Stadtsanierung „Westlich des Stadtovals“ in Isny im Allgäu

Merkblatt für private Bauherren

Ablauf der Zuschussbeantragung und Auszahlung

Sie planen eine Modernisierungs- oder Umbaumaßnahme an Ihrem Gebäude oder einen Gebäudeabbucht im Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“? Wir erklären Ihnen, wie Sie einen Zuschuss der Stadt beantragen können, welche Baumaßnahmen förderfähig sind und von welchen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten Sie profitieren können:

Wie gehen Sie vor?

1. **Kostenlose Erstberatung:** Nehmen Sie das kostenlose Beratungsangebot von STUDIO KOMMUNAL wahr. Im Beratungsgespräch wird der Umfang Ihrer geplanten Maßnahme eingeordnet und die grundsätzliche Förderfähigkeit geklärt.
2. **Angebote einholen:** Sie holen Angebote bzw. eine Kostenaufstellung für die geplanten Arbeiten ein (z. B. durch Handwerker oder einen Architekten).
3. **Baugesuch abstimmen:** Ist ein Baugesuch erforderlich, stimmen Sie dieses mit dem Bauamt der Stadt Isny ab.
4. **Unterlagen einreichen:** Sie reichen Ihre Angebote/Kostenaufstellung zusammen mit der Planung bzw. Ihren Ideen per E-Mail bei STUDIO KOMMUNAL ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird die Höhe Ihres Zuschusses errechnet.
5. **Vereinbarung:** Sie schließen mit der Stadt Isny eine Modernisierungsvereinbarung ab – bei Abbruchmaßnahmen einen Ordnungsmaßnahmenvertrag. Darin werden Zuschusshöhe und auszuführende Arbeiten verbindlich geregelt.
6. **Baubeginn:** Erst wenn die Vereinbarung unterzeichnet ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
7. **Abnahme:** Teilen Sie STUDIO KOMMUNAL die Fertigstellung der Baumaßnahme mit und vereinbaren einen Abnahmetermin.
8. **Abrechnung:** Sie reichen Ihre Rechnungen mit Zahlungsnachweisen per E-Mail bei STUDIO KOMMUNAL ein. Die Schlussabrechnung wird geprüft und der Zuschuss durch die Stadt Isny ausbezahlt. Anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase sind möglich.
9. **Steuerbescheinigung:** Mit der Abrechnung erhalten Sie eine Bescheinigung über die Herstellungskosten Ihrer Baumaßnahme. Diese Bescheinigung reichen Sie mit Ihrer Steuererklärung ein.

   Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses.

Gefördert durch Baden-Württemberg Städtebauförderung Isny Allgäu

Beispiele für förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

- Dachdämmung, Dämmung der Außenwände
- Energetisch bedingter Fenstertausch
- Austausch der Heizung zugunsten einer zukunftsfähigen Heizungsform, auch Nahwärmeanschluss
- Erneuerung der Elektrik und der Sanitäranlagen
- Trockenbaumaßnahmen zur Verbesserung von Wohnungszuschnitten
- Neuverputz und Neuanstrich der Fassade, Malerarbeiten an Innenwänden
- Austausch der Bodenbeläge
- Planungsleistungen (Architekt, Energieberater)

Nicht förderfähig sind: Modernisierung von Einzelgewerken, Luxusmodernisierungen, Ausstattung/Möblierung, Einbauküchen, Außen- und Freianlagen, Smart-Home-Ausstattung.

Ziel der Förderung ist ein zeitgemäßer Gesamtzustand des Gebäudes. Gefördert wird daher grundsätzlich nur die Gesamtmodernisierung – die Erneuerung aller Gewerke mit entsprechendem Bedarf. Ist ein Gebäude bereits gut instand gehalten und beschränkt sich der Erneuerungsbedarf auf einzelne Gewerke, wird dies als Restmodernisierung gefördert.

Höhe der Förderung

Maßnahmenart	Fördersatz	Höchstbetrag
Gesamtmodernisierung bestehender Wohneinheiten	10 %	15.000 € je Wohneinheit
Restmodernisierung bestehender Wohneinheiten	10 %	10.000 € je Wohneinheit
Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden	10 %	15.000 € je Wohneinheit
Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude (Einzelhandel/Gastronomie)	5 %	10.000 € je Gebäude
Erweiterung von Bestandsgebäuden	10 %	15.000 € je neuer Wohn- oder Gewerbeeinheit
Gebäudeabbruch mit Neubebauung zu Wohnzwecken	80 % des günstigsten Vergleichsangebots	25.000 €

Gefördert werden maximal 50.000 Euro je Gebäude. Maßgeblich sind die aktuellen Förderrichtlinien der Stadt Isny. Die genaue Höhe wird im Einzelfall anhand der eingereichten Unterlagen ermittelt.

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Zusätzlich können andere Förderprogramme in Anspruch genommen werden (z. B. KfW, BAFA). Der Zuschussbescheid des jeweiligen Programms ist vorzulegen. Die danach ungeförderte Restsumme wird über das Sanierungsgebiet der Stadt Isny bezuschusst.

Steuervorteile

Für Aufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetz (EstG), vorbehaltlich Prüfung und Bescheinigung durch die Gemeinde und Anerkennung durch das Finanzamt:

- **Vermietete Wohnungen/Gebäude (§ 7h EStG):** in den ersten acht Jahren jeweils bis zu 9 %, in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der bescheinigten Sanierungskosten (insgesamt bis zu 100 %).
- **Eigennutzung (§ 10f EStG):** in den ersten zehn Jahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten (insgesamt bis zu 90 %).

Ablösebeiträge

Das Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ in Isny läuft im umfassenden Sanierungsverfahren. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme fällt daher grundsätzlich ein Ausgleichsbetrag an (§ 154 BauGB), der die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung abschöpft. Dieser lässt sich vorab durch einen Ablösevertrag mit der Stadt zu einem festen, meist günstigeren Betrag ablösen – das schafft Planungssicherheit. Grundlage hierfür ist ein Wertgutachten über das gesamte Sanierungsgebiet. Gerne informieren wir Sie im Gespräch hierzu.

Grundlage der Förderung

Die Stadt Isny im Allgäu führt die Sanierung „Westlich des Stadtovals" im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) Baden-Württemberg durch. Die Sanierungssatzung ist seit dem 19. Dezember 2025 rechtskräftig. Die Umsetzung ist auf einen Zeitraum von rund 8 bis 10 Jahren angelegt. Isny knüpft damit an die vorangegangene Sanierung „Südliche Altstadt" (2007-2024) an. Die Fördermittel werden gemeinsam durch das Land Baden-Württemberg und die Stadt Isny zur Verfügung gestellt.

Infos und Kontakt

Isny Allgäu

Stadt Isny im Allgäu
Frau Andrea Käser
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny im Allgäu
+49 7562 984-151
andrea.kaeser@isny.de

STUDIO KOMMUNAL

STUDIO KOMMUNAL
Frau Monika Endras
+49 156 7979 7370
info@studiokommunal.de
www.studiokommunal.de

www.isny.de/stadtsanierung

Gefördert durch Baden-Württemberg Isny Allgäu