



# Sozialer Wohnungsbau 2019 - 2020

## Vorstellung der neuen Wohnraumförder- richtlinien

Prof. Olaf Langlotz / Michael Köhler

Volksbad Jena am 21. März 2019

## Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Finanzielle Ausstattung der Sozialen Wohnraumförderung in den Jahren 2019 und 2020
3. Innenstadtstabilisierungsprogramm
4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm
5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

## 1. Rechtsgrundlagen (Auszug) -1-

- a. Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG)
- b. Wohngeldgesetz (WoGG)
- c. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
(Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- d. Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen  
(Wohnflächenverordnung- WoFIV)
- e. Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energie-  
sparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -  
– EnEV)

## 1. Rechtsgrundlagen (Auszug) -2-

f. DIN 18040-2

g. Förderrichtlinien

aa) Innenstadtstabilisierungsprogramm - ISSP

bb) ThürModR-Mietwohnungen

cc) Thüringer Barrierereduzierungsprogramm - ThürBarR

Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2018 S. 1757 - 1779

## 2. Finanzielle Ausstattung der Sozialen Wohnraumförderung in 2019/20 -1-

### Mittel des Wohnungsbauvermögen (Auszug aus den Wirtschaftsplänen)

Bezeichnung	Verpflichtungsrahmen 2019	Verpflichtungsrahmen 2020 (geplant)
Darlehen für Mietwohnungsmodernisierung und Instandsetzung	16.000.000 €	16.000.000 €
Darlehen für die Innenstadtstabilisierung (ISSP)	26.000.000 €	26.000.000 €
Darlehen für Wohneigentum (Mod.)	4.000.000 €	4.000.000 €
Zuschüsse für Mietwohnungen (ThürBarR)	5.000.000 €	5.000.000 €
Zuschüsse für Sanierungsbonus	1.400.000 €	1.400.000 €
Baukostenzuschüsse (ISSP und Mod.)		5.000.000 €
<b>Fördervolumen gesamt:</b>	<b>52.400.000 €</b>	<b>57.400.000 €</b>

## 2. Finanzielle Ausstattung der Sozialen Wohnraumförderung in 2019/20 -2-

Zu den Mitteln aus dem Wohnungsbauvermögen werden aus dem Landeshaushalt 2019 **5 Mio. Euro** zur Finanzierung der Wohnungsbauförderung bereitgestellt.

Damit stehen in 2019 und 2020 insgesamt jeweils

**57,4 Mio. Euro**

für die Soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Ziele** hat das **Förderprogramm**?

- Schaffung von **ansprechendem** und **angemessenem** Wohnraum zu **sozialverträglichen** Mieten
- **Erwerb** von Belegungsrechten
- **Entlastung** der Wohnungsnachfrage in **angespannten** Wohnungsmärkten  
(Definition des angespannten Wohnungsmarktes nach Richtlinie:  
„... alle Gebiete in denen die Versorgung einer oder mehrere Zielgruppen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG mit Wohnraum zu angemessen Mieten nicht in ausreichender Weise gewährleistet ist.“)
- Unterstützung des **energetischen Bauens**

## 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

### **Was wird gefördert?**

- Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Um- und Ausbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen



### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### **Wer wird gefördert?**

- natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Baugrundstücken
- Bauherren müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Zielgruppe** als **Mieter** soll erreicht werden? -1-

- Wohnraum soll nur für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG **um nicht mehr als 20 v. H.** übersteigt (Stichwort: Wohnberechtigung)
- **bisher**: Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG **ohne** Überschreitung

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

## Welche Zielgruppe als Mieter soll erreicht werden? -2-

Einkommengrenzen Thüringen nach § 10 ThürWoFG zzgl. 20 v. H.

	Einkommensgrenzen		bereinigtes Einkommen		Werbungskosten (mindestens; tatsächliche können höher sein)	Sozial- abgaben 30%	Einkommen - Brutto (gerundet)				
	jährlich	zzgl. 20 %	mtl.	jährlich			monatlich				
	<i>Angaben in Euro</i>										
Einpersonenhaushalt	14.400										
Zweipersonenhaushalt	21.600										
je weitere Person	5.000										
je Kind	1.000										
<b>Modellrechnungen:</b>											
Zweipersonenhaushalt ohne Kind	21.600	<b>27.000</b>	<b>2.250</b>		2.000	11.000	<b>39.000</b>	<b>3.250</b>			
Zweipersonenhaushalt mit Kind	22.600	<b>28.000</b>	<b>2.330</b>		1.000	12.000	<b>40.000</b>	<b>3.330</b>			
Dreipersonenhaushalt mit einem Kind	27.600	<b>34.250</b>	<b>2.850</b>		2.000	14.790	<b>50.000</b>	<b>4.170</b>			
Vierpersonenhaushalt mit zwei Kindern	33.600	<b>41.500</b>	<b>3.460</b>		2.000	17.880	<b>60.000</b>	<b>5.000</b>			
Privathaushalte mtl. Netto											
Quelle: TLS											
	Jahr	insges.	> 900	900-1.300	1.300-1.500	1.500-1.700	1.700-2.000	2.000-2.600	2.600-3.200	3.200 und mehr	sonstige
	2014	1.109	145	196	99	88	116	164	114	179	8
		in %	13,07	17,67	8,93	7,94	10,46	14,79	10,28	16,14	
		Summen:				47,61	58,07	72,85			
									83,13		

## 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

### Wo wird gefördert?

- das Grundstück muss in einem Sanierungsgebiet, einem Erhaltungsgebiet oder einem Kerngebiet liegen  
  
oder
- es handelt sich um ein Recyclinggrundstück (nach Abriss)  
  
oder
- es handelt sich um ein Grundstück, welches aus begründeten städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen geeignet ist

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### **Wie werden die Fördervorhaben ausgewählt?**

- Auswahl der Vorhaben erfolgt im Rahmen einer Programmaufstellung
- dabei werden die angemeldeten Vorhaben unter städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet
- Anmeldung von Vorhaben erfolgt beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Verwendung des amtlichen Formblattes unter Beifügung eines Votums der Gemeinde zum Vorhaben und eines Nachweises des Bedarfs an den zu fördernden Wohnungen)
- erst nach Aufnahme der Maßnahme ins Förderprogramm erfolgt die konkrete Antragstellung

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Vorgaben** gibt es bei der **Miete**?

- die **höchstzulässige Miete** wird bei der Bewilligung festgesetzt
- sie darf grundsätzlich nicht über den Betrag der **ortsüblichen Vergleichsmiete** oder den **der angemessenen Miete** hinausgehen
- in begründeten Einzelfällen kann eine höhere Miete zugelassen werden

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Wie hoch ist die **angemessene Miete**?

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
I	Erfurt, Jena und Weimar	<b>5,90</b> (alt 5,50)
II	Altenburg, Apolda, Arnstadt, Eisenach, Gera, Gotha, Greiz, Ilmenau, Meiningen, Mühlhausen, Nordhausen, Rudolstadt, Saalfeld, Sondershausen, Sonneberg und Suhl  (Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern – Stand: 31.12.2017)	<b>5,65</b> (alt 5,30)
III	in allen übrigen Gemeinden	<b>5,20</b> (alt 4,90)

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Vorgaben** gibt es für **Mieterhöhungen**? (**neu**)

- die bei der Bewilligung festgesetzte Miete **darf** nach Ablauf von **fünf Jahren** nach **der Bezugsfertigkeit** maximal erhöht werden:

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

- nach Ablauf** von jeweils **weiteren fünf Jahren** ist eine **erneute Mieterhöhung** in **gleicher Höhe** zulässig
- die **ortsüblichen Vergleichsmiete** darf dabei nicht überschritten werden
- die Mieterhöhungen werden vom Bauherrn **eigenverantwortlich** und im Rahmen der **Mieterhöhungsvorschriften des BGB** vorgenommen



### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Vorgaben** gibt es bei der **Belegungsbindung**?

- **alle** geförderten Wohnungen unterliegen bis zum **31. Oktober 2034** (Bewilligung aus 2019) der Belegungsbindung
- **keine** Privilegierung mehr von Vorhaben in **bestimmten Gebieten** (**bisher**: Wohnungen in einem Sanierungsgebiet, einem Erhaltungsgebiet oder einem Kerngebiet **waren** von der Belegungsbindung **befreit**)
- der Bauherr kann sich verpflichten für die geförderten Wohnungen eine **um fünf Jahre** längere Belegungsbindung einzugehen

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### **Wie wird gefördert?**

- Baudarlehen (Annuitätendarlehen)
- Tilgungszuschüsse
- Baukostenzuschüsse

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Wie sind die **Konditionen des Baudarlehens?** -1-

**Förderhöhe:** bis zu **80 v. H.** der **förderfähigen Kosten**

**Zinsen:** **zinsfrei** bis zum 15. Jahr der Laufzeit  
**3 v. H.** ab 16. Jahr der Laufzeit

**neu:**

verpflichtet sich der Bauherr **freiwillig die Belegungsbindung** um fünf Jahre **zu verlängern**, **verlängert** sich auch der **Zeitraum der zinsfreien Gewährung** des Baudarlehens **im gleichen Umfang**

Ermessen, dass auf die Erhöhung ab dem 16. oder 21. Jahr ganz oder teilweise verzichtet werden kann

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Wie sind die **Konditionen des Baudarlebens?** -2-

- Tilgung:** mindestens 2 v. H. nach einem tilgungsfreien Jahr  
(eine **höhere Tilgung** ist **zulässig**, sofern damit **keine Erhöhung** des Baukostenzuschusses verbunden ist oder **auf die Gewährung** eines Baukostenzuschusses **verzichtet** wird)
- Laufzeit:** abhängig von Annuität und Restschuld
- Verwaltungskosten:** 1,5 v. H. einmalig (= Auszahlungskurs 98,5 v. H.)  
0,5 v. H. p.a. erste Hälfte der Laufzeit des Darlehens  
0,25 v. H. p.a. zweite Hälfte der Laufzeit des Darlehens

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Wie erfolgt die **Gewährung der Tilgungszuschüsse**? -1-

##### Höhe der Tilgungszuschüsse:

- 15 v. H.** bei **freiwilliger Verlängerung** der Mietpreis- und Belegungsbindung **um fünf Jahre** (von 15 auf 20 Jahre)
- 10 v. H.** bei einer **barrierefreien** bzw. **behindertengerechten** Ausstattung der zu fördernden Wohnungen
- 10 v. H.** bei einer **Unterschreitung der Grenzwerte** der EnEV um mindestens 40 v. H.

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Wie erfolgt die **Gewährung der Tilgungszuschüsse**? -2-

##### Berechnung der Tilgungszuschüsse:

- Tilgungszuschüsse werden jeweils auf den Darlehensteil gewährt der auf die geförderten Wohnungen entfällt, bei denen die genannten Voraussetzungen erfüllt sind
- Berechnungsbasis ist dabei die jeweilige Wohnfläche
- Summe der Tilgungszuschüsse ist auf volle Hundert Euro auf bzw. abzurunden

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Wie erfolgt die **Gewährung des Baukostenzuschusses?**

- wird im Rahmen der Aufwands- und Ertragsberechnung eine notwendige Bewilligungsmiete errechnet, die über **die ortsübliche Vergleichsmiete** oder **die angemessene Miete** hinausgeht, **wird ein Baukostenzuschuss in der Höhe gewährt, wie dieser zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist.**
- Baukostenzuschuss ist hierbei auf **maximal 15 v. H. der Gesamtkosten** zu begrenzen.
- Baukostenzuschuss ist auf volle Hundert Euro auf bzw. abzurunden.

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -1-

##### Eigenleistung:

- zur Finanzierung der Maßnahme ist vom Bauherren eine **angemessene Eigenleistung** zu erbringen
  - als angemessen gilt, wenn sie **mindestens 20 v. H.** der Gesamtkosten beträgt
  - in besonders begründeten Fällen (z. B. für Baudenkmäler) kann eine geringere Eigenleistung zugelassen werden, jedoch **nicht weniger als 10 v. H.** der Gesamtkosten



### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -2-

##### **Eigenkapitalverzinsung** und **Mietausfallwagnis**:

- in die Aufwand und Ertragsberechnung **wird** ein **Mietausfallwagnis** in Höhe von **jeweils maximal 2 v. H.** einbezogen
- eine **Eigenkapitalverzinsung** in Höhe von **maximal 2 v. H. kann** einbezogen werden
- sollte der maximale Baukostenzuschuss zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nicht ausreichende sein, so ist die Eigenkapitalverzinsung soweit abzusenken, wie dies zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist
- mögliche Mindererträge sind durch den Bauherren anderweitig abzudecken; dies ist entsprechend gegenüber der Bewilligungsstelle glaubhaft zu machen

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -3-

##### **Bewirtschaftungskosten:**

- für die Bewirtschaftungskosten sind die nach §§ 24 und 26 bis 28 II. BV zulässigen Beträge anzusetzen

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

## Welche **neue Anforderungen** werden **an die Planung und Ausführung** der Gebäude gestellt? -1-

#### Erhöhung der Baukostenobergrenzen:

- bis **1.700 Euro** Bauwerkskosten je m<sup>2</sup> Wfl. gemäß DIN 276  
(**alt** 1.600 Euro je m<sup>2</sup> Wfl.)
- bis **1.900 Euro** Bauwerkskosten je m<sup>2</sup> Wfl. bei barrierefreier Ausstattung  
(**alt** 1.800 Euro je m<sup>2</sup> Wfl.)
- bis **2.100 Euro** Bauwerkskosten je m<sup>2</sup> Wfl. bei einer uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Zusatzausstattung  
(**alt** 2.000 Euro je m<sup>2</sup> Wfl.)

Kostenobergrenzen können in begründeten Fällen überschritten werden

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

Welche **neue Anforderungen** werden **an die Planung und Ausführung** der Gebäude gestellt? -2-

#### Kostenobergrenze für Stellplätze (**neu**)

- 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
- der **Standort** und die **Art** der Stellplätze ist für die Förderung **nicht maßgeblich**

#### Mindestanzahl an Mietwohnungen (**neu**)

- es wird nur die Schaffung von Wohnraum **in Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen** gefördert

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **Anforderungen** werden in Bezug auf die **Gebäudeenergieeffizienz** gestellt?

- Grenzwerte der EnEV müssen eingehalten werden
- Kosten von Maßnahmen die der Verbesserung der Energieeffizienz dienen, müssen für ein „Energieeffizienz-Monitoring“ ausgewiesen werden

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **neue Anforderungen** werden **an die Vergabe von Aufträgen** gestellt? -1-

**neue Regelung** in der **Nr. 3** der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) zur Vergabe, danach dürfen

- Aufträge nur **an fachkundige und leistungsfähige Anbieter** nach **gewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen** vergeben werden
- **mindestens drei Angebote** sind einzuholen
- Verpflichtungen auf Grund des Teil 4 des Gesetzes gegen die Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der entsprechenden Rechtsverordnungen und des Thüringer Vergabegesetzes (ThürVgG) zur Einhaltung von Vergabebestimmungen bleiben unberührt

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

Welche **neuen Anforderungen** werden **an die Vergabe** von Aufträgen gestellt? -2-

- neue Regelungen gelten seit dem **1. Januar 2019**
- Wohnungsbauförderrichtlinien sollen **zeitnah** angepasst werden
- für die Bewilligungsempfänger gelten aufgrund der **Außenwirkung der ANBest-P** (Bestandteil des Bewilligungsbescheides) die neuen Vorgaben **unmittelbar**

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

## Welche **neuen Maßnahmen** gibt es zum **Erwerb zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen?** -1-

#### Erste Maßnahme:

- **nicht zur Erreichung** der örtlichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete **benötigter Baukostenzuschuss** kann bis zu **15 v. H. der förderfähigen Kosten** bewilligt werden, wenn durch diesen **zusätzliche Wohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen **zur Verfügung gestellt werden**
- **Höhe des Zuschusses** beträgt **15.000 Euro je Wohnungen** bei einer Bindungsdauer von **15 Jahren**
- die bereitgestellten **Wohnungen** müssen hinsichtlich der **Größe**, der **Ausstattung** und der **Qualität** den Vorgaben für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum **genügen** und sie müssen **bezugsfertig** und **frei** sein



### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

## Welche **neuen Maßnahmen** gibt es zum **Erwerb zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen?** -2-

#### Zweite Maßnahme:

- geförderte Wohnungen können von der **Belegungsbindung** auf Dauer freigestellt werden, wenn sich der Bauherr verpflichtet **im gleichem Umfang mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen** zur Verfügung **zu stellen**
- **geförderten** und von der Belegungsbindung **freigestellten** Wohnungen bleiben **mietpreisgebunden**
- **angemessene Miete** kann bei der Vermietung der **geförderten** und von der Belegungsbindung **freigestellten Wohnungen** um bis zu **einem Euro** je m<sup>2</sup>/Wfl. 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>)

### 3. Innenstadtstabilisierungsprogramm

#### Welche **neuen Maßnahmen** gibt es zum **Erwerb zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen?** -3-

- bereitgestellte **Ersatzwohnungen** müssen hinsichtlich **Größe, Ausstattung** und **Qualität** den Vorgaben für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum **genügen** und sie müssen **bezugsfertig** und **frei** sein
- für die Miete gelten ansonsten **alle** Vorgaben der Förderrichtlinie
- zur **die besseren Vergleichbarkeit** der Ersatzwohnungen zu den geförderten Wohnungen, wurde für die zuständigen Stellen eine Handreichung erarbeitet (in dieser werden auch die **Lage** und die **Attraktivität** des **Wohnstandortes** und der **Wohnanlage** in die **Bewertung der Ersatzwohnung** einbezogen)

## 4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm

### **Was wird gefördert?**

- Aufzüge
- Anpassung der Sanitärräume (z. B. Badumbau)
- Verbreiterung der Türen und Schwellenabbau
- Maßnahmen zur Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
- Stütz- und Haltesysteme
- Rampen zur Überwindung von Barrieren
- usw.

## 4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm

### Was wird **nicht** gefördert?

- Maßnahmen in Gebäuden mit weniger als **drei** Mietwohnungen
- Maßnahmen in vermieteten **Eigentumswohnungen**
- Kosten der **Kostengruppe 700** (Baunebenkosten)

## 4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm

### **Wer wird gefördert?**

- natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte der zu fördernden Mietwohnung
- Bauherren müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen

## 4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm

### Wie wird gefördert?

<b>Förderart:</b>	<b>Baukostenzuschuss</b>
<b>Förderhöhe:</b>	<b>50 v. H.</b> der förderfähigen Kosten, maximal <b>10.000 Euro</b> je Wohnung ( <b>neu</b> : Höchstbetrag darf auch bei <b>mehreren Bewilligungen</b> nach dieser Richtlinie für dieselbe Wohnung nicht über- schritten werden)
<b>Verwaltungskosten:</b>	keine
<b>Belegungsbindung:</b>	keine

## 4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -1-

#### **Eigenleistung:**

- zur Finanzierung der Maßnahme ist vom Bauherren eine angemessene Eigenleistung zu erbringen
  - als angemessen gilt, wenn sie **mindestens 20 v. H.** der Gesamtkosten beträgt

#### **Kumulierung:**

- eine Kumulierung mit Darlehen des Innenstadtstabilisierungsprogramm und dem Modernisierungsprogramm für Mietwohnungen ist nicht möglich  
(Stichwort: Doppelförderung/Tilgungszuschuss)

## 4. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -2-

#### **Fremdmittel:**

- Fremdmittel sind in der Höhe in Anspruch zu nehmen, wie sie zur Finanzierung der Maßnahme notwendig sind

#### **Bagatellgrenze:**

- Maßnahmen werden nicht gefördert, wenn sich auf Grund der Höhe der förderfähigen Kosten ein Zuschussbetrag von weniger als **2.000 Euro je Wohnung** errechnet
- (**neu**) Bagatellgrenze gilt **nicht** für Maßnahmen (z. B. Aufzüge), mit denen gleichzeitig für mehrere Wohnungen eine Barrierereduzierung erreicht wird



## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Ziele** hat das Förderprogramm?

- **Gebrauchswert** von Wohnungen **wiederherzustellen** und zu **erhöhen**
- sozial **adäquate Mieten** zu erreichen
- **Erwerb** von Belegungsrechten
- **Entlastung** bei der Wohnungsnachfrage in **angespannten** Wohnungsmärkten  
(Definition des angespannten Wohnungsmarktes nach Richtlinie:  
„... alle Gebiete in denen die Versorgung einer oder mehrere Zielgruppen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG mit Wohnraum zu angemessenen Mieten nicht in ausreichender Weise gewährleistet ist.“)
- Unterstützung des **energetischen Bauens**

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### **Was wird gefördert?**

- bauliche Maßnahmen am und im Gebäude und innerhalb der Wohnungen, die den Gebrauchswert erhöhen
- heizenergiesparende Maßnahmen
- modernisierungsbedingte und /oder technisch notwendige Instandsetzungen

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### **Wer wird gefördert?**

- natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte der zu fördernden Mietwohnung
- Bauherren müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Zielgruppe** als **Mieter** soll erreicht werden?

- Wohnraum soll nur für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG **um nicht mehr als 20 v. H.** übersteigt (Stichwort: Wohnberechtigung)
- **bisher:** Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG **ohne** Überschreitung

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie werden die **Fördervorhaben ausgewählt**?

- Auswahl der Vorhaben erfolgt im Rahmen einer Programmaufstellung
- dabei werden die angemeldeten Vorhaben unter städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet
- Anmeldung von Vorhaben erfolgt beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Verwendung des amtlichen Formblattes unter Beifügung eines Votums der Gemeinde zum Vorhaben und eines Nachweises des Bedarfs an den zu fördernden Wohnungen)
- erst nach Aufnahme der Maßnahme ins Förderprogramm erfolgt die konkrete Antragstellung

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Vorgaben** gibt es bei der **Miete**?

- nach der durchgeführten und geförderten Modernisierung soll die Miete nicht über den Betrag der **ortsüblichen Vergleichsmiete** oder den **der angemessenen Miete** hinausgehen
- Bauherr hat sich zu verpflichten bis zum Ende der Belegungsbindung keine Vereinbarung im Sinne des § 557 Abs. 1 des BGB (freiwillige Vereinbarung im bestehenden Mietverhältnis über Mieterhöhungen um einen bestimmten Betrag, der über dem liegt, worauf der Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften Anspruch hätte) zu treffen

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie hoch ist die **angemessene Miete**?

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
I	Erfurt, Jena und Weimar	<b>5,90</b> (alt 5,50)
II	Altenburg, Apolda, Arnstadt, Eisenach, Gera, Gotha, Greiz, Ilmenau, Meiningen, Mühlhausen, Nordhausen, Rudolstadt, Saalfeld, Sondershausen, Sonneberg und Suhl  (Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern – Stand: 31.12.2017)	<b>5,65</b> (alt 5,30)
III	in allen übrigen Gemeinden	<b>5,20</b> (alt 4,90)

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Vorgaben** gibt es bei der **Belegungsbindung**?

- **alle** geförderten Wohnungen unterliegen bis zum **31. Oktober 2034** (Bewilligung aus 2019) der Belegungsbindung
- **keine** Privilegierung mehr von Vorhaben in **bestimmter Bauweise** bzw. **eines bestimmten Baualters**  
(**bisher**: Wohnungen, die sich Wohngebäuden befinden, die in konventioneller Bauweise errichtet worden und vor dem 1. Januar 1949 bezugsfertig **waren**, sind von der Belegungsbindung **befreit**)
- sogenannte „Schlichtsanierungen“ sind von der Belegungsbindungen **befreit** (weniger als 250 Euro Fördermittel je m<sup>2</sup> Wfl., Modernisierungsumlage kleiner als 0,50 Euro je m<sup>2</sup> Wfl.)



## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### **Wie wird gefördert?**

- Baudarlehen (Tilgungsdarlehen)
- Tilgungszuschüsse
- Baukostenzuschüsse

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie sind die **Konditionen des Baudarlebens**? -1-

- Förderhöhe:** bis zu **80 v. H.** der **förderfähigen Kosten**,  
maximal **1.200 Euro** je Quadratmeter Wohnfläche der  
Mietwohnung  
(**bisher**: maximal 60.000 je Wohnung)
- Zinsen:** **zinsfrei** gesamte Laufzeit
- Laufzeit:** in der Regel **20 Jahre**  
in Ausnahmefällen bis zu 30 Jahren  
(**bisher**: maximale Laufzeit 25 Jahre)
- Tilgung:** abhängig von der Laufzeit  
ab 1. Januar 2021 (bei Bewilligungen aus 2019)  
bis zum Ende der Laufzeit vollständig zu tilgen

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie sind die **Konditionen des Baudarlehens?** -2-

**Verwaltungskosten:**

- 1,5 v. H. einmalig (= Auszahlungskurs 98,5 v. H.)
- 0,5 v. H. p.a. erste Hälfte der Laufzeit des Darlehens
- 0,25 v. H. p.a. zweite Hälfte der Laufzeit des Darlehens

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie erfolgt die **Gewährung der Tilgungszuschüsse**? -1-

#### Höhe der Tilgungszuschüsse:

- 15 v. H.** bei **freiwilliger Verlängerung** der Mietpreis- und Belegungsbindung **um fünf Jahre** (von 15 auf 20 Jahre)
- 10 v. H.** bei einer barrierefreien bzw. behindertengerechten Ausstattung der zu fördernden Wohnungen sowie bei einer **objektiv sinnvollen** und **maßgeblichen Verbesserung** der zu fördernden Wohnungen unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung von Barrieren
- 10 v. H.** bei einer **Unterschreitung der Grenzwerte** der EnEV um mindestens 40 v. H.

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie erfolgt die **Gewährung der Tilgungszuschüsse**? -2-

#### **Berechnung der Tilgungszuschüsse:**

- Tilgungszuschüsse werden jeweils auf den Darlehensteil gewährt der auf die geförderten Wohnungen entfällt, bei denen die genannten Voraussetzungen erfüllt sind
- Berechnungsbasis ist dabei die jeweilige Wohnfläche
- Summe der Tilgungszuschüsse ist auf volle Hundert Euro auf bzw. abzurunden

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Wie erfolgt die **Gewährung des Baukostenzuschuss**?

- wird im Rahmen der Aufwands- und Ertragsberechnung eine notwendige Bewilligungsmiete errechnet, die über **die ortsübliche Vergleichsmiete** oder **die angemessene Miete** hinausgeht, **wird ein Baukostenzuschuss in der Höhe gewährt, wie dieser zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist.**
- Baukostenzuschuss ist hierbei auf **maximal 15 v. H. der Gesamtkosten** zu begrenzen.
- Baukostenzuschuss ist auf volle Hundert Euro auf bzw. abzurunden.

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -1-

#### Eigenleistung:

- zur Finanzierung der Maßnahme ist vom Bauherren eine **angemessene Eigenleistung** zu erbringen
  - als „angemessen“ gilt, wenn sie **mindestens 20 v. H.** der Gesamtkosten beträgt
  - in besonders begründeten Fällen (z. B. für Baudenkmäler) kann eine geringere Eigenleistung zugelassen werden, jedoch **nicht weniger als 10 v. H.** der Gesamtkosten

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -2-

#### **Eigenkapitalverzinsung** und **Mietausfallwagnis**:

- in die Aufwand und Ertragsberechnung **wird** ein **Mietausfallwagnis** in Höhe von **jeweils maximal 2 v. H.** einbezogen
- eine **Eigenkapitalverzinsung** in Höhe von **maximal 2 v. H. kann** einbezogen werden
- sollte der maximale Baukostenzuschuss zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete nicht ausreichend sein, ist die Eigenkapitalverzinsung soweit abzusenken, wie dies zur Erlangung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der angemessenen Miete notwendig ist
- mögliche Mindererträge sind durch den Bauherren anderweitig abzudecken; dies ist entsprechend gegenüber der Bewilligungsstelle glaubhaft zu machen



## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -3-

Verwendung von Mehrerträgen (**neu**):

Erste Alternative: **Erhöhung der Tilgung**

- sollte sich im Ergebnis der Aufwands- und Ertragsberechnung ein **jährlicher Mehrertrag** errechnen, so kann dieser beim Bauherrn verbleiben, wenn er zur **verstärkten Tilgung des Baudarlehens eingesetzt wird**
- die Umsetzung wird im Bewilligungsbescheid bzw. Darlehensvertrag geregelt
- mögliche Laufzeitverkürzungen führen **nicht** zu einer Verkürzung der **Dauer der Belegungsbindung**

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -3-

Verwendung von Mehrerträgen (**neu**):

Zweite Alternative: **Erwerb von Belegungsbindungen**

- **Mehrerträge** können beim Bauherren **verbleiben**, wenn mit diesen Mitteln der **Erwerb von Belegungsrechten**
  - an Wohnungen, die **keiner** Bindung unterliegen und zur Belegung **frei** sind, oder
  - **nach Auslaufen** bestehender Bindungen (Verlängerung von Belegungsbindungen)

finanziert wird

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -4-

#### Verwendung von Mehrerträgen (**neu**):

#### 2. Alternative: **Erwerb von Belegungsbindungen**

- verbleibende Mehrträge wandeln sich in **Zuschuss** um
- Höhe des Zuschusses beträgt für den Erwerb von Belegungsrechten
  - an Wohnungen, die **keiner** Bindung unterliegen und zur Belegung **frei** sind, **1,50 Euro**
  - **nach Auslaufen** bestehender Bindungen **0,80 Euro**

pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -5-

#### Verwendung von Mehrerträgen (**neu**):

#### 2. Alternative: **Erwerb von Belegungsbindungen**

- Qualität der Wohnungen an den Belegungsbindungen erworben werden
  - Wohnungen müssen zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sein
  - Wohnungen müssen mindesten über eine Zentral-/Etagenheizung, Toilette und Bad/Dusche verfügen
  - Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung zur den Wohnungsgrößen sowie den Mietpreis- und Belegungsbindungen müssen beachtet werden

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Finanzierungsgrundsätze** gibt es? -6-

#### **Bewirtschaftungskosten:**

- für die Bewirtschaftungskosten sind die nach §§ 24 und 26 bis 28 II. BV zulässigen Beträge anzusetzen
- als Instandhaltungskosten dürfen je m<sup>2</sup> Wfl./Jahr **15,00 Euro** angesetzt werden

## 5. Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen

### Welche **Anforderungen** werden in Bezug auf die **Gebäudeenergieeffizienz** gestellt?

- Grenzwerte der EnEV müssen eingehalten werden
- Kosten von Maßnahmen die der Verbesserung der Energieeffizienz dienen, müssen für ein „Energieeffizienz-Monitoring“ ausgewiesen werden

## Gültigkeit der Förderrichtlinien

- Richtlinien sind bis zum **31. Dezember 2020** gültig



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!