

**DSK**

STADT  
ENTWICKLUNG

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

# Die steuerliche Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

## Agenda

1. Wer wir sind
2. Das energetische Quartierskonzept „Spiesheim“
3. Das Untersuchungsgebiet
4. Das Sanierungsrecht und die Sanierungssatzung nach BauGB
5. Die „Vorbereitende Untersuchung“
6. Die steuerliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen
7. Ausblick

## Die DSK

Wir beraten und unterstützen in allen städtebaulichen Aufgabenstellungen

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist **der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler**. Mit der Erfahrung von über **60 Unternehmensjahren** und Fachleuten in ganz Deutschland verbinden wir langjährige Stadtentwicklungskompetenz mit wohnungswirtschaftlichem Fachwissen. Wir unterstützen als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber bei allen Herausforderungen in Stadt und Land.

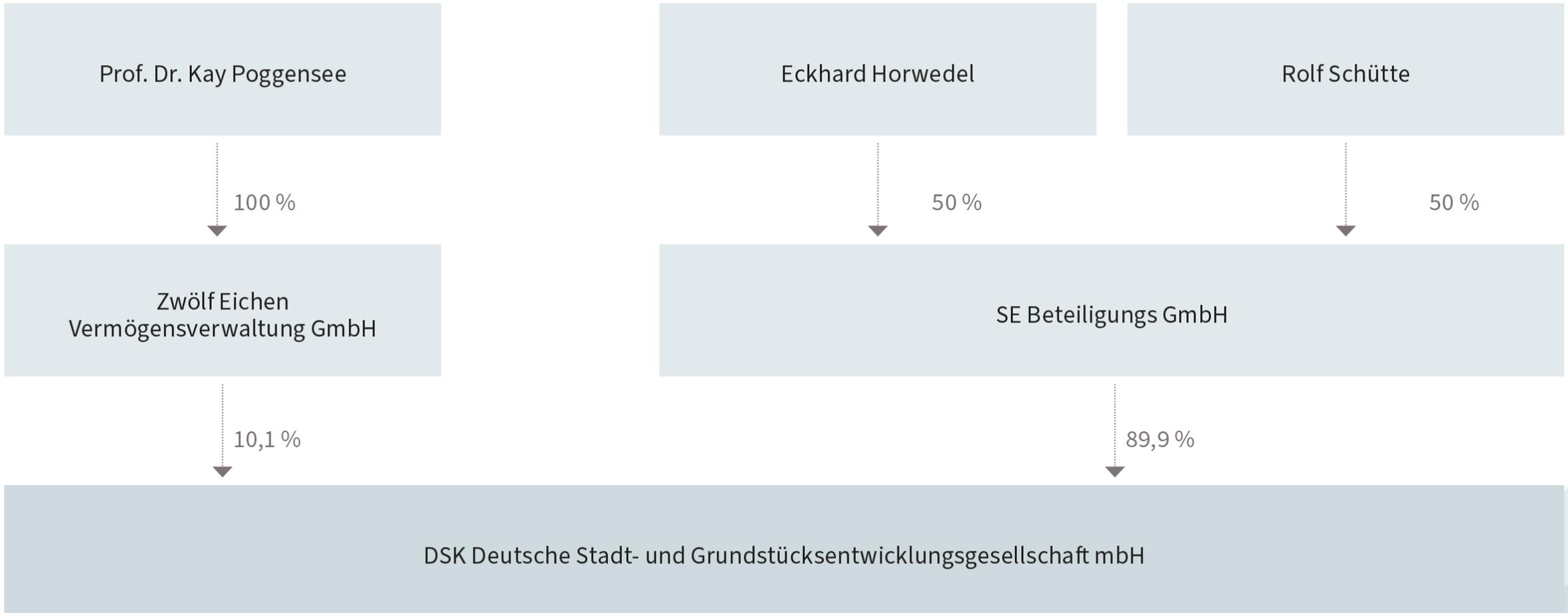
Dabei bieten wir maßgeschneiderte Komplett Dienstleistungen in allen Aufgabenfeldern der Stadtentwicklung an: unter anderem im **Fördermittelmanagement**, den Bereichen **Klima & Energie**, **Flächenentwicklung & Konversion** sowie **Kommunikation & Beteiligung**.

Als einer der **Marktführer** im Bereich der Stadtentwicklung hat die DSK bis heute **weit über 1.000 Projekte** in **16 Bundesländern** mit einem verwalteten **Treuhandvermögen von über 4,5 Mrd. Euro** betreut.

Die DSK beschäftigt rund **215 Mitarbeiter:innen** an **18 Standorten** in ganz Deutschland.

# Beteiligungsorganigramm

DSK GmbH



# Standorte

## 18 Standorte

Berlin, Berlin-Brandenburg, Bielefeld, Bonn, Bremen, Cottbus, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Halle, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Leipzig, Nürnberg, Rhein-Main, Weimar, Wismar

Zentrale in Wiesbaden

## 14 Projektbüros



## Kurzprofil



gegründet  
**1957**



Eigenkapital  
**3,6 Mio. Euro**



einzig**er** bundesweit tätiger Stadtentwickler  
**in 16 Bundesländern**



Projekte  
**über 1.000**



verwaltetes Treuhandvermögen  
**über 4,5 Mrd. Euro**



hohe Kompetenzvielfalt

**aus den Bereichen Stadtplanung, Raumplanung, Architektur,  
Geografie, Ingenieurwesen, Archäologie, Betriebswirtschaft,  
Jura, Immobilien, Kommunikation, Sozialwissenschaften.**

Mitarbeiter:innen  
**rund 230** 

Stand: Jahresabschluss 2020

# Unsere Leistungen



FÖRDERMITTELMANAGEMENT



STÄDTEBAULICHE BERATUNG UND  
PROJEKTORGANISATION



AUFTRAG ZUKUNFT

Demografiestrategien für Heimat und Wandel



ZUKUNFT QUARTIER

Klimaschutz / Energie / Mobilität / Digitalisierung



FLÄCHENENTWICKLUNG



KONVERSION



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND  
BETEILIGUNGSPROZESSE

# Unsere Leistungen

 <b>FÖRDERMITTELMANAGEMENT</b>	 <b>STÄDTEBAULICHE BERATUNG UND PROJEKTORGANISATION</b>	 <b>AUFTRAG ZUKUNFT</b> <small>Demografiestrategien für Heimat und Wandel</small>	 <b>ZUKUNFT QUARTIER</b> <small>Klimaschutz / Energie / Mobilität / Digitalisierung</small>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebendige Zentren</li> <li>– Sozialer Zusammenhalt</li> <li>– Wachstum und nachhaltige Erneuerung</li> <li>– EU-Förderprogramme</li> <li>– Bundes- und Landesprogramme</li> <li>– Weitere Förderkulissen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gutachten und Machbarkeitsstudien</li> <li>– Finanzierungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsberechnungen</li> <li>– Wettbewerbsverfahren und Konzeptvergaben</li> <li>– Ausschreibungs- und Vergabeverfahren</li> <li>– Integrierte Stadtentwicklungsprozesse</li> <li>– Projektsteuerung</li> <li>– Quartiers- und Citymanagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>– Demografische Quartiersstrategien</li> <li>– Integrierte Entwicklungskonzepte</li> <li>– Privates Invest</li> <li>– Objektbezogenes Rückbaumanagement</li> <li>– Siedlungsfokus</li> <li>– Standortbestimmung und Aktivierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>KlimaQuartier</b> Quartierskonzept und Quartiersmanagement nach KfW 432</li> <li>– Klimaschutzkonzepte / Klimaschutzmanagement</li> <li>– Energetische Konzepte</li> <li>– Landesspezifische Inhalte und Förderprogramme</li> <li>– Mobilitätskonzepte</li> <li>– Digitalisierung</li> <li>– Smart-City</li> <li>– Klimafolgen-Gutachten</li> <li>– Klimaanpassungskonzepte</li> </ul>

 <b>FLÄCHENENTWICKLUNG</b>	 <b>KONVERSION</b>	 <b>ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND BETEILIGUNGSPROZESSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baulandentwicklung als Dienstleister der Kommune</li> <li>– Baulandentwicklung als Treuhänder der Kommune</li> <li>– Erschließung im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB)</li> <li>– Eigenwirtschaftliche Baulandentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Analyse/ Machbarkeitsstudien</li> <li>– Konzeption/Planung</li> <li>– Finanzierbarkeit</li> <li>– Projektmanagement</li> <li>– Durchführung</li> <li>– Vermarktung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentlichkeitsarbeit für Städte und Gemeinden</li> <li>– Information und Partizipation im Internet (VIU)</li> <li>– Visuelle Kommunikation / Grafik-Design</li> <li>– Drohnenbefliegungen</li> <li>– Beschwerdemanagement bei Baumaßnahmen</li> </ul>

# Das integrierte energetische Quartierskonzept

- ▶ Energetische Stadtsanierung –  
KfW Förderprogramm Nr. 432
  - ▶ Integriertes energetisches Quartierskonzept
  - ▶ Sanierungsmanagement
  
- ▶ Ziele des KfW-Förderprogramms
  - ▶ Steigerung Gebäudeeffizienz in einem räumlich definierten Quartier
  - ▶ CO<sub>2</sub>- Reduktion
  - ▶ Energieverbrauchssenkung
  - ▶ Steigerung des Anteils regenerativer Energien



## Das integrierte energetische Quartierskonzept

- ▶ Ausgehend von einer umfangreichen **Potenzialermittlung** wurden **Ziele** formuliert und konkrete klimawirksame Maßnahmen vorgeschlagen
- ▶ Das Konzept gibt konkrete **Handlungsempfehlungen** für die **Umsetzung der Maßnahmen**
- ▶ Die **Umsetzung und Begleitung** der Maßnahmen erfolgt durch das „**energetische Sanierungsmanagement**“, angesiedelt beim Energie- und Klimaschutzbüro der Gemeinde Wörrstadt

VT	Bau Nahwärmenetz	mittelfristig	668.133 kWh/a	-189.051 kWh/a	171 t/a
M15	Ausweisung Sanierungsgebiet	mittelfristig	n.q.	n.q.	n.q.
M16	Aufgaben des Sanierungsmanagements	kurzfristig	n.q.	n.q.	n.q.
M17	Ökocheck im Sportverein	kurzfristig	n.q.	n.q.	n.q.
M18	Bildung von Einkaufsgemeinschaften	mittelfristig	n.q.	n.q.	n.q.
M19	Kinder- und Jugendbildung	mittelfristig	n.q.	n.q.	n.q.
M20	Durchführung von Heizungsoptimierung	kurzfristig	737.000 kWh/a	670.000 kWh/a	178 t/a
M21	Wohngebäudesanierung - Dämmung oberste Geschossdecke und Kellerdecke	mittelfristig	1.135.200 kWh/a	1.032.000 kWh/a	275 t/a

# Das Untersuchungsgebiet

Das **Untersuchungsgebiet Spiesheim** erstreckt sich über die gesamte Ortslage, ausgenommen sind einige wenige Gebäude in Randlagen.

In Summe erstreckt es sich über eine Fläche von 450 ha bei insgesamt **340 Gebäuden**. Die Einwohnerzahl (Stand 31.12.2021) beläuft sich auf **970** mit Hauptwohnung gemeldete Personen.

In der Mitte des Ortes befindet sich der **historische Ortskern** mit vielen älteren Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert.

Am **Ortsrand** lockert sich die Bebauung mit überwiegend Wohnflächen für **Ein- und Zweifamilienhäusern** auf.

## Öffentliche Gebäude im Untersuchungsgebiet:

- Freiwillige Feuerwehr Spießheim
- Sängerhalle mit der Gemeindeverwaltung
- Städtischer Kindergarten Regenbogen
- Evangelische Kirche Hl. Stephanus
- Katholische Kirche St. Stephanus



# Das Sanierungsrecht und die Sanierungssatzung gemäß Baugesetzbuch

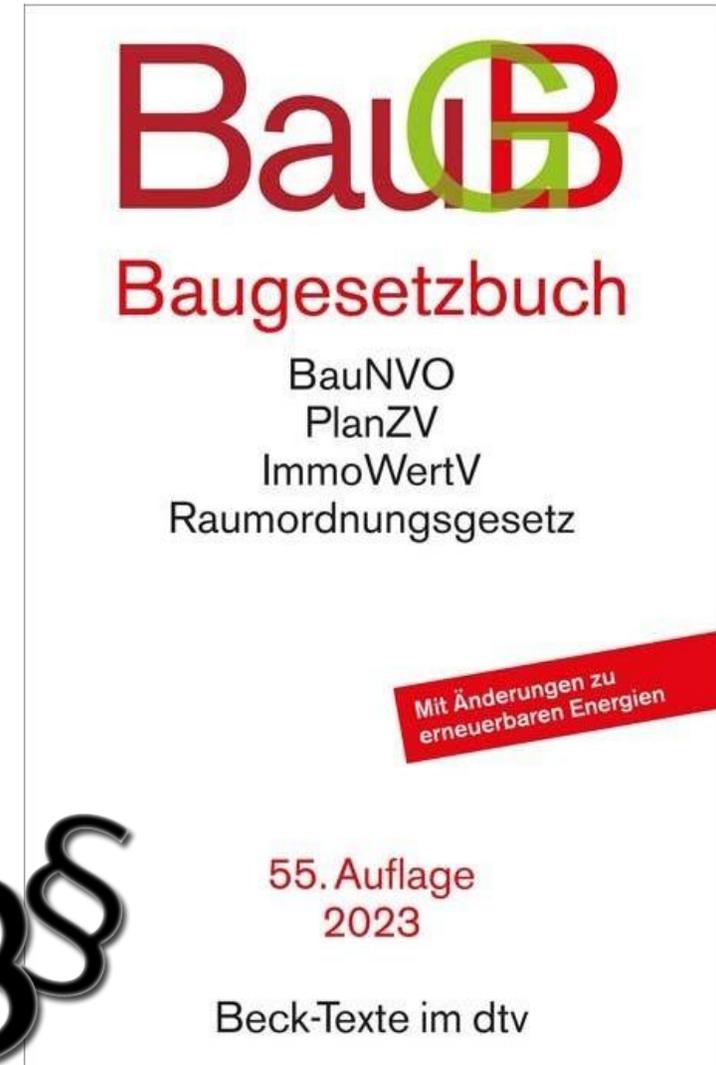
## Vorbereitende Untersuchung

Gemäß Baugesetzbuch sind **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** ...

„ ... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

**Städtebauliche Missstände** liegen vor, wenn

1. „das Gebiet (...) den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der **Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht“;
2. „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.



# Das Sanierungsrecht und die Sanierungssatzung gemäß Baugesetzbuch

Welche Regelungen bringt das Sanierungsrecht mit sich?

- Kommunale Satzung über ein **förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**
- Festlegung des Verfahrens (vollumfängliches <> **vereinfachtes Verfahren**)
  - Ausschluss der Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben und Rechtsvorgänge
  - Keine Ausgleichsbeträge
- **Verfahrensempfehlung: „Vereinfachtes Verfahren“** (*keine Ausgleichsbeiträge*)
- **Gründe:**
  - keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen bzw. bodenordnende Maßnahmen
  - keine erstmaligen Erschließungsmaßnahmen
- >>> keine erheblichen Bodenwertsteigerungen = „Vereinfachtes Verfahren“
- **Ziel: Angebotsmodell statt Zwangsmodell**
- (*unterstützt z.B. durch einen Sanierungsmanager/-träger*)

# Die Vorbereitende Untersuchung

## Städtebauliche Missstände



### Auswahl Städtebauliche Missstände

- energetisch unsanierte, verschmutzte und in Teilen beschädigte Fassaden
- unsanierte Fenster und Türanlagen mit erheblichen energetischen Defiziten
- abgeleitet vom aktuellen äußeren Erscheinungsbild der Gebäude: ungedämmte Dächer und Fassaden
- zahlreiche alte Heizungsanlagen mit hohem Energieverbrauch
- bauliche und funktionale Mängel des Fußwegnetzes (zu schmal, kaum Absenkungen und Querungshilfen, nicht barrierefrei)

# Die Vorbereitende Untersuchung

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß **§ 137 BauGB** soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

- Alle Eigentümer wurden persönlich angeschrieben
- Die Beantwortung des Fragebogens konnte auch online erfolgen
- Bis 19.03.2023 konnten die Fragebögen ausgefüllt werden
- 368 Fragebögen wurden versendet, Rücklaufquote liegt bei rund 55%
- Auswertung bezieht sich auf 191 Fragebögen (abzgl. unbebaute Grundstücke etc.)



### Fragebogen

<https://verbandsgemeinde-woerrstadt.stadtentwicklung.live/umfrage-spiesheim/>

Vorbereitende Untersuchung (VU) „Spiesheim Ortskern“ zur Festlegung eines Sanierungsgebiets mit Eigentümerbeteiligung

Bitte geben Sie den Fragebogen wahlweise postalisch, per E-Mail oder online bis zum **19.03.2023**

vollständig ausgefüllt zurück an:

Verbandsgemeinde Wörrstadt  
Stabsstelle Klimaschutzmanagement  
Herr Marcus Michel  
Zum Römergrund 2-6  
55286 Wörrstadt

Die Abgabe im Rathaus Spiesheim (persönlich/Briefkasten) ist ebenfalls möglich.  
E-Mail: [marcus.michel@vgwoerrstadt.de](mailto:marcus.michel@vgwoerrstadt.de)  
Oder Online über:  
<https://verbandsgemeinde-woerrstadt.stadtentwicklung.live/umfrage-spiesheim/>

Fachliche Rückfragen bitte an DSK GmbH

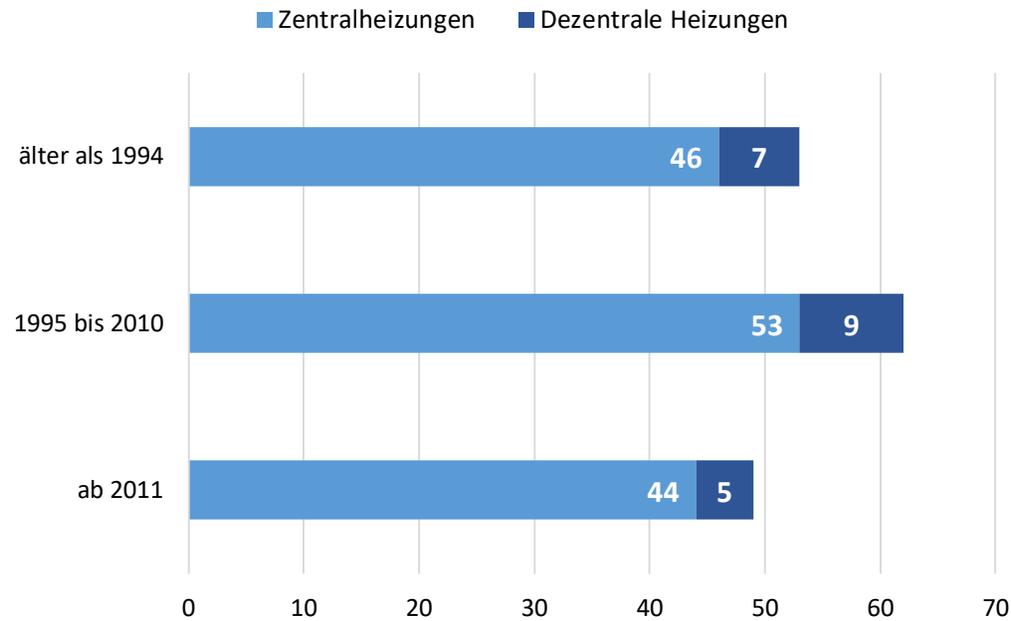
Raphael Nalepa  
E-Mail: [raphael.nalepa@dsk-gmbh.de](mailto:raphael.nalepa@dsk-gmbh.de)  
Tel.: +49 611 3411-3608

MER:INNEN

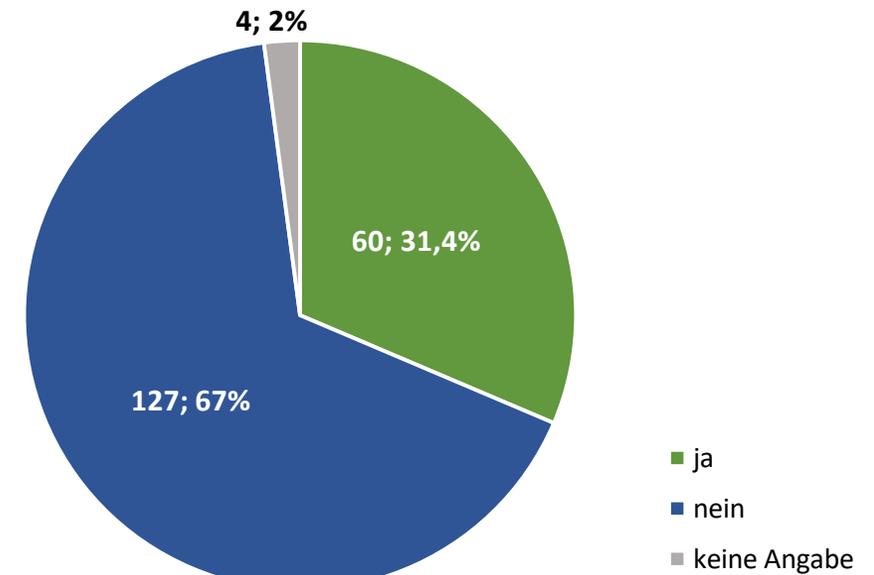
# Vorbereitende Untersuchung

Ergebnisse Eigentümerbefragung: Angaben zu Energie und Haustechnik

**Baujahr Heizungen (n=164)**



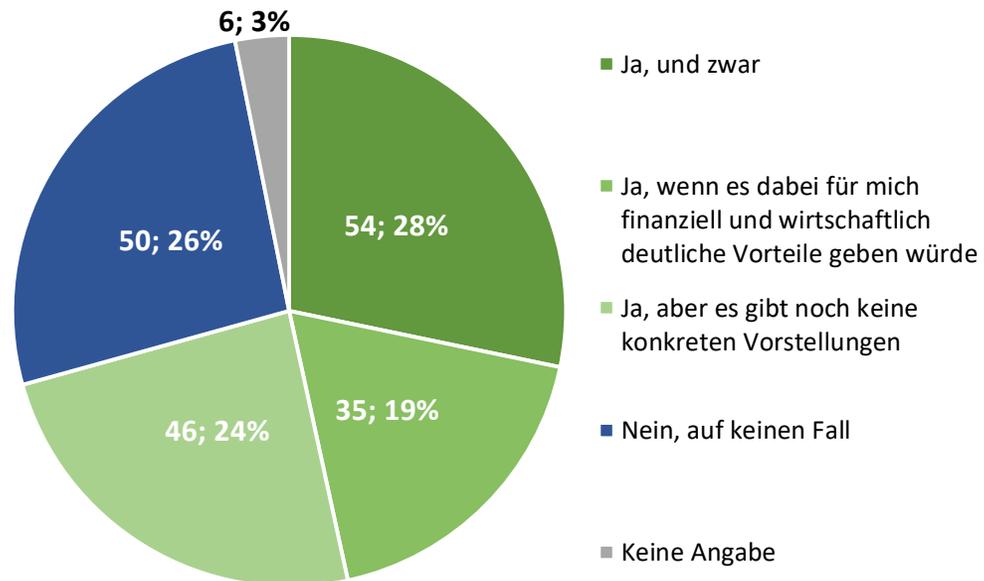
**Nutzen Sie erneuerbare Energien? (n=191)**



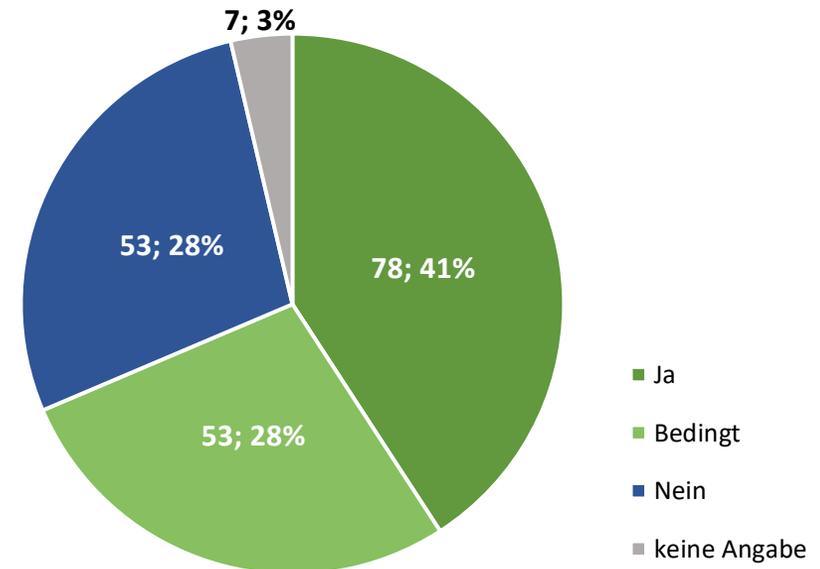
# Vorbereitende Untersuchung

Ergebnisse Eigentümerbefragung: Durchgeführte und geplante Maßnahmen

Sind Maßnahmen zur Energieeinsparung geplant?  
(n=191)



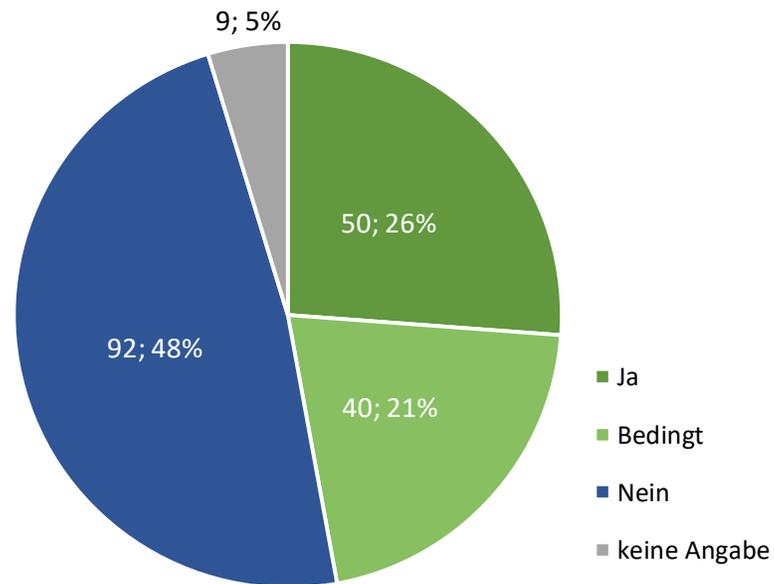
Modernisierungsmaßnahmen vorstellbar mit Hilfe  
von Fördermitteln (n=191)



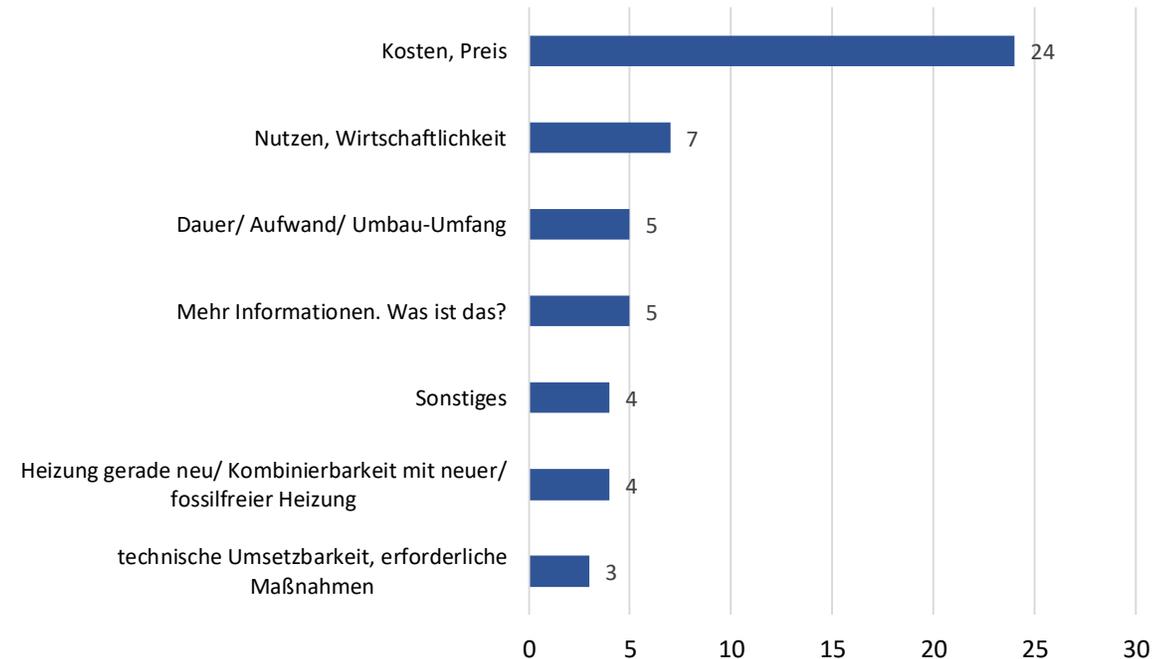
# Vorbereitende Untersuchung

Ergebnisse Eigentümerbefragung: Durchgeführte und geplante Maßnahmen

Nahwärmenetzanschluss vorstellbar (n=191)



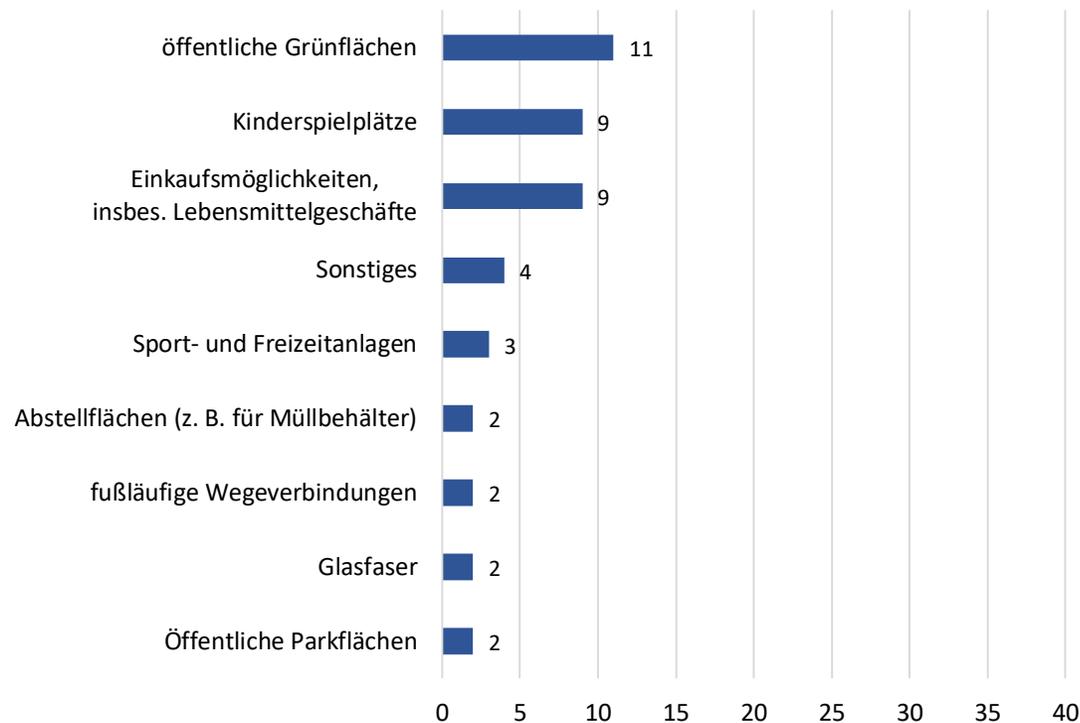
Anschluss Nahwärmenetz abhängig von...



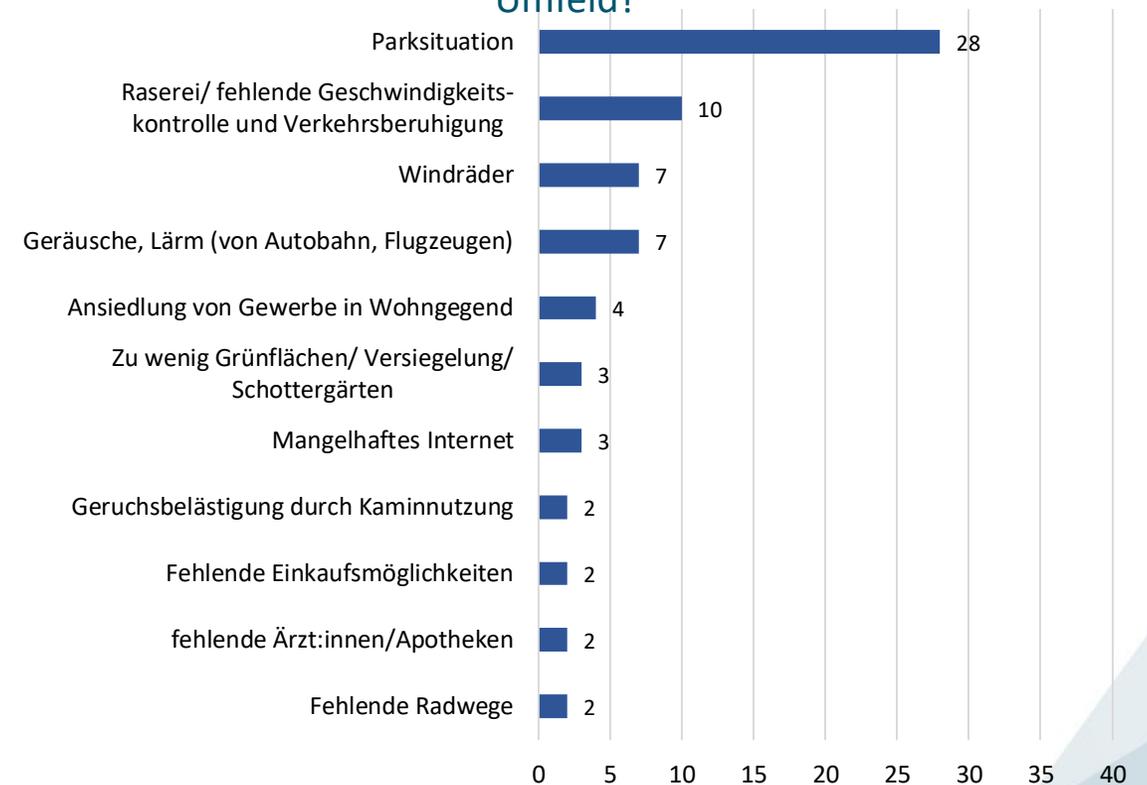
# Vorbereitende Untersuchung

Ergebnisse Eigentümerbefragung: Angaben zum Umfeld

## Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?



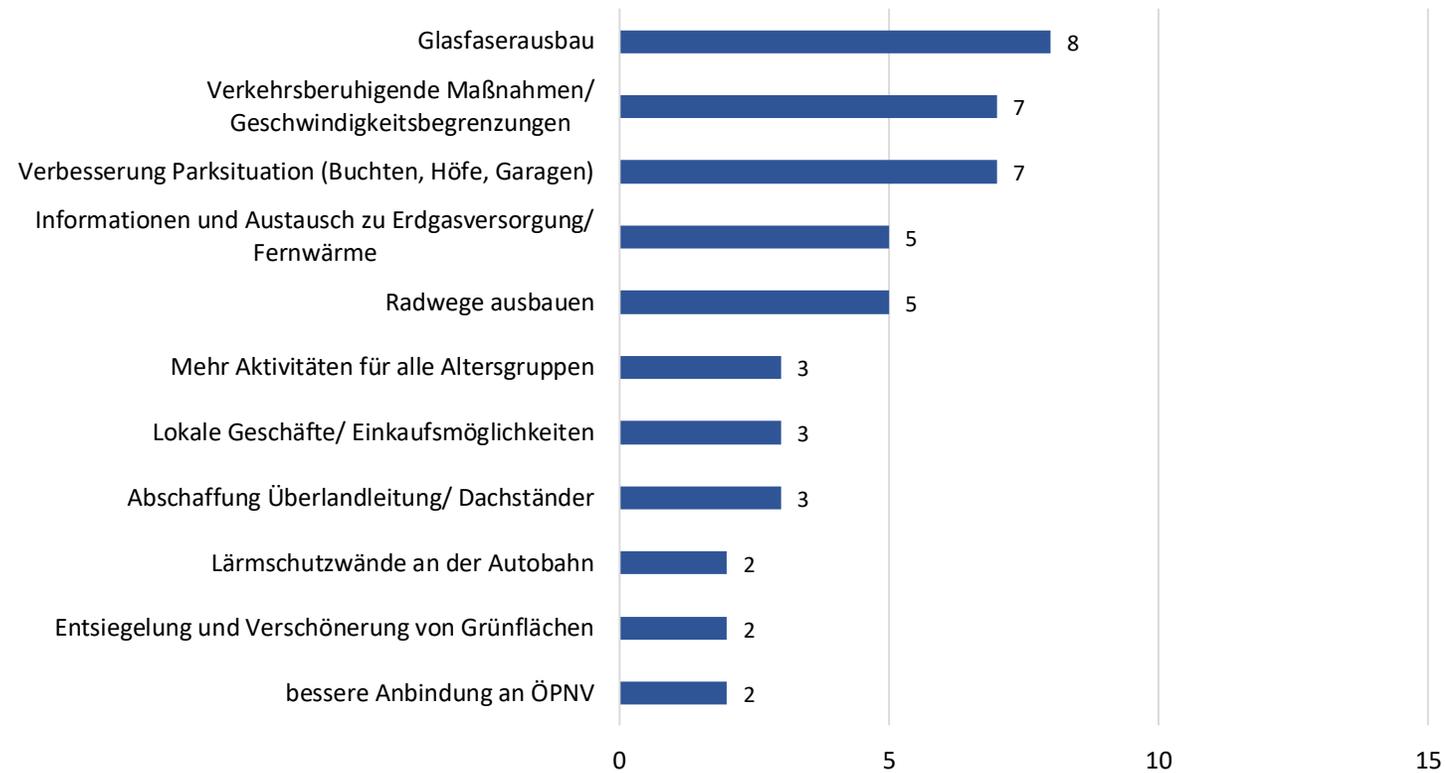
## Was empfinden Sie als besonders störend in Ihrem Umfeld?



# Vorbereitende Untersuchung

Ergebnisse Eigentümerbefragung: Angaben zum Umfeld

## Anregungen, Ideen, Wünsche, besondere Erwartungen



# Die steuerliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Nach den **§§ 7h, 10f und 11a** des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Gebäuden (i. S. d. § 177 BGB) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten **erhöht steuerlich abgesetzt** werden.

Um diesen erheblichen Steuervorteil nutzen zu können, ist der Abschluss eines **Modernisierungsvertrages** mit der Gemeinde vor Maßnahmenbeginn erforderlich

Parameter der AfA-Sätze und der AfA-Dauer:

1. Bis zu 9% im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und
2. Bis zu 7% in den darauf folgenden 4 Jahren



# Die steuerliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

## Beteiligung der Öffentlichkeit

### BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN:

Sind Modernisierungsaufwendungen für Gebäude, die innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen. Dabei kommen folgende bescheinigungsfähige Maßnahmen einer Modernisierung in Betracht:

- Veränderung Wohnungszuschnitt
- Verbesserung Belichtung & Belüftung
- Schallschutz
- Sanitäre Anlagen & **Heizungsbau**
- Sicherheit vor Einbruch
- **Energetische Sanierung**
  - **Dachdämmung**
  - **Außenwand / Fassadendämmung**
  - **Fenster und Türen**
  - **Kellerdecke**
  - **Heizungsanlage**

### NICHT BESCHEINIGUNGSFÄHIG:

- Photovoltaikanlagen
- Neubauten, neue Gebäudeteile
- Einbaumöbel, Einrichtungsgegenstände
- Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigungen etc.)
- Eigene Arbeitsleistungen des Eigentümers

*Skonti und Rabatte mindern den bescheinigungsfähigen Aufwand!*

Frank Lösing  
Gebietsleiter Rhein-Main / Mitglied der  
Geschäftsleitung DSK GmbH

Telefon +49 611 3411-3133  
E-Mail frank.loesing@dsk-gmbh.de

Raphael Nalepa  
Projektleitung Zukunft Quartier  
DSK GmbH

Telefon +49 611 3411-3608  
E-Mail raphael.nalepa@dsk-gmbh.de