

Erläuterungen zum Formblatt ThürMod I b Modernisierung von Mietwohnungen (Stand: Januar 2011)

Sehr geehrte Antragstellerin,
sehr geehrter Antragsteller,

die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblattes erleichtern und Hinweise zum Verfahren geben.

Die Modernisierung von Wohnraum wird gefördert nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für das Programmjahr 2011 (ThürModR-Mietwohnungen) vom 1. Februar 2011 in der jeweils geltenden Fassung.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung der Fördermittel besteht nicht.

Bitte beachten Sie, dass mit den Modernisierungsarbeiten erst nach Bewilligung der Zuwendung begonnen werden darf.

Die Bewilligungsstelle (Landesverwaltungsamt Thüringen) kann auf Ihren schriftlichen Antrag hin unter bestimmten Voraussetzungen einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen. Der Antrag auf diese Zustimmung kann frühestens zusammen mit dem Antrag auf Fördermittel gestellt werden.

Bitte füllen Sie **nicht** die **farbig hinterlegten** Felder des Formblattes aus.

Erklärungen zu den Randnummern:

1 Bitte reichen Sie den Antrag (3fach) beim Landesverwaltungsamt ein.

Die Antragsteller / auftretenden Personen haben sich bei der Abgabe der Antragsunterlagen bei der Bewilligungsstelle durch Vorlage der amtlichen Ausweispapiere zu legitimieren (Abgabenordnung und Geldwäschegesetz). Die Bewilligungsstelle fertigt darüber einen Identifikationsvermerk.

Sie haben ferner dort zu erklären, ausschließlich für eigene Rechnung oder für Rechnung des Bauherren zu handeln.

2 Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Unterlagen bei (in 2facher Ausfertigung soweit nicht anders vermerkt):

Zu a):

- Flurkarte des Katasteramtes
- Grundbuchblatt (Abschrift) nach dem neuesten Stand (nicht älter als ¼ Jahr) oder
- Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag (beglaubigte Abschrift) oder
- einen sonstigen Nachweis, der die Eigentumsverhältnisse klärt.

Zu b):

- Soweit das Grundstück bereits mit Altschuldenkrediten und sonstigen Darlehen belastet ist, sind diese mit ihrem Nennbetrag (Höhe der ursprünglichen Darlehensschuld) unter Nummer 7 Buchstabe A des Antrages einzutragen und die Darlehensreste auszuweisen. Die Höhe der Darlehensreste und die Höhe des Zins- und Tilgungssatzes erfragen Sie bitte bei den Geldgebern.

Sonstige Darlehen dürfen im Rang nur vorgehen, wenn sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem zu fördernden Objekt stehen (Kaufpreis oder / und bereits erfolgte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Der Höchstbetrag des im Vorrang möglichen Altschuldenrechtes beträgt:

- im Regelfall
..... m² Wohnfläche des Pfandobjektes x 76,69 EUR
- bei Wohnungen, die nach dem 01. Juli 1990 fertiggestellt und in DM abgerechnet wurden (Wendebauten) m² Wohnfläche des Pfandobjektes x 127,82 EUR

Verfügbare Belege sind in Ablichtung beizufügen.

Zu c):

- Zuwendungen ab einer Höhe von 10.000 Euro dürfen nur bewilligt werden, wenn der potentielle Empfänger keine Steuerrückstände hat und er der Bewilligungsstelle dies durch Vorlage einer beim jeweils zuständigen Finanzamt erhältlichen „Bescheinigung in Steuersachen“ nachweist.

Zu d):

- Nachweis über die Eigenleistungen.

Über die Höhe eines Sparguthabens fügen Sie eine Bestätigung der Bank oder Sparkasse bei. Soweit Sie bereits Baumaterialien in größerem Umfang angeschafft und mit eigenen Mitteln bezahlt haben, legen Sie der zuständigen Behörde die Rechnungen u. d. Nachweis d. Zahlung zur Einsichtnahme vor.

Bei selbst erbrachten Architektur- und Ingenieurleistungen sowie dem Bauherrn obliegende Verwaltungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens ist ein entsprechender Nachweis beizulegen.

Zu e):

- Lageplan 1 : 1.000
- Amtliche Abzeichnung der Flurkarte mit Einzeichnung des Baukörpers
- Bauzeichnungen 1 : 100
- Bauzustandsbeschreibung (evtl. Fotos und detaillierte Hinweise auf Heizung, Sanitär, Elektro und Fenster)
- Baubeschreibung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen
- Angaben zur Wohnfläche (Mietverträge bzw. Wohnflächenberechnungen)
- Kostenberechnung und Kostenangebote, die vollständig und nachprüfbar sein müssen
- prüfbare Kostenzusammenstellungen getrennt nach Modernisierung und Instandsetzung
- prüfbarer Nachweis der Baunebenkosten (incl. Honoraraufstellung)
- für Maßnahmen in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet sind die erforderlichen Genehmigungen der Kommunen nach § 144 oder § 173 Baugesetzbuch vorzulegen.

Zu f):

- Nachweis, dass die Baumaßnahme in Gemeinden und Städten mit mehr als 5.000 Einwohnern im Einklang mit einem zwischen Kommune und den Wohnungsunternehmen (mit eigenem Wohnungsbestand von mehr als 300 Wohnungen) abgestimmten kommunalen Stadtentwicklungskonzept steht. Dieses muss unter gesamtstädtischer und wohnungspolitischer Betrachtung Festlegungen zu den städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, infrastrukturellen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielstellungen, deren städtebaulichen Auswirkungen sowie deren regionalen Vernetzung enthalten. Auf dessen Grundlage müssen konkrete Entwicklungsziele des betreffenden Gebietes in einem Stadtteilkonzept ausgewiesen sein.
Die abgestimmten Stadtentwicklungskonzepte bzw. die vorläufigen Konzepte sind den zuständigen Gemeinderäten und Stadträten zur Kenntnisnahme vorzulegen und vom Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister schlusszuzeichnen.

Zu g):

- Vorlage eines Unternehmenskonzeptes. Dieses muss neben den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahme die Entwicklungsziele des Unternehmens darstellen. Das Konzept muss unter Berücksichtigung der finanziellen Ausgangssituation, des örtlichen und regionalen Wohnungsmarktes bezüglich des Wohnungsleerstandes, des langfristig zu erwartenden Wohnungsangebots und der Nachfragesituation, der realistisch eingeschätzten Mieteinnahmen und der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme schlüssig sein. Die beabsichtigten Rückbau-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen sollen in dem Unternehmenskonzept enthalten sein. Bei Rückbaumaßnahmen sind die finanziellen Konsequenzen aus der Nachnutzung des Grundstückes in das Konzept einzubeziehen. Das Unternehmenskonzept sollte grundsätzlich in Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept stehen.

Zu h):

- Für die Stellungnahme des Behindertenbeauftragten ist das amtliche Formblatt zu verwenden.

Zu i):

- Im Falle einer wirtschaftlichen Baubetreuung (siehe 4) durch einen Baubetreuer oder ein Betreuungsunternehmen sind als Nachweise beizufügen:
 - Betreuungsvertrag
 - Vertretungsvollmacht des Baubetreuers.

3

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte.

4

Die Angaben zum Betreuer (Betreuungsunternehmen) sind nur dann erforderlich, wenn Sie sich bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens betreuen lassen.

5

Baudarlehen

Die Förderung erfolgt als Anteilsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung. Die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen wird gefördert mit einem Baudarlehen.

Die Höhe der Fördermittel richtet sich nach dem baulichen Zustand der Wohnungen und die Höhe beträgt bis zu 600 EUR je m² Wohnfläche.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die in konventioneller Bauweise errichtet wurden und vor dem 01.01.1949 bezugsfertig waren und deren Modernisierung und Instandsetzung mit einem höheren Kostenaufwand verbunden ist, kann der Fördersatz bis auf 800 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Maßnahmen werden dann nicht gefördert, wenn sich auf Grund der Höhe der förderfähigen Kosten ein Darlehensbetrag von weniger als 4.000 EUR errechnet.

Das Baudarlehen ist

- vom Tage der Auszahlung an bis 31.10.2021 mit jährlich 1,0 v.H. zu verzinsen.

Die einmaligen Verwaltungskosten betragen 1,5 v.H. und werden bei Auszahlung einbehalten. Der Auszahlungskurs beträgt somit 98,5 v.H.

Bis zur Hälfte der planmäßigen Laufzeit des Baudarlebens (01.10.2024) werden als laufender Verwaltungskostenbeitrag jährlich 0,5 v. H. vom Nennbetrag des Baudarlebens erhoben. Für die zweite Hälfte der planmäßigen Laufzeit werden die laufenden Verwaltungskosten halbiert. Sie betragen für Zeitraum somit 0,25 v.H. jährlich des Nennbetrages des Baudarlebens.

Ab 01.11.2012 ist zur Tilgung des Darlehens ein Zuschlag von jährlich 3,5 v.H. zu entrichten. Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Darlehens ersparten Zinsen werden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet.

Bitte fügen Sie dem Antrag eine Aufstellung bei, aus der die Wohn- und Nutzflächen aufgeschlüsselt zu entnehmen sind.

Gefördert werden insgesamt nur dringend notwendige Maßnahmen, die technisch zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sind.

Hierunter fallen nach Nr. 2.1 der ThürModR

Mietwohnungen 2011 Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung und der Funktionsabläufe,
- der Belichtung und Belüftung,
- des allgemeinen Schallschutzes,
- der Einbruchsicherheit des Wohnbereiches,
- der An-/Einbau von Fahrstühlen,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung,
- der sanitären Einrichtungen und Installation sowie der Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern,
- notwendige Hausanschlusserneuerungen (Wasser, Gas, Elektro) vor dem Gebäude,
- Aufrüstung des Kabelnetzes durch Erstverkabelung bzw. Nachrüstung,
- Verbesserung des Hauseingangsbereiches und zur Beseitigung von Schäden, die in Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am gebäudebezogenen Wohnumfeld entstanden sind,
- der Heizungs- und Warmwasserversorgung, insbesondere die Umstellung der Heizung auf umweltfreundliche und alternative Versorgungssysteme und erneuerbare Energien,
- die Erneuerung von Heizungsanlagen zur weiteren Minderung des CO₂- und SO₂- Ausstoßes,
- der Ersatz von Einzelöfen durch Sammelheizungen und der Einbau von Steuer- und Regeltechnik bei vorhandenen Sammelheizungen,
- des Hauskommunikationssystems und des baulichen Brandschutzes,
- Anbau von Balkonen und Erneuerung vorhandener Balkone.

Zu den nach Nr. 2.2 der ThürModR Mietwohnung 2011 förderbaren heizenergiesparenden Maßnahmen gehören:

- Einbau von Wärmedämmfenstern,
- Verbesserung der Wärmedämmung von
 - Fassade (in Abhängigkeit von der Bauweise und Erfordernissen),
 - Dach,
 - Türen (sofern erforderlich),
 - Kellerdecken,
 - nicht ausgebautem Dachraum auf der obersten Geschossdecke,
- Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umrüstung und Umstellung der Heizungsanlage gemäß Punkt 2.1, wie
 - Einbau von Mess- und Regeltechnik,
 - Wärmedämmung von Heizrohren,
- Zentrale Steuersysteme (wie Daten- und Integrationssystem),
- Fugensanierung, Fugenverschluss bei Gebäuden in Plattenbauweise,
- gutachterliche Untersuchungen zur Festlegung sinnvoller bautechnischer Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (BGBI. I S.954 vom 29.04.2009) sind zu beachten.

6

7

8

9 Modernisierungsbedingt sind alle Instandsetzungen, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Maßnahmen anfallen, zum Beispiel Maurer- und Malerarbeiten nach der Verlegung von Leitungen.

10 Maßnahmen der Instandsetzung, wenn diese im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen mit durchgeführt werden, insbesondere

- Reparatur und Erneuerung von Dach, Fassade, Fenster, Fußboden, Treppe, Schornstein
- Beseitigung von Nässeschäden.

11 Baunebenkosten sind insbesondere Kosten für:

- Architektur- und Ingenieurleistung,
- behördliche Prüfungen,
- Grundschuldbestellung.

12 Die Abgrenzung der Modernisierungskosten von den Instandsetzungskosten ist erforderlich, da nur die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen mietenwirksam sind (siehe dazu auch **19**).

13 Für den Wert des Baugrundstücks wird max. die Höhe des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Als „Grundstückswert“ und „Wert der vorhandenen Gebäude“ sind bei Wohnungsbaugenossenschaften und bei kommunalen Wohnungsgesellschaften die Teilwerte aus den geprüften Bilanzen, von anderen Antragstellern die Erwerbskosten anzusetzen.

Setzen sich „Sonstige bestehende Belastungen“ aus mehreren Darlehen zusammen, sind diese einzelnen als Anlage auszuweisen. Siehe dazu auch Randnummer **2** Buchstabe b.

14 **Fremdmittel** sind in Höhe von mindestens 25 v.H. der Gesamtkosten in Anspruch zu nehmen. Die Fremdmittel dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens für den erststelligen Rang üblichen Bedingungen sein.

Die laufende Darlehenstilgung darf höchstens 2 v.H. zusätzlich ersparter Zinsen betragen.

Eine Finanzierung mit Bausparverträgen ist ausgeschlossen.

15 Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn der Bauherr zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt.

Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten beträgt.

Als Eigenleistung werden anerkannt:

- Geldmittel,
- eingebrachte und bezahlte Materialien,
- Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen.

Kommen Eigenleistungen bei der Finanzierung der Maßnahmen zum Einsatz, ist eine Verzinsung von 4 v.H. zulässig.

16 Die Zwischensumme B muss mit der Summe der förderfähigen Kosten (Nummer 5 des Antrages) übereinstimmen.

17 Verwaltungskosten sind für alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Gebäudes anzusetzen, auch wenn sie nicht modernisiert werden.

18 In den Angaben sind Wohnfläche und die gewerblich genutzten Flächen (z.B. für Büro, Praxis, Werkstatt oder Laden) auszuweisen.

Der Mieterhöhungsbetrag errechnet sich nach den Bestimmungen der §§ 559 und 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).