

**Förderung von Wohnraum für „Junges Wohnen“  
(Studierenden- und Auszubildendenwohnheime)**

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

**Teil 1**

**Allgemeines und Fördergrundsätze**

**Abschnitt 1**

**Förderzweck, Allgemeines**

**1 Förderzweck, Allgemeines**

- 1.1 Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen in Rheinland-Pfalz und der anhaltend hohen Nachfrage nach Angeboten für studentisches Wohnen soll mit diesem Programm die Wohnraumversorgung der Studierenden in Rheinland-Pfalz nachhaltig verbessert werden. Aufgrund der teils sehr hohen Kostenbelastung für Auszubildende soll für diesen Personenkreis mit diesem Programm die Wohnraumsituation an geeigneten Standorten ebenfalls verbessert werden.
- 1.2 Vor diesem Hintergrund bietet das Land Rheinland-Pfalz zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Investoren eine Förderung von Wohnraum für „Junges Wohnen“ für Studierende und Auszubildende inklusive einer klimagerechten Wohnraumförderung 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 Studierende und Auszubildende zu verbessern.
- 1.3 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesichertem Darlehen der ISB sowie durch andere Maßnahmen. 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 bzw. bestehenden Wohnraum überlassen 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.

## **Abschnitt 2**

### **2 Gegenstände der Förderung und Begriffsbestimmungen**

#### **2.1 Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen**

Gefördert werden der Neubau einschließlich des erstmaligen Erwerbs neu geschaffenen Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit (Erst-

erwerb) und die Erweiterung von Wohnheimen für Studierende und Auszubildende (ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen), sofern die Gebäude die technischen Anforderungen an den Neubaustandard gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Gefördert wird auch der Ausbau, der Umbau von Wohnheimen und die Umwandlung in Wohnheimen. Baukulturelle Aspekte sind bei der Planung von Wohnheimen zu berücksichtigen.

- 2.1.1 Neubau ist die Neuschaffung von Wohnraum.
- 2.1.2 Ausbau ist die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnraum, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.
- 2.1.3 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten.
- 2.1.4 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.
- 2.1.5 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden.
- 2.1.6 Bauliche Maßnahmen im Sinne der Nummern 2.1.2 bis 2.1.5 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 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand).
- 2.1.7 Werden von einem früheren Gebäude nur der Keller oder geringe Bausubstanz verwendet, gilt das Vorhaben als Neubau.
- 2.1.8 Wohnraum gilt als fertiggestellt, wenn er soweit hergestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann (Bezugsfertigkeit).
- 2.1.9 Wohnheimplätze (Appartements)  
Gefördert werden Individualwohnheimplätze, Mehrpersonenwohnheimplätze und Eltern-Kind-Wohnheimplätze.
  - 2.1.9.1 Der Wohnschlafraum zur Nutzung einer Person soll die Größe von 14 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - 2.1.9.2 Individualwohnheimplatz  
Individualwohnheimplätze mit einem Bewohnerplatz sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhal-

ten (Ein-Personen-Appartement). Alternativ zum Einbau einer Kochgelegenheit sind ausreichende Gemeinschaftsküchen (eine Gemeinschaftsküche für max. 10 Bewohner) in angemessener Größe möglich.

#### 2.1.9.3 Mehrpersonenwohnheimplätze

Mehrpersonenwohnheimplätze mit mehreren Bewohnerplätzen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit einer Kochgelegenheit und einem Essplatz für mehrere Personen, Wohnschlafräumen entsprechend der Anzahl der Bewohnerplätze, einem Sanitärraum (mit Dusche/Badewanne) und einem weiteren Sanitärraum mit Waschtisch und WC zu errichten (Mehr-Personen-Appartements). Alternativ zum Einbau einer Kochgelegenheit sind ausreichende Gemeinschaftsküchen (eine Gemeinschaftsküche für max. 10 Bewohner) in angemessener Größe möglich.

#### 2.1.9.4 Eltern-Kind-Wohnheimplätze

Für Studierende oder Auszubildende mit einem Kind oder mehreren Kindern können geeignete Eltern-Kind-Wohnheimplätze eingeplant werden. Hierbei kann von der Nummer 2.1.9.1 abgewichen werden (Eltern-Kind-Appartements).

#### 2.1.9.5 Gemeinschaftsräume

Für jedes Wohnheim sind außer den Wohnheimplätzen ein oder mehrere Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen. Deren Gesamtfläche soll insgesamt etwa 1 m<sup>2</sup> pro Bewohnerplatz betragen; bei Wohnheimen mit mehr als 30 Bewohnerplätzen genügt 0,5 m<sup>2</sup> pro Bewohnerplatz ab dem 31. Bewohnerplatz.

#### 2.1.9.6 Zusätzlich sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

#### 2.1.10 Barrierefreies Bauen

Über die Anforderungen des § 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBauO) hinaus sind beim Bau eines Wohnheimes alle Appartements 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.

#### 2.2 Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen

Gefördert wird die Modernisierung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende in bestehenden Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen (ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen) inklusive der klimagerechten Modernisierung.

- 2.2.1 Modernisierung sind bauliche Veränderungen, durch die
- 2.2.1.1 in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- 2.2.1.2 nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht eine energetische Modernisierung nach Nummer 2.2.1.1 vorliegt,
- 2.2.1.3 der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- 2.2.1.4 der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder
- 2.2.1.5 die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.
- 2.2.1.6 Förderfähig sind auch bauliche Maßnahmen, die die Beheizung und Wasssererwärmung durch die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien ermöglichen.
- 2.2.2 Ein Anbau zur Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wird nur gefördert, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzugs erforderlich wird.
- 2.2.3 Bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, sind förderfähig. Bei diesen baulichen Maßnahmen sollen die Vorgaben der Norm DIN 18040 Teil 2 entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt werden.
- 2.2.4 Wohnumfeldmaßnahmen (z. B. die Herstellung von Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und von anderen Verkehrsanlagen auf eigenem Grundstück) werden zusammen mit Maßnahmen nach Nummern 2.2.1 bis 2.2.3 gefördert.
- 2.2.5 Instandsetzungsmaßnahmen werden neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung berücksichtigt.
- 2.2.6 Eine klimagerechte Modernisierung liegt vor, wenn bei der Modernisierung von Wohnraum mindestens der Effizienzhausstandard 85 (auf der Berechnungsgrundlage des Gebäudeenergiegesetzes in der jeweils geltenden Fassung) erreicht werden.
- 2.3 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“ bezeichnet.
- 2.4 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist für die Einhaltung der Förderzusage verantwortlich. Bei Übertragung ihrer oder seiner Verfügungsbe-

fugnis auf einen Dritten gehen diese Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger über; die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat dies der ISB unverzüglich anzuzeigen.

- 2.5 Bei Neubauvorhaben, die mehr als 60 Wohnheimplätze umfassen, ist ein Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), erlassen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, gemäß der Bekanntmachung vom 31. Januar 2013 (BAZ AT 22.02.2013 B4) durchzuführen.
- 2.6 Ausbildungen im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift sind alle bundes- oder landesrechtlich geregelten Ausbildungen.

### **3 Gesamtkosten und Baukosten**

- 3.1 Gesamtkosten sind die Kosten gemäß § 5 II. BV.
- 3.2 Baukosten sind die Kosten gemäß § 5 Abs. 3 und 4 II. BV.
- 3.3 Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (§ 9 II. BV) ist bei der Ermittlung der Baukosten mit dem Aufwand für Unternehmerleistungen anzusetzen.

## **Teil 2**

### **Förderprogramme**

#### **Abschnitt 1**

#### **ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen**

### **4 Art, Höhe und Konditionen der Förderung zum Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen**

- 4.1 Das ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen besteht aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.
- 4.2 Das Grunddarlehen beträgt
- 4.2.1 für einen Individualwohnheimplatz sowie für den ersten Bewohnerplatz in Mehrpersonenzwohnheimplätzen oder Eltern-Kind-Wohnheimplätzen für Neubauten in Gemeinden (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung):
- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| der Fördermietenstufen 1 bis 3 | 78.000 EUR, |
| der Fördermietenstufe 4        | 80.500 EUR, |
| der Fördermietenstufe 5        | 83.500 EUR, |

der Fördermietenstufe 6 90.000 EUR,

der Fördermietenstufe 7 92.000 EUR.

4.2.2 für jeden weiteren Bewohnerplatz (in Mehrpersonenwohnheimplätzen oder Eltern-Kind-Wohnheimplätzen) für Neubauten in Gemeinden

der Fördermietenstufen 1 bis 3 61.000 EUR,

der Fördermietenstufe 4 64.000 EUR,

der Fördermietenstufe 5 67.500 EUR,

der Fördermietenstufe 6 74.000 EUR,

der Fördermietenstufe 7 76.000 EUR.

4.3 Zusatzdarlehen

4.3.1 Zusatzdarlehen werden gewährt

4.3.1.1 für nachgewiesene standortbedingte Mehrkosten (inkl. Abrisskosten) bis zu 16.000 EUR je Bewohnerplatz,

4.3.1.2 für den Einbau von Aufzügen in Höhe von 1.000 EUR je Bewohnerplatz, höchstens jedoch 50.000 EUR pro Aufzug,

4.3.1.3 für Bauen mit Holz in Höhe von 1,20 EUR je Kilogramm Holz, jedoch nicht mehr als 6.000 EUR je Bewohnerplatz. 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 Leistung 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.

4.3.1.4 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 2.500 EUR je Bewohnerplatz.

4.3.1.5 für den Nachweis eines Nachhaltigkeitszertifikats gemäß den Anforderungen des Qualitätssiegels „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-PLUS)“

in Höhe von 6.000 EUR,

- 4.3.1.6 für die Wärmeversorgung aus zu 100 Prozent eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von 6.000 EUR,
- 4.3.1.7 bei Erreichung des Effizienzhausstandards auf der Berechnungsgrundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils geltenden Fassung von
  - 4.3.1.7.1 EH 40 in Höhe von 6.000 EUR,
  - 4.3.1.7.2 EH 40 mit Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS in Höhe von 8.000 EUR,
  - 4.3.1.7.3 EH 40 mit Wärmeversorgung aus zu 100 Prozent eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von 8.000 EUR je Bewohnerplatz.
- 4.3.1.8 für die Errichtung von überdachten Stellplätzen für Fahrräder (max. ein Stellplatz je Bewohnerplatz) in Höhe der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch 1.000 EUR je Stellplatz,
- 4.3.1.9 für die Durchführung von Planungswettbewerben (vgl. Nummer 2.5) in Höhe der förderfähigen Kosten.
- 4.3.2 Die Zusatzdarlehen können kumulativ eingesetzt werden. Der kumulative Einsatz eines Zusatzdarlehens nach Nummer 4.3.1.3 oder Nummer 4.3.1.4 mit einem Zusatzdarlehen nach den Nummern 4.3.1.5 bis 4.3.1.7.3 sowie der kumulative Einsatz der Zusatzdarlehen nach den Nummern 4.3.1.5 bis 4.3.1.7.3 untereinander ist dabei jedoch ausgeschlossen.
- 4.4 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 4.2. Daneben werden Zusatzdarlehen nach Nummer 4.3 bereitgestellt.
- 4.5 Konditionen
  - 4.5.1 Das ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen ist aufgrund einer Verbilligung durch das Land Rheinland-Pfalz bis zum Ablauf des zehnten Jahres mit 0,0 v. H., danach bis zum Ablauf des 15. Jahres mit 0,5 v. H. und anschließend für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen mit einem Zinssatz in Höhe von 1,0 v. H. p. a. zu verzinsen.
  - 4.5.2 Nach Ablauf der Belegungs- und Mietbindungen wird das ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen in marktüblicher Höhe verzinst. In Fällen der Verlängerung der Belegungs- und Mietbindung nach Nummer 1.7 erfolgt die Verzinsung des ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen für den verlängerten Zeitraum in marktüblicher Höhe.



- 4.5.3 Die Tilgung beträgt mindestens 1 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).
- 4.5.4 Wird die Zustimmung zur Übertragung von Fördermitteln auf eine Erwerberin oder einen Erwerber nicht erteilt, wird die Förderung beendet.

## **5 Wohnraumbedarf zum Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen**

- 5.1 Maßgebliches Kriterium für die Berücksichtigung im Neubauprogramm (ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen nach Nummer 2.1) ist ein nachhaltiger Bedarf von Wohnraum für Studierende und Auszubildende (Wohnheimplätze) am jeweiligen Standort.
  - 5.1.1 Ein derartiger Bedarf kann insbesondere dann angenommen werden, wenn
    - 5.1.1.1 bei Wohnheimen für Studierende das Verhältnis der Wohnplätze zu der Zahl der Studierenden (Wohnplatzquote) bezogen auf den jeweiligen Hochschulstandort das derzeitige Ausbauziel von 15 v. H. unterschreitet,
    - 5.1.1.2 der allgemein örtliche Wohnungsmarkt durch ein hohes Mietenniveau – regelmäßig in Gemeinden der Fördermietenstufen 4 und höher (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung) – geprägt ist.
- 5.2 Diese Bedarfsvermutung nach Nummer 5.1.1 kann widerlegt werden, z. B. dadurch, dass Konversionswohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen.

## **Abschnitt 2**

### **ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen**

## **6 Art, Höhe und Konditionen der Förderung zur Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen**

- 6.1 Art und Höhe der Förderung
  - 6.1.1 Bemessungsgrundlage für die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen sind die Investitionskosten für die geplanten förderfähigen Maßnahmen (Nummer 2.2). Die voraussichtlichen Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.
  - 6.1.2 Die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen beträgt je Bewohnerplatz höchstens
    - 6.1.2.1 60.000 EUR,

- 6.1.2.2 100.000 EUR bei der klimagerechten Modernisierung (vgl. Nummer 2.2.6), und muss mindestens 5.000 EUR je Bewohnerplatz betragen.
- 6.2 Konditionen
- 6.2.1 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen ist aufgrund einer Verbilligung durch das Land für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen mit einem Zinssatz in Höhe von 0,5 v. H. p. a. zu verzinsen.
- 6.2.2 Nach Ablauf der Zinsbindung wird das ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen marktüblich verzinst.
- 6.2.3 Die Tilgung beträgt mindestens 2 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).

### **Abschnitt 3**

#### **Belegungs- und Mietbindungen**

#### **7 Dauer der Belegungs- und Mietbindung**

- 7.1 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) beträgt
  - 7.1.1 bei dem ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen wahlweise (für das gesamte Studierenden- und Auszubildendenwohnheim)
    - 7.1.1.1 30 Jahre oder
    - 7.1.1.2 25 Jahre,
  - 7.1.2 bei dem ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen
    - 7.1.2.1 15 Jahre,
    - 7.1.2.2 bei der klimagerechten Modernisierung (vgl. Nummer 2.2.6) 20 Jahre.
- 7.2 In den Fällen der Nummer 1.7 kann sich beim ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen eine längere Belegungs- und Mietbindung ergeben.
- 7.3 Der Bindungszeitraum beginnt bei Neubauten mit der Bezugsfertigkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen in dem Monat zu laufen, der dem Abschluss der baulichen Maßnahmen folgt.

#### **8 Belegungsbindung**

- 8.1 Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) an Studierende oder Auszubildende zu überlas-

sen. Wohnheime können wahlweise für Studierende und Auszubildende oder nur für Studierende oder nur für Auszubildende gebunden werden. Ausländische Studierende und Auszubildende sind bei der Überlassung der Wohnheimplätze abweichend von Satz 1 angemessen zu berücksichtigen.

8.2 Studierende müssen Immatrikulationsbescheinigungen und Auszubildende müssen geeignete Nachweise über das Bestehen eines Ausbildungsverhältnisses der oder dem Verfügungsberechtigten (Vermieterin oder Vermieter) vor Überlassung eines Wohnheimplatzes vorlegen.

8.3 Eine Zwischenvermietung bei Wohnheimplätzen z. B. an ein Studierendenwerk ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden.

## **9 Höchstzulässige Mieten – Mietobergrenze (Mietbindung)**

9.1 Zulässig ist für geförderte Wohnheimplätze eine Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen (Nettokaltmiete) von monatlich je Bewohnerplatz in Gemeinden

der Fördermietenstufe 1	205 EUR,
der Fördermietenstufe 2	210 EUR,
der Fördermietenstufe 3	215 EUR,
der Fördermietenstufe 4	220 EUR,
der Fördermietenstufe 5	225 EUR,
der Fördermietenstufe 6	230 EUR,
der Fördermietenstufe 7	235 EUR.

Die Fördermietenstufenzuordnung ergibt sich aus der jeweils geltenden Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung.

9.2 Pro Bewohnerplatz darf zusätzlich ein Möblierungszuschlag als Vergütung für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum sowie für Gemeinschaftsräume von höchstens 45 EUR monatlich erhoben werden.

9.3 Die Nettokaltmieten nach Nummer 9.1 und der Möblierungszuschlag nach Nummer 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 und dem Möblierungszuschlag darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. Auf An-

trag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen in der Förderzusage zugelassen werden; die Kosten müssen unter Berücksichtigung des Förderzwecks angemessen sein.

## **Abschnitt 4**

### **Bürgschaft des Landes**

#### **10 Bürgschaft des Landes**

Die ISB-Darlehen nach den Nummern 4 und 6 werden durch das Land bis zu 80 v. H. verbürgt. Die Bürgschaft des Landes gegenüber der ISB wird in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

## **Teil 3**

### **Finanzierungsgrundsätze**

#### **Abschnitt 1**

#### **Allgemeine Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistung**

#### **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 einem 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 für Maßnahmen zum Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen 15 v. H. der Gesamtkosten.

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

## **Abschnitt 2**

### **Sicherung der Mittel und Bindungen**

#### **13 Sicherung der Mittel und Bindungen**

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 Die 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 ZPO in ihr oder sein gesamtes Vermögen unterwirft oder andere Sicherheiten anbietet.
- 13.4 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.
- 13.5 Die ISB kann banküblich von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder auch zusätzliche Anforderungen stellen.
- 13.6 Werden Fördermittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, bleibt die Bindungsdauer unberührt, jedoch nicht über die Frist nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 LWoFG hinaus.

## **Teil 4**

### **Verfahrensvorschriften**

#### **14 Förderausschlüsse**

- 14.1 Wohnraum wird nicht gefördert, wenn
- 14.1.1 die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnheimplätze von Studierenden und Auszubildenden niedriger als die Mietobergrenze ist,
- 14.1.2 mit dessen Bau bzw. mit den baulichen Maßnahmen nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann,
- 14.1.3 mit dessen Bau bzw. mit den baulichen Maßnahmen begonnen wurde, bevor

die Förderzusage erteilt ist,

- 14.1.4 der Abschluss des Kaufvertrages beim Ersterwerb länger als drei Monate zurückliegt.
- 14.2 Die ISB kann im Falle der Nummer 14.1.3 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.
- 14.3 Aus der bauaufsichtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nicht auf die Förderungswürdigkeit geschlossen werden.

## **15 Antragsberechtigung**

Antragsberechtigt sind die Bauherrin oder der Bauherr von Maßnahmen zum Bau oder der Modernisierung von bestehenden Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen sowie die Ersterwerberin oder der Ersterwerber von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen (Antragstellerin oder Antragsteller).

## **16 Antragsverfahren**

- 16.1 Antragsverfahren für den Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen
  - 16.1.1 Die Anträge auf ISB-Darlehen sind von den Antragstellern 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) nicht gefördert. Die entsprechenden Formblätter sind auf der Internetseite der ISB ([www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)) abrufbar.
  - 16.1.2 Bei dem Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen sind mit dem Antrag von der Antragstellerin oder dem Antragsteller
    - 16.1.2.1 eine Bestätigung der für das Bauvorhaben örtlich zuständigen Verwaltung, dass Baurecht am Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Förderungsmittel bestehen wird
    - 16.1.2.2 und eine fachliche Stellungnahme der jeweiligen Gemeinde, ob das Bauvorha-

ben hinsichtlich des örtlichen Bedarfs, der Lage und der Art des Bauvorhabens (Wohnraumbedarfsprüfung nach Nummer 5) für eine Förderung infrage kommt, mittels Formblatt der ISB einzureichen.

- 16.1.3 Die ISB holt bei Wohnheimen für Studierende beim für Hochschulwesen zuständigen Ministerium unter dessen Einbindung der jeweiligen Hochschule eine fachliche Stellungnahme mittels Formblatt ein, ob das Bauvorhaben für eine Förderung infrage kommt.
- 16.1.4 Die ISB holt bei Wohnheimen für Auszubildende beim für Wirtschaft zuständigen Ministerium unter dessen Einbindung der jeweiligen zuständigen Stelle oder Berufsorganisation eine fachliche Stellungnahme mittels Formblatt ein, ob das Bauvorhaben für eine Förderung infrage kommt.
- 16.1.5 Bei Wohnheimen für Studierende und Auszubildende stimmen sich die fachlich zuständigen Ministerien untereinander ab und fertigen eine gemeinsame Stellungnahme.
- 16.1.6 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen anfordern. Die ISB prüft die fachlichen Stellungnahmen und setzt anschließend vor Erteilung einer Förderzusage das Ministerium der Finanzen darüber in Kenntnis.
- 16.1.7 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 16.1.8 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 Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen.
- 16.1.9 Sofern bei Neubauvorhaben ein Planungswettbewerb nach Nummer 2.5 durchzuführen ist, setzt die Erteilung der Förderzusage den Abschluss des Planungswettbewerbs voraus.
- 16.2 Antragsverfahren für die Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen
  - 16.2.1 Die Anträge auf ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen sind von den Antragstellern unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen. Die entsprechenden Formblätter sind auf der Internetseite der ISB ([www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)) abrufbar.

- 16.2.2 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen anfordern.
- 16.2.3 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 16.2.4 Die ISB erteilt nach Prüfung der Fördervoraussetzungen und der Kreditwürdigkeit der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderzusage und schließt den Vertrag über das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen.

## **17 Einbindung von Energieeffizienz-Expertinnen und Experten**

- 17.1 Bei der Stellung des Förderantrages ist eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienzexperte für die Gewährung von Zusatzdarlehen beim Neubau nach den Nummern 4.3.1.3 bis 4.3.1.7.3, ausgenommen Nummer 4.3.1.5 und 4.3.1.7.2, und für die klimagerechte Modernisierung (vgl. Nummer 2.2.6) im Hinblick auf die Effizienzhausstandards und die Verwendung ökologischer Baustoffe bzw. eine Nachhaltigkeitsberatende oder ein Nachhaltigkeitsberatender für die Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 4.3.1.5 und 4.3.1.7.2 im Hinblick auf das Qualitätssiegel einzubinden.
- 17.2 Zugelassen sind alle Energieeffizienz-Expertinnen und Energieeffizienz-Experten, die in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) als Sachverständige aufgeführt sind. Zugelassen für das Qualitätssiegel sind alle Nachhaltigkeitsberatenden, die bei den Anbietern registrierter Bewertungssysteme aufgeführt sind.
- 17.3 Nach Abschluss des Vorhabens prüft und bestätigt die Energieeffizienz-Expertin oder der Energieeffizienz-Experte auf vorgeschriebenem Vordruck (der ISB) entsprechend der zugrunde liegenden Förderzusage
  - 17.3.1 den Effizienzhausstandard (vgl. die Nummern 2.2.6 und 4.3.1.7 bis 4.3.1.7.3),
  - 17.3.2 die förderfähige Menge und die Zertifikate, der unter den Nummern 4.3.1.3 und 4.3.1.4 genannten Baustoffe.
  - 17.3.3 Die Bestätigungen nach Nummer 17.3.1 und 17.3.2 sind mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.
  - 17.3.4 Das Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS (vgl. Nummer 4.3.1.5 und 4.3.1.7.2) ist mit Angabe der Registrierungsnummer mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.



## **18 Vollzugsaufgaben der ISB**

Die ISB soll die Auszahlung der Fördermittel beim Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen 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.

## **19 Verwendungsnachweisprüfungen**

### **19.1 Nachweis der Verwendung**

- 19.1.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben einen Verwendungsnachweis nach Vordruck der ISB zu erstellen.
- 19.1.2 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.
- 19.1.3 Der Verwendungsnachweis ist innerhalb eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens an bei der für die Überwachung der Bindung zuständigen 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. Bei der Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen ist der Verwendungsnachweis inklusive Belegliste mit dem letzten Mittelabruf direkt bei der ISB einzureichen.
- 19.1.4 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.

## 19.2 Prüfung des Verwendungsnachweises

- 19.2.1 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.
- 19.2.2 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.
- 19.2.3 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.
- 19.2.4 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.

## 20 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 auch darauf hinzuweisen, dass neben der Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz Finanzhilfen aus dem von der Bundesregierung bereitgestellten Bund-Länder-Programm für „Junges Wohnen“ zur Förderung des studentischen Wohnens und des Wohnens für Auszubildende eingesetzt werden.

## Teil 5

### Gemeinsame Vorschriften

## 21 Mitteilungspflichten und Datenschutz

- 21.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen Bau von Studieren-

den- und Auszubildendenwohnheimen und ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen sowie von Zuschüssen 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 Wohnheimplätze sowie der Bewohnerplätze mit der Angabe für welchen Zeitraum sie gebunden sind.

- 21.2 Die Aufhebung oder die Änderung der Förderzusage sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls den Stellen nach Nummer 21.1 mitzuteilen.
- 21.3 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis der ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen bzw. ISB-Darlehen Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen, gegliedert nach Fördergegenstand und bezogen auf das Förderobjekt regionalisiert nach Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.
- 21.4 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.
- 21.5 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

## **22 Pflichten**

- 22.1 Wird der ISB eine Zweckänderung des geförderten Wohnheims (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie das ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen bzw. Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen kündigen.
- 22.2 Wird das Eigentum an dem geförderten Wohnheim übertragen (auch durch Zwangsversteigerung), wird das ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen bzw. Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen gekündigt, es sei denn, auf Antrag der Erwerberin oder des Erwerbers kann die Förderung mit ihr oder ihm fortgeführt werden, wenn sie oder er das ISB-Darlehen Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen bzw. Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.

## **23 Zulassung von Abweichungen**

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

## **24 Inkrafttreten**

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

24.2 Die Verwaltungsvorschrift Förderung von Wohnraum für „Junges Wohnen“ (Studierenden- und Auszubildendenwohnheime) vom 7. März 2023 (MinBl. S. 58) 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.