

**Förderung von Gemeinschaftswohnungen
für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften**

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

1 Förderzweck, Allgemeines

- 1.1 Der demografische Wandel der Gesellschaft erfordert eine Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung. Dabei spielt das selbstbestimmte Wohnen und Leben im Alter eine wichtige Rolle. Es gilt daher, neue Wohnformen, die möglichst barrierefrei ein gemeinschaftliches Wohnen – auch für Menschen mit Demenz – ermöglichen, zu unterstützen. Zudem gilt es, Wohnangebote für Wohngemeinschaften aus Studierenden oder Auszubildenden sowie älteren oder behinderten Menschen zu erweitern.
- 1.2 Vor diesem Hintergrund bietet das Land Rheinland-Pfalz zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Investoren eine Förderung von Gemeinschaftswohnungen inklusive klimagerechter Wohnungen für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung 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 das Wohnungsangebot für ältere Menschen, volljährige Menschen mit Behinderungen und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf sowie für Wohngemeinschaften aus Studierenden oder Auszubildenden sowie älteren oder behinderten Menschen zu erweitern.
- 1.3 Die Förderung wird auf der Grundlage dieser Verwaltungsvorschrift, die die Fördervoraussetzungen und -konditionen abschließend definiert, durch Förderzusagen jeweils für einzelne Projekte gewährt. Förderempfängerin oder Förderempfänger können dabei sowohl inländische als auch ausländische Investoren (z. B. Unternehmen, Privatpersonen) sein. Die Förderung steht allen zu gleichen Konditionen offen, die ein nach den Förderprogrammen beschriebenes

Vorhaben erstellen und die geforderten Belegungs- und Mietbindungen einhalten. Die Förderung erfolgt zur Erfüllung von gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Rahmen des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 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 (ABl. EU 2012 Nr. L 7 S. 3) als soziale Wohnraumförderung.

- 1.4 Die Förderentscheidung (Förderzusage) bestimmt insbesondere den Förderzweck, die Höhe und Einsatzart der Zuwendungen sowie Art und Dauer der von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger einzuhaltenden Belegungs- und Mietbindungen.
- 1.5 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, selbst wenn alle Fördervoraussetzungen vorliegen. Die für die Förderzusage zuständige Stelle (Förderstelle) entscheidet nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel.
- 1.6 Neben der Förderung nach diesen Programmen dürfen andere Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden. Für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden.
- 1.7 Im Falle einer Grundstücksverbilligung durch die öffentliche Hand zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung kann zwecks Vermeidung einer Überkompensation eine Verlängerung der Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bei der Erteilung der Förderzusage erforderlich werden.

2 Gegenstände der Förderung

Fördergegenstände sind

- 2.1 bei baulichen Maßnahmen
 - 2.1.1 der Neubau einschließlich des erstmaligen Erwerbs neu geschaffenen Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit (Ersterwerb) und die Erweiterung von Gemeinschaftswohnungen für Wohngruppen oder Wohngemeinschaften, sofern die Gebäude die technischen Anforderungen an den Neubaustandard gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen,
 - 2.1.2 der Ausbau, der Umbau von Gemeinschaftswohnungen und die Umwandlung in Gemeinschaftswohnungen.

- 2.2 Die Gemeinschaftswohnungen sind zweckbestimmt zu errichten
- 2.2.1 für betreute Wohngruppen als Wohnungsangebot für ältere Menschen, volljährige Menschen mit Behinderungen und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf – nachfolgend Wohngruppe genannt –, sofern die Wohngruppe eine konzeptionelle Ausrichtung nach dem § 5 Satz 1 Nummer 1 oder dieser vergleichbar nach § 5 Satz 1 Nummer 7 im Sinne des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) vom 22. Dezember 2009 (GVBl. S. 399, BS 217-1) hat,
- 2.2.2 für Wohngemeinschaften mit mindestens vier Bewohnerplätzen für Studierende oder für Auszubildende sowie für ältere oder für behinderte Menschen – nachfolgend Wohngemeinschaft genannt. Gemeinschaftswohnungen können wahlweise für Wohngemeinschaften gemischter Personengruppen oder ausschließlich für eine Personengruppe errichtet werden.

3 Begriffsbestimmungen

- 3.1 Neubau ist die Neuschaffung von Wohnraum.
- 3.2 Ausbau ist die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnraum, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.
- 3.3 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten.
- 3.4 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.
- 3.5 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden.
- 3.6 Bauliche Maßnahmen im Sinne der Nummern 3.2 bis 3.5 werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), mindestens 1.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand).
- 3.7 Werden von einem früheren Gebäude nur der Keller oder geringe Bausubstanz verwendet, gilt das Vorhaben als Neubau.
- 3.8 Gesamtkosten sind die Kosten gemäß § 5 II. BV.
- 3.8.1 Baukosten sind die Kosten gemäß § 5 Abs. 3 und 4 II. BV.
- 3.8.2 Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (§ 9 II. BV) ist bei der

Ermittlung der Baukosten mit dem Aufwand für Unternehmerleistungen anzusetzen.

3.9 Gemeinschaftswohnungen

3.9.1 Gefördert werden Gemeinschaftswohnungen mit Wohnplätzen für Wohngruppen und Wohngemeinschaften als Individualwohnplätze und Mehrpersonenwohnplätze. Der Wohnschlafraum zur Nutzung einer Person soll die Größe von 14 m² nicht unterschreiten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung von zwei Personen soll die Größe von 25 m² nicht unterschreiten.

3.9.2 Individualwohnplätze

Individualwohnplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten.

3.9.3 Mehrpersonenwohnplätze

Mehrpersonenwohnplätze sind mit einer Küche und einem Essplatz für mehrere Personen, Wohnschlafräumen, mindestens einem Sanitärraum (mit Dusche/Badewanne) und einem weiteren Sanitärraum mit Waschtisch und WC zu errichten.

3.9.4 Gemeinschaftsräume

Für jede Wohngruppe bzw. Wohngemeinschaft sind außer den Wohnplätzen in der jeweiligen Gemeinschaftswohnung ein oder mehrere Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner, Gäste oder Pflegekräfte vorzusehen.

3.9.5 Zusätzlich sind für jede Wohngruppe bzw. Wohngemeinschaft Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

3.10 „Älter“ sind Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

3.11 Über die Anforderungen des § 51 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBauO) hinaus sind alle Gemeinschaftswohnungen einschließlich Gemeinschaftsflächen und -räume sowie die Erschließung barrierefrei gemäß der in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV-TB-Rheinland-Pfalz) bauaufsichtlich bekanntgegebenen DIN 18040 Teil 2 auszuführen.

3.12 Wohnraum gilt als fertiggestellt, wenn er soweit hergestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann (Befugungsfähigkeit).

3.13 Die Empfängerin oder der Empfänger der Fördermittel wird in dieser Verwaltungsvorschrift, gleichgültig ob es sich um eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen handelt, als „Förderempfängerin oder Förderempfänger“ be-

zeichnet.

- 3.14 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist für die Einhaltung der Förderzusage verantwortlich. Bei Übertragung ihrer oder seiner Verfügungsbefugnis auf einen Dritten gehen diese Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger über; die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat dies der ISB unverzüglich anzuzeigen.

4 Förderungsfähige Wohnfläche

- 4.1 Für die Ermittlung der Förderung ist die tatsächliche Wohnfläche der Individualwohnplätze nach Nummer 3.9.2 und Mehrpersonenwohnplätze nach Nummer 3.9.3 zuzüglich der Anteile an Gemeinschaftsräumen nach Nummer 3.9.4 und Gemeinschaftsflächen, höchstens 50 m² je Bewohnerplatz, als förderungsfähige Wohnfläche zugrunde zu legen.
- 4.2 Bei der Bestimmung der Wohnfläche einer Gemeinschaftswohnung wird die Summe der Wohnflächen der zugehörigen Räume auf ganze Quadratmeter aufgerundet.

5 Begünstigter Personenkreis

Gefördert wird Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG

- 5.1 nicht übersteigt (Haushalte mit geringem Einkommen),
- 5.2 um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt (Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze).
- 5.3 Für Gemeinschaftswohnungen nach Nummer 2.2.1 wird zugelassen, dass es genügt, wenn mindestens 50 v. H. der Wohnplätze als Wohnraum nach Nummer 5.1 oder Nummer 5.2 gefördert werden. Für die übrigen Wohnplätze bedarf es nicht eines begünstigten Personenkreises nach Nummer 5.1 oder Nummer 5.2.

6 Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Wohngruppen bzw. ISB-Darlehen Wohngemeinschaften). Die ISB-Darlehen bestehen aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.
- 6.1.1 Das Grunddarlehen in EUR beträgt je Quadratmeter förderungsfähiger Wohn-

fläche für Neubauten je nach Zweckbestimmung der geförderten Gemeinschaftswohnung in Gemeinden (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung) der:

Fördermietenstufe	mit der Zweckbestimmung für Haushalte	
	mit geringem Einkommen (vgl. Nummer 5.1)	mit Einkommen über der Einkommensgrenze (vgl. Nummer 5.2)
1 bis 3	2.600	1.850
4	2.700	1.900
5	2.900	1.950
6	3.150	2.150
7	3.250	2.250

- 6.1.2 Für den Ausbau beträgt die Förderung 50 v. H., für die Umwandlung, den Umbau und für die Erweiterung 90 v. H. der Fördersätze nach Nummer 6.1.1.
- 6.2 Zusatzdarlehen werden gewährt
- 6.2.1 für nachgewiesene standortbedingte Mehrkosten (inkl. Abrisskosten) bis zu 16.000 EUR,
- 6.2.2 für den Einbau eines gemeinschaftlichen Pflegebades in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als 20.000 EUR,
- 6.2.3 für den Bau von Individualwohnplätzen innerhalb einer Gemeinschaftswohnung in Höhe von 10.000 EUR je Individualwohnplatz,
- 6.2.4 für den Einbau von Aufzügen in Höhe von 4.000 EUR je Bewohnerplatz, höchstens jedoch 50.000 EUR pro Aufzug,
- 6.2.5 für die Errichtung einer Tief-/Geschossgarage, wenn diese zum Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 47 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlich ist, in Höhe von 4.000 EUR je Bewohnerplatz.
- 6.2.6 für Bauen mit Holz in Höhe von 1,20 EUR je Kilogramm Holz, jedoch nicht mehr als 16.000 EUR. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird. Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und aus nachhaltigen Quellen stammt. Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen und Möbel. Alle als Bestandteil der Leis-

tung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem „Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC)“ oder des „Forest Stewardship Council (FSC)“ oder mit dem Umweltzeichen „natureplus“ zertifiziert sein oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen.

- 6.2.7 bei der Verwendung von ökologischen Dämmstoffen, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „natureplus“ oder dem Prüfsiegel des Instituts für Baubiologie Rosenheim GmbH (IBR) zertifiziert sind, in Höhe von 30 EUR je Quadratmeter ökologischer Dämmstoff, jedoch nicht mehr als 6.000 EUR.
- 6.2.8 für den Nachweis eines Nachhaltigkeitszertifikats gemäß den Anforderungen des Qualitätssiegels „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-PLUS)“ in Höhe von 250 EUR je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche.
- 6.2.9 für die Wärmeversorgung aus zu 100 Prozent eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von 250 EUR je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche.
- 6.2.10 bei Erreichung des Effizienzhausstandards auf der Berechnungsgrundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils geltenden Fassung von
 - 6.2.10.1 EH 40 in Höhe von 250 EUR,
 - 6.2.10.2 EH 40 mit Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS in Höhe von 350 EUR oder
 - 6.2.10.3 EH 40 mit Wärmeversorgung aus zu 100 Prozent eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von jeweils 350 EUR,je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche.
- 6.2.11 Die Zusatzdarlehen können kumulativ eingesetzt werden. Die Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.1, 6.2.2, 6.2.6 und 6.2.7 beziehen sich auf eine Gemeinschaftswohnung. Je Bewohnerplatz wird nur ein Tief-/Geschossgaragenplatz gefördert. Sofern bauordnungsrechtlich eine höhere Anzahl von Tief-/Geschossgaragenplätzen vorgeschrieben ist, kann diese Anzahl gefördert werden. Der kumulative Einsatz eines Zusatzdarlehens nach Nummer 6.2.6 oder Nummer 6.2.7 mit einem Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.8 bis 6.2.10.3 sowie der kumulative Einsatz der Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.8 bis 6.2.10.3 untereinander ist dabei jedoch ausgeschlossen.
- 6.3 Enthält die geförderte Gemeinschaftswohnung nach Nummer 2.2.1 auch frei finanzierte Wohnplätze (vgl. Nummer 5.3), so ist das Grunddarlehen nach den Nummern 6.1 und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.8 bis 6.2.10.3 für

die Gemeinschaftsräume und -flächen nur anteilig entsprechend der Anzahl der geförderten bzw. frei finanzierten Wohnplätze zu gewähren. Bei der Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.1 und 6.2.2 sind die nachgewiesenen Mehrkosten entsprechend anteilig zu kürzen. Bei der Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.4 und 6.2.5 werden nur die geförderten Bewohnerplätze berücksichtigt; die Gewährung von Zusatzdarlehen nach Nummer 6.2.3 erfolgt nur für geförderte Individualwohnplätze.

7 Dauer der Belegungs- und Mietbindung

- 7.1 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) beträgt in Gemeinschaftswohnungen
 - 7.1.1 für Bewohnerplätze mit einer Zweckbestimmung nach Nummer 5.1 wahlweise
 - 7.1.1.1 30 Jahre oder
 - 7.1.1.2 25 Jahre,
 - 7.1.2 20 Jahre für Bewohnerplätze mit einer Zweckbestimmung nach Nummer 5.2.
- 7.2 In den Fällen der Nummer 1.7 kann sich eine längere Belegungs- und Mietbindung ergeben.
- 7.3 Der Bindungszeitraum beginnt mit der Bezugsfertigkeit des Wohnraums.

8 Belegungsbindung

- 8.1 Der geförderte Wohnraum darf unter Beachtung der Nummer 5.3 während des Bindungszeitraums nur an Personen oder Haushalte nach Nummer 5.1 oder nach Nummer 5.2 unter Berücksichtigung der entsprechenden Zweckbestimmung nach Nummer 2.2 überlassen werden.
 - 8.1.1 Bei Haushalten von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften oder auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften genügt es, wenn eine Person die Voraussetzungen nach Nummer 2.2 erfüllt.
 - 8.1.2 Wohnschlafräume innerhalb einer Gemeinschaftswohnung nach Nummer 2.2.2 mit Mehrpersonenwohnplätzen dürfen entweder nur an Personen nach Nummer 5.1 oder nur an Personen nach Nummer 5.2 überlassen werden.
- 8.2 Die oder der Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten, einen geförderten Wohnplatz nur gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zu überlassen. Der Wohnberechtigungsschein muss keine Angabe zur Anzahl der Wohnräume oder Wohnfläche enthalten.
- 8.3 Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Bewohnerin bzw. mit jedem

Bewohner oder mit jedem Haushalt einen Mietvertrag über den Wohnplatz einschließlich des Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräumen zu schließen.

- 8.4 Eine Vermietung des Fördergegenstandes für eine Nutzung gemäß Nummer 2 an juristische Personen, z. B. an einen Verein oder karitativen Träger, ist zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage hinsichtlich der Belegungs- und Mietbindungen in vollem Umfang Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen werden.

9 Höchstzulässige Mieten – Mietobergrenze (Mietbindung)

- 9.1 Zulässig ist für geförderte Wohnplätze eine Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen (Nettokaltmiete) von monatlich in EUR je Quadratmeter Wohnfläche

- 9.1.1 für Wohngruppen nach Nummer 2.2.1 in Gemeinden (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung) der

Fördermietensstufe	mit der Zweckbestimmung für Haushalte	
	mit geringem Einkommen (vgl. Nummer 5.1)	mit Einkommen über der Einkommensgrenze (vgl. Nummer 5.2)
1	6,30	6,70
2	6,40	6,80
3	6,50	6,90
4	6,80	7,50
5	7,60	8,70
6	8,00	9,00
7	8,45	9,45

9.1.2 für Wohngemeinschaften nach Nummer 2.2.2 in Gemeinden (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung) der

Fördermietenstufe	mit der Zweckbestimmung für Haushalte	
	mit geringem Einkommen (vgl. Nummer 5.1)	mit Einkommen über der Einkommensgrenze (vgl. Nummer 5.2)
1	4,75	5,15
2	5,30	5,60
3	5,85	6,25
4	6,25	6,90
5	7,00	8,10
6	7,45	8,45
7	7,90	8,90

9.2 Berechnung der Nettokaltmiete

9.2.1 Die Höhe der Nettokaltmiete nach Nummer 9.1 setzt sich zusammen aus der Wohnfläche für den Individualwohnplatz nach Nummer 3.9.2 bzw. der Wohnfläche des Wohnschlafraums nach Nummer 3.9.3 und dem jeweiligen Anteil an den Gemeinschaftsflächen und den Gemeinschaftsräumen. Die Nettokaltmiete für Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen.

9.2.2 Grundlage für die Berechnung der zulässigen Nettokaltmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die in Nummer 4 genannte Wohnfläche, die der Förderzusage zu Grunde liegt.

9.2.3 In den Mietverträgen ist die Wohnfläche nach der Nummer 9.2.2 anzugeben.

9.3 Die Nettokaltmieten nach den Nummern 9.1 und 9.2 dürfen um 1,75 v. H. für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.

9.4 Neben der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und einer Sicherheitsleistung (Kautions) können mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbauküche, Möblierung für Gemeinschaftsräume) auf Antrag in der Förderzusage zugelassen werden; die Kosten müssen unter Berücksichtigung des Förderzwecks an-

gemessen sein.

10 Bürgschaft des Landes

Die ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften werden durch das Land bis zu 80 v. H. verbürgt. Die Bürgschaft des Landes gegenüber der ISB wird in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

11 Allgemeine Finanzierungsgrundsätze

11.1 Gefördert wird nur, wenn die Finanzierung gesichert ist.

11.1.1 Sie gilt als nicht gesichert, wenn die Einnahmen aus der zugelassenen Miete nicht ausreichen, die Aufwendungen für die vorrangigen Fremdmittel und die Fördermittel und einen Ansatz für Instandhaltung zu decken.

11.1.2 Ist kein höherer Ansatz für Instandhaltung vorgegeben, sind die Beträge nach § 28 Abs. 2 II. BV anzusetzen.

11.2 Fördermittel dürfen neben anderen Mitteln aus öffentlichen Haushalten eingesetzt werden.

12 Eigenleistung

12.1 Die Eigenleistung beträgt 15 v. H. der Gesamtkosten.

12.2 Darlehen werden als Eigenleistungersatz anerkannt, wenn sie im Range nach den Fördermitteln besichert werden.

13 Konditionen der Fördermittel

13.1 Die ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften sind aufgrund einer Verbilligung durch das Land Rheinland-Pfalz für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen mit einem Zinssatz in Höhe von 1 v. H. p. a. zu verzinsen.

13.2 Nach Ablauf der Belegungs- und Mietbindungen werden die ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften in marktüblicher Höhe verzinst. In Fällen der Verlängerung der Belegungs- und Mietbindung nach Nummer 1.7 erfolgt die Verzinsung der ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften für den verlängerten Zeitraum in marktüblicher Höhe.

13.3 Die Tilgung beträgt mindestens 1 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).

13.4 Wird die Zustimmung zur Übertragung von Fördermitteln auf eine Erwerberin

oder einen Erwerber nicht erteilt, wird die Förderung beendet.

14 Sicherung der Mittel und Bindungen

- 14.1 Die Fördermittel sind am Baugrundstück und in der Regel an allen Parzellen, die mit diesem eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachrangig durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu sichern.
- 14.2 Soweit es sich bei vor- oder gleichrangigen Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, hat die ISB das Aufrücken der für die Fördermittel eingetragenen Grundschuld entsprechend der Tilgung des vor- oder gleichrangig gesicherten Darlehens sicherzustellen.
- 14.3 ISB-Darlehen unter 60.000 EUR müssen nicht durch die Eintragung einer Grundschuld besichert werden, wenn sich die Schuldnerin oder der Schuldner hinsichtlich dieser Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 der Zivilprozessordnung in ihr oder sein gesamtes Vermögen unterwirft oder andere Sicherheiten anbietet.
- 14.4 Von der dinglichen Sicherung der Fördermittel kann abgesehen werden, wenn eine inländische Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder ein Kreditinstitut die Bürgschaft nach Vordruck übernimmt.
- 14.5 Die ISB kann banküblich von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder auch zusätzliche Anforderungen stellen.
- 14.6 Werden Fördermittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, bleibt die Bindungsdauer unberührt, jedoch nicht über die Frist nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 LWoFG hinaus.

15 Förderausschlüsse

- 15.1 Wohnraum wird nicht gefördert, wenn
 - 15.1.1 die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum niedriger als die Mietobergrenze ist,
 - 15.1.2 mit dessen Bau bzw. mit den baulichen Maßnahmen nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann,
 - 15.1.3 mit dessen Bau bzw. mit den baulichen Maßnahmen begonnen wurde, bevor die Förderzusage erteilt ist,
 - 15.1.4 der Abschluss des Kaufvertrages beim Ersterwerb länger als drei Monate zurückliegt,
 - 15.1.5 der Wohnraum bereits von Nichtberechtigten belegt oder an Nichtberechtigte

vermietet ist.

- 15.2 Die ISB kann im Falle der Nummer 15.1.3 in den vorzeitigen Baubeginn einwilligen, wenn aus den vorgelegten Antragsunterlagen erkennbar ist, dass die Fördervoraussetzungen voraussichtlich eingehalten werden können, die beantragten Fördermittel zur Verfügung stehen und die Maßnahme objektiv dringlich ist. Die Einwilligung muss den Hinweis enthalten, dass aus ihm kein Rechtsanspruch auf die Förderung erwächst.
- 15.3 Aus der bauaufsichtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nicht auf die Förderungswürdigkeit geschlossen werden.

16 Antragsverfahren

- 16.1 Der Antrag auf ISB-Darlehen ist von der Bauherrin oder dem Bauherrn oder von der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber (Antragstellerin oder Antragsteller) unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen. Bauherrinnen oder Bauherren, die zu fördernden Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung während der Bauphase bzw. innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit errichten, werden in Abgrenzung zum Ersterwerb (vgl. Nummer 2.1.1) nicht gefördert. Die entsprechenden Formblätter sind auf der Internetseite der ISB (www.isb.rlp.de) abrufbar.
- 16.2 Mit dem Antrag sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller Bestätigungen der örtlich zuständigen Verwaltungen, dass
- 16.2.1 die ortsübliche Vergleichsmiete höher als die jeweils maßgebliche Mietobergrenze ist und
- 16.2.2 Baurecht am Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Förderungsmittel bestehen wird mittels Formblatt bei der ISB einzureichen.
- 16.3 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 16.4 Die ISB erteilt nach Prüfung der Fördervoraussetzungen und der Kreditwürdigkeit der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderzusage nebst Widerrufsvorbehalt für den Fall, dass Bauherrinnen oder Bauherren zu fördernden Wohnraum während der Bauphase bzw. innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit veräußern, und schließt den Vertrag über das ISB-Darlehen Wohngruppen bzw. das ISB-Darlehen Wohngemeinschaften.
- 16.5 Einbindung von Energieeffizienz-Expertinnen und Energieeffizienz-Experten

- 16.5.1 Bei der Stellung des Förderantrages ist
 - 16.5.1.1 eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte für die Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.6 bis 6.2.10.3, ausgenommen Nummer 6.2.8 und 6.2.10.2, im Hinblick auf die Effizienzhausstandards und die Verwendung ökologischer Baustoffe bzw.
 - 16.5.1.2 eine Nachhaltigkeitsberatende oder ein Nachhaltigkeitsberatender für die Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 6.2.8 und 6.2.10.2 im Hinblick auf das Qualitätssiegel einzubinden.
- 16.5.2 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. Zugelassen für das Qualitätssiegel sind alle Nachhaltigkeitsberatenden, die bei den Anbietern registrierter Bewertungssysteme aufgeführt sind.
- 16.6 Nach Abschluss des Vorhabens prüft und bestätigt die Energieeffizienz-Expertin oder der Energieeffizienz-Experte auf vorgeschriebenem Vordruck (der ISB) entsprechend der zugrunde liegenden Förderzusage
 - 16.6.1 den Effizienzhausstandard (vgl. die Nummer 6.2.10 bis 6.2.10.3),
 - 16.6.2 die förderfähige Menge und die Zertifikate, der unter den Nummern 6.2.6 und 6.2.7 genannten Baustoffe.
- 16.7 Die Bestätigungen nach Nummer 16.6 sind mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.
- 16.8 Das Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS (vgl. Nummer 10.3.8 und 10.3.10.2) ist mit Angabe der Registrierungsnummer mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.

17 Verwendungsnachweisprüfungen

- 17.1 Nachweis der Verwendung
 - 17.1.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben einen Verwendungsnachweis nach Vordruck der ISB zu erstellen.
 - 17.1.2 Neben dem Verwendungsnachweis ist eine tabellarische Belegübersicht (Belegliste gemäß Vordruck der ISB), in der die Ausgaben nach Art und in zeitlicher Reihenfolge getrennt aufgelistet sind, beizufügen. Kleinere Restarbeiten dürfen mit den veranschlagten Kosten in die Kostenaufstellung aufgenommen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Förderung des Ersterwerbs.
 - 17.1.3 Der Verwendungsnachweis ist innerhalb eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens an bei der für die Überwachung der Bindung zustän-

digen Stelle einzureichen. Sie bescheinigt auf dem Vordruck, dass gebundener Wohnraum im Sinne der Förderzusage entstanden ist. Sie übersendet den Verwendungsnachweis und die Belegliste der ISB.

- 17.1.4 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die Rechnungs- und Zahlungsbelege sowie alle sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen jederzeit zur Einsichtnahme und zur Überprüfung durch das Ministerium der Finanzen, den Bundes- sowie den Landesrechnungshof und die ISB bereitzuhalten und deren Beauftragten die Besichtigung zu gestatten. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die Belege und sonstigen Unterlagen fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, Antragstellerinnen und Antragsteller, Erwerberinnen und Erwerber, Betreuerinnen und Betreuer sowie ihre Beauftragten haben die für die Überprüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- 17.2 Prüfung des Verwendungsnachweises
- 17.2.1 Die ISB hat den eingereichten Verwendungsnachweis und die Beleglisten zu prüfen. Stichprobenweise hat die ISB bei allen vollausgezahlten Darlehen gemäß zwischen Ministerium der Finanzen und ISB abzustimmenden Kriterien eine vertiefte Prüfung anhand geeigneter Nachweise, angeforderter Belege und sonstiger Unterlagen durchzuführen.
- 17.2.2 Darüber hinaus hat die ISB bei mindestens 20 v. H. der vollausgezahlten ISB-Darlehen eine vollständige Prüfung aller vorgelegten Nachweise, angeforderten Belege und sonstigen Unterlagen durchzuführen.
- 17.2.3 Vorgelegte Belege sind nach Einsichtnahme an die Förderempfängerin oder den Förderempfänger zurückzugeben. Die ISB hat den Umfang und das Ergebnis der Prüfung in einem Vermerk (Prüfungsvermerk) niederzulegen. Eine Ausfertigung des Prüfungsvermerks ist mit einer Ausfertigung des Verwendungsnachweises zu den Förderakten zu nehmen.
- 17.2.4 Die Fördermittel können gekürzt werden, wenn die Verwendungsnachweisprüfung ergibt, dass niedrigere Gesamtkosten entstanden sind, als sie dem Finanzierungsplan zugrunde gelegt wurden bzw. wenn die Verwendung nicht ordnungsgemäß nachgewiesen wurde.

18 Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit ISB-Darlehen in Höhe von mehr als 500.000 EUR gefördert werden, ist durch ein gut sichtbar angebrachtes Hinweisschild an der Baustelle auf die Förderung durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

19 Mitteilungspflichten und Datenschutz

- 19.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften zustande gekommen, hat die ISB mittels Vordruck die für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständige Stelle über die Förderung zu benachrichtigen; anzugeben sind die Person der Förderempfängerin oder des Förderempfängers, die Lage und die Art des Grundstücks (einschließlich Grundbuchangaben) und die Zahl der darin enthaltenen Gemeinschaftswohnungen sowie der Bewohnerplätze mit der Angabe für welchen Zeitraum und für welche Haushalte (vgl. Nummer 5) sie gebunden sind.
- 19.2 Die Aufhebung oder die Änderung der Förderzusage hinsichtlich der Angaben nach Nummer 19.1 sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls der Stelle nach Nummer 19.1 mitzuteilen.
- 19.3 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis der ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften, gegliedert nach Fördergegenstand und bezogen auf das Förderobjekt regionalisiert nach Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.
- 19.4 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.
- 19.5 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

20 Pflichten

- 20.1 Wird der ISB eine Zweckänderung der geförderten Wohnung (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie das ISB-Darlehen Wohngruppen bzw. ISB-Darlehen Wohngemeinschaften kündigen.
- 20.2 Wird das Eigentum an der geförderten Wohnung übertragen (auch durch

Zwangsversteigerung), wird das ISB-Darlehen Wohngruppen bzw. ISB-Darlehen Wohngemeinschaften gekündigt, es sei denn, auf Antrag der Erwerberin oder des Erwerbers kann die Förderung mit ihr oder ihm fortgeführt werden, wenn sie oder er ISB-Darlehen Wohngruppen bzw. ISB-Darlehen Wohngemeinschaften übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.

21 Vollzugsaufgaben der ISB

Die ISB soll die Auszahlung der Fördermittel von Nachweisen über den erreichten Baufortschritt oder die Bezugsfertigkeit abhängig machen. Zugleich mit der Bezugsfertigkeit ist zu bestätigen, dass das Bauvorhaben den Plänen entsprechend ausgeführt wurde, die der Förderzusage zugrunde lagen. Die ISB kann zusätzliche Anforderungen stellen.

22 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

23 Inkrafttreten

23.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

23.2 Die Verwaltungsvorschrift Förderung von Gemeinschaftswohnungen für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften vom 7. März 2023 (MinBl. S. 53) 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.