



Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen

Arbeitshilfe

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW)

Wiesbaden, 10. Oktober 2026

Vorbemerkung

Nach der aktuell gültigen Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) sind unter anderem die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden – einschließlich der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz – und die Gestaltung von Freiflächen aus Gründen der Klimaanpassung förderfähig.

Um Investitionen privater Eigentümerinnen und Eigentümer anzuregen, können Kommunen im Rahmen der nachhaltigen Städtebauförderung finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen auf der Grundlage eines Anreizprogramms gewähren. Dies gilt für die Programme „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Sozialer Zusammenhalt“. Für die Kommunen ist dieses Instrument attraktiv, da sie die Förderung in eigener Zuständigkeit vergeben können, um schnell und flexibel Anreize vor Ort für die Verbesserung des Stadtbildes zu schaffen. Die Einrichtung einer kommunalen Anreizförderung ist nicht mit einer erhöhten Zuwendung von Städtebauförderungsmitteln verbunden.

Die Anreizförderung zielt bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden vorrangig auf die Verbesserung des für die Öffentlichkeit sichtbaren Raums ab. Im Bereich der Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen sind Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung förderfähig, die im öffentlichen Interesse stehen.

Bei der Prüfung der Förderfähigkeit nach Nr. 10.3 RiLiSE ist z. B. bei der Frage, ob die Ausgaben anderweitig gedeckt werden könnten, im Abwägungsprozess der Förderwürdigkeit insbesondere das öffentliche Interesse an den Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Informationen zur Anreizförderung gliedern sich in zwei Bestandteile:

1. Voraussetzungen für die Beantragung von Anreizförderung.
2. Arbeitshilfe für die Ausgestaltung einer verbindlichen kommunalen Regelungsgrundlage.

1. Voraussetzungen für eine Anreizförderung in der Städtebauförderung in Hessen

1.1 Bewilligung im Antragsverfahren

Möchte eine Kommune oder eine interkommunale Kooperation eine Anreizförderung anbieten, muss dies im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) verankert und Gegenstand eines Förderantrags sein. Das Anreizprogramm ist dort als Einzelmaßnahme in einem Projektblatt zu beschreiben. Dabei ist insbesondere die zu erwartende Aktivierungswirkung des Anreizprogramms darzulegen: Welche Probleme sollen mit dem Anreizprogramm gelöst werden? Welche Ziele werden verfolgt? Wie soll das Programm umgesetzt werden? Wie soll darauf aufmerksam gemacht werden? Zur Sicherstellung einer Aktivierungswirkung wird empfohlen, den Mitteleinsatz ggf. räumlich oder sachlich zu fokussieren.

- a) Räumliche Fokussierung: Ist es sinnvoll, die Anreizförderung zur Verbesserung der Wirksamkeit auf einen Teil des Fördergebiets zu konzentrieren?
- b) Sachliche Fokussierung: Gibt es bestimmte Handlungsbedarfe, die das Anreizprogramm gezielt aufgreifen sollte (z. B. Klimaanpassung, grüne und blaue Infrastruktur, denkmalgeschützte Gebäude)?

Im Projektblatt ist darzustellen, ob bzw. in welcher Form eine externe Beratung für die Antragsteller im Anreizprogramm vorgesehen wird. Den Programmkommunen wird angeraten, ein externes Fachbüro mit dieser Aufgabe zu beauftragen. Die hierfür anfallenden Kosten sind in vollem Umfang förderfähig.

Sofern eine externe Beratung zusätzlich zum Fördergebietsmanagement beauftragt werden soll (z. B. Quartiersarchitektin / Quartiersarchitekt), kann diese mit einem gesonderten Projektblatt beantragt werden.

Die externe Beratung im Anreizprogramm kann auch zu den Aufgaben des Fördergebietsmanagements zählen und ist in diesem Fall Bestandteil der Beauftragung / der Bewilligung des Fördergebietsmanagements. Sofern die Beratung durch Mitarbeitende der Stadt- oder Gemeindeverwaltung übernommen wird, können die Ausgaben für das Personal nicht gefördert werden.

1.2 Festlegung einer verbindlichen kommunalen Regelungsgrundlage

Für die Gewährung der Anreizförderung ist eine verbindliche Regelungsgrundlage (z. B. Richtlinie, Satzung o. ä.) zu erstellen, die den Rahmen und die spezifischen örtlichen Ziele der Anreizförderung beinhaltet.

Der Entwurf der lokalen Regelungsgrundlage wird dem HMWVW vorgelegt und dort geprüft. Die seitens des HMWVW genehmigte Richtlinie/Satzung muss von der jeweiligen Stadtverordnetenversammlung oder Gemeindevertretung beschlossen und anschließend veröffentlicht werden.

1.3 Höhe der Anreizförderung

Es können zwei Kategorien im Rahmen der Anreizförderung als förderfähige Einzelmaßnahmen anerkannt werden:

- a) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden nach Nr. 8.9 RiLiSE bis zu förderfähigen Ausgaben (Bund, Land, Kommune) in Höhe von maximal 20.000 Euro (Nr. 8.9.5 i.V.m. Nr. 8.9.6 RiLiSE). Gefördert werden vorrangig von außen sichtbare Gebäudeteile. Alleinige Modernisierungsmaßnahmen in Innenräumen sind nicht förderfähig. Auf die Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages kann verzichtet werden, wenn sich die Förderung auf höchstens 25 % der förderfähigen Gesamtausgaben des Projekts bezieht und die förderfähigen Ausgaben maximal 20.000 Euro betragen.
- b) Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden nach Nr. 8.7 RiLiSE bis zu förderfähigen Ausgaben (Bund, Land, Kommune) in Höhe von maximal 20.000 Euro. Die Förderquote kann hier auch mehr als 25% der förderfähigen Gesamtausgaben betragen.
Voraussetzung ist, dass die Maßnahme dem öffentlichen Interesse dient. Ein öffentliches Interesse ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und/oder Bodenentsiegelung für Wasserflächen gegeben. Es ist vertraglich auszuschließen, dass die Ausgaben auf die Mieterinnen und Mieter sowie die Pächterinnen und Pächter umgelegt werden.

Auf einem Grundstück können maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen. Das bedeutet, dass eine Eigentümerin oder ein

Eigentümer eine Unterstützung in Höhe von maximal 40.000 Euro pro Grundstück erhalten kann. Diese Förderung setzt sich jeweils zu einem Drittel aus Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln zusammen.

Die Stadt/Gemeinde kann die maximale Höhe der förderfähigen Ausgaben in der kommunalen Regelungsgrundlage reduzieren.

Die privaten Modernisierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen können in selbständigen Bauabschnitten erfolgen. Die unter a) und b) genannten Höchstgrenzen dürfen hierbei pro Grundstück nicht überschritten werden. Die Zweckbindungsfristen gelten gemäß Nr. 12 RiLiSE. Sie betragen für Maßnahmen nach a) und b) jeweils 10 Jahre.

1.4 Kombination mit Bundesförderung für effiziente Gebäude

Für den kombinierten Einsatz von Städtebaufördermitteln und KfW- bzw. BAFA-Fördermitteln bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Rahmen der Anreizförderung gilt Folgendes:

Die Gesamtausgaben des Projektes abzüglich der bewilligten KfW- bzw. BAFA-Fördermittel ergibt die Summe der maximal förderfähigen Gesamtausgaben für die Berechnung der Anreizförderung in einem Städtebauförderprogramm.

Beispiel:

Gesamtausgaben des Projektes	100.000 Euro
abzüglich KfW- bzw. BAFA-Förderzuschuss	<u>10.000 Euro</u>

es verbleiben förderfähige Gesamtausgaben des Projekts
für die Förderung im Städtebauförderprogramm i.H.v. 90.000 Euro

Gemäß Nr. 8.9.5 i.V. m. Nr. 8.9.6 RiLiSE kann sich die Förderung auf 25 % der Ausgaben von 90.000 Euro beziehen, das sind in diesem Beispiel 22.500 Euro. Jedoch betragen die maximal förderfähigen Ausgaben im Anreizprogramm 20.000 Euro.

Der ergänzende Einsatz von KfW- bzw. BAFA-Fördermitteln ist grundsätzlich vorzusehen, jedoch nicht zwingend erforderlich, wenn nur der ausschließliche Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Umsetzung des Projektes als zielführend beurteilt wird.

Arbeitsleistungen der Bauherrschaft werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und die

Arbeitsstunden mit einem Stundensatz gemäß der aktuell geltenden RiLiSE (nach Nr. 10.5 RiLiSE derzeit bis zu 20 Euro). Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen und mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen erfasst sein, so dass sie von einer unabhängigen Stelle geprüft werden können.

1.5 Rechtliche Grundlage / Weitergabe von Fördermitteln an Letztempfänger

Die Förderung von Einzelmaßnahmen im Rahmen von Anreizprogrammen kann nur auf Grundlage der Bestimmungen der RiLiSE und der Zuwendungsbescheide erfolgen. Eine Abweichung von den dort getroffenen Regelungen ist nicht möglich.

Bei der Weitergabe der Fördermittel sind insbesondere Nr. 4 (Weitergabe von Fördermitteln) und Nr. 10 (Zuwendungsfähige Ausgaben / Einsatz von Eigenmitteln) der RiLiSE zu berücksichtigen, unter anderem hinsichtlich der geltenden Vergabebestimmungen.

Es können nur die Maßnahmen im Anreizprogramm gefördert werden, die nach dem Abschluss der Vereinbarung nach Nr. 4 RiLiSE begonnen werden. Als förderschädlicher Beginn gilt die Vergabe von Liefer- und Leistungsaufträgen oder der Beginn von Eigenleistungen durch die Zuwendungsempfängerin / den Zuwendungsempfänger vor Unterzeichnung der Fördervereinbarung (vgl. VV zu § 44 LHO, Nr. 1.3). Bei Baumaßnahmen gilt die Planung nicht als Beginn des Vorhabens. Planungsleistungen, die vor Unterzeichnung der Fördervereinbarung beauftragt wurden, sind jedoch nicht förderfähig.

1.6 Nachweis in jährlicher Zwischenabrechnung

Die Verwendung der Fördermittel für die einzelnen Projekte ist in der jährlichen Zwischenabrechnung nachzuweisen.

Die geförderten Einzelmaßnahmen sind in einer Liste unter Angabe von Projektname, Förderempfängerinnen / Förderempfänger, Fördergegenstand, Gesamtausgaben und förderfähigen Ausgaben des Projektes (Förderung von Bund, Land und Kommune bis max. 20.000 Euro) darzustellen. Diese Auflistung ist Teil der jährlichen Zwischenabrechnung.

1.7 Antragsbearbeitung der Kommune

Die Anträge auf Anreizförderung werden von der Kommune in eigener Verantwortung bearbeitet.

1.8 Ausschluss von Doppelförderung

Bei der Umsetzung der Anreizförderung ist darauf zu achten, dass keine unzulässige Doppelförderung durch Kumulation mit Mitteln aus anderen Programmen erfolgt. In Einzelfällen ist eine ergänzende Förderung aus anderen Förderprogrammen möglich. Sie ist im Vorfeld durch die Kommunen zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt.

In der Abrechnung, welche die Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger der Kommune vorlegen, muss die Trennung verschiedener Förderungen nachvollziehbar sein.

1.9 Eingeschränkte Fördermöglichkeiten

Bei Gebieten, die vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut sind, ist das städtebauliche Interesse durch eine Stellungnahme der Kommune zu bestätigen.

1.10 Besondere Ausschlusskriterien

Folgende Immobilien bzw. Wohngebiete können im Rahmen eines Anreizprogramms nicht gefördert werden:

a) Sogenannte Problemimmobilien

Diese Immobilien sind durch bauliche Verwahrlosung meist im Verbund mit Leerstand oder durch starke Überbelegung gekennzeichnet. Die Eigentümerin / der Eigentümer hat längerfristig keine Investitionen getätigt, eine Instandhaltung hat nicht stattgefunden.

b) Großsiedlungen, deren Wohngebäude sich im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften bzw. privaten Investoren befinden.

2. Arbeitshilfe zur verbindlichen Regelungsgrundlage

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die verbindliche Regelungsgrundlage der Kommune legt den räumlichen Geltungsbereich des Anreizprogramms parzellenscharf fest. Dieser kann bei kleineren Gebietszuschnitten das Fördergebiet in Gänze umfassen. Bei größeren Fördergebieten wird im Sinne der zuvor beschriebenen Fokussierung eine räumlich engere Gebietskulisse als das bestehende Fördergebiet empfohlen. Eine Ausdehnung über den Geltungsbereich des Fördergebietes hinaus ist nicht möglich.

2.2 Ziele und Grundsätze der Förderung

Um die Ausrichtung des kommunalen Förderprogramms zu verdeutlichen, sollten die Ziele und Grundsätze der Förderung dargelegt werden.

Es empfiehlt sich, bereits an dieser Stelle auf die Unzulässigkeit von Doppelförderungen hinzuweisen.

2.3 Art und Umfang der Förderung

Die kommunale Regelungsgrundlage (z. B. Richtlinie, Satzung o. ä.) sollte Art und Umfang der Förderung verständlich darlegen.

2.4 Antrags- und Bewilligungsverfahren

Es empfiehlt sich, in der Richtlinie ein schriftliches Antrags- und Bewilligungsverfahren festzulegen. Im Antrags- und Entscheidungsverfahren sollten die örtlichen Steuerungsstrukturen (insbesondere Lokale Partnerschaften bzw. Lenkungsgruppen) oder – sofern diese nicht geeignet sind – ein gesonderter Vergabeausschuss unter Einbeziehung der relevanten privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure eingebunden werden.

In Bezug auf das Antrags- und Bewilligungsverfahren ist es sinnvoll, die Kriterien für die Prüfung der Anträge darzustellen.

Zur Sicherung der Qualität und Nachhaltigkeit der geförderten Einzelmaßnahmen empfiehlt es sich, im Antrags- und Bewilligungsverfahren geeignete Regelungen zu treffen. Dies kann durch die Pflicht zur Einhaltung von Gestaltungsvorgaben (z. B. Gestaltungsleitbilder oder

-satzungen), einer verpflichtenden Gestaltungsberatung oder anderer geeigneter Maßnahmen erreicht werden.

2.5 Pflicht zum Nachweis der Verwendung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollten bereits mit der kommunalen Regelungsgrundlage (z. B. Richtlinie, Satzung o. ä.) darauf verpflichtet werden, die Verwendung der eingesetzten Mittel in geeigneter Form nachzuweisen.

Die Unterlagen zur Förderung der einzelnen Projekte sind bei der Stadt / der Gemeinde gemäß Nr. 27 RiLiSE aufzubewahren.

2.6 Weitere empfehlenswerte Bestandteile

Es ist empfehlenswert, weitere Regelungen zur Absicherung der Rechtsposition der Kommune in die Richtlinie aufzunehmen, z. B.

- Zeitpunkt des Inkrafttretens,
- zeitliche Befristung,
- Ausschluss eines Rechtsanspruchs auf Förderung,
- Auszahlungsverfahren,
- Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Zuwendung, Erstattung der Zuwendung und Verzinsung.

2.7 Öffentlichkeitsarbeit

Die für die Antragstellerinnen und Antragssteller relevanten Regelungen können zusätzlich auch in einem allgemein verständlich formulierten Merkblatt veröffentlicht werden.

Es wird empfohlen, das Inkrafttreten und die Inhalte der Richtlinie über verschiedene Medien bekannt zu machen, wie Website, Flyer, Infoveranstaltungen etc., wobei die Anlaufstelle für die Beratung benannt werden sollte.

Ausschlaggebend für den Erfolg des Anreizprogramms ist eine örtliche fachliche Beratung.

Kontakt

Bitte wenden Sie sich mit Fragen an folgende Ansprechpersonen im Referatsteam:

„Lebendige Zentren“:

Magdalena Nollen

0611 – 815 2811

lebendige.zentren@wirtschaft.hessen.de

„Sozialer Zusammenhalt“:

Bassel Heider

0611 – 815 2431

sozialer.zusammenhalt@wirtschaft.hessen.de

„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“:

Maria Kollang

0611 – 815 2602

wachstum.erneuerung@wirtschaft.hessen.de

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Referat VII 7 – Städtebau, Städtebauförderung, innovative Konzepte

Kaiser-Friedrich-Ring 75

65185 Wiesbaden