



# INFORMATIONEN ZUR FÖRDERUNG PRIVATER INVESTITIONEN IM ALTSTADTBEREICH AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

---

Altstadtmanagement  
Stadt Tittmoning

## **MEHR INFORMATIONEN ZUM PROJEKT:**

### **Ansprechpartner**

Stadt Tittmoning  
Walter Schöberl  
Tel. 08683 7007-20  
E-Mail: [walter.schoeberl@tittmoning.de](mailto:walter.schoeberl@tittmoning.de)

### **Projektmanagement Altstadt**

Wolfgang Grubwinkler  
Tel. 08721 1209-0  
E-Mail: [grubwinkler@identitaet-image.de](mailto:grubwinkler@identitaet-image.de)



## Vorbemerkungen

Auf die Förderschienen Wirtschaftsförderung (Ladengeschäfte, Existenzgründer etc.) und Denkmalschutz kann an dieser Stelle nur hingewiesen werden. Die Städtebauförderung fördert nach dem Subsidiaritätsprinzip stets nachrangig. Daher ist es immer sinnvoll, bei der Regierung in München das Vorhaben persönlich vorzustellen. Die tangierten Ressorts werden dann zusammengeholt und jeder steuert seine Möglichkeiten bei. Wichtig: Es kann keine Doppelförderung stattfinden. Es muss also abgeklärt werden, wer was fördert.

Die folgenden Aussagen können nur Anregungen sein – verbindliche Aussagen treffen ausschließlich die entsprechenden Förderstellen bei der Regierung bzw. der Stadt Tittmoning. Auch darf keine steuerliche oder rechtliche Beratung geleistet werden.

Der genaue Gebietsumgriff für Sanierungsgebiet und Geschäftsflächenprogramm kann den beigefügten Karten entnommen werden.

## **IMPRESSUM:**

Stadt Tittmoning  
Stadtplatz 1  
84529 Tittmoning

### **Konzept**

IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG  
Stadtplatz 27  
84307 Eggenfelden

- 1. KOMMUNALES GESCHÄFTSFLÄCHENPROGRAMM DER STADT TITTMONING**
  - > Maßnahmen
  - > Bedingungen
  - > Höhe der Förderung
  
- 2. INDIVIDUELLE ERSTBERATUNG DURCH SANIERUNGSARCHITEKT UND PROJEKTMANAGER**
  
- 3. ERHÖHTE ABSETZUNGEN BEI GEBÄUDEN IN SANIERUNGSGEBIETEN UND STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHEN (EINKOMMENSSTEUERGESETZ § 7h)**
  
- 4. DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE**
  - > Erhöhte steuerliche Absetzung (Sonder AfA) nach §7i Einkommenssteuergesetz
  - > Zuwendungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege für Einzelgebäude
  
- 5. KOSTENERSTATTUNG SOGENANNTER UNRENTIERLICHER KOSTEN GESAMTSANIERUNG**
  - > Modernisierung
  - > Instandsetzung
  - > Förderhöhe
  
- 6. WEITERE FÖRDERMÖGLICHKEITEN**
  - > Energetische Modernisierung
  - > Modernisierung im Wohnungsbau
  - > Ladengeschäfte und Freie Berufe, Existenzgründer
  
- 7. SANIERUNGSGEBIET**

# KOMMUNALES GESCHÄFTSFLÄCHEN-PROGRAMM DER STADT TITTMONING

Zweck dieses kommunalen Förderprogramms sind die Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und die Revitalisierung von Leerständen im Ortszentrum. Dazu stellt die Stadt Tittmoning für die Jahre 2023, 2024 (Planung), 2025 (Planung) und 2026 (Planung) jeweils 50.000 € zur Verfügung.

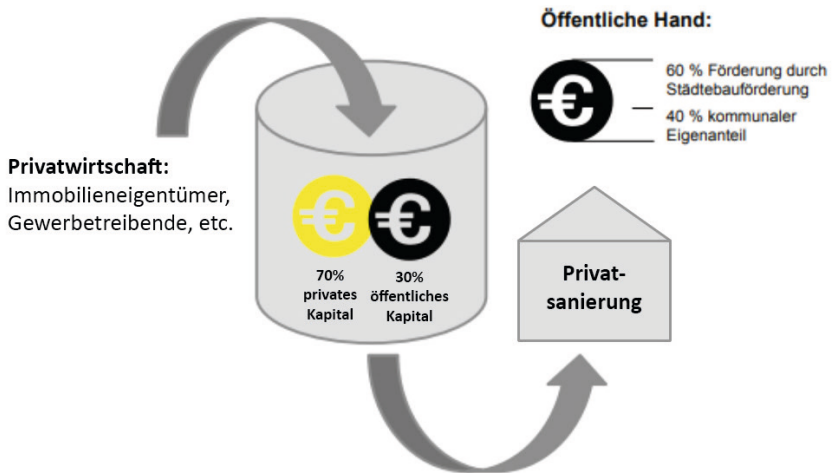
Die Stadt entscheidet, im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets, im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach. Anspruchsberechtigt sind der jeweilige Immobilieneigentümer oder bei einem dinglich gesicherten Nutzungsrecht auch der Betreiber/Mieter des Ladengeschäftes.

Der Privatanteil der Investition liegt bei 70%. Bis zu 30% trägt die Stadt bzw. Städtebauförderung. Diese Zuschüsse sind sogenannte verlorene Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Die Antragstellung hat **vor** Auftragserteilung und Maßnahmenbeginn bei der kommunalen Verwaltung zu erfolgen. Für das Geschäftsflächenprogramm wird ein fester Betrag je Gebäude von der Stadt in einer kommunalen Richtlinie festgelegt (vgl. Homepage der Stadt unter Rathaus/Bürgerservice).

- Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können in Tittmoning folgende Maßnahmen gefördert werden:
  - **Umbau-, Anbau- und Sanierungsmaßnahmen** zur Beseitigung von Leerständen und zur Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich der dazugehörigen Neben- und Lagerräume.
  
- Folgende Bedingungen müssen für eine Aufnahme ins Geschäftsflächenprogramm gegeben sein:
  - Das Gebäude muss im rot gekennzeichneten festgelegten Gebiet liegen.
  - Es muss sich um eine Erdgeschosslage handeln.
  - **Ausgeschlossen** sind: Neubau, private Nutzung, mobile und transportable Inneneinrichtungen.
  - Eine Beschreibung des Vorhabens, die erforderlichen Planunterlagen und mindestens drei Ausführungsangebote sind vorzulegen.
  - Die Baumaßnahme darf weder begonnen noch dürfen Aufträge vergeben worden sein.
  - Eine Sanierungsvereinbarung (Vertrag) wird abgeschlossen.

## > Höhe der Förderung

30 % der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch 25.000 €. Der Bauausschuss legt die Höhe der Förderung fest.



## INDIVIDUELLE ERSTBERATUNG DURCH SANIERUNGSARCHITEKT UND PROJEKT-MANAGER

---

Immobilienbesitzer im Sanierungsgebiet können als Impuls für ihre Sanierungs- und Nutzungsüberlegungen eine kostenlose Erstberatung durch einen von der Stadt Tittmoning beauftragten Sanierungsarchitekten in Anspruch nehmen. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins wird von fachkundiger Seite eine erste Einschätzung der Möglichkeiten der Aufwertung und Revitalisierung des Objektes aus planerischer Sicht gegeben. Die Beratung knüpft an die Erstberatung im Rahmen des Altstadtmanagements hinsichtlich der grundsätzlichen Nutzungsoptionen an.

## ERHÖHTE ABSETZUNGEN BEI GEBÄUDEN IN SANIERUNGSGEBIETEN UND STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHEN (EINKOMMENSSTEUERGESETZ § 7h)

---

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Dies gilt bei Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

Die Regelung gilt **nicht für Neubaumaßnahmen**. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind und wenn der Steuerpflichtige durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist.

## > **Erhöhte steuerliche Absetzung (Sonder AfA) nach §7i Einkommenssteuergesetz**

Liegt das Gebäude auch im Sanierungsgebiet (vgl. oben), kann der steuerpflichtige Eigentümer entscheiden, nach welchem Paragraphen er die Herstellungskosten steuerlich absetzen will. Entscheidet er sich für die Sonder AfA nach § 7i Einkommenssteuergesetz, so gelten die gleichen Bedingungen wie nach §7h: Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren sind jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzbar.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, sofern die Herstellungskosten nicht durch andere Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckt sind. Der Steuerpflichtige muss durch Bescheinigung des Landesamtes für Denkmalschutz (LfD) nachweisen, dass das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz auf Dauer gewährleistet ist.

## > **Zuwendungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege für Einzelgebäude**

Mittel werden gewährt für die Erhaltung, Sicherung und die Restaurierung von Denkmälern. Es werden nur Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen („denkmalpflegerischer Mehraufwand“). Es gibt eine Festbetragsfinanzierung. Die Höhe ist grundsätzlich nicht begrenzt, richtet sich aber nach der Bedeutung des Denkmals und ist abhängig von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln und der Anzahl der Anträge.

Es empfiehlt sich, über ein denkmalpflegerisches Vorkonzept den Umfang und Aufwand der potenziellen Maßnahme zu sondieren. Die fachliche Begleitung und Ausarbeitung des Vorkonzepts wird mit bis zu 80% bezuschusst.

Weitere Förderwege über den Entschädigungsfonds und die Bayerische Landesstiftung sind möglich. Der Einstieg in eine Denkmalförderung sollte immer eine Begehung des Objektes durch die Denkmalschutzbehörde und den Sanierungsarchitekten der Stadt Tittmoning sein.

# KOSTENERSTATTUNG SOGENANNTER UNRENTIERLICHER KOSTEN GESAMTSANIERUNG

## > Modernisierung

Als Modernisierung werden Maßnahmen bezeichnet, die die Missstände beseitigen, wenn ein Gebäude nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht (vgl. dazu § 177 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB). Ein typisches Beispiel ist der erstmalige Einbau eines Bades in eine Wohnung.

Darüber hinaus bezeichnet Modernisierung eine Erhöhung des Standards hinsichtlich Funktion, Haltbarkeit und Gestaltung über den ursprünglichen Wohnungsstandard hinaus. Dazu zählen der Einbau einer Zentralheizung, die nachträgliche Wärmedämmung oder die Veränderung eines Grundrisses, durch die eine Wohnung heutigen Wohnbedürfnissen angepasst wird. Als Modernisierung gelten Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (vgl. dazu § 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG).

## > Instandsetzung

Eine Instandsetzung wird notwendig, wenn ein Gebäude Mängel aufweist, die durch Alter und Gebrauch oder Vernachlässigung der laufenden Pflege (Instandhaltung) – zu der Eigentümer verpflichtet sind – entstanden sind. Um die Schäden zu beseitigen, fallen meist größere Baumaßnahmen an, die der Rettung der Bausubstanz oder dem Erhalt der Nutzbarkeit dienen.

In der Regel werden sowohl Modernisierungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Da bei einer Modernisierungsmaßnahme in einem Sanierungsgebiet die Begriffe nicht immer klar voneinander zu trennen sind, ist hier immer die **Gesamtsanierung** eines Hauses gemeint.

## > Förderhöhe

Städtebauförderungsmittel können beantragt werden, wenn bei einer dringend notwendigen Modernisierung oder Instandsetzung eines in einem Sanierungsgebiet gelegenen Gebäudes die entstehenden Kosten nicht durch die zu erwartenden Erträge des Gebäudes (z. B. Mieten, Pächterlöse) und andere Fördermittel (z. B. Soziale Wohnraumförderung und ggf. Mittel aus der Denkmalpflege) gedeckt werden können. Die nicht gedeckten Kosten werden unrentierliche Kosten genannt = sog. Kostenerstattungsbeitrag.

## Beispieldarstellung einer Modernisierungsfinanzierung bei Mehrfachförderung



Hier werden Sanierungskosten, die über Mieteinnahmen nicht erwirtschaftbar sind, bezuschusst. Allerdings ist dafür die Unwirtschaftlichkeit nachzuweisen und Mieteinnahmen werden gegengerechnet.

## > Energetische Modernisierung

Einen guten Überblick über die zahlreichen, oft schnell wechselnden Förderprogramme von Land, Bund und EU geben

- der Energie-Atlas Bayern [www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de),
- der Wegweiser für Energieprojekte in Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie [www.energiewende.bayern](http://www.energiewende.bayern), die LfA Förderbank Bayern sowie
- die Bundesportale für die Fördermöglichkeiten durch KfW, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de) und [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

Daneben liegen im Rathaus entsprechende Infoflyer und Broschüren aus. Die Energieagentur Südostbayern bietet weitere Hilfestellungen an: [www.energieagentur-suedost.bayern](http://www.energieagentur-suedost.bayern)

## > Modernisierung im Wohnungsbau

Das Bayerische Modernisierungsprogramm für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gewährt Darlehen sowie Zuschüsse u.a. für altersgerechten Umbau und Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Ansprechpartner ist Sachgebiet 35 Wohnungswesen bei der Regierung von Oberbayern.

[www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/modernisierungen/index.php](http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/modernisierungen/index.php)

Eine individuelle Beratung zu Energiesparen und energetischer Sanierung u.a. mit „Gebäude-Check“ bieten an:

Verbraucher-Service Bayern e.V. [www.verbraucherservice-bayern.de](http://www.verbraucherservice-bayern.de) oder  
Verbraucherzentrale Bayern e.V. [www.verbraucherzentrale-bayern.de/energie/](http://www.verbraucherzentrale-bayern.de/energie/)

Weitere Energiethemen werden behandelt auf dem Verbraucherportal VIS Bayern: [www.verbraucherportal.bayern.de](http://www.verbraucherportal.bayern.de)

## > Ladengeschäfte und Freie Berufe, Existenzgründer

Existenzgründer und Betriebsübernehmer können für Einzelcoaching durch Betriebsberater staatliche Förderung erhalten. Anlaufstelle ist das Sachgebiet 20 Wirtschaftsförderung bei der Regierung von Oberbayern

[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)

---

Weitere Informationen: Wirtschaftsministerium Bayern - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Die IHK für München und Oberbayern unterstützt bei strategischen Entscheidungen entlang der Wertschöpfungskette. Die Palette reicht hier von betriebswirtschaftlichen Themen über rechtliche Fragestellungen bis hin zum Steuerrecht. Auch die Nachfolgeregelung ist ein Thema für die betriebswirtschaftliche Beratung.

[www.ihk-muenchen.de/de/Service/Betriebswirtschaftliche-Beratung/](http://www.ihk-muenchen.de/de/Service/Betriebswirtschaftliche-Beratung/)

Für Einzelhandelsimmobilien bietet die BBE Handelsberatung fachliche Unterstützung zu Umfeldanalyse, Standort, Anpassung an Kundenansprüche und Wettbewerb, Positionierung und funktionalen Änderungsbedarf an.

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

**Start? Zuschuss!** hat das Ziel, Gründenden in der Anfangsphase (Gründung max. zwei Jahre zurückliegend) eine unkomplizierte Unterstützung zu geben und soll einen Beitrag zur Etablierung junger, innovativer Start-ups am Markt leisten. Gefördert werden technologieorientierte Unternehmensneugründungen (Start-ups) mit einem besonders zukunftsfähigen, innovativen Geschäftsmodell im Bereich Digitalisierung. Sie müssen sich in einem Wettbewerbsverfahren bewerben. Es werden die Anlaufkosten u.a. für Personal und Miete bezuschusst.

[www.gruenderland.bayern/finanzierung-foerderung/startzuschuss/](http://www.gruenderland.bayern/finanzierung-foerderung/startzuschuss/)

# SANIERUNGSGEBIET

