

## ERLÄUTERUNGEN ZUR MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG

Bei Gebäuden, die im Sanierungsgebiet „Wilhelmshaven – westliche Südstadt“ liegen, kann die Modernisierung und Instandsetzung (z.B. des Daches, der Fassade, der Heizung, der Warmwasserinstallation, der Bäder etc. oder auch der Anbau von Balkonen und die Änderung von Grundrissen) gefördert werden. Zunächst ist die Möglichkeit zu prüfen, ob die für das Sanierungsgebiet nutzbaren günstigen Darlehensmittel des Wohnungsbauförderungsprogramms des Landes Niedersachsen genutzt werden können.

Darüber hinaus stehen auch günstige Finanzmittel der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Verfügung, die Sie über Ihre Hausbank beantragen können. Hier sind insbesondere die Programme für Wohnungsmodernisierung und Energieeinsparung von Interesse (Informationen unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)).

### Wohnungsbauförderung

Aus diesem Programm können unter anderem

- der Kauf einer zu modernisierenden Wohnung durch Familien
- die Modernisierung oder der Um- oder Ausbau von Wohnungen durch den Eigentümer
- die Schaffung von Wohnungen insbesondere für ältere Menschen (einschließlich Einbau von Fahrstühlen)
- u.a.m.

mit günstigen Darlehen oder zum Teil mit Zuschüssen gefördert werden.

Bei Interesse ist ein direktes Gespräch mit der Wohnungsförderungsstelle des Stadt Wilhelmshaven, Herrn Dankert, Tel: 16-2647, Technisches Rathaus, Rathausplatz 9, Zimmer 5.18 im 5. Stock, zu empfehlen. Die Sanierungsberatung wird die Eigentümer dabei gerne unterstützen.

Die Förderung aus Städtebaumitteln ist „nachrangig“, bitte prüfen Sie, ob eine Förderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist.

Kosten, die nicht durch die Wohnungsbauförderung abgedeckt werden, können mit Mitteln der

### Städtebauförderung

gefördert werden.

Für diese Förderung gilt die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Wilhelmshaven. Nach dieser Richtlinie kann ein Anteil der Kosten einer Modernisierung als Zuschuß gewährt werden, der nicht verzinst und nicht zurückgezahlt werden muß.

Die Höhe des Zuschusses von 20 bis sogar 30 % der notwendigen Kosten hängt davon ab, in welcher Modernisierungszone Ihr Gebäude liegt; es werden drei Modernisierungsbereiche unterschieden (vgl. Karte und nachstehende Erläuterung).

**Da nur begrenzte Mittel zur Verfügung stehen, erhöht eine schnelle Antragstellung ihre Chancen auf Förderung!**

## Übersicht über die Modernisierungszonen

Um mit den begrenzten Fördermitteln möglichst kurzfristige sichtbare Entwicklungen in der Südstadt zu erzielen, ist eine gebietsweise Staffelung der Fördersätze entwickelt worden.

Unter Berücksichtigung der in der Modernisierungsrichtlinie aufgeführten Ziele werden

- im **Modernisierungsbereich I (violett)** die Maßnahmen mit pauschal 30 % der anererkennungsfähigen Kosten gefördert.
- im **Modernisierungsbereich II (blau)** die Maßnahmen mit pauschal 25 % der anererkennungsfähigen Kosten gefördert.
- im **Modernisierungsbereich III (gelb)** die Maßnahmen mit pauschal 20 % der anererkennungsfähigen Kosten gefördert.

### Förderung des Einbaus von Aufzügen

Bei geeigneten Gebäuden im Sanierungsgebiet, für die eine umfassende Modernisierung beantragt wird, ist zusätzlich zu den vorstehenden Fördersätzen eine Förderung der mit dem Einbau eines Fahrstuhls direkt im Zusammenhang stehenden Kosten mit 10 % dieser Kosten als Zuschuss möglich.

### Kleine Maßnahmen

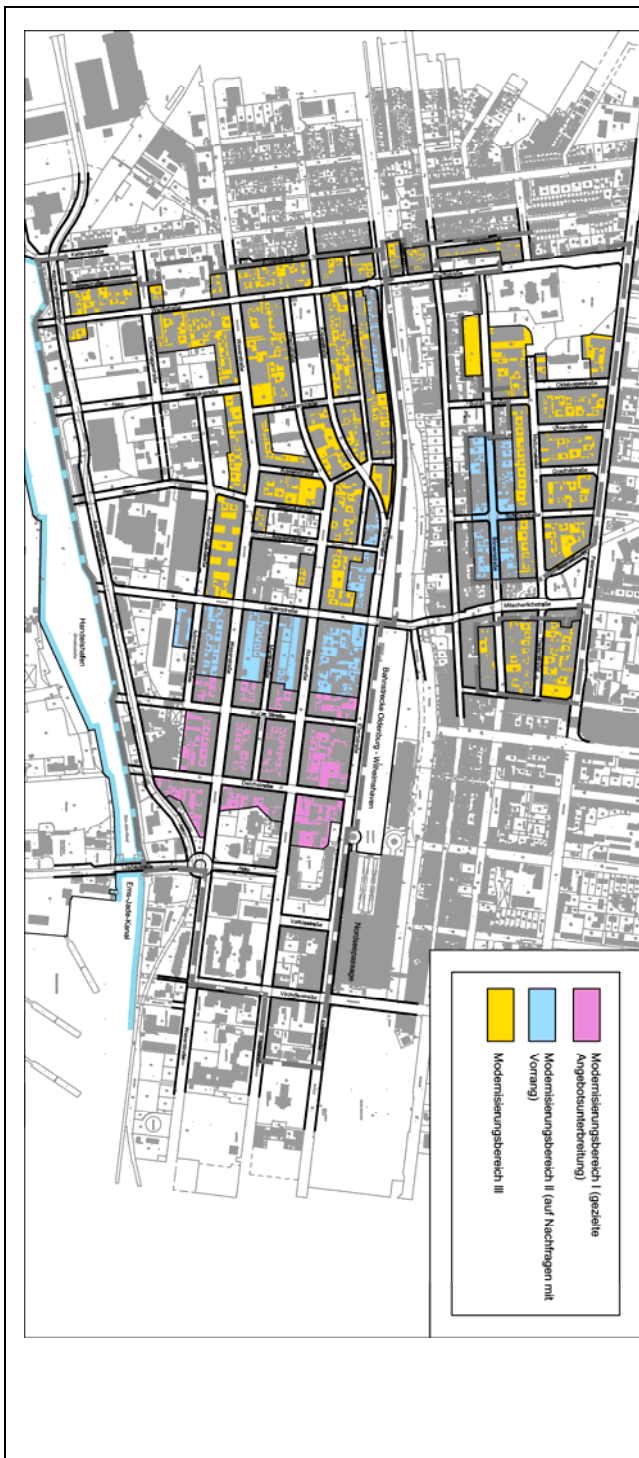
In allen drei Modernisierungsbereichen werden kleine Maßnahmen, die der Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes oder einzelner Wohnungen dienen (Anbau von Balkonen, Terrassengärten, senioren- und behindertenfreundliche Anpassungen von Gebäudevorbereichen und Wohnungen) ohne Berücksichtigung des Einsatzes von Wohnungsbaufördermitteln mit einem Satz von **30 %** gefördert.

Die Baukosten für kleine Maßnahmen müssen mindestens € 5.000 und dürfen höchstens 50 € / qm Bruttogeschossfläche des Gebäudes betragen. Eine Aufteilung von umfassenderen Modernisierungsmaßnahmen in kleine Maßnahmen ist nicht möglich.

In Gebieten

### außerhalb der Modernisierungsbereiche

werden unter Berücksichtigung der Sanierungsziele nur **ausnahmsweise** Maßnahmen mit **pauschal 10 %** der anererkennungsfähigen Kosten gefördert.





## INFORMATIONEN ZUR FÖRDERUNG DER MODERNISIERUNG



### im Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“

Sanierungsträger  
der Stadt  
Wilhelmshaven

Entwicklungsgesellschaft  
Wilhelmshaven Südstadt  
Sanierungsbeauftragte  
der Stadt  
Wilhelmshaven

#### An alle Hauseigentümer im Sanierungsgebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Beginn des Jahres 2007 hat die EWS Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven-Südstadt mbH die Aufgabe des Sanierungsbeauftragten für die Stadt Wilhelmshaven übernommen. Wir werden die Beratung im Sanierungsgebiet ausbauen und wollen verstärkt Eigentümer von Wohngebäuden dazu anregen, ihre Wohnungen und das Gebäude zu modernisieren und damit zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen im Quartier beizutragen.



Weserstr. 116 / Kurze Str. 9

© EWS Entwicklungsgesellschaft

Viele Häuser im Gebiet sind sanierungsbedürftig, haben aber den Charme der Gründerzeit, so dass sich (fast) jede Mühe zu ihrer Modernisierung lohnt. Da der Aufwand bei solchen Häusern besonders hoch ist, hat die Stadt Wilhelmshaven ein Förderkonzept entwickelt, das wir Ihnen mit diesem Infoblatt erläutern möchten.

Das Stadtteilbüro (Bahnhofstr. 117, 26382 Wilhelmshaven / Ecke Werftstraße) steht Ihnen als Ansprechpartner und zur Information bzw. Beratung zur Verfügung; es ist Mittwochs von 8.30-15.00 Uhr besetzt. Telefonisch ist das Büro erreichbar unter 04421/ 7792340.

Für Informationen der Stadt Wilhelmshaven steht Ihnen Frau Wohler vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung unter der Telefonnummer 04421 / 16 25 18 zur Verfügung.

**Falls Sie eine ausführliche Beratung wünschen, vereinbaren Sie bitte vorher einen Termin!**

## WELCHE SCHRITTE MUSS DER EIGENTÜMER UNTERNEHMEN?

### Beratung

Wenn Sie Instandsetzungen oder Modernisierungen an Ihrem Gebäude vornehmen und dafür Fördermittel in Anspruch nehmen wollen, wenden Sie sich bitte zunächst an das Stadtteilbüro, um sich beraten zu lassen und das Vorgehen abzustimmen.

**Erteilen Sie bitte vorher keine verbindlichen Aufträge an Architekten oder Handwerker** wegen der Planung oder der Durchführung von (Bau)maßnahmen, die **Kosten können nachträglich nicht übernommen werden.**

Suchen Sie sich einen Architekten Ihres Vertrauens, mit dem Sie ggf. die Maßnahmen planen und durchführen wollen und bringen Sie ihn vor Abschluss des Architektenvertrages mit zu der Beratung.

### Voruntersuchung

Nach der Beratung durch das Stadtteilbüro wird zwischen Ihnen und dem Sanierungsträger JADE Immobilien Management GmbH eine Vereinbarung über eine Voruntersuchung und über die Übernahme der Kosten für diese Untersuchung abgeschlossen.

Dann wird der Architekt mit der Durchführung der Voruntersuchung beauftragt, die fertige Voruntersuchung legen Sie im Stadtteilbüro vor.

Die Voruntersuchung hat folgenden Zweck:

- die genauen baulichen Mängel herauszufinden
- die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu beschreiben und die Pläne zu erstellen sowie
- die Kosten der Maßnahme zu schätzen.

### Maßnahmen festlegen

Es ist immer ein Gesamtkonzept erforderlich, das alle Maßnahmen auf einem Grundstück zusammenfasst. Wenn Sie eventuell die Maßnahmen nicht alle auf einmal durchführen können, ist die Umsetzung in Bauabschnitten möglich.

Wenn Sie sich zur Durchführung der Maßnahme entscheiden, sollten Sie vor Auftragserteilung Gesamtkonzept und Bauabschnitte mit dem Stadtteilbüro abstimmen. Hierbei unterstützen wir Sie bei der Klärung, welche Fördermittel eventuell für Sie zur Verfügung stehen.

**Bitte bedenken Sie, dass erst Förderanträge bewilligt sein müssen, bevor Sie die Bauaufträge erteilen; eine nachträgliche Förderung ist leider nicht möglich.**

### Fördermittel beantragen

Klären Sie mit Ihrem Architekten, ob Sie Kredite der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch nehmen können oder in welchem Umfang Sie für die geplante Maßnahme Wohnungsbaufördermittel erhalten können.

Ansprechpartner für die Wohnungsbaufördermittel ist Herr Dankert bei der Stadt Wilhelmshaven, Rathausplatz 9, Zimmer 5.18, Telefon 04421/ 16-2647. Bitte lassen Sie sich in jedem Fall von Herrn Dankert hierzu beraten.

Danach können Sie den Antrag auf Fördermittel der Städtebauförderung auf der Grundlage der Voruntersuchung stellen.

### Modernisierungsvertrag schließen

Zwischen dem Eigentümer und dem Sanierungsträger JADE Immobilien Management GmbH wird eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, in der sich der Eigentümer zur Durchführung der Maßnahme und die Stadt zur Zahlung der Zuschüsse verpflichten.

Die Stadt wird den Antragsteller benachrichtigen, ob sein Antrag genehmigt wurde. Es danach kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

### Abrechnung der Maßnahme

Eine Teilauszahlung der Fördermittel ist nach Baufortschritt möglich. Nach Abschluss der Baumaßnahmen muss gegenüber dem Sanierungsträger der tatsächliche Kostenaufwand nachgewiesen werden. Dann wird der Rest der Fördermittel ausgezahlt. Dabei wird nur der Teil berücksichtigt, der innerhalb des vorher vereinbarten Kostenrahmens liegt. Falls sich während der Durchführung zeigt, dass die Kosten höher werden, als vor Beginn der Sanierung geschätzt wurde, sollten Sie im Stadtteilbüro Rücksprache halten.

### Steuerliche Förderung

Die Modernisierung von Gebäuden im Sanierungsgebiet ist auch steuerlich ein Vorteil. Wenn ein Eigentümer mit der Stadt eine Modernisierungsvereinbarung schließt, die für die Gewährung von Städtebaufördermitteln ohnehin notwendig ist, können die Kosten erhöht abgesetzt werden. Das gilt auch, wenn ein Wohnhaus ein Baudenkmal ist.

Die Abschreibungssätze können betragen bis zu

- Selbstnutzer: 10 Jahre 9%
- Anleger: 8 Jahre 9% und 4 Jahre 7%.

Fragen Sie Ihren Steuerberater oder Finanzberater nach Details.