

23301

Soziale Wohnraumförderung

**durch Gewährung von Tilgungszuschüssen bei Inanspruchnahme von ISB-Darlehen
(Tilgungszuschüsse Wohnraumförderung)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen
vom 4. November 2024 (5114-0001#2023/0001-0401-4515)**

1 Förderzweck, Allgemeines

- 1.1 Um der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, vor allem in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf auch in Zeiten eines niedrigen Marktzinsniveaus nachzukommen, gilt es, durch Fördermaßnahmen den Anteil an gefördertem sozialen Mietwohnraum inklusive klimagerechtem Mietwohnraum durch die Errichtung neuer Wohngebäude zu erhöhen. Um diese wohnungspolitischen Ziele nachhaltig verfolgen zu können, sollen für Investoren während der Dauer des Niedrigzinsniveaus zusätzliche Förderanreize geschaffen werden. Auch soll die Bildung von selbst genutztem Wohnraum erleichtert und die Modernisierung bestehenden Wohnraums zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum gefördert werden; die Modernisierung betrifft Mietwohnungen und selbst genutzten Wohnraum gleichermaßen.
- 1.2 Vor diesem Hintergrund bietet das Land Rheinland-Pfalz zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) eine soziale Wohnraumförderung auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) und der landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen sowie nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushalts und dieser Verwaltungsvorschrift an, um durch Wohnungsbau und Modernisierung das Angebot an preiswertem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu erweitern.
- 1.3 Im Übrigen finden hierbei
- 1.3.1 die Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung vom 4. November 2024 (MinBl. S. 292) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung“ genannt –,

- 1.3.2 die Verwaltungsvorschrift Förderung von Gemeinschaftswohnungen für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften vom 4. November 2024 (MinBl. S. 307) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen“ genannt –,
- 1.3.3 die Verwaltungsvorschrift Förderung von Wohnraum für „Junges Wohnen“ (Studierenden- und Auszubildendenwohnheime) vom 4. November 2024 (MinBl. S. 312) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Studierenden- und Auszubildendenwohnheime“ genannt –,
- 1.3.4 die Verwaltungsvorschrift Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen vom 4. November 2024 (MinBl. S. 319) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Modernisierung von Mietwohnungen“ genannt –,
- 1.3.5 die Verwaltungsvorschrift Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum vom 2. April 2020 (MinBl. S. 88) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Modernisierung selbst genutzter Wohnraum“ genannt –,
- 1.3.6 die Verwaltungsvorschrift Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen 2. April 2020 (MinBl. S. 82) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Bildung selbst genutzter Wohnraum“ genannt –, und
- 1.3.7 die Verwaltungsvorschrift Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende durch Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende) vom 8. Dezember 2015 (MinBl. 2016 S. 26) in der jeweils geltenden Fassung – im Weiteren „Verwaltungsvorschrift Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ genannt –,
Anwendung.
- 1.4 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, selbst wenn alle Fördervoraussetzungen vorliegen. Die für die Förderzusage zuständige Stelle (Förderstelle) entscheidet auch nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel.

2 Art der Förderung

Die Förderung besteht in der Gewährung von einmaligen Tilgungszuschüssen des Landes Rheinland-Pfalz für ISB-Darlehen, die gemäß

- 2.1 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung für ISB-Darlehen

Mietwohnungen

- 2.1.1 für Haushalte mit geringem Einkommen (vgl. Nummer 6.1.1 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung), mit einer Belegungs- und Mietbindung
 - 2.1.1.1 von 30 Jahren (vgl. Nummer 7.1.1 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung),
 - 2.1.1.2 von 25 Jahren (vgl. Nummer 7.1.2 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung),
- 2.1.2 für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (vgl. Nummer 6.1.2 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung),
- 2.2 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen für ISB-Darlehen Wohngruppen bzw. ISB-Darlehen Wohngemeinschaften (vgl. Nummer 2.2.1 und 2.2.2 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen),
 - 2.2.1 für Haushalte mit geringem Einkommen (vgl. Nummer 5.1 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen) mit einer Belegungs- und Mietbindung von 30 Jahren (vgl. Nummer 7.1.1.1 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen),
 - 2.2.2 für Haushalte mit geringem Einkommen (vgl. Nummer 5.1 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen) mit einer Belegungs- und Mietbindung von 25 Jahren (vgl. Nummer 7.1.1.2 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen) und für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (vgl. Nummer 7.1.2 der Verwaltungsvorschrift Gemeinschaftswohnungen),
- 2.3 der Verwaltungsvorschrift Studierenden- und Auszubildendenwohnheime
 - 2.3.1 für ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen (vgl. Nummer 4.1 der Verwaltungsvorschrift Studierenden- und Auszubildendenwohnheime) mit einer Belegungs- und Mietbindung
 - 2.3.1.1 von 30 Jahren (vgl. Nummer 7.1.1.1 der Verwaltungsvorschrift Studierenden- und Auszubildendenwohnheime),
 - 2.3.1.2 von 25 Jahren (vgl. Nummer 7.1.1.2 der Verwaltungsvorschrift Studierenden- und Auszubildendenwohnheime),
 - 2.3.2 für ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen (vgl. Nummer 6 der Verwaltungsvorschrift Studierenden- und Auszubildendenwohnheime),
- 2.4 der Verwaltungsvorschrift Modernisierung von Mietwohnungen für ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen (vgl. Nummer 5.1 der Verwaltungsvor-

schrift Modernisierung von Mietwohnungen),

2.5 der Verwaltungsvorschrift Modernisierung selbst genutzter Wohnraum für ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum (vgl. Nummer 5.1.1 der Verwaltungsvorschrift Modernisierung selbst genutzter Wohnraum)

2.5.1 für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 10 v. H. überschreitet,

2.5.2 für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überschreitet,

2.6 der Verwaltungsvorschrift Bildung selbst genutzter Wohnraum für ISB-Darlehen Wohneigentum (vgl. Nummer 5.1 der Verwaltungsvorschrift Bildung selbst genutzter Wohnraum)

2.6.1 für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 10 v. H. überschreitet,

2.6.2 für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überschreitet,

2.7 der Verwaltungsvorschrift Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende für ISB-Darlehen Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende (vgl. Nummer 4.1 der Verwaltungsvorschrift Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende) bereitgestellt werden.

3 Höhe der Förderung

3.1 Tilgungszuschüsse werden wie folgt gewährt:

3.1.1 bei Wohnungsbaumaßnahmen für ISB-Darlehen

in der Fördermietenstufe	als Grunddarlehen nach Nummer ...							als Zusatzdarlehen
	2.1.1.1	2.1.1.2	2.1.2	2.2.1	2.2.2	2.3.1.1	2.3.1.2	
	bis zu ... v. H. des Grunddarlehens							
1 bis 3	35	30	20	35	30	40	35	bis zu 50 v. H. der Zusatzdarlehen
4	40	35	25	40	35	45	40	
5 bis 7	45	40	30	45	40	50	45	

3.1.2 bei Maßnahmen für ISB-Darlehen

als Modernisierungsdarlehen nach Nummer ...				als Darlehen nach Nummer ...		
2.3.2	2.4	2.5.1	2.5.2	2.6.1	2.6.2	2.7
bis zu ... v. H. der Darlehen						
25	20	15	5	7,5	5	25

- 3.1.3 Die nach Nummer 3.1.2 zu gewährenden Tilgungszuschüsse erhöhen sich bei Modernisierungsdarlehen
- 3.1.3.1 nach den Nummern 2.3.2 und 2.4 bei der Erreichung mindestens des Effizienzhausstandards auf der Berechnungsgrundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils geltenden Fassung von EH 85
- 3.1.3.1.1 um 10 Prozentpunkte,
- 3.1.3.1.2 bei der ausschließlichen Verwendung von ökologischen Dämmstoffen, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „natureplus“ oder dem Prüfsiegel des Instituts für Baubiologie Rosenheim GmbH (IBR) zertifiziert sind oder bei der Erreichung des Effizienzhausstandards von EH 70 um 15 Prozentpunkte,
- 3.1.3.2 bei der Erreichung des Effizienzhausstandards von EH 55 um 20 Prozentpunkte.
- 3.1.3.3 nach den Nummern 2.5.1 und 2.5.2 bei der Erreichung mindestens des Effizienzhausstandards 85
- 3.1.3.3.1 um jeweils 5 Prozentpunkte,
- 3.1.3.3.2 bei der Erreichung des Effizienzhausstandards 55 um jeweils 10 Prozentpunkte.
- 3.2 Die nach Nummer 3.1.2 zu gewährenden Tilgungszuschüsse erhöhen sich bei neu geschaffenem Wohnraum (durch Neubau, einschließlich des Ersterwerbs, Ersatzneubau, Ausbau oder Umbau, Umwandlung oder Erweiterung), sofern die Gebäude die technischen Anforderungen an den Neubaustandard gemäß der am 1. Januar 2023 geltenden Fassung des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen, bei Darlehen nach den Nummern 2.6.1 und 2.6.2 jeweils um 2,5 Prozentpunkte.
- 3.3 Die Tilgungszuschüsse werden bei Leistungsbeginn (im Zeitpunkt des Beginns der Rückzahlung) vom gewährten ISB-Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen werden vom reduzierten ISB-Darlehen erhoben.

4 Verfahren zur Gewährung von Tilgungszuschüssen, Fördergrundsätze

- 4.1 Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungszuschusses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung der ISB-Darlehen unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen. Das entsprechende Formblatt ist auf der Internetseite der ISB (www.isb.rlp.de) abrufbar.
- 4.2 Die ISB erteilt nach Prüfung der Fördervoraussetzungen eine Förderzusage über die Gewährung eines Tilgungszuschusses.
- 4.3 Maßgeblich für die abschließende Ermittlung des Tilgungszuschusses ist die Höhe der Darlehen zum Zeitpunkt der Vollauszahlung.
- 4.4 Die gewährten Tilgungszuschüsse sind im Falle
 - 4.4.1 einer Rückforderung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage betreffend die Miet- und Belegungsbindungen vollständig im Zeitpunkt der Fälligkeit der Darlehensrückforderung,
 - 4.4.2 einer sonstigen vorzeitigen Rückforderung der Fördermittel zeitanteilig im Zeitpunkt der Fälligkeit der Darlehensrückforderung für den Zeitraum zwischen Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs und dem planmäßig vorgesehenen Bindungsende zu erstatten.
- 4.5 Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum sind die gewährten Tilgungszuschüsse zeitanteilig im Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung bzw. der Darlehensrückforderung zu erstatten, wenn die Zweckbestimmung vor dem Ablauf von zehn Jahren seit der Vollauszahlung des ISB-Darlehen endet.
- 4.6 Einbindung von Energieeffizienz-Expertinnen und Experten
 - 4.6.1 Bei der Stellung des Förderantrages zur klimagerechten Modernisierung (vgl. Nummer 3.1.3) ist eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienzexperte im Hinblick auf die Effizienzhausstandards und die Verwendung ökologischer Baustoffe einzubinden.
 - 4.6.2 Zugelassen sind alle Energieeffizienz-Expertinnen und Energieeffizienz-Experten, die in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter www.energie-effizienz-experten.de als Sachverständige aufgeführt sind.
 - 4.6.3 Nach Abschluss des Vorhabens prüft und bestätigt die Energieeffizienz-Expertin oder der Energieeffizienz-Experte auf vorgeschriebenem Vordruck (der ISB) entsprechend der zugrunde liegenden Förderzusage
 - 4.6.3.1 den Effizienzhausstandard (vgl. Nummer 3.1.3),

- 4.6.3.2 die ausschließliche Verwendung von ökologischen Dämmstoffen (vgl. Nummer 3.1.3.1.2).
- 4.6.4 Die Bestätigungen nach Nummer 4.6.3 sind mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.
- 4.6.5 Bei neu geschaffenen Gebäuden genügt als Nachweis für das Erreichen der technischen Anforderungen an den Neubaustandard gemäß der am 1. Januar 2023 geltenden Fassung des Gebäudeenergiegesetzes ein einfacher Nachweis (z. B. Energieausweis nach §§ 79 ff. GEG).

5 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

6 Inkrafttreten

- 6.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.
- 6.2 Die Verwaltungsvorschrift Soziale Wohnraumförderung durch Gewährung von Tilgungszuschüssen bei Inanspruchnahme von ISB-Darlehen (Tilgungszuschüsse Wohnraumförderung) vom 7. März 2023 (MinBl. S. 69) wird mit Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift mit der Maßgabe aufgehoben, dass die bisherigen Bestimmungen hinsichtlich des Vollzugs der unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse in Kraft bleiben.