



Vereinbarung zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank zur Förderung der Schaffung und des Erwerbs von Eigenwohnraum (Thüringer Familienbaudarlehen) für das Jahr 2020

Zur Förderung der Schaffung von Eigenwohnraum und des Erwerbs vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung gewährt die Thüringer Aufbaubank (TAB) mit Unterstützung des Freistaats Thüringen, der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der KfW zinsgünstige Darlehen.

Der Freistaat Thüringen unterstützt das Programm – auf der Grundlage des § 39 ThürLHO in Verbindung mit und unter der Bedingung jeweils gültiger Bürgschaftsermächtigungsrahmen zur Förderung des Wohnungsbaus (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 ThürHhG 2020) – über die gesamte Laufzeit der Vereinbarung mit jährlichen globalen modifizierten Ausfallbürgschaften zur Sicherung der auf der Grundlage dieser Vereinbarung ausgereichten Darlehen.

Schaffung und Erwerb von Eigenwohnraum

- (1) Zweck der Förderung
- (2) Sachliche Fördervoraussetzungen
- (3) Gegenstand der Förderung und Antragsberechtigte
- (4) Zuwendungsempfänger
- (5) Darlehensbeträge
- (6) Darlehensbedingungen und -sicherung
- (7) Verfahren
- (8) Verwendungsnachweis

Anlage 1 – Programmgemeinden des Programms Stadtumbau Ost

1 Zweck der Förderung

Die Förderung soll dazu beitragen, Wohnungssuchenden die Schaffung oder den Erwerb eines eigengenutzten Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung (beides im Folgenden mit „Eigenheim“ bezeichnet) zu ermöglichen.

2 Sachliche Fördervoraussetzungen

Es sollen nur solche Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleisten und den Zielsetzungen des Städtebaus bzw. des Stadtumbaus entsprechen.

Die Wohnfläche von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen darf die Grenze von 150 m² bei einer Haushaltsgröße von bis zu vier Haushaltsmitgliedern nicht übersteigen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die vorstehende Obergrenze um jeweils 10 m². Beim Bestandserwerb ist eine 20 %ige Überschreitung der vorgenannten Wohnflächengrenzen zugelassen.

Die Gesamtkosten des Eigenheims (bei Bestandserwerb: Kaufpreis zuzüglich etwaiger Modernisierungs- und Instandsetzungskosten) müssen angemessen sein und sollen bei Maßnahmen im Bestand deutlich unter den Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus liegen.

3 Gegenstand der Förderung und Antragsberechtigte

3.1 Unter Berücksichtigung von Nr. 4 (Zuwendungsempfänger) dient das Darlehen zur teilweisen Finanzierung

3.1.1 des Erwerbs eines vorhandenen Eigenheims (Bestandserwerb) und des Ausbaus oder der Erweiterung eines vorhandenen Eigenheims mit Baukosten von mindestens 25.000 EUR ohne weitere Einschränkung der Antragsberechtigung,

3.1.2 des Neubaus und des Ersterwerbs eines Eigenheims, das vorrangig in den Programmgemeinden des Stadtumbauprogramms-Ost (siehe Anlage 1) liegen soll, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung, wenn der Antrag gestellt wird durch

- Ehepaare bzw. eingetragene Lebenspartner bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung bzw. der Eintragung der Lebenspartnerschaft und bei denen keiner der Ehegatten bzw. der Lebenspartner zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr vollendet hat.
- Familien und andere Haushalte mit mindestens einem Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Bei der Prüfung der Antragsberechtigung

gung und bei Ermittlung der Einkommensgrenze nach Nr. 4.1 ist zu beachten, dass auch die als bald später in den Familienhaushalt aufzunehmenden Angehörigen zur Familie rechnen. Deshalb wird zur Familie auch ein Kind gerechnet, dessen Geburt nach einer ärztlichen Schwangerschaftsbescheinigung zu erwarten ist.

- Haushalte in denen mindestens ein Haushaltsmitglied lebt, das mit einem Grad von 50 oder mehr schwerbehindert ist.

3.2 In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen kann nur die vom Antragsteller zu nutzende Wohnung gefördert werden.

In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen sind anhand der Wohnflächen die auf die vom Antragsteller zu nutzende Wohnung entfallenden Gesamtkosten zu ermitteln. Wird die zweite Wohnung im Eigenheim Angehörigen im Sinne § 15 Abgabenordnung (AO) unentgeltlich überlassen, können auch die auf diese Wohnung entfallenden Kosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

3.3 Der Verkauf durch mit dem Verkäufer in gerader Linie Verwandte ist nicht förderfähig.

4 Zuwendungsempfänger

4.1 Antragsberechtigt sind, unter Beachtung von Nr. 3, alle Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um nicht mehr als 60 % überschreiten. Bei der Einkommensermittlung nach den §§ 13 bis 15 ThürWoFG erhöhen sich die Freibeträge nach § 15 Abs. 2 ThürWoFG um 60 %.

4.2 Eine auf Dauer angelegte eheähnliche Lebensgemeinschaft kann unter Beachtung der Nr. 3 gefördert werden, wenn beide Partner

- als Antragsteller auftreten,
- gemeinsam Eigentümer des zu fördernden Vorhabens werden und
- das geförderte Vorhaben nach der Fertigstellung bzw. dem Erwerb gemeinsam nutzen wollen.

Eine auf Dauer angelegte eheähnliche Lebensgemeinschaft liegt in der Regel dann vor, wenn beide Partner bereits zuvor einen gemeinsamen Haushalt geführt haben oder aus der Verbindung mindestens ein Kind hervorgegangen ist, das zurzeit noch der elterlichen Sorge untersteht.

4.3 Mit dem Darlehen soll eine tragbare Belastung erreicht werden, hierbei müssen mindestens folgende Beträge im Monat zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für die erste Person eines Haushaltes 795 EUR
- für jede weitere Person zusätzlich 265 EUR

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom nachhaltigen monatlichen Familiennettoeinkommen einschließlich Kindergeld, etwaigem Lastenzuschuss nach WoGG und ggf. Sanierungsbonus zuzüglich Kinderzulage abzüglich der sich aus dem Darlehensantrag ergebenden Belastung aus dem Bauvorhaben sowie ggf. weiterer individueller Belastungen (bspw. Unterhaltszahlungen, Kreditraten etc.) auszugehen. Die Beträge sind als untere Grenze anzusehen. Es kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Belastung tragbar ist, wenn (nur) diese Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Die Tragbarkeit der Belastung muss nicht nur zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung, sondern langfristig gewährleistet sein. Deshalb sind Änderungen in der Belastungsentwicklung zu berücksichtigen, sofern diese zum Zeitpunkt der Bewilligung schon beurteilt werden können (z. B. Wegfall des Kindergeldes, Ausscheiden aus dem Erwerbsleben usw.).

- 4.4 Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn eine angemessene Eigenleistung, die mindestens 15 % der Gesamtkosten beträgt, erbracht wird.

Die Eigenleistung muss sich mindestens in Höhe von 7,5 % der Gesamtkosten durch Geldmittel, den Wert mit Eigenmitteln bezahlter Baustoffe, den Wert des eigenen bezahlten Baugrundstückes oder Guthaben bei Kreditinstituten, insbesondere auch die auf Grund von zuteilungsreifen Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen zusammensetzen.

Die Eigenleistung kann maximal bis zu einem Wert von 30.000 EUR in Form von Selbsthilfe erbracht werden.

5 Darlehensbeträge

- 5.1 Der Darlehensbetrag darf den Höchstbetrag von 100.000 EUR nicht überschreiten.
- 5.2 Das Darlehen soll mindestens 10.000 EUR betragen (Bagatellgrenze).
- 5.3 Sofern die veranschlagten Gesamtkosten des eigengenutzten Eigenheims mehr als 60.000 EUR betragen, sind mindestens 40 % davon über Kapitalmarkt- und/oder Bauspardarlehen vorrangig abzusichern. Damit gilt der erststellige Beleihungsraum als belegt.

6 Darlehensbedingungen und -sicherung

6.1 Konditionen

- Förderzinssatz:

Der aktuelle, für zunächst 5 oder 10 Jahre verbilligte Zinssatz - nominal und effektiv - kann bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) und bei der TAB erfragt werden. Die TAB verbilligt die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zusätzlich. Die TAB kann unabhängig davon das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der auf Grund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

- Konditionsanpassung:

Vor dem Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die TAB ein Prolongationsangebot, hierbei erfolgt die Anpassung an das dann gültige Kapitalmarktniveau.

- Tilgung:

3,0 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit.

Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums kann die TAB die Höhe der Darlehenstilgung unter Beachtung der Gesamtlaufzeit von ca. 25 Jahren anpassen.

- Auszahlungskurs:

100 %

- Bearbeitungskosten:

1,0 % des Darlehensnennbetrages, zu entrichten im ersten, tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit.

- Bereitstellungszinsen:

Mit Beginn des 13. Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,15 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten.

6.2 Sonstige Darlehensbedingungen

- 6.2.1 Sondertilgungen in beliebiger Höhe können jeweils am Ende der Zinsfestschreibungsperiode geleistet werden. Gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts (Vorfälligkeitsentgelt) wird die TAB den geschuldeten vollen Darlehensbetrag (keinen Darlehensteilbetrag) auch während der Zinsfestschreibungsperiode entgegennehmen.

6.2.2 Das Darlehen ist in der Regel außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes, aber innerhalb von 85 % der veranschlagten Gesamtkosten und vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmitteln an rangbereiter Stelle durch Grundschuld am Pfandobjekt zu sichern. In Fällen, in denen die veranschlagten Gesamtkosten 60.000 EUR nicht übersteigen, ist das Darlehen erstrangig zu besichern.

6.2.3 Dem Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktdarlehen im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss jährlich mindestens 1,00 % zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden sollen, dürfen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken mindestens wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.

6.2.4 Das Darlehen kann nicht zusammen mit einem Darlehen aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm in Anspruch genommen werden.

7 Verfahren

7.1 Das Darlehen ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Vertrages über den Erwerb des Eigenheims bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen. Dabei ist der dort erhältliche Vordruck zu verwenden.

Die vorgenannte Stelle prüft, ob die Fördervoraussetzungen nach den Nrn. 2, 3 und 4 dieser Vereinbarung gegeben sind. Hiernach leitet sie den Antrag und das Prüfungsergebnis an die TAB weiter.

Liegen nach dem mitgeteilten Prüfungsergebnis die Fördervoraussetzungen vor, erteilt die TAB im Rahmen des Bürgschaftskontingentes durch schriftlichen Verwaltungsakt eine Förderzusage und reicht auf dieser Grundlage das Darlehensangebot heraus.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrages zu werten. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Ein Vorhaben wird nicht förderunfähig, wenn Verträge zur Beschaffung von Materialien vor Antragstellung geschlossen und erfüllt worden sind. Das heißt, gibt ein Antragsteller als Eigenleistung vorhandenes Material an, so ist dies solange förderunschädlich, wenn dieses Material schon vollständig aus Eigenmitteln bezahlt ist.

- 7.2 Das Darlehen wird nach Erfüllung der in der Darlehenszusage genannten Voraussetzungen mit 30 % nach Fertigstellung der Kellerdecke/Bodenplatte, bei Ausbau und Erweiterung nach Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten, mit 35 % nach Fertigstellung des Rohbaus, mit 30 % nach Bezugsfertigkeit und mit 5 % nach vollständiger Fertigstellung und ordnungsgemäßer Belegung der Wohnung ausgezahlt.

Im Bestandserwerb wird das Darlehen nach Erfüllung der in der Darlehenszusage genannten Voraussetzungen ausgezahlt.

- 7.3 Die Auszahlung ist jeweils bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) zu beantragen. Voraussetzung für die Auszahlung ist eine von dieser mit dem Prüfvermerk versehene Baufortschrittsanzeige.

8 Verwendungsnachweis

- 8.1 Der Darlehensnehmer hat bis spätestens zum Ablauf von sechs Monaten nach Erreichen eines Auszahlungsstandes von 95 % des Darlehens den Verwendungsnachweis für die durchgeführten Maßnahmen bei dem Landratsamt/der kreisfreien Stadt (siehe Nr. 7.1) vorzulegen. Der Verwendungsnachweis muss erkennen lassen, welche Maßnahmen (Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen) durchgeführt worden sind sowie ob und in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Antrag verringert oder erhöht haben.

Dem Verwendungsnachweis sind die entsprechenden Belege/Nachweise beizufügen.

- 8.2 Das Landratsamt/Die kreisfreie Stadt (siehe Nr. 7.1) prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen den im Antrag und in der Darlehenszusage festgelegten Anforderungen entsprechen. Hiernach wird dieser mit einem Prüfungsergebnis unverzüglich der TAB übergeben.


- 8.3 Ergibt der Verwendungsnachweis, dass die tatsächlichen Gesamtkosten die bei Darlehenszusage veranschlagten Gesamtkosten um mehr als 1.000 EUR und um mehr als 3 % unterschreiten, so hat die TAB im Wege einer Änderung des Darlehensvertrages die ursprünglich zugesagten Mittel in dem Verhältnis zu kürzen, wie die Kosten unterschritten wurden. Sollte der ursprünglich mögliche Darlehenshöchstbetrag nicht voll ausgeschöpft worden sein, erfolgt die Darlehenskürzung nur dann, wenn der sich nach Berücksichtigung der Kostenunterschreitung neu ergebende Darlehenshöchstbetrag den ursprünglichen Darlehensbetrag unterschreitet. Das Recht zur Änderung des Darlehensvertrages ist in dem ursprünglichen Darlehensvertrag zu verankern.

Inkrafttreten und Kündigungsrecht

Die Vereinbarung tritt am 01.01.2020 in Kraft. Sie hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2020. Eine Kündigung der Vereinbarung ist nur aus wichtigem Grund und nach Maßgabe des § 60 Abs. 1 Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG), insbesondere bei Beendigung der Refinanzierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau möglich. Dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft steht unabhängig hiervon jederzeit ein einmonatiges Kündigungsrecht zu. Darlehen, die nicht bis zum Kündigungszeitpunkt rechtsverbindlich zugesagt wurden, fallen dann nicht mehr unter die Globalbürgschaft des Landes.

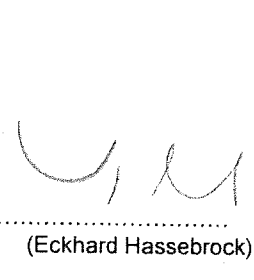
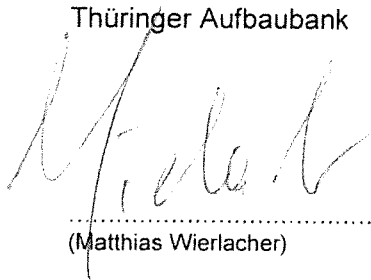
Thüringer Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft

Erfurt, den 13.02.2020


.....
(Dr. Klaus Sühl)

Thüringer Aufbaubank

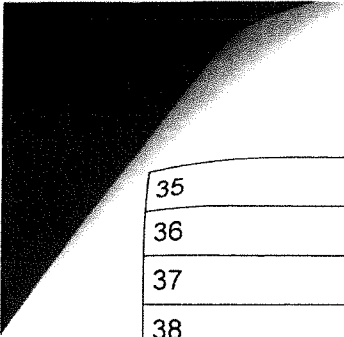
Erfurt, den 14.02.2020


.....
(Matthias Wierlacher) (Eckhard Hassebrock)

Anlage 1

Programmgemeinden des Programms Stadtumbau Ost

Nummer	Kreis	Gemeinde
1	ABG	Altenburg
2	AP	Apolda
3	IK	Arnstadt
4	KYF	Artern
5	UH	Bad Langensalza
6	SOK	Bad Lobenstein
7	WAK	Bad Salzungen
8	EA	Eisenach
9	SHK	Eisenberg
10	EF	Erfurt
11	G	Gera
12	GTH	Gotha
13	GRZ	Greiz
14	EIC	Heiligenstadt
15	SHK	Hermisdorf
16	HBN	Hildburghausen
17	IK	Ilmenau
18	J	Jena
19	EIC	Leinefelde-Worbis
20	SM	Meiningen
21	ABG	Meuselwitz
22	UH	Mühlhausen
23	SOK	Neustadt a.d.Orla
24	NDH	Nordhausen
25	SOK	Pößneck
26	GRZ	Ronneburg
27	ABG	Rositz
28	KYF	Roßleben
29	SLF	Rudolstadt
30	WAK	Ruhla
31	SLF	Saalfeld
32	SM	Schmalkalden
33	ABG	Schmölln
34	SÖM	Sömmerda



35	KYF	Sondershausen
36	SON	Sonneberg
37	SHL	Suhl
38	GTH	Waltershausen
39	GRZ	Weida
40	WE	Weimar
41	SM	Zella-Mehlis
42	GRZ	Zeulenroda-Triebes