

# Förderwegweiser

Ein Überblick zu Fördermöglichkeiten für  
Immobilien Eigentümer



Stadt Steinach

## Grußwort

---



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

mit der Eröffnung der Umgehungsstraße ist in Stadt Steinach eine Zeitwende angebrochen. Der Schwerlastverkehr quält sich nicht mehr durch unsere enge Ortsdurchfahrt, die Häuser links und rechts der Hauptdurchgangsstraße leiden nicht mehr unter Lärm, Schmutz und Vibrationen. Der immerwährende Wertverlust hat ein Ende. Nun ist die Zeit gekommen, unsere Innenstadt wieder zu attraktivieren und mit urbanem Leben zu füllen. Die öffentliche Hand und alle Privatbesitzer können und dürfen wieder in Ihre Immobilien investieren, um unser Städtchen herauszuputzen, den öffentlichen Raum sichtbar zu verschönern und lebens- und liebenswerter zu machen. Übrigens feiert Stadt Steinach im Jahr 2026 sein 875-jähriges Stadtjubiläum; auch das könnte ein kleiner Anreiz sein, die Fassaden der Häuser zu sanieren.

Wenn also Stadt Steinach in naher Zukunft städtebaulich aufblühen soll, so gelingt uns das nur zusammen - wir als Kommune gemeinsam mit Ihnen als Grundstücks- und Hauseigentümer.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung haben wir ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. In diesem ist zum Beispiel hinterlegt, dass die Stadt in den kommenden Jahren unter anderem das östliche Innenstadtgebiet, also den Bereich zwischen Staffel, Mühlbach und Wehrstraße saniert, herrichtet und modernisiert. Ein weiteres Ziel des ISEK ist es, auch private Investitionen in den Gebäudebestand im Sanierungsgebiet der Stadt Stadt Steinach finanziell zu unterstützen. Bis zu 30.000 Euro können Eigentümer für Sanierungsmaßnahmen an Ihren Häusern als städtebauliche Zuschüsse erhalten. Zu beantragen sind diese über die Stadt Stadt Steinach. Unterstützung bei der Beantragung erhalten alle Interessierten durch das extra dafür installierte Stadtumbaumanagement.

Um einen plastischen Eindruck zu erhalten, was alles machbar und förderfähig ist, haben wir für Sie diesen Förderwegweiser zusammengestellt, den sie gerade in den Händen halten bzw. digital studieren. Dieses Kompendium soll Inspiration und Ratgeber zugleich für ihr jeweiliges Projekt sein. Für sich ergebende Fragestellungen steht Ihnen unser Stadtumbaumanagement gerne zur Verfügung und übernimmt sozusagen die Lotsenfunktion durch alle Fördermodalitäten.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern, die sich durch die Sanierung Ihrer Immobilie für unser Ortsbild engagieren, danke ich an dieser Stelle recht herzlich. Gemeinsam wird es uns gelingen, Stadt Steinach lebens- und lebenswert zu erhalten!

Ihr Roland Wolfrum  
Erster Bürgermeister der Stadt Stadt Steinach



**Stadt Stadtsteinach**

**1. Bürgermeister: Roland Wolfrum**

Marktplatz 8

95346 Stadtsteinach

Tel.: 09225 9578-0

[poststelle@stadtsteinach.de](mailto:poststelle@stadtsteinach.de)

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

**Stadtumbaumanagement Stadtsteinach**

**PLANWERK STADTENTWICKLUNG**

Ansprechpartnerin: Sarah Scherpinski

Tel.: 0151 56125615

[scherpinski@planwerk.de](mailto:scherpinski@planwerk.de)

# Überblick

---

## Inhalt

1	Förderprogramme im Sanierungsgebiet .....	6
1.1	Erhöhte steuerliche Abschreibung.....	7
1.2	Kommunales Förderprogramm der Stadt Stadtsteinach.....	8
1.3	Städtebauförderung bei privaten Sanierungsmaßnahmen.....	9
2	Fördermöglichkeiten für energetische Sanierung.....	10
2.1	Energieberatung des Landkreises Kulmbach.....	11
2.2	Energieberatung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie .....	12
2.3	Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen.....	13
2.4	Bundesförderung für effiziente Gebäude .....	14
2.5	10.000-Häuser Programm – PV-Speicher-Programm.....	15
3	Programme des Freistaats Bayern zur Wohnraumförderung.....	16
3.1	Bodenrichtwerte .....	17
3.2	Beratung zur Eigenheimfinanzierung .....	17
3.3	Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern .....	18
3.4	Förderung zur Eigenheimfinanzierung .....	18
3.5	Bayerisches Modernisierungsprogramm.....	19
3.6	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm.....	19
4	Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) .....	20
4.1	Programme für Wohneigentum.....	21
4.2	Programme zur Steigerung der Energieeffizienz.....	21
5	Barrierefreiheit und altersgerechte Sanierung.....	23
5.1	Förderung von barrierefreiem Wohnraum .....	24
5.2	Altersgerecht Umbauen – Kredit der KfW.....	25
5.3	Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds.....	26
6	Sonstiges.....	27
6.1	Denkmalgerechtes Umbauen.....	27
6.2	Weitere Fördermöglichkeiten für barrierefreies/barrierearmes Wohnen .....	28
6.3	Sonderprogramm Tourismusland Bayern – Qualität und Gastlichkeit.....	28
6.4	Sonderprogramm Tourismusland Bayern – Barrierefreie Gastlichkeit.....	29
6.5	Blitzlichtberatungen für das bayerische Gastgewerbe.....	29

## Leserhinweise

---

### **Zum Inhalt:**

Die Broschüre will einen Überblick über wesentliche Förderprogramme mit unmittelbarem Bezug zu Immobilien bieten.

Über das Inhaltsverzeichnis und innerhalb der Kapitel erschließt sich das Förderthema aus den Überschriften bzw. der Nennung der konkreten Förderinstrumente. Diese werden anhand eines kurzen Steckbriefs vorgestellt; für Details erfolgt dann der Verweis auf weitere Informationsquellen, in der Regel Internetseite und Ansprechpartner.

### Bitte beachten Sie:

Bei fast allen Förderprogrammen hat die Antragstellung vor Beginn der (Bau-)Maßnahme zu erfolgen. Diese Übersicht entspricht der Programmlandschaft im August 2022.

### **Zur Nutzung der vorliegenden PDF-Datei:**

Am besten nutzbar ist das PDF mit einem PDF-Reader (Lesesoftware). Am verbreitetsten ist hier der Acrobat Reader, den Sie hier kostenlos auf Ihren Computer laden und installieren können: [www.acrobat.adobe.com](http://www.acrobat.adobe.com)

Achten Sie darauf, die kostenlose Version auszuwählen und vor dem Download bzw. bei der Installation zusätzliche Angebote ggf. abzuwählen.

Nach oben (oder weiter nach unten) im PDF kommen Sie im Acrobat Reader mit dem Schieberegler rechts vom Text oder durch Eingabe einer Seitenzahl in der Werkzeugleiste oben auf der Seite, wo die Seitenzahlen angezeigt werden. Unter dem Menüpunkt „Anzeige“ oben links können Sie weitere Einstellungen zur schnellen Navigation selbst einstellen.

Sie können das Dokument auch mit eigenen Kommentaren oder z.B. farbigen Markierungen versehen.

Die bei einzelnen Förderprogrammen auf der jeweiligen Seite genannten Internetadressen zur eigenen Detailrecherche sind ebenfalls interaktiv verlinkt. Durch Anklicken verlassen Sie das PDF und Sie werden ins Internet weitergeleitet. Sollte das nicht möglich sein, können Sie die genannte Internetadresse kopieren und direkt in Ihren Browser einkopieren und aktivieren.

Bitte beachten Sie: Die Nutzung dieser Funktion erfolgt auf Ihre eigene Verantwortung, die Stadt Stadtsteinach übernimmt dafür keinerlei Haftung.

### **Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes**

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begrifflichkeiten gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

# 1 Förderprogramme im Sanierungsgebiet

---

## Die Fördermöglichkeiten im Überblick

Erhöhte steuerliche Abschreibung

Kommunales Förderprogramm der Stadt Stadtsteinach

Städtebauförderung bei privaten Sanierungsmaßnahmen



## 1.1 Erhöhte steuerliche Abschreibung

### Fördergegenstand

Herstellungs- und Anschaffungskosten, Erhaltungsaufwand, Sanierung

### Grundlage

§§ 7h, 10f, 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG)

### Fördergeber

Steuerliche Erleichterungen und Abschreibungsmöglichkeiten beim Finanzamt

### Fördersatz

Die Investitionssumme bei vermieteten Objekten kann innerhalb von 12 Jahren bis zu 100% steuerlich geltend gemacht werden. In den ersten 8 Jahren jeweils 9% p.a., in den darauffolgenden 4 Jahren 7% p.a.. Bei Eigennutzung können 90% steuerlich angerechnet werden, verteilt auf 9 Jahre zu je 10%.

### Voraussetzungen

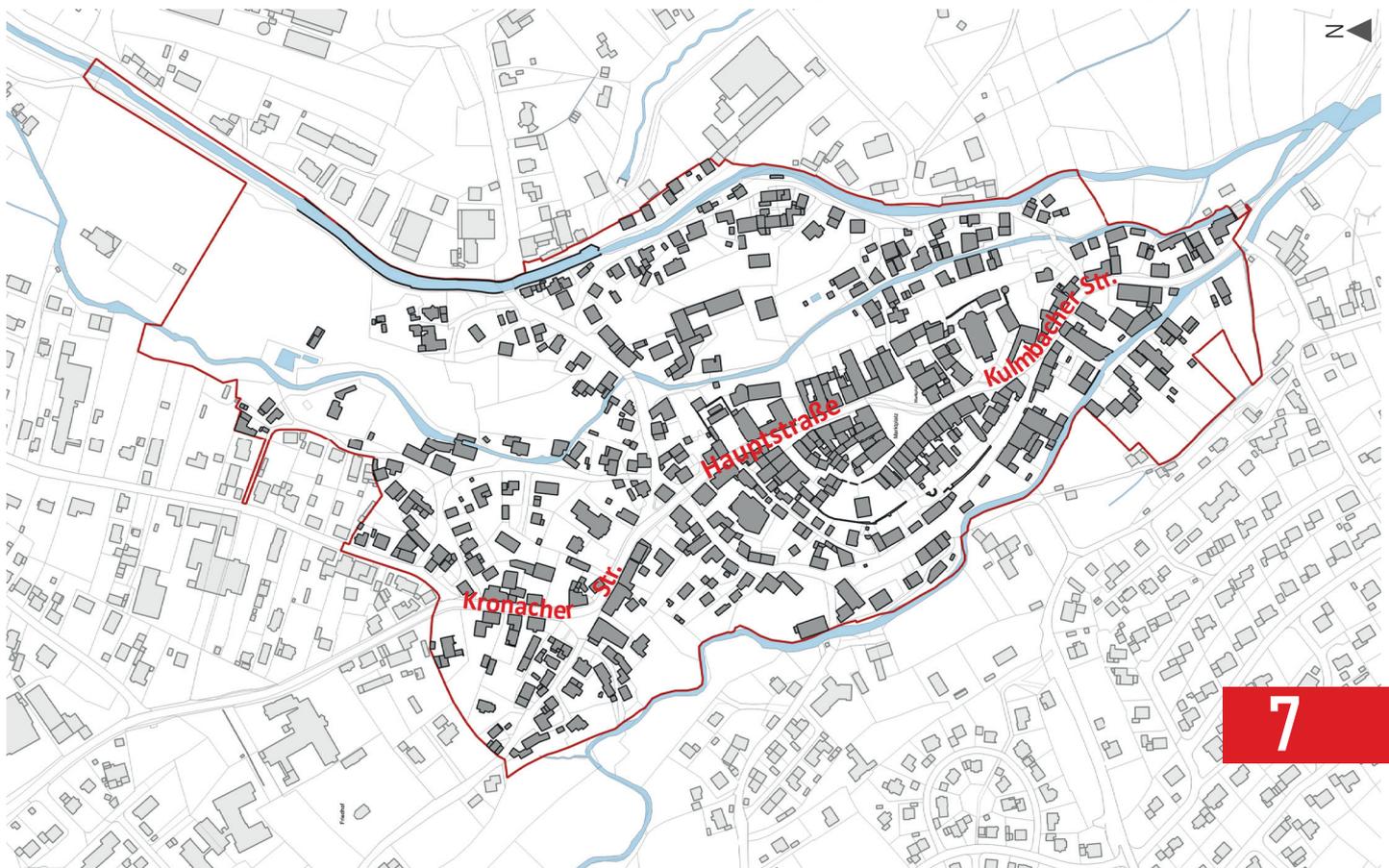
- Lage der Immobilie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit der Kommune im Voraus

### Ansprechpartner

Finanzamt/Steuerberater, Stadtverwaltung

Abb.:

Verortung des festgelegten Sanierungsgebietes



## 1.2 Kommunales Förderprogramm der Stadt Stadtsteinach

### Fördergegenstand

- Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortbildprägendem, erhaltenswertem und strukturbildendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen.
- Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zu Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- Der Rückbau von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden, sofern mit dem Abbruch die Schaffung von Grünflächen verbunden ist.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche.

### Grundlage

Kommunales Förderprogramm der Stadt Stadtsteinach (KFP) zur Durchführung privater Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung von Gebäudehüllen und Außenraum im Rahmen der Altstadtsanierung zwischen Steinach und Zaubach (31. Mai 2022)

### Fördergeber

Stadt Stadtsteinach, Regierung von Oberfranken

### Fördersatz

- die maximal zuwendungsfähigen Kosten betragen 30.000 € je Grundstücks- oder wirtschaftlicher Einheit
- gefördert werden nur Maßnahmen mit anrechenbaren Gesamtkosten von mindestens 2.500 €
- bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten anrechenbar

### Voraussetzungen

- Lage der Immobilie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (siehe 1.1)
- Sanierungsvereinbarung mit der Kommune im Voraus
- Wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes und eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum

### Ansprechpartner

Geschäftsleitung  
Stadt Stadtsteinach  
Marktplatz 8  
95346 Stadtsteinach  
Tel.: 09225 / 9578-17

## 1.3 Städtebauförderung bei privaten Sanierungsmaßnahmen

### Fördergegenstand

Bauliche Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung, die einer gestalterischen Verbesserung dienen.

### Grundlage

Städtebauförderung, Private Sanierungsmaßnahmen, Nr. 15 StBauFR

### Fördergeber

Stadt Stadtsteinach, Regierung von Oberfranken

### Fördersatz

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach dem Betrag der Gesamtkosten der Sanierung, der sich nicht mit den Erträgen (z.B. Miete) sowie anderen Zuschüssen decken lässt. (Kostenerstattungsbetrag)

### Voraussetzungen

- Lage der Immobilie im förmlich festgelegten Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet (siehe 1.1)
- Sanierungsvereinbarung mit der Kommune im Voraus
- Es gilt der Grundsatz der Subsidiarität (Nachrangigkeit), d.h. eine Koordinierung mit anderen Förderbereichen (z.B. Denkmalschutz), die vorrangig in Anspruch genommen werden müssen, ist notwendig

### Ansprechpartner

Geschäftsleitung  
Stadt Stadtsteinach  
Marktplatz 8  
95346 Stadtsteinach  
Tel.: 09225 / 9578-17

## 2 Fördermöglichkeiten für energetische Sanierung

---

### Die Fördermöglichkeiten im Überblick

Energieberatung des Landkreises Kulmbach

Energieberatung des Bundesministeriums  
für Wirtschaft und Energie

Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

Bundesförderung für effiziente Gebäude

10.000-Häuser Programm



## 2.1 Energieberatung des Landkreises Kulmbach

Das Thema „Energie“ ist heutzutage in aller Munde. Viele Ressourcen des Planeten sind endlich, Energiepreise steigen zunehmend und gerade im Bereich Immobilien besteht hier noch großer Nachholbedarf. Klimaschutz geht schließlich jeden an und viele würden gerne Energie sparen - auch aufgrund ihres Geldbeutels.

Doch energetisch richtig zu bauen und zu sanieren ist gar nicht so einfach. Es müssen die richtigen Entscheidungen getroffen werden und Weichen gestellt sein, damit sich eine Maßnahme auch dauerhaft als positiv erweist. Der Landkreis Kulmbach hat hierfür Tipps rund um die Themen energieeffizient sanieren, Nutzung erneuerbarer Energien, E-Mobilität, Finanzierung, Förderung und Beratung in einem Energieratgeber zusammengestellt. Über die Energieagentur Oberfranken e.V. wird Ihnen ein kostenloses Beratungsangebot zur Verfügung gestellt. Die Energieagentur Oberfranken e.V. führt Beratungen zu folgenden Themen durch:

- Energieeinsparung
- Energetisch Sanieren
- Erneuerbare Energien nutzen

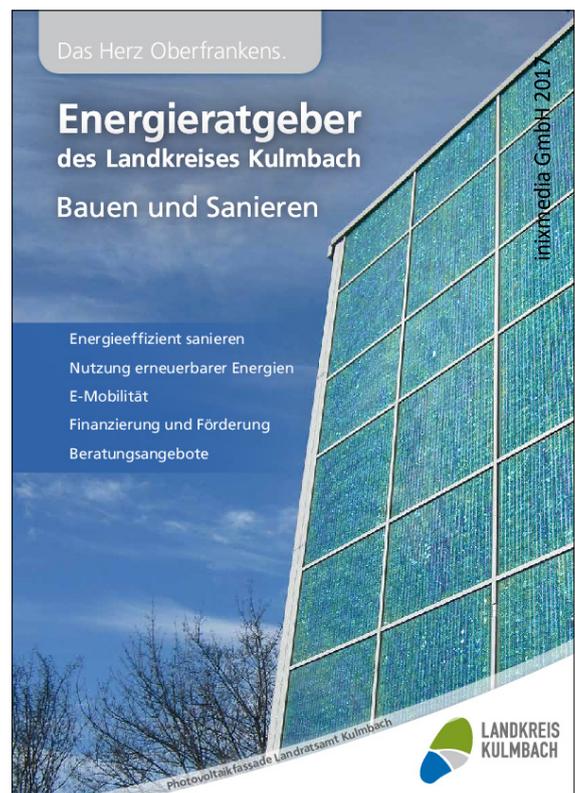
Diese Beratung erfolgt für Sie wertneutral und kostenfrei. Beratungstermine sind sowohl telefonisch als auch direkt vor Ort an Beratungstagen im Landratsamt Kulmbach möglich.

### **Ansprechpartner**

Landratsamt Kulmbach  
95326 Kulmbach  
Tel.: 09221 / 707-0

### **oder**

Energieagentur Oberfranken e.V.  
Kressenstein 19  
95326 Kulmbach  
E-Mail: [beratung@eao.bayern](mailto:beratung@eao.bayern)  
Tel: 09221 / 823918  
[www.energieagentur-oberfranken.de](http://www.energieagentur-oberfranken.de)



## 2.2 Energieberatung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

### Fördergegenstand

Umfassende Energieberatung für Wohngebäude - Beratungsempfängern wird mit einem energetischen Sanierungskonzept (z. B. in Form eines individuellen Sanierungsfahrplans) aufgezeigt,

- wie ein Wohngebäude Schritt für Schritt über einen längeren Zeitraum durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen umfassend energetisch saniert werden kann oder
- wie durch eine umfassende Sanierung ein bundesgefördertes KfW-Effizienzhaus zu erreichen ist

### Grundlage

Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (28. Januar 2020)

### Fördergeber

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

### Fördersatz

Zuschuss von bis zu 80% des zuwendungsfähigen Beratungshonorars

- maximal 1.300 € für Ein- und Zweifamilienhäuser und
- maximal 1.700 € für Wohnhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten

### Voraussetzungen

- Antragstellung durch Energieberatungsunternehmen vor Beginn der Beratung online beim BAFA
- Antragsberechtigt: Energieberater, die vom BAFA für das Förderprogramm zugelassen wurden
- Bauantrag/Bauanzeige für das Wohngebäude liegt bei Antragsstellung mind. 10 Jahre zurück

### Ansprechpartner

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Energieberatung Wohngebäude

Frankfurter Straße 29 - 35

65760 Eschborn

E-Mail: [energiesparberatung@bafa.bund.de](mailto:energiesparberatung@bafa.bund.de)

Tel. 06196 / 908-18 80

Mehr Infos auch unter: [www.bafa.de](http://www.bafa.de) (Energie=> Energieberatung & Energieaudit)



## 2.3 Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

### Fördergegenstand

Steuerliche Förderung von Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (z.B. Maßnahmen der Wärmedämmung, Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage, Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung) sowie die energetische Baubegleitung und Fachplanung.

### Grundlage

Einkommensteuergesetz (EStG) § 35c Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden

### Fördergeber

Bundesministerium für Finanzen

### Fördersatz

- Bei Einzelmaßnahmen: 20% der Aufwendungen sind verteilt über 3 Jahre steuerlich abzugsfähig
- Bei energetischer Baubegleitung und Fachplanung: 50% der Aufwendungen sind verteilt über 3 Jahre steuerlich abzugsfähig
- Fördersumme max. 40.000 € pro Wohnobjekt, verteilt über 3 Jahre

### Voraussetzungen

Die Wohnung bzw. das Wohngebäude müssen bei Beginn der Maßnahme mindestens 10 Jahre alt sein.

### Ansprechpartner

Steuerberater

bzw.

Bundesministerium für Finanzen

Referat L C 4 – Bürgerangelegenheiten

E-Mail: buergerreferat@bmf.bund.de

Mehr Infos auch unter: [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) (Top-Themen => Klimaschutz)



## 2.4 Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Fördergegenstand

Mit dem ab 01.01.2021 gestarteten Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 wird die energetische Gebäudeförderung neu aufgestellt.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- BEG WG (Komplettsanierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus)
- BEG NWG (Komplettsanierung von Nichtwohngebäuden zum Effizienzgebäude)
- BEG EM (Sanierung mit Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden)

angeboten jeweils in einer Zuschuss- (EM) über die BAFA und Kreditvariante (WG; NWG) über die KfW.

Die Neubauförderung des Effizienzhauses/Effizienzgebäudes wird nur in der Kreditvariante mit Tilgungszuschuss gefördert.

### Grundlage

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG)

(21. Juli 2022)

### Fördergeber

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

### Fördersatz

- Die Maßnahmen werden durch die Auszahlung eines Investitionszuschusses als Anteil der förderfähigen Kosten gefördert und durch
- einen zinsverbilligten Förderkredit mit Tilgungszuschuss der KfW

Unter Beachtung von Förderhöchstgrenzen ist eine Kumulation mit weiteren Förderungen möglich.

### Für wen?

Private Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften; Unternehmen, einschließlich Einzelunternehmer

### Ansprechpartner

KfW Bankengruppe  
Palmengartenstraße 5-9  
60325 Frankfurt am Main  
E-Mail: [info@kfw.de](mailto:info@kfw.de)



Mehr Infos auch unter: [www.bafa.de](http://www.bafa.de) (Energie=> Bundesförderung für effiziente Gebäude)

## 2.5 10.000-Häuser Programm – PV-Speicher-Programm

### Fördergegenstand

Erst- oder Ergänzungsinstallation eines neuen Batteriespeichers jeweils in Verbindung mit einer neuen Photovoltaikanlage oder Erweiterung der bestehenden.

### Grundlage

Förderrichtlinien zur Durchführung des bayerischen 10.000-Häuser-Programms

### Fördergeber

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

### Fördersatz

Zuschuss orientiert sich an den Speicherkapazitäten und beträgt zwischen 500 € und 2.375 €

### Voraussetzungen

Das Wohngebäude umfasst maximal zwei Wohneinheiten, ist in Bayern und der/die Zuwendungsempfänger muss nach Abschluss der Maßnahme den Erstwohnsitz in dem Gebäude haben.

Die vorgesehene Mindestkapazität für den Batteriespeicher beträgt 5 kWh (bzw. 5 kWp Mindestleistung für die zugehörige PV-Anlage).

### Ansprechpartner

Servicestelle der Staatsregierung

Tel. 089 / 12 222 15

E-Mail: [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de)

Mehr Infos auch unter: [www.EnergieBonus.bayern.de](http://www.EnergieBonus.bayern.de)



# 3 Programme des Freistaats Bayern zur Wohnraumförderung

## Die Fördermöglichkeiten im Überblick

Bodenrichtwerte

Beratung zur Eigenheimfinanzierung

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Förderung zur Eigenheimfinanzierung

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm



## 3.1 Bodenrichtwerte

Für einen Überblick und als Vergleichswerte beim Erwerb oder Verkauf von Grundstücken können die Bodenrichtwerte herangezogen werden. Sie werden von unabhängigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte bei den Landratsämtern und kreisfreien Städten alle zwei Jahre ermittelt.

Bei Fragen können Sie sich an den Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach wenden

### **Ansprechpartner**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Landkreis Kulmbach  
Tel.: 09221 / 707-431  
gutachterausschuss@landkreis-kulmbach.de

Anträge auf Auskunft können Online gestellt werden.

Mehr Infos unter: [www.landkreis-kulmbach.de](http://www.landkreis-kulmbach.de)  
(Umwelt, Wirtschaft & Verkehr => Gutachterausschuss)



## 3.2 Beratung zur Eigenheimfinanzierung

Die Verbraucherzentrale Bayern bietet in Nürnberg kostenpflichtige Beratungsangebote über Möglichkeiten der Eigenheimfinanzierung an.

### **Ansprechpartner**

Verbraucherzentrale Bayern  
Tel.: 089 / 55 27 94 131  
[www.verbraucherzentrale-bayern.de](http://www.verbraucherzentrale-bayern.de)  
(Beratung => Beratungsangebote)



Beratungstermine können Online oder telefonisch gebucht werden.

## 3.3 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Mit einem zinsgünstigen Darlehen (bis 50% der Kosten, abhängig von Objekt und Aufwand) wird das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten gefördert. Förderfähig sind Neubau, Ersterwerb sowie Gebäudeänderung und Gebäudeerweiterung. Zusätzlich ist ein Zuschuss bis zu 500€/m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich. Weitere Zuschüsse sind für Bestandserweiterungen mit energetischer Verbesserung, besonders nachhaltige Projekte sowie für die Erreichung des Effizienzhausstandards 55 möglich. Ebenso gibt es einen Mietzuschuss zum Ausgleich zwischen Erstvermietungsmiete und zumutbarer Miete.

Einkommensstufen, Fehlbedarfsfinanzierung, Kostenobergrenzen und Belegungs- und Mietpreisbindungen müssen beachtet werden.

### **Ansprechpartner**

Beratung durch die zuständige Stelle der Regierung von Oberfranken

Ingetraut Hertel

Tel.: 0921 / 604 -14 34

Mehr Infos auch unter: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)  
(Wohnen => Förderung)



## 3.4 Förderung zur Eigenheimfinanzierung

Mit einem zinsgünstigen Darlehen werden der Bau und Ersterwerb (max. 30% der Kosten) sowie der Zweiterwerb (max. 40% der Kosten) von Eigenwohnraum gefördert. Gebäudeänderung und -erweiterung zur Schaffung von neuem Wohnraum ist ebenfalls förderfähig. Einen ergänzenden Zuschuss von 10% (max. 30.000€) kann bei Erwerb von vorhandenem Wohnraum, Ersatzneubau, Neubau auf Konversionsfläche oder innerörtlicher Brachfläche erhalten werden. Haushalte mit Kindern bekommen einen Zuschuss von 5.000€/Kind. Die Förderung richtet sich nach Einkommensgrenzen. Es besteht eine 15-jährige Belegungsbindung.

### **Ansprechpartner**

Wohnraumförderung

Landratsamt Kulmbach

Konrad-Adenauer-Str. 5

95326 Kulmbach

Edwin Beetz

Tel.: 09221 / 707 -241

Mehr Infos auch unter: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)  
(Wohnen => Förderung)



## 3.5 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Das Modernisieren und Instandsetzen von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (min. 3WE) wird mit einem zinsverbilligtem Darlehen zu 100% gefördert. Dabei geht es insbesondere um energieeffizientes Sanieren und altersgerechtes Umbauen. Die Kosten sind bis zu 60% vergleichbarer Neubaukosten förderfähig (in Einzelfällen bis 75%). Zusätzlich wird ein Zuschuss bis 100€/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Aussicht gestellt. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Förderung der KfW im Programm „Energieeffizient Sanieren“ möglich. Voraussetzung ist eine sozialverträgliche Miete und ein Gebäudealter von min. 15 Jahre. Zu beachten ist ebenso eine Einkommensgrenze und Belegungsbindung von 10 oder 20 Jahren.

### **Ansprechpartner**

Beratung durch die zuständige Stelle der Regierung Oberfranken  
Ingetraut Hertel  
Tel.: 0921 / 604 -14 34

Mehr Infos auch unter: [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)  
(Mietwohnraumförderung => Bayerisches Modernisierungsprogramm)



## 3.6 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Durch dieses Programm wird der Neubau, der Erst- oder Zweiterwerb sowie die Erweiterung von Eigenwohnraum gefördert. Bis zu 1/3 der Gesamtkosten werden durch ein zinsgünstiges Darlehen unterstützt. Diese Förderung setzt bestimmte Einkommensgrenzen voraus.

### **Ansprechpartner**

Wohnraumförderung  
Landratsamt Kulmbach  
Konrad-Adenauer-Str. 5  
95326 Kulmbach  
Edwin Beetz  
Tel.: 09221 / 707 -241

Mehr Infos auch unter: [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)  
(Eigenwohnraumförderung => Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm)



## 4 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau ist die größte nationale Förderbank der Welt und nach Bilanzsumme die drittgrößte Bank Deutschlands. Als Anstalt des öffentlichen Rechts steht hier der Staat mit dem Bundesministerium der Finanzen als Rechtsaufsicht im Hintergrund. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördert Projekte und Maßnahmen in den unterschiedlichsten Bereichen. Neben der Unterstützung von Existenzgründern, Aus- und Weiterbildungsprojekten und Maßnahmen der kommunalen Infrastruktur stehen dabei auch Immobilien und deren Gestaltung im Vordergrund. Die KfW unterstützt grundsätzlich beim Bauen, Kaufen, Modernisieren oder Sanieren eines Eigenheimes. Zusätzlich werden auch Beratungsleistungen zur energetischen Sanierung unterstützt.

Im Folgenden stellen wir Ihnen einige KfW-Förderprogramme bei Umbau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie energetischer Sanierung vor.

Für genauere Details bzw. weitere Fragen können Sie sich unter anderem auf der Homepage der KfW informieren:

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



Die Förderprogramme der KfW werden laufend angepasst, somit lohnt sich ein Blick auf die Webseite um einen Überblick über die aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten zu erhalten.



R. Sturm (Pixelio)

## 4.1 Programme für Wohneigentum

### **KfW - Wohneigentumsprogramm - Kredit (Nr.124)**

Gefördert werden der Kauf bzw. Bau von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Gefördert wird durch die Vergabe von langfristigen, zinsgünstiges Darlehen bis maximal 100.000€. Darüber werden abgedeckt:

- Kosten für Grundstück, Baukosten, Außenanlagen sowie Baunebenkosten
- Kaufpreis einschließlich Nebenkosten und Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung, sofern Wohneigentum erworben wird.

### **KfW - Wohneigentumsprogramm - Kredit Genossenschaftsanteile (Nr.134)**

Es wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung gefördert. Der maximale Kreditbetrag beträgt dabei 50.000€ pro Vorhaben.

## 4.2 Programme zur Steigerung der Energieeffizienz

### **KfW - Wohngebäude - Kredit (Nr.261)**

Hiermit werden die Sanierung oder der Kauf eines frisch sanierten Effizienzhauses und einzelne energetische Maßnahmen bei bestehenden Immobilien gefördert. Das Darlehen umfasst bis zu 150.000€ je Wohneinheit für ein Effizienzhaus. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Förderung für die Fachplanung und Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten möglich. Dieses Programm ist Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

### **Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Brennstoffzelle (Nr.433)**

Für den Einbau von Brennstoffzellensystemen (0,25-5,0kW) in neue oder bestehende Gebäude kann ein Zuschuss von 34.300€ je Brennstoffzelle beantragt werden. Förderfähig ist die Brennstoffzelle, der Einbau, Vollwartungsvertrag bis 10 Jahre und ein Energieeffizienzexperte.

---

### **Erneuerbare Energien – Standard (Kredit Nr.270)**

Hier geht es um die Förderung der Errichtung, Erweiterung oder des Erwerbs von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Strom und Wärme). Es werden außerdem Wärme-/Kältespeicher in Kombination mit erneuerbarer Energie gefördert. Auch die Flexibilisierung und Digitalisierung des Energiesystems wird gefördert (z.B. Stromspeicher, Steuerungssysteme, Lastmanagement).

*Förderprogramme der KfW zu barrierefreiem Umbau finden Sie unter Punkt 5.2.*

# 5 Barrierefreiheit und altersgerechte Sanierung

---

## Die Fördermöglichkeiten im Überblick

Förderung von barrierefreiem Wohnraum

Altersgerecht Umbauen – Kredit der KfW

Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds



## 5.1 Förderung von barrierefreiem Wohnraum

### Fördergegenstand

Behindertengerechte Anpassungen z.B.:

- Umbau einer Wohnung (behindertengerecht, z.B. Zugänge, Schwellenabbau, Zugänglichkeit)
- Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen (z.B. Duschplätze, Stütz- und Haltesysteme)
- Anlagen zur Verminderung einer Behinderung (z.B. Rampen, Tür- und Fensterantriebe, bessere Kommunikation und Orientierung)

### Grundlage

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

### Fördergeber

Freistaat Bayern

### Fördersatz

Zuschuss bis 10.000€ je Wohnung

### Voraussetzungen

- Individuelle Berechnung des Einkommens unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren
- Prüfung des Bedarfes
- Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG

### Ansprechpartner

Wohnraumförderung  
Landratsamt Kulmbach  
Konrad-Adenauer-Str. 5  
95326 Kulmbach  
Edwin Beetz  
Tel.: 09221 / 707 -241

Mehr Infos auch unter: [www.landkreis-kulmbach.de](http://www.landkreis-kulmbach.de)



## 5.2 Altersgerecht Umbauen – Kredit der KfW

### **Fördergegenstand**

- Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz
- Einzelmaßnahmen zur Barrierereduzierung
- Umbaumaßnahmen zum Standard „Altersgerechtes Haus“
- Umwidmung von Nicht-Wohngebäuden
- Kauf von barrierearm saniertem Wohnraum

### **Grundlage**

KfW Kredit 159

### **Fördergeber**

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

### **Fördersatz**

Zinsgünstiger Kredit bis 50.000€ pro Wohneinheit

### **Voraussetzungen**

Vermieteter oder selbstgenutzter Wohnraum

### **Ansprechpartner**

Wohnraumförderung  
Landratsamt Kulmbach  
Konrad-Adenauer-Str. 5  
95326 Kulmbach  
Edwin Beetz  
Tel.: 09221 / 707 -241

## 5.3 Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds

### Fördergegenstand

Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen außerhalb oder innerhalb der Wohnung, wie z.B.:

- Einbau von Treppenlift, Personenaufzug
- Abbau von Türschwellen, Verbreiterung von Türen
- Umbauten der sanitären Anlagen
- Rutschhemmende Bodenbeläge
- Evtl. notwendig werdende Umzugskosten

### Grundlage

SGB XI § 40 Abs. 4

### Fördergeber

Pflegeversicherung

### Fördersatz

Zuschuss von bis zu 4.000 € bzw. bei mehreren pflegebedürftigen Personen im Haushalt bis zu 16.000 €

### Voraussetzungen

- Umbau erleichtert bzw. ermöglicht die häusliche Pflege oder die selbstständige Lebensführung des/der Pflegebedürftigen
- Vorliegender Pflegegrad 1-5
- Genehmigung durch die Pflegekasse

### Ansprechpartner

Jeweilige eigene Pflegeversicherung

## 6 Sonstiges

### 6.1 Denkmalgerechtes Umbauen

#### Fördergegenstand

- Unterstützung bei Planung und Untersuchungen im Vorgriff zu Maßnahmen
- Unterstützung bei baulichen Maßnahmen
- Beratung der Denkmaleigentümer und Begleitung von Instandsetzungs- sowie Restaurierungsaufgaben
- Erteilen steuerlicher Bescheinigungen
- Denkmalpflegerischer Mehraufwand bei der Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalern

#### Grundlage

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

#### Fördergeber

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

#### Fördersatz

Abhängig von geplanter Maßnahme bzw. von der Bedeutung der Maßnahme wird ein denkmalpflegerischer Mehraufwand errechnet. Förderung findet in Form von Zuschüssen oder Darlehen statt.

#### Voraussetzungen

- denkmalgeschützte Immobilie
- denkmalgerechte Sanierung

#### Ansprechpartner

Untere Denkmalschutzbehörde

Landratsamt Kulmbach

Konrad-Adenauer-Str. 5

95326 Kulmbach

Tel.: 09221 / 707 -430

E-Mail: wagner.ulrich@landkreis-kulmbach.de

#### Anmerkung:

Weitere Zuschüsse und Darlehen gibt es aus dem Entschädigungsfonds, von Gemeinden, Landkreisen und Bezirken sowie aus der Bayerischen Landesstiftung und von der Städtebauförderung oder Oberfrankenstiftung.

Weitere steuerliche Vorteile können bei Denkmälern auftreten: Erhöhte steuerliche Abschreibung (siehe Punkt 1), Ermäßigung der Einheitsbewertung, niedrigere Erbschafts- und Schenkungssteuer, Grundsteuererlass.



## 6.2 Weitere Fördermöglichkeiten für barrierefreies/ barrierearmes Wohnen

Über die dargestellten Förderprogramme hinaus gibt es auch weitere potentielle Unterstützungsmöglichkeiten. Die folgenden weiteren Zuschüsse sind noch denkbar:

- Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes durch die Pflegeversicherung (§ 40, Abs.4 SGB XI): Nach einem Nachweis der Pflegebedürftigkeit unterstützt die Pflegekasse Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei alten- und behindertengerechtem Umbau (z.B. Rampen, verbreiterte Türen, Umbau von

Badezimmern, Treppenlift, u.a.) mit bis zu 4.000€ pro Maßnahme.

- Eigenheimrente (sog. „Wohn-Riester“) rückwirkend seit dem 01.01.2008
- Wohnungsbauprämie (WoPG)
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse schwerbehinderter Arbeitnehmer ab 50% Erwerbsminderung

Weitere Zuschüsse für behindertengerechten Wohnungsumbau nach Prüfung auch durch das Sozialamt möglich.

## 6.3 Sonderprogramm Tourismusland Bayern – Qualität und Gastlichkeit

### Fördergegenstand

Modernisierungs-, Sanierungs-, Ausstattungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Qualitätsverbesserung der Bewirtschaftungs- und Gästebereiche.

### Grundlage

Tourismusoffensive: Leitfaden für die Förderung des Tourismus in Bayern

### Fördergeber

Freistaat Bayern

### Fördersatz

- Direkte Zuschüsse von bis zu 20% (bei kleinen Unternehmen)
- Mindestinvestitionssumme 30.000 €
- Kombinierbar mit Regionalkredit der LfA Förderbank

### Voraussetzungen

Ausschließlich Förderung von Vorhaben gewerblicher Unternehmen, im Sinne des § 2 Gewerbesteuer-gesetzes, eine Förderung von Privatmieter ist ausgeschlossen

### Ansprechpartner

Wirtschaftsförderung  
Landratsamt Kulmbach  
Konrad-Adenauer-Str. 5  
95326 Kulmbach  
Tel.: 09221 / 707 - 160 o. 124

## 6.4 Sonderprogramm Tourismusland Bayern – Barrierefreie Gastlichkeit

### Fördergegenstand

Investitionen in Barrierefreiheit, nicht vorausgesetzt, dass ein Betrieb in jeder Hinsicht barrierefrei zu gestalten ist.

### Grundlage

Tourismusoffensive: Leitfaden für die Förderung des Tourismus in Bayern

### Fördergeber

Freistaat Bayern

### Fördersatz

- Direkte Zuschüsse von bis zu 20% (bei kleinen Unternehmen)
- bis zu 10% (bei mittleren Unternehmen)
- Mindestinvestitionssumme 30.000 €

### Voraussetzungen

Ausschließlich Förderung von Vorhaben gewerblicher Unternehmen, im Sinne des § 2 Gewerbesteuergesetzes, eine Förderung von Privatmieter ist ausgeschlossen

### Ansprechpartner

Wirtschaftsförderung  
Landratsamt Kulmbach  
Konrad-Adenauer-Str. 5  
95326 Kulmbach  
Tel.: 09221 / 707 - 160 o. 124

## 6.5 Blitzlichtberatungen für das bayerische Gastgewerbe

Für gastgewerbliche Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von weniger als 2 Mio € bietet die Bayern Tourist GmbH ein kostenloses Beratungsangebot. Diese beinhaltet eine maximal halbtägige betriebswirtschaftliche und betriebstechnische Beratung im Betrieb mit anschließendem Kurzbericht (Potenzial- und Schwachstellenanalyse).

Die Blitzlichtberatung hat einen Gegenwert von 500 € und ist für die förderfähigen Unternehmen kostenfrei.

### Ansprechpartner

Bayern Tourist GmbH  
Prinz-Ludwig-Palais  
Türkenstraße 7  
80333 München  
E-Mail: [beratung@btg-service.de](mailto:beratung@btg-service.de)  
Tel. 089 / 28760 -261

Weitere Infos unter: [www.btg-service.de](http://www.btg-service.de)  
(Beratungs-Service => Informationsflyer)



---

**Platz für eigene Notizen:**

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

Stadt Stadtsteinach  
Marktplatz 8  
95346 Stadtsteinach

Telefon 09225 / 9578-0  
[www.stadtsteinach.de](http://www.stadtsteinach.de)



## BEARBEITUNG

### PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
0911 650828-0  
[kontakt@planwerk.de](mailto:kontakt@planwerk.de)  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)



## GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK / BFS+  
Titelbild: Stadt Stadtsteinach  
*Bildquellen für Symbole:  
Web-Symbol von Freepik (flaticon)*

## STAND

05. Oktober 2022

## GEFÖRDERT DURCH:



