

## **Kleine Anfrage**

**des Abgeordneten Bilay (DIE LINKE)**

**und**

**Antwort**

**des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft**

### **Drohender Verfall von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau in Eisenach?**

In Eisenach wird seit Jahren öffentlich eine Diskussion darüber geführt, ob und wo im Wohngebiet "Thälmann-Viertel" (Ernst-Thälmann-Straße, Clara-Zetkin-Straße, Wilhelm-Pieck-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße, Fritz-Heckert-Straße) altersgerechte und barrierefreie Wohnungen gebaut werden sollen. Für dieses Vorhaben sollen der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) auch Fördermittel des Landes für den sozialen Wohnungsbau in Aussicht gestellt worden sein.

Aktuell flammt die Diskussion in Eisenach wieder auf, weil der Geschäftsführer der SWG mit Verweis auf den drohenden Verfall der Fördermittel auf die Realisierung des Bauvorhabens drängt, obwohl in der Öffentlichkeit die Standortfrage weiterhin diskutiert wird.

Das **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft** hat die **Kleine Anfrage 7/2428** vom 8. September 2021 namens der Landesregierung mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 beantwortet:

1. Inwieweit wurden der SWG Fördermittel des Landes für den sozialen Wohnungsbau im Wohngebiet "Thälmann-Viertel" der Stadt Eisenach zugesichert?

Antwort:

Der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) wurde im Rahmen der Programmaufstellungen zum Innenstadtstabilisierungsprogramm für vier Vorhaben in Eisenach eine Förderung in Aussicht gestellt und eine Aufnahme ins Förderprogramm mitgeteilt. Die Aufnahme ins Förderprogramm gilt unter dem Vorbehalt der positiven Prüfung des konkreten Förderantrages einschließlich der Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Antragstellers (Bonitätsprüfung) der Thüringer Aufbaubank. Eines dieser bestätigten Vorhaben befindet sich im "Thälmann-Viertel" in Eisenach. So möchte die SWG in der "Wilhelm-Pieck-Str. 6a" 67 barrierefreie bzw. rollstuhlfahrgerechte Wohnungen errichten. Für dieses Vorhaben mit einer Investitionssumme von 16,5 Millionen Euro wurden von der SWG am 18. Dezember 2020 insgesamt 7,4 Millionen Euro Wohnungsbaufördermittel beantragt.

Die Bescheidung der vier Vorhaben der SWG, deren Anträge beim Thüringer Landesverwaltungsamt als Bewilligungsstelle vorliegen, ist noch nicht erfolgt. Die Anträge befinden sich aktuell in der Antragsbearbeitung. Es ist vorgesehen, dass die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel zeitnah (wenn möglich noch in 2021) erfolgen soll.

2. Inwieweit unterliegt die nachgefragte Zusage von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau einer zeitlichen Bindung?

Antwort:

Eine Bewilligung der Vorhaben ist aus dem Thüringer Wohnungsbauvermögen nach Maßgabe der vorhandenen Mittel möglich. Eine zeitliche Bindung der Fördermittel ergibt sich aus dem jeweiligen Förderbescheid.

3. Bis zu welchem Zeitpunkt muss demnach die SWG die Baumaßnahme konkret begonnen haben, um einem möglichen Verfall der Fördermittelzusage zu entgehen?

Antwort:

Ein konkreter Zeitpunkt, bis wann mit der Baumaßnahme begonnen werden muss bzw. bis wann das Bauvorhaben fertiggestellt bzw. bezugsfertig sein muss, ergibt sich jeweils aus dem entsprechenden Bewilligungsbescheid.

4. Unter welchen Voraussetzungen wäre eine Verlängerung der zugesagten Fördermittel möglich und liegen diese Voraussetzungen gegenwärtig vor?

Antwort:

Unter Einreichung eines begründeten Antrages des Bewilligungsempfängers, insbesondere bei Ereignissen die der Bauherr nicht zu vertreten hat, kann die Bewilligungsstelle im Einzelfall einer Fristverlängerung zustimmen. Da das Vorhaben noch nicht bewilligt ist, gibt es bisher auch keine zu prüfenden Voraussetzungen, möglichen Fristverlängerungen.

5. Wann und in welcher Höhe hat die SWG einen Antrag auf Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau im Wohngebiet "Thälmann-Viertel" in Eisenach gestellt?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1

6. Wann wurde der nachgefragte Antrag der SWG durch welche Behörde und in welcher Höhe beschieden? Welcher Förderzweck soll konkret erreicht werden? Welche Nebenbestimmungen enthält dieser Bescheid?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1; neben den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und den Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau) wird der Bewilligungsbescheid "Besondere Nebenbestimmungen" (siehe Anlage) beinhalten.

In Vertretung

Weil  
Staatssekretär

**Besondere Nebenbestimmungen**

- 1) Der Bewilligungsbescheid wird erst wirksam, wenn der Zuwendungsnehmer einen Darlehensvertrag mit der Thüringer Aufbaubank (TAB) abgeschlossen hat.

Der Zuwendungsnehmer ist verpflichtet,

- 2) die von der Bewilligungsstelle geforderten Planänderungen bauaufsichtlich genehmigen zu lassen, sofern sie genehmigungspflichtig sind; die Zuwendung wird nur gewährt, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen;
- 3) nur nach den vorgelegten Bauplänen und technisch geprüften (violett vorgenommene Änderungen) Bauplänen und der dazugehörigen Baubeschreibung zu bauen;
- 4) bei notwendigen Abweichungen von diesen technischen Antragsunterlagen während der Bauzeit und bei baulichen Änderungen nach der Bezugsfertigkeit die vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle einzuholen;
- 5) nach Erteilung der Baugenehmigung oder bei Vorliegen der baurechtlichen Zulässigkeit nach § 60 Thüringer Bauordnung (ThürBO) mit den Bauarbeiten unverzüglich zu beginnen und sie so zügig fortzuführen, dass in der Regel das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen wird; der Widerruf des Bescheides wird ausdrücklich vorbehalten, falls der Darlehensnehmer gegen diese Verpflichtung verstößt; sind jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides die Auszahlungsvoraussetzungen für die 1. Rate nicht geschaffen worden, wird der Bewilligungsbescheid ohne vorherige Anhörung unwirksam (§ 36 Abs. 2 Nr. 2 ThürVwVfG);
- 6) den technischen Baubeginn, die Bezugsfertigkeit und die Fertigstellung der Bewilligungsstelle auf beiliegendem Formular unverzüglich schriftlich anzuzeigen;
- 7) an der Baustelle auf einer Bautafel einen deutlich sichtbaren Hinweis über die Art und Anzahl der geförderten Wohnungen und den Zusatz "Gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Thüringen" anzubringen;
- 8) ein Bauausgabebuch zu führen (nach amtlichem Formblatt, ThürStAnz. Nr. 21/2021, S. 963) und es den mit der Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel befassten Stellen auf Verlangen vorzulegen;
- 9) mit der Bewilligungsstelle während der Baudurchführung Ortsbesichtigungen durchzuführen; grundsätzlich jedoch einen Termin für die Besichtigung zur Bezugsfertigkeit zu vereinbaren;
- 10) bei den geförderten Wohnungen in dem Mietvertrag anzugeben, dass es sich um eine vom Freistaat Thüringen geförderte Wohnung handelt und dass die Wohnung der Belegungs- und Mietbindung unterliegt; dabei ist anzugeben, dass die Wohnung nur an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet oder auf andere Weise zum Gebrauch überlassen werden darf; ferner ist in dem Mietvertrag der im Bewilligungsbescheid in Nr. 6. festgesetzte Betrag der höchstzulässigen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche anzugeben und auf die Möglichkeit der Mieterhöhung gemäß den in im Bewilligungsbescheid in Nr. 6. getroffenen Regelungen hinzuweisen; ferner ist im Mietvertrag das Ende der Belegungs- und Mietbindung, wie im Bewilligungsbescheid in Nr. 7. festgelegt, anzugeben;
- 11) in seiner Datenschutzerklärung auf die Weitergabe der personenbezogenen Daten der Mieter an die zuständige Stelle und die Bewilligungsstelle hinzuweisen;
- 12) nach Fertigstellung die Landesförderung durch Plaketten, Hinweistafeln usw. dauerhaft darzustellen;
- 13) den Verwendungsnachweis nach der Bezugsfertigkeit auf dem amtlichen Formblatt "Verwendungsnachweis 1" einzureichen; das Formblatt "Förderspezifische Angaben zum Verwendungsnachweis 1 - ISSP" und das Bauausgabebuch sind beizufügen;
- 14) den Verwendungsnachweis innerhalb der gemäß Nummer 6.1 Satz 1 ANBest-P festgelegten Frist vorzulegen;
- 15) die für die Bewilligung und Auszahlung der Fördermittel maßgebenden Unterlagen und Belege auf die Dauer von fünf Jahren nach der Anerkennung des Verwendungsnachweises aufzubewahren;
- 16) die geförderten Wohnungen bis zum Ende der Belegungsbindung bzw. Mietpreisbindung nicht zu verkaufen (Ausnahmen hiervon erteilt die Bewilligungsstelle), bei Begründung von Wohnungseigentum die Genehmigung der Bewilligungsstelle einzuholen. Im Falle eines Eigentumswechsels tritt der neue Eigentümer vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers ein.
- 17) Auf Antrag des Darlehensnehmers kann in begründeten Ausnahmefällen der Bewilligungszeitraum verlängert werden.

- 18) Entgegen der Nr. 1.4 der ANBest-P gelten für die Auszahlungen der Zuwendungen die Festlegungen der Förderrichtlinie und der Auszahlungsplan (Nr. 4. des Bescheids).
- 19) Die nach Nr. 23 und 9.1 der ISSP geförderten Wohnungen sind bis zum Ende der Belegungsbindung nur Wohnungssuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 20 v. H. übersteigt.

Zuständige Stellen sind nach § 1 Abs. 3 der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (Thüringer Wohnraumförderzuständigkeitsverordnung - ThürWoZVO) vom 05. März 2013 (GVBl. S. 64):

- a) die kreisangehörigen Gemeinden Gotha, Ilmenau, Rudolstadt, Saalfeld und Sondershausen;  
b) im Übrigen die Landkreise und kreisfreien Städte.

Das Verfahren über die Belegung der geförderten Wohnungen ist in der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderten Wohnungen vom 06. Juni 2018 (ThürStAnz. Nr. 29/2018 S. 880-912) geregelt.

Hat der Verfügungsberechtigte die bezugsfertig oder frei gewordene Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen, hat er der zuständigen Stelle binnen zwei Wochen dessen Namen mitzuteilen und ihr den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein im Original vorzulegen (§ 24 Abs. 1 Satz 2 ThürWoFG). Neben dem Original des Wohnberechtigungsscheins sind vom Verfügungsberechtigten die Überlassungsmitteilung und eine Kopie des vollständigen Mietvertrages der zuständigen Stelle zu übergeben.

- 20) Eine Vermietung der Wohnungen unter Verwendung der Bezeichnung "Betreutes Wohnen" und/oder die Aufnahme von Klauseln in den Mietvertrag, die als Bedingung den Abschluss weiterer Verträge mit dem Vermieter oder einem Beauftragten nennen und zu kostenpflichtigen Belastungen des Mieters führen, ist nicht zulässig. Der Kreis der Mieter würde dadurch in vom Bewilligungsbescheid nicht unterstützter Form eingeschränkt. Die bewilligten höchstzulässigen Mieten würden durch Kostenbestandteile, die nicht Gegenstand eines Wohnungsmietvertrages sind, außer Kraft gesetzt.
- 21) Bei nachträglicher Ermäßigung der Gesamtkosten werden die Regelungen der Nr. 2 der ANBest-P durch folgende Vorschriften ersetzt:

Ergibt die Schlussabrechnung, dass die tatsächlichen förderfähigen Kosten die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde liegenden förderfähigen Kosten um mehr als 1.000 Euro und um mehr als 3 v. H. unterschreiten, so hat die Bewilligungsstelle im Wege einer Änderung des Bewilligungsbescheides die ursprünglich bewilligten Mittel in dem Verhältnis abzusetzen, in dem diese zu den anderen Finanzierungsmitteln bei Antragstellung standen.

Zu kürzen sind die bewilligten Mittel auch dann, wenn bei unveränderten förderfähigen Kosten der Bauherr seine der Mittelbewilligung zugrunde gelegte Eigenleistung erhöht hat.

- 22) Sollte festgestellt werden, dass zu viel Fördermittel ausgezahlt worden sind, können und sollten diese zur Vermeidung und Verringerung von Verzugszinsen umgehend zurückgezahlt werden. Detailfragen sind mit der Bewilligungsstelle abzustimmen.