




**OBERES  
RODACHTAL**

mitten im FRANKENWALD

**Das ImmobilienORT**

# Die FÖRDERFIBEL FÜR DAS OBERE RODACHTAL



Eine Zusammenstellung von Unterstützungs- & Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen an Immobilien und deren Umfeld



**NEU**

mit aktuellen  
INFOS ZUM GEG  
&  
ZUR energetischen  
sanierung IHRER  
immobilie

**2024**



# IMPRESSUM

## Herausgeber



Stadt Wallenfels  
Rathausgasse 1  
96346 Wallenfels

T: 09262 945-0  
F: 09262 945-20

stadtverwaltung@wallenfels.de  
www.wallenfels.de



Markt Steinwiesen  
Kirchstr. 4  
96349 Steinwiesen

T: 09262 99 15-0  
F: 09262 99 15-25  
info@steinwiesen.de  
www.steinwiesen.de

## Mitwirkung, Konzeption, Gestaltung



Stadtumbaumanagement Oberes Rodachtal

Büro PLANWERK  
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr  
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner & Geografen  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg

T: 0911 65 08 28-0

stoehr@planwerk.de  
www.planwerk.de



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Sulzbacher Straße 48  
90489 Nürnberg

T: 0911 96 04 68-16

sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de  
www.dsk-gmbh.de

Stand Erstellung: 09/2021, aktual.: 12/2022, 04/2024

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm  
„Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des  
Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



# ORT

# INHALT

Grußwort	4
Anlass & Hintergrund der Förderfibel	5
Was ist das Stadtumbaumanagement?	7
Interkommunales Förderprogramm	8
Geltungsbereiche des Interkommunalen Förderprogramms	8
Steuerliche Sonderabschreibung	16
Sanierungs-Erstberatung durch Fachexperten	20
NEU: GEG & energetische Gebädeförderung durch KfW & BAFA	22
Energieberatung für Wohngebäude: individueller Sanierungsfahrplan	25
Förderung für denkmalgeschützte Gebäude	30
Bayerische Wohnraumförderung	32
Förderung für Eigenwohnraum (mit Kindern)	33
Gute Beispiele	34

## GRUSSWORT DER BÜRGERMEISTER



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Markt Steinwiesen und die Stadt Wallenfels haben sich vor einigen Jahren mit einem gemeinsamen Ziel auf den Weg gemacht: Unsere Orte sollen noch attraktiver werden! Dazu haben wir ein Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das viele kommunale Projekte beinhaltet.

Von Anfang an war uns bewusst, dass wir dieses Ziel nicht alleine durch die Gestaltung öffentlicher Flächen und Plätze erreichen können. Wenn Steinwiesen und Wallenfels wieder aufblühen sollen, dann gelingt uns das nur zusammen mit Ihnen, den Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude in unseren Orten. Gerne haben wir deshalb eine Chance wahrgenommen, die uns die Regierung von Oberfranken eröffnet hat: Mit Mitteln aus der Städtebauförderung haben wir 2014 ein Interkommunales Förderprogramm aufgelegt. Damit können wir Sie bei der Aufwertung Ihrer Immobilie mit max. 20.000 Euro unterstützen. Voraussetzung ist, dass Ihr Haus im Sanierungsgebiet bzw. Stadtumbaugebiet liegt. Dieses Programm hat sich in den letzten Jahren zum Erfolg entwickelt. Es konnten bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden.

Mit der Broschüre, die Sie gerade in Händen halten, wollen wir Ihnen den Weg hin zur Förderung Ihres Vorhabens durch unser Interkommunales Förderprogramm aufzeigen. Sie erfahren, welche Voraussetzungen Ihr Projekt erfüllen muss, wer Ihre Ansprechpersonen sind, welche Verfahrensschritte eingehalten werden müssen und wir geben Hinweise auf mögliche Steuervorteile. Neben dem Programm des Oberen Rodachtals gibt es für Bauvorhaben zahlreiche weitere staatliche Unterstützungen: Von der energetischen Sanierung (inkl. GEG) über die Wohnraumförderung bis hin zum Denkmalschutz. Auch hierüber informiert Sie unsere Fibel. Wir zeigen die Grundzüge der jeweiligen Programme auf und nennen Ansprechpersonen.

Wir hoffen, dass dieses Heft ein guter Ratgeber für die Umsetzung Ihres Vorhabens ist. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen bei der Lektüre spannende Einblicke. Sollten Sie noch Fragen haben, dann sprechen Sie gerne unser Stadtumbaumanagement an. Dieses ist Ihre Lotse durch den Förderdschungel.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern, die sich durch die Sanierung ihrer Immobilien für unser Ortsbild engagieren, danken wir an dieser Stelle herzlich. Gemeinsam wird es uns gelingen, Steinwiesen und Wallenfels lebens- und liebenswert zu erhalten!

Ihr

Gerhard Wunder  
Erster Bürgermeister  
Markt Steinwiesen

Jens Korn  
Erster Bürgermeister  
Stadt Wallenfels

# Die FÖRDERFIBEL

---

## FÜR DAS OBERE RODACHTAL

Das Obere Rodachtal ist in Bewegung. Auf Basis des interkommunalen integrierten Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2009 und mit Unterstützung der Städtebauförderung werden seit vielen Jahren Maßnahmen geplant und umgesetzt, die dem Demografischen und strukturellen Wandel in der Region entgegenwirken.

Ziel der verschiedenen Maßnahmen und Aktivitäten ist es seither, anstehende Herausforderungen wie den Demografischen Wandel, die Digitalisierung sowie die Klima- und Mobilitätswende als „Oberes Rodachtal“ – bestehend aus den drei Kommunen Wallenfels, Steinwiesen und Nordhalben – gemeinsam zu meistern und der Region Impulse für eine positive Entwicklung zu geben.

Seit mittlerweile 8 Jahren werden die **Stadt Wallenfels** und die **Gemeinde Steinwiesen** von einem gemeinsam beauftragten **Stadtumbaumanagement (SUM)** bei ihren Bemühungen unterstützt. In enger und regelmäßiger Abstimmung mit den Verwaltungen trägt die Tätigkeit des SUM dazu bei, die positive Weiterentwicklung beider Orte voranzutreiben und attraktive und lebendige Wohnorte sowie städtebaulich und touristisch attraktive Ortszentren zu schaffen.

Im Rahmen dieser kooperativen Unterstützung ist 2021 die jetzige Version der Förderfibel für das Obere Rodachtal entstanden. In Ihren Händen halten Sie nun die **dritte Neuauflage mit aktuellen Informationen** seit dem Jahreswechsel 2024.

## ANLASS & HINTERGRUND

Die genannten Herausforderungen der Zukunft gilt es gemeinsam anzunehmen und konstruktiv auf lokaler wie regionaler Ebene zu meistern. Ein besonderer Schwerpunkt der interkommunalen Zusammenarbeit ist die nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in den Kernorten durch Revitalisierung von Leerständen und veralteter Bausubstanz.

In diesem Bereich hat sich in den vergangenen Jahren und mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land bereits viel getan – in **Steinwiesen** ist das Koberhaus mit neun Seniorenapartements und einem einladenden Quartierstreffpunkt in Betrieb, das alte Rathaus ist in Wohnraum umgewandelt worden, der neugestaltete Marktplatz ist mittlerweile etabliert und wird gerne und häufig für Veranstaltungen und Feste genutzt. In **Wallenfels** sind inzwischen mehrere Rückbaumaßnahmen durchgeführt worden, die eine Aufwertung der freigewordenen Flächen bzw. eine Neunutzung zum Ziel haben wie am Marktplatz, in der Kellerstraße sowie der Schützenstraße. Der Marktplatz befindet sich mitten in der Umgestaltung. Nachdem durch den Abriss der Gebäude Marktplatz 6 und Frankenwaldstraße 1 neue Perspektiven geschaffen wurden, stand dem Umbau des Karzanella in eine moderne Tourist-Info und zwei Wohnapartements nichts mehr im Weg. Auf der gegenüberliegenden Platzseite wird die ehemalige Schmidtbank in ein Ärztehaus umgebaut und die Bäckerei Stumpf abgerissen.

Um hier weitere, nachhaltige Verbesserungen zu erreichen, sind die Kommunen allerdings auch auf private Initiative und die Mithilfe der Bürgerinnen und Bürger angewiesen.

Nicht zuletzt befinden sich die meisten Immobilien in privatem Besitz. Ziel ist dabei, leerstehende Immobilien neu zu beleben und durch unterschiedliche Maßnahmen das Ortsbild zu verbessern.

Um hier Anreize zu schaffen und Hilfestellungen zu geben, damit Private in ihre Immobilie investieren, wurden bereits wichtige Unterstützungsmöglichkeiten konzipiert (z.B. Interkomm. Förderprogramm). Doch auch außerhalb dieser Anstrengungen bestehen für Eigentümerinnen und Eigentümer unterschiedliche Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten – meist von staatlicher Seite.

Sanierung des Marktplatzes 4  
in Wallenfels (Stand Sep. 2023)



neugestalteter Kirchplatz vor dem Rathaus in Steinwiesen



# was ist das stadumbaumanagement?

Das Stadtumbaumanagement (SUM) Oberes Rodachtal wird vom Markt Steinwiesen sowie der Stadt Wallenfels regelmäßig für einen Zeitraum von drei Jahren beauftragt. Das Team des SUM nimmt eine unterstützende Funktion für beide Kommunen ein.

## Die AUFGABEN DES SUM SIND VIelfÄLTIG...

### Sanierungsberatung

d.h. umfassende Beratung und Begleitung von Privateigentümerinnen und -eigentümern bei den förderrechtlichen Rahmenbedingungen bzw. bei der Abwicklung von Modernisierungs-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen

### Leerstands- & Flächenmanagement

d.h. aktive Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümern leerstehender Objekte und deren Beratung zur bedarfsorientierten Neu-Inwertsetzung (Vermarktungsunterstützung, Investition, etc.)

### Initiierung von Leitprojekten

im Zusammenhang mit dem Leerstands- & Flächenmanagement: Betreuung einzelner ausgewählter privater oder kommunaler Vorhaben als „Leitprojekte“, die einen Beitrag zu einer positiven Stadt- und Ortsentwicklung leisten, z. B. Sanierung des Gerberhauses und Entstehung von 9 geförderten Seniorenwohnungen (Steinwiesen) oder Begleitung des Umgestaltungsprozesses am Marktplatz (Wallenfels)

## was wir sonst noch so machen...

- » Regelmäßige Abstimmungstreffen mit Bürgermeistern, Verwaltung, Tourismusinformation, Kommunalmarketing, Immobilienlotsen etc.
- » Allgemeine Presse- & Öffentlichkeitsarbeit zu Projekten des SUM in den Printmedien und den digitalen Medien (Mitteilungsblatt, Homepage, Facebook)
- » Durchführung von Infoveranstaltungen für die Bevölkerung zu aktuellen Themen wie Sanierung von Wohngebäuden, energetisches Bauen oder Sanieren, Schaffung von Barrierefreiheit etc.
- » Begleitung und Schulung der ehrenamtlichen Immobilienlotsen

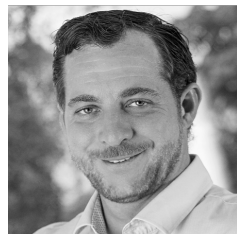
Durchgeführt werden die Aufgaben des Stadtumbaumanagements von zwei Nürnberger Planungs-/ Stadtentwicklungsbüros (Büro Planwerk & DSK GmbH), die regelmäßig im Rodachtal unterwegs sind und mit den Stadtverwaltungen, den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie wichtigen regionalen Akteuren im engen Austausch stehen.



Maximilian Stöhr



Sarah von Poblocki



Fabian Höhne



Gunter Schramm



# was ist Das INTERKOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM?

Möchten Sie Ihre Immobilie sanieren? Bei Lage Ihrer Immobilie innerhalb der Fördergebiete von Wallenfels oder Steinwiesen können Sie vom Interkommunalen Förderprogramm profitieren (siehe rote Linien in beiden Karten auf S. 10-11). Dieses wird im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert und bietet für Sie die Möglichkeit, einen **Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, von bis zu 20.000 Euro**, zu bekommen.

▶ Bitte beachten Sie jedoch, dass energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die dem reinen Bauunterhalt dienen, nicht über das Interkommunale Förderprogramm gefördert werden.

## ZIELE DES FÖRDERPROGRAMMS:

- » die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden,
- » die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und deren zeitgemäße und qualitätsvolle Fortentwicklung
- » Wiedernutzung von Leerständen
- » Baulich-gestalterische Aufwertung
- » Abrissmaßnahmen
- » Qualitätsvolle Fortentwicklung der Bausubstanz
- » Nutzbarmachung leerstehender Flächen
- » Aufwertung des Ortsbildes

## Wie beantrage ich die FÖRDERUNG?

Für weitere Informationen zum Förderprogramm und eine Anleitung zur Beantragung der Förderung kontaktieren Sie das Stadtumbaumanagement. Wir erläutern genau den Ablauf des Förderprogramms und wann welche Schritte zu erledigen sind.

▶ **Diese Beratung ist für Sie kostenfrei!**



## DAS WIRD GEFÖRDERT:

Es können Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die den Außenbereich Ihrer Immobilie betreffen.

- » Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung der baulichen Substanz führen
- » Maßnahmen an Hausfassade, Fenstern und Türen
- » Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten
- » Maßnahmen an Hofanlagen und -toren
- » Maßnahmen in Vorgärten mit öffentlicher Wirkung
- » Abriss von Gebäuden und nicht mehr genutzten Gebäudeteilen
- » Architekten- und Ingenieurleistungen

Ihr Ansprechpartner für ein erstes kostenloses Beratungsgespräch

Maximilian Stöhr

STADTUMBAUMANAGEMENT Oberes Rodachtal

Telefon: 09262-94516

Mobil: 0151-65134421

E-Mail: [stadtumbaumanagement@oberes-rodachtal.de](mailto:stadtumbaumanagement@oberes-rodachtal.de)



**ORT**



# NUTZUNG DES INTERKOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS

## ABLAUF ZUR FÖRDERMITTELBEANTRAGUNG



Eigentümer möchten an ihrem Anwesen Dachsanierungs- und Fassadenarbeiten durchführen. Sie nehmen Kontakt zum Stadtumbaumanagement auf. Dieses prüft, ob das entsprechende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Interkommunalen Förderprogramms liegt & vermittelt anschließend den Kontakt zur Sanierungsberatung.



Es findet ein (kostenloses) Beratungsgespräch mit der zuständigen Sanierungsberatung statt, mit dem Ergebnis, dass die geplanten Maßnahmen an Dach und Fassade förderfähig sind, da sie gestalterisch den Zielen des Interkommunalen Förderprogramms entsprechen. Die Sanierungsberatung fertigt ein Beratungsprotokoll an mit einer Kurzbeschreibung der förderfähigen Maßnahmen.



Parallel zur Nutzung des interkommunalen Förderprogramms können die Eigentümer mit dem SUM klären, ob die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Frage kommt.



Die Eigentümer legen für die geplanten, förderfähigen Maßnahmen mindestens 3 vergleichbare Angebote pro Gewerk (Dachsanierung & Fassadensanierung) vor.



Die eingegangenen Angebote werden von der Sanierungsberatung geprüft, das wirtschaftlichste Angebot wird ausgewählt.



Auf dieser Basis wird unter Berücksichtigung der Förderquote die Höhe des Zuschusses berechnet.



Die Eigentümer:innen schließen mit der Kommune eine Sanierungsvereinbarung ab, die diese Förderung festschreibt. Eigenleistungen werden hier auch berücksichtigt.



Wenn die Vereinbarung durch Eigentümer und Kommune gegengezeichnet wurde, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die entstandenen Kosten sind durch die Eigentümer auszulegen und durch die Vorlage von Rechnungen nachzuweisen.

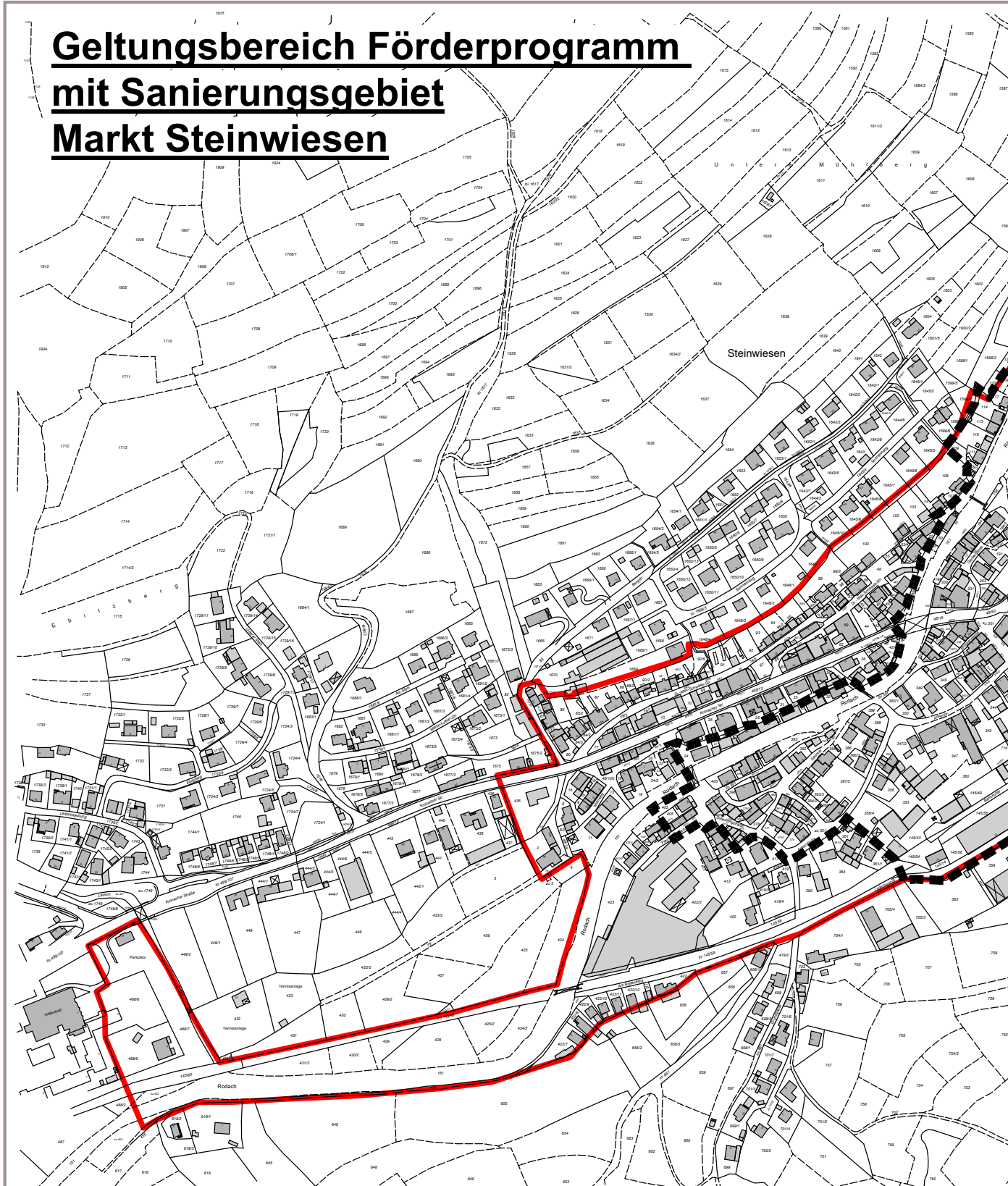


Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird diese durch die Sanierungsberatung mängelfrei abgenommen. Bei Vorlage der Rechnungen wird der vereinbarte Förderanteil auf das Konto der Eigentümer überwiesen.

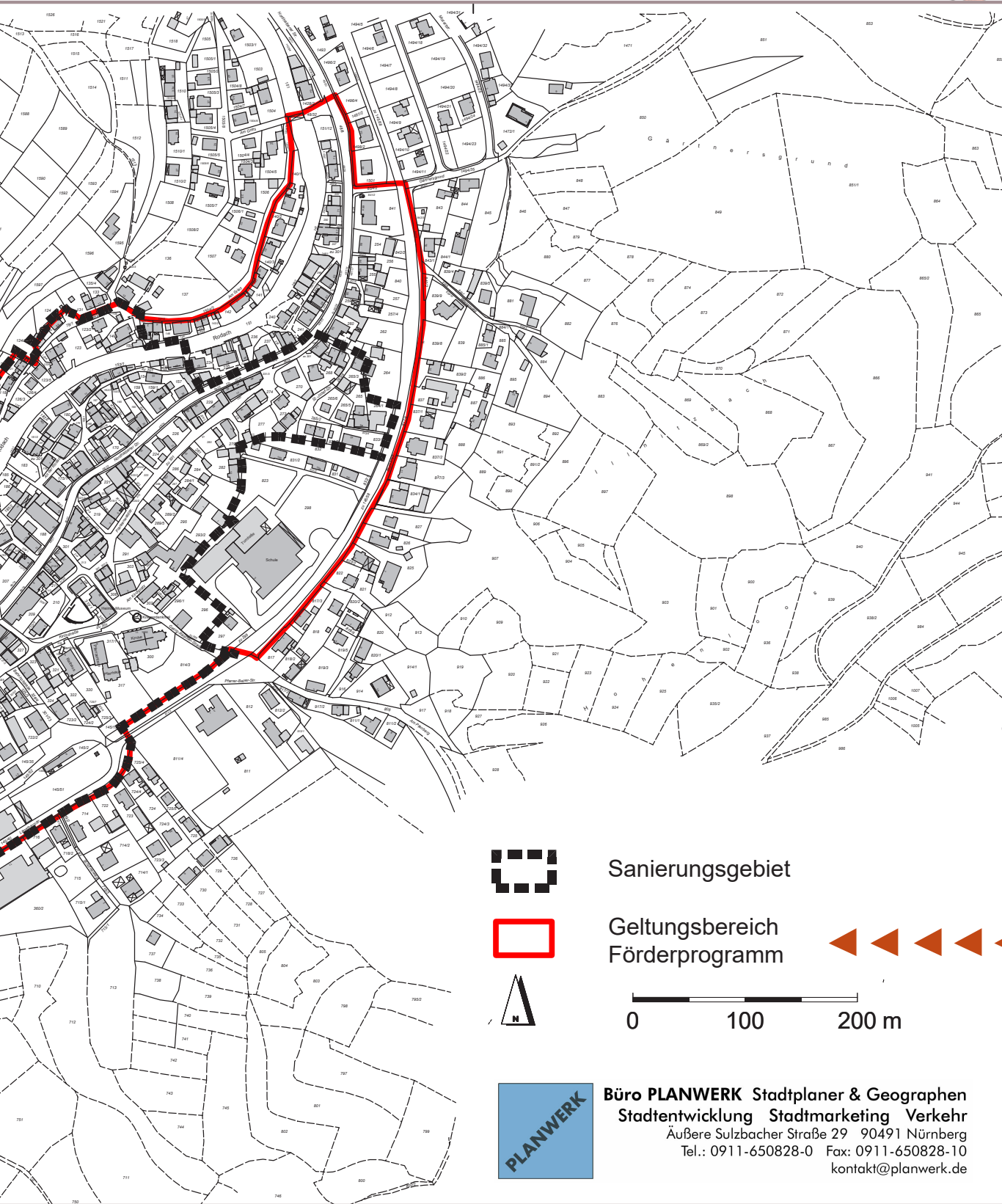
# Liegt IHRE IMMOBILIE IM FÖRDERGEBIET?

GELTUNGSBEREICH DES FÖRDERPROGRAMMS | MARKT STEINWIESEN

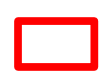
## Geltungsbereich Förderprogramm mit Sanierungsgebiet Markt Steinwiesen



ORT



Sanierungsgebiet



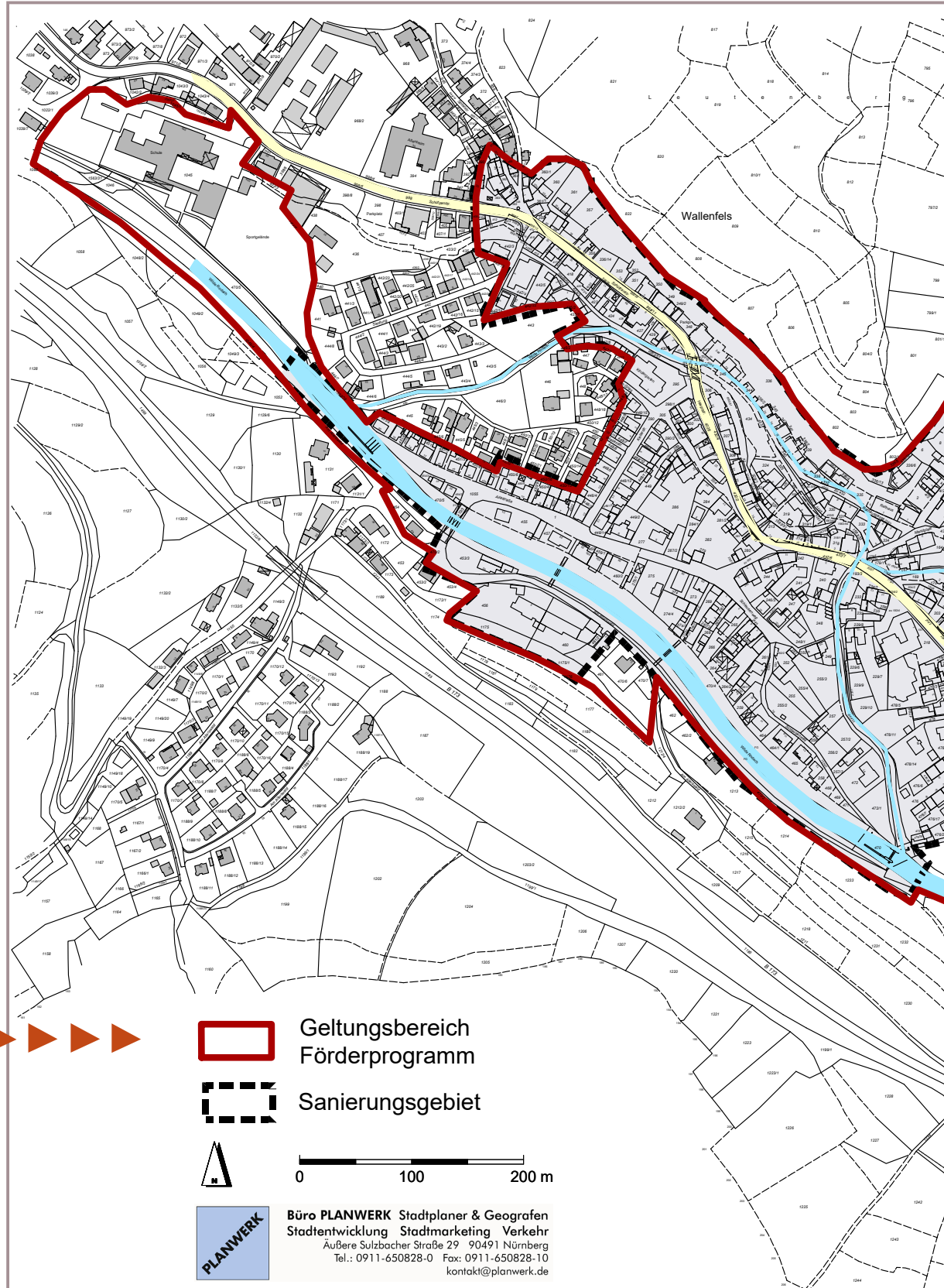
Geltungsbereich Förderprogramm



**Büro PLANWERK** Stadtplaner & Geographen  
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr  
Äußere Sulzbacher Straße 29 90491 Nürnberg  
Tel.: 0911-650828-0 Fax: 0911-650828-10  
kontakt@planwerk.de

# Liegt IHRE IMMOBILIE IM FÖRDERGEBIET?

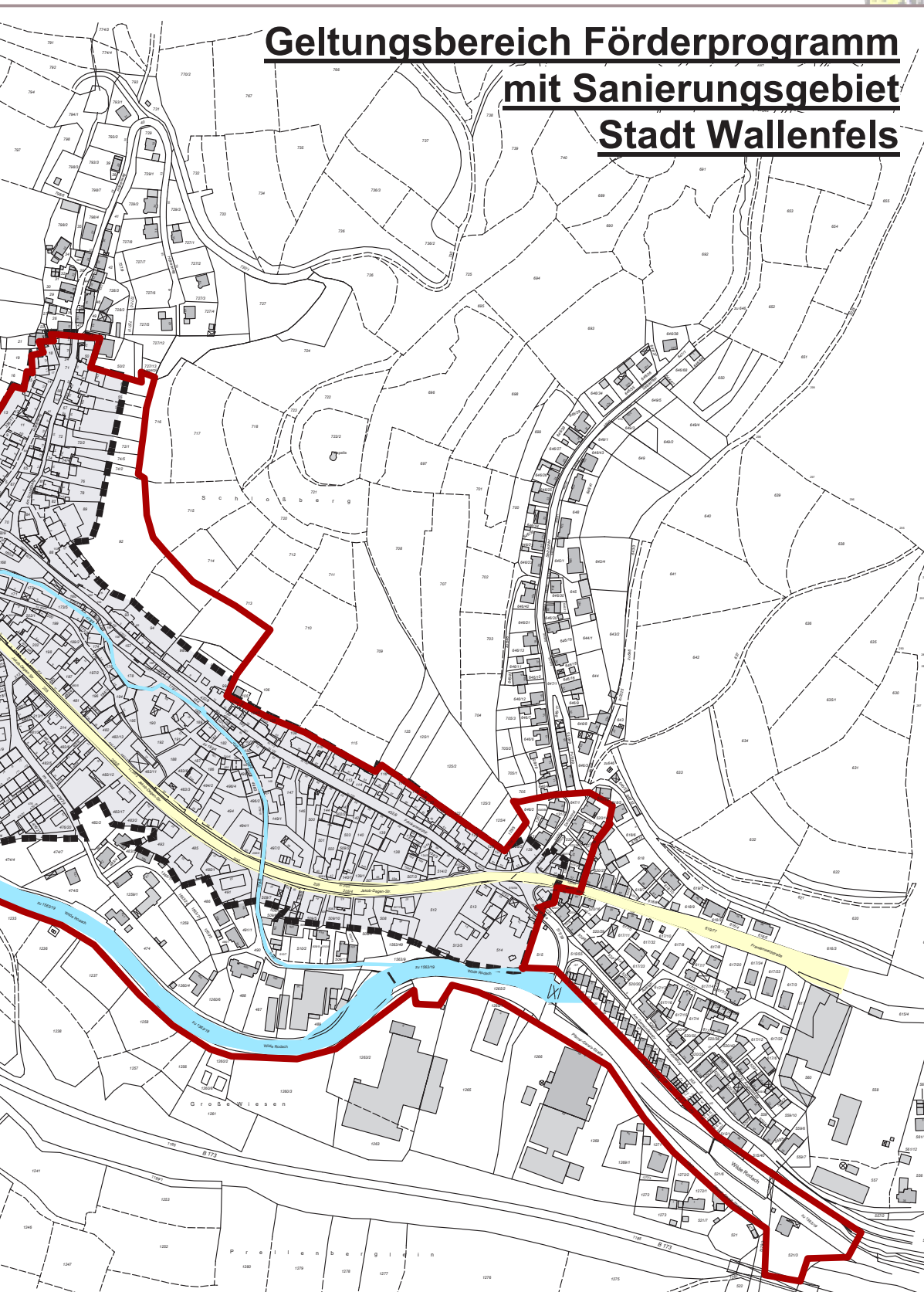
GELTUNGSBEREICH DES FÖRDERPROGRAMMS | STADT WALLenfELS



ORT



# Geltungsbereich Förderprogramm mit Sanierungsgebiet Stadt Wallenfels



# KOSTENAUFSTELLUNG & BERECHNUNG DER FÖRDERHÖHE im INTERKOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMM

## BEISPIELHAFT KOSTENAUFSTELLUNG EINER DACH- & FASSADENSANIERUNG

### Beispiel Rechnung Dachsanierung

Geprüfte Angebotssummen brutto (incl. 19 % MwSt.):  
Angebot Firma A: 32.500 Euro  
Angebot Firma B: 28.200 Euro  
Angebot Firma C: 29.900 Euro

Zuschusshöhe: 30 % (\*) von 28.200 Euro (Maximale Zuschusshöhe 20.000 Euro) = 8.460 Euro

(\*) siehe Förderrichtlinien des interkommunalen Förderprogramms

wirtschaftlichstes  
Angebot

### Beispiel Rechnung Fassadensanierung

Geprüfte Angebotssummen brutto (incl. 19 % MwSt.):  
Angebot Firma A: 8.600 Euro  
Angebot Firma B: 8.850 Euro  
Angebot Firma C: 9.500 Euro

Zuschusshöhe: 30 % von 8.600 Euro (Maximale Zuschusshöhe 20.000 Euro) = 2.580 Euro

(\*) siehe Förderrichtlinien des interkommunalen Förderprogramms

wirtschaftlichstes  
Angebot

Zuschuss, der ausgezahlt wird: 8.460 Euro + 2.580 Euro = 11.040 Euro (bei Gesamtkosten von 36.800 Euro)

## PRIVATE SANIERUNGSBERATUNG

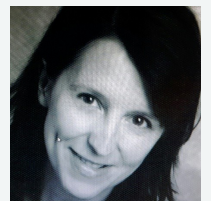
Um zu gewährleisten, dass die geplanten privaten Sanierungsmaßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ durchgeführt werden, stellen Ihnen der Markt Steinwiesen und die Stadt Wallenfels eine **Sanierungsberatung** zur Seite, die gemeinsam mit Ihnen individuelle Sanierungsvorschläge für Ihr Bauvorhaben erarbeitet.

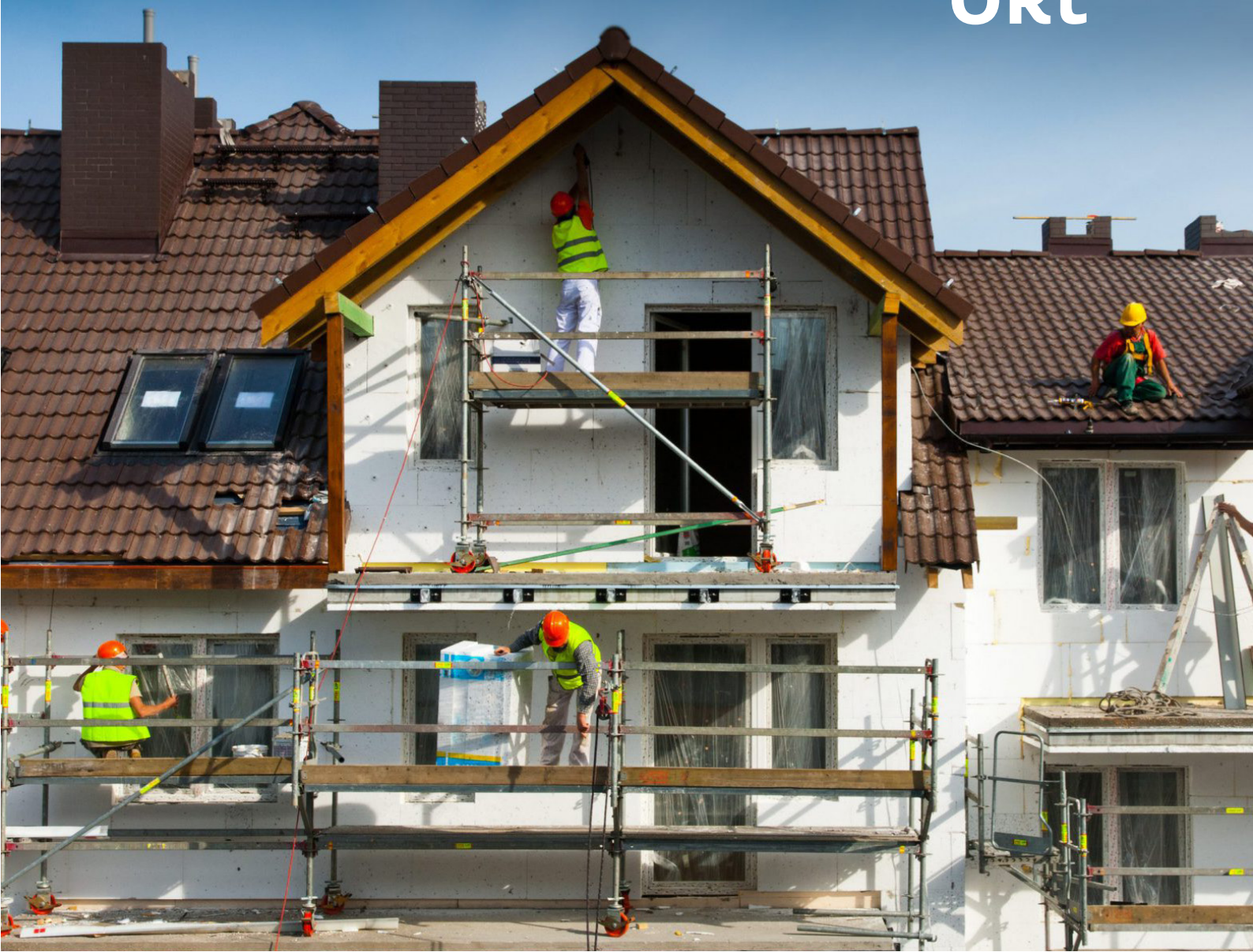
Die Beratung ist kostenfrei, jedoch Voraussetzung für die Förderung. Zusätzlich wurde durch die beiden Kommunen eine **Gestaltungsfibel** entworfen, in der beispielhaft dargestellt wird, welche Maßnahmen gefördert werden können und welche nicht. Die Broschüre erhalten Sie als Druckausgabe in den Rathäusern, steht aber auch auf den Internetseiten der Kommunen zum Download bereit.

Die Sanierungsberatung erfolgt durch die Architektin, Stadtplanerin und Energieberaterin Frau **Manuela Wich**. Sie ist seit vielen Jahren in der Stadt-sanierung tätig und hilft Ihnen, auch durch den Blick von außen, speziell auf Ihr Vorhaben zugeschnittene Lösungen und Konzepte zu entwickeln.

Sie berät Sie in Sachen Baumaterialien und hilft, wenn es um die Ermittlung von Kosten und die Ergänzung mit anderen Fördermitteltöpfen oder steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten geht.

Durch ihre langjährige Berufserfahrung behält sie neben der individuellen Beratung auch das Gesamtensemble und den besonderen Charakter von Steinwiesen und Wallenfels im Blick. Ihr Ansinnen ist es mit der Verwendung regionaltypischer Materialien und Details, aber auch mit der planerischen Übersetzung in die heutige Zeit, die beiden Orte im Frankenwald für Sie und auch für die zukünftigen Generationen attraktiv und lebenswert zu gestalten.





# sanieren & GLEICHZEITIG STEUERN SPAREN ...

## Die steuerliche SONDERABSCHREIBUNG

### ERHÖHTE STEUERLICHE ABSCHREIBUNG FÜR GEBÄUDE IN SANIERUNGSGEBIETEN ODER FÜR BAUDENKMÄLER

Worum geht es?

Der Gesetzgeber möchte den Erhalt und die Sanierung von denkmalgeschützten und in Sanierungsgebieten liegenden Gebäuden besonders fördern. Aus diesem Grund gibt es für Investitionen in diese Art von Häusern für Privateigentümerinnen und -eigentümer die Möglichkeit Steuervorteile in Anspruch zu nehmen.

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Dies bedeutet, je nachdem ob das Gebäude selbst genutzt oder vermietet wird, können die Sanierungskosten innerhalb von 10 bis 12 Jahren bis zu 90 bzw. 100 % beim Finanzamt geltend gemacht werden.

#### Für Kapitalanlegerinnen & -anleger (Vermietung)

Sanierungskosten durch Abschreibungen absetzbar  
9 % pro Jahr im 1.-8. Jahr  
7 % pro Jahr im 9.-12. Jahr  
gesamt 100 % innerhalb von 12 Jahren

Altbauanteil\* linear mit 2,0 % (ab Baujahr 1925)  
bzw. 2,5 % (bis Baujahr 1924) absetzbar

#### Für Eigennutzerinnen & -nutzer

Sanierungskosten als Sonderausgaben absetzbar  
9 % pro Jahr im 1.-10. Jahr  
gesamt 90 % innerhalb von 10 Jahren

Altbauanteil\* nicht absetzbar

\* Altbauanteil = Gebäudewert vor der Sanierung, ohne Grundstückswert

### RECHTSGRUNDLAGEN IM EINKOMMENSSTEUERGESETZ (ESTG)

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



# Die wichtigsten Voraussetzungen

## ZUR STEUERLICHEN SONDERABSCHREIBUNG

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für
  - » Gebäude
  - » Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
  - » Eigentumswohnungen
  - » Im Teileigentum stehende Räume
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen (Karten auf Seiten 10-11) oder als Baudenkmal eingetragen sein (unabhängig der Lage).
3. Bescheinigungsfähig sind
  - » Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Mängeln und zur Behebung von Mängeln sowie
  - » Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
  - » vor Beginn der Maßnahmen zwischen den Eigentümern und der Kommune eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall) oder
  - » den baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von den Eigentümern (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.

Wichtig: (Teil-)Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte gehen Sie daher frühzeitig auf das Stadtumbaumanagement oder die Verwaltung zu. Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.



## BEISPIELBERECHNUNG

### ZUR STEUERLICHEN SONDERABSCHREIBUNG

Das Ehepaar Stefanie und Stefan Steuerbeispiel (verheiratet, keine Kinder, gemeinsam veranlagt) bekommt ein Haus in ihrer fränkischen Heimatgemeinde zum Kauf angeboten.

Sie könnten das Gebäude aus dem Jahr 1932 für 50.000 Euro kaufen (25.000 Euro Grundstück, 25.000 Euro Altbau), müssten aber noch rund 200.000 Euro investieren, um es auf heutigen Wohnstandard zu sanieren.

Nachfolgend sind zwei Fälle (in Vermietung/ in Eigennutzung) mit je zwei Beispielrechnungen dargestellt: zum Vergleich der Steuerauswirkungen mit Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet (rechte Spalte) zu einem „Standard“ Altbau (linke Spalte).

#### FALL A //

Da das Ehepaar Steuerbeispiel in sicheren und gut bezahlten Arbeitsverhältnissen in der nächsten Großstadt ist, überlegt es, das Haus vorerst zu vermieten. Die Mieteinnahmen betragen 15.000 Euro im Jahr.

<b>vermietung</b> §	Standard Altbau	Sanierungsgebiet (§ 7h EStG) Baudenkmal (§ 7i EStG)
<b>zu versteuerndes Gehalt</b>	<b>75.000,00 Euro</b>	<b>75.000,00 Euro</b>
<b>+ Mieteinnahmen</b>	<b>15.000,00 Euro</b>	<b>15.000,00 Euro</b>
<b>= zu versteuerndes Einkommen</b>	<b>90.000,00 Euro</b>	<b>90.000,00 Euro</b>
Baujahr Gebäude	1932	1932
	Normalabschreibung 2 %	Normalabschreibung 2 %
<b>Gesamtkaufpreis der Immobilie</b>	<b>250.000,00 Euro</b>	<b>250.000,00 Euro</b>
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Abschreibungszeitraum 12 Jahre		
Abschreibung Altbau (2 %)	54.000,00 Euro	6.000,00 Euro
Sonderabschreibung	- Euro	200.000,00 Euro
<b>Steuervorteil nach 12 Jahren</b>	<b>20.952,00 Euro</b>	<b>76.905,00 Euro</b>
	= ca. 8,5 % des Kaufpreises	= ca. 31 % des Kaufpreises



Bei Fragen zur steuerlichen Sonderabschreibung fragen Sie direkt bei Ihrer Steuerberatung oder beim für Sie zuständigen Finanzamt nach.



## FALL B //

Stefanie und Stefan Steuerbeispiel möchten wieder zurück in ihre alte Heimat ziehen und bewohnen das Haus nach der Sanierung selbst.

<b>Eigennutzung</b> §	Standard Altbau	Sanierungsgebiet (§ 10f EStG) Baudenkmal (§ 10f EStG)
<b>zu versteuerndes Gehalt</b>	<b>75.000,00 Euro</b>	<b>75.000,00 Euro</b>
Baujahr Gebäude	1932	1932
<b>Gesamtkaufpreis der Immobilie</b>	<b>250.000,00 Euro</b>	<b>250.000,00 Euro</b>
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Sonderausgabennutzung 10 Jahre	- Euro	180.000,00 Euro
Steuervorteil nach 10 Jahren	- Euro	<b>60.894,00 Euro</b> = ca. 25 % des Kaufpreises

# sanierungs-ERSTBERATUNG

## DURCH FACHEXPERTINNEN & -EXPERTEN

Sie wollen Ihr altes,  
leerstehendes Haus sanieren,  
wissen aber nicht wie?

Sie planen ein leerstehendes  
Haus zu erwerben,  
benötigen jedoch  
Unterstützung bei der  
Ideenentwicklung?



Wir möchten Sie bei Ihrem Vorhaben unterstützen!

Im Rahmen einer Sanierungs-Erstberatung (im Umfang von insg. 10 Stunden) durch Fachexpertinnen und -experten können Fragen geklärt, Gestaltungsmöglichkeiten diskutiert, Unsicherheiten ausgeräumt und Lösungswege für Ihr Sanierungsvorhaben erarbeitet werden.

Das neue Beratungsangebot richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger, die in der **Gemeinde Steinwiesen** oder der **Stadt Walenfels (inkl. zugehöriger Ortsteile)** eine sanierungsbedürftige Immobilie **umbauen, verkaufen oder kaufen** möchten. Mit nur einem geringen Eigenanteil von 100 Euro erhalten Interessierte eine individuelle Beratung und Begutachtung der Immobilie durch eine Architektin oder einen Architekten im Gegenwert von 1.000 Euro. Dabei werden die aktuelle bauliche Situation erfasst, spannende und zeitgemäße Anpassungen der Immobilie aufgezeigt und eine frühzeitige Abschätzung, ob die Maßnahme im Rahmen des Sanierungsbudgets umsetzbar ist, ermöglicht.

## VORAUSSETZUNGEN für eine sanierungs-ERSTBERATUNG

**1** Das Gebäude muss **leer stehen** oder **mindergenutzt** sein.

**2** Das Gebäude muss **mindestens 40 Jahre alt** sein.

**3** Das Gebäude muss **außerhalb** der bereits **ausgewiesenen Sanierungsgebiete** sowie außerhab der **Geltungsbereiche für das Interkommunale Förderprogramm** liegen.



#### So läuft die Bewerbung ab:



1. Sie stellen einen Antrag bei Ihrer Stadt-/Gemeindeverwaltung.
2. Ihre Ansprechperson bei der Verwaltung prüft die **Förderfähigkeit**.
3. Nach einer **Bewilligung** bezahlen Sie den **Eigenanteil** in Höhe von **100 Euro**.
4. Nach Zahlungseingang wird Ihnen der sog. **Beratungsschein** überreicht.

#### So geht es nach dem Erhalt des Beratungsscheins weiter:



1. Sie suchen sich aus dem Architektenpool eine Expertin oder einen Experten aus und vereinbaren ein gemeinsames Erstberatungsgespräch.
2. Bei einer Vor-Ort-Besichtigung und einem ausführlichen Austausch klären Sie Ihre Anliegen und Fragen rund um Ihr Sanierungsvorhaben.

#### Ihre Ansprechpersonen vor Ort:

##### Markt Steinwiesen

Rainer Deuring  
Tel.: 09262/ 991516  
rainer.deuring@steinwiesen.de

##### Stadt Wallenfels

Christoph Hohlweg  
Tel.: 09262/ 94513  
christoph.hohlweg@wallenfels.de

Bitte beachten Sie:  
Die Zahl der Beratungsscheine  
ist begrenzt.



Das Beratungsangebot wurde im Rahmen des Projektes „Kommunalentwicklung“ initiiert und wird von KRONACH Creativ e.V. getragen. Gefördert wird die Maßnahme durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie durch die Oberfrankenstiftung.

## Neu ► GEG & ENERGETISCHE GEBÄDEFÖRDERUNG DURCH KfW & BAFA

**Das GEG** – mit dem 2020 verabschiedeten „Gebäudeenergiegesetz“ des Bundes wird die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- & Kälteerzeugung in Gebäuden neu geregelt.

Mit der zweiten Novelle des GEG gelten seit 1. Januar 2024 folgende Rahmenbedingungen für Private:

### GEBÄUDEENERGIEGESETZ

#### richtet sich an Eigentümer

- » Regelungen zum Austausch alter & nicht-reparierbarer Heizungen
- » mindestens 65% erneuerbare Energien bei neuen Heizungen
- » Zuschüsse für Austausch bis zu 70% (siehe unten)

### WÄRMEPLANUNGSGESETZ

#### richtet sich an Kommune

- » Verpflichtung bis spätestens 2028
- » Einteilung des Gemeindegebiets in Wärme-/ Wasserstoffnetzgebiete, Gebiete für dezentrale Versorgung oder Prüfgebiete

**Wichtig:** Das GEG gilt für Private in Bestandsgebieten erst, wenn die Kommune die Wärmeplanung abgeschlossen und entsprechende Gebiete ausgewiesen hat! In reinen Neubaugebieten gilt das GEG bereits seit 01.01.2024!

Alle Maßnahmen zum Einbau eines neuen Heizsystems & zur Förderung von Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung (von Wohn- & Nichtwohngebäuden) werden durch die **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** wahlweise mit einem Zuschuss oder einem Kredit unterstützt! ► auf den folgenden Seiten sind die wichtigsten BEG-Förderungen zu finden!

## KOMBINATION VON ZUSCHÜSSEN UND KREDITEN

Im Rahmen der neu aufgestellten Bundesförderung ist es grundsätzlich möglich verschiedene Förderprogramme miteinander zu kombinieren (insg. bis zu 60% der geförderten Investitionskosten). Wichtig ist hierbei immer, dass keine Kosten doppelt angesetzt werden.

► Sie können die verschiedenen Zuschüsse der „BEG-Förderung“ kombinieren, d.h. beispielsweise den Zuschuss BEG „Heizungsförderung“ (KfW 458) (30% + ggf. Boni) für eine neue Heizung beantragen und für eine optimale Energieeffizienz parallel dazu neue Fenster einbauen, die mit dem Zuschuss „Maßnahmen an der Gebäudehülle“ mit 15% gefördert werden.

► Auch Kredite und Zuschüsse lassen sich kombinieren, hier kommt es jedoch auf den Einzelfall an! Möglich ist beispielsweise den Kredit „Wohngebäude“ (KfW 261) zu beantragen

und parallel dazu eine neue Heizung über den Zuschuss BEG „Heizungsförderung“ (KfW 458) fördern zu lassen.

Für die Beantragung des Kredits müssen lediglich die Kosten für die neue Heizung herausgerechnet werden, da Sie für diese Investitionskosten bereits den Zuschuss erhalten. Der Ergänzungskredit (siehe S. 26) ist wiederum *nur* in Kombination mit Einzelmaßnahmen möglich!

Informieren Sie sich in jedem Fall vorab über die Kombinierbarkeit der unterschiedlichen Zuschüsse und Kredite, um die jeweils bestmögliche Förderung beantragen und erhalten zu können!



## NEU: Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude

[KfW 458 Zuschuss]

30 %

vormals (bis Ende 2023): „Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)“ (BAfA)

### Gefördert wird:

- » Antragsberechtigt sind private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Wohnungseigentümergeinschaften von Wohngebäuden (gestaffelter Start der Antragsstellung: Feb./ Mai/ Aug. 2024)
- » Anlagen zur Heizungstechnik inkl. Installation, Inbetriebnahme und notwendige Umfeldmaßnahmen für:
  - ▶ Solarthermieanlagen
  - ▶ Biomasseheizungen
  - ▶ Wärmepumpen\*
  - ▶ Brennstoffzellenheizung
  - ▶ wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrausgaben)
  - ▶ Innovative Heizungstechnik
  - ▶ Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz
- » Zuschuss setzt sich aus einer Grundförderung und ggf. einer oder mehreren Bonus-Förderungen zusammen.
- » Für die Inanspruchnahme der Grundförderung und Bonusförderung gilt eine Obergrenze von max. 70% der förderfähigen Gesamtkosten für eine Wohneinheit.
- » der Förderhöchstbetrag beträgt 30.000 Euro für die erste Wohneinheit (ab der 2.-6. Wohneinheit je 15.000 Euro, ab der 7. Wohneinheit je 8.000 Euro)
- » Die Antragstellung für Maßnahmen erfordert die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten (kurz: EEE)\*\*

### Bonus-Zuschüsse



#### + Klimageschwindigkeitsbonus max. 20 %

- » wird Eigentümern nur für Maßnahmen für selbstgenutzten Wohnraum gewährt (ab 2029 reduziert auf 17%)
- » bei Austausch von funktionstüchtigen
  - a) Öl-, Kohle-, Gasetagen- & Nachtspeicherheizungen unabhängig des Alters &
  - b) Gas- und Biomasseheizungen, wenn Inbetriebnahme bei Antragstellung mind. 20 Jahre zurückliegt

#### + Einkommensbonus 30 %

- » wird Eigentümern mit zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen < 40.000 Euro für Maßnahmen für selbstgenutzten Wohnraum gewährt

#### + Effizienzbonus 5 %

- » (\*) für effizient elektrisch angetriebene Wärmepumpen (und für anteilige Kosten für WP bei Kombi- & Kompaktgeräten), wenn als Wärmequelle Wasser, Abwasser oder Erdschicht erschlossen wird oder ein natürliches Kältemittel eingesetzt wird!

#### + Emissionsminderungszuschlag 2.500 Euro

- » für die Errichtung von Biomasseanlagen, wenn sie nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 mg/m<sup>3</sup> einhalten. Der Zuschlag wird unabhängig von der Höchstgrenze der förderfähigen Gesamtkosten pauschal gewährt



Abwicklung  
über KfW



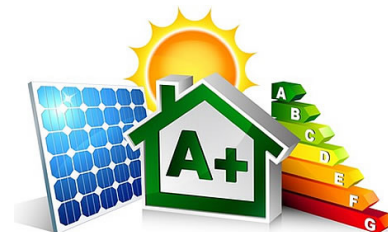
Weitere Infos unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de) > „Förderprogramme“ > „Eigenheim“; beim Stadtumbaumanagement oder bei der Energieagentur Oberfranken e.V.



\*\* Einen Energie-Effizienz-Experten (EEE) in Ihrer Nähe finden Sie unter: [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)



# Zuschüsse „BEG Einzelmaßnahmen“



## Maßnahmen an der Gebäudehülle

15 %

### Gefördert wird:

- » Dämmung der Gebäudehülle (von Außenwänden, Dachflächen, Geschossdecken und Bodenflächen), sowie Erneuerung/Aufbereitung von Vorhangfassaden
- » Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Fenstern, Außentüren und -toren
- » Sommerlicher Wärmeschutz durch Ersatz oder erstmaligen Einbau von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen mit optimierter Tageslichtversorgung
  - ▶ Hier ist die Einbindung eines EEE\*\* Pflicht

## Anlagentechnik (außer Heizung)

15 %

### Gefördert wird:

- » Einbau, Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen inklusive Wärme- / Kälterückgewinnung
  - ▶ Hier ist die Einbindung eines EEE\*\* Pflicht
- » Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung („Efficiency Smart Home“)

## Heizungsoptimierung

15 %

### Gefördert wird:

#### a) Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz

- » der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage inklusive der Einstellung der Heizkurve
- » der Austausch von Heizungspumpen sowie der Anpassung der Vorlauftemperatur und der Pumpenleistung
- » Maßnahmen zur Absenkung der Rücklauftemperatur bei Gebäudenetzen i.S. der Richtlinien
- » im Falle einer Wärmepumpe auch die Optimierung der Wärmepumpe
- » die Dämmung von Rohrleitungen

- » der Einbau von Flächenheizungen, von Niedertemperaturheizkörpern und von Wärmespeichern im Gebäude oder gebäudenah (auf dem Gebäudegrundstück)
- » die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik

#### a) Maßnahmen zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen

- » Maßnahmen zur Reduzierung der Staubemissionen von Feuerungsanlagen für feste Biomasse mit einer Nennwärmeleistung von 4 KW oder mehr (außer Einzelraumfeuerungsanlagen)

5 %

+ iSFP-Bonus (siehe hierzu S. 25)



Abwicklung  
über BAfA



BAFA  
Bundesamt für Wirtschaft  
und Ausfuhrkontrolle

ORT



# Fachplanung und Baubegleitung

im Zusammenhang mit der „Heizungsförderung“ oder einer der „Einzelmaßnahmen“

50 %

## Gefördert wird:

- » Die Antragstellung für Maßnahmen erfordert die Einbindung eines EEE\*\*
- » Es werden die Kosten der energetischen Fachplanung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen, anerkannt inkl. akustischer Fachplanung (jedoch keine Fördermittelberatung)
- » Mit der Förderung der energetischen Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen werden die Leistungen von unabhängigen EEE gefördert
- » Die von Fördernehmern oder Experten beauftragten Dritten müssen nicht in der EEE-Liste eingetragen sein, dürfen aber nicht in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen oder Lieferungen und Leistungen für das Bauvorhaben vermitteln.

## ENERGIEBERATUNG FÜR WOHNGBÄUDE: DER **INDIVIDUELLE SANIERUNGSFAHRPLAN** FÜR IHRE SANIERUNGSVORHABEN

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist ein Werkzeug, das privaten Eigentümerinnen und Eigentümern vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) empfohlen wird und für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser angewendet werden kann – entweder für eine Schritt-für-Schritt-Sanierung oder für die Gesamtsanierung in einem Zug.

Gemeinsam mit einer Gebäude-Energieberatung kann ein **individueller Sanierungsfahrplan** erstellt werden, der einen langfristigen Überblick über anstehende Sanierungsschritte gibt und wann diese zu erwarten sind. Mit einem solchen Sanierungsfahrplan erhalten Privateigentümerinnen und -eigentümer ein Dokument, das den energetischen Zustand ihres Wohngebäudes heute und in der Zukunft möglichst realistisch einschätzt und damit eine Orientierung für mögliche anstehende Sanierungen bietet. Die (technische) Erfassung des Gebäudes erfolgt mit einer eigens konzipierten Software und folgt einer bundesweit einheitlichen Methodik.

Grundsätzlich dürfen alle Gebäude-Energieberaterinnen und -berater einen iSFP für Sie erstellen. Sofern die Hauseigentümerinnen und -eigentümer für die Erstellung des iSFP jedoch Fördergelder in Anspruch nehmen möchten, ist eine BAfA-Zulassung der jeweiligen Energieberatung erforderlich.

Seit 2020 werden vom BAFA bis zu 80 % der förderfähigen Beratungskosten übernommen (max. 1.300 Euro bei 1-2 Wohneinheiten, max. 1.700 Euro bei 3 und mehr Wohneinheiten).

Zudem gibt es vom BAFA einen **Bonus-Zuschuss von 5 %** für Maßnahmen, die Sie im Rahmen Ihres iSFP umsetzen.

Weitere Infos zum iSFP unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) > „Energieberatung & Energieaudit“ > „Publikationen“ > Merkblatt; beim Stadtumbaumanagement oder bei der Energieagentur Oberfranken e.V.



## weitere FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR IHR ZUHAUSE:

### KFW-KREDITE

#### NEU: Einzelmaßnahmen-Ergänzungskredit [KfW 358/359-Kredit]

- » bis zu 120.000 Euro Kredit je Wohneinheit (als Annuitätendarlehen oder als endfälliges Darlehen möglich)
- » Förderkredit ab 0,01 % effektivem Jahreszins
- » für Privateigentümer, die das eigene Wohngebäude/ die Wohneinheit selbst bewohnen (als Hauptwohnsitz)
- » zusätzlich zur bereits erteilten Zuschussförderung\*
- » zusätzlicher Zinsvorteil bei einem Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro
- » \*Das heißt: Der Ergänzungskredit kann nur zusätzlich zu einer Zuschussförderung (für eine der auf S.23/24 genannten Einzelmaßnahmen) der KfW und/ oder des BAFA beantragt werden.  
Wichtig: Die bezuschusste Maßnahme muss nach 1. Januar 2024 beantragt worden sein und es muss eine Förderzusage (oder Förderbescheid) vorliegen, die nicht länger als 12 Monate zurückliegt, um den Kredit beantragen zu können.

#### Erneuerbare Energien – Standard [KfW 270-Kredit]

- » Kredit ab 5,21 % effektivem Jahreszins (bei einer Mindestlaufzeit von 2 Jahren)
- » für Vorhaben bis zu 50 Mio. Euro, Kredit für bis zu 100 % der Investitionskosten
- » für Privatpersonen, Unternehmen und öffentl. Einrichtungen
- » für Errichtung, Erweiterung und Erwerb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der zugehörigen Kosten für Planung, Projektierung und Installation, d.h. konkret für PV-Anlagen; Anlagen zur Stromerzeugung aus Wasser- oder Windkraft; Anlagen zur Strom- & Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) auf Basis von Biomasse, Biogas oder Erdwärme; Biogasanlagen; Batteriespeicher
- » für Errichtung, Erweiterung und Erwerb von Anlagen zur reinen Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien
- » für Wärme-/Kältenetze und Wärme-/Kältespeicher, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden
- » für digitale Instrumente wie Stromspeicheranlagen, Messsysteme etc. zur Flexibilisierung von Stromnachfrage und -angebot

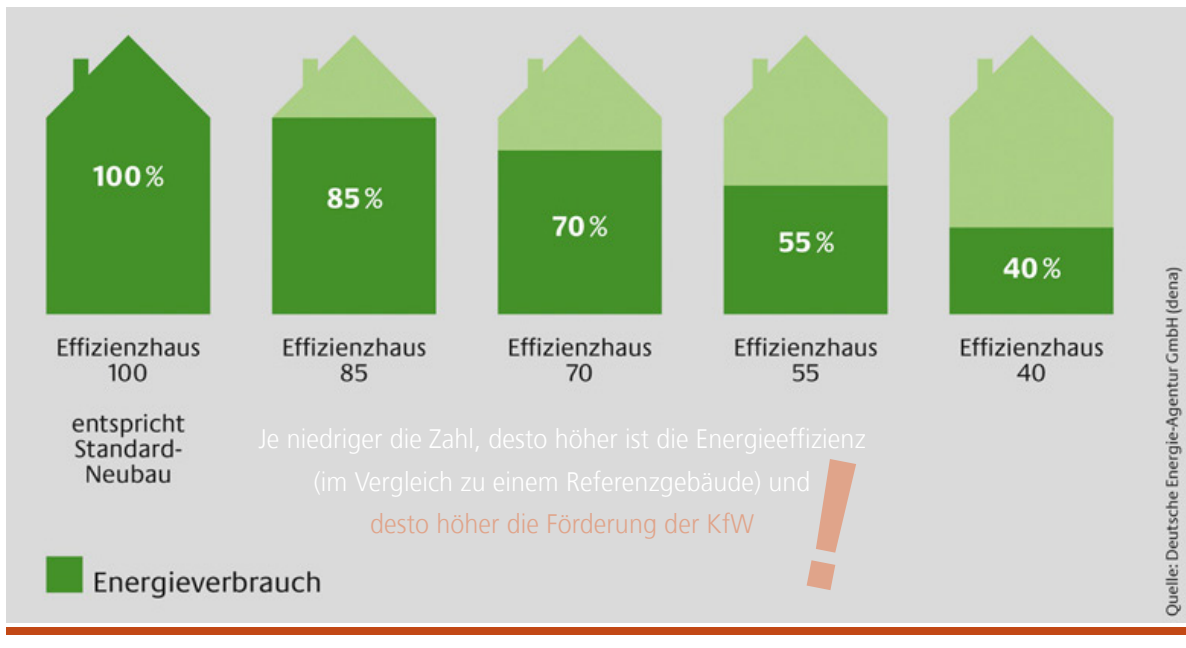


#### NEU: Wohneigentum für Familien [KfW 300-Kredit]

- » Kredit ab 0,01 % effektivem Jahreszins für einen klimafreundlichen Neubau (neu: 20-jährige Zinsbindung möglich)
- » für den Bau und Erstkauf von Haus und Eigentumswohnung, das/die mind. Stufe EH 40 erreicht + die Anforderungen an „QNG+“ erfüllt + nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird (siehe S. 27)
- » Kredithöchstbetrag von 170.000 bis 270.000 Euro
- » für Familien mit Kindern und Alleinerziehende
- » Förderung hängt vom Haushaltseinkommen ab (90.000 Euro pro Jahr bei 1 Kind, plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind)

# Die **KFW-EFFIZIENZHAUS-STANDARDS** im NEUBAU

**JE BESSER DER STANDARD, DESTO GERINGER DIE ENERGIEKOSTEN**



Wenn Sie ein Wohngebäude zum Effizienzhaus (EH) sanieren oder ein frisch saniertes Effizienzhaus kaufen, kann einer der Kredite in Anspruch genommen werden.

Die maximale Kredithöhe pro Wohneinheit erhöht sich, wenn das Vorhaben ...

... entweder in die „**Nachhaltigkeits-Klasse**“ (NH-Klasse) fällt, d.h. die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) erfüllt oder



...wenn durch eine Heizung auf Basis erneuerbarer Energien mind. 55 % des Energiebedarfs des Gebäudes gedeckt werden („**Erneuerbare-Energien-Klasse**“)

## Wohngebäude [KfW 261-Kredit]

- » Kredit ab 2,30 % effektivem Jahreszins für Sanierung & Kauf (als Annuitätendarlehen oder als endfälliges Darlehen möglich)
- » bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus
- » weniger zurückzahlen: zwischen 5 und 45 % Tilgungszuschuss (je besser die Effizienzhausstufe, desto höher ist der Zuschuss)
- » zusätzliche Förderung möglich, z.B. für Baubegleitung
- » auch für manche Umwidmungen von Nichtwohnfläche zu Wohnfläche nutzbar (s. Konditionen auf KfW-Seite)

## Klimafreundlicher Neubau [KfW 297/298-Kredit]

- » Kredit ab 2,70 % effektivem Jahreszins (als Annuitätendarlehen oder als endfälliges Darlehen möglich)
- » für Neubau und Erstkauf eines Effizienzhauses, das mind. Stufe EH 40 erreicht + die Anforderungen an „QNG+“ erfüllt + nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird
- » bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit



Förderung wieder möglich!

## Barrierereduzierung [KfW 455-B-Zuschuss]

10-12,5 %

### Gefördert wird:

- » Zuschuss 10 % (bis zu 2.500 Euro) für Einzelmaßnahmen (d.h. förderfähige Summe pro Wohneinheit max. 25.000 Euro)
  - » Zuschuss 12,5 % (bis zu 6.250 Euro) für den Standard „Altersgerechtes Haus“ (d.h. förderfähige Summe pro Wohneinheit max. 50.000 Euro)
  - » Unabhängig von ihrem Alter für Eigentümer und Mieter eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
  - » auch nutzbar für den Kauf von umgebautem, barrierereduziertem Wohnraum (wichtig: die Kosten für barrierereduzierende Maßnahmen müssen im Kauvertrag gesondert ausgewiesen sein)
  - » für alle, die Barrieren in ihrer Wohnung reduzieren und mehr Wohnkomfort schaffen wollen (z.B. bodentiefe Dusche, Wege verbreitern, Stufen vermeiden, Treppen optimieren, Schwellen beseitigen u.v.m.)
- Einteilung der förderfähigen Maßnahmen in einzelne Förderbereiche:
- 1) Wege zum Gebäude
  - 2) Eingangsbereich und Wohnungszugang
  - 3) Überwindung von Treppen und Stufen
  - 4) Raumaufteilung und Schwellen
  - 5) Badezimmer
  - 6) Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
  - 7) Gemeinschaftsräume und Mehrgenerationenwohnen



Für diesen Zuschuss  
Abwicklung über



## ENERGIEBERATUNG DER ENERGIEAGENTUR OBERFRANKEN E.V.

Energetisches Bauen und Sanieren ist wichtiger denn je, um spätestens 2024 klimaneutral zu werden. Gerade bei Bestandsimmobilien herrscht noch großer Nachholbedarf. Es müssen die richtigen Entscheidungen und Weichen gestellt werden, damit sich eine Maßnahme auch dauerhaft als positiv erweist. Die Landkreise Kulmbach, Kronach, Bayreuth als auch die Stadt Bayreuth bieten Ihnen hier ein exklusives Angebot, das Ihnen in diesem Bereich beratend zur Seite steht.

Die Ansprechpersonen von der Energieagentur Oberfranken e.V. führen Beratungen zu folgenden Themen durch:

- » Überblick über mögliche Einsparpotenziale an Ihrem geplanten/ bestehenden Objekt
- » Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien
- » grundlegende Angaben zu konkreten Maßnahmen wie Fensteraustausch, Erneuerung Heizung oder Wärmedämmung

Diese Beratung erfolgt für Sie neutral und kostenfrei und ist sowohl am Telefon, als auch direkt bei Ihnen und Ihrer Immobilie vor Ort möglich.

Des Weiteren verfügt die Energieagentur Oberfranken über ein breites Netz an weiteren unabhängigen Energieberater:innen, die Sie bei der konkreten Planung und Umsetzung gewünschter Maßnahmen unterstützen können.

Kontakt unter:

09221 8239 0 | [info@energieagentur-oberfranken.de](mailto:info@energieagentur-oberfranken.de)



ORT

## FRAGEN & ANTWORTEN ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG MIT KfW & BAFA

! ?  
„Welche energetischen Maßnahmen an meinem Einfamilienhaus sind förderfähig?“

Als selbstnutzende Eigentümerin oder Eigentümer eines Einfamilienhauses sind Sie antragsberechtigt für alle Boni.

Wenn Sie Effizienzmaßnahmen an Ihrem Gebäude umsetzen (z.B. Dach, Fenster) können Sie auch künftig einen Zuschuss von bis zu 20 % (15 % Grundförderung plus ggf. iSFP-Bonus von 5 %) erhalten.

Wenn Sie ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von bis zu 40.000 Euro pro Jahr haben, können Sie z.B. den Einkommens-Bonus beantragen. Wenn Ihre alte (oder ggf. neue) Heizung die Voraussetzung für den Klimageschwindigkeits-Bonus erfüllt, können Sie auch diesen Bonus beantragen. Die Grundförderung und Boni können bis zu einem Fördersatz von maximal 70 % addiert werden.

„Können mehrere Anträge für Einzelmaßnahmen gestellt werden?“

Für ein Gebäude können auch mehrere Anträge für die Förderung von Einzelmaßnahmen gestellt werden, wenn diese Anträge sich jeweils auf unterschiedliche Einzelmaßnahmen beziehen.

„Wie funktioniert die steuerliche Abschreibung nach §35 EStG?“

Alternativ – also nicht ergänzend zur Zuschussförderung – können Eigentümerinnen und Eigentümer bei energetischen Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Wohngebäuden/ -einheiten die steuerliche Förderung in Anspruch nehmen. Über 3 Jahre verteilt können 20% der Ausgaben der energetischen Maßnahme steuerlich abgesetzt werden. Die Höchstsumme der Förderung beträgt 40.000 Euro pro Wohneinheit.

„Wie lange habe ich Zeit mein gefördertes Vorhaben umzusetzen?“

Der Zeitraum, in dem die geförderte Maßnahme umzusetzen ist, ist der Bewilligungszeitraum. Dieser beträgt grundsätzlich 36 Monate ab Zugang der Zuschusszusage bzw. des Zuwendungsbescheids. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums ist nicht möglich.

„Kann für jedes Wohnhaus eine Sanierung beantragt werden oder muss das Haus ein bestimmtes Alter haben?“

„Wie und wo stelle ich den Antrag für die Förderung?“

Es muss sich um ein Bestandsgebäude handeln, also ein Wohngebäude, dessen Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt.

- ▶ Für den Heizungstausch/ den Einbau eines neuen EE-Wärmeerzeugers ist der Antrag im Kundenportal „Meine KfW“ der KfW zu stellen. Wichtig: Der Heizungstausch kann schon ab sofort beauftragt und umgesetzt und der Förderantrag nachgereicht werden.
- ▶ Für sonstige Effizienzmaßnahmen, d.h. die Förderung von Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik oder Heizungsoptimierung sowie die Förderung von Errichtung, Umbau und Erweiterung von Gebäudenetzen, ist der Antrag beim BAfA zu stellen.
- ▶ Ein Ergänzungskredit ist für Heizungstausch und/oder sonstige Effizienzmaßnahmen erhältlich. Er ist über die Hausbank/Geschäftsbank zu beantragen. Kommunen beantragen diesen direkt bei der KfW.

Viele Fragen und noch mehr Antworten finden Sie unter: [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)  
> Startseite > Service > BEG-FAQ



# FÖRDERUNG FÜR DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

## WORUM GEHT ES?

Jede Landschaft wird geprägt von Werken der darin lebenden Menschen. Denkmäler sind die von diesen Menschen geschaffenen Werke aus vergangener Zeit und sichtbarer Ausdruck des geschichtlichen Erbes. Es liegt daher im Interesse der Allgemeinheit Denkmäler zu erhalten.

Um Denkmäler für die Zukunft zu bewahren, sind oft handwerklich besonders anspruchsvolle und damit kostenintensive Maßnahmen notwendig. Aus diesem Grund stehen für die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmalern und Gebäuden in Ensemble-Bereichen eine Vielzahl an speziellen zusätzlichen Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

## Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können vom Landesamt Zuschüsse an Privatpersonen, Kommunen oder Kirchen ausgezahlt werden.

Zuschussfähig sind diejenigen Kosten, die, bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen, den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Die individuelle Höhe der zuschussfähigen Kosten legt das Landesamt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens fest.

// Nähere Infos unter: <https://www.blfd.bayern.de/>



## Bayerische Landesstiftung

Die Bayerische Landesstiftung fördert jährlich zahlreiche Projekte in den Bereichen Kultur und Soziales. Mit ihren Förderungen möchte sie mutige und innovative Menschen oder Ideen unterstützen, Anreize geben und zum Nachahmen anregen.

Gefördert werden kann die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmalern, im Ausnahmefall durch private Denkmaleigentümer, deren Objekte einen besonderen Beitrag zum Ortsbild leisten, jeweils in Abstimmung mit dem BLfD. Bezuschusst werden Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verbessern (Fassade, Dach, Dachaufbauten, Fenster).

// Nähere Infos unter:  
<https://www.landesstiftung.bayern.de>



# ORT



## Steuervergünstigungen

Ähnlich wie Gebäude in Sanierungsgebieten (siehe S. 14ff) profitieren auch Baudenkmäler unabhängig von Ihrer Lage von Steuervorteilen. Die Auswirkungen der steuerlichen Sonderabschreibung sind analog zu denen auf Seiten 14ff beschriebenen, die Anwendung bei Baudenkmälern ist unter den §§ 7i und 10f EStG geregelt. Ansprechpartner für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung als auch Ersteller der notwendigen Steuerbescheinigung ist das BLfD.

// Nähere Infos unter: <https://www.blfd.bayern.de/>

## Entschädigungsfonds

Unterstützung von denkmalpflegerischen Maßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer, die zur Instandhaltung eines Baudenkmals verpflichtet sind. Voraussetzung ist eine akute Substanzgefährdung bedeutender Baudenkmäler durch Schäden, deren Behebung den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziell nicht zuzumuten ist. Die Beantragung erfolgt aufgrund der Angaben der Denkmaleigentümer:innen über das BLfD an das Kultusministerium.

// Nähere Infos unter: <https://www.blfd.bayern.de/>

## Oberfrankenstiftung

**OBERFRANKEN  
STIFTUNG**

Grundlage für die Bezuschussung und Förderobergrenze ist in der Regel der sog. „denkmalpflegerische Mehraufwand“. Er wird vom BLfD festgelegt und muss bei der Antragstellung mit angegeben werden. Außerdem sind eine Beschreibung des Denkmals sowie eine Foto-Dokumentation erforderlich. Die Förderung der Oberfrankenstiftung beträgt im Bereich „Denkmalpflege“ max. 20 Prozent des denkmalpflegerischen Mehraufwandes.

// Nähere Infos unter: <https://oberfrankenstiftung.de>

**ORT**



### Ansprechpersonen:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
stv. Referatsleiter u.a. Lkr. Kronach  
Dr. Robert Pick  
Tel.: 0951/4095-22  
E-Mail: [robert.pick@blfd.bayern.de](mailto:robert.pick@blfd.bayern.de)

Landratsamt Kronach  
Gebietsreferent Lkr. Kronach  
Ron Liebold  
Tel.: 09261/678-364  
E-Mail: [ron.liebold@lra-kc.bayern.de](mailto:ron.liebold@lra-kc.bayern.de)

# BAYERISCHE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Worum geht es?

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bietet seit einigen Jahren im Rahmen der Wohnraumförderung unterschiedliche Förderoptionen an, mithilfe derer private Eigentümerinnen und Eigentümer dazu ermutigt werden sollen, **bezahlbaren Wohnraum mit angemessener Wohnfläche in Form von Mietwohnungen zu errichten** bzw. bestehende Wohnhäuser zu sanieren und zu vermieten. Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 sind zum Einen die Fördersätze erhöht worden. Zum Anderen können in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und in der Aufwendungsorientierten Förderung (AOF) die Förderbausteine

- „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“,
- „Nachhaltigkeitszuschuss“ und
- „Ortskernzuschuss“ bewilligt werden.

Im Folgenden soll auf die „**Einkommensorientierte Förderung**“ (EOF) eingegangen werden:

## Fördergegenstand

Förderfähig ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung oder Ersterwerb.



## Förderart & -höhe: **Darlehen**

Objektabhängiger Darlehensteil: Je m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 50 % der Kostenobergrenze Nr. 12.10 (nach WFB 2023)

Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt.

Belegungsabhängiger Darlehensteil: Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen (je nachdem wieviele m<sup>2</sup> der betreffenden Wohneinheiten für welche Einkommensstufen vorgesehen sind, s. QR-Code rechts).

## Konditionen

Der Zinssatz des objektabhängigen Darlehensteils wird während der Dauer der 25-, 40- o. 55-jährigen Belegungsbindung auf 0,5 % gesenkt  
> 3 Jahre tilgungsfrei, danach 1-4 % Tilgung

Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehensteils beträgt 2,75 %, fest für 25, 40 oder 55 Jahre  
> 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung

## Förderart & -höhe: **Zuschuss**

Basis-Zuschuss in Höhe von bis zu 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ergänzend zu den Darlehensoptionen & den zusätzlichen Zuschüssen für neue Förderbausteine (s. oben))

## Zuschuss (Zusatzförderung für Mieter)

Die Mieterinnen & Mieter der so geförderten Wohnung erhalten einen Zuschuss, der die Differenz zwischen der Erstvermietungsmiete und der für sie nach ihrem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht.  
(Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindestens 1,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.)

## Mieten

Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum.

Höchstzulässige Miete nach Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete. Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des 5. Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit um bis zu 7,5 % erfolgen. Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils 3 Kalenderjahren um bis zu 7,5 % zulässig.

Die zumutbare Miete beträgt zwischen 4,00 € - 7,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.

Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.

Hinweis: Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete.



# FÖRDERUNG FÜR EIGENWOHNRAUM (mit Kindern)

Worum geht es?

Im Rahmen der genannten Wohnraumförderung fördert der Freistaat Bayern auch den „Bau und Erwerb von **Eigenwohnraum** in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen“. In dem Zusammenhang ist es möglich, **pro Kind einen einmaligen Zuschuss** zu erhalten. Auch in diesem Programm sind die Konditionen seit 2024 erhöht worden.



## Fördergegenstand

Förderfähig ist die Schaffung von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb einer Wohnimmobilie.

## Förderart & -höhe: Darlehen

Bei Bau und Ersterwerb max. 30 %, bei Zweiterwerb max. 40 % der förderfähigen Kosten

## Förderart & -höhe: Zuschuss

Variante 1: Zuschuss für Haushalte mit Kindern: 7.500 Euro/ Kind

Variante 2: Zuschuss für den Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung, Neubau auf Brachflächen: 10 % der förderfähigen Kosten; max. 50.000 Euro

## Konditionen

Während der Dauer der 15-jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,0 % (bei Zweiterwerb 2,0 %).

ab 16. Jahr Anpassung an den Kapitalmarktzins (max. 7,0 %). Verlängerung der Zinsabsenkung unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

## Einkommensgrenze

die Einkommensgrenze entspricht der Einkommensstufe III (nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG)

Hinweis: Die Förderung erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit der Antragstellenden. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird nur dann gefördert, wenn er für Personen bestimmt ist, die mit den Antragstellenden verwandt sind. Weitere Infos hierzu beim Stadtumbaumanagement.



// Infos zu den aktuellen Konditionen der Darlehen und Zuschüsse ab 2024 & zu weiteren Förderungen wie dem Bayern-Darlehen erhalten Sie beim Stadtumbaumanagement oder finden Sie unter: <http://www.wohnen.bayern.de>.

Hier geht's direkt zum Merkblatt >>



## Gute Beispiele ...

# sanierte Wohnobjekte u.a. mit dem interkommunalen FÖRDERPROGRAMM in WALLENFELS

SELZACHTAL / WALLENFELS



„Wir haben eine mittlere vierstellige Summe an Förderung von KfW & BAFA erhalten und möchten allen empfehlen, ebenfalls Zuschüsse zu beantragen. Auch Kredite sind möglich.“



Die betreffenden Objekte liegen leider knapp außerhalb des Sanierungsgebiets, sodass (statt der Nutzung des interkomm. Förderprogramms) andere Fördermittel gesucht und gefunden wurden:

- » Die energetische Sanierung wurde mit KfW-Mitteln gefördert: Saniert wurden das Dach, die Fenster, die Fassade, die Dämmung der Kellerdecke sowie die untere Wohnung.
- » Weiterhin wurde der alte Ölkessel gegen einen Pelletkessel ausgetauscht sowie eine Solaranlage installiert. In beiden Fällen wurde das Förderprogramm des BAFA (Erneuerbare Energien) in Anspruch genommen.
- » Beginn der Sanierung im 1. Quartal 2020 – Abschluss der Maßnahme im November 2020.

- » seit November 2020 sind die beiden sanierten Wohnungen fest vermietet

### Anschlussprojekt

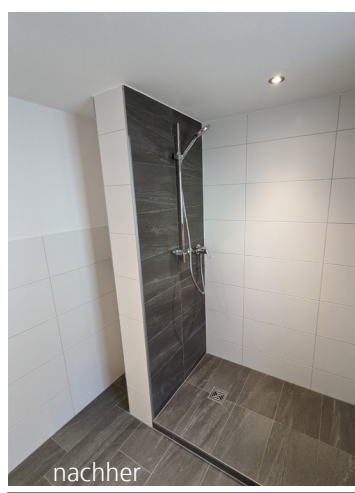
- » Nach Fertigstellung des Mietshauses wird nun das angrenzende Ferienhaus saniert.
- » Nach guten Erfahrungen mit der KfW-Förderung werden auch für das benachbarte Ferienhaus Zuschüsse von der KfW beantragt, und zwar zur Dämmung der obersten Geschossdecke sowie zur Erneuerung der Haustür.

### Genutzte Förderprogramme:

- » KfW – Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss [KfW 430] (ab 2021 BEG WG oder BEG EM)
- » BAFA – Heizen mit Erneuerbaren Energien (ab 2021 nur über BEG EM Förderung möglich)
- » KfW – Einbruchschutz – Investitionszuschuss [KfW 455-E]



## ... aus WALLenfELS



„Der Kontakt zum Rathaus war in allen Belangen bisher durchwegs positiv und man merkt den Willen, den Bürgerinnen und Bürgern zu helfen!“

Das betreffende Objekt liegt innerhalb des Sanierungsgebiets, sodass der Eigentümer das interkommunale Förderprogramm in Anspruch nehmen konnte:

- » Durch das Interkommunale Förderprogramm wurde die Erneuerung der Fenster, die Aufwertung der Tür, ein neues Garagentor, die Fassade, der Abbruch eines Schornsteins und ein neuer Balkon gefördert – also alle Maßnahmen, die von außen sichtbar sind.
- » Beginn der Sanierung im September 2020 – Abschluss der Maßnahme im Sommer 2021.

- » Der Fördersatz ist mit 30 % der förderfähigen Ausgaben laut Eigentümer erfreulich hoch.
- » Die Vorbereitung lief laut Eigentümer sehr unkompliziert und alle Beteiligten (Ansprechpartner SUM, Architektin und Bürgermeister) hatten großes Interesse daran, dass das Haus saniert wird. Dies hat sich unter anderem in schnellen bürokratischen Entscheidungen widerspiegelt wie auch in der zügigen und ausführlichen Einschätzung der Architektin (als zuständige Sanierungsberaterin).

### Genutzte Förderprogramme:

- » Interkommunales Förderprogramm mit Zuschuss von 30 % der förderfähigen Maßnahmen (nach Abstimmung mit Sanierungsberaterin und gemeinsamer Festlegung der Einzelmaßnahmen)

Zukünftig geplante Nutzung von Fördermitteln zur Innenrenovierung:

- » BEG EM – Förderung (für Einzelmaßnahmen, d.h. mit 20 %) > vorauss. für Dämmung Geschosdecken, Heizungstausch und/ oder Anlagetechnik
- » KfW – Barrierereduzierung – Investitionszuschuss [KfW 455-B]



## Gute Beispiele ...

### FRANKENWALDSTRASSE / steinwiesen



nachher



vorher



nachher

„Das Interkommunale Förderprogramm würde ich allen empfehlen, die Sanierungsarbeiten (an Fassade etc.) durchzuführen haben. Man wird gut beraten und alles ist sehr einfach und strukturiert gelöst!“

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Leerstand im Sanierungsgebiet von Steinwiesen. Um das Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, war eine Generalsanierung notwendig.

» Für den Austausch der Fenster und Türen (2-fach-Verglasung) sowie das Verputzen und Streichen der Fassade konnten die Eigentümer:innen das Interkommunale Förderprogramm in Anspruch nehmen, wodurch 30 % der förderfähigen Kosten als Zuschuss ausgezahlt wurden.

- » Desweiteren wurden der Dachstuhl inkl. Aufdachdämmung erneuert sowie die Sandsteinwände wiederhergestellt.
- » Im Inneren wurden alle Wohnräume saniert und entsprechen nun einem modernen Wohnstandard
- » für die barrierearme Sanierung der Badezimmer wurde das Förderprogramm der KfW in Anspruch genommen
- » Beginn der Sanierung im 1. Quartal 2019 – Abschluss der Maßnahme im Mai 2021.

#### Genutzte Förderprogramme:

- » Interkommunales Förderprogramm mit Zuschuss von 30 % der förderfähigen Maßnahmen (nach Abstimmung mit Sanierungsberaterin und gemeinsamer Festlegung der Einzelmaßnahmen)
- » KfW – Barrierereduzierung – Investitionszuschuss [KfW 455-B]



ORT

## ... aus steinwiesen

### sanierte WOHNOBJEKTE u.a. mit dem INTERKOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMM in steinwiesen



Das betreffende Objekt liegt inmitten des Sanierungsgebiets von Steinwiesen nahe des Rathauses, sodass der Eigentümer das Interkommunale Förderprogramm in Anspruch nehmen konnte:

- » Gefördert wurden Maßnahmen, die den Außenbereich des Hauses und damit das direkte Umfeld optisch aufwerten. Konkret bestanden die Maßnahmen in der Erneuerung der Wegepflasterung zum Hauseingang, der Terrasse und des Pkw-Stellplatzes sowie im Austausch der Haustüre und des Garagendachs.
- » Beginn der Sanierung im Juli 2020 – Abschluss der Maßnahme Ende 2021

„Das Förderprogramm ist in jedem Fall zu empfehlen, da es unkompliziert zu beantragen ist und die Förderhöhe wirklich attraktiv ist.“

#### Genutztes Förderprogramm:

- » Interkommunales Förderprogramm mit Zuschuss von 30 % der förderfähigen Maßnahmen (nach Abstimmung mit Sanierungsberaterin und gemeinsamer Festlegung der Einzelmaßnahmen)



## PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN ODER FRAGEN

Zögern Sie nicht und nutzen Sie die Gelegenheit Ihre Fragen in kostenlosen Beratungsgesprächen, entweder telefonisch oder persönlich vor Ort, beim Team des Stadtumbaumanagements zu stellen.

Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 8 in der vorliegenden Fibel.



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN ODER FRAGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# SPRECHEN SIE UNS AN – WIR BERATEN SIE GERNE!



## STADT WALLENFELS

Stadt Wallenfels  
Rathausgasse 1  
96346 Wallenfels

1. Bürgermeister Jens Korn  
Telefon 09262 945 0  
E-Mail [stadtverwaltung@wallenfels.de](mailto:stadtverwaltung@wallenfels.de)

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



## MARKT STEINWIESEN

Markt Steinwiesen  
Kirchstraße 4  
96349 Steinwiesen

1. Bürgermeister Gerhard Wunder  
Telefon 09262 99 150  
E-Mail [info@steinwiesen.de](mailto:info@steinwiesen.de)

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

Stand (Erstellung): 09/2021, aktual. 12/2022, 04/2024

[www.oberes-rodachtal.de](http://www.oberes-rodachtal.de)



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft mbH  
Sulzbacher Straße 48  
90489 Nürnberg

Sarah von Poblocki  
Telefon 0911 960468 16  
E-Mail [sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de](mailto:sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de)

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



Planwerk Stadtentwicklung  
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg

Maximilian Stöhr  
Telefon 09284 9495 840  
E-Mail [stoehr@planwerk.de](mailto:stoehr@planwerk.de)

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



**ORT**  
**OBERES**  
**RODACHTAL**

mitten im FRANKENWALD