

WOHN RAUM FÖRDERUNG

DAS MAGAZIN - Ausgabe 4

MIETWOHNUNGEN



Auf ein gutes Miteinander kommt es an!

vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich über die Herausforderungen und Chancen des Thüringer Mietwohnungsmarktes.

Wohnbau-Oscar für sanfte Stadterneuerung

Mieterparadies Wien als Erfolgsbeispiel für sozialen Wohnungsbau.



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Thüringer Wohnungswirtschaft,

Wohnen ist und bleibt unser Grundbedürfnis, nur hat sich dieses stark verändert: Wir beanspruchen pro Kopf fast vier Mal so viel Wohnfläche wie um das Jahr 1900. Mit der Digitalisierung rücken Arbeiten und Wohnen wieder enger zusammen und veränderte Familienstrukturen sowie Lebensstile erfordern oftmals andere Grundrisse als 3-Zimmer-Küche-Diele-Bad. Welche das sind, erforschen wir gemeinsam mit der Weimarer Wohnstätte GmbH und der Bauhaus-Universität in unserem Langzeit-Wohnprojekt #3ZKDB.



Wir wissen aber heute schon, dass der Wohnungsbau und die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in den vergangenen 30 Jahren Erfolgsgeschichte geschrieben hat, und es ist nun auch mal an der Zeit, stolz auf das erfolgreich Geschaffene zu sein und sich neue Ziele zu stecken. Die Förderprogramme des Freistaates Thüringen gehören nicht nur zu den attraktivsten im Bundesvergleich, sondern es scheint, dass die überarbeiteten Richtlinien für den Mietwohnungsbau das Eis gänzlich brechen ließen und wieder kräftig investiert wird. Der kürzlich veröffentlichte 2. Wohnungsmarktbericht prognostiziert bis 2030 einen Bedarf von etwa 40.000 neuen Wohnungen, allein 36.100 in den größeren Städten. Die starke Nachfrage führt vor allem in Jena und Erfurt zu einer Verknappung von bezahlbarem Wohnraum und zu steigenden Mieten. Mit den richtig akzentuierten Förderangeboten wird es uns gelingen, auch in angespannten Wohnungsmärkten Anreize für den sozialen Wohnungsbau zu setzen.

Ihr

Eckhard Hassebrock
Vorstand Thüringer Aufbaubank



Ein Anlass zum Feiern

30 Jahre Wohnungsbau-Förderung im Freistaat

04 Platte mit Penthouse

Mit geförderter Sanierung zu attraktivem und bezahlbarem Wohnraum

08 Daten, Zahlen, Fakten ...

Rund um den Thüringer Wohnungsmarkt

10 Schmalkalden, Mikwe

Wer Zukunft gestalten will, muss die Vergangenheit verstehen.

16 Wohnbau-Oscar für sanfte Stadterneuerung

Mieterparadies Wien als Erfolgsbeispiel für sozialen Wohnungsbau.

20 3 Fragen an

Yvonne Samland, Kundenbetreuerin der Thüringer Aufbaubank

22 Schnell erklärt

ISSP – das Innenstadtabstabilisierungsprogramm

24 Auf ein gutes Miteinander kommt es an!

vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich über die Herausforderungen und Chancen des Thüringer Mietmarktes.

28 Wohnraumförderung zum Nachschlagen

Teil 1: Immobilienwirtschaft

31 Quickcheck

Die wichtigsten Voraussetzungen für eine ISSP-Förderung im Überblick.

Impressum:

Herausgeber: Thüringer Aufbaubank, Gorkistraße 9, 99084 Erfurt,
T: 0361 7447 268, presse@aufbaubank.de,
Konzeption/Redaktion: Unternehmenskommunikation der Thüringer
Aufbaubank, Creative Solutions Erfurt; Stand: Juni 2019

Titel-Foto: LutherLoft in Schmalkalden – Quelle: Sascha Bühner

Layout: Greycap Audiovisual Mediadesign
Interviews: Katrin Holl, Fotos: Raphael Köhler
Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung, auch auszugsweise, vorbehalten. Alle Beiträge wurden sorgfältig recherchiert. Eine Haftung wird nicht übernommen.



PLATTE MIT PENTHOUSE



Der Wohnungsbau in Thüringen hat sich seit der Wende gut entwickelt. Aus dem Bestand von gut 1,1 Millionen Wohnungen im Freistaat wurden über 260.000 Mietwohnungen und Eigenheime seit der Wende mit finanzieller Unterstützung der staatlichen Wohnungsbauförderung in Höhe von 3,7 Milliarden Euro neu errichtet oder modernisiert. Unser weiteres Ziel dabei ist klar: gute und bezahlbare Wohnungen in Stadt und Land. Dafür stellt der Freistaat jährlich rund 50 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit.

Birgit Keller
Ministerin für Landwirtschaft und Infrastruktur



Alte Platte in neuem Gewand mit Penthouse als Sahnehäubchen

Die Wohnungsbaugesellschaft in Arnstadt verwandelt mithilfe der neu strukturierten Landesförderprogramme einen Plattenbau durch Umbau, Instandsetzung und Modernisierung in attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.

Mitten in Arnstadts Zentrum befindet sich ein kleines Plattenbaugebiet aus den 1980er Jahren. Historische Bausubstanz wurde seinerzeit abgebrochen, um moderne Wohnungen zu errichten. Inzwischen hat sich vieles verändert und der DDR-Plattenbau hat seine Attraktivität verloren. Einige Zeit wurde um die Zukunft dieser 226 Wohnungen „An der Weiße / Töpfengasse“ gerungen, bis schließlich 2016 der Startschuss zur Grundsanierung der ersten vier Eingänge mit 41 Wohnungen und 2.378 Quadratmetern Wohnfläche fallen konnte. Die Entwürfe des Architektenteams „die planer“ aus Arnstadt fanden Zustimmung und mithilfe der Thüringer Aufbaubank und des durch den Freistaat aufgelegten Innenstadstabilisierungsprogramms wurden umfassende Baumaßnahmen durchgeführt.

Mit dem Rückbau des Drempegelgeschosses auf zwei Häusern eröffnete sich die Möglichkeit, zwei frei finanzierte Penthouse-Wohnungen an dieser Stelle neu zu errichten. Ein Aufzugseinbau und die großzügige Neugestaltung des Eingangsbereiches ermöglichen den barrierefreien Zugang zu 13 Wohnungen, darunter auch zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Durch

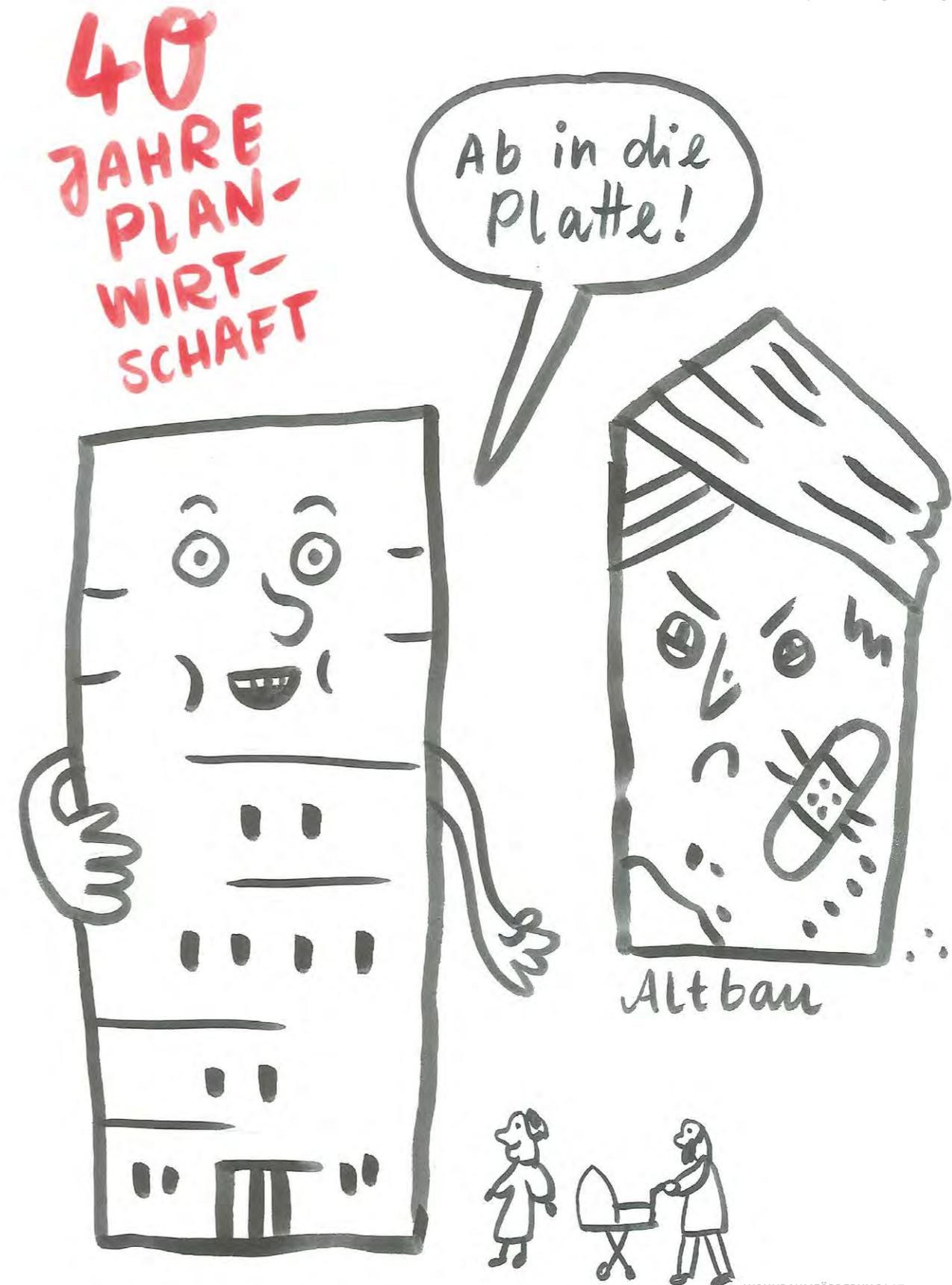


Grundrissveränderungen, zeitgemäße Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und -ausstattungen, den Einbau moderner Fenster und Türen sowie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems entstanden attraktive Wohnungen. Ebenso trägt die Vergrößerung der ursprünglichen Balkone, zum Teil auch die Verglasung von Balkonen, beträchtlich zur Verbesserung der Wohnqualität in Arnstadts Innenstadt bei.

Die WBG Arnstadt plant nun, mithilfe der Förderprogramme des Freistaates Thüringen, auch alle anderen Wohnungen in diesem Gebiet abschnittsweise durch Umbau, Instandsetzung und Modernisierung in attraktiven modernen und bezahlbaren Wohnraum zu verwandeln.

Schon gewusst?

Arnstadt hat mit seinen 27.800 Einwohnern eine Bevölkerungsdichte von 260 Einwohnern je Quadratkilometer. Die Stadt besitzt einen gut restaurierten historischen Stadtkern mit teilweise erhaltener Stadtmauer. Die Entfernung zum Flughafen Erfurt Weimar beträgt etwa 20 Kilometer. Arnstadt liegt im Thüringer Technologiedreieck Erfurt – Jena – Ilmenau. Das Industriegebiet „Erfurter Kreuz“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Arnstadt. Es bildet gemeinsam mit den Gewerbe- und Industriegebieten von Thörey, Arnstadt Nord und Rudisleben einen Industriestandort mit rund sechs Quadratkilometern Größe, an dem in ungefähr 100 Firmen insgesamt mehr als 8.000 Menschen beschäftigt sind und perspektivisch etwa 12.000 Menschen beschäftigt sein werden.



WOHNRAUMFÖRDERUNG | 06

WOHNRAUMFÖRDERUNG | 07

Das Industriegebiet „Erfurter Kreuz“ wird weiter wachsen, wodurch sich das Wohnungsangebot der nahe gelegenen Landeshauptstadt, vor allem in attraktiven Lagen, zunehmend verknappen wird. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren und zugleich zeitgemäßen Wohnraumversorgung in Arnstadt ein wichtiger Beitrag zur kommunalen Siedlungspolitik.

Detlef Möller
Geschäftsführer WBG Arnstadt

DATEN, ZAHLEN, FAKTEN

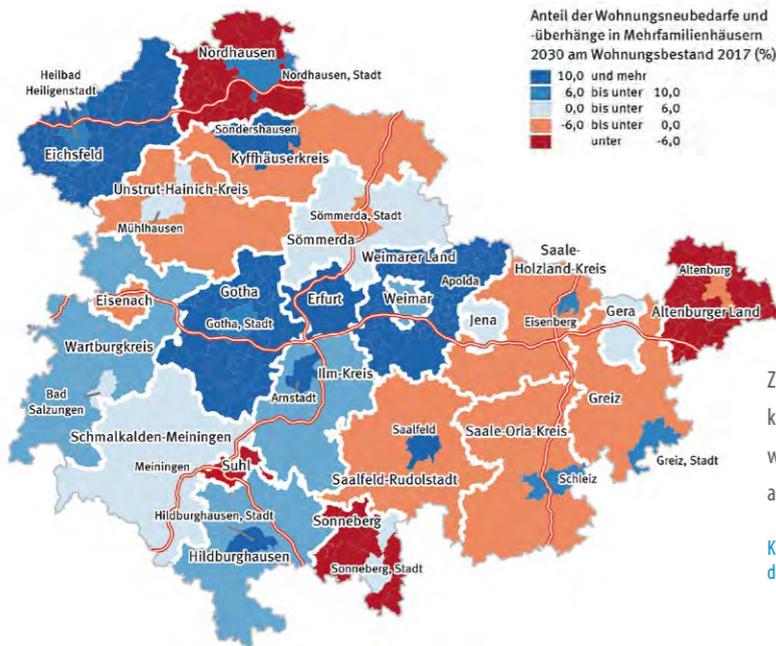
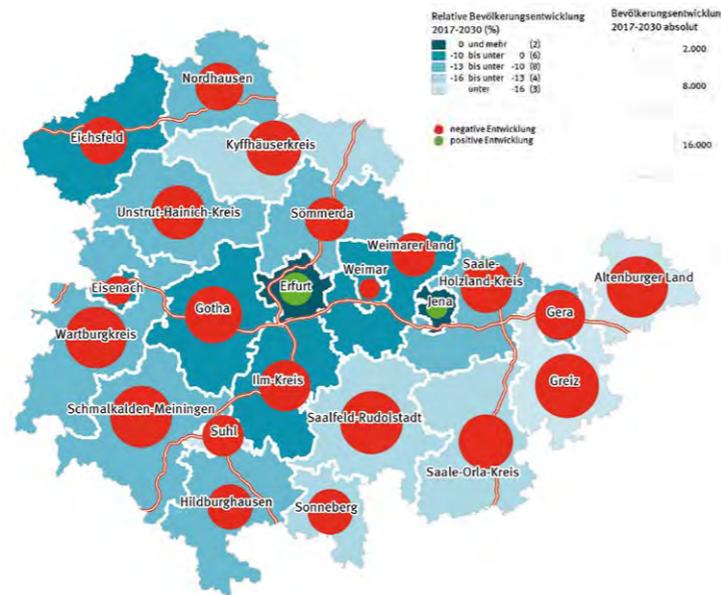
RUND UM DEN THÜRINGER WOHNUNGSMARKT

Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2017 lebten 2,151 Millionen Menschen in Thüringen. Diese Zahl wird sich laut CIMA-Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 um 9,8 % auf 1,94 Millionen. Einwohner reduzieren (-211.400).

Mit Ausnahme der Städte Erfurt und Jena sind alle Landkreise und kreisfreien Städte von Bevölkerungsrückgängen betroffen.

Karte: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten 2017 – 2030 (jeweils zum 31.12.)



Wohnungsneubedarfe

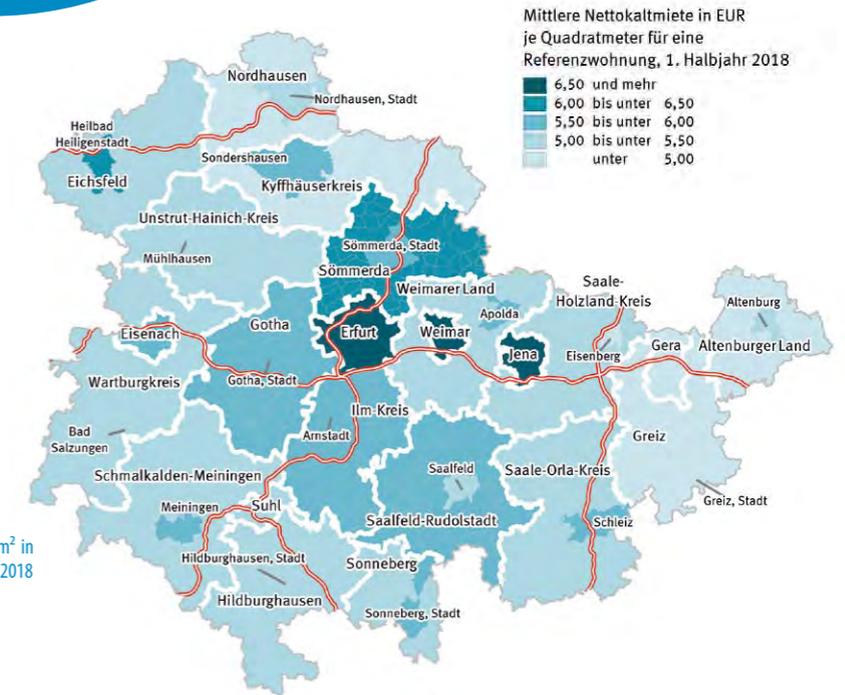
Zu den Regionen mit deutlichen Neubedarfen gehören die kreisfreie Stadt Erfurt und der Landkreis Weimarer Land. Insgesamt werden hier bis 2030 11,4 % bzw. 7,0 % mehr Wohnungen benötigt als noch im Jahr 2017. Dies entspricht 13.100 bzw. 7.000 Einheiten.

Karte: Wohnungsneubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 2030

Nettokaltmiete

Die mittleren Nettokaltmieten für Referenzwohnungen schwanken in der Regel zwischen 4,57 Euro/m² und 6,00 Euro/m². Grundsätzlich gilt, dass Mietangebote in den Kreisstädten ein tendenziell höheres Mietpreisniveau aufweisen als im übrigen Landkreis. Dies ist insbesondere auf die höhere Zentralität und die damit einhergehende bessere infrastrukturelle Ausstattung der Kreisstädte zurückzuführen.

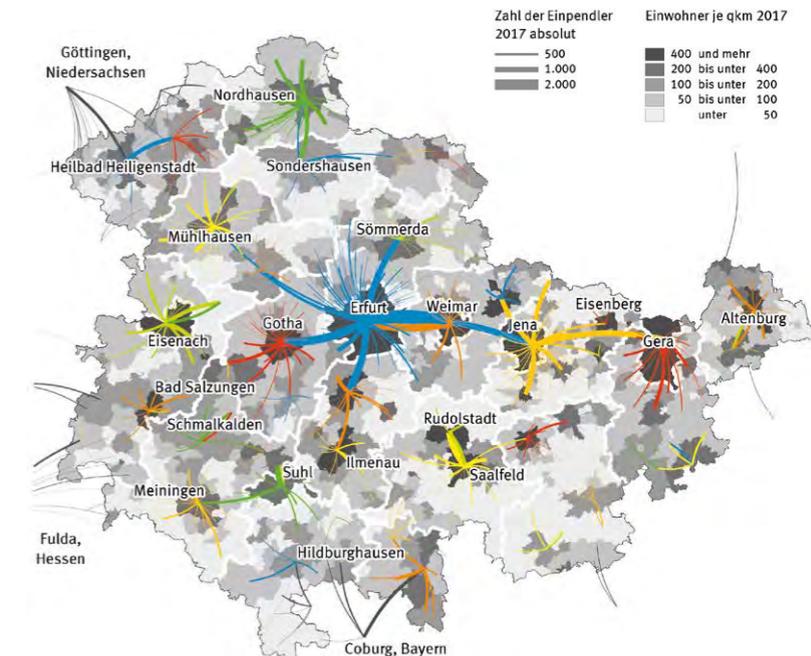
Karte: Mittlere Nettokaltmiete einer Referenzwohnung in Euro/m² in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Thüringen, 1. Halbjahr 2018



Pendlerverhalten

Befindet sich der Arbeitsplatz nicht in der aktuellen Wohngemeinde, bleibt für viele Beschäftigte nur der Umzug oder das Pendeln. Für welche Alternative sich diese Personen entscheiden, ist von einer Vielzahl an Faktoren abhängig. Neben den persönlichen Lebensumständen und Präferenzen spielen unter anderem auch die Lage auf den Wohnungsmärkten und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur eine wichtige Rolle.

Karte: Pendlerverflechtung der Arbeitsmarktzentren in Thüringen 2017



Quellen: CIMA-Bevölkerungsprognose für Thüringen
 Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; TLS; Berechnungen CIMA IFR
 F+B Marktmietenmonitor
 CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen **cima.**

WER **ZUKUNFT**
GESTALTEN WILL,

MUSS DIE
VERGANGENHEIT
VERSTEHEN.

Zufällige Entdeckung einer Kellermikwe aus der frühen Neuzeit sorgt in Schmalkalden für Furore.

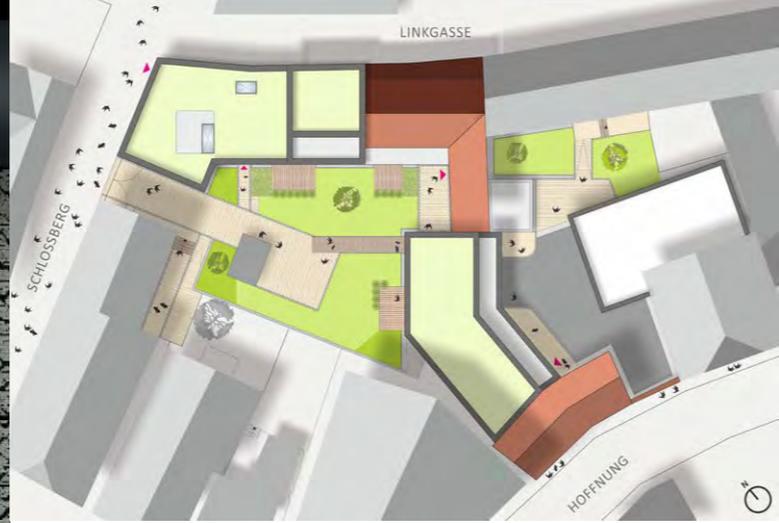
Für Stefan Barwinek, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden, war sofort klar, dass die zufällig im Oktober 2015 bei Rettungsgrabungen entdeckte Kellermikwe freigelegt und mit einem speziell gestalteten Präsentationsraum der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden müsse. Ursprünglich waren an dem Platz, an dem die Mikwe gefunden wurde, Stellplätze für die gerade im Bau befindlichen Wohnungen des „LutherLofts“ geplant. Jetzt ist der ohnehin schon geschichtsträchtige und besondere Gebäudekomplex um eine weitere Attraktion reicher. Denn auch ohne den archäologisch wertvollen Fund hat das Bauprojekt der Wohnungsbau GmbH viel zu bieten. Mitten im Herzen von Schmalkalden entstehen aus einem Druckereigebäude aus den 20ern, einem Neubau und einem Fachwerkhaus elf großzügig geschnittene, helle Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, großen Terrassen und zum Teil begrünten Flachdach. Und das, freut sich Herr Barwinek besonders, zu einem extrem moderaten Mietpreis.



Kellermikwe Reinigungsbecken
(Quelle: Dr. Mathias Seidel, Gebietsreferent Südthüringen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie)

” SO EIN GROßES BAUPROJEKT IST IMMER AUCH EINE HERAUSFORDERUNG. ABER ICH FREUE MICH ÜBER DIE CHANCE, HIER ETWAS AUßERGEWÖHNLICHES GESTALTEN ZU KÖNNEN. DAS IST NICHT JEDEM VERGÖNNT.

Treppenhausfassade der Druckerei Feodor Wilisch 1926
(Quelle: Festschrift zum Sechzigjährigen Bestehen der Firma Feodor Wilisch Schmalkalden)



Übersichtsplan LutherLoft
(Quelle: Architekten und Ingenieure Bießmann+Büttner)

Grund und Boden geben manchmal Überraschendes preis. Die zufällig entdeckte **Kellermikwe** am Fuß der Wilhelmsburg dokumentiert jüdisches Leben in Schmalkalden in der frühen Neuzeit. Das jüdische Ritualbad diente den Gläubigen zur spirituellen Reinigung und kann nach Fertigstellung aller Sanierungs- und Restaurationsarbeiten im Rahmen von speziellen Stadtführungen besichtigt werden. Die Menschen zu überzeugen, ihren wertvollen Besitz zu erhalten und – wenn möglich – für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, sei nicht immer einfach. In Schmalkalden konnte eine Lösung gefunden werden. Auf der anderen Seite verlangt es aber auch dem Investor neben Umplanungen zusätzlich einiges an Kosten ab.

LutherLoft, Blick auf die Gebäude „Wohnen am Schlossberg“ und „Wohnen in der Druckerei“
(Quelle: Sascha Bühner)



WOHNRAUMFÖRDERUNG | 12



” OHNE DIE GROßZÜGIGE FÖRDERUNG VON STADT UND LAND WÄRE DAS HIER ALLES GAR NICHT UMSETZBAR GEWESEN.

Vision Systemschnitt Kellermikwe
(Quelle: Architekten und Ingenieure Bießmann+Büttner)

30 JAHRE WOHNUNGSBAU im FREISTAAT

1. THÜRINGER WOHNKONFERENZ

WOHNRAUMFÖRDERUNG | 14

Nach 30 Jahren gefördertem Wohnungsbau in Thüringen ist es Zeit, Bilanz zu ziehen und in die Zukunft zu blicken.

Und genau das taten die Gäste der Thüringer Aufbaubank und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft am 1. April auf der 1. Thüringer Wohnkonferenz.

„In dieser Konstellation hat sich die Branche noch nie zum gemeinsamen Diskutieren getroffen“, freute sich Matthias Wierlacher, Vorstandsvorsitzender der Thüringer Aufbaubank, über die rege Teilnahme an der Veranstaltung. Mehr als 100 Gäste aus der Wohnungswirtschaft waren der Einladung in den Erfurter Zughafen gefolgt. Der Wohnungsbau in Thüringen ist zwar laut Ministerin Birgit Keller eine Erfolgsgeschichte, aber damit das auch so bleibt, müssen die anstehenden Herausforderungen offensiv angegangen werden.

Ihr Ziel sind gute und bezahlbare Wohnungen in Stadt und Land. Dafür stellt der Freistaat jährlich rund 50 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit. Seit 1990 flossen so schon gut 3,7 Milliarden Euro Fördergelder in den Thüringer Wohnungsmarkt. Aber auch die Herausforderungen sind vielfältig. Auf der einen Seite eine Verknappung an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren wie Jena, Erfurt, Weimar. Auf der anderen Seite der demografische Wandel, der dafür sorgt, dass die Bevölkerung in Thüringen bis 2030 um 10 % (210.000 Menschen) schrumpfen wird. Dieser Bevölkerungsrückgang wird zwangsläufig zu einem massiven Leerstandsproblem führen, wenn man ihm nicht früh genug begegnet.

„Damit wir diesen Problemen etwas entgegensetzen können, wurden die Richtlinien für die Förderung im Mietwohnungsbau gerade überarbeitet“, äußerte sich TAB-Vorstand Eckhard Hassebrock zuversichtlich. Die steigende Akzeptanz der Förderprogramme bei der organisierten Wohnungswirtschaft scheint ihm recht zu geben.

Auch für einen Blick über den Tellerrand Thüringens hinaus war gesorgt. Der Gastredner Georg Niedermühlbichler, Gemeinderat der Stadt Wien, referierte zum Thema „Mieterparadies Wien“ als Erfolgsbeispiel für sozialen Wohnungsbau und sorgte für reichlich Gesprächsstoff. Insgesamt stand die gelungene Veranstaltung unter dem Motto „Es gibt viele Herausforderungen, aber gemeinsam sind wir bereit.“

Ministerium
für
Infrastruktur
und
Landwirtschaft



Thüringer Aufbaubank

WOHNRAUMFÖRDERUNG | 15

1.
APRIL
2019

im
Zughafen
Erfurt

IM
JUBI-
LÄUMS-
JAHR
2019



Der soziale Wohnungsbau in Wien hat eine lange Tradition. Er funktioniert, weil er breiten Bevölkerungsschichten zugänglich ist, Hunderttausende Wohnungen umfasst und die Kosten von der Gemeinschaft bereitwillig getragen werden.

Auf der Festveranstaltung **#30JahreWohnungsbau** im Freistaat erklärte der Wiener Gemeinderat Georg Niedermühlbichler den Gästen das Mieterparadies Wien.

Wien wurde 2019 bereits zum 10. Mal in Folge zur „lebenswertesten Stadt der Welt“ gekürt. Wie schafft man das?

Es war ein sehr langer Weg, das muss ich vorwegschicken. Und dieser Weg begann schon in den 20er Jahren im letzten Jahrhundert. Zu dieser Zeit war die Wohnsituation in Wien katastrophal. Tuberkulose wurde damals die „Wiener Krankheit“ genannt, weil sie dort in den beengten Wohnverhältnissen massiv grassierte. Es herrschten untragbare Zustände. Aber bereits 1919, also ein Jahr zuvor, hatte die Stadt Wien bereits den ersten Spatenstich für den sozialen Wohnungsbau getätigt.

Wie sah der soziale Wohnungsbau vor 100 Jahren aus?

Der Standard für Gemeindebauten war für damalige Verhältnisse extrem hoch. Es gab Gemeinschaftsbäder, Kindergärten, helle Wohnräume und vieles mehr. 65.000 Wohnungen wurden bis 1934 gebaut und befanden sich im Eigentum der Stadt Wien.

Fingen Sie nach dem Krieg noch einmal von vorne an?

Teils, teils. Neu- und Wiederaufbau brachten der Stadt nun mehr als 100.000 Wohnungen.

Was hat Wien heute an Wohnungen zu bieten?

Der Stadt gehören insgesamt 220.000 Gemeindewohnungen in allen Bezirken. Sogenannte Bauträgerwettbewerbe sorgen seit 1995 für eine gesunde Durchmischung zwischen Eigentums- und Sozialwohnungen. Darauf sind wir besonders stolz. Aktuell leben rund 62 % der Mieter in Wien in geförderten Wohnungen.

Welche Herausforderungen mussten Sie meistern, um mit solchen Ergebnissen glänzen zu können?

Wir hatten natürlich da und dort auch unsere Probleme, in den 70ern und 80ern gab es in größeren Wohnbauten durchaus auch soziale Konflikte. Unsere Stärke ist und war es, möglich schnell auf solche Situationen zu reagieren und die richtigen Maßnahmen zu treffen. Daher haben wir seit damals professionelle Gebietsbetreuungen, welche auch als Mediatoren die Probleme vor Ort, gemeinsam mit den Bewohnern aufgearbeitet haben. Eine weitere Herausforderung für Wien war und ist neben den Gemeinde- und Genossenschaftsbauten der private Wohnsektor. Hier müssen Einnahmen aus Mieten den Bestand sichern, was zu Verfall und Gettoisierung führen kann. Mit der sanften Stadterneuerung konnte Wien dem aber entgegenwirken.



Georg Niedermühlbichler

war von 1998 bis 2006 Bezirksgeschäftsführer der SPÖ. Zwischen 2001 und 2005 bekleidete er das Amt des Bezirksvorsteher-Stellvertreters und wechselte anschließend in den Wiener Gemeinderat.

Seit 2007 ist er Bundesgeschäftsführer der Mietervereinigung und seit 2008 deren Präsident.

WOHNBAU-OSCAR FÜR SANFTE STADTERNEUERUNG

Mieterparadies Wien als Erfolgsbeispiel für sozialen Wohnungsbau.



Karl Marx Hof - größter Gemeindebau in Wien

SOZIALE DURCHMISCHUNG
- macht Wien lebenswert



Also reichen Wohnungsfonds und professionelle Mediatoren für eine durchmischte Gebietsentwicklung aus?

Nicht nur! Denn der Fokus bei einer Gebietsentwicklung muss auf die soziale Infrastruktur gelegt werden. Kindergärten oder U-Bahn-Stationen werden schon eröffnet, während Wohnungen noch gebaut werden. Und unsere Leistungen gehen, wie gesagt, weit über günstiges Wohnen hinaus: Mieterhilfe mit Beratungsangeboten, Wohnservice für die Gemeindemieterschaft, aber auch die Mediationsangebote sind wichtige Bausteine.

Wie sorgen Sie in der Donaumetropole für die Zukunft?

Wir müssen die soziale Durchmischung weiter im Auge behalten, was immens wichtig ist, um der Gettoisierung vorzubeugen. Aber die größte Herausforderung in Wien ist derzeit ganz klar der steigende Bodenpreis. Deswegen setzen wir auf eine neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“. Dadurch werden Baugründe für den sozialen Wohnbau wieder günstiger. Es geht hierbei um eine bewohnerorientierte Stadterneuerung, die großräumige Spekulationen vermeidet und die soziale Durchmischung gewährleistet. Diese Verbindung lokaler Identitäten, historischer Baubestände und neuer Architektur wurde schon vielfach ausgezeichnet, u. a. mit dem „Wohnbau-Oscar“ – der „Scroll of Honour“, die von der UN-Habitat (UNO-Weltorganisation für Siedlungswesen und Wohnbau) im Oktober 2010 an Wien verliehen wurde. Der soziale Mietwohnungsbau in Wien ist nicht von „Eintagsfliegen“ abhängig, die nur zu Wahlzeiten lebendig werden. Das haben wir bewiesen und darauf können die Bewohner der Inneren Stadt vertrauen. Diesen Weg gehen wir in Wien konsequent und engagiert weiter.

Was kann Erfurt von Wien lernen?

Also das, was Wien seit 1919 etabliert hat, in ein paar Jahren zu schaffen, wäre dann doch ein bisschen zu viel verlangt. Aber wenn man die richtigen Zeichen setzt und die Zeichen der Zeit erkennt, kann man auch in kurzer Zeit sehr viel für leistbares Wohnen tun. Es geht darum, dass man einerseits dafür sorgt, dass qualitativ hochwertiger, aber auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, und andererseits muss man dafür sorgen, dass diese Wohnungen nicht der Spekulation anheimfallen. Wenn man das berücksichtigt und beherzigt, dann ist man auf einem guten Weg und kann auch in wenigen Jahren viel für leistbares und qualitätsvolles Wohnen tun.



Die Frage nach gutem Wohnen ist für jede Stadt, für jede Kommune und für den Freistaat elementar wichtig. Lebensqualität ist einer der wesentlichen Faktoren, der Menschen an ihrem Ort hält. Wenn man tagsüber gearbeitet hat, dann braucht man abends einen Rückzugsort – einen Platz, an dem man sich zu Hause fühlt.

Julian Vonarb
Oberbürgermeister der Stadt Gera



FÖRDER-
POLITIK
AUF NACHHALTIGER
GRUNDLAGE



ATTRAKTIVE
WOHNQUARTIERE

3 FRAGEN AN YVONNE SAMLAND

Kundenbetreuerin der Thüringer Aufbaubank
im Bereich Wohnraumförderung

Wohnen ist kein Gut wie jedes andere, sondern ein existenzielles Grundbedürfnis. Über die Hälfte der Thüringer Haushalte hätten mit ihrem Einkommen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. Deshalb stellt Thüringen jährlich 50 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit. Diese Mittel kann die Wohnungswirtschaft über verschiedene Förderprogramme im Bereich Neubau und Sanierung als Darlehen oder Zuschuss für den sozialen Wohnungsbau abrufen. **Seit dem 24.12.2018 gibt es neue Richtlinien zur Thüringer Wohnungsbauförderung.**

Warum war eine Anpassung der Richtlinien nötig?

Ein flächendeckender Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Thüringen wird mitunter bestritten. Wir beobachten jedoch, dass die Neuvertragsmieten kontinuierlich steigen, in einigen Segmenten sogar erheblich. Barrierefreier Wohnraum fehlt generell. Neubau und komplexe Sanierungen finden in der Regel nur dort statt, wo kostendeckende und damit entsprechend hohe Mieten zu erzielen sind. Trotz einer deutlichen Verbesserung der Förderstruktur im Jahr 2016, insbesondere durch die Einbindung verschiedener Zuschussbestandteile in das zinslose Förderdarlehen, blieb die Wohnungswirtschaft zunächst jedoch zurückhaltend und kritisch. Dies lag vor allem an der starren Mietpreis- und Belegungsbindung für einen Zeitraum von 15 bzw. 20 Jahren.

Wie sind die Änderungen zustande gekommen?

Jedenfalls nicht willkürlich am Schreibtisch. Wir haben die kritischen Aspekte in vielen Beratungen anhand konkreter Einzelfallkalkulationen eingesammelt, analysiert, so weit möglich generalisiert und haben dann den sehr konstruktiven Dialogprozess zwischen dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und dem Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft unterstützt.

Was genau hat sich geändert?

Eine sehr wirkungsvolle Änderung ist in dem Recht zur moderaten Mieterhöhung im Neubau/Umbau mit bis zu 0,50 Euro/m² im 5-Jahres-Rhythmus zu sehen. Damit kann dem Risiko von Kostensteigerungen für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, neue baurechtliche Anforderungen und die Bewirtschaftung der Objekte genauso begegnet werden wie einem Zinsänderungsrisiko für die Finanzierung. Eine zweite ganz wesentliche Änderung liegt in der Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheines. Damit wird der Kreis der berechtigten Mieter für eine geförderte Wohnung deutlich erweitert. So steht der erwünschten sozialen Durchmischung in einem Objekt nichts mehr im Wege. Insgesamt halten wir die Förderung des Wohnungsbaus in Thüringen für sehr gut gelungen und freuen uns auf die Umsetzung mit vielen tollen Projekten.

@ yvonne.samland@aufbaubank.de

ISSP SCHNELL ERKLÄRT

Was heißt ISSP und wofür steht es?

Ausgeschrieben bedeutet ISSP: Innenstadtstabilisierungsprogramm. Das Förderprogramm soll Anreize zur Errichtung von Mietwohnungen in den Thüringer Innenstädten und Ortskernen schaffen und helfen, diese als Wohnstandorte weiter zu beleben. Ziel der Förderung ist es, durch die Mietpreisbindung die Mieten stabil und auf einem bezahlbaren Niveau zu halten und durch die Belegungsbindung Wohnraum für Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen zu schaffen.

Zusatzinfo:

Mietpreisbindung: 15 Jahre

- Kategorie I: 5,90 Euro/m² – Erfurt, Weimar, Jena
- Kategorie II: 5,65 Euro/m² – Gemeinden > 20.000 Einwohner
- Kategorie III: 5,20 Euro/m² – Gemeinden < 20.000 Einwohner

Mietstaffelung:

- Alle 5 Jahre ist eine Mieterhöhung zulässig
- Kategorie I: 0,50 Euro
- Kategorie II: 0,45 Euro
- Kategorie III: 0,40 Euro

Mittleres Einkommen = Einkommen, das die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 20 % übersteigt.

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Bau (Neubau, Umbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude) von Miet- und Genossenschaftswohnungen auf Grundstücken, die aus städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen für den Mietwohnungsbau geeignet sind.

Wer wird gefördert?

Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. sonstige Verfügungsberechtigte von Baugrundstücken oder bereits bestehenden Mietwohnungen.

www.aufbaubank.de/wbsrechner



Was noch?

Das Baudarlehen kann für bis zu 80 % der förderfähigen Gesamtkosten in Anspruch genommen werden. Die ersten 15 bzw. 20 Jahre sind zinslos. Der Baukostenzuschuss beläuft sich auf max. 15 % der förderfähigen Kosten. Weitere Tilgungszuschüsse sind bei freiwilliger Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung, bei einer barrierefreien oder behindertengerechten Ausstattung oder bei einer Unterschreitung der Grenzwerte der EnEV um mind. 40 % möglich.

Wer hilft?



Für offene Fragen zum Förderprogramm oder zur Antragstellung steht Ihnen das Team der Wohnraumförderung der Thüringer Aufbaubank gern zur Verfügung.

☎ 0361 7447123
@ wohnen@aufbaubank.de

Herr Emrich, Sie sind von der Sparkasse zum vtw gewechselt. War das damals für Sie ein Um- oder Weiterdenken?

Es gibt bei den Aufgaben beider Institutionen einen hohen Deckungsgrad. Beide sind sehr lokal organisiert. Immobilien haben nun mal den Charme, dass sie immobil sind und man sich deswegen auch auf das direkte Umfeld konzentrieren muss. Es geht in beiden Arbeitsfeldern darum, ein gutes Wohn- und Lebensklima zu erzeugen und natürlich um zufriedene Kunden.

Wo liegt aktuell der durchschnittliche Mietpreis der von Ihnen vertretenen Wohnungen?

Der durchschnittliche Mietpreis der Wohnungen liegt aktuell bei 5,01 Euro/m² und ich würde sagen, das ist ein echt fairer Preis.

Wird es bei diesen Preisen bleiben?

Unsere Mietpreisentwicklung war jedes Jahr so ca. plus 1,5 % – 2 %. Ende 2017 waren wir im Schnitt bei 4,93 Euro und Ende 2018 waren wir bei den 5,01 Euro. Diese Steigerung werden wir auch beibehalten müssen. Eigentlich bräuchten wir sogar eine höhere Durchschnittsmiete. Aktuell sind die Durchschnittsmieten betriebswirtschaftlich nicht dazu geeignet, den Bestand langfristig abzusichern, gezielt weiterzuentwickeln und den politisch formulierten Anforderungen gerecht zu werden.

Warum müssen die Mieten ständig erhöht werden?

Da muss man sich nur mal anschauen, was es bei den aktuellen Preisen heißt, neu zu bauen. Wenn man einigermaßen ordentlich kalkuliert, kommt man auf eine Neubaumiete von rund 10 Euro/m² kalt, die man nehmen müsste. Das ist die Konsequenz von Bau- und Bodenpreisen. Wenn wir aktuell 5 Euro anbieten, ist es nur möglich, weil wir ja aus dem Bestand kommen und damals auch günstiger gebaut werden konnte.

Welche Kosten kommen damit auf die Thüringer Wohnungswirtschaft zu?

In den vergangenen Jahren wurden ca. 400 Millionen Euro pro Jahr in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau investiert. Wir prognostizieren wegen der erhöhten Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfe bald ein Niveau von 500 Millionen Euro und mehr.

Was bedeutet das für die Mietpreise der Zukunft?

Um die Mieten bei gleichbleibendem Einkommen nicht exorbitant steigern zu müssen, sind wir auf Förderung angewiesen. Deshalb hier noch mal meine Bitte, den Bestand nicht aus den Augen zu verlieren. Es braucht im Förderbereich beide Programme, ein Neubau- und ein Sanierungsprogramm, was es in Thüringen ja glücklicherweise auch gibt. Strategisch ist diese Differenzierung extrem wichtig, denn die Mittel, die wir in den Bestand stecken müssen, werden perspektivisch immer größer.



Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) haben sich 213 Mitgliedsunternehmen, darunter 175 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1990 investierten vtw-Mitglieder fast 13 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie 265.200 Wohnungen und sicherten im Jahr 2018 mehr als 3.300 Arbeitsplätze.

Frank Emrich

seit Februar 2018 Direktor des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der 50-jährige Diplom-Sparkassenbetriebswirt wirkte lange als Sparkassenvorstand in Thüringen und war auch in dieser Funktion den Unternehmen der Wohnungswirtschaft eng verbunden. Er verfügt über ausgeprägten Sachverstand im wirtschaftlichen, wie auch im regionalen Immobilienumfeld.

Frank Emrich

Verbandsdirektor Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

AUF EIN GUTES MITEINANDER
KOMMT ES AN!

WIR GEBEN STÄDTEN GESICHT & SEELE

DIE WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN
DES VTW

WENN WIR EIN ZUHAUSE FORMEN,
ENDET UNSER ENGAGEMENT LÄNGST
NICHT AN DER HAUSTÜR.



WIR GEBEN
STÄDTEN
GESICHT &
SEELE

DIE WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN
DES VTW

Sie sprechen also nicht nur von einer monetären Förderung, sondern auch von einer im Geiste?

Unbedingt! Das Ministerium gestaltet die Richtlinien, hat die politische Seite im Blick und ist Hüter der Steuergelder. Ich muss sagen, sie machen das mit sehr hohem Engagement, manchmal könnte es etwas schneller gehen, aber insgesamt machen sie eine sehr gute Arbeit und haben einen hohen Anspruch. Die Thüringer Aufbaubank ist nicht nur die Auszahlungsstelle von Fördergeldern, sondern sie ist ein wichtiger Partner für uns als Verband und für die Wohnungswirtschaft. Von ihr werden verschiedenste Kompetenzen eingebracht. Auf der einen Seite die wohnungswirtschaftliche Kompetenz, sie wissen also wie unser Geschäft funktioniert, und auf der anderen Seite die Kompetenz in der klassischen Finanzierung, plus das Spezialwissen zu den Förderprogrammen. Durch ihre Beratung sorgen sie dafür, dass die Finanzierungsseite sicher ist und bleibt. Wir verstehen uns als stabile und langfristige Partner, die das Vertrauen hegen, auch in manchmal schwierigen Phasen zusammenzustehen.

Werden wir genug Wohnungen in der Zukunft haben?

Wir erleben immer wieder die Situation, dass eine Thüringer Wohnungsnot inszeniert wird, die es hier aber so nicht gibt. Was wir hier aber haben, ist eine große Heterogenität von Orten. Das im deutschlandweiten Vergleich, aber auch innerhalb Thüringens kenntlich zu machen, gleicht einer Mammutaufgabe.

Was meinen Sie mit Heterogenität der Ortschaften?

Erfurt ist einfach anders als Sonneberg, und Meuselwitz ist nicht Mühlhausen. Dafür brauchen wir keine Lösung mit der Gießkanne, sondern Präzision. Wir diskutieren gerade, dass eine Kappungsgrenzenverordnung für Jena und Erfurt unnötig ist und nichts bringt. Und wir führen den Dialog mit dem neuen Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum. Da sich $\frac{3}{4}$ unserer Wohnungen im ländlichen Raum

befinden, ist das ein großes Thema für uns. Wir werben aktuell sehr eindringlich dafür, dass der ländliche Raum kein Thema für ein einzelnes Ministerium ist, sondern hier geht es auch um Bildung, öffentlichen Nahverkehr, Arbeitsplätze, Kultur und Wohnen.

Dieses Jahr begeht die Wohnraumförderung in Thüringen ihr 30-jähriges Jubiläum. Wie hat man sich in dieser Zeit geschlagen?

Man hat sehr viel richtig gemacht. Zum Beispiel die Tatsache, dass man im Rahmen des Stadtumbaus beide Komponenten, die dem Stadtumbau immanent sind, berücksichtigt hat. Nämlich auf der einen Seite die Aufwertung von Quartieren und Städten durch Sanierung und Modernisierung und auf der anderen Seite den Rückbau von nicht mehr relevanten Angeboten. Der Freistaat hat sich schon vor dem Bund mit diesen Themen auseinandergesetzt und frühzeitig finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt, um Rückbau und Aufwertung zu positionieren.

Wie steht es aktuell um die Förderangebote, sind die noch zeitgemäß?

Gerade gab es eine Anpassung der Förderrichtlinien. Ein vorangegangener, intensiver Dialog hat uns dahin gebracht. Jede Seite brachte seine Impulse und Ideen ein, um die Wohnungswirtschaft und den politischen Willen zu stärken. Kurzgefasst, das, was jetzt auf dem Tisch liegt, sind echt gute Richtlinien. Wir sind wirklich froh, dass sie jetzt endlich da sind. Es hätte vielleicht ein kleines bisschen schneller gehen können, aber insgesamt sind wir mit dem Ergebnis mehr als zufrieden.

Ist Thüringen gut für das Wohnen der Zukunft gerüstet?

Ich würde sagen, wir sind auf einem guten Weg. Was aktuell auch immer wichtiger wird und von der Politik auch erkannt wurde, ist der Perspektivwechsel weg vom Einzelobjekt hin zum Quartier. Viele der gestellten Anforderungen sind nur auf Quartiersebene zu lösen. Aktuell haben wir oft Quartiersituationen, die von unterschiedlichen Eigentümern getragen werden. Wenn man jetzt zum Beispiel über Energieeffizienz spricht und überlegt, ob man dezentrale Wärme- und Energieerzeugung fördert, macht es doch Sinn, dass man sich gemeinsam um eine Lösung für alle bemüht. Apropos Zusammenarbeiten: Das müsste man dann auch in puncto Betreuungs- und Concierge-Angebote, Spielplätze, Begegnungsräume, Freizeitangebote. All das kann gemeinsam genutzt, geplant und betrieben werden. Auf der Ebene der Wohnungsunternehmen funktioniert das schon lange sehr gut. Im politischen Bereich, dort, wo es Förderung betrifft, oder da, wo es um einzureichende Konzepte geht, setzt sich das auch immer mehr durch. Es ist nur noch nicht überall angekommen. Aber genau da setzen wir an und werben dafür.



Gutes Wohnen bedeutet für mich eine Stabilität der Wohnverhältnisse und ein lebenswertes Wohnumfeld. Es muss schön, aber auch preisangemessen sein. Seit 1990 hat die Thüringer Wohnungswirtschaft fast 13 Milliarden Euro insbesondere in die Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Heute bieten wir einen Wohnstandard, der mit dem der meisten europäischen Regionen nicht nur vergleichbar, sondern deutlich besser ist.

Matthias Wierlacher
Vorstandsvorsitzender Thüringer Aufbaubank



NACHGESCHLAGEN

BEGRIFFE AUS DER WOHNRAUMFÖRDERUNG A-Z

Barrierefreies Bauen

Wohnungen, Gebäude und öffentliche Orte werden so gestaltet, dass sie von allen Menschen, ob mit oder ohne Einschränkungen, ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Barrierefreies Bauen bedeutet für viele eine unerlässliche Voraussetzung, um überhaupt mobil sein und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können. Innerhalb von Wohnungen wird Barrierefreiheit durch sicher zu verwendende und gut erreichbare Installationen, besonders in Küche und Bad, Sicherung der Mobilität durch Vermeidung von Absätzen und Bodenschwellen und großzügig dimensionierte Bewegungsflächen erreicht. Rechtlich sind die DIN-Normen in Deutschland zunächst Empfehlungen, die nicht zwingend angewendet werden müssen. Die Landesbehörden können jedoch in ihren Bauordnungen Festlegungen treffen, die die Einhaltung von Normen der Barrierefreiheit für bestimmte Bauten oder Anlagen, z. B. „Gebäude mit mehr als einer Wohnung“, erfordern. Je nach Bundesland können unterschiedliche Regelungen getroffen werden.

Einkommensgrenzen

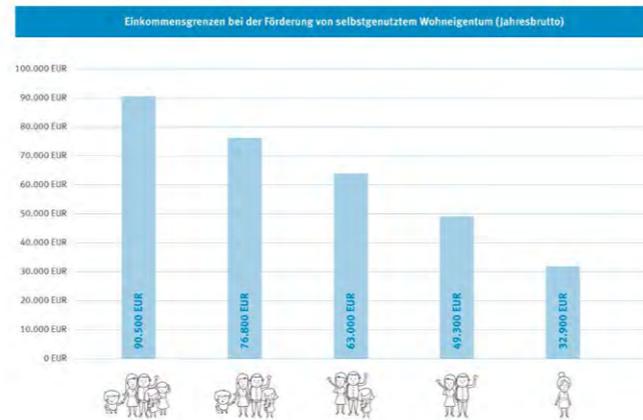
Die Einkommensgrenzen, die für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins maßgeblich sind, sind in den verschiedenen Bundesländern, Städten und Gemeinden unterschiedlich geregelt. Die für Thüringen geltenden Einkommensgrenzen sind im Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) unter § 10 geregelt. Um schnell und einfach zu testen, ob sie innerhalb der Einkommensgrenze liegen oder diese überschreiten, nutzen sie den Einkommensgrenzenrechner der Thüringer Aufbaubank.

www.aufbaubank.de/wbsrechner

Belegungsbindung

Die Belegungsbindung, oft auch als Wohnungsbindung bezeichnet, regelt die Nutzung des Wohnraums. Sie besagt, dass Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, nur an nach dem Wohnungsbindungsgesetz berechnete Personen vermietet werden können. Berechnete sind Personen, die eine festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreiten und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Der Wohnberechtigungsschein kann bei der zuständigen Wohngeldstelle beantragt werden.

Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens wird das Einkommen jeder Person, die in die Wohnung einzieht, berücksichtigt. Einer Belegungsbindung sind meist Wohnungen unterworfen, deren Errichtung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.



* Gegebenenfalls können sich die o. g. Beträge durch Geltendmachen von erhöhten Werbungs- oder Kinderbetreuungskosten erhöhen. Auch bei „jungen Ehen“ oder Haushalten, in denen mindestens eine Person mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 lebt, werden die Einkommensgrenzen angepasst.

Kostenmiete

Sobald Wohnungsbauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, darf nur eine begrenzte Miete angesetzt werden, die sogenannte Kostenmiete. Sie leitet sich von den tatsächlichen Aufwendungen der Wohnungsunternehmen ab. Die verbindlichen Regelungen zur Kostenmiete finden sich im deutschen Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Mietpreisbindung

Eine Mietpreisbindung ist eine meist staatliche Festlegung von Mietpreisen durch gesetzlich normierte Höchstpreise bzw. ein Verbot oder eine Beschränkung von Mieterhöhungen im Rahmen von Wohnraummietverträgen. Ziel der Mietpreisbindung ist es, auch einkommensschwachen Bevölkerungsschichten Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Für die Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnungen werden zinsverbilligte oder zinsfreie Fördermittel vergeben. (Die festgelegten Mietpreise für Thüringer Gemeinden und Städte und weitere Förderinformationen finden Sie in diesem Magazin auf Seite 22)

Sozialer Wohnungsbau

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht oder nur schwer am freien Wohnungsmarkt decken können. Neben den persönlichen Voraussetzungen, welche die Mieter in Deutschland mit dem Wohnberechtigungsschein nachweisen müssen, gibt es eine höchstzulässige Miete, die Kostenmiete (Erklärung siehe oben).

Wohngipfel

Die jährliche Tagung aus Politik, Gewerkschaften sowie Mieter- und Vermieterverbänden fasst Beschlüsse, um die Wohnungsnot in Deutschland zu bekämpfen. Hier ein kurzer Überblick über Beschlüsse im Jahr 2018 im Mietwohnungsbereich.

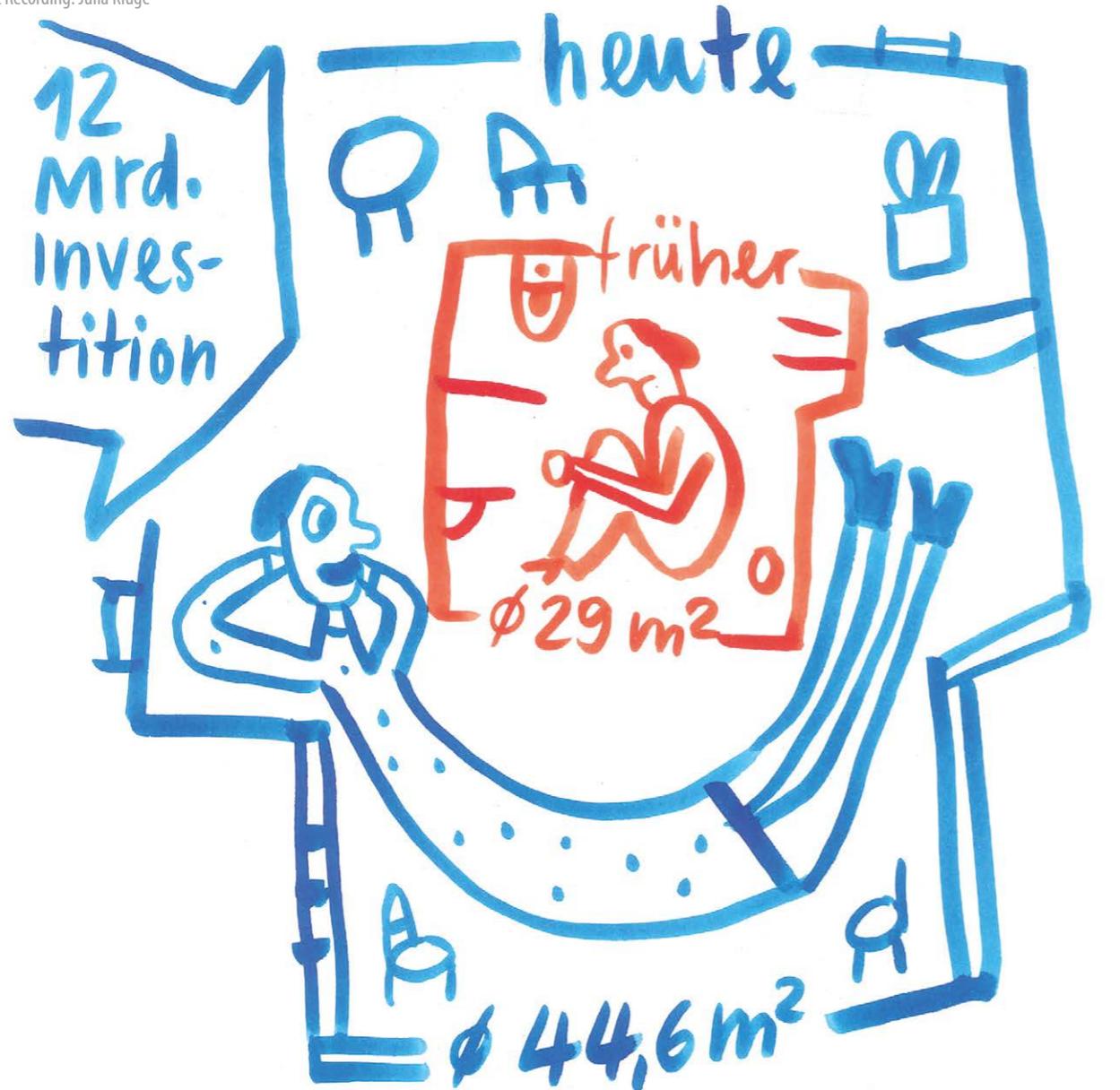
- Der Bund fördert den sozialen Wohnungsbau bis 2021 mit über 5 Milliarden Euro, die den Ländern zur Verfügung gestellt werden. 2020 und 2021 sollen es 2 Milliarden Euro sein und 2019 etwa 1,5 Milliarden Euro. Bis 2021 sollen über 100.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden.
- Der Bau von erschwinglichen Mietwohnungen soll durch Steuererleichterungen für Bauherren gefördert werden. Sie können die Aufwendungen über eine Sonderabschreibung besser von ihrer Steuerlast absetzen.
- Ebenfalls beschlossen wurde die Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse unter anderem über weitergehende Auskunftspflichten des Vermieters. Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse sieht vor, dass bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschritten werden darf.
- Geplant sind zudem Reformen der Vorschriften, um den Bau zu erleichtern, zu beschleunigen und auch billiger zu machen. Das soll auch die einfachere Bereitstellung von Bauland einschließen. Eine Expertenkommission soll Vorschläge erarbeiten. Technische Normen und Standards sollen mit Blick auf die Kosten überprüft werden.
- Abgabe von Bundesflächen an Kommunen: Der Bund will eigene Grundstücke vergünstigt an die Kommunen für den Wohnungsbau abgeben. Bisher musste er im Interesse des Haushalts einen möglichst hohen Erlös für seine Flächen erzielen. Im Haushaltsgesetz 2018 wurden diese Regeln geändert.

Quellen:

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/09/wohngipfel.html>

www.wikipedia.de

www.aufbaubank.de



Menschen in Thüringen
haben heute mehr
Wohnfläche zur Ver-
fügung!

QUICKCHECK

Passt Ihr Projekt zum Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP)?

Hier können Sie mit ein paar einfachen Fragen klären, ob die wichtigsten Voraussetzungen für eine Förderung nach dem Innenstadtstabilisierungsprogramm erfüllt werden. Sollten Sie alle Fragen mit JA beantwortet haben, ist der nächste Schritt ein Beratungstermin bei der Thüringer Aufbaubank.

Frage 1:

Handelt es sich um ein Neu-/Um- oder Ausbauprojekt von Mietwohnungen mit mindestens drei Einheiten?

JA

NEIN

Frage 2:

Befindet sich das Vorhaben an einem nachhaltigen und städtebaulich gewünschten Standort?

JA

NEIN

Frage 3:

Werden die technischen Wohnungsbauförderstandards erfüllt?

JA

NEIN

Frage 4:

Richtet sich Ihr Wohnungsangebot an die 60 % der Thüringer Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden?

JA

NEIN

Frage 5:

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete für einen Neubau niedriger als die betriebswirtschaftlich notwendige Miete?

JA

NEIN

Für offene Fragen zum Förderprogramm oder zur Antragstellung steht Ihnen das Team der Wohnraumförderung der Thüringer Aufbaubank gerne zur Verfügung.

☎ 0361 7447123

@ wohnen@aufbaubank.de



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

Thüringer Aufbaubank

www.aufbaubank.de

wohnen@aufbaubank.de

