



STADT HELMSTEDT

Der Bürgermeister

Stadtsanierung Helmstedt

Förderkatalog für private Modernisierungsmaßnahmen

Die Stadt Helmstedt fördert in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (Conringviertel, Nordwestliche Altstadt, Holzberg-St. Stephanie) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und den damit verbundenen Außenanlagen, die zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualitäten beitragen.

Grundlage der Förderung sind die Richtlinien der Städtebauförderung des Landes Niedersachsen in der jeweils aktuellen Form sowie dieser Förderkatalog.

1. Gegenstand der Förderung

Die Sanierungsziele sind in der vorbereitenden Untersuchung und dem Sanierungskonzept festgelegt. Die privaten Modernisierungsmaßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen. Die jeweilige Maßnahme soll nur dann gefördert werden, wenn mit der Modernisierung grundlegende Missstände im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) am und im Gebäude beseitigt werden oder wenn sie der Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dient.

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören:

1. Sanierung der Außenhülle von Gebäuden
2. Maßnahmen in Gebäuden, die der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Vermietbarkeit von Wohnraum dienen
3. Freiflächen, Außenanlagen, Wohnumfeldmaßnahmen und Klimaschutzmaßnahmen
4. Planungs-, Architektenleistung, Gutachten

Förderfähige Einzelmaßnahmen

Dach	naturrote Tondachziegel, bei Dachaufbauten auch bei geringen Flächen Schiefer und Holz einschl. der damit verbunden Dacharbeiten, wie Lattung, Unterdach, Folien, Dachentwässerung sowie die Dachdämmung.
Fassade / Außenwände	Sanierung von Putzen, Sichtmauerwerk, Sockelmauerwerk, Fachwerk, Gefachen, historischen Wandbehängen (der reine Farbanstrich stellt in der Regel keine Gebrauchswertverbesserung dar; förderfähig sind Anstriche nur in Verbindung mit einer grundlegenden Erneuerung des Untergrundes, z. B. bei Fugensanierung, Neuverputzung, Gefacherneuerung oder einer vollkommenen Entfernung von allen vorhandenen Farbschichten), zum Fassadenschutz auch die Anbringung von Behängen aus Holz, Dachziegeln und - nur in geringen Flächen – Schiefer. Auf die von öffentlichen Straßen einsehbaren Außenwände aus Sichtmauerwerk (Mauerziegel), Fachwerk oder Putzfassaden mit Fassadenschmuck (z.B. Stuck, Ornamente, Bossen) sind das Aufbringen von Fassadenverkleidungen (z.B. Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Klinkerimitate, Bitumenverkleidungen) aus gestalterischen Gründen von der Förderung ausgenommen. Hier werden stattdessen Innendämmungen bzw. alternativen energetische Maßnahmen gefördert .
Fenster	Holzfenster ohne Verwendung von Tropenhölzern in baustilgerechter Fenstergliederung (Fensterstock, Sprossen) nach historischem Vorbild. An den von öffentlichen Straßen einsehbaren Klinker- und Fachwerkfassaden sind aufgesetzte Rollladenkästen außen und im Fenster von der Förderung ausgenommen.
Tore/ Türen	Holtore, Holztüren ohne Verwendung von Tropenhölzern; Gestaltung nach historischen Vorbild oder angepasst an die historische Situation.
Innen- sanierung	Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizungsinstallation, Innenwände, Decken, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Fußbodenarbeiten, Innentüren, Innentreppen, Schlosserarbeiten, Wärmedämmung, Schallschutzmaßnahmen
Außen- anlagen	Barrierefreie Gestaltung von Hauseingängen, Fahrradabstellanlagen, Sanierung von historischen Treppen- und Zaunanlagen , Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, Entsiegelung von Einfahrten/Vorbereichen und Innenhöfen, öffentlich zugängliche Spielangebote für Kinder (können auch in Blockinnenbereichen liegen), Gestaltung/Begrünung mehrerer Grundstücksflächen vor den Gebäuden/Vorgärten in einem Bereich zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas nach Rücksprache mit der Stadt (Planung und Umwelt)
Planungs- leistungen	Architektenleistungen im Zusammenhang mit Modernisierungen, Modernisierungsvoruntersuchungen Detailuntersuchungen wie Holzuntersuchungen, Salzanalysen o.ä., Farbbefunduntersuchungen.

2. Förderungsbedingungen

Folgende Bedingungen sind für die Förderung einzuhalten:

- 1) Das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- 2) Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Helmstedt wird ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen.
- 3) Der Eigentümer verpflichtet sich zur fortlaufenden Instandsetzung.
- 4) Die Ziele der Sanierung werden durch die Maßnahme erreicht.
- 5) Anspruchsberechtigt ist der Eigentümer oder ein vergleichbar Berechtigter. Im Falle eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der Eigentümer den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt Helmstedt nach dem Modernisierungsvertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- 6) Baurechtliche Genehmigungen müssen erteilt sein. Die Baumaßnahmen müssen entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen ausgeführt werden.
- 7) Die Maßnahme darf vor Abschluss des Modernisierungsvertrages noch nicht begonnen sein. Die Stadt Helmstedt kann einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf Antrag in begründeten Fällen zustimmen.
- 8) In dem abzuschließenden Modernisierungsvertrag können weitere Regelungen getroffen werden, die sinnvoll sind, um die festgelegten Sanierungsziele und Sanierungskonzepte zu erreichen und wirtschaftlich mit den zur Verfügung stehenden Sanierungsmitteln umzugehen.

Grundsätzlich ist vor Beantragung von Städtebaufördermitteln zu prüfen, ob andere Fördermöglichkeiten (Darlehen und Zuschüsse z.B. KfW und BEG) für das Vorhaben in Frage kommen. Diese Mittel sind vorrangig einzusetzen. Durch die Eigentümer/-innen ist darzulegen, ob und in welcher Höhe andere Förderungen in Anspruch genommen werden können.

3. Höhe der Förderung

Bei der Modernisierung und Instandsetzung gilt Folgendes:

- 3.1 Die Förderung wird bei Modernisierungen, die einen Umfang von maximal 100.000 € förderungsfähiger Kosten umfassen, in Form eines **pauschalierten Zuschusses** gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlichen entstandenen förderungsfähigen Kosten.

Die Stadt Helmstedt gewährt einen Zuschuss von **maximal 30 % der förderungsfähigen Kosten** und höchstens 30.000 € zuzüglich der Baupreisindexsteigerung gemäß R-StBauF (§ 5.3.3.1 Abs. 5 c) in der jeweils geltenden Fassung.

- 3.2 Für Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, die ein Baudenkmal i.S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind, gewährt die Stadt Helmstedt einen Zuschuss von maximal 40% der förderungsfähigen Kosten und höchstens 50.000 € zuzüglich der Baupreisindexsteigerung gem. der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).

3.3 Bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von über 100.000 Euro bzw. bei einem Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes über 125.000 € kann der aus einer **Gesamtertragsberechnung** ermittelte Kostenerstattungsbetrag gewährt werden. Liegt dieser unter dem nach Ziffer 3.1 oder 3.2 zu gewährenden pauschalen Betrag, so ist anstelle des ermittelten Kostenerstattungsbetrags die nach Ziffer 3.1 oder 3.2 festgelegte Pauschale zu gewähren.

Für jedes Gebäude kann nur ein Modernisierungsvertrag gewährt werden, der sich jedoch über mehrere Bauabschnitte erstrecken kann. Bereits geförderte Teilmodernisierungen können noch einmal einen Modernisierungsvertrag für die vollständige Modernisierung des Objektes abschließen. Der neue Modernisierungsvertrag umfasst dann die Bestandteile und Förderung der vorherigen Verträge als einen Bauabschnitt. Die Festlegung der Förderhöhe und Abrechnung erfolgt jedoch auf Basis der Gesamtmaßnahme.

Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von weniger als 2.000 € werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

4. Steuerliche Abschreibung

Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (Einkommensteuergesetz, Bescheinigungsrichtlinien) können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls erfolgten Förderung in Sanierungsgebieten steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung zur Wahrnehmung dieser gebietsbezogenen steuerlichen Sonderabschreibung ist, dass eine Vereinbarung zwischen der Stadt und den Eigentümer/-innen geschlossen wurde.

Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist vor Baubeginn abzuschließen.

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung nach Beendigung des Bauvorhabens ist **kostenpflichtig** entsprechend Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) in der jeweils gültigen Fassung.

5. Antragsverfahren

Zur Vorbereitung eines Modernisierungsvertrages muss der Eigentümer einreichen:

- Eine detaillierte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme.
- In der Regel mindestens drei vergleichbare, prüffähige Kostenangebote von qualifizierten Handwerksbetrieben oder eine Kostenberechnung nach DIN 276 eines Architekten oder vorlageberechtigten Ingenieurs.
- Vorherfotos des Ausgangszustandes
- Ggf. Ortstermin mit Begutachtung des Objektes

Bei umfassenden Modernisierungen wird es in der Regel erforderlich sein, zuvor eine **Modernisierungsuntersuchung** zu erstellen. Die Modernisierungsuntersuchungen werden von der Stadt Helmstedt in Auftrag gegeben. Der Antragsteller/Eigentümer beteiligt sich mit 50 % an den Kosten, die nachfolgend im Sanierungsverfahren vollumfänglich anerkannt werden können.

Fristen für die Durchführung werden im Modernisierungsvertrag geregelt.

6. Auszahlung

Der Antragsteller führt nach Abschluss der Maßnahme Nachweis über die tatsächlich entstandenen Kosten. Dafür sind die prüffähigen Rechnungen sowie die Zahlungsbelege und Nachher-Fotos einzureichen. Nach Prüfung und Anerkennung der Nachweise wird der sich daraus ergebene Zuschuss auf das angegebene Bankkonto überwiesen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses.

Diese Modernisierungsrichtlinie tritt rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft.

gez. S c h o b e r t

Wittich Schobert

Anlagen

Anlage 1 Beispiel pauschalierte Städtebauförderung
Anlage 2 Beispiel Gesamtertragsberechnung

Anlage 1 Beispiel pauschalisierte Städtebauförderung

1. Zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Ein Eigentümer plant die Modernisierung eines Gebäudes. Dafür werden 45.000 € zuwendungsfähige Kosten voranschlagt.

Dämmung Dach	10.000 €
Dämmung Fenster	10.000 €
Streichen Fenster	5.000 €
<u>Heizung</u>	<u>20.000 €</u>
Gesamtkosten	45.000 €

2. Einwerben anderer Fördermittel

Es werden zusätzlich 5.000 € andere Fördermittel (z.B. KfW-Zuschuss) eingeworben.

$$45.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 40.000 \text{ €}$$

3. Kostenerstattungsbetrag (Pauschale)

Es werden 30 % der Modernisierungskosten, jedoch max. 30.000 € pauschal erstattet.

$$40.000 \text{ €} * 0,30 = \underline{12.000 \text{ €}}$$

Kostenerstattungsbetrag (Pauschale): 12.000 €

Bei denkmalgeschützten Gebäuden: 40 % der förderfähigen Modernisierungskosten, jedoch max. 50.000 €.

Die dynamische Anpassung der Höchstbeträge basiert auf dem Index "Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen" und wird jährlich auf der Website der NBank veröffentlicht. Dies gewährleistet, dass die Fördermittel den Entwicklungen der Baukosten folgen. Interessierte können die aktuellen Höchstbeträge auf der Internetseite der NBank einsehen.

Angenommene Veränderung im Februar 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat (Zeile 159 der Tabelle): 17,0 %
 $(30.000/100) * 17 = 5.100$
Neue Höchstgrenze → $30.000 + 5.100 = 35.100 \text{ €}$, gerundet: 35.000 €.

Anlage 2 Beispiel Gesamtertragsberechnung

1. Zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Ein Eigentümer plant die Modernisierung eines Gebäudes und hat zuwendungsfähige Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 419.800 €.

Bei Vorhaben mit zuwendungsfähigen Modernisierungskosten über 100.000 € ist ggf. ein höherer Erstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung ermittelt wird.

Dach	73.700 €
Decken	48.700 €
Außenwände	97.300 €
Innenwände	47.000 €
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	24.400 €
Wärmeversorgungsanlagen	90.300 €
Starkstromanlagen	31.000 €
<u>Komm., Sich. und Info. Anlagen</u>	<u>7.700 €</u>
Gesamtkosten	419.800 €

Kosten für unterlassene Instandsetzung

10% Abzug für unterlassene Instandsetzung: $419.800 \text{ €} \cdot 0,10 = 41.980 \text{ €}$
Bereinigte zuwendungsfähige Kosten: $419.800 \text{ €} - 41.980 \text{ €} = \underline{377.820 \text{ €}}$

2. Ermittlung des Mehr- und Minderbetrags

Ein Kostenerstattungsbetrag errechnet sich nur, wenn von dem einzusetzen Gesamtertrag nach Abzug der zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten, der Eigenkapital- und der Fremdkapitalkosten ein "negativer Ertrag" (Minderertrag) verbleibt, mithin die Ausgaben nicht durch den Ertrag gedeckt werden können.

Jährliche Mieteinnahmen (35 qm):	5.712 €
Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung):	74 €
Eigenkapitalkosten:	67 €
Fremdkapital (z.B. KfW-Darlehen):	6.838 €

$5712 \text{ €} - 74 \text{ €} - 67 \text{ €} - 6838 \text{ €} = \underline{-1.268 \text{ €}}$

Bei Ausweisung eines Mehrertrags ergibt sich kein Kostenerstattungsbetrag.

3. Berechnung des Kostenerstattungsbetrages

Minderertrag / Zinssatz und Abschreibung Kapitalmarktmittel (1,5%)
 $1.268 \text{ €} \cdot 0,015 = 84.528 \text{ €}$

Kostenerstattungsbetrag: 84.528 €

Anteil des Kostenerstattungsbetrags an den zuwendungsfähigen Ausgaben:
 $(84.528 \text{ €} / 377.820 \text{ €}) \cdot 100 = 22,37\%$