

ThürModR – Mietwohnraumförderung.
Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen

Gliederung

I. Richtlinienevaluierung

II. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I (mit Minderertrag)

III. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II (mit Mehrertrag)

IV. Behandlung von Mehrerträgen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung

angemessene Mieten

- Kategorie I: 5,90 EUR/m² - Erfurt, Weimar, Jena
- Kategorie II: 5,65 EUR/m² - Gemeinden > 20.000 EW
- Kategorie III: 5,20 EUR/m² - Gemeinden ≤ 20.000 EW

2016 – 2018

5,50 EUR/m²

5,30 EUR/m²

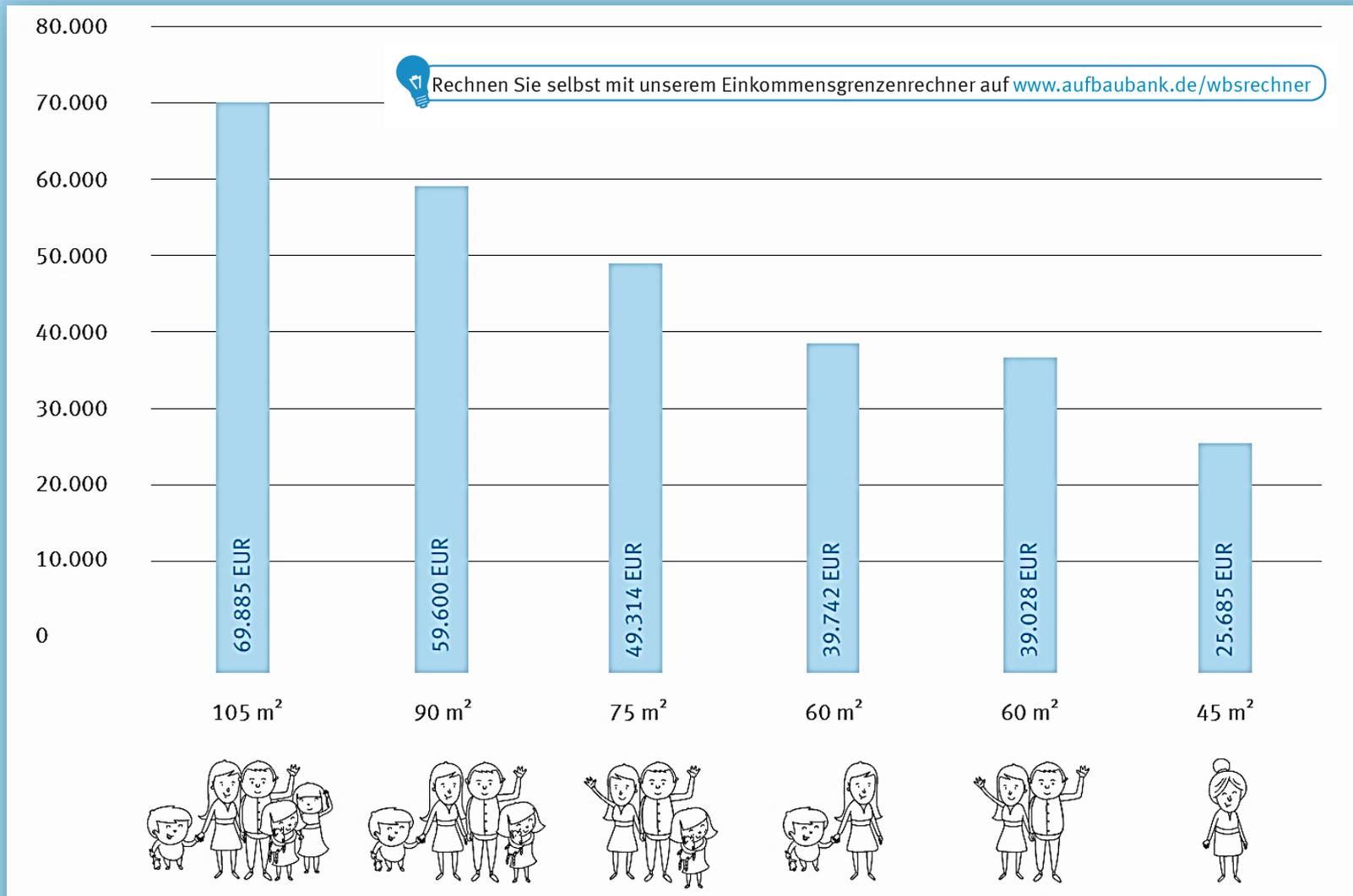
4,90 EUR/m²

Erhöhung des Fördersatzes

Der Fördersatz (Baudarlehen und Baukostenzuschuss) beträgt bis zu 80 v. H. der förderfähigen Kosten, maximal 1.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Mietwohnung.

Laufzeit des Baudarlehens

In Ausnahmefällen kann die Bewilligungsstelle nach Maßgabe der Aufwands- und Ertragsberechnung eine Laufzeit von maximal 30 Jahren bewilligen.



Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I (mit Minderertrag)
- III. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II (mit Mehrertrag)
- IV. Behandlung von Mehrerträgen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung

- **Modernisierungsvorhaben I**

Umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung

- Aufzuganbau
 - Schwellenabbau
 - Sanitärerneuerung
 - Elektrosanierung
- (Vergleich mit ThürBarR-Zuschuss)

Standort Kategorie III (max. Fördermiete 5,20 EUR/m²)

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Kostenaufnahme



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Schritt 1:

A: Kosten

	gesamt	geförderte WE	Vorrangdarlehen
Vorrangdarlehen	255.761,00 €		255.761,00 €
Modernisierungskosten	1.690.000,00 €	1.690.000,00 €	
Instandsetzungskosten	2.070.000,00 €	2.070.000,00 €	
Summe der Kosten	4.015.761,00 €	3.760.000,00 €	255.761,00 €

geförderte WE	Fläche normale WE	
	Fläche bei einer zumindest objektiv sinnvollen Reduzierung von Barrieren	3.335,00 m ²
	Fläche energetische WE	
	Fläche WE Belegungsbindung + 5Jahre	3.335,00 m ²
	Summe	3.335,00 m ²

Anzahl WE

58

Kosten je m ² Wohn-/ Gewerbefläche	1.127,44 €/m ²
---	---------------------------

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Finanzierungsplan Förderdarlehen ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Schritt 2:

Finanzierungsplan

Verteilung:
80 % Förderdarlehen
20 % Eigenleistung

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Grund- buch- rang	Nennbetrag €	davon entfallen auf		Jährliche Leistungen					
			geförd. Wohnraum €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Zins u. Verw.-K. geförd. Wohnr. €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Tilgung €
Vorrangdarlehen	I	255.761	0	255.761	3,500	2,000	8.952	0	8.952	5.115
Baudarlehen	II	3.008.000	3.008.000		0,50	5,000	15.040	15.040		150.400
Baukostenzuschuss		-	-							
Summe der Fremdmittel		3.263.761	3.008.000	255.761			23.992	15.040	8.952	155.515
2. Eigenleistung										
Bargeld/Guthaben		752.000	752.000							
Verwaltungsleistungen			-							
EK-Verzinsung					2,000		15.040	15.040	-	
Summe der Eigenleistung		752.000	752.000	-						
Gesamtfinanzierung		4.015.761	3.760.000	255.761			39.032	30.080	8.952	155.515

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Schritt 3:

**Baukostenzuschuss
ist notwendig**

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Jährliche Aufwendungen			gesamt	davon entfallen auf	
				geförd. Wohnraum	Vorrangdarlehen
Jährliche Aufwendungen					
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			39.032 €	30.080 €	8.952 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan	155.515 €		155.515 €	150.400 €	5.115 €
Mietausfallwagnis	2,00%		4.162 €	4.162 €	- €
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten WE	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr			
	58	284,63	16.509 €	16.509 €	
Instandhaltungspauschale	m² Gesamtfläche	€/m²/Jahr			
	3.335,00	15,00	50.025 €	50.025 €	
Gesamtbetrag der Aufwendungen:			265.242 €	251.176 €	14.067 €

Jährliche Erträge

aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen			
	m²	Miete/m²/mtl.	
Mietwohnungen	3.335,00	5,20 €	208.104 €
	Anzahl	Miete/mtl.	
Gesamtbetrag der Erträge:			208.104 €

Abgleich der Wirtschaftlichkeit

Gesamtbetrag der Aufwendungen	265.242 €	251.176 €	14.067 €
Gesamtbetrag der Erträge	208.104 €	208.104 €	- €
Mehrertrag/Minderertrag	- 57.138 €	- 43.072 €	14.067 €

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Finanzierungsplan Förderdarlehen ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Schritt 4:

**Baukostenzuschuss
reduziert das
Förderdarlehen**

Finanzierungsplan

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Grund- buch- rang	Nennbetrag €	davon entfallen auf		Jährliche Leistungen						
			geförd. Wohnraum €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Zins u. Verw.-K. geförd. Wohnr. €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Tilgung	
Vorrangdarlehen	I	255.761	0	255.761	3,500	2,000	8.952	0	8.952	5.115	
Baudarlehen	II	3.008.000	2.444.000	564.000	0,50	5,000	12.220	12.220	-	122.200	
Baukostenzuschuss		564.000	564.000	-			-	-	-	-	
Summe der Fremdmittel		3.263.761	3.008.000	255.761			21.172	12.220	8.952	127.315	
2. Eigenleistung											
Bargeld/Guthaben		752.000	752.000	-							
Verwaltungsleistungen											
EK-Verzinsung					2,000		15.040	15.040	-		
Summe der Eigenleistung		752.000	752.000	-							
Gesamtfinanzierung		4.015.761	3.760.000	255.761			36.212	27.260	8.952	127.315	

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Schritt 5:

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Tilgungsreduzierung ebenfalls notwendig

Jährliche Aufwendungen				gesamt	davon entfallen auf	
					geförd. Wohnraum	Vorrangdarlehen
Jährliche Aufwendungen						
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan				36.212 €	27.260 €	8.952 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan 127.315 €				127.315 €	122.200 €	5.115 €
Mietausfallwagnis 2,00%				4.162 €	4.162 €	- €
Bewirtschaftungskosten						
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr				
Verwaltungskosten WE				16.509 €	16.509 €	
	m² Gesamtfläche		€/m²/Jahr			
Instandhaltungspauschale				50.025 €	50.025 €	
Gesamtbetrag der Aufwendungen:				234.222 €	220.156 €	14.067 €
Jährliche Erträge						
aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen						
	m²	Miete/m²/mtl.				
Mietwohnungen				208.104 €		
	Anzahl	Miete/mtl.				
Gesamtbetrag der Erträge:				208.104 €		
Abgleich der Wirtschaftlichkeit						
Gesamtbetrag der Aufwendungen				234.222 €	220.156 €	14.067 €
Gesamtbetrag der Erträge				208.104 €	208.104 €	- €
Mehrertrag/Minderertrag				Minderertrag: - 26.118 €	12.052 €	- 14.067 €

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Finanzierungsplan Förderdarlehen ThürModR

Schritt 6:

**Tilgungsreduzierung
von 5,0 % auf 3,93 %**

Finanzierungsplan

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Grund- buch- rang	Nennbetrag €	davon entfallen auf		Jährliche Leistungen						
			geförd. Wohnraum €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Zins u. Verw.-K. geförd. Wohnr. €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Tilgung	
Vorrangdarlehen	I	255.761	0	255.761	3,500	2,000	8.952	0	8.952	5.115	
Baudarlehen	II	3.008.000	2.444.000	2.444.000	0,50	3,93	12.220	12.220	-	96.081	
Baukostenzuschuss		564.000	564.000	564.000			-	-	-	-	
Summe der Fremdmittel		3.263.761	3.008.000	255.761			21.172	12.220	8.952	101.196	
2. Eigenleistung											
Bargeld/Guthaben		752.000	752.000								
Verwaltungsleistungen			-								
EK-Verzinsung					2,000		15.040	15.040	-		
Summe der Eigenleistung		752.000	752.000	-							
Gesamtfinanzierung		4.015.761	3.760.000	255.761			36.212	27.260	8.952	101.196	

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung ThürModR

Schritt 7:

ausgeglichene
Objektwirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeitsberechnung

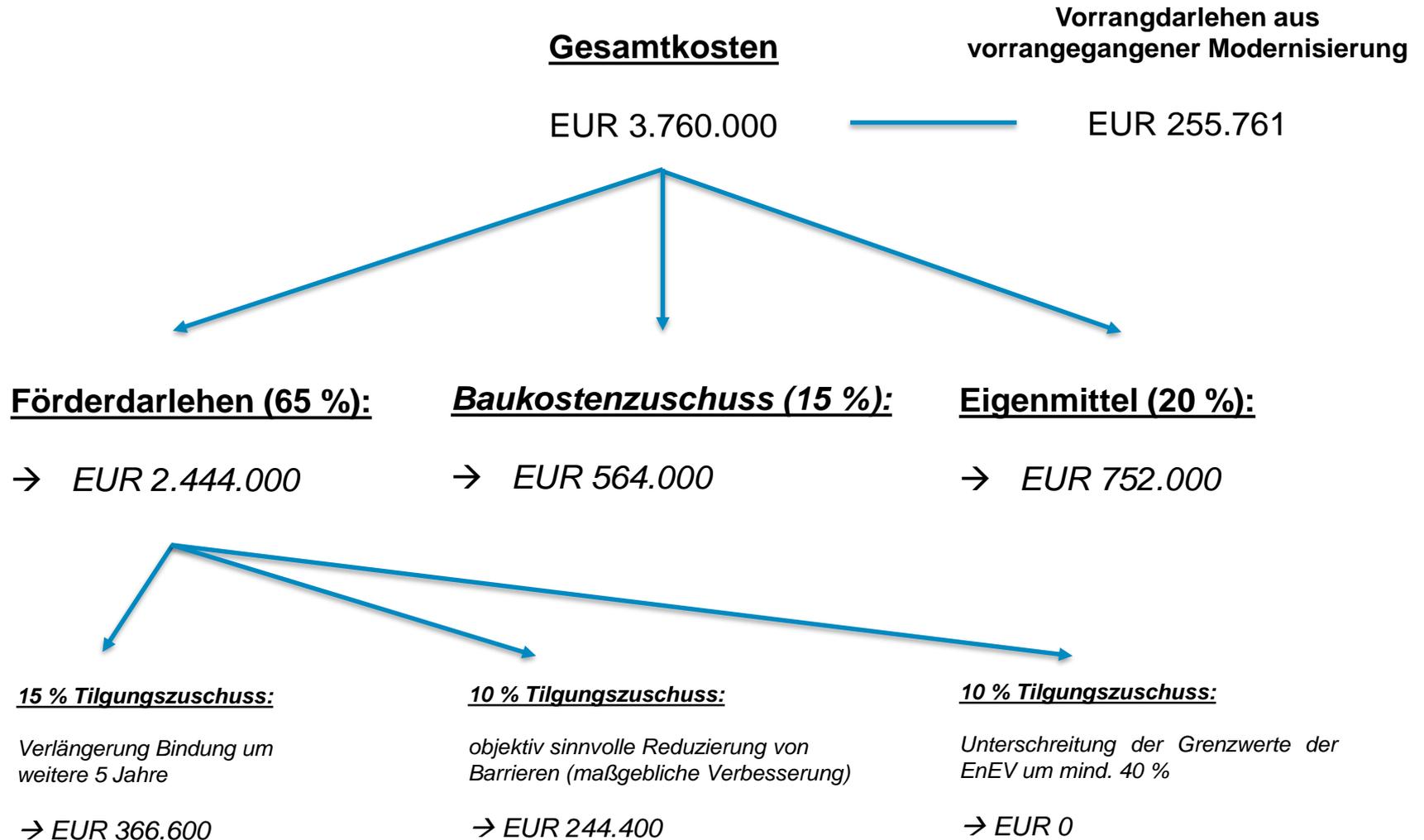
Jährliche Aufwendungen			gesamt	davon entfallen auf	
				geförd. Wohnraum	Vorrangdarlehen
Jährliche Aufwendungen					
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			36.212 €	27.260 €	8.952 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan	101.196 €		101.196 €	96.081 €	5.115 €
Mietausfallwagnis	2,00%		4.162 €	4.162 €	- €
Bewirtschaftungskosten					
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr			
Verwaltungskosten WE	58	284,63	16.509 €	16.509 €	
	m ² Gesamtfläche	€/m ² /Jahr			
Instandhaltungspauschale	3.335,00	15,00	50.025 €	50.025 €	
Gesamtbetrag der Aufwendungen:			208.104 €	194.037 €	14.067 €
Jährliche Erträge					
aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen					
	m ²	Miete/m ² /mtl.			
Mietwohnungen	3.335,00	5,20 €	208.104 €		
	Anzahl	Miete/mtl.			
Gesamtbetrag der Erträge:			208.104 €		
Abgleich der Wirtschaftlichkeit					
Gesamtbetrag der Aufwendungen			208.104 €	194.037 €	14.067 €
Gesamtbetrag der Erträge			208.104 €	208.104 €	- €
Mehrertrag/Minderertrag			0 €	14.067 €	- 14.067 €

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Finanzierungsbausteine ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.



Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

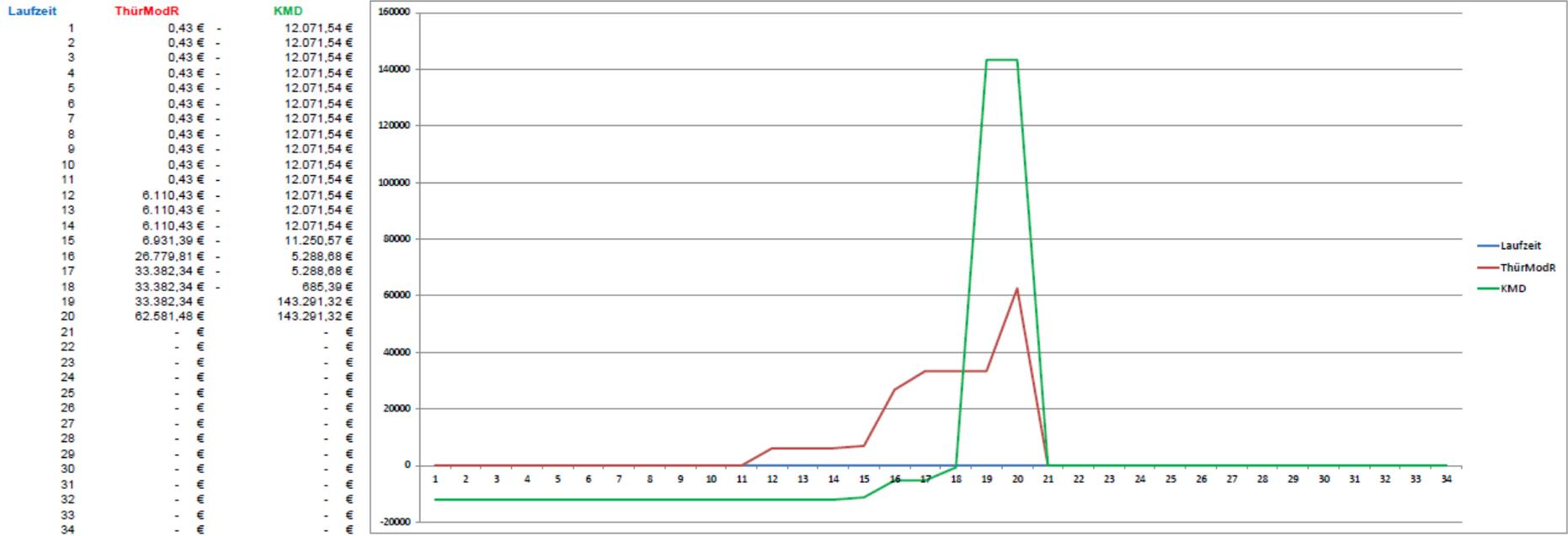
Objektwirtschaftlichkeitsberechnung im Vergleich

- **bisherige Miete:** **4,08 EUR/m²**
- neue max. Miete mit Modernisierungsumlage: 7,46 EUR/m²
- neue max. Miete abzgl. Subventionsvorteil: 5,95 EUR/m²

Vergleich	ThürModR	Kapitalmarktdarlehen
maximal am Markt erzielbare Miete:	-	5,35 EUR/m ²
angemessene Fördermiete Kat. III	5,20 EUR/m ²	-
Zinssatz	0,0 % p.a. (Volltilgung)	2,2 % p.a. (15jhr. ZB) 2,5 % p.a. (anschließend)
Lfd. Verwaltungskosten	0,5 % p.a.	-
Tilgungssatz	3,93 % p.a.	3,00 % p.a.
Baukostenzuschuss  ThürBarR	564.000 EUR	580.000 EUR
Abgleich der Objektwirtschaftlichkeit	0,00 EUR	- 12.072 EUR

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende



214.775,74 €

95.067,83 €

Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I (mit Minderertrag)
- III. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II (mit Mehrertrag)
- IV. Behandlung von Mehrerträgen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung

- **Modernisierungsvorhaben II**

mittlere Modernisierung und Instandsetzung

- **Strangsanierung (vorrangig Elektro)**

Standort Kategorie II (max. Fördermiete 5,65 EUR/m²)

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II

Kostenaufnahme



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

Schritt 1:

A: Kosten

	gesamt	geförderte WE	Vorrangdarlehen
Vorrangdarlehen	- €		
Modernisierungskosten	387.000,00 €	387.000,00 €	
Instandsetzungskosten	317.800,00 €	317.800,00 €	
Summe der Kosten	704.800,00 €	704.800,00 €	- €

geförderte WE	Fläche normale WE	
	Fläche bei einer zumindest objektiv sinnvollen Reduzierung von Barrieren	
	Fläche energetische WE	
	Fläche WE Belegungsbindung + 5Jahre	1.138,00 m ²
	Summe	1.138,00 m ²

Anzahl WE

16

Kosten je m ² Wohn-/ Gewerbefläche	619,33 €/m ²
---	-------------------------

Kalkulation eines Modernisierungsvorhaben II

Finanzierungsplan Förderdarlehen ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Schritt 2:

Finanzierungsplan

Verteilung:
 80 % Förderdarlehen
 20 % Eigenleistung

1. Fremdmittel Art und Geldgeber	Grund- buch- rang	Nennbetrag €	davon entfallen auf		Jährliche Leistungen					
			geförd. Wohnraum €	Vorrang Wohnr./Gewerbe €	Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Zins u. Verw.-K. geförd. Wohnr. €	nicht geförd. Wohnr./Gewerbe €	Tilgung 0
Baudarlehen	II	563.800	563.800		0,50	5,000	2.819	2.819		28.190
Baukostenzuschuss		-	-							
Summe der Fremdmittel		563.800	563.800	-			2.819	2.819	-	28.190
2. Eigenleistung										
Bargeld/Guthaben		141.000	141.000							
Verwaltungsleistungen			-							
EK-Verzinsung					2,000		2.820	2.820	-	
Summe der Eigenleistung		141.000	141.000	-						
Gesamtfinanzierung		704.800	704.800	-			5.639	5.639	-	28.190

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung ThürModR



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

Schritt 3:

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Jährliche Aufwendungen			gesamt
Jährliche Aufwendungen			
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			5.639 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan			28.190 €
Mietausfallwagnis		2,00%	1.489 €
Bewirtschaftungskosten			
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr	
Verwaltungskosten WE	16	284,63	4.554 €
	m ² Gesamtfläche	€/m ² /Jahr	
Instandhaltungspauschale	1.138,00	15,00	17.070 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen:			56.942 €
Jährliche Erträge			
aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen			
	m ²	Miete/m ² /mtl	
Mietwohnungen	1.138,00	5,45 €	74.425 €
Gesamtbetrag der Erträge:			74.425 €
Abgleich der Wirtschaftlichkeit			
Gesamtbetrag der Aufwendungen			56.942 €
Gesamtbetrag der Erträge			74.425 €
Mehrertrag/Minderertrag			Mehrertrag: 17.484 €

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II

Finanzierungsbausteine ThürModR



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

Gesamtkosten

EUR 704.800

Förderdarlehen (80 %):

→ EUR 563.800

Baukostenzuschuss (0 %):

→ EUR 0

Eigenmittel (20 %):

→ EUR 141.000

15 % Tilgungszuschuss:

Verlängerung Bindung um
weitere 5 Jahre

→ EUR 84.600

10 % Tilgungszuschuss:

objektiv sinnvolle Reduzierung von
Barrieren (maßgebliche Verbesserung)

→ EUR 0

10 % Tilgungszuschuss:

Unterschreitung der Grenzwerte der
EnEV um mind. 40 %

→ EUR 0

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II

Objektwirtschaftlichkeitsberechnung im Vergleich



Thüringer Aufbaubank
Die Förderbank.

- **bisherige Miete:** 4,87 EUR/m²
- neue max. Miete mit Modernisierungsumlage: 7,14 EUR/m²
- neue max. Miete abzgl. Subventionsvorteil: 6,88 EUR/m²

Vergleich	ThürModR	Kapitalmarktdarlehen
maximal am Markt erzielbare Miete:	-	5,45 EUR/m ²
angemessene Fördermiete Kat. II	5,45 EUR/m ²	-
Zinssatz	0,0 % p.a. (Volltilgung)	1,9 % p.a. (15jhr. ZB) 2,5 % p.a. (anschließend)
Lfd. Verwaltungskosten	0,5 % p.a.	-
Tilgungssatz	5,00 % p.a.	4,00 % p.a.
Baukostenzuschuss  ThürBarR	-	-
Ableich der Objektwirtschaftlichkeit	17.484 EUR	15.228 EUR

Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II

Grafik: langfristige Liquiditätsbetrachtung zum Jahresende

Laufzeit	ThürModR	KMD
1	17.483,02 €	15.228,42 €
2	17.483,02 €	15.228,42 €
3	17.483,02 €	15.228,42 €
4	17.483,02 €	15.228,42 €
5	17.483,02 €	15.228,42 €
6	17.483,02 €	15.228,42 €
7	17.483,02 €	15.228,42 €
8	17.483,02 €	15.228,42 €
9	17.483,02 €	15.228,42 €
10	17.483,02 €	15.228,42 €
11	17.483,02 €	15.228,42 €
12	18.893,12 €	15.228,42 €
13	18.893,12 €	15.228,42 €
14	18.893,12 €	15.228,42 €
15	18.893,12 €	15.228,42 €
16	18.893,12 €	11.845,02 €
17	18.923,12 €	11.845,02 €
18	51.312,02 €	11.845,02 €
19	51.312,02 €	11.845,02 €
20	51.312,02 €	11.845,02 €
21	- €	- €
22	- €	- €
23	- €	- €
24	- €	- €
25	- €	- €
26	- €	- €
27	- €	- €
28	- €	- €
29	- €	- €
30	- €	- €
31	- €	- €
32	- €	- €
33	- €	- €
34	- €	- €



459.646,32 €

287.654,32 €

Gliederung

- I. Richtlinienevaluierung
- II. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens I (mit Minderertrag)
- III. Kalkulation eines Modernisierungsvorhabens II (mit Mehrertrag)
- IV. **Behandlung von Mehrerträgen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

**ausgeglichene Objektwirtschaftlichkeit
soll hergestellt werden**



**Mehrertrag zum Zeitpunkt der Bewilligung
EUR 17.484 (siehe Fall 2)**



Mehrertrag kann beim Bauherrn verbleiben, insofern dieser zur verstärkten Tilgung eingesetzt wird



Tilgung Alt: 5,00 % p.a.
Tilgung Neu: 8,10 % p.a.

Alternativ können die jhrl. Mehrerträge verbleiben, wenn mit diesen Mitteln

- der Erwerb von Belegungsrechten an WE, die keiner Bindung unterliegen
1,50 EUR/m² x Bindungsdauer in Monaten
→ 972 m² auf die Dauer der Bindung

- der Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen
0,80 EUR/m² x Bindungsdauer in Monaten
→ 1.821 m² auf die Dauer der Bindung

ThürModR – Mietwohnraumförderung.
Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen



Thüringer Aufbaubank

Yvonne Samland

0361.7447 117

yvonne.samland@aufbaubank.de

Robert Werner

0361.7447 441

robert.werner@aufbaubank.de

Wohnraumförderung und Landesentwicklung
Thüringer Aufbaubank

