

Ermittlung eines möglichen Baukostenzuschusses aus der Städtebauförderung in Verbindung mit der Wohnraumförderung

Erläuterung zur Berechnungshilfe

Allgemeiner Hinweis

Nach Nr. 2.1 der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus vom 23. Februar 2016 ist eine Kombination mit Mitteln der Städtebauförderung zulässig bei der

- Modernisierung und Instandsetzung nach § 16 Absatz 3 WoFG sowie
- Maßnahmen der Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung (Umnutzung/Wiederherstellung) gemäß § 16 Absatz 1 Nr. 2-4 WoFG.
- Nach Nr. 3.1 der Städtebauförderungsrichtlinie StBauFR 2015 vom 26.10.2015 ist beim Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die absehbare demografische Veränderung der künftigen Bedarfe zu berücksichtigen, sowohl bei der Schaffung und Erneuerung der sozialen und technischen Infrastruktur in den Kommunen als auch bei der Erneuerung von Wohngebäuden und entsprechenden Nutzungsänderungen.

Geeignete Beurteilungs- und Abwägungsgrundlagen hat sich die Gemeinde im Rahmen ihres integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) bzw. ihren wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien zu schaffen.

Vor einer Kostenerstattung durch Städtebauförderungsmittel sind vorrangig die Möglichkeiten vorhandener Fachförderprogramme mit ihren spezifischen Zielsetzungen in Anspruch zu nehmen, wie insbesondere die Wohnraumförderung und die KfW-Programme zur Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Soweit dies unter Beachtung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gesamtmaßnahme angezeigt ist, kann eine Gemeinde im öffentlichen Interesse Städtebauförderungsmittel einsetzen, sofern allein über die vorrangige Fachförderung und Eigenleistungen des Bauherrn keine angemessene Lösungsmöglichkeit im Sinne der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erzielbar ist.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist analog §§ 177 (4) in Verbindung mit § 164 a (3) BauGB für den unrentierlichen Baukostenbestandteil zulässig, der bei Ermittlung der jeweiligen Objektwirtschaftlichkeit unter Ansatz und Berücksichtigung realistischer Parameter und Zielsetzungen der Gesamtmaßnahme verbleiben würde.

Zur Ermittlung des Baukostenzuschusses ist zunächst die Wohnraumförderung maßgeblich (vorrangige Inanspruchnahme der Wohnraumförderung). Deren Höhe wird auf Basis der Objektwirtschaftlichkeit mit Hilfe eines Förderrechners festgestellt. Die Kosten des Baugrundstücks sowie der Wert vorhandener Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung eines möglichen Baukostenzuschusses der Städtebauförderung ebenso unberücksichtigt, wie Kapitaldienste aus bestehenden Verbindlichkeiten am Objekt. Überdies kann zur Erbringung der Eigenleistungen nicht der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen und/oder der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert vorhandener Gebäudeteile anerkannt werden.

Ausdrücklich handelt es sich dabei lediglich um eine Berechnungshilfe, die neben einer überschlägigen Ermittlung eines ggf. erforderlichen Baukostenzuschusses die Fördersystematik der Wohnraumförderung abbildet. Dies auch insbesondere, da nicht alle denkbaren Konstellationen erfasst und über diese Berechnungshilfe abgebildet werden können. Da der Rechner auf der Systematik der Wohnraumförderung aufbaut, kann auf seiner Grundlage nicht unmittelbar der Baukostenzuschuss der Städtebauförderung ermittelt werden, der bei einer Nichtinanspruchnahme der Wohnraumförderung ggf. gewährt werden kann. In Verbindung mit der Städtebauförderung sind die entsprechenden, farbig gekennzeichneten Eingabefelder der Berechnungshilfe nicht zu nutzen.

Über eine Vergabe des Zuschusses der Städtebauförderung und seine Höhe entscheidet allein die Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR 2015) und des BauGB. Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel in den Gesamtmaßnahmen hat insbesondere zum Ziel, die gewachsenen baulichen und sozialen Strukturen zu erhalten und unter Berücksichtigung der demografischen Rahmenbedingungen zeitgemäß fortzuentwickeln. Hierbei sind die sozialen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung und der Bedarf an belegungsgebundenen Wohnungsbeständen zu berücksichtigen.

Es sind realistische Angaben vorzunehmen. Die Eingaben beeinflussen regelmäßig die Höhe des Förderdarlehens und im weiteren die Höhe eines möglichen Baukostenzuschusses. Die Gemeinden sind gehalten, unter Beachtung der sozialen Notwendigkeiten und der Haushaltsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit über den Umfang der Städtebauförderung zu entscheiden.

Ermittlung der Wohnraumförderung

Die weißen Felder der Berechnungshilfe müssen ausgefüllt sein. Sonst sind die Eingaben nicht plausibel und es wird kein Förderdarlehen berechnet. Am unteren Ende des Formulars erfolgt eine Fehlermeldung.

Art der Maßnahme

- Es ist anzukreuzen, um welche der vorgenannten Maßnahmen es sich handelt. Dabei sind für die Abgrenzung/Zuordnung die Regelungen des § 16 Absatz 1 und 3 WoFG maßgeblich. Bei Umnutzung/Wiederherstellung können für das Eingehen von Besetzungsrechten Förderzuschüsse der Wohnraumförderung beantragt werden. Nur dann ist das Feld "mit Zuschuss" auszuwählen.

Einnahmen

- Als Einnahmen sind für die belegungsgebundenen Wohnungen zunächst die nach Richtlinie max. zulässigen Mieten anzunehmen. Sollten diese im Einzelfall nicht erzielbar sein, sind entsprechend reduzierte Annahmen zu treffen (diese Konstellation wäre zu begründen und nachzuweisen). Für den Anteil der nicht belegungsgebundenen Wohnungen, sind ortsübliche Mieten für vergleichbare Objekte anzusetzen.

Kosten/Finanzierung

Darlehen/Laufende Aufwendungen

Für die notwendige Restfinanzierung sind reale, marktübliche Konditionen einzutragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeder erhöhte Ansatz von Kapitalkosten sich unmittelbar auf die Höhe der Förderung auswirkt. Regelmäßig kann neben einem marktüblichen Zinssatz (bei 10-20-jähriger Laufzeit) eine Tilgung von 2 Prozent anerkannt werden (anstelle der Normal- und Sonderabschreibung). Die Zinsen für das Ei-

genkapital werden mit 2% für die Mindesteigenleistung von 15% und mit 3% für das übrige aufgebrauchte Eigenkapital durch die Berechnungshilfe automatisch festgesetzt.

Ermittlung der unrentierlichen Kosten für einen Baukostenzuschuss in Kombination mit der Inanspruchnahme der Wohnraumförderung

Ist die Maßnahme im Ergebnis der Berechnung wirtschaftlich tragbar, werden keine unrentierlichen Kosten ausgewiesen und fallen als Erstattungsgrundlage aus.

Wenn die Maßnahme trotz Inanspruchnahme der Möglichkeiten der Wohnraumförderung wirtschaftlich nicht darstellbar ist (es erscheint ein Hinweis und das Feld "Über-/Unterdeckung" steht im Minus), ist im Feld "Weiterer Zuschuss" der vorgesehene Baukostenzuschuss einzutragen. **Er ist dann ggf. so lange zu erhöhen/ zu verringern, bis gerade keine Unterdeckung mehr auftritt.** Letztlich ist der **geringste Zuschussbetrag** zu ermitteln, der für die Objektwirtschaftlichkeit erforderlich ist. Das ist der Fall, sobald die "schwarze Null" erreicht ist; das Feld "Überdeckung/ Unterdeckung" weist max. 10,00 € aus. Das Feld "Weiterer Zuschuss" ist überschreibbar, z. B. mit "Städtebauförderung".

Die Berechnungshilfe ist so konzipiert, dass sich die Höhen der jeweiligen Finanzierungsbestandteile nach jeder veränderten Eingabe, unter Maßgabe der Objektwirtschaftlichkeit, rechnerisch erneut ermitteln.

Für die endgültige Ermittlung und Festsetzung der Förderungshöhen sind die nachgewiesenen Kosten sowie die Konditionen der verbindlich geschlossenen Finanzierung (Darlehensverträge) maßgeblich!

Hinweise für den Fall des Verzichts auf eine mögliche Inanspruchnahme der Wohnraumförderung:

Auf Grundlage der Berechnungshilfe kann nicht die mögliche Spitzenfinanzierung ermittelt werden, wenn die Bauherrin bzw. der Bauherr eine Wohnraumförderung in Anspruch nehmen könnte, aber keine Wohnraumförderung in Anspruch nehmen möchte.

Mit dem Verzicht auf die Miet- und Belegungsbindungen reduziert sich die Umsetzungsstrategie einer Gesamtmaßnahme um maßgebliche sozialpolitische Bestandteile. Die Möglichkeiten und Grenzen einer solchen Reduzierung der Zielsetzung sind in der Zielplanung der Gesamtmaßnahme darzustellen und entsprechend zu begründen. Aufgrund der größeren Mieterhöhungsspielräume und der damit erhöhten Rentierlichkeit des Vorhabens reduziert sich auch der Baukostenzuschuss bei der Schaffung bzw. Erneuerung von nicht mietpreisgebundenem Wohnraum u.a. mindestens um:

- die höheren Mieterträge entsprechend der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte bezogen auf z.B. die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage
- die konkret erzielbaren Mieterträge je Wohn- und ggf. Gewerbeinheit
- den geringeren Zinssatz für das aufzubringende Eigenkapital (max. entsprechend dem marktüblichen Zinssatz).