



**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 **INFOS ZUR  
SANIERUNGS-  
ERSTBERATUNG**



# 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. Preisung, Sperr & Schramm 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  
Ötterichweg 7  
90411 Nürnberg

T: 0911 96 04 68-0

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

Stand: 09/2021, aktual.: 09/2022

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
NEU: Sanierungs-Erstberatung durch Fachexpert:innen	20
Energetische Gebädeförderung durch KfW & BAFA	22
Weitere Förderprogramme der KfW	26
Energieberatung für Wohngebäude: individueller Sanierungsfahrplan	29
Förderung für denkmalgeschützte Gebäude	30
Wohnraumförderung in Bayern	32
Zuschuss für Haushalte 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 über Wohnungsbauförderung 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 nun die vorliegende Neuauflage der 2016 erstmals veröffentlichten Förderfibel für das Obere Rodachtal entstanden.

## 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 Seniorenappartements nun fertiggestellt und das alte Rathaus 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 Frankwaldstraße 1 neue Perspektiven geschaffen wurden, läuft der Umbau des Karzanella in eine moderne Tourist-Info und zwei Appartements. 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 Eigentümerinnen und Eigentümer in ihre Immobilie investieren, wurden bereits wichtige Unterstützungsmöglichkeiten konzipiert (z.B. Interkommunales Förderprogramm). Doch auch außerhalb dieser Anstrengungen bestehen für private Eigentümerinnen und Eigentümer unterschiedliche Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten – meist von staatlicher Seite.



bereits 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.

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.

## 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



# 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.

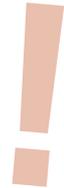
## ZIELE DES FÖRDERPROGRAMMS:

- » 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:innen 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:innen mit dem SUM klären, ob die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Frage kommt.



Die Eigentümer:innen 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 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:innen und Kommune gegengezeichnet wurde, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die entstandenen Kosten sind durch die Eigentümer:innen anzulegen und durch die Vorlage von Rechnungen nachzuweisen.

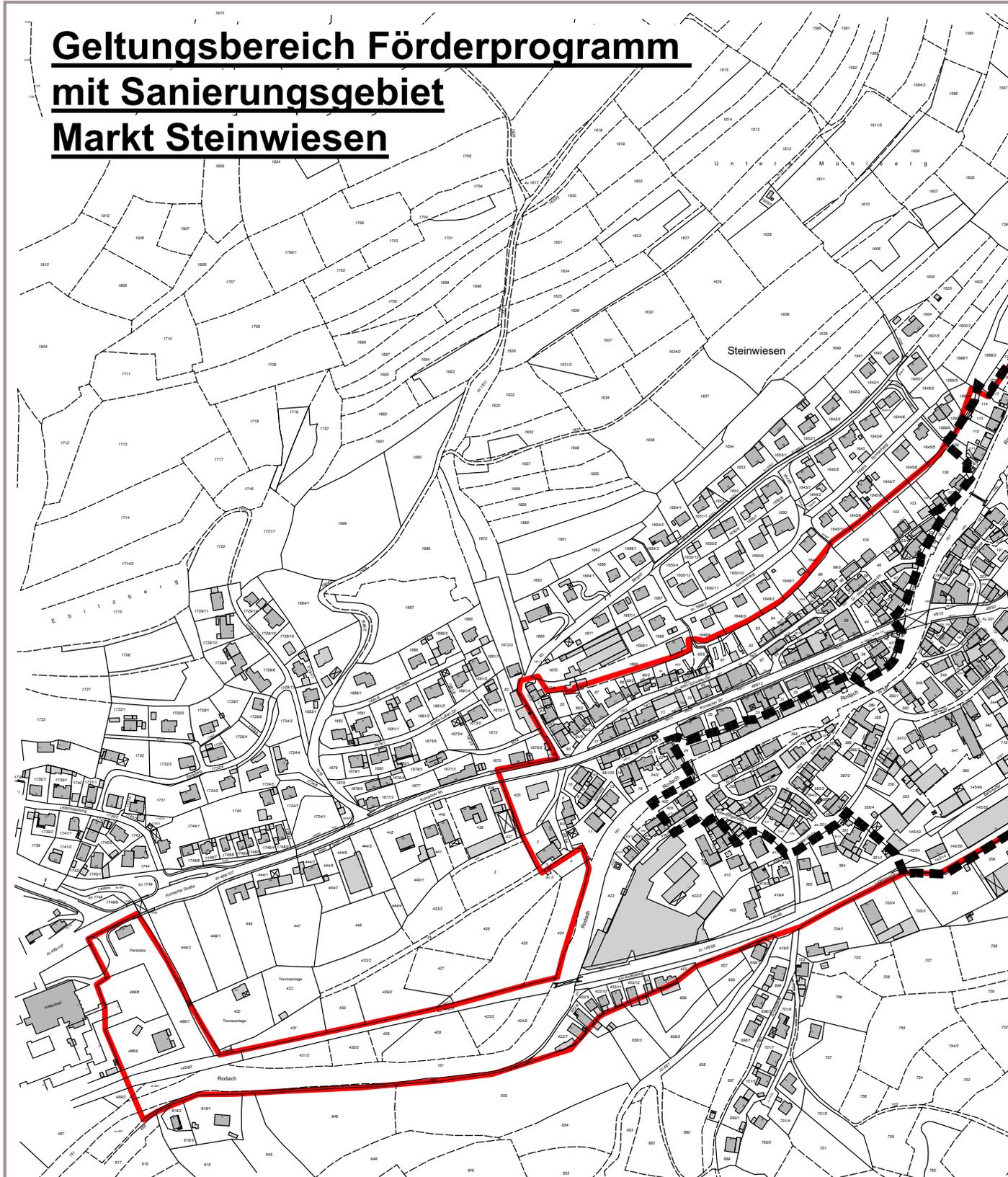


Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird diese durch die Sanierungsberatung mängelfrei abgenommen. Bei Vorlage der Rechnungen wird der vereinbarte Förderanteil auf das Konto der Eigentümer:innen überwiesen.

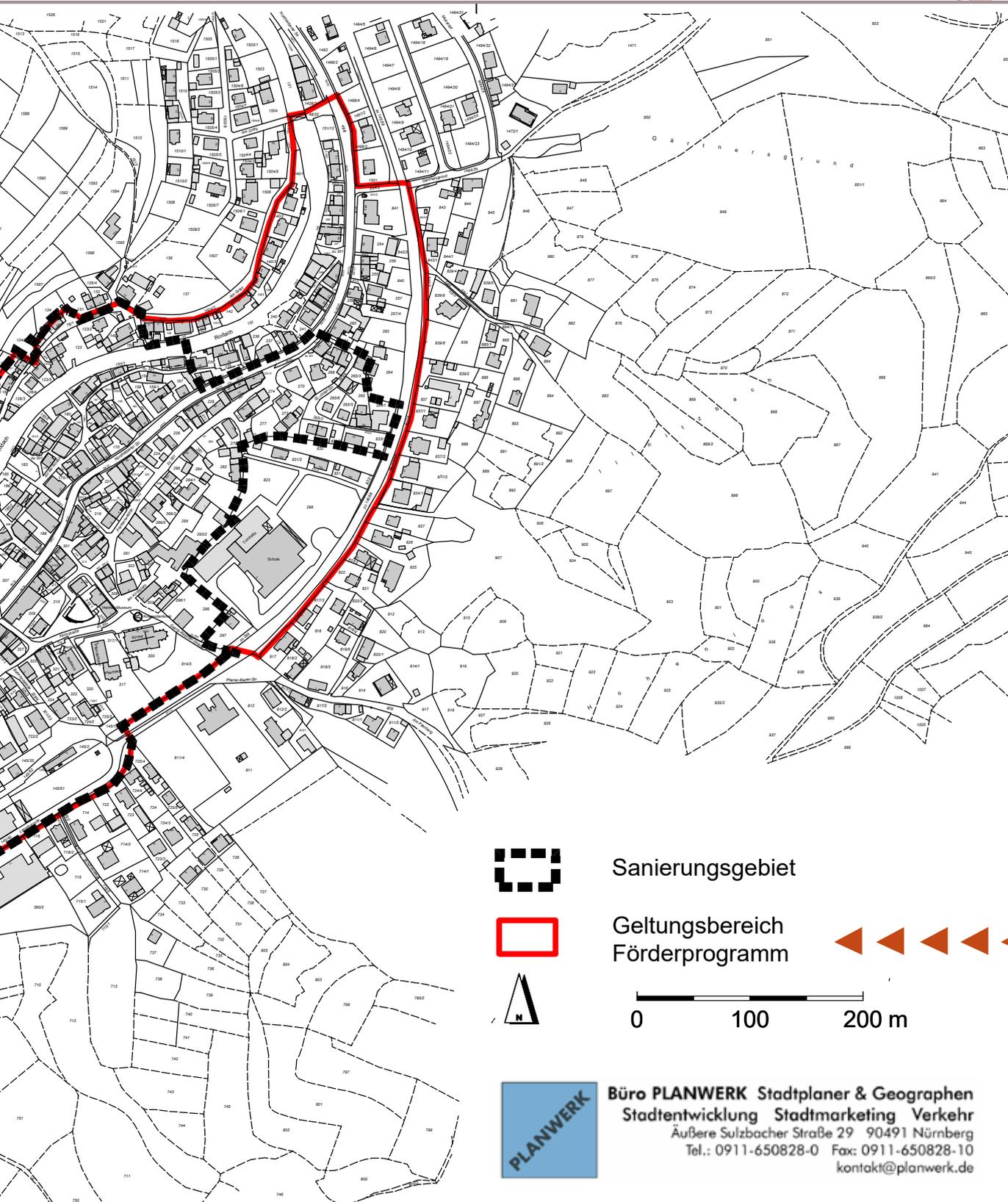
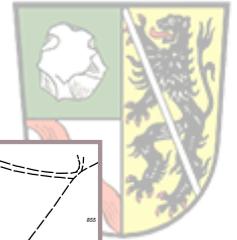
# Liegt IHRE IMMOBILIE IM FÖRDERGEBIET?

GELTUNGSBEREICH DES FÖRDERPROGRAMMS | MARKT STEINWIESEN

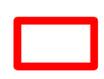
## Geltungsbereich Förderprogramm mit Sanierungsgebiet Markt Steinwiesen



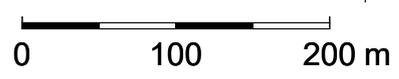
ORT



Sanierungsgebiet



Geltungsbereich Förderprogramm

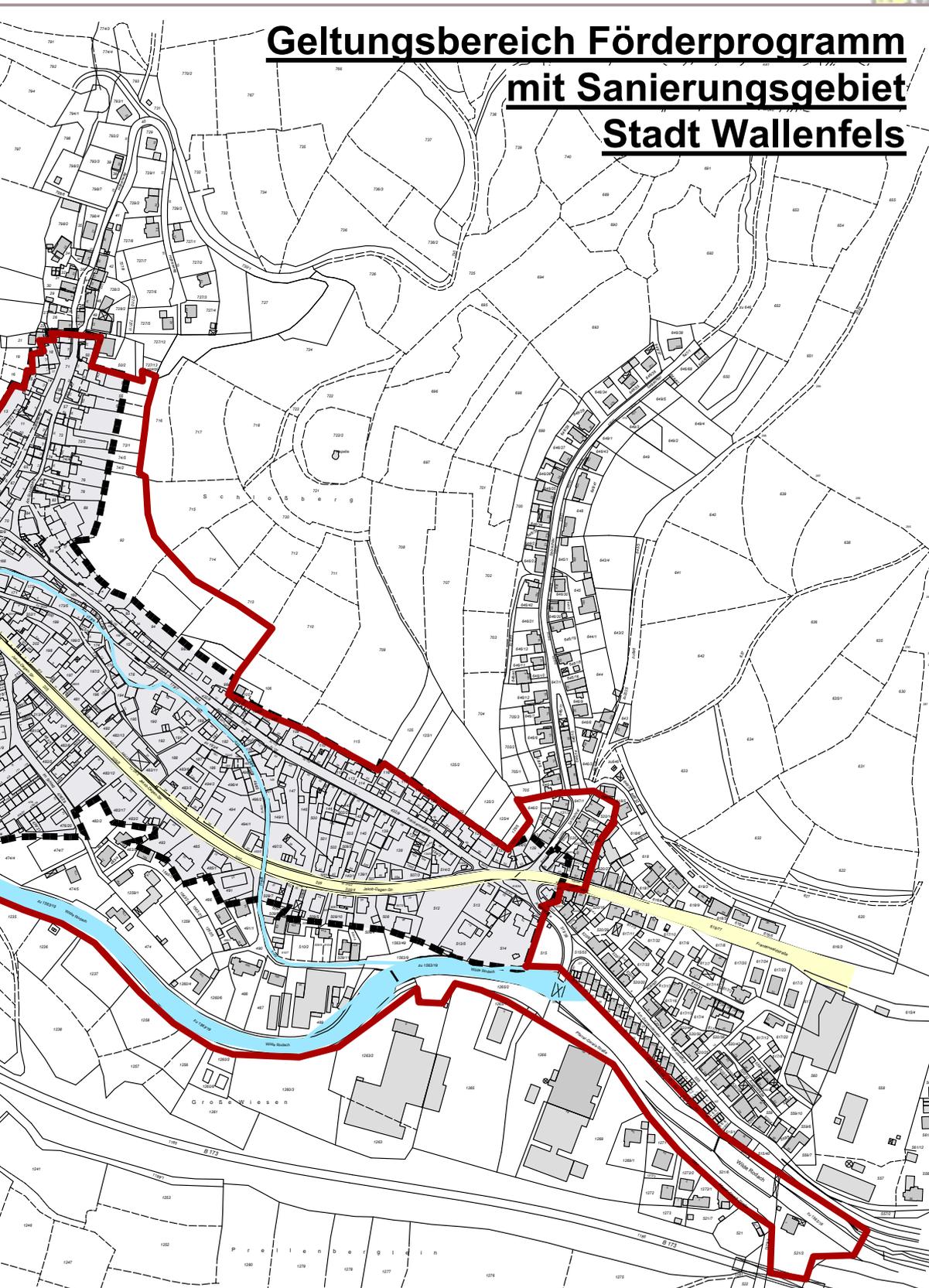


**Büro PLANWERK** Stadtplaner & Geographen  
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr  
Äußere Sulzbacher Straße 29 90491 Nürnberg  
Tel.: 0911-650828-0 Fax: 0911-650828-10  
kontakt@planwerk.de





# 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

wirtschaftlichstes  
Angebot

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

(\*) siehe Förderrichtlinien des interkommunalen Förderprogramms

### 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

wirtschaftlichstes  
Angebot

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

(\*) siehe Förderrichtlinien des interkommunalen Förderprogramms

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 und Stadtplanerin Frau Christine Bardin. Sie ist seit mehr als 25 Jahren in der Stadtsanierung und Dorferneuerung tätig und hilft Ihnen, auch durch den Blick von außen, speziell auf Ihr Vorhaben zugeschnittene Lösungen und Konzepte zu ent-

wickeln. 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.

Sie ist selbst auch in einem länderübergreifenden Zusammenschluss von kleinen Städten und Dörfern tätig und als ehrenamtlich tätige Bürgermeisterin 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 Privateigentümer:innen 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 Kapitalanleger:innen (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 Eigennutzer:innen

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 Eigentümer:innen 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 Eigentümer:innen (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 1933 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).

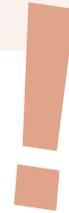
### FALL A //

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	1933	1933
	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	1933	1933
<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

## Neu ► Sanierungs-Erstberatung DURCH FACHEXPERT:innen

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 Fachexpert:innen können Fragen geklärt, Gestaltungsmöglichkeiten diskutiert, Unsicherheiten ausgeräumt und Lösungswege für Ihr Sanierungsvorhaben erarbeitet werden.

Das neue Beratungsangebot richtet sich an alle Bürger:innen, die in der **Gemeinde Steinwiesen** oder der **Stadt Wallenfels (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:n Architekt:in 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 außerhalb der **Geltungsbereiche für das Interkommunale Förderprogramm** liegen.



#### So läuft die Bewerbung ab:



1. Sie stellen einen Antrag bei Ihrer Stadt-/Gemeindeverwaltung.
2. Ihr Ansprechpartner 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:n Expert:in 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.

# ENERGETISCHE GEBÄUDEFÖRDERUNG DURCH KfW & BAFA

**VON 4 AUF 1** – mit der BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG) WIRD DIE ENERGETISCHE GEBÄUDEFÖRDERUNG DES BUNDES NEU AUFGESETZT UND BIETET ZUKÜNFTIG MEHR FLEXIBILITÄT UND WENIGER BÜROKRATIE

Die BEG ersetzt die bestehenden Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich.

Die BEG ist in drei Teilprogramme aufgeteilt:

Bundesförderung für  
effiziente Gebäude –  
**Wohngebäude**  
**(BEG WG)**

Bundesförderung für  
effiziente Gebäude –  
**Nichtwohngebäude**  
**(BEG NWG)**

Bundesförderung für  
effiziente Gebäude –  
**Einzelmaßnahmen**  
**(BEG EM)**

## Abwicklung

(= Antragstellung & Auszahlung für Private)

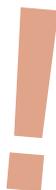
### über die KfW



Die Durchführung der BEG für Wohngebäude & Nichtwohngebäude (in der Zuschuss- & Kreditvariante) übernimmt die KfW.



**Ab 2023** erfolgt die Förderung wahlweise als direkter Investitionszuschuss des BAFA ODER als zinsverbilligter Förderkredit mit Tilgungszuschuss der KfW.



### über BAFA bzw. KfW



Das BAFA wickelt seit 2021 die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM)



Die KfW wickelt seit 2021 die Kreditförderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM) ab



Im Rahmen der BEG EM werden folgende

**Einzelmaßnahmen** mit folgenden Zuschüssen gefördert:

(Stand 08/2022)



## Massnahmen an der Gebäudehülle

15 %

### Gefördert wird:

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

## Anlagentechnik

15 %

### Gefördert wird:

- » Einbau, Austausch oder Optimierung raumluft-technischer Anlagen inklusive Wärme- / Kälterückgewinnung
- » Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung bzw. zur Verbesserung der Netzdienlichkeit der technischen Anlagen des Gebäudes („Efficiency Smart Home“) oder des angeschlossenen (förderfähigen) Gebäudenetzes
- » Hier ist die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten\* Pflicht

## Erneuerbare Energien für Heizungen

10-35 %

### Gefördert wird:

- » Gas-Brennwertheizung
- » Gas-Hybridheizungen
- » Solarkollektoranlagen
- » Biomasseheizungen
- » Wärmepumpen
- » Innovative Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien
- » Erneuerbare Energien-Hybridheizungen
- » Gebäudenetze und Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz
- » Maßnahmen zur Visualisierung des Ertrags Erneuerbarer Energien

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





## Massnahmen zur Heizungsoptimierung

15 %

### Gefördert wird:

- » 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
- » im Falle einer Wärmepumpe auch die Optimierung der Wärmepumpe
- » die Dämmung von Rohrleitungen
- » der Einbau von Flächenheizungen, von Nieder-temperaturheizkörpern und von Wärmespeichern im Gebäude oder gebäudenah (auf dem eigenen Grundstück)
- » die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik

## FACHPLANUNG UND BAUBEGLEITUNG

im zusammenhang mit einer einzelmassnahme

50 %

### Gefördert wird:

- » Die Antragstellung für o.g. Maßnahmen erfordert die **Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten (EEE)\***. (siehe Link und QR-Code auf Seite 19)
- » Es werden die Kosten der energetischen Fachplanung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen, anerkannt (keine Fördermittelberatung)
- » Sofern beim Vorhaben die Wiederverwendung von Bauteilen geplant ist, können die dafür entstehenden Beratungskosten und Kosten von Gutachten für Baustoffuntersuchungen gefördert werden.
- » Mit der Förderung der energetischen Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen werden die Leistungen von unabhängigen Energieeffizienz-Expert:innen gefördert
- » Die von Fördernehmer:innen oder Expert:innen beauftragten Dritten müssen nicht in der Energieeffizienz-Expertenliste 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.
- » Vor der Antragstellung für die Maßnahmenförderung erstellt der beauftragte EEE eine sog. Technische Projektbeschreibung (TPB), in der die zu beantragende Maßnahme erläutert wird. Die eigentliche Antragstellung funktioniert daraufhin elektronisch.

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

„Gibt es ein Mindestinvestitionsvolumen?“

„Wie ist die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 60.000 Euro zu verstehen?“

Das förderfähige Mindestinvestitionsvolumen liegt für Einzelmaßnahmen bei 2.000 Euro (brutto) (bezieht sich auf eine Maßnahmengruppe); eine Ausnahme bildet die Heizungsoptimierung als geringinvestive Maßnahme, dort liegt das Mindestinvestitionsvolumen bei 300 Euro (brutto).

Als förderfähige Kosten für Einzelmaßnahmen können innerhalb eines Kalenderjahres bei Wohngebäuden nur maximal 60.000 Euro pro Wohneinheit anerkannt werden, unabhängig davon, wie viele Anträge für Einzelmaßnahmen innerhalb eines Kalenderjahres gestellt werden.

„Können mehrere Anträge für Einzelmaßnahmen gestellt werden?“

„Wo liegt die Höchstgrenze für die anrechenbaren Kosten einer Baubegleitung bei BEG EM?“

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

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen werden in der BEG EM Nr. 8.3 benannt. Bis zur jeweiligen Höchstgrenze kann eine Förderquote von 50 Prozent in Anspruch genommen werden. Auch Planungsleistungen, die die Höchstgrenze überschreiten, sind als Umfeldmaßnahmen gemäß BEG EM Nr. 8.4 förderfähig, jedoch zu einem geringeren Prozentsatz (Prozentsatz der jeweiligen Maßnahme).

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

„Werden PV-Anlagen in der BEG gefördert?“

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

In der BEG WG und NWG werden stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien (zum Beispiel Photovoltaik, Windkraftanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen) und Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert, wenn für diese Anlagen keine Förderung bzw. Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz in Anspruch genommen wird.

Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung für stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien und für Stromspeicher für die Eigenstromversorgung nach dieser Richtlinie und eine Förderung nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG, KWKAusVO) ist möglich.

- ▶ z. B. Programm Erneuerbare Energien – Standard [KfW 270-Kredit] (Für Photovoltaik, Wasser, Wind, Biogas und vieles mehr)

# weitere KFW-FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR IHR ZUHAUSE

## BARRIEREREDUZIERUNG – INVESTITIONSZUSCHUSS [KFW 455-B-ZUSCHUSS]

- » Zuschuss bis zu 6.250 Euro
- » Unabhängig von ihrem Alter für Eigentümer:innen und Mieter:innen eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
- » für alle, die Barrieren in ihrer Wohnung reduzieren und mehr Wohnkomfort schaffen wollen (z.B. bodentiefe Dusche)
- » *Zuschuss ist derzeit nicht mehr zu beantragen* !  
(Stand 08/2022)



## EinBRUCHSCHUTZ – INVESTITIONSZUSCHUSS [KFW 455-E-ZUSCHUSS]

- » Zuschuss bis zu 1.600 Euro
- » für Eigentümer:innen und Mieter:innen eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung, für private Wohnungseigentümergeinschaften, für Käufer:innen eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
- » für Maßnahmen zum Schutz vor Einbrüchen, z. B. einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren sowie Garagentore und -zugänge; Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren sowie für Fenster und Fenstertüren; Gefahrenwarnanlagen sowie Sicherheitstechnik in Smarthome-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion
- » *Zuschuss ist derzeit nicht mehr zu beantragen* !  
(Stand 08/2022)



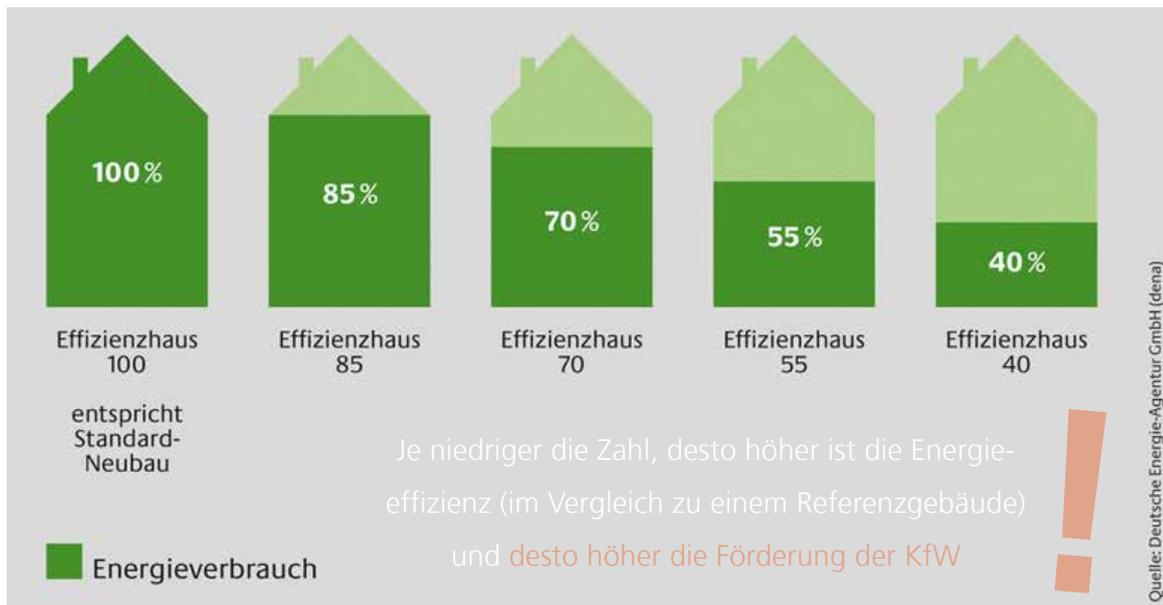
## Ladestationen für ELEKTROAUTOS – WOHNGEBÄUDE [KFW 440-ZUSCHUSS]

- » Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt (bei Gesamtkosten von mind. 900 Euro)
- » für Eigentümer:innen, (Ver-)Mieter:innen, Wohnungseigentümergeinschaften
- » *Zuschuss ist derzeit nicht mehr zu beantragen* !  
(Stand 08/2022)



# Die KFW-EFFIZIENZHAUS-STANDARDS im NEUBAU

JE BESSER DER STANDARD, DESTO GERINGER DIE ENERGIEKOSTEN



## WOHNGBÄUDE [KFW 261/262-KREDIT] (neu 08/22)

- » Kredit ab 0,42 % effektiver Jahreszins für Sanierung, Neubau & Kauf
- » bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus
- » bis zu 60.000 Euro je Wohneinheit für Einzelmaßnahmen (siehe BEG)
- » weniger zurückzahlen (zw. 5 und 25 % Tilgungszuschuss)

## WOHNGBÄUDE [KFW 461-ZUSCHUSS]

- » für Komplettsanierung, Neubau und Kauf eines Effizienzhauses
- » Sanierungszuschuss bis zu 75.000 Euro je Wohneinheit
- » Bauzuschuss bis zu 37.500 Euro je Wohneinheit
- » *Zuschuss ist derzeit nicht mehr zu beantragen (Stand 08/2022)*

## Beispiel

Hat Ihr Wohnhaus nach der energetischen Sanierung nur noch 40 % des Energieverbrauchs eines Referenzgebäudes (100 %), erhalten Sie die Förderung für die Stufe „Effizienzhaus 40“, d.h. einen Zuschuss von 20 % oder bis zu 24.000 Euro.



## WÄHLEN SIE EINEN KREDIT ODER ZUSCHUSS, UM IHRE ENERGIEEFFIZIENTEN MASSNAHMEN UMZUSETZEN

Für folgende Maßnahmen wird ein Kredit (bzw. Zuschuss) gewährt:

- » Bau oder Kauf eines neuen Effizienzhauses oder einer entsprechenden Eigentumswohnung (Neubau: die Bau- und Baunebenkosten (ohne Grundstückskosten)/ Kauf: den Kaufpreis der Immobilie (ohne Grundstückskosten))
- » Komplettsanierung zum Effizienzhaus: alle energetischen Maßnahmen, die zu einer Effizienzhaus-Stufe führen, inkl. Baunebenkosten und Wiederherstellungskosten
- » Umwidmung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche
- » Baubegleitung

# weitere KFW-FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR IHR ZUHAUSE

## ERNEUERBARE ENERGIEN – STANDARD [KFW 270-KREDIT] (neu 08/22)

- » Kredit ab 3,95 % 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
- » konkret für PV-Anlagen; Anlagen zur Stromerzeugung aus Wasser- oder Windkraft; Anlagen zur Strom- & Wärme-erzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) auf Basis von Biomasse, Biogas oder Erdwärme; Biogasanlagen; Batteriespeicher
- » Errichtung, Erweiterung und Erwerb von Anlagen zur reinen Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien
- » Wärme-/Kältenetze und Wärme-/Kältespeicher, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden
- » digitale Instrumente wie Stromspeicheranlagen, Messsysteme etc. zur Flexibilisierung von Stromnachfrage und -angebot



## ENERGIEBERATUNG DER ENERGIEAGENTUR OBERFRANKEN e.V.

Da Klimaschutz heutzutage nahezu jeden Bereich unseres alltäglichen Lebens betrifft und gerade bei Bestandsimmobilien noch großer Nachholbedarf besteht, ist energetisches Bauen und Sanieren wichtiger denn je. Doch energetisch richtig zu bauen oder zu sanieren ist gar nicht so einfach. 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 Fenster-austausch, 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

# ENERGIEBERATUNG FÜR WOHNGEBÄUDE:

## 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 individuellen Sanierungsfahrplan 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 unter [www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de) > „Förderprogramme“ > „Übersicht für Hauseigentümer“, beim Stadtumbaumanagement oder bei der Energieagentur Oberfranken e.V.



Investitionskosten\*\*    davon Instandhaltung    Förderung\*\*\*

\* Quelle: Umweltbundesamt, Stand: 13.01.2016. Die CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren für die Energieträger finden Sie in der Umsetzungshilfe unter „Technische Dokumentation“.

\*\* Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenschätztag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans.

\*\*\* Förderbeiträge zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans; aktuelle Fördermöglichkeiten bitte zum Zeitpunkt der Umsetzung prüfen.

# 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/>

## 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>

## Entschädigungsfonds

Unterstützung von denkmalpflegerischen Maßnahmen für Eigentümer:innen, die zur Instandhaltung eines Baudenkmals verpflichtet sind. Voraussetzung ist eine akute Substanzgefährdung bedeutender Baudenkmäler durch Schäden, deren Behebung den Eigentümer:innen 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/>

**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)

# WOHNRAUMFÖRDERUNG IN BAYERN

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, Wohnraum in Form von Mietwohnungen zu errichten bzw. bestehende Wohnhäuser zu sanieren und zu vermieten.

Die häufigste Förderung im Rahmen der bayerischen Wohnraumförderung ist die „**Einkommensorientierte Förderung**“ (EOF):



## Fördergegenstand

Förderfähig ist die Schaffung von 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 nach Nr. 22.6 WFB 2012.

Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 35 %.

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 S. 29).

### Konditionen

Der Zinssatz des objektabhängigen Darlehensteils wird während der Dauer der 25- oder 40-jährigen Belegungsbindung auf 0,5 % gesenkt > Tilgung: 1,0 %

Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehensteils beträgt 1,75 %, fest für 25 oder 40 Jahre > 10 Jahre

Hinweis: Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete. Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.

### Förderart & -höhe: **Zuschuss**

Zuschuss in Höhe von bis zu 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.

### Zuschuss (Zusatzförderung für Mieter:innen)

Die Mieter:innen der so geförderten Wohnung erhalten einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag 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 3,50 € - 6,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.

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

# ZUSCHUSS FÜR HAUSHALTE 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.



## Fördergegenstand

Es geht also darum Eigenwohnraum zu schaffen 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: 5.000 Euro/ Kind

Variante 2: Zuschuss für den Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung, Neubau auf Brachflächen: 10 % der förderfähigen Kosten; max. 30.000 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 Darlehen und Zuschüssen erhalten Sie beim Stadtumbaumanagement oder finden Sie unter: <http://www.wohnen.bayern.de>. (>> für die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Menschen mit Behinderung [S. 7 im Merkblatt] & zu den festgelegten Einkommensstufen I-III [S. 11 im Merkblatt] >> [Hier geht's direkt zum Merkblatt](#)>>



## Gute Beispiele ...

### sanierte Wohnobjekte u.a. mit dem interkommunalen Förderprogramm in Wallenfels

SELZACHTAL / WALLENFELS



vorher



vorher



nachher



nachher

„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 Miethauses 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] (geplant)



ORT

## ... aus WALLenfELS



„Der Kontakt zum Rathaus war in allen Belangen bisher durchwegs positiv und man merkt den Willen, den Bürger:innen 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 circa im Juli 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 Anlagentechnik
- » KfW – Barrierereduzierung – Investitionszuschuss [KfW 455-B]



## Gute Beispiele ...

### FRANKENWALDSTRASSE / steinwiesen



„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 noch offen (vorauss. noch in 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)



# 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: 09/2021, aktual. 09/2022

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

**DSK** | STADT  
ENTWICKLUNG

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft mbH  
Ötterichweg 7  
90411 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)



**OBERES  
RODACHTAL**

mitten im FRANKENWALD