



Stadt Salzgitter

Referat Stadtumbau und Soziale Stadt



Runde der Eigentümer*innen im **Sanierungsgebiet „Swindonstraße“**

(30.09.2024 in der Aula des Kranich-Gymnasiums)



Fotos: André Kugellis



Runde der Eigentümer*innen im **Sanierungsgebiet „Swindonstraße“**

- **Das Sanierungsgebiet „Swindonstraße“**
- **Misstände und Maßnahmen**
- **Private Gebäudesanierungsmaßnahmen**
 - **Zielsetzung und Vorteile für die Eigentümer*innen**
 - **Förderung**
 - **Art und Höhe**
 - **Was wird (nicht) gefördert?**
 - **Antragsverfahren und -abwicklung**
- **Kontakt - Ansprechpartner bei der Stadt Salzgitter**

Foto: Stadt Salzgitter

Sanierungsgebiet „Swindonstraße“

- 31.03.2022:** Beschluss des Rates der Stadt Salzgitter zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) für drei Abschnitte in SZ-Lebenstedt
- 24.05.2022:** Modifikation der Untersuchungsräume; Beschluss des Verwaltungsausschusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für zwei Gebiete
- Q2/2023 – Q1/2024:** Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
- 22.05.2024:** Beschlüsse des Rates der Stadt Salzgitter
- Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)
 - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Swindonstraße“
 - Durchführungszeitraum: 10 Jahre (ab Rechtsverbindlichkeit der Sanierungssatzung)
- 10.07.2024:** Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt der Stadt Salzgitter (= Eintritt der Rechtsverbindlichkeit)

Sanierungsgebiet „Swindonstraße“



- Festlegung als „einfaches“ Sanierungsgebiet
➔ keine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (z. B. keine Genehmigungsvorbehalte oder Ausgleichsbeträge)!
- Größe: 51,67 ha
- ca. 1.550 statistische Haushalte

Missstände und Maßnahmen

Funktionale und substanzielle Missstände

Zustand der
Gebäude

Beschaffenheit der
Grün- und
Freiraumstrukturen

Beschaffenheit der
Verkehrsflächen

Verantwortlich:

priv. Eigentümer*innen

priv. Eigentümer*innen
u.
Stadt Salzgitter

Stadt Salzgitter



Maßnahmen

★ **Modernisierung/Instandsetzung der Gebäude** ★

flankierend: Maßnahmen im Straßenraum und im öffentlichen Raum nach Möglichkeit

Private Gebäudesanierungsmaßnahmen

Zielsetzung:

- Investition in Bausubstanz von Gebäuden
- Verbesserung der Gebäudequalität (zeitgemäß und bedarfsgerecht)
- Stadtgestalterische Verbesserung
- Attraktivitätssteigerung des Quartiers

Vorteile für Eigentümer*innen:

- Steigerung des Gesamtwerts der Immobilie
- Erhöhung des Wohnwerts
- Verschönerung des Stadtbildes

Private Gebäudesanierungsmaßnahmen

Förderungsmöglichkeit

Keine direkte Bezuschussung der Sanierungsmaßnahmen in Form von Fördermitteln.

Aber: Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung der Kosten der Sanierungsmaßnahme im Rahmen der Einkommensteuererklärung gemäß §7h bzw. 10f EStG (= indirekte Förderung)!

Förderungshöhe

Jahr	§ 7h EStG	§ 10f EStG (selbstgenutztes Wohneigentum)
1 – 8	je 9 %	je 9 %
9 – 10	je 7 %	je 9 %
11 - 12	je 7 %	---
<u>Gesamt</u>	<u>100 %</u>	<u>90 %</u>

Private Gebäudesanierungsmaßnahmen

Was wird gefördert?

- ➔ **alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 177 BauGB an bestehenden Gebäuden, die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen!**

Beispiele (nicht abschließend):

➤ Gebäudehülle

- Fassadensanierung (inkl. energetischer Ertüchtigung)
- Energetische Kellersanierung (z.B. Kelleraußendämmung)
- Ertüchtigung/Austausch von Bestandsfenstern
- Dachsanierung (inkl. energetischer Ertüchtigung)

➤ Gebäudeinnere

- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit (Anpassung Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen, vertikale Erschließung zur Überwindung von Niveauunterschieden)
- Modernisierung der technischen und sanitären Gebäudeausstattung (Badezimmer, Heizung, Elektrik, Wasserleitungen, o.ä.)

Private Gebäudesanierungsmaßnahmen

Was wird nicht gefördert?

➔ **Aufwendungen, die keine Herstellungskosten sind, können **nicht** bescheinigt/steuerlich abgesetzt werden!**

Beispiele (nicht abschließend):

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Zinsen, etc.
- Kosten für Maßnahmen außerhalb der Gebäude (Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielflächen, Stellplätze/Carports, Garagenanlagen oder Einfriedungen)
- Ausbaurücklagen, die über den angemessenen Stand hinausgehen („Luxusaufwendungen“)
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände
- Reparatur- und Wartungskosten
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z.B. Anbauten oder Neubaumaßnahmen
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen (Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen)
- Sanierung oder Errichtung von elektrischen Energieerzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder Windgeneratoren)

Private Gebäudesanierungsmaßnahmen

Antragsverfahren und -abwicklung

1. Individuelle Planung/Auflistung der beabsichtigten (d.h. dürfen noch nicht begonnen sein!) Sanierungsmaßnahmen
2. Kontaktaufnahme mit der Stadt Salzgitter zwecks Prüfung der Förderfähigkeit der Sanierungsmaßnahmen
3. Einholung von Angeboten (mind. 1 je Maßnahme) und Zusammenstellung der Kosten, dann Übersendung an Stadt Salzgitter
4. ggf. Stellung Förderantrag bei anderen Stellen (z.B. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA),...) unter Einbindung von Experten (z.B. Energieberater)
5. Abschluss eines „Sanierungsvertrages“ mit der Stadt Salzgitter

Private Gebäudesanierungsmaßnahmen

Antragsverfahren und -abwicklung

6. Durchführung der vereinbarten Sanierungsmaßnahmen und Kostenbegleichung
7. Stellung des Antrags auf Ausstellung der Bescheinigung für das Finanzamt (förmliches Antragsformular!) mitsamt Rechnungen, Zahlungsbelegen und Nachweis über evtl. in Anspruch genommene Förderungen bei der Stadt Salzgitter
8. Ausstellung der Bescheinigung für das Finanzamt durch die Stadt Salzgitter (gebührenpflichtig: mind. 100,- EUR)
9. Einreichung der Bescheinigung beim Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung zur Anrechnung der Sanierungskosten

Kontakt

Stadt Salzgitter

- Referat Stadtumbau und Soziale Stadt -
Joachim-Campe-Straße 6-8
38226 Salzgitter

Ansprechpartner: Sebastian Henschel
Telefon: 05341/839-3474
E-Mail: sebastian.henschel@stadt.salzgitter.de

Ansprechpartner: Andreas Bittner
Telefon: 05341/839-3523
E-Mail: andreas.bittner@stadt.salzgitter.de

Informationen zum
Sanierungsgebiet
„Swindonstraße“
und zur steuerlichen
Anrechenbarkeit von
Sanierungsmaßnahmen:

