

**6.4 Beteiligung der obersten Dienstbehörde durch die personalverwaltende Stelle**

Die personalverwaltende Stelle legt das Votum des Dienstvorsetzten im Hinblick auf die Probezeitverkürzung unter Beachtung des möglichen Kürzungszeitraums rechtzeitig vorab dem zuständigen Personalreferat des Thüringer Ministeriums für Inneres und Kommunales zur Entscheidung vor.

Dem Votum nach Satz 1 sind die entscheidungserheblichen Unterlagen, wie die Zwischenbeurteilung, die abschließende Probezeitbeurteilung sowie die Personalakte des Probebeamten beizufügen.

**6.5 Ernennung in ein Beamtenverhältnis auf Lebenszeit**

Die Feststellung der Probezeitverkürzung durch das Thüringer Ministerium für Inneres und Kommunales wird der personalführenden Stelle mitgeteilt. Sodann kann der Probebeamte unter Beachtung der beamten- und laufbahnrechtlichen Vorschriften durch die für die Ernennung zuständige Behörde oder Bildungseinrichtung zum Beamten auf Lebenszeit ernannt werden.

**7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Die Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Staatsanzeiger in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft.

Im Auftrag

i. V. Michael Menzel  
– Vertreter Abteilungsleiter Polizei –

Ministerium für Inneres und Kommunales  
Erfurt, 23.02.2021  
Az.: 46.20-0375-3/2020  
ThürStAnz Nr. 21/2021 S. 895 – 897

**MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT****151****Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2021 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)**

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. 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

**Maßnahmen zum Erwerb von zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen**

31. Erwerb von zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen
32. Höhe des Zuschusses
33. Auszahlung des Zuschusses
34. Bereitstellung von Ersatzwohnungen, wenn die geförderten Wohnungen nur der Mietpreisbindung mit erhöhten angemessenen Mieten unterliegen
35. Qualität der Wohnungen
36. Miete und Mieterhöhung
37. Verfahren

**Bewilligungsverfahren**

38. Antragstellung
39. Prüfung der Anträge und Bewilligung

**Ausreichung und Verwaltung der Mittel**

40. Aufgaben der Thüringer Aufbaubank
41. Sicherung des Förderdarlehens
42. Auszahlung

**Verwendungsnachweis, öffentliche Darstellung und Controlling**

43. Verwendungsnachweis
44. Öffentliche Darstellung der sozialen Wohnungsbauförderung
45. Controlling

**Schlussbestimmungen**

46. Kumulierung
47. Ausnahmen
48. Vordrucke
49. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Rückforderung der Zuwendung und Verzinsung
50. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

51. 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 zum einen, mit der Errichtung von Mietwohnungen den Stadtumbauprozess im Freistaat Thüringen flankierend zu unterstützen und die Thüringer Innenstädte als Wohnstandort zu beleben. Zum anderen sollen mit dieser Förderung ansprechende und angemessene Wohnungen

zu sozialverträglichen Mieten für die Thüringer Einwohner geschaffen und Belegungsrechte erworben werden. Weiterhin 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 dabei nach dieser Richtlinie alle Gebiete, in denen die Versorgung einer oder mehrerer Zielgruppen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG sowie von Studierenden und Auszubildenden 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. Auch die Förderung des energieeffizienten Bauens ist zu unterstützen, um den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Schließlich soll mit diesem Förderprogramm auch die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende unterstützt werden.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt:

- Anzahl der geförderten Wohnungen, insbesondere in innerstädtischen Sanierungsgebieten,
- Anzahl der davon geförderten barrierefreien bzw. barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren 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 der geförderten 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 – WoFlV),
- Gebäudeenergiegesetz (GEG),
- Thüringer Landshaushaltsordnung (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 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, wird verwiesen.

- 1.3 Auf die Gewährung der Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle (siehe Nummer 39.1) im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

**Gegenstand der Förderung****2. Förderfähiger Wohnraum**

2.1 Gefördert wird die Schaffung von Wohnraum in Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen durch

- Neubau,
- Umbau oder Erweiterung (Ausbau) 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 Baumaßnahme 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 dienen, zu verstehen.

Als Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge der Änderung der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngeohnheiten. 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 dienenden Flächen nicht mehr als ein Drittel, bei Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten nicht mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche betragen.

**3. Nichtförderfähiger Wohnraum, Garagen**

Nicht gefördert wird

- 3.1 Wohnraum, der zum dauernden Wohnen ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken,
- 3.2 Wohnraum in vermieteten Eigentumswohnungen,
- 3.3 Wohnraum, der wegen seiner Lage, Größe, Planung oder Ausführung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt,
- 3.4 Wohnraum, der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht,
- 3.5 Wohnraum, wenn vor der Bewilligung der Zuwendung mit dem Bauvorhaben begonnen wurde. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Planung, Bodenuntersuchung und 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 Vorhabensbeginn wird schriftlich erteilt. Die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabensbeginn ist des Weiteren mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.

**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 Bauherren, die ihren Verpflichtungen aus früher gewährten Zuwendungen nicht im vollen Umfang nachgekommen sind, die Bestimmungen über den Verwendungsnachweis nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben hat, können von der Bewilligung der Zuwendungen ausgeschlossen werden.
- 4.3 Die Bauherren 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.
- 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. Auf § 26 Abs. 2 ThürVwVfG (Mitwirkung der Beteiligten) wird verwiesen.

**Zuwendungsvoraussetzungen**

**6. Begünstigter Personenkreis**

Es ist nur Wohnraum für Wohnungssuchende zu fördern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 20 v. H. 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 Stadtumbauprogramms 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 Vorrangig berücksichtigt werden bei der Auswahl Vorhaben

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

7.4 Unbeschadet der in Nummern 7.1 bis 7.3 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.

7.5 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.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt prüft die Projektanmeldungen im Hinblick auf die allgemeine Zuwendungsfähigkeit. Es bewertet die Vorhaben nach räumlichen und sachlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit und unterbreitet dem für die soziale Wohnungsbauförderung zuständigen Ministerium eine Liste der in Frage kommenden Projekte (Programmaufstellung).

Die Auswahl der zu fördernden Vorhaben erfolgt auf dieser Grundlage durch das für die soziale Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium.

**Miete und Belegungsbindung**

**8. Miete**

8.1 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 zugrunde gelegt.

Als angemessene Miete werden folgende Beträge festgelegt:

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
I	Erfurt, Jena und Weimar	5,90
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: 31.12.2017)	5,65
III	in allen übrigen Gemeinden	5,20

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

8.2 Die festgelegte Bewilligungsmiete darf nach Ablauf von fünf Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen 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 Miete darf nicht überschritten werden.

Diese Regelung gilt rückwirkend auch für alle Bewilligungen, die nach der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm-ISSP) vom 18. April 2016 (ThürStAnz Nr. 19/2016 S. 691 – 701) sowie nach der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (Innenstadtstabilisierungsprogramm-ISSP) vom 5. Dezember 2018 (ThürStAnz Nr. 52/2018 S. 1757 – 1769) erlassen worden sind oder Bestandskraft erlangt haben.

## 9. Belegungsbindung

9.1 Der Bauherr geförderter Mietwohnungen hat sich zu verpflichten, diese Wohnungen ab dem Tag der Bezugsfertigkeit bis zum 31. Oktober 2033 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 von 20 Jahren 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 festgelegte Miete zu verlangen.

9.2 Nach Maßgabe des § 23 ThürWoFG können die Belegungs- und Mietpreisbindungen von Förderwohnungen auf Ersatzwohnungen des Bauherrn übergehen.

9.3 Im Falle eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Belegungsbindung sind die Darlehen vom Tage des Verstoßes an mit dem im Darlehensvertrag des Darlehensnehmers 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.

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

## 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 Kommunale Behindertenbeauftragte sind bei der wohnungstechnischen Prüfung nach dem Thüringer Gesetz zur Gleichstellung und Verbesserung der Integration von Menschen mit Behinderungen (ThürGlG) angemessen zu beteiligen. Ihren Forderungen ist im Hinblick auf die Herstellung der Wohnungen und der Erfüllung der Voraussetzungen dieser Richtlinie Rechnung zu tragen. Das Ergebnis der Prüfungen, inklusive des Standards der Wohnungsanpassung, ist zu dokumentieren und dem Förderantrag beizulegen.

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 Militärfeldern, Umwidmung von Gewerbe- und Treuhandflächen,
- wirksame Konzepte des Wasser- und Energiesparens, des Immissionssschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

11.3 Das Grundstück soll ein von nachteiligen Umwelteinwirkungen weitgehend 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 vorzugsweise auf barrierefrei nutzbaren Raum und auf die Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen zu achten. Die diesbezüglich relevanten Anforderungen nach DIN 18040-3 sind dabei zu berücksichtigen.

11.5 PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grundflächen flächensparend anzulegen. Vollversiegelungen sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen zu vermeiden.

Die Einordnung hat so zu erfolgen, dass Belästigungen durch Lärm und Abgase so gering wie möglich gehalten werden. PKW-Stellplätze sollen in der Regel im Verhältnis ein Stellplatz/WE vorgesehen werden. PKW-Stellplätze können auch in Tiefgaragen errichtet werden. Stellplätze für Menschen mit Behinderungen müssen den technischen Anforderungen der DIN 18040-3 genügen und sind wohnungsnah und barrierefrei erreichbar herzustellen.

### 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 1.700 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß DIN 276, Ausgabe Dezember 2008,
- bis 1.900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer barrierefreien Ausstattung
- bis 2.100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Zusatzausstattung.

Für die Errichtung von PKW-Stellplätzen für die geförderten Wohnungen können Bauwerkskosten in Höhe von bis zu 10.000 Euro je PKW-Stellplatz als förderfähige Kosten anerkannt werden.

Kostengünstigen Projekten ist grundsätzlich der Fördervorrang einzuräumen (z. B. serielles Bauen).

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 für Wohnungen nach Nummer 12.1.5 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. Gut erkennbare, beleuchtete, übersichtliche Eingangsbereiche sind zu errichten.

- 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 widerspricht.

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 nach 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 Souterrain- und Maisonettewohnungen sollen nicht gefördert werden.

- 12.1.7 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:

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

Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Familienmitglied erhöht sich die angemessene Größe um einen Wohnraum von bis zu 15 Quadratmetern 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.

## 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 den barrierefreien und barrierefrei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen bzw. wohnungsnah sollten Abstellplätze für Rollstühle, Rollatoren 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 Behinderungen müssen barrierefrei erreichbar sein.

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

Bei der Planung von Freiflächen und Außenanlagen sind zu beachten:

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

DIN 33942: Barrierefreie Spielplätze,

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 Rollstuhl-abstellplätze einzureichen.

Korrespondierend mit den Bauzeichnungen sind einzureichen:

- Wohnflächenberechnung nach der WoFIV,

- Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008 und gewerkeweise 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 Zum Nachweis des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist dem Antrag eine Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zu der Frage beizufügen, ob nach derzeitigem Kenntnisstand mit der Erteilung einer Baugenehmigung zu rechnen ist bzw. welche Hinderungsgründe erkennbar sind.

## 16. **Baudurchführung, Bauüberwachung und Baustoffe**

16.1 Das Bauvorhaben ist nach den bauaufsichtlich genehmigten bzw. angezeigten und von der Bewilligungsstelle anerkannten Plänen einschließlich der zugehörigen Baubeschreibung auszuführen. Abweichungen von den 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.

16.2 Die Bewilligungsstelle kann sich durch Stichproben davon überzeugen, dass der Bauherr die der Bewilligung der Fördermittel zu Grunde gelegten Gesamtkosten nicht überschreitet. Überschreitungen der Gesamtkosten sind nur dann förderunschädlich, wenn der Bauherr sie nicht zu vertreten hat.

### 16.3 **Baustoffe**

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

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

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

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

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

16.3.4 Soweit höherrangiges Recht nicht entgegensteht, sind Baustoffe, die unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen hergestellt wurden, insbesondere Dämmstoffe und Ortsschäume, nicht einzusetzen.

16.3.5 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

Die geförderten Wohngebäude dürfen nach Fertigstellung die Höchstwerte

- für den Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung sowie
- den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionsverlust  $H_T$

nach dem GEG, in der jeweils gültigen Fassung, nicht überschreiten. Aus der Anlage 1 (zu § 15 Abs. 1) GEG ergibt sich der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebedarf und der maximal zulässige Transmissionswärmeverlust für diese Gebäude auf der Basis der  $A/V_e$ -Verhältnisse und der Gebäudenutzfläche  $A_n$ .

Im Rahmen der Antragstellung gemäß der Nummer 38 sind die Kosten für Maßnahmen, welche der Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz dienen, gesondert im Fördermittelantrag auszuweisen.

Die Einhaltung der für die Gebäudeenergieeffizienz vorgeschriebenen Höchstwerte ist durch einen Energiebedarfsausweis nach Teil 5 des GEG nachzuweisen. Dieser ist spätestens im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung nach Nummer 43 der Bewilligungsstelle vorzulegen.

Der Energiebedarfsausweis ist, sofern bei ergänzenden Finanzierungen entsprechend der Nummer 46.2 keine Einschränkungen bestehen, durch Sachverständige zu erstellen, die die Berechtigung haben, Energieausweise auszustellen (§ 88 GEG) 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 förderfähigen Kosten beträgt.

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

### 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 zuteilungsreifen Bausparverträgen,
- 19.2 eingebrachte und bezahlte Materialien,
- 19.3 der Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen nach § 8 II. BV sowie
- 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 erspartem Zins 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 ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2 v. H. der Erträge einzubeziehen.

Eine Verzinsung für die Eigenleistung in Höhe von maximal 2 v. H. der Erträge kann in die Aufwandsberechnung einbezogen werden. Der Bauherr kann zu Gunsten einer verstärkten Tilgung des Baudarlehen ganz oder teilweise auf die Verzinsung der Eigenleistung verzichten.

Sollte der maximale Baukostenzuschuss nach Nummer 28 zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nach Nummer 8 nicht ausreichend sein, 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**

23.1 Gefördert werden Mietwohnungen im Rahmen einer Projektförderung mit einem Baudarlehen (Anteilsfinanzierung), das bis zum 31. Oktober 2033 zinsfrei ist und durch einen Tilgungszuschuss sowie durch einen Baukostenzuschuss ergänzt werden kann.

Die Mittel müssen so sparsam wie möglich eingesetzt werden.

Das Baudarlehen beträgt bis zu 80 v. H. der förderfähigen Kosten.

23.2 Die Höhe der eingesetzten Fördermittel (Baudarlehen und Baukostenzuschuss) dürfen einen Anteil von 80 v. H. der förderfähigen Kosten nicht übersteigen. Zur Finanzierung des Bauvorhabens sind Mittel von mindestens 20 v. H. aus Eigenleistungen und Fremdmitteln vorzusehen. Die Beträge sind auf volle Hundert Euro auf- bzw. abzurunden.

23.3 Zuwendungsfähige Ausgaben sind die Gesamtkosten des Bauvorhabens gemäß der §§ 5 bis 8 sowie der Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. Berechnungsverordnung – II. BV –). Diese setzen sich gemäß § 5 Abs. 1 II. BV aus den Kosten des Baugrundstücks und den Baukosten zusammen. Bei der Förderung von Hochbaumaßnahmen sind die Kostengruppen der DIN 276 der Bemessung zugrunde zu legen.

**24. Zinssatz**

Das Baudarlehen für die geförderten Mietwohnungen ist bis zum 31. Oktober 2033 zinsfrei (siehe Nummer 23.1).

Das Baudarlehen ist dann vom 1. November 2033 bis zum Ende der Laufzeit des Baudarlehens mit jährlich 3 v. H. zu verzinsen.

Verpflichtet sich der Bauherr der geförderten Mietwohnungen, diese oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Mietwohnungen im Sinne der Nummer 9.1 Satz 2 Wohnungssuchenden gemäß der Nummer 6 zum Gebrauch zu überlassen, verlängert sich der Zeitraum nach Satz 1 um fünf Jahre. Diese Regelung gilt rückwirkend auch für alle Bewilligungen, die nach der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm-ISSP) vom 18. April 2016 (ThürStAnz Nr. 19/2016 S. 691 – 701) sowie nach der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (Innenstadtstabilisierungsprogramm-ISSP) vom 5. Dezember 2018 (ThürStAnz Nr. 52/2018 S. 1757 – 1769) erlassen worden sind oder Bestandskraft erlangt haben.

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 2037) 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 jährlich 0,25 v. H. des Nennbetrages des Baudarlehens.

**26. Tilgung**

Ab dem 1. November 2019 ist zur Tilgung des Darlehens ein Satz von jährlich 2 v. H. zu entrichten. Eine höhere Tilgungsrate ist zulässig, sofern damit keine Erhöhung des Baukostenzuschusses nach Nummer 28 verbunden ist. Verzichtet der Bauherr schriftlich auf die Gewährung eines Baukostenzuschusses und ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zum Zeitpunkt der Bewilligung sichergestellt oder können etwaige Mindererträge anderweitig abgedeckt werden, kann eine höhere Tilgung erfolgen. Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Baudarlehens ersparten Zinsen werden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet. Die vereinbarte Tilgungshöhe ist bis zum 31. Oktober 2033 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 Wohnungssuchenden gemäß der Nummer 6 zum Gebrauch zu überlassen, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises – siehe Nummer 43.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Bei einer barrierefreien Ausstattung der zu fördernden Wohnungen und bei barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises – siehe Nummer 43.2) 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 des Verwendungsnachweises – siehe Nummer 43.2) 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 orts-

übliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete der Nummer 8 hinausgeht, wird ein Baukostenzuschuss in der Höhe gewährt, wie dieser zur Erlangung der ortsüblichen 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 2021 zu erteilen.

Die aufgeführten Fristen und Termine gelten für alle Bewilligungen, die bis zum 31. Dezember 2018 erteilt wurden. Für Bewilligungen, die im Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 erteilt wurden, verlängern sich die Termine und Fristen um ein Jahr. Für Bewilligungen, die im Zeitraum 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 erteilt wurden, verlängern sich die Termine und Fristen um zwei Jahre. Für Bewilligungen, die im Geltungszeitraum dieser Richtlinie erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um drei 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.

## Maßnahmen zum Erwerb von zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen

### 31. Erwerb von zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen

Ein vollständiger oder teilweiser Baukostenzuschuss, der zur Erreichung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete der Nummer 8 nicht benötigt wird, kann bis zum Maximalbetrag von 15 v. H. der förderfähigen Kosten an den Bauherren bewilligt werden, wenn durch diesen zusätzliche Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung gestellt werden.

### 32. Höhe des Zuschusses

Für die Bereitstellung einer Wohnung bzw. mehrerer Wohnungen nach Nummer 31 mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 Jahren wird je Wohnung ein Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro gewährt.

### 33. Auszahlung des Zuschusses

50 v. H. werden nach der Bestandskraft des Bewilligungsbescheides und 50 v. H. nach der ordnungsgemäßen Be-

legung der ausgewählten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ausgezahlt.

Wird in einem Zeitraum von sechs Monaten nach der Bestandskraft des Bewilligungsbescheides die ordnungsgemäße Belegung der im Bescheid festgelegten Wohnung/-en nicht nachgewiesen, so ist der Bescheid für diese Wohnung/-en zurückzunehmen. Die schon ausgezahlten Fördermittel sind zurückzufordern.

### 34. Bereitstellung von Ersatzwohnungen, wenn die geförderten Wohnungen nur der Mietpreisbindung mit erhöhten angemessenen Mieten unterliegen

Die nach den Nummern 23 ff. geförderten Wohnungen können auf Antrag des Bauherrn von der Belegungsbindung auf Dauer freigestellt werden. Sie können dann zu einer erhöhten angemessenen Miete auch an Personen, die nicht über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, vermietet werden, wenn sich der Bauherr im Gegenzug verpflichtet, im gleichen Umfang (geförderte Quadratmeter Wohnfläche) mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen) zur Verfügung zu stellen. Ergänzend ist Nummer 35 zu beachten.

Die angemessene Miete nach Nummer 8 kann bei der Vermietung der geförderten und von der Belegungsbindung freigestellten Wohnungen um bis zu einem Euro je Quadratmeter Wohnfläche überschritten werden (Kategorie I max. 6,90 €/m<sup>2</sup>, Kategorie II max. 6,65 €/m<sup>2</sup> und Kategorie III max. 6,20 €/m<sup>2</sup>).

### 35. Qualität der Wohnungen

Wohnungen, bei denen gemäß Nummer 31 Mietpreis- und Belegungsbindungen erworben werden, und Ersatzwohnungen nach Nummer 34 müssen hinsichtlich der Größe, der Ausstattung und der Qualität den Vorgaben dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen in der jeweils geltenden Fassung genügen. Die Wohnungen müssen zum Zeitpunkt der Benennung bezugsfertig oder frei sein.

### 36. Miete und Mieterhöhung

Die Regelungen der Nummer 8 gelten für alle mietpreisgebundenen Wohnungen unmittelbar.

### 37. Verfahren

Der Bauherr hat bei der Beantragung der Wohnungsbaufördermittel nach Nummer 38 verbindlich zu erklären, ob und in welchem Umfang er von den Möglichkeiten der Nummern 31 und 34 Gebrauch machen will.

In Fällen der Nummer 31 haben die Benennung und die Auswahl der zum Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen vorgesehenen Wohnungen spätestens bis zur Vorlage des Verwendungsnachweises gemäß Nummer 43 zu erfolgen.

In Fällen der Nummer 34 haben die Benennung und die Auswahl der Ersatzwohnungen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen zu erfolgen.

Die Bewilligungsstelle prüft in Abstimmung mit der zuständigen Stelle die von den Bauherren vorgeschlagenen Wohnungen unter Beachtung der Nummer 35 auf ihre Geeignetheit und legt diese im Rahmen der Bewilligung nach Nummer 39.3 im Bewilligungsbescheid fest.

**Bewilligungsverfahren****38. Antragstellung**

Der Antrag auf Fördermittel für Mietwohnungen ist vom Bauherrn unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke (siehe Nummer 48) einzureichen. Die weiteren einzureichenden Unterlagen werden durch die Bewilligungsstelle benannt.

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

**39. Prüfung der Anträge und Bewilligung**

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

Die Bewilligungsstelle übernimmt die Funktion der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung gemäß der VV zu § 44 ThürLHO, Nummer 6.1. Sie ist im Einzelfall berechtigt, die zuständige bautechnische Dienststelle des Zuwendungsempfängers gemäß VV zu § 44 ThürLHO, Nummer 13.1, zu beteiligen.

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

39.3 Die Bewilligungsstelle prüft die Einhaltung der technischen Wohnungsbauförderbestimmungen und die Finanzierungsgrundsätze und entscheidet über den Antrag. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid.

Die Bewilligungsstelle leitet die Bewilligungsbescheide an die Thüringer Aufbaubank weiter.

39.4 Die Bewilligungsstelle leitet je ein Exemplar der von der Thüringer Aufbaubank zugestellten Bewilligungsbescheide und des anerkannten Verwendungsnachweises (Nummer 43) an die nach § 1 Abs. 3 der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (Thüringer Wohnraumzuständigkeitsverordnung – ThürWoZVO –) vom 5. März 2013 (GVBl. S. 64), in der jeweils gültigen Fassung, örtlich zuständigen Stellen weiter.

**Ausreichung und Verwaltung der Mittel****40. Aufgaben der Thüringer Aufbaubank**

- 40.1 Der Thüringer Aufbaubank obliegen die
- Nachprüfung der Finanzierung sowie der Aufwands- und Ertragsberechnung,
  - Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Bauherrn,
  - Zustellung der Bewilligungsbescheide und der für die Darlehensnehmer bestimmten Antragsausfertigungen,
  - Zustellung des Verwendungsnachweises und der dazu ergangenen Entscheidungen der Bewilligungsstelle an die Darlehensnehmer,
  - Ausreichung und Verwaltung der Fördermittel,
  - Prüfung der Auszahlungsanträge (ohne die Schlussrate) und
  - Darlehenssicherung.

40.2 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.

**41. 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 Abs. 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.

**42. Auszahlung**

42.1 Auf Antrag des Bauherrn 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 des Verwendungsnachweises nach Nummer 43.

42.2 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.

42.3 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 Zahlungsgutachten. 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.

- 42.4 Die Auszahlung der Schlussrate ist bei der Bewilligungsstelle im Rahmen der Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises nach Nummer 43 und bestimmungsgemäßer Belegung zu beantragen.
- 42.5 Die Vorlage des Verwendungsnachweises und Auszahlung der Schlussrate kann auch zugelassen werden, wenn Rückstellungen für Restarbeiten von nicht mehr als 5 v. H. der Gesamtkosten vorgenommen werden.
- 42.6 Der Tilgungszuschuss wird auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angerechnet. Eine Auszahlung ist in jedem Fall ausgeschlossen.

### Verwendungsnachweis, öffentliche Darstellung und Controlling

#### 43. Verwendungsnachweis

- 43.1 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. EUR, bei Zuwendungen an Gebietskörperschaften oder Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften 1,5 Mio. EUR, 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 – ISSP“ sowie „Bauausgabebuch“ beizufügen.

Bei Zuwendungen, die den Betrag von 1 Mio. EUR nicht übersteigen, bzw. bei Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften, die den Betrag von 1,5 Mio. EUR 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 Nummern 6.2 bis 6.4 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 Nummern 6.2 bis 6.4 ANBest-Gk aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigem Nachweis.

Die Zahl der einzureichenden Ausfertigungen für den Verwendungsnachweis entspricht denen der Antragstellung. Die Vorlage des Verwendungsnachweises erfolgt innerhalb der gemäß Nummer 6.1 Satz 1 ANBest-P bzw. gemäß Nummer 6.1 Satz 1 ANBest-Gk festgelegten Fristen bei der Bewilligungsbehörde.

- 43.2 Die Bewilligungsstelle prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid und dem Baudarlehensantrag entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind. Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anerkennung des Verwendungsnachweises und leitet je eine

Fertigung des geprüften Verwendungsnachweises mit ihrer Entscheidung an die Thüringer Aufbaubank und den Bauherren.

- 43.3 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.
- 43.4 Zu kürzen sind die Fördermittel auch dann, wenn bei unveränderten Gesamtkosten der Bauherr seine der Mittelbewilligung zugrunde gelegte Eigenleistung erhöht hat. Von einer Kürzung ist abzusehen, solange die Gegenüberstellung von laufendem Aufwand und Ertrag kein positives Ergebnis aufweist.

#### 44. Öffentliche Darstellung der sozialen Wohnungsbauförderung

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

Nach Abschluss der Förderung bzw. nach Fertigstellung ist die Landesförderung z. B. durch Plaketten, Hinweistafeln usw. dauerhaft darzustellen. Dabei ist der Text „Gefördert durch den Freistaat Thüringen“ und das Wappen des Freistaats Thüringen zu verwenden.

#### 45. Controlling

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

### Schlussbestimmungen

#### 46. Kumulierung

- 46.1 Kommunale Fördermittel sind kumulierungsfähig.
- 46.2 Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist möglich, wenn zur Ergänzung der Finanzierung Mittel der Städtebauförderung, der Dorferneuerung, des Thüringer Ministeriums 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 ihren Vergabebestimmungen ausgeschlossen.

#### 47. Ausnahmen

Die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen von den Anforderungen der Nummern 11 bis 14 zulassen, wenn so Einsparungsmöglichkeiten wahrgenommen werden, die im Einzelfall aus örtlicher Sicht zweckmäßig sind. Das gilt nicht, wenn höherrangige Rechtsvorschriften dem entgegenstehen oder gegen Sicherheitsbestimmungen verstoßen wird.

Das für die soziale Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium kann im begründeten Einzelfall in Übereinstim-

mung mit den rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinie zulassen, sofern nicht die Bestimmungen zum Verwendungsnachweis und zu den Prüfungsrechten des Rechnungshofs betroffen sind.

#### **48. Vordrucke**

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

#### **49. 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.

#### **50. 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 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 Abs. 1 Satz 3 ThürLHO).

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

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

#### **51. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff  
Minister für Infrastruktur und Landwirtschaft