Erläuterungen zum Formblatt
Antrag für Miet- und Genossenschaftswohnungen in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)

(Fassung 2021)

Zentraler Formularpool Thüringen

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 Landesverwaltungsamt, Referat Wohnungsbauförderung, Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar, Telefon: 0361/57- 3321223/ -3321210/ -3321425).

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermittel besteht nicht. Die rechtlichen Grundlagen für die Gewährung der Fördermittel und der darauf beruhenden Belegungs- und Mietpreisbindung geförderter Wohnungen ersehen Sie im Anschluss an die Erläuterungen.

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

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss 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:

1 Bitte reichen Sie den Antrag beim Landesverwaltungsamt ein.

Antrag

Die Antagsteller / 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 Bauherren 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

Bauherren / Antragstellers für das betreffende Vorhaben sowie über die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung verfügen. Wer nicht über die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung verfügt, ist nicht berechtigt, Rechnungen über Betreuungsleistungen zu stellen.

4 **F ö r d e r m i t t e l**

Gefördert werden Mietwohnungen im Rahmen einer Projektförderung mit einem **Baudarlehen** (Anteilsfinanzierung), einem Baukostenzuschuss und **Tilgungszuschüssen.**

Verpflichtet sich der Bauherr der geförderten Mietwohnungen, diese oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Mietwohnungen im Sinne der Nummer 9.1 Satz 2 i. V. m. Nummer 8 Satz 6 Wohnungsuchenden gemäß der Nummer 6 zum Gebrauch zu überlassen, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises - siehe Nummer 43.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Bei einer barrierefreien Ausstattung der zu fördernden Wohnungen und bei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises - siehe Nummer 43.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Werden nach Fertigstellung der geförderten Mietwohnungen oder einer bestimmten Anzahl der geförderten Mietwohnungen die in der Nummer 17 vorgeschriebenen Grenzwerte um mindestens 40 v. H. unterschritten, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises - siehe Nummer 43.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Für die Bereitstellung einer bzw. mehrerer Wohnungen nach Nr. 31 mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 Jahren wird je Wohnung ein Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro gewährt. Maximal jedoch in Höhe von 15 v. H. der förderfähigen Gesamtkosten abzüglich des für das Erreichen der Miete nach Nr. 8 erforderlichen Baukostenzuschusses nach Nr. 28.

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. 8 der Richtlinie).

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

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

Falls zutreffend, bitte eine gesonderte Aufstellung beifügen. 7

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). 8

Zu den Kosten des Baugrundstücks (6.1.) gehören:

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.

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-015-TH-FL – Erläuterungen zum Formblatt – Fassung 2021

Die Erwerbskosten (6.1.2)

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

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:

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

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. Kaufpreisfinanzierung).

Verfügbare Belege sind in Ablichtung beizufügen.

Das können sein: Fördermittel aus Programmen des Bundes und/oder des Landes wie Dorferneuerung, Städtebau, Denkmalschutz, umweltfreundliche Energiemaßnahmen u.Ä. 10

Als Verwaltungskostenansatz für geförderte Wohnungen dürfen höchstens 284,63 EUR je Wohnung jährlich angesetzt werden. 11

Als Instandhaltungskostenpauschale werden höchstens 8,78 EUR je Quadratmeter angesetzt. 12

Bei Anschluss an eine Fernheizung verringert sich der Betrag jedoch um 0,24 EUR. Bei Vorhandensein eines Aufzuges können zuzüglich 1,24 EUR angesetzt werden. Trägt der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen der Wohnung, so verringert sich der ansetzbare Betrag um 1,30 EUR.

Die Verwaltungskosten, Betriebskosten und Instandhaltungskosten für Geschäftsräume sind mit einem Gesamtbetrag anzusetzen, der zur ordentlichen Bewirtschaftung dieser Räume erforderlich ist. 13

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

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. 14

In Thüringen gelten für die Gewährung von Fördermitteln und die damit verbundenen Bindungen 15

- Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Thüringer Landeshaushaltordnung (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

Zentraler Formularpool Thüringen

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-015-TH-FL – Erläuterungen zum Formblatt – Fassung 2021