Stadtumbau West – Städtebaufördergebiet „Talachse Innenstadt“

Informationsveranstaltung zu Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer

Stolberg, den 07.04.2016

Städtebauförderung in Stolberg

Inhalte

(1) Kontext Gesamtmaßnahme / Innenstadtentwicklung

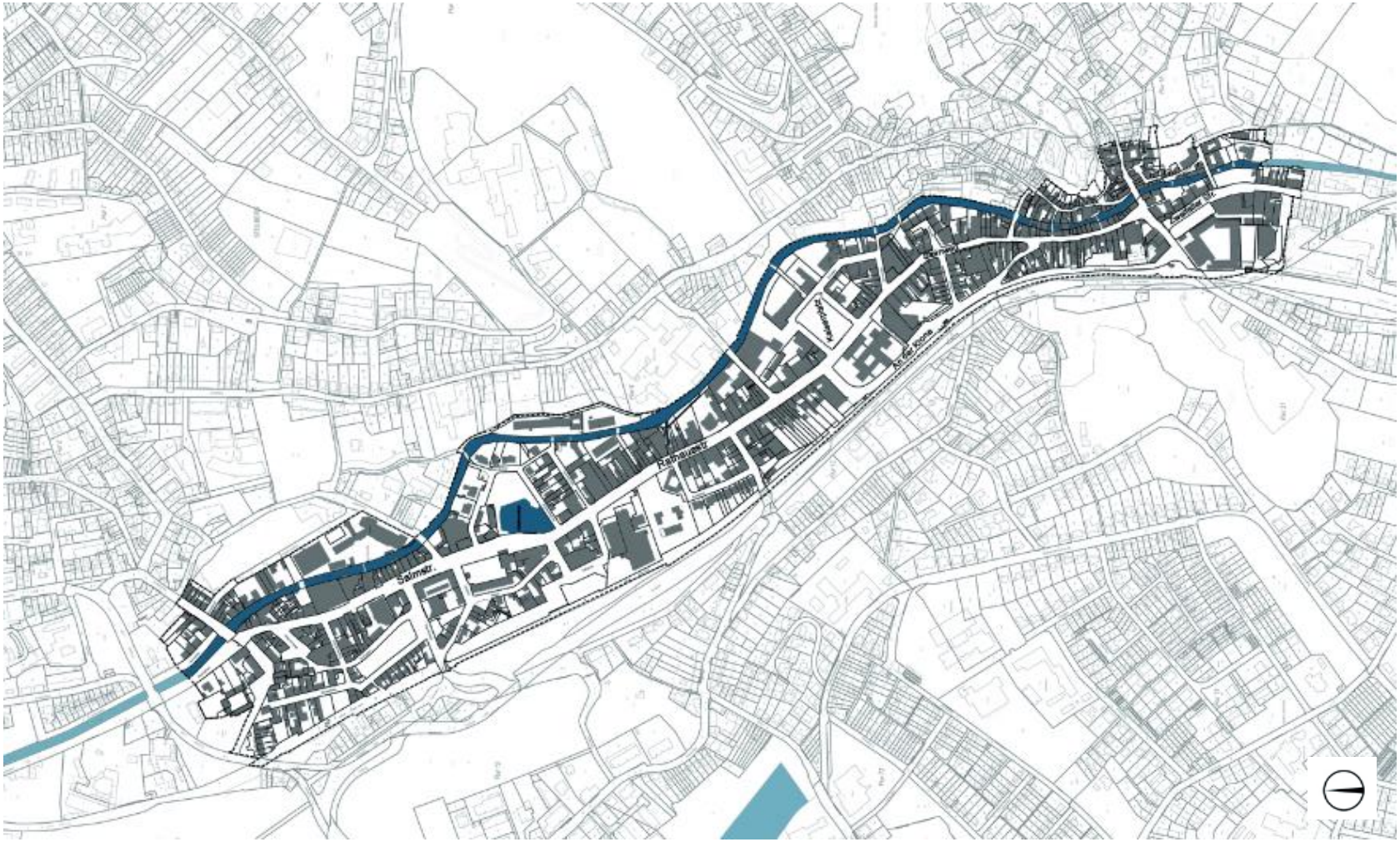
(2) Fokus: Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer

(3) Fragen & Austausch

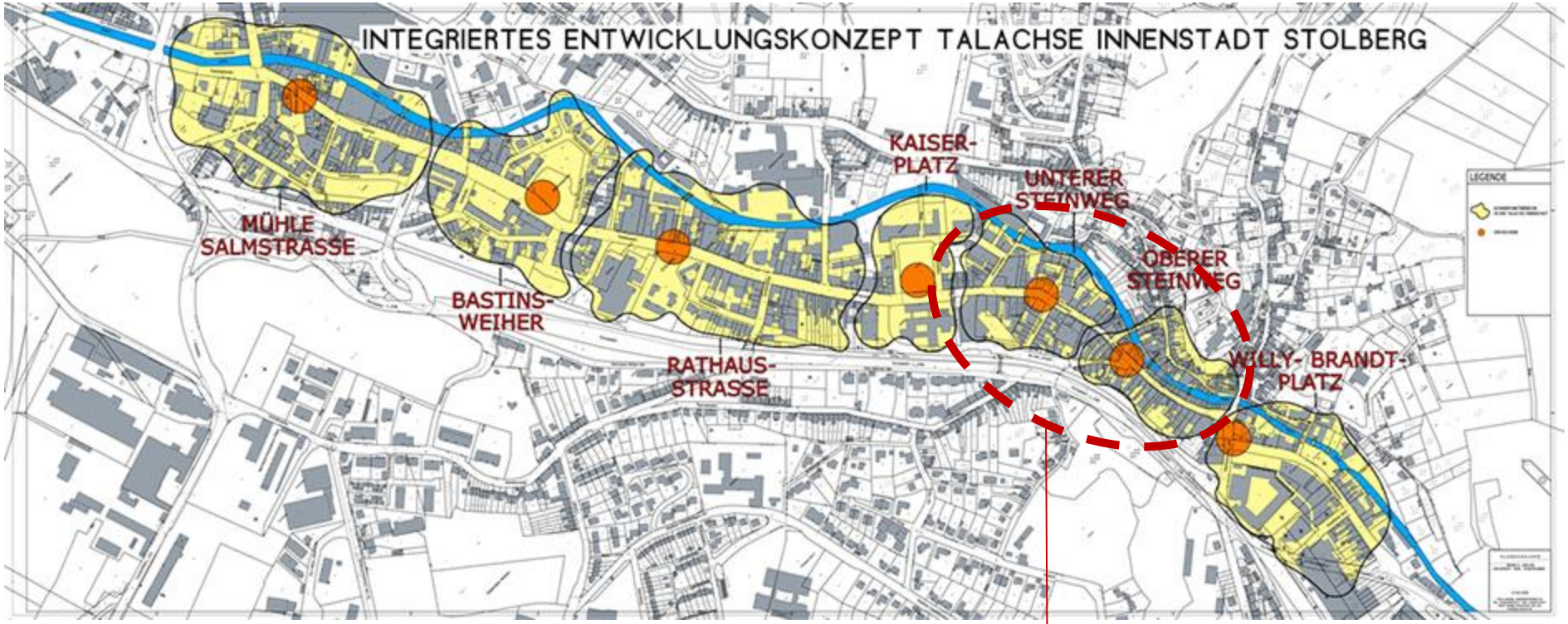
Ausgangslage

- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage
- Aufnahme der Kupferstadt Stolberg mit dem Gebiet „Talachse Innenstadt“ in die Städtebauförderung im Jahr 2014
- Wesentliche Ziele der Innenstadtentwicklung:
  - Attraktivierung und funktionale Aufwertung der Talachse (öffentlicher Raum)
  - Einbindung / Beteiligung am städtebaulichen Gestaltungsprozess
  - Aufwertung Immobilienbestand
- Maßnahmenfinanzierung Städtebauförderung (öffentlicher Anteil)
  - Förderanteil Bund/Land: 80 %
  - Eigenanteil Gemeinde: 20 %

Abgrenzung des Fördergebiets



Teilräume der Innenstadt



Teilraum „Steinweg“

Kontext Gesamtmaßnahme / Innenstadtentwicklung

Maßnahmen Städtebaufördergebiet – Öffentlicher Raum

Aufwertung öffentlicher Raum

- Neugestaltung Bastinsweiher
- Umgestaltung des Kaiserplatzes
- Neugestaltung der Rathausstraße
- Anpassungsmaßnahmen und Umbau Bereich Willy-Brandt-Platz
- Aufwertung Bereich Platz Mühlener Bahnhof
- etc.

Kontext Gesamtmaßnahme / Innenstadtentwicklung

Erfolg der Stadterneuerung kann nur gelingen, wenn öffentliche und private Maßnahmen Hand in Hand gehen!

Besonderes Anliegen:

Unterstützung Privater bei Modernisierungsmaßnahmen

Kontext Gesamtmaßnahme / Innenstadtentwicklung

Wer von Ihnen hat den bereits schon Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?

Wenn ja, haben Sie Fördermöglichkeiten hierfür in Anspruch genommen?

Wer von Ihnen plant aktuell konkrete Maßnahmen umzusetzen?

Kontext Gesamtmaßnahme / Innenstadtentwicklung

Maßnahmen Städtebaufördergebiet – Private Modernisierungsvorhaben

Unterstützung / Angebot für Private - **Überblick**

- Quartiersmanangement Talachse Innenstadt
  - Information und fachkompetente Beratung

I. Das Fassadenprogramm (Ziffer 11.2 FRL)

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

III. Die erhöhte steuerliche Abschreibung

Adresse Quartiersbüro
Steinweg 73 | 52222 Stolberg

Öffnungszeiten
montags 13 - 15 Uhr
donnerstags 16 - 19 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Hintergrund/ Ziele & Maßnahmen – Beispiele – Verfahren – Musterberechnung

Das Fassadenprogramm

(Ziffer 11.2 FRL)

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

I. Das Fassadenprogramm (Ziffer 11.2 FRL)

Hintergrund / Ziele & Maßnahmen

- **Ziel:** Aufwertung des Erscheinungsbildes und damit der Attraktivität der Innenstadt
- **Rechtsgrundlage:** Förderrichtlinien „Fassadenprogramm“ der Stadt Stolberg; Fördermittelvergabe durch Stadt im Rahmen der verfügbaren Zuschüsse und Haushaltsmittel; kein Rechtsanspruch
- **Voraussetzung:** Objekt befindet sich innerhalb des Fördergebiets <u>und</u> mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- **Maßnahmen:** Erneuerung Fassade und Dach (EnEV!) einschl. künstlerischer Gestaltung, Begrünung, Rückbau störender Gebäudeteile, Entsiegelung befestigter (Hof-)Flächen und Grüngestaltung
- **Zuschuss:** maximal 50 % der förderfähigen Kosten, bzw. max. 30 € pro m² umgestaltete Fläche (Höchstfördersatz) Höchstfördersumme 10.000 €

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

I. Das Fassadenprogramm (Ziffer 11.2 FRL)

Beispiele

vorher

nachher

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

I. Das Fassadenprogramm (Ziffer 11.2 FRL)

Beispiele

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

I. Das Fassadenprogramm (Ziffer 11.2 FRL)

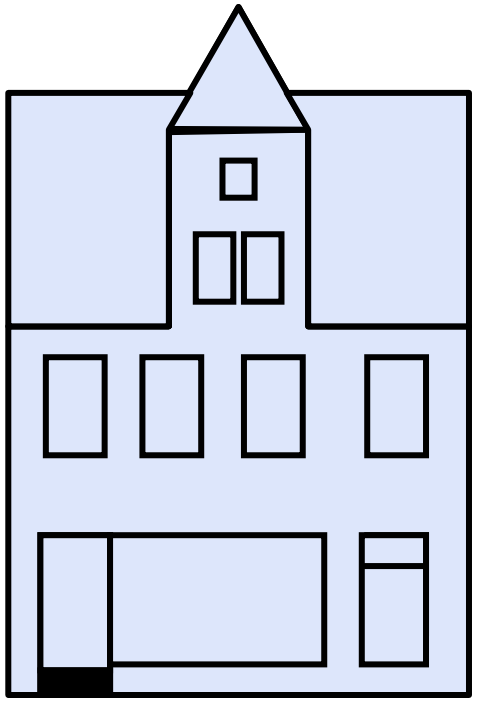
Antragsverfahren

- **Planung möglicher Modernisierungsmaßnahmen** (ggf. mit Architekt)
- **Abstimmung Maßnahmen und Durchführungszeitraum mit QM**
- **Schriftlicher Antrag an QM mit insbes. folgenden Anlagen:**
  - 3 Vergleichsangebote von verschiedenen Unternehmen, inkl. Angabe der Flächen in m^2 (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Dach)
- **Erteilung Förderbescheid durch Gemeinde**
- **Beauftragung und Durchführung der Maßnahmen**
- **Vorlage Kostennachweise bei QM**
- **Prüfung und Auszahlung Fördermittel durch Stadt**

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

I. Das Fassadenprogramm (Ziffer 11.2 FRL)

Musterberechnung



Mustergebäude:	
Baujahr:	**1928**
Zu modernisierende Fassadenfläche	**200 m²**

Die Förderung beträgt 50 % der förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 30,00 € je qm hergerichteter Fläche (Höchstfördersatz).

	Kosten [€]	50% der Kosten [€]	Höchst-förderung bei 30 €/qm
Beispiel 1	14.000 €	7.000 €	6.000 €
Beispiel 2	7.000 €	3.500 €	6.000 €
Förderung 1			**6.000 €**
Förderung 2		**3.500 €**	

Die durchgreifende Sanierung

(Ziffer 11.1 FRL)

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

Hintergrund / Ziele & Maßnahmen

- **Ziele:** Verbesserung, Erhaltung und Erneuerung eines Gebäudes, das von besonderer Bedeutung für das Stadtbild ist

  Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist

- **Voraussetzung:** Objekt befindet sich innerhalb des Fördergebiets <u>und</u> mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen; es handelt sich um ein Stadtbild prägendes und erhaltenswertes Gebäude und die Erneuerung dient den Zielen der Innenstadtentwicklung

- **Maßnahmen:** Verbesserung Grundriss, Erneuerung Elektroinstallation, Erneuerung von Sanitäreinrichtungen

- **Fördersatz:** max. 25 % der unrentierlichen Kosten (Kosten abzügl. zu erwartender Erlöse für Zweckbindungsdauer)

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

Beispiele

vorher

nachher

Modernisierung und Instandsetzung leerstehender Gasthof

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

Beispiele

vorher

nachher

Modernisierung und Instandsetzung leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

Beispiele

vorher

nachher

Modernisierung und Instandsetzung leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

Antragsverfahren

- **Vorabstimmung Maßnahmen und Durchführungszeitraum mit QM/ Stadt**
- **Erstellung eines Sanierungskonzepts** (Planung bis Leistungsphase 3 nach HOAI inkl. Kostenberechnung nach DIN 276)
- **Prüfung der Förderfähigkeit und Förderberechnung durch Stadt**
- **Abschluss eine Modernisierungsvereinbarung** (Stadt – Eigentümer)
- **Einreichung des Förderantrages bei Fördergeber**
- **Nach positiver Zustimmung durch Fördergeber**
  Einholung Vergleichsangebote/ Beauftragung und Durchführung der Maßnahmen
- **Abnahme der Bauleistungen durch Stadt**
- **Vorlage Verwendungsnachweis**
- **Prüfung und Auszahlung Fördermittel durch Stadt**

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

II. Die durchgreifende Sanierung (Ziffer 11.1 FRL)

Musterberechnung

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den jährlichen Gesamtertrag

A	**Gebäude**		
B	**Modernisierungskosten**		
1.	Summe Modernisierungs-/Instandsetzungskosten (KG 200, 300, 400 DIN 276) in € (brutto):	490.000,00	
			490.000
C	**Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten:**		
1.	Modernisierung-/Instandsetzungskosten ohne Anbau (DIN 276) in € (brutto):	490.000,00	
2.	abzügl. Kosten gemäß § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB in €:		
3.	abzügl. Kosten gemäß § 177 Abs. 4 Satz 3 in €:		
4.	abzügl. Kosten für energetische Maßnahmen (KfW-Darlehen) in €:	150.000,00	
5.	abzügl. Kosten für nicht förderfähige Hofflächengestaltung (Stellplätze) in €:	10.000,00	
6.	abzügl. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege in €:		
7.	Berücksichtigungsfähige Modernisierungs-/Instandsetzungskosten in €:		**330.000**
D	**Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages:**		
2.	Jährlicher Gesamtertrag (brutto) in €:		15.120,00
E	**Jährliche Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)**		
6.	Summe jährlicher Bewirtschaftungskosten (maximal 25 % von D 4.) in €::		3.780,00
F	**Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten**		
1.	Eigenkapital (mind. 15 % der Modernisierungskosten) in €:	49.500,00	
2.	Sach- und Arbeitsleistungen (maximal 30 % von C 6) in €:	0,00	
3.	Summe (F1. und F 2.) der Eigenleistungen in €:		49.500,00
4.	Verzinsung des Eigenkapitals (3 % von F 1.) in €:	1.237,50	
5.	Zuschlag zu Nr. F 3 als Pauschalabschreibung (1,75 %) in € :	866,25	
6.	Summe der Eigenkapitalkosten in €:		2.103,75
G	**Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals**		
8.	Einzusetzendes Fremdkapital (G 4. x 100 : G 7 : 100) in €:		38.494,90
H	**Ermittlung unrentierliche Kosten/Kostenerstattungsbetrag:**		
6.	Kostenerstattungsbetrag in €:		
7.	Anteil des Kostenerstattungsbetrages an C. 6 (H 1 x 100: H 6) in %:		**240.000**
I	**Bei erforderlicher Vergleichsberechnung:**		
1.	Berücksichtigungsfähige Modernisierungs-/Instandsetzungskosten (C 6) in €:		**330.000,00**
2.	Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag (Ziffer 11.1 FRL) in %:		**25,00**
3.	Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag (§ 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in €:	Maximal	**83.000**
4.	Kostenerstattungsbetrag gemäß § 177 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB (H 7.) in %:		
5.	Kostenerstattungsbetrag gemäß § 177 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB (H 6.) in €:		**242.005,10**
J	**Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages:**		
1.	Kostenerstattungsbetrag (geringerer Betrag von I 3. und I 5.) in €:		**82.500,00**
2.	Kostenerstattungsbetrag (von J 1.) in %:		**25,00**
K	**Städtebauförderung**		
1.	Anteil Bundes-/Landesförderung (70%) in €:		**57.750,00**
2.	Eigenanteil (30 %) in €:		**24.750,00**

Ermittlung der Modernisierungskosten

→ ggf. abzgl. Kosten energetische Maßnahmen (z. B. KfW-Kredit)

= Berücksichtigungsfähige Modernisierungskosten

Ermittlung
- jährlicher Gesamtertrag (Mieteinnahmen)
- Bewirtschaftungskosten
- Eigenleistungen / Eigenkapitalkosten
- Einzusetzendes Fremdkapital

→ Ermittlung unrentierliche Kosten

- Kostenerstattungsbeitrag max. 25% der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten

Die erhöhte steuerliche Abschreibung

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

III. Die erhöhte steuerliche Abschreibung

Hintergrund / Ziele & Maßnahmen

- **Anwendungsbereich:** Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Lösung von städtebaulichen Problemlagen (z. B. leerstehende bzw. mindergenutzte Wohn- und Geschäftshäuser, sanierungsbedürftige Bausubstanz)
- **Rechtsgrundlage:** Ratsbeschluss zur Festlegung eines Sanierungsgebiets am 15.03.2016 als vereinfachtes Sanierungsverfahren; Regellaufzeit: 15 Jahre

Möglichkeit der Gewährung einer erhöhten steuerlichen Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen

- **Voraussetzung**: Objekt muss in dem förmlichen Sanierungsgebiet liegen (rechtsverbindliche Satzung muss bei Abschluss Baumaßnahme in Kraft sein)

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

III. Die erhöhte steuerliche Abschreibung

Hintergrund / Ziele & Maßnahmen

- **Zweckbestimmung:** Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entsprechen
- **Maßnahmen:** Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Stadt verpflichtet hat und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll
- **Form:** Verpflichtung zur Modernisierung eines erhaltenswerten Gebäudes muss abgeschlossen sein (Abschluss Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn)
- **Bescheinigung:** **Bescheinigung der Stadt zur Vorlage beim Finanzamt**

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

III. Die erhöhte steuerliche Abschreibung

Absetzungsmodalitäten

Rechts-grundlage	Fördergegenstand	Maßnahmeart	Absetzungs-zeiträume	Absetzungs-sätze
§ 7h EStG	Erhöhte Steuerbegüns-tigung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 7 Jahren in den folgenden 4 Jahren	bis zu 9 % bis zu 7 %
§ 10f EStG	Steuerbegünstigung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 9 Jahren	bis zu 9 %
§ 11a EStG	Steuerbegünstigung bei Erhaltungsaufwand	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungs-gebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

Kombinationsmöglichkeiten (keine Doppelförderung!)

Zuschüsse aus der Städtebauförderung

- Durchgreifende Modernisierung (max. 25 % der Modernisierungskosten)
- Haus- und Hofflächenprogramm (50% / max. 30 EUR pro m² umgestaltete Fläche)

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Öffentl. Zuschüsse/ Zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschuss

- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- NRW. Bank

Finanzierung Kredite Kapitalmarkt/ Bauspardarlehen

Eigenkapital

Rückfragen & Anregungen