



# ORTSKERNE WILLEBADESSEN UND PECKELSHEIM FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER



FÖRDERANTRAG  
MUSS VOR  
BAUBEGINN  
GESTELLT  
WERDEN!





# VORWORT DES BÜRGERMEISTERS



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

zur Stärkung unserer Ortskerne Willebadessen und Peckelsheim wurde ein Förderkonzept erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist die Verbesserung der Zukunftsfähigkeit unserer Stadt. Der Bund und das Land NRW unterstützen das Vorhaben im Rahmen des Städtebauförderprogramms finanziell. Diese Zuwendung hilft dabei, zentrale öffentliche Räume, private Gebäude und öffentliche Einrichtungen in den Ortskernen aufzuwerten. Der Blick richtet sich dabei besonders auf die zentralen Ortskerne als Orte der Begegnung miteinander.

Auch für Sie als Immobilieneigentümer besteht die Möglichkeit, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durch die öffentliche Hand bezuschussen zu lassen. Außerdem können Sie Investitionen in Ihr Gebäude erhöht steuerlich absetzen. Voraussetzung ist, dass sich Ihre Immobilie im Sanierungsgebiet „Ortskern Peckelsheim“ oder im Sanierungsgebiet „Ortskern Willebadessen“ befindet.

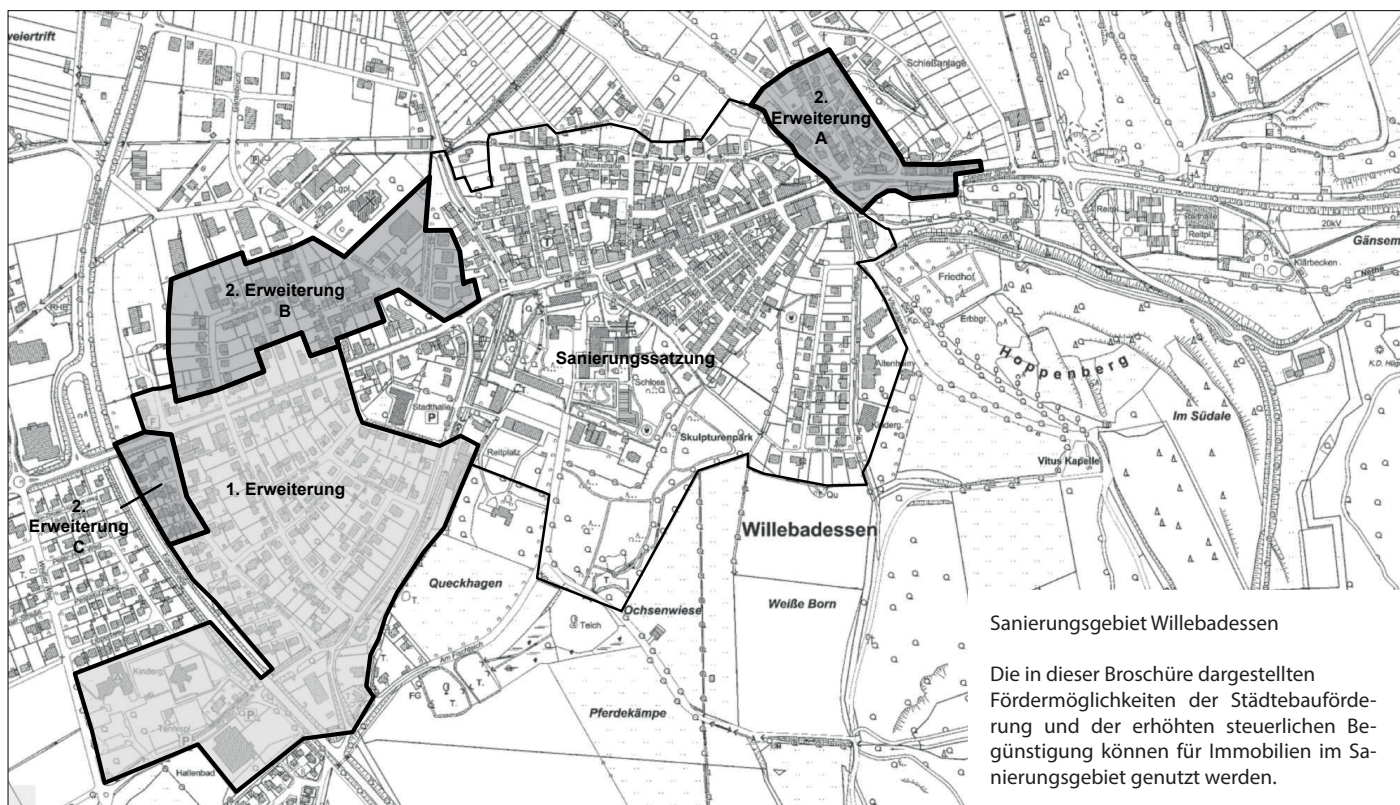
Mit dieser Broschüre erhalten Sie einen ersten Überblick über die Ihnen zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet. Für weitere Informationen oder Fragen stehen Ihnen die Ansprechpartner der Stadt Willebadessen sowie unser Dienstleister DSK gerne zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Stärkung der Ortskerne Willebadessen und Peckelsheim!

Ihr Bürgermeister  
Norbert Hofnagel



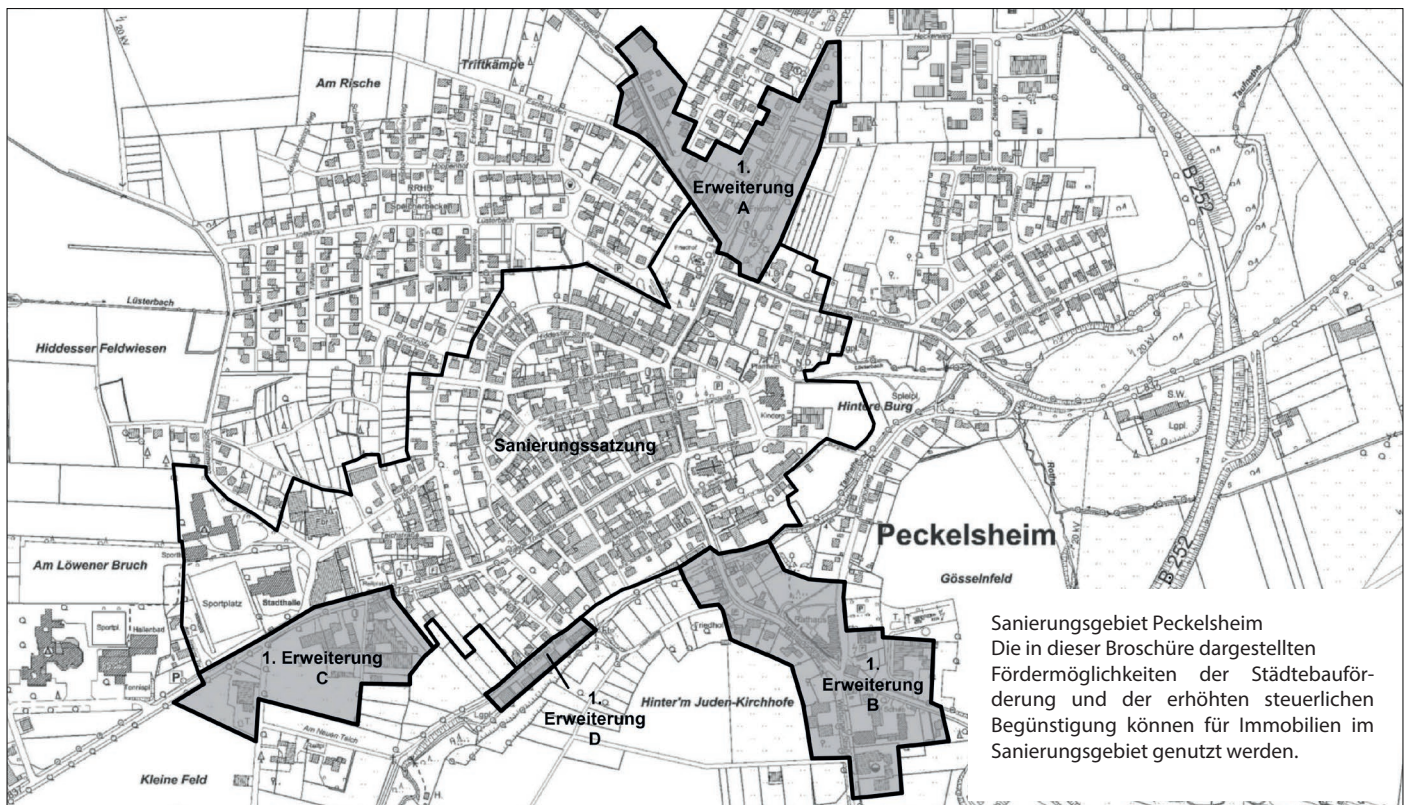


# STÄDEBAUFÖRDERUNG: FASSADEN- UND HOFFLÄCHENPROGRAMM





# STÄDTEBAUFÖRDERUNG: FASSADEN- UND HOFFLÄCHENPROGRAMM



## Was wird gefördert?

- Verbesserung von Gebäudeaußenfassaden
- Erneuerung von Dachflächen auch inkl. ökologisch wertvoller Begrünung
- Herrichtung und Gestaltung von Hofflächen, auch in Verbindung mit dem Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen wie z. B. Garagen, Schuppen und Mauern
- Entsiegelung befestigter Flächen zur Schaffung von nicht-öffentlichen Grün- und Gartenflächen
- Schaffung/Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden
- Erneuerung von sichtbaren historischen Einfriedungen und Stützmauern
- Pflanzung von heimischen Heckenpflanzen

Die Förderung mehrerer Teilmaßnahmen ist möglich. Neben Baukosten sind Ausgaben für vorbereitende Maßnahmen wie fachliche Planungen, Beratung und Betreuung ebenfalls anteilig förderfähig.

## Wie wird gefördert?

Eine Förderung ist möglich, wenn für die jeweilige Maßnahme keine anderen Förderprogramme (wie beispielsweise der KfW oder NRW.Bank) in Anspruch genommen werden können. Dies ist insbesondere bei energetischen Maßnahmen zu prüfen.

Der Zuschuss beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 500 Euro (Bagatellgrenze) beträgt. Der Zuschuss darf den Betrag von 10.000 Euro pro Maßnahme nicht überschreiten (20.000 bei denkmalgeschützten Gebäuden).

Weitere Informationen können Sie der Vergaberichtlinie der Stadt zur Förderung der Profilierung- und Standortaufwertung entnehmen. Diese stellen Ihnen die DSK oder die Stadt Willebadessen gerne zur Verfügung.



# STÄDTEBAUFÖRDERUNG: MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG

## Was wird gefördert?

Maßnahmen, die zur durchgreifenden Sanierung einer denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Immobilie (innen und außen) dienen, z. B.:

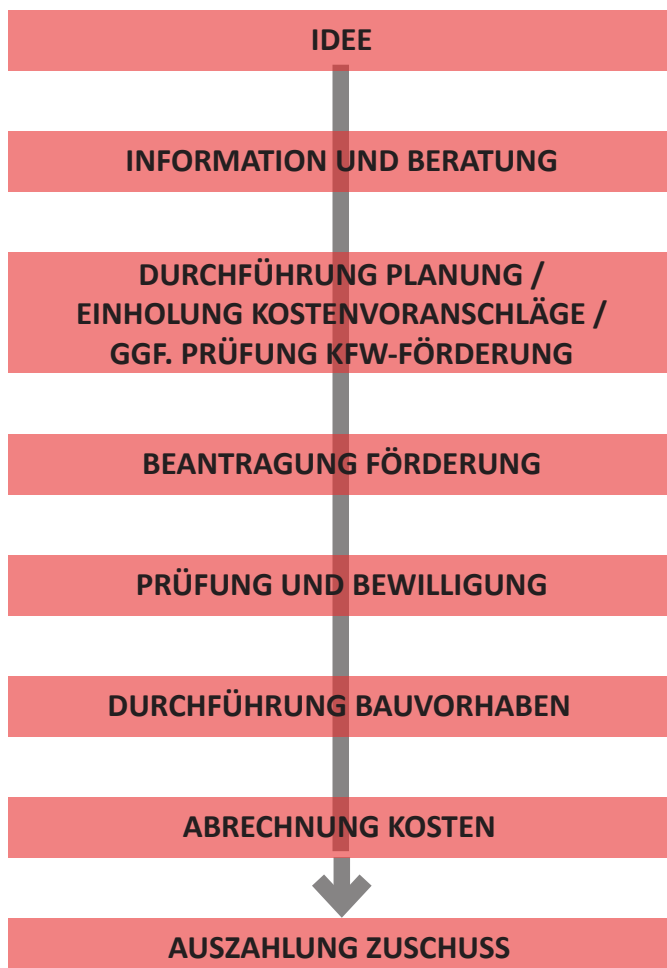
- Anpassung von Grundrissen
- Erneuerung von Elektroinstallationen
- Austausch sanitärer Einrichtungen
- Maßnahmen der Barrierefreiheit
- Maßnahmen, die über das Fassaden- und Hofflächenprogramm gefördert werden, falls sie im Zuge einer durchgreifenden Modernisierung stattfinden

Ziel einer Fördermaßnahme ist die Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden und sonstigen Anlagen durch die Umsetzung eines Maßnahmenbündels. Im Zuge der Modernisierung erfolgt eine Verbesserung des Gebrauchswertes. Die Instandsetzungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Missständen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht gefördert.

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von bis zu 25 % der förderfähigen Kosten. Die aus der Gebäudenutzung zu erwartenden Einnahmen sowie die Finanzierung werden bei der Ermittlung der Förderhöhe berücksichtigt. Förderanträge können Sie jährlich über die Stadt bei der Bezirksregierung stellen.



## Ablauf Förderung





# STÄDTEBAUFÖRDERUNG: MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG

Gutes Beispiel aus Rahden:



Vorher

Nachher



## Welche Bedingungen sind noch zu beachten?

- Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Förderung.
- Die Maßnahme muss innerhalb eines der Sanierungsgebiete Willebadessen oder Peckelsheim liegen.
- Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Personen mit eigentümergeicher Rechtstellung.
- Mit der Durchführung der Maßnahme darf vor Bewilligung nicht begonnen werden.
- Die Baumaßnahmen müssen von Fachbetrieben durchgeführt werden.
- Erforderliche Genehmigungen müssen vorliegen.
- Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Antragsteller.
- Die Durchführungsfrist wird nach Absprache zwischen dem Eigentümer und der Stadt vertraglich festgehalten.



## Übersicht der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

Rechtsgrundlage	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungssätze
§ 7 EStG	Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden (vermietetes Gewerbe oder Wohneinheiten außerhalb von Sanierungsgebieten)	33 bis 50 Jahre	1,25 % bis 10 % pro Jahr
§ 7 h EStG	Modernisierung und Instandsetzung von vermieteten Gebäuden in Sanierungsgebieten	8 Jahre 4 Jahre	bis zu 9 % pro Jahr bis zu 7 % pro Jahr
§ 10 f EStG	Aufwendungen an selbstgenutztem Wohneigentum in Sanierungsgebieten	10 Jahre	bis zu 9 % pro Jahr
§ 11 a EStG	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungsgebieten	2 bis 5 Jahre	bis zu 50 % pro Jahr

### Was ist zu beachten?

Unabhängig von den genannten Zuschüssen können Sie als Immobilieneigentümer in den Sanierungsgebieten Wilbadessen und Peckelsheim auch die erhöhte steuerliche Begünstigung für Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude gemäß §§ 7h, 10f, und 11a EStG in Anspruch nehmen. Möglich ist es beispielsweise, Arbeitsleistungen – ausgeführt durch ein beauftragtes Fachunternehmen – sowie Materialkosten steuerlich geltend zu machen. Jedoch ist nicht alles absetzbar: Neubau, Grundstückserwerb oder Luxusmodernisierungen sind grundsätzlich nicht begünstigungsfähig.

Je nachdem, ob das Gebäude selbst genutzt oder vermietet

wird, können die Kosten in Abhängigkeit zu Ihrem Steueraufkommen innerhalb von wenigen Jahren zu 90 - 100 % beim Finanzamt geltend gemacht werden. Voraussetzung hierfür ist, dass vor Durchführung der Arbeiten ein Vertrag mit der Stadt geschlossen wird, der beim Finanzamt gemeinsam mit einer Bescheinigung der Stadt nach Bauabschluss vorzulegen ist.

Die Prüfung sowie eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuerbegünstigung obliegen dem zuständigen Finanzamt. Fragen zum Thema erhöhte steuerliche Begünstigung sollten Sie auch mit einem Steuerberater klären.

### Gutes Beispiel aus Steinheim (Westf.):





# KfW: BARRIEREREDUZIERUNG UND EINBRUCHSCHUTZ

## Was wird gefördert?

### Barrierereduzierung

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- Eingangsbereich und Wohnungszugang
- Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
- Anpassung der Raumgeometrie
- Maßnahmen an Sanitärräumen
- Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen



### Einbruchschutz

Förderung auch außerhalb  
der Sanierungsgebiete!

- Einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren
- Nachrüstsysteme für Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Türspione
- Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden
- Einbruch- und Überfallmeldeanlage
- Baugebundene Assistenzsysteme



## Wer wird gefördert?

- Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit maximal zwei Wohneinheiten
- Ersterwerber eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer sanierten Wohnung
- Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen
- Mieter von Wohnungen und Einfamilienhäusern





Gutes Beispiel aus Oerlinghausen:



## Wie wird gefördert?

Bei Einzelmaßnahmen zur Barrierereduzierung beträgt der Zuschussatz 10 % der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag und für den Standard Altersgerechtes Haus 12,5 % pro Antrag. Für Maßnahmen zur Barrierereduzierung werden förderfähige Investitionskosten bis maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit bezuschusst. Ein Antrag kann gestellt werden, wenn eine Investition von mindestens 2.000 Euro geplant ist.

Bei Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz beträgt der Fördersatz 20 % der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag. Sofern die förderfähigen Investitionskosten 1.000 Euro übersteigen, werden die ersten 1.000 Euro mit 20 % und die restlichen förderfähigen Investitionskosten mit 10 % gefördert. Für Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz werden förderfähige Investitionskosten bis maximal 15.000 Euro pro Wohneinheit bezuschusst. Ein Antrag kann erst gestellt werden, wenn mindestens 500 Euro investiert werden.

## Was ist zu beachten?

Die Zuschüsse sind vor Beginn des Vorhabens zu beantragen.

Beide Maßnahmen können alternativ auch mit einem Kredit aus dem Programm Altersgerecht Umbauen gefördert werden.

Detaillierte Informationen zu den KfW-Förderprogrammen erhalten Sie im KfW-Infocenter telefonisch unter der Telefonnummer 0800-5399002 (kostenfrei) oder im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de). Für eine Erstberatung können Sie sich gerne an die Ansprechpartner der DSK wenden (siehe Kontaktdaten letzte Seite).



# KfW: WOHNRAUM ZUKUNFTSFÄHIG MODERNISIEREN

## Was wird gefördert?

- 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)

## Was ist zu beachten?

Förderung auch außerhalb der Sanierungsgebiete!

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

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

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



## Förderprodukte der KfW für Bestandsimmobilien:

### KfW-Förderung

#### WOHNUNGSBESTAND ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

- Erreichung KfW-Effizienzhaus-Standard (durchgreifende Sanierung) oder
- Durchführung von Einzelmaßnahmen
- zinsgünstiges Darlehen oder Zuschuss
- Zuschuss zur Baubegleitung
- Antrag direkt an KfW

#### WOHNUNGSBESTAND ALTERSGERECHT UMBAUEN

- Durchführung von barrierereduzierenden Maßnahmen in der Wohnung und im Wohnumfeld
- Bau von Aufzügen, Liften
- zinsgünstiges Darlehen
- Zuschuss zur Baubegleitung
- Antrag über Hausbank

Nachweis der Energieeinsparung durch Sachverständigen erforderlich!



# BAFA: HEIZEN MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN

## Was wird gefördert?

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert im Rahmen des Programms „Förderung für das Heizen mit Erneuerbaren Energien ab 2020“ den Austausch und die Neuinstallation von Heizungsanlagen.

Bei Neubauten werden folgende Maßnahmen gefördert:

- Solarkollektoranlagen (Förderung mit 30%)
- Wärmepumpenanlagen (Förderung mit 35%)

Förderfähig in bestehenden Gebäuden (zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits seit 2 Jahren ein Heizungs- bzw. Kühlsystem in Betrieb):

- Errichtung oder Erweiterung von Solarthermieanlagen (Förderung bis zu 30%)
- Installation und Nachrüstung von Biomasseanlagen (Förderung bis zu 35%)
- Errichtung und Nachrüstung effizienter Wärmepumpenanlagen (Förderung bis zu 35%)
- Hybridheizungen (Förderung 30-35%)
- Erweiterung „Renewable Ready“ Gas - Brennwertheizungen (Förderung bis zu 20%)
- Austauschprämie Ölheizungen (bei Ersatz einer Ölheizung erhöht sich der Fördersatz um zehn Prozentpunkte auf 40 bzw 45 %)

## Was ist zu beachten?

Förderung auch außerhalb der Sanierungsgebiete!

Der Antrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Der Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrages, der der Ausführung zuzurechnen ist gilt als Vorhabenbeginn. Planungsleistungen dürfen bereits vor der Antragstellung erbracht werden. Eine Kumulierung mit weiteren Fördermitteln für die gleichen förderfähigen Kosten ist grundsätzlich möglich. Es gelten Ausnahmen.

Detaillierte Informationen zu den BAFA Fördermöglichkeiten erhalten Sie unter der kostenfreien Servicenummer des BAFA unter: 0800 0115 000 oder im Internet unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de)



**Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle**

Art der Heizungsanlage	Gebäudebestand		Neubau
	Fördersatz	Fördersatz mit Austausch Ölheizung	Fördersatz
Solarthermieanlage	30%	30%	30%
Biomasse- oder Wärmepumpenanlage	35%	45%	35%
Erneuerbare Energien Hybridheizung	35%	45%	35%
Nachrüstung eines Sekundärbauteils für die Biomasseanlage zur Partikelabscheidung oder Brennwertnutzung	35%		35%
Gas Hybridheizung	mit erneuerbarer Wärmeerzeugung	30%	40%
	mit späterer Einbindung der erneuerbaren Wärmeerzeugung	20%	



Förderung auch außerhalb  
der Sanierungsgebiete!

## Heizungsoptimierung

### Was wird gefördert?

- Ersatz von Heizungs-Umwälzpumpen und Warmwasser-Zirkulationspumpen durch hocheffiziente Umwälzpumpen und Warmwasser-Zirkulationspumpen
- Heizungsoptimierung durch einen hydraulischen Abgleich bei bestehenden Heizsystemen

Förderfähig in Verbindung mit einem hydraulischen Abgleich:

- voreinstellbaren Thermostatventilen
- Einzelraumtemperaturreglern
- Strangventilen
- Technik zur Volumenstromregelung
- Separater Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik und Benutzerinterfaces
- Pufferspeichern
- die professionell erledigte Einstellung der Heizkurve

## Energieberatung

### Was wird gefördert?

Im Rahmen einer Energieberatung für Wohngebäude zeigt Ihnen ein Energieberater, wie Sie Energie sparen können. Sie haben die Wahl, ob der Energieberater entweder:

- die Gesamtanierung in einem Zuge zu einem KfW-Effizienzhaus darstellt oder
- aufzeigt, wie das Gebäude Schritt-für-Schritt über einen längeren Zeitraum durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen umfassend energetisch saniert und der Primärenergiebedarf so weit wie möglich gesenkt werden kann.

### Wie wird gefördert?

Zuschuss in Höhe von 80 % des zuwendungsfähigen Beratungshonorars, maximal 1.300 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.700 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten.

Zuschuss in Höhe von maximal 500 Euro für zusätzliche Erläuterung eines Energieberatungsberichts in Wohnungseigentümerversammlung oder Beiratssitzung.

Bitte beachten Sie, dass die Förderung nicht an den Beratern, sondern an den Energieberater ausgezahlt wird. Der Berater ist jedoch verpflichtet, den Zuschuss mit seinem Beratungshonorar zu verrechnen.

### Wie wird gefördert?

Die Förderung beträgt 30 % der Nettoinvestitionskosten für Leistungen sowohl im Zusammenhang mit dem Ersatz von Heizungs-Umwälzpumpen und Warmwasser-Zirkulationspumpen durch hocheffiziente Pumpen als auch im Zusammenhang mit dem hydraulischen Abgleich, höchstens jedoch 25.000 Euro pro Standort.

### Was ist zu beachten?

Detaillierte Informationen zu den BAFA Fördermöglichkeiten erhalten Sie unter der kostenfreien Servicenummer des BAFA unter: 0800 0115 000 oder im Internet unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de)



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

### An wen richtet sich die Förderung?

Das Angebot einer Energieberatung für Wohngebäude richtet sich an folgende Zielgruppen:

- Eigentümer von Wohngebäuden
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Nießbrauchberechtigte
- Mieter/Pächter

### Was ist zu beachten?

Eine geförderte Energieberatung können Sie nur in Anspruch nehmen, wenn:

- Ihr Gebäude in Deutschland steht,
- der Bauantrag für das Wohngebäude mindestens zehn Jahre zurückliegt,
- das Gebäude überwiegend dem Wohnen dient.

Detaillierte Informationen zu den BAFA Fördermöglichkeiten erhalten Sie unter der kostenfreien Servicenummer des BAFA unter: 0800 0115 000 oder im Internet unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de)



Förderung auch außerhalb  
der Sanierungsgebiete!

## Was wird gefördert?

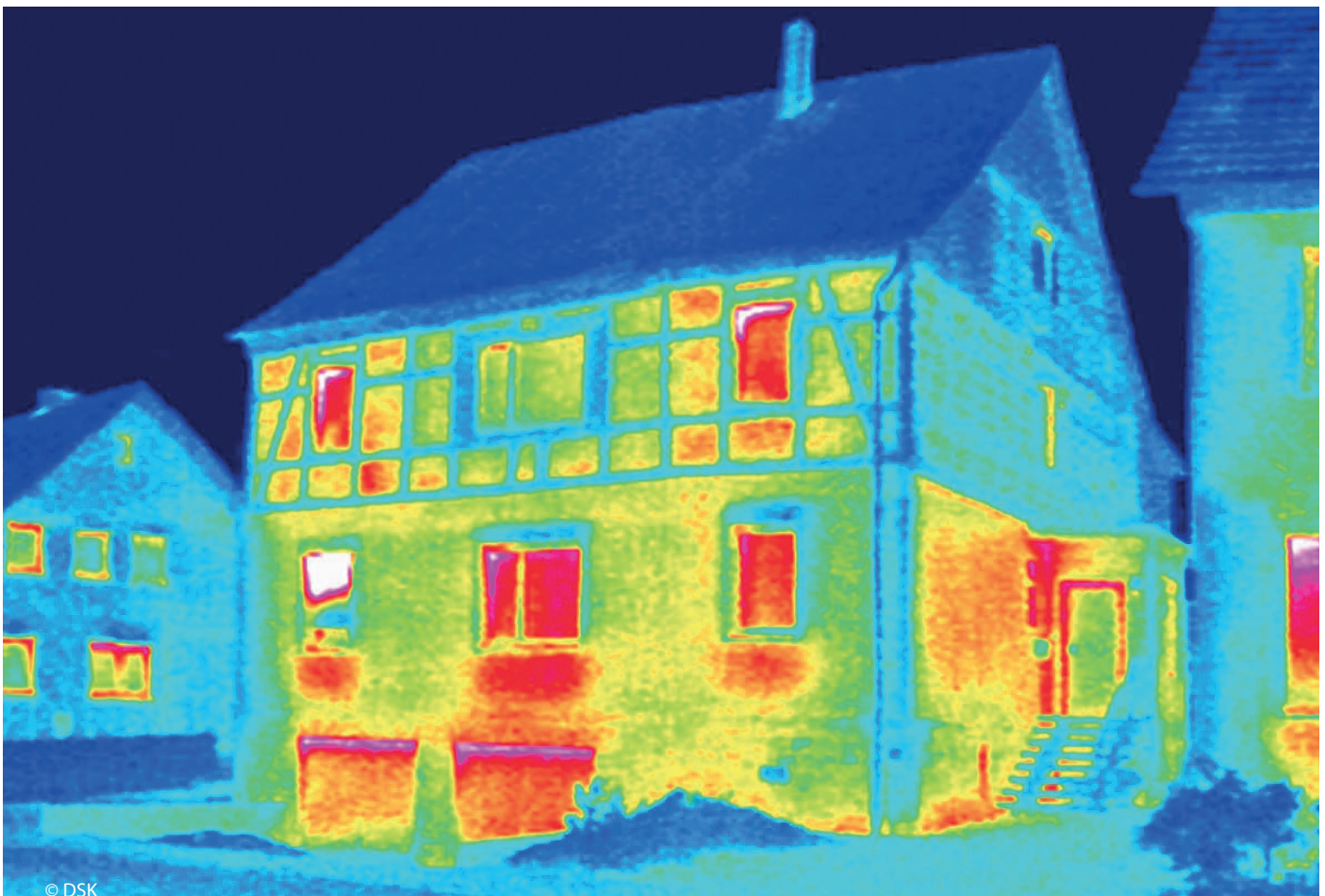
Die NRW.Bank fördert im Rahmen des Programms „Gebäudesanierung“ zum Beispiel energetische Sanierungsmaßnahmen, die den gesetzlichen Anforderungen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen:

- Verbesserung der Energieeffizienz (z. B. Fenster, Wärmedämmung)
- Erneuerung von Heizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch notwendigen Maßnahmen
- Modernisierung und Instandsetzung mit dem Ziel den Ressourcenverbrauch zu verringern (z. B. Sanitärinstallation, Wasserversorgung)
- Barrierereduzierung (z. B. Nachrüstung von Aufzügen, Wohnungszuschnitt)
- Behebung baulicher Mängel (z. B. in Hinblick auf Schadstoffsanierung)
- Bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz

## Was ist zu beachten?

Ziel des Programms ist die Steigerung der Energieeffizienz, Verbesserung des Umweltschutzes sowie des barrierefreien Umbaus. Gefördert werden Privatpersonen, die Investitionsmaßnahmen an selbst oder fremd genutztem Wohneigentum-auch außerhalb eines Sanierungsgebiets-durchführen. Je nach Vorhaben bietet die NRW.Bank zinsgünstige Darlehen.

Detaillierte Informationen zu den NRW.Bank-Fördermöglichkeiten erhalten Sie im NRW-Bank Service-Center Telefon: 0211-91741-4800 oder im Internet unter [www.nrw-bank.de](http://www.nrw-bank.de).







© DSK

## SPRECHEN SIE UNS AN - WIR BERATEN SIE GERNE !



Stadt Willebadessen  
Adinghofweg 1  
34439 Willebadessen

Abteilungsleitung:

Dipl.-Ing. Markus Blaschek  
Telefon: 05644/8860  
E-Mail: [m.blaschek@willebadessen.de](mailto:m.blaschek@willebadessen.de)

[www.willebadessen.de](http://www.willebadessen.de)



Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH  
Mittelstraße 55  
33602 Bielefeld

Stefan Hasenbein  
Telefon: 0521 / 584864-22  
E-Mail: [stefan.hasenbein@dsk-gmbh.de](mailto:stefan.hasenbein@dsk-gmbh.de)

Marie Mörchen  
Telefon: 0521 / 584864-35  
E-Mail: [marie.moerchen@dsk-gmbh.de](mailto:marie.moerchen@dsk-gmbh.de)

[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stand: 08/2020