



Kommunales Förderprogramm zur Reduktion der Mieten für Gewerbe- und Geschäftsflächen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung

„Mietzuschussprogramm“

Die Stadt Pfarrkirchen erlässt aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 29.01.2026 die Richtlinien für das o. g. kommunale Förderprogramm.

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die dauerhafte und bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Innenstadt für die Bevölkerung der Stadt Pfarrkirchen. Insbesondere länger bestehende Leerstände in der Erdgeschosssebene sollen hierbei wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Einzelhandel, die Gastronomie sowie das Handwerk und der Dienstleistungsbereich im Stadtkern sollen gestärkt werden, um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen.

2. Gegenstand der Förderung

Der Mietzuschuss wird für Gewerbe- oder Geschäftsflächen im Erdgeschoss, sofern diese mit Obergeschossen verbunden sind, auch in den Obergeschossen, bei einem bestehenden Leerstand von mindestens 6 Monaten gewährt.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms ist identisch mit dem in der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ vom 31.07.2025 festgelegten Geltungsbereich.

Der vollflächig grün dargestellte Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans als Anlage dem Förderprogramm beigelegt.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Mieter/innen oder Pächter/innen der Gewerbe- oder Geschäftsflächen oder bei entsprechender Abtretungserklärung durch die Mieter/innen oder Pächter/innen auch die jeweiligen Eigentümer oder Erbbauberechtigten.

5. Grundsätze der Förderung

- 5.1 Eine Fördermittelgewährung ist nur bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages in der Zeit vom 01.05.2024 bis 30.04.2027 für maximal drei Jahre möglich.
- 5.2 Der Leerstand muss vor einem Förderantrag bei der Stadt Pfarrkirchen durch den Eigentümer oder Erbbauberechtigten angemeldet sein und sich in der Vermittlungsphase über das Standortinformationssystem Bayern (SISBY) befinden. Nicht bei der Stadt angemeldete und im SISBY erfasste Leerstände finden keine Berücksichtigung in der Förderung.
- 5.3 Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Haushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

5.4 Eine Kombination des Mietzuschussprogramms mit dem Geschäftsflächenprogramm der Stadt Pfarrkirchen ist ausgeschlossen, da das Geschäftsflächenprogramm bereits eine Reduktion der Miete um 25 % unter der IHK-Durchschnittsmiete bei privaten Baumaßnahmen zur Revitalisierung von Geschäftsflächen vorsieht und dieses Förderprogramm über das Programm sozialer Zusammenhalt im Rahmen der Städtebauförderung gefördert wird.

5.5 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

5.6 Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- a. Miet- oder Pachtverträge, die vor Bewilligung der Fördermittel unterzeichnet wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn durch die Stadt Pfarrkirchen erteilt wurde.
- b. Wohnnutzungen oder nicht mit der Erdgeschosszone in Verbindung stehenden abgetrennten Büroflächen in den Obergeschossen.
- c. Gewerbeflächen für die Glücksspiel- und Automatenbranche sowie Sportwetten.
- d. Mietnebenkosten – insbesondere umlagefähige Nebenkosten – oder eine Maklercourtage.

5.7 Bindefristen, Beendigung und Änderung

- a. Es gilt eine Bindung der Förderung für die Dauer des Miet- oder Pachtverhältnisses. Eine darüber hinausgehende Bindefrist besteht nicht.
- b. Wird das Miet- oder Pachtverhältnis vor Ablauf von drei Jahren frühzeitig beendet oder wird die gewerbliche Tätigkeit während der Mietzeit aufgegeben oder die Geschäfts- oder Gewerbefläche dauerhaft geschlossen, endet auch die Gewährung der Förderung. Etwaige Überzahlungen der Förderung sind anteilig zurückzuzahlen.
- c. Änderungen an den getroffenen Verträgen/Vereinbarungen bzw. der Förderbewilligung durch die Stadt Pfarrkirchen innerhalb Zeitraums von bis zu drei Jahren während des Miet- oder Pachtverhältnisses bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Pfarrkirchen. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt Pfarrkirchen durchgeführt, ist die Förderung anteilig zurückzuzahlen.

5.8 Die Stadt Pfarrkirchen macht die Förderung von der Einhaltung bestimmter Auflagen abhängig. Im Falle der Vermietung und Verpachtung von Einzelhandels-, Gastronomie- sowie Handwerks- und Dienstleistungsflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume ist eine Auflage die Begrenzung der Miethöhe für maximal 3 Jahre durch Reduzierung der Kaltmiete um 10 %. Liegt die Kaltmiete über oder unter der Durchschnittsmiete für Einzelhandelsimmobilien in der Stadt Pfarrkirchen gemäß dem jährlich erscheinenden Standortprofil der IHK Niederbayern, wirkt sich dies unmittelbar auf die Höhe der Förderung nach 6.2 aus.

5.9 Die Stadt Pfarrkirchen gewährt den Mietzuschuss nur unter der Voraussetzung, dass der Höchstbetrag der De-minimis-Verordnung (Verordnung (EU) 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen, Amtsblatt der Europäischen Union L, 2023/2831, 15. Dezember 2023) nicht überschritten wird und die Einhaltung der entsprechenden Voraussetzungen von Zuwendungsempfänger bestätigt wird. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Voraussetzung gibt der Zuwendungsempfänger in den Antragsunterlagen jede De-minimis-Beihilfe an, die er in den vorangegangenen zwei Steuerjahren und in dem laufenden Steuerjahr erhalten hat.

6. Höhe der Förderung

- 6.1 Die Fördermittel werden als nicht zurückzahlbarer Mietzuschuss gewährt.
- 6.2 Die Förderung beträgt bis zu 30 % der monatlichen Miete maximal 300,00 € pro Monat auf Basis der nicht reduzierten Kaltmiete (Basis ist hier die Durchschnittsmiete für Einzelhandelsimmobilien in der Stadt Pfarrkirchen gemäß dem jährlich erscheinenden Standortprofil der IHK Niederbayern) für einen Zeitraum von maximal drei Jahren. Liegt die Kaltmiete über der Durchschnittsmiete für Einzelhandelsimmobilien in der Stadt Pfarrkirchen gemäß dem jährlich erscheinenden Standortprofil der IHK Niederbayern, reduziert sich die Förderung auf 15 % der monatlichen Miete auf Basis der nicht reduzierten Kaltmiete, maximal 150,00 € pro Monat, für einen Zeitraum von maximal drei Jahren.
- 6.3 Der Mieter trägt im Minimum 60 % der nicht reduzierten Miete bzw. die restliche Miete nach Abzug der städtischen Förderung
- 6.4 Mehrmalige Förderungen an einem Objekt sind unter Beachtung der Richtlinien möglich.

7. Antragstellung und Bewilligung

- 7.1 Die Auszahlung erfolgt in Abhängigkeit des Beginns des Miet- oder Pachtverhältnisses für maximal 3 Jahre somit spätestens bis 30.04.2030.
- 7.2 Die Antragstellung hat unter Verwendung des von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Formblattes zu erfolgen. Der für die Entscheidung erforderliche Miet- oder Pachtvertrag ist beizufügen. Über Art und Umfang der außerdem vorzulegenden Unterlagen entscheidet die Stadt Pfarrkirchen.
- 7.3 Bei Verstößen oder rechtsmissbräuchlicher Anwendung der Richtlinie durch den Endnutzer kann die Stadt Pfarrkirchen die gezahlte Förderung zurückfordern.
- 7.4 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch das Sachgebiet 1.10 – Innenstadtentwicklung - bei diesem schriftlich einzureichen.
- 7.5 Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung einer Baugenehmigung – auch für eine Nutzungsänderung - oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt, müssen jedoch vor der Fördermittelgewährung erfüllt sein.
- 7.6 Die abschließende Entscheidung über den Antrag auf Mietzuschuss erfolgt auf Grundlage der Richtlinien des Mietzuschussprogramms und ist ausschließlich dem Hauptausschuss vorbehalten.

8. Hinweis auf Sonderförderungen

- 8.1 Bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) kann alternativ die Möglichkeit einer Förderung im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung geprüft werden.
- 8.2 Soweit beabsichtigt ist, bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB die erhöhte steuerliche Absetzung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch zu nehmen, ist vor Baubeginn eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Pfarrkirchen über die durchzuführenden Maßnahmen und die voraussichtlichen Kosten abzuschließen. Nach Abschluss der Maßnahmen erstellt die Stadt Pfarrkirchen eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.

9. Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt am 01.03.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Förderprogramm vom 19.04.2024 außer Kraft

Pfarrkirchen, den 27.02.2026

Wolfgang Beißmann
1. Bürgermeister

**Geltungsbereich des Mietzuschussprogramms nach Nr. 3 aufgrund
der Sanierungssatzung vom 31.07.2025**

