



28.01.2026 • Bürgerinformationsveranstaltung

Stadt Bad Saulgau Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“

Fördermöglichkeiten für Privatmaßnahmen

KE - ein Unternehmen der

LB  **BW Immobilien**

Vorstellung Projektteam

0731 – 602 896 26
tanja.hetterich@lbbw-im.de



Tanja Hetterich

Projektleitung SE / Regionalbüroleitung

Schwerpunkte

Entwicklungskonzepte + Städtebaulicher Entwurf
Hochbaukonzepte + Machbarkeitsstudien
Modernisierungsberatung + Gestaltungsvorschläge



Junes El Bargui

Projektleitung

Schwerpunkte

Besonderes Städtebaurecht
Städtebauförderung
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern



0731 – 602 896 22
junes.el_bargui@lbbw-im.de

Agenda

01	Das Sanierungsgebiet Innenstadt VI und die Städtebauförderung	Seite 04
02	Zuwendungsfähige Vorhaben und Förderhöhen	Seite 09
03	Allgemeine Fördervoraussetzungen	Seite 17
04	Rechenbeispiele für bezuschusste Vorhaben	Seite 19
05	Kombination mit anderen Förderprogrammen	Seite 24
06	Abrechnung	Seite 26
07	Ablauf und Vorgehen	Seite 29
08	Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten	Seite 33
09	Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt	Seite 36
10	Best-Practice-Beispiele für Privatmaßnahmen	Seite 39

01

Das Sanierungsgebiet Innenstadt VI und die Städtebauförderung

Was bisher geschah

- 2023: Aufstellung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts und eines gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“
- 11/2023: Antragsstellung auf Aufnahme des Antragsgebiets „Innenstadt VI“ in die Städtebauförderung
- 05/2025: Aufnahme des Antragsgebiets in die Städtebauförderung
- Ab 07/2025: Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
- 18.12.2025: Satzungsbeschluss des Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“

**Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Innenstadt VI"**

**Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Innenstadt VI"**

Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Innenstadt VI"

Verfahrensvermerke


Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Bad Saulgau, den

.....
Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 **Abgrenzung Erneuerungsgebiet**
Gesamtfläche: 119 274 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgi-bw.de, Az.: 2851 9-3/336

0 10 20 50 100

M 1:2000

Ulm / Stuttgart
18.12.2025

El Bargui / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Die Städtebauförderung

- Förderprogramme des Bundes und der Länder
- Programme dienen zur Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung städtebaulicher Missstände
- Bad Saulgau läuft im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP)
- Bund und Land geben insgesamt 60 % Finanzhilfe, Stadt trägt 40 % Eigenmittel bei
- Verwendung für Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Fördermittel dürfen für bestimmte Vorhaben auch an Private weitergegeben werden

~4.000 *Kommunen*
erhielten oder erhalten Städtebauförderung

12.400 Gesamtmaßnahmen
gefördert
durch die Städtebauförderung **1971 – 2024**

1€ Städtebauförderung generiert
durchschnittlich rund
7€ private und öffentliche
Investitionen

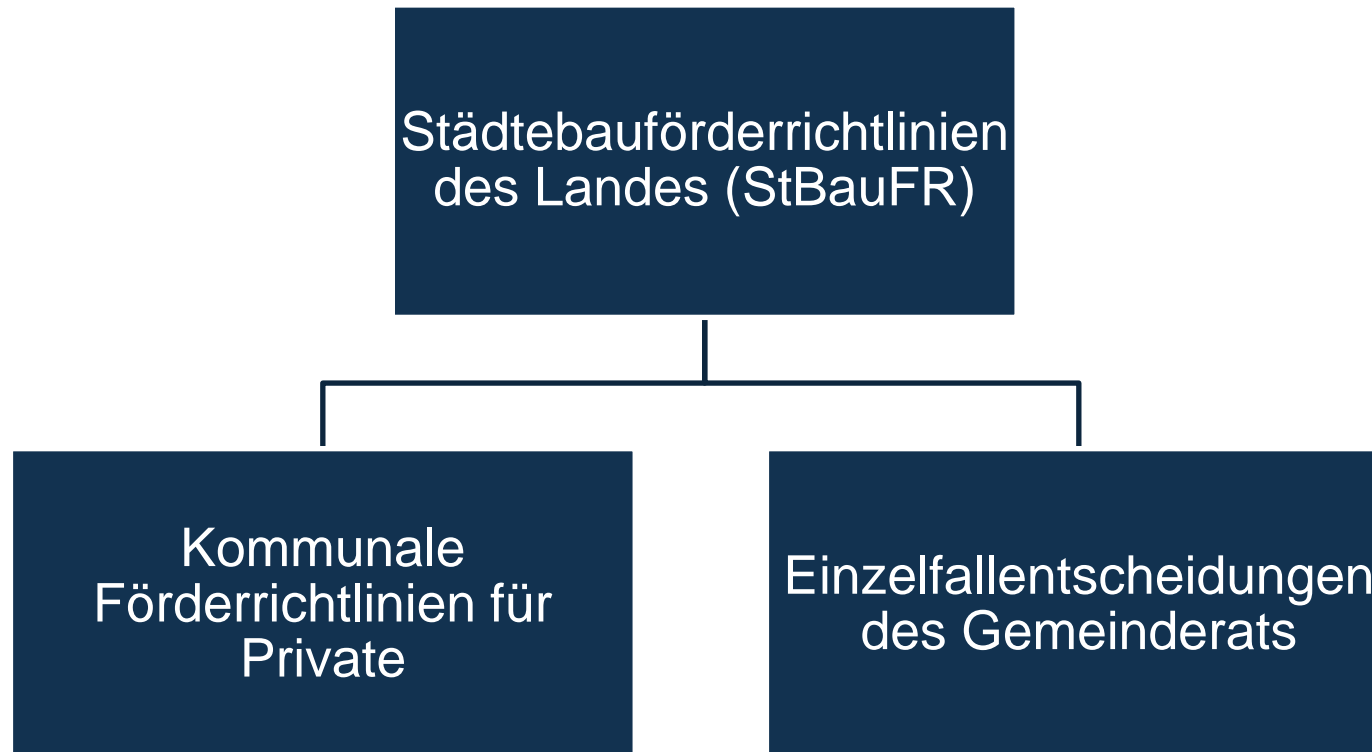
790 Mio.€ Bundesförderung
in 2025

71% der investierten Finanzmittel fließen
an Unternehmen und Leistungs-
erbringer in der Region

Bund, Land und Kommune
beteiligen sich in der
Regel mit je **1/3** an der Städtebau-
förderung

Von der Städtebau-
förderung fließen **46%** in ländliche
Räume und
54% in städtische
Räume

Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung für Privateigentümer



02

Zuwendungsfähige Vorhaben Und Förderhöhen

Zuwendungsfähige Vorhaben

- I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten
- II. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden
- III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude
- IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden
- V. Gebäudeabbrüche

Wenn mit Bezug auf ein Gebäude mehrere der oben genannten Fördertatbestände zutreffen, können die entsprechenden Zuschüsse kombiniert werden.

I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten

- | | |
|---|--|
| <p>a) Gesamtmodernisierungen
(mehrere Gewerke beteiligt)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten• Deckelbetrag: max. 50.000 € je Wohneinheit | <p>b) Restmodernisierungen
(einzelne Gewerke)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten• Deckelbetrag: max. 25.000 € je Wohneinheit |
|---|--|

Bedingungen:

- Energetische Ertüchtigung
- Wohneinheit wird auf einen aktuellen Stand gebracht und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

II. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

- Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden
- Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je neugeschaffener Wohneinheit

Bedingungen:

- Energetische Ertüchtigung
- Wohneinheit weist aktuellen Standard auf und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude

- | | |
|---|--|
| <p>a) Gesamtmodernisierungen
(mehrere Gewerke beteiligt)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördersatz: 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten• Deckelbetrag: max. 50.000 € je Gebäude | <p>b) Restmodernisierungen
(einzelne Gewerke)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördersatz: 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten• Deckelbetrag: max. 25.000 € je Gebäude |
|---|--|

Bedingungen:

- Energetische Ertüchtigung
- Gebäude wird auf einen aktuellen Stand gebracht und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude

Erhöhte Förderung möglich:

- Sofern der Eigentümer einer fünfjährigen Deckelung der Nettogewerbemiete/-pacht auf das Bestandsniveau zustimmt
 - Falls die Gewerbeinheit leersteht oder durch Erweiterung neu geschaffen wird, stattdessen fünfjährige Deckelung der Nettogewerbemiete bzw. Nettogewerbepacht auf 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete
- | | |
|--|--|
| a) Gesamtmodernisierungen
(mehrere Gewerke beteiligt) | b) Restmodernisierungen
(einzelne Gewerke) |
| • Fördersatz: 35 % der
zuwendungsfähigen Gesamtkosten | • Fördersatz: 35 % der
zuwendungsfähigen Gesamtkosten |
| • Deckelbetrag: max. 70.000 € je
Gebäude | • Deckelbetrag: max. 40.000 € je
Gebäude |

IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden

a) Erweiterung von Wohngebäuden

- Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Wohneinheit

b) Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude

- Fördersatz: 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Gewerbeeinheit

Bedingungen:

- Erweiterung muss untergeordnet sein (weniger als 50 % der Kubatur und gleichzeitig weniger als 50 % der Nutzfläche des ursprünglichen Bestandsgebäudes)
- Gesamtgebäude ist auf aktuellem Stand und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

V. Gebäudeabbrüche

- | | |
|--|--|
| <p>a) Bei anschließender Bebauung mit Wohn-/Geschäftsgebäude</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördersatz: 80 % des günstigsten Vergleichsangebots• Deckelbetrag: max. 80.000 € je abgebrochenem Gebäudekomplex | <p>b) Ersatzloser Gebäudeabbruch (nur in Ausnahmefällen)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördersatz: 50 % des günstigsten Vergleichsangebots• Deckelbetrag: max. 30.000 € je abgebrochenem Gebäudekomplex |
|--|--|

Bedingungen:

- Abbruch und Neubau entspricht Sanierungszielen der Stadt
- Frist zur Neubebauung muss eingehalten werden

03 Allgemeine Fördervoraussetzungen

Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Generelle Zuschussobergrenze von 150.000 € pro Gebäude
- Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders gelagerten Fällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen
- Es müssen noch Mittel im Förderrahmen zur Verfügung stehen
- Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt vor Einkauf von Material und Beauftragung von Handwerkerleistungen
- Bestehende Ölheizungen und Nachtspeicheröfen müssen durch zukunftsfähige Alternativen ersetzt werden
- Geltende Gesetzte sind einzuhalten (z.B. BauGB, LBO, GEG, EWärmeG, KSG BW, DSchG BW etc.). Zuwiderhandlung führt zu Verlust/Rückforderung der Zuschüsse
- Die Außengestaltung des Gebäudes ist mit der Stadt bzw. der KE abzustimmen. Nach außen wirksame Maßnahmen sind stadtbildgerecht auszuführen

04

Rechenbeispiele für bezuschusste Vorhaben

Beispiel 1

- Frau Mustermann ist Eigentümerin eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen
- Sie beabsichtigt folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Gesamtmodernisierung des Wohnhauses (Kosten: 500.000 €)
 - Ausbau des Dachgeschosses zu abgeschlossener Wohneinheit (Kosten: 150.000 €)

- Zuschuss Gesamtmodernisierung von zwei Wohneinheiten:

$$500.000 \text{ €} \times 0,35 = \underline{175.000 \text{ €}}$$

$$\text{Deckelbetrag} = 2 \times 50.000 \text{ €} = \underline{100.000 \text{ €}}$$

- Zuschuss Neuschaffung Wohneinheit im DG:

$$150.000 \text{ €} \times 0,35 = 52.500 \text{ €}$$

$$\text{Deckelbetrag} = \underline{50.000 \text{ €}}$$

- Gesamtzuschuss:

$$100.000 \text{ €} + 50.000 \text{ €} = \underline{150.000 \text{ €}}$$

Beispiel 2

- Frau Yilmaz ist Eigentümerin eines Wohn- und Geschäftshauses im Sanierungsgebiet mit Ladengeschäft im EG und einer Wohneinheit im OG
- Auf Ihrem Grundstück befindet sich zudem ein freistehendes ehemaliges Betriebsgebäude
- Frau Yilmaz beabsichtigt folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Austausch der einglasigen Schaufenster des Ladengeschäfts
→ Restmodernisierung (Kosten: 15.000 €)
 - Gesamtmodernisierung der bestehenden Wohneinheit (Kosten: 100.000 €)
 - Aufstockung des Gebäudes zur Schaffung einer zusätzlichen abgeschlossenen Wohneinheit (250.000 €)
 - Abbruch des separaten ehem. Betriebsgebäudes (Kosten: 40.000 €) zugunsten eines Wohnhausneubaus

- Zuschuss Restmodernisierung Gewerbeeinheit:

$$15.000 \text{ €} \times 0,2 = \underline{3.000 \text{ €}}$$

- Zuschuss Gesamtmodernisierung der bestehenden Wohneinheit:

$$100.000 \text{ €} \times 0,35 = \underline{35.000 \text{ €}}$$

- Zuschuss Erweiterung (Aufstockung) für neue Wohneinheit:

$$250.000 \text{ €} \times 0,35 = \underline{87.500 \text{ €}}$$

- Zuschuss Abbruch freistehendes separates Betriebsgebäude:

$$40.000 \text{ €} \times 0,8 = \underline{32.000 \text{ €}}$$

- Gesamtzuschuss:

$$3.000 \text{ €} + 35.000 \text{ €} + 87.500 \text{ €} + 32.000 \text{ €} = \underline{157.500 \text{ €}}$$

05

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Kombination mit anderen Förderprogrammen

- Grundsätzlich gilt: Doppelförderungen sind ausgeschlossen
- Bei Zuschüssen und Tilgungszuschüssen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch die Bafa oder KfW wird der BEG-Zuschuss stattdessen von den berücksichtigungsfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung abgezogen. Gleiches gilt für Denkmalszuschüsse.
- Der Eigenanteil des Eigentümers muss bei der Kombination mit anderen Förderprogrammen immer mindestens 50 % betragen. Bei einer Überschreitung wird der gewährte Zuschuss aus der Städtebauförderung ggf. entsprechend gekürzt
- Zinsvergünstigte Kredite und Darlehen wirken sich nicht auf die Städtebauförderung aus

06 Abrechnung

Abrechnung

- Maximaler Zuschuss wird auf Grundlage der Handwerkerangebote bzw. der Kostenschätzung des Architekten berechnet und in der ModV / OMV festgesetzt
- Die Abrechnung der Fördermittel erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Kosten, die durch vollständige Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise darzulegen sind.
- KE prüft Rechnungsunterlagen auf Förderfähigkeit
- Vor beidseitiger Unterzeichnung der ModV / OMV beauftragte Leistungen und eingekauftes Material sind nicht zuwendungsfähig
- Bei Vorsteuerabzugsberechtigung wird nur netto berücksichtigt
- In ModV / OMV kann die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Abschlagszahlungen gewährt werden
- Mindestens 10 % Einbehalt bis erfolgreicher Schlussabnahme durch KE

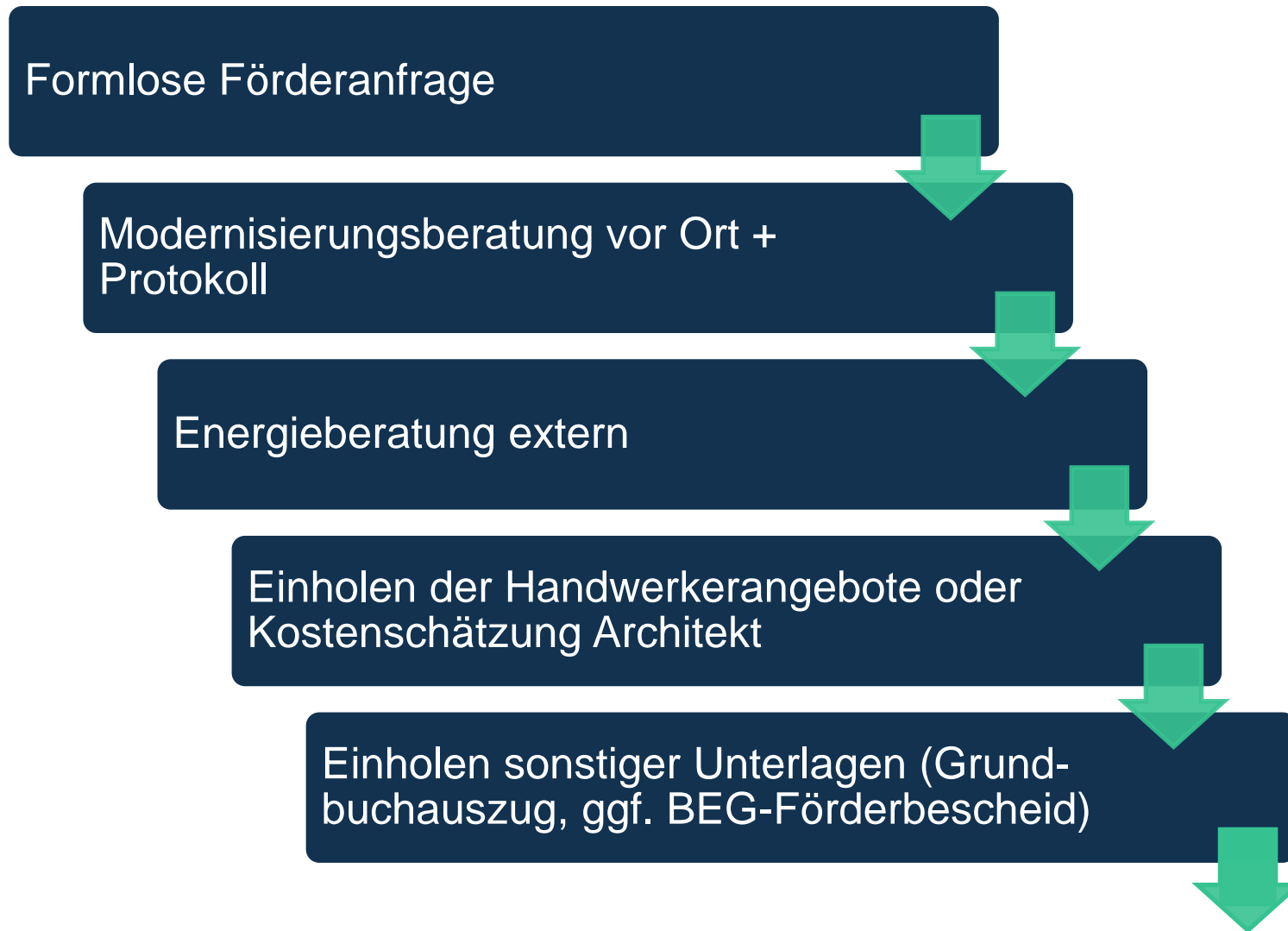
Abrechnung

- Eigenleistungen werden in Höhe des Mindestlohns pro Stunde und bis max. 15 % der berücksichtigungsfähigen Fremdleistungskosten anerkannt. Voraussetzung: vollständige Buchführung durch Eigentümer
- Gebäuderestwerte werden im Zusammenhang mit der Förderung von Abbruchvorhaben nicht erstattet
- Die Auszahlung des Abbruchzuschusses erfolgt zu 50 % nach vollständiger Freilegung des Grundstücks und zu 50 % nach bezugsfertiger Herstellung der vereinbarten Neubebauung.
- Die Auszahlung der gewährten Fördermittel für neugeschaffene Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt erst nach Nachweis des Erstbezuges

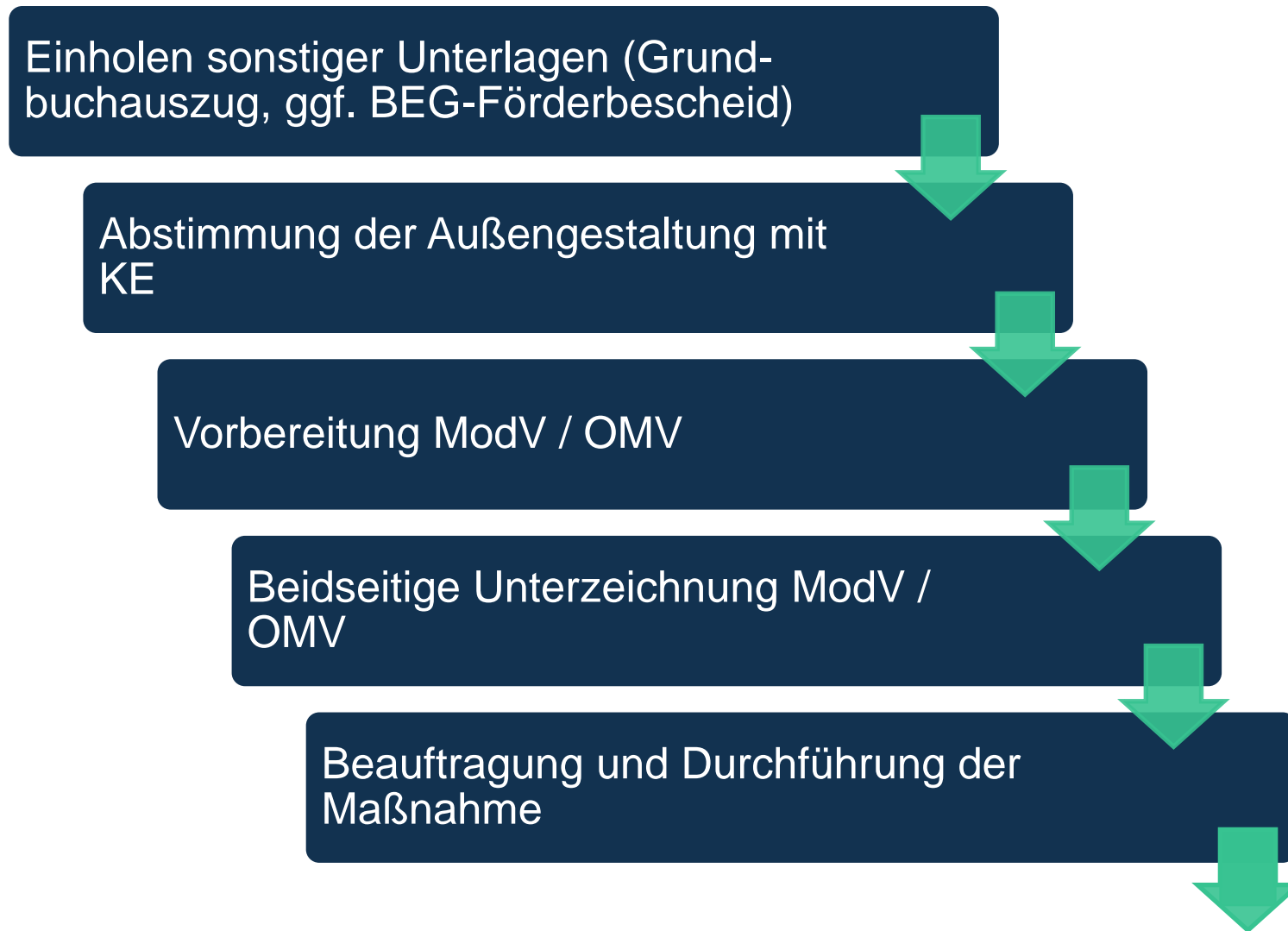
07

Ablauf und Vorgehen

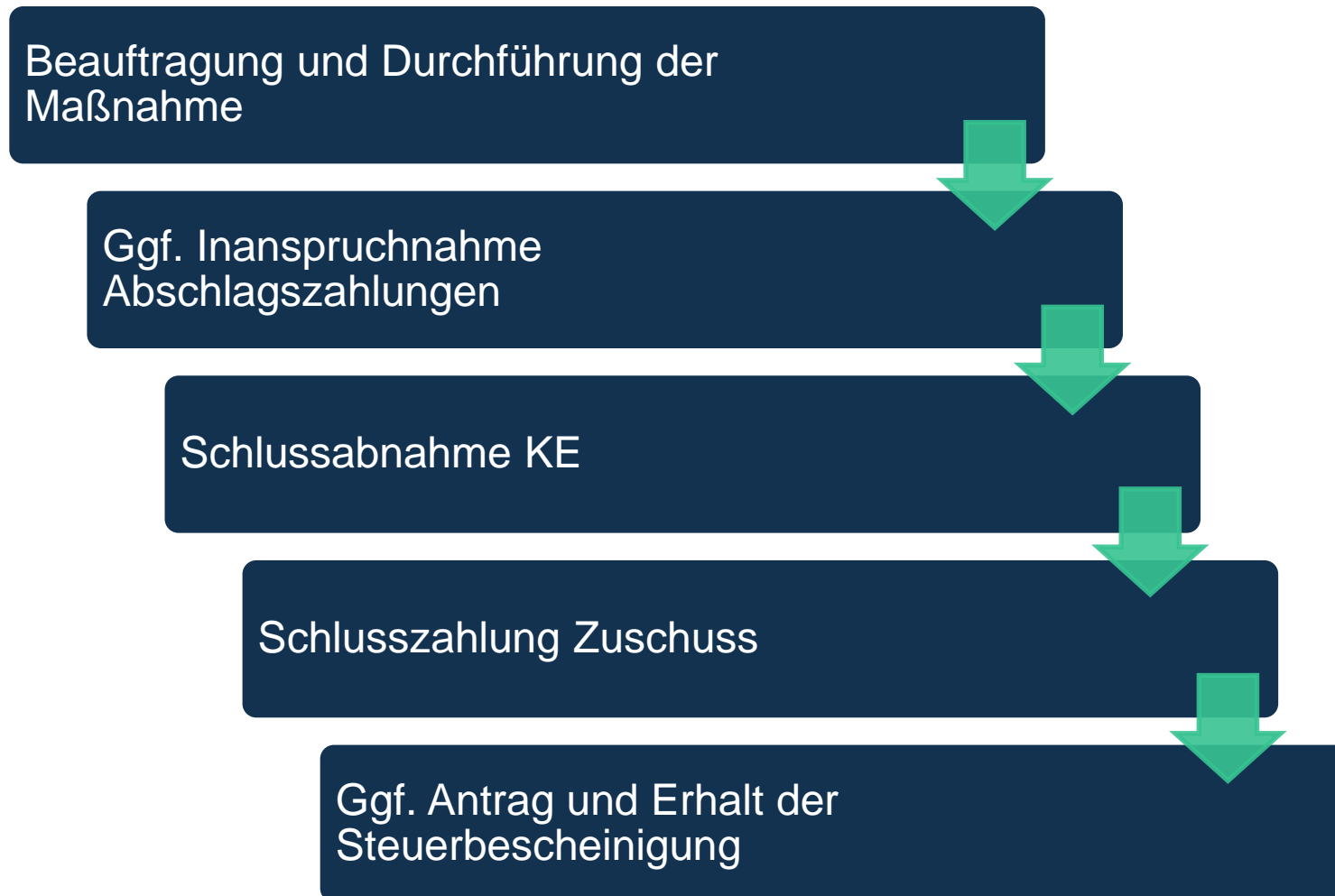
Wie ist das Vorgehen?



Wie ist das Vorgehen?



Wie ist das Vorgehen?



08

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Spezielle Regelung in Sanierungsgebieten
- Eigentümer können Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen an Gebäuden im Rahmen von Modernisierungen oder Umnutzungen über einen festgelegten Zeitraum von der Einkommensteuer absetzen
- §§ 7 h, 10 f, 11 a EStG
- Voraussetzung: Der Eigentümer hat vor Durchführung der Maßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen
- Stadt stellt Eigentümer auf Antrag Steuerbescheinigung aus
- Aufwendungen für Umnutzungen und Nutzflächenerweiterungen (Anbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau) sind in der Regel nicht bescheinigungsfähig

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

§§ 7 h / 11 a EStG:

- Greift bei vermieteten Wohngebäuden
- Bei 7 h: Abschreibung des nicht-bezuschussten Eigenanteils über 12 Jahre (8 Jahre 9 %, danach 4 Jahre 7 %)
- Bei 11 a: Abschreibung im Sinne einer Verteilung des nicht-bezuschussten Eigenanteils auf 2 bis 5 Jahre

§ 10 f EStG

- Greift bei eigengenutzten Wohngebäuden
- Abschreibung des nicht-bezuschussten Eigenanteils über 10 Jahre mit 9 %

09

Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Genehmigungsvorbehalt im Sanierungsgebiet

§ 144 Abs. 1 BauGB:

Schriftliche Genehmigung der Stadt für:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen baulicher Anlagen (Modernisierung)
- Miet- / Pachtverträge über Nutzung von baulichen Anlagen auf bestimmte Zeit

§ 144 Abs. 2 BauGB:

Schriftliche Genehmigung der Stadt für:

- Grundstücksveräußerungen, Grundschulden, Baulasten, Grundstücksteilungsgeschäften

Genehmigungsvorbehalt im Sanierungsgebiet

- Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt
- Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt
- Wenn keine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, hat der Eigentümer die sanierungsrechtliche Genehmigung gesondert bei der Stadt zu beantragen
- Entscheidungsfrist Stadt: 2 Monate (ggf. 4 Monate bei Verlängerung)
- Genehmigung wird nur versagt, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe ausgeräumt werden.

10

Best-Practice-Beispiele

Stadt- und gebäudetypische Sanierung

Gestaltungsgrundsätze

Empfehlungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

- behutsame Modernisierung und Instandsetzung
- Erhalt / Wiederherstellung der gestalterischen Einheit
- Erhalt / Wiederherstellung der gestalterischen Vielfalt



Rückblick Bad Saulgau

Rückblick: Dreikönigsgasse 17



Rückblick: Hauptstraße 33



Rückblick: Kreuzgasse 3



Rückblick: Marktplatz 3 - 5



Inspiration aus anderen Kommunen

Gesamtmodernisierung und Umnutzung



Gesamtmodernisierung und Umnutzung



Gesamtmodernisierung Stadthaus



Gesamtmodernisierung und Erweiterung EFH



Sanierung und Umnutzung Betriebsgebäude



Gesamtmodernisierung und Erweiterung EFH zu MFH



Gestaltungsberatung und Abstimmung

Gestaltungsberatung

Praxisbeispiel– Gesamtmodernisierung eines Einfamilienhauses



Gestaltungsberatung

Praxisbeispiel – Gesamtmodernisierung + Aufstockung eines Einfamilienhauses



vorher



Gestaltungsskizze KE



nachher





KE

Menschen
Ideen
Lösungen

**Wir stehen Ihnen
gern bei Ihren
Förderanfragen zur
Verfügung!**

**LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH**

Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm

Junes El Bargui
Projektleiter Planung und
städtebauliche Erneuerung
Mail: junes.el_bargui@lbbw-im.de
Tel: 0731 602896-22

Übersicht

Zuschusshöhen:

Fördertatbestand	Fördersätze in %	Deckelbetrag
I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten		
a) Gesamtmodernisierung bestehender Wohneinheiten	35 % d. z. G.	50.000 €
b) Restmodernisierung bestehender Wohneinheiten	35 % d. Z. G.	25.000 €
II. Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden	35 % d. z. G.	50.000 €
III. Modernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude		
a) Gesamtmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude	20 % d. z. G.	50.000 €
b) Restmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude	20 % d. z. G.	25.000 €
IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden		
a) Erweiterung von Wohngebäuden	35 % d. z. G.	50.000 €
b) Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude	20 % d. z. G.	50.000 €
V. Gebäudeabbrüche		
a) Gebäudeabbruch bei Bebauung mit Wohn-/Geschäftsgebäude	80 % d. g. V.	80.000 €
b) Ersatzloser Gebäudeabbruch (nur in Ausnahmefällen)	50 % d. g. V.	30.000 €

Wenn auf ein Gebäude mehrere Fördertatbestände zutreffen, können die Zuschüsse kombiniert werden.

Es gilt eine generelle Zuschussobergrenze von 150.000 € pro Gebäude.

Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders gelagerten Fällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.

**Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Innenstadt VI"**

**Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Innenstadt VI"**

Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Innenstadt VI"

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Bad Saulgau, den

.....
Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 **Abgrenzung Erneuerungsgebiet**
Gesamtfläche: 119 274 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl-bw.de, Az.: 2851/9-3/336

0 10 20 50 100

M 1:2000

Ulm / Stuttgart
18.12.2025

El Bargui / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

