

Erläuterungen zu den Regelungen einer Pauschalförderung bei Modernisierungen nach dem Baugesetzbuch mit Städtebauförderungsmitteln

Zur Präambel

Die Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF) des Landes Niedersachsen sehen für die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages bei Modernisierungen drei verschiedene Berechnungsarten vor (Abs. 56.4-6 R-StBauF):

- die **Mehrertragsberechnung** mit Gegenüberstellung der Erträge vor und nach der Modernisierung und der Feststellung, welche Kosten der Eigentümer selbst tragen muss und welche ihm erstattet werden,
- die **Gesamtertragsberechnung** mit Gegenüberstellung der Erträge nach der Modernisierung, den sämtlichen laufenden Aufwendungen und damit der Feststellung des Kostenerstattungsbetrages,
- die **Pauschalierung** des Kostenerstattungsbetrages unter Verzicht auf eine genaue Berechnung in Höhe eines von der Gemeinde zu bestimmenden Vomhundertsatzes der förderungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Die Verwaltung hat bisher in den Sanierungsgebieten die Kostenerstattungsbeträge in der Regel auf der Grundlage der Mehrertragsberechnung oder Gesamtertragsberechnung ermittelt.

In Zukunft soll aus den schon genannten Gründen von der Pauschalierung des Kostenerstattungsbetrages – bei Modernisierungen privater Eigentümer – Gebrauch gemacht werden.

Das vorgeschlagene Verfahren wird aus Sicht der Verwaltung seine häufigste Anwendung im Bereich der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Wohnungen finden.

Zu 1.

In den Sanierungsgebieten sind nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes überwiegend umfassende Modernisierungen gefördert worden. Hauseigentümer, die Modernisierungen nur geringeren Umfangs ausführen wollten, wurden auf andere Förderungen verwiesen. Ausnahmen von dem zukünftigen Regelfall der Pauschalförderung bleiben erforderlich, wenn Gebäude unter Denkmalschutz und Gebäude von städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Die Förderung von Maßnahmen nach a 2) und b 2) wird in erster Linie in den Bereichen mit dem Thema Soziale Stadt Anwendung finden. Es können die heute bekannten städtebaulichen Missstände mit wenig umfangreichen Arbeiten behoben werden (nicht familien-gerechte Wohnungen, zu wenige alten- und behindertenfreundliche Wohnungen, durch falsche Wohnungsgrößen wird die soziale Durchmischung der Quartiere behindert).

Der städtische Grundbesitz wird ausgenommen, da er gemäß Nr. 61-64 der Städtebau-förderungsrichtlinien nach einem anderen Modus gefördert wird.

Zu 2.

Die unterschiedlich hohen Modernisierungsaufwendungen je Wohnung ermöglichen bei geringerem Aufwand eine prozentual weniger hohe Förderung und erfordern mit steigendem Aufwand eine auch prozentual steigende Förderung. Dem wird hier mit einem gleitenden Vomhundertsatz der Kosten für die Pauschalförderung entsprochen.

Wenn bei einem höheren Aufwand als 70.000 DM je Wohnung ein 60 % der Kosten übersteigender Kostenerstattungsbeitrag erforderlich werden sollte, kann statt der Pauschal-förderung der Kostenerstattungsbeitrag durch Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung wie bisher genau ermittelt werden, aber nur dann, wenn eine der Voraussetzungen des Absatzes 10 gegeben ist.

Zu 3. und 4.

Die mögliche Mieterhöhung als Folge von umfassenden Modernisierungen hat ihre Grenze in den nachhaltig erzielbaren Erträgen für vergleichbaren Wohnraum. Diese sind nach den Städtebauförderungsrichtlinien von der Gemeinde festzustellen. Dabei ist der Sanierungszweck zu berücksichtigen.

In den Sanierungsgebieten hat die Verwaltung bei Feststellung der Mieten modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung des Sanierungszweckes ein Verfahren angewendet, das sich an den Bewilligungsmieten im sozialen Wohnungsbau orientiert und Standardein-schränkungen mit entsprechenden Abschlägen berücksichtigt.

Darüber hinaus bleibt die Stadt unabhängig von eventuellen Änderungen der Bewilligungs-mieten im sozialen Wohnungsbau durch das Land Niedersachsen.

Zu 5.

Damit sollen der Eigentumserwerb und Eigentumserhalt für Selbstnutzer unterstützt werden. Ziel ist es, die Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften zu fördern und private Investitionen im Stadtteil zu initiieren.

Zu 6.

Diese Regelungen werden getroffen, weil eine genaue Kontrolle des Aufwandes und des erzielten Standards auch bei der Pauschalförderung unverzichtbar bleibt.

Zu 7.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass zwingende unvorhersehbare Kostenüber-schreitungen unverzüglich überprüft werden können.

Zu 8.

Eine uneingeschränkte Anerkennung von abgerechneten Kosten kann erfahrungsgemäß zu beträchtlichen Überschreitungen der vor der Modernisierung ermittelten Kosten führen. Nachträglich sind aber oft Notwendigkeit oder zwingende Gründe für die Überschreitung kaum noch zu überprüfen. Durch diese Regelung sollen Hauseigentümer zur genauen Kostenermittlung und Einhaltung dieser Kosten angehalten werden.

Zu 9.

Zur Einsparung von Zwischenfinanzierungen und der damit verbundenen hohen Zwischenkreditzinsen wird zur Begleichung von Rechnungen frühzeitig auf Städtebauförderungsmittel zurückgegriffen. Diese sollen grundbuchlich abgesichert werden.

Zu 10.

Ausnahmen von dem zukünftigen Regelfall der Pauschalförderung bleiben erforderlich, wenn Gebäude unter Denkmalschutz und Gebäude von städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Der städtische Grundbesitz wird ausgenommen, weil das Land hier nach einem anderen Modus fördert.

Zu 11.

Auch hier kommt eine Pauschalförderung nicht in Frage, weil die Städtebauförderungsrichtlinien ein anderes Berechnungsmodell vorschreiben.