in dörflich geprägten Gebieten, zum Beispiel auch für Klappläden gewährt werden.

Etwaige Abweichungen der Maximalbeträge bei Zuschüssen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten gebietsspezifisch festgelegt.



Energetische Modernisierung durch Austausch veralteter Heizungsanlagen.

### 3. Nachrangigkeit des Zuschusses

Ein Zuschuss kann nur gewährt werden, wenn vorrangig keine andere finanzielle Förderung nach anderen Förderprogrammen (Bundes-/Landesprogrammen, zum Beispiel Landeswohnraumförderprogramm) möglich ist. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von KfW Investitionszuschüssen für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden.

Eine gleichzeitige Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes und anderen Zuschussprogrammen der Stadt zum Beispiel das Schallschutzprogramm für Fenster oder das „Bonusprogramm Energetische Sanierung im Privatbereich“ (Verbesserung Wärmeschutz) sowie das ergänzende Karlsruher Wohnraumförderprogramm scheidet ebenfalls aus.

Im Rahmen des „CO<sub>2</sub> Gebäudesanierungsprogrammes“ des Bundes werden über die KfW ebenfalls Investitionszuschüsse für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden gewährt (Einzelmaßnahmen; erreichen Effizienzhausstandard). Werden diese in Anspruch genommen, scheidet ein Zuschuss der Stadt im Rahmen des Sanierungsgebietes aus. Eine Doppelförderung ist nicht möglich.

Dies gilt nicht für den Erhalt zinsverbilligter Kredite (zum Beispiel KfW-Darlehensmittel).



Aufwertung der Wohnqualität durch Anpassung der Sanitärräume an den heutigen Standard.



Durch Dämmung des Daches und der Möglichkeit der Grundrissverbesserung (Erweiterung) ergeben sich erhebliche Energieeinspareffekte und Aufwertungsmöglichkeiten.

## 4. Vertragliche Vereinbarung

### 4.1 Besichtigung, Antragstellung, Beginn der Maßnahmen und vertragliche Vereinbarung

Die Maßnahmen zur Gebäudeerneuerung werden zunächst vor Ort im Rahmen der Besichtigung des Gebäudes abgestimmt. Besonderes Augenmerk wird auf bautechnische, energetische und gestalterische Aspekte gelegt.

Für die abgestimmten Erneuerungsmaßnahmen sind mindestens zwei Angebote pro Gewerk zusammen mit dem Zuschussantrag vorzulegen.

Bei energetischen Maßnahmen ist in den Angeboten zusätzlich eine Bestätigung der Anbieter abzugeben, dass die angebotenen Arbeiten dem Stand der geltenden energetischen Anforderungen bei Umsetzung der Arbeiten entsprechen. Nach Umsetzung der Arbeiten ist die Einhaltung der energetischen Anforderungen mittels einer „Handwerkererklärung“ zu bestätigen.

Auf der Grundlage der (fachtechnisch geprüften) Angebote, erfolgt die vertragliche Festlegung der Maßnahmen und Vereinbarung über die Zuschussgewährung zwischen dem Gebäudeeigentümer beziehungsweise der Gebäudeeigentümerin und der Stadt Karlsruhe.

Mit den (Bau)Maßnahmen darf vor Abschluss der Vereinbarung noch nicht begonnen worden sein. Wurden bereits Aufträge erteilt oder Maßnahmen vor Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen, scheidet eine Förderung im Ganzen aus.

Die Abstimmung beziehungsweise Realisierung der auszuführenden Maßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der Stadt.

### 4.2 Gestalterische Vorgaben

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadt-/Ortsbildes und der Baustruktur ist die vorherige Abstimmung hinsichtlich der Gebäudekubatur (Traufe, Firsthöhe, Dachneigung, Gauben und so weiter) sowie der Material- und Farbgestaltung erforderlich. Bestandteil der gestalterischen Abstimmung sind: Farbe der

Dachsteine, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Garagentore, Balkone.

### 4.3 Dienstbarkeit

Eine Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch erfolgt ab 10.000 Euro Zuschuss beschränkt auf 20 Jahre nach Eintragung. Inhalt der Dienstbarkeit ist der Ausschluss sanierungsschädlicher Nutzungen auf dem Grundstück beziehungsweise im Gebäude.

Auch bei der Gewährung eines Zuschusses für eine Ordnungsmaßnahme (zum Beispiel Entsiegelung im Hofbereich und Ersatzneubau; vergleiche Ziff. 1.3) gilt diese Zuschussgrenze.

Die Eintragung einer Dienstbarkeit wird vertraglich vereinbart.



Aufwendig modernisiertes Rückgebäude in Mühlburg (im Erdgeschoss befand sich ehemals eine Bäckerei; heute ausschließlich Wohnnutzung).

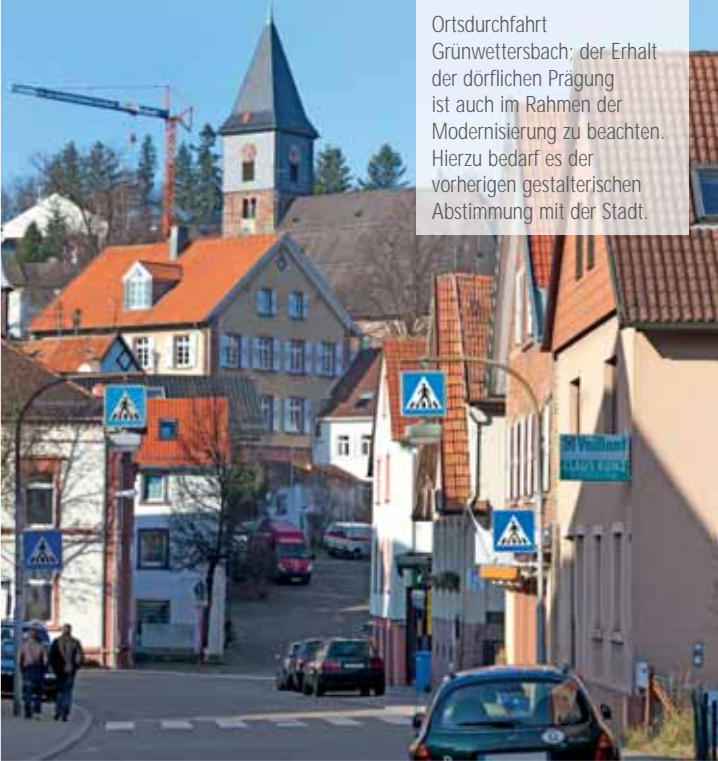
#### 4.4 Grundschuldeintrag

Eine Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch erfolgt ab 50.000 Euro Zuschuss. Ebenfalls beschränkt auf 20 Jahre nach Eintragung.

Dies dient, ebenso wie die Dienstbarkeit nach Ziff. 4.3, der Absicherung im Grundbuch und Sicherung des Rückzahlungsanspruches bei etwaigen Vertragsverstößen.

#### 4.5 Mindestaufwand/Ausführung

Ab einem anerkannten Mindestaufwand von 10.000 Euro ist ein Zuschuss zu den Erneuerungsmaßnahmen möglich; bei Ordnungsmaßnahmen bereits ab 5.000 Euro. Erforderlichenfalls können bei größeren Einheiten auch Bauabschnitte gebildet werden. Der Abschluss der vereinbarten Bau(abschnitts)maßnahmen ist grundsätzlich innerhalb eines Jahres anzustreben.



Ortsdurchfahrt  
Grünwettersbach: der Erhalt der dörflichen Prägung ist auch im Rahmen der Modernisierung zu beachten. Hierzu bedarf es der vorherigen gestalterischen Abstimmung mit der Stadt.

#### 4.6 Angemessenheit der Erneuerungskosten

Eine Zuschussgewährung kann nur erfolgen, wenn mit Blick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der verbleibenden Nutzungsdauer eine Gebäudeerneuerung wirtschaftlich vertretbar ist.

#### 4.7 Eigenleistungen

Sämtliche Eigenleistungen (auch planerische und kaufmännische Eigenleistungen) einschließlich Materialkosten werden nicht berücksichtigt.

#### 4.8 Mietpreisbindung

Ab einer Zuschusshöhe von 40.000 Euro unterliegen die vermieteten Wohnungen für zehn Jahre einer vertraglichen Mietpreisbindung. Der maximale Mietpreis orientiert sich dabei am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem jeweils geltenden Karlsruher Mietpreisspiegel. Werden bisher eigengenutzte Gebäude oder Wohnungen innerhalb der Bindungsfrist vermietet, gilt dies ebenfalls. Die Mietverträge sind nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahmen oder bei Neuvermietung vorzulegen. Gesetzliche Regelungen (§§ 549 ff. BGB) zur maximalen Mietpreishöhe nach den Erneuerungsmaßnahmen sind zu beachten.

#### 4.9 Entscheidung im Einzelfall/ Kein Rechtsanspruch auf Zuschuss

Die Gewährung von städtischen Zuschüssen zu Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgt im jeweiligen Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel. Ein Anspruch auf Gewährung eines Zuschusses für Erneuerungsmaßnahmen besteht in keinem Falle.

## 5. Steuerliche Aspekt bei Modernisierungen in den Sanierungsgebieten

Nach steuerrechtlichen Vorschriften des Einkommenssteuerrechtes kann im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung in den Sanierungsgebieten im Einzelfall auch die Geltendmachung der Aufwendungen im Wege der Sonderabschreibung (gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) zum Tragen kommen.

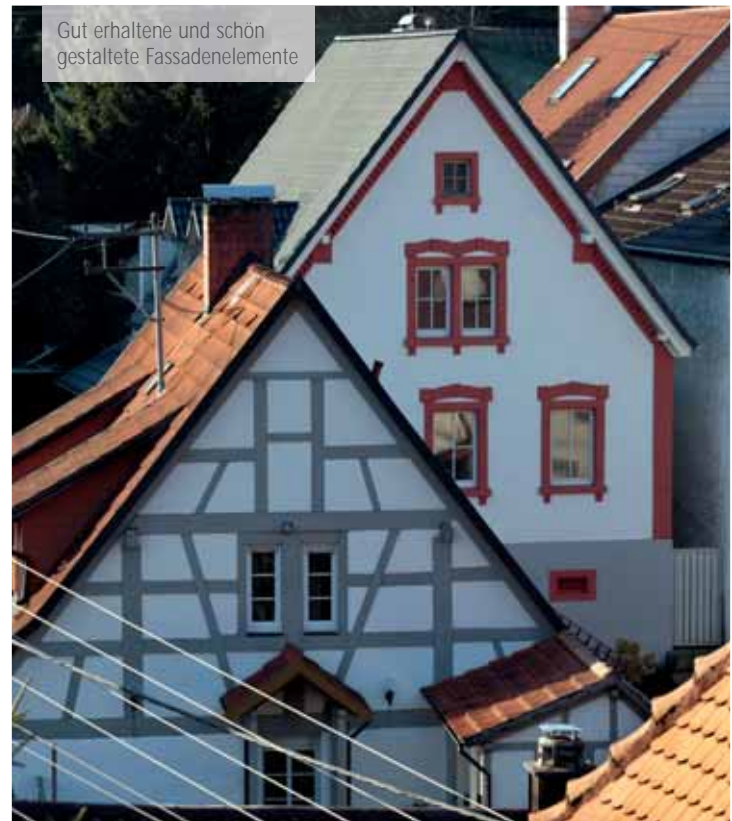
Mit Blick auf die Besonderheiten des Steuerrechtes wird hierbei empfohlen, sich beim Finanzamt oder einem Steuerberatungsbüro über die steuerlichen Aspekte im konkreten Einzelfall zu informieren. Wichtig ist hierbei, dass vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadt eine Vereinbarung über Art und Umfang der Modernisierung und die voraussichtlichen Kosten geschlossen wird – sofern etwaige Sonderabschreibungsbeträge geltend gemacht werden sollen. Diese Vereinbarung und die geprüfte Abrechnung des bescheinigungsfähigen Aufwandes ist Grundlage für die von der Stadt ausgestellte, gebührenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage bei der Finanzbehörde.

Die Stadt kann hier im Vorfeld keine Beratung oder Information steuerlicher Art geben!

## 6. Sanierungsrechtliche Genehmigung

Bei zahlreichen Vorhaben im Sanierungsgebiet ist, unabhängig von der Inanspruchnahme von Fördermitteln, ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Hierzu zählen unter anderem:

- Grundstückskaufverträge, Grundstücksteilungen, Eintragungen von Grundschulden, Dienstbarkeiten und ähnliches (Antrag beim Liegenschaftsamt)
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben/Nutzungsänderungen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Antrag beim Bauordnungsamt)
- Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren § 51 LBO (Antrag beim Bauordnungsamt)
- Verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO oder erheblich wertsteigernde Maßnahmen, zum Beispiel umfassende Modernisierung, gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Antrag beim Stadtplanungsamt)
- Befristete Mietverträge von mehr als einem Jahr Laufzeit oder Verlängerung um mehr als ein Jahr gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Antrag beim Liegenschaftsamt)





## Kurzübersicht

### Förderfähig sind:

- bautechnische und energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen (keine Instandhaltung) an Gebäuden (Wohn- und Gewerberäume), die bis Ende 1994 fertig gestellt wurden (Gewerberäume bis maximal 200 Quadratmeter)
- Untergeordnete räumliche Erweiterungen/Anbauten im Einzelfall (weniger als 30 Prozent des Bestandes)
- Erstmalige Herstellung von privaten Stellplätzen (ohne Stellplatzverpflichtung vor 1959)

### Zuschusshöhe:

- Modernisierungszuschuss 35 Prozent; bei erhaltenswertem Gebäude oder Denkmal plus 15 Prozent
- Ordnungsmaßnahmezuschuss 100 Prozent

### Förderobergrenzen:

- Modernisierung von Wohnraum
    - bei Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten – maximal 60.000 Euro
    - für jede weitere Wohneinheit – maximal 20.000 Euro
    - kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 Quadratmeter – maximal 5.000 Euro/Wohneinheit
  - Modernisierung von Gewerbeeinheiten
    - mit bis zu 200 Quadratmeter Gewerbefläche – maximal 60.000 Euro
    - Handelsketten, Filialbetriebe sowie unerwünschte Nutzungen sind nicht förderfähig
  - Ordnungsmaßnahmen
    - maximal 15.000 Euro
- **Beginn der Maßnahme erst nach Vertragsabschluss**

Eine der am häufigsten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist der Austausch von Fenstern im Gebäude.





---

## Wir beraten Sie gerne:

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 133-6101  
Fax: 0721 133-6109  
E-Mail: [stpla@karlsruhe.de](mailto:stpla@karlsruhe.de)  
Internet: [www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung](http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung)

Hausfassade in der Südstadt.

