

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

www.stadtsteinach.de

Stadtumbaumanagement Stadtsteinach

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Ansprechpartnerin: Anna Weinberger

Tel.: 0151 56125615

weinberger@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	BioKlima.....	15
3	Programme des Freistaats Bayern zur Wohnraumförderung.....	16
3.1	Bodenrichtwerte	17
3.2	Beratung zur Eigenheimfinanzierung	17
3.3	Bayerisches Wohnungsbauprogramm - Mietwohnraum.....	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.....	22
5.1	Förderung von barrierefreiem Wohnraum.....	23
5.2	Altersgerecht Umbauen – Kredit und Zuschuss der KfW.....	24
5.3	Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds.....	25
6	Sonstiges.....	26
6.1	Denkmalgerechtes Umbauen.....	26
6.2	Weitere Fördermöglichkeiten für barrierefreies/barrierearmes Wohnen	27
6.3	Sonderprogramm Tourismusland Bayern – Qualität und Gastlichkeit.....	27
6.4	Sonderprogramm Tourismusland Bayern – Barrierefreie Gastlichkeit.....	28
6.5	Blitzlichtberatungen für das bayerische Gastgewerbe.....	28

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 Februar 2023.

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

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%.

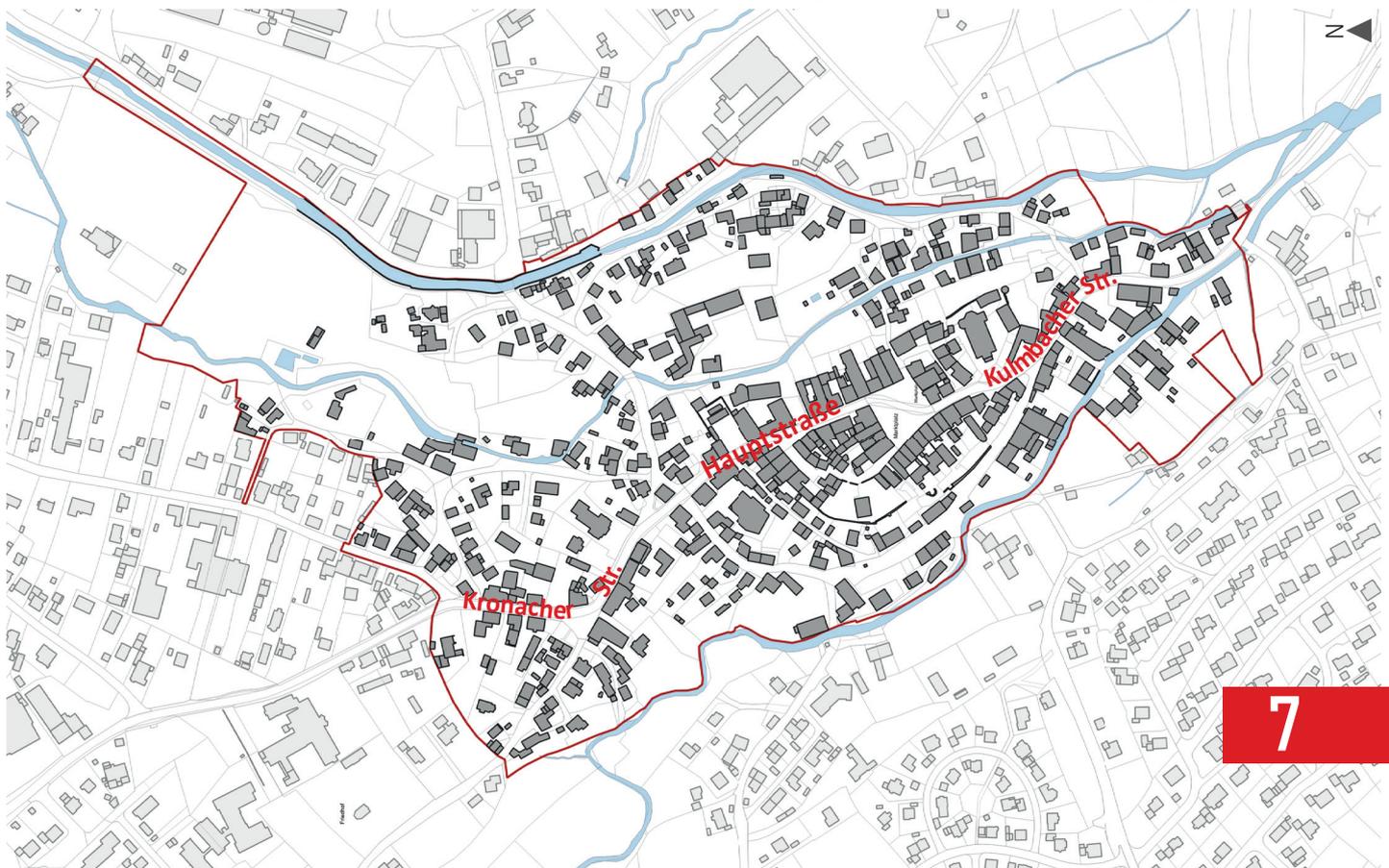
Voraussetzungen

- 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, Hofstoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentritten.
- 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

BioKlima



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

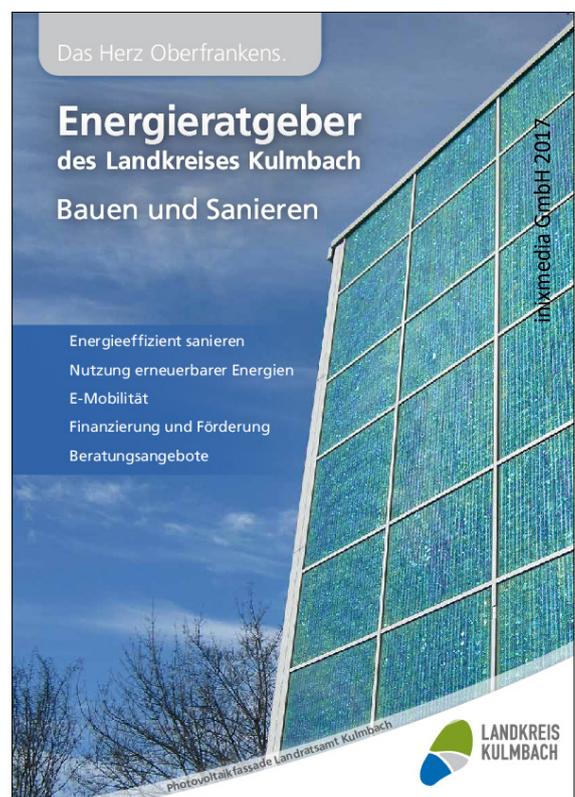
Diese Beratung erfolgt für Sie wertneutral und kostenfrei. Beratungstermine sind sowohl telefonisch als auch direkt vor Ort an Beratungstagen im Landratsamt Kulmbach möglich.

Ansprechpartner

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

oder

Energieagentur Oberfranken e.V.
Kressenstein 19
95326 Kulmbach
E-Mail: beratung@eao.bayern
Tel: 09221 / 823918
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

Tel. 06196 / 908-18 80

Mehr Infos auch unter: 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 (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 in einer Zuschussvariante (EM) über die BAFA und Kreditvariante (WG; NWG) über die KfW.

Eine Förderung beim Neubau gibt es bei Gebäuden, die den Effizienzhausstandard 40 mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen.

Grundlage

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude

(09. Dezember 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



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

2.5 BioKlima

Fördergegenstand

Mit dem Förderprogramm „BioKlima“ wird die Errichtung von Hackschnitzel- und Pelletheizungen gefördert. Das Programm besteht aus zwei Förderbereiche mit unterschiedlichen Fördervoraussetzungen und Förderauflagen:

- Errichtung von neuen Biomasseheizwerken zur Nutzung fester Biomasse mit einer Nennwärmeleistung von mindestens 60 Kilowatt
- Errichtung von neuen Biomasseheizsystemen mit einer Nennwärmeleistung von mind. 60 Kilowatt, deren Wärme in ein Wärmenetz eingespeist wird, in das auch Abwärme und/oder Solarenergie eingespeist wird (Anteil von mind. 10 % am Jahres-Wärmeenergiebedarf)

Eine Förderung gibt es auf biomassespezifische Anlageteile und Mehrkosten im Bereich der baulichen Anlage und anteilig bei den Planungskosten.

Grundlage

Richtlinien zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und der Vermeidung von Kohlendioxidemissionen durch Biomasseheizwerke (Förderprogramm BioKlima)

(21. Februar 2022)

Fördergeber

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Fördersatz

- Grundförderung zwischen 30 % - 40 % der zuwendungsfähigen Kosten (Investitionsmehrkosten)
- Zusatzförderung für Biomasseheizsysteme zwischen 5 % - 10 % der zuwendungsfähigen Kosten

Die Förderhöchstgrenzen liegen zwischen 250.000€ bzw. 300.000€ je nach beantragter Maßnahme (Mindestförderbetrag 5.000€).

Für wen?

Private Eigentümer, Unternehmen, einschließlich Einzelunternehmer, Vereine, kirchliche Einrichtungen

Ansprechpartner

Technologie- und Förderzentrum (TFZ)
im Kompetenzzentrum für Nachwachsende Rohstoffe
Schulgasse 18
94315 Straubing

Mehr Infos auch unter: www.tfz.bayern.de



3 Programme des Freistaats Bayern zur Wohnraumförderung

Die Fördermöglichkeiten im Überblick

Bodenrichtwerte

Beratung zur Eigenheimfinanzierung

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Förderung von 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
(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
(Beratung => Beratungsangebote)



Beratungstermine können Online oder telefonisch gebucht werden.

3.3 Bayerisches Wohnungsbauprogramm - Mietwohnraum

Mit einem zinsgünstigen Darlehen sowie ergänzenden Zuschüssen fördert der Freistaat Bayern die Schaffung von Mietwohnraum durch Neubau oder Gebäudeveränderungen sowie Erwerb von neu gebautem Mietwohnraum.

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
(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
(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 200€/m² Wohnfläche in Aussicht gestellt und weitere 200€/m² für besondere nachhaltige Vorhaben. Voraussetzung ist eine sozialverträgliche Miete und ein Gebäudealter von min. 15 Jahren. 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
(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
(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



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 100.000€ pro Vorhaben.

4.2 Programme zur Steigerung der Energieeffizienz

KfW - Wohngebäude - Kredit (Nr.261)

Hiermit werden die Sanierung, der Kauf oder der Neubau eines neuen bzw. frisch sanierten Effizienzhauses gefördert. Das Darlehen umfasst bis zu 150.000€ je Wohneinheit für ein Effizienzhaus mit Nachhaltigkeitszertifikat. Je nach Umfang der Maßnahme erhalten Sie einen Tilgungszuschuss zwischen 5% und 45%. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Förderung für die Fachplanung und Baubegleitung durch ein Energieeffizienz-Experte möglich. Dieses Programm ist Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Erneuerbare Energien - Standard (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



5.2 Altersgerecht Umbauen – Kredit und Zuschuss 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 und KfW Zuschuss 455-B/E

Fördergeber

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Fördersatz

- Zinsgünstiger Kredit bis 50.000€ pro Wohneinheit
- Zuschuss bis 10% (max. 5.000€) Einzelmaßnahme der Barrierereduzierung
- Zuschuss bis 12,5% (max. 6.250€) bei Standard „Altersgerechtes Haus“
- 20% Zuschuss ab 500€ bis 1.000€ Investitionskosten, 10% Zuschuss bei 1.000€ bis 15.000€ Investitionskosten (max. 1.600€ Zuschuss) bei Einbruchschutz

Voraussetzungen

Vermieteter oder selbstgenutzter Wohnraum

Mindestinvestitionen 2.000€

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 600 € und ist für die förderfähigen Unternehmen kostenfrei.

Ansprechpartner

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

Weitere Infos unter: 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

BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
0911 650828-0
kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

GRAFIKEN UND BILDER

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

STAND

21.02.2023

GEFÖRDERT DURCH:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches
Staatsministerium
für Wohnen, Bau und
Verkehr

