

Anwendungshinweise zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den jährlichen Gesamtertrag

1. Vormerkung

Die nachstehenden Hinweise beziehen sich auf das vom Referat Städtebau und Städtebauförderung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen erstellte Formular. Es ist auf der Homepage der WIBank eingestellt. Das Formular wird nach Bedarf aktualisiert. Bitte benutzen Sie für Ihre Berechnung durch vorheriges Herunterladen stets die aktuelle Version.

Die Ermittlung des Mehrertrags erfolgt weiterhin auf dem bisherigen Formular, dass ebenfalls auf der Homepage der WIBank eingestellt ist. Hierzu gibt es gesonderte Anwendungshinweise.

2. Sinn und Zweck

Städtebaufördermittel können von der Kommune an Dritte für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach 164a Abs. 2 BauGB oder für Maßnahmen im Sinne der §§ 177 Abs. 4 und 164a Abs. 3 BauGB in Höhe des Kostenerstattungsanspruchs weitergeleitet werden.

Das gilt insoweit, als ein Eigentümer sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten sich nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Maßgeblich für die Kostenerstattungsregelung ist die Wirtschaftlichkeit in Bezug auf das Gebäude (objektbezogene Betrachtung). Die Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrags (KEB) dient nun dazu, bei teilrentierlichen Objekten den Anteil zu ermitteln, der dauerhaft nicht über Einnahmen erwirtschaftet werden kann.

Im Umkehrschluss sind vollrentierliche Objekte generell nicht förderfähig, da deren Modernisierung vom Eigentümer selbst finanziert werden kann. Der ermittelte KEB stellt die Summe dar, die maximal mit Städtebaufördermitteln einem Dritten seitens der Kommune als Zuschuss erstattet werden kann.

Primär findet die Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEBB) Anwendung bei der Weiterleitung von Städtebaufördermitteln an Dritte. Die hessischen Berechnungsformulare eignen sich auch für Objekte im Eigentum der Kommune, bei denen Gebäudeteile dauerhaft vermietet oder verpachtet sind (z.B. Rathaus mit Ladenpassage im Erdgeschoss, Stadthalle mit Pächtergaststätte).

Nicht zu berücksichtigen sind Einnahmen, die zur Deckung von Nebenkosten, die bei dem Betrieb eines Gebäudes entstehen, erhoben werden. Gleiches gilt für Einnahmen, die zur Deckung von Personalkosten bestimmt sind.

Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung von Stellplätzen und/oder Garagen sind zu berücksichtigen.

3. Berechnung über den jährlichen Gesamtertrag

Die Ermittlung des KEB über den jährlichen Gesamtertrag ist anzuwenden bei Gebäuden ohne Vorerträge (z.B. Fabrikhalle wird zu Lofts oder zu Büros; Scheune wird zum Wohnhaus), bei längeren Leerständen und Neubauten

In den Gesamtertrag fließen alle Einnahmen aus Mieten und Pachten, die nach der Modernisierung erwirtschaftet werden können.

4. Ersteller einer KEBB

Ersteller einer KEBB ist grundsätzlich die Kommune. Sie hat die Korrektheit der Berechnung zu garantieren. Dies gilt insbesondere für die Weiterleitung von Städtebaufördermitteln (Bund/Land/Kommune) an Dritte.

5. Erläuterungen

Diese erfolgen hier nur insoweit wie das elektronische Formular nicht bereits selbsterläuternd ist. Eintragungen sind nur in den grünen Zellen möglich. Das Formular rechnet aufgrund hinterlegter Formeln selbsttätig oder zeigt eine Fehlermeldung an.

Sofern das Formular Wahlmöglichkeiten innerhalb vorgegebener Rahmen zulässt, sind von der Kommune alle getroffenen Entscheidungen aktenkundig (für eine etwaige spätere Nachvollziehbarkeit) zu machen.

Abschnitt A

zu A 1 - Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme

Anzugeben sind die Kosten der genannten Kostengruppen nach DIN 276-1(Ausgabe 2008) auf der Basis einer Kostenberechnung. Kommunale Wohngebäude sind wie private Wohngebäude zu behandeln. Für Gemeinbedarfseinrichtungen zählen ausschließlich die unter 10.4 RiLiSE genannten Kostengruppen zu den zuwendungsfähigen Ausgaben. Soweit ein baufachliches Prüfergebnis vorliegt, ist die darin enthaltene Angabe hier zu übernehmen.

Abschnitt B

zu B - Vergleichsberechnung Neubau

Soweit ein baufachliches Prüfergebnis vorliegt, sind die darin enthaltenen Angaben hier für alle Angaben im Abschnitt B zu übernehmen.

zu B 1 Baukosten der Modernisierungsmaßnahme

Die Kosten sind analog wie A1 hinsichtlich förderfähiger Kostengruppen zu ermitteln, jedoch bleiben bei der Vergleichsberechnung die Kosten für Außenanlagen (KG 500) und die Bau-nebenkosten (KG 700) außer Betracht. Die Vergleichsberechnung erfolgt nur über Baukosten.

zu B 2 Anrechnung von Kosten der Herrichtung des Grundstücks

Um einen realistischen Vergleich zwischen Neubaukosten zu Sanierungskosten herbeizuführen, werden die Herrichtungskosten nach KG 200 zu den fiktiven Kosten eines Neubaus („auf der grünen Wiese“) hier extra ausgewiesen und den reinen Baukosten eines Neubaus hinzugeschlagen, denn die Errichtung eines Neubaus in situ erfordert zuvor die Beseitigung des vorhandenen Baukörpers.

zu B 3 Neubaukosten

Der Vergleich erfolgt über die reinen Baukosten (KG 300, KG 400). Die anzusetzenden Neubaukosten sollen einen mittleren Standard umfassen und sich auf die „BKI Kostenplanung für Baukosten – Gebäude“ oder eine andere Baukostendatenbank stützen. Verfügt die kommunale Baufachverwaltung über aktuelle Kenndaten aus eigenen Bauvorhaben gleicher Gebäudeart, können auch diese hier herangezogen werden.

zu B 4 Anwendbarer Prozentschlüssel

Der 70%-Schlüssel ist nur noch für Altmaßnahmen relevant, die nicht unter die Überleitungsvorschrift RiLiSE 2017 Nr. 27, 2. Absatz, fallen.

Besitzt ein Gebäude geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung und steht nicht unter Denkmalschutz, kann der 150% Schlüssel angewandt werden.

Handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG v. 28. Nov. 2016) oder um ein Gebäude als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage findet der 200%-Schlüssel Anwendung.

Abschnitt C

zu C 2 Abzug von geförderten Kosten anderer Stellen

Zu beachten ist die Angabe des Zuschusses (1. Spalte) und die mit dem Zuschuss geförderten Kosten (letzte Spalte).

zu C 3 Unterlassene Instandsetzung

Unter Kosten für eine „unterlassene Instandsetzung“ sind vor allem erhöhte Folgekosten zu zählen, die durch ein rechtzeitiges Handeln (z.B. provisorische Abdeckungen, Schutzmaßnahmen gegen Vandalismus, Ableitungen von Niederschlagswasser, Winterfestmachung von Gebäuden, kurzfristige Beseitigung von Sturmschäden am Dach) hätten vermieden werden können. Diese Kosten sind von einer Förderung auszuschließen.

zu C 4 Nicht-zuwendungsfähige Kosten

Liegt ein baufachliches Prüfergebnis vor, sind die darin angeführten nicht förderfähigen Kosten hier einzutragen.

Anmerkung: Im Falle einer kommunalen Neubau- oder Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme mit Einnahmen, bildet das Ergebnis der Baufachlichen Prüfung allein nicht das Ergebnis der letztendlich genehmigten förderfähigen Kosten.

zu C 5 Ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege

Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die nicht zugleich der Erhaltung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (z.B. Wand- und Deckengemälde, historische Tapeten, Restaurierung und Erhalt von mobilem Inventar). Sofern seitens der Denkmalpflege ein allgemeiner Baukostenzuschuss für den denkmalpflegerischen Mehraufwand (z.B. Mineralfarbenaußenanstrich, Holzsprossenfenster statt Holzeinscheibenfenster) in Aussicht gestellt wird oder bereits gewährt ist, sind die so geförderten Mehrkosten unter C 2 in Abzug zu bringen.

Abschnitt D

Je nach Bedarf können über die Abrollmenüs die Nutzungsarten verändert werden. Gleichartige Nutzungen (z.B. 7 Mietwohnungen mit dem gleichen Mietpreis je m²) sind nicht in der Quadratmeterzahl zu addieren und in der ersten Spalte dann die Anzahl 1 anzugeben, da sich die Einheitenanzahl im nachfolgenden Abschnitt D rechnerisch auswirkt. Möglich ist, die Quadratmeterzahl zu addieren und arithmetisch auf die Anzahl der Wohnungen umzurechnen und so ins Formular einzutragen. Dann stehen weitere Zeilen für weitere Angaben zur Verfügung. Sollten trotzdem einmal die vorgegebenen Zeilen nicht ausreichen, ist sich mit der WIBank in Verbindung zu setzen.

Mieteinnahmen

Es sind die Nettokaltmieterträge anzusetzen, die der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB entsprechen oder die sich durch die zulässige Umlegung der aufgewendeten Kosten ergeben (§ 559 BGB). Vorhandene qualifizierte Mietspiegel sind zugrunde zu legen.

Für Geschäftsräume ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Räumlichkeiten in Größe und Lage maßgebend.

Fiktive Mieteinnahmen bei Eigennutzung

Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnhäuser bzw. Wohnungen in Art, Größe, Ausstattung und Lage anzusetzen (fiktive Miete).

Abschnitt E

zu E Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten können im Abschnitt E nur geltend gemacht werden, soweit sie auf Mieter nicht umgelegt werden können. Damit sind nicht automatisch alle von einer Kommune zu einem eigenen Objekt in der Buchhaltung erfassten Ausgaben einfach zu addieren und hier eintragbar. Bei eigenen Objekten kann die Kommune Erfahrungswerte aus anderen Vergleichsobjekten einfließen lassen. Die Bewirtschaftungskosten pro Jahr sind ohne Berücksichtigung einer Abschreibung zu verstehen.

Auf die unter Pkt. 5 bereits erwähnte Dokumentations-/Begründungspflicht der im Abschnitt E wählbaren bzw. gewählten Kosten wird nochmals hingewiesen.

Zu E 1 Verwaltungskosten

Höhere Verwaltungskosten können unterstellt werden, wenn das Objekt viele unterschiedliche Nutzungsarten oder viele Wohnungen unterschiedlicher Qualität und Größe enthält oder das Objekt von einer sozial schwierigen Klientel bewohnt wird.

Bei Gemeinbedarfsflächen ohne Einnahmen ist aus rechentechnischen Gründen einer der drei angebotenen Eurobeträge/m² zu wählen. Damit das Formular mit 4 Prozent rechnet, müssen die Quadratmeter zwingend in Abschnitt D, Zeile 1, eingetragen sein.

Bei Eigenheimen und eigengenutzten gewerblichen Räumen können keine Verwaltungskosten angesetzt werden.

zu E 2 Instandhaltungskosten

Bei den Instandhaltungskosten bewirkt der unter B 4 gewählte Prozentschlüssel hier automatisch höhere Kosten. Bei einem denkmalgeschützten Gebäude ist ein höherer Instandhaltungsaufwand zu vermuten, gleiches kann aber auch für ein von Nutzern stark frequentiertes Objekt oder für eine bestimmte Nutzergruppe (z.B. Kinder, Jugendliche) vorgesehene Objekt gelten.

zu E 3 Mietausfallwagnis

Die Höhe des Mietausfalls bei Gewerbe kann von dessen Art abhängen, welches in die modernisierten oder instandgesetzten Räumlichkeiten Einzug halten soll. Bei auf Laufkundschaft angewiesenem Einzelhandel ist insbesondere eine Lageungunst zu berücksichtigen, die einen höheren Prozentsatz rechtfertigen kann. Bei Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen entfällt das Mietausfallwagnis, ebenso bei eigengenutzten gewerblichen Räumen.

Abschnitt F

zu F 1 Eigenkapital

Bei Förderung Dritter, insbesondere von Privatpersonen, ist ein Eigenkapital von mindestens 15 Prozent nötig. Kommunen müssen bei unrentierlichen Gemeinbedarfseinrichtungen kein Eigenkapital ansetzen, die Finanzierung muss aber durch entsprechende Veranschlagungen im Haushalt und politische Beschlüsse gesichert sein. Das Formular rechnet selbständig, was aber ein sorgfältiges Ausfüllen der Abschnitte D und E voraussetzt.

Bei kommunalen Wohngebäuden wird die Kommune wie Dritte gleichbehandelt, es werden somit 15 Prozent Eigenkapital hier automatisch eingestellt. Zu diesem Zweck ist unter D „Wohnen“ im Abrollmenü einzustellen.

Grundstückwert und Restwert des nicht-modernisierten Gebäudes können nicht als Eigenleistung angesetzt werden.

F 2 Sach- und Arbeitsleistungen

Sachleistungen (z.B. Baumaterial) werden der Kommune bei eigenen Bauvorhaben anerkannt. Das steht nicht im Widerspruch zu RiLiSE 2017 Nr. 7.6, da diese Regelung auf sachliche Ausgaben im Zusammenhang mit der Umsetzung des Städtebauförderprogramms abzielt. Arbeitsleistungen hingegen (z.B. durch den kommunalen Bauhof) können mit dem im Formular und nach RiLiSE 2017 Nr. 7.5 vorgegebenen Stundensatz nur dann angesetzt

werden, wenn die Voraussetzungen nach RiLiSE 2017 Nr. 7.6, erster Spiegelstrich, erfüllt sind.

F 4 Verzinsung Eigenkapital und Pauschalabschreibung (Eigenkapitalkosten)

Eigenkapitalkosten sind fiktive Zinsen für das Eigenkapital und ein Abschreibungspauschalzuschlag.

Es ist ein marktüblicher Zinssatz anzusetzen, jedoch maximal 4 Prozent. Die Pauschalabschreibung darf sich im Bereich von 1,5 bis 2,0 Prozent bewegen.

Abschnitt G

Fremdkapitalkosten sind die Zinsen für das Fremdkapital und einen Abschreibungspauschalzuschlag.

G 5 Zinssatz Fremdkapital

Bei kommunalen oder privaten Bauvorhaben ist ein geschätzter Zinssatz unter Berücksichtigung des Zweckbindungszeitraums nach RiLiSE 2017 Nr. 11 zu unterlegen, höchstens aber 4 Prozent.

Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt.

G 6 Pauschalabschreibung Fremdkapital

Im Hinblick auf die Verpflichtung des privaten Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch Modernisierung/Instandsetzung/Umnutzung geschaffenen baulichen Verbesserung kann ein pauschalierter Abschreibungssatz in Höhe von 1,5 bis 2 Prozent angesetzt werden. Gleiches gilt für die Kommune bei eigenen Bauvorhaben.

Abschnitt H

zu H 4 Kostenerstattungsbetrag

Der automatisch errechnete Kostenerstattungsbetrag ist maximal der Betrag, der als förderfähige Ausgaben (Kommune oder Dritte) anerkannt werden kann.

Die Förderquote errechnet sich entsprechend des/der eingesetzten Zuwendungsbescheide/s.