

Erläuterungen zum Formblatt ThürBau Ib
Antrag/Schlussabrechnung für Miet- und Genossenschaftswohnungen in besonderen Gebietskulissen zur
Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen
(Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)
 (Stand: April 2016)

Sehr geehrte Antragstellerin,
 sehr geehrter Antragsteller,

diese Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblattes erleichtern, insbesondere wenn Sie erstmals als Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen auftreten. Bei solchen Bauvorhaben sind eine Reihe technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Voraussetzungen zu beachten, die hier nicht in allen Einzelheiten dargestellt werden können.

Auskünfte darüber erteilt die Bewilligungsstelle (Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Wohnungsbauförderung, Weimarplatz 4, 99423 Weimar, Telefon: 0361/37-737223/737210/7425).

Diese wählt auch die zu fördernden Bauvorhaben nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfes aus. Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit der Bewilligungsstelle in Verbindung zu setzen.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die rechtlichen Grundlagen für die Gewährung der Fördermittel und der darauf beruhenden Belegungs- und Mietpreisbindung geförderter Wohnungen ersehen Sie im Anschluss an die Erläuterungen.

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Zustellung des Bewilligungsbescheides begonnen werden.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (Ausnahmen: Planung, Bodenuntersuchung, Grunderwerb).

Auf Antrag kann die Bewilligungsstelle unter bestimmten Voraussetzungen einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

Die farbig hinterlegten Felder sind nicht auszufüllen.

Erläuterungen zu den Randnummern:

Bitte reichen Sie den Antrag beim Landesverwaltungsamt ein.

1

Antrag

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

Schlussabrechnung

Das Formblatt ist auch für die Schlussabrechnung zu verwenden.

Die Schlussabrechnung ist unter Verwendung des Formblattes innerhalb von sechs Monaten nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen einzureichen.

Baubuch

Sie sind verpflichtet, ein Baubuch zu führen (Formblatt ThürBau VI). Darin erfassen Sie laufend alle Einnahmen und Ausgaben für das Bauvorhaben in einer einfachen Form. So können Sie die Kostenentwicklung Ihres Bauvorhabens zeitnah beobachten und einer möglichen Kostenüberschreitung rechtzeitig entgegenwirken. Zur Schlussabrechnung benötigen Sie das Baubuch.

Näheres erfahren Sie bei den unter **1** genannten Stellen.

3

Die Angaben zum Betreuer (Betreuungsunternehmen) sind nur dann erforderlich, wenn Sie sich bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens betreiben lassen. Ein vom Bauherren/ Antragsteller beauftragtes Unternehmen bzw. beauftragte Person muss über einen Vertrag oder eine Vollmacht des Bauherren/ Antragstellers für das betreffende Vorhaben sowie über die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung verfügen. Wer nicht über die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung verfügt, ist nicht

berechtigt Rechnungen über Betreuungsleistungen zu stellen.

4

Fördermittel

Gefördert werden Mietwohnungen im Rahmen einer Projektförderung mit einem **Baudarlehen** (Anteilsfinanzierung), einem Baukostenzuschuss und **Tilgungszuschüssen**; Fristen siehe ISSP- Richtlinie.

Verpflichtet sich der Bauherr der geförderten Mietwohnungen, diese oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Mietwohnungen im Sinne der Nummer 9.1 Satz 2 i. V. m. Nummer 8 Satz 6 Wohnungsuchenden gemäß der Nummer 6 zum Gebrauch zu überlassen, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung der Schlussabrechnung - siehe Nummer 36.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Bei einer barrierefreien bzw. behindertengerechten Ausstattung der zu fördernden Wohnungen wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung der Schlussabrechnung - siehe Nummer 36.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Werden nach Fertigstellung der geförderten Mietwohnungen oder einer bestimmten Anzahl der geförderten Mietwohnungen die in der Nummer 17 vorgeschriebenen Grenzwerte um mindestens 40 v. H. unterschritten, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung der Schlussabrechnung - siehe Nummer 36.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Mieten

Die höchstzulässige Miete wird bei der Bewilligung festgesetzt. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, bis zum Ablauf der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung zu verlangen; Fristen siehe ISSP- Richtlinie.

Die Gesamtwohnfläche ergibt sich aus den dem Antrag beizufügenden Verzeichnis geförderter Wohnungen.

5

Gewerberäume sind Läden, Werkstätten, Büros, Praxisräume und Garagen.

6

Falls zutreffend, bitte eine gesonderte Aufstellung beifügen.

7

Die Kosten des Bauvorhabens sind in der Kostenberechnung für den Wohnungsbau nach der II. BV in das Antragsformblatt zu übernehmen. Nach § 5 II. BV gliedern sich die Gesamtkosten (6) in die Kosten des Baugrundstücks (6.1.) und die Baukosten (6.2).

8

Zu den Kosten des Baugrundstücks (6.1.) gehören:

Der Wert des Baugrundstücks (6.1.1)

Die Höhe des zulässigen Kostenansatzes regelt § 6 der II. BV. Insbesondere darf danach als Wert des Baugrundstücks höchstens angesetzt werden

- der Kaufpreis, wenn das Grundstück unter dem Verkehrswert überlassen worden ist,
- in anderen Fällen
- der Verkehrswert oder ein angemessen hoher Kaufpreis.

Bei einem Erbbaurecht können nur die entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten angesetzt werden. Dazu gehört auch ein angemessenes Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung des Erbbaurechts zu entrichten hat.

Die Erwerbskosten (6.1.2)

Hierzu gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z.B. Gerichts- und Notarkosten, Grunderwerbssteuern, Vermessungskosten, Gebühren und

amtliche Genehmigungen.

Die Erschließungskosten (6.1.3)

Hierzu gehören:

- a)
Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z.B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Entrümmern, Gesamtabbruch,
- b)
Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherren zu übernehmen sind.

Zu den Baukosten (6.2) gehören:

Die Kosten der Gebäude (Bauwerkskosten 6.2.1)

Das sind die Kosten (getrennt nach der Art der Gebäude oder Gebäudeteile) sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

Wert der verwendeten Gebäudeteile (6.2.2)

Bei Ausbau eines Gebäudes gehört zu den Bauwerkskosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile. Dieser Wert ist unter Berücksichtigung der Kostenobergrenzen der ISSP-Richtlinie zu ermitteln.

Die Kosten der Außenanlagen (6.2.3)

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen auf dem geförderten Flurstück erforderlich sind.

Die Baunebenkosten (6.2.4)

Das sind

- a)
Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen,
- b)
Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens bzw. Kosten der wirtschaftlichen Betreuung,
- c)
Kosten der Behördenleistungen; hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragen der Behörden,
- d)
folgende Kosten:
- Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, z.B. Gerichts- und Notarkosten
 - Kapitalkosten und Erbbauzinsen, die auf die Bauzeit entfallen,
 - Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel
 - Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit entfallen,
 - Kosten der Beschaffung von Darlehen und Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten und Bewirtschaftungskosten,
- e)
sonstige Nebenkosten, z.B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherren, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

Allgemein gilt:

Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen.

Hinweis (insbesondere zur Schlussabrechnung): Kosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der sie der Bauherr vergütet. Ein handelsüblicher Barzahlungsnachlass (Skonto) muss abgesetzt zu werden, alle anderen Rabatte sind in Anspruch zu nehmen und von der Baurechnung abzusetzen.

Soweit das Grundstück bereits mit Altschuldenkrediten und sonstigen Darlehen belastet ist, sind diese mit ihrem Nennbetrag (Höhe der ursprünglichen Darlehensschuld) unter Nummer 8 ab Zeile 1 Sonstige Belastungen des Antrages einzu-tragen 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).

Verfügbare Belege sind in Ablichtung beizufügen.

Das können sein: Fördermittel aus Programmen des Bundes und/ oder des Landes wie Dorferneuerung, Städtebau, Denkmalschutz, umweltfreundliche Energiemaßnahmen u.ä..

Als Verwaltungskostenansatz für geförderte Wohnungen dürfen höchstens 279,35 EUR je Wohnung jährlich angesetzt werden.

Als Instandhaltungskostenpauschale werden höchstens 8,62 EUR je Quadratmeter angesetzt.

Bei Anschluss an eine Fernheizung verringert sich der Betrag jedoch um 0,24 EUR. Bei Vorhandensein eines Aufzuges können zuzüglich 1,22 EUR angesetzt werden. Trägt der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen der Wohnung, so verringert sich der ansetzbare Betrag um 1,28 EUR.

Die Verwaltungskosten, Betriebskosten und Instandhaltungskosten für Geschäftsräume sind mit einem Gesamtbetrag anzusetzen, der zur ordentlichen Bewirtschaftung dieser Räume erforderlich ist.

Betriebskosten für Wohnungen dürfen nicht angesetzt werden (§ 27 der II. BV); sie dürfen jedoch neben der Einzelmiete umgelegt werden.

Bei der Förderung dürfen etwaige Mindererträge die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens während der 15-jährigen Belegungs- und/ oder Mietpreisbindung nicht gefährden. Bitte erklären Sie, aus welchen Leistungen Sie etwaige Mindererträge tragen. Auf Verlangen der Bewilligungsstelle oder der Thüringer Aufbaubank ist das entsprechend nachzuweisen.

Bei der Antragstellung sind die im § 1 Abs. 3 der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (ThürWoZVO) vom 5. März 2013 (GVBl. S. 64) bestimmten Stellen berechtigt, Vorschläge zur beabsichtigten Wohnungsbelegung zu unterbreiten. Die verbindliche Festlegung trifft die Bewilligungsstelle.

In der Schlussabrechnung ist die tatsächliche Wohnungsbelegung aufzuführen.

In Thüringen gelten für die Gewährung von Fördermitteln und die damit verbundenen Bindungen

- das Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) vom 31. Januar 2013 (GVBl. S. 1),
- die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist,
- Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtabstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016-2018 (Innenstadtabstabilisierungsprogramm – ISSP),
- die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen
- die Erläuterungen zum Formblatt ThürBau Ib (Fassung 2016).

9

10

11

12

13

14

15