

## Unser gemeinsames Ziel

Nach einer wirtschaftlichen und einfachen Sanierung eines leerstehenden Gebäudes mit verhältnismäßig geringen Kosten, für die die Gemeinde Städtebauförderungsmittel erhält, können dort anerkannte Flüchtlinge ein neues Zuhause finden.

Wenn Sie in Ihrer Gemeinde geeignete Gebäude haben und der Staat Sie bei der Sanierung unterstützen soll, wenden Sie sich bitte gleich an folgende Ansprechpartner:

### Bezirksregierungen

Regierung von Oberbayern (N/W): Prof. Christian Schiebel  
E-Mail: christian.schiebel@reg-ob.bayern.de  
Tel. 089/2176-2261

Regierung von Oberbayern (O/S): Ralph Imhof  
E-Mail: ralph.imhof@reg-ob.bayern.de  
Tel. 089/2176-2579

Regierung von Niederbayern: Rolf-Peter Klar  
E-Mail: rolf-peter.klar@reg-nb.bayern.de  
Tel. 0871/808-1420

Regierung der Oberpfalz: Dr. Hubert Schmid  
E-Mail: hubert.schmid@reg-opf.bayern.de  
Tel. 0941/5680-421

Regierung von Oberfranken: Petra Gräßel  
E-Mail: petra.graessel@reg-ofr.bayern.de  
Tel. 0921/604-1570

Regierung von Mittelfranken: Erich Häußler  
E-Mail: erich.haeusser@reg-mfr.bayern.de  
Tel. 0981/53-1522

Regierung von Unterfranken: Manfred Grüner  
E-Mail: manfred.gruener@reg-ufr.bayern.de  
Tel. 0931/380-1440

Regierung von Schwaben: Christine Schweiger  
E-Mail: christine.schweiger@reg-schw.bayern.de  
Tel. 0821/327-2459

Bayern.  
Die Zukunft.

**Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr**

**Allgemeine Fragen der Städtebauförderung:**  
Armin Keller  
E-Mail: armin.keller@stmi.bayern.de  
Tel. 089/2192-3478

Thomas Mühlender  
E-Mail: thomas.muehlender@stmi.bayern.de  
Tel. 089/2192-3491

**Rechtliche Fragen der Städtebauförderung:**  
Petra Kramer  
E-Mail: petra.kramer@stmi.bayern.de  
Tel. 089/2192-3346

Herausgeber:  
Oberste Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München



Stand September 2016

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



## Städtebauförderung in Bayern

### Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen

Info für Gemeinden



[www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de)



Joachim Herrmann, MdL  
Staatsminister



Gerhard Eck, MdL  
Staatssekretär

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnraumversorgung und Integration von anerkannten Flüchtlingen ist für den Staat und die Kommunen eine große Herausforderung. Für Gemeinden mit leerstehenden Gebäuden kann es aber gleichzeitig eine Chance sein. Denn:

- Ein geeignetes leerstehendes Gebäude kann saniert werden und so auch für die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen zur Verfügung stehen.
- Mit der Sanierung werden Verfall und Wertverlust gestoppt, Kosten für Abriss und Neubau eingespart und das Potential des bereits Vorhandenen genutzt.
- Und schließlich wirkt sich das neue Leben in alten Gebäuden positiv auf das Erscheinungsbild der Gemeinde aus.

Außerdem helfen die Gemeinde, ihre Bürger und Unternehmen bei der Integration der Schutzsuchenden in das örtliche Gemeinschaftsleben, wenn sie ihnen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch Praktikums-, Ausbildungs- oder Arbeitsplätze bieten.

Dabei unterstützen wir Sie gerne mit der Städtebauförderung!

## Förderung des Staates

- Der Staat unterstützt die Gemeinde mit der Städtebauförderung bei der Sanierung des leerstehenden Gebäudes im Ortskern, damit es anschließend als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge dienen kann.
- Mit einem Fördersatz von bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten ist der finanzielle Beitrag des Staates außerordentlich hoch.
- Städtebauförderung ist mehr, als nur Gebäude zu sanieren. Mit ihr können zusätzlich das Umfeld aufgewertet sowie der soziale Zusammenhalt, die Nachbarschaften und die Integration im Ort unterstützt werden - für alle Menschen, die dort leben.

## Umsetzung

Auch um den verbleibenden Kostenanteil für die Gemeinde niedrig zu halten, sollten nur wirklich notwendige Maßnahmen durchgeführt werden. Ziel ist eine einfache Gebäudesanierung, indem z.B.

- Struktur und Raumzuschnitt beibehalten werden, auch wenn sie von herkömmlichen Wohnvorstellungen abweichen,
- Nebengebäude (Lagerschuppen, Werkstatt, ehemaliges Geschäft oder ähnliches) nicht abgerissen werden, sondern wieder genutzt werden können,
- Innenhöfe und Freiflächen zunächst nicht bzw. nicht aufwändig umgestaltet werden.

### Beispiel für eine Berechnung der Förderung

<b>1. Gebäudekosten</b>		
1.1	Gebäuderestwert	80.000 Euro
1.2	Sanierungskosten	240.000 Euro
		<b>Sanierungskosten 240.000 Euro</b>
<b>2. Finanzierungskosten</b>		
2.1	Eigenmittel (z.B. Anrechnung Gebäudebestand)	
	80.000 Euro mit fiktiver Verzinsung 1,5 % p. a. =	1.200 Euro
2.2	Fremdmittel (z.B. Bankdarlehen)	
	240.000 Euro mit Verzinsung 1,5 % p. a. =	3.600 Euro
		<b>Finanzierungskosten 4.800 Euro</b>
<b>3. Bewirtschaftungskosten</b>		
3.1	Normalabschreibung zw. 50 und 80 Jahre	
	Annahme 50 Jahre (2 % aus 320.000 Euro):	6.400 Euro
3.2	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten:	2.800 Euro
		<b>Bewirtschaftungskosten 9.200 Euro</b>
<b>4. Mieteinnahmen</b> (ortsübliche Vergleichsmiete)		
	200 Quadratmeter x 4,50 Euro x 12 Monate	=
		<b>Mieteinnahmen 10.800 Euro</b>
<b>5. Förderung</b>		
	Ausgaben (4.800 + 9.200) - Einnahmen (10.800) =	3.200 Euro
	Kostenerstattungsbetrag:	
	3.200 Euro (Minderertrag) : 1,5 % (Zinssatz) x 100	=
		<b>förderfähiger Betrag 213.000 Euro</b>
	213.000 Euro x 0,90 (Fördersatz 90 %)	=
		<b>Zuschuss 192.000 Euro</b>