

# Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025

## Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben .....	4
1 Ziel der Förderung und rechtliche Grundlagen .....	4
1.1 Allgemeine Zielstellungen .....	4
1.2 Ziele nach Gebietskulissen .....	4
1.3 Zielsetzung der Bauvorhaben .....	4
1.4 Fördervorrang .....	5
1.5 Rechtliche Grundlagen .....	5
1.6 Kein Rechtsanspruch auf Förderung .....	5
2 Allgemeine Maßgaben für die Förderung und Zuwendungsvoraussetzungen .....	6
2.1 Zuwendungsempfänger .....	6
2.2 Geförderte Wohnflächen .....	6
2.3 Geförderte Gemeinschaftsflächen .....	6
2.4 Kombination mit nicht gefördertem Wohnraum .....	6
2.5 Kombination mit Wohneigentum .....	6
2.6 Klimaneutralität und Energieeffizienz .....	7
2.7 Wohnungsstandards .....	7
2.8 Experimente des Wohnungsbaus .....	7
2.9 Vorhabensbeginn .....	7
2.10 Dingliches Vorkaufsrecht .....	7
2.11 Dingliche Sicherung von Belegungsrechten .....	7
Art, Umfang und Höhe der Förderung .....	7
3 Förderung .....	7
3.1 Art der Förderung .....	7
3.2 Höhe der Fördermittel .....	8
3.3 Direkte Zuschüsse und Tilgungszuschuss .....	8
3.3.1 Aufzugsanlagen bei Maßnahmen zur Bestandsentwicklung .....	8
3.3.2 Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen .....	8
3.3.3 Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten und ökologisch, nachhaltiges Bauen .....	8
3.3.4 Umnutzung/Wiedernutzbarmachung von Gebäuden sowie Aufwertung von Ortskernen .....	8
3.3.5 Energieeinsparung .....	9
3.3.6 Verlängerte Mietpreis- und Belegungsbindung .....	9
3.3.7 Tilgungszuschuss für vorzeitige Rückzahlung .....	9

4	Finanzierungsgrundsätze .....	9
4.1	Finanzierungsnachweis .....	9
4.2	Aufwands- und Ertragsberechnung .....	10
4.3	Kumulieren von Förderungen.....	10
5	Verzinsung und Tilgung des Baudarlebens .....	10
5.1	Laufzeit und Zinssatz des Baudarlebens .....	10
5.2	Tilgung.....	10
6	Verwaltungskostenbeitrag des Baudarlebens .....	10
7	Sicherung des Baudarlebens.....	10
	Bindungen .....	11
8	Belegungsrechte, Dauer der Belegungsbindungen .....	11
8.1	Bindungszeitraum.....	11
8.2	Belegungsrechte .....	11
8.3	Überlassung der Wohnung.....	11
8.4	Wohnungsspiegel.....	11
8.5	Mittelbare Belegung .....	11
8.6	Freistellung von Belegungsbindungen .....	12
8.7	Überwachung.....	12
8.8	Verstöße.....	12
9	Miethöhe und Mietbindungen.....	12
9.1	Bewilligungsmiete.....	12
9.2	Überschreiten der Mietpreisbindungen .....	12
9.3	Mieterhöhung.....	12
9.4	Mietverträge.....	13
9.5	Modernisierung geförderter Wohnungen .....	13
9.6	Verkauf geförderter Wohnungen.....	13
	Förderverfahren .....	13
10	Programmaufstellung und Antragstellung.....	13
10.1	Zuständigkeiten .....	13
10.2	Programmaufstellung.....	13
10.3	Antragstellung.....	14
11	Erteilung des Bewilligungsbescheids.....	14
12	Widerruf des Bewilligungsbescheids.....	15
	Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel .....	15
13	Auszahlungsverfahren für die Fördermittel.....	15
14	Verwendungsnachweis.....	16

Schlussbestimmungen .....	17
15 Übergangsbestimmung .....	17
16 Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke.....	17
17 Öffentliche Darstellung.....	17
18 Controlling .....	18
19 Inkrafttreten/Außerkräftreten.....	18

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Richtlinie die Sprachform des generischen Maskulinums angewandt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Bezeichnungen auf alle Geschlechter beziehen.

## Allgemeine Angaben

### **1 Ziel der Förderung und rechtliche Grundlagen**

#### *1.1 Allgemeine Zielstellungen*

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert der Freistaat Thüringen die Modernisierung und die Schaffung von Wohnraum, auch um Ortskerne und Quartiere in Städten und ländlichen Gemeinden zu stärken, das Wohnungsangebot ökologisch und möglichst klimaneutral zu gestalten sowie dem Bedarf anzupassen. Angesichts der Unterschiedlichkeit räumlicher Bedingungen im Freistaat und der hiermit einhergehenden divergierenden Herausforderungen an die Bereitstellung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum und dessen Einbettung in lebendige Nachbarschaften und Orte erhalten dabei je nach regional- und sozialräumlicher Einordnung unterschiedliche Förderkriterien verschiedene Bedeutung und gelten unterschiedliche Förderbedingungen.

#### *1.2 Ziele nach Gebietskulissen*

1.2.1 Im Zentrum der Förderung steht die Sicherung bezahlbaren und angemessenen Mietwohnraums durch die qualitative Entwicklung und Anpassung des Wohnungsbestands an energetische, demografische und räumliche Herausforderungen durch Sanierung, Umbau, Erweiterung sowie Modernisierung und den Erwerb von Belegungsrechten.

1.2.2 Durch die Förderung des Neubaus sollen insbesondere in Städten und Gemeinden mit Mietenstufe 3 und höher angemessene Mietwohnungen zu sozialverträglichen Mieten für Thüringer Einwohner geschaffen werden. In allen übrigen Regionen des Freistaats soll durch Neubau vorrangig qualitativer Wohnungsfehlbedarf (z. B. Mangel an barrierefreien/altersgerechten Wohnungen) gedeckt werden.

1.2.3 Im Sinne des nachhaltigen Einsatzes der Fördermittel erfolgt die Förderung von Wohnraum in der Regel nur in Ortsteilen der Zentralen Orte, in denen möglichst mehrere Einrichtungen der Daseinsvorsorge angesiedelt sind, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen durch Grundzentren erfüllt werden sollen. Es wird auf die Liste der entsprechenden Orte/Ortsteile in der Anlage 1 zu dieser Richtlinie unter Ziffer 6 – Liste der Zentralen Orte/Ortsteile – verwiesen.

#### *1.3 Zielsetzung der Bauvorhaben*

Gefördert werden Wohnungsbauvorhaben, welche mindestens eine der nachstehenden Zielsetzungen verfolgen, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes (ThürWoFG) genannten Zielgruppe sichern oder verbessern,
- zur energetischen Modernisierung von Wohnraum beitragen,
- gemeinschaftliche ebenso wie generationenübergreifende und altersgerechte Wohnformen fördern,
- den Anforderungen von Menschen mit Behinderungen gerecht werden (insbesondere Rollstuhlfahren),
- genossenschaftliche Träger sowie langfristig gemeinwohlorientierte Träger der Wohnraumversorgung in besonderer Weise unterstützen,
- das flächensparende, energieeffiziente, innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bauen umsetzen,

- nachhaltig zur Entwicklung innerörtlicher Lagen und Wiedernutzung von Leerstand im ländlichen Raum beitragen,
- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen.

Maßnahmen der Entwicklung von Wohnraum im Bestand zielen zudem insbesondere darauf ab,

- den Gebrauchswert von Wohnungen wiederherzustellen oder zu erhöhen,
- den Anteil an barrierefreiem und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarem sowie barriere reduziertem Wohnraum zu erhöhen,
- eine Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude bzw. Wohnungen zu erzielen sowie die Förderung des energieeffizienten Bauens zu unterstützen, um Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken.

#### *1.4 Fördervorrang*

Fördervorrang genießen Vorhaben von Trägern, die tendenziell (gem. Geschäftsmodell) über die Mindestdauer für Belegungsbindung gemäß Nr. 8.1 hinausgehende Bindungen vorsehen (Genossenschaften, öffentliche Wohnungsunternehmen und sonstige nicht-profitorientierte Akteure) oder dies durch einen Kooperationsvertrag mit der zuständigen Stelle zusichern.

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

#### *1.5 Rechtliche Grundlagen*

Die Gewährung der Zuwendung erfolgt insbesondere 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),
- Gebäudeenergiegesetz (GEG),
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO),
- DIN 18040-2, DIN 18040-3

in der jeweils gültigen Fassung.

Der Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 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, ist zu beachten.

Ergänzend sind die Vorgaben der Anlage 1 „Zuwendungsvoraussetzungen, technische Wohnungsbauförderbestimmungen und Antragsunterlagen“ zu beachten.

#### *1.6 Kein Rechtsanspruch auf Förderung*

Auf die Gewährung der Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

## 2 Allgemeine Maßgaben für die Förderung und Zuwendungsvoraussetzungen

### 2.1 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Baugrundstücken bzw. der zu fördernden Wohnungen, 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.

Die Zuwendungsempfänger haben die sich aus der Inanspruchnahme der Fördermittel ergebenden Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern in der Weise aufzuerlegen, dass diese ihrerseits gehalten sind, jeweils ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

### 2.2 Geförderte Wohnflächen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die WoFIV vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die angemessene förderfähige Größe der geförderten Wohnungen beträgt bei

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

Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Familienmitglied erhöht sich die angemessene Größe bis zu 15 Quadratmetern Wohnfläche. Wohnungen für eine Person dürfen 35 Quadratmeter Wohnfläche nur in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle unterschreiten. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) ist ein Flächenmehrbedarf von bis zu 15 Quadratmetern Wohnfläche förderfähig.

Bei der Entwicklung von Wohnraum im Bestand, insbesondere bei stadträumlich bedeutsamen Liegenschaften nach Nr. 3.3.3, können Ausnahmen von dieser Wohnflächenregelung zugelassen werden.

### 2.3 Geförderte Gemeinschaftsflächen

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der nach Nr. 2.2 zur alleinigen Nutzung einer Mietpartei bestimmten geförderten Wohnfläche auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden. Die Übertragung von förderbaren Wohnflächenanteilen auf Gemeinschaftsräume ist bis zur vollen Ausschöpfung der jeweiligen Wohnflächengrenzen ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nach Nr. 2.2 zulässig. Die jeweiligen Wohnflächengrenzen können zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen in begründeten Fällen auf Antrag um bis zu 10 v. H. überschritten werden.

### 2.4 Kombination mit nicht gefördertem Wohnraum

Die Kombination geförderter Mietwohnungen mit nicht-gefördertem Wohnraum in einem Gebäude ist zulässig und zur Sicherung sozial stabiler Nachbarschaften erwünscht.

### 2.5 Kombination mit Wohneigentum

Die Förderung von Mietwohnungen in einem Gebäude, in welchem auch selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden ist, ist zulässig, solange das Gebäude nicht überwiegend vom Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten zu Wohnzwecken genutzt wird und der geförderte

Wohnraum nicht an Familienmitglieder vermietet wird. Als Familienmitglieder gelten dabei jene Personen zwischen denen ein Verwandtschaftsverhältnis des ersten oder zweiten Grades besteht. Die Berechnung des Anteils erfolgt auf Basis der Wohnfläche.

#### *2.6 Klimaneutralität und Energieeffizienz*

Die Planungen der geförderten Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung den Mindestvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entsprechen.

#### *2.7 Wohnungsstandards*

Wohnungen müssen hinsichtlich Qualität, Lage, Ausstattung sowie Grundrissgestaltung den gesetzlichen Bestimmungen als auch den in Anlage 1 genannten Kriterien genügen und auf Dauer einen dem Standard entsprechenden Wohn- und Nutzwert bieten. Das für Wohnungsbau zuständige Ministerium kann im begründeten Einzelfall in Übereinstimmung mit den rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung Ausnahmen zulassen.

#### *2.8 Experimente des Wohnungsbaus*

Projekte, die in sozialer, architektonischer, städtebaulicher, ökologischer oder energetischer Sicht Innovationen für den Wohnungsbau und für Wohnformen ermöglichen, können im Rahmen dieser Richtlinie gefördert werden, auch wenn sie von den Standards nach Nr. 2.7 abweichen.

#### *2.9 Vorhabensbeginn*

Gemäß Nr. 1.3 der VV zu § 44 ThürLHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen wurden. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens.

Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag in begründeten Einzelfällen schriftlich einem förderungsschädlichen Vorhabensbeginn zustimmen, wenn nach einer Vorprüfung des Antrages die Fördervoraussetzungen gegeben sind. Die Zustimmung begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

#### *2.10 Dingliches Vorkaufsrecht*

Der Zuwendungsempfänger räumt dem Freistaat Thüringen ein dingliches Vorkaufsrecht für das Förderobjekt für den Fall ein, dass das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums, frühestens beginnend ab dem dritten Jahr nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen, veräußert wird. Der Zuwendungsempfänger hat dem Freistaat Thüringen den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen notariellen Kaufvertrags unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von vier Monaten nach Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

#### *2.11 Dingliche Sicherung von Belegungsrechten*

Belegungsrechte sind dinglich zu sichern.

## Art, Umfang und Höhe der Förderung

### **3 Förderung**

#### *3.1 Art der Förderung*

Die Förderung von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie erfolgt im Rahmen einer Projektförderung als Anteilsfinanzierung mit einem Baudarlehen, welches durch direkte Zuschüsse und einen Tilgungszuschuss ergänzt werden kann.

### 3.2 Höhe der Fördermittel

Die Höhe der Fördermittel richtet sich nach der von der Bewilligungsstelle festgestellten Höhe der förderfähigen Kosten. Der Fördersatz (Summe des Baudarlebens und der direkten Zuschüsse nach den Nr. 3.3.1 bis 3.3.6) beträgt bis zu 80 v. H. der förderfähigen Kosten.

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

### 3.3 Direkte Zuschüsse und Tilgungszuschuss

Zusätzlich zum Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen direkte Zuschüsse und ein Tilgungszuschuss gewährt werden. Sollte die Summe der gewährten direkten Zuschüsse zu einer Überkompensation führen, so ist jeder einzelne direkte Zuschuss anteilig soweit zu reduzieren, sodass eine Überkompensation ausgeschlossen ist.

Die sich insgesamt ergebenden Zuschüsse sind auf volle hundert Euro abzurunden.

#### 3.3.1 Aufzugsanlagen bei Maßnahmen zur Bestandsentwicklung

Für den Einbau von Aufzugsanlagen im Zuge von Sanierung, Umbau, Erweiterung und Modernisierung von Wohngebäuden mit mindestens vier Geschossen beträgt der Zuschuss je Aufzugsanlage für die ersten drei Geschosse je 15.000 Euro, für jedes weitere Geschoss je 5.000 Euro. Je gefördertem Gebäude kann die Förderung von maximal zwei Aufzugsanlagen gewährt werden. Werden Bestandswohnungen im Gebäude erschlossen, darf die Umlage der nach § 559 Abs. 1 und § 559a Abs. 1 BGB für die Bestandswohnungen aufgewendeten Modernisierungskosten der geförderten Aufzugsanlage höchstens 8 v. H. betragen. Die Verteilung der Umlage hat den unterschiedlichen Gebrauchswert der geförderten Aufzugsanlage für die erschlossenen Wohnungen angemessen zu berücksichtigen, wobei Erdgeschosswohnungen nicht belastet werden sollen. Wenn geförderte Aufzugsanlagen auch gewerblich genutzte Flächen oder selbst genutzte Sondereigentumsflächen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erschließen, wird die Förderhöhe der Aufzugsanlage entsprechend dieser Flächenanteile anteilig reduziert.

#### 3.3.2 Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 15.000 Euro je geförderter Wohnung bezuschusst. Für die Schaffung von barrierefreien Wohnungen nach dem Standard der DIN 18040-2 sowie für Maßnahmen im Bestand bei welchen dieser Standard erreicht wird, kann ein Zuschuss in Höhe von 7.500 Euro je geförderter Wohnung gewährt werden. Näheres regelt die Anlage 1.

#### 3.3.3 Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten und ökologisch, nachhaltiges Bauen

Für Mehrkosten, die nachweislich auf städtebaulichen Besonderheiten, denkmalpflegerischen und weiteren behördlichen Anforderungen (beispielsweise der Durchführung von Wettbewerben oder Anforderungen an den Denkmalschutz) basieren, oder für Mehrkosten für besondere architektonische Gestaltungselemente oder herausragend innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bauweisen (z. B. Holzbauweise) kann ein Zuschuss von bis zu 6.000 Euro je geförderter Wohnung gewährt werden.

#### 3.3.4 Umnutzung/Wiedernutzbarmachung von Gebäuden sowie Aufwertung von Ortskernen

Für die Wiedernutzbarmachung ortsbildprägender, insbesondere innerörtlich gelegener, langfristig ungenutzter Grundstücke oder Gebäude, welche erhebliche bauliche Missstände aufweisen, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen oder den städtebaulichen Entwicklungszielen widersprechen (sogenannte Problemimmobilien), kann ein Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro je geförderter Wohnung gewährt werden.



### 3.3.5 Energieeinsparung

Werden nach Abschluss der Maßnahme die Mindestvoraussetzungen der BEG übererfüllt und hat der Bauherr dafür einen Zuschuss mit den eingereichten Planungsunterlagen beantragt so erhält er einen Zuschuss in Höhe von 7.000 Euro je geförderter Wohnung. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Gewährung des Zuschusses ist die Übererfüllung der jeweils gültigen BEG Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Antragstellung.

### 3.3.6 Verlängerte Mietpreis- und Belegungsbindung

Verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger zu einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 30 Jahre, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 20.000 Euro je geförderter Wohnung gewährt.

### 3.3.7 Tilgungszuschuss für vorzeitige Rückzahlung

Wird das Darlehen nach Ablauf von 10 Jahren nach Zusage vorzeitig vollständig zurückgezahlt, kann auf Antrag ein Nachlass in Höhe von 5 v. H. des Darlehensrestbetrages gewährt werden. Näheres hierzu regelt der Darlehensvertrag. Ab einem Nachlass in Höhe von 5.000 Euro ist das Einvernehmen mit dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium herzustellen.

## 4 Finanzierungsgrundsätze

### 4.1 Finanzierungsnachweis

Vor Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Zuwendungsempfänger gegenüber der Bewilligungsstelle nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- beziehungsweise Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenleistung
- Baudarlehen und einmalige Zuschüsse nach dieser Richtlinie
- gegebenenfalls weitere Fremd- und Fördermittel.

Als Eigenleistung werden anerkannt:

- frei verfügbares Kapital bei Kreditinstituten, insbesondere auch angesammelte Guthaben von zum Bewilligungszeitpunkt zuteilungsfähigen Bausparverträgen,
- eingebrachte und bezahlte Materialien,
- der Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen nach § 8 II. BV,
- im Fall von Vorhaben i. S. d. Nr. 1 a bis d der Anlage 1 der Wert des Baugrundstückes (maximal in Höhe des Bodenrichtwertes oder eines Verkehrswertgutachtens), 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).

Bauvorhaben werden nur gefördert, wenn der Zuwendungsempfänger zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die Eigenleistung gilt als angemessen, wenn sie wenigstens 20 v. H. der förderfähigen Kosten beträgt. In besonders begründeten Fällen kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 10 v. H. der förderfähigen Kosten.

Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die Bewilligungsstelle im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung übernommen werden. Der Zuwendungsempfänger hat gegenüber der Bewilligungsstelle vor Baubeginn den Nachweis zu erbringen, dass die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

#### 4.2 Aufwands- und Ertragsberechnung

In die Aufwandsberechnung ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2 v. H. der Erträge einzu-beziehen.

Eine Verzinsung für die Eigenleistung in Höhe von maximal 2 v. H. der Erträge kann in die Aufwandsberechnung einbezogen werden. Der Zuwendungsempfänger kann zu Gunsten ei-ner verstärkten Tilgung des Baudarlebens ganz oder teilweise auf die Verzinsung der Eigen-leistung verzichten.

#### 4.3 Kumulieren von Förderungen

Die Kumulierung von Fördermitteln (z. B. mit Städtebaufördermitteln, mit Mitteln der Dorfer-neuerung) ist zulässig und soll auf Antrag im Zuge der Antragstellung geprüft werden. Eine Integration in raumbezogene oder eine Kopplung mit nachhaltigkeitsbezogenen Förderpro-grammen ist erwünscht.

### 5 Verzinsung und Tilgung des Baudarlebens

#### 5.1 Laufzeit und Zinssatz des Baudarlebens

Die Laufzeit des Baudarlebens wird auf 20 Jahre festgesetzt. Verpflichtet sich der Bauherr der geförderten Mietwohnungen, diese oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Mietwohnun-gen im Sinne der Nr. 3.3.6 Wohnungssuchenden gemäß Nr. 8 zum Gebrauch zu überlassen und sollte im Einzelfall unter Verzicht der Eigenkapitalverzinsung eine Objektwirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht gegeben sein, kann die Laufzeit des Baudarlebens auf bis zu 25 Jahre verlängert werden. Das Baudarlehen ist für die Dauer der Laufzeit zinsfrei.

#### 5.2 Tilgung

Die Tilgung des Baudarlebens setzt 30 Monate nach Erteilung der Förderzusage ein. Näheres regelt der Darlehensvertrag mit der Thüringer Aufbaubank. Das Baudarlehen ist bis zum Ende seiner Laufzeit vollständig zu tilgen.

### 6 Verwaltungskostenbeitrag des Baudarlebens

6.1 Die einmalig anfallenden Verwaltungskosten betragen 1 v. H. des Darlehensnennbetrages. Der Auszahlungskurs beträgt somit 99 v. H.

6.2 Während der Laufzeit des Darlehens wird durch die Bewilligungsstelle ein laufender Ver-waltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v. H. des Darlehensursprungsbetrags des Bau-darlebens erhoben. In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen. Für die zweite Hälfte der planmäßigen Darlehens-laufzeit wird der Betrag der laufenden Verwaltungskosten halbiert und beträgt somit jährlich 0,25 v. H. des Nennbetrages des Baudarlebens.

6.3 Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit der ersten Teilzahlung.

### 7 Sicherung des Baudarlebens

7.1 Das Förderdarlehen ist an rangbereiteter Stelle unmittelbar nach den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigen-leistung anerkannten Finanzierungsmitteln, dinglich zu sichern. Die Bewilligungsstelle kann im Einzelfall hiervon abweichende Besicherungen verlangen.

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

Sofern es sich bei vorrangigen oder gleichstehenden Grundpfandrechten – die der Finanzia- rung der aktuell zu fördernden Maßnahmen dienen – um Grundschulden handelt, muss sicher- gestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Förderdarlehen entspre- chend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

7.2 Bei der Besicherung ist zu gewährleisten, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann zum Beispiel durch die Realteilung von Grundstücken geschehen. Für Gebäude mit bis zu 20 Wohnungen können in begründeten Fällen auf Antrag Einzelfallentscheidungen für alternative Wege der Besicherung (vgl. Nr. 7.3) der geförderten Wohnungen getroffen werden.

7.3 Das Baudarlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der Bewilligungsstelle die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die Bewilligungsstelle kann gegebenenfalls verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

## Bindungen

### **8 Belegungsrechte, Dauer der Belegungsbindungen**

#### *8.1 Bindungszeitraum*

Der Bindungszeitraum für die Miet- und Belegungsbindungen beträgt mindestens 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Bei Maßnahmen i. S. d. Nr. 1 e der Anlage 1 beträgt die Bindungsdauer 25 Jahre ab dem Zeitraum der Fertigstellung der geförderten Wohnungen.

#### *8.2 Belegungsrechte*

Mit der Förderzusage werden allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 16 Abs. 2 ThürWoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

#### *8.3 Überlassung der Wohnung*

Die Überlassung einer im Rahmen dieser Richtlinie geförderten Wohnung hat gemäß § 17 Abs. 1 ThürWoFG gegen Übergabe eines im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Freistaat Thüringen gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu erfolgen. Dabei werden Wohnungssuchende berücksichtigt, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt und können nach der Förderzusage bestimmten Haushalten (z. B. Rollstuhlfahrern) vorbehalten werden. In Gemeinden, in denen die Mietstufe 1 oder 2 gem. der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV gilt, kann jedoch auf Antrag von dieser Regelung abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass nachweisbar keine Bezugsberechtigten für die Wohnungen gefunden werden können (Freistellung).

#### *8.4 Wohnungsspiegel*

Die Förderzusage hat in der Anlage einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen einschließlich der Wohnungen für WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf und der „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ zu enthalten.

#### *8.5 Mittelbare Belegung*

Die Möglichkeit der mittelbaren Belegung nach § 23 Abs. 1 ThürWoFG kann bei geeigneten Neubauvorhaben genutzt werden. Die geförderten und mit einer mittelbaren Belegungsbindung gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nr. 8.4 gesondert auszuweisen. Voraussetzung für eine mittelbare Belegungsbindung ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Zuwendungsempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungsbindung nicht vermietet und nicht bewohnt ist. Die zuständige Stelle prüft die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen nach Maßgabe des § 23 ThürWoFG. Die Handreichung für die zuständigen Stellen zur Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen nach § 23 ThürWoFG ist dabei zu beachten. Der Nachweis über eine mittelbare Belegungsbindung ist bis zum Zeitpunkt der Bewilligung des Bauvorhabens zu erbringen.

### 8.6 Freistellung von Belegungsbindungen

Geförderte Wohnungen können, sofern die Voraussetzungen des § 22 ThürWoFG vorliegen, auf Antrag von der zuständigen Stelle von den Verpflichtungen nach § 18 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und 3 ThürWoFG befristet im Einvernehmen mit dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium freigestellt werden.

### 8.7 Überwachung

Die Überwachung der Belegungsbindung obliegt den zuständigen Stellen.

### 8.8 Verstöße

Im Falle von Verstößen gegen die Vorschriften der Belegungsbindung prüft die Bewilligungsstelle den Verstoß und entscheidet im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens, ob das Darlehen vom Tage des Verstoßes an mit dem im Darlehensvertrag genannten erhöhten Zinssatz zu verzinsen ist.

## 9 Miethöhe und Mietbindungen

### 9.1 Bewilligungsmiete

Die höchstzulässige Miete (Bewilligungsmiete - nettokalt) 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 zugrunde gelegt. Sie gilt dabei für jede geförderte Wohnung.

Als angemessene Miete werden folgende Beträge festgelegt:

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
I	Erfurt, Jena und Weimar	6,10
II	Altenburg, Apolda, Arnstadt, Bad Salzungen, Eisenach, Gera, Gotha, Greiz, Ilmenau, Leinefelde-Worbis, Meiningen, Mühlhausen, Nordhausen, Rudolstadt, Saalfeld, Sondershausen, Sonneberg und Suhl  (Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern – Stand: 31.12.2021)	5,85
III	in allen übrigen Gemeinden	5,40

### 9.2 Überschreiten der Mietpreisbindungen

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

### 9.3 Mieterhöhung

Die festgelegte Bewilligungsmiete darf nach Ablauf von fünf Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen i. S. der unter Nr. 9.1 genannten Kategorien folgendermaßen erhöht werden:

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Erhöhungsbetrag je m <sup>2</sup> /mtl.	0,50 €	0,45 €	0,40 €

Nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren ist eine erneute Mieterhöhung in gleicher Höhe zulässig. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden.

#### 9.4 Mietverträge

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.

#### 9.5 Modernisierung geförderter Wohnungen

Die betroffenen Mieterhaushalte sind frühzeitig schriftlich über geplante Modernisierungsmaßnahmen zu informieren. Ihnen ist im Rahmen einer rechtzeitig einzuberufenden Mieterversammlung die Möglichkeit zum Austausch über die geplanten Modernisierungsmaßnahmen zu geben.

#### 9.6 Verkauf geförderter Wohnungen

Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sowie die Veräußerung einzelner geförderter Wohnungen bis zum Ende des Bindungszeitraums zu verzichten.

## Förderverfahren

### **10 Programmaufstellung und Antragstellung**

#### 10.1 Zuständigkeiten

Zuständig für die jährliche Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist das für Wohnungsbau zuständige Ministerium.

Bewilligungsstelle ist die Thüringer Aufbaubank (TAB).

Das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) übernimmt die Funktion der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung gem. der VV zu § 44 ThürLHO, Nr. 6.1 und ist im Einzelfall berechtigt, die zuständige bautechnische Dienststelle des Zuwendungsempfängers gemäß VV zu § 44 ThürLHO, Nr. 13.1 zu beteiligen.

Das TLVwA ist ferner zuständig für die Prüfung der stadträumlichen Einordnung i. S. d. Nr. 3.3.3; 3.3.4 und 10.2.2.

#### 10.2 Programmaufstellung

10.2.1 Die Anmeldung zur Aufnahme in das Wohnungsbauförderprogramm (Programmanmeldung) eines Jahres ist durch den Bauherren unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke bis zum 30. November des Vorjahres zur Programmaufstellung bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Ausgenommen von dieser Fristsetzung ist das erste Jahr der Gültigkeit der Richtlinie. In diesem Jahr gilt abweichend eine Anmeldefrist bis zu vier Monaten nach Veröffentlichung der Richtlinie.

Ist die Anmeldung unvollständig oder offensichtlich fehlerhaft, so wird der Bauherr durch die Bewilligungsstelle unter Nennung der fehlenden/zu korrigierenden Unterlagen einmalig zur Nachreichung aufgefordert. Die Bewilligungsstelle gewährt hierfür eine Frist von höchstens vier Wochen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine abweichende Frist von maximal sechs Wochen gewährt werden. Liegt die Anmeldung auch nach Ablauf der gesetzten Frist nicht vollständig und korrekt vor, so gilt sie als zurückgenommen.

10.2.2 Die Anmeldung zur Programmaufnahme soll das Bauvorhaben hinreichend beschreiben und Angaben zur Belegenheit, Anzahl der geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten und zum Wohnungsspiegel enthalten. Ebenso ist eine Visualisierung des Bauvorhabens und seiner stadträumlichen Einordnung einzureichen. Der Vorhabensanmeldung sind die unter Nr. 5.1 der Anlage 1 genannten Unterlagen beizufügen.

10.2.3 Im Rahmen einer Vorprüfung zur Programmaufstellung werden alle vollständig ausgefüllten Formblätter einschließlich ggf. ergänzender Erklärungen durch die Bewilligungsstelle im Hinblick auf die allgemeine Zuwendungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Bonität der Bauherrn vorgeprüft und im Sinne dieser Richtlinie (Nr. 2.2 – 2.9) fachlich bewertet. Soweit notwendig holt sie weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderliche Informationen und Stellungnahmen ein.

10.2.4 Die Auswahl der zu fördernden Vorhaben erfolgt auf der Basis dieser Prüfung durch das für Wohnungsbau zuständige Ministerium spätestens bis zum Ende des ersten Quartals eines jeden Kalenderjahres. Ausgenommen von dieser Fristsetzung ist das erste Jahr der Gültigkeit dieser Richtlinie. In diesem Jahr hat die Auswahl der zu fördernden Vorhaben innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Frist zur Programmanmeldung i. S. d. Nr. 10.2.1 zu erfolgen.

### 10.3 Antragstellung

10.3.1 Die Bauherrn werden spätestens vier Wochen nach der Entscheidung des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums durch die Bewilligungsstelle über das Ergebnis der Programmaufstellung und im Falle einer Aufnahme in das Förderprogramm über die für die Bewilligung der Fördermittel einzureichenden Unterlagen informiert.

10.3.2 Der vollständige Antrag auf Fördermittel ist spätestens drei Monate nach Mitteilung der Entscheidung nach Nr. 10.3.1 zur Aufnahme in das Förderprogramm einzureichen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine abweichende Frist von maximal vier Monaten gewährt werden. Dem Antrag sind die von der Bewilligungsstelle genannten Unterlagen (siehe Anlage 1 Nr. 5.2) beizufügen.

Ist der eingereichte Antrag unvollständig oder offensichtlich fehlerhaft, so wird der Antragsteller durch die Bewilligungsstelle unter Nennung der fehlenden/zu korrigierenden Unterlagen einmalig zur Nachreichung aufgefordert. Die Bewilligungsstelle gewährt hierfür eine Frist von höchstens zwei Monaten. In begründeten Ausnahmefällen kann eine abweichende Frist von maximal drei Monaten gewährt werden. Liegt der Antrag auch nach Ablauf der gesetzten Frist nicht vollständig und korrekt vor, gilt der Antrag als zurückgenommen.

## 11 Erteilung des Bewilligungsbescheids

11.1 Die Bewilligungsstelle trifft die Förderentscheidungen.

Der Bewilligungsstelle obliegt insbesondere die

- Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben dieser Richtlinie,
- Prüfung der Einhaltung der Finanzierungsgrundsätze nach Maßgabe dieser Richtlinie
- Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Antragstellers
- Vorlage des Prüfergebnisses bei dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium zur Entscheidung,
- Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums,
- Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel.

11.2 Der durch die Bewilligungsstelle gemäß § 9 ThürWoFG zu erteilende Bewilligungsbescheid enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Miet- und Belegungsbindungen für die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen.

## **12 Widerruf des Bewilligungsbescheids**

12.1 Die Bewilligungsstelle kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- der Zuwendungsempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Zuwendungsempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- der Bau nicht innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde,
- der Zuwendungsempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrundeliegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,
- unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Mieterhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Richtlinie oder der Förderzusage nicht erfüllt oder eingehalten werden,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,
- das Förderobjekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,
- eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt, dieser Leerstand nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 ThürWoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und der Zuwendungsempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

Das für Wohnungsbau zuständige Ministerium wird durch die Bewilligungsstelle über Verstöße und Sanktionen in Kenntnis gesetzt.

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

## **Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel**

### **13 Auszahlungsverfahren für die Fördermittel**

13.1 Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Darlehensvertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

13.2 Der Zuwendungsempfänger kann bei der Bewilligungsstelle die Auszahlung des Baudarlehens in kostenfreien Teilbeträgen und soweit nötig nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Förderobjekt beantragen.

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



13.2.1 Bei Neubau-, Um-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen i. S. d. Nr. 1 a bis d der Anlage 1 können folgende Raten vereinbart 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 Bezugfertigkeit gegeben ist,
- 10 v. H. nach der Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.

13.2.2 Bei Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. Nr. 1 e der Anlage 1 kann die Auszahlung der Fördermittel bis zu 95 v. H. schon vor dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten beantragt werden, wenn bereits Ausgaben mindestens in Höhe der auszahlenden Rate und der anteiligen Finanzierung aus etwaigen anderen Finanzierungsquellen gemäß dem Antrag angefallen sind.

13.3 Direkte Zuschüsse werden mit der letzten Ratenzahlung im Sinne der Nummer 13.2.1 ausgezahlt. Ein ergänzender Tilgungszuschuss nach Nr. 3.3.7 verkürzt die Darlehenslaufzeit.

13.4 Weitere Auszahlungsbedingungen können in der Förderzusage unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt werden.

## **14 Verwendungsnachweis**

14.1 Zuständig für die Verwendungsnachweisprüfung ist die Bewilligungsstelle.

Der Verwendungsnachweis für das Bauvorhaben ist nach der Bezugfertigkeit auf dem jeweils maßgeblichen amtlichen Formblatt bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

Übersteigen die für die Baumaßnahme vorgesehenen Zuwendungen des Landes allein oder zusammen mit denen des Bundes und/oder anderer Länder 1 Mio. Euro, bei Zuwendungen an Gebietskörperschaften oder Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften 1,5 Mio. Euro, richtet sich der Verwendungsnachweis nach den Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 ThürLHO (ZBau) und den Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau). Für den Verwendungsnachweis ist das Formular „Verwendungsnachweis 1“ zu verwenden. Darüber hinaus sind die Formulare „Förderspezifische Angaben zum Verwendungsnachweis 1“ bzw. sowie „Bauausgabebuch“ beizufügen.

Bei Zuwendungen, die den Betrag von 1 Mio. Euro nicht übersteigen, bzw. bei Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften, die den Betrag von 1,5 Mio. Euro nicht übersteigen, sind die Formulare „Verwendungsnachweis 2“ bzw. „Verwendungsnachweis 3“ (Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften) zu verwenden.

Bei Zuwendungen zur Projektförderung besteht der Verwendungsnachweis gemäß der Nr. 6.2 bis 6.4 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) aus einem Sachbericht, einem zahlenmäßigen Nachweis und einer tabellarischen Belegübersicht (Belegliste). Bei Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften besteht der Verwendungsnachweis gemäß der Nr. 6.2 bis 6.4 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk) aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis. Die Formblätter sowie Erläuterungen hierzu finden sich auf der Internetseite der Bewilligungsstelle.



Analog der Antragstellung ist der Verwendungsnachweis in einfacher Ausführung sowie die Seite mit den Unterschriften des Bevollmächtigten oder seines Vertreters in zweifacher Ausführung einzureichen.

Die Vorlage des Verwendungsnachweises erfolgt innerhalb der gemäß Nr. 6.1 S. 1 ANBest-P bzw. gemäß Nr. 6.1 S. 1 ANBest-Gk festgelegten Fristen bei der Bewilligungsbehörde.

14.2 Die Bewilligungsstelle prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahme/das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid und dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind. Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anerkennung des Verwendungsnachweises und leitet den geprüften Verwendungsnachweis mit ihrer Entscheidung an den Zuwendungsempfänger. Die geprüften Einzelrechnungen sendet die Bewilligungsstelle direkt an den Zuwendungsempfänger zurück.

14.3 Ergibt der Verwendungsnachweis 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.

14.4 Die Bewilligungsstelle bereinigt offene Bewilligungen nach dieser Richtlinie regelmäßig. Über offene Bewilligungen sowie nicht oder nicht vollständige Auszahlungen, die mehr als 18 Monate zurückliegen, informiert die Bewilligungsstelle jeweils zum 31. März eines Jahres gegenüber dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium sowie gegenüber dem für Finanzen zuständigen Ministerium.

## Schlussbestimmungen

### **15 Übergangsbestimmung**

Anträge für Vorhaben, welche nach den Regelungen der „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2021 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) vom 19. April 2021, zuletzt geändert am 27. Juni 2022 oder der „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für das Programmjahr 2021 (ThürModR-Mietwohnungen), zuletzt geändert am 27. Juni 2022, in die Programmaufstellung 2022 aufgenommen wurden, werden, sofern die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, nach den vorgenannten Richtlinien umgesetzt. Gleiches gilt für Vorhaben, welche nach diesen Regelungen zurückgestellt wurden.

### **16 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 ThürLHO sowie die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV) sowie das ThürVwVfG, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen sind.

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

### **17 Öffentliche Darstellung**

Mit der Bereitstellung von Wohnungsbaufördermitteln ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, die Förderung durch den Freistaat Thüringen auf den Bauschildern und nach Fertigstellung in geeigneter Form auszuweisen.

Nach der Fertigstellung ist die Landesförderung z. B. durch Plaketten, Hinweistafeln usw. mindestens für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung darzustellen. Dabei ist der Text „Gefördert durch den Freistaat Thüringen“ und das Thüringen Signet gem. Kapitel 1.6 des Markenhandbuches des Freistaats Thüringen zu verwenden. Die Plakette oder Hinweistafel sollte dabei die Breite von 40 cm und die Höhe von 30 cm nicht unterschreiten.

### **18 Controlling**

Die Fördermaßnahmen werden durch den Zuwendungsgeber einer Zielerreichungskontrolle (Controlling) gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 23 ThürLHO unterzogen. Dabei werden die in Anlage 2– „Ziele und Zielindikatoren und deren Einbindung in das Controlling nach § 23 ThürLHO“ – aufgeführten Indikatoren zu Grunde gelegt. Die hierfür notwendigen, ggf. auch personenbezogenen Daten werden von der Bewilligungsstelle erfasst und zur Verarbeitung an das für Wohnungsbau zuständige Ministerium weitergeleitet.

### **19 Inkrafttreten/Außerkräfttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Unterzeichnung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Erfurt, den 13. Juli 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Karawanskij', with a stylized flourish at the end.

Susanna Karawanskij

Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft