

# GEMEINDE OSTELSHEIM

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME „ORTSMITTE OSTELSHEIM“

BÜRGERINFOVERANSTALTUNG AM 26. JANUAR 2026

Fördermöglichkeiten für private Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet



# GLIEDERUNG

---

**A**

**ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN**

**B**

**VERFAHRENSWAHL**

**C**

**FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE**

**D**

**FINALE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS**



### GISEK

- **Bestandserhebung und Analyse**
- **Bürgerbeteiligung / Planungswerkstatt:** Ergebnisse der Bestandserhebung und Analyse, SWOT-Analyse...
- **Neuordnungskonzept & Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- **Termin mit Regierungspräsidium:** Vorstellung des Antragsgebiets (Vorort)
- **GISEK-Beschluss**



### NEUANTRAG

- **Antragsfrist: 02. November** → ggfs. Zuwendungsbescheid i.d.R. April/Mai im Folgejahr
- **Beschluss über die Durchführung der Voruntersuchung (VU)** → Beauftragung Sanierungsträger
- **VU inkl. Beteiligung TÖBs/Privater** (ca. 4 Wochen)
- **Vorstellung VU und Infoveranstaltung** zum Thema Sanierung / Verfahrenswahl /Fördersätze...
- **Beschluss Sanierungsgebiet** als Satzung

# A ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

---

## Aufnahme in Städtebauförderung und Prozess Vorbereitende Untersuchung

1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ✓
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 27.06.2025 ✓
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 03.07.2025 ✓
4. Information und Befragung aller Eigentümer/Mieter/Pächter im Untersuchungsgebiet nach dem Zustand der Gebäude und den Modernisierungsabsichten nach § 138 Abs. 1 BauGB ✓
5. Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB ✓
6. Auswertung der Ergebnisse ✓
7. Erstellung des VU-Berichts mit Abwägung der Stellungnahmen, Präzisierung des Neuordnungskonzepts/ der KuF und Empfehlung der Verfahrenswahl in Rücksprache mit dem Regierungspräsidium ✓

Aktuelle Gebietsabgrenzung  
Vorbereitende Untersuchungen



Untersuchungsbereich |  
Ortsmitte Ostelsheim

Abgrenzung Antragsgebiet (ca. 26,6 ha)

1:4.500

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Ostelsheim

Reschl  
Stadtentwicklung

Stuttgart, Juni 2025

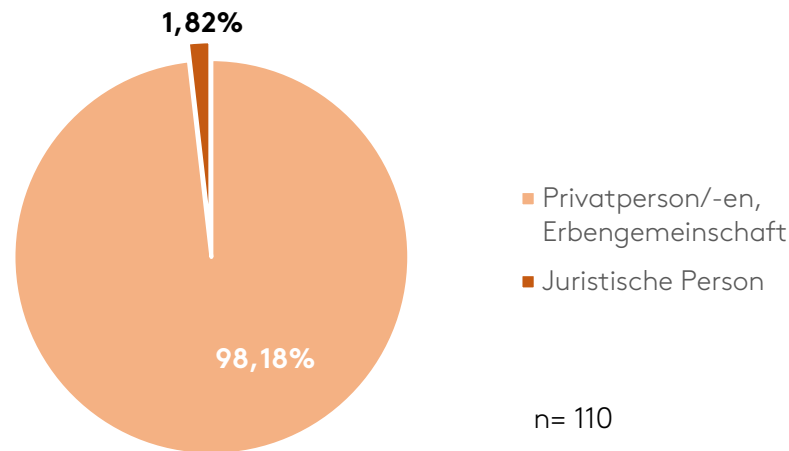


Reschl  
Stadtentwicklung

Befragung Privater

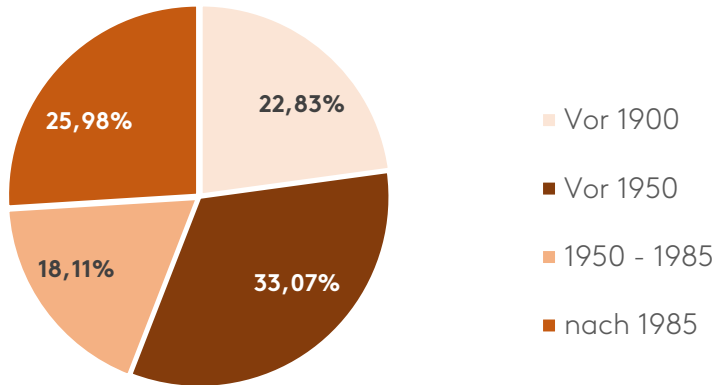
- 384 Personen wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 110 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von **28,7 %**
- 340 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 117 Objekten Rückmeldung
- **34,4 %** des Gebäudebestands

Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?

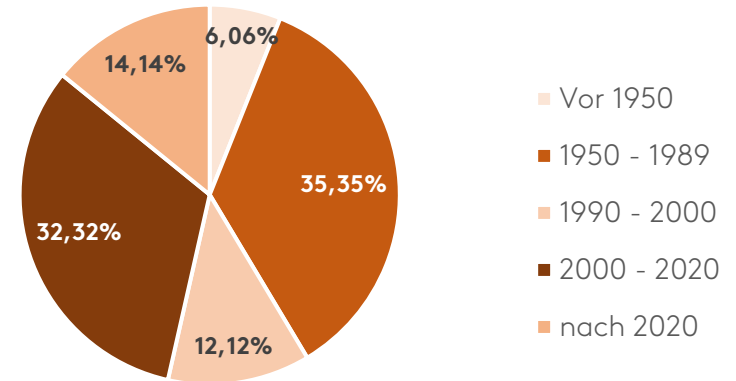


Befragung Privater

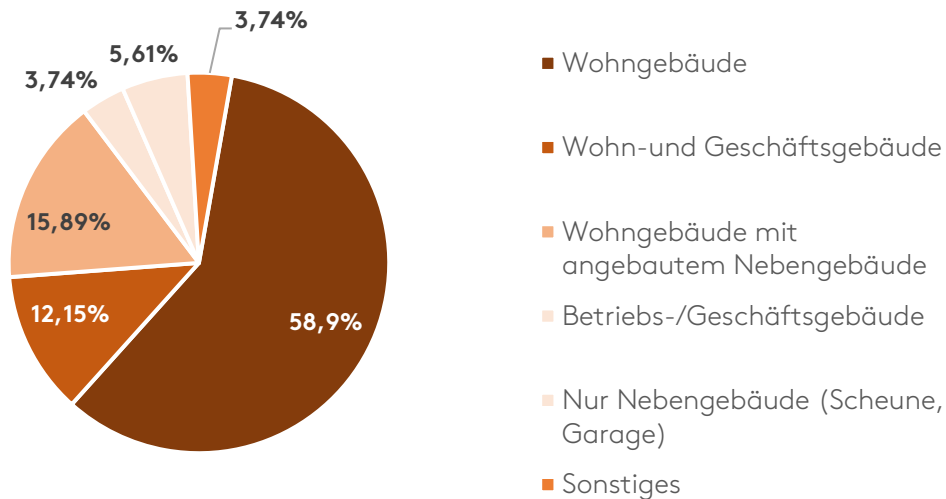
**Frage 2:** Wie **alt** ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) ?



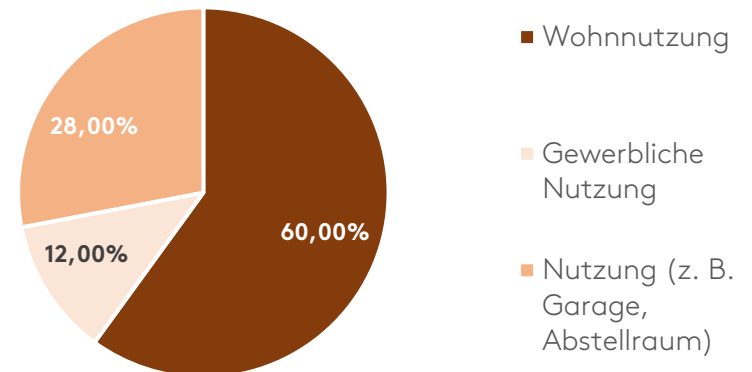
**Frage 2.2:** Wann war die letzte größere **Umbaumaßnahme**?



**Frage 3:** Welche **Nutzung** hat das Gebäude?

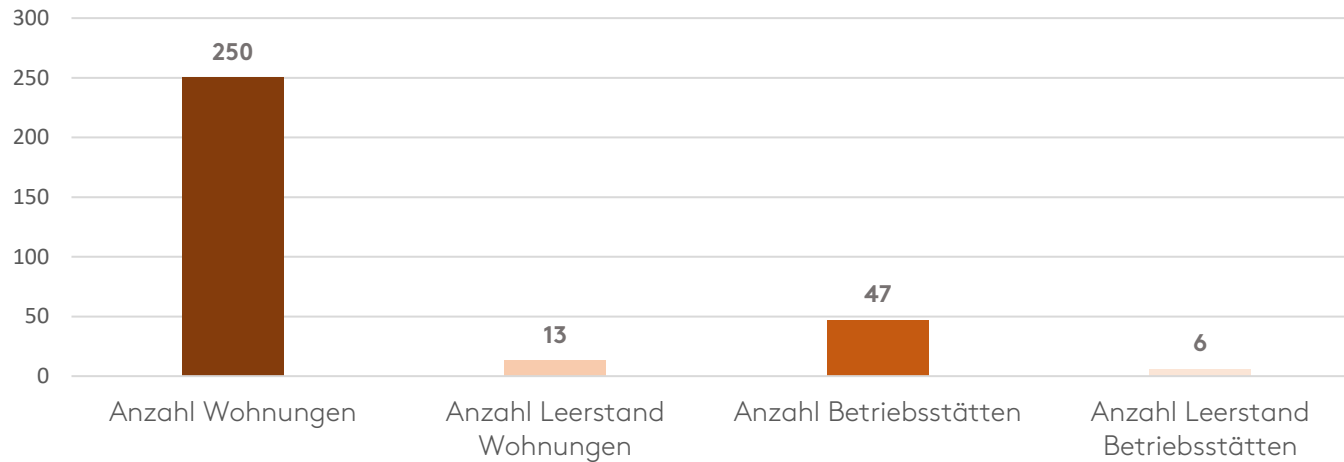


**Frage 4:** Welche **Erdgeschossnutzung** ist vorhanden?

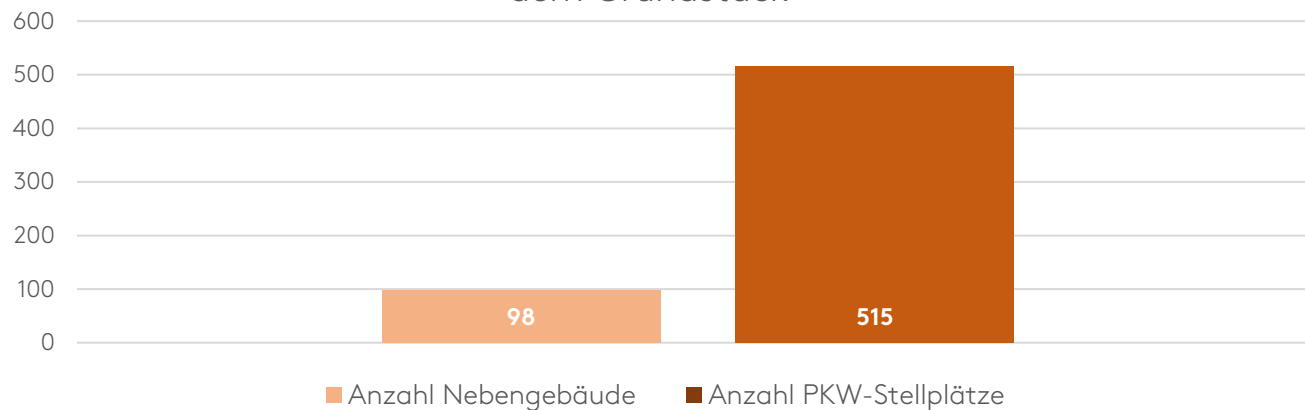


Befragung Privater

Frage 5: Wie viele Wohnungen bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude



Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück

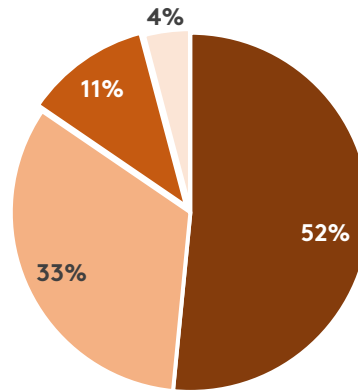


Befragung Privater

Frage 7.1 : Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien:

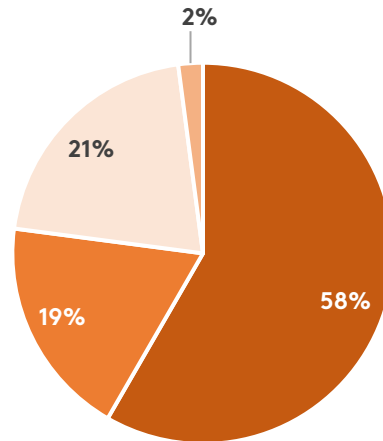
**Zugangs-/ Außenbereich**

- Optische Unversehrtheit/ gestaltete Fläche
- Kleine Ausbesserungen/ geringe optische Mängel/ schwer zugänglich
- Geländer fehlend oder beschädigt/ Beläge beschädigt oder ungleich/ Unebenheiten
- Schlaglöcher/ beschädigte Stützmauer/ gefährdete Standsicherheit



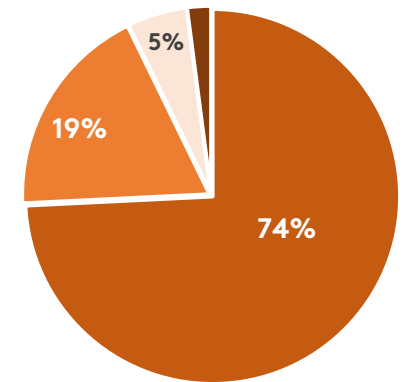
Frage 7.2: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: **Fassade/ Mauerwerk**

- Optische Unversehrtheit/ ansprechende Gestaltung
- Mangelhafter Anstrich/ Farbveränderungen/ gestalterische Mängel
- Feuchte Stellen/ abgeplatzter Putz/ Rissbildung/ Farbveränderungen/ ortsuntypische Verkleidung
- Feuchteschäden/ Putz großflächig abgeplatzt/ gefährdete Standsicherheit



Frage 7.3: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: **Dach/ Dachstuhl**

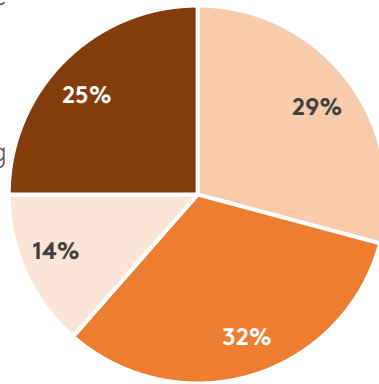
- Optische Unversehrtheit/ dichtes Dach
- Dach ist dicht/ farbliche Veränderung/ ungleiches Verlegemuster
- Verschobene Dachziegel/ Rostbefall Regenrinne/ durchhängende Balken/ Dachdichtigkeit gefährdet
- Dach ist undicht/ Ziegel beschädigt oder fehlend/ Regenrinne undicht



Befragung Privater

Frage 8: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung der **Gebäudefassade**?

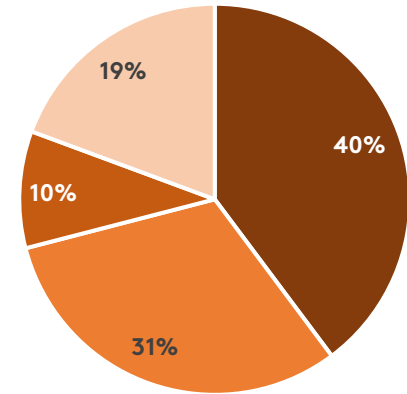
- Ausreichende und umfassende Wärmedämmung/ heutiger Stand
- Vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken
- Wärmedämmung mit sehr geringer Stärke/ wesentliche Teile ungedämmt
- Keine Dämmung vorhanden



n= 96

Frage 8: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung des **Daches**?

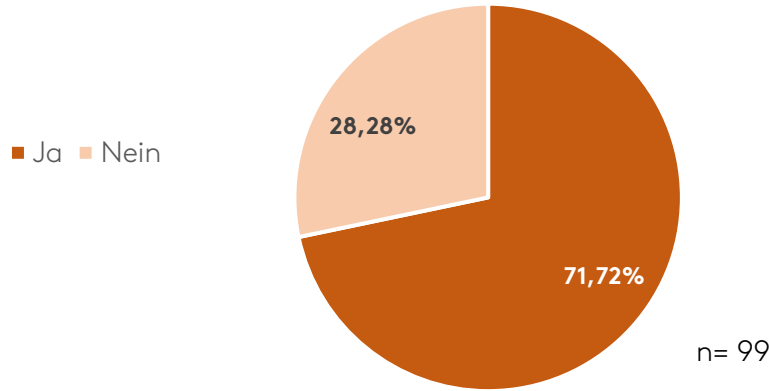
- Ausreichende und umfassende Wärmedämmung/ heutiger Stand
- Vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken
- Wärmedämmung mit sehr geringer Stärke/ wesentliche Teile ungedämmt
- Keine Dämmung vorhanden



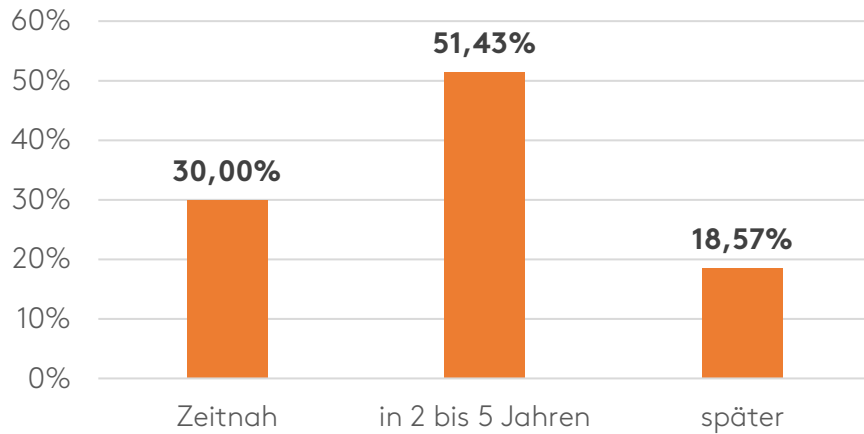
n= 93

Befragung Privater

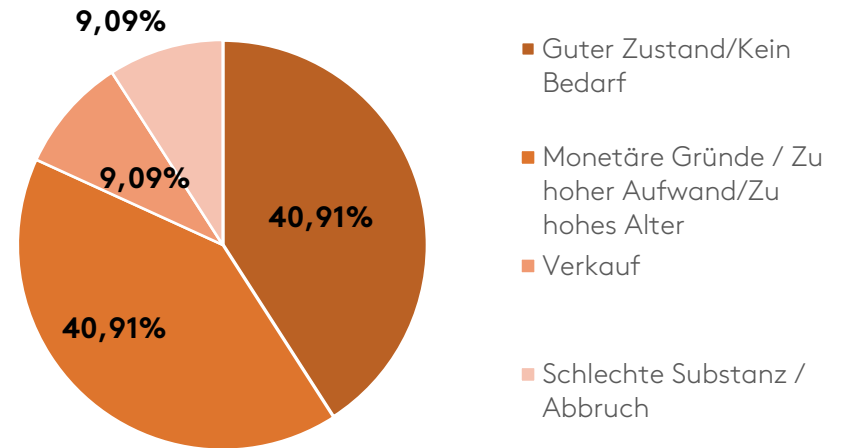
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



Frage 9: Wenn ja, wann?



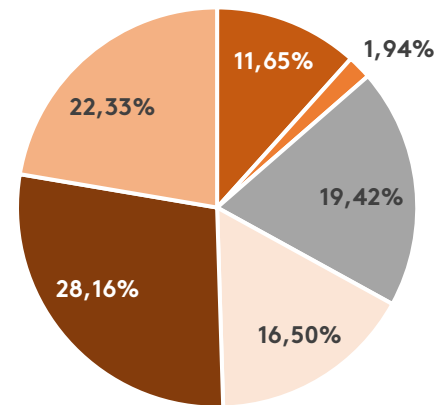
Frage 9: Wenn nein, warum?



n= 70

Frage 10: Welche Absichten haben Sie für die Zukunft Ihres Gebäudes?

- Ich möchte das Grundstück/ Gebäude verkaufen
- Ich möchte das Gebäude/ Gebäudeteile abbrechen
- Ich möchte das Gebäude modernisieren
- Es ist keine Veränderung am Gebäude notwendig
- Es ist keine Veränderung am Gebäude geplant
- Sonstiges

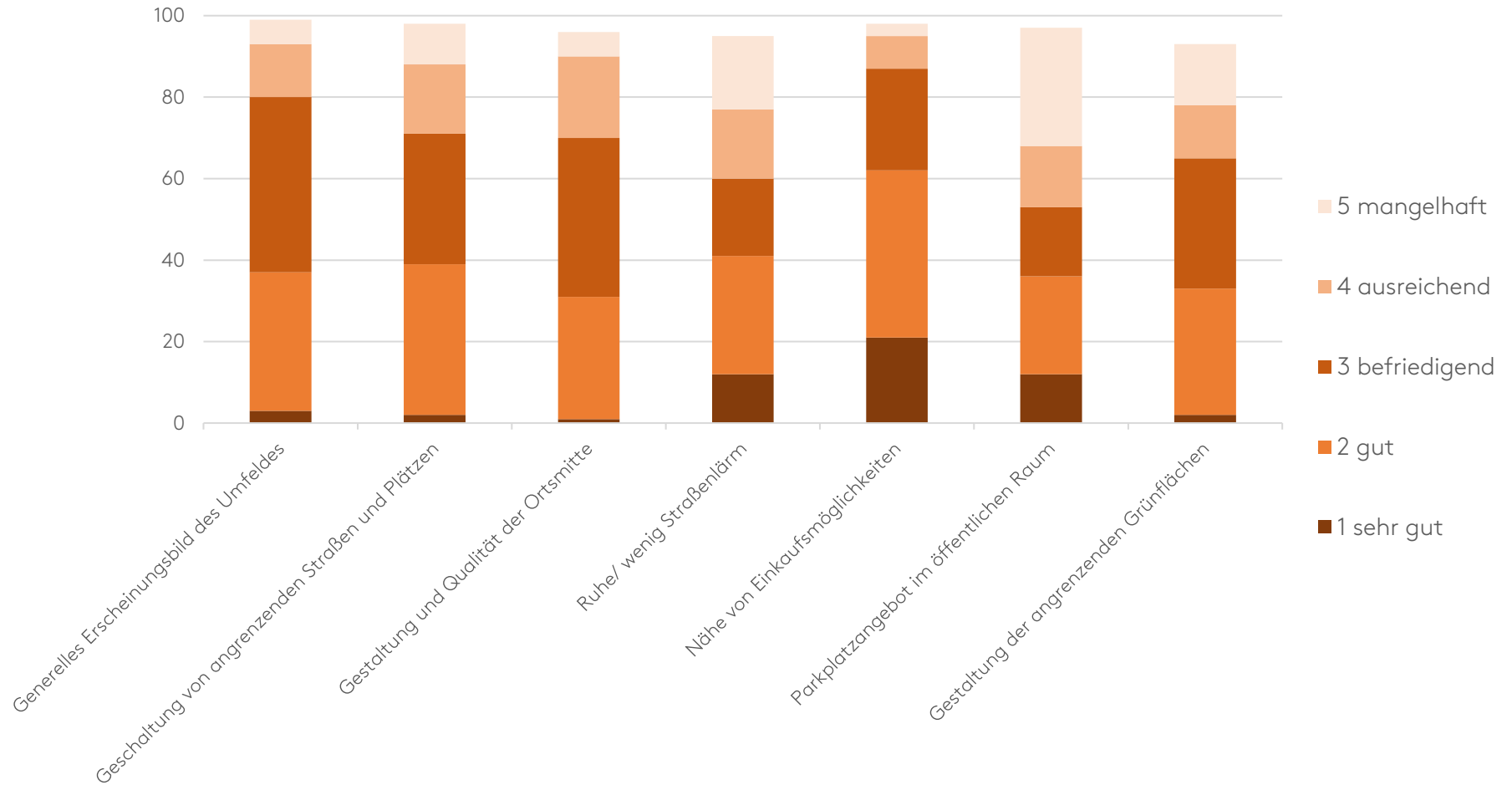


n= 103

Frage 10: Sonstiges

- Modernisierung – Dach (1 Nennung)
- Modernisierung – Heizung (3 Nennungen)
- Modernisierung – Fassade (3 Nennungen)
- Modernisierung – Außenbereich (1 Nennung)
- Vermietung (2 Nennungen)
- Schaffung Wohnraum - Umbau/Neubau (7 Nennungen)
- Energie (PV-Anlage, Wärmepumpe) (4 Nennungen)
- Erbfolge (1 Nennung)

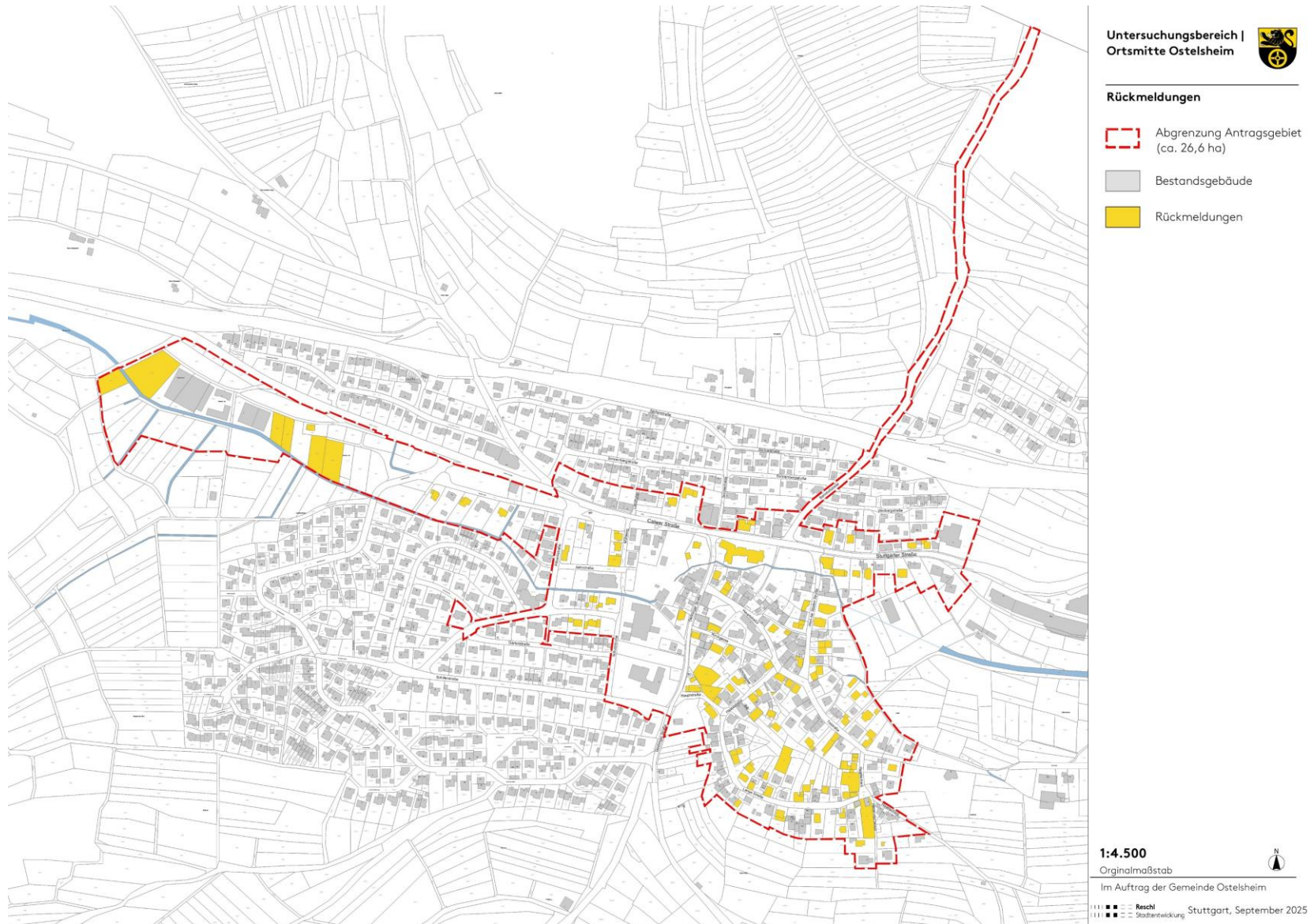
Frage 11: Bewertung des Wohnumfeldes



Frage 12: Haben Sie Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen bezüglich der geplanten Sanierung des Gebiets „Ortsmitte Ostelsheim“ in der Gemeinde Ostelsheim?

- **Belastung durch Verkehr reduzieren, Verkehrssicherheit stärken insbesondere für Fußgänger:innen** (z. B. Lärminderung, Tempo 30/Geschwindigkeitskontrolle, Fußgängerüberwege schaffen, Sichere Kindergarten-/Schulwege, Barrierefreiheit ausbauen, Straßenbeleuchtung erneuern, E-Mobilität fördern) Nennungen: 15
- **Ordnung des ruhenden Verkehrs/Optimierung der Parksituation – mehr Parkplätze v.a. für Kurzzeitparken** Nennungen: 7
- **Schaffung von Treffpunkten/Aufenthaltsorten und Stärkung des Gemeindelebens** (z. B. Bewegungs- und Spielmöglichkeiten, Orte für Kinder u. Jugendliche, Kienzle Areal besser nutzen) Nennungen: 5
- **Ausbau Pflege der öffentlichen Straßen, Plätze und Grünflächen** (z. B. Grünstrukturen stärken, Renaturierung Altbach, Schotterwege pflastern, Erholungsbereich Oberes Tal) Nennungen: 13
- **Aktivierung/Belebung der Ortsmitte** (Wunsch nach gastronomischen Einrichtungen, Einzelhandel und Apotheke) Nennungen: 4
- **Wohnraum aktivieren – Leerstand entgegenwirken, Charakter des Ortes erhalten** (z. B. Nutzung Leerstand in Kirchgasse, Schul- und Hauptstraße) Nennungen: 6
- **Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren schaffen** (z. B. Betreutes Wohnen, Pflegeheim, altersgerechter Wohnraum) Nennungen: 7

## Rückmeldungen






## Modernisierungsbereitschaft



Untersuchungsbereich | Ortsmitte Ostelsheim 

### Modernisierungsabsichten

-  Abgrenzung Antragsgebiet (ca. 26,6 ha)
-  Bestandsgebäude
-  Modernisierungsabsicht

1:4.500

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Ostelsheim

 Reschl  
 Stadtentwicklung Stuttgart, September 2025

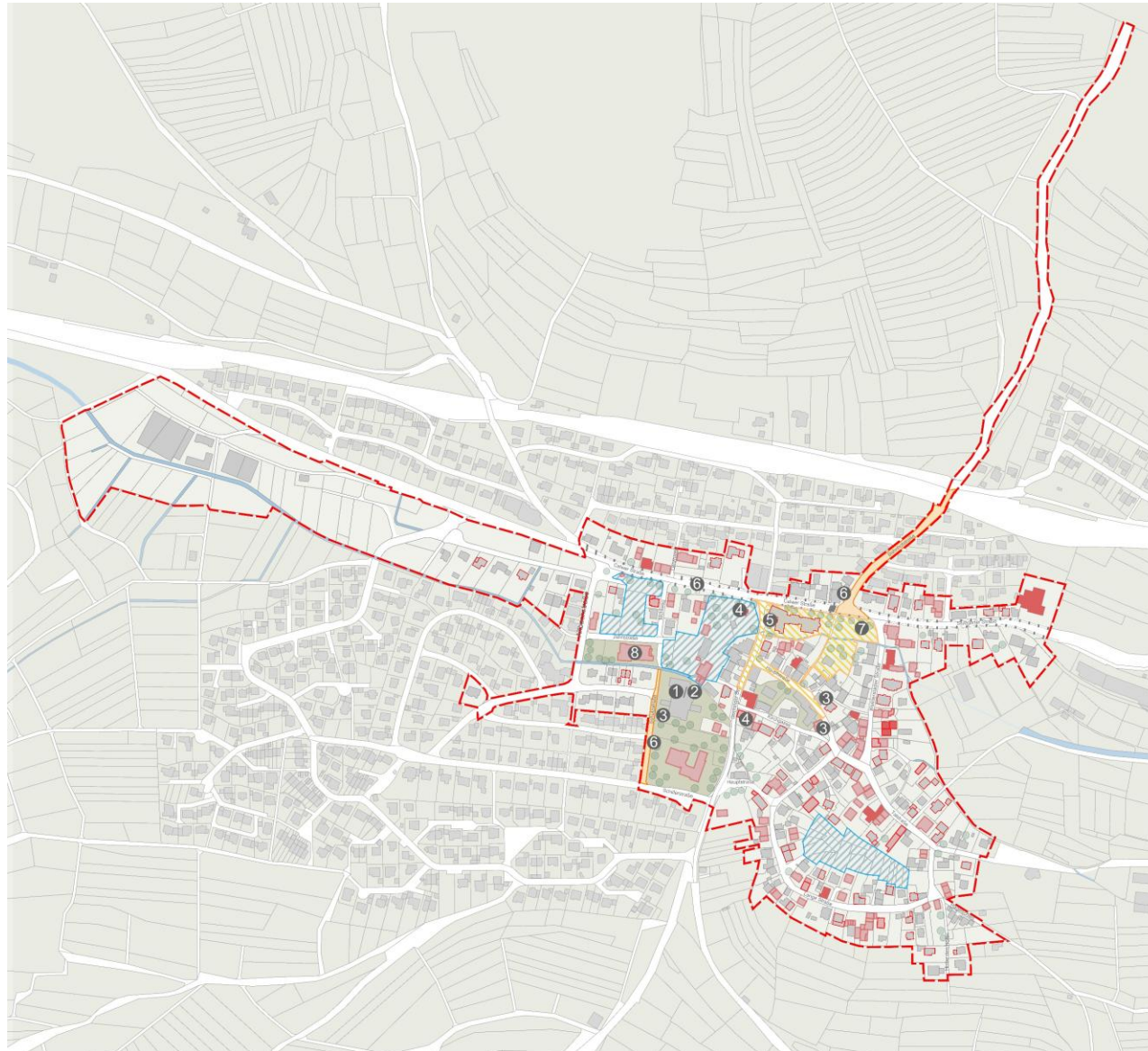
## Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- 20 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- 12 haben sich zurückgemeldet
- 5 haben keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert
- 7 haben keine Bedenken, aber Hinweise gegeben:
  - Deutsche Telekom Technik GmbH
  - Regionalverband Nordschwarzwald
  - Regierungspräsidium Karlsruhe
  - NABU, BUND und LNV (*gemeinsame Stellungnahme*)
  - Landesamt für Denkmalpflege

**Themen der Stellungnahmen:**

- Berücksichtigung der regionalplanerischen Zielfestlegungen sowie des Landesentwicklungsplans
  - Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Hinweis auf Chance für Natur und Renaturierung (Klimawandelanpassung, Ökologie, Artenschutz)
- Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen, frühzeitige Beteiligung der Denkmalpflege

## Neuordnungskonzept - Maßnahmenübersicht



### OSTELSHEIM



### Neuordnungskonzept „Ortsmitte Ostelsheim“

- Abgrenzung Antragsgebiet  
ca. 26,6 Hektar
- Bestandsgebäude
- Altbach
- Gebäude mit erheblichen Mängeln/  
umfangreiche Sanierung
- Gebäude mit substantiellen Mängeln/  
Abbruch prüfen
- Modernisierungsabsicht
- Private Freifläche
- Öffentliche Freifläche
- Grünstrukturen erhalten u. stärken
- Neugestaltung Öffentlicher Raum  
(Platzgestaltung)
- Neugestaltung Verkehrsraum/  
Straßen- und Wegeverbindungen
- Nachverdichtungspotentiale  
(Wohnen, Öffentliche Einrichtungen)
- Neugestaltung Randbereich
- 1/2 Tallisierung des Kindergartens/  
Umgestaltung Außenbereich Kiga
- 3 Sanierung kommunaler Gebäude  
(Hauptstr. 12, Hauptstr. 15, Schutzstr. 5)
- 4 Errichtung eines neuen Quartier- / Bürgerzentrums
- 5 Neugestaltung Ortsmitte
- 6 Verbesserung der Straßen und Wegeverbindungen  
(Schulwege, Wegeverbindung Bahnhofstr.,  
Randbereich Calver Straße)
- 7 Nachverdichtungsfläche mit  
Renovierung Altbach
- 8 Modernisierung der Turn- und Festhalle

1:4.500

Originalmaßstab



Im Auftrag der Gemeinde Ostelsheim

gez. HW, FRH, DS

Reschl  
Stadterwicklung

# B VERFAHRENSWAHL

---

### Das „**vereinfachte**“ Verfahren

unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

### Das „**klassische**“ oder „**umfassende**“ Verfahren

unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB:

- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht



Sowohl im umfassenden als auch im vereinfachten Verfahren kommen sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das **allgemeine Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebiets
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen

## Empfehlung:



„Umfassendes“ Verfahren, da eine Änderungen der Bodenordnung im Gebiet zu erwarten ist:

- Umfassende Neuordnungsbereiche im Sanierungsgebiet vorhanden, die bei Entwicklung (z.B. Wohnbebauungen) zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen
- Deutlich intensivere Grundstücksnutzung durch Art/Maß der baulichen Nutzung

**→ Bodenwerterhöhung zu erwarten, da nicht nur Bestandspflege durch Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden vorgesehen, sondern eine Gebietsumgestaltung angestrebt ist**

## Umsetzung:

- Preisprüfungsrecht von Kaufverträgen
- Anwendung des besonderen Städtebaurechts
- Eintrag eines Sanierungsvermerks in alle Grundbücher
- Gegebenenfalls Erhebung von Ausgleichbeträge

## Ausgleichsbeträge



### Unter welchen Voraussetzungen müssen Sie einen Ausgleichsbetrag zahlen?

Ein Ausgleichsbetrag wird fällig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:



- Grundstück liegt per Satzung im festgelegtem **Sanierungsgebiet**, dass im umfassenden Verfahren durchgeführt wird

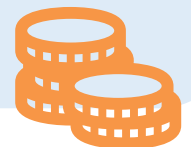


- Gutachterausschuss ermittelt, dass der **Bodenwert des Grundstücks** aufgrund der Sanierung gestiegen ist

### Wie berechnet sich der Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag entspricht der **Wertsteigerung des Grundstücks**, die durch die Sanierung entsteht. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen:

- dem **Anfangswert** → Bodenwert, den das Grundstück **ohne Sanierung** gehabt hätte &
- dem **Endwert** → Bodenwert **nach Abschluss der Sanierung**



## Ausgleichsbeträge

### Wann muss der Ausgleichsbetrag bezahlt werden?

- **In der Regel:** nach Abschluss der Sanierung
- **Vorher:** Möglichkeit zur Stellungnahme und Klärung, ob eigene Aufwendungen angerechnet werden können



## Ausgleichsbeträge



Eine vereinfachte Rechnung (orientiert sich **nicht** an realen Werten)

zur Veranschaulichung:

**Wert zum Zeitpunkt Beginn der Sanierung:** 20 € pro Quadratmeter Grundstück

**Wert zum Ende der Sanierung:** 28 €

**Marktübliche Preissteigerung:** 5 €

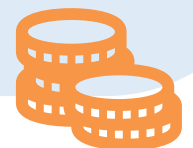
1) Wert am Ende der Sanierung minus marktübliche Preissteigerung

$$\longrightarrow 28 \text{ €} - 5 \text{ €} = 23 \text{ €}$$

2) Ermittelter Wert (23 €) minus ursprünglicher Wert (20 €):

$$\longrightarrow 23 \text{ €} - 20 \text{ €} = 3 \text{ €}$$

In diesem fiktiven Beispiel wäre die Höhe des Ausgleichsbetrags **3 € / m<sup>2</sup>**.



# C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

---

## ... zu beachten



- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen Anteils** der förderfähigen Kosten
- **Restmodernisierungen** möglich (falls vorangegangene Baumaßnahme)
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** und **energetisch sinnvoll**

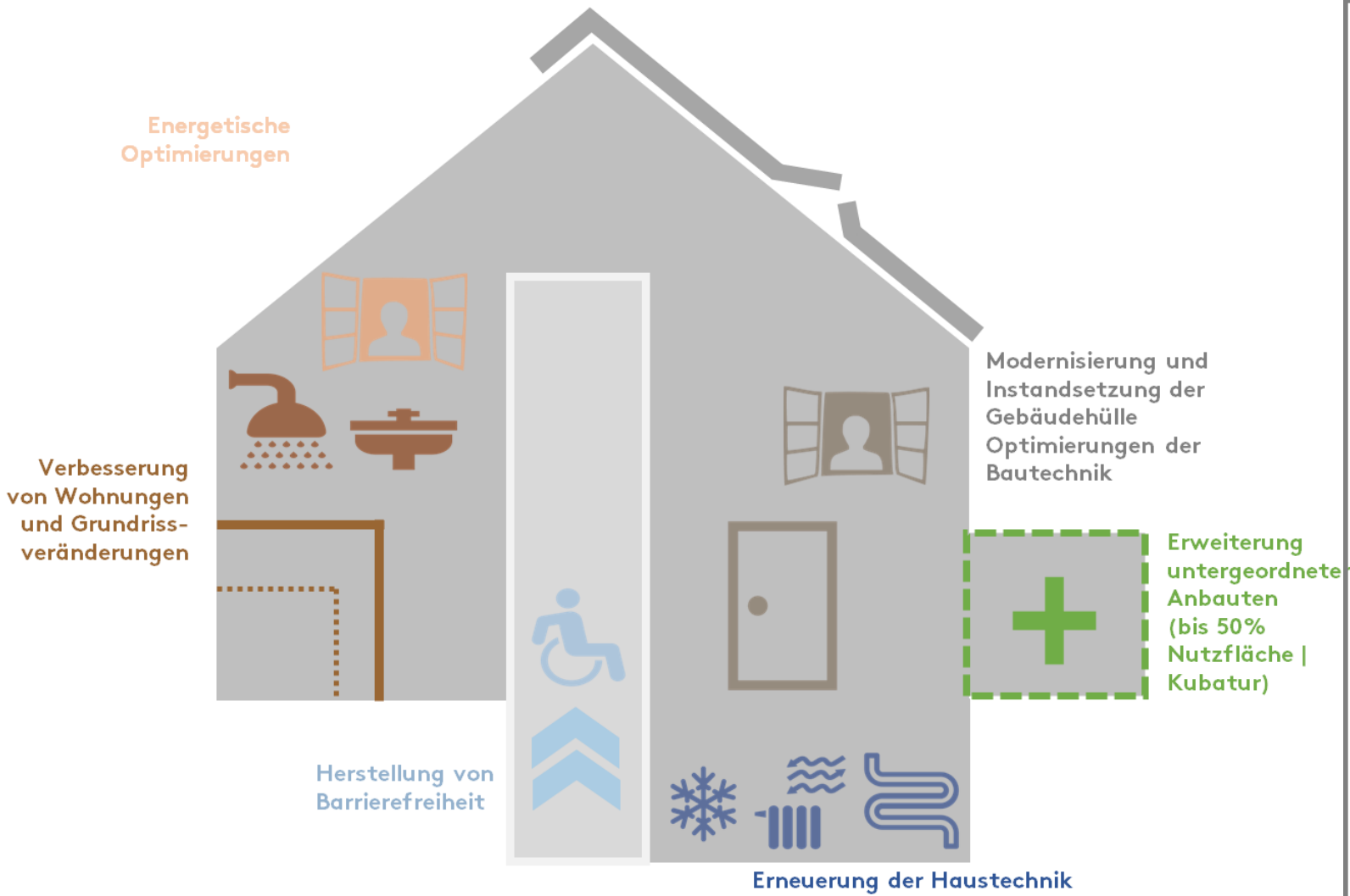
ABER  
**kein Rechtsanspruch**  
auf eine Förderung



## ... nicht förderfähig

- Sanierungen vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Dekorative Maßnahmen bzw. „Schönheitsreparaturen“
- Luxuriöse Sanierungen
- Private Neubaumaßnahmen

Förderfähige Baumaßnahmen entsprechend der Sanierungsziele



**Private Abbrüche**

**Planungsaufwendungen**  
(Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)

**Eigenleistungen**

## Förderfähige Maßnahmen



- **Abbruch und Entsiegelung**

- Gebäude oder Gebäudeteil

- **Modernisierung und Sanierung:**

- Verbesserung der Dämmung an Dach, Decken und Wänden
- Erneuerung des Dachs, Fenster und Türen
- Einbau neuer Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
- Altersgerechter Ausbau des Sanitärbereichs
- Veränderung der Raumzuschnitte/Wohnungsabschlüsse
- Schaffung von notwendigen Stellplätzen (wo es keine Verordnung gibt)
- Erneuerung der Haustechnik
- Etc.

## Voraussetzungen

- Die Maßnahme liegt im Sanierungsgebiet
- Wirtschaftlich vertretbar (max. 70% eines vergleichbaren Neubaus)
- Die Gesamtkosten liegen über der Bagatellgrenze von 10.000 €
- Das Vorhaben muss Maßnahmen aus mindestens drei unterschiedlichen Gewerken umfassen
- Ziele des Neuordnungskonzepts werden erfüllt
- Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein
- Kein Baubeginn vor Vertragsschluss mit der Gemeinde

## Ordnungsmaßnahmen

- Zwei Angebote vorlegen (günstigere Variante)
- Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Abbruchkosten und Neubauverpflichtung
- Ausschluss einer Restwertentschädigung
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 25.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde: 10.000 €)

Einheitliche Förderung mit einer **Zuschussquote von 15 %**  
**Die maximale Zuschussquote wird mit 25.000 €** festgesetzt

Unterhalb einer **Bagatellgrenze von 10.000 €** kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht

**Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig** (Kombination mit Bafa/KfW max. 50%)

### Beispielberechnung:

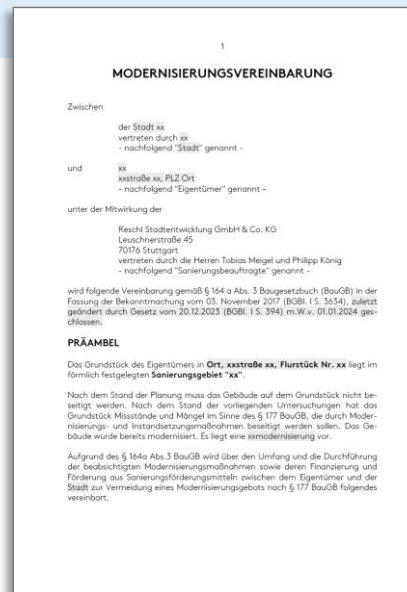
Zuschussquote	Herstellungskosten 300.000 €	Herstellungskosten 150.000 €	Herstellungskosten 50.000 €
<b>15,0 Prozent</b>	45.000 €	22.500 €	7.500 €
<b>Max. Zuschuss</b>	<b><u>25.000 €</u></b>	<b>22.500 €</b>	<b>7.500€</b>
<b>Anteil Land (60%)</b>	<b>15.000 €</b>	<b>13.500 €</b>	<b>4.500 €</b>
<b>Anteil Gemeinde (40%)</b>	<b>10.000 €</b>	<b>9.000 €</b>	<b>3.000 €</b>

## Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme









### Modernisierungsvereinbarung regelt:

- Förderungsfähiger Gesamtaufwand (auf Grundlage aller ff. eingereicherter Angebote/ Kostenschätzung (nach DIN274))
- Durchführungszeitraum
- Abstimmung mit Gemeinde/Sanierungsbeauftragte bzgl. Außen- und Detailgestaltungen
- Maximaler Kostenerstattungsbetrag

Beträgt der max. Kostenerstattungsbetrag **über 15.000,00 €** erfolgt die **Vorlage der Vereinbarung im Gemeinderat**.



### ABLAUF

-  Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung
-  Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin bei Bedarf mit Begutachtung
-  Fotodokumentation von geplanten Maßnahmen vor Beginn der Sanierung
-  Einholen von Kostenvorschlag/-schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch
-  Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung
-  Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde
-  Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen
-  Nach Abschluss der Maßnahme: Fotodokumentation, Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

## Eigenleistungen:

Von den gesamten, anererkennungsfähigen Kosten (alle Material- und Handwerkskosten) der Gesamtmaßnahme können **max. 15 % der Kosten als Arbeitsstunden für Eigenleistungen** anerkannt werden. Die Arbeitsstunde bezieht sich auf den aktuellen Mindestlohn von 13,90 € (Stand: 01.01.2026)

### Rechenbeispiel:

Material/Handwerkerkosten:	30.000€
Mögliche Eigenleistung (15%):	4.500€

Anerkennungsfähige Stunden: 323 Stunden

## Erhöhte steuerliche Abschreibung

- § 7h EStG (bei Vermietung) 100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung) 90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre

## Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Investitionssumme: **100.000,- € (für selbst genutztes Eigentum)**

Abschreibung jährlich: 9 % (9 Jahre) = 90 %

Individueller Steuersatz (je nach Einkommen)	Steuerersparnis (9 Jahre lang)	Gesamte Steuerersparnis (nach 9 Jahren)
<b>14 %</b>	1.260,- € jährlich	11.340,- € jährlich
<b>25 %</b>	2.250,- € jährlich	20.250,- € jährlich
<b>30 %</b>	2.700,- € jährlich	24.300,- € jährlich
<b>42 %</b>	3.780,- € jährlich	34.020,- € jährlich

 Gesamte Abschreibung nach 9 Jahren = 90% der Investition

## Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Investitionssumme: **100.000,- € (für fremdgenutztes (vermietetes) Eigentum)**

Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Individueller Steuersatz (je nach Einkommen)	Steuerersparnis (1.–8. Jahr (9%))	Steuerersparnis (9.–12. Jahr (7%))	Gesamte Steuerersparnis (nach 12 Jahren)
<b>14 %</b>	1.260,- € jährlich	950,- € jährlich	13.880,- € jährlich
<b>25 %</b>	2.250,- € jährlich	1.750,- € jährlich	25.000,- € jährlich
<b>30 %</b>	2.700,- € jährlich	2.100,- € jährlich	30.000,- € jährlich
<b>42 %</b>	3.780,- € jährlich	2.940,- € jährlich	44.240,- € jährlich

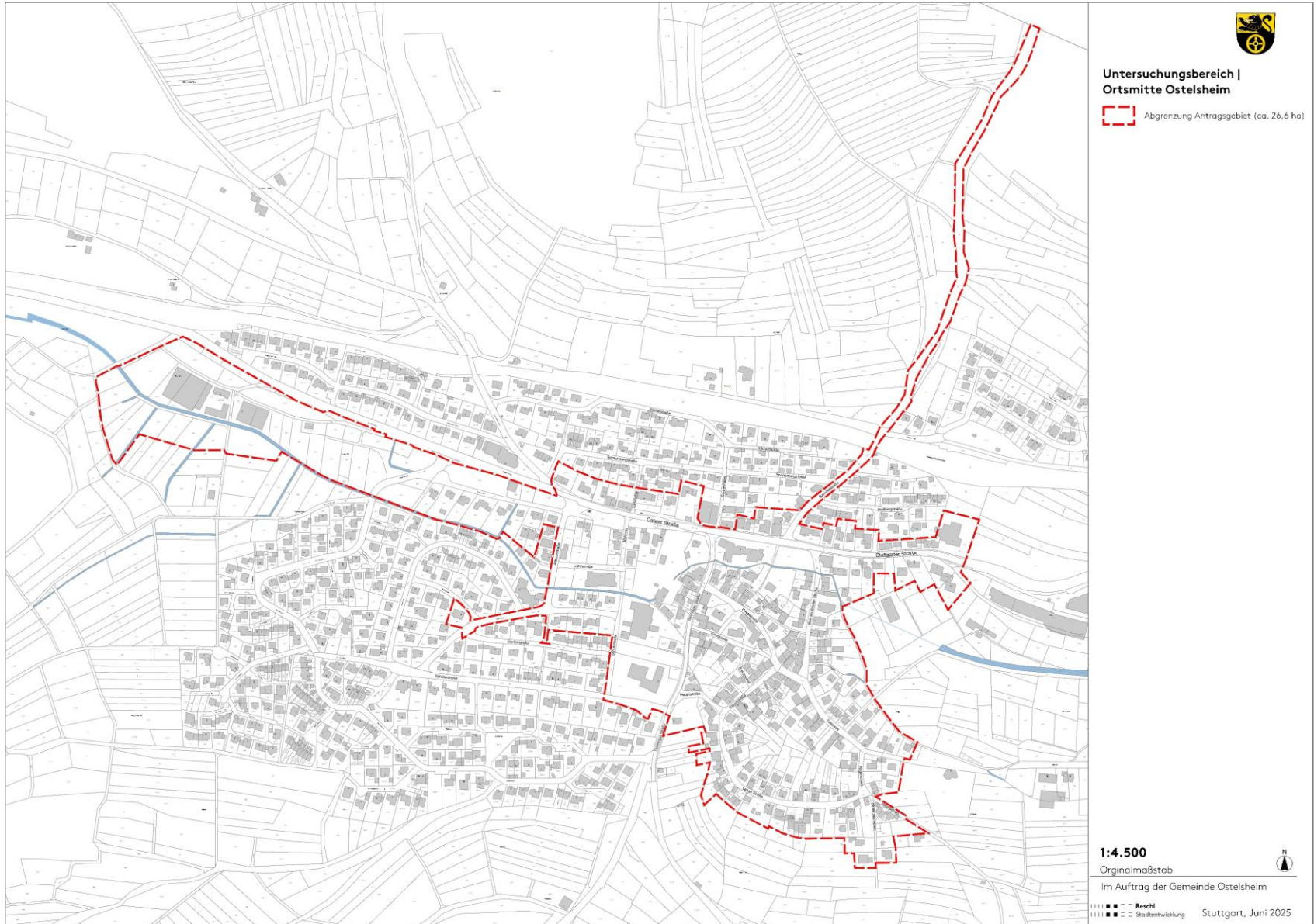
 Gesamte Abschreibung nach 12 Jahren = 100% der Investition

- 1 Sie kontaktieren das Büro **Reschl Stadtentwicklung/Verwaltung** und vereinbaren einen Telefontermin zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch oder eines Vorort-Termins zur Begutachtung und Dokumentation
- 2 **Einholung von Kostenvoranschlägen/ einer Kostenschätzung nach DIN 276** bei umfassenden Maßnahmen oder **zwei Vergleichsangeboten bei Abbrüchen**
- 3 Abstimmung mit **der Gemeinde über die geplante Maßnahme**, bzw. erforderliche Baumaßnahmen und die Gestaltung
- 4 Unterzeichnung der **Vereinbarung mit der Gemeinde** über die geplanten Baumaßnahmen und Förderhöhe (Abbildung der Förderung im Haushalt)
- 5 Beginn der Baumaßnahme und **Beauftragung der Leistungen**
- 6 Nach **Abschluss der Maßnahme und Prüfung** der eingereichten Rechnungen, erhalten Sie die Fördermittel ausbezahlt und können einen Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung für das Finanzamt beantragen

D

# ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

---



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



## Heute Abend: Möglichkeit zur Erstberatung und Aufnahme Ihrer Kontaktdaten

Aktuelle Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Ostelsheim:

<https://www.ostelsheim.de/buerger/bauen-werte/sanierungsgebiet-ortsmitte-ostelsheim>



### ABLAUF

Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung

Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin bei Bedarf mit Begutachtung

Fotodokumentation von geplanten Maßnahmen vor Beginn der Sanierung

Einholen von Kostenvoranschlag/-schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch

Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung

Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde

Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen

Nach Abschluss der Maßnahme: Fotodokumentation, Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

### ANSPRECHPARTNER

Die Gemeinde Ostelsheim hat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Betreuung des Sanierungsgebiets beauftragt. Dieses übernimmt daher die Beratung und Betreuung der privaten Maßnahmen. Die Beratung erfolgt kostenlos und unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail!

Reschl Stadtentwicklung

**Sanierungsträger**  
Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
**-Frau Marlen Herweck**  
**Sanierungs-Hotline:**  
Tel. 0711-220041-20  
marlen.herweck@reschl-stadtentwicklung.de

**Gemeinde Ostelsheim**  
**-Bürgermeister Ryyan Alshebi-**  
Tel. 07033-4008-0  
gemeinde@ostelsheim.de

Unterstützt durch:

**Baden-Württemberg**  
Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

**STÄDTENBAUFÖRDERUNG**

### Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Ostelsheim“

#### Förderinformationen für Eigentümerinnen und Eigentümer

### SANIERUNGSMASSNAHMEN

#### Modernisierung

Mit der Modernisierung privater Bausubstanz können bauliche Mängel dauerhaft beseitigt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Schwerpunkt sind umfassende Maßnahmen (Beauftragung von mind. drei Gewerken) und auch sog. Restmodernisierungen, sofern durch vorherige Modernisierungen bereits moderne Wohnverhältnisse hergestellt worden sind.

#### Abbruch und Entsiegelung

Für den Abbruch eines Gebäudes, das aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert ist, kann eine Kostenersatzung beantragt werden. Die Förderung ist mit der Bedingung verbunden, dass im Anschluss an den Abbruch eine Neubebauung erfolgt.

#### Voraussetzung

- Das Gebäude liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ostelsheim“
- Die Maßnahme entspricht den Zielen des Neuordnungskonzepts
- Nach Abschluss der Maßnahme entspricht die Funktion des Gebäudes den heutigen Anforderungen
- Die Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)
- Das Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein. Das Bauverhalten und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abzustimmen
- Vor Auftragsvergabe/Beginn der Maßnahme ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen

#### Was wird **nicht** gefördert?

- Maßnahmen, die vor Vertragsabschluss begonnen wurden
- Luxusmodernisierungen
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. neuer Anstrich der Fassade, etc.)
- Neubauten
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Skonti oder sonstige Abzüge
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform ausgeführt wurden
- Inventar

#### Was wird gefördert?

Baumaßnahmen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse führen, z.B.:

- Austausch von alten Fenstern und Türen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Schaffung von Wohnungsabschlüssen und neuer Raumaufteilung
- Verbesserung der Sanitärbereiche (alten- und behindertengerecht)
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung der Heizungsanlage (ohne Anteil Photovoltaik)
- Kosten für die Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen, falls keine Stellplatzverpflichtung besteht
- Untergeordnete Anbauten (< 50%) zu Wohnzwecken
- Der Abbau und die anschließende Wiederrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile

#### Förderstärke

- Investitionsvolumen von mindestens 10.000 € (Bogatellgrenze)
- Die maximale Förderhöhe (Kostenerstattungsbeitrag) beträgt 25.000 €
- Maximal 35 % der Kosten sind förderfähig (Kombinierbar mit KfW-/Bafa-Förderung möglich)

#### Baumaßnahmen

- Bezuschussung mit 15 % der Herstellungskosten

#### Ordnungsmaßnahmen

- Einbezug von bis zu 100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Eine Restwertersatzung für das abzubrechende Gebäude erfolgt nicht

#### Erhöhte steuerliche Abschreibung

- 5 7h EStG (bei Vermietung) 100 % der Herstellungskosten auf 12 Jahre
- 5 19 f EStG (bei Eigennutzung) 90 % der Herstellungskosten auf 10 Jahre

#### Beispielrechnung

Förderhöhe: 15 % der Herstellungskosten

- Anerkannte Herstellungskosten von **50.000 €**  
→ Förderhöhe von **7.500 €**
- Anerkannte Herstellungskosten von **150.000 €**  
→ Förderhöhe von **22.500 €**
- Anerkannte Herstellungskosten von **300.000 €**  
→ Förderhöhe von **25.000 €**

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

## Ausgleichsbeträge



### Was fließt (nicht) in den Ausgleichsbetrag ein

Grundlage ist ausschließlich der Bodenwert

#### Berücksichtigt: ✓

- Sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts

#### Nicht berücksichtigt: ✗

- Gebäudewert (auch bei Wertsteigerung)
- Private Modernisierungsmaßnahmen
- Allgemeine Preissteigerung am Grundstücksmarkt



Der Ausgleichsbetrag bezieht sich **nicht auf Investitionen der Eigentümer:innen**