

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

I Hintergründe und Ziele

II Inhalt / Wesentliche Neuerungen

III Beispielrechnungen (TAB)

IV Fazit

Hintergrund:

- Außerkräfttreten der bisherigen Wohnungsbauförderrichtlinien – der „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)“ und der „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen)“ zum Ende 2022
- Grundlegende Überarbeitung des Regelwerks und Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung in Thüringen

Ziele der Neuausrichtung:

- Verschlinkung des Regelwerkes – Förderung des Neubaus und der Modernisierung sowie Instandsetzung gebündelt in einer Richtlinie
- Vereinfachung und Beschleunigung des Förderverfahrens
- Attraktivitätssteigerung der Wohnungsbauförderung in Thüringen
- Ausrichtung der Förderung am aktuellen Bedarf
- Neue Schwerpunktsetzung auf Modernisierung

Wohnungsbauförderung in Thüringen (Mietwohnungsbereich) 2017 - 2022

Jahre	Anzahl Standorte	Anzahl der Wohneinheiten				Höhe der Bewilligungssumme
		Neubau (ISSP)		Modernisierung		Summe in Euro
		barrierefrei	normal	barrierefrei	normal	
2017	7	57	50	0	40	14.434.800
2018	13	160	44	1	208	29.793.100
2019	10	148	235	0	0	44.536.400
2020	11	170	37	0	0	30.814.600
2021	11	476	252	0	0	110.072.400
2022	7	123	16	0	0	16.231.800
Gesamt TH	59	1.134	634	1	248	245.883.100

- sehr geringer Anteil an Modernisierungsförderung während der letzten vier Jahre
- gerade in den ländlichen Regionen Thüringens hohes Potential für Bestandsmaßnahmen
- Herausforderung: erhöhte / steigende Baupreise und Energieeffizienz- und Klimaschutzvorgaben

Ziele der Förderung:

- Bereitstellung von angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten für einkommensschwache Bevölkerungsschichten
 - Anpassung des bestehenden Wohnraums an die aktuellen Bedürfnisse, die demographische Entwicklung sowie energetische Optimierung im Hinblick auf Klimaschutzvorgaben sowie steigende Energiekosten
 - Förderung gemeinschaftlicher, generationsübergreifender und altersgerechter Wohnformen
 - Erwerb von Belegungsrechten
- **Neu:** Differenzierung zwischen den Städten und Gemeinden mit Mietenstufe 3 und höher (Jena, Weimar und Erfurt) und den übrigen Regionen Thüringens sowie Bezug zum Landesentwicklungsplan (LEP)

Stärkere Fokussierung auf Maßnahmen im Bestand: Neubauförderung in Gemeinden mit quantitativen Wohnungsbedarf (Mietenstufe 3) und dort wo qualitativer Wohnungsbedarf nicht mit Maßnahmen im Bestand bedient werden kann

Verstärkte Berücksichtigung genossenschaftlicher und gemeinwohlorientierter Träger

Rechtliche Grundlagen:

- Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFLV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO)
- DIN 18040 – 2 & DIN 18040 – 3

Was wird gefördert?

- Modernisierung bestehenden Mietwohnraums
- Erweiterung bestehender Mietwohngebäude durch Anbau oder Aufstockung
- Umbau bestehender Gebäude zu Wohnzwecken
- Sanierung von Wohngebäuden
- Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Wer wird gefördert?

- natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Baugrundstücken / der zu fördernden Wohnungen soweit sie die erforderliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit gewähren

Für wen wird gefördert?

- geförderte Wohnungen sollen nur an Wohnungssuchende überlassen werden, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als **40 %** übersteigt (Grund der Erhöhung: Mit der Anpassung der Thüringer Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnungsbauförderung an die aktualisierten Gegebenheiten wurde die maßgebliche Einkommensgrenze um 20 Prozentpunkte angehoben).

Wo wird gefördert?

- in der Regel in Ortsteilen der zentralen Orte, in denen möglichst mehrere Einrichtungen der Daseinsvorsorge angesiedelt sind, die nach dem LEP Thüringen durch Grundzentren erfüllt werden (Neubaumaßnahmen insb. in den Städten Jena, Weimar und Erfurt)

Wie wird gefördert?

- Förderung in Form eines **zinslosen** Darlehens
- gegebenenfalls Ergänzung durch **Einzelzuschüsse** und / oder **Tilgungszuschuss für vorzeitige Darlehensrückzahlung**
- Darlehenslaufzeit: 20 Jahre (Standard), im Ausnahmefall bis zu 25 Jahre
- Fördersatz (Förderdarlehen + Zuschüsse): bis zu 80 % der förderfähigen Kosten

förderfähige Kosten:

- **Neu: flexible Kostenobergrenzen:** Basiswert x Verhältnis arithmetisches Mittel der Preisindizes für Wohngebäude des Vorjahres gegenüber dem Basisjahr x 90 %

Basiswerte:

Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung	
Standard	bis 1.900 EUR/m ² Wfl.
Barrierefrei nach DIN 18040-2	bis 2.100 EUR/m ² Wfl.
Uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbar	Bis 2.300 EUR/m ² Wfl.
Modernisierung	Bis 1.700 EUR/m ² Wfl.

Einzelzuschüsse / Tilgungszuschuss (Neu)

Die neue Richtlinie sieht folgende Einzelzuschüsse vor:

- für den Einbau von Aufzugsanlagen bei Maßnahmen der Sanierung, des Umbaus, der Erweiterung und der Modernisierung von Wohngebäuden mit mind. vier Etagen
 - Zuschuss: 15.000 Euro/Etage für die ersten vier Geschosse; 5.000 Euro/Etage für jedes weitere Geschoss
 - Begrenzung: Pro Wohngebäude werden maximal zwei Aufzugsanlagen bezuschusst.
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen:
 - Zuschuss i. H. v. 15.000 Euro je geförderter Wohneinheit (WE) für die Schaffung von Wohnungen, welche barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind (gem. DIN 18040-2 („R“);
 - Zuschuss i. H. v. 7.500 Euro je geförderter WE für die Schaffung von Wohnungen, welche barrierefrei nach DIN 18040-2 sind;
 - Zuschuss i. H. v. 7.500 Euro je geförderter WE, wenn durch Maßnahmen im Bestand eine rollstuhlgerechte Ausstattung nach DIN 18040-2 erreicht wird

Einzelzuschüsse / Tilgungszuschuss (Neu)

- für architektonisch, städtebaulich oder gebäudebedingte Mehrkosten und ökologisch nachhaltiges Bauen:
 - Zuschuss von bis zu 6.000 Euro je geförderter WE für Mehrkosten aufgrund städtebaulicher Besonderheiten, denkmalpflegerischer oder behördlicher Anordnungen (Nachweis erforderlich), wegen besonderer architektonischer Gestaltungselemente oder herausragender innovativer, experimenteller, ökologischer / nachhaltiger Bauweisen (z. B. Holzbauweise)
- Umnutzung / Wiedernutzbarmachung von Gebäuden und Aufwertung von Ortskernen:
 - Zuschuss i. H. v. bis zu 10.000 Euro je geförderter WE für die Wiedernutzbarmachung langfristig ungenutzter Grundstücke und Gebäude, zur Aufwertung der Orte
- Energieeinsparung:
 - Zuschuss i. H. v. 7.000 Euro je geförderter WE bei Übererfüllung der Mindestvoraussetzungen der BEG nach Abschluss der Fördermaßnahme

Einzelzuschüsse / Tilgungszuschuss (Neu)

- für verlängerte Mietpreis- und Belegungsbindung:
 - Zuschuss i. H. v. 20.000 Euro je geförderter WE bei Gewährung einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren (Standard: 20 Jahre)

Tilgungszuschuss: Ergänzend zu den Einzelzuschüssen kann bei vollständiger Rückzahlung des Darlehens innerhalb von zehn Jahren nach der Zusage ein Nachlass i. H. v. 5 % des Darlehensrestbetrages gewährt werden.

Darlehensgewährung – Konditionen

Laufzeit: **20 Jahre (Standard)**, bei Gewährung einer verlängerten Belegungsbindung (Nr. 3.3.6) und mit Blick auf die Objektwirtschaftlichkeit im Einzelfall Verlängerung auf 25 Jahre möglich.

Verzinsung **zinsfrei** über die gesamte Laufzeit

Tilgung: beginnt 30 Monate nach Erteilung der Förderzusage. Das Darlehen ist bis zum Laufzeitende vollständig zu tilgen.

Vw-kosten: Jährlich ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag i. H. v. 0,5 % des Darlehensursprungsbetrags zu entrichten, welcher für die zweite Hälfte der Darlehenslaufzeit auf 0,25 % halbiert wird.

Vorgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung

- angemessene förderfähige Wohnfläche (Berechnung entsprechend der WoFIV vom 25.11.2003)

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

- zzgl. bis zu 15 Quadratmeter für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person
- zzgl. Flächenmehrbedarf für barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (DIN 18040-2 („R“)) von bis zu 15 Quadratmeter
- Wohnungen für eine Personen dürfen 35 Quadratmeter Wohnfläche i. d. R. nicht unterschreiten.
- **Neu: Förderung von Gemeinschaftsflächen:** Ein Teil der zulässigen Wohnfläche kann auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden. Im Ausnahmefall ist die Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 10 % möglich.

Vorgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung

- Klimaneutralität und Energieeffizienz: Erfüllung der Mindestvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zum Zeitpunkt der Antragstellung
- keine Zuwendung für Vorhaben, die bereits begonnen wurden;
als Vorhabensbeginn zählt auch der im Zusammenhang mit der Ausführung der Baumaßnahme stehende Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen (Nr. 1.3 der VV zu § 44 ThürLHO)
- angemessene Eigenleistung: Grds. mindestens 20 % der förderfähigen Kosten, in besonders begründeten Ausnahmefällen kann eine geringere Eigenleistung zugelassen werden, jedoch nicht weniger als 10 % der förderfähigen Kosten.
- Belegungsbindung: Bei Maßnahmen zur Schaffung neuer WE (Anlage 1 a-d): 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit, bei Maßnahmen der Modernisierung (Anlage 1 e): 25 Jahre ab Fertigstellung der Maßnahme

Vorgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung

Bewilligungsmiete:

- darf grundsätzlich den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete oder den der angemessenen Miete nicht übersteigen. Bei der Festsetzung wird die niedrigere Miete zugrunde gelegt. (In begründeten Ausnahmefällen und bei Nachweis der Belegung kann eine höhere Miete zugelassen werden.)

Angemessene Miete:

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

Vorgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung

Bewilligungsmiete - Mieterhöhung:

Nach Ablauf von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen kann die Bewilligungsmiete wie folgt erhöht werden:

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Erhöhungsbetrag je m ² /Monat	0,50	0,45	0,40

Eine erneute Mieterhöhung kann nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren in gleicher Höhe – soweit die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird - vorgenommen werden.

Mietverträge: Es sind unbefristete Verträge abzuschließen

Mieterversammlung: Ergänzend zur schriftlichen Unterrichtung über geplante Modernisierungsmaßnahmen ist den Mieterhaushalten im Rahmen einer Mieterversammlung die Möglichkeit zum Austausch zu geben.

Vorgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung

Anforderungen an geförderte Wohnungen und Gestaltung der Gebäude bzw. des Quartiers:
entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (insb. § 48 ThürBO, § 11 ThürWoFG) und der
Vorgaben der Nr. 2 und 3 der Anlage 1

Neu: Experimentierklausel: Bei Vorhaben, welche in sozialer, städtebaulicher, architektonischer, ökologischer oder energetischer Sicht Innovationen für den Wohnungsbau und für Wohnformen ermöglichen sind Abweichungen von den Standardvorgaben möglich.

Ablauf des Förderverfahrens:

Bewilligungsstelle: Thüringer Aufbaubank (TAB)

1. Programmaufstellung

- Anmeldung der Wohnungsbauvorhaben regulär bis zum 30. November des Vorjahres, abweichende Frist für das erste Jahr der Gültigkeit (vier Monate nach Veröffentlichung der Richtlinie)
- einmalige Nachforderung von Unterlagen bei unvollständigen oder offensichtlich fehlerhaften Anmeldungen (Frist zur Nachreichung: vier Wochen, im begründeten Ausnahmefall sechs Wochen), anderenfalls Rücknahmefiktion
- Auswahl erfolgt durch das TMIL regulär bis Ende 1. Quartal, im ersten Jahr der Gültigkeit abweichend bis drei Monate nach Ende der Anmeldefrist
- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele wird für Vorhaben von gemeinwohlorientierten Trägern und jenen, die tendenziell längere Belegungsbindungen vorsehen sowie für Vorhaben, die von städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung sind ein Fördervorrang vorgesehen.

Ablauf des Förderverfahrens:

1. Antragstellung
 - Einreichung des Fördermittelantrags bis drei Monate nach Zusage im Rahmen der Programmaufstellung (in begründeten Ausnahmefällen vier Monate)
 - einmalige Nachreichung bei unvollständigen oder offensichtlich fehlerhaften Antragsunterlagen innerhalb von maximal zwei Monaten (in begründeten Ausnahmefällen bis zu drei Monate), anderenfalls Rücknahmefiktion

Gültigkeit der Richtlinie: bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2025



Bezahlbarer Wohnungsbau in Thüringen.
Eine Investition in die Zukunft. Ein Berechnungsbeispiel.

direkte Zuschüsse

je Aufzugsanlage für die ersten drei Geschosse **je 15.000 Euro**, für jedes weitere Geschoss **je 5.000 Euro** (max. 2 Aufzüge pro Gebäude) in Wohngebäuden mit mindestens vier Geschossen für den Einbau von Aufzugsanlagen im Zuge von Umbau- und Modernisierungsvorhaben

architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten (z.B. Denkmal) und ökologisch, nachhaltiges Bauen (z.B. Holzbauweise):
6.000 Euro pro WE

Rollstuhl-nutzbare Wohnungen:
15.000 Euro pro WE
Barrierefreie Wohnungen:
7.500 Euro pro WE

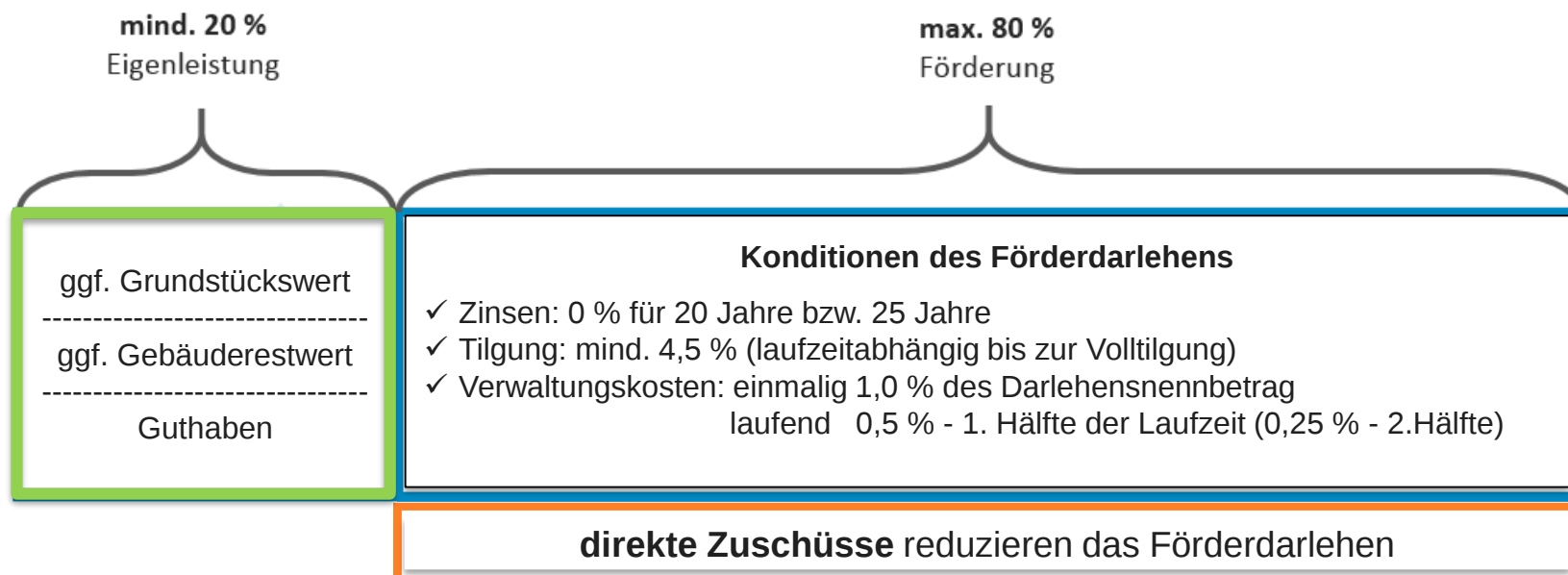


Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 30 Jahre:
20.000 Euro pro WE

Umnutzung/Wiedernutzbarmachung von Gebäuden sowie Aufwertung von Ortskernen (sogenannte Problemimmobilien):
10.000 Euro pro WE

Übererfüllung der Mindestvoraussetzungen der BEG:
7.000 Euro pro WE

Finanzierungsgrundsätze



Beispiel Finanzierungsbausteine (mit direkten Zuschüssen)



* Zuschüsse sind hier
beispielhaft auf 10 % gerechnet

Beispielrechnung eines Umbauvorhabens (Kategorie 1)

Kosten

	geförderte WE
Bauwerkskosten	3.880.000,00 €
Außenanlagen	150.000,00 €
Baunebenkosten	940.000,00 €
Summe der Kosten	4.970.000,00 €

Anzahl WE	22
Fläche aller Wohneinheiten	1.416,00 m ²
Kosten je m ² Wohnfläche	3.509,89 €/m²

Beispielrechnung eines Umbauvorhabens (Kategorie 1)

direkte Zuschüsse

1. Einbau von Aufzugsanlagen	100.000,00 €
2. Barrierefrei Wohnungen	165.000,00 €
3. nachhaltiges Bauen	132.000,00 €
4. Umnutzung von Gebäuden / Aufwertung Ostkern	0,00 €
5. Energieeinsparung	154.000,00 €
6. Verlängerte Bindung	440.000,00 €
Summe der direkten Zuschüsse	991.000,00 €

Beispielrechnung eines Umbauvorhabens (Kategorie 1)

Finanzierungsplan

1. Fremdmittel Art und Geldgeber		Nennbetrag €	Jährliche Leistungen			
			Zins u. Verw.-K. %	Tilgung %	Zins u. Verw.-K. gesamt €	Tilgung €
Baudarlehen	3.976.000	2.985.000	0,50	4,500	14.925	134.325
Summe der direkten Zuschüsse	991.000	991.000			-	-
Summe der Fremdmittel		3.976.000			14.925	134.325
2. Eigenleistung						
Bargeld/Guthaben		994.000				
Summe der Eigenleistung		994.000				
3. Gesamtfinanzierung		4.970.000			14.925	134.325

Beispielrechnung eines Umbauvorhabens (Kategorie 1)

Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Jährliche Aufwendungen				gesamt
Jährliche Aufwendungen				
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan				14.925 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan				134.325 €
Mietausfallwagnis				2.284 €
Bewirtschaftungskosten				
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr		
Verwaltungskosten WE	22	343,69		7.561 €
	m² Gesamtfläche	€/m²/Jahr		
Instandhaltungspauschale	1.416,00	17,18		24.327 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen:				183.422 €
Jährliche Erträge				
aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen				
	m²	Miete/m²/mtl.		
Mietwohnungen	1.416,00	6,10 €		103.651 €
	Anzahl	Miete/mtl.		
Stellplätze (gef. WE)	22	40,00 €		10.560 €
Gesamtbetrag der Erträge:				114.211 €
Abgleich der Wirtschaftlichkeit				
Gesamtbetrag der Aufwendungen				183.422 €
Gesamtbetrag der Erträge				114.211 €
Mehrertrag/Minderertrag				
Minderertrag:				- 69.211 €

Herausforderung des Wohnungsbaus am freien Markt

Kapitalmarktdarlehenskonditionen derzeit
rd. 5,0 % Zins / 2,0 % Tilgung
(gleiche Laufzeit Förderdarlehen – **25 Jahre**)



jährlicher Minderertrag bei
gleicher Miete von
6,10 EUR deutlich höher
(-198 TEUR)



ausgeglichene
Wirtschaftlichkeit mit
Kapitalmarktkonditionen ab
einer Nettokaltmiete von
18,01 EUR



maximal am Markt zu
erzielende Miete ist
8,80 EUR
(-153 TEUR)

Der soziale Wohnungsbau – eine Investition in die Zukunft

der soziale Wohnungsbau in Thüringen fordert eine bewusst hohe Tilgungsleistung



ABER! Tilgung stellt keinen Aufwand dar, d.h. belastet nicht die Ergebnisrechnung



branchenübliche Abschreibung deutlich unter Tilgungsleistung der Förderung



kalkulatorische Wirtschaftlichkeit ist gegeben



ausreichende Kapitaldienstfähigkeit/Liquidität vorausgesetzt

Bezahlbarer Wohnungsbau in Thüringen.
Eine Investition in die Zukunft

Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

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



Wesentliche Punkte im Rahmen der Neuausrichtung der Förderung:

- Berücksichtigung aktueller Herausforderungen (Baupreis- und Zinssteigerungen) – Ausgestaltung der Darlehens- und Zuschussgewährung
- Neuausrichtung am Bedarf (Ziele nach Gebietskulisse)
- stärkere Fokussierung auf Maßnahmen im Bestand und damit Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme
- dem Auslaufen an Belegungsbindungen soll entgegengewirkt werden (längere Standardbelegungsbindung, stärkere Berücksichtigung gemeinwohlorientierter Träger)
- mehr Flexibilität (variable Kostenobergrenzen, Experimentierklausel)

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!