

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2013 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 05. August 2013

Der Freistaat Thüringen gewährt Zuwendungen des Landes für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen (nachstehend "Mietwohnungen" genannt) nach Maßgabe dieser Richtlinie.

Diese Richtlinie regelt die Förderung des Mietwohnungsbaus mit einem Baudarlehen.

Inhaltsübersicht

Zuwendungszweck/ Rechtsgrundlagen

1. Zuwendungszweck/ Rechtsgrundlagen

Gegenstand der Förderung

2. Förderfähiger Wohnraum
3. Nichtförderfähiger Wohnraum, Garagen

Zuwendungsempfänger, Bauherren und Betreuer

4. Anforderungen an den Bauherren
5. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

Zuwendungsvoraussetzungen

6. Begünstigter Personenkreis
7. Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben

Miete und Belegungsbindung

8. Miete
9. Belegungsbindung

Technische Wohnungsbauförderbestimmungen

10. Allgemeine Bestimmungen
11. Das Grundstück und seine Bebaubarkeit
12. Anforderungen an die Planung und Ausführung der Gebäude
13. Grundrissplanung der Wohnung
14. Planung und Ausstattung der Freiflächen
15. Antragsunterlagen und Bauzeichnungen
16. Vergabe, Baudurchführung, Bauüberwachung und Baustoffe

17. Gebäudeenergieeffizienz

Finanzierungsgrundsätze

18. Höhe der angemessenen Eigenleistung
19. Begriff der Eigenleistung
20. Art der Fremdmittel

Art und Umfang der Förderung, Höhe der Zuwendung

21. Fördersätze
22. Bewirtschaftungskosten
23. Zinssatz
24. Verwaltungskostenbeitrag
25. Tilgung
26. Fristen und Termine
27. Kündigung der Mittel

Bewilligungsverfahren

28. Antragstellung
29. Prüfung der Anträge und Bewilligung

Ausreichung und Verwaltung der Mittel

30. Aufgaben der Thüringer Aufbaubank
31. Sicherung des Förderdarlehens
32. Auszahlung

Schlussabrechnung und Controlling

33. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)
34. Controlling

Schlussbestimmungen

35. Kumulierung
36. Ausnahmen
37. Vordrucke
38. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides,
Rückforderung der Zuwendung und Verzinsung
39. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

40. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Zuwendungszweck/ Rechtsgrundlagen

1. Zuwendungszweck/ Rechtsgrundlagen

- 1.1 Zweck dieser Richtlinie ist es, Zuwendungen für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung zu gewähren.

Ziel ist es, mit der Errichtung von Mietwohnungen den Stadtumbauprozess im Freistaat Thüringen flankierend zu unterstützen und die Thüringer Innenstädte als Wohnstandort zu beleben. Des Weiteren sollen mit dieser Förderung ansprechende und angemessene Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten für die Thüringer Bürger geschaffen und Belegungsrechte erworben werden. Ziel der Förderung ist es auch das energieeffiziente Bauen zu unterstützen, um den Energieverbrauch und die CO²-Emissionen zu senken.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt:

- Anzahl der geförderten Wohnungen, insbesondere in innerstädtischen Sanierungsgebieten,
- Anzahl der davon geförderten barrierefreien bzw. der behindertengerechten Wohnungen zur Schaffung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung,
- durchschnittliche Bewilligungsmiete,
- Anzahl der durch die Förderung erworbenen Belegungsrechte,
- prozentualer Anteil der Belegungsrechte an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen des Programms,
- Anzahl geförderter Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude bzw. der Wohnungen,
- Energieverbrauch im Vergleich zu einem Referenzobjekt,
- CO₂-Emissionen im Vergleich zu einem Referenzobjekt
- Betriebskosten im Vergleich zu einem Referenzobjekt.

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

- Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO)
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG)

in der jeweils gültigen Fassung.

Auf den Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, wird verwiesen.

1.3 Auf die Gewährung der Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle (siehe Nummer 29.1) auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Gegenstand der Förderung

2. Förderfähiger Wohnraum

2.1 Gefördert wird die Schaffung von Wohnraum durch

- Neubau,
- Umbau (Ausbau) oder Erweiterung bestehender Gebäude.

2.1.1 Einem Neubau stehen gleich:

- Ersatzbau nach Abbruch, wenn der Abbruch eines unbewohnbar gewordenen Gebäudes angeordnet war oder wenn der Abbruch eines noch bewohnbaren Gebäudes mit Einwilligung der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt oder von der Bauaufsichtsbehörde nachträglich genehmigt worden ist;
- Erneuerung eines unbewohnbar gewordenen Gebäudes ohne Abbruch, wenn durch die Baumaßnahmen die voraussichtliche Lebensdauer des Gebäudes derart verlängert wird, dass sie der durchschnittlichen Lebensdauer eines Neubaus gleichkommt, namentlich auch, wenn die Erneuerung an Stelle eines an sich gebotenen Abbruchs vorgenommen wird, der insbesondere aus städtebaulichen Gründen vermieden werden soll;
- Erneuerung eines baufälligen, aber noch bewohnbaren Gebäudes, wenn sie unter den zur Erneuerung eines unbewohnbar gewordenen Gebäudes ohne Abbruch bezeichneten Voraussetzungen durchgeführt wird, um eine in absehbarer Zeit mit Sicherheit zu erwartende Unbewohnbarkeit zu vermeiden.
- Die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden. Ein Wohnraum oder anderer Raum ist nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet. Dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.

2.1.2 Unter Umbau eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, zu verstehen.

Als Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge der Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten. Als wesentlich gilt bei einem Ausbau ein Bauaufwand, dessen Kosten mindestens ein Drittel eines vergleichbaren Neubaus betragen.

Als Erweiterung eines bestehenden Gebäudes gilt das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude.

- 2.2 Grundsätzlich ist Wohnraum nur in solchen Gebäuden zu fördern, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Er kann auch in Gebäuden mit Geschäftsräumen gefördert werden, wenn die anderen als Wohnzwecken dienende Fläche nicht mehr als ein Drittel, bei Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten nicht mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche betragen.

3. Nichtförderfähiger Wohnraum, Garagen

Nicht gefördert wird

- 3.1 Wohnraum, der zum dauernden Wohnen ungeeignet ist wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken,
- 3.2 Wohnraum, der wegen seiner Lage, Größe, Planung oder Ausführung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt,
- 3.3 Wohnraum, der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht,
- 3.4 der Bau von Garagen und Carports,
- 3.5 Wohnraum, wenn vor der Bewilligung der Zuwendung mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Planung, Bodenuntersuchung, Grunderwerb gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Die Bewilligungsstelle kann auf begründetem Antrag in Ausnahmefällen einem förderunschädlichen Vorhabensbeginn zustimmen, wenn nach einer Vorprüfung des Antrages die Fördervoraussetzungen gegeben sind.

Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wird schriftlich erteilt. Sie ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.

Auf die Pflicht zur Ausschreibung nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ist hinzuweisen. Nummer 16.1 bleibt unberührt.

Zuwendungsempfänger, Bauherren und Betreuer

4. Anforderungen an Bauherren

- 4.1 Zuwendungsempfänger (Bauherren) sind natürliche Personen und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Baugrundstücken, die die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.
- 4.2 Der Bauherr ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein Baubuch nach Maßgabe des amtlichen Formblattes zu führen und auf Verlangen der Bewilligungsstelle jederzeit vorzulegen.
- 4.3 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, können von der Bewilligung der Zuwendungen ausgeschlossen werden.

- 4.4 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.

5. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines Bauherrn sowie der Eignung und Zuverlässigkeit 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.

Zuwendungsvoraussetzungen

6. Begünstigter Personenkreis

Es ist nur Wohnraum für Wohnungssuchende zu fördern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG nicht übersteigt.

Bei der Ermittlung der Einkommensgrenze nach § 10 ThürWoFG ist zu beachten, dass auch die alsbald später in den Familienhaushalt aufzunehmenden Angehörigen zur Familie rechnen. Deshalb wird zur Familie auch ein Kind gerechnet, dessen Geburt nach einer ärztlichen Schwangerschaftsbescheinigung zu erwarten ist.

7. Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben

- 7.1 Das Grundstück, auf dem sich das zu fördernde Vorhaben befindet, muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

7.1.1 Das Grundstück muss in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB), einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB oder in einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung liegen

oder

7.1.2 bei dem Grundstück handelt es sich um ein Recyclinggrundstück, welches aus Abrissmaßnahmen des Wohnungsmarkt-Stabilisierungsprogramms oder des Stadumbauprogramms entstanden ist und für den Neubau von Mietwohnungen vorgesehen ist

oder

7.1.3 bei dem Grundstück handelt es sich um ein Grundstück, welches aus städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen für den Mietwohnungsbau geeignet ist.

Der Bedarf an Wohnraum ist nachzuweisen.

7.2 Gefördert wird der Wohnungsbau insbesondere für

- Menschen mit Behinderungen,
- ältere Menschen,
- kinderreiche Familien,
- alleinstehende Elternteile mit Kindern

und wenn er im unmittelbaren Zusammenhang mit Maßnahmen der Stadterneuerung, die von besonderer Bedeutung sind, steht.

7.3 Unbeschadet der in Nummer 7.1 genannten Schwerpunkte der Förderung werden die Mittel nach der sozialen Dringlichkeit vergeben, wenn abzusehen ist, dass die verfügbaren Mittel nicht ausreichen werden, um alle Anträge zu berücksichtigen.

Unter sonst gleichen (insbesondere sozialen, wohnungspolitischen und städtebaulichen) Voraussetzungen sollen bei gleichwertiger Güte und Ausstattung solche Bauvorhaben bevorzugt gefördert werden, bei denen geringere Zuwendungen benötigt werden oder die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

- 7.4 Bis zum 31. August des jeweiligen Kalenderjahres 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 <http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/antraege/> erhältlich.

Miete und Belegungsbindung

8. Miete

Die zulässige Anfangsmiete wird bei der Bewilligung festgesetzt. Sie darf grundsätzlich über den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht hinausgehen.

Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Einzelfällen nach Zustimmung des für die Wohnungsbauförderung zuständigen Ministeriums und bei Nachweis der Belegung eine höhere Anfangsmiete zulassen.

Der Bauherr hat sich zu verpflichten, bis zum 31. Oktober 2028 keine Mieterhöhung zu verlangen.

Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag einer Mieterhöhung zustimmen, wenn der Bauherr die Mieterhöhung nicht selbst zu vertreten hat.

Etwaige Mindererträge, die sich bei zu vermietenden Wohnungen dadurch ergeben, dass die Erträge die Aufwendungen nicht vollständig decken, dürfen die Wirtschaftlichkeit des zu fördernden Objektes während der Dauer der Belegungsbindung nicht gefährden. Der Bauherr hat deshalb zu erklären und auf Verlangen der Bewilligungsstelle und der Thüringer Aufbaubank glaubhaft zu machen, dass er Mindererträge anderweitig abdecken kann.

9. Belegungsbindung

- 9.1 Der Bauherr geförderter Mietwohnungen hat sich zu verpflichten, diese Wohnungen ab dem Tag der Bezugsfertigkeit bis zum 31. Oktober 2028 Wohnungssuchenden seiner Wahl im Sinne der Nummer 9.2 (siehe Nummer 6) zum Gebrauch zu überlassen.
- 9.2 Diese haben ihm vor der Überlassung eine von der zuständigen Stelle ausgestellte Bescheinigung über die Wohnberechtigung für eine nach dem ThürWoFG und dieser Richtlinie geförderte Wohnung zu übergeben. Die in den Bescheinigungen angegebene Wohnungsgröße darf nicht überschritten werden. Der ggf. bestehende Vorrang für besondere Personengruppen nach Nummer 7.2 ist zu beachten.

Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Der Bauherr hat binnen zwei Wochen, nachdem er eine Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und die ihm übergebene Bescheinigung über die Wohnberechtigung vorzulegen. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, für die Dauer der Belegungsbindung keine höhere als die in Nummer 8 genannte Miete zu verlangen.

Der Freistaat behält sich das Recht vor, von dem Bauherrn die Kündigung oder die Räumung der Wohnung zu verlangen, wenn die Wohnung nicht ordnungsgemäß belegt wird und der Vermieter dies zum Zeitpunkt des Bezuges hätte erkennen können.

Der Bauherr ist verpflichtet, hierfür im Mietvertrag ein Kündigungsrecht zu vereinbaren. Der Bauherr hat den Mietvertrag auf Verlangen des Freistaats zu kündigen und die Räumung der Wohnung durchzusetzen. Das Recht, die Kündigung des Mietvertrages zu verlangen, obliegt bis auf Widerruf dem Thüringer Landesverwaltungsamt.

Geförderte Mietwohnungen dürfen für die Dauer der Belegungsbindung grundsätzlich nicht verkauft werden. Ausnahmen hiervon erteilt die Bewilligungsstelle.

Auch die Begründung von Wohnungseigentum bedarf der vorherigen Einwilligung der Bewilligungsstelle.

Das Verfahren über die Belegung der geförderten Wohnungen ist in der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen in der jeweils geltenden Fassung geregelt.

- 9.3 Für Wohnungen, die die Fördervoraussetzungen der Nummer 7.1.1) erfüllen, finden die Vorschriften zur Belegungsbindung (Nummern 9.1 und 9.2 i. V. m. Nummer 6) keine Anwendung.

Technische Wohnungsbauförderbestimmungen

10. Allgemeine Bestimmungen

- 10.1 Die technischen Wohnungsbauförderbestimmungen enthalten die baulichen und betrieblichen Anforderungen, die bei der Planung, der Errichtung, dem Ausbau, der Ausstattung und dem Betrieb von geförderten Wohnungen einzuhalten sind.
- 10.2 Die baurechtlichen Anforderungen bleiben unberührt.

- 10.3 Entscheidungs- und Beratungsstellen für die Belange von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen, insbesondere die kommunalen Behindertenbeauftragten nach § 19 des Thüringer Gesetzes zur Gleichstellung und Verbesserung der Integration von Menschen mit Behinderungen (ThürGIG), sollen angemessen bei den wohnungstechnischen Prüfungen beteiligt werden. Ihren Forderungen ist im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und dieser Richtlinien Rechnung zu tragen. Auch bei der Festlegung der Belegung der Wohnung sollen diese Stellen beteiligt werden.
- 10.4 Die Prüfung der Vorhaben nach diesen Richtlinien soll vor der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Aus der bauaufsichtlichen Genehmigung eines Vorhabens nach Nummer 15.2 ist keine Entscheidung über die Förderwürdigkeit des Bauvorhabens abzuleiten.

11. Das Grundstück und seine Bebaubarkeit

- 11.1 Es sollen nur solche Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleisten und den Zielsetzungen des Städtebaus entsprechen.
- 11.2 Bauvorhaben sollen einen besonderen Beitrag zur ökologischen Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden leisten durch
- sparsamste Flächeninanspruchnahme, wie das Nutzen vorhandener Baurechte (Baulücken, Verdichtungsmaßnahmen),
 - Erschließung neuer Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich von z. B. Brachflächen und von frei werdenden ehemaligen Militärflächen, Umwidmung von Gewerbe- und Treuhandflächen,
 - wirksame Konzepte des Wasser- und Energiesparens, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

- 11.3 Das Grundstück soll ein von nachteiligen Umwelteinwirkungen weit gehend ungestörtes Wohnen ermöglichen und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein. Form, Zuschnitt, Größe und Beschaffenheit sowie Erschließung des Grundstückes sollen eine wirtschaftliche Bebauung und Nutzung zulassen. Die zulässige Nutzung des Grundstückes soll ausgeschöpft werden. Wohnungen unmittelbar über oder neben Gaststätten, Jugendklubs u. ä. sollten nicht gefördert werden.

Die Grundstücks- und Erschließungskosten sollen in einem angemessenen, wirtschaftlichen Verhältnis zu den Baukosten stehen.

Im Finanzierungsplan wird für den Wert des Baugrundstückes max. die Höhe des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

- 11.4 Bei der Herrichtung von Freiflächen ist auf die Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen zu achten.
- 11.5 PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grundflächen flächensparend anzulegen. Vollversiegelungen sind zu vermeiden. Die Einordnung hat so zu erfolgen, dass Belästigungen durch Lärm und Abgase so gering wie möglich gehalten werden. Pkw-Stellplätze sollen barrierefrei erreichbar sein und in der Regel im Verhältnis ein Stellplatz/WE vorgesehen werden.

12. Anforderungen an die Planung und Ausführung der Gebäude

12.1 Allgemeine Anforderungen

- 12.1.1 Die als Technische Bestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. Es kann nur kosten- und flächensparender Wohnungsbau gefördert werden. Folgende Kostenobergrenze wird für Bewilligungen von Wohnungsbaufördermitteln im Mietwohnungsneubau festgelegt:

- bis 1.400 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß DIN 276, Ausgabe Dezember 2008,

- bis 1.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer barrierefreien Ausstattung
- bis 1.600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer behindertengerechten Zusatzausstattung.

Die Bewilligungsstelle kann innerhalb der genannten Bandbreite regional differenzierte Kostenobergrenzen eigenverantwortlich festlegen.

Kostengünstigen Projekten ist grundsätzlich der Fördervorrang einzuräumen.

Die Kostenobergrenze ist einzuhalten und darf nur in begründeten Einzelfällen insbesondere für bautechnisch bedingte Bauleistungen (z. B. im innerstädtischen Raum bei Baulückenschließungen, außergewöhnlich schlechten Baugrundbedingungen, technologisch schwieriger Baudurchführung u. ä.) überschritten werden.

Neben begründeten Mehraufwendungen für bautechnisch bedingte Bauleistungen können für den Einzelfall auch erhöhte Ausstattungsaufwendungen hingenommen werden.

- 12.1.2 Mehrfamilienhäuser sollen hinsichtlich der Grundrissgestaltung, der Zahl der Wohnungen je Treppenaufgang und Geschoss und der Art ihrer inneren Erschließung überschaubar und kommunikationsfreundlich gestaltet werden. Auf die Belange von Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen, Alleinerziehenden, schwangeren Frauen und Kindern ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Treppenräume und allgemein zugängliche Flächen sollen so gestaltet werden, dass sich jeder Benutzer gefahrlos orientieren kann, auch wenn er mit der Anlage nicht vertraut ist. Unübersichtliche Eingangsbereiche sind zu vermeiden.

- 12.1.3 Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik und alternative Versorgungssysteme einzubauen.
- 12.1.4 In Wohngebäuden, die sich von ihrer Lage dafür eignen, sind mindestens 20 v. H. der Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen zu planen.

Von dem Erfordernis, barrierefreie Wohnungen zu planen, kann nur in den Fällen abgewichen werden, in denen zeitgleich in unmittelbarer Nähe von demselben Bauherrn genügend barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Von dem Erfordernis kann bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Umbau oder Erweiterung) auch dann abgesehen werden, wenn sich die Kosten der Maßnahmen durch den Bau der barrierefreien Wohnungen um voraussichtlich mehr als 20 v. H. erhöhen würden oder dies aus anderen Gründen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widerspräche.

Wohnungen in Gebäuden, die mit einem Aufzug ausgestattet werden, sollen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 geplant werden.

- 12.1.5 Barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlbenutzer/-innen sind mindestens in Höhe von 20 v. H. der Nummer 12.1.4 zu errichtenden Wohnungen nach DIN 18040-2 zu planen. Ergibt die Berechnung nach Satz 1 einen Bruchteil, so ist dieser nach den üblichen Regeln auf- bzw. abzurunden.
- 12.1.6 Altengerechte Wohnungen sind nach DIN 18040-2 als barrierefreie Wohnungen zu planen.
- 12.1.7 Souterrain- und Maisonettewohnungen sollen in der Regel nicht gefördert werden.
- 12.1.8 Es sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Planungs- und Bauüberwachung sowie die Baubetreuung von sachkundigen und im sozialen Wohnungsbau erfahrenen Architekten, Ingenieuren und anderen Sonderfachleuten durchgeführt werden.
- 12.2 Wohnungsgrößen

Die bei der Neuerrichtung zu berücksichtigende angemessene, förderfähige Größe von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt in der Regel je nach Haushaltgröße und Wohnraumzahl:

Zahl der Haushaltsangehörigen	Wohnfläche bis Quadratmeter
eine Person	45
zwei Personen	60
drei Personen	75
vier Personen	90

Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Familienmitglied erhöht sich die angemessene Größe um einen Wohnraum bis zu 15 Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen für eine Person dürfen 35 Quadratmeter Wohnfläche nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle unterschreiten.

Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle abgewichen werden.

Bei Wohnungen, die gemäß Nummer 9.3 nicht der Belegungsbindung unterliegen, gelten die in Absatz 1 aufgeführten Wohnungsgrößen als Richtwerte zur Feststellung der Angemessenheit der geförderten Wohnungen.

13. Grundrissplanung der Wohnung

13.1 Allgemeine Anforderungen

- 13.1.1 Es werden nur solche Wohnungen gefördert, die auf Dauer einen guten Wohn- und Nutzwert bieten und deren Planung neuzeitlichen Anforderungen zum kosten- und flächensparenden Bauen entspricht.

Hierzu gehört, dass alle Räume so bemessen und einander zugeordnet werden, dass unnötige Nebenflächen vermieden werden und die Ausstattung einen für die Haushaltsführung erforderlichen Mindeststandard nicht übersteigt.

Wohnungen dürfen nur als abgeschlossene Wohnungen gefördert werden.

- 13.1.2 Schlafräume und Kinderzimmer sollen keine Durchgangsräume sein.

13.2 Einzelanforderungen an Räume der Wohnung

13.2.1 Kinderzimmer

Kinderzimmer für eine Person sollen mindestens zehn Quadratmeter groß sein. Kinderzimmer für zwei Personen können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Bewilligungsstelle vorgesehen werden und dürfen nicht kleiner als 14 Quadratmeter sein. Kinderzimmer mit Stellflächen für mehr als zwei Betten werden nicht gefördert.

Die Mindestflächen von Zweibettzimmern können um zwei Quadratmeter unterschritten werden, wenn außerhalb des Kinderzimmers, aber innerhalb der Wohnung die erforderlichen Stellflächen für Kleider- und Wäscheschränke vorgesehen werden.

13.2.2 Bad und WC

In Wohnungen, die für mehr als vier Personen bestimmt sind, ist ein zweites WC vorzusehen.

13.2.3 Freisitze

Jede Wohnung soll, soweit gestalterisch und funktionell vertretbar, einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse mit einer Mindestdtiefe von 1,50 Meter haben.

Bei Ein- und Zweiraumwohnungen kann auf Freisitze verzichtet werden.

13.3 Zusatzräume außerhalb der Wohnung

13.3.1 Abstellraum

Jede Wohnung soll über einen außerhalb der Wohnung gelegenen und verschließbaren Abstellraum verfügen.

13.3.2 Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder

Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sollen über einen ausreichend großen Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder verfügen.

13.4 Bautechnische Ausstattung der Wohnungen

13.4.1 Art und Güte der Ausstattung sollen so gewährt werden, dass ein durchschnittlicher Wohn- und Nutzwert zu möglichst günstigen Herstellungskosten erreicht wird. Dabei kann auf Leistungen verzichtet werden, die in zumutbarer Weise durch Mieter erbracht oder durch die Bewohner nachgerüstet werden können.

13.4.2 In Küchen ist im Bereich von Herd, Spüle und Arbeitsplatte, in anderen Räumen hinter Waschbecken und in Bädern und Duschen ringsum ein wasserfester Wandbelag (z. B. Fliesen, Anstrich) in ausreichender Höhe vorzusehen.

In Bädern oder in Küchen soll eine ausreichend große Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine ausgewiesen werden.

Ausstattungsgegenstände einschließlich Einbauküchen werden nicht gefördert. Ausgenommen davon sind Wohnungen für Rollstuhlfahrer/-innen nach Nummer 12.1.5.

13.4.3 Wohnungen für alte und gehbehinderte Menschen müssen barrierefrei erreichbar sein.

14. Planung und Ausstattung der Freiflächen

Bei der Planung von Freiflächen und Außenanlagen sind sinngemäß zu beachten:

DIN 18024 Teil 1: Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlage; Straßen, Plätze und Wege.

15. Antragsunterlagen und Bauzeichnungen

15.1 Zur Antragstellung sind zum Nachweis der angemessenen und bedarfsorientierten Planung bei der Bewilligungsstelle nachfolgende Unterlagen einzureichen:

- Bauzeichnungen (Lagepläne 1:1000, Grundrisse, Schnitte, Ansichten in der Regel im Maßstab 1:100) mit Wohnflächen je Wohnung, Flächenangaben der einzelnen Räume und Himmelsrichtung.
- Die Bauzeichnungen für barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlfahrer sind im Maßstab 1:50 mit Nachweis der nach DIN 18040-2 erforderlichen Bewegungsflächen und Rollstuhlabstellplätze einzureichen.
- Bei der Planung barrierefreier Wohnungen sind die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 in den Bauzeichnungen nachzuweisen.
- Zur technischen Beurteilung der Wohnflächen sind Vorschläge zur Möblierung und Ausstattung beizufügen. Bei Wiederholung gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt die einmalige Eintragung.
- Aus den Plänen muss auch die Gestaltung der Außenanlagen erkennbar sein. Bei größeren Anlagen sind ein eigener Gestaltungsplan sowie Geländeschnitte unter Beachtung der dazu unter Nummer 11.2 und Nummer 14 getroffenen Festlegungen für die Außenanlagen vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann zusätzlich die Vorlage erläuternder Pläne (Detailzeichnungen) verlangen.
- Korrespondierend mit den Bauzeichnungen sind einzureichen:
 - Wohnflächenberechnung nach der WoFlV,
 - Berechnung des umbauten Raumes gemäß Anlage 2 der II. BV,
 - Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008 und gewerkeweise Berechnung der Kosten in den Kostengruppen 300 und 400,

- Bauablaufplan,
- Baubeschreibung nach dem amtlichen Formblatt.

15.2 Nachweis des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens

Dem Antrag beizufügen ist eine Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde, ob nach derzeitigem Kenntnisstand mit der Erteilung einer Baugenehmigung zu rechnen ist bzw. welche Hinderungsgründe erkennbar sind.

16. Vergabe, Baudurchführung, Bauüberwachung und Baustoffe

16.1 Bei der Vergabe von Bauleistungen ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) anzuwenden. Ausnahmen sind in besonders zu begründenden Fällen mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zulässig.

16.2 Das Bauvorhaben ist nach den bauaufsichtlich genehmigten bzw. angezeigten und von der Bewilligungsstelle anerkannten Plänen einschließlich der zugehörigen Baubeschreibung auszuführen. Abweichungen von dem der Bewilligung zu Grunde liegenden technischen Antragsunterlagen (Baupläne, Bauzeichnung, Kosten) und der Baubeschreibung bedürfen unabhängig von einer etwaigen baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle. Das Gleiche gilt für bauliche Änderungen nach der Bezugsfertigkeit, solange der Wohnraum auf Grund der Förderung belegungsgebunden ist.

Der dem Antrag zu Grunde gelegte Bauablauf ist unter Beachtung der dazu in der Bewilligung getroffenen Festlegungen einzuhalten. Das ist erforderlich, um einen kontinuierlichen Mittelabfluss zu gewährleisten. Abweichungen bedürfen ebenfalls der Zustimmung der Bewilligungsstelle.

16.3 Die Bewilligungsstelle bestätigt die ordnungsgemäße Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen nach VOB.

16.4 Die Bewilligungsstelle kann sich durch Stichproben, insbesondere durch Einsicht in die Ausschreibungsunterlagen und das Baubuch davon überzeugen, dass der Bauherr die Vergabevorschriften eingehalten hat und die der Bewilligung der Fördermittel zu Grunde gelegten Gesamtkosten nicht überschreitet. Überschreitungen sind nur dann förderunschädlich, wenn der Bauherr sie nicht zu vertreten hat.

16.5 Baustoffe

16.5.1 Es sollen nur Baustoffe verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

Dabei stellen die bestehenden Umweltvorschriften und -normen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar.

Soweit keine schadstofffreien Produkte vorhanden sind, sollen möglichst schadstoffarme Produkte (z. B. mit Umweltzeichen) verwendet werden.

16.5.2 Aus ökologischer Sicht ist der verstärkte Einsatz von Holz bei der Errichtung und dem Ausbau der Wohn- und Nebengebäude erwünscht.

16.5.3 Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Der Einsatz chemischer Holzschutzmittel ist auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.

16.5.4 Soweit höherrangiges Recht nicht entgegen steht, sind Baustoffe, die unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen hergestellt wurden, insbesondere Dämmstoffe und Ortschäume, nicht einzusetzen.

16.5.5 Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird auf Folgendes besonders hingewiesen:

- Abbrucharbeiten sind recyclinggerecht durchzuführen,
- es sollen recyclinggerechte und umweltschonende, demontierbare Konstruktionen verwendet werden, die auch einen vermehrten Einsatz von ressourcenschonenden Baustoffen, wie z. B. Sekundärbaustoffen, ermöglichen.

17. Gebäudeenergieeffizienz

Bei Maßnahmen im Bestand dürfen die Wohngebäude nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (Um- und Ausbau) 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 1 im Anhang 1 der EnEV ergibt sich der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebedarf und der maximal zulässige Transmissionswärmeverlust für diese Gebäude auf der Basis der A/V_e -Verhältnisses und der Gebäudenutzfläche A_n . Es sind die Rechenvorschriften des § 3 EnEV anzuwenden.

Der Aufschlag von 40 v. H. auf die Anforderung für Bestandsgebäude nach § 9 Absatz 1 EnEV darf nicht angewendet werden.

Bei Neubaumaßnahmen müssen die in § 3 EnEV i. V. m. Tabelle 1 Anhang 1 der EnEV benannten Höchstwerte um mindestens 30 v. H. unterschritten werden.

Im Rahmen der Antragstellung gemäß der Nummer 28 sind die Kosten für Maßnahmen, welche der Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz dienen, gesondert im Fördermittelantrag auszuweisen.

Die Einhaltung bezüglich der für die Gebäudeenergieeffizienz vorgeschriebenen Höchstwerte ist durch einen Energiebedarfsausweis nach Abschnitt 5 der EnEV nachzuweisen. Dieser ist spätestens im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung nach Nummer 33 der Bewilligungsstelle vorzulegen.

Der Energiebedarfsausweis ist nach den Qualitätsstandards der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) oder einem vergleichbaren Qualitätsstandard zu erstellen. Die den Energieausweis erstellenden Sachverständigen müssen in der beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) geführten Liste der für die „Vor-Ort-Beratung“ zugelassenen Berater oder bei der dena geführten Liste der „Experten von Energieausweisen mit dena-Gütesiegel“ eingetragen sein.

Finanzierungsgrundsätze

18. Höhe der angemessenen Eigenleistung

- 18.1 Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt.
- 18.2 Die Eigenleistung nach Nummer 19 ist in der Regel als angemessen anzusehen, wenn sie mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten beträgt.

In besonders begründeten Fällen (z. B. für Baudenkmäler) kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 10 v. H. der Gesamtkosten.

19. Begriff der Eigenleistung

Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

- 19.1 Geldmittel
- 19.2 der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert der mit Eigenmitteln bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (die Eigenleistung kann bis zur Hälfte in Form von Selbsthilfe erbracht werden);
- 19.3 der Wert des eigenen bezahlten Baugrundstückes (max. in Höhe des Bodenrichtwertes), bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes auch der Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen (dies gilt nicht beim Ausbau von Dachgeschossen);
- 19.4 frei verfügbares Eigenkapital bei Kreditinstituten, insbesondere auch angesammelte Guthaben von zum Bewilligungszeitpunkt zuteilungsreifen Bausparverträgen.

20. Art der Fremdmittel

- 20.1 Den Förderdarlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktdarlehen im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss jährlich mindestens 1 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen betragen.
- 20.2 Es dürfen unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden sollen, ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des Förderdarlehens mindestens wie bei einem Tilgungsdarlehen nach Nummer 20.1 sichergestellt wird.
- 20.3 Bausparverträge dürfen zur Mitfinanzierung nur eingesetzt werden, wenn sie zum Bewilligungszeitpunkt zuteilungsreif sind. Nummer 20.2 bleibt unberührt.

Art und Umfang der Förderung, Höhe der Zuwendung

21. Fördersätze

Gefördert werden Mietwohnungen im Rahmen einer Projektförderung mit einem Baudarlehen (Anteilsfinanzierung), das bis zum 31. Oktober 2028 zinsfrei ist.

Die Mittel müssen so sparsam wie möglich eingesetzt werden. Die in den Nummern 21.1.1 und 21.1.2 genannten Beträge dürfen nur in begründeten Einzelfällen überschritten werden.

- 21.1 Das Baudarlehen beträgt je nach dem örtlichen Kostenniveau und den Verhältnissen des Einzelfalls je Quadratmeter förderbare Wohnfläche bis zu 800 Euro.

- 21.2 Bei einer barrierefreien Ausstattung der zu fördernden Wohnungen kann das Darlehen nach Nummer 21.1.1 um einen Betrag in Höhe von bis zu 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Der zulässige Höchstbetrag des Förderdarlehens beträgt somit 900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei einer behindertengerechten Zusatzausstattung der zu fördernden Wohnungen kann das Darlehen nach Nummer 21.1.1 um einen Betrag in Höhe von bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Der zulässige Höchstbetrag des Förderdarlehens beträgt somit 1.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

- 21.3 Die Baudarlehen dürfen bei der Deckung der Gesamtkosten einen Anteil von 70 v. H. nicht übersteigen. Insoweit sind zur Finanzierung des Bauvorhabens Mittel von mindestens 30 v. H. aus Eigenleistungen und Fremdleistungen vorzusehen.

22. Bewirtschaftungskosten

Für die Bewirtschaftungskosten sind grundsätzlich die nach §§ 24 bis 28 II. BV zulässigen Beträge anzusetzen.

Betriebskosten sind in der Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen nicht anzusetzen. Sie dürfen jedoch neben der Einzelmiete umgelegt werden.

23. Zinssatz

Das Baudarlehen für die geförderten Mietwohnungen ist bis zum 31. Oktober 2028 zinsfrei (siehe Nummer 21.1).

Das Baudarlehen ist dann vom 1. November 2028 bis zum Ende der Laufzeit des Baudarlehens mit jährlich 3 v. H. zu verzinsen.

24. Verwaltungskostenbeitrag

Für das Baudarlehen wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1,5 v. H. erhoben. Der Auszahlungskurs beträgt somit 98,5 v. H.

Bis zur Hälfte der planmäßigen Laufzeit des Baudarlehens (1. Mai 2032) werden als laufender Verwaltungskostenbeitrag 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 Nennbetrages des Baudarlehens.

25. Tilgung

Ab dem 1. November 2014 ist zur Tilgung des Darlehens ein Satz von jährlich mindestens 2 v. H. zu entrichten. Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Baudarlehens ersparten Zinsen werden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet. Die vereinbarte Tilgungshöhe ist bis zum 31. Oktober 2028 bindend.

26. Fristen und Termine

Bewilligungen nach Maßgabe dieser Richtlinie sind bis zum 31. Dezember 2014 zu erteilen.

Die aufgeführten Fristen und Termine gelten für alle Bewilligungen des Programmjahres 2013, die bis zum 31. Dezember 2013 erteilt werden. Für Bewilligungen des gleichen Programmjahres, die im Zeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um ein Jahr. Dies gilt auch für die Frist der Nummer 9.1 (Belegungsbindung).

27. Kündigung der Mittel

Das Baudarlehen kann jederzeit aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung von der Thüringer Aufbaubank gekündigt werden. Näheres wird im Schuldbekennnis geregelt. Wichtige Gründe sind insbesondere, wenn

- geförderter Wohnraum entgegen seiner Zweckbestimmung genutzt wird,
- der Bewilligungsbescheid zurückgenommen oder widerrufen worden ist,
- ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle während der Dauer der Belegungs- und/oder Mietpreisbindung Wohneigentum begründet worden ist oder
- der Darlehensnehmer gegen die Bestimmungen über die Belegungs- oder Mietpreisbindung verstößt.

Bewilligungsverfahren

28. Antragstellung

Der Antrag auf Fördermittel für Mietwohnungen ist vom Bauherrn unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke (siehe Nummer 37) einzureichen. Die weiteren einzureichenden Unterlagen werden durch die Bewilligungsstelle benannt.

Dabei sind das Antragsformblatt in einfacher Ausfertigung und nur die Seite 6 des Antragsformulars mit den Unterschriften des Antragstellers bzw. seines Bevollmächtigten oder Betreuers zweifach einzureichen.

29. Prüfung der Anträge und Bewilligung

- 29.1 Bewilligungsstelle für die Förderung des Mietwohnungsbaus ist das Thüringer Landesverwaltungsamt.

- 29.2 Die Bewilligungsstelle hat Antragseingangslisten zu führen, aus denen mindestens folgende Einzelheiten zu entnehmen sind: Aktenzeichen, Antragseingangsdatum, Name des Bauherrn, Bauort, Art und Zahl der Wohnungen, Art und Höhe der beantragten Mittel, Vorrang für bestimmte Personengruppen und Bearbeitungsvermerk.
- 29.3 Die Bewilligungsstelle prüft die Fördervoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid nach dem amtlichen Formblatt.
- Die Bewilligungsstelle leitet die Bewilligungsbescheide an die Thüringer Aufbaubank weiter.
- 29.4 Die Bewilligungsstelle leitet je ein Exemplar der von der Thüringer Aufbaubank zugestellten Bewilligungsbescheide und der anerkannten Schlussabrechnungen (Nummer 33) an die nach § 1 Absatz 3 der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (Thüringer Wohnraumzuständigkeitsverordnung -ThürWoZVO-) vom 5. März 2013 (GVBl. S. 64) örtlich zuständigen Stellen weiter.

Ausreichung und Verwaltung der Mittel

30. Aufgaben der Thüringer Aufbaubank

- 30.1 Der Thüringer Aufbaubank obliegen insbesondere folgende Aufgaben:
- die Nachprüfung der Finanzierung sowie der Aufwands- und Ertragsberechnung,
 - Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Bauherrn,
 - die Zustellung der Bewilligungsbescheide und der für die Darlehensnehmer bestimmten Antragsausfertigungen,
 - die Zustellung der Schlussabrechnungen und der dazu ergangenen Entscheidungen der Bewilligungsstelle an die Darlehensnehmer,
 - die Ausreichung und Verwaltung der Fördermittel,

- die Prüfung der Auszahlungsanträge (ohne die Schlussrate),
- die Darlehenssicherung.

30.2 Ergeben sich bei der Nachprüfung Bedenken gegen die Aufwands- und Ertragsberechnung, Finanzierung und Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderfähigkeit des Bauvorhabens oder des Bauherren, 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.

31. Sicherung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist an bereitester Stelle unmittelbar nach den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmitteln dinglich zu sichern.

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

Sofern es sich bei 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 das Förderdarlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

32. **Auszahlung**

- 32.1 Auf Antrag des Bauherren können nach der Erfüllung der im Bewilligungsschreiben der Thüringer Aufbaubank aufgeführten Auflagen die folgenden Ratenzahlungen geleistet werden:
- 30 v. H. nach der Fertigstellung der Kellerdecke/Bodenplatte, bei Um- und Ausbau sowie bei Erweiterung nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
 - 35 v. H. nach der Fertigstellung des Rohbaus, bei Um- und Ausbau sowie bei Erweiterung nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
 - 25 v. H. wenn die Bezugsfertigkeit gegeben ist,
 - 10 v. H. nach der Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung nach Nummer 33.
- 32.2 Vor der Auszahlung der ersten Rate muss das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen sein oder eine Bestätigung des Notars vorliegen, dass die Grundschuldbestellungsurkunde dem Grundbuchamt vorgelegt wurde und dass ihm keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung des Grundpfandrechts an bedungener Rangstelle entgegenstehen. Vor der Auszahlung der dritten Rate muss eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde, die Eintragung des Grundpfandrechts an bedungener Rangstelle und der Nachweis über die Aufnahme des Gebäudes in die Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung) vorliegen.
- 32.3 Die Auszahlungsanträge für bis zu 90 v. H. des Darlehens sind direkt bei der Thüringer Aufbaubank zu stellen. Diese 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.
- 32.4 Die Auszahlung der Schlussrate ist bei der Bewilligungsstelle im Rahmen der Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung nach Nummer 33 und bestimmungsgemäßer Belegung zu beantragen.

- 32.5 Die Vorlage der Schlussabrechnung und Auszahlung der Schlussrate kann auch zugelassen werden, wenn Rückstellungen für Restarbeiten von nicht mehr als 5 v. H. Gesamtkosten vorgenommen werden.

Schlussabrechnung und Controlling

33. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)

- 33.1 Die Schlussabrechnung für das Bauvorhaben ist spätestens sechs Monate nach der Bezugsfertigkeit auf dem amtlichen Formblatt bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Die Zahl der einzureichenden Ausfertigungen für die Schlussabrechnung entspricht der der Antragstellung. Das Baubuch und eine Ausfertigung der abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge sowie die Bauverträge sind beizufügen.
- 33.2 Die Bewilligungsstelle prüft die Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid und dem Baudarlehensantrag entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind. Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anerkennung der Schlussabrechnung und leitet je eine Fertigung der geprüften Schlussabrechnung mit ihrer Entscheidung an die Thüringer Aufbaubank und den Bauherren.
- 33.3 Ergibt die Schlussabrechnung für die geförderten Mietwohnungen, dass die tatsächlichen zuwendungsfähigen Gesamtausgaben (Gesamtkosten) die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde liegenden zuwendungsfähigen Gesamtausgaben um mehr als 1.000 Euro und um mehr als 3 v. H. unterschreiten, so hat die Bewilligungsstelle im Wege einer Änderung des Bewilligungsbescheides die ursprünglich bewilligten Mittel und die Eigenleistungen des Bauherrn in dem Verhältnis abzusetzen, in dem diese beiden Finanzierungsmittel bei der Antragstellung standen. Im Falle der Kumulierung mit anderen Fördermittelgebern können andere Regelungen getroffen werden. Näheres wird im Bewilligungsbescheid festgelegt.

- 33.4 Zu kürzen sind die Fördermittel auch dann, wenn bei unveränderten Gesamtkosten der Bauherr seine der Mittelbewilligung zugrundegelegte Eigenleistung erhöht hat. Von einer Kürzung ist abzusehen, solange die Gegenüberstellung von laufendem Aufwand und Ertrag nicht ausgeglichen ist.

34. Controlling

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

Schlussbestimmungen

35. Kumulierung

- 35.1 Kommunale Fördermittel sind kumulierungsfähig.
- 35.2 Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist möglich, wenn zur Ergänzung der Finanzierung Mittel der Städtebauförderung, der Dorferneuerung, des Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit 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 seinen Vergabebestimmungen ausgeschlossen.

36. Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen in den Nummern 11 bis 14 sind zuzulassen, wenn so Einsparungsmöglichkeiten wahrgenommen werden können, die im Einzelfall aus örtlicher Sicht zweckmäßig sind. Das gilt nicht, wenn höherrangige Rechtsvorschriften maßgebend sind oder gegen Sicherheitsbestimmungen verstoßen wird.

37. Vordrucke

Als Vordrucke sind die amtlichen Formblätter nach der jeweils geltenden Bekanntmachung zu verwenden. Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsstelle und im Internet unter <http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/antraege/> erhältlich.

38. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Rückforderung der Zuwendung und Verzinsung

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

39. 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 insbesondere 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) bleiben davon unberührt.

Inkrafttreten, Außerkrafttreten**40. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 1. April 2013 in Kraft und gilt für das Programmjahr 2013 in der jeweils geltenden Fassung.

Sie tritt am 31. Dezember 2014 außer Kraft.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Erfurt, 05. August 2013

Az.: 24-4733

ThürStAnz Nr. 43/2013 S. ... - ...