



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Postfach 22 12 53 • 80502 München .....

## **Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen mit der Städtebauförderung in Bayern**

Der Staat unterstützt die Gemeinden mit der Städtebauförderung bei der Sanierung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern, damit die Wohnungen anschließend anerkannten Flüchtlingen als neues Zuhause dienen können. Vor allem dann, wenn das Gebäude bis vor kurzem noch als Wohnhaus genutzt worden ist, wird oft eine einfache Sanierung ausreichen. Mit einem Fördersatz von bis zu 90 % der förderfähigen Kosten ist der finanzielle Beitrag des Staates dazu außerordentlich hoch. Weitere Informationen enthält der Flyer für die Gemeinden:

[http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6\\_oeff\\_arbeitsblatt\\_8\\_flyer.pdf](http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_8_flyer.pdf)

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm als zweiter Säule und der allgemeinen Wohnraumförderung als dritter Säule des Wohnungspakts Bayern fördert der Freistaat die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wohnberechtigt sind alle, die die entsprechenden Einkommensgrenzen einhalten. Informationen dazu erhalten Sie unter: [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de) und [www.wohnungspakt.bayern.de](http://www.wohnungspakt.bayern.de).

## **Häufig gestellte Fragen mit Antworten**

Stand: 24.08.2018

Fragen und Antworten werden aktualisiert, die Änderungen werden dann jeweils gekennzeichnet. Hier: Linkaktualisierung!

### **1. Grundsätzliches**

#### **Gibt es zu dem Programm Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen eigene Richtlinien?**

Nein. Die Förderung erfolgt aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm. Und dafür gelten bereits die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR):

[http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6\\_stbaufr.pdf](http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_stbaufr.pdf)

#### **Gibt es einen Katalog, welche Maßnahmen förderfähig sind?**

Da die Projekte sehr vielfältig und unterschiedlich sein können und es auch auf die Verhältnisse vor Ort ankommt, kann es keinen "Katalog" der förderfähigen Maßnahmen geben. Die Bezirksregierung als zuständige Bewilligungsbehörde hat jeweils eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Die Ansprechpartner bei der jeweiligen Regierung sind im Infolyer für die Gemeinden genannt:

[http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6\\_oeff\\_arbeitsblatt\\_8\\_flyer.pdf](http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_8_flyer.pdf)

### **2. Förderzweck: Wiedernutzung von Leerständen und Schaffung von Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge**

#### **Gibt es die Städtebauförderung von bis zu 90 % auch, wenn das leerstehende Gebäude abgerissen und ein neues Gebäude gebaut wird?**

Nein. Mit dieser hohen Städtebauförderung soll ein besonderer Anreiz zum Erhalt und zur Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude gesetzt werden, damit der sanierte Gebäudebestand dann anerkannten Flüchtlingen als neues Zuhause dienen kann. Plant die Gemeinde den Abriss des Gebäudes und einen Neubau auf dem Grundstück, kann eine finanzielle Unterstützung des Staates nach dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP (zweite Säule des Wohnungspakts Bayern)

<http://www.bauen.bayern.de/wohnen/wohnungspakt/wohnraumfoerderung/index.php>

oder nach der Wohnraumförderung (dritte Säule des Wohnungspakts Bayern)

<http://www.bauen.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php> in Betracht kommen.

Diese beiden Programme gelten nicht nur für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge, sondern auch für breite Bevölkerungsschichten.

### **3. Gegenstand der Förderung: Einfache Sanierung eines leerstehenden Gebäudes der Gemeinde in der Ortsmitte**

**Gibt es die hohe Förderung ausschließlich für die Nutzung durch anerkannte Flüchtlinge oder auch, wenn Wohn- bzw. Lebensraum für ältere oder für sozial schwächere Bürgerinnen und Bürger geschaffen wird?**

Die erhöhte Förderung kommt nur in Betracht, weil hier zwei wichtige Handlungsfelder zusammen bearbeitet werden: Wiedernutzung von Leerstand im ländlichen Raum und die notwendige Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge. Es handelt sich ja um Gebäude, die schon leer stehen, bei denen also auch kein Bedarf für die einheimische Bevölkerung bestand. Anerkannte Flüchtlinge sind darauf angewiesen, dass ihnen Gemeinden und der Staat beim Aufbau ihres neuen Zuhauses zur Seite stehen. Das neue Leben im sanierten Gebäude und Arbeit im Ort sind gute Grundlagen für das Gelingen der Integration in die örtliche Gemeinschaft.

Neues Leben in alten Gebäuden wirkt sich insgesamt positiv auf das Erscheinungsbild der Gemeinden aus. Die Sanierung leerstehender Gebäude zur Wiederbelebung der Ortskerne ist daher ein übergeordnetes Handlungsfeld in den Programmen der Städtebauförderung. Die Schaffung von Wohn- bzw. Lebensraum für ältere oder für sozial schwächere Bürgerinnen und Bürger im Gebäudebestand der Gemeinden ist hier seit jeher ein wichtiger Bestandteil. Der erhöhte Fördersatz kann allerdings nur dann gewährt werden, wenn die einfach sanierten Wohnungen an anerkannte Flüchtlinge vermietet werden.

**Muss die Gemeinde Eigentümer des leerstehenden Gebäudes sein?**

Zuwendungsempfänger der Städtebauförderungsmittel ist immer die Gemeinde.

Im besonderen Fall dieser hohen Förderung muss die Gemeinde Eigentümer sein.

Ausnahmen kommen für Gemeinden in Betracht, die den Kriterien des Struktur- und Härtefonds entsprechen. Sie haben die Möglichkeit, die Fördermittel zusammen mit

dem Eigenanteil an Private weiterzugeben. Diese Ausnahmeregelung trifft auch für kommunale Unternehmen (z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaft) zu, soweit hier Städtebauförderungsmaßnahmen geplant sind. Auskunft, ob eine Gemeinde den Kriterien des Struktur- und Härtefonds entspricht, gibt die Bezirksregierung.

**Wenn die Gemeinde erst ein leerstehendes Gebäude erwerben will, bekommt sie auch für den Grunderwerb die hohe Städtebauförderung von bis zu 90 % des Kaufpreises?**

Der Grunderwerb ist nicht förderfähig.

**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. Insbesondere in größeren Gemeinden kann es allerdings auch in einem durch Satzung oder Beschluss festgelegten Erneuerungsgebiet liegen, z.B. in einem Soziale-Stadt-Gebiet.

**Gibt es in Bezug auf die Sanierung von Gebäuden finanzielle Obergrenzen?**

Es gibt keinen festen Betrag als Obergrenze. Die Sanierung muss allerdings dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechen.

**Was ist mit "einfacher Sanierung" des leerstehenden Gebäudes gemeint? Welche Kriterien gelten dafür?**

Festgelegte Kriterien dafür gibt es nicht, es kommt immer auf den Einzelfall an. Die Gemeinde und die von ihr beauftragten Planer/Architekten sollten aber jede bauliche oder gestalterische Veränderung am leerstehenden Gebäude, die sie sich vorstellen, noch mal hinterfragen.

Beispiele:

- Balkone sind nicht zwingend erforderlich.
- Die Sanierung zur Nutzung des Dachraums ist meist teuer.
- 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).

- Die Kosten-Nutzen-Relation der energetischen Sanierung muss stimmen (z.B. Dämmung der oberen Geschossdecke ausreichend).
- Schallschutz durch gewöhnliche Wohnungstüren, dünnere Wohnungstrennwände oder Holzdecken ist nicht perfekt, aber akzeptabel.
- Fliesen müssen nicht abgeschlagen und durch neue ersetzt werden, nur weil sie nicht der neuesten Mode entsprechen.

### **Warum sollen die Wohnungen nur einfach saniert werden?**

Dafür sprechen mehrere Gründe:

- Die Sanierungskosten und damit auch der Eigenanteil der Gemeinde daran, der auch bei einer staatlichen Förderung anfällt, werden niedrig gehalten.
- Dies kann der Gemeinde z.B. auch ermöglichen, die Sanierung und Wiederbelebung von ggf. zwei oder mehreren leer stehenden Objekten in Angriff zu nehmen.
- Mit der Sanierung einer Altbauwohnung muss kein Neubaustandard erreicht werden.
- Eine Vollsanierung in Vorausschau auf die nächsten 50 Jahre ist nicht zwangsläufig die beste Lösung. Oft reicht eine geringfügige Sanierung, um einen angemessenen, bewohnbaren Standard zu erreichen.
- Nach einer einfachen Sanierung können die Wohnungen schneller wieder bezogen werden als nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten.
- Die neuen Bewohner haben die Möglichkeit, ihr neues Zuhause nach ihren Vorstellungen und Gewohnheiten weiter zu gestalten und einzurichten.

### **Müssen die Wohnungen einen bestimmten Standard erfüllen, die Zimmer z.B. eine bestimmte Größe haben?**

Wie für andere Wohnungen gelten auch hier die allgemeinen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Eine Mindestgröße für Zimmer ist nicht festgelegt. Die Bauordnung definiert insbesondere in Art. 46 lediglich bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen. Die Wohnungen müssen insofern weder sozialrechtlichen Vorgaben für die Unterbringung von Flüchtlingen genügen noch die Vorgaben der staatlichen Wohnraumförderung einhalten.

### **Muss bei der Sanierung die Energieeinsparverordnung – EnEV – eingehalten werden?**

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden gilt nach wie vor: Abgesehen von wenigen unbedingten Nachrüstverpflichtungen (z.B. Ersatz für alte Heizkessel, Dämmung oberster Geschossdecken) stellt die Energieeinsparverordnung erst 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 geplant, so müssen die veränderten Bauteile die in der [EnEV](#) festgelegten Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllen ("Bauteilverfahren").

Beispiel:

Außenbauteile werden in einer Weise verändert, die in Anlage 3 Nummer 1 bis 6 EnEV beschrieben ist (z.B. Erneuerung der Dachhaut, Austausch der Fenster). In diesen Fällen ist der für das jeweilige Bauteil in Tabelle 1 vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient einzuhalten, allerdings nur, wenn die Änderung mehr als 10 % der gesamten Bauteilfläche des jeweiligen Gebäudes betrifft (§ 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 EnEV) und wenn das Bauteil nicht bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1984 entsprach.

Die Entscheidung, ob Außenbauteile verändert werden sollen, an die die Energieeinsparverordnung dann die vorgenannten Anforderungen an ihre energetische Qualität stellt, sollte sorgsam getroffen werden. Beispielsweise kann der Austausch von alten Holzfenstern gegen neue Fenster bei Altbauten im Einzelfall zu Schimmelbildungen führen und deshalb dann auch noch Dämmmaßnahmen an den Außenwänden erforderlich machen.

Ein Link zur EnEV und nähere Informationen zu Fragen rund um das Thema "Gebäude und Energie" finden sich auf unserer Internetseite unter <http://www.bauen.bayern.de/buw/bauthemen/gebäudeundenergie/recht/index.php>

#### **4. Zuwendungsempfänger: Gemeinde**

##### **Wer erhält die Förderung?**

Die Gemeinde. Sie bereitet die Sanierung vor und lässt sie durchführen.

In Ausnahmefällen (siehe unter 3.) kann die Gemeinde die Förderung zusammen mit dem Eigenanteil an Private weitergeben.

##### **Gilt das Angebot nur für Gemeinden, die schon in einem der Städtebauförderungsprogramme aufgenommen wurden, oder auch für Gemeinden der Dorferneuerung?**

Auch die Dorferneuerung nutzt verstärkt das Potenzial leerstehender bzw. leerfallender Gebäude zur Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum. Gemeinden, die in der Dorferneuerung sind oder eine Dorferneuerung planen, sollten daher Kontakt mit dem [Amt für Ländliche Entwicklung](#) aufnehmen.

Für die allgemeine Abgrenzung Städtebauförderung und Dorferneuerung gilt folgende Regel: In Ortsteilen bis zu 500 Einwohnern ist von einer Zuständigkeit der Dorferneuerung und in Ortsteilen mit über 2.000 Einwohnern von einer Zuständigkeit der Städtebauförderung auszugehen. Dazwischen und in Zweifelsfällen erfolgt eine Abstimmung zwischen der Regierung und dem Amt für Ländliche Entwicklung.

Beispiel:

Ist in einer Gemeinde mit 1.000 Einwohnern die Dorferneuerung abgeschlossen und möchte sie jetzt mit einem neuen Gebiet in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden, wäre dies grundsätzlich möglich. Umgekehrt gilt dies auch, wenn die Städtebauförderung abgeschlossen ist und die künftige Förderung im Rahmen der Dorferneuerung erfolgen soll.

## 5. Fördervoraussetzungen

### **Wie lange muss die Wohnung an anerkannte Flüchtlinge vermietet werden?**

Die geförderte Wohnung muss sieben Jahre lang an anerkannte Flüchtlinge vermietet werden (Belegungsfrist). Diese Bindung wird in den Bewilligungsbescheid aufgenommen.

### **Müssen die Fördermittel zurückgezahlt werden, wenn die Mieter vor Ablauf der sieben Jahre ausziehen?**

Wenn die Wohnung anschließend wieder an anerkannte Flüchtlinge vermietet wird, müssen die Fördermittel nicht zurückgezahlt werden.

### **Kann die Gemeinde über die Mieter selbst entscheiden (Vermietung z.B. nur an anerkannte Flüchtlingsfamilien mit Kleinkindern oder schulpflichtigen Kindern) oder werden die künftigen Mieter, ähnlich der Aufnahme von Asylsuchenden durch Kommunen, von übergeordneten Behörden (z.B. Landratsamt) zugewiesen?**

Nach derzeitiger Rechtslage kann die Gemeinde selbst entscheiden, welche anerkannten Flüchtlinge sie als Mieter nimmt.

### **Wird die 90 %-Förderung auch gewährt, wenn in dem Gebäude im Erdgeschoss eine Tourismusinformation, ein Café oder ein Geschäft betrieben werden soll und nur im ersten und zweiten Stock Wohnungen vermietet werden?**

In diesen Fällen kann eine Mischförderung in Betracht kommen: Nur für die Sanierung der Wohnungen kommt eine bis zu 90 %-Förderung in Betracht. Für den Umbau und die Sanierung des Erdgeschosses könnte die "normale" Städtebauförderung von in der Regel 60 % der förderfähigen Kosten möglich sein (z.B. wenn das Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut und dort ein Bürgertreffpunkt eingerichtet wird) oder auch eine Förderung aus anderen Programmen (z.B. Wirtschaftsförderung, Tourismusförderung, etc.).

## 6. Berechnung und Höhe der Förderung

### Wer legt den Gebäuderestwert fest?

Mit dem Gebäuderestwert wird der Wert der verwendeten Gebäudeteile festgelegt. Je geringer die Sanierung, 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. 2.000 Euro/Quadratmeter Wohnfläche) minus Kosten der Sanierung (z.B. 1.200 Euro/Quadratmeter Wohnfläche) ergibt den Wert der verwendeten Gebäudeteile (im Beispiel 800 Euro/Quadratmeter Wohnfläche). Bei 200 Quadratmeter Wohnfläche ergibt dies im Beispiel einen fiktiven Gebäuderestwert von 160.000 Euro (800 Euro x 200 Quadratmeter Wohnfläche).

Der Wert wird in Abstimmung mit dem Planer, der Gemeinde und der Regierung als zuständige Bewilligungsbehörde festgelegt.

### Wie wird der Kostenerstattungsbetrag berechnet?

Ein Beispiel der Berechnung ist im Infolyer für die Gemeinden abgedruckt:

[http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebauforderung/iic6\\_oeff\\_arbeitsblatt\\_8\\_flyer.pdf](http://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebauforderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_8_flyer.pdf)