



Isny Allgäu



Baden-Württemberg  
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

## Stadterneuerung „Westlich des Stadtovals“ in Isny im Allgäu

# Fördermöglichkeiten für Private

### I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten

Zuwendungsfähig sind **Gesamtmodernisierungen** von Wohneinheiten (z.B. Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), also bauliche und energetische Maßnahmen, die im Rahmen einer umfassenden Modernisierung dafür sorgen, dass die Wohneinheit auf einen **zeitgemäßen Stand** gebracht wird, so dass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und die Wohneinheit in diesem Zeitraum **zweckmäßig genutzt** werden kann.

Ebenfalls zuwendungsfähig sind **Restmodernisierungen** von Wohneinheiten, also bauliche und energetische Maßnahmen an bereits teilweise sanierten Wohneinheiten, die dafür sorgen, dass Restmängel beseitigt werden und die Wohneinheit auf einen **zeitgemäßen Stand** gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und die Wohneinheit in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

**Nicht zuwendungsfähig** ist die Modernisierung von Wohneinheiten zur **gewerblichen Nutzung** (z.B. Büro, Ferienwohnung, u.a.).

### II. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

Zuwendungsfähig sind bauliche und energetische Maßnahmen, die zur **Neuschaffung** abgeschlossener Wohneinheiten in privaten Bestandsgebäuden dienen (z.B. Umnutzung oder Dachgeschossausbau). Die neugeschaffenen Wohneinheiten müssen so hergestellt werden, dass eine zeitgemäße und zweckmäßige Nutzung in den nächsten ca. 30 Jahren gewährleistet ist und in dem entsprechenden Zeitraum keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind.

**Nicht zuwendungsfähig** ist die Neuschaffung von Wohneinheiten zur **gewerblichen Nutzung** (z.B. Büro, Ferienwohnung, u.a.).

### III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude

Als gewerbliche Nutzung werden ausschließlich **Einzelhandel und Gastronomie** zur Belebung der Innenstadt als zuwendungsfähig festgelegt. Dienstleistungen und andere gewerblichen Nutzungen sind nicht zuwendungsfähig.

Zuwendungsfähig sind **Gesamtmodernisierungen** von gewerblich genutzten Gebäuden, also bauliche und energetische Maßnahmen, die im Rahmen einer umfassenden Modernisierung dafür sorgen, dass das Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und das Gebäude in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

Ebenfalls zuwendungsfähig sind **Restmodernisierungen** von gewerblich genutzten Gebäuden, also bauliche und energetische Maßnahmen an bereits teilweise sanierten Gebäuden, die dafür sorgen, dass Restmissestände behoben werden und das Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und das Gebäude in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

## IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden

Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu dienen, ein **Bestandsgebäude untergeordnet zu erweitern** (z.B. Aufstockung, Anbau). Eine untergeordnete Erweiterung liegt nur dann vor, wenn der Anbau weniger als 50 % der Kubatur und gleichzeitig weniger als 50 % der Nutzfläche des ursprünglichen Bestandsgebäudes ausmacht.

## V. Gebäudeabbrüche

Zuwendungsfähig sind **Gebäudeabbrüche** im Sanierungsgebiet, sofern der Grundstückseigentümer sich vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, entstehende Baulücken innerhalb einer festgesetzten Frist im Sinne einer **flächensparsamen Nachverdichtung neu zu bebauen**. Die Neubebauung ist mit der Stadt vorabzustimmen.

## VI. Allgemeine Fördervoraussetzungen:

- Die geförderte Maßnahme muss den **Sanierungszielen** der Stadt entsprechen.
- Es müssen noch **Förder- und Haushaltsmittel** zur Verfügung stehen.
- Wenn mit Bezug auf ein Gebäude mehrere der oben genannten Fördertatbestände zutreffen, können die entsprechenden **Zuschüsse kombiniert** werden. Durch die untergeordnete Erweiterung eines Bestandsgebäudes geschaffene Wohn- oder Gewerbeeinheiten nach Ziffer IV werden jedoch nicht zusätzlich als neugeschaffene Wohneinheiten in Bestandsgebäuden nach Ziffer II bezuschusst.
- Maßnahmen nach Ziffer I bis IV sind nur zuwendungsfähig, wenn die entsprechende Einheit bzw. das entsprechende Gebäude nach Durchführung der Maßnahme über eine adäquate **Wärmedämmung** verfügt und ggf. bestehende Ölheizungen und Nachtspeicheröfen durch **zukunftsfähige Heiz-Alternativen** ersetzt wurden.
- Vor Vergabe der Bauleistungen oder Einkauf von Material für Maßnahmen nach Ziffer I bis IV muss zwischen Eigentümer und Stadt eine **Modernisierungsvereinbarung** abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu werden die fachmännisch erstellte Gesamtkostenschätzung eines bauvorlageberechtigten Planers nach DIN 276 oder gültige Handwerkerangebote für alle beteiligten Gewerke benötigt.
- Vor Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen muss zwischen Eigentümer und Stadt ein **Ordnungsmaßnahmenvertrag** abgeschlossen werden, in dem Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, etc. festgelegt werden. Hierzu muss der Eigentümer drei vergleichbare gültige Abbruchangebote verschiedener Abbruchunternehmen bei der Stadt vorlegen.
- Ein Verstoß gegen **geltende Gesetzte** (z.B. GEG, EwärmeG, KSG BW, BauGB, LBO, DSchG BW, etc.) im Zusammenhang mit der Durchführung der geförderten Maßnahme führt zum Verlust der gewährten Fördermittel. Bereits ausbezahlte Zuschüsse müssen durch den Eigentümer erstattet werden.
- Die **Außengestaltung** des Gebäudes ist mit der Stadt bzw. der KE **abzustimmen**. Nach außen wirksame bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden.

## **VII. Höhe der Zuschüsse:**

### **I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten**

#### **a. Gesamtmodernisierung bestehender Wohneinheiten**

Fördersatz: 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 15.000 € je Wohneinheit

#### **b. Restmodernisierung bestehender Wohneinheiten:**

Fördersatz: 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 10.000 € je Wohneinheit

### **II. Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden:**

Fördersatz: 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 15.000 € je Wohneinheit

### **III. Modernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude**

#### **a. Gesamtmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude:**

Fördersatz: 5 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 10.000 € je gewerblich genutztem Bestandsgebäude

Wenn ein Gebäude nur in Teilen gewerblich genutzt wird, ist die gewerblich und sonstig genutzte Fläche nach m<sup>2</sup> aufzuteilen und die entsprechenden Fördersätze und Deckelbeträge gelten für den jeweiligen Flächenanteil.

#### **b. Restmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude:**

Fördersatz: 5 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 10.000 € je gewerblich genutztem Bestandsgebäude

Wenn ein Gebäude nur in Teilen gewerblich genutzt wird, ist die gewerblich und sonstig genutzte Fläche nach m<sup>2</sup> aufzuteilen und die entsprechenden Fördersätze und Deckelbeträge gelten für den jeweiligen Flächenanteil.

### **IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden**

#### **a. Erweiterung von Wohngebäuden**

Fördersatz: 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 15.000 € je neu geschaffener Wohneinheit

#### **b. Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude**

Fördersatz: 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 15.000 € je neu geschaffener Gewerbeeinheit

### **V. Gebäudeabbrüche**

#### **a. Gebäudeabbruch mit anschließender Bebauung zu Wohnzwecken**

Fördersatz: 80 % des günstigsten Vergleichsangebots  
Deckelbetrag: max. 25.000 €

#### **b. Gebäudeabbruch mit anschließender Bebauung zu sonstigen Zwecken**

Fördersatz: 50 % des günstigsten Vergleichsangebots  
Deckelbetrag: max. 15.000 €

**Es gilt eine generelle Zuschussobergrenze von 50.000 € pro Gebäude.  
Der Stadtrat behält sich vor, abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.**

## VIII. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Modernisierungskosten, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können ggf. gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) **erhöht steuerlich abgesetzt** werden:

- § 7h EStG (bei vermieteten oder betrieblich genutzten Wohnungen / Gebäuden):  
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der von der Stadt bescheinigten Kosten.
- § 10f EStG (bei Eigennutzung zu Wohnzwecken):  
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten.

Einzelheiten hierzu sind vom Eigentümer mit seinem Steuerberater oder dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Voraussetzung für die Ausstellung einer entsprechenden Steuerbescheinigung durch die Stadt ist der Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** zwischen Stadt und Eigentümer vor Beauftragung der steuerlich geltend zu machenden Leistungen.

Aufwendungen für die Neuschaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bestandsgebäuden und für die Erweiterung von Bestandsgebäuden werden nicht steuerlich bescheinigt.

## IX. Abrechnung

Die Abrechnung der Fördermittel erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige **Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise** darzulegen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden.

**Eigenleistungen** werden in Höhe des Mindestlohns nach der jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde und bis max. 15 % der berücksichtigungsfähigen Fremdleistungskosten anerkannt. Voraussetzung ist die vollständige Buchführung der erbrachten Eigenleistung.

Gebäuderestwerte werden im Zusammenhang mit der Förderung von Abbruchvorhaben nicht erstattet. Die Auszahlung des Abbruchzuschusses erfolgt zu 50 % nach vollständiger Freilegung des Grundstücks und zu 50 % nach bezugsfertiger Herstellung der vereinbarten Neubebauung.

Die Auszahlung der gewährten Fördermittel für neugeschaffene Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt erst nach Nachweis des Erstbezuges.

Ist der Eigentümer mit Blick auf das geförderte Vorhaben vorsteuerabzugsberechtigt, werden nur Nettokosten gefördert.

Der Eigentümer ist verpflichtet, sämtliche weiteren für das bezuschusste Vorhaben in Anspruch genommenen **Förderungen anderer Stellen** gegenüber der Stadt und der KE auf eigene Initiative baldmöglichst offenzulegen.

Ggf. in Anspruch genommene **Zuschüsse und Tilgungszuschüsse anderer Stellen** (z.B. Heizungszuschuss BAFA) werden von den berücksichtigungsfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung **abgezogen**.

**Zinsvergünstigte Darlehen und Kredite** anderer Stellen (z.B. KfW) sind mit der Städtebauförderung **kompatibel** und haben keine Auswirkung auf die Höhe des gewährten Zuschusses.

## Beispiele für förderfähige Maßnahmenbestandteile von Gesamt- und Restmodernisierungen:

- Dachdämmung
- Dämmung der Außenwände
- energetisch bedingter Fenstertausch
- Austausch der Heizung zugunsten einer zukunftsfähigen Heizungsform
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Trockenbaumaßnahmen zur Verbesserung von Wohnungszuschnitten
- Neuverputz und Neuanstrich der Fassade
- Malerarbeiten an den Innenwänden
- Austausch der Bodenbeläge
- Planungsleistungen (Architekt, Energieberater)
- etc.

## Nicht förderfähig sind insbesondere:

- Teilmodernisierungen (z.B. einzelne Gewerke)
- Luxusmodernisierungen
- Ausstattung und Möblierung
- Einbauküchen
- Maßnahmen an Außen- oder Freianlagen
- Lampen und Leuchtmittel
- Wiederverwertbares Werkzeug
- Smart-Home-Ausstattung

## Ansprechpartner



Isny Allgäu

---

Andrea Käser  
Bauleitplanung & Bauordnung  
T +49 7562 984-151 | [andrea.kaeser@isny.de](mailto:andrea.kaeser@isny.de)  
Stadtverwaltung Isny | Wassertorstraße 1-3 | 88316 Isny im Allgäu

**LB≡BW Immobilien**  
Kommunalentwicklung GmbH

### Sanierungsberatung:

Monika Endras  
Projektleiterin | Senior Expertin  
T +49 731 602896-23 | [monika.endras@lbbw-im.de](mailto:monika.endras@lbbw-im.de)  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) | | Engelbergstraße 12 | 89077 Ulm