



# FörderFibel

## Altstadt Obernburg

Informationen zu den kommunalen  
Förderprogrammen:

- Außengestaltung von Haus und Hof
- Aufwertung von Geschäftsflächen



*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

die Innenstädte sind das pulsierende Herz unserer Kommunen. Schmucke Wohnhäuser in verwinkelten Gassen, prächtige Türme & Tore, kleinteilige Ladengeschäfte, Gaststätten, Hotels und Kultureinrichtungen prägen das unverwechselbare Bild unserer historischen Altstadt in Obernburg. Rund um die Römerstraße ist unser gesellschaftlicher Mittelpunkt.

Gerade die Stadtzentren befinden sich inmitten eines tiefgreifenden Wandels – dieser Trend macht auch bei uns nicht Halt. Leerstände oder Gebäude in schlechtem Zustand sind sichtbare Zeichen.

**Gemeinsam haben wir es in der Hand, diesen Wandel zu gestalten.** Stärken wir unsere malerische Altstadt als lebendiges Zentrum für die Bürgerinnen und Bürger und Gäste unserer Stadt.

Aus diesem Grund bietet die Stadt Obernburg, zusammen mit der Regierung von Unterfranken, zwei Förderprogramme an:

**1. Kommunales Förderprogramm – Außengestaltung**

Ziel ist es, Eigentümer\*innen bei Baumaßnahmen rund um die Außengestaltung von Haus und Hof zu fördern.

**2. Kommunales Geschäftsflächenprogramm**

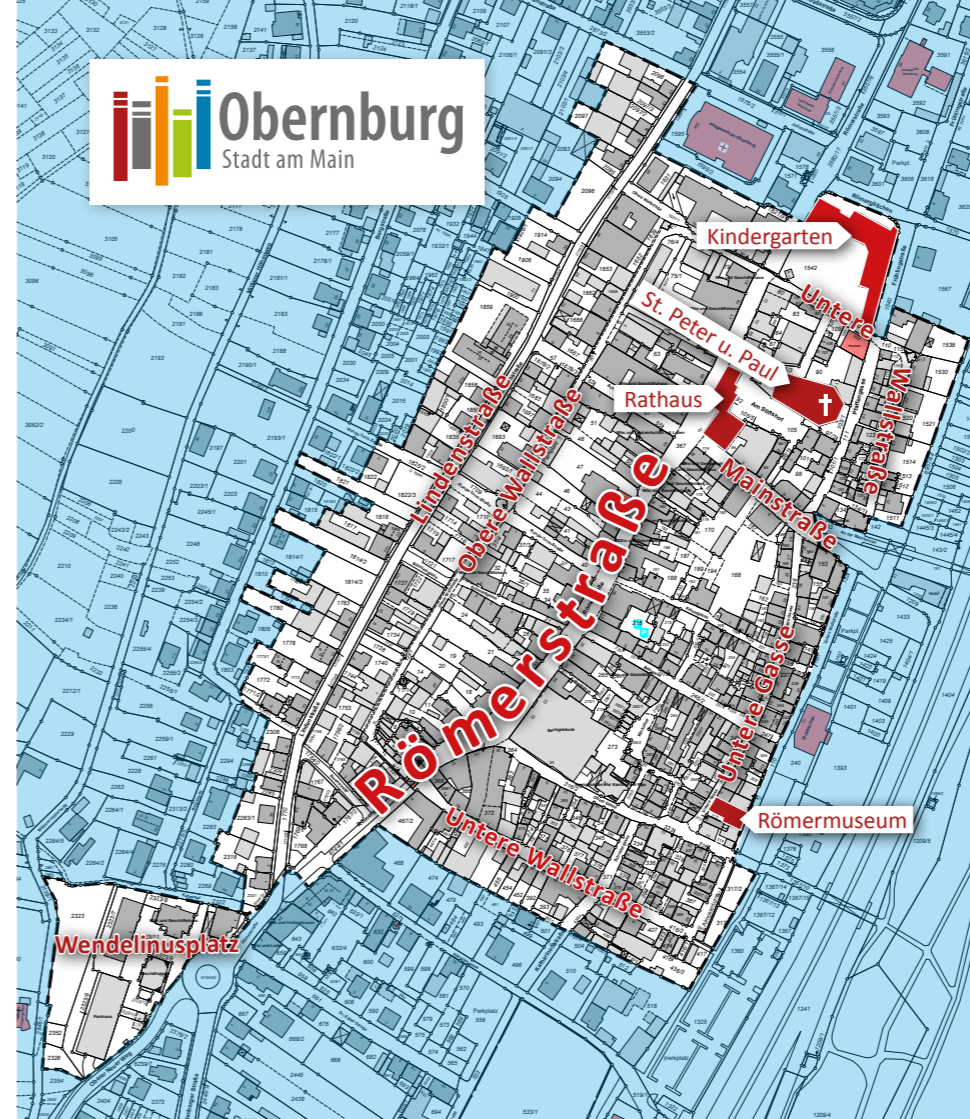
Ziel ist es, Eigentümer\*innen oder Mieter\*innen bei Maßnahmen zur Aufwertung von Geschäftsflächen im Erdgeschoss zu unterstützen.

In dieser Broschüre sind die wichtigsten Informationen zusammengefasst. Zusätzlich finden Sie auf Seite 10 weitere Fördermöglichkeiten außerhalb der hier vorgestellten Programme.

**Nutzen Sie die Fördermöglichkeiten. Wir unterstützen Sie gerne. Gemeinsam bringen wir Obernburg voran!**

Ihr Bürgermeister

*Dietmar Flügel*  
Dietmar Fieger



# Das Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“

Die beiden kommunalen Förderprogramme der Stadt Obernburg beziehen sich ausschließlich auf das nebenstehend abgebildete Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“.

**Hinweise:**

In diesem Sanierungsgebiet gilt die **Baugestaltungssatzung** der Stadt Obernburg. Diese regelt z.B. die Gestaltung von Fassaden, Dächern, Fenstern und Werbeanlagen.

Außerdem sind die **denkmalschutzrechtlichen Vorgaben** des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) einzuhalten (Ensemble „Altstadt Obernburg“, diverse Einzeldenkmäler).

# 1. Kommunales Förderprogramm

## 1. Außengestaltung



Außengestaltung von Haus und Hof

### Ziel des Förderprogramms:

Unterstützung von Baumaßnahmen rund um die **Außengestaltung** von Haus und Hof, die zum **Erhalt** und einer positiven **stadtgestalterischen Entwicklung** der Altstadt beitragen.

### Zielgruppe:

**Eigentümer\*innen** (privat oder gewerblich)

### Sanierungsgebiet:

Altstadt **Obernburg** (siehe Planskizze Seite 3)

### Art der Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungsmaßnahmen rund um Haus und Hof, z.B.:

- Fassadenerneuerung/-anstrich (ohne Dämmung)
- Holzfenster und -türen
- Dachsanierung (inkl. Dämmung)
- Tore und Hofflächen

### Förderhöhe:

Ab 5.000 € Maßnahmekosten brutto

**bis zu 30%** der förderfähigen Handwerker- bzw. Materialkosten  
(**max. 10.000 € Förderung**)

Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

**Beide Förderprogramme können – je nach geplanten Maßnahmen – auch gleichzeitig in Anspruch genommen werden.**



Das Förderprogramm unterstützt Eigentümer\*innen bei Baumaßnahmen rund um die Außengestaltung von Haus und Hof, die zum Erhalt und einer positiven stadtgestalterischen Entwicklung der Altstadt beitragen.

# 2. Kommunales Geschäftsflächenprogramm



Geschäftsflächen im Erdgeschoss

## Ziel des Förderprogramms:

**Aufwertung von Geschäftsflächen**, um den Einzelhandels- und Gastronomiestandort in der Altstadt Obernburg attraktiver zu gestalten.

## Zielgruppe:

**Eigentümer\*innen** (privat oder gewerblich) oder **Mieter\*innen** von Geschäftsflächen im Erdgeschoss.

## Sanierungsgebiet:

**Altstadt Obernburg** (siehe Planskizze Seite 3)

## Art der Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung bestehender **Geschäftsflächen im Erdgeschoss** (einschließlich Neben- und Lagerräume), z.B.:

- Fußbodenerneuerung
- Maler-/Tapezierarbeiten
- Toilettenanlagensanierung
- Sanierung Elektroinstallation
- Umbauten zur Herstellung der Barrierefreiheit

## Förderhöhe:

Ab 3.000 € Maßnahmekosten brutto

**bis zu 30%** der förderfähigen Handwerker- bzw. Materialkosten  
**(max. 10.000 € Förderung)**

Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

**Beide Förderprogramme können – je nach geplanten Maßnahmen – auch gleichzeitig in Anspruch genommen werden.**



Das Förderprogramm soll **Besitzer\*innen und Mieter\*innen** von Geschäftsflächen im Einzelhandel, der Gastronomie, im Handwerk und aus dem Dienstleistungsbereich dabei unterstützen, ihre Geschäftsräume aufzuwerten. So wird der Standort Altstadt Obernburg gestärkt.

Förderfähig sind Renovierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zur Aufwertung bestehender Geschäftsflächen in Erdgeschosslage.



# Wichtige Hinweise



Das gewünschte Fördervorhaben sollte vorab mit dem Bauamt der Stadt Obernburg besprochen werden. Wir beraten Sie gerne zu notwendigen Genehmigungen und der Förderung.

- **Anträge** sind bitte schriftlich **vor Auftragsvergabe und Maßnahmenbeginn** beim Bauamt einzureichen.
- **Bewilligung** durch die Stadt Obernburg und **Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen** müssen **innerhalb des Kalenderjahres** erfolgen.
- Erfolgt der Antrag vor der Verabschiedung des städtischen Haushalts (i.d.R. Mai eines jeden Jahres), wird gewöhnlich eine **vorzeitige Baufreigabe** erteilt. Die Mittel können erst nach Verabschiedung des städtischen Haushalts, der Bereitstellung durch die Regierung und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ausgezahlt werden.
- Es besteht **kein gesetzlicher Anspruch** auf Förderung. Fördermittel können nur in der im Haushalt vorgesehenen Höhe verausgabt werden. Daher gilt das **Windhundprinzip** (d. h. nach Eingangsdatum des vollständigen Förderantrags).
- **Eigenleistungen** (d. h. Vergütung von Personenstunden) sind **nicht förderfähig**.
- Es müssen **vergleichbare Angebote von Firmen** eingeholt werden:
  - bis 5.000 € pro Gewerk: 2 Angebote
  - ab 5.000 € pro Gewerk: 3 Angebote
- Beim kommunalen Förderprogramm zur Außengestaltung sollte eine kostenfreie **Sanierungsberatung** durch den Sanierungsberater der Stadt Obernburg erfolgen. Diese bitte beim Bauamt anfragen.

## Denkmalschutz und baurechtliche Fragestellungen:

Sofern bauliche **Änderungen an einem Baudenkmal** oder einem **Gebäude** im Ensemble „Altstadt Obernburg“ oder im **Boden** durchgeführt werden sollen, sind diese vorab durch das Landratsamt Miltenberg zu **genehmigen** (Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).

Im Fall einer **Nutzungsänderung** oder der Installation einer **Werbeanlage** ist ein **Bauantrag** zu stellen und ebenfalls durch das Landratsamt genehmigen zu lassen. Die Vorlage aller notwendigen **Genehmigungen** ist **Voraussetzung für eine Förderung**.

## Voraussetzungen:

- Das Gebäude liegt innerhalb des **Sanierungsgebiets** „Altstadt Obernburg“.
  - Ich bin **Eigentümer\*in** einer **Immobilie**.
- und/oder*
- Ich bin **Eigentümer\*in oder Mieter\*in** (mit Einverständnis des / der Eigentümers\*in) einer **Geschäftsfläche** im Erdgeschoss.
  - Es wurde **noch kein Auftrag** erteilt und die Baumaßnahme wurde **noch nicht begonnen**.
  - Eine **Erstberatung** mit dem Bauamt der Stadt Obernburg hat stattgefunden.
  - Die geplanten Sanierungsmaßnahmen entsprechen der **Baugestaltungssatzung** der Stadt Obernburg.
  - Eine **Baugenehmigung** bzw. eine **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes** liegen vor (sofern benötigt).
  - Vergleichbare Angebote** (bis 5.000 €: 2 Angebote; ab 5.000 €: 3 Angebote) liegen vor.
  - Eine **Fotodokumentation** vor Beginn der Maßnahmen (Ist-Zustand bei Beantragung) ist erfolgt und beim Bauamt eingereicht.
  - Alle Sanierungsmaßnahmen sind **schriftlich** beantragt und die notwendigen Planungsunterlagen **vollständig** beim Bauamt der Stadt Obernburg eingereicht.

## Umsetzung:

- Schriftliche Zusage (Förderbescheid)** durch die Stadt Obernburg liegt vor.
- Die Baumaßnahmen werden **innerhalb des laufenden Kalenderjahres der Bewilligung** umgesetzt.
- Der formlose **Antrag auf Auszahlung** ist schriftlich und mit Nachweisen (Fotos, Zahlungsbestätigungen) beim Bauamt der Stadt Obernburg einzureichen.

# Checkliste



Hier finden Sie eine Checkliste zum Erhalt der Förderung.

# Weitere Fördermöglichkeiten



Ihre Bank berät Sie gerne bei der Nutzung von Fördermöglichkeiten der KfW Bankengruppe oder der LfA Förderbank Bayern.

Neben den beiden Förderprogrammen der Stadt Obernburg und der Regierung von Unterfranken gibt es zahlreiche weitere Fördermöglichkeiten **für Privatpersonen und Gewerbetreibende**, die sich **auch** auf Bereiche **außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“** beziehen können:

## Förderdatenbank des Bundes

Mit der Förderdatenbank des Bundes gibt die Bundesregierung im Internet einen umfassenden Überblick über die Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union: [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)

## Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können Zuschüsse gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich u. a. nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls.

[www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer](http://www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer)

## KfW Bankengruppe

Die KfW Bankengruppe bietet eine Vielzahl von Förderangeboten für gewerbliche Unternehmen, aber auch für Privatpersonen.

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

## LfA Förderbank Bayern

Die LfA Förderbank Bayern bietet eine Reihe von zinsgünstigen Darlehen.

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

Das Förderangebot der LfA umfasst für Unternehmen und Selbstständige u. a. die Bereiche Gründung (Startkredite), Wachstum, Innovation (Entwicklung neuer Technologien), Energie & Umwelt und Stabilisierung (Schieflagen gegensteuern).



Neben den beiden Förderprogrammen der Stadt Obernburg gibt es zahlreiche weitere Fördermöglichkeiten **für Privatpersonen und Gewerbetreibende**, die sich auch auf Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“ beziehen können.

# Steuerliche Aspekte



Die Hinweise auf dieser Seite stellen keine steuerrechtliche Beratung dar. Bitte wenden Sie sich an Ihren Steuerberater. Die Angaben sind ohne Gewähr.

## Was ist steuerlich abschreibbar?

§§ 7h, 7i, 10f, 10g und 11b Einkommenssteuergesetz (EStG) legen fest:

- Kosten für den Erhalt, die Sanierung und Modernisierung von historischen Gebäuden und Gebäuden in Sanierungsgebieten können nach dem Einkommensteuergesetz begünstigt werden.
- Bei Eigennutzung des Gebäudes besteht die Möglichkeit, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu 90% (10 Jahre lang 9%), bei Vermietung zu 100% (8 Jahre lang 9% und 4 Jahre zu 7%) abzuschreiben.

## Was wird steuerlich begünstigt und was nicht?

### Begünstigt werden:

- Kosten zur Erhaltung des Gebäudes oder zu einer sinnvollen Nutzung des Gebäudes.
- Kosten für Sanierung und Modernisierung, sofern das betroffene Gebäude entweder im Sanierungsgebiet liegt oder als Einzelbaudenkmal geführt wird und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt.

### Nicht begünstigt wird:

- Der Abriss oder ein kompletter Neubau von Gebäuden.

## Wie ist das Vorgehen?

1. Für Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Stadt Obernburg und / oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg in Verbindung zu setzen.
2. Es ist notwendig, eine Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Obernburg abzuschließen. Gewährte Zuschüsse aus dem kommunalen Förderprogramm oder dem Geschäftsflächenförderprogramm sind in Abzug zu bringen.
3. Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch die Stadt Obernburg oder die untere Denkmalschutzbehörde ausgestellt.

## Beispielrechnung Eigentümer\*innen

Eigennutzer\*innen von Wohnimmobilien schreiben 90% des Sanierungsanteils über 10 Jahren ab.

- Zu versteuerndes Jahreseinkommen: 45.000 €
- Investition von 300.000 € in ein Haus im Sanierungsgebiet
  - Kaufpreis: 100.000 €
  - Sanierungsmaßnahmen: 200.000 €
- 9% der Kosten für Sanierungsmaßnahmen können als Sonderausgaben in der Steuererklärung über einen Zeitraum von 10 Jahren geltend gemacht werden (18.000 € / Jahr).

Steuervorteil für Käufer\*innen über 10 Jahre:

**75.991 €**

(Festgesetzte ESt. ohne Kirchensteuer)

## Beispielrechnung Kapitalanleger\*innen

Sanierungskosten in einem Sanierungsgebiet oder von Baudenkmalern sind steuerlich als Abschreibung absetzbar.

- Zu versteuerndes Jahreseinkommen: 45.000 €
- Investition von 300.000 € in ein Haus im Sanierungsgebiet
  - Kaufpreis: 100.000 €
  - Sanierungsmaßnahmen: 200.000 €
- 9% p.a. im 1. bis 8. Jahr
- 7% p.a. im 9. bis 12. Jahr (100% der Sanierungskosten sind in 12 Jahren abschreibungsfähig.)

Steuervorteil für Investor\*innen über 12 Jahre:

**90.824 €**

(Festgesetzte ESt. + Solidaritätszuschlag)



Diese Beispielrechnungen erstellte ETL AUDITAX Steuerberatungsgesellschaft mbH Obernburg. Angaben ohne Gewähr.

# Kontakte & Infos

## Impressum

Herausgeber:



Konzeption:



Gestaltung:



Fotos:

Anna Hornstein, Ingo Janek, Holger Leue

Stand: Dezember 2021



Stadt Obernburg a.Main  
Bauamt  
Römerstr. 62-64  
63785 Obernburg a.Main

☎ 06022 6191-44  
✉ [bauamt@obernburg.de](mailto:bauamt@obernburg.de)  
🌐 [www.obernburg.de/foerderung](http://www.obernburg.de/foerderung)

## Links

Anträge kommunale Förderprogramme  
& Baugestaltungssatzung Stadt Obernburg:  
[www.obernburg.de/foerderung](http://www.obernburg.de/foerderung)

Denkmalschutz:



[www.landkreis-miltenberg.de](http://www.landkreis-miltenberg.de)



Die zuständigen Mitarbeiter\*innen der Stadt Obernburg beantworten Ihre Fragen gerne und unterstützen Sie bei der Antragstellung.  
Gemeinsam bringen wir Obernburg voran!



