

Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für das Programmjahr 2011 (ThürModR-Mietwohnungen)

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 1. Februar 2011

Der Freistaat gewährt Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (nachstehend „Mietwohnungen“ genannt) nach Maßgabe dieser Richtlinie und den allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Diese Richtlinie regelt die Förderung für Vermieter zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen durch Gewährung eines Baudarlebens.

Inhaltsübersicht

Förderung für Vermieter zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen

- 1 Zuwendungszweck/Rechtsgrundlagen
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Zuwendungsempfänger
- 4 Anforderungen an Bauherren, Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit
- 5 Zuwendungsvoraussetzungen
- 6 Art und Umfang der Förderung und Finanzierungsgrundsätze
- 7 Aufwands- und Ertragsberechnung, Mieten
- 8 Kumulierung
- 9 Belegungsbindung, Verfahren
- 10 Programmaufstellung
- 11 Antragstellung
- 12 Bewilligungsverfahren
- 13 Auszahlung und Verwaltung der Mittel
- 14 Schlussabrechnung
- 15 Kosteneinsparungen
- 16 Controlling
- 17 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Rückforderung der Zinszuschüsse und Verzinsung
- 18 Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke
- 19 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Förderung für Vermieter zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen

1 Zuwendungszweck/Rechtsgrundlagen

- 1.1 Zuwendungszweck dieser Richtlinie ist es, Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen zu gewähren.

Ziel ist es,

- den Gebrauchswert von Wohnungen wiederherzustellen und zu erhöhen, die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten, wiederherzustellen und weiterzuentwickeln, Heizenergie einzusparen und sozial adäquate Mieten (in der Regel bis zu 5,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) zu erreichen,
- an den geförderten Mietwohnungen grundsätzlich Belegungsrechte zu erwerben,
- eine nachhaltige Vermietung der am Bedarf orientierten Wohnungen zu gewährleisten.

- 1.2 Die Gewährung der Zuwendung erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO)
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG)

- 1.3 Auf die Gewährung der Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2 Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung sind Modernisierungs- und modernisierungsbedingte Instandsetzungsmaßnahmen für Wohngebäude. Das sind

- 2.1 bauliche Maßnahmen am und im Gebäude und innerhalb der Wohnungen, die den Gebrauchswert erhöhen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung und der Funktionsabläufe,
 - der Belichtung und Belüftung,
 - des allgemeinen Schallschutzes,
 - der Einbruchsicherheit des Wohnbereiches,
 - der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Abwasserableitung,
 - der sanitären Einrichtungen und Installation sowie der Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern,
 - der notwendigen Hausanschlusserneuerungen (Wasser, Gas, Elektro) vor dem Gebäude,
 - des Hauseingangsbereiches und zur Beseitigung von Schäden, die in Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am gebäudebezogenen Wohnumfeld entstanden sind,
 - des Hauskommunikationssystems und des baulichen Brand-schutzes,
 - der Heizungs- und Warmwasserversorgung, insbesondere die Umstellung der Heizung auf umweltfreundliche und alternative Versorgungssysteme und erneuerbare Energien;
- insbesondere Maßnahmen, wie
- der An-/Einbau von Fahrstühlen,
 - die Aufrüstung des Kabelnetzes durch Erstverkabelung bzw. Nachrüstung,
 - der Anbau von Balkonen und Erneuerung vorhandener Balkone;

- 2.2 insbesondere heizenergiesparende Maßnahmen, wie
- Einbau vom Wärmedämmfenstern,
 - Verbesserung der Wärmedämmung von
 - Fassade (in Abhängigkeit von der Bauweise und Erfordernissen),
 - Dach,
 - Türen (sofern erforderlich),
 - Kellerdecken,
 - nichtausgebautem Dachraum auf der obersten Geschossdecke,
 - Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umrüstung und Umstellung der Heizungsanlage gemäß Nummer 2.1, wie
 - Einbau von Mess- und Regeltechnik,
 - Wärmedämmung von Heizrohren,
 - zentrale Steuersysteme (wie Daten- und Integrations-system),
 - Fugensanierung, Fugenverschluss bei Gebäuden in Plattenbauweise,
 - gutachterliche Untersuchungen zur Festlegung sinnvoller bautechnischer Maßnahmen zur Energieeinsparung für das zur Modernisierung vorgesehene Gebäude;

[Die Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.]

- 2.3 Maßnahmen der modernisierungsbedingten Instandsetzung und weitere Maßnahmen der Instandsetzung von Dach, Fassade, Fenster, Fußboden, Treppe, Schornstein, Durchfeuchtungs- und Nässeschäden.

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte der zu fördernden Mietwohnungen.

4 Anforderungen an Bauherren, Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

- 4.1 Bauherren, die ihren Verpflichtungen aus früher gewährten Zuwendungen nicht im vollen Umfang nachgekommen sind, die Bestimmungen über die Schlussabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben hat, sollen von der Bewilligung der Zuwendungen ausgeschlossen werden.
- 4.2 Bauherren, die nicht die nötigen Voraussetzungen für die einwandfreie Vorbereitung und ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens erfüllen, dürfen Zuwendungen nur bewilligt werden, wenn sie die Voll- oder Teilbetreuung ihres Bauvorhabens einem Betreuungsunternehmen oder Betreuer übertragen.
- 4.3 Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines Bauherrn sowie der Eignung eines Betreuers oder Beauftragten können die Bewilligungsstelle und die durch das für die

Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium beauftragte Thüringer Aufbaubank auf Kosten des Bauherrn alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital, insbesondere die Vorlage eines Kreditgutachtens, verlangen.

5 Zuwendungsvoraussetzungen

- 5.1 Das Gebäude muss erhaltenswürdig sein. Mit seiner Beseitigung, insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen, darf in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden.

- 5.2 Voraussetzung für eine Förderung ist,

- dass die Baumaßnahme in Gemeinden und Städten mit mehr als 5 000 Einwohnern in Einklang mit einem zwischen der 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 Zielsetzungen, deren städtebaulichen Auswirkungen sowie deren regionalen Vernetzung enthalten. Auf dessen Grundlage müssen konkrete Entwicklungsziele des betreffenden Gebietes in einem Stadtteilkonzept ausgewiesen sein.

Bei Unternehmen in Gemeinden und Städten unter 5 000 Einwohnern oder bei Unternehmen von weniger als 300 Wohnungen im eigenen Bestand ist eine Verträglichkeitserklärung der Stadt bzw. Gemeinde mit dem Antrag vorzulegen.

- dass ein Unternehmenskonzept des Antragstellers vorgelegt wird. 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.

Zur Dokumentation des Einverständnisses aller an der Erarbeitung beteiligten Parteien sind die abgestimmten Stadtentwicklungskonzepte bzw. die vorläufigen Konzepte den zuständigen Gemeinderäten und Stadträten zur Kenntnisnahme vorzulegen und vom Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister schlusszuzeichnen.

Die Prüfungsrechte der Thüringer Aufbaubank (siehe Nummer 4) bleiben unberührt.

Bei der Antragstellung von natürlichen Personen bzw. Personengesellschaften entscheidet die Bewilligungsstelle, inwieweit auf die o. g. Konzepte teilweise oder ganz verzichtet werden kann. Im Einzelfall können die o. g. Konzepte durch die Vorlage einer Verträglichkeitserklärung der Stadt bzw. Gemeinde ersetzt werden.

- 5.3 Gefördert werden nur Maßnahmen in Wohnungen, die baulich abgeschlossen und in sich funktionsfähig sind oder in diesen Zustand versetzt werden sollen.

Für die bautechnische Ausstattung gelten folgende Festlegungen:

- Jede Wohnung muss über eine Küche, ein Bad sowie ein WC verfügen, dabei ist unerheblich, ob sich das WC im Bad oder außerhalb des Bades befindet, wobei das WC über den Flur oder einen Vorraum zugänglich sein muss.
- Förderfähig sind im Bad jedoch nur der Einbau von Dusche oder Badewanne sowie ein Waschtisch. Bei Wohnungen für mehr als vier Personen ist auch der Einbau eines zweiten Waschtisches und eines zweiten WC förderfähig.
- In der Küche ist im Bereich von Herd, Spüle und Arbeitsplatte über die gesamte Wandfläche ein wasserfester Wandbelag in ausreichender Höhe vorzusehen.
- Im Bereich von Bad oder Küche sollen Anschlüsse (Wasserzu- und -abfluss, Steckdosen) für eine Waschmaschine vorgeesehen werden.
- Schlafzimmer sollen keine Durchgangszimmer sein.
- Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, müssen jeweils über einen Rauchmelder verfügen. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Hiervon kann abgesehen werden, wenn in den betreffenden Räumen keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden oder die Installation mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist.
- In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sollen die Wohnungen mindestens eines Geschosses als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2 Barrierefreie Wohnungen; – Planungsgrundlagen – geplant und gebaut werden. Hier- von kann abgesehen werden, wenn sich die Kosten der Maßnahmen durch den Bau der barrierefreien Wohnungen um voraussichtlich mehr als 20 v. H. erhöhen würden oder andere Gründe dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen.

5.4 Die Wohngebäude sollten nach Abschluss der Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen die Höchstwerte

- für den Jahres-Primärenergiebedarf und
- den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionsverlust H_T

nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. Aus der Tabelle im Anhang 1 der EnEV ergibt sich der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebedarf und der maximal zulässige Transmissionswärmeverlust für diese Gebäude auf der Basis des A/V_e -Verhältnisses und der Gebäudenutzfläche A_n . Es sind die Rechen- vorschriften des § 3 EnEV anzuwenden.

Der Aufschlag von 40 v. H. auf die Anforderung für Bestands- gebäude nach § 8 Absatz 2 EnEV soll hierbei nicht angewen- det werden.

Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einzelfall und unter Würdi- gung der Gesamtumstände, ob und wie der Nachweis zur Erfüllung der im Absatz 1 aufgeführten Grenzwerte erbracht werden soll.

5.5 Bei der Vergabe von Bauleistungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen braucht die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) nicht angewen- det zu werden. Dies gilt nicht, wenn eine Anwendung der VOB durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. EU-Recht, Haus-

haltsgrundsatzgesetz, Gemeindehaushaltsverordnung) zwin- gend vorgeschrieben ist.

5.6 Gefördert werden nur Maßnahmen, die technisch zweck- mäßig und wirtschaftlich vertretbar sind. Als förderfähig gelten alle Kosten für Maßnahmen der in Nummer 2 genannten Art. Nicht gefördert werden Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 4.000 Euro je Wohnung eines Gebäudes.

Bei den förderfähigen Kosten werden eingebrachte bezahlte Materialien anerkannt. Der Wert von Selbsthilfe ist nicht anrechen- bar. Davon ausgenommen sind durch den Bauherrn selbst erbrachte Architekten- und Ingenieurleistungen sowie durch den Bauherrn erbrachte Verwaltungsleistungen nach § 8 II. BV bei der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen.

Nicht förderfähig sind bewegliche Ausstattungsgegenstände und Einbauküchen sowie Ausbaumaterialien mit überdurch- schnittlichem Standard (z. B. bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik etc.). Ausgenommen sind Einbauküchen und Ausstattungsgegenstände für barriere- freie Wohnungen für Rollstuhlnutzer/-innen, welche nach DIN 18025 Teil 1 errichtet werden.

5.7 Hinsichtlich der mit der Modernisierung von Wohngebäuden regelmäßig verbundenen Bauarbeiten enthält § 63 Thüringer Bauordnung (ThürBO) eine Vielzahl von Genehmigungsfrei- stellungen.

Bei Veränderung am Gebäude z. B. durch

- Änderung der bisherigen Nutzung,
- Eingriffe in die Gestaltung der Fassaden (Fenster, Haus- eingänge, Dachdeckung),
- Abweichungen von den Gemeindecsetzungen,
- erforderliche konstruktive Eingriffe,
- Maßnahmen zum Brand-, Wärme- und Schallschutz

sind jedoch die dafür erforderlichen Baugenehmigungen, die Erlaubnisse nach dem Denkmalschutzgesetz und die Geneh- migung nach dem Baugesetzbuch einzuholen.

5.8 Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst nach der Bewilli- gung von Fördermitteln begonnen werden. Als Vorhabens- beginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines der Aus- führung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (Ausnahmen: Planung, Bodenuntersuchung, Grund- erwerb).

5.9 Die Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten haben die sich aus der Inanspruchnahme der Fördermittel ergebenden Bindungen ihren Rechtsnachfolgern in der Weise aufzuerlegen, dass diese ihrerseits gehalten sind, jeweils ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

6 Art und Umfang der Förderung und Finanzierungsgrund- sätze

6.1 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 bzw. nach der von der Bewilligungs- stelle (siehe Nummer 12.1) festgestellten Höhe der förder-

fähigen Kosten. Der Fördersatz beträgt maximal 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die in konventioneller Bauweise errichtet wurden und vor dem 1. Januar 1949 bezugsfertig waren und deren Modernisierung und Instandsetzung mit einem höheren Kostenaufwand verbunden ist, kann der Fördersatz bis auf 800 Euro 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 Euro je Wohnung errechnet.

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.

In besonders begründeten Fällen kann die Bewilligungsstelle mit Zustimmung des für die Wohnungsbauförderung zuständigen Ministeriums eine geringere Eigenleistung zulassen.

Als Eigenleistung werden anerkannt:

- Geldmittel,
- eingebrachte und bezahlte Materialien,
- Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen (siehe Nummer 5.6).

Fremdmittel sind in Höhe von mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten in Anspruch zu nehmen.

In begründeten Fällen kann die Bewilligungsstelle einen geringeren Anteil oder einen vollständigen Verzicht auf Fremdmittel zulassen.

Die Fremdmittel dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens für den erststelligen Rang üblichen Bedingungen sein.

Die laufende Darlehenstilgung soll in der Regel 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen betragen.

Eine Finanzierung mit Bausparverträgen ist ausgeschlossen.

Die Gesamtfinanzierung der baulichen Maßnahmen muss gesichert sein.

6.2 Das Baudarlehen ist vom Tage der Auszahlung an bis zum 31. Dezember 2021 mit jährlich 1 v. H. zu verzinsen.

Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird im Schuldbekenntnis eine Erhöhung der Verzinsung auf 6 v. H. vorbehalten. Von der Erhöhung kann in Anlehnung

- an der wirtschaftlichen Lage des Bewilligungsempfängers,
- an der Wirtschaftlichkeit des Förderobjektes und
- an der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung

ganz oder teilweise abgesehen werden.

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 Baudarlehens (1. Oktober 2024) werden als laufender Verwaltungskosten-

beitrag jährlich 0,5 v. H. vom Nennbetrag des Baudarlehens erhoben. Für die zweite Hälfte der planmäßigen Laufzeit werden die laufenden Verwaltungskosten halbiert. Sie betragen für diesen Zeitraum somit 0,25 v. H. jährlich des Nennbetrags des Baudarlehens.

Ab 1. Oktober 2012 ist zur Tilgung des Darlehens ein Zuschlag von jährlich 3,5 v. H. zu entrichten. Sollte die Aufwands- und Ertragsberechnung des geförderten Objektes einen zulässigen Mehrertrag errechnen (siehe Nummer 7.1), kann auf Antrag des Bewilligungsempfängers eine höhere Tilgung insoweit zugelassen werden, dass kein Minderertrag am Förderobjekt entsteht.

Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Darlehens ersparten Zinsen werden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet.

6.3 Bewilligungen nach Maßgabe dieser Richtlinie sind bis zum 31. Dezember 2012 zu erteilen.

Die aufgeführten Fristen und Termine gelten für alle Bewilligungen des Programmjahres 2011, die bis zum 31. Dezember 2011 erteilt werden. Für Bewilligungen des gleichen Programmjahres, die im Zeitraum 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um ein Jahr. Dies gilt auch für die Frist der Nummer 9.1 (Belegungsbindung).

6.4 Die Ausreichung des Baudarlehens erfolgt durch die Thüringer Aufbaubank und ist an bereitester Rangstelle dinglich zu sichern. Die genaue Rangstelle bestimmt das Bewilligungsschreiben der Thüringer Aufbaubank.

Bei Gemeinden wird auf die Eintragung eines Grundpfandrechtes vorerst verzichtet (vgl. § 63 Absatz 6 Thüringer Kommunalordnung – ThürKO).

Sofern es sich bei den vorrangigen oder gleichstehenden Grundpfandrechten – die der Finanzierung der aktuell zu fördernden Maßnahmen dienen – um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Förderdarlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Die Darlehen sind auf volle 100 Euro auf- bzw. abzurunden.

7 Aufwands- und Ertragsberechnung, Mieten

7.1 Im Ergebnis der Aufwands- und Ertragsberechnung darf nach der durchgeführten und geförderten Modernisierung der jährliche Mehrertrag je Wohnung den Betrag von 500 Euro nicht übersteigen.

Bei Wohnungsunternehmen, die einen Antrag zur Entschuldung gemäß § 6 a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) gestellt haben, findet Satz 1 keine Anwendung.

Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Ausnahmefällen eine Überschreitung des in Satz 1 festgelegten Betrages zulassen.

Zweifelsfälle sind durch die Bewilligungsstelle zur endgültigen Entscheidung dem für die Wohnungsbauförderung zuständigen Ministerium vorzulegen.

7.2 Für die Aufwandsberechnung ist auch der Kapitaldienst für Altschulden nach dem AHG unabhängig von der Verfahrensweise zur dinglichen Sicherung einzubeziehen.

Weiterhin soll in der Regel in die Aufwandsberechnung eine Verzinsung für die Eigenleistung in Höhe von 4 v. H. einbezogen werden.

- 7.3 In der Ertragsberechnung sind die nach den §§ 559 und 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zulässigen Mieten anzusetzen.

Für Gewerberäume, Garagen und Stellplätze sind die ortsüblichen erzielbaren Mieten und Einnahmen anzusetzen.

- 7.4 Der Antragsteller hat sich zu verpflichten, vom Zeitpunkt der Bewilligung an bis zum Ende der Belegungsbindung, mit den jeweiligen Mietern keine Vereinbarung im Sinne des § 557 Absatz 1 des BGB (freiwillige Vereinbarung im bestehenden Mietverhältnis über Mieterhöhungen um einen bestimmten Betrag, der über dem liegt, worauf der Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften einen Anspruch hätte) zu treffen.

Der Vermieter kann jedoch mit Zustimmung der Bewilligungsstelle Vereinbarungen im Sinne des § 557 Absatz 1 BGB treffen, wenn dies erforderlich ist, um seine laufenden Aufwendungen zu decken.

8 Kumulierung

- 8.1 Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist möglich, wenn zur Ergänzung der Finanzierung Mittel der Städtebauförderung, Dorferneuerung sowie des Denkmalschutzes in Anspruch genommen werden. Eine Kumulierung mit Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau ist ebenfalls möglich, es sei denn die Kumulierung wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau in ihren Vergabebestimmungen ausgeschlossen.

- 8.2 Eine Förderung der Vorhaben zur

- Errichtung von solarthermischen Anlagen zur Brauchwassererwärmung, Raumheizung und Bereitstellung von Prozesswärme,
- Errichtung von Anlagen zur Abwärmenutzung und Wärmerückgewinnung

nach dieser Richtlinie sind **nicht** möglich, wenn für diese Vorhaben Fördermittel aus anderen Programmen des Freistaats Thüringen gewährt werden.

9 Belegungsbindung, Verfahren

- 9.1 Der Darlehensnehmer hat sich zu verpflichten, vom Abschluss der Modernisierungsarbeiten an bis zum 31. Dezember 2026 neu zu vermietende Wohnungen (Mieterwechsel) nur Wohnungssuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 WoFG um nicht mehr als 20 v. H. übersteigt. Bei der Einkommensermittlung erhöhten sich die Freibeträge nach § 24 Absatz 1 WoFG um 20 v. H.

- 9.2 Bei Verstoß gegen die Belegungsbindung sind die Darlehen vom Tage des Verstoßes an mit dem im Schuldbekenntnis des Darlehensnehmers gegenüber der Thüringer Aufbaubank genannten Satz zu verzinsen.

- 9.3 Das Verfahren über die Belegung der geförderten Wohnungen ist in der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 16. Juni 2004 (ThürStAnz Nr. 27/2004 S. 1669) in der jeweils geltenden Fassung geregelt.

- 9.4 Wohnungen, bei denen weniger als 250 Euro Fördermittel je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden und sich aus der Modernisierungsmaßnahme eine Modernisierungsumlage nach §§ 559 und 559 a BGB von weniger als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich errechnet, sind mit der Maß-

gabe, dass innerhalb der nächsten vier Jahre über die hier geförderte Modernisierungsmaßnahme hinaus keine weitere Modernisierungsmaßnahme mietwirksam durchgeführt wird, von der Belegungsbindung freigestellt. Bei Verstoß der in Satz 1 genannten Vierjahresfrist wird die Freistellung von der Belegungsbindung widerrufen, und es gelten für die betreffenden Wohnungen vom Zeitpunkt des Verstoßes an die Vorschriften der Nummern 9.1 bis 9.3.

- 9.5 Wohnungen, die die Fördervoraussetzungen der Nummer 6.1 Absatz 3 erfüllen, unterliegen nicht den Vorschriften der Nummern 9.1 bis 9.3. Die Miethöhe, die sich nach der Hinzurechnung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB errechnet, unterliegt nicht der Obergrenze der Nummer 1. Die errechnete Miethöhe darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

10 Programmaufstellung

- 10.1 Auswahl der zu fördernden Vorhaben

Um eine gerechte und zielgerichtete Förderung zu erreichen, werden in der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen die zu fördernden Vorhaben im Rahmen einer Programmaufstellung ausgewählt.

Folgende Kriterien werden zur Bewertung der Vorhaben vorrangig herangezogen:

- Vorhaben von Wohnungsunternehmen, die einen Antrag nach § 6 a AHG gestellt haben und die Förderung zur Sicherung der Kofinanzierung des Landes zur Altschuldenentlastung benötigen;
- Vorhaben, bei denen die Wohnungsbaufördermittel mit anderen Fördermitteln (z. B. Städtebauförderung, Denkmalschutz, Mittel des Thüringer Ministeriums für Soziales, Familie und Gesundheit) kumuliert werden;
- Vorhaben, die für den Stadtumbau erforderlich sind (z. B. Umzugsmanagement, langfristige Quartiersentwicklung, Teilrückbau, Aufwertungsmaßnahmen);
- Vorhaben, die eine wichtige städtebauliche Funktion haben (z. B. Innenstadtbebauungen, Maßnahmen in Sanierungsgebieten);
- Vorhaben, die altengerechten und barrierefreien Wohnraum schaffen;
- Vorhaben, die eine Restnutzungsdauer haben, welche deutlich über die Laufzeit der Förderdarlehen hinausgeht.

Die Einzelkriterien werden nicht gewichtet, sondern stehen gleichberechtigt nebeneinander.

- 10.2 Abgabetermin zur Programmaufstellung

Bis zum 31. August des Jahres soll die Anmeldung der zur Förderung vorgesehenen Vorhaben beim Thüringer Landesverwaltungsamt für das Folgejahr erfolgen.

Dabei sind die amtlichen Formulare in der Fassung der jeweiligen Bekanntmachung zu verwenden. Die Vordrucke sind bei der in Satz 1 bezeichneten Behörde und im Internet unter www.thueringen.de/de/tlvwa/ erhältlich.

11 Antragstellung

- 11.1 Ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist beim Thüringer Landesverwaltungsamt zu stellen.

Dabei sind die amtlichen Antragsformulare in der Fassung der jeweiligen Bekanntmachung zu verwenden. Die Vordrucke sind bei der in Satz 1 bezeichneten Behörde und im Internet unter www.thueringen.de/de/tlvwa/ erhältlich.

Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

11.2 Dem Antrag sind beizufügen

- die im Antragsformular genannten Unterlagen unter Beachtung der Erläuterungen zum Ausfüllen des Vordruckes,
- gegebenenfalls die unter Nummer 5.7 genannten Genehmigungen (in Ablichtung).

12 Bewilligungsverfahren

12.1 Das Thüringer Landesverwaltungsamt bewilligt das Baudarlehen zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen (Bewilligungsstelle).

12.2 Die Bewilligungsstelle entscheidet über den Antrag. Sie leitet ihren Bewilligungsbescheid mit einer Ausfertigung des Antrages an die Thüringer Aufbaubank weiter.

12.3 Die Bewilligungsstelle leitet ein Exemplar des von der Thüringer Aufbaubank zugestellten Bewilligungsbescheides an die örtlich zuständige Stelle im Sinne des § 3 WoBindG und des § 3 Absatz 2 WoFG weiter. Die zuständigen Stellen sind in § 1 Absatz 3 der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumbeförderung (ThürWoZVO) vom 11. Oktober 2002 (GVBl. S. 393), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Ersten Verordnung zur Änderung der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumbeförderung vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 95), bestimmt. Auf § 2 WoBindG wird verwiesen.

12.4 Ergeben sich bei der Nachprüfung Bedenken gegen die Aufwands- und Ertragsberechnung, Finanzierung und Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderfähigkeit des Bauvorhabens oder des Bauherrn, so hat die Thüringer Aufbaubank den Baudarlehensantrag zur nochmaligen Prüfung oder Ergänzung an die Bewilligungsstelle zurückzugeben. Richten sich die Bedenken gegen die Darlehenssicherung, so gilt das jedoch nur dann, wenn das Darlehen über das bei nachstelliger öffentlicher Finanzierung zwangsläufig hinzunehmende Ausmaß hinaus gefährdet würde. Bestehen solche Bedenken auch gegen die neue Entscheidung der Bewilligungsstelle, so hat die Thüringer Aufbaubank die endgültige Entscheidung der nächsthöheren Behörde herbeizuführen.

13 Auszahlung und Verwaltung der Mittel

13.1 Die Zustellung des Bewilligungsbescheides, die Prüfung der Auszahlungsanträge (ohne die Schlussrate) sowie die Ausreichung und Verwaltung des Darlehens obliegt der Thüringer Aufbaubank.

13.2 Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens sind vorbehaltlich der Nummern 13.3 und 13.4 die Erfüllung der im Bewilligungsschreiben der Thüringer Aufbaubank aufgeführten Auflagen.

13.3 Neben der Erfüllung der Auflagen nach Nummer 13.2 ist zusätzlich der Nachweis der Eintragung des Grundpfandrechts an der bedungenen Rangstelle, mindestens jedoch die Bestätigung des Notars erforderlich, dass die Grundschuldbestellungsurkunde dem Grundbuchamt vorgelegt wurde und ihm keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung des Grundpfandrechts an der bedungenen Rangstelle entgegenstehen.

13.4 Die Auszahlung des Baudarlehens kann bis zu 95 v. H. schon vor dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten direkt bei der Thüringer Aufbaubank beantragt werden, wenn bereits Ausgaben mindestens in Höhe der auszahlenden Rate und der anteiligen Finanzierung aus etwaigen anderen Finanzierungsquellen gemäß dem Antrag angefallen sind.

Der Nachweis ist durch eine Übersicht zu den bezahlten und vorliegenden Rechnungen in Anlehnung an das Baubuch zu führen.

Die Thüringer Aufbaubank prüft die Mittelverwendung entsprechend dem Baufortschritt gemäß Baufortschrittsanzeige und fertigt darüber ein Auszahlungsgutachten. Bestehen diesbezüglich Bedenken, hat die Thüringer Aufbaubank die Bewilligungsstelle zu informieren. Die Bewilligungsstelle wird dann die notwendigen Entscheidungen treffen und diese der Thüringer Aufbaubank mitteilen.

Jede Rate soll in der Regel mindestens 10 v. H. der Gesamtsumme des bewilligten Darlehens und mindestens 25.000 Euro betragen.

Die Auszahlung der Schlussrate von 5 v. H. ist bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. Sie darf nur ausgezahlt werden, wenn

- die ausdrückliche Zustimmung der Bewilligungsstelle, in der Regel also erst nach Anerkennung der Schlussabrechnung nach Nummer 14.2,
- die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde sowie der Nachweis über die Eintragung des Grundpfandrechts an bedungener Rangstelle und
- der Nachweis über die Aufnahme des Gebäudes in die Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten)

vorliegen.

14 Schlussabrechnung

14.1 Die Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis) ist spätestens sechs Monate nach Abschluss der Maßnahme auf dem amtlichen Formblatt (dreifach) bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

14.2 Die Bewilligungsstelle prüft die Schlussabrechnung und stellt fest, ob die Maßnahme technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid und dem Antrag auf Fördermittel entspricht.

Die Bewilligungsstelle entscheidet über eine Anerkennung der Schlussabrechnung und leitet eine Ausfertigung der geprüften Schlussabrechnung mit ihrer Entscheidung an die Thüringer Aufbaubank und über diese an den Zuwendungsempfänger. Die geprüften Einzelrechnungen sendet die Bewilligungsstelle direkt an den Zuwendungsempfänger zurück.

14.3 Nummer 12.3 gilt bei Schlussabrechnung entsprechend.

15 Kosteneinsparungen

Ergibt die Schlussabrechnung, dass die tatsächlichen zuwendungsfähigen Gesamtausgaben (Gesamtkosten) die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde liegenden zuwendungsfähigen Gesamtausgaben um mehr als 500 Euro unterschreiten, so hat die Bewilligungsstelle im Wege einer Änderung des Bewilligungsbescheides die ursprünglich bewilligten Mittel in dem gleichen Verhältnis zu kürzen wie die Kosten unterschritten wurden.

Bei Kumulierung mit anderen Fördermittelgebern können andere Regelungen getroffen werden. Näheres wird im Bewilligungsbescheid festgelegt.

16 Controlling

Die Fördermaßnahmen werden durch den Zuwendungsgeber einer Zielerreichungskontrolle (Controlling) gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 23 ThürLHO unterzogen.

17 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Rückforderung der Zuwendungen und deren Verzinsung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf von Bewilligungsbescheiden sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuwendungen und deren Verzinsung richten sich nach dem ThürVwVfG.

18 Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 23 und 44 der ThürLHO sowie die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV) und das ThürVwVfG, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen sind.

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern und zu prüfen sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen (§ 44 Absatz 1 Satz 3 ThürLHO).

Die Prüfungsrechte des Thüringer Rechnungshofs (§ 91 ThürLHO) oder seiner beauftragten Rechnungsprüfungsstellen (§ 88 Absatz 1 ThürLHO) bleiben davon unberührt.

19 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Februar 2011 in Kraft und gilt für das Programmjahr 2011 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Richtlinie tritt am 31. Dezember 2011 außer Kraft.