



Bezahlbarer Wohnungsbau in Thüringen.  
Eine Investition in die Zukunft.

# Gliederung

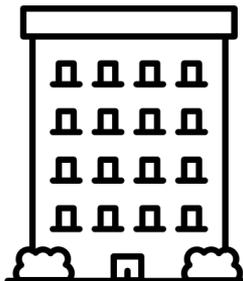
- I. Ziel der Förderung
- II. Mietpreis- und Belegungsbindung
- III. Eckpunkte der Förderung
- IV. Beispielrechnung eines Umbauvorhabens
- V. Fazit

# Grundsätze der Förderung

Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu **bezahlbaren Mieten**

**Modernisierung, Umbau, Erweiterung** und nachgeordnet die **Schaffung** von neuem Wohnraum

Mindestvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)



zentrale Orte/Ortsteile und Grundzentren der Daseinsvorsorge laut LEP 2025

**zinsfreies Förderdarlehen** für die gesamte Darlehenslaufzeit

zusätzlich zum Förderdarlehen können **direkte Zuschüsse** und ein **Tilgungszuschuss** gewährt werden

# Gliederung

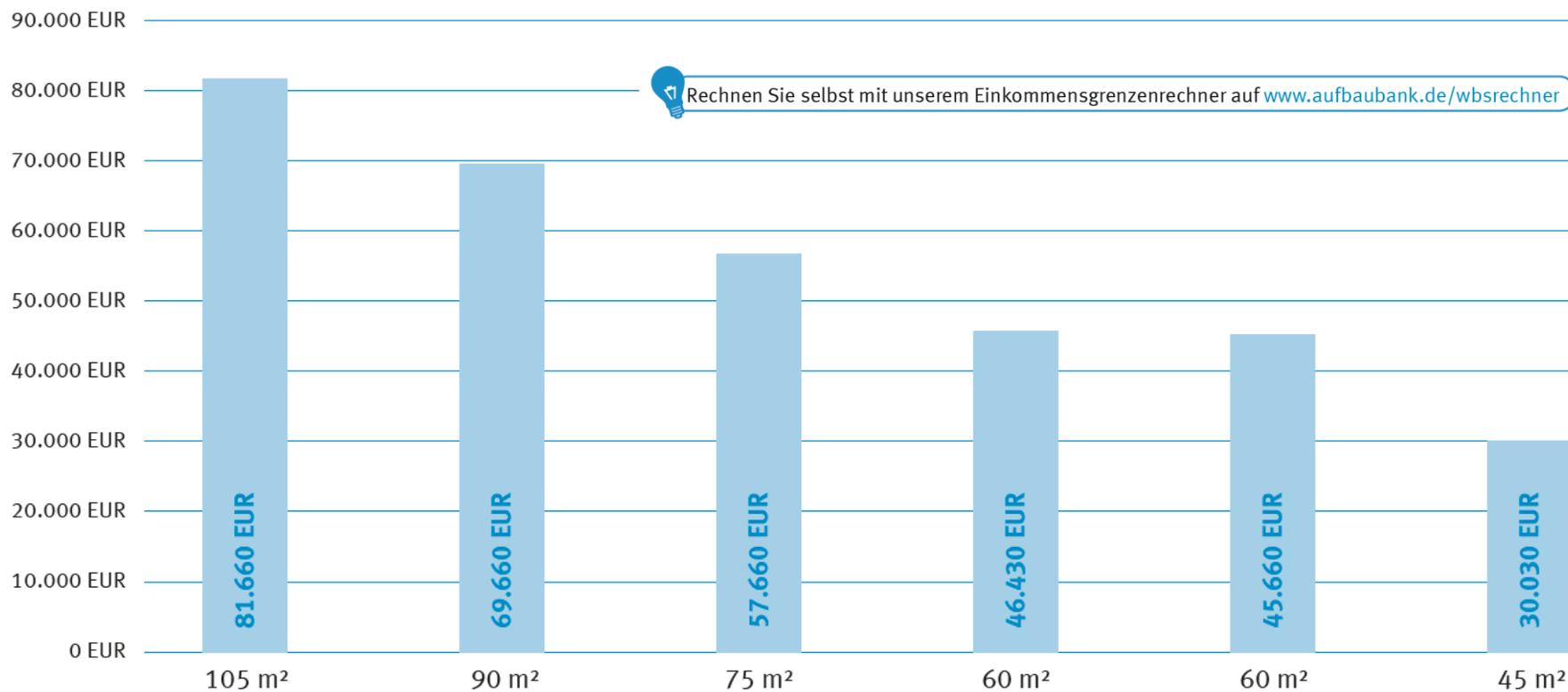
- I. Ziel der Förderung
- II. Mietpreis- und Belegungsbindung
- III. Eckpunkte der Förderung
- IV. Beispielrechnung eines Umbauvorhabens
- V. Fazit

## Belegungsbindung

- 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit (Neubau/Umbau/Ausbau) bzw. 25 Jahre ab Fertigstellung (Modernisierung)
- für Wohnungssuchende, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 40 % übersteigen



# Einkommensgrenzen



# Mietpreisbindung und Mietstaffel

## Mietpreisbindung



Kategorie I: 6,10 EUR/m<sup>2</sup> - Erfurt, Weimar, Jena



Kategorie II: 5,85 EUR/m<sup>2</sup> - Gemeinden > 20.000 EW



Kategorie III: 5,40 EUR/m<sup>2</sup> - Gemeinden ≤ 20.000 EW

## Mietstaffel

Alle 5 Jahre ist eine Mieterhöhung zulässig



Kategorie I: 0,50 EUR



Kategorie II: 0,45 EUR



Kategorie III: 0,40 EUR

# Gliederung

- I. Ziel der Förderung
- II. Mietpreis- und Belegungsbindung
- III. Eckpunkte der Förderung
- IV. Beispielrechnung eines Umbauvorhabens
- V. Fazit

## 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**

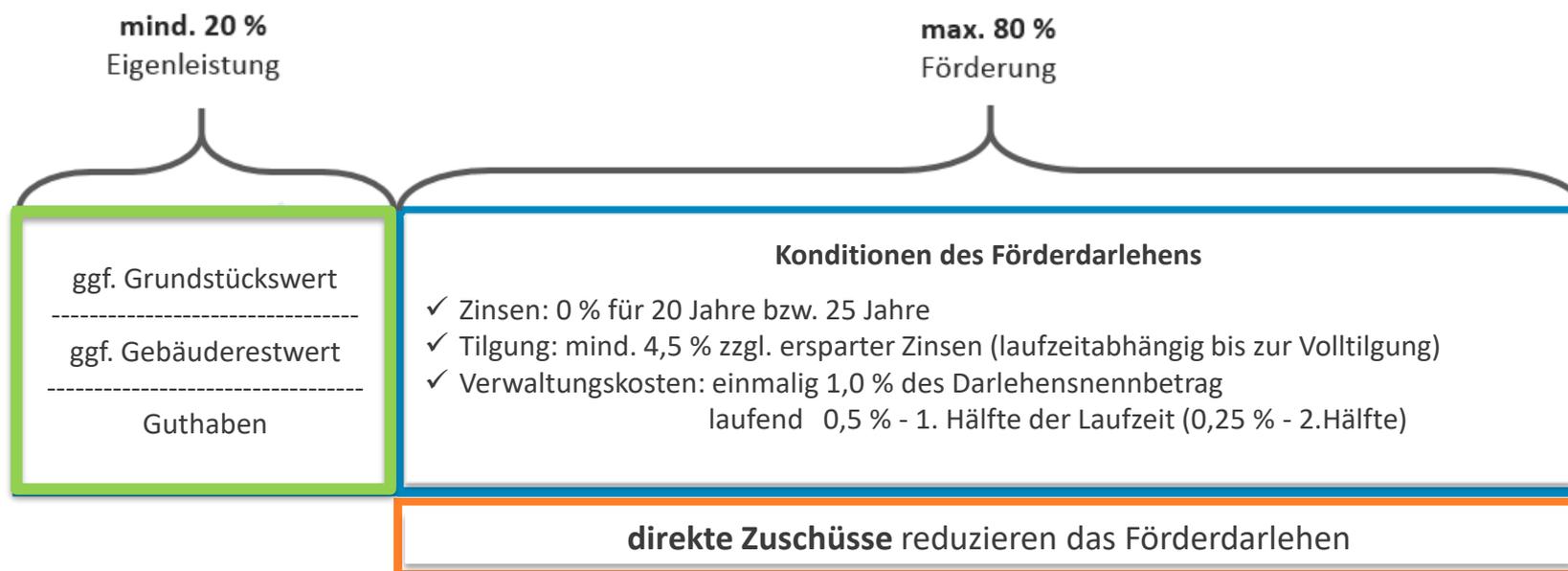


Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 30 Jahre:  
**20.000 Euro pro WE**

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

## weitere Evaluierungsbestandteile

 neue Berechnungsgrundlage der Zuschusskomponenten ist **Anzahl der WE**

 aus der bisherigen ISSP und ThürModR Förderung wird künftig **eine Mietwohnungsbauförderrichtlinie**

 neue **Bewilligungsstelle** ist Thüringer Aufbaubank

 **technische Prüfung** erfolgt weiterhin im TLVwA

 **Senkung der einmalig anfallenden Verwaltungskosten**  
auf 1,0 % des Darlehensnennbetrages

 das Baudarlehen ist für die Dauer der Laufzeit **zinsfrei** und bis zum Ende seiner Laufzeit vollständig zu tilgen (**Vollfinanzierung**)



# Gliederung

- I. Ziel der Förderung
- II. Mietpreis- und Belegungsbindung
- III. Eckpunkte der Förderung
- IV. **Beispielrechnung eines Umbauvorhabens**
- V. Fazit

## Beispielrechnung eines Umbauvorhabens (Kategorie 1)

<b>Kosten</b>		geförderte WE
Bauwerkskosten		3.880.000,00 €
Außenanlagen		150.000,00 €
Baunebenkosten		940.000,00 €
<b>Summe der Kosten</b>		<b>4.970.000,00 €</b>
Anzahl WE		22
Fläche aller Wohneinheiten		1.416,00 m <sup>2</sup>
Kosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche		<b>3.509,89 €/m<sup>2</sup></b>

## 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 €
<b>Summe der direkten Zuschüsse</b>	<b>991.000,00 €</b>

# 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
<b>2. Eigenleistung</b>						
Bargeld/Guthaben		994.000				
Summe der Eigenleistung		994.000				
<b>3. Gesamtfinanzierung</b>		<b>4.970.000</b>			<b>14.925</b>	<b>134.325</b>

# Beispielrechnung eines Umbauvorhabens (Kategorie 1)

<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>			
<b>Jährliche Aufwendungen</b>			gesamt
Jährliche Aufwendungen			
Zinsen (inkl. EKVz) und Verwaltungskosten lt. Finanzierungsplan			14.925 €
Tilgung lt. Finanzierungsplan			134.325 €
Mietausfallwagnis			2.284 €
2,00%			
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
	Anzahl WE	€/Einheit/Jahr	
Verwaltungskosten WE	22	343,69	7.561 €
	m <sup>2</sup> Gesamtfläche	€/m <sup>2</sup> /Jahr	
Instandhaltungspauschale	1.416,00	17,18	24.327 €
<b>Gesamtbetrag der Aufwendungen:</b>			<b>183.422 €</b>
<b>Jährliche Erträge</b>			
aus gefördertem Wohnraum und zugehörigen Garagen			
	m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup> /mtl.	
Mietwohnungen	1.416,00	6,10 €	103.651 €
	Anzahl	Miete/mtl.	
Stellplätze (gef. WE)	22	40,00 €	10.560 €
<b>Gesamtbetrag der Erträge:</b>			<b>114.211 €</b>
<b>Abgleich der Wirtschaftlichkeit</b>			
Gesamtbetrag der Aufwendungen			183.422 €
Gesamtbetrag der Erträge			114.211 €
Mehrertrag/Minderertrag			Minderertrag: - 69.211 €

# Gliederung

- I. Ziel der Förderung
- II. Mietpreis- und Belegungsbindung
- III. Eckpunkte der Förderung
- IV. Beispielrechnung eines Umbauvorhabens
- V. Fazit

## 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



# Thüringer Aufbaubank

**Yvonne Samland**

0361.7447 117

[yvonne.samland@aufbaubank.de](mailto:yvonne.samland@aufbaubank.de)

**Robert Werner**

0361.7447 441

[robert.werner@aufbaubank.de](mailto:robert.werner@aufbaubank.de)

Wohnraumförderung und Landesentwicklung  
Thüringer Aufbaubank

