

Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2026 bis 2030

Inhalt

I Allgemeine Bestimmungen	3
1. Ziel der Förderung und rechtliche Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Zielvorstellungen	3
1.2 Ziele nach Gebietskulissen	3
1.3 Zielsetzung der Bauvorhaben	3
1.4 Rechtliche Grundlagen	4
1.5 Kein Rechtsanspruch auf Förderung	5
2. Gegenstand der Förderung	5
3. Allgemeine Maßgaben für die Förderung und Zuwendungsvoraussetzungen	5
3.1 Zuwendungsempfänger.....	5
3.2 – 3.11 Allgemeine technische Bestimmungen sowie Anforderungen an die geförderten Wohnungen und Gebäude	6
3.2 Geförderte Wohnflächen	6
3.3 Wohnungsstandards.....	6
3.4 Einzelanforderungen an Räume der Wohnung	6
3.5 Ausstattung der Wohnungen	6
3.6 Baudurchführung und Bauüberwachung	7
3.7 Kombination mit nicht gefördertem Wohnraum	7
3.8 Kombination mit Wohneigentum.....	7
3.9 Vorhabensbeginn	7
3.10 Dingliche Sicherung von Belegungsrechten	7
3.11 Bestätigung der Einhaltung der technischen Vorgaben.....	7
4. Bindungen.....	8
4.1 Bindungszeitraum.....	8
4.2 Belegungsrechte	8
4.3 Überlassung der Wohnung.....	8
4.4 Wohnungsspiegel	8
4.5 Verstöße	8
4.6 Bewilligungsmiete	8
4.7 Mieterhöhung.....	9

4.8 Mietverträge.....	9
4.9 Öffnungsklausel	9
5. Finanzierungsgrundsätze.....	9
5.1 Finanzierungsnachweis.....	9
5.2 Aufwands- und Ertragsberechnung.....	10
5.3 Art, Umfang und Höhe der Förderung	10
5.4 Kumulieren von Förderungen.....	12
5.5 Kostenobergrenzen und Grundstückswert	12
II Einzelbestimmungen	13
6. Ergänzende Fördervoraussetzungen im Neubau	13
III Förderverfahren	14
7. Programmaufstellung und Antragstellung	14
7.1 Zuständigkeiten	14
7.2 Programmaufstellung.....	14
7.3 Antragstellung	15
8. Erteilung des Bewilligungsbescheids.....	15
9. Verzinsung und Tilgung des Baudarlebens.....	16
9.1 Laufzeit und Zinssatz des Baudarlebens.....	16
9.2 Tilgung	16
10. Verwaltungskostenbeitrag	16
11. Sicherung des Baudarlebens	16
12. Auszahlung der Fördermittel.....	17
13. Widerruf des Bewilligungsbescheids.....	18
14. Verwendungsnachweis.....	18
IV Schlussbestimmungen.....	19
15. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke	19
16. Öffentliche Darstellung.....	19
17. Controlling.....	19
18. Übergangsbestimmung.....	20
19. Gleichstellungsbestimmung.....	20
20. Inkrafttreten / Außerkrafttreten.....	20

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Richtlinie die Sprachform des generischen Maskulinums angewandt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Bezeichnungen auf alle Geschlechter beziehen.

I Allgemeine Bestimmungen

1. Ziel der Förderung und rechtliche Grundlagen

1.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Das Land gewährt nach § 2 Abs. 1 Nummer 1 und 3 sowie Abs. 2 des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes (ThürWoFG) nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie, den §§ 23 und 44 Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO) sowie den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) Zuwendungen für die Schaffung und bedarfsgerechte Anpassung von belegungsgebundenem Wohnraum zum Zweck der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten. Die Thüringer Aufbaubank (TAB) unterstützt diese Förderung durch Ausreichung von Baudarlehen an die Zuwendungsempfänger, welche durch den Freistaat mit Zinszuschüssen unterstützt werden und dadurch als zinslose Darlehen ausgestaltet sind.

Zur Sicherung der auf der Grundlage dieser Richtlinie ausgereichten Darlehen begleitet der Freistaat das Programm – auf der Grundlage des § 39 ThürLHO in Verbindung mit und unter der Bedingung jeweils gültiger Bürgschaftsermächtigungsrahmen zur Förderung des Wohnungsbaus (derzeit § 14 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 Thüringer Gesetz über die Feststellung des Landeshaushaltsplans für die Haushaltsjahre 2026 und 2027 in der jeweils geltenden Fassung) über die gesamte Laufzeit der Richtlinie mit jährlichen einhundertprozentigen globalen modifizierten, über deren Belegung ein Bürgschaftsausschuss entscheidet.

1.2 Ziele nach Gebietskulisen

1.2.1 Im Zentrum der Förderung steht die Sicherung bezahlbaren und angemessenen Mietwohnraums durch die qualitative Entwicklung und Anpassung des Wohnungsbestands an energetische, demografische und räumliche Herausforderungen durch Sanierung, Umbau, Ausbau, Erweiterung sowie Modernisierung.

1.2.2 Durch die Förderung des Neubaus sollen insbesondere in Städten und Gemeinden mit Mietenstufe 3 und höher gemäß der Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung (WoGV) angemessene Mietwohnungen zu sozialverträglichen Mieten für Thüringer Einwohner geschaffen werden. In allen übrigen Regionen des Freistaats sollen durch Neubau insbesondere barrierefreie/altersgerechte Wohnungen geschaffen werden und somit regionaler Wohnungsbedarf gedeckt werden.

1.2.3 Im Sinne des nachhaltigen Einsatzes der Fördermittel erfolgt die Förderung von Wohnraum in der Regel nur in Orten in denen möglichst mehrere Einrichtungen der Daseinsvorsorge angesiedelt sind.

1.3 Zielsetzung der Bauvorhaben

Gefördert werden soziale Wohnungsbauvorhaben im Sinne des § 1 ThürWoFG.

Im Zuge der Maßnahmen soll die Wohnraumversorgung der nach § 2 Abs. 1 Nummer 1 ThürWoFG genannten Zielgruppe gesichert oder verbessert werden.

Hierbei sollen die nachfolgenden Ziele ergänzend Berücksichtigung finden:

- a) Berücksichtigung beziehungsweise Anpassung entsprechend der demographischen Entwicklung,
 - aa) insbesondere durch die Schaffung von barrierefreien und barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen sowie durch
 - bb) die Reduzierung von Barrieren in Bestandsobjekten,
- b) des Umwelt- und Klimaschutzes,
 - aa) insbesondere durch flächensparendes, ökologisches oder nachhaltiges Bauen;
 - bb) die Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude beziehungsweise Wohnungen sowie
 - cc) des energieeffizienten Bauens, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu senken,
- c) die Schaffung von Anreizen für gemeinschaftliches Wohnen und
- d) die Unterstützung stadtentwicklungspolitischer Ziele
 - aa) insbesondere durch den Beitrag zur Entwicklung innerörtlicher Lagen,
 - bb) die Wiedernutzbarmachung von Leerstand sowie flächensparendes Bauen.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Die Gewährung der Zuwendung erfolgt insbesondere auf der Grundlage folgender Regelungen:

- a) ThürWoFG,
- b) Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV),
- c) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV),
- d) ThürLHO, insbesondere §§ 23, 39 und 44 und den dazu erlassenen VV,
- e) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG),
- f) Gebäudeenergiegesetz,
- g) DIN 18040-2, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen,
- h) Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen,
- i) Wohngeldgesetz,
- j) WoGV,
- k) DIN 276-2018-12,
- l) Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) und
- m) Beschluss der Europäischen Kommission vom 16. Dezember 2025 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21/EU (DAWI)

in den jeweils geltenden Fassungen.

1.5 Kein Rechtsanspruch auf Förderung

Ein Anspruch auf die Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung sind Neubaumaßnahmen zur Schaffung von belegungsgebundenem Wohnraum sowie Maßnahmen der Entwicklung von sozialem Wohnraum im Bestand zur Erhöhung oder Wiederherstellung des Gebrauchswertes der Wohnungen.

Als Neubau gelten neu zu errichtende Gebäude zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten.

Zu den geförderten Maßnahmen im Bestand zählen:

- a) Umbau:
Umbau ist das bauliche Verändern, insb. durch Eingriff in die Gebäudesubstanz und Änderung der Grundrisse, eines bestehenden Bauwerkes zum Zweck der Anpassung des Gebäudes an neue Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Wohnwert oder Barrierefreiheit.
- b) Ausbau:
Ausbau ist das Herrichten von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden beziehungsweise Gebäudeteilen zu sozialem Wohnraum.
- c) Erweiterung:
Unter Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude zu verstehen.
- d) Modernisierung:
Modernisierung ist die Verbesserung von Wohnraum durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig im Sinne der Ziele dieser Richtlinie erhöhen.
- e) Sanierung:
Unter den Begriff der Sanierung fallen bauliche Maßnahmen zur Schadensbeseitigung an bestehenden Gebäuden, welche die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes wiederherstellen.

Gefördert werden vorgenannte Maßnahmen, sofern mindestens drei belegungsgebundene Wohneinheiten entstehen.

3. Allgemeine Maßgaben für die Förderung und Zuwendungsvoraussetzungen

3.1 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Baugrundstücken beziehungsweise der zu fördernden Wohnungen, die die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten und bei denen die Rückzahlung des Baudarlehen bei einem normalen wirtschaftlichen Ablauf innerhalb der für das Baudarlehen vereinbarten Zahlungsstermine erwartet werden kann.

Die Zuwendungsempfänger haben die sich aus der Inanspruchnahme der Fördermittel ergebenden Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern in der Weise aufzuerlegen, dass diese ihrerseits gehalten sind, jeweils ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

3.2 – 3.11 Allgemeine technische Bestimmungen sowie Anforderungen an die geförderten Wohnungen und Gebäude

3.2 Geförderte Wohnflächen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die WoFIV anzuwenden. Die angemessene förderfähige Größe der geförderten Wohnungen beträgt bei einem Ein-Personenhaushalt bis zu 45 Quadratmeter Wohnfläche.

Für jede weitere gemäß § 10 Abs. 4 ThürWoFG zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Größe um bis zu 15 Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen für eine Person dürfen 35 Quadratmeter Wohnfläche nicht unterschreiten. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R-Standard“) ist ein Flächenmehrbedarf von bis zu 15 Quadratmeter Wohnfläche förderfähig.

Bei der Entwicklung von Wohnraum im Bestand können unter Verweis auf die Regelungen nach Nummer 4.5 Abs. 1 und 2 der „Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen“ Über- sowie Unterschreitungen der Wohnflächenregelung zugelassen werden.

3.3 Wohnungsstandards

Wohnungen müssen hinsichtlich Qualität, Lage, Ausstattung sowie Grundrissgestaltung den gesetzlichen Bestimmungen genügen und auf Dauer einen dem Standard entsprechenden für die Zielgruppe angemessenen Wohn- und Nutzwert zu möglichst günstigen Herstellungskosten bieten. Das für Wohnungsbau zuständige Ministerium kann im begründeten Einzelfall in Übereinstimmung mit den rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung Ausnahmen zulassen. Dabei sind insbesondere die Vorgaben nach § 11 ThürWoFG zu beachten.

Der geförderte Wohnraum muss zum dauerhaften Wohnen geeignet und bestimmt sein. Eine Förderung von Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäusern, Wohnmobilen und Baracken ist ausgeschlossen.

3.4 Einzelanforderungen an Räume der Wohnung

In Wohnungen, die für mehr als vier Personen bestimmt sind, ist ein zweites WC förderfähig.

3.5 Ausstattung der Wohnungen

Nicht förderfähig sind Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Standard (zum Beispiel bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik). Förderfähig sind vorgenannte Ausbaumaterialien für barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen, soweit dies für eine Herrichtung entsprechend der DIN 18040-2 erforderlich ist. In Küchen ist grundsätzlich im Bereich von Herd und Spüle, in anderen Räumen hinter Waschbecken und in Bädern und Duschen ringsum ein wasserfester Wandbelag (zum Beispiel Fliesen, Anstrich) in ausreichender Höhe vorzusehen.

In Bädern oder in Küchen soll eine ausreichend große Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine ausgewiesen werden. Alternativ können Bereiche mit individuellen Waschmaschinenstell- und Trockenplätzen in das Gebäude integriert werden; diese müssen für Wohnungen des R- und B-Standards barrierefrei und barrierefrei zugänglich sein.

Ausstattungsgegenstände einschließlich Einbauküchen werden nicht gefördert. Ausgenommen davon sind Einbauküchen für barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen.

3.6 Baudurchführung und Bauüberwachung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die von der Bewilligungsbehörde anerkannten Pläne einschließlich der zugehörigen Baubeschreibung und des dem Antrag zugrunde gelegten Bauablaufs zu beachten. Um die Anforderungen der Barrierefreiheit richtig umzusetzen sind Endmaße (nicht die Rohbaumaße) entscheidend. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

3.7 Kombination mit nicht gefördertem Wohnraum

Die Kombination geförderter Mietwohnungen mit nicht gefördertem Wohnraum in einem Gebäude ist zulässig und zur Sicherung sozial stabiler Nachbarschaften erwünscht.

3.8 Kombination mit Wohneigentum

Die Förderung von Mietwohnungen in einem Gebäude, in welchem auch selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden ist, ist zulässig, solange das Gebäude nicht überwiegend vom Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten zu Wohnzwecken genutzt wird und der geförderte Wohnraum nicht an Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung vermietet wird. Die Berechnung des Anteils erfolgt auf Basis der Wohnfläche.

3.9 Vorhabensbeginn

Unter Verweis auf Nummer 1.3 der VV zu § 44 ThürLHO kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag in begründeten Einzelfällen schriftlich unter Darlegung der jeweiligen Gründe einem förderungsschädlichen Vorhabensbeginn zustimmen, wenn nach einer Vorprüfung des Antrages die Fördervoraussetzungen gegeben sind. Die Zustimmung begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

3.10 Dingliche Sicherung von Belegungsrechten

Belegungsrechte sind dinglich zu sichern.

3.11 Bestätigung der Einhaltung der technischen Vorgaben

Die Einhaltung der technischen Vorgaben ist für den Zuwendungsantrag mittels gutachterlicher haftungsverbindlicher Fachbestätigung des Inhabers einer Bauvorlagenberechtigung gemäß Thüringer Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

4. Bindungen

4.1 Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum für die Miet- und Belegungsbindungen beträgt mindestens 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Umbauten, sofern durch diese keine Wohneinheiten neu geschaffen werden, beträgt die Bindungsdauer 25 Jahre ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der geförderten Maßnahmen.

4.2 Belegungsrechte

Mit der Förderzusage werden allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 16 Abs. 2 ThürWoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

4.3 Überlassung der Wohnung

Die Überlassung einer im Rahmen dieser Richtlinie geförderten Wohnung hat gemäß § 17 Abs. 1 ThürWoFG gegen Übergabe eines im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Freistaat Thüringen gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu erfolgen. Die geförderten Wohnungen können bestimmten Haushalten (zum Beispiel Rollstuhlfahrern) vorbehalten werden. In Gemeinden, in denen die Mietenstufe 1 oder 2 gemäß der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV gilt, kann jedoch auf Antrag von der Regelung nach Satz 2 abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass nachweisbar keine Bezugsberechtigten für die Wohnungen gefunden werden können.

4.4 Wohnungsspiegel

Die Förderzusage hat in der Anlage einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen einschließlich der Wohnungen für WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf und der „barrierefreien und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ zu enthalten.

4.5 Verstöße

Im Falle von Verstößen gegen die Vorschriften der Belegungsbindung erfolgt eine Verzinsung des Darlehens vom Tage des Verstoßes an zum im Darlehensvertrag genannten erhöhten Zinssatz.

4.6 Bewilligungsmiete

Die höchstzulässige Miete (Bewilligungsmiete - nettokalt) wird bei der Bewilligung festgesetzt. Sie darf grundsätzlich über den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete oder den der angemessenen Miete nicht hinausgehen. Es wird bei der Festsetzung die niedrigere Miete zugrunde gelegt. Sie gilt dabei für jede geförderte Wohnung.

Als angemessene Miete werden folgende Beträge festgelegt:

Kategorie	Gemeinden	angemessene Miete in Euro/Quadratmeter
I	Erfurt, Jena und Weimar	6,80
II	Altenburg, Apolda, Arnstadt, Bad Salzungen, Eisenach, Gera, Gotha, Greiz, Ilmenau, Meiningen, Mühlhausen, Nordhausen, Rudolstadt, Saalfeld, Sondershausen, Sonneberg und Suhl (Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern – Stand: 31.12.2024)	6,15
III	in allen übrigen Gemeinden	5,60

4.7 Mieterhöhung

Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes erstmalig zum Ersten des Monats um bis zu 0,20 Euro erhöht werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden.

4.8 Mietverträge

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.

4.9 Öffnungsklausel

Das für Wohnungsbau zuständige Ministerium kann im Einvernehmen mit dem für Finanzen zuständigen Ministerium die Bewilligungsmiete nach Nummer 4.6 und die Mieterhöhung nach Nummer 4.7 bei entsprechendem Bedarf anpassen. Die aktuellen Konditionen werden auf der Internetseite der TAB veröffentlicht.

5. Finanzierungsgrundsätze

5.1 Finanzierungsnachweis

Vor Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens gesichert sein und durch den Zuwendungsempfänger gegenüber der Bewilligungsbehörde nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- beziehungsweise Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenleistung (Eigenkapital),
- Baudarlehen und einmalige Zuschüsse nach dieser Richtlinie sowie
- gegebenenfalls weitere Fremd- und Fördermittel.

Als Eigenleistung werden anerkannt:

- a) Frei verfügbares Kapital bei Kreditinstituten, insbesondere auch angesammelte Guthaben von zum Bewilligungszeitpunkt zuteilungsreifen Bausparverträgen,
- b) eingebrachte und bezahlte Materialien,
- c) der Wert der Selbsthilfe aus selbst erbrachten Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen (in analoger Anwendung § 8 II. BV) sowie
- d) im Fall von Neubauvorhaben, Maßnahmen des Umbaus und der Erweiterung der Wert des aus Eigenmitteln bezahlten Baugrundstückes (maximal in Höhe des Bodenrichtwertes oder eines Verkehrswertgutachtens), bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes auch der Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen (dies gilt nicht beim Ausbau von Dachgeschossen).

Bauvorhaben werden nur gefördert, wenn der Zuwendungsempfänger zur Deckung der Gesamtausgaben eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die Eigenleistung gilt als angemessen, wenn sie wenigstens 20 Prozent der förderfähigen Ausgaben beträgt.

Der Zuwendungsempfänger hat gegenüber der Bewilligungsbehörde vor Baubeginn den Nachweis zu erbringen, dass die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

5.2 Aufwands- und Ertragsberechnung

In die Aufwandsberechnung ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von zwei Prozent der Erträge einzubeziehen. Die Förderung setzt voraus, dass das beantragte Vorhaben unter Berücksichtigung der Kapitaldienstfähigkeit des Zuwendungsempfängers insgesamt tragfähig (über die gesamte Darlehenslaufzeit) ist.

Eine interne Verzinsung der eingesetzten Eigenleistung (Eigenkapital) ist auf Basis der Berechnungsmethode des vollständigen Finanzplans in Höhe von einem Prozent bis maximal zwei Prozent über die gesamte Laufzeit in die Aufwandsberechnung einzubeziehen.

5.3 Art, Umfang und Höhe der Förderung

Die Förderung von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie erfolgt im Rahmen einer Projektförderung als Anteilsfinanzierung mit einem Baudarlehen, welches durch direkte Zuschüsse ergänzt werden kann.

Die Höhe der Fördermittel richtet sich nach der von der Bewilligungsbehörde festgestellten Höhe der förderfähigen Ausgaben. Der Fördersatz (Summe des Baudarlehens und der direkten Zuschüsse nach den Nummern 5.3.1 bis 5.3.5) beträgt bis zu 80 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Das Baudarlehen und der direkte Zuschuss sind so auszutarieren, dass der angestrebte Korridor der Verzinsung der Eigenleistung erreicht wird. Eine Querfinanzierung durch freifinanzierte Wohnungen im Objekt kann berücksichtigt werden.

Zuwendungen sollen nur bewilligt werden, wenn die zuwendungsfähigen Ausgaben des Vorhabens mehr als 7.500 Euro betragen.

Zusätzlich zum Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen direkte Zuschüsse gewährt werden. Der Darlehensbetrag reduziert sich um die gewährten Zuschüsse. Sollte die Summe der gewährten direkten Zuschüsse zu einer Überkompensation führen, so ist jeder einzelne direkte Zuschuss anteilig soweit zu reduzieren, sodass eine Überkompensation ausgeschlossen ist.

Die sich insgesamt ergebenden Zuschüsse sind auf volle hundert Euro abzurunden.

5.3.1 Ökologisch, nachhaltiges Bauen

Für den Einsatz nachwachsender Baustoffe bei wesentlichen Baubestandteilen (beispielsweise Wände, Decken, Dämmung) wird ein Zuschuss von fünf Prozent bezogen auf den auf diese Wohnfläche entfallenden maximalen Fördersatz nach Nummer 5.3 Absatz 2 Satz 2 gewährt.

5.3.2 Energieeinsparung

Werden nach Abschluss der Maßnahme die Mindestvoraussetzungen der BEG übererfüllt und hat der Bauherr dafür einen Zuschuss mit den eingereichten Planungsunterlagen beantragt, so erhält er einen Zuschuss in Höhe von fünf Prozent bezogen auf den auf die betreffende Wohnfläche entfallenden maximalen Fördersatz nach Nummer 5.3 Absatz 2 Satz 2. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Gewährung des Zuschusses ist die Übererfüllung der jeweils gültigen BEG Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Antragstellung. Eine Übererfüllung liegt vor, wenn mindestens eine Kenngröße der Mindestanforderungen der jeweils gültigen Anforderungen der BEG überschritten wird.

5.3.3 Verlängerte Mietpreis- und Belegungsbindung

Verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger zu einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nummer 4.1 um weitere zehn Jahre, wird ein Zuschuss in Höhe von 20 Prozent bezogen auf den auf die betreffende Wohnfläche entfallenden maximalen Fördersatz nach Nummer 5.3 Absatz 2 Satz 2 gewährt. Verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger zu einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung um 15 Jahre gegenüber der Standardbelegungsbindung nach Nummer 4.1, wird ein Zuschuss in Höhe von 35 Prozent bei Neubau beziehungsweise 30 Prozent bei allen anderen Maßnahmen bezogen auf den auf die betreffende Wohnfläche entfallenden maximalen Fördersatz nach Nummer 5.3 Absatz 2 Satz 2 gewährt.

5.3.4 Zuschuss für Barrierefreiheit im Neubau

Für die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R-Standard“) sowie für die Schaffung von barrierefreien Wohnungen nach dem Standard der DIN 18040-2 („B-Standard“), welche über den Mindestanteil nach Nummer 6.5 hinausgehen, wird ein Zuschuss in Höhe von zehn Prozent bezogen auf den auf die betreffende Wohnfläche entfallenden maximalen Fördersatz nach Nummer 5.3 Absatz 2 Satz 2 gewährt. Maßgeblich ist hierbei die durchschnittliche Wohnfläche aller geförderten barrierefreien Wohnungen des Vorhabens. Bezogen auf barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen kann der Zuschuss nach Satz 1 für maximal zehn Prozent der geförderten Wohnungen in Anspruch genommen werden. In Objekten mit weniger als zehn geförderten Wohneinheiten kann der Zuschuss für eine geförderte barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung gewährt werden.

5.3.5 Direkter Zuschuss für Barrierefreiheit und Barrierereduzierung im Bestand

Für die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ sowie bei einer objektiv sinnvollen und maßgeblichen Verbesserung der zu fördernden Wohnungen

unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung von Barrieren, wird ein Zuschuss in Höhe von zehn Prozent der nachgewiesenen Mehrkosten gewährt werden.

Förderfähige Maßnahmen im Sinne dieser Regelung sind insbesondere:

bezogen auf das gesamte Förderobjekt:

- a) Einbau leichtgängiger, breiter, (einbruchsicherer) Türen,
- b) Anbringung von Überdachungen im Eingangsbereich,
- c) Anbringung von Handläufen, rutschhemmenden Belägen,
- d) Einbau von automatischen Tür-, Tor- und Fensterantrieben,
- e) Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung und Kommunikation sowie
- f) Einbau von Sicherheits- und Notrufsystemen,

bezogen auf einzelne Wohneinheiten:

- a) Beseitigung von Stufen und Schwellen sowie
- b) Einbau von verstellbaren Sanitärobjekten (insb. Waschbecken, WC).

5.4 Kumulieren von Förderungen

Die Kumulierung von Fördermitteln (zum Beispiel mit Städtebaufördermitteln oder mit Mitteln der Dorferneuerung) ist zulässig und soll auf Antrag im Zuge der Antragstellung geprüft werden. Eine Kumulierung mit nachhaltigkeitsbezogenen Förderprogrammen ist erwünscht.

5.5 Kostenobergrenzen und Grundstückswert

5.5.1 Als Kostenobergrenzen werden für die Bewilligungen folgende Basiswerte festgelegt:

Bei Neubau, Sanierung, Umbau, Ausbau und Erweiterungsbau:

- a) bis 2.300 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche*,
- b) bis 2.500 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche* bei einer barrierefreien Ausstattung,
- c) bis 2.700 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche* bei einer uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Zusatzausstattung.

Bei Modernisierung

bis zu 2.100 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche*.

* gemäß DIN 276-2018-12

Die vorgenannten Basiswerte können höchstens mit dem Wert vervielfältigt werden, der sich aus dem Verhältnis des arithmetischen Mittels der „Preisindizes für Wohngebäude“ des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) errechnet. Maßgeblich sind die vier zuletzt veröffentlichten Preisindizes. Das arithmetische Mittel ist auf eine Nachkommastelle zu runden. Die sich daraus ergebende Kostenobergrenze ist auf volle hundert Euro zu runden. Die Indexwerte sind auf der Internetseite des TLS einsehbar.

Beispiel: Standard-Neubau (Basiswert = 2.300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche)

Die vier zu berücksichtigenden Indexwerte (Indexwerte auf der Seite des TLS in diesem Beispiel die vier Werte von November 2024 bis August 2025) betragen 141,4; 143,9; 144,6; 145,7¹.

Das arithmetische Mittel der Indexwerte beträgt in diesem Fall 143,9 beziehungsweise im Verhältnis zum Basisjahr (2021 = 100) 143,9 Prozent.

Die Kostenobergrenze errechnet sich wie folgt: 2.300 Euro/Quadratmeter x 143,9 Prozent = 3.309,70 Euro je Quadratmeter → Rundung auf volle hundert Euro: 3.300 Euro.

- 5.5.2 Die jeweilige Kostenobergrenze ist einzuhalten und darf nur in begründeten Einzelfällen, insbesondere für bautechnisch bedingte Bauleistungen (zum Beispiel im innerstädtischen Raum bei Baulückenschließungen, außergewöhnlich schlechten Baugrundbedingungen, technologisch schwieriger Baudurchführung und ähnliche), überschritten werden.
- 5.5.3 Im Finanzierungsplan wird für den Wert des Baugrundstückes maximal die Höhe des Bodenrichtwertes berücksichtigt. Sollte der Bodenrichtwert erheblich von den aktuell vorherrschenden Grundstückspreisen abweichen, kann im Auftrag des Investors ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten Gutachters zur Wertermittlung zugrunde gelegt werden.
- 5.5.4 In Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten können die Kosten für die Schaffung von Gemeinschaftsflächen als förderfähig anerkannt werden. Gemeinschaftsflächen sollen barrierefrei errichtet werden.

Die Berücksichtigung der förderfähigen Ausgaben für die Schaffung von Gemeinschaftsflächen ist auf zehn Prozent der förderfähigen Wohnfläche beschränkt.

Gemeinschaftsräume dürfen nicht gewerblich genutzt werden.

II Einzelbestimmungen

6. Ergänzende Fördervoraussetzungen im Neubau

Ergänzend zu den Vorgaben nach Nummer 3 sind folgende Anforderungen zu beachten:

- 6.1 Schlafräume sind nicht als Durchgangsräume zu gestalten.
- 6.2 Kinderzimmer für eine Person sollen mindestens zehn Quadratmeter groß sein. Kinderzimmer für zwei Personen können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde vorgesehen werden und dürfen nicht kleiner als 14 Quadratmeter sein. Zimmer für mehr als zwei Kinder werden nicht gefördert.
- 6.3 Jede Wohnung soll einen barrierefrei zugänglichen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse mit einem barrierefrei zugänglichen freien Mindestmaß von 1,50 mal 1,50 Meter haben.
- 6.4 Zu jeder Wohnung soll ein außerhalb der Wohnung gelegener verschließbarer barrierefreier Abstellraum gehören. Das Vorhalten von überdachten Fahrradabstellplätzen ist erwünscht.

¹ Stand: 13. Oktober 2025

- 6.5 In Wohngebäuden beziehungsweise Wohnanlagen sind, soweit sich nach den technischen Bestimmungen des Bauordnungsrechts kein höherer Anteil ergibt, mindestens 20 Prozent der geförderten Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ zu errichten. Von den in Satz 1 genannten Wohnungen ist ein Anteil von 20 Prozent als „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl“ nutzbar zu bauen. Ergibt die Berechnung nach diesem Absatz einen Bruchteil, so ist dieser nach den üblichen Regeln auf- beziehungsweise abzurunden.
- 6.6 Form, Zuschnitt, Größe und Beschaffenheit sowie Erschließung des Grundstückes sollen eine wirtschaftliche Bebauung und Nutzung zulassen. Die Grundstücks- und Erschließungskosten sollen in einem angemessenen, wirtschaftlichen Verhältnis zu den Baukosten stehen.

III Förderverfahren

7. Programmaufstellung und Antragstellung

7.1 Zuständigkeiten

Zuständig für die jährliche Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist das für Wohnungsbau zuständige Ministerium.

Bewilligungsbehörde ist die TAB.

Die Bewilligungsbehörde übernimmt die Funktion der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung gemäß Nummer 6.1 der VV zu § 44 ThürLHO, und ist im Einzelfall berechtigt, die zuständige bautechnische Dienststelle des Zuwendungsempfängers gemäß Nummer 13.1 der VV zu § 44 ThürLHO zu beteiligen.

7.2 Programmaufstellung

7.2.1 Die Anmeldung zur Aufnahme in das Wohnungsbauförderprogramm (Programmanmeldung) eines Jahres ist durch den Bauherrn unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke jeweils bis zum 31. Oktober des Vorjahres oder bis zum 31. März des laufenden Jahres zur Programmaufstellung bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. Ausgenommen von dieser Fristsetzung ist das erste Jahr der Gültigkeit der Richtlinie. In diesem Jahr gilt abweichend eine Anmeldefrist von bis zu drei Monaten nach Inkrafttreten der Richtlinie.

Ist die Anmeldung unvollständig oder offensichtlich fehlerhaft, so wird der Bauherr durch die Bewilligungsbehörde unter Nennung der fehlenden/zu korrigierenden Unterlagen einmalig zur Nachreichung aufgefordert. Die Bewilligungsbehörde gewährt hierfür eine Frist von höchstens sechs Wochen. Liegt die Anmeldung auch nach Ablauf der gesetzten Frist nicht vollständig und korrekt vor, so gilt sie als zurückgenommen.

7.2.2 Die Anmeldung zur Programmaufnahme soll das Bauvorhaben hinreichend beschreiben und Angaben zur Belegenheit, Anzahl der geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten enthalten. Ebenso ist eine Visualisierung des Bauvorhabens und seiner stadträumlichen Einordnung einzureichen. Der Vorhabensanmeldung sind die unter Nummer 1 der Anlage 1 genannten Unterlagen beizufügen. In der Programmanmeldung ist eine klare

Projektbeschreibung mit Bezug zu den konkreten Zielen für die angestrebte Nutzergruppe aufzunehmen.

7.2.3 Im Rahmen einer Vorprüfung zur Programmaufstellung werden alle vollständig ausgefüllten Formblätter einschließlich ggf. ergänzender Erklärungen durch die Bewilligungsbehörde im Hinblick auf die allgemeine Zuwendungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Bonität der Bauherren vorgeprüft. Soweit notwendig, holt sie weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderliche Informationen und Stellungnahmen ein.

7.2.4 Die Auswahl der zu fördernden Vorhaben erfolgt auf der Basis dieser Prüfung durch das für Wohnungsbau zuständige Ministerium spätestens bis zum Ende des ersten Quartals (erster Termin zur Programmaufstellung) beziehungsweise bis zum Ende des dritten Quartals (zweiter Termin zur Programmaufstellung) eines jeden Kalenderjahres. Ausgenommen von dieser Fristsetzung ist das erste Jahr der Gültigkeit dieser Richtlinie. In diesem Jahr hat die Auswahl der zu fördernden Vorhaben innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Frist zur Programmanmeldung im Sinne der Nummer 7.2.1 zu erfolgen.

7.3 Antragstellung

7.3.1 Die Bauherren werden spätestens vier Wochen nach der Entscheidung des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums durch die Bewilligungsbehörde über das Ergebnis der Programmaufstellung und im Falle einer Aufnahme in das Förderprogramm über die für die Bewilligung der Fördermittel einzureichenden Unterlagen informiert.

7.3.2 Dem vollständigen Antrag auf Fördermittel sind die von der Bewilligungsbehörde genannten Unterlagen (siehe Anlage 1 Nummer 2) beizufügen.

Ist der eingereichte Antrag unvollständig oder offensichtlich fehlerhaft, so wird durch die Bewilligungsbehörde unter Nennung der fehlenden / zu korrigierenden Unterlagen einmalig zur Nachreichung aufgefordert. Die Bewilligungsbehörde gewährt hierfür eine Frist von höchstens zwei Monaten. Liegt der Antrag nach Ablauf der gesetzten Frist nicht vollständig vor oder enthält weiterhin offensichtliche Mängel, gilt der Antrag als zurückgenommen.

8. Erteilung des Bewilligungsbescheids

8.1 Die Bewilligungsbehörde trifft die Förderentscheidungen. Voraussetzung für die Bewilligung ist die vorherige Zustimmung des Bürgschaftsausschusses.

Der Bewilligungsbehörde obliegt insbesondere die

- a) Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben dieser Richtlinie,
- b) Prüfung der Einhaltung der Finanzierungsgrundsätze nach Maßgabe dieser Richtlinie und damit auch die Prüfung der Objektwirtschaftlichkeit,
- c) Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Antragstellers (Bonität),
- d) Einbindung des Bürgschaftsausschusses zur Herbeiführung der Entscheidung über die Aufnahme in das Bürgschaftskontingent,
- e) Vorlage des Prüfergebnisses/Bewilligungsbescheids bei dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium,

- f) Erteilung der Förderzusage für das Darlehen im eigenen Namen sowie für die Zuschüsse (einschließlich der Zinsverbilligung) im Namen und im Auftrag des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums sowie
 - g) Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, sowie die Auszahlung, Verwaltung und gegebenenfalls Abwicklung der bewilligten Fördermittel.
- 8.2 Der Bürgschaftsausschuss entscheidet, ob das Darlehen in das Bürgschaftskontingent aufgenommen werden kann. Dem Bürgschaftsausschuss gehören je ein Vertreter des für Finanzen zuständigen Ministeriums und des für den Wohnungsbau zuständigen Ministeriums an.
- 8.3 Der durch die Bewilligungsbehörde gemäß § 9 ThürWoFG zu erteilende Bewilligungsbescheid enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen für die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen.

9. Verzinsung und Tilgung des Baudarlehens

9.1 Laufzeit und Zinssatz des Baudarlehens

Die Laufzeit des Baudarlehens wird auf 30 Jahre festgesetzt. Verpflichtet sich der Bauherr zu einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Sinne der Nummer 5.3.3 um 15 Jahre der geförderten Mietwohnungen, kann die Laufzeit des Baudarlehens auf bis zu 35 Jahre verlängert werden. Voraussetzung für die Gewährung einer verlängerten Laufzeit nach Satz 2 ist, dass diese die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der geförderten Maßnahme nicht übersteigt. Das Baudarlehen wird für die Dauer der Laufzeit auf null Prozent zinsverbilligt.

9.2 Tilgung

Die Tilgung des Baudarlehens setzt 30 Monate nach Erteilung der Förderzusage ein. Näheres regelt der Darlehensvertrag mit der TAB. Das Baudarlehen ist bis zum Ende seiner Laufzeit in gleichmäßigen Raten vollständig zu tilgen.

10. Verwaltungskostenbeitrag

10.1 Die einmalig anfallenden Verwaltungskosten betragen 1,5 Prozent des Darlehensnennbetrages. Der Auszahlungskurs beträgt somit 98,5 Prozent.

10.2 Während der Laufzeit des Darlehens wird durch die Bewilligungsbehörde ein laufender Verwaltungskostenbeitrag erhoben. Dieser beträgt für die erste Hälfte der Darlehenslaufzeit jährlich 0,6 Prozent und für die zweite Hälfte der planmäßigen Darlehenslaufzeit 0,3 Prozent des Darlehensnennbetrags des Baudarlehens. In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

10.3 Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit der ersten Teilauszahlung.

11. Sicherung des Baudarlehens

11.1 Das Baudarlehen ist an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmitteln, durch Grundschuld zu sichern. Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall hiervon abweichende Besicherungen verlangen.

Bei Gemeinden wird auf die Eintragung des Grundpfandrechts verzichtet (vgl. § 63 Abs. 6 Thüringer Kommunalordnung).

Sofern es sich bei vorrangigen oder gleichstehenden Grundpfandrechten, die der Finanzierung der aktuell zu fördernden Maßnahmen dienen, um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Förderdarlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

11.2 Bei der Besicherung ist zu gewährleisten, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann zum Beispiel durch die Realteilung von Grundstücken geschehen.

Für Gebäude mit bis zu 20 Wohnungen können in begründeten Fällen auf Antrag Einzelfallentscheidungen für alternative Wege der Besicherung (vergleiche Nummer 11.3) der geförderten Wohnungen getroffen werden.

11.3 Das Baudarlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der Bewilligungsbehörde die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die Bewilligungsbehörde kann gegebenenfalls verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

12. Auszahlung der Fördermittel

12.1 Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Darlehensvertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

12.2 Der Zuwendungsempfänger kann bei der Bewilligungsbehörde die Auszahlung des Baudarlehens in kostenfreien Teilbeträgen und soweit nötig nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Förderobjekt beantragen.

Jede Rate soll mindestens zehn Prozent der Gesamtsumme der bewilligten Fördermittel und mindestens 25.000 Euro betragen.

12.2.1 Bei Neubau-, Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen können folgende Raten der bewilligten Fördermittel vereinbart werden:

- a) 30 Prozent nach der Fertigstellung der Kellerdecke/Bodenplatte, bei Um- und Ausbau, umfangreicher Sanierung sowie bei Erweiterung nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
- b) 40 Prozent nach der Fertigstellung des Rohbaus, bei Um- und Ausbau, umfangreicher Sanierung sowie bei Erweiterung nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
- c) 25 Prozent, wenn die Bezugsfertigkeit gegeben ist und
- d) 5 Prozent nach der Vorlage des Verwendungsnachweises.

12.2.2 Bei allen übrigen Maßnahmen kann die Auszahlung der Fördermittel bis zu 95 Prozent schon vor dem Abschluss der Arbeiten beantragt werden, wenn bereits Ausgaben mindestens in Höhe der auszuzahlenden Rate und der anteiligen Finanzierung aus etwaigen anderen Finanzierungsquellen gemäß dem Förderantrag angefallen sind.

12.3 Die Zuschüsse werden anteilig mit der jeweiligen Darlehensrate ausbezahlt.

13. Widerruf des Bewilligungsbescheids

13.1 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf von Bewilligungsbescheiden sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuwendungen und deren Verzinsung richten sich nach dem VwVfG sowie Nummer 8 der VV zu § 44 ThürLHO.

13.2 In Ergänzung zu Nummer 8.2 der VV zu § 44 ThürLHO kann die Bewilligungsbehörde darüber hinaus die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, insbesondere wenn

- a) das Bauvorhaben nicht innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde,
- b) der Zuwendungsempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrundeliegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,
- c) unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Mieterhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- d) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung für das geförderte Grundstück oder für das zur Besicherung des Baudarlehens herangezogene Grundstück angeordnet wurde oder über das Vermögen des Zuwendungsempfängers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,
- e) das Förderobjekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,
- f) beim Baudarlehen oder bei vorrangigen Darlehen eine Leistungsstörung eintritt oder das Baudarlehen oder das vorrangige Darlehen gekündigt werden oder
- g) der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt, dieser Leerstand nach § 18 Abs. 1 Nummer 2 ThürWoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und der Zuwendungsempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat.

Das für Wohnungsbau zuständige Ministerium wird durch die Bewilligungsbehörde über Verstöße und Sanktionen unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

14. Verwendungsnachweis

14.1 Zuständig für die Verwendungsnachweisprüfung ist die Bewilligungsbehörde.

Für die Erstellung des Verwendungsnachweises gelten die Vorschriften der Nummer 10 der VV zu § 44 ThürLHO.

Entsprechend der Zuwendung sind die Vorgaben der Nummer 6 der Anlage 2 und Anlage 3 zu Nummer 5.1 der VV zu § 44 ThürLHO (ANBest-P und ANBest-Gk) zu beachten.

Abweichend von Nummer 6.1 Satz 2 ANBest-P und Nummer 6.1 Satz 2 ANBest-Gk erfolgt der Zwischennachweis während der Umsetzung des Projektes im Rahmen der Prüfung der Auszahlungsabrufe und der in diesem Zusammenhang zu übermittelnden Nachweise.

Bei Zuwendungen für Baumaßnahmen ist nach Nummer 6.1 der VV zu § 44 ThürLHO die Bewilligungsbehörde als fachlich zuständige technische Verwaltung zu beteiligen. Von einer

Beteiligung wird abgesehen, sofern die in Nummer 6.1 der VV zu § 44 ThürLHO genannten Wertgrenzen nicht überstiegen werden. Bei einer fachlichen Beteiligung der technischen Verwaltung werden die baufachlichen Ergänzungsbestimmungen zu der VV zu § 44 ThürLHO (ZBau) sinngemäß angewendet und die baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau – Anlage zur ZBau) zum Bestandteil des Zuwendungsbescheides erklärt.

14.2 Die Bewilligungsbehörde prüft den Verwendungsnachweis nach Nummer 11 der VV zu § 44 ThürLHO. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über die Anerkennung des Verwendungsnachweises und leitet den geprüften Verwendungsnachweis mit ihrer Entscheidung an den Zuwendungsempfänger.

14.3 Die Prüfung der Einhaltung der technischen Vorgaben kann zum Zweck der Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung mittels externer haftungsverbindlicher Fachbestätigungen des Bauvorlageberechtigten gemäß Nummer 3.11 erfolgen.

IV Schlussbestimmungen

15. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Regelungen des Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23 und 44 ThürLHO und die hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

Die Prüfungsrechte des Thüringer Rechnungshofs (§ 91 ThürLHO) bleiben davon unberührt.

Über offene Bewilligungen sowie nicht oder nicht vollständige Auszahlungen, die mehr als 18 Monate zurückliegen, informiert die Bewilligungsbehörde jeweils zum 31. März eines Jahres das für Wohnungsbau zuständige Ministerium sowie das für Finanzen zuständige Ministerium.

16. Öffentliche Darstellung

Mit der Bereitstellung von Wohnungsbaufördermitteln ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, die Förderung durch den Bund und den Freistaat auf den Bauschildern und nach Fertigstellung in geeigneter Form auszuweisen.

Nach der Fertigstellung ist die Förderung zum Beispiel durch Plaketten, Hinweistafeln usw. mindestens für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung darzustellen. Dabei ist der Text „Gefördert durch den Freistaat Thüringen“ und das Thüringen Signet gemäß Kapitel 1.6 des Markenhandbuches des Freistaats Thüringen zu verwenden. Die Plakette oder Hinweistafel soll dabei die Breite von 40 cm und die Höhe von 30 Zentimeter nicht unterschreiten.

17. Controlling

Die Fördermaßnahmen werden durch den Zuwendungsgeber einer Zielerreichungskontrolle (Controlling) gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 23 ThürLHO unterzogen. Dabei werden die in Anlage 2 „Ziele und Zielindikatoren und deren Einbindung in das Controlling nach § 23 ThürLHO“ aufgeführten Indikatoren zu Grunde gelegt. Die hierfür notwendigen, gegebenenfalls auch

personenbezogenen Daten werden von der Bewilligungsbehörde erfasst und zur Verarbeitung an das für Wohnungsbau zuständige Ministerium weitergeleitet.

18. Übergangsbestimmung

Anträge für Vorhaben, welche nach den Regelungen der „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025“ in die Programme nach der vorgenannten Richtlinie aufgenommen wurden, werden, sofern die Voraussetzungen nach der vorgenannten Richtlinie erfüllt sind, nach der „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025“ umgesetzt.

19. Gleichstellungsbestimmung

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Richtlinie gelten für alle Geschlechter.

20. Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Unterzeichnung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft.

Erfurt, den 16.06.2026



Steffen Schütz

Thüringer Minister für Digitales und Infrastruktur

Anlagen:

Anlage 1: Antragsunterlagen und Bauzeichnungen

Anlage 2: Ziele und Zielindikatoren und deren Einbindung in das Controlling nach § 23 ThürLHO