



ELEKTRONISCHER BRIEF

Verwaltungen
der kreisfreien, der großen kreisangehörigen Städte
und der Kreisverwaltungen
- laut E-Mail-Verteiler -

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4331
Poststelle@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

4. Mai 2018

wohnraum@isb.rlp.de; koordination-wohnraumfoerderung@isb.rlp.de

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz

nachrichtlich:

poststelle@mdi.rlp.de
Ministerium des Innern und für Sport
Schillerplatz 3-5
55116 Mainz

poststelle@add.rlp.de
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Postfach 13 20
54203 Trier

Mein Aktenzeichen
220 -4511/4514/4515
Bitte immer angeben!

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Susanne Hannes
Susanne.hannes@fm.rlp.de

Telefon / Fax
06131 16-4264
06131 16-4115

**Wohnraumförderung;
hier: Vollzug der Programme der Wohnraumförderung und Dorferneuerung bzw.
der Städtebaulichen Erneuerung/ Städtebauförderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Verwaltungsvorschriften der Programme der sozialen Wohnraumförderung des Ministeriums der Finanzen ist zur Vermeidung einer Doppelförderung geregelt, dass neben dieser Förderung andere Förderangebote des Landes für denselben Förderzweck nicht in Anspruch genommen werden können. Für dieselbe Kosten-



position, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden.

Eine Kombination der Programme der sozialen Wohnraumförderung (ISB-Darlehen ggf. nebst Tilgungszuschüssen) mit einer Förderung der Dorferneuerung kann nur dann in Betracht kommen, wenn ausnahmsweise bei der Projektförderung nach der VV-Dorf eine Aufteilung nach verschiedenen Kostenpositionen erfolgt (im Regelfall bei Dorferneuerung: Gesamtkostenbetrachtung), so dass eine klare Abgrenzung beider Förderungen möglich ist.

Die Verwaltungsvorschrift zum „Förderprogramm Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ (WOS) des Ministeriums der Finanzen vom 16. Mai 2017 (4511-220-10/4514) regelt, dass neben dieser Förderung Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

Eine Kombination des Programms WOS mit einer Förderung der Dorferneuerung nach der VV-Dorf scheidet somit generell aus.

Neben der sozialen Wohnraumförderung (ISB-Darlehen ggf. nebst Tilgungszuschüssen) oder WOS kann eine ergänzende Kostenerstattung über die städtebauliche Erneuerung/Städtebauförderung in Betracht kommen. Voraussetzung ist dabei, dass die Gemeinde den Betrag der unrentierlichen Kosten (Kostenerstattungsbetrag) im Einzelfall unter Berücksichtigung der Wohnraumförderung berechnet.

Bei der Beantragung der Wohnraumförderung (soziale Wohnraumförderung bzw. WOS) haben die Antragstellerinnen und Antragsteller Angaben über eine erfolgte sowie beabsichtigte Beantragung bzw. Gewährung einer Kostenerstattung aus Städtebaufördermitteln auf den Förderanträgen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu machen.



Bei der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude gemäß § 177 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung/Städtebauförderung gelten folgende Regelungen des Ministeriums des Innern und für Sport, auf die ich in diesem Zusammenhang hinweisen möchte:

Die Gemeinde unterstützt im Rahmen des § 177 BauGB die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Bei der in § 177 Abs. 4 BauGB normierten öffentlich-rechtlichen Ausgleichsleistung handelt es sich um eine Kostenerstattung und nicht um eine Förderung. Der öffentlich-rechtliche Ausgleichsanspruch entsteht dem Grunde nach mit dem Erlass des städtebaulichen Gebots nach § 177 BauGB.

Nach § 177 Abs. 4 S. 4 BauGB kann die Gemeinde mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer auch eine Vereinbarung unter Verzicht auf eine Kostenerstattungsbeitragsberechnung im Einzelfall abschließen, nach welcher der Kostenerstattungsbetrag als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gezahlt wird.

§ 177 Abs. 4 S. 2 BauGB schreibt zugunsten der Gemeinde die Subsidiarität des Erstattungsanspruchs fest. Danach entfällt ein solcher Erstattungsanspruch, wenn die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung durch eigene, fremde Mittel, Zuschüsse oder sonstigen Förderung anderer (öffentlicher) Stellen gedeckt und die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können. Eine Kostenerstattung kommt daher nur in Betracht, wenn unrentierliche Kosten nachgewiesen werden. Bei der pauschalierten Kostenerstattung werden jedoch grundsätzlich immer unrentierlichen Kosten unterstellt.

Als Folge dieser grundsätzlichen Ausführungen muss im Umkehrschluss festgestellt werden, dass bei Gewährung eines Zuschusses oder sonstigen Förderung einer anderen (öffentlichen) Stelle immer eine Prüfung geboten ist, ob und inwieweit die Ge-



währung eines Kostenerstattungsbetrages noch möglich ist. Eine solche Prüfung kann nur auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung zum Nachweis eines verbleibenden unrentierlichen zuwendungsfähigen Aufwandes erfolgen.

Zur detaillierteren Darstellung des Verfahrens wird auf die diesbezüglichen Ausführungen auf der Homepage der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) <https://add.rlp.de/de/themen/foerderungen/im-kommunalen-bereich/staedtebauliche-erneuerungen/> (Rubrik: Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude) verwiesen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer der baulichen Anlage sowohl in der Modernisierungsvereinbarung als auch in einer Zusatzerklärung versichern muss, ob sie oder er von anderer (öffentlicher) Seite Zuschüsse oder sonstige Förderung, die der Finanzierung der avisierten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen dienen, beantragt hat noch beantragen wird.

Dieses Rundschreiben ist mit dem Ministerium des Innern und für Sport abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Herbert Sommer