

Stadt Großbottwar

Werkschau Großbottwar am 21.02.2026

Sanierung im Altbau - Energetische Sanierung von Wohngebäuden

Referentinnen: Sophia Savignano Ungerer und Isabel Menner



Agenda



	Begrüßung
1	Einstieg
2	Sanierung innerhalb des Sanierungsgebietes
	Aktueller Sachstand zum Sanierungsgebiet
	Fördermöglichkeiten & Ablauf
	Beispiel Sanierung
3	Sanierung außerhalb des Sanierungsgebietes
	Fördermöglichkeiten & Ablauf
	Beispiel Sanierung
4	Rückfragen & Abschluss

1

Einstieg

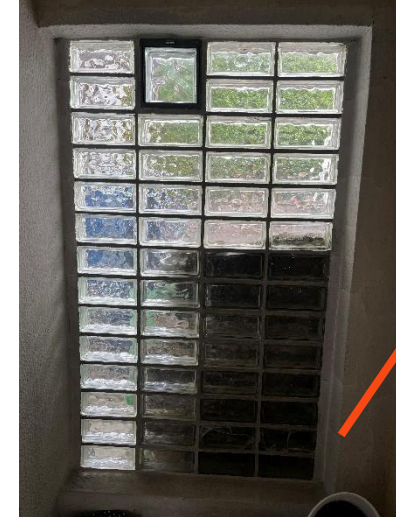
Sanierungsbedarf im Altbau



Fassade mit
Holzfaserplatten
&
Holzfenster von
1960



Ungedämmtes
Dach



Glasbausteine



Ungedämmte
Kellerdecke



Ölheizung
von 1990

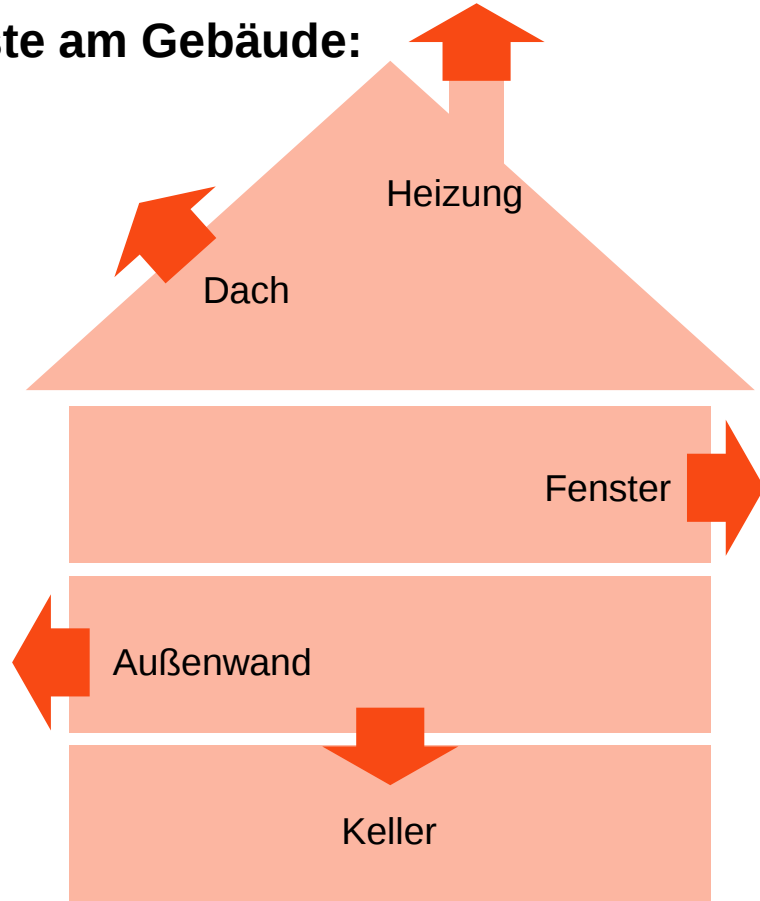


Eingangstür
aus Holz

Beispielfotos
(Quelle: WHS, 2025)

Verluste und Sanierungsmaßnahmen

Verluste am Gebäude:



Maßnahmen zur Verbesserung:

- ✓ **Fassade mit Dämmung** z. B. Mineralwolle und dezentraler Lüftungsanlage
 - ✓ **Dach mit Aufsparrendämmung** z. B. Steinwolle
 - ✓ **3-fach verglaste Fenster**
 - ✓ **Kellerdeckendämmung** z. B. Polyurethan
 - ✓ **Wärmepumpe** und Fußbodenheizung
- **Wertsteigerung, langfristige Kosteneinsparung, Verbessertes Raumklima, weniger Energieverbrauch**

* Menge an Verlusten je nach Gebäudeart/-größe/-komplexität

Sanierungspflichten

Folgende Pflichten gibt es unter anderem zu beachten:

Bei Dachsanierung:

Seit 01.01.23 gilt die Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg

Bei Fassadenerneuerung:

Sobald eine Fassadenseite zu mehr als 10 % saniert wird, folgt die Einhaltung der Mindestanforderung an den U-Wert (Kennwert für die Wärmedämmung) nach Anlage 7 im Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Prüfung ob Lüftungsanlage notwendig

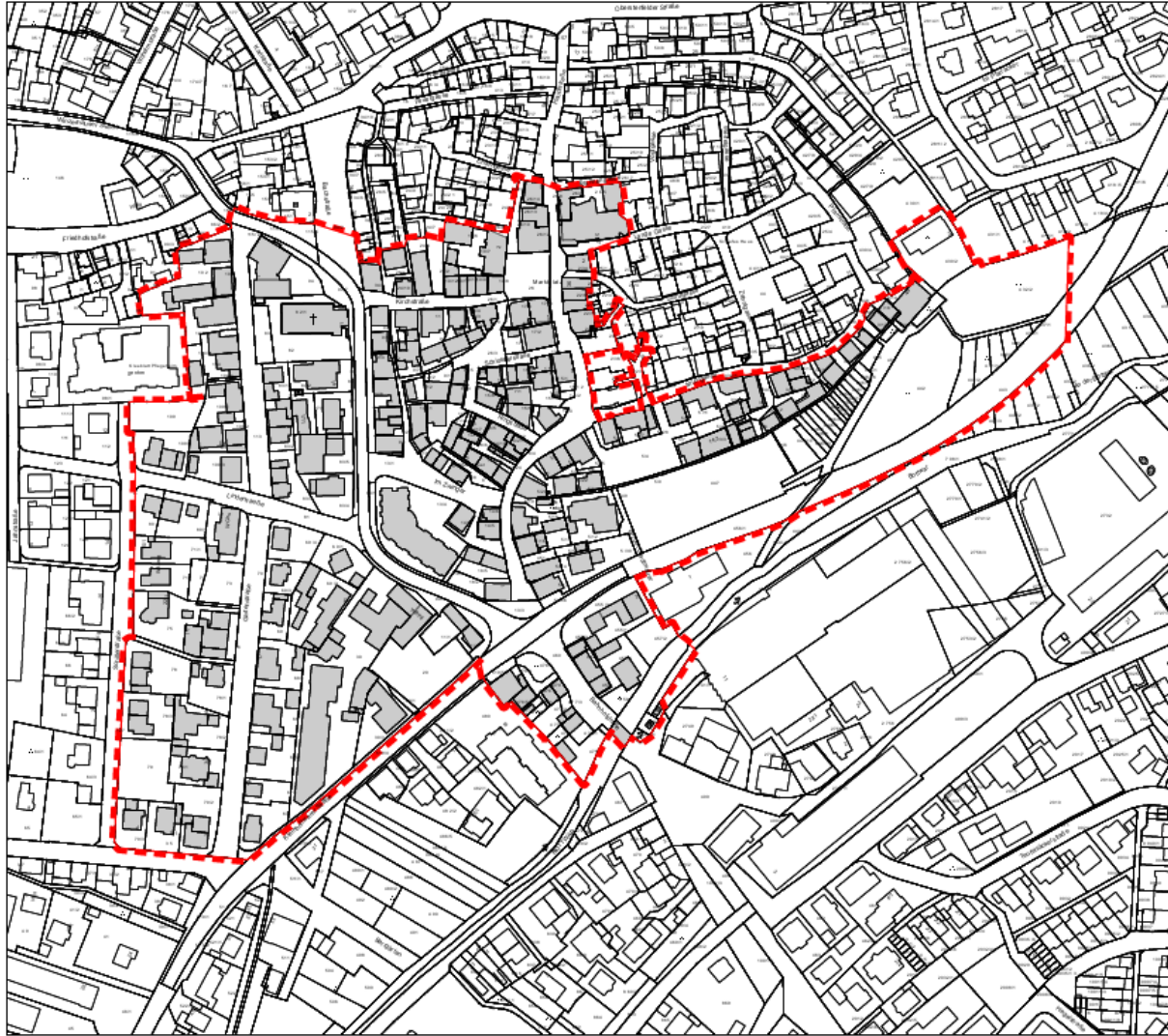
Beim Hauskauf:

- Dämmung der obersten Geschossdecke oder Dach
- Dämmung wasserführender Leitungen in unbeheizten Räumen
- Austausch alter Heizungsanlagen – gilt bei Konstanttemperaturkessel über 30 Jahre alt

2

Sanierung innerhalb des Sanierungsgebietes

Aktuelle Abgrenzung Sanierungsgebiet „Stadtmitte IV“

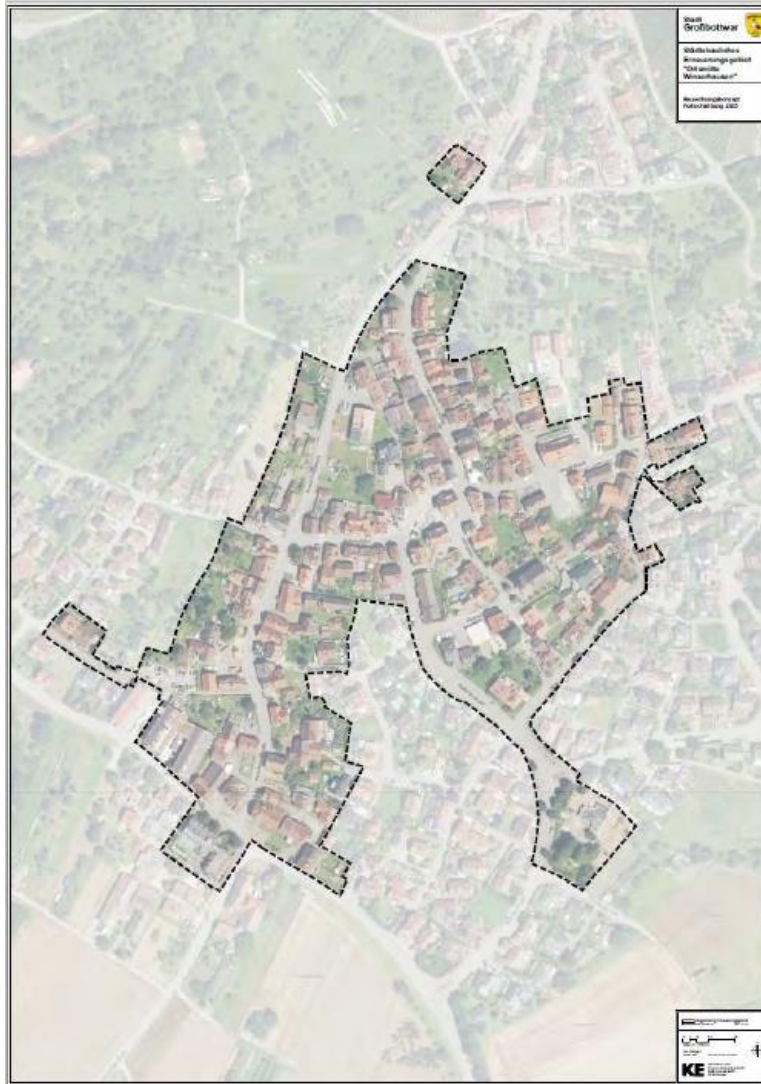


Gebietsabgrenzung (ca. 10 ha)



virtueller
Rundgang

Aktuelle Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Winzerhausen“



Gebietsabgrenzung (ca. 10,4 ha)

- Bewilligungszeitraum läuft bis zum 30.04.26
- → Gebiet ist in Abrechnung

Bereits umgesetzte private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtmitte IV“



Kirchstraße 9, vorher
(Quelle: WHS, 2024)



Gartenstraße 7, vorher
(Quelle: WHS, 2024)



Kirchstraße 4, vorher
(Quelle: WHS, 2023)



Kirchstraße 9, nachher
(Quelle: WHS, 2024)



Gartenstraße 7, nachher
(Quelle: WHS, 2025)

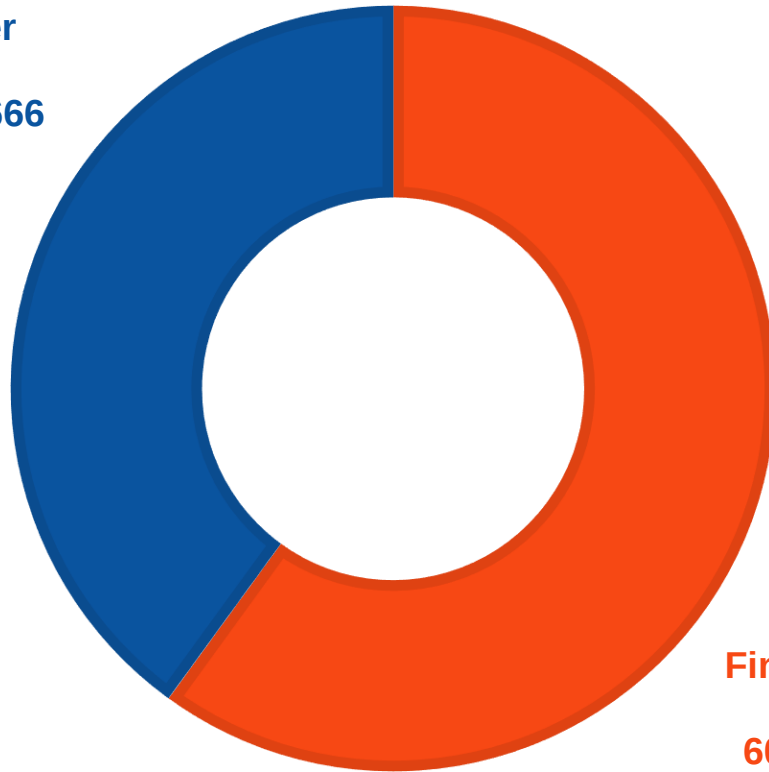


Kirchstraße 4, nachher
(Quelle: WHS, 2023)

Aktueller Sachstand Sanierungsgebiet „Stadtmitte IV“

Förderrahmen = 2.666.666 Mio. €

**Kommunaler
Eigenanteil**
40 % - 1.066.666
Mio. €



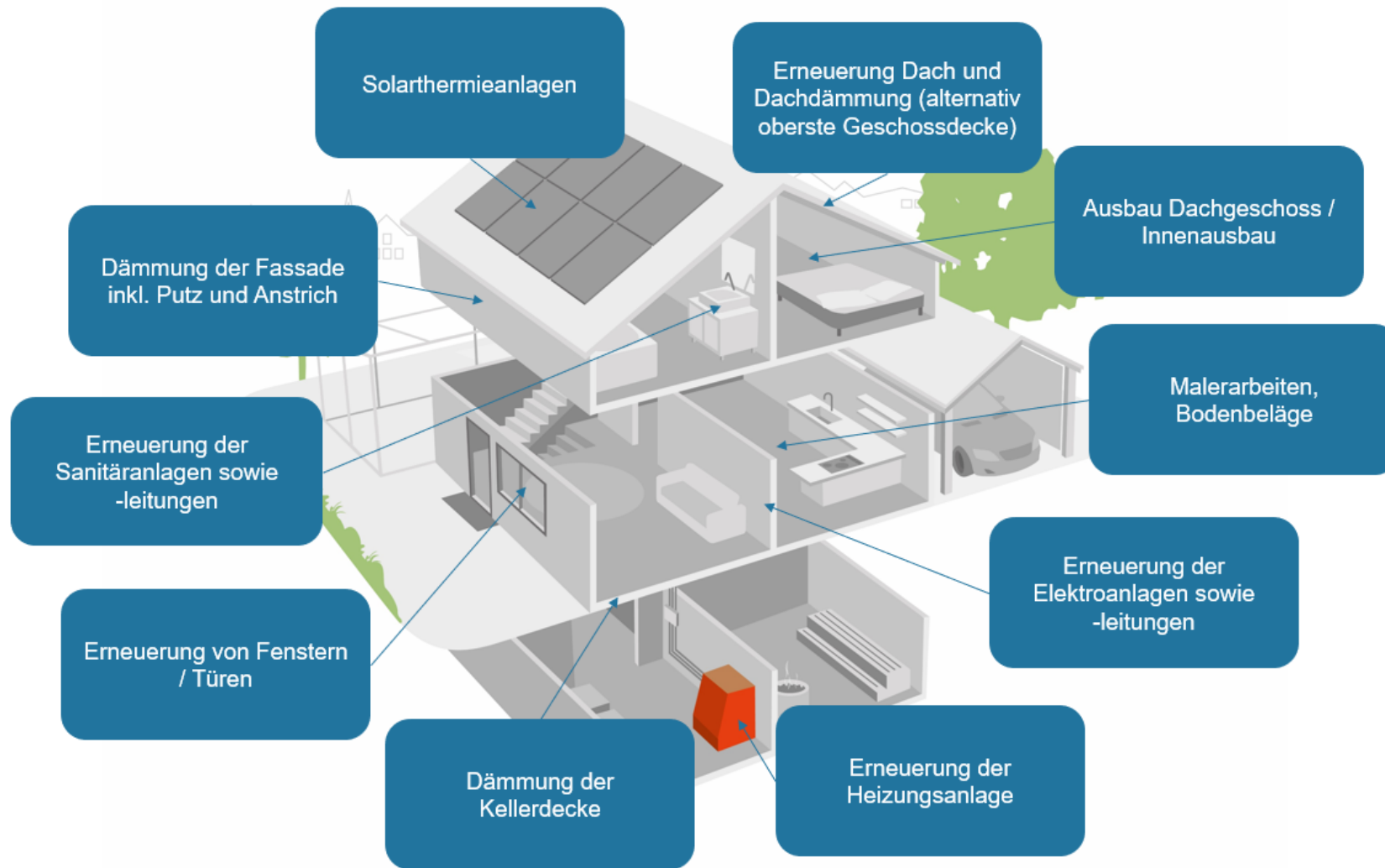
**Finanzhilfe Bund /
Land**
60 % - 1.600.000
Mio. €

- Mittel für **städtische und private** Maßnahmen einsetzbar
- Unterschiedliche **Fördersätze je Maßnahmenart**
- Spielregeln: **Städtebauförderungsrichtlinien**
- Förderung im **Landessanierungsprogramm**
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2021 bis **30.04.2030** → Verlängerung ist möglich
- Erhöhung des Förderrahmens ist weiterhin möglich

2

Sanierung innerhalb des Sanierungsgebietes **Fördermöglichkeiten & Ablauf**

Welche Maßnahmen werden gefördert?



Förderfähig sind:

- (1) **Modernisierung** und Instandsetzung von Gebäuden
- (2) **Abbruch** von Gebäuden (mit anschließender Neubebauung)

Was ist von der Förderung ausgeschlossen?

- Reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Außenanlagen
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden / werden

Wichtig:

- Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn ein **Modernisierungsvertrag** abgeschlossen wurde.
- Die Maßnahme muss **umfassend** sein – Einzelmaßnahmen wie z. B. nur Fenstertausch sind ausgeschlossen

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

- Die Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien und die Fördergrundsätze der Stadt
- **Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**
 - Max. Förderung von **30 %** der förderfähigen Kosten
 - Bei denkmalgeschützten Gebäuden erhöhter Zuschuss **35 %**
- **Abbruch von Gebäuden**
 - Max. Förderung von **80 %** der förderfähigen Kosten bei anschließendem Neubau
 - Max. Förderung von **50 %** der förderfähigen Kosten ohne anschließenden Neubau



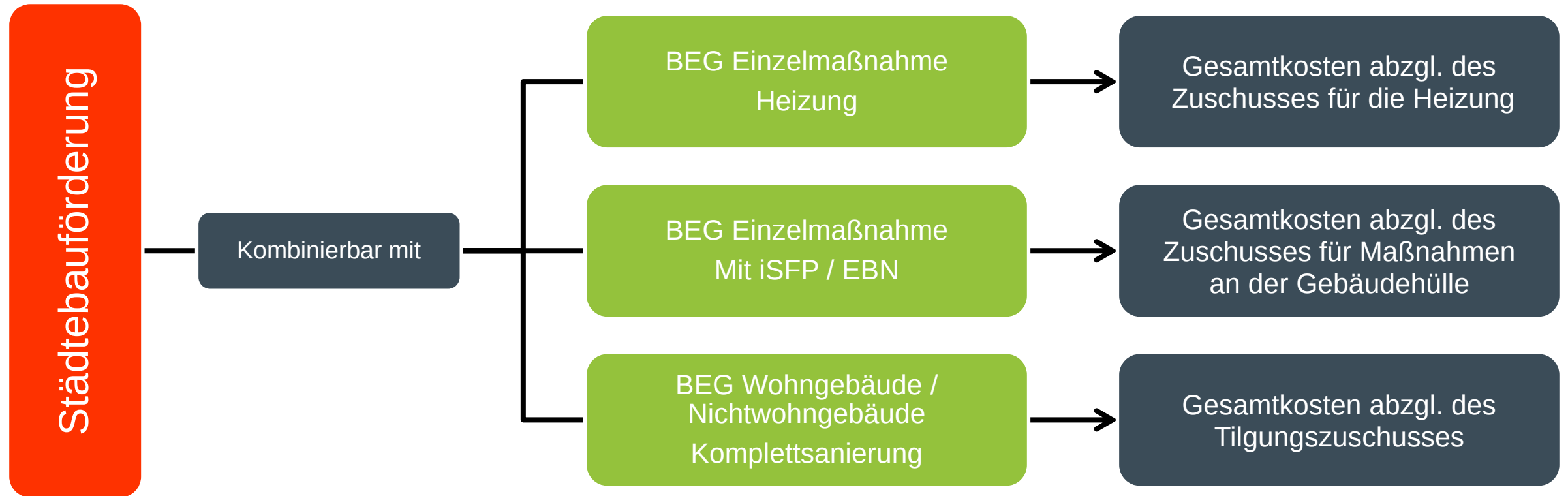
Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.



Die Fördergrundsätze finden Sie unter:

<https://stadtentwicklungsmanager-im-dialog.de/grossbottwar-stadtmitte-iv>

Wie können Fördermittel miteinander kombiniert werden?



Abkürzungen: BEG= Bundesförderung für effiziente Gebäude; iSFP= individueller Sanierungsfahrplan; EBN: Energieberatung Nichtwohngebäude; Bafa= Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle; KfW= Kreditbank für Wiederaufbau

Wie sieht das Vorgehen aus?

- ➔ **Terminvereinbarung für eine Modernisierungsberatung** mit der Projektleiterin (kostenfrei)
- ➔ **Antragstellung** durch Eigentümer*in
- ➔ **Prüfung der Förderfähigkeit** durch Stadt/Sanierungsträger
- ➔ Abschluss der **Modernisierungsvereinbarung**
- ➔ Umsetzung der Maßnahmen und **Fertigstellung**
- ➔ **Schlussabnahme** durch Stadt/Sanierungsträger
- ➔ **Auszahlung** der Förderung

Kontakt

Andreas Dietzel
Stadt Großbottwar
07148 / 31-38
a.dietzel@grossbottwar.de



Sophia Savignano Ungerer
Projektleiterin WHS
07141 16-757317
sophia.savignano.ungerer@wuestenrot.de



2

Sanierung innerhalb des Sanierungsgebietes

Beispiel Sanierung

Beispiel umfassende Sanierung eines Wohngebäudes

Geplante Maßnahmen:

- Fassadenerneuerung
- Fenstertausch
- Erneuerung Heizung
- Erneuerung Elektrik
- Innenausbau

→ Gesamtkosten: rund **250.000 €**

Förderhöhe laut Fördergrundsätzen im Sanierungsgebiet „Stadtmitte IV“: **30% = 75.000 € Zuschuss**

(Zuschussgrundlage bilden die **berücksichtigungsfähigen Kosten** nach StBauFR, Auszahlung erfolgt nach Einreichung der Rechnungsbelege der tatsächlichen Baukosten)

→ Über die Förderung je Einzelmaßnahme entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes.

3

Sanierung außerhalb des Sanierungsgebietes

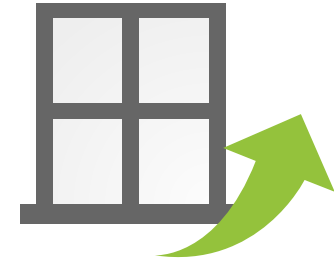
Fördermöglichkeiten & Ablauf

Welche Maßnahmen werden gefördert?

→ **Energetische Maßnahmen** über die BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude)

Einzelmaßnahme (Bafa und KfW)

- Aufwertung einzelner Bauteile (Bafa) und/oder Heizungstausch (KfW)
- z. B. Fenstertausch, Dachsanierung, Fassade, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- kleineres Investitionsvolumen und maßgeschneiderte Sanierung



Effizienzhaus bzw. Effizienzgebäude (KfW)

- Gesamtsanierung in einem Zug zum Effizienzhaus/-gebäude
- hoher Effizienzgrad durch einmalige Baustelleneinrichtung
- einmalig großes Investitionsvolumen mit hoher Zielerreichung
- Abstimmung der Gewerke besser



Abkürzungen: BEG= Bundesförderung für effiziente Gebäude; Bafa= Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle; KfW= Kreditbank für Wiederaufbau

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Maßnahmen z. B.	förderfähig
energetisch ▪ Austausch der Fenster ▪ Dämmung der Fassade ▪ Kellerdeckendämmung ▪ Erneuerung der Heizungsanlage	ja
nicht energetisch ▪ Erneuerung Elektrik ▪ Erneuerung Sanitär ▪ Innenausbauarbeiten	nein

Wichtig:

Die Maßnahme muss **nicht umfassend** sein –
Einzelmaßnahmen wie z. B.
Fenstertausch möglich

Wie sieht das Vorgehen aus?

- ➔ Energieberatung durch die **Wüstenrot Energieberatung** oder externer **Energieberater** (kostenpflichtig)
- ➔ **Angebotseinholung** für die geplanten Maßnahmen
- ➔ **Einreichung des Antrags** durch den Energieberater oder selbst (vor Beauftragung)
- ➔ **Beauftragung** und **Umsetzungsbeginn**
- ➔ **Nachweis** einreichen und **Zuschuss** erhalten

Optional:

Kombination mit Städtebaufördermitteln in Verbindung mit einem Modernisierungsvertrag

➔ **Prüfung Förderkombinationen Städtebauförderung und BEG-Mittel**

Kontakt

Wüstenrot Energieberatung 

07141 16-757103

anfrage@web-wuestenrot.de

3

Sanierung außerhalb des Sanierungsgebietes

Beispiel Sanierung

Beispiel Sanierung Einzelmaßnahmen Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten

Geplante Einzelmaßnahme: Fenstertausch für 40.000 €

Förderhöhe **ohne iSFP**: 15% (max. förderfähige Kosten 30.000 € je Wohneinheit) = **6.000 € Zuschuss**

Förderhöhe **mit iSFP**: 20% (max. förderfähige Kosten 60.000 € je Wohneinheit) = **8.000 € Zuschuss**

→ Energieberater notwendig zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans & Antragstellung

Geplante Einzelmaßnahme: Heizungstausch für 60.000 €

Förderhöhe mind.: 30% (max. förderfähige Kosten 30.000 € je Wohneinheit, jeweils 15.000 € für weitere Wohneinheit) = 45.000 € förderfähige Summe: **13.500 € Zuschuss**

→ Energieberater notwendig zur Ermittlung der Heizlast; BzA und Liefer- und/oder Leistungsvertrag vom Heizungsunternehmen; Antragstellung über Eigentümer*in

4

Rückfragen & Abschluss

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau **Sophia Savignano Ungerer**

Tel.: 07141 16-757317
sophia.savignano.ungerer@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau **Isabel Menner**

Tel.: 07141 16-757268
Isabel.menner@wuestenrot.de

Weitere Informationen:

<https://stadtentwicklungsmanager-im-dialog.de/grossbottwar-stadtmitte-iv>

