



# Unterstützung privater Gebäudesanierungen mit der Städtebauförderung

Leitfaden für Gemeinden





Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum und müssen deshalb jede Möglichkeit nutzen, um Wohnraum zu schaffen. Die Sanierung bestehender Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag. Mit der Städtebauförderung unterstützen wir seit über fünf Jahrzehnten erfolgreich private Eigentümer dabei, ihre Gebäude zu sanieren. Auch jungen Familien greifen wir mit der Städtebauförderung unter die Arme, damit sie leerstehende Gebäude im Ort kaufen und herrichten können.

Gerade die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltungen vor Ort sind wichtige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die Städtebauförderung. Sie motivieren, beraten und begleiten private Bauherren bei ihren Vorhaben und erklären ihnen die Fördermöglichkeiten. Sie helfen dabei, dass der Gebäudebestand in unseren Stadt- und Ortskernen saniert wird und so neuer Wohnraum entsteht.

Dieser Leitfaden unterstützt Sie bei Ihrer Arbeit. Er informiert über die Angebote der Städtebauförderung bei privaten Sanierungsvorhaben. Durch knappe Anleitungen erfahren Sie, wie Sie Schritt für Schritt vorgehen können.

Ich danke Ihnen für Ihr Engagement und Ihren Einsatz. Lassen Sie uns gemeinsam den Gebäudebestand ertüchtigen, Wohnraum schaffen und gleichzeitig einen Beitrag zum Flächensparen leisten.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Bernreiter', written in a cursive style.

Ihr Christian Bernreiter  
Bayerischer Staatsminister  
für Wohnen, Bau und Verkehr

## Privates Engagement unterstützen

Mit diesem Leitfaden informieren wir die bayerischen Gemeinden über die Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung zur Unterstützung privater Investitionen.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestands in Bayern ist in privater Hand. Städtebauliche Erneuerung braucht private Investitionen, um in der Breite erfolgreich zu wirken. Um dringend benötigten Wohnraum im Gebäudebestand zu schaffen, ist privates Engagement unabdingbar.

# Kommunales Förderprogramm

Ein Kommunales Förderprogramm ermöglicht die einfache und unbürokratische Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen. Die Gemeinde gewährt einen pauschalen Zuschuss von 30 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich. Drei Voraussetzungen sind durch die Gemeinde zu erfüllen:

1. Die Gemeinde beschließt eine gemeindliche Richtlinie zum Kommunalen Förderprogramm. Darin ist u.a. geregelt, welche Ausgaben zuwendungsfähig sind und ob es eine Deckelung des Zuschusses gibt.
2. Sie erstellt eine Gestaltungsfibel, die verbindliche Gestaltungsvorgaben für die Projekte macht, die von Zuschüssen des Kommunalen Förderprogramms profitieren.
3. Zuschüsse aus einem Kommunalen Förderprogramm können nur für Vorhaben gewährt werden, die innerhalb eines Erneuerungsgebiets der Städtebauförderung liegen (Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet, Soziale Stadt-Gebiet).

## Was kann bezuschusst werden?

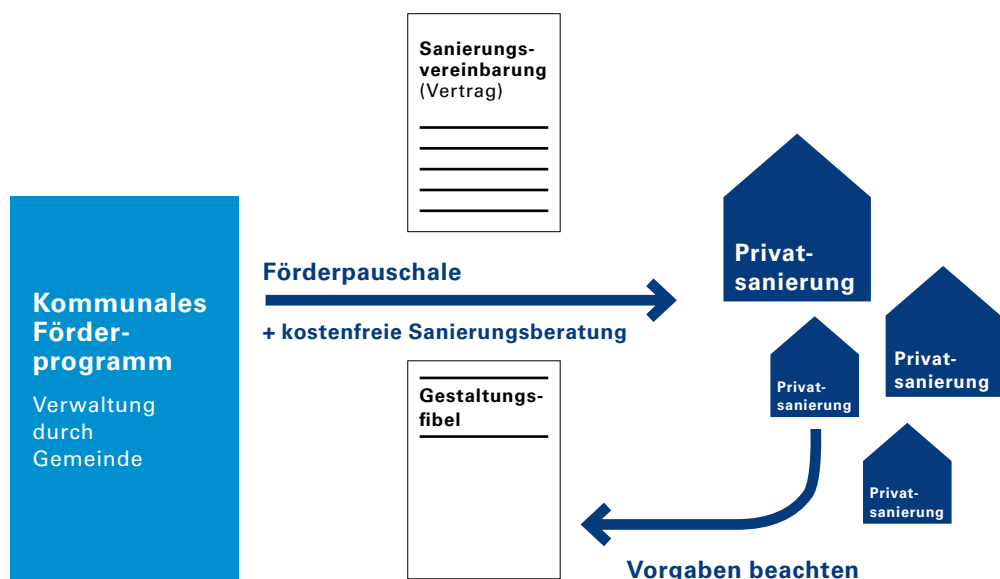
Kommunale Förderprogramme werden in erster Linie für die Sanierung der Gebäudehülle eingesetzt. Darunter fallen die Erneuerung von Dach, Fassaden, Fenstern und Außentüren. Daneben haben sich die Programme auch für die Verbesserung des Wohnumfeldes, beispielsweise durch Hofbegrünungen und die Neugestaltung von Einfriedungen bewährt. Zudem können Dach- und Fassadenbegrünungen, Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und Verbesserungen an öffentlich zugänglichen Geschäftsflächen bezuschusst werden.

Neu ist, dass auch die umfassende Sanierung leerstehender Gebäude aus einem Kommunalen Förderprogramm bezuschusst werden kann, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern wie etwa die Änderung des Grundrisses oder die Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen.

So funktioniert die unbürokratische Förderung privater Sanierungsprojekte mit einem Kommunalen Förderprogramm.

**Staatliche Finanzhilfen der Städtebauförderung**

**gemeindlicher Eigenanteil**



## Ein neues Kommunales Förderprogramm

Sie möchten erstmalig ein Kommunales Förderprogramm in Ihrer Gemeinde anbieten. So gehen Sie vor:

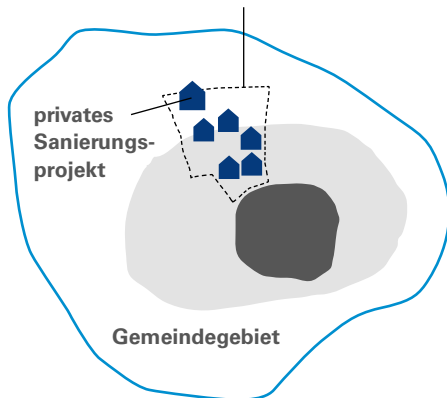
1. Sprechen Sie mit der für Sie zuständigen Regierung (Sachgebiet 34) und lassen Sie sich umfassend über die Fördermöglichkeiten für private Gebäudesanierungen beraten.
2. Erarbeiten Sie einen Vorschlag für eine gemeindliche Richtlinie zum Kommunalen Förderprogramm. Richtlinien anderer Gemeinden können Ihnen als Beispiel dienen.
3. Stimmen Sie den Richtlinienentwurf mit der Regierung ab.
4. Wenn es in Ihrer Gemeinde noch keine Gestaltungsfibel gibt, können Sie nach Rücksprache mit der Regierung für die Erarbeitung der Gestaltungsfibel eine Förderung beantragen.
5. Wenn Sie in Ihrer Gemeinde noch keine kostenfreie Gestaltungsberatung anbieten, können Sie nach Rücksprache mit der Regierung dafür eine Förderung beantragen.
6. Informieren Sie Ihren Gemeinderat und bitten um einen Billigungsbeschluss zur Einrichtung eines Kommunalen Förderprogramms, zur Erstellung einer Gestaltungsfibel und zur Einführung einer kostenfreien Gestaltungsberatung.
7. Machen Sie Werbung für Ihr neues Kommunales Förderprogramm. Sie können dafür in Rücksprache mit der Regierung den Musterflyer des Bauministeriums verwenden. Die grafische Anpassung und der Druck des Flyers können bezuschusst werden.

## Ein bestehendes Programm erweitern

Sie haben in Ihrer Gemeinde bereits ein Kommunales Förderprogramm und möchten die Fördermöglichkeiten erweitern. So gehen Sie vor:

1. Sprechen Sie mit der für Sie zuständigen Regierung (Sachgebiet 34) und lassen Sie sich umfassend über die neuen Fördermöglichkeiten im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms beraten.
2. Erarbeiten Sie einen Vorschlag zur Ergänzung Ihrer gemeindlichen Richtlinie zum Kommunalen Förderprogramm und stimmen Sie diesen mit der Regierung ab.
3. Prüfen Sie in regelmäßigen Abständen bestehende Verträge mit Ihrem Sanierungsarchitekten. Wenn Sie noch keine kostenfreie Gestaltungsberatung anbieten, können Sie nach Rücksprache mit der Regierung dafür eine Förderung beantragen.
4. Informieren Sie Ihren Gemeinderat und bitten um einen Billigungsbeschluss zur Erweiterung des Kommunalen Förderprogramms und ggf. zur Aktualisierung der Gestaltungsfibel und zur Fort-/Einführung einer kostenfreien Gestaltungsberatung.
5. Machen Sie Werbung für die erweiterten Fördermöglichkeiten Ihres Kommunalen Förderprogramms. Sie können dafür in Rücksprache mit der Regierung den Musterflyer des Bauministeriums verwenden. Die grafische Anpassung und der Druck des Flyers können bezuschusst werden.

Erneuerungsgebiet der Städtebauförderung  
(z. B. Sanierungsgebiet)



Zuschüsse aus einem Kommunalen Förderprogramm gibt es nur für Projekte, die in einem Erneuerungsgebiet der Städtebauförderung liegen.



## Maßgeschneiderte Kombiförderung

Wenn private Bauherrschaften auch Fördermittel aus anderen Programmen (Denkmalförderung, KfW-Förderung, Wohnraumförderung etc.) erhalten können, scheiden die pauschalen Zuschüsse des Kommunalen Förderprogramms aus. In diesem Fall kann das Vorhaben mit einer maßgeschneiderten Kombiförderung unterstützt werden.

## Ermittlung des Förderhöchstbetrags

Sie möchten ein privates Sanierungsprojekt bestmöglich mit einer maßgeschneiderten Kombiförderung unterstützen. So gehen Sie vor:

1. Erstellen Sie gemeinsam mit der privaten Bauherrschaft eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Vorhaben. Verwenden Sie dafür das Formular „Antrag auf Kostenerstattung“, das unter der Internetadresse [www.staedtebaufoerderung.bayern.de/foerderregeln](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de/foerderregeln) abgerufen werden kann.
2. Die voraussichtlichen Kosten des Vorhabens werden in das Formular ebenso eingetragen wie die geplanten Finanzierungsbeiträge. Dazu gehören Zuwendungen anderer Fördergeber (Denkmalförderung, KfW-Förderung, Wohnraumförderung etc.), Eigenmittel der Bauherrschaft und Bankdarlehen. Ebenfalls berücksichtigt werden jährliche Erträge und Aufwendungen; das sind Mieteinnahmen und Aufwendungen für Abschreibung, Verwaltung und Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis. Im Ergebnis wird der höchstmögliche Förderbetrag der Städtebauförderung ermittelt.
3. Entscheiden Sie über die Höhe des Förderbetrags. Berücksichtigen Sie dabei die Höhe des gemeindlichen Eigenanteils. Der höchstmögliche Förderbetrag muss nicht zwingend ausgeschöpft werden.
4. Beantragen Sie die Förderung des Vorhabens als Einzelmaßnahme bei der Regierung.
5. Schließen Sie eine Sanierungsvereinbarung mit der privaten Bauherrschaft ab, in der die Weitergabe der Fördermittel und einzuhaltende Vorgaben an die gestalterische Qualität geregelt werden.



## Fehlende Investitionsbereitschaft?

Wirtschaftliche Unwägbarkeiten oder bautechnische Schwierigkeiten verhindern häufig, dass ein leerstehendes Gebäude saniert wird. So werden Sie handlungsfähig:

1. Lassen Sie als Gemeinde mit dem Einverständnis des privaten Eigentümers oder der Eigentümerin eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes erstellen. Dafür gibt es Zuschüsse der Städtebauförderung. Häufig hilft eine solche Studie, Investitionsrisiken besser beurteilen zu können und Eignerinnen oder Eigner zur Sanierung zu ermutigen.
2. Erwerben Sie das Gebäude, wenn sich die Eignerin oder der Eigner wirtschaftlich nicht in der Lage sieht, es zu sanieren. Für die Kosten des Zwischenerwerbs gibt es Zuschüsse der Städtebauförderung.
3. Beseitigen Sie bauliche Investitionshemmnisse (z. B. Fundamentunterfangung, Trockenlegung, Fassadensicherung etc.) mit Unterstützung der Städtebauförderung.
4. Veräußern Sie das Gebäude zur weiteren Sanierung an Private. Erzielte Erlöse werden mit den Aufwendungen für den Erwerb und die Beseitigung von Investitionshemmnissen verrechnet.

## Schon gewusst?

Die **kostenfreie Sanierungsberatung** ist für private Bauherrschaften ein echter Türöffner. Die Gemeinde beauftragt dafür **Sanierungsarchitekten**, die potentielle Bauherrschaften über die Fördermöglichkeiten und die Gestaltungsvorgaben der Gemeinde beraten. Das ist ein bürgernaher Service, der keine Personalkapazitäten der Gemeinde bindet. Auftraggeber ist die Gemeinde. Die Erstberatung von Bauherrschaften ist für diese kostenfrei. Für diese Beratungsleistung gibt es Zuschüsse der Städtebauförderung.

Eine **Gestaltungsfibel** informiert Bauherrschaften über die lokale Bautradition und gibt ihnen Hinweise für die Gestaltung ihres Vorhabens. Damit kann gewährleistet werden, dass sich Sanierungsvorhaben gut in das Ortsbild einfügen. Für die Erstellung oder Fortschreibung einer Gestaltungsfibel gibt es Zuschüsse der Städtebauförderung. In Regionen mit ähnlicher baukultureller Tradition kann es sinnvoll sein, gemeinsam mit Nachbargemeinden eine gemeinsame Gestaltungsfibel zu erstellen. Das spart Geld und Arbeit.

---

Herausgeber  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Referat Öffentlichkeitsarbeit  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Redaktion  
Referat Städtebauförderung im Bayerischen Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

Gestaltung  
ISAR 3 Büro für Kommunikation

Bilder  
© Stadt Nördlingen (Titel)  
© Wohnbau Stadt Coburg GmbH/Anette Vogel (Außenseite links)  
© Stadt Bad Windsheim (Innenseite rechts)  
© Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
(alle anderen Abbildungen)

Druck  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Bestellung  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)



November 2022

---

#### Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

---

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren? BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



# Ihre Ansprechpartner

## **Regierung von Oberbayern**

Sachgebiet-34.1@reg-ob.bayern.de  
Sachgebiet-34.2@reg-ob.bayern.de

## **Regierung von Niederbayern**

Staedtebaufoerderung@reg-nb.bayern.de

## **Regierung der Oberpfalz**

Sachgebiet-34@reg-opf.bayern.de

## **Regierung von Oberfranken**

Staedtebaufoerderung@reg-ofr.bayern.de

## **Regierung von Mittelfranken**

Staedtebau@reg-mfr.bayern.de

## **Regierung von Unterfranken**

Staedtebau@reg-ufr.bayern.de

## **Regierung von Schwaben**

Staedtebaufoerderung@reg-schw.bayern.de

Die Regierungen beraten auch zu den Förderprogrammen der Wohnraumförderung.

So kann für private Gebäudesanierungen eine individuelle Finanzierungslösung entwickelt werden.

