



# Herzlich Willkommen zur 16. Sitzung des Sanierungsbeirates

15.02.2023

# Tagesordnung



1. Regularien
2. Genehmigung der Protokolle vom 07.07.2021 und 30.03.2022
3. Bericht des Vorstandes
4. Anträge auf Städtebauförderung
5. Planung provisorische Protected Bike Lane -vertagt-
6. Aktueller Stand Lindenhofsgarten
7. Neuwahl Mitglieder des Sanierungsbeirates
8. Neuwahl Vorstand
9. Bericht Stadtteilmanagement ⇒ DSK
10. Verschiedenes
11. Organisatorisches/Termine

# 1. Regularien



## 2. Genehmigung der Protokolle vom 07.07.2021 und vom 30.03.2022



# 3. Bericht des Vorstandes



## 4. Anträge auf Städtebauförderung

Derzeit finden Beratungen zur Durchführung von privaten Modernisierungsmaßnahmen statt.

# 5. Planung provisorische Protected Bike Lane -vertagt-

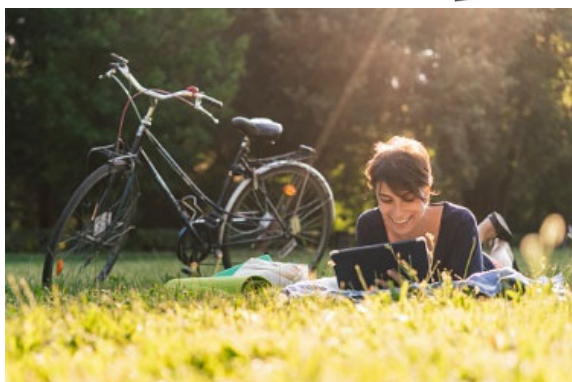


## 6. Aktueller Stand Lindenhofsgarten









## 7. Neuwahl Mitglieder des Sanierungsbeirates

Gesucht werden weiterhin 5 neue Mitglieder die Interesse an der Mitarbeit in dem Sanierungsbeirat haben:

- zwei Mitglieder für die Interessenvertretung der Wohnungsmieter/innen
- ein Mitglied für die Interessenvertretung der Eigentümer
- ein Mitglied für die Interessenvertretung der Werbegemeinschaft
- ein Mitglied für die Interessengemeinschaft der gewerblichen Mieter

# 8. Neuwahl Vorstand



# 9. Bericht Stadtteilmanagement





# Zwischenbericht Stadtteilmanagement/ Sanierungsmanagement

Untere Nadorster Straße

STADT  
TEILMA  
NAGE  
MENT

UNTERE NADORSTER  
STRASSE OLDENBURG

# Stadtteilmanagement / Sanierungsmanagement

## Zur Person

### **Meike Klockgether**

M.Sc. Facility Management und Immobilienwirtschaft, B.A. Architektur

**Funktion: Stadtteilmanagerin und Projektbearbeitung,  
Ansprechpartnerin für bauliche Maßnahmen**

Seit 2020 bei der DSK in der Projektbearbeitung und –leitung,  
Stadtteilmanagement

Betreuung von Städtebauförderungsgebieten, v.a. Programmkomponente  
Lebendige Zentren & Wachstum und nachhaltige Erneuerung



# Stadtteilmanagement / Sanierungsmanagement

## Zur Person

### **Matthias Gunnemann**

Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Immobilienmanager EBS

### **Funktion: Projektleiter im Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“**

Seit über 30 Jahren in der Stadtentwicklung tätig

Betreuung von Städtebauförderungsgebieten, v.a. Programmkomponente  
Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt & Wachstum und nachhaltige  
Erneuerung







## Büroeröffnung am 23. Juli 2022

Im Rahmen der Nadorster Meile 2022 – „Die Nadorster“

### Öffnungszeiten:

dienstags von 9 bis 13 Uhr und  
donnerstags von 14 bis 18 Uhr

### Kontaktdaten:

Meike Klockgether  
Nadorster Straße 78  
Tel. 0441 40560-100  
[Stadtteilmanagement-UNS@dsk-gmbh.de](mailto:Stadtteilmanagement-UNS@dsk-gmbh.de)

**DSK** | STADT  
ENTWICKLUNG

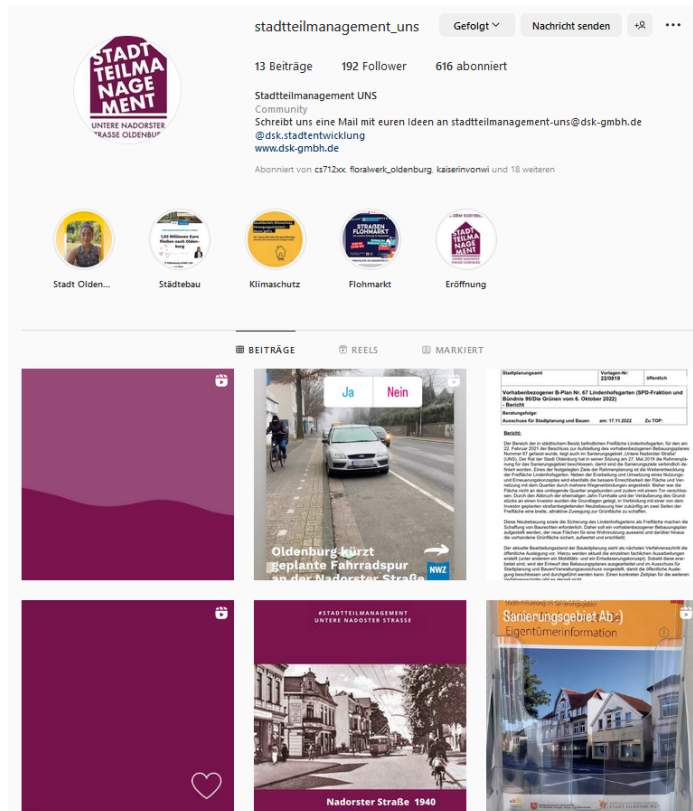
**STADT  
TEILMA  
NAGE  
MENT**  
UNTERE NADORSTER  
STRASSE OLDENBURG

## Leerstandsmanagement



- Gezieltes Anschreiben von EigentümerInnen
- Kontaktaufnahme zum Innenstadtmanagement
- Bestandsaufnahme & Unterstützung bei der Vermietung/leerstehenden Mietobjekten
- Beratungen von Privateigentümern zu möglichen Förderprogrammen und Einsatz von Städtebaufördermitteln


# Öffentlichkeitsarbeit



- Entwicklung eines Corporate Design
- Erstellung eines Instagram-Accounts
- Erstellung einer Website mit einer Übersicht zu aktuellen News
- Informationen/Beratungen von EigentümernInnen und beteiligte Personen auch hinsichtlich Fördermöglichkeiten
- Entwurf eines Schaufenstergestaltungskonzepts für leerstehende Gebäude

# Öffentlichkeitsarbeit

## Beispiel des Corporate Designs



### Steuerliche Begünstigungen von Gebäuden und Denkmälern im Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ gemäß §§7h, 7i, 10f, 10g und 11a EStG

Für EigentümerInnen von Grundstücken im Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ besteht die Steuervergünstigung von Baumaßnahmen zur Pflege, Instandsetzung und Modernisierung an Baugrundstücken gemäß §§ 7h, 7i, 10f, 10g und 11a EStG zu erhalten.

Für die Gewährung einer Steuervergünstigung ist eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindeamtliche Voraussetzung.

#### GRUNDTVORAUSETZUNGEN

**§§ 7h, 10f EStG:**

- Das Gebäude befindet sich in einem Sanierungsgebiet im Sinne von § 142, 165 BauGB. Hier ist ein Nachweis notwendig.
- An dem Gebäude wurden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB zur Beseitigung von Mängeln/Mängeln in Bezug auf die Ziele der Sanierungsmaßnahme durchgeführt oder an dem Gebäude, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, wurden Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung durchgeführt.
- Die Arbeiten wurden im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung oder auf Anordnung gemäß § 177 BauGB durchgeführt.
- Angaben sonstiger Zuschüsse (z. B. Städtebauförderung, BEG/KfW etc.)

**§ 7h/§ 7i EStG – Vermietete Gebäude**

Erhöhte Absetzung von Herstellungskosten an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen bis zu 9 v. H. im Jahr des Abchlusses der Maßnahme und in den sieben folgenden Jahren. Die Absetzung beträgt 7 v. H. nur im Zusammenhang mit Einkünften aus dem Vermietungsunternehmen Nr. 1 - 7 EStG.

**§ 10f EStG – an eigenen zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden**


Sonderausgabenabzug für Baudenkmäler und städtebaulichen Sanierungsgebieten Herstellungskosten und Erhaltungsmaßnahmen (Abs. 2) bis zu 9 v. H. im Jahr des Abchlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Jahren.

**§ 10g EStG – bezieht sich auf schutzwürdige Kulturgüter**

z. B. geschützte gärtnerische, bauliche und sonstige bewegliche Denkmäler, Kunstgegenstände, Bodendenkmäler, Archive und Sammlungen

**§ 11a,b EStG**

Verteilung von Erhaltungsaufwand an Gebäuden/Grundstücken in städtebaulichen Sanierungsgebieten auf zwei bis zu vier Jahre unter den Voraussetzungen wie bei § 7h (korrespondierend zu § 7h für wirtschaftlich genutzte Gebäude)



### ZAHLENBEISPIEL ZUR STEUERLICHEN SONDERABSCHREIBUNG FÜR HERSTELLUNGSKOSTEN FÜR MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN

(Für verbindliche Berechnungen des jeweils realen Steuervorteils einer Sanierungsmaßnahme ist der/die persönliche Steuerberater/in hinzuzuziehen.)

#### STEUER OHNE SONDERABSCHREIBUNG

Zu versteuertes Einkommen p.a.:	50.000 €	Personlicher Steuersatz:	25 %	Steuer ohne Sonderabschreibung p.a.:	12.500 €
---------------------------------	----------	--------------------------	------	--------------------------------------	----------


#### STEUER MIT SONDERABSCHREIBUNG

Um die Steuer mit Sonderabschreibung zu berechnen, wird vom zu versteuernden Einkommen die entsprechende Summe je nach Prozentsatz abgezogen. Bei 9% und 10.000 Euro Kosten werden vom Einkommen 900 Euro subtrahiert. Dies ist das neue jährliche Einkommen, von dem die Steuer berechnet wird.

Die Prozentzahlen, die die Steuerermäßigung berechnen, sind fixe Zahlen, d. h. diese sind im Einkommensteuergesetz festgelegt (§ 7h EStG = 8 Jahre / 9% und 4 Jahre / 7%, § 10f EStG = 10 Jahre / 9%).

Steuer mit Sonderabschreibung im vermieteten Gebäude (nach § 7h EStG):	Steuer mit Sonderabschreibung im selbstgenutzten Gebäude (nach § 10f EStG):
<p><b>Für die ersten 8 Jahre:</b></p> <p>50.000 € - 900 € = 49.100 €                      49.100 € * 0,25 = 12.275 €</p> <p>→ 225 € Steuerermäßigung p.a.                      → 1.800 € Steuerermäßigung auf 8 Jahre</p>	<p><b>Über 10 Jahre:</b></p> <p>50.000 € - 900 € = 49.100 €                      49.100 € * 0,25 = 12.275 €</p> <p>→ 225 € Steuerermäßigung p.a.                      → 2.250 € Steuerermäßigung auf 10 Jahre</p>
<p><b>Für die folgenden 4 Jahre:</b></p> <p>50.000 € - 700 € = 49.300 €                      49.300 € * 0,25 = 12.325 €</p> <p>→ 175 € Steuerermäßigung p.a.                      → 700 € Steuerermäßigung auf 4 Jahre</p>	
<p>Steuerermäßigung insgesamt über 12 Jahre:                      1.800 € + 700 € = 2.500 €</p>	<p>Steuerermäßigung insgesamt über 10 Jahre:                      10 * 225 € = 2.250 €</p>

Wir beraten Sie gerne dazu, ob Ihre geplanten Aufwendungen begünstigt werden.



UNTERE NADORSTER STRASSE OLDENBURG



5.100 gemeldete Mängel ✓ 4.173 behobene Mängel

Mangel melden

Kategorien

Bitte auswählen

Status

Bitte auswählen

Sortieren nach

Titel

Filtern

<https://gemeinsam.oldenburg.de/oldenburg/de/flawRep/54305>

Stadtverbesserer



DSK | STADT ENTWICKLUNG



## Ausblick – Die nächsten Schritte



**STADT  
TEILMA  
NAGE  
MENT**

UNTERE NADORSTER  
STRASSE OLDENBURG

**DSK** | STADT  
ENTWICKLUNG

**STADT  
TEILMA  
NAGE  
MENT**

UNTERE NADORSTER  
STRASSE OLDENBURG

## Ansprechpartner vor Ort

Nach einer notwendigen 8- wöchigen Schließung des Büros aufgrund eines massiven Schimmelbefalls bin ich ab sofort wieder vor Ort erreichbar.

Gerne stehen wir Ihnen auch bzgl. Fragen zur Protected Bike Lane und dem Lindenhofsgarten zur Verfügung

**Öffnungszeiten:**

dienstags von 9 bis 13 Uhr und  
donnerstags von 14 bis 18 Uhr

**Kontaktdaten:**

Meike Klockgether  
Nadorster Straße 78  
Tel. 0441 40560-100  
Stadtteilmanagement-UNS@dsk-gmbh.de

**Haben Sie Fragen oder wünschen Sie einen Beratungstermin?**

**Sprechen Sie uns gerne an.**

**Meike Klockgether & Matthias Gunnemann**

# 10. Verschiedenes







# Fassadengestaltung Nadorster Straße 68 mit Graffiti-Kunst





- Laufzeitverlängerung
- Kostenrahmenerhöhung
- Anpassung der Förderrichtlinie für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend der Neufassung der Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF)

# 11. Organisatorisches/Termine



# Vorschlag für die nächste Sanierungsbeiratssitzung:





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

