

Förderfibel

der Zukunftsallianz SSN+

***Ein Überblick über Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten bei
Umbaumaßnahmen an Immobilien und deren Umfeld***



Zum Hintergrund: Warum eine Förderfibel?

*Du kannst nicht ein Haus lieben, das ohne Gesicht ist
und in dem deine Schritte keinen Sinn haben.*

Antoine de Saint-Exupéry

Angesichts wachsender kommunaler und regionaler Herausforderungen arbeiten die drei Städte Selbitz Schwarzenbach a.Wald, und Naila bereits seit einigen Jahren zusammen. Ein grundlegendes gemeinsames Thema stellt dabei die städtebauliche Struktur der Orte dar: Denn nur wenn die (Innen-) Orte auch ihre Funktion als Lebensmittelpunkt erfüllen, können sich die Bewohnerinnen und Bewohner hier auch zukünftig rundum wohl fühlen. Damit v.a. die Kernorte der drei Städte auch weiterhin attraktiv bleiben können, ist auch Ihr Engagement als Eigentümerinnen und Eigentümer gefragt, da selbstverständlich auch Ihr Haus zum innerstädtischen Gesamteindruck beiträgt.

Um Ihr Anwesen aber ansprechend herrichten zu können, muss natürlich erst der ein oder andere Euro in die Hand genommen werden. Um Sie bei Ihren baulichen Vorhaben und der Pflege Ihres Eigentums zu unterstützen, hat das Stadtumbaumanagement der drei Städte folgende Übersicht zusammengestellt. Denn es gibt zahlreiche attraktive Fördermöglichkeiten für Sie, um Ihrem Haus äußerlich ein ansprechendes Gesicht zu verleihen und zugleich von innen funktional zu modernisieren. So ist Ihr Haus gut für die Zukunft gerüstet und Ihre Schritte geben darin noch lange Sinn. Bei Fragen und Anmerkungen können Sie gerne auf uns zukommen.

Gunter Schramm | Dominik Biller

Die Förderprogramme im Überblick

Erhöhte steuerliche Abschreibung.....	3
Kommunales Förderprogramm der Stadt Schwarzenbach a.Wald	3
Kommunale Förderprogramme der Stadt Naila.....	4
Sanierungs- und Fördergebiete.....	5
Städtebauförderung privater Sanierungen.....	7
Energetische Erstberatung des Landkreises Hof.....	7
Programme zur energetischen Sanierung.....	8
Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).....	9
Bayerische Wohnungsbauprogramme.....	11
Barrierefreies/ altersgerechtes Umbauen.....	13
Denkmalgerechtes Umbauen.....	14
Sonstige finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten.....	14

Das Team vom Stadtumbaumanagement



Gunter Schramm
Büroleiter
Stadtplaner, Geograph

Zuständig v.a. für:
Projektsteuerung, Immobilienmanagement,
Marketing



Dominik Biller
Stadtumbaumanager
Geograph

Zuständig v.a. für:
Leerstandsmanagement,
Stadtumbaumanagement, Projektentwicklung

ZUKUNFTSALLIANZ
SSN+
SELBITZ + SCHWARZENBACH A. WALD + NAILA



PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preisig, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29 90491 Nürnberg
Tel.: 0911-650828-0 Fax: 0911-650828-10
www.planwerk.de kontakt@planwerk.de

1. Erhöhte Steuerliche Abschreibung

Fördergegenstand

Herstellungs- und Anschaffungskosten, Erhaltungsaufwand, Sanierung

Grundlage

§§ 7h, 10f und 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 Eigen-

nutzung 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, Stadtumbaumanagement

*Weitere Infos im Flyer
„Erhöhte steuerliche Abschreibung“*

2. Kommunales Förderprogramm der Stadt Schwarzenbach a.Wald

Fördergegenstand

Baukosten (einschließl. Baunebenkosten) privater baulicher Maßnahmen

- Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden (einschl. Fenstern, Fensterläden, Türen und Toren)
- Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten, Dach-eindeckung
- Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel
- (Modernisierungs-) Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen (z.B. Plattenbekleidung, Balkone, Brüstungen, Neon- und Lichtwerbeanlagen an Hauswänden)
- Entsiegelung und/oder Begrünung von Vor- und Hofräumen

Grundlage

Satzung des kommunalen Förderprogramms der Stadt Schwarzenbach a.Wald zur Unterstützung privater Bau-maßnahmen im Rahmen der Altstadtsanierung

Fördergeber

Stadt Schwarzenbach a.Wald, Regierung von Oberfranken

Förderhöhe

30% der anrechenbaren Kosten (Baukosten), max. Zuschuss von 15.000€; Baunebenkosten werden max. bis zu einer Höhe von 10% der Baukosten anerkannt.

Voraussetzungen

- Lage der Immobilie im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- Erhaltenswerte Substanz der baulichen Anlagen
- Ganzheitliche Gestaltung der Fassade (inkl. Fenster, Türen, Dach, Außenanlage) entsprechend der Gestaltungsfibel
- Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit der Kommune im Voraus

Ansprechpartner

Stadt Schwarzenbach a.Wald,
Stadtumbaumanagement

3. Kommunale Förderprogramme der Stadt Naila

Mit zwei kommunalen Förderprogrammen unterstützt die Stadt Naila private Eigentümer bei der Behebung von innerörtlichen Leerständen und Aufwertung des Stadtkerns. Die Programme zielen darauf ab, im derzeitigen Zustand nicht mehr bewohnbare bzw. benutzbare leerstehende Gebäude baulich so weit zu verbessern, dass dadurch dauerhaft zeitgemäßer Wohn- und Geschäftsraum entsteht.

Kommunales Förderprogramm I

Fördergegenstand

Planungsleistungen

- Honorarkosten für Planungsleistungen:
 - Vorbereitung der Modernisierung und Umnutzung leerstehender Gebäude
 - Vorbereitung einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung

Bauliche Maßnahmen

- Private Sanierung von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden (Bausubstanz, Dächer, Fassade, Fenster, Türen, Werbeanlagen, Hoftore und -einfahrten, Treppen und Einfriedungen)
- Rückbau bei städtebaulichem Missstand (Gebäude, Gebäudebauteile und Bebauungen)
- Anlage und Neugestaltung von ortsbildprägenden Vorgärten und Hofräumen (ortstypische Begrünung und Befestigung, Entsiegelung und Entkernung)

Grundlage

Satzung des kommunalen Förderprogramms der Stadt Naila von 2015

Fördergeber

Stadt Naila, Regierung von Oberfranken

Förderhöhe

- 80% der Planungsleistungen mit max. 4.500€ je Maßnahme
- 30% der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit max. 20.000€ je Grundstück (inkl. 12% der Architekten-/Ingenieurleistungen)

Voraussetzungen

- Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet
- Leer stehend, mindergenutztes oder zweckentfremdetes Gebäude
- Planung durch fachkundigen, bauvorlageberechtigten Planer (Art. 61 BayBO)
- Ausarbeitung von Planungsvarianten
- Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit der Stadt im Voraus

Ansprechpartner

Stadtumbaumanagement, Stadt Naila

Kommunales Förderprogramm II

Fördergegenstand

Einzelmaßnahmen zur Herstellung zeitgemäßer Nutzung bei Wohn- und Geschäftseinheiten mit Mängeln

- Rückbau als Grundlage für Aufwertung/Bebauung
- Maßnahmen zur Erhaltung/Gestaltung der Gebäude im Inneren und Äußeren
- Maßnahmen an Fassaden (Fenster, Türen, Dächer, Dachaufbauten, Einfahrten, Einfriedungen, Treppen) im Sinne einer ganzheitlichen Gestaltung
- Ausbau Barrierefreiheit/ Reduzierung von Barrieren
- Gestaltung von Vor-/Hofräume zur Verbesserung des Ortsbildes in Verbindung mit Rückbau/Sanierung
- Neuordnung zur Schaffung gemeinschaftlich genutzter Freiflächen

Grundlage

Satzung des kommunalen Förderprogramms der Stadt Naila von 2020

Fördergeber

Stadt Naila, Regierung von Oberfranken

Förderhöhe

30% der Sanierungs- und Modernisierungskosten

- Gebäudeinneres: Gesamtkosten von min. 300€ bis max. 1.000€ pro m² Wohn-/Gewerbefläche
- Gebäudehülle/Freiflächen: Gesamtkosten von min. 20.000€ bis max. 267.000€

Voraussetzungen

- Lage der Immobilie im Fördergebiet
- Leerstehende Wohn- und Geschäftsräume (min. 50%), die nicht zeitgemäß bewohn-/nutzbar sind
- Erste Baugenehmigung vor 31.12.1975
- Gebäude in erhaltenswerten Zustand
- Durchführung einer Sanierungsberatung
- Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt im Voraus

Ansprechpartner

Stadtumbaumanagement, Stadt Naila

Gültig bis voraussichtlich 31.12.2021

*Weitere Infos im Flyer
„Die kommunalen Förderprogramme in Naila“*

4. Sanierungs- und Fördergebiete

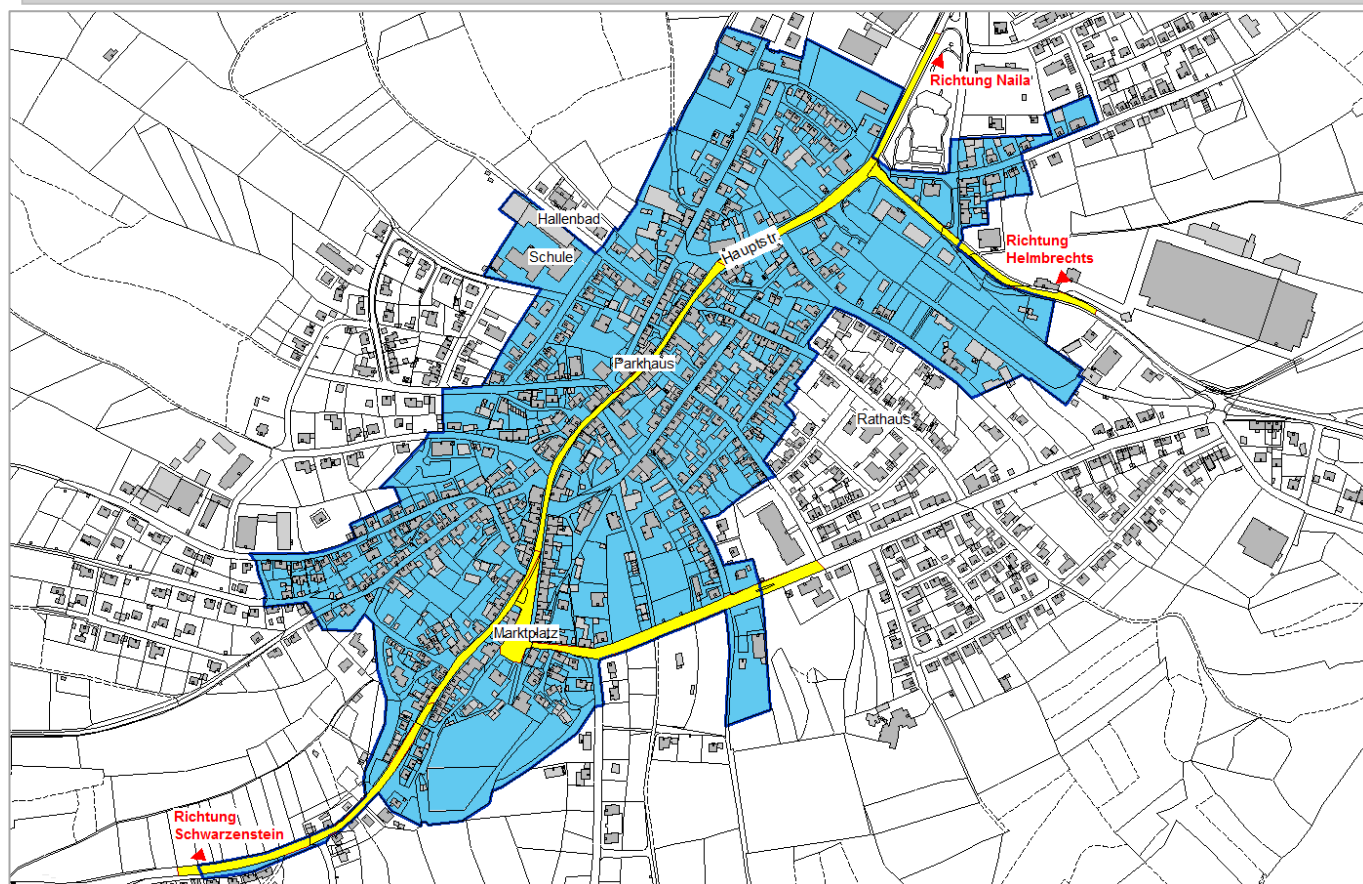
Für die vorausgegangenen Fördermöglichkeiten sind so genannte förmlich festgelegte Sanierungsgebiete ausschlaggebend, in denen die zu fördernde Immobilie liegen sollte. Diesen Sanierungsgebieten liegen Sanierungssatzungen zu Grunde, die Zielvorstellungen der Ortsentwicklung beinhalten. Die Gebiete beziehen sich in der Zukunftsallianz vornehmlich auf die Stadtkerne und deren Umgriff.

Voraussetzung für die Festlegung von diesen sind „Vorbereitende Untersuchungen“, die den Bereich strukturell in Bezug auf Einwohner, Bausubstanz, räumliche Qualitäten sowie Herausforderungen und Entwicklungschancen untersuchen. Diese Untersuchungen wurden unter Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist nur in per Satzung festgesetzten Gebieten möglich.

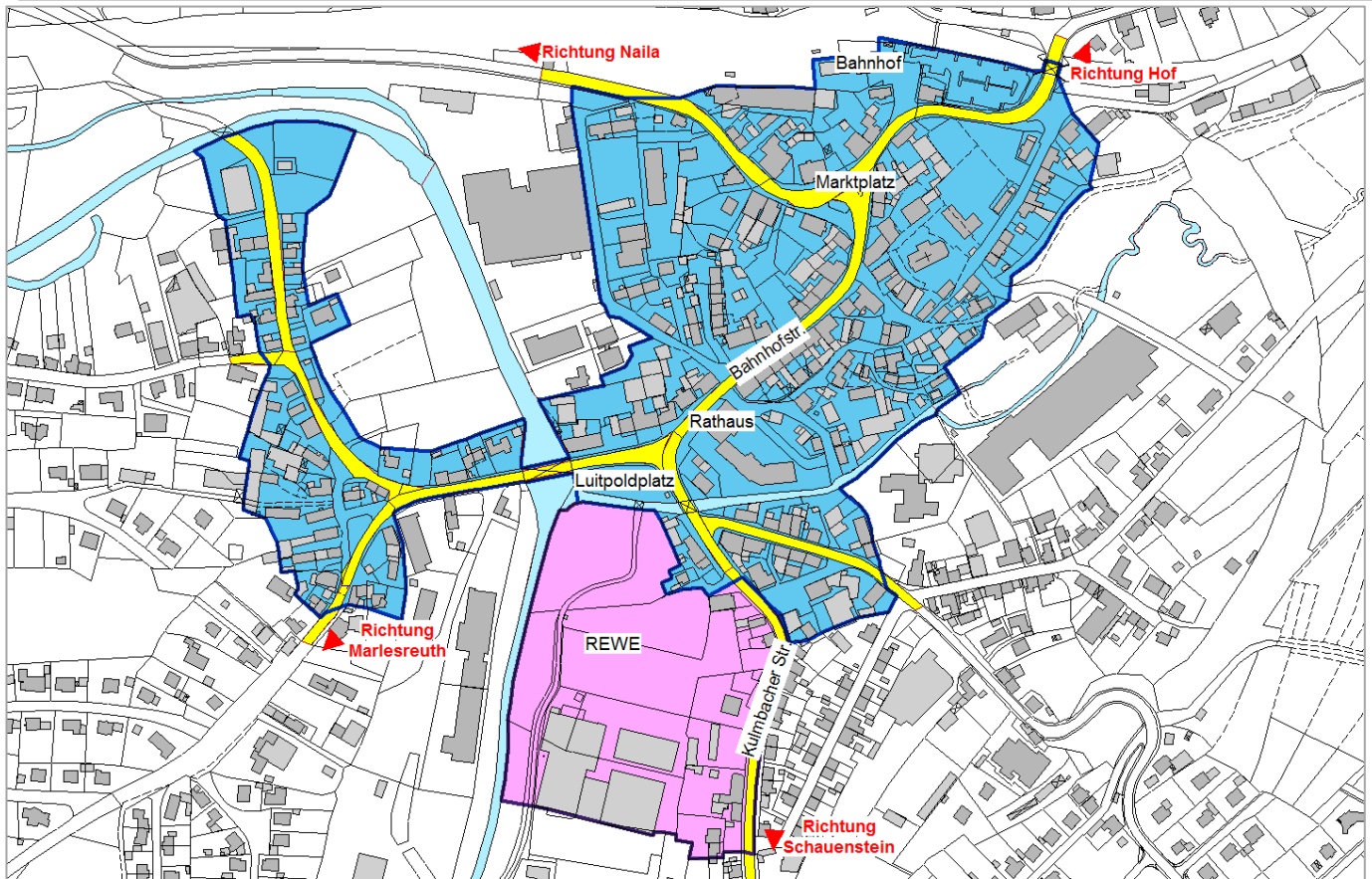
In allen drei Städten der Zukunftsallianz SSN+ sind diese vorhanden. Damit Sie selbst eine erste Einschätzung davon bekommen, ob Ihre Immobilie für das kommunale Förderprogramm oder die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Frage kommt, haben wir auf diesen beiden Seiten die Gebiete planerisch dargestellt. In Ausnahmefällen sind im Rahmen des kommunalen Förderprogramms auch Gebäude außerhalb dieser Gebiete möglich. Wichtige Voraussetzung für eine Ausnahme ist ein ortsbildprägender Charakter der Immobilien in „prominenter Lage“.

Für eine genauere Einschätzung ihrer Fördermöglichkeiten und der Lage ihrer Immobilie kontaktieren Sie bitte unser Team vom Stadtumbaumanagement.

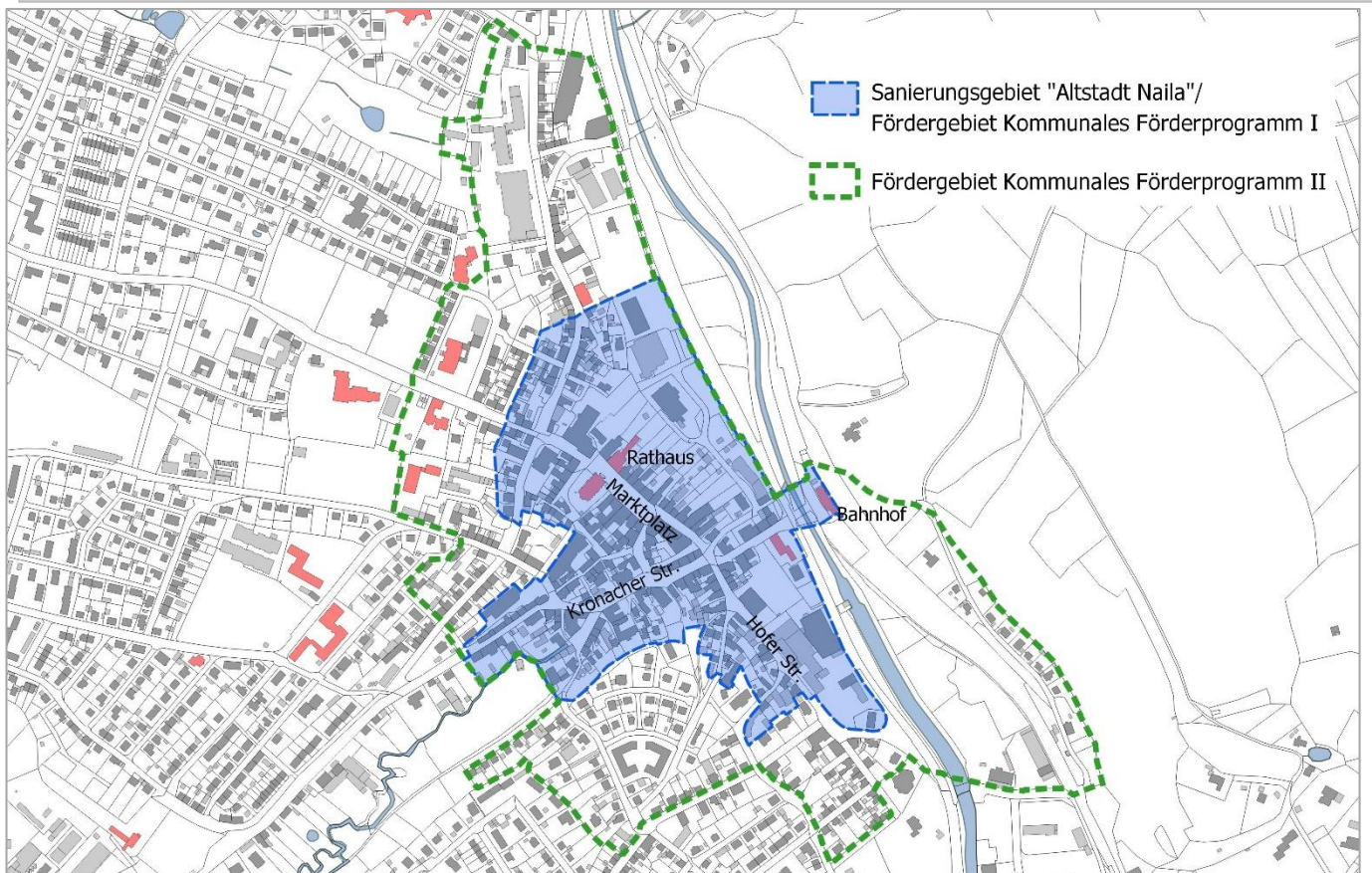
Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Schwarzenbach a. Wald



Sanierungsgebiete „Stadtkern I“ und „Stadtkern II“ in Selbitz



Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Naila



5. Städtebauförderung bei privaten Sanierungsmaßnahmen

Fördergegenstand

Bauliche sowie gestalterische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Grundlage

Städtebauförderung, Private Sanierungsmaßnahmen, Nr. 15 StBauFR

Fördergeber

Stadt Selbitz, Stadt Schwarzenbach a.Wald, Stadt Naila, Regierung von Oberfranken

Förderhöhe

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
- Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit der Kommune im Voraus

Ansprechpartner

Stadtumbaumanagement, Regierung von Oberfranken, Stadtverwaltungen



6. Energetische Erstberatung des Landkreises Hof

Das Thema „Energie“ ist heutzutage in aller Munde. Viele Ressourcen des Planeten sind endlich, Energiepreise steigen und im Bereich Immobilien besteht Nachholbedarf. Klimaschutz geht betrifft uns alle und viele würden gerne Energie sparen - auch aufgrund ihres Geldbeutels.

Energetisch richtig bauen und sanieren ist nicht so einfach. Die richtigen Entscheidungen müssen getroffen werden, damit sich eine Maßnahme dauerhaft als positiv erweist. Der Landkreis Hof bietet Ihnen hier ein exklusives Beratungsangebot zu folgenden Themen:

- Überblick über mögliche Einsparpotentiale
- Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Grundlegende Angaben zu konkreten Maßnahmen wie Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsanlage oder Wärmedämmung

Diese Beratung erfolgt für Sie wertneutral und kostenfrei. Beratungstermine sind sowohl telefonisch als auch direkt vor Ort möglich. Bei dieser Erstberatung kann Ihnen das Klimaschutzmanagement zudem lokale Energieberater bei Ihnen vor Ort nennen, die Sie bei der konkreten Planung und Umsetzung gewünschter Maßnahmen unterstützen können.

Klimaschutzmanager Bertram Dannhäuser

Raum 151

Schaumbergstraße 14, 95032 Hof

Tel. (09281) 57-524

bertram.dannhaeuser@landkreis-hof.de

7. Programme zur energetischen Sanierung

Es gibt zahlreiche Programme, die Initiativen in Bereich der energetischen Sanierung unterstützen. Aufgeteilt sind die Beschreibungen nach den Fördergebern:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude, **siehe 7.1.**
- Bayerische Programme, **siehe 7.2.**
- Finanzamt: Steuerliche Abschreibung, **siehe 7.3.**
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), **siehe 8.**

Weiterführende Informationen kann Herr Dannhäuser als Klimaschutzmanager des Landkreises Hof geben. **(siehe S.10)** Rufen Sie direkt an oder melden Sie sich beim Team des Stadtumbaumanagements. Wir vermitteln Ihnen gerne hilfreiche Kontakte und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite!

7.1. Bundesförderung für effiziente Gebäude

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) unterstützt Maßnahmen zur energetischen Verbesserung von Gebäuden. Dieses besteht aus drei Teilprogrammen:

1. BEG – Wohngebäude (BEG WG)

- Förderung von Neubau und Komplettisanierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus durch Zuschuss oder Kredit
- Start ab 01.07.2021 mit Abwicklung über KfW

2. BEG – Nichtwohngebäude (BEG NWG)

- Förderung von Neubau und Komplettisanierung von Nichtwohngebäuden zum Effizienzhaus durch Zuschuss oder Kredit
- Start ab 01.07.2021 mit Abwicklung über KfW

3. BEG – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Gefördert werden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden durch Zuschuss (ab 01.01.2021 via BAFA) oder Kredit (ab 01.07.2021 via KfW) in den Bereichen Gebäudehülle, Anlagentechnik, Heizungsanlagen und Heizungs-optimierung.

Der Fördersatz bei der Zuschuss-Variante beträgt zwischen 20%-35%. Durch den Austausch einer Ölheizung oder durch einen Innovationsbonus können sich Fördersätze nochmals erhöhen. Die Fachplanung und Baubegleitung wird mit 50% bezuschusst. Ein Energieeffizienzexperte muss bei Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik (außer Heizung) eingebunden werden.

Weitere Infos: www.bafa.de

7.2. 10.000-Häuser-Programm – PV-Speicher

Mit dem PV-SpeicherBonus wird die Errichtung von Stromspeicherkapazität in Verbindung einer PV-Anlage im selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhaus gefördert. Die Förderung orientiert sich an den Speicherkapazitäten: und beträgt zwischen 500€ und 3.200€.

Weitere Infos:

www.energieatlas.bayern.de/buerger/10000_haeuser_programm

7.3. Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

Das Bundesministerium für Finanzen unterstützt energetische Gebäudesanierungen privater Eigentümer bei selbstgenutztem Wohneigentum durch zusätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Gefördert wird z.B. Wärmedämmung, Erneuerung/Optimierung der Heizungsanlage, Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung sowie die fachliche Begleitung solcher Maßnahmen.

Einzelmaßnahmen sind zu 20% und fachliche Begleitung zu 50%, verteilt über 3 Jahre, abzugsfähig. Die maximale Fördersumme beträgt dabei 40.000€. Wohnung/Gebäude muss min. 10 Jahre alt sein. Fachunternehmen oder Energieberater müssen Maßnahme bestätigen. Parallelförderung mit anderen Programmen ist nicht möglich. **Für Details, siehe EStG §35c.**

Weitere Infos: www.bundesfinanzministerium.de

8. 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

Selbstverständlich hilft Ihnen auch das Stadtumbau-management gerne weiter und vermittelt Ihnen die richtigen Kontakte und Ansprechpartner.



Pixelio: Rainer Sturm

Programme der KfW – Wohneigentum und energetische Sanierung

1. KfW - Wohneigentumsprogramm - Kredit (Nr.124)

Hier geht es um die Förderung vom Kauf bzw. dem Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Gefördert wird durch die Vergabe von langfristigen, zinsgünstigen 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

2. KfW - Wohneigentumsprogramm - Kredit Genossenschaftsanteile (Nr.134)

Gefördert wird hier der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzte Genossenschaftswohnung. Der maximale Kreditbetrag beträgt dabei 50.000€ pro Vorhaben.

3. Baukindergeld – Zuschuss (Nr.424)

Für Familien mit Kindern oder Alleinerziehende gibt es 12.000€ Zuschuss pro Kind für den Bau oder Erwerb der eigenen vier Wände. Voraussetzung ist ein Haushaltseinkommen von max. 90.000€ (+15.000€ je weiterem Kind). Voraussetzung: Kaufvertrag/Baugenehmigung bis **31.03.2021**

4. Energieeffizient Bauen – Kredit (Nr.153)

Hier geht es um die Förderung beim Kauf oder Bau eines KfW-Effizienzhauses oder einer entsprechenden Eigentumswohnung sowie die Umwidmung unbeheizter Nicht-Wohngebäude. Hierfür sind zinsgünstige Darlehen bis 120.000€ mit Tilgungszuschuss bis 30.000€ erhältlich. Bestandteil der Förderung sind die Bau- und Baunebenkosten, Baubegleitung/Beratung/Planung oder Kaufpreis (ohne Grundstückskosten). **Wird ab 01.07.2021 durch neue Förderung BEG (siehe 7.1) ersetzt.**

5. Energieeffizient Sanieren – Kredit (Nr.151/152)

Gefördert wird Einzelmaßnahmen (Fenster austauschen, Dämmung, Heizungserneuerung, Lüftungsausbau etc.) sowie die energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhausstandard von Wohngebäuden. Auch der Kauf von saniertem Wohnraum ist förderfähig. Der Bauantrag bei den Gebäuden muss vor 01.02.2002 gestellt sein. Die max. Kreditsumme beträgt hier 120.000€ je Wohneinheit beim KfW-Effizienzhaus und bei Einzelmaßnahmen 50.000€. Tilgungszuschuss ist je nach Effizienzstandard (bis 48.000€) oder Einzelmaßnahme (bis 10.000€) möglich. **Wird ab 01.07.2021 durch neue Förderung BEG (siehe 7.1) ersetzt.**

6. Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Nr.430)

Mit einem Zuschuss bis 48.000€ je Wohnung werden die energetische Sanierung und der Kauf von energetisch saniertem Wohnraum gefördert (Bauantrag vor 01.02.2002). Gefördert wird die Komplettisanierung zum KfW-Effizienzhaus, Sanierung von Baudenkmälern und Umwidmung von Nicht-Wohngebäuden, auch zzgl. Baunebenkosten. Ein Experte für Energieeffizienz muss beteiligt sein. **Wird ab 01.07.2021 durch neue Förderung BEG (siehe 7.1) ersetzt.**

7. Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (Nr.431)

Hier wird eine professionelle Planung und Baubegleitung während der Sanierungsphase mit 50% der Kosten (max. 4.000€) gefördert (z.B. Detailplanung, Angebotsauswertung, Bewertung der Sanierung). Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieses Zuschusses ist die Kombination mit einem anderen KfW-Programm. **Wird ab 01.07.2021 durch neue Förderung BEG (siehe 7.1) ersetzt.**

8. Energieeffizient Sanieren - Ergänzungskredit (Nr.167)

Es wird die Umstellung von Heizungsanlagen (min. 2 Jahre alt) auf erneuerbare Energien gefördert. Der Kreditrahmen beträgt bis 50.000€ je Wohnung.

- Thermische Solarkollektoranlagen bis 40m² Bruttokollektorfläche
- Biomasseanlagen mit einer Nennwertleistung von 5kW bis 100 kW
- Wärmepumpen mit einer Nennwärmeleistung bis 100kW
- Gas-Brennwertheizungen in Kombination mit einer Heizung auf Basis erneuerbarer Energien

Bei Kauf von saniertem Wohnraum können die Anteils-kosten der neuen Heizungsanlage gefördert werden. Ergänzung zum Zuschuss BEG EM (siehe 7.1) möglich. **Wird ab 01.07.2021 durch neue Förderung BEG (siehe 7.1) ersetzt.**

9. 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 bis 34.300€ je Brennstoffzelle beantragt werden. Förderfähig ist die Brennstoffzelle, der Einbau, Vollwartungsvertrag bis 10 Jahre und ein Energieeffizienzexperte.

10. 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).

11. Ladestationen für Elektroautos – Wohngebäude Zuschuss (Nr.440)

Hier geht es um die Förderung des Kaufs und Installation von Ladestationen an privat genutzten Stellplätzen von Wohngebäuden. Pro Ladepunkt mit 11kW Ladeleistung besteht Aussicht auf einen Zuschuss von 900€.

Förderprogramme der KfW zu barrierefreiem Umbau finden Sie unter Punkt 12.2.

Exkurs: Energieberatung

Informationen über den Einsatz erneuerbarer Energien und Energiesparmöglichkeiten bietet neben der Energetischen Erstberatung des Landkreises Hof (Hr. Dannhäuser, siehe Punkt 6) auch diejenige der Verbraucherzentralen an. Ebenso wird die Beratung durch einen Energieberater vom Bundeswirtschaftsministerium finanziell unterstützt (Förderung: 60%; max. 800-1.100€). Somit entstehen Ratsuchenden nur geringe Kosten.



9. Bayerische Wohnungsbauprogramme

Mit diversen Förderprogrammen unterstützt der Freistaat Bayern den Wohnungsmarkt. Dabei geht es sowohl um die Schaffung von Wohneigentum als auch den Bau und die Modernisierung von zeitgemäßen Mietwohnungen. Mit Hilfe von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen soll privaten Bauherren unter die Arme gegriffen werden, um preisgünstigen und bedarfs-

gerechten Wohnraum zu schaffen. Dabei können zum Teil auch mehrere Programme (auch mit KfW) kombiniert in Anspruch genommen werden.

Das Stadtumbaumanagement sowie die Wohnraumförderungsstelle des Landratsamts können Ihnen hier weiterhelfen.

Programme des Bayerischen Staats zur Wohnraumförderung

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 300€/m² Wohnfläche möglich. Ebenso gibt es einen Mietzuschuss zum Ausgleich zwischen Erstvermietungsmiete und zumutbarer Miete. Einkommensstufen, Fehlbedarfsfinanzierung, Kostenobergrenzen und Belegungs- und Mietpreisbindungen müssen beachtet werden.

Förderung zur Eigenheimfinanzierung

Mit einem zinsgünstigen Darlehen werden der Bau und Ersterwerb (max. 30% der Kosten) sowie der Zweiterwerb (max. 40% der Kosten) 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 innerörtliche 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.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Das Modernisieren und Instandsetzen von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (min. 3 WE) wird mit einem zinsverbilligten 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€/m² Wohnfläche in Aussicht gestellt. 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.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Durch dieses Programm wird der Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum gefördert. Bis zu 1/3 der Gesamtkosten werden durch ein zinsgünstiges Darlehen unterstützt. Diese Förderung setzt bestimmte Einkommensgrenzen voraus.

WEG-Modernisierungsprogramm

Diese Förderung richtet sich an Wohneigentümergemeinschaften (min. 3 WE), die energetisch sanieren und barrierefrei umbauen möchten. Zinsgünstige Kredite bis zu 85% der förderfähigen Kosten werden in Aussicht gestellt. Bei energetischen Maßnahmen ist der Betrag bei 50.000€ (Einzelmaßnahme) bzw. 100.000€ (KfW-Effizienzhaus) gedeckelt. Hier ist ebenso ein Tilgungszuschuss bis zu 27,5% möglich. Beachtet werden müssen die technischen Anforderungen der KfW. Voraussetzung ist ebenso ein Gebäudealter von min. 15 Jahre.



Pixelio: Margot Kessler

Exkurs: Beratung zu Wohnraumförderung und Einkommensgrenzen

Herr Nelkel von der Wohnraumförderung des Landkreises Hof informiert zur Förderung bei Sanierung oder Schaffung von Wohnraum.

Bei der Bewertung der Förderfähigkeit und Förderhöhe werden verschiedene Faktoren herangezogen. Neben bestimmter Einkommensgrenzen (z.B. 1-Pers./ 2-Pers.-HH: netto 22.600€/ 34.500€) zählen hierbei z.B. die Kinderanzahl. Beim Baukindergeld und Eigenheimzulage sind die Werte etwas höher gesetzt.

Bernd Nelkel, Schaumberger Str. 14, Raum 202, 95032 Hof, Tel. (09281) 57-382; Bernd.Nelkel@landkreis-hof.de

10. Barrierefreies / Altersgerechtes Umbauen

Die barrierefreie und altersgerechte Anpassung von Wohnraum wird sowohl durch Programme der KfW als auch durch die bayerische Wohnraumförderung unter-

stützt. Zudem wird in Punkt 12 auf Finanzierungsmöglichkeiten seitens der Pflege- und Krankenkassen hingewiesen.

10.1. 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
- Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG

Fördergeber

Freistaat Bayern

Fördersatz

Zuschuss bis 10.000€ je Wohnung

Zielgruppe

- Senioren und Seniorinnen
- Menschen mit Behinderung

Voraussetzungen

- Lage unter Einkommensgrenze
- individuelle Berechnung des Einkommens unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren
- Prüfung des Bedarfes

Ansprechpartner

Stadtumbaumanagement, Landratsamt: Wohnraumförderungsstelle

10.2. 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€) Einzelmaßnahmen der Barrierereduzierung

- Zuschuss bis 12,5% (max. 6.250€) bei Standard „Altersgerechtes Haus“
- Einbruchschutz: 20% Zuschuss bis 1.000€ Investitionskosten, 10% Zuschuss darüber hinaus (max. 1.600€ Zuschuss)

Zielgruppe

- Senioren und Menschen mit Behinderung
- Eigentümer und Vermieter (altersunabhängig!)

Voraussetzungen

Vermieteter oder selbstgenutzter Wohnraum

Ansprechpartner

Stadtumbaumanagement, Landratsamt: Wohnraumförderungsstelle, KfW



11. 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.

Zielgruppe

Eigentümer denkmalgeschützter Immobilien

Voraussetzungen

- denkmalgeschützte Immobilie
- denkmalgerechte Sanierung

Ansprechpartner

Landratsamt Hof, Untere Denkmalschutzbehörde

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.

12. Sonstige finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten

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.





Pixelio: Bernd Kasper

Zusammenfassung

Grundsätzlich bestehen verschiedene finanzielle Programme und staatliche Unterstützungsmöglichkeiten für Bauherren, die Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen vornehmen wollen. Es muss allerdings zwischen Eigenbedarf und Mietwohnraum für Dritte differenziert werden.

Es gilt außerdem zu beachten, dass die Gewährung bestimmter Förderungen auch von der eigenen finanziellen Situation und der damit einhergehenden Leistungsfähigkeit der Bauherren abhängig ist. In dieser Kurzzusammenstellung potentieller Unterstützungsmöglichkeiten kann daher nur ein allgemeiner Überblick gegeben werden. Individuelle Einzelfallbetrachtungen hinsichtlich der Förderfähigkeit eines Vorhabens müssen sich stets der Prüfung der jeweiligen Fachstellen bzw. Fördergebern (z.B. KfW, Regierung von Oberfranken) unterziehen.

Zusammenfassend bestehen grundsätzlich folgende Fördermittel für konkrete Umbau- und Neubaumaßnahmen:

- Verschiedene zinsgünstige Darlehen durch die KfW Einkommensabhängige Unterstützung, z.B. Baudarlehen über Landesförderung (BayWoFG)
- Fördermöglichkeiten durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- Sonstige Unterstützungsmöglichkeiten (z.B. Pflegeversicherung, Eigenheimrente, Sozialamt)
- Kommunales Förderprogramm in der Zukunftallianz SSN+

Bei Fragen, Informationen, Anregungen wenden Sie sich bitte an unser Team vom Stadtumbau-Management.

Exkurs: Internetseiten mit Informationen zu Förderprogrammen

Diverse Programme der KfW: www.kfw.de

Wohnungsbauförderung in Bayern: www.stmb.bayern.de/wohnen

Förderungen des BAFA: www.bafa.de/

Regierung von Oberfranken: www.regierung.oberfranken.bayern.de/bauen/wohnungswesen

Beratung der Bayr. Architektenkammer: www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit

Bayr. Wohnungsbauprogramm BayernLabo: bayernlabo.de

Bayr. Landesamt für Denkmalpflege: www.blfd.bayern.de

Verbraucherzentrale Bundesverband: www.baufoerderer.de

Energieagentur Oberfranken: www.energieagentur-oberfranken.de

Förderprogramme und deren Rahmenbedingungen ändern sich laufend.
Deswegen kann keine Gewähr auf Vollständigkeit und Aktualität gegeben werden!

Bei Interesse und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Stadtumbaumanagement SSN+

0151 / 6515 2965 ▫ ssnplus@planwerk.de
www.ssn-plus.de

Stadt Naila

Frank Stumpf - Erster Bürgermeister
Marktplatz 12
95119 Naila
Tel. (0 9282) 680 ▫ mail@naila.de
www.naila.de

Stadt Selbitz

Stefan Busch - Erster Bürgermeister
Bahnhofstr. 2
95152 Selbitz
Tel.: (0 92 80) 600 ▫ post@selbitz.de
www.selbitz.de

Stadt Schwarzenbach a.Wald

Reiner Feulner - Erster Bürgermeister
Frankenwaldstraße 16
95131 Schwarzenbach a.Wald
Tel. (0 9289) 500 ▫ info@schwarzenbach-wald.de
www.schwarzenbach-wald.de

Gestaltung und Redaktion: PLANWERK Stadtentwicklung
Stand: März 2021

Zukunftsallianz SSN+
Selbitz – Schwarzenbach a.Wald – Naila
www.ssn-plus.de



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
aus Bundes-, Landes- und
Gemeinschaftsmitteln



Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr