

Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen mit der Städtebauförderung in Bayern

Informationen zur Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen finden Sie auf den Internetseiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter:

https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/wohnen_leerst_undnutzen/index.php

Häufig gestellte Fragen mit Antworten

Stand: 17. Mai 2024

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 Wohnraum

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.

Gibt es eine Festlegung, an wen die Wohnungen vergeben werden?

Mit der Initiative werden zwei aktuelle Ziele miteinander verknüpft: leerstehende Gebäude im ländlichen Raum zu beleben und Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Dabei gibt es keine Vorgabe, an wen die neu entstandenen Wohnungen vermietet werden.

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: 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 ist es unerheblich, wer der Eigentümer ist.

Kann auch der Grunderwerb für ein künftiges Wohngebäude bezuschusst werden?

Der Grunderwerb ist nicht förderfähig, wird aber bei der Berechnung der förderfähigen Ausgaben berücksichtigt.

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.

Kann nur die Sanierung von leerstehenden Wohngebäuden gefördert werden, oder gibt es auch Fördermöglichkeiten für leerstehende Gebäude, die zuvor eine andere Nutzung hatten?

Die Förderung wird unabhängig von der früheren Nutzung gewährt. Wichtig ist, dass das Gebäude für die Wohnungsnutzung geeignet ist und dass die Sanierung unter einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.

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.

Gibt es eine Vorgabe, welche Maßnahmen an einem leerstehenden Gebäude umgesetzt werden müssen, um die Förderung zu erhalten?

Nein, die Förderung ist nicht an bestimmte Baumaßnahmen geknüpft. Welche Maßnahmen erforderlich und angemessen sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Es ist unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchaus denkbar, Wohnraum durch eine „einfache Sanierung“ zu schaffen.

Beispiele, um den baulichen Aufwand zu reduzieren und damit ein Gebäude schnell und kostengünstig wieder nutzen zu können:

- 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).
- Auf den Einbau eines Aufzugs kann verzichtet werden, wenn zu erwartende Nutzen nur durch unverhältnismäßig hohen Aufwand erreicht werden könnten.
- Die Kosten-Nutzen-Relation der energetischen Sanierung sollte beachtet werden.

Warum sollen die Wohnungen bevorzugt 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 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.

Ich besitze ein leerstehendes Gebäude, das nicht durch eine „einfache Sanierung“ bewohnbar gemacht werden kann. Kann ich für die Sanierung trotzdem eine Förderung erhalten?

Um schnell zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, soll einfachen Sanierungen der Vorzug gegeben werden. Jedoch ist grundsätzlich auch die Förderung von „umfassenden Sanierungen“ möglich. Private Immobilieneigentümer wenden sich dazu zunächst an die jeweilige Kommune.

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.

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

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden stellt das Gebäudeenergiegesetz dann 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/gebäudeundenergie/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

Kann der Eigentümer die Mieter selbst auswählen oder werden diese von übergeordneten Behörden (z.B. Bezirksregierung, Landratsamt) zugewiesen?

Die Eigentümer können selbst entscheiden, an wen sie die Wohnungen vermieten.

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 konkret?

Die Spitzenförderung wird über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, in der Spezifika des konkreten Projekts berücksichtigt werden. Für die zu erwartenden Mieteinnahmen soll dabei grundsätzlich von der ortsüblichen Miete ausgegangen werden. Abweichend davon kann die Miete bei sozialer Dringlichkeit (z.B. bei besonderen Voraussetzungen der vorgesehenen Mieter) an der angemessenen Miete nach § 22 Abs. 1 SGB II orientiert werden.

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, für welche Maßnahme die Spitzenförderung gilt oder ob sie mit der pauschalierten Förderung unterstützt wird?

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