zentraler Thüringer Formularpool

Erläuterungen zum Formblatt
Antrag auf Fördermittel nach der „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025“

Sehr geehrte Antragstellerin,
sehr geehrter Antragsteller,

diese Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblattes erleichtern, insbesondere, wenn Sie erstmals als Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen auftreten. Bei solchen Bauvorhaben sind eine Reihe technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Voraussetzungen zu beachten, die hier nicht in allen Einzelheiten dargestellt werden können.
Auskünfte darüber erteilt die Bewilligungsstelle (Thüringer Aufbaubank 0361 7447-123; wohnen@aufbaubank.de).

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Zustellung des Bewilligungsbescheides begonnen werden.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Ab-schluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (Ausnahmen: Planung, Bodenuntersuchung, Grunderwerb).

Auf Antrag kann die Bewilligungsstelle unter bestimmten Voraussetzungen einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

Die farbig hinterlegten Felder sind nicht auszufüllen.

Erläuterungen zu den Randnummern:

Bitte reichen Sie den Antrag bei der Thüringer Aufbaubank ein.

1 Antrag

Die Antragsteller/auftretenden Personen haben sich bei der Abgabe der Antragsunterlagen bei der Bewilligungsstelle durch Vorlage der amtlichen Ausweispapiere zu legitimieren (Abgabenordnung und Geldwäschegesetz). Die Bewilligungsstelle fertigt darüber einen Identifikationsvermerk.

Sie haben ferner dort zu erklären, ausschließlich für eigene Rechnung oder für Rechnung des Bauherrn zu handeln.

Näheres erfahren Sie bei der Bewilligungsstelle.

2 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte.

3 Die Angaben zum Betreuer (Betreuungsunternehmen) sind nur dann erforderlich, wenn Sie sich bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens betreuen lassen.
Ein vom Bauherren/Antragsteller beauftragtes Unternehmen bzw. beauftragte Person muss über einen Vertrag oder eine Vollmacht des Bauherrn/Antragstellers für das betreffende Vorhaben sowie über die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung verfügen. Wer nicht über die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung verfügt, ist nicht berechtigt Rechnungen über Betreuungsleistungen zu stellen.

4 Fördermittel

Gefördert werden Mietwohnungen im Rahmen einer Projektförderung mit einem Baudarlehen (Anteilsfinanzierung) und Zuschüssen.
Es können Zuschüsse nach den Vorgaben der Nummern 3.3.1 bis 3.3.6 der Richtlinie gewährt werden. Zudem kann bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens nach Nummer 3.3.7 ein Nachlass gewährt werden.

Mieten

Die höchstzulässige Miete wird bei der Bewilligung festgesetzt.
Sie darf grundsätzlich über den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete oder den der angemessenen Miete nicht hinausgehen (Näheres erfahren Sie in Nr. 9 der Richtlinie).

5 Die Gesamtwohnfläche ergibt sich aus den dem Antrag beizufügenden Verzeichnis geförderter Wohnungen.

6 Gewerberäume sind Läden, Werkstätten, Büros, Praxisräume und Garagen.

Falls zutreffend, bitte eine gesonderte Aufstellung beifügen.

Bei der Kostenaufteilung für Modernisierungsvorhaben nach Nr. 1 e der Anlage 1 zur Richtlinie werden die förderfähigen Baunebenkosten auf Grundlage der Baukosten (Summe aus 6.4) festgestellt.

5b Kostenaufteilung bei Vorhaben nach Nummer 1a bis d der Anlage 1 der Richtlinie

Die Kosten des Bauvorhabens sind in der Kostenberechnung für den Wohnungsbau nach der II. BV in das Antragsformblatt zu übernehmen. Nach § 5 II. BV gliedern sich die Gesamtkosten (6) in die Kosten des Baugrundstücks (6.1) und die Baukosten (6.2).

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-039-TH-FL – Fassung 2023 – 6/2024

zentraler Thüringer Formularpool

Zu den Kosten des Baugrundstücks (6.1.) gehören:

7 **Der Wert des Baugrundstücks (6.1.1)**

Die Höhe des zulässigen Kostenansatzes regelt § 6 der II. BV. Insbesondere darf danach als Wert des Baugrundstücks höchstens angesetzt werden

– der Kaufpreis, wenn das Grundstück unter dem Verkehrswert überlassen worden ist,
in anderen Fällen
– der Verkehrswert oder ein angemessen hoher Kaufpreis.

Bei einem Erbbaurecht können nur die entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten angesetzt werden. Dazu gehört auch ein angemessenes Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung des Erbbaurechts zu entrichten hat.

Die Erwerbskosten (6.1.2)

Hierzu gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z.B. Gerichts- und Notarkosten, Grunderwerbssteuern, Vermessungskosten, Gebühren und amtliche Genehmigungen.

8 **Die Herrichtungskosten (6.1.3)**

Hierzu gehören:
Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z.B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Enttrümmern, Gesamtabbruch, Sicherungs- und Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung u. a.

Die Erschließungskosten (6.1.4)

Hierzu gehören:
Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherren zu übernehmen sind.

Zu den Baukosten (6.2) gehören:

Bauwerkskosten (6.2.1)

Das sind die Kosten (getrennt nach der Art der Gebäude oder Gebäudeteile) sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

Wert der verwendeten Gebäudeteile (6.2.2)

Bei Ausbau eines Gebäudes gehört zu den Bauwerkskosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile. Dieser Wert ist unter Berücksichtigung der Kostenobergrenzen der Richtlinie zu ermitteln.

Die Kosten der Außenanlagen (6.2.3)

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen auf dem geförderten Flurstück erforderlich sind.

Die Baunebenkosten (6.2.4)

Das sind

a) Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen,

b) Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens bzw. Kosten der wirtschaftlichen Betreuung,

c) Kosten der Behördenleistungen; hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragen der Behörden,

d) folgende Kosten:
   – Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, z.B. Gerichts- und Notarkosten,
   – Kapitalkosten und Erbbauzinsen, die auf die Bauzeit entfallen,
   – Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel,
   – Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit entfallen,
   – Kosten der Beschaffung von Darlehen und Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten und Bewirtschaftungskosten,

e) sonstige Nebenkosten, z.B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherren, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

Allgemein gilt:

Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.
Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen.

Hinweis: Kosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der sie der Bauherr vergütet. Ein handelsüblicher Barzahlungsnachlass (Skonto) muss abgesetzt werden, alle anderen Rabatte sind in Anspruch zu nehmen und von der Baurechnung abzusetzen.

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-039-TH-FL – Fassung 2023 – 6/2024

zentraler Thüringer Formularpool

9 Soweit das Grundstück bereits mit Altschuldenkrediten und sonstigen Darlehen belastet ist, sind diese mit ihrem Nennbetrag (Höhe der ursprünglichen Darlehensschuld) unter Nummer 8 ab Zeile 1 Sonstige Belastungen des Antrages einzutragen und die Darlehensreste auszuweisen. Die Höhe der Darlehensreste und die Höhe des Zins- und Tilgungssatzes erfragen Sie bitte bei den Geldgebern.
Sonstige Darlehen dürfen im Rang nur vorgehen, wenn sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem zu fördernden Objekt stehen (z. B. zur Kaufpreisfinanzierung) und bereits erfolgte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Verfügbare Belege sind in Ablichtung beizufügen.

10 Fremdmittel können in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden, um eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die Fremdmittel dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens für den erststelligen Rang üblichen Bedingungen sein.

11 Das können sein: Fördermittel aus Programmen des Bundes und / oder des Landes wie Dorferneuerung, Städtebau, Denkmalschutz, umweltfreundliche Energiemaßnahmen u. Ä.

12 Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn der Bauherr zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt.

Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten beträgt. (siehe Nr. 4.1 der Richtlinie)

13 Die Zwischensumme B muss mit der Summe der förderfähigen Kosten (Nummer 6.5 des Antrages) übereinstimmen.

14 Für Kosten, die nicht Gegenstand des Fördervorhabens sind, aber auf dem Grundstück entstehen, sind die Finanzierungsmittel hier darzustellen.

15 Der Verwaltungskostenansatz für geförderte Wohnungen richtet sich nach § 26 der II. BV. Bei Maßnahmen im Sinne der Nr. 1 e der Anlage 1 zur Richtlinie sind Verwaltungskosten für alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Gebäudes anzusetzen, auch dann, wenn sie nicht modernisiert wurden.

16 Die Verwaltungskosten, Betriebskosten und Instandhaltungskosten für Geschäftsräume sind mit einem Gesamtbetrag anzusetzen, der zur ordentlichen Bewirtschaftung dieser Räume erforderlich ist.

17 Die Instandhaltungskostenpauschale ergibt sich nach § 28 der II. BV.
In den Angaben sind Wohnflächen und die gewerblich genutzten Flächen (z.B. für Büro, Praxis, Werkstatt oder Laden) auszuweisen.

Betriebskosten für Wohnungen dürfen nicht angesetzt werden (§ 27 der II. BV); sie dürfen jedoch neben der Einzelmiete umgelegt werden.

18 Der Mieterhöhungsbetrag errechnet sich nach den Bestimmungen der §§ 559 und 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

19 Bei der Förderung dürfen etwaige Mindererträge die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens während der Belegungs- und/oder Mietpreisbindung nicht gefährden. Bitte erklären Sie, aus welchen Leistungen Sie etwaige Mindererträge tragen. Auf Verlangen der Bewilligungsstelle oder der Thüringer Aufbaubank ist das entsprechend nachzuweisen.

20 **In Thüringen gelten für die Gewährung von Fördermitteln und die damit verbundenen Bindungen**

- Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG),
- Wohngeldgesetz (WoGG),
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung II. BV),
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFlV),
- Gebäudeenergiegesetz (GEG),
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO),
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG),
- DIN 18040-2,
- Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

in der jeweils gültigen Fassung

- Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2021 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP),
- Erläuterungen zum Antragsformblatt.

21 Sofern an Bestandswohnungen (vor Beginn der Maßnahme) Belegungsrechte erworben wurden, sind diese hier aufzuführen.

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-039-TH-FL – Fassung 2023 – 6/2024