



## Fördermöglichkeiten für private Vorhaben in Sanierungsgebieten



### **Bund-Länder-Programm ASP "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", Sanierungsgebiet "Tiengen Innenstadt-Süd"**

*Die Finanzhilfen im ASP sind bestimmt für Erneuerungsgebiete zur Stärkung der Zentren in Stadt und Land, also für die Aktivierung zentraler Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur*

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Mit diesem Begriff bezeichnet das Baugesetzbuch (BauGB) Maßnahmen, "durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird." Jene Defizite werden inhaltlich nochmals unterteilt in bauliche und funktionale Mängel, wie sie beispielsweise aus der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (Wohnen, Arbeiten, Klimaschutz) bzw. aus der infrastrukturellen Ausstattung (Verkehr, Versorgung, Gemeinbedarfsflächen) im Stadtgebiet resultieren.

Hinsichtlich der angestrebten Baumaßnahmen in einem formell festgesetzten Sanierungsgebiet ist allerdings streng nach der Art von Vorhaben zu unterscheiden: Ziel und Zweck der städtebaulichen Erneuerung ist die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Strukturen, nicht deren Instandhaltung. Einfach ausgedrückt beziehen sich sogenannte ModInst-Maßnahmen auf solche, die den Gebrauchswert

sowie als Orte zum Wohnen,  
Arbeiten und Leben.

Nach einer Änderungen in der  
Bund-Länder-Programmstruktur  
wurde die städtebauliche Erneue-  
rungsmaßnahme "Aktive Stadt- und  
Ortsteilzentren" in das Programm  
"Lebendige Zentren" (LZP) über-  
führt. Die Umstellung hat keine för-  
derrechtlichen Auswirkungen bspw.  
im Hinblick auf den Beginn einer  
Einzelmaßnahme.

von Gebäuden wesentlich und nachhaltig erhöhen. Hierzu zählen  
meist Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen,  
die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallation, die  
Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes, die Verbesserung  
des Wohnungsgrundrisses sowie umfangreiche Verbesserungen auf-  
seiten der Gebäudehülle.

Instandhaltungsmaßnahmen dienen hingegen der laufenden Pflege  
und (Bau-)Unterhaltung, obliegen dem jeweiligen Eigentümer oder  
Nutzer und sind, wie Neubauvorhaben, nicht förderfähig im Sinne  
des BauGB.



**Bund-Länder-Programm DSP  
"Städtebaulicher Denkmal-  
schutz", Sanierungsgebiet "In-  
nenstadt Waldshut"**

Die Finanzhilfen können eingesetzt  
werden, um insbesondere histori-  
sche Stadtkerne mit denkmalwerter

**Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen**

Anders als bei den Sanierungsprogrammen früherer Jahre ist im  
Zuge der aktuellen Stadterneuerung vorrangig die Gemeinde Waldshut-  
Tiengen Empfänger von Städtebauförderungsmitteln. Somit sind  
fast ausschließlich nur kommunale Maßnahmen zuschussfähig, die  
sich auf die festgelegten Erneuerungsziele einer zukunftsorientierten

Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Dabei dienen die Fördermittel insbesondere der Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, der Erhaltung oder Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses.

Analog des Programms ASP existiert das DSP in der aktuellen Förderperiode nicht mehr und ging in das übergeordnete "Landessanierungsprogramm" (LSP) auf.

### Weiterführendes

Verwaltungsvorschrift des Ministerium für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)

Ausschreibung des im Jahr 2015 vorgesehenen Programms für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung (Ministerium für Finanzen und Wirtschaft BW)

Förderdatenbank und Finanzhilfen des Bundes, der Länder und der EU; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ([www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de))

Stadtentwicklung im Ganzen beziehen. Per Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags (Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) sind u.U. auch Ordnungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Freilegung (Abbruch) von Gebäuden möglich. Ein Anspruch auf einen Zuschuss besteht jedoch nicht.

Alternativ zur Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln bieten Bund und Länder zahlreiche Förderprogramme rund um die Gebäudemodernisierung. Insbesondere im Hinblick auf energieeffizientes Sanieren und altersgerechtes Umbauen bietet z.B. die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verschiedene Kredite bzw. Investitionszuschüsse.

### Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Für Modernisierungsaufwendungen innerhalb der beiden Sanierungsgebiete bestehen, vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen und der Anerkennung durch die Finanzverwaltung, verschiedene Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG):

- Bei vermieteten Wohnungen/ Gebäuden (§ 7h EStG) in den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 100 %).
- Bei Eigennutzung (§ 10f EStG) in den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 90 %).

Desgleichen gilt für Eigentümer eines nach Landesrecht geschützten Baudenkmals, sofern die baulichen Herstellungskosten nach Art und Umfang zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind (§ 7i EStG). Sofern es sich nicht um ein Baudenkmal handelt, das Gebäude sich jedoch in einer geschützten Gesamtanlage (§ 19 DSchG) befindet, gelten jene erhöhten Abschreibungen für den erforderlichen Mehraufwand zugunsten des Gesamt-Erscheinungsbilds.

Voraussetzung für die Geltendmachung erhöhter Absetzungen ist u.a. stets der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung, damit die zu bescheinigenden Kosten bzw. Aufwendungen dokumentiert und geprüft werden können (*siehe nachfolgendes Schema*).

Hinweis: Die hier beschriebenen Sachverhalte ersetzen nicht die Beratung durch einen Steuerberater und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar.

## Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden und Wohnungen in Sanierungsgebieten

- Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, ggf. in Verbindung mit der Baugenehmigung, sofern diese gemäß LBO erforderlich (*Fr. Ostermann, Baurechtsamt Tiengen; RP Freiburg, Höhere Denkmalschutzbehörde*)
- Aufstellung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen sowie Ermittlung der Kosten (*Architekt, optional*)
- Erörterung der baulichen Maßnahmen und Abstimmung im Rahmen eines Ortstermins; Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung (*Fr. Gaede*)
- nach Abschluss der Gesamtmaßnahme und Prüfung der bescheinigungsfähigen Kosten: Erstellung einer kostenpflichtigen Bescheinigung zur Vorlage beim Steuerberater bzw. zuständigen Finanzamt (*Fr. Gaede*)

### Weiterführendes

§ 7i EStG – Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen: Die Prüfung von Kostenkalkulation und Bescheinigung des daraus resultierenden finanziellen Mehraufwands erfolgt durch die Höher Denkmalschutzbehörde mit Sitz beim RP in Freiburg.

Andrea Gaede  
Projektleiterin  
Planung und städtebauliche Erneuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)  
Eisenbahnstraße 66  
79098 Freiburg im Breisgau

Telefon: 0761/ 217231-26  
Email: [andrea.gaede@lbbw-im.de](mailto:andrea.gaede@lbbw-im.de)

Stadtplanungsamt  
Sulzerring 6  
79761 Waldshut-Tiengen

[www.waldshut-tiengen.de](http://www.waldshut-tiengen.de)  
© 2024

