



## Informationen zu Fördermöglichkeiten für Immobilien Eigentümer



## Vorwort des Bürgermeisters

**Liebe Bürgerinnen und Bürger,**

die Bemühungen der Gemeinde Dörentrup um die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ waren erfolgreich. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir nun die Chancen des Bund-Länder-Programms nutzen. Durch eine attraktive, zukunftsfähige Gestaltung der Ortskerne werden wir die Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse dauerhaft verbessern. Nutzen Sie die Fördermittel des Städtebauförderungsprogramms sowie der KfW für Ihre Wohn- und Gewerbegebäude und steigern Sie somit nicht nur die Qualität sondern auch den Marktwert ihres Eigentums.

Die DSK begleitet die Gemeinde Dörentrup bei der Durchführung und Umsetzung der Städtebauförderung und bietet in diesem Zuge interessierten Eigentümern sowie Bauherren umfangreiche Beratungsleistungen an.

Die Broschüre gibt einen Überblick über die verschiedenen Fördermöglichkeiten. Gerne stehen Ihnen die DSK und die Gemeinde Dörentrup für nähere Auskünfte zur Verfügung. Weitere Informationen zur Städtebauförderung finden Sie darüber hinaus auf der Internetpräsenz der Gemeinde Dörentrup.

Ihr Bürgermeister Friedrich Ehlert







## Fassaden- und Hofflächenprogramm

### Was wird gefördert?

- Verbesserung von öffentlich sichtbaren Gebäudefassaden, einschließlich Schaufenstern, sonstigen Türen und Fenstern,
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren Dachflächen inklusive ökologisch wertvoller Begrünung,
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren historischen Einfriedungen und Stützmauern,
- Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden,
- Herrichtung und Gestaltung von öffentlich sichtbaren Hofflächen,
- Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen wie Garagen, Schuppen sowie Mauern,
- Entsiegelung befestigter Flächen zur Schaffung von nicht-öffentlichen Grün- und Gartenflächen

Neben den Baukosten sind ferner Kosten für vorbereitende Maßnahmen wie Planungen von Architekten ebenfalls förderfähig. Die Förderung erfolgt in Form eines nicht zurückzahlenden Zuschusses. Er beträgt 50 % der förderfähigen Kosten von max. 48,- € pro m<sup>2</sup> und ist je nach Maßnahme auf

eine Höchstsumme begrenzt. Der höchstmögliche Zuschuss je Quadratmeter umgestaltete Fläche beläuft sich auf 24,- €. Ab einem Zuschuss von über 5.000,- € wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde geschlossen. Ab einem Zuschuss von über 5.000,- € erfolgt die Schließung eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde. Ein städtebaulicher Vertrag ist zudem erforderlich, wenn Sie die erhöhte steuerliche Begünstigung nutzen möchten.

Weitere Informationen können Sie der Vergaberichtlinie und der Checkliste zum Verfahrensablauf entnehmen, die Ihnen die DSK oder die Gemeinde Dörentrup gerne zur Verfügung stellen.

Bei allen Maßnahmen ist zu prüfen, ob Förderprogramme außerhalb der Städtebauförderung in Frage kommen. Falls andere Fördermöglichkeiten in Form eines Darlehens oder Zuschusses bestehen, ist eine Inanspruchnahme der Städtebauförderung nicht möglich. Allerdings besteht bei entsprechenden Maßnahmen die Möglichkeit, Programme von verschiedenen Institutionen (NRW.Bank, KfW, Städtebauförderung, etc.) miteinander zu kombinieren.



## Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung besonders ortsbildprägender Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser)

### Was wird gefördert?

- Anpassung von Grundrissen
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Maßnahmen, die über das Fassaden- und Hofflächenprogramm gefördert werden, falls sie im Zuge einer durchgreifenden Modernisierung stattfinden

Zielsetzung der Maßnahme ist die Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden und sonstigen Anlagen. Im Zuge der Modernisierung erfolgt eine

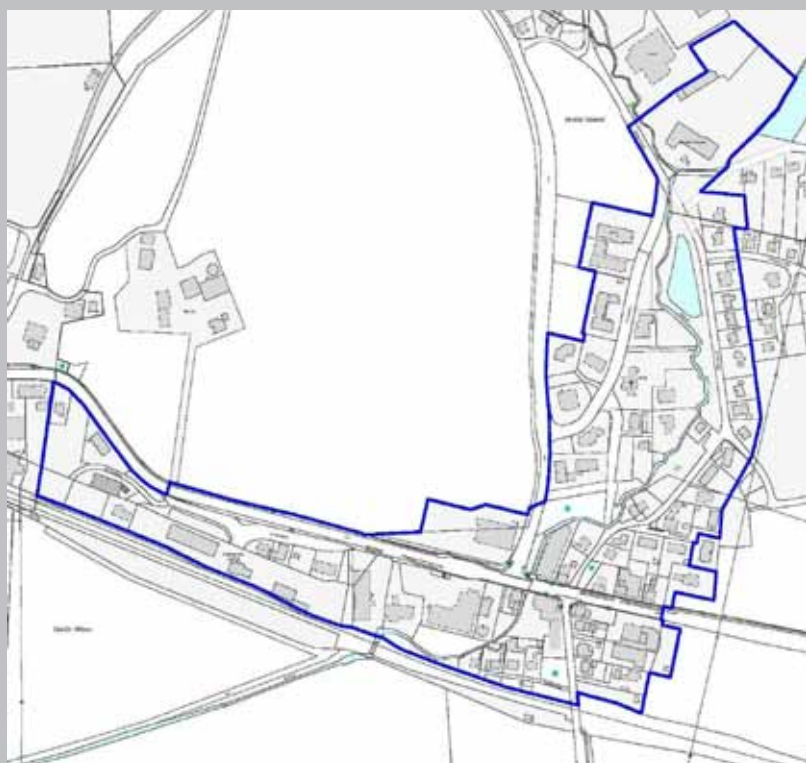
Verbesserung bzw. Neuschaffung des Gebrauchswertes. Instandsetzungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Missständen.

Die Förderung erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses. Er beträgt bis zu 25 % der förderfähigen Kosten. Bei der Ermittlung der Förderhöhe werden die sich aus der Gebäudenutzung zu erwartenden Einnahmen berücksichtigt.

Zuschussmöglichkeiten bestehen in den hier dargestellten Sanierungsgebieten:



Sanierungsgebiet Ortskern Bega



Sanierungsgebiet Dörentrup Zentrum





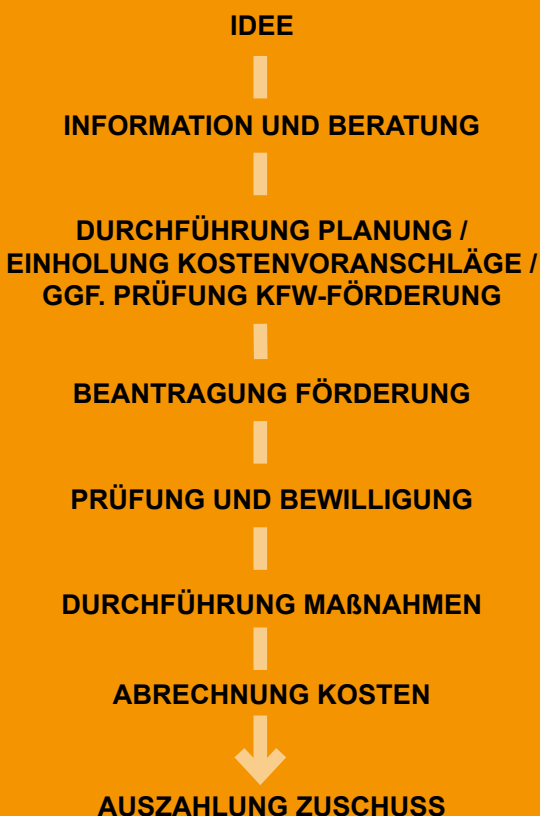
## Rückbau leerstehender Gebäude

Der Rückbau leerstehender Gebäude oder Gebäudeteile kann über die Städtebauförderung bezuschusst werden, sofern eine alternative Nach- und Umnutzung nicht möglich ist, das Ortsbild negativ beeinträchtigt ist und das Gebäude keine ortsbildprägende Bedeutung hat. Die Förderung erfolgt als verlorener Zuschuss und beläuft sich auf bis zu 50 % der förderfähigen Kosten.

Fördervoraussetzung ist die Vereinbarung eines verbindlichen Nachnutzungskonzeptes und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Dörentrup.

## Förderwegweiser private Standort- und Modernisierungsmaßnahmen

## Welche Bedingungen sind bei der Städtebauförderung zu beachten?



- Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Förderung
- Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Personen mit eigentümergeleicher Rechtsstellung
- Die Förderung erfolgt nur in den Sanierungsgebieten Dörentrup-Zentrum und Ortskern Bega
- Mit der Durchführung der Maßnahme darf vor Antragstellung nicht begonnen werden
- Insbesondere bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ist die Förderfähigkeit durch die KfW zu prüfen
- Zur Ermittlung der Förderhöhe sind drei Vergleichsangebote unterschiedlicher Unternehmen je Gewerk vorzulegen
- Die Maßnahme muss von einem Fachbetrieb ausgeführt werden
- Erforderliche Genehmigungen müssen vorliegen
- Die Farbwahl und das Material sind mit der Gemeinde abzustimmen
- Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme

## Wohnraum mit der KfW zukunftsfähig modernisieren

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist eine bundeseigene Förderbank. Die Förderprogramme können grundsätzlich im ganzen Bundesgebiet und somit auch außerhalb der Sanierungsgebiete genutzt werden. Da die Förderinhalte und -voraussetzungen der KfW regelmäßig aktualisiert werden, sind an dieser Stelle exemplarische Fördergegenstände genannt:

- Kauf oder Bau eines besonders energieeffizienten Hauses oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung (zinsgünstiges Darlehen)
- Energetische Sanierung (z. B. Wärmedämmung, Erneuerung Fenster und Türen, Austausch Heizung) (Zuschuss oder zinsgünstiges Darlehen)
- Energetische Sanierung von denkmalgeschützten oder besonders erhaltenswerten Wohngebäuden (Zuschuss oder zinsgünstiges Darlehen)
- Baubegleitung durch einen Sachverständigen bei einer energetischen Sanierung (Zuschuss)

- Altersgerechter Umbau von Wohnraum (z. B. barrierefreie Zugänge, Bau von Aufzügen, Anpassung von Grundrissen) (zinsgünstiges Darlehen)
- Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (z. B. aus Sonne, Biomasse, Wasser, Wind, Erdwärme) (zinsgünstiges Darlehen)
- Anlagen zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung (zinsgünstiges Darlehen)

Ein Antrag ist vor Beginn der Arbeiten zu stellen. Bei Krediten ist die Hausbank und bei Zuschüssen die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) direkt anzusprechen.

Detaillierte Informationen zu den KfW-Förderprogrammen erhalten Sie im KfW-Infocenter telefonisch unter der Telefonnummer 0800-5399002 oder im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

Für eine Erstberatung können Sie sich gerne an die Ansprechpartner der DSK wenden.

## KfW-Förderung

<b>WOHNUNGSNEUBAU</b> <b>Energieeffizient bauen</b>	<b>WOHNUNGSBESTAND</b> <b>Energieeffizient sanieren</b>	<b>WOHNUNGSBESTAND</b> <b>Altersgerecht umbauen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichung KfW-Effizienzhaus-Standard</li> <li>• zinsgünstiges Darlehen</li> <li>• Tilgungszuschuss</li> <li>• Antrag über Hausbank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichung KfW-Effizienzhaus-Standard (durchgreifende Sanierung) oder</li> <li>• Durchführung von Einzelmaßnahmen</li> <li>• zinsgünstiges Darlehen oder Zuschuss</li> <li>• Zuschuss zur Baubegleitung</li> <li>• Antrag direkt an KfW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von barriere-reduzierenden Maßnahmen in der Wohnung und im Wohnumfeld</li> <li>• Bau von Aufzügen, Liften</li> <li>• zinsgünstiges Darlehen</li> <li>• Zuschuss zur Baubegleitung</li> <li>• Antrag über Hausbank</li> </ul>

Nachweis über Energieeinsparung durch Sachverständigen erforderlich



## Erhöhte steuerliche Begünstigung in Sanierungsgebieten

Der Staat räumt Eigentümern bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ein. Die Modernisierungskosten können durch diese Unterstützung bereits in kurzer Zeit vollständig von der Steuer abgesetzt werden. Instandhaltungsmaßnahmen sind davon ausgenommen.

Maßgebend sind die §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie die Bescheinigungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen. Folgende Absetzungsmöglichkeiten bestehen:

Die Gewähr der erhöhten steuerlichen Begünstigung ist nur bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten von Dörentrup-Zentrum und Bega möglich. Zur Anerkennung beim Finanzamt benötigen Sie einen Nachweis der Gemeinde Dörentrup über die umgesetzten Maßnahmen. Voraussetzung für die Ausstellung einer Bescheinigung ist die Schließung einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme.

Die Prüfung und eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigung obliegen dem zuständigen Finanzamt. Bei steuerlichen Fragestellungen nehmen Sie bitte Kontakt zu einem Steuerberater auf.

Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmeart	Absetzungszeiträume	Absetzungsätze
§ 7 EStG	Steuerbegünstigung bei Abnutzung und Substanzverringerung	Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden (Betriebs- oder Wohnungsvermögen zur Erzielung von Einkünften)	bis zur vollen Absetzung	1,25 bis 10 %
§ 7h EStG	Erhöhte Steuerbegünstigung 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 Sanierungsgebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	



**Sprechen Sie uns an –  
wir beraten Sie gerne!**



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Bauen, Wohnen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Gemeinde Dörentrup  
Poststr. 11  
32694 Dörentrup

Burkhard Rüter  
Telefon: 05265/739-1244  
E-Mail: [b.ruether@doerentrup-lippe.de](mailto:b.ruether@doerentrup-lippe.de)

Stand 09/2012



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Oelmühlenstraße 23, 33604 Bielefeld

Janina Brandt, Andre Wagner  
Telefon: 0521/584864-24 und -22  
E-Mail: [janina.brandt@dsk-gmbh.de](mailto:janina.brandt@dsk-gmbh.de)  
E-Mail: [andre.wagner@dsk-gmbh.de](mailto:andre.wagner@dsk-gmbh.de)



Weitere Informationen zur Städtebauförderung finden Sie auf der Internetpräsenz der Gemeinde Dörentrup unter [www.doerentrup-lippe.de](http://www.doerentrup-lippe.de)