



Kommunales Förderprogramm „Schaffen und Modernisierung von Wohnraum im Bestand“

Präambel

Die Gemeinde Dürbheim versucht mit einem umfassendem Gesamtkonzept Anreize zu schaffen, damit Gebäudeeigentümer und Investoren im Ortskern zusätzlichen Wohnraum schaffen und vorhandenen modernisieren bzw. senioren- und behinderten-gerecht gestalten. Damit soll der Ortskern als Wohnraum attraktiv gehalten und die Flächenversiegelung am Ortsrand durch weitere Baugebiete reduziert werden.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden im Februar 2021 alle Gebäudeeigentümer über die umfangreichen Fördermöglichkeiten durch den Bund und das Land Baden-Württemberg informiert.

Darüber hinaus bemüht sich die Gemeinde ELR-Schwerpunktgemeinde zu werden. So würde sichergestellt, dass in den Jahren 2022 bis 2026 jeder plausible ELR-Antrag im Bereich „Wohnen“ positiv beschieden würde.

Noch im Frühjahr 2021 wird vom Gemeinderat ein „Sanierungsgebiet“ ausgewiesen. So wird Eigentümern von Gebäuden, die innerhalb dieses Sanierungsgebietes liegen, die Möglichkeit geschaffen, durch den Abschluss von Sanierungsverträgen mit der Gemeinde die anfallenden Kosten über 10 bis 12 Jahre steuermindernd geltend zu machen.

Weiterer Baustein des Gesamtkonzeptes ist dieses, vom Gemeinderat am 03.05.2021 beschlossene Kommunale Förderprogramm. Damit soll Gebäudeeigentümern und Erwerbenden von Bestandsgebäuden ein zusätzlicher Anreiz zur Planung und zur Schaffung bzw. Modernisierung von Wohnraum gegeben werden. Insbesondere soll der Wegfall des Baukindergeldes (über die KfW vom Bund) ab 01.04.2021 zumindest zum Teil kompensiert werden.

Das Gesamtkonzept „3-D-Programm“ besteht aus den Elementen:

- + ELR-Förderung
- + Steuer-Spar-Modell
- + Kommunales Förderprogramm.

1. Anspruchsberechtigte und Verfahren

- 1.1. Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen. Bei ehelichen und nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner mit je der Hälfte des jeweiligen Förderbetrages anspruchsberechtigt.
- 1.2. Kinder werden berücksichtigt, soweit ein Anspruch auf Kindergeldbezug besteht, oder wenn es wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu versorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen. Ungeborene Kinder können bei Vorlage des Mutterpasses berücksichtigt werden.
- 1.3. Einkommensgrenzen
 - 1.3.1. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn das zu versteuernde jährliche Einkommen eines 1-Personen-Haushaltes den Betrag von 70.000 € übersteigt. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Grenze um jeweils 10.000 €.
 - 1.3.2. Berücksichtigt werden die Einkommen der im Haushalt lebenden Ehegatten bzw. Partner und der sonstigen zum Haushalt zählenden Personen. Maßgebend ist das zu versteuernde Jahreseinkommen im vergangenen Jahr, bei wesentlichen Veränderungen das zu erwartende Einkommen im laufenden Jahr. Der Nachweis ist vom Antragsteller zu führen.
- 1.4. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden. Zuschüsse werden nur gewährt, soweit Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen. Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bei der Gemeinde bearbeitet.
- 1.5. Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, Fördermittel ganz oder teilweise zurückzuzahlen, wenn im Antrag fehlerhafte Angaben gemacht wurden.
- 1.6. Die Bearbeitung der Anträge incl. Ablehnung oder Bewilligung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung auf Grundlage dieser Richtlinien. Bei unbilligen Härten kann der Gemeinderat im Einzelfall Abweichungen zulassen.

2. Fördertatbestände

2.1. Zuschuss zum Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes

- 2.1.1. Die Immobilie muss vor dem Jahr 1970 errichtet worden sein und sich in einem nicht mehr erhaltenswerten Bauzustand befinden.
- 2.1.2. Nach Abbruch des alten Gebäudes muss ein Neubau mit einer Mindestwohnfläche von 100 m² fertiggestellt und die Wohneinheiten müssen tatsächlich bezogen sein.
- 2.1.3. Der Zuschuss beträgt 10% der nachgewiesenen Abbruch- und Entsorgungskosten – maximal 3.000,00 €, mindestens 500,00 €. Erbrachte Eigenleistungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Für jedes zum Haushalt des/ der Antragsteller zählende Kind im Sinne der RandNr. 1.2. erhöht sich der Zuschuss nach Satz 1 um 1.000,00 €. Der Erhöhungsbetrag nach Satz 3 wird auf maximal 4.000,00 € begrenzt.
- 2.1.4. Die Bewilligung erfolgt auf Grundlage der vorgelegten Kostenschätzung für die Abbruch- und Entsorgungskosten. Die Bewilligung steht unter dem Vorbehalt des Nachweises
 - a) der tatsächlichen Abbruch- und Entsorgungskosten und
 - b) der fristgerechten Umsetzung gem. RandNr. 3.1.
- 2.1.5. Die Auszahlung erfolgt 4 Wochen nach Vorlage der Abrechnung über die tatsächlichen Abbruch- und Entsorgungskosten, sofern die sonstigen Voraussetzungen (RandNrn. 2.1.2. und 3.1.) erfüllt sind. Andernfalls ist die Bewilligung zu widerrufen.

2.2. Zuschuss beim Erwerb einer sanierungsbedürftigen Immobilie

- 2.2.1. Die Immobilie muss vor dem Jahr 1970 errichtet worden und in einem aktuellen Bauzustand sein, der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Schaffung oder Sanierung von Wohneinheiten rechtfertigt.
- 2.2.2. Der Zuschuss beträgt 4% der Gesamtkosten für den Erwerb und die Sanierungsmaßnahmen, wenn diese (ohne Abzug anderer Zuschüsse und steuerlicher Vorteile) mehr als 70.000 € und der Sanierungsanteil hieran mindestens 25.000 € betragen – maximal 4.000 €. Für jedes zum Haushalt des/der Antragsteller zählende Kind im Sinne der RandNr. 1.2. erhöht sich der Zuschuss nach Satz 1 um 1.000,00 €. Der Erhöhungsbetrag nach Satz 2 wird auf maximal 4.000,00 € begrenzt.
- 2.2.3. Bei der Ermittlung der Gesamtkosten werden erbrachte Eigenleistungen und Aufwendungen zur Gewährung anderer Zuschüsse oder steuerlicher Vorteile nicht berücksichtigt.

- 2.2.4. Aufgrund der Antragsunterlagen erfolgt eine schriftliche Bewilligung des Zuschusses unter dem Vorbehalt, dass nach Abschluss der Maßnahme entsprechende Nachweise vorzulegen sind.
- 2.2.5. Die Auszahlung erfolgt 4 Wochen nach Vorlage der Abrechnung über die tatsächlichen Gesamtkosten. Die Bewilligung ist zu widerrufen, wenn die Gesamtkosten gem. RdNr. 2.2.2 nicht erreicht werden.

2.3. / Zuschuss bei grundlegender Modernisierung oder Sanierung.

- 2.3.1. Die Immobilie muss vor dem Jahr 1970 errichtet worden sein und im aktuellen Bauzustand der Wohneinheit(en) nicht den zeitgemäßen Anforderungen an Wohnraum im Sinne der Richtlinien des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum entsprechen.
- 2.3.2. Der Zuschuss beträgt 4% der Gesamtkosten der Maßnahme, wenn diese (ohne Abzug anderer Zuschüsse und steuerlicher Vorteile) mehr als 25.000 € betragen – maximal 4.000 €. Für jedes zum Haushalt des/der Antragsteller zählende Kind im Sinne der RandNr. 1.2. erhöht sich der Zuschuss nach Satz 1 um 1.000,00 €. Der Erhöhungsbetrag nach Satz 2 wird auf maximal 4.000,00 € begrenzt.
- 2.3.3. Bei der Ermittlung der Gesamtkosten werden erbrachte Eigenleistungen und Aufwendungen zur Gewährung anderer Zuschüsse oder steuerlicher Vorteile nicht berücksichtigt.
- 2.3.4. Aufgrund der Antragsunterlagen erfolgt eine schriftliche Bewilligung des Zuschusses unter dem Vorbehalt, dass nach Abschluss der Maßnahme entsprechende Nachweise vorzulegen sind.
- 2.3.5. Die Auszahlung erfolgt 4 Wochen nach Vorlage der Abrechnung über die tatsächlichen Gesamtkosten. Die Bewilligung ist zu widerrufen, wenn die Gesamtkosten nach RandNr. 2.3.2 nicht erreicht werden.

3. Nebenbestimmungen und Zweckbindung

- 3.1. Wird eine nach RandNr. 2 geförderte Maßnahme nicht innerhalb von 3 Jahren ab der ursprünglichen Bewilligung unter Vorbehalt abgeschlossen und abgerechnet, ist die Bewilligung zu widerrufen.
- 3.2. Wird ein nach RandNr. 2 gefördertes Objekt innerhalb von 5 Jahren ab Auszahlung des Zuschusses veräußert, so hat der Zuschussempfänger je angefangenem Jahr ab der Auszahlung ein Fünftel des bewilligten Zuschusses an die Gemeinde zurückzuzahlen.

- 3.3. Wird ein nach RandNr. 2 gefördertes Objekt innerhalb von 5 Jahren ab Auszahlung des Zuschusses nicht zu Wohnzwecken genutzt, so hat der Zuschussempfänger je angefangenem Jahr des Leerstandes ein Fünftel des bewilligten Zuschusses an die Gemeinde zurückzuzahlen. Wurde mit dem ursprünglichen Zuschuss die Modernisierung oder Schaffung mehrerer Wohneinheiten gefördert, ist bei der Ermittlung des Erstattungsbetrages nach Satz 1 der Flächenanteil der leerstehenden Wohneinheiten an der Gesamtfläche der geförderten Wohneinheiten zu berücksichtigen. Leerstände von bis zu 3 Monaten zwischen zwei Mietverhältnissen bleiben hierbei unberücksichtigt.
- 3.4. Sofern die Erstattungspflichten nach RandNr. 3.2. oder 3.3. oder die Widerrufs-klausel nach 3.1. im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten unbilligen Härte führen, ist dies vom Zuschussempfänger nachzuweisen. In diesem Fall kann der Gemeinderat eine Befreiung von den Sanktionen erteilen.

4. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am 01.06.2021 in Kraft.

Dürbheim, 03.05.2021

Andreas Häse

Andreas Häse
Bürgermeister

