

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten

(Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“)

erlassen durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von Bad Soden-Salmünster vom 01.07.2024.

Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern und gleichzeitig aktives Leerstandsmanagement in der Bausubstanz zu betreiben, fördert die Stadt Bad Soden-Salmünster nach eigenem Ermessen den Erwerb von Altbauten in den Innenstädten und Ortskernen nach folgenden Bestimmungen:

1. Allgemeines:

1.1

Ein Altbau im Sinne dieser Förderrichtlinien ist ein Gebäude in den geschlossenen Innenstädten und Ortskernen, das mindestens 50 Jahre alt ist (gerechnet ab Bezugfertigstellung).

1.2

Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen. Bei ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner anspruchsberechtigt, jeweils aber nur für die Hälfte des Förderbetrages.

1.3

Die Förderrichtlinien müssen bei Antragstellung anerkannt werden.

1.4

Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen.

1.5

Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, Fördermittel ganz oder teilweise zurückzuzahlen, wenn der Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält oder die Richtlinien nicht beachtet worden sind.

1.6

Die Förderung wird jedem Antragsteller und für jedes Objekt nur einmal gewährt. Der Antragsteller muss im Förderzeitraum mit 1. Wohnsitz in der Immobilie gemeldet sein. Eine Untervermietung ist in diesem Zusammenhang möglich.

1.7

Es besteht durch eine Einzelfallprüfung die Möglichkeit, dass auch jüngere Gebäude oder Gebäude außerhalb des Fördergebietes gefördert werden.

1.8

Die Stadt Bad Soden-Salmünster übernimmt die Kosten für eine Erstberatung (Prüfung möglicher Steuervorteile im Zuge des Ankaufs) durch einen Steuerberater. Ein entsprechender Nachweis ist der Verwaltung vorzulegen.

1.9

Über Anträge entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien der Magistrat. Vollständige Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangs bei der Stadt Bad Soden-Salmünster berücksichtigt.

1.10

Anträge können nur vor Beginn der Maßnahme gestellt werden.

2. Einmalige Förderung (Altbaugutachten)

2.1

Für die Erstellung eines Altbaugutachtens (Ortsbegehung/Bestandserhebung mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung) gewährt die Stadt Bad Soden-Salmünster auf Antrag folgende Zuschüsse:

- a) 600,00 € Grundbetrag,
- b) 300,00 € Erhöhungsbetrag für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das zum Antragszeitpunkt zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört und für das nachweislich Kindergeld bezogen wird. Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Erhöhungsbetrag, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen.

2.2

Die Förderung des Altbaugutachtens ist beschränkt auf die Höhe der Erstellungskosten, höchstens auf 1.500,00 €.

2.3

Die Förderung eines Altbaugutachtens ist ausgeschlossen, wenn bereits ein Altbaugutachten für ein bestimmtes Gebäude erstellt worden ist und/oder die Antragsberechtigte Person das Gebäude bereits durch notariellen Kaufvertrag erworben hat.

2.4

Bei Antragstellung ist der Stadt Bad Soden-Salmünster die schriftliche Einverständniserklärung des Altbaueigentümers vorzulegen, aus der hervorgehen muss, dass er/sie grundsätzlich bereit ist, das Gebäude an den/die Antragsteller/in zu veräußern.

2.5

Das Altbaugutachten muss von einem Architekten oder Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.

2.6

Der Fördergeldempfänger, der Sachverständige oder Architekt und der Eigentümer müssen mit der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Stadt Bad Soden-Salmünster in einem Informationspool (Sammlung, Veröffentlichung und Weitergabe an andere Interessierte) einverstanden sein.

2.7

Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und Aushändigung einer Kopie des Altbaugutachtens und der dazugehörigen Rechnung.

3. Laufende jährliche Förderung

3.1

Die Stadt Bad Soden-Salmünster gewährt für den Erwerb eines Altbaus über eine Laufzeit von 5 Jahren ab dem Tag des Einzugs in den geförderten Altbau auf Antrag folgende Zuschüsse:

- a) 1000,00 € Grundbetrag jährlich,
- b) 400,00 € Erhöhungsbetrag jährlich für jedes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört. Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Erhöhungsbetrag, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen. Jeder Anspruchsberechtigte kann den Erhöhungsbetrag nur für ein Gebäude in Anspruch nehmen.

3.2

Kommen während der Laufzeit der Förderung Kinder im Sinne der Ziffer 3.1 hinzu, erhöht sich ab dem Anmeldejahr entsprechend der Kinderbetrag.

3.3

Der Höchstbetrag für die laufende Förderung beträgt 2.500,00 € jährlich.

3.4

Voraussetzung für den Förderantrag ist die schriftliche Erklärung des Altbaueigentümers, dass dieser bereit ist, das Förderobjekt an den Anspruchsberechtigten zu verkaufen/übergeben.

3.5

Die Auszahlung erfolgt jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08. oder 15.11 eines Kalenderjahres unter der Voraussetzung, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Fördergeldempfänger erfolgt ist. Die Auszahlung von Fördermitteln erfolgt in voller Höhe, wenn der Fördergeldempfänger zum jeweiligen Stichtag eines Jahres die Voraussetzungen für den Förderantrag erfüllt hat.

4. Laufende jährliche Förderung eines Gebäudeabbruchs und Ersatzneubaus

4.1

Die Stadt Bad Soden-Salmünster gewährt für den Abbruch eines Altbaus und Errichtung eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle die Zuschüsse nach Ziffer 3.1.

Die übrigen Bestimmungen dieser Richtlinie gelten entsprechend.

5. Einmaliger Zuschuss zur energetischen Sanierung oder für Neubau nach Abriss

5.1

Die Förderung durch diesen einmaligen Zuschuss dient der Senkung der Belastungen der energetischen Sanierung eines Altbaus oder dem Neubau nach Abriss und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz in der Stadt.

5.2

Die Stadt Bad Soden-Salmünster gewährt für die energetische Sanierung eines Altbaus oder den Neubau nach Abriss auf Antrag folgende Zuschüsse:

- a. 600,00 €, wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus Denkmal gem. BEG erreicht,
- b. weitere 600,00 €, wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus 100 gem. BEG erreicht,
- c. weitere 600,00 €, wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus 85 gem. BEG erreicht,
- d. weitere 600,00 € für Neubauten nach Abriss oder wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus 70 gem. BEG erreicht,

- e. weitere 600,00 € für Neubauten nach Abriss oder wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus 55 gem. BEG erreicht,
- f. weitere 600,00 € für Neubauten nach Abriss oder wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus 40 gem. BEG erreicht,
- g. weitere 600,00 € für Neubauten nach Abriss oder wenn das Förderobjekt nach der Sanierung die Einstufung Effizienzhaus 40 Plus Erneuerbare-Energien-Klasse gem. BEG erreicht.

Die angegebenen Effizienzhaus-Stufen bedienen sich der Klassifizierung gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Diese dienen einheitlich als Maßstab der Energieberatungen zum Neubau und für Sanierungsvorhaben. Als Vergleich dient ein Referenzgebäude, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Die Zahlenwerte der Effizienzhaus-Stufen entsprechen dem prozentualen Anteil des Primärenergiebedarfs am Referenzgebäude. Die Förderung kann mit Zuschüssen oder Krediten anderer öffentlicher Stellen kombiniert werden.

5.3

Voraussetzungen für die Bewilligung dieses einmaligen Zuschusses sind:

- die vorherige Bewilligung einer laufenden jährlichen Förderung nach Ziffer 3 oder 4 dieser Förderrichtlinien,
- die Bestätigung eines Architekten, eines Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken oder eines von der KfW oder der BAFA zugelassenen Energieberaters über die bei Neubau oder Sanierung geplanten energetischen Maßnahmen und den dadurch zu erwartenden Energiebedarf des Gebäudes oder der Wohneinheit gem. geltenden Gebäudeenergiegesetz. Wurde bereits über die öffentliche Förderbank KfW ein Kredit oder Zuschuss aus dem Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ bewilligt und liegt dazu ein von dort akzeptierter Beratungsbericht eines Energieeffizienz-Experten vor, genügt als Nachweis des jeweiligen Effizienzhaus-Standards auch die Vorlage der Fördermittelzusage der KfW und des dazugehörigen Beratungsberichts. Die Auszahlung dieses einmaligen Zuschusses erfolgt nach Vorlage der vorge-nannten fachlichen Bestätigung und Nachweis der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Zuschussempfänger.

6. Inkrafttreten

6.1

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.10.2024 in Kraft.