

Abschnitt A **Besondere Hinweise zur Modernisierungs- und** **Instandsetzungsförderung**

1. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

1.1 Fördervoraussetzung und Verzahnung mit Mitteln für die Wohnraumförderung

1.1.1 Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude bei Anwendung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots gemäß § 177 in Verbindung mit § 164a Abs. 3 BauGB durch entsprechende Entschädigungsleistungen fördern. Die Ermittlung des Entschädigungsbetrages setzt eine Berechnung der Gemeinde voraus.

Dem Eigentümer sind gemäß § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann (Kostenerstattungsbetrag).

1.1.2 Der Vorrang der Wohnraumförderung ist zu beachten. Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist der Nachweis, dass keine Wohnraumförderung gewährt werden kann oder die Möglichkeit der Wohnraumförderung in Anspruch genommen wird, aber mit dieser Fördermöglichkeit allein keine angemessene Lösung für das Vorhaben erzielbar ist.

Sofern Wohnraumförderungsmittel zur Sanierung vermieteten oder vermietbaren Wohnraums und zur Sanierung von leerstehenden, unbewohnbaren und konventionell errichteten Wohngebäuden zur Verfügung stehen, dürfen Städtebauförderungsmittel nur eingesetzt werden:

- a) bei kleinteiligen Maßnahmen, wenn die Kosten (Bau- und Baunebenkosten) der baulichen Maßnahme je Quadratmeter Wohnfläche den im jeweiligen Wohnraumförderungsprogramm angegebenen Betrag unterschreiten oder
- b) bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Kosten (Bau- und Baunebenkosten) je Quadratmeter Wohnfläche den im jeweiligen Wohnraumförderungsprogramm angegebenen Betrag überschreiten (sogenannte Spitzenfinanzierung).

Werden bei umfangreichen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich Städtebauförderungsmittel eingesetzt, weil zum Beispiel keine Wohnraumförderungsmittel mehr zur Verfügung stehen, sind die Städtebauförderungsmittel zu den gleichen Bedingungen bezüglich Mietpreis und Belegungsbindung zu gewähren, wie sie im jeweiligen Wohnraumförderungsprogramm festgelegt sind. Die Bedingungen bezüglich Mietpreis und Belegungsbindung sind im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zu vereinbaren. Dies gilt nicht, wenn die pauschale Förderung nach Nummer 2 im Einzelfall um mindestens ein Drittel hinter dem Ergebnis der Mehrertrags- oder der Gesamtertragsberechnung zurückbleibt.

1.1.3 Wird durch eine Modernisierung zugleich Wohnungsbau im Sinne von § 16 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9.12.2010 (BGBl. I S. 1885)) bewirkt, so hat die Förderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus Vorrang vor dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Ein ergänzender Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt nur in Betracht, wenn die Gesamtkosten ohne Berücksichtigung von Städtebauförderungsmitteln aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht finanziert werden können. In diesem Fall ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614), durchzuführen; bei der Abschreibung sind die Instandsetzungskosten und der Teil der Modernisierungskosten nicht zu berücksichtigen, die durch den Kostenerstattungsbetrag gedeckt werden.

1.2 Ermittlung des förderungsfähigen Aufwands

Bei der Ermittlung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf das Ziel der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme notwendig sind, den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen und ortsüblich sind.

Bei der Ermittlung der Kosten sind nicht zu berücksichtigen

- a) Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vergleiche § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- b) Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vergleiche § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

1.3 Verfahren zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag ermitteln

- a) als pauschalierten Kostenanteil (vergleiche Nummer 2.2) oder
- b) auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags oder
- c) auf der Grundlage des Jahresmehrertrags.

Für die beiden letztgenannten Berechnungsverfahren ist der Vordruck der Anlage 11 (Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den Jahresmehrertrag) oder der Anlage 12 (Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag) zu verwenden.

1.4 Anwendungsbereich der Berechnungsverfahren

Bei umfangreichen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen sind die Mehrertrags-, die Gesamtertragsberechnung und gegebenenfalls eine pauschalierte Förderung nebeneinander aufzustellen. Unter Berücksichtigung eventuell einzusetzender Wohnraumförderungsmittel soll sich die Gemeinde für die für sie wirtschaftlichste Förderung entscheiden. Insbesondere muss sie darauf achten, dass eine bereits vor der Modernisierung oder Instandsetzung vorhanden gewesene Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes nicht durch den Kostenerstattungsbetrag mittelbar mit behoben wird. Die Gesamtfinanzierung muss jedoch sichergestellt sein.

Bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen kommen für die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages die Berechnungsverfahren gemäß Nummer 1.3 Satz 1 Buchst. b und c in Betracht. Hier wird regelmäßig die Gesamtertragsberechnung anzuwenden sein, weil vom Eigentümer erwartet werden kann, dass er auch die Erträge des Gebäudes zur Finanzierung der Baumaßnahme einsetzt. Die Gesamtertragsberechnung führt meist zu einem im Vergleich zur Mehrertragsberechnung geringeren Kostenerstattungsbetrag.

1.5 Jahresgesamtertrag

Bei der Gesamtertragsberechnung werden dem Jahresertrag nach Durchführung der Modernisierung oder Instandsetzung sämtliche laufende Aufwendungen gegenübergestellt.

1.5.1 Der jährliche Gesamtertrag besteht aus den Miet- und Pachteinnahmen, die aus dem modernisierten Gebäude und den dazugehörigen Stellplätzen oder Garagen erwirtschaftet werden. Hierbei ist ein Ertrag nicht zu berücksichtigen, auf den der Eigentümer aus persönlichen Gründen angewiesen ist oder dessen Verzicht ihm nicht zugemutet werden kann.

1.5.2 Dem Gesamtertrag sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Abschreibung und Mietausfallwagnis) des Gebäudes gegenüberzustellen. Belastungen aus Grundpfandrechten

können nur insoweit berücksichtigt werden, als diese für Baumaßnahmen an dem Gebäude innerhalb der letzten fünf Jahre entstanden sind.

1.5.3 Der verbleibende Betrag ist für die Verzinsung des Fremdkapitals und die Abschreibung einzusetzen. Die Differenz zwischen dem zuwendungsfähigen Gesamtaufwand und der Summe von Eigenleistungen und dem aus dem bereinigten Gesamtertrag finanzierten Fremdkapital ist der Kostenerstattungsbetrag.

1.5.4 Die Gemeinde kann in begründeten Ausnahmefällen über den so ermittelten Kostenerstattungsbetrag hinausgehen, wenn sie dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebäudeeigentümers für geboten hält.

1.6 Jahresmehrertrag

Bei der Mehrertragsberechnung wird der Jahresmehrertrag durch Gegenüberstellung der Erträge vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung ermittelt. Dabei bleiben Erträge vor der Modernisierung oder Instandsetzung außer Ansatz, soweit sie offensichtlich überhöht sind oder auf einer Nutzung beruhen, die zu den städtebaulichen Missständen wesentlich beiträgt. Vom Jahresmehrertrag sind zunächst die zusätzlichen, als Folge der Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Bewirtschaftungskosten und die Eigenkapitalkosten zu decken. Die hiernach aus dem Jahresmehrertrag verzinsbaren eigenen und fremden Mittel sind die vom Eigentümer zu tragende Finanzierung; die Differenz zum zuwendungsfähigen Gesamtaufwand ist der Kostenerstattungsbetrag.

1.7 Nähere Hinweise zu den Ertragsberechnungsverfahren

Die nachhaltig erzielbaren Erträge gemäß § 177 Abs. 5 BauGB sind unter Berücksichtigung des Ziels der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen von der Gemeinde festzustellen. Zu ihnen gehören auch die ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus der Vermietung der im Rahmen der Modernisierung geschaffenen Stellplätze und Garagen.

Setzt die Gemeinde zur Erreichung des Ziels der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum oder als Kostenmiete an, ist durch vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer sicherzustellen, dass der zusätzliche Erstattungs Aufwand den Mietern zugute kommt.

2. Einsatz der Städtebauförderungsmittel/Festbetragsfinanzierung

2.1 Städtebauförderungsmittel können zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164a Abs. 3 und § 164b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und den Ländern im Sinne des § 177 BauGB eingesetzt werden

- a) als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten,
- b) zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen,
- c) als Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung,
- d) als Zuschüsse zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen,
- e) als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen.

Ein Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln darf zur Deckung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht vom Eigentümer zu tragen sind.

2.2 In der Praxis hat sich die pauschalierte Förderung durchgesetzt. Die Gemeinde sollte daher

gemäß § 164a Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit den Eigentümern eine Pauschale bis zu 40 v.H. der förderungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten (siehe Nummer 1.2) als Festbetragsfinanzierung vereinbaren.

3. Modernisierung besonders erhaltenswerter, vor allem denkmalgeschützter Gebäude

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann die Gemeinde neben allgemeinen Instandsetzungskosten und den Modernisierungskosten auch solche zusätzlichen Kosten der Instandsetzung in die Förderung einbeziehen, die gerade durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind. Voraussetzung ist, dass

- a) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und
- b) die Mehraufwendungen für Maßnahmen anfallen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss eine Stellungnahme der zuständigen Landesbehörde zur Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes vorliegen.

Der Abbau eines denkmalgeschützten Gebäudes und der Wiederaufbau unter Verwendung eines erheblichen Teils alter Gebäudeteile und Wiederherstellung der historischen Architektur kann ausnahmsweise als Fall einer Modernisierung anerkannt und gefördert werden.

4. Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Zur Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude können Städtebauförderungsmittel nach § 164a BauGB eingesetzt werden, soweit sonstige Förderungsmöglichkeiten nicht bestehen. Eine Förderung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Gemeinde das Gebäude im Hinblick auf die Erreichung des Ziels der städtebaulichen Erneuerung erworben hat oder es als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nutzen will.

Es erfolgt eine Förderung im Sinne von § 177 Abs. 5 BauGB (Berechnung wie im Falle der Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages gemäß Nummer 1).

Im Falle der Nutzung des Gebäudes als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung kann bei voller Unrentierlichkeit eine Förderungsberechnung entfallen, soweit die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nur der Erfüllung des Ziels der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme dient. Andernfalls kommt eine anteilige Berücksichtigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsausgaben in Betracht. Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden.

Abschnitt B Hinweise zu den Vordrucken der Anlagen 11 und 12; Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

1. Zu Teil A Nr. 1: Kosten der Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen

Anzugeben sind die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung. Sie ergeben sich vor allem aus Kostenanschlägen. Grundlage können auch Erfahrungswerte über die Kosten einzelner Gewerke in vergleichbaren Gebäuden sein. Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen des Bauherrn (vergleiche Nummer 9).

2. Zu Teil B Nr. 1: Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand

Folgende Kosten können einbezogen werden:

- a) Kosten der Vorbereitung und Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung oder im Modernisierungsgebot aufgeführten Baumaßnahmen einschließlich notwendiger Nebenkosten,
- b) Kosten für Voruntersuchungen, soweit sie nicht schon im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme berücksichtigt worden sind,
- c) Kosten für einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen außerhalb des Gebäudes (z. B. der Bau von Stellplätzen oder Garagen; ebenso Beträge, die der Grundstückseigentümer zur Schaffung notwendiger Stellplätze oder Garagen an Dritte leistet).

Die Norm DIN 276 – Kosten von Hochbauten – kann sinngemäß angewandt werden.

3. Zu Teil B Nr. 4: Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege

Dabei handelt es sich um Maßnahmen der Denkmalpflege, die nicht zugleich auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (z. B. goldener Turmhahn, Hochwassermarke, Wandgemälde, Kassettendecke, Fachwerkfreilegung nur zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes).

4. Zu Anlage 11 Teil C: Jährliche Mieteinnahmen

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind in der Regel die Erträge anzusetzen, die den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen. Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Bewilligungsmiete auszugehen. Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser oder Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete). Für eigengenutzte Stellplätze und Garagen gilt Entsprechendes. Beim Kostenerstattungsbetrag für Geschäftsräume ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Geschäftsräume maßgebend.

5. Zu Teil D: Bewirtschaftungskosten

Die Zweite Berechnungsverordnung kann bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages nicht unmittelbar, sondern nur als Anhaltspunkt herangezogen werden. Der Kostenerstattungsbetrag ist keine Förderung im wohnungswirtschaftlichen Sinne, sondern eine Entschädigung dafür, dass der Eigentümer bei der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen im Fördergebiet der städtebaulichen Erneuerung mitwirkt.

6. Zu Teil D Nr. 1: Instandhaltungskosten

Zusätzliche laufende Instandhaltungskosten kommen in Betracht, soweit Einrichtungen und Anlagen neu geschaffen werden (vergleiche § 28 II. BV).

7. Zu Teil D Nr. 2: Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis kann mit 2 v. H. des Jahresmehrertrags angesetzt werden. Bei der Modernisierung von Eigenheimen und eigengenutzten Wohnungen entfällt das Mietausfallwagnis.

8. Zu Teil E Nr. 1: Eigenkapital

In der Regel sind Geldmittel in angemessener Höhe einzusetzen. Der Anteil der gesamten Eigenleistungen soll mindestens 15 v. H. der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten betragen. Insbesondere bei der Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude soll

ein höherer Anteil eingesetzt werden. Als Eigenleistungen können der Grundstückswert und der Restwert des Gebäudes nicht angesetzt werden. Die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln kann davon abhängig gemacht werden, dass gewährte Entschädigungen als Eigenleistungen für die Finanzierung eingesetzt werden.

9. Zu Teil E Nr. 2: Sach- und Arbeitsleistungen

Nachgewiesene Arbeitsleistungen des Bauherrn können mit bis zu 8 Euro pro Stunde, Materialkosten in voller Höhe berücksichtigt werden. Der Wert der Arbeitsleistungen soll grundsätzlich 15 v. H. des sonstigen zuwendungsfähigen Aufwands (vergleiche Nummer 2) nicht übersteigen.

10. Zu Teil E Nr. 4: Verzinsung des Eigenkapitals

Die Zinsen für das Eigenkapital sind höchstens mit 4 v. H. anzusetzen.

11. Zu Teil E Nr. 5: Zuschlag als Pauschalabschreibung

Im Hinblick auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserung wird eine Abschreibung gewährt. Aus Gründen der Vereinfachung der Berechnung ist ein pauschalierter Abschreibungssatz von 1,5 v. H. der vom Eigentümer aufzubringenden eigenen und zu tilgenden fremden Mittel anzusetzen.

12. Zu Anlage 11 Teil F Nr. 3 und Anlage 12 Teil G Nr. 3: Eigenkapitalkosten

Modernisierungsbedingte Eigenkapitalkosten sind fiktive Zinsen für das Eigenkapital und ein Abschreibungspauschalzuschlag.

13. Zu Anlage 11 Teil F Nr. 5 und Anlage 12 Teil G Nr. 6: Zinssatz für Fremdkapital

Fremdkapitalkosten sind die Zinsen für das Fremdkapital. Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt. (Zur Pauschalabschreibung vergleiche Nummer 11)

14. Zu Anlage 11 Teil H und Anlage 12 Teil I: Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Eine Förderung durch Zuschuss zur Deckung der Kosten kommt nur bis zur Höhe des Kostenerstattungsbetrages in Betracht gemäß § 177 BauGB. Zur Verringerung oder Vermeidung des Kostenerstattungsbetrages sollen auf Grund entsprechender Vereinbarung vorrangig andere Mittel eingesetzt werden, die in öffentlichen Haushalten, bei Landeskreditbanken oder bei Finanzierungsinstituten des Bundes für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereitstehen. Werden solche Mittel als Darlehen gewährt, sind deren Zinsen zusätzlich zu der Summe der Eigenkapitalkosten (Teil E Nr. 6) zu berücksichtigen. In Betracht kommen Darlehen der Wirtschaftsförderung sowie Darlehen für die Förderung gewerblicher Investitionen im Fördergebiet der städtebaulichen Erneuerung. Die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel als Darlehen zur Deckung der Kosten oder in anderer Weise einzusetzen, kommt insbesondere in Betracht, wenn der Kostenerstattungsbetrag 40 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten überschreiten würde oder gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile modernisiert und instandgesetzt werden.