

## **Rehburg Ortskern „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

### **Information zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet**

Dieses Informationsblatt soll allen interessierten Eigentümern und Bewohnern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet den Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme erläutern. Es sollen auch Kaufwillige angesprochen werden, die wissen möchten, welche Förderungsmöglichkeiten sie als künftige Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet erwarten können.

Ihr Ansprechpartner ist als Sanierungsträger der Stadt Rehburg-Loccum die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen. Mitarbeiter des Sanierungsträgers vereinbaren gern einen persönlichen Beratungstermin mit Ihnen.

Es wäre hilfreich, wenn Sie dem Sanierungsträger zunächst die Lage des zu modernisierenden Gebäudes, den Eigentümer, möglichst das Baujahr des Gebäudes sowie die Bauweise - also ob Massiv- oder Fachwerkbau - sowie die Nutzung (z. B. privat oder geschäftlich, als Ein- oder Mehrfamilienhaus) mitteilen könnten. Auch etwa noch vorhandene Baupläne sowie Fotos des Gebäudes, insbesondere aus früheren Jahren und Zuständen, sind nützlich.

Wahrscheinlich haben Sie als Eigentümer auch schon überlegt, welche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten nach Ihrer Ansicht besonders dringend sind. Als Beispiele nennen wir Instandsetzung oder Neueindeckung des Daches, Modernisierung von Fassaden, Fenstern und Türen, der Heizung, der Bäder, der Sanitäreinrichtung, der elektrischen Installation, der Fußböden, der Wände, der Decken. Aber auch erforderliche Grundrißänderungen sind anerkennungsfähig, wenn beispielsweise ein großes Haus künftig zwei Wohnungen aufnehmen soll oder fehlende Räume, wie beispielsweise Bäder, einzurichten sind.

Es ist auch möglich, fehlendes Bar- oder Baugeld durch Eigenleistungen sprich Selbsthilfe zu ersetzen. In diesem Fall werden die erforderlichen Materialkosten anerkannt.

Nach einer Hausbesichtigung werden die rechtlichen Grundlagen, Förderungsmöglichkeiten und Voraussetzungen sowie Verfahrensabläufe erläutert und nach geeigneten Lösungen gesucht.

Üblicherweise kommt die Beantragung von Wohnungsbauförderungsmitteln in Betracht, hierbei kann ein zinsloses Darlehen über 15 Jahre in Höhe von 40 % der anerkennungsfähigen Baukosten gewährt werden. Anträge für Wohnungsbauförderungsmittel sind bei dem Landkreis Nienburg zu beantragen. Fördermittelgeber ist die NBank.

Die Gewährung eines Zuschusses aus Städtebauförderungsmitteln für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Eigenheimen erfolgt auf Basis des „Förderkataloges für private Modernisierungsmaßnahmen“ der Stadt Rehburg-Loccum. Demnach kann auf die förderfähigen Modernisierungskosten, abzüglich 10% unterlassene Instandhaltung, ein Zuschuss von 30 % gewährt werden. Außerdem gibt es die Möglichkeit des Abschlusses eines Modernisierungsvertrages mit „Null“-Förderung (sogenannter „Null“-Vertrag) durch den die Sonderabschreibung nach § 7h EStG in Sanierungsgebieten ermöglicht wird. Die anerkennungsfähigen Herstellungskosten können im Jahr der Fertigstellung und in den 7 Folgejahren bis zu 9 % und in den darauf folgenden 4 Jahren bis zu 7 % steuerlich abgeschrieben werden. Weitere Informationen können bei einem Steuerberater oder dem zuständigen Finanzamt eingeholt werden.

Für die durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel drei Angebote einzuholen, bzw. eine Kostenschätzung durch einen Architekten zu erstellen, dann wird der entsprechende Fördervertrag für das zu modernisierende Gebäude durch den Sanierungsträger vorbereitet.

Beachten Sie bitte:

Bei der Durchführung der Modernisierung bietet eine qualifizierte örtliche Bauüberwachung durch den von Ihnen gewählten Architekten am ehesten Gewähr für einen reibungslosen Ablauf.

Für folgende Maßnahmen sind Bauanträge beim Bauamt zu stellen:

- Öffnungen für Fenster und Türen in fertiggestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen
- Erneuerung von wertverbessernden Fenstern und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen
- nachträglicher Einbau von Rollläden
- Außenwandverkleidung, Verblendung und Verputz fertiggestellter baulicher Anlagen, auch wenn sie kein sichtbares Holzfachwerk haben
- Dacheindeckungen.

Auch während der Bauphase stehen Ihnen der Sanierungsträger und die Stadt Rehburg-Loccum weiterhin beratend zur Seite.

**Zum Schluss noch einmal ein dringender Hinweis:**

Bitte sprechen Sie **vor** Beginn jeglicher Umbaumaßnahmen bei der Stadt Rehburg-Loccum, Fachbereich Bürgerdienste, Bauen und Ordnung oder bei dem Sanierungsträger vor, damit die Möglichkeit einer Genehmigung gemäß § 144 BauGB und eine eventuelle Förderung geprüft und die erforderlichen Unterlagen beschafft werden können.

Ihre Ansprechpartner sind:

Frau Althaus, BauBeCon Sanierungsträger GmbH	Tel.: 0172/5434295
Herr Franke, Stadt Rehburg-Loccum	Tel.: 05037/970160
Frau Wagner, Stadt Rehburg-Loccum	Tel.: 05037/970163

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
- als Sanierungstreuhänder der Stadt Rehburg-Loccum -