

Paderborn

für Bauherren

Aufwertung Königsquartier

Förderprogramme für Immobilieneigentümer

Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der öffentliche Raum der Königsplätze erhält im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt eine neue Gestaltung. Für eine erfolgreiche Aufwertung des Quartiers ist ein gemeinsames Handeln von Stadt und Immobilieneigentümern unumgänglich. In Ihrem Engagement für das Königsquartier möchten wir Sie mit dieser Broschüre in folgenden Aspekten unterstützen:

- Seite 2** Fassaden- und Hofflächenprogramm
- Seite 4** Steuerliche Begünstigung für die Gebäudesanierung
- Seite 5** Energetische Gebäudesanierung
- Seite 7** Verfügungsfonds
- Seite 7** Ansprechpartner, Impressum



Fassaden- und Hofflächenprogramm

[Zuschuss der Stadt Paderborn]

Immobilieneigentümer und auch Mieter können nach Absprache mit dem Eigentümer einen Zuschuss von Bund, Land und Stadt im Rahmen der Städtebauförderung erhalten, wenn sie eine oder mehrere der folgenden Maßnahmen durchführen. Der Zuschuss ist auf Immobilien im Geltungsbereich der entsprechenden Richtlinie der Stadt Paderborn beschränkt. Die Königsplätze und das Umfeld befinden sich im Geltungsbereich.

- Herrichtung und Aktivierung von Eingängen, Durchgängen und Passagen unter stadtgestalterischen Aspekten und zur Aufwertung des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich
- Außenwände von Gebäuden, Renovierung und Restaurierung von Fassaden und Dächern unter Berücksichtigung historischer und stadtgestalterischer Aspekte, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen, der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz und Fensteröffnungen, Reparatur und Erneuerung von Stuck- oder Fassadenornamenten
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung der Flächen, wenn damit eine Aufwertung des Stadtbildes verbunden ist
- Gestaltung von Gärten, Garagenhöfen, Abstandsflächen, Vorgärten und Zuwegungen sofern sie an öffentlichen Wegen oder Plätzen angrenzen

Weiter werden Nebenkosten für eine fachlich zwingend erforderliche Beratung und/oder Betreuung (z. B. Planung, Bauleitung) durch eine anerkannte Fachkraft bis zu einer Höhe von 5 % der als zuwendungsfähig anerkannten Kosten gefördert. Verwaltungs- und Finanzierungskosten werden nicht bezuschusst.

Die Förderung beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, wobei eine Förderung nur erfolgt, wenn der Zuschuss mindestens 1.000 € beträgt (Bagatellgrenze). Förderfähig sind höchstens 60,00 € je qm hergerichteter Fläche. Der Zuschuss beträgt max. 30,00 € je qm.

Der Förderhöchstbetrag je Einzelmaßnahme richtet sich nach der jeweiligen Haushaltslage der Stadt Paderborn und beläuft sich auf maximal:

- 15.000 € bei der Förderung von Außenwänden;
- 15.000 € bei der Förderung von Eingängen und Durchgängen von Passagen
- 7.500 € bei der Förderung von Garten-/Grünflächen.

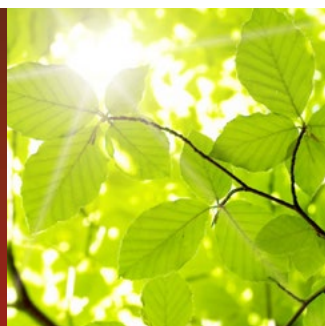
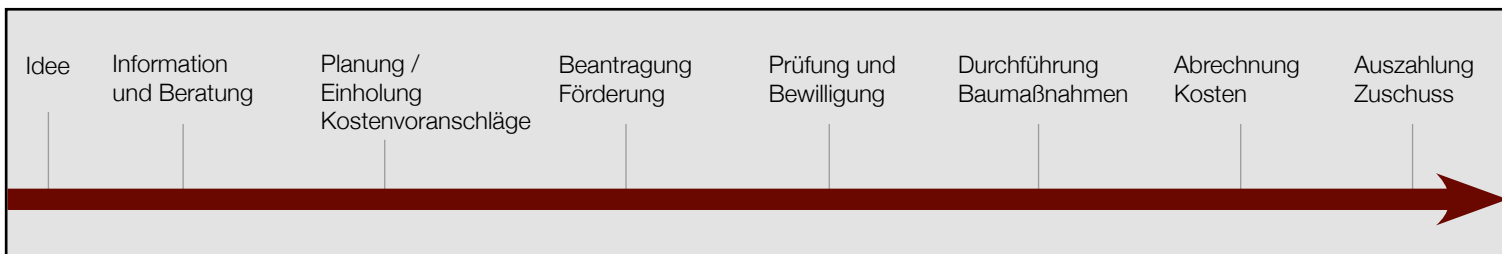
Grundsätzlich zu berücksichtigen ist:

- Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Förderung
- Mit der Durchführung der Maßnahme darf vor Antragstellung nicht begonnen werden
- Zur Ermittlung der Förderhöhe sind mind. 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 Stadt abzustimmen
- Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme

Weitere Informationen können Sie der Vergaberichtlinie „Richtlinie der Stadt Paderborn über die Vergabe von Zuwendungen“ der Stadt entnehmen, die Sie auf der kommunalen Internetseite einsehen können oder wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

Bei allen Maßnahmen ist zu prüfen, ob alternative Fördermöglichkeiten in Form eines Darlehens oder Zuschusses außerhalb der Städtebauförderung (z. B. der KfW oder NRW.Bank) nutzbar sind. In diesem Fall kann der Zuschuss in der Städtebauförderung ggf. nicht gewährt werden. Unter Umständen können Förderprogramme von verschiedenen Institutionen auch miteinander kombiniert werden.

Antragsformulare und die städt. Vergaberichtlinie sind bei der Stadt Paderborn erhältlich. Die Stadt Paderborn entscheidet über Anträge.

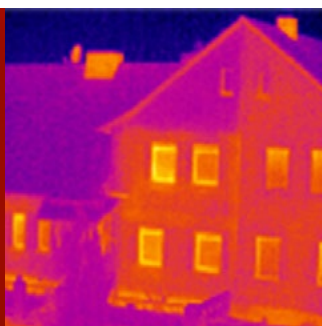


Erhöhte steuerliche Begünstigung für die Gebäudemodernisierung

[Stadt Paderborn]

Der Staat räumt Eigentümern bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten und für denkmalgeschützte Immobilien erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ein. Modernisierungskosten können durch diese Unterstützung bereits in kurzer Zeit vollständig von der Steuer abgesetzt werden. Instandhaltungsmaßnahmen sind davon ausgenommen. Da sich an den Königsplätzen keine Baudenkmale befinden, wird dieser Aspekt nicht weiter erläutert. Die Königsplätze befinden sich im Sanierungsgebiet „Innenstadt Paderborn“. Dieses wurde vom Stadtrat am 05.10.1995 beschlossen. Daher kommt die Inanspruchnahme für Immobilieneigentümer an den Königsplätzen grundsätzlich in Betracht. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine erhöhte steuerliche Begünstigung je Immobilie und Eigentümer nur einmalig vom Finanzamt gewährt wird. Maßgebend sind die §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie die Bescheinigungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen. Folgende Absetzungsmöglichkeiten bestehen:

Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Art der Maßnahme	Absetzungszeitraum	Absetzungssätze
§ 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 %
§ 7 EstG	Erhöhte Steuerbegünstigung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und in 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 in 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	



Was ist erhöht absetzungsfähig?

Grundsätzlich müssen die Maßnahmen an bestehenden Immobilien durchgeführt werden. Neubauten werden nicht berücksichtigt. Mit den Maßnahmen muss eine wesentliche Verbesserung des Gebäudes erreicht werden. Zudem können Maßnahmen Berücksichtigung finden, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen.

Dies sind mögliche Beispiele:

- Erforderliche Nutzflächenerweiterungen
- Umnutzungsmaßnahmen (z. B. wird eine Praxis zu Wohnzwecken umgebaut)
- Anpassung an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse
- Fest mit dem Gebäude verbundene technische Ausstattungen (Haustechnik, Aufzug)
- Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit nach Beschädigungen oder Verschleiß
- Stellplätze, wenn bauordnungsrechtlich erforderlich

So genannte Luxusmodernisierungen sind nicht begünstigungsfähig. Eigentumswohnungen, sonstige Räume im Teileigentum oder Gebäudeteile, die selbstständige Wirtschaftsgüter sind, werden wie selbstständige Gebäude behandelt. Maßnahmen daran sind also auch erhöht absetzbar.

Voraussetzungen:

- Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt vor Baubeginn
- Bescheinigung über die durchgeführten Maßnahmen durch die Stadt nach Vorlage entsprechender Rechnungen

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.

Energetische Gebäudesanierung

[KfW | NRW.Bank]

Wohnraum energetisch sanieren sowie energieeffizient neu bauen oder kaufen [Zuschuss oder zinsgünstiges Darlehen von KfW oder NRW.Bank]

Für die energetische Sanierung oder den energieeffizienten Neubau von Wohnimmobilien können Sie Fördermittel erhalten.

Förderfähige Maßnahmen:

- Kauf oder Bau eines energieeffizienten Hauses oder Wohnung zur Selbstnutzung (zinsgünstiges Darlehen | KfW)
- Energetische Sanierung (Zuschuss oder zinsgünstiges Darlehen | KfW + NRW.Bank)
- Baubegleitung durch einen Sachverständigen bei einer energetischen Sanierung (Zuschuss | KfW)
- Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (z. B. aus Sonne, Biomasse, Erdwärme) (zinsgünstiges Darlehen | KfW)



Es sind sowohl Fördermittel für einzelne Maßnahmen als auch für umfassende energetische Sanierungen mit mehreren Bauteilen verfügbar. Mögliche Maßnahmen:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen und Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage

Die KfW stellt sowohl Zuschüsse als auch zinsgünstige Darlehen (ab 1 % effektiver Jahreszins) bereit. Einen Zuschuss beantragen Sie direkt bei der KfW. Die NRW.Bank vergibt ausschließlich zinsgünstige Darlehen. Für Darlehen wenden Sie sich an Ihre Hausbank. Ein Antrag ist vor Beginn der Arbeiten zu stellen.

Zuschüsse der KfW sind für bauliche Maßnahmen an Immobilien mit bis zu zwei Wohnungen verfügbar. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach dem erreichten energetischen Zustand und beträgt derzeit von 5.000 EUR bis zu 18.750 EUR je Wohneinheit. Da sich Fördergegenstände und –voraussetzungen regelmäßig ändern, empfehlen wir eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den beratenden Stellen. Die hier beschriebenen Fördermittel sind grundsätzlich mit dem Fassaden- und Hofflächenprogramm kombinierbar.

Wohnungsbestand altersgerecht modernisieren **[Zinsgünstiges Darlehen von KfW oder NRW.Bank]**

Zahlreiche Immobilien entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Aus diesem Grunde unterstützt die öffentliche Hand Immobilieneigentümer mit zinsgünstigen Darlehen bei der Durchführung von z. B. folgenden Maßnahmen im Wohnungsbestand zum Zwecke der Barriere-reduzierung:

- Umgestaltung des Bades (Bodengleiche Dusche, Grundrissanpassungen, Erhöhte Toilette)
- Einbau verbreiteter Türen
- Barrierefreier Umbau oder Anbau eines Balkons oder einer Terrasse
- Bau von Rampen, Aufzügen, Treppenliften
- Barrierefreie Wege, Freiflächen und Stellplätze

Der Kredit wird über Ihre Hausbank beantragt. Vorab können Sie sich bei Bedarf an die fördernden Institute KfW und NRW.Bank wenden. Ergänzend zu den Fördermitteln kann ergänzend die erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet genutzt werden.

Energieeffizient Sanieren [Unternehmen] **[Zinsgünstiges Darlehen der KfW]**

Sie erhalten Fördermittel zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle von Unternehmensimmobilien, um die EnEV 2009 oder einen besseren Standard zu erreichen.

Auch die energetische Verbesserung der Anlagentechnik inklusive Heizung, Kühlung, Beleuchtung, Lüftung und Warmwasser kann gefördert werden.

Bevor Sie Ihren Kredit beantragen, wenden Sie sich bitte an einen Energieberater, der für das KfW-Energieeffizienzprogramm zugelassen ist und Ihre Energieeinsparung bestätigen kann.

Förderung von Energieberatungen und Baubegleitung

Für die energetische Sanierung Ihrer Immobilie empfehlen wir Ihnen die Beratung durch einen Sachverständigen. Die entstehenden Kosten können von verschiedenen Institutionen bezuschusst werden.

Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung **[Zuschuss der KfW]**

Falls Sie Ihren Wohnraum energetisch sanieren, Fördermittel der KfW nutzen und einen qualifizierten Sachverständigen zur Planung und Baubegleitung einbinden, werden 50 % der Kosten bzw. maximal 4.000 Euro von der KfW übernommen.

Energieberatung Mittelstand **[Zuschuss der KfW]**

Falls Sie eine Beratung zur Reduzierung Ihrer Energiekosten im Betrieb nutzen, können Sie dafür einen Zuschuss der KfW erhalten. Es ist eine Initial- oder Detailberatung möglich. Der Zuschuss zur Initialberatung beträgt 80 % oder maximal 1.280 Euro. Bei der Detailberatung übernimmt die KfW die Kosten zu 60 % oder maximal 4.800 Euro. Sie erhalten eine Energieanalyse mit Handlungsempfehlungen.



Verfügungsfonds Innenstadt [Zuschuss der Stadt Paderborn]

Der Bund, das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Paderborn fördern Ihr Engagement zur Stärkung des Königsquartiers. Durch den Verfügungsfonds erhalten Sie einen Zuschuss in Höhe von 50 % zu Investitionen, mit denen Sie den öffentlichen Raum schöner und lebendiger gestalten. Gefördert werden zum Beispiel:

- Spielgeräte
- Sitzbänke
- Wasserspiel
- Begrünung
- Illuminationen
- Kunstobjekte

Über die Vergabe des Zuschusses entscheidet ein Vergabegremium. Antragsformulare und die städtische Vergaberichtlinie sind bei der Stadt Paderborn erhältlich.



Ansprechpartner

Stadt Paderborn

Stadtplanungsamt
Birgit Rohe (Fassaden- und Hofflächenprogramm)
Tel.: 05251-88-1850
E-Mail: b.rohe@paderborn.de

Michael Wahl (Verfügungsfonds)
Tel.: 05251-88-1649
E-Mail: m.wahl@paderborn.de

Hausanschrift: Pontanusstraße 55 | 33102 Paderborn
Postanschrift: Stadt Paderborn | 33095 Paderborn
www.paderborn.de

KfW-Infocenter

Tel.: 0800-539 9002 (kostenfrei)
www.kfw.de

NRW.Bank-Service-Center

Tel.: 0211-91741-4800
www.nrwbank.de

www.energie-effizienz-experten.de

Impressum

Herausgeber

Stadt Paderborn (V.I.S.d.P.)
Pontanusstraße 55 | 33102 Paderborn

Layout und Bearbeitung

DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstraße 55 | 33602 Bielefeld

Fotos

Städtisches Archiv Paderborn, DSK, Fotolia,

Druckerei

xxx

Auflage

100 Exemplare

Paderborn, Januar 2014



Herausgeber
Stadt Paderborn

Gefördert durch:



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

