

## **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

### **Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)**

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom  
18. April 2016

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 Bauherren
5. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

### **Zuwendungsvoraussetzungen**

6. Begünstigter Personenkreis
7. Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben (Programmaufstellung)

### **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
21. Aufwands und Ertragsberechnung
22. Bewirtschaftungskosten

## **Art und Umfang der Förderung, Höhe der Zuwendung**

23. Fördersätze
24. Zinssatz
25. Verwaltungskostenbeitrag
26. Tilgung
27. Tilgungszuschüsse
28. Baukostenzuschuss
29. Fristen und Termine
30. Kündigung der Mittel

## **Bewilligungsverfahren**

31. Antragstellung
32. Prüfung der Anträge und Bewilligung

## **Ausreichung und Verwaltung der Mittel**

33. Aufgaben der Thüringer Aufbaubank
34. Sicherung des Förderdarlehens
35. Auszahlung

## **Schlussabrechnung und Controlling**

36. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)
37. Controlling

## **Schlussbestimmungen**

38. Kumulierung
39. Ausnahmen
40. Vordrucke

41. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides,  
Rückforderung der Zuwendung und Verzinsung
42. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

43. 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 Einwohner geschaffen und Belegungsrechte erworben werden. Darüber hinaus ist Ziel der Förderung, in angespannten Wohnungsmärkten durch die Schaffung von neuen Sozialwohnungen mit angemessenen Mieten eine Entlastung bei der Wohnungsnachfrage herbeizuführen und in diesen Märkten ein verbessertes Wohnungsangebot zu erreichen. Als angespannte Wohnungsmärkte gelten nach dieser Richtlinie alle Gebiete in denen die Versorgung einer oder mehrerer Zielgruppen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG mit Wohnraum zu angemessenen Mieten nicht in ausreichender Weise gewährleistet ist. In diesen Gebieten ist ein zusätzlicher Baukostenzuschuss nach Nummer 28 zur Erreichung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nach Nummer 8 erforderlich. Weiteres Ziel der Förderung ist es, auch das energieeffiziente Bauen zu unterstützen, um den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-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,
- höchstzulässige Miete,
- 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,
- Energiebedarf im Vergleich zu einem Referenzobjekt,
- CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu einem Referenzobjekt,
- Heizkosten im Vergleich zu einem Referenzobjekt.

1.2 Die Gewährung der Zuwendung erfolgt auf der Grundlage folgender Regelungen:

- Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO)
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG)
- DIN 18040-2

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 32.1) 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,
- 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 Baudenkmalern 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 begründeten 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 fachkundigen 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 (Programmaufstellung)**

- 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 bei dem Grundstück handelt es sich

7.1.2 um ein Recyclinggrundstück, welches aus Abrissmaßnahmen des Wohnungsmarkt-Stabilisierungsprogramms oder des Stadt-umbauprogramms entstanden ist und für den Neubau von Mietwohnungen vorgesehen ist

oder

7.1.3 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,
- Familien mit Kindern,
- 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 Die Anmeldung der zur Förderung vorgesehenen Vorhaben hat beim Thüringer Landesverwaltungsamt zu 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 erhältlich.

## Miete und Belegungsbindung

### 8. Miete

Die höchstzulässige Miete wird bei der Bewilligung festgesetzt. Sie darf grundsätzlich über den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete oder den der angemessenen Miete nicht hinausgehen. Es wird bei der Festsetzung die niedrigere Miete zugrundegelegt.

Als angemessene Miete werden folgende Beträge festgelegt:

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
I	Erfurt, Jena und Weimar	5,50
II	Altenburg, Apolda, Arnstadt, Eisenach, Gera, Gotha, Greiz, Ilmenau, Meiningen, Mühlhausen, Nordhausen, Rudolstadt, Saalfeld, Sondershausen, Sonneberg und Suhl (Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern – Stand: 30.06.2014)	5,30
III	in allen übrigen Gemeinden	4,90

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

Der Bauherr hat sich zu verpflichten, bis zum 31. Oktober 2031 keine Mieterhöhung zu verlangen. Hat sich der Bauherr verpflichtet für diese Wohnungen oder für einen Teil der Wohnungen eine Mietpreisbindung für 20 Jahre einzugehen, verlängert sich die in Satz 5 genannte Frist um fünf Jahre.

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

## **9. Belegungsbindung**

9.1 Der Bauherr geförderter Mietwohnungen hat sich zu verpflichten, diese Wohnungen ab dem Tag der Bezugsfertigkeit bis zum 31. Oktober 2031 Wohnungssuchenden gemäß der Nummer 6 zum Gebrauch zu überlassen. Hat sich der Bauherr verpflichtet für diese Wohnungen oder für einen Teil der Wohnungen eine Belegungsbindung für 20 Jahre einzugehen, verlängert sich die in Satz 1 genannte Frist um fünf Jahre. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, für die Dauer der Belegungsbindung keine höhere als die in Nummer 8 genannte Miete zu verlangen.

9.2 Im Falle eines Verstoßes gegen die Belegungsbindung sind die Darlehen vom Tage des Verstoßes an mit dem im Darlehensvertrag des Darlehensnehmers gegenüber der Thüringer Aufbaubank genannten Satz zu verzinsen.

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.

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

9.4 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 (ThürGlG), sollen angemessen bei den wohnungstechnischen Prüfungen beteiligt werden. Ihren Forderungen ist im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und dieser Richtlinie Rechnung zu tragen.
- 10.4 Die Prüfung der Vorhaben nach dieser Richtlinie 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 Kostenobergrenzen werden für Bewilligungen von Wohnungsbaufördermitteln im Mietwohnungsneubau festgelegt:
- bis 1.600 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß DIN 276, Ausgabe Dezember 2008,
  - bis 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer barrierefreien Ausstattung
  - bis 2.000 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.

Treppenträume 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/oder 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 Wohnungen für ältere Menschen bzw. für Menschen mit Beeinträchtigungen 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 durchgeführt werden.
- 12.2 Wohnungsgrößen

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

<b>Zahl der Haushaltsangehörigen</b>	<b>Wohnfläche bis ... Quadratmeter</b>
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 Mindestdiefe 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.

### 13.3.3 Abstellraum für Rollstuhl und Rollator

In der Wohnung bzw. wohnungsnah sollten Abstellplätze für Rollstühle, Rollator und Scooter inklusive Auflademöglichkeit vorgehalten werden (DIN 18040-2).

## 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 Menschen mit Mobilitätseinschränkungen müssen barrierefrei erreichbar sein.

## **14. Planung und Ausstattung der Freiflächen**

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

DIN 18040-3:       Barrierefreies bauen – Planungsgrundlagen Teil 3:  
                          öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

DIN 18034:        Spielplätze für Wohnanlagen.

## **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), Plan der Gestaltung der Außenanlage, Grundrisse, Schnitte, Ansichten in der Regel im Maßstab 1:100) mit Wohnflächen je Wohnung, Flächenangaben der einzelnen Räume und Himmelsrichtung.
- 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.
- Korrespondierend mit den Bauzeichnungen sind einzureichen:
  - Wohnflächenberechnung nach der WoFIV,
  - Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008 und gewerkweise Berechnung der Kosten in den Kostengruppen 300 und 400,

- Bauablaufplan,
- Baubeschreibung nach dem amtlichen Formblatt.

Zur technischen Beurteilung der Wohnflächen sind Vorschläge zur Möblierung und Ausstattung beizufügen. Bei Wiederholung gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt die einmalige Eintragung.

#### 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 auszuschoöpfen. 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.

Im Rahmen der Antragstellung gemäß der Nummer 31 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 36 der Bewilligungsstelle vorzulegen.

Der Energiebedarfsausweis ist, sofern bei ergänzenden Finanzierungen entsprechend der Nummer 38.2 keine Einschränkungen bestehen, durch Sachverständige zu erstellen, die die Berechtigung haben, Energieausweise auszustellen (§ 21 EnEV) oder als ein für die Bundesprogramme „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ zugelassener Experte in die Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) eingetragen sind.

## **Finanzierungsgrundsätze**

### **18. Höhe der angemessenen Eigenleistung**

- 18.1 Bauvorhaben sollen 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 frei verfügbares Eigenkapital bei Kreditinstituten, insbesondere auch angesammelte Guthaben von zum Bewilligungszeitpunkt zuteilungsfähigen Bausparverträgen,
- 19.2 eingebrachte und bezahlte Materialien,
- 19.3 Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen nach § 8 II. BV.
- 19.4 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).



## **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 zuteilungsfähig sind. Nummer 20.2 bleibt unberührt.

## **21. Aufwands-und Ertragsberechnung**

In die Aufwandsberechnung kann eine Verzinsung für die Eigenleistung in Höhe von maximal 2 v. H. und ein Mietausfallwagnis in Höhe von maximal 2 v. H. der Erträge einbezogen werden.

Sollte der maximale Baukostenzuschuss nach Nummer 28 zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nach Nummer 8 nicht ausreichend sein, so ist die Eigenkapitalverzinsung soweit abzusenken, wie dies zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist.

Der Bauherr hat zu erklären und auf Verlangen der Bewilligungsstelle und der Thüringer Aufbaubank glaubhaft zu machen, dass er etwaige Mindererträge anderweitig abdecken kann.

## **22. Bewirtschaftungskosten**

Für die Bewirtschaftungskosten sind die nach §§ 24 und 26 bis 28 II. BV zulässigen Beträge anzusetzen. Sofern diese Richtlinie nichts anderes bestimmt.

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

## **Art und Umfang der Förderung, Höhe der Zuwendung**

### **23. Fördersätze**

Gefördert werden Mietwohnungen im Rahmen einer Projektförderung mit einem Baudarlehen (Anteilsfinanzierung), das bis zum 31. Oktober 2031 zinsfrei ist und durch einen Tilgungszuschuss sowie durch einen Baukostenzuschuss ergänzt werden kann.

Die Mittel müssen so sparsam wie möglich eingesetzt werden.

23.1 Das Baudarlehen beträgt je nach dem örtlichen Kostenniveau und den Verhältnissen des Einzelfalls bis zu 80 v. H. der förderfähigen Kosten.

23.2 Das Baudarlehen darf bei der Deckung der Gesamtkosten einen Anteil von 80 v. H. nicht übersteigen. Insoweit sind zur Finanzierung des Bauvorhabens Mittel von mindestens 20 v. H. aus Eigenleistungen und Fremdmittel vorzusehen. Die Beträge sind auf volle Hundert Euro auf- bzw. abzurunden.

### **24. Zinssatz**

Das Baudarlehen für die geförderten Mietwohnungen ist bis zum 31. Oktober 2031 zinsfrei (siehe Nummer 23.1).

Das Baudarlehen ist dann vom 1. November 2031 bis zum Ende der Laufzeit des Baudarlehens mit jährlich 3 v. H. zu verzinsen.

Das für die Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium kann in begründeten Fällen ganz oder teilweise auf die vorgesehene Zinserhöhung verzichten.

## **25. 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 2035) 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.

## **26. Tilgung**

Ab dem 1. November 2017 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 2031 bindend.

## **27. Tilgungszuschüsse**

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.

Die Summe der Tilgungszuschüsse ist auf volle Hundert Euro auf- bzw. abzurunden.

## **28. Baukostenzuschuss**

Wird im Rahmen der Aufwands- und Ertragsberechnung eine notwendige Bewilligungsmiete errechnet, die über die ortsübliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete der Nummer 8 hinausgeht, wird ein Baukostenzuschuss in der Höhe gewährt, wie dieser zur Erlangung der ortüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist. Der Baukostenzuschuss ist hierbei auf maximal 15 v. H. der förderfähigen Kosten zu begrenzen.

Der Baukostenzuschuss ist auf volle Hundert Euro auf- bzw. abzurunden.

## **29. Fristen und Termine**

Bewilligungen nach Maßgabe dieser Richtlinie sind bis zum 31. Dezember 2018 zu erteilen.

Die aufgeführten Fristen und Termine gelten für alle Bewilligungen, die bis zum 31. Dezember 2016 erteilt werden. Für Bewilligungen, die im Zeitraum 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um ein Jahr. Für Bewilligungen, die im Zeitraum 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um zwei Jahre. Dies gilt auch für die Fristen der Nummern 8 (Miete) und 9.1 (Belegungsbindung).

### **30. Kündigung der Mittel**

Das Baudarlehen kann jederzeit aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung von der Thüringer Aufbaubank gekündigt werden. Näheres wird im Darlehensvertrag 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,
- der Darlehensnehmer gegen die Bestimmungen über die Belegungs- oder Mietpreisbindung verstößt.

## **Bewilligungsverfahren**

### **31. Antragstellung**

Der Antrag auf Fördermittel für Mietwohnungen ist vom Bauherrn unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke (siehe Nummer 40) 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.

### **32. Prüfung der Anträge und Bewilligung**

32.1 Bewilligungsstelle für die Förderung des Mietwohnungsbaus ist das Thüringer Landesverwaltungsamt.

32.2 Die Bewilligungsstelle hat Antragszugangslisten zu führen, aus denen mindestens folgende Einzelheiten zu entnehmen sind: Aktenzeichen, Antragszugangsdatum, Name des Bauherrn, Bauort, Art und Zahl der Wohnungen, Art und Höhe der beantragten Mittel, Vorrang für bestimmte Personengruppen und Bearbeitungsvermerk.

32.3 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.

32.4 Die Bewilligungsstelle leitet je ein Exemplar der von der Thüringer Aufbaubank zugestellten Bewilligungsbescheide und der anerkannten Schlussabrechnungen (Nummer 36) 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**

### **33. Aufgaben der Thüringer Aufbaubank**

33.1 Der Thüringer Aufbaubank obliegen die

- Nachprüfung der Finanzierung sowie der Aufwands- und Ertragsberechnung,
- Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Bauherren,
- Zustellung der Bewilligungsbescheide und der für die Darlehensnehmer bestimmten Antragsausfertigungen,
- Zustellung der Schlussabrechnungen und der dazu ergangenen Entscheidungen der Bewilligungsstelle an die Darlehensnehmer,
- Ausreichung und Verwaltung der Fördermittel,
- Prüfung der Auszahlungsanträge (ohne die Schlussrate) und
- Darlehenssicherung.

33.2 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.

#### **34. 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.

#### **35. Auszahlung**

35.1 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 35.

- 35.2 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 bedingener Rangstelle entgegenstehen. Vor der Auszahlung der dritten Rate muss eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde, die Eintragung des Grundpfandrechts an bedingener Rangstelle und der Nachweis über die Aufnahme des Gebäudes in die Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung) vorliegen.
- 35.3 Die Auszahlungsanträge für bis zu 90 v. H. der Fördermittel sind direkt bei der Thüringer Aufbaubank zu stellen. Diese prüft die Mittelverwendung entsprechend des Baufortschritts 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.
- 35.4 Die Auszahlung der Schlussrate ist bei der Bewilligungsstelle im Rahmen der Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung nach Nummer 36 und bestimmungsgemäßer Belegung zu beantragen.
- 35.5 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.
- 35.6 Der Tilgungszuschuss wird auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angerechnet. Eine Auszahlung ist in jedem Fall ausgeschlossen.

## **Schlussabrechnung und Controlling**

### **36. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)**

- 36.1 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, Rechnungs- und Zahlungsnachweise und eine Ausfertigung der abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge sowie die Bauverträge sind beizufügen.

- 36.2 Die Bewilligungsstelle prüft die Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid und dem Baudarlehenantrag 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.
- 36.3 Ergibt die Schlussabrechnung für die geförderten Mietwohnungen, dass die tatsächlichen förderfähigen Kosten die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde liegenden förderfähigen Kosten 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 in dem Verhältnis abzusetzen, in dem diese zu den anderen Finanzierungsmitteln bei der Antragstellung standen. Im Falle der Kumulierung mit anderen Fördermittelgebern können andere Regelungen getroffen werden. Näheres wird im Bewilligungsbescheid festgelegt.
- 36.4 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.

## **37. Controlling**

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

## **Schlussbestimmungen**

### **38. Kumulierung**

38.1 Kommunale Fördermittel sind kumulierungsfähig.

38.2 Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist möglich, wenn zur Ergänzung der Finanzierung Mittel der Städtebauförderung, der Dorferneuerung, des Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie 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.

### **39. 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 dem entgegenstehen oder gegen Sicherheitsbestimmungen verstoßen wird.

### **40. Vordrucke**

Als Vordrucke sind die amtlichen Formblätter nach der jeweils geltenden Bekanntmachung zu verwenden. Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsstelle und im Internet erhältlich.

### **41. 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.

## **42. 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**

## **43. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2018 außer Kraft.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Erfurt, 18.04.2016

Az.: 24-4733

ThürStAnz Nr. 19/2016 S. 691 - 701