

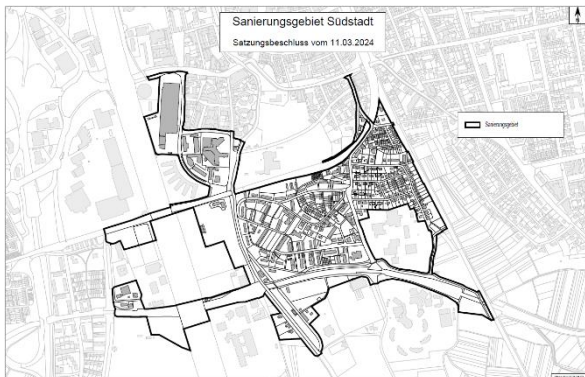


# OFFENBURG UNSERE STADT

## Sanierungsgebiet „Südstadt“

### Zuschuss für Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen

### Informationen für Wohnungs- und Gebäudeeigentümer\*innen



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

## Zuschuss für Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen

Im Jahr 2023 wurde das Sanierungsgebiet „Südstadt“ in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) aufgenommen. Die Ziele im Sanierungsgebiet sind unter anderem die Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges in der Südstadt. Dies soll u. a. durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, durch die Stärkung der Naherholungsfunktion und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen erreicht werden. Ein weiteres Ziel ist die sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie Verbesserung des energetischen Zustands, was durch umfassende Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen erreicht werden soll. Auch die Anerkennung des Klimaschutzes als besonderes Querschnittsziel ist zu berücksichtigen.

Auch private Eigentümer\*innen von Gebäuden im Sanierungsgebiet können Fördermittel beantragen und davon profitieren. Dadurch ergeben sich einmalige Chancen für die Entwicklung des Gebietes. Mit einer privaten Modernisierung Ihres Gebäudes können auch Sie einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung leisten und mit dem Einsatz von Fördermitteln einen langfristigen Werterhalt für Ihre Immobilie erzielen.

Als Grundstückseigentümer\*innen können Sie für wohnwertverbessernde Baumaßnahmen an vermieteten und eigengenutzten Wohnungen einen **Zuschuss von 20 % (max. 20.000 € pro Wohnung; max. auf vier Wohneinheiten begrenzt) erhalten**. Bei Instandsetzung **denkmalgeschützter Gebäude (besonderer Bedeutung) kann ein erhöhter Fördersatz (zzgl. 10%; max. 7.500 Euro pro Wohnung) zusätzlich erfolgen**.

## Voraussetzungen einer Förderung:

- Die Baumaßnahme **muss innerhalb des Sanierungsgebiets „Südstadt“ liegen.**
- **Vorab muss eine Gebäudeberatung** (Kostenanteil ca. 40 Euro – Stadt übernimmt die Kosten) bei einer Energieagentur z. B. Ortenauer Energieagentur **erfolgen.**
- Mit der **Baumaßnahme darf noch nicht begonnen werden** – erst mit **Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung** zwischen Stadt Offenburg und der/dem Eigentümer\*in
- Nach dem Abschluss der Modernisierung dürfen auf dem restlichen Grundstück bzw. Wohnungseigentum **keine wesentlichen Mängel** mehr bestehen (**umfassende Maßnahme**)
- Es darf **keine Doppelförderung** (Fachförderung geht vor z. B. Bafa-Heizungsoptimierung) erfolgen.

## Förderfähige Maßnahmen bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen

Ziel einer privaten Gebäude-/ Wohnungsmodernisierung ist die Beseitigung von Mängeln und die Steigerung des Gebrauchswertes der Immobilie. Hierbei stehen umfassende Modernisierungen, also die Kombination verschiedener baulicher Einzelmaßnahmen, im Fokus. Der energetischen Erneuerung ist dabei besonders Rechnung zu tragen. Förderfähig sind prinzipiell all jene Maßnahmen, die sich auf fest verbaute Gebäudeteile beziehen z. B. Einbau von Isolierglasfenstern (nach dem heutigen Standard), Grundrissänderungen, um die Wohnverhältnisse zu verbessern, Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes etc.

**Nicht förderfähig** sind reine Instandhaltungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen und Nutzflächenerweiterungen um mehr als 50 % sowie Luxusmodernisierungen.

Einzelne Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten gelten nicht als wohnwertverbessernde Maßnahmen, können jedoch möglicherweise in Verbindung mit den genannten Modernisierungsmaßnahmen mit gefördert werden.

Die Miete darf nach der Modernisierung die ortsübliche bzw. Vergleichsmiete nicht überschreiten. Bei Mieterwechsel sind die Bewerber aus dem Stadtteil zuerst zu berücksichtigen. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.

### **Eigenleistungen**

Können bis zu maximal 15 % der Gesamtkosten (Stundenlohn von 8,00 €) berücksichtigt werden.

### **Ihr Weg zu einem Zuschuss**

Nach einem **Erstgespräch** bei einer Energieagentur z. B. Ortenauer Energieagentur (Gebäudeberatung; Eigenanteil 40 Euro, senden Sie bitte die Unterlagen des Erstgesprächs sowie die Rechnung (bitte in Vorleistung gehen) über den Eigenanteil (Kostenübernahme Stadt Offenburg) per E-Mail an [staedtebaufoerderung@offenburg.de](mailto:staedtebaufoerderung@offenburg.de). Die Sanierungsstelle der Stadt Offenburg sendet Ihnen dann den **Antrag auf Modernisierungszuschuss** zu. Nachdem **alle Unterlagen** (Erstgespräch sowie Antrag mit Anlagen) bei der Sanierungsstelle eingegangen und **geprüft** wurden, wird eine **Ortsbesichtigung** vereinbart, die eine endgültige Klärung zur Förderfähigkeit Ihres Vorhabens bringt. Die Pläne, fachmännische Kostenschätzungen zu den einzelnen Gewerken etc. werden als Grundlage für die „**Modernisierungsvereinbarung**“ zwischen der Stadt Offenburg und den Eigentümern benötigt. **Bevor diese nicht unterschrieben wurde, darf mit der Maßnahme nicht begonnen werden.**

## **Weitere Fördermöglichkeiten**

### **Private Ordnungsmaßnahmen**

Auch der Abbruch von nicht erhaltenswerten Gebäuden die Entsiegelung sowie die Umgestaltung von Freiflächen kann gefördert werden, wenn dadurch städtebauliche Missstände beseitigt werden und ein Neubau errichtet wird.

### **Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**

Hinzu kommen bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden die Möglichkeit einer erhöhte steuerlichen Abschreibung nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG).

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Offenburg benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Beginn der Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung (Grundlage Modernisierungsvereinbarung) mit der Stadt Offenburg abzuschließen.“

### **Hinweis:**

Es sind zwingend die Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinien einzuhalten.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

**Ansprechpartnerin:**

Sabine Göppert  
Fachbereich Bauservice  
Städtebauförderung, Liegenschaften  
und Vergabe  
Wilhelmstraße 12  
77654 Offenburg

Tel. 0781 82-2338

E-Mail: [staedtebauforderung@offenburg.de](mailto:staedtebauforderung@offenburg.de)

**Weitere Informationen** über das Sanierungsgebiet „Südstadt“ finden Sie auf der Homepage der Stadt Offenburg:

[www.offenburg.de/sanierungsgebiet-suedstadt](http://www.offenburg.de/sanierungsgebiet-suedstadt)

**Hinweis auf andere Internetseiten:**

[www.ortenauer-energieagentur.de](http://www.ortenauer-energieagentur.de)

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

[www.bafa.de](http://www.bafa.de)

[www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)