

INFORMATIONSBLETT SPITZENFINANZIERUNG

zur Kombination der Förderung

von Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen bzw. von Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Umnutzung) mit der Städtebauförderung im Rahmen der so genannten „Spitzenfinanzierung“

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Förderung, Rechtsgrundlage
2. Förderobjekte
3. Art und Umfang der Spitzenfinanzierung
4. Kumulation
5. Verfahren
6. Ansprechpartner

1. Ziel der Förderung, Rechtsgrundlagen

Das Land gewährt nach Maßgabe der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) - Änderungsfassung vom 8. März 2017 in Kombination mit den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 26. Oktober 2015 Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung bzw. für die Umnutzung von Gebäuden, die in der Fördergebietskulisse gelegen sind.

Mit der Förderung von Modernisierung und Instandsetzung können in Abhängigkeit von der zu erzielenden Miete Baukosten in Höhe von maximal 1.100 EUR/m² Wohnfläche abgedeckt werden. Mit der Förderung von Umnutzung können in Abhängigkeit von der zu erzielenden Miete und der Objektwirtschaftlichkeit in Höhe Baukosten von maximal 1.800 EUR/m² Wohnfläche abgedeckt werden. Die Sanierung vieler in den Innenstädten gelegener Mietwohngebäude verursacht jedoch erheblich höhere Baukosten.

Um die Wohnraumförderung stärker für die Bestandsgebäude in den Innenstädten nutzbar zu machen und damit Fördermittel zu bündeln, können ergänzend für die unrentierlichen Kosten, soweit sie nicht vom Investor getragen werden können, Städtebaufördermittel in Form eines Baukostenzuschusses (BKZ) eingesetzt werden. Zu diesem Zweck werden die voraussichtlichen unrentierlichen Kosten aus einem Vorhaben ermittelt.

Der Gegenstand der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen ergeben sich aus den geltenden Förderrichtlinien des Landes Brandenburg.

2. Förderobjekte

Die Gemeinden legen im Rahmen von Umsetzungsplänen fest, welche Gebäude in den nächsten drei Jahren für einen kombinierten Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung vorgesehen sind. Nach der Bestätigung durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) sollten die Gemeinden die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) über die für eine Kombination mit der Wohnraumförderung in Frage kommenden Objekte sowie den geplanten Realisierungszeitraum in Kenntnis setzen.

3. Art und Umfang der „Spitzenfinanzierung“

In Nr. 6.5.3 der StBauFR ist festgelegt, dass „Ausgaben für Einzelvorhaben, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können“ nicht zuwendungsfähig sind. Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist nach Nr. B.3.2.1, dass „die Möglichkei-

ten der Wohnraumförderung zwar in Anspruch genommen werden, jedoch allein über diese Förderung keine angemessene Lösungsmöglichkeit für das Einzelvorhaben erzielbar ist, bzw. der Nachweis erbracht wird, dass eine Wohnraumförderung in diesem Zusammenhang nicht gewährt werden kann.“

Die Möglichkeiten der Inanspruchnahme einer Wohnraumförderung sind zunächst objektbezogen zu prüfen. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Gemeinden. Dabei werden die Gemeinden seitens des LBV mit einer Arbeitshilfe sowie einer Berechnungshilfe unterstützt. Mit der Berechnungshilfe wird die voraussichtliche Höhe der unrentierlichen Kosten und damit der mögliche Städtebaufördermitteleinsatz ermittelt. Wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis nehmen

- eine realistische Kosteneinschätzung, die Höhe der voraussichtlichen Wohnraumförderung einschließlich aller Zulagen (beide Faktoren sind für die Gemeinde je nach Planungsverlauf ggf. schwer einzuschätzen) sowie
- der Ansatz für einen nachhaltig erzielbaren Mietertrag. Von Bedeutung ist hierbei der Durchschnitt aller mietpreis- und belegungsgebundenen wie auch nicht gebundenen Wohnungen.

Für die Ermittlung der unrentierlichen Kosten werden Eigenkapital und Wohnraumfördermittel von den Gesamtkosten in Abzug gebracht. Nur in jenem Maße, wie es die Mieterträge unter Berücksichtigung der Belastungen aus Wohnraumförderung und Bewirtschaftung zulassen, kann Fremdkapital aufgenommen werden. Reichen Eigenkapital, Wohnraumförderung und Fremdkapital für eine vollständige Finanzierung der Gesamtkosten nicht aus, entsteht eine Finanzierungslücke. Bei dieser Finanzierungslücke handelt es sich um die unrentierlichen Kosten, in deren Höhe ein BKZ gewährt werden kann.

Das gemäß Nr. 4.2 der MietwohnungsbauförderungsR zu erbringende Eigenkapital beträgt bei der Modernisierung und Instandsetzung regelmäßig 15 Prozent. Sofern der Zuwendungsempfänger erhöhte Absetzungen (§§ 7 h, 7 i Einkommensteuergesetz - EStG) oder Absetzungen für Abnutzungen nach § 7 Abs. 5 EStG in Anspruch nimmt, ist Eigenkapital in Höhe von mindestens 20 Prozent der anerkannten Gesamtkosten zu erbringen. Bei der Umnutzung sind generell 20 Prozent an Eigenleistung zu erbringen. Hier können jedoch der Wert des eigenen Grundstücks und der Wert vorhandener Gebäudeteile Berücksichtigung finden.

In gemischt genutzten Gebäuden - der Anteil von Gewerbeflächen muss weniger als ein Drittel betragen - werden die auf den gewerblichen Teil entfallenden baulichen Aufwendungen und die Gewerbemietverträge bei der Ermittlung des BKZ berücksichtigt.

Nähere Hinweise gehen aus der Berechnungshilfe hervor.

Schließt die Gemeinde im Prüfergebnis eine Wohnraumförderung für das Vorhaben nicht aus, darf sie die Städtebaufördermittel höchstens in dem Umfang gewähren, wie sie in Kombination mit der Wohnraumförderung als „Spitzenfinanzierung“ erforderlich sind.

4. Kumulation

Eine Kumulation mit weiteren Förderungen (z. B. KfW-Mittel) ist grundsätzlich möglich und ausdrücklich gewünscht. Ein Ersatz des für die Städtebauförderung notwendigen kommunalen Eigenanteils ist hierbei jedoch nicht möglich.

5. Verfahren

Antragsphase

- Der Investor reicht den Antrag auf Städtebauförderung bei der Gemeinde ein.
- Den Antrag auf Wohnraumförderung reicht der Investor gemäß Nr. 7.1 der MietwohnungsbauförderungsR bei der ILB auf dem vorgeschriebenen Antragsformular ein.
- Die Gemeinde informiert die ILB über das Ergebnis ihrer Prüfung und stellt dar, in welcher Höhe sie einen ergänzenden Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Wohnraumförderung beabsichtigt. Zu diesem Zweck bietet es sich an, eine Kopie des Nachweises über das Prüfergebnis beizufügen.

- Anschließend führt die ILB die kaufmännische Prüfung durch und veranlasst die bautechnische Prüfung. Die ILB stellt der Gemeinde das Ergebnis der Ermittlung eines möglichen BKZ zur Verfügung. Die Gemeinde bestätigt die Höhe der einzusetzenden Städtebaufördermittel.
- Nach positiver Prüfung bewilligt die ILB die Fördermittel gemäß MietwohnungsbauförderungsR und schließt mit dem Investor einen Fördervertrag.
- Die Gemeinde schließt mit dem Investor einen Modernisierungsvertrag und informiert die ILB darüber.

Der Fördervertrag der ILB und der von der Gemeinde mit dem Investor abzuschließende Modernisierungsvertrag gelten immer nur in Verbindung miteinander.

Bauphase/Auszahlungsphase

- Nach erfolgtem Zahlungsabruf durch den Investor prüft die ILB den Bautenstand sowie die weiteren Auszahlungsvoraussetzungen.
- Die Gemeinde wird von der ILB über den geprüften Bautenstand informiert und erhält ggf. eine Auszahlungsempfehlung.

Schlussrechnungsprüfung

- Der Investor reicht bis zum Ablauf einer ihm gesetzten Frist einen Verwendungsnachweis einschließlich Rechnungen und Zahlungsbelege bei der ILB zur Prüfung ein.
- Die ILB prüft die gesamte Schlussrechnung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus den Richtlinien der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung. Die Gemeinde erhält eine Kopie des Schlussberichtes, in dem die förderfähigen Baukosten und die jeweiligen Finanzierungs- und Förderanteile abschließend dargestellt sind. Wenn sich die förderfähigen Baukosten im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung mindern, reduziert sich zunächst der BKZ aus der Städtebauförderung. Ist der abschließende Förderbetrag aus der Städtebauförderung geringer als die bereits erfolgten Auszahlungen, werden die Rückforderungsansprüche der Gemeinde mit eventuellen noch bestehenden Auszahlungsansprüchen aus der Wohnraumförderung verrechnet.

6. Ansprechpartner

- Investitionsbank des Landes Brandenburg
Babelsberger Straße 21, 14473 Potsdam
Tel.: 0331 660-0 Fax: 0331 660-1234
E-Mail: immo-kunden@ilb.de
- Die Gemeinde, in der das Bauvorhaben liegt.
- Der durch die jeweilige Gemeinde beauftragte Sanierungsträger.