Stadt Bleckede| Sanierungsgebiet „Innenstadt / Schloßensemble“

Informationsveranstaltung

Präsentation

Bleckede, den 13.05.2025

Nadine Rohn

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Gliederung der Präsentation

1. **Leerstand**
2. **Städtebauförderung / priv. Modernisierungen**
3. **Straßenumbau / Wettbewerbspräsentation**

Vorwort

Bereits seit 2015 führt die Stadt Bleckede (im Sanierungsgebiet „Innenstadt/Schlossensemble”) ein städtebauliches Sanierungsverfahren durch. Erste Verbesserungen des Stadtbildes sind durch gelungene Modernisierungsmaßnahmen privater Eigentümerinnen und Eigentümer im Stadtbild sichtbar.

Wir möchten mit dieser aktualisierten Information zum einen auf veränderte Bedingungen im Sanierungsgebiet hinweisen – die Fördersätze haben sich verändert. Es „lohnt” sich jedoch weiterhin Maßnahmen durchzuführen. Erhöhte steuerliche Abschreibungen für Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten sind ein attraktives „Sparpotenzial”. Zudem ist es ein enormer Gewinn für Bleckede, wenn Modernisierungen zum Erhalt des historischen Stadtbildes beitragen.

Leerstand

🏠 **Was bedeutet Leerstand in Bleckede?**

- Unbewohnte oder ungenutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien
- Teils seit Jahren leerstehende Häuser und Wohnungen
- Betrifft vor allem ältere Gebäude in zentralen und ländlichen Lagen

📉 **Folgen für die Stadt und Eigentümer**

- Verfall und Wertverlust der Immobilien
- Negative Auswirkung auf das Ortsbild
- Höhere Kosten für Instandhaltung & Energie
- Geringere Attraktivität für Zuzug und Investitionen

- 💡 **Chancen durch Aktivierung von Leerstand**
- Steigerung des Immobilienwerts
- Beitrag zur Stadtentwicklung
- Förderung durch städtische oder staatliche Programme möglich
- Potenzial für neue Wohnformen (Mehrgenerationen, Mietgemeinschaften etc.)

- ❓ **Was können Eigentümer tun?**
- Immobilie aktiv vermarkten oder sanieren
- Kooperation mit Stadtverwaltung suchen
- Fördermöglichkeiten prüfen
- Nutzungskonzepte entwickeln (z. B. Vermietung, Umbau, Verkauf)

Priv. Modernisierungen

Mit der **Neufassung der Städtebauförderung** (2022) hat das Land Niedersachsen die kommunale Städtebauförderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geändert.

In diesem Zusammenhang musste auch die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Bleckede angepasst werden. Die Neufassung ist im April 2025 in Kraft getreten. Die Förderung ist weiterhin nur auf das Fördergebiet beschränkt.

Gebäudebestand klimagerecht entwickeln

Priv. Modernisierungen

Änderung der Fördersätze

Die Änderung der Richtlinien beinhaltet auch die Verringerung der Fördersätze

Die einzelfallbezogene Pauschale beträgt jetzt:

- bis zu 30 % der (berücksichtigungsfähigen) Kosten einer Modernisierung (Höchstförderung 30.000,00 €)
- bei Baudenkmälern und Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten (Höchstförderung 50.000,00 €)

Die Höchstbeträge der Pauschale sind dynamisch gestaltet, um der Entwicklung der Baukosten gerecht zu werden (jährliche Anpassung durch Baupreisindex – Steigerung möglich)

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht

Gebäudebestand klimagerecht entwickeln

Priv. Modernisierungen

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Förderfähige Maßnahmen sind z. B.:

- neue Dacheindeckungen
- wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Gestaltung der Fassade und viele weitere

>> Zuschüsse müssen nicht zurückgezahlt werden!

In Sanierungsgebieten können Modernisierungs- und Instandsetzungskosten steuerlich abgesetzt werden – auch ohne Fördermittel.

Gebäudebestand klimagerecht entwickeln

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Was gilt im Verhältnis zur Wohnraumförderung?

Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können in dem Sinne kombiniert werden, dass StBauF-Mittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Für welche Maßnahmen können pauschalierte Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden und wie werden diese ermittelt?

Für alle berücksichtigungsfähigen Maßnahmen kann die Kommune pauschalierte Städtebaufördermittel erhalten, solange die in Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 festgelegten Höhen nicht überschritten werden.

Für Vorhaben mit zuwendungsfähigen Mod.-Kosten bis 100.000 € bietet sich die Pauschale an.

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Für welche Maßnahmen können pauschalierte Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden und wie werden diese ermittelt?

Beispiele:	Beispiel a	Beispiel b	Beispiel c
Progn. Mod. Kosten	10.000 €	100.000 €	200.000 €
Davon 30 %	3.000 €	30.000 €	60.000 €
Kostenerstattungsbetrag (Pauschale)	3.000 €	30.000 €	30.000 €

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Können die Mittel mit anderen Förderungen kombiniert werden?

Ja, in Form einer Spitzenfinanzierung. Für Modernisierung und Instandsetzung gibt es in der Regel verschiedene Zuschüsse, die vorrangig einzusetzen sind, aber um Städtebauförderungsmittel ergänzt werden können.

Beispiel Mod. Kosten:

Dach	10.000 €
Fenster	15.000 €
Heizung	20.000 €
Gesamt	45.000 €

Einwerben **anderer Fördermittel: 5.000 €** → verbleibende Kosten: 40.000 € → davon 30 % pauschale Kostenerstattung/Förderzuschuss = 12.000 € Städtebauförderungsmittel

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Der Modernisierungsvertrag – Steuern sparen in Sanierungsgebieten!?

Grundstückseigentümer/innen können (unter bestimmten Voraussetzungen) nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a+b Einkommenssteuergesetz (EstG) steuerliche Vergünstigungen (erhöhte Abschreibungen) für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden geltend machen.

>>> **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** sind alle Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen. Z. B. auch die Erneuerung von Fenstern, Dächern, der Wärmedämmung etc.

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Der Modernisierungsvertrag – Steuern sparen in Sanierungsgebieten!?

- Grundstückseigentümer/innen können von erhöhten steuerlichen Abschreibungen in Sanierungsgebieten profitieren
- Grundlage ist ein Modernisierungsvertrag, der mit der Stadt Bleckede abzuschließen ist
- Das gilt auch, wenn Sie keine Fördermittel/Förderzuschuss beantragen

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Der Modernisierungsvertrag – Steuern sparen in Sanierungsgebieten!?

- Nach Abschluss der Baumaßnahme erhalten Sie auf Antrag eine Bescheinigung gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz
- Der Modernisierungsvertrag ist Voraussetzung für die steuerliche Bescheinigung
- **Wichtig**: Haben Sie vor Sanierungsbeginn (!) keinen Modernisierungsvertrag mit der Stadt Bleckede abgeschlossen, kann Ihnen später auch keine steuerliche Bescheinigung ausgestellt werden.

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Der Modernisierungsvertrag – Steuern sparen in Sanierungsgebieten!?

- **Steuerliche Abschreibungen** sind nur auf Einkommen möglich
- Je höher Ihr Einkommen und damit Ihr individueller Steuersatz ist, umso höher ist die steuerliche Ersparnis
- Wenn Sie keine Steuern zahlen, weil Ihr Einkommen sehr gering ist, können auch keine Abschreibungen geltend gemacht werden
- Ihren persönlichen Steuersatz kann Ihnen Ihr Steuerberater nennen.

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Der Modernisierungsvertrag – Steuern sparen in Sanierungsgebieten!?

Für vermietete Gebäude und Baudenkmale in städtebaulichen Sanierungsgebieten gilt die erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden vier Jahren.

Aufwendungen für selbst genutzte Gebäude (hierzu zählen auch selbstständige Gebäudeteile sowie Eigentumswohnungen) in Sanierungsgebieten können gemäß § 10f Abs. 1 EStG wie Sonderausgaben bis zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden.

Förderkulisse priv. Modernisierungen

Der Modernisierungsvertrag – Steuern sparen in Sanierungsgebieten!?

Beratung durch den Steuerberater
Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die hier gegebenen Hinweise keine steuerliche Beratung ersetzen und ggf. weitere Auskünfte von einem Steuerberater einzuholen sind. Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Stadt Bleckede oder dem Sanierungsträger nicht übernommen werden.

Straßenumbau / Wettbewerbsergebnisse

Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Innenstadt“

Wettbewerbsverfahren und zeitlicher Ablauf

- Auslobung Wettbewerb (Bekanntmachung) - 16.08.2023
- Preisgerichtssitzung - 03.04.2024
- Ausstellung - Digitale Ausstellung über die Homepage der Stadt Bleckede erreichbar
- Verhandlungsgespräche - Erfolgreich im August 2024 abgeschlossen

Straßenumbau / Wettbewerbsergebnisse

Wettbewerbsbereich

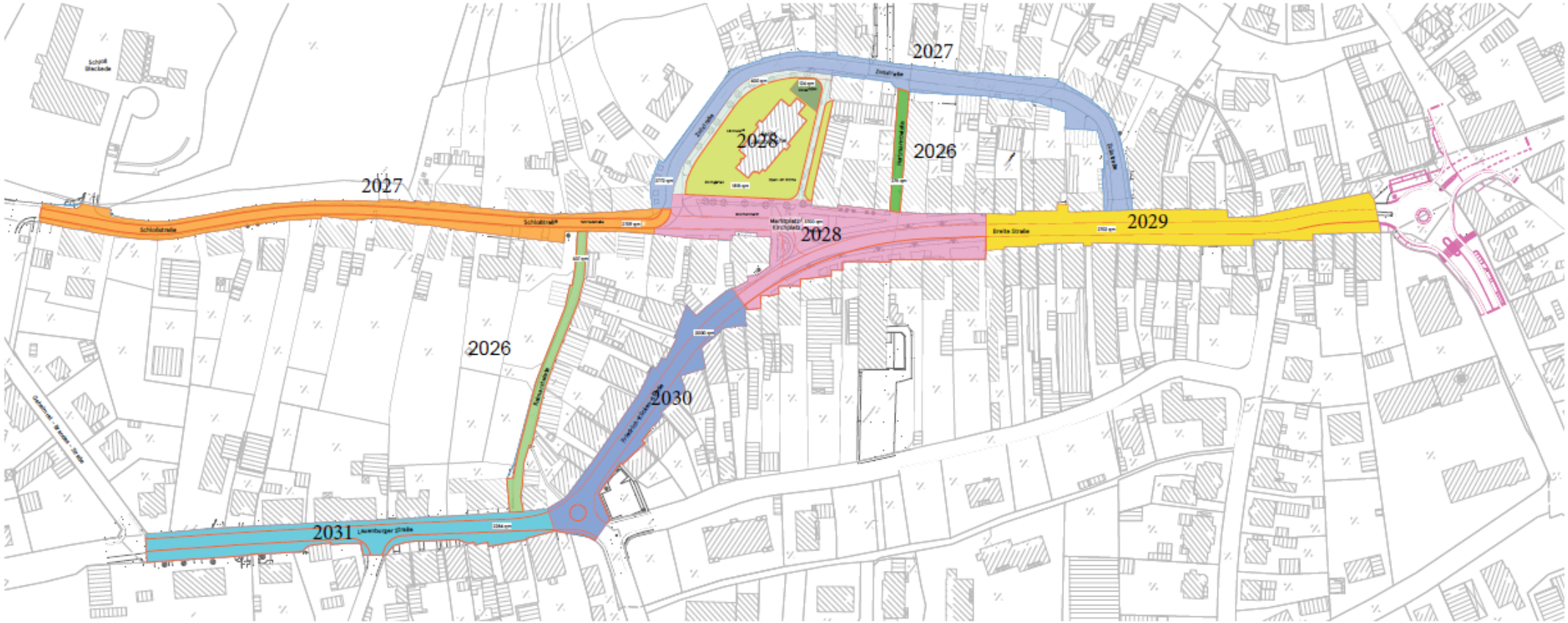
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Straßenumbau / Wettbewerbsergebnisse

Wettbewerbsgewinner: Treibhaus und Argus

Straßenumbau / Wettbewerbsergebnisse

Weiteres Vorgehen inkl. Zeitplanung



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Ihre Ansprechpartner

Nadine Rohn

Stadt Bleckede
Fachbereich Bauwesen
Lüneburger Straße 2
21354 Bleckede

Tel.: 05852/ 977-36
Fax: 05852/ 977-99

Nadine.rohn@bleckede.de

Matthias Gunnemann

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Prokurist
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen

Tel.: +49 421 3290 144
Mobil: +49 172 5417 035

MGunnemann@baubeconstadtsanierung.de
Web: www.baubeconstadtsanierung.de