

Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (ThürModR-Mietwohnungen)

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

Der Freistaat gewährt Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (nachstehend "Mietwohnungen" genannt) nach Maßgabe dieser Richtlinie.

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

Inhaltsübersicht

Förderung für Vermieter zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen

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

Förderung für Vermieter zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen

1. Zuwendungszweck / Rechtsgrundlagen

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

Ziel ist es,

- den Gebrauchswert von Wohnungen wiederherzustellen und zu erhöhen,
- eine Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zu erzielen,
- sozial adäquate Mieten zu erreichen,
- an den geförderten Mietwohnungen grundsätzlich Belegungsrechte zu erwerben,
- eine nachhaltige Vermietung der am Bedarf orientierten Wohnungen zu gewährleisten,
- eine schnelle Wiedernutzbarmachung von leer stehendem Wohnraum für sozial Benachteiligte sowie für solche Asylsuchenden und Flüchtlinge, für die eine Entscheidung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge erteilt wurde, insbesondere im Rahmen einer Förderung gemäß der Nummer 9.4 (Schlichtsanie rung), zu erreichen.

Darüber hinaus ist Ziel der Förderung in angespannten Wohnungsmärkten durch die Bereitstellung von Mietwohnungen 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 6.2 Abs. 7 zur Erreichung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nach Nummer 7.3 erforderlich.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt:

- Anzahl der geförderten Wohnungen,
- Anteil der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten an den Gesamtkosten,
- Anzahl der geförderte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude bzw. der Wohnungen,
- Änderung des Energieverbrauchs im Vergleich zu vor der Sanierung,
- Änderungen der CO₂-Emissionen und der Heizkosten in Vergleich zu vor den Sanierungen,
- durchschnittliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche nach Förderung,
- Mietersparnis durch die Gewährung der Fördermittel im Vergleich zu den ungeförderten Mieten,
- Anzahl der Wohnungen, bei denen durch die Förderung Belegungsrechte erworben werden,
- Prozentualer Anteil der erworbenen Belegungsrechte an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen des Programms,
- Anzahl der geförderten barrierefreien bzw. der behindertengerechten Wohnungen, sowie des Wohnraum mit Maßnahmen zur Reduzierung von Barrierenauch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung,
- Leerstandsquote im belegungsgebundenen Wohnungsbestand im Vergleich zur Leerstandsquote beim modernisierten Wohnungsbestand.

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 auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung

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

- 2.1 bauliche Maßnahmen am und im Gebäude und innerhalb der Wohnungen, die den Gebrauchswert erhöhen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung
- des Zuschnitts der Wohnung und der Funktionsabläufe,
 - der Belichtung und Belüftung,
 - des allgemeinen Schallschutzes,
 - der Einbruchsicherheit des Wohnbereiches,
 - der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Abwasserableitung,
 - der sanitären Einrichtungen und Installation sowie der Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern,
 - der notwendigen Hausanschlusserneuerungen (Wasser, Gas, Elektro) vor dem Gebäude,
 - des Hauseingangsbereiches und zur Beseitigung von Schäden, die in Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am gebäudebezogenen Wohnumfeld entstanden sind,
 - des Hauskommunikationssystems und des baulichen Brandschutzes,
 - der Heizungs- und Warmwasserversorgung, insbesondere die Umstellung der Heizung auf umweltfreundliche und alternative Versorgungssysteme und erneuerbare Energien;
 - der Barrierefreiheit, sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren,
 - der An-/Einbau von Aufzügen,
 - die Aufrüstung des Kabelnetzes durch Erstverkabelung bzw. Nachrüstung,

- der Anbau von Balkonen und Instandsetzung vorhandener Balkone;

2.2 heizenergiesparende Maßnahmen, wie

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

2.3 Maßnahmen der modernisierungsbedingten und/oder technisch notwendigen Instandsetzung.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger (Bauherren) sind natürliche Personen und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte der zu fördernden Mietwohnungen.

4. Anforderungen an Bauherren, Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

- 4.1 Bauherren, die ihren Verpflichtungen aus früher gewährten Zuwendungen nicht im vollen Umfang nachgekommen sind, die Bestimmungen über die Schlussabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben hat, sollen von der Bewilligung der Zuwendungen ausgeschlossen werden.
- 4.2 Bauherren, die nicht die nötigen Voraussetzungen für die einwandfreie Vorbereitung und ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens erfüllen, dürfen Zuwendungen nur bewilligt werden, wenn sie die Voll- oder Teilbetreuung ihres Bauvorhabens einem fachkundigen Betreuer übertragen.
- 4.3 Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines Bauherrn sowie der Eignung eines Betreuers oder Beauftragten können die Bewilligungsstelle und die durch das für die Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium beauftragte Thüringer Aufbaubank auf Kosten des Bauherrn alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital, insbesondere die Vorlage eines Kreditgutachtens, verlangen.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

- 5.1 Das Gebäude muss erhaltungswürdig sein. Mit seiner Beseitigung, insbesondere im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen, darf in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden.
- 5.2 Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Baumaßnahme in Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern in Einklang mit einem kommunalen Stadtentwicklungskonzept steht.
Dieses muss unter gesamtstädtischer und wohnungspolitischer Betrachtung Festlegungen zu den städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, infrastrukturellen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen, deren städtebaulichen Auswirkungen sowie deren regionalen Vernetzung enthalten.
Auf dessen Grundlage müssen konkrete Entwicklungsziele des betreffenden Gebietes in einem Stadtteilkonzept ausgewiesen sein.

Bei Unternehmen in Gemeinden unter 5.000 Einwohnern oder bei Unternehmen von weniger als 300 Wohnungen im eigenen Bestand ist eine Verträglichkeitserklärung der Gemeinde mit dem Antrag vorzulegen.

Die Prüfungsrechte der Thüringer Aufbaubank (siehe Nummer 4.3) bleiben unberührt.

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

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

Für die bautechnische Ausstattung gelten folgende Festlegungen:

- Jede Wohnung muss über eine Küche, ein Bad sowie ein WC verfügen, dabei ist unerheblich, ob sich das WC im Bad oder außerhalb des Bades befindet, wobei das WC über den Flur oder einen Vorraum zugänglich sein muss.
- Förderfähig sind im Bad jedoch nur der Einbau von Dusche oder Badewanne sowie ein Waschtisch. Bei Wohnungen für mehr als vier Personen ist auch der Einbau eines zweiten Waschtisches und eines zweiten WC förderfähig.
- In der Küche ist im Bereich von Herd, Spüle und Arbeitsplatte über die gesamte Wandfläche ein wasserfester Wandbelag in ausreichender Höhe vorzusehen.
- Im Bereich von Bad oder Küche sollen Anschlüsse (Wasserzu- und -abfluss, Steckdosen) für eine Waschmaschine vorgesehen werden.
- Schlafzimmer sollen keine Durchgangszimmer sein.

- Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, müssen jeweils über einen Rauchmelder verfügen. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Hiervon kann abgesehen werden, wenn in den betreffenden Räumen keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden oder die Installation mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist.
- In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sollen die Wohnungen mindestens eines Geschosses als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ geplant und gebaut werden. Hiervon kann abgesehen werden, wenn sich die Kosten der Maßnahmen durch den Bau der barrierefreien Wohnungen um voraussichtlich mehr als 20 v. H. erhöhen würden oder andere Gründe dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen.
- 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.

5.4 Die Wohngebäude sollen auch unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nach Abschluss der Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen die Höchstwerte

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

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

Die Einhaltung bezüglich der Gebäudeenergieeffizienz vorgeschriebenen Höchstwerte ist durch einen Energiebedarfsausweis nach Abschnitt 5 der EnEV nachzuweisen. Dieser ist spätestens im Rahmen der Schlussabrechnung (Nummer 14) der Bewilligungsstelle mit vorzulegen.

Der Energiebedarfsausweis ist, sofern bei ergänzenden Finanzierungen entsprechend der Nummer 8 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 eingetragen sind.

5.5 Bei der Vergabe von Bauleistungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen muss die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) nicht angewendet zu werden. Dies gilt nicht, wenn eine Anwendung der VOB durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. EU-Recht, Haushaltsgrundsätzegesetz, Gemeindehaushaltsverordnung) vorgeschrieben ist.

5.6 Gefördert werden nur Maßnahmen, die technisch zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sind. Als förderfähig gelten alle Kosten für Maßnahmen der in Nummer 2 genannten Art. Nicht gefördert werden Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5.000 Euro je Wohnung eines Gebäudes.

Nicht förderfähig sind bewegliche Ausstattungsgegenstände und Einbauküchen sowie Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Standard (z. B. bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik etc.). Ausgenommen sind Einbauküchen und Ausstattungsgegenstände für barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlbewerber/innen, welche nach der DIN 18040-2 Teil 2 errichtet werden.

5.7 Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst nach der Bewilligung von Fördermitteln begonnen werden. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (Ausnahmen: Planung, Bodenuntersuchung, Grunderwerb).

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.

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

6. Art und Umfang der Förderung sowie Finanzierungsgrundsätze

- 6.1 Die Förderung erfolgt als Anteilsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung. Die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen wird gefördert mit einem Baudarlehen, welches durch einen Tilgungszuschuss sowie einen Baukostenzuschuss ergänzt werden kann.

Die Höhe der Fördermittel richtet sich nach dem baulichen Zustand der Wohnungen bzw. nach der von der Bewilligungsstelle (siehe Nummer 12.1) festgestellten Höhe der förderfähigen Kosten. Der Fördersatz beträgt bis zu 80 v. H. der förderfähigen Kosten, maximal 60.000 Euro je Mietwohnung..

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

Bauvorhaben sollen nur gefördert werden, wenn der Bauherr zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die Eigenleistung ist als angemessen anzusehen, wenn sie mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten beträgt.

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

Als Eigenleistung werden anerkannt:

- Geldmittel,
- eingebrachte und bezahlte Materialien,
- Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen nach § 8 II. BV.

Fremdmittel können in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden. Sie dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens für den erststelligen Rang üblichen Bedingungen sein. Die laufende Darlehenstilgung soll mindestens 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen betragen.

Eine Finanzierung durch Bausparverträge ist ausgeschlossen.

Die Gesamtfinanzierung der baulichen Maßnahmen muss gesichert sein.

Die Beträge sind auf volle Hundert Euro auf- bzw. abzurunden.

6.2 Das Baudarlehen wird für die gesamte Laufzeit zinslos gewährt.

Die Laufzeit des Baudarlehens wird auf 20 Jahre festgesetzt. In Ausnahmefällen kann die Bewilligungsstelle nach Maßgabe der Aufwands und Ertragsberechnung eine Laufzeit von maximal bis zu 25 Jahren bewilligen. Bis zum Ende der Laufzeit ist das Baudarlehen vollständig zu tilgen.

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

Bis zur Hälfte der planmäßigen Laufzeit des Baudarlehens (1. Januar 2028 oder 1. Juli 2030) 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 Nennbetrags des Baudarlehens.

Ab 1. Januar 2018 erfolgt die Rückzahlung des Baudarlehens in gleich großen Tilgungsraten. Näheres regelt der Darlehensvertrag der Thüringer Aufbaubank.

Verpflichtet sich der Darlehensnehmer die geförderten Mietwohnungen oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Wohnungen im Sinne der Nummer 9.1 Satz 2 Wohnungsuchenden gemäß der Nummer 9.1 Satz 1 zum Gebrauch zu überlassen, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung der Schlussabrechnung - siehe Nummer 14.2) 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 sowie bei einer objektiv sinnvollen und maßgeblichen Verbesserung der zu fördernden Wohnungen unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung von Barrieren wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung der Schlussabrechnung - siehe Nummer 14.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Werden nach Fertigstellung der geförderten Mietwohnungen oder einer bestimmten Anzahl der geförderten Mietwohnungen die in der Nummer 5.4 Abs.1 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.

Wird im Rahmen der Aufwands- und Ertragsberechnung eine notwendige Bewilligungsmiete errechnet, die über die ortsübliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete der Nummer 7.3 hinausgeht, wird ein Baukostenzuschuss in der Höhe gewährt, wie er zur Erlangung der ortüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist, höchstens in Höhe von 15 v. H. der förderfähigen Kosten.

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

6.3 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 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um zwei Jahre. Dies gilt auch für die Frist nach Nummer 9.1 (Belegungsbindung).

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

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

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

7. Aufwands- und Ertragsberechnung, Mieten

- 7.1 Für die Aufwandsberechnung ist auch der Kapitaldienst für Altschulden nach dem Altschuldenhilfegesetz unabhängig von der Verfahrensweise zur dinglichen Sicherung einzubeziehen.

Weiterhin kann in die Aufwandsberechnung 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 6.2 Abs. 7 zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nach Nummer 7.3 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.

- 7.2 Für die Bewirtschaftungskosten sind die nach §§ 24 und 26 II. BV zulässigen Beträge anzusetzen. Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 15,00 Euro angesetzt werden.

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

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

- 7.3 Nach der durchgeführten und geförderten Modernisierung soll die Miete nicht über den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete oder den der angemessenen Miete hinausgehen. Es wird bei der Festsetzung die niedrigere Miete zugrundegelegt.

Als angemessene Miete werden folgende Beträge festgelegt:

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in €/m ² 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

- 7.4 Der Antragsteller hat sich zu verpflichten, vom Zeitpunkt der Bewilligung bis zum Ende der Belegungsbindung im Sinne von Nummer 9, mit den jeweiligen Mietern keine Vereinbarung im Sinne des § 557 Absatz 1 des BGB (freiwillige Vereinbarung im bestehenden Mietverhältnis über Mieterhöhungen um einen bestimmten Betrag, der über dem liegt, worauf der Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften einen Anspruch hätte) zu treffen.

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

8. Kumulierung

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

8.2 Eine Förderung der Vorhaben zur

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

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

9. Belegungsbindung, Verfahren

9.1 Der Darlehensnehmer hat sich zu verpflichten, vom Abschluss der Modernisierungsarbeiten an bis zum 31. Dezember 2031 neu zu vermietende Wohnungen (Mieterwechsel) nur Wohnungssuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG nicht übersteigt. Hat sich der Darlehensnehmer 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.

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.

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 Wohnungen, bei denen weniger als 250 Euro Fördermittel je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden und bei denen sich aus der Modernisierungsmaßnahme eine Modernisierungsumlage nach §§ 559 und 559a BGB von weniger als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich errechnen (Schlichtsanierung), sind mit der Maßgabe, dass innerhalb der nächsten vier Jahre über die hier geförderte Modernisierungsmaßnahme hinaus keine weitere Modernisierungsmaßnahme mietwirksam durchgeführt wird, von der Belegungsbindung freigestellt.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Vier-Jahresfrist wird die Freistellung von der Belegungsbindung widerrufen. Sobald der Widerruf erfolgt ist, gelten für die betreffenden Wohnungen vom Zeitpunkt des Verstoßes an die Vorschriften von Nummern 9.1 und 9.3.

- 9.5 Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die in konventioneller Bauweise errichtet wurden und vor dem 1. Januar 1949 bezugsfertig waren, unterliegen nicht den Vorschriften von Nummern 9.1 und 9.3. Die Miethöhe, die sich nach der Hinzurechnung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB errechnet, unterliegt nicht der Obergrenze der Nummer 7.4. Die errechnete Miethöhe darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

10. Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben (Programmaufstellung)

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

Vorrangig berücksichtigt werden dabei Vorhaben

- bei denen die Wohnungsbaufördermittel mit anderen Fördermitteln (z. B. Städtebauförderung, Denkmalschutz, Mittel des Thüringer Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie) kumuliert werden,
- die für den Stadtumbau erforderlich sind (z. B. Umzugsmanagement, langfristige Quartiersentwicklung, Teilrückbau, Aufwertungsmaßnahmen),
- die eine wichtige städtebauliche Funktion haben (z. B. Innenstadtbebauungen, Maßnahmen in Sanierungsgebieten),

- die barrierefreien Wohnraum schaffen und Anpassungsmaßnahmen zur maximal möglichen Barrierereduzierung (anlehnend an die DIN 18040-2) vornehmen,
- die eine Restnutzungsdauer haben, welche deutlich über die Laufzeit der Förderdarlehen hinausgeht.

Die Einzelkriterien werden nicht unterschiedlich gewichtet, sondern stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Die Anmeldung der zur Förderung vorgesehenen Vorhaben erfolgt beim Thüringer Landesverwaltungsamt .

Dabei ist das amtliche Formular in der Fassung der jeweiligen Bekanntmachung zu verwenden. Die Vordrucke sind bei der in Satz 1 bezeichneten Behörde und im Internet erhältlich.

11. Antragstellung

11.1 Anträge auf Gewährung von Fördermitteln sind beim Thüringer Landesverwaltungsamt zu stellen.

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

Der Antrag ist in einfacher Ausfertigung und nur die Seite 6 des Antragsformulars mit den Unterschriften des Antragstellers bzw. seines Bevollmächtigten bzw. Betreuers zweifach einzureichen.

11.2 Dem Antrag sind die von der Bewilligungsstelle benannten Unterlagen beizufügen.

11.3 Im Rahmen der Antragstellung sind die Kosten, welche der Verbesserung der Energieeffizienz des Vorhabens dienen, gesondert im Fördermittelantrag auszuweisen.

12. Bewilligungsverfahren

- 12.1 Bewilligungsstelle für das Baudarlehen zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen ist das Thüringer Landesverwaltungsamt.
- 12.2 Die Bewilligungsstelle entscheidet über den Antrag. Sie leitet ihren Bewilligungsbescheid mit einer Ausfertigung des Antrages an die Thüringer Aufbaubank weiter.
- 12.3 Die Bewilligungsstelle leitet ein Exemplar des von der Thüringer Aufbaubank zugestellten Bewilligungsbescheides an die örtlich zuständige Stelle im Sinne des § 25 ThürWoFG weiter. Die zuständigen Stellen sind in § 1 Absatz 3 der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (Thüringer Wohnraumförderzuständigkeitsverordnung -ThürWoZVO-) vom 5. März 2013 (GVBl. S. 64) bestimmt.
- 12.4 Ergeben sich bei der Nachprüfung Bedenken gegen die Aufwands- und Ertragsberechnung, Finanzierung und Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderfähigkeit des Bauvorhabens oder des Bauherrn, so hat die Thüringer Aufbaubank den Baudarlehensantrag zur nochmaligen Prüfung oder Ergänzung an die Bewilligungsstelle zurückzugeben. Richten sich die Bedenken gegen die Darlehenssicherung, so gilt das jedoch nur dann, wenn das Darlehen über das bei nachstelliger öffentlicher Finanzierung zwangsläufig hinzunehmende Ausmaß hinaus gefährdet würde. Bestehen solche Bedenken auch gegen die neue Entscheidung der Bewilligungsstelle, so hat die Thüringer Aufbaubank die endgültige Entscheidung der nächsthöheren Behörde herbeizuführen.

13. Auszahlung und Verwaltung der Mittel

- 13.1 Die Zustellung des Bewilligungsbescheides, die Prüfung der Auszahlungsanträge (ohne die Schlussrate) sowie die Ausreichung und Verwaltung der Fördermittel obliegt der Thüringer Aufbaubank.
- 13.2 Voraussetzung für die Auszahlung der Fördermittel ist vorbehaltlich der Nummern 13.3 und 13.4 die Erfüllung der im Bewilligungsschreiben der Thüringer Aufbaubank aufgeführten Auflagen.

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

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

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

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

Jede Rate soll mindestens 10 v. H. der Gesamtsumme der bewilligten Fördermittel und mindestens 25.000 Euro betragen.

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

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

vorliegen.

- 13.5 Der Tilgungszuschuss wird auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angerechnet. Eine Auszahlung ist in jedem Fall ausgeschlossen.

14. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)

- 14.1 Die Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis) ist spätestens sechs Monate nach Abschluss der Maßnahme 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.
- 14.2 Die Bewilligungsstelle prüft die Schlussabrechnung und stellt fest, ob die Maßnahme technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid und dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel entspricht.

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

- 14.3 Nummer 12.3 gilt bei Schlussabrechnung entsprechend.

15. Kosteneinsparungen

Ergibt die Schlussabrechnung 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 Antragstellung standen. Im Falle der Kumulierung mit anderen Fördermittelgebern können andere Regelungen getroffen werden. Näheres wird im Bewilligungsbescheid festgelegt.

16. Controlling

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

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

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

18. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

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

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

Die Prüfungsrechte des Thüringer Rechnungshofs (§ 91 ThürLHO) bleiben davon unberührt.

19. 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.: 24-4741

ThürStAnz Nr. 19/2016 S. 701 - 707