

Hinweise zur Förderung von privater Modernisierung und Instandsetzung: Höchstgrenzen der Pauschale (Nr. 5.7 der Einführungshilfe zur Neufassung der R-StBauF 2022)

Gemäß Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 Buchstabe c erster Spiegelstrich R-StBauF (2022) kann der Kostenerstattungsbetrag als einzelfallbezogene Pauschale ermittelt werden. Die Pauschale beträgt 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nach Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 Buchstabe d R-StBauF, darf aber 30.000 Euro im Jahr 2022 nicht überschreiten. Ab dem Jahr 2023 wird diese Höchstgrenze entsprechend des Baupreisindexes jährlich angepasst und an dieser Stelle jeweils veröffentlicht. Die beiden Pauschalen werden dabei auf volle Tausender gerundet.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu 50.000 Euro im Jahr 2022, ab dem Jahr 2023 zzgl. Baupreisindexsteigerung, betragen.

Die Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet, um der Entwicklung der Baukosten Rechnung tragen zu können. Grundlage der Entwicklung der Höchstgrenzen ist der Index "Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen" (Zeile 159) der Tabelle "Baupreisindizes ab 2015 bis zum aktuellen Rand mit Veränderungsdaten" des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN):

https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/preisstatistiken/baupreise_in_niedersachsen/baupreise-in-niedersachsen-tabellen-und-grafiken-177107.html

Die Werte für Februar gelten jeweils ein Jahr (bis zur folgenden Februarveröffentlichung).

Das LSN hat kürzlich den Baupreisindex für Februar 2024 aktualisiert, so dass sich die Höchstgrenze der Pauschale gem. Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 c) R-StBauF erster Spiegelstrich R-StBauF von bisher 34.000 Euro auf nunmehr 36.000 Euro erhöht.

Die Höchstgrenzen auf einen Blick:

Gültigkeitszeitraum	Veränderung Baupreisindex LSN (s. Nr. 5.7 Einführungshilfe zur R-StBauF 2022)	Höchstgrenze (auf volle Tausend gerundet)	Besonders attraktiv bei berücksichtigungsfähigen Kosten bis zu ... (Pauschale max. 30 % davon)	Höchstgrenze denkmalgeschützte Gebäude (auf volle Tausend gerundet)	Besonders attraktiv bei berücksichtigungsfähigen Kosten bis zu ... (Pauschale max. 40 % davon)
2022	---	30.000 Euro	100.000 Euro	50.000 Euro	125.000 Euro
ab 1/2023	14,8 %	34.000 Euro	113.333 Euro	57.000 Euro	142.500 Euro
ab 1/2024	5,40%	36.000 Euro	120.000 Euro	60.000 Euro	150.000 Euro

Beispielrechnungen Pauschale (Nr. 5.6 der Einführungshilfe zur Neufassung der R-StBauF 2022)

Für welche Maßnahmen können pauschalierte Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden und wie werden diese ermittelt?

Für alle berücksichtigungsfähigen Maßnahmen kann die Kommune pauschalierte Städtebauförderungsmittel erhalten, solange die in Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 festgelegten Höhen nicht überschritten werden. Es wird nicht nach kleinteiligen Maßnahmen, die pauschaliert berücksichtigt werden, und umfassenden Instandsetzungen/ Modernisierungen unterschieden. Die Kommune kann eine Bagatellgrenze festlegen.

	Beispiel 1a (2022)	Beispiel 1b (2023)	Beispiel 1c (2023)	Beispiel 2a (2022)	Beispiel 2b (2023)
Prognostizierte berücksichtigungsfähige Kosten	100.000 Euro	113.333 Euro	200.000 Euro	125.000 Euro	142.500 Euro
Davon 30 % bzw. 40 %	30.000 Euro	34.000 Euro	60.000 Euro	50.000 Euro	57.000 Euro
Kostenerstattungsbetrag Pauschale	30.000 Euro	34.000 Euro	34.000 Euro	50.000 Euro	57.000 Euro

Alternativ ist ggf. ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung zu ermitteln ist. Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten als Basis der einzelfallbezogenen Pauschale sind keine 10 % für unterlassene Instandsetzung abzuziehen; dies ist bereits bei der Höhe der Pauschale berücksichtigt. In der Gesamtertragsberechnung sind die 10 % entsprechend des Berechnungsmusters weiterhin abzuziehen.

Es wird empfohlen, die kommunale Modernisierungsrichtlinie ebenfalls dynamisch zu gestalten und bzgl. der Höhe auf die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung zu verweisen. In den Modernisierungsverträgen bietet es sich an, die individuelle maximale absolute Höhe der Pauschale zu beziffern. Es gilt der Höchstbetrag für das Jahr, in dem der Vertrag geschlossen wurde; damit wird besonders eine zügige Umsetzung unterstützt.