

Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen mit der Städtebauförderung in Bayern

Der Staat unterstützt die Gemeinden mit der Städtebauförderung bei der Sanierung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern, damit die Wohnungen anschließend ukrainischen Kriegsflüchtlingen und anerkannten Flüchtlingen als neues Zuhause dienen können. Vor allem dann, wenn das Gebäude bis vor kurzem noch als Wohnhaus genutzt worden ist, wird oft eine einfache Sanierung ausreichen. Mit einem Fördersatz von bis zu 90 % der förderfähigen Kosten ist der finanzielle Beitrag des Staates dazu außerordentlich hoch. Weitere Informationen enthält der Flyer für die Gemeinden:

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/aktuelles/index.php>

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/leerstand_nutzen_flyer_220406.pdf

Häufig gestellte Fragen mit Antworten

Stand: 06. April 2022

Fragen und Antworten werden fortlaufend aktualisiert.

1. Grundsätzliches

Gibt es zu dem Programm Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen eigene Richtlinien?

Nein. Es gelten die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR):

http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_stbaufr.pdf

2. Förderzweck: Wiedernutzung von Leerständen und Schaffung von Wohnungen für ukrainische Kriegsflüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge

Gibt es im Rahmen der Initiative auch einen Zuschuss, wenn das leerstehende Gebäude abgerissen und ein neues Gebäude gebaut wird?

Nein. Mit der Förderinitiative soll ein besonderer Anreiz zum Erhalt und zur Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude gesetzt werden. Plant die Gemeinde den Abriss des Gebäudes und einen Neubau auf dem Grundstück, kann unter Umständen eine finanzielle Unterstützung der staatlichen Wohnraumförderung in Betracht kommen.

Kann mit der Förderinitiative ausschließlich Wohnraum für ukrainische Kriegsflüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge bezuschusst werden?

Mit der Initiative werden zwei aktuelle gesellschaftliche Ziele miteinander verknüpft: leerstehende Gebäude im ländlichen Raum zu beleben und Wohnraum für ukrainische Kriegsflüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge zu schaffen. Diese Menschen sind aktuell darauf angewiesen, dass ihnen Gemeinden und Staat beim Aufbau eines neuen Zuhauses zur Seite stehen.

Mit der Städtebauförderung unterstützt der Freistaat die Gemeinden seit fünf Jahrzehnten dabei, den baulichen Bestand zu entwickeln und die Stadt- und Ortskerne zu stärken. Dabei wird den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen, einschließlich der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen sowie von Haushalten mit Kindern und Menschen mit Behinderung Rechnung getragen.

3. Gegenstand der Förderung: Einfache Sanierung eines leerstehenden Gebäudes der Gemeinde in der Ortsmitte

Muss die Gemeinde Eigentümer des leerstehenden Gebäudes sein?

Nein. Es kommen sowohl Gebäude in Betracht, die im Eigentum der Gemeinde stehen, als auch Gebäude Dritter. Für die Stärkung der Ortsmitte und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Flüchtlinge ist es unerheblich, wer der Eigentümer ist.

Kann auch der Grunderwerb für ein künftiges Wohngebäude bezuschusst werden?

Der Grunderwerb ist nicht förderfähig.

Muss das Gebäude auf jeden Fall in der Ortsmitte liegen oder kann es auch ein Haus im Neubaugebiet sein?

Das Gebäude soll im innerörtlichen Bereich liegen. Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist, dass das Gebäude in einem städtebaulichen Erneuerungsgebiet der Gemeinde liegt.

Gibt es in Bezug auf die Sanierung von Gebäuden finanzielle Obergrenzen?

Es gibt keinen festen Betrag als Obergrenze. Die Sanierung muss dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechen.

Was ist mit "einfacher Sanierung" des leerstehenden Gebäudes gemeint?

Ziel einer einfachen Sanierung ist es, den baulichen Aufwand zu reduzieren, um ein Gebäude schnell und kostengünstig wieder nutzen zu können. Welche Maßnahmen erforderlich und angemessen sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Nicht jedes Gebäude ist für eine einfache Sanierung geeignet, etwa ein hochwertiges Baudenkmal.

Beispiele:

- Der Neubau von Balkonen ist nicht zwingend erforderlich.
- Die Grundstruktur der Wohnung kann auch dann beibehalten werden, wenn z.B. die Zimmer sehr groß sind oder wenn sie ungünstig zugeschnitten sind (langes, aber schmales Zimmer).
- Die Kosten-Nutzen-Relation der energetischen Sanierung sollte beachtet werden.
- Schallschutz gewöhnlicher Wohnungstüren, dünnerer Wohnungstrennwände oder von Holzdecken bestehender Wohnungen ist nicht perfekt, aber akzeptabel.
- Fliesen müssen nicht abgeschlagen und durch neue ersetzt werden, nur weil sie nicht der neuesten Mode entsprechen.

Warum sollen die Wohnungen nur einfach saniert werden?

Dafür sprechen mehrere Gründe:

- Nach einer einfachen Sanierung können die Wohnungen schneller wieder bezogen werden als nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten.
- Eine Vollsanierung ist nicht zwangsläufig die beste Lösung. Oft reicht eine geringfügige Sanierung, um einen angemessenen, bewohnbaren Standard zu erreichen. Mit der Sanierung einer Altbauwohnung muss kein Neubaustandard erreicht werden.

- Die Sanierungskosten und damit auch der Eigenanteil der Gemeinde werden niedrig gehalten.

Müssen die Wohnungen einen bestimmten Standard erfüllen?

Ein bestimmter Standard ist nicht gefordert, die baurechtlichen Anforderungen sind aber zu beachten. Besonders bei Nutzungsänderungen können Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Offene Fragen sollten frühzeitig mit der unteren Bauaufsichtsbehörde besprochen werden, auch um geplante Abweichungen von den gesetzlichen Vorgaben abzuklären.

Die Wohnungen müssen weder sozialrechtlichen Vorgaben für die Unterbringung von Flüchtlingen genügen noch die Vorgaben der staatlichen Wohnraumförderung einhalten.

Muss bei der Sanierung das Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingehalten werden?

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden stellt das Gebäudeenergiegesetz erst Anforderungen an die Gebäudehülle und die Anlagentechnik von Altbauten, wenn diese im Zuge von Modernisierungen, Um- oder Anbauten verändert werden sollen. Sind größere Veränderungen an der Gebäudehülle von mehr als 10 % der Bauteilflächen geplant, so müssen die veränderten Bauteile die im GEG festgelegten Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllen ("Bauteilverfahren").

Nähere Informationen zu Fragen rund um das Thema "Gebäude und Energie" finden sich auf unserer Internetseite unter

<https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/recht/index.php>

4. Zuwendungsempfänger: Gemeinde

Wer erhält die Förderung?

Grundsätzlich erhält die Gemeinde die Förderung. Sofern die Gemeinde nicht selbst Projektträger ist, kann sie die Förderung zusammen mit dem gemeindlichen Eigenanteil an Dritte weitergeben.

An wen können sich die privaten Immobilieneigentümer wenden?

Ansprechpartner für Private ist immer die jeweilige Kommune.

Gilt das Angebot nur für Gemeinden, die schon in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen wurden, oder auch für Gemeinden der Dorferneuerung?

Die Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ ist ein Angebot der Städtebauförderung.]

5. Fördervoraussetzungen

Wie lange muss die Wohnung an anerkannte Flüchtlinge vermietet werden?

Die geförderte Wohnung muss sieben Jahre lang an ukrainische Kriegsflüchtlinge oder anerkannte Flüchtlinge vermietet werden (Belegungsfrist). Diese Bindung wird in den Bewilligungsbescheid aufgenommen.

Müssen die Fördermittel zurückgezahlt werden, wenn die Mieter vor Ablauf der sieben Jahre ausziehen?

Wenn die Wohnung anschließend wieder an anerkannte Flüchtlinge vermietet wird, müssen die Fördermittel nicht zurückgezahlt werden.

Kann die Gemeinde die Mieter selbst auswählen oder werden diese von übergeordneten Behörden (z.B. Landratsamt) zugewiesen?

Nach derzeitiger Rechtslage kann die Gemeinde selbst entscheiden, welche ukrainischen Kriegsflüchtlinge oder anerkannten Flüchtlinge sie als Mieter auswählt.

Wird die Förderung auch gewährt, wenn in dem Gebäude im Erdgeschoss eine Tourismusinformation, ein Café oder ein Geschäft betrieben werden soll und nur in den Obergeschossen Wohnungen vermietet werden?

Die Förderung von Gebäuden mit gemischter Nutzung ist grundsätzlich möglich.

6. Berechnung und Höhe der Förderung

Wer legt den Gebäuderestwert fest?

Mit dem Gebäuderestwert wird der Wert der verwendeten Gebäudeteile festgelegt. Je geringer der Sanierungsaufwand, desto mehr Bestand wird genutzt. Im Ergebnis ergibt dies einen höheren Gebäuderestwert. Festgelegt wird dieser Wert in einer einfachen Vergleichsrechnung.

Hierzu ein Beispiel:

Fiktive vergleichbare Neubaukosten (z.B. 3.120 Euro/Quadratmeter Wohnfläche) minus Kosten der Sanierung (z.B. 1.600 Euro/Quadratmeter Wohnfläche) ergibt den Wert der verwendeten Gebäudeteile (im Beispiel 1.520 Euro/Quadratmeter Wohnfläche). Bei 200 Quadratmeter Wohnfläche ergibt dies im Beispiel einen fiktiven Gebäuderestwert von 304.000 Euro (1.520 Euro x 200 Quadratmeter Wohnfläche).

Der Wert wird in Abstimmung mit dem Planer, der Gemeinde und der Regierung als zuständiger Bewilligungsbehörde festgelegt.

Wie hoch ist die Spitzenförderung gemeindlicher Maßnahmen konkret?

Die Spitzenförderung wird über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, in der Spezifika des konkreten Projekts berücksichtigt werden. Die Besonderheit des Fördergegenstandes – einfach sanierte Gebäude für die Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge und anerkannter Flüchtlinge – lässt ein besonderes Entgegenkommen bei der Berechnung zu:

- Aufgrund einer angenommenen Nutzungsdauer des sanierten Gebäudes von 50 Jahren kann die Normalabschreibung auf 2 % angehoben werden.
- Statt die Miethöhe an der ortsüblichen Vergleichsmiete auszurichten, kann die Gemeinde sie so bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Es wird empfohlen, sich an der Höhe der „angemessenen Miete“ nach § 22 Abs. 1 SGB II zu orientieren.

Damit können Projekte auch unter besonderen Rahmenbedingungen (z.B. geringe Investitionskosten, geringe Mieteinnahmen) bestmöglich bezuschusst werden. Bei der Ermittlung der Spitzenförderung berät die örtlich zuständige Bezirksregierung.

Wer entscheidet, ob die Gemeinde von der Spitzenförderung profitiert oder ob sie eine pauschalierte Förderung erhält?

Die Bewilligungsstelle führt gemeinsam mit der Gemeinde eine Günstigerprüfung durch. Es entscheidet sich anhand der Besonderheiten des Einzelfalls, welche Variante für die Umsetzung des Projektes günstiger ist.