

Sanierungsbrief Nr. 5

Juli 2003

Liebe Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

In Zeiten knapperer Kassen möchte ich Sie insbesondere über Fördermöglichkeiten durch zinsvergünstigte Darlehen informieren, die zusätzlich zu den Fördermöglichkeiten im Rahmen der Stadtsanierung eingesetzt werden können.

Grundsätzlich gilt auch hier, dass werterhöhende Maßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes sowie des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung/ Genehmigung nach Gestaltungssatzung bedürfen. Gleichfalls ist bei Veränderungen an Gebäuden innerhalb des Denkmalsbereichs bzw. an Baudenkmalen eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Die erforderlichen Anträge hierzu werden Ihnen, nach vorheriger Abstimmung zu Ihrem Bauvorhaben, gern durch Herrn Gilbert von der SALEG vorbereitet und unterschriftsfertig zugesandt. Bitte vereinbaren Sie hierzu einen Termin an einem der Sanierungssprechtage jeden Dienstagsnachmittags mit meinen Mitarbeitern Frau Ernst oder Herrn Lösel unter 034691/ 515-104.

Fördermöglichkeiten außerhalb der Stadtsanierung sind in Form von zinsverbilligten Krediten bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), direkten Zuschüssen im Rahmen von Sonderprogrammen des Bundes und, sofern Sie zur Einkommenssteuer veranlagt werden, auch durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten möglich. Auf die Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungen habe ich bereits im vergangenen Sanierungsbrief hingewiesen.

Durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden z.Z. folgende Programme angeboten, die aus meiner Sicht von besonderem Interesse zur Verwirklichung von Bauvorhaben im Sanierungsgebiet sein können:

- KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003
- KfW-Programm zur CO₂-Minderung

- KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- KfW-Wohneigentumsprogramm

Alle Programme der KfW können Sie auch im Internet unter www.kfw.de selbst nachlesen. Im folgenden möchte ich die o.g. Programme einmal kurz erläutern:

Mit dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003 werden zinsgünstige Darlehen für die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden durch die KfW bereitgestellt. Mit diesen Darlehen können z.B. Sanitärinstallationen, Heizung, Dach, Fassade, Fenster erneuert bzw. auch Wohnungszuschnitte verbessert werden. Hierbei können Darlehen bis zu 100% des Investitionsbetrages (Baukosten), jedoch bis maximal 250 €/ m² Wohnfläche von der KfW bereitgestellt werden. Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln – z.B. Fördermitteln im Rahmen der Stadtsanierung bzw. des Denkmalschutzes – ist möglich, sofern die Summe aus zinsverbilligten Krediten und sonstiger Förderung die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Die Antragstellung des KfW-Darlehens erfolgt über Ihre Hausbank. Zur Erläuterung ein Beispiel:

Sie beabsichtigen an Ihrem Wohnhaus mit 125 m² Wohnfläche umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Hierbei entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 51 T€:

Dachneueindeckung:	20.000 €
Fassadeninstandsetzung:	8.500 €
Fenstererneuerung:	12.000 €
<u>Heizungs- und Sanitärerneuerung:</u>	<u>10.500 €</u>
Gesamtkosten:	51.000 €
<u>abzüglich maximal mögliches KfW-Darlehen (125 m² x 250 €):</u>	<u>31.250 €</u>
zu finanzierender Restbetrag (z.B. Eigenmittel, Bankendarlehen):	19.750 €

Weiterhin haben Sie im Rahmen der Stadtsanierung Fördermittel für die Erneuerung der Dacheindeckung, Fassadeninstandsetzung und Fenstererneuerung beantragt. Nach Abschluss einer Instandsetzungsvereinbarung sind im Rahmen der Baumaßnahme förderfähige Kosten in Höhe von 30.250 € angefallen, die Sie vorfinanziert haben und anhand von Rechnungen und Zahlungsnachweisen belegen können. Nach Vorlage dieser Unterlagen bei der Stadt werden Ihrem Konto 9.075 € (30% der förderfähigen Kosten) gutgeschrieben.

Mit dem KfW-Programm zur CO₂-Minderung werden zinsvergünstigte Darlehen für „Klimaschutzinvestitionen“ an Wohngebäuden, also zur Verbesserung des Wärmeschutzes der Außenhülle (Fenster, Dach, Fassade) sowie zur Erneuerung der Heizungsanlage zur Verfügung gestellt. Dabei sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten und auch nachzuweisen. Auch bei diesem Programm kann der zinsvergünstigte Darlehensanteil bis zu 100% des Investitionsbetrages (Baukosten) umfassen; eine Obergrenze des KfW-Darlehens besteht bei einem Kredithöchstbetrag von 5 Mio. € praktisch nicht. Auch hierzu zum besseren Verständnis ein Beispiel:

Sie erwerben im Sanierungsgebiet ein Wohngebäude zum Kaufpreis von 25 T€, in das Sie einziehen wollen. Die Bausubstanz ist gut, jedoch soll vor Bezug noch das Dach gedämmt, Isolierglasfenster und ein Brennwertkessel eingebaut werden. Die Modernisierungskosten hierfür betragen 15 T€. Weiterhin soll die Fassade neu geputzt werden. Hierfür fallen Instandsetzungskosten in Höhe von 4.500 € an. Bei Kombination mit einem Darlehen aus dem KfW-Wohnungseigentumsprogramm (s.u.) sowie bei einer Förderung im Rahmen der Stadtsanierung für die Fassadeninstandsetzung könnte die Finanzierung wie folgt aussehen:

Kaufpreis:	25.000 €
Modernisierungskosten zur CO ₂ -Verringerung:	15.000 €
<u>Instandsetzungskosten:</u>	<u>4.500 €</u>
Gesamtkosten:	44.500 €

Finanzierung:	
CO ₂ -Minderungsprogramm Darlehen:	15.000 €
<u>Wohneigentumsprogramm Darlehen (30% der Gesamtkosten):</u>	<u>13.350 €</u>
Summe der KfW-Darlehen:	28.350 €
zu finanzierender Restbetrag (z.B. Eigenmittel, Bankendarlehen):	16.150 €

Nach Abschluss der Arbeiten reichen Sie noch Rechnungen und Zahlungsnachweise für die vorher vereinbarte Fassadeninstandsetzung bei der Stadt ein und erhalten eine Auszahlung von 1.350 € Fördermitteln auf Ihr Konto (30% bei förderfähigen Kosten von 4.500 €).

Das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fördert mit „fünf Maßnahmenpaketen“ verschiedene Investitionen zur Energieeinsparung an Wohngebäuden, die vor 1978 errichtet wurden. Auch hierbei kann ein Darlehen bis 100% der Baukosten zuzüglich der Bauneben-

kosten (Architekten-, Ingenieurhonorar) gewährt werden, jedoch bis maximal 250 €/ m² Wohnfläche.

Schließlich ermöglicht das KfW-Wohneigentumsprogramm die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen für den Erwerb selbstgenutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Dabei erfolgt eine Finanzierung bis zu 30% der Gesamtkosten (Gründerwerbskosten zuzüglich anfallender Kosten für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen), maximal aber 100 T€. Auf eine Beispielrechnung wird hier verzichtet, da diese schon in das Beispiel zur Erläuterung des CO₂-Minderungsprogramms mit eingeflossen ist (s.o.).

Mit Stand vom 03.07.2003 lag der Effektivzinssatz der o.g. Darlehensprogramme, in Abhängigkeit von der Laufzeit, dem jeweiligen Programm sowie dem Auszahlungskurs, zwischen 1,66 und 3,96% und damit deutlich unterhalb aktueller Bankzinsen. Die KfW-Darlehen werden dabei grundsätzlich durch Ihre Hausbank beantragt. Wichtig ist auch, dass der Kreditantrag immer vor Beginn des Vorhabens (z.B. erster verbindlicher Auftrag, Abschluss eines Kaufvertrags) gestellt werden muss.

Weiterhin möchte ich Sie auf Fördermöglichkeiten für den Einbau von Solarkollektoranlagen hinweisen. Hierbei handelt es sich um ein vom Bund aufgelegtes Sonderprogramm, wobei der Zuschuss gegenwärtig 125 €/ m² Kollektorfläche beträgt. Entsprechende Förderanträge können im Rahmen der Sanierungsbetrachtung für Sie mit vorbereitet werden, sofern der Einbau von Kollektoren sanierungs- und denkmalrechtlich genehmigt wurde. Bitte scheuen Sie sich nicht, weitere Informationen im Rahmen des Sanierungssprechtags einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Rainer Sempert
Bürgermeister