



Gemeinde Altenberge | Sanierungssatzung „Ortsmitte Altenberge“
Betroffenenbeteiligung am 21.09.2023

Quelle: DSK

GLIEDERUNG

1. Einleitung
2. Ergebnisse Bestandsanalyse
3. Sanierungsziele
4. Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet
5. Sanierungsverfahren
6. Förderanreize



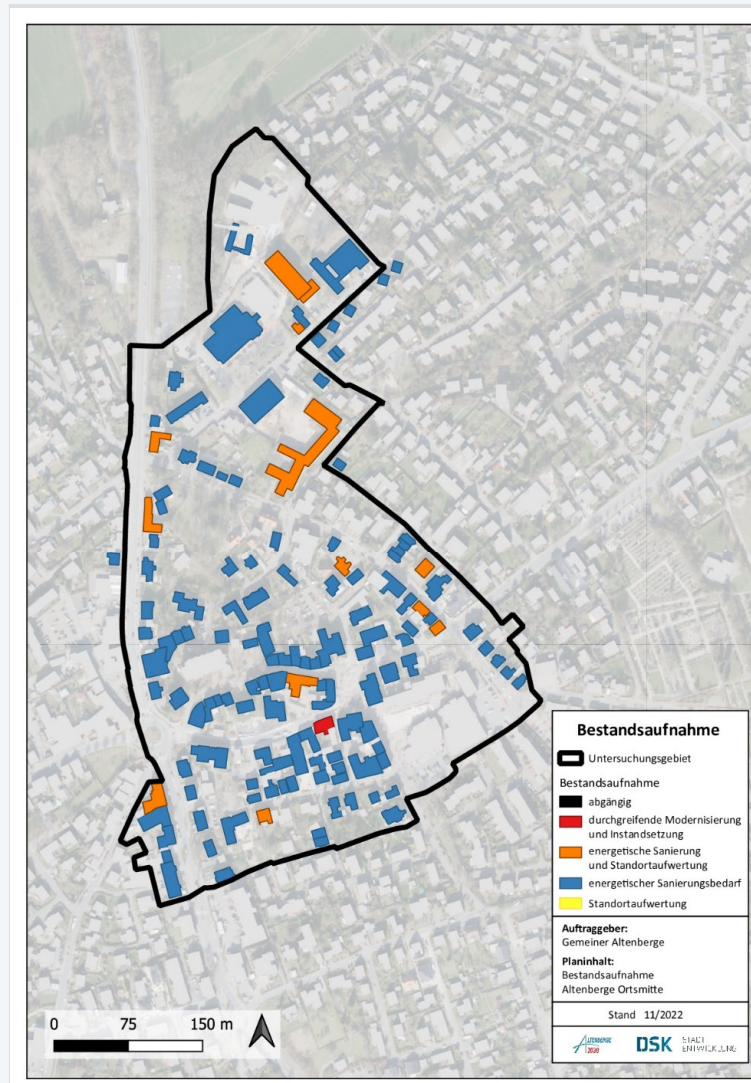
1. EINLEITUNG

Merkmale Sanierungssatzung

- Sanierungsgebiet schafft zusätzliche finanzielle Anreize für Investitionen in privaten Gebäudebestand durch erhöhte steuerliche Begünstigung für einkommenssteuerpflichtige Eigentümer:innen (Voraussetzung: Bescheinigung Gemeinde)
- Steuerliche Anreize für energetische Sanierung helfen, Energieverbrauch zu senken und damit zum Klimaschutz beizutragen
- Anreize für Schaffung Barrierefreiheit ermöglicht auch im Alter Verbleib in eigener Immobilie
- Kombination mit Fördermitteln möglich (Zuschüsse von Städtebauförderung und BAFA; zinsgünstige Darlehen von KfW und NRW.Bank)
- Sanierungsmaßnahmen tragen zum Werterhalt von Immobilien bei
- Allgemeines Vorkaufsrecht für Kommune → strategisches Instrument, um Schlüsselimmobilien zu erwerben und Sanierungsziele zu erreichen (z. B. Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden)

2. ERGEBNISSE BESTANDSANALYSE

Gebäudezustand



2. ERGEBNISSE BESTANDSANALYSE

Städtebauliche Missstände

Substanzschwächen

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden
- Vollständige oder teilweise Leerstände von Wohn- und Gewerbeeinheiten insbesondere in historischen Gebäuden



2. ERGEBNISSE BESTANDSANALYSE

Städtebauliche Missstände

Funktionsschwächen

- Eingänge zur Ortsmitte städtebaulich und gestalterisch wenig ausgeprägt
- Teilweise fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gestaltungsmängel in den Bereichen Kirchplatz und Bahnhofstraße
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Boakenstiege, Bahnhofstraße und Borghorster Straße



3. SANIERUNGSZIELE

Lokale Ökonomie

- Ermittlung geeigneter Nutzungen, um vorhandene Leerstände nachhaltig zu beseitigen

Öffentlicher Raum

- Aufenthalts- und Nutzungsqualität öffentlicher Räume verbessern
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum gewährleisten
- Gewährleistung von Sicherheit und Sauberkeit
- Ausrichtung öffentlicher Räume auf die jeweiligen Funktionen und Randnutzungen und Abstimmung untereinander

Freizeit, Kultur, Bildung und Soziales

- Qualifizierung der Kultur- und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen



3. SANIERUNGSZIELE

Wohnen

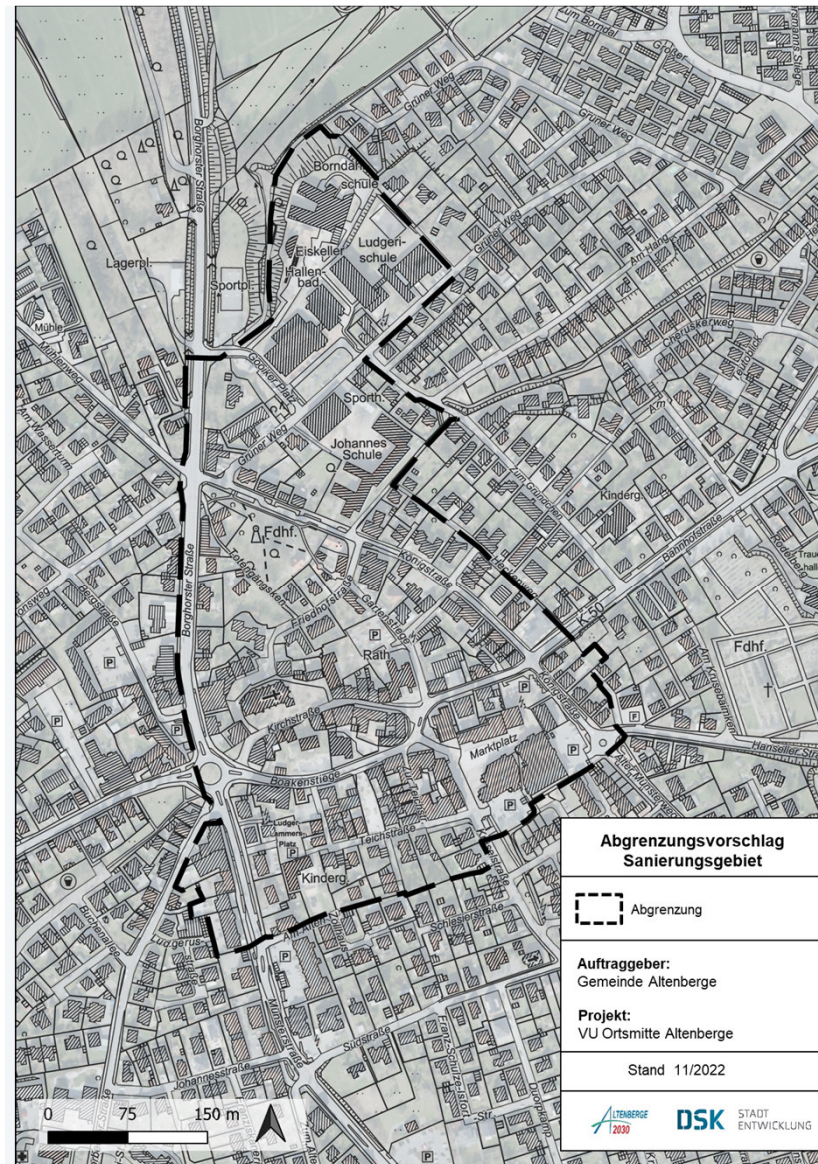
- Modernisierung und Instandsetzung sowie gestalterische Aufwertung des Gebäudebestandes, insbesondere der ortsbildprägenden Immobilien
- Stärkung der Ortsmitte durch Reduzierung von Leerständen
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungsgruppen

Verkehr

- Miteinander aller Verkehrsteilnehmenden in den Verkehrsräumen fördern und besser aufeinander abstimmen
- Klare Gestaltung der Eingänge zur Ortsmitte



4. ABGRENZUNGSVORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET



5. SANIERUNGSVERFAHREN

- Zur Behebung städtebauliche Missstände wird aufgrund von hohem Energieeinsparpotenzial sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Gebäudesektor die Ausweisung eines **Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren** empfohlen (ohne Ausgleichsbeträge und Genehmigungsvorbehalte)
- Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB → Ausübung Vorkaufrecht ausgeschlossen, wenn Eigentümer:in betroffenes Grundstück an Ehegatten oder Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist (gilt nur im Ausnahmefall für Investorengesellschaften, deren Bauvorhaben nicht mit Sanierungszielen im Einklang stehen)

6. FÖRDERANREIZE

Instrumentenkasten

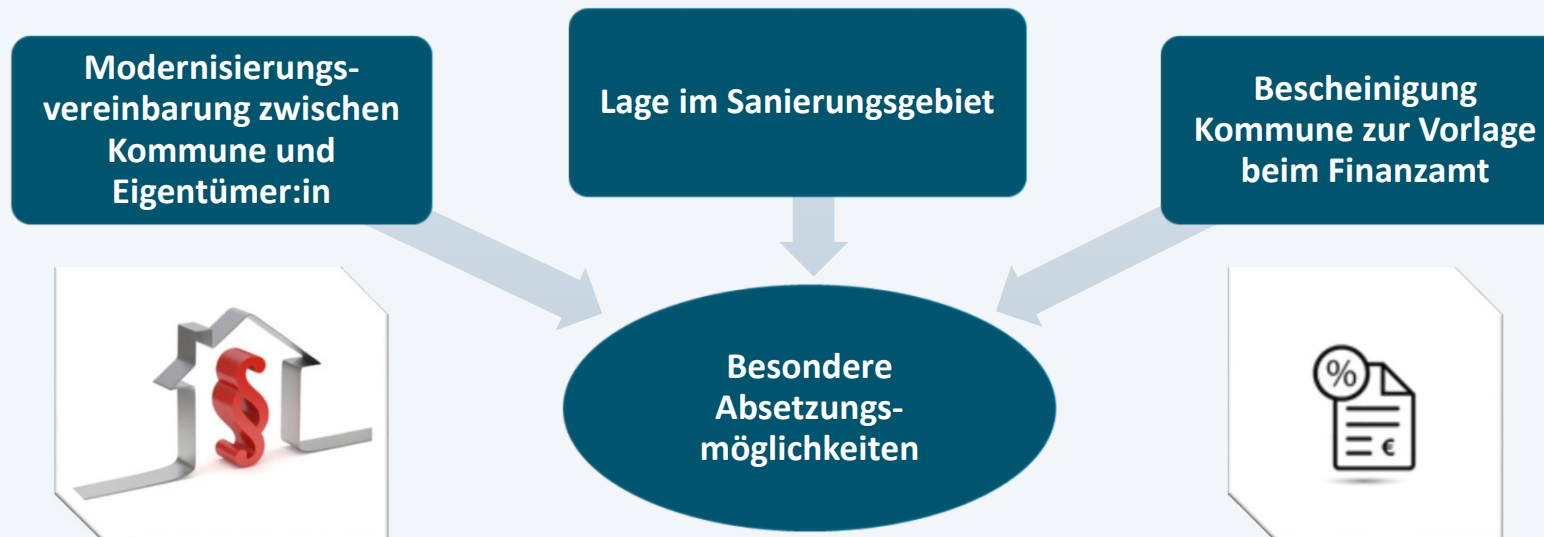
STÄDTEBAUFÖRDERUNG	FÖRDERINSTITUTE	SANIERUNGSSATZUNG	DENKMALFÖRDERUNG
<ul style="list-style-type: none">• Fassadenprogramm	<ul style="list-style-type: none">• Energetische Sanierung• Herstellung Barrierefreiheit• Einbruchschutz	<ul style="list-style-type: none">• Erhöhte steuerliche Begünstigung	<ul style="list-style-type: none">• Erhöhte steuerliche Begünstigung



Anwendung Instrumentenkasten je nach Zustand, Nutzung und Eigentumssituation

6. FÖRDERANREIZE

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet



Vermietung: Kosten Modernisierung und Instandsetzung zu 100 % in zwölf Jahren absetzbar

Eigennutzung: Kosten Modernisierung und Instandsetzung zu 90 % in zehn Jahren absetzbar

6. FÖRDERANREIZE

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet

	Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungs- zeiträume	Absetzungssätze
reguläre Absetzung	§ 7 EStG	vermietete oder selbstgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Sanierung, Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden	bis zur vollen Absetzung (40 bis 50 Jahre)	2 bis 2,5 %
erhöhte Absetzung	§ 7 h EStG	vermietete oder gewerblich genutzte Gebäude	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungs-gebieten	erste 8 Jahre folgende 4 Jahre	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10 f EStG	selbstgenutztes Wohneigentum	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	10 Jahre	bis zu 9 %

Anwendung Instrumentenkasten je nach Zustand, Nutzung und Eigentumssituation

6. FÖRDERANREIZE

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet | Begünstigte Einzelmaßnahmen

- Baumaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustandes ausgerichtet sind
- Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind:



Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist (z. B. Grundrissänderungen, Änderung von Fensteröffnungen)



Erhaltung und Erneuerung eines Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Platzes von besonderer Bedeutung ist (z. B. Fassaden- und Dachsanierung)



Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des § 177 BauGB hinaus (z. B. Erneuerung Haustechnik, Wärmedämmung, Anbau Balkone
→ keine Luxusmodernisierung!)

6. FÖRDERANREIZE

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet | nicht Begünstigte Einzelmaßnahmen

- Baumaßnahmen, durch die der Gebrauchswert des Gebäudes weit über die Anforderungen der Sanierung angehoben wird (Luxusmodernisierungen)
- Neubauten
- Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind (z. B. aufwändiger Ausbau Dachgeschoss)
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen
- Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z. B. Hofbefestigungen/ Rasenanlagen / Blumen / Ziersträucher / Bäume ohne Bezug zum Gebäude)
- Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände



6. FÖRDERANREIZE

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet | Beispielrechnung 

Annahmen:

Mustergebäude
Steuerlich berücksichtigte Modernisierungskosten 75.000,00 €

Mustereigentümer
Jahreseinkommen 50.000,00 €
Persönlicher Steuersatz 25 %
Jährliche Steuerbelastung 12.500,00 €

Standardabsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG		Sonderabsetzung nach § 7 h EStG		
Jahr 1 bis 50		Jahr 1-8	Jahr 9-12	zusammen
Absetzungssatz	2 %	9 %	7 %	8,34 %
Abschreibungs-summe/ Jahr	1.500 €	6.750 €	5.250 €	6.255 €
Abschreibungs-jahre	50 Jahre	8 Jahre	4 Jahre	12 Jahre
Berechnung	1.500*50	6.750*8	5.250*4	6.255*12
Endsumme der Abschreibung	75.000 €	54.000 €	21.000 €	75.000 €
Reduziertes Jahreseinkommen	48.500 €	43.250 €	44.750 €	43.745 €
Persönlicher Steuersatz	25 %	25 %	25 %	25 %
Neue jährliche Steuerbelastung	12.125 €	10.813 €	11.188 €	10.936 €
Jährliche Steuerentlastung	375 €	1.687 €	1.312 €	1.562 €
Entlastung nach 12 Jahren	<u>4.500 €</u>	13.496 €	5.248 €	<u>18.744 €</u>
Entlastung nach 50 Jahren	18.750 €			

6. FÖRDERANREIZE

Fassaden- und Hofflächenprogramm



Fördervoraussetzungen

- Baumaßnahme liegt im Städtebaufördergebiet „Ortsmitte Altenberge“
- Aus Fördermitteln gedeckte Kosten dürfen nicht auf Miete umgelegt werden



Förderziel

Verbesserung des Erscheinungsbilds der Innenstadt durch Aufwertung von Fassaden, Dächern, Hofflächen, Zugängen und Einfriedungen (z. B. Mauern und Hecken)



Rechtsanspruch

Vergabe Fördermittel durch Gemeinde im Rahmen verfügbarer Zuschüsse und Haushaltsmittel, kein Rechtsanspruch



Zuschuss

50 % der Gesamtkosten, max. 30,00 EUR pro m² umgestalteter Fläche, max. 15.000 € pro Gebäudeobjekt

6. FÖRDERANREIZE

Förderinstitute



Bei Krediten ist die Hausbank einzubinden



Bei Zuschüssen ist der Fördergeber direkt durch den Eigentümer anzusprechen



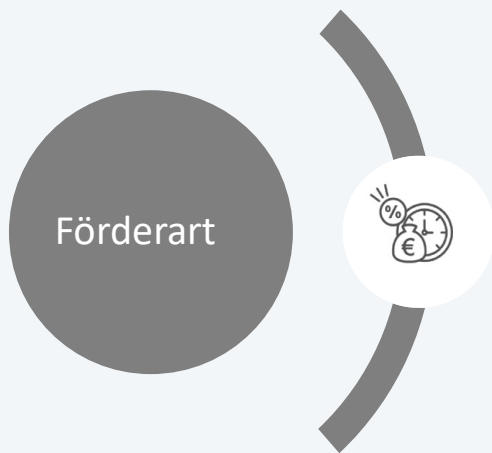
Technische Mindestanforderungen sind zu erfüllen



Andere Förderprogramme wie z. B. von KfW gegenüber der Städtebauförderung vorrangig

6. FÖRDERANREIZE

Förderinstitute



Zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschuss

- Erstberatung durch die DSK
- Kostenfreie Servicenummer der KfW: 0800 539 9002
- www.kfw.de/programmnummer (z. B. 433)



6. FÖRDERANREIZE

Förderinstitute

KfW-Effizienzhaus (433)
Zuschuss für Innovative
Energiegewinnung

- Zuschuss bis zu 34.300 € je Brennstoffzelle
- max. 40% der förderfähigen Gesamtkosten

KfW-Wohngebäude (461)
Haus und Wohnung
energieeffizient sanieren

- Sanierungszuschuss bis zu 75.000 € je Wohneinheit

KfW-Barrierereduzierung (455-B)

- Zuschuss bis max. 6.250 € pro Antrag
- max. 50.000 € Investitionskosten pro Wohnung

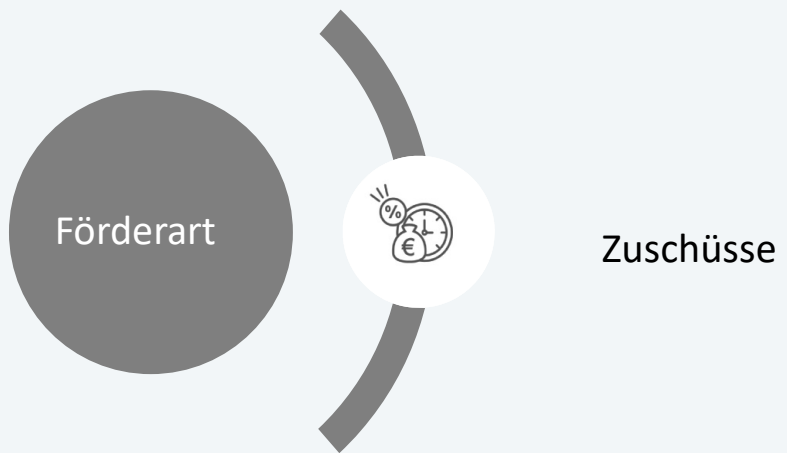
KfW-Einbruchschutz (455-E)

- Zuschuss bis zu 1.600 € pro Antrag
- Investitionskosten von mind. 500 € pro Antrag

Antragstellung
möglich je nach
Mittelverfügbarkeit!

6. FÖRDERANREIZE

Förderinstitute



**Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle**

Informationen

- Erstberatung durch die DSK
- Kostenfreie Servicenummer der BAFA: 06196 980-1625
- www.bafa.de

6. FÖRDERANREIZE

Förderinstitute



Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle

Bundeförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen

Weitere Informationen finden Sie unter: www.bafa.de/beg

Gebäudehülle



15 %

Anlagentechnik



15 %

Wärmeerzeuger



bis zu
40 %

Heizungsoptimierung



15 %

bis zu 50 % von der Fachplanung + Baubegleitung

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
Diese Web-Seite ist urheberrechtlich geschützt durch die Bundesregierung - Köln. Alle Rechte vorbehalten. © Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

FRAGEN? BEANTWORTEN WIR GERNE!



Carsten Lottner

Büro Bielefeld
Mittelstraße 55
33602 Bielefeld

Telefon 0521 584864-20

E-Mail carsten.lottner@dsk-gmbh.de



Simone Reiche

Büro Bielefeld
Mittelstraße 55
33602 Bielefeld

Telefon 0521 584864-27

E-Mail simone.reiche@dsk-gmbh.de



Isabell Santüns

Büro Bielefeld
Mittelstraße 55
33602 Bielefeld

Telefon 0521 584864-28

E-Mail isabell.santuens@dsk-gmbh.de