

Anwendungshinweise zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den jährlichen Mehrertrag

1. Vormerkung

Das Formular zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den jährlichen Mehrertrag wird von der WIBank auf ihrer Homepage bereitgestellt. Das Formular wird nach Bedarf aktualisiert. Bitte benutzen Sie für Ihre Berechnung durch vorheriges Herunterladen stets die aktuelle Version.

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 Mehrertrag

Die Ermittlung des KEB über den jährlichen Mehrertrag ist anzuwenden bei Gebäuden mit Vorerträgen. In den Mehrertrag fließen alle Einnahmen aus Mieten und Pachten, die nach der Modernisierung zusätzlich 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 farblich gekennzeichneten 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

A 1 - Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme

Anzugeben sind die Kosten der genannten Kostengruppen. Kommunale Wohngebäude sind wie private Wohngebäude zu behandeln. Für Gemeinbedarfseinrichtungen zählen ausschließlich die in der Richtlinie genannten Kostengruppen zu den zuwendungsfähigen Ausgaben. Soweit ein baufachliches Prüfergebnis vorliegt, ist die darin enthaltene Angabe hier zu übernehmen.

Abschnitt B

B - Vergleichsberechnung zur Ermittlung der Kostenobergrenze (nur bei Mod./Inst.)

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

B 1 Baukosten der Modernisierungsmaßnahme

Die genannten Kostengruppen sind zu ermitteln. Vergleichsberechnung erfolgt nur über Baukosten.

B 2 Anrechnung von Kosten der Herrichtung des Grundstücks

Um einen realistischen Vergleich zwischen Neubaukosten zu Sanierungskosten herbeizuführen, werden die Herrichtungskosten nach den genannten Kostengruppen 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.

B 3 Neubaukosten

Der Vergleich erfolgt über die genannten Kostengruppen. 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.

B 4 Anwendbarer Prozentschlüssel

Ausnahmen von Standard 100 % sind:

- Anwendung 70%-Schlüssel - Nur noch für Altmaßnahmen relevant, die nicht unter die Überleitungsvorschrift der Richtlinie fallen
- Anwendung 150 % Schlüssel - Besitzt ein Gebäude geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung und steht nicht unter Denkmalschutz
- Anwendung 200 % Schlüssel - Handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG v. 28. Nov. 2016) oder um ein Gebäude als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage

Abschnitt C

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.

C 4 Nicht-zuwendungsfähige Kosten

Liegt ein baufachliches Prüfergebnis entsprechend den Vorgaben der Richtlinie 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.

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 tatsächlichen Nettokaltmieterträge vor der Modernisierung und die nach der Modernisierung zu erwartenden 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

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 Punkt 5 der Anwendungshinweise bereits erwähnte Dokumentations-/Begründungspflicht der im Abschnitt E wählbaren bzw. gewählten Kosten wird nochmals hingewiesen.

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 Eigenheimen und eigengenutzten gewerblichen Räumen können keine Verwaltungskosten angesetzt werden.

E 2 Instandhaltungskosten

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.

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

F 1 Eigenkapital

Bei Förderung Dritter, insbesondere von Privatpersonen, ist ein Eigenkapital von mindestens 15 Prozent erforderlich. Für unrentierliche Gemeinbedarfseinrichtungen ist kein Eigenkapital anzusetzen, die Finanzierung muss aber durch entsprechende Veranschlagungen im Haushalt und politische Beschlüsse gesichert sein. Das Formular rechnet selbständig.

Bei kommunalen Wohngebäuden wird die Kommune wie Dritte gleichbehandelt, es werden 15 Prozent Eigenkapital 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 zur Richtlinie, 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 der Richtlinie vorgegebenen Stundensatz nur dann angesetzt werden, wenn die Voraussetzungen nach der Richtlinie erfüllt sind.

F 4 und F 5 Verzinsung Eigenkapital und Pauschalabschreibung (Eigenkapitalkosten)

Eigenkapitalkosten sind fiktive Zinsen für das Eigenkapital und ein Abschreibungspauschalzuschlag.

Abschnitt G

Fremdkapitalkosten sind die Zinsen für das Fremdkapital und einen Abschreibungspauschalzuschlag.

G 5 Zinssatz Fremdkapital

Gilt für kommunale oder private Bauvorhaben. 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 angesetzt werden. Gleiches gilt für die Kommune bei eigenen Bauvorhaben.

Abschnitt H

H 4 Kostenerstattungsbetrag

Der automatisch errechnete Kostenerstattungsbetrag ist maximal der Betrag, der als förderfähige Ausgabe (Kommune oder Dritte) anerkannt werden kann. Die Förderquote errechnet sich entsprechend des/der eingesetzten Zuwendungsbescheide/s.