

23304

Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

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

1 Förderzweck

- 1.1 Das Land bietet zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) eine Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen inklusive einer klimagerechten Modernisierung 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 Modernisierung von Wohnraum, insbesondere die energetische Modernisierung sowie die Reduzierung von Barrieren im Bestand, solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Für die hier angebotene Modernisierungsförderung gilt, dass die Empfängerin oder der Empfänger als Gegenleistung für die Fördergelder Pflichten, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, übernimmt. Sie oder er verpflichtet sich, nur an Haushalte, die die vorgegebenen Einkommensgrenzen einhalten, zu vermieten und nicht mehr als die vereinbarte Miete zu nehmen, die regelmäßig unterhalb des Marktmietenniveaus liegt.
- 1.2 Die Förderung wird auf der Grundlage dieser Verwaltungsvorschrift, die die Fördervoraussetzungen und -konditionen abschließend definiert, durch Förderzusagen nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel 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 eine nach den Förderprogrammen beschriebene Modernisierungsmaßnahme planen und sich zu den geforderten Gegenleistungen, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, verpflichten. 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.

- 1.3 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 Bindungen.
- 1.4 Auf die Förderung besteht auch bei Einhaltung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.
- 1.5 Neben der Förderung nach diesem Programm 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.

2 Gegenstand der Förderung

- 2.1 Gefördert wird die Modernisierung bestehender freier Wohnungen oder Wohnungen, die an Haushalte mit aktuellem Wohnberechtigungsschein vermietet sind. Für Wohngebäude, bei denen mindestens die Hälfte der Wohnungen die Voraussetzungen von Satz 1 erfüllen, können weitere vermietete Wohnungen in die Förderung mit einbezogen werden. Modernisierung sind bauliche Veränderungen, durch die
 - 2.1.1 in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 2.1.2 nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht eine energetische Modernisierung nach Nummer 2.1.1 vorliegt,
 - 2.1.3 der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
 - 2.1.4 der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder
 - 2.1.5 die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.
 - 2.1.6 Förderfähig sind auch bauliche Maßnahmen, die die Beheizung und Wassererwärmung durch die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien ermöglichen.

- 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Wohnumfeldmaßnahmen (z. B. die Herstellung von Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen auf eigenem Grundstück) werden zusammen mit Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.3 gefördert.
- 2.5 Instandsetzungsmaßnahmen werden neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung berücksichtigt.
- 2.6 Eine klimagerechte Modernisierung liegt vor, wenn bei der Modernisierung von Wohnraum mindestens der Effizienzhausstandard 85 (gemäß Berechnungsgrundlage des Gebäudeenergiegesetzes [GEG] in der jeweils geltenden Fassung) erreicht wird.

3 Belegungs- und Mietbindung

- 3.1 Begünstigter Personenkreis (Belegungsbindung)
 - 3.1.1 Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt.
 - 3.1.2 Die geförderten Wohnungen dürfen bei einer Neuvermietung nur Wohnungssuchenden überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 17 LWoFG ergibt.
- 3.2 Die Mietbindung ergibt sich nach Nummer 4.
- 3.3 Dauer der Belegungs- und Mietbindung
 - 3.3.1 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) beträgt
 - 3.3.1.1 15 Jahre,
 - 3.3.1.2 bei der klimagerechten Modernisierung (vgl. Nummer 2.6) 20 Jahre.
- 3.3.2 Sie beginnt in dem Monat zu laufen, der dem Abschluss der baulichen Maßnahmen folgt.
- 3.3.2 Bestehende Mietverhältnisse werden von der Belegungs- und Mietbindung für die Dauer des Mietverhältnisses nicht erfasst.

- 3.3.3 Bei vermieteten Wohnungen verlängert sich die Belegungs- und Mietbindung nach Nummer 3.3.1 um fünf Jahre. Eine Verlängerung nach Satz 1 entfällt, wenn die Vermieterin oder der Vermieter oder die dinglich Nutzungsberechtigten nachweisen, dass in der vermieteten Wohnung eine Mieterin oder ein Mieter mit Wohnberechtigungsschein wohnt. Beim Vorliegen der Voraussetzungen von Satz 2 findet Nummer 3.3.2 keine Anwendung.
- 3.3.4 Bereits bestehende andere Belegungs- und Mietbindungen bleiben unberührt.

4 Höchstzulässige Mieten – Mietobergrenze (Mietbindung)

- 4.1 Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnungen, wenn die Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen (pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat) nach der Durchführung der geförderten Maßnahmen die nachfolgend genannten Mieten (Nettokaltmiete) nicht übersteigt:
- 4.1.1 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 7: 8,90 EUR,
- 4.1.2 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 6: 8,45 EUR,
- 4.1.3 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 5: 8,10 EUR,
- 4.1.4 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 4: 6,90 EUR,
- 4.1.5 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 3: 6,25 EUR und
- 4.1.6 in allen übrigen Gebieten des Landes: 5,60 EUR.
- 4.1.7 Die Fördermietenstufenzuordnung ergibt sich aus der jeweils geltenden Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung.
- 4.1.8 Grundlage für die Berechnung der Nettokaltmiete ist die Wohnfläche, die der Förderzusage zugrunde liegt.
- 4.2 Die Miete darf um 1,75 v. H. für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.
- 4.3 Neben der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und einer Sicherheitsleistung (Kau- tion) dürfen mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbauküche, Möblierung für Gemeinschaftsräume) nur nach Maßgabe der Förderzusage zugelassen werden; die Kosten müssen unter Berücksichtigung des Förderzwecks angemessen sein.

5 Art und Höhe der Förderung

- 5.1 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch sofort vollstreckbare Buchgrundschuld ge-

sicherten Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen). 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.

- 5.1.1 ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen und mögliche Rückforderungsansprüche 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.
- 5.1.2 Die ISB kann banküblich von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder auch zusätzliche Anforderungen stellen.
- 5.1.3 Bemessungsgrundlage für die Höhe des ISB-Darlehens sind die Investitionskosten für die geplanten förderfähigen Maßnahmen (Nummer 2). Die voraussichtlichen Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.
- 5.2 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen beträgt je Wohnung höchstens
 - 5.2.1 140.000 EUR,
 - 5.2.2 175.000 EUR bei der klimagerechten Modernisierung (vgl. Nummer 2.6) und muss mindestens 5.000 EUR je Wohnung betragen.
 - 5.2.3 Bei Wohnungen bis zu 60 Quadratmetern Wohnfläche vermindern sich die Förderhöchstbeträge nach den Nummern 5.2.1 und 5.2.2 um jeweils 20.000 EUR.
- 5.3 Konditionen
 - 5.3.1 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen ist aufgrund einer Verbilligung durch das Land für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen mit einem Zinssatz in Höhe von 1 v. H. p. a. zu verzinsen.
 - 5.3.2 Nach Ablauf der Zinsbindung nach Nummer 5.3.1 werden die ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen marktüblich verzinst. In Fällen der Verlängerung der Belegungs- und Mietbindung nach Nummer 3.3.3 Satz 1 erfolgt die Verzinsung des Förderdarlehens bereits für den verlängerten Zeitraum in marktüblicher Höhe.
 - 5.3.3 Die Tilgung beträgt mindestens 2 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).

6 Förderausschlüsse

- 6.1 Eine bestehende Wohnung wird nicht gefördert, wenn
 - 6.1.1 sie nicht für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (vgl. zur Wohnungsgröße Nummer 9.1 i. V. m. Nummer 9.3.2 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung) bestimmt oder geeignet ist,
 - 6.1.2 tatsächlich mit den baulichen Maßnahmen begonnen wurde (vorzeitiger Baubeginn), bevor eine Förderzusage von der ISB erteilt wurde. Die ISB kann von dem Förderausschluss nach Nummer 6.1.2 Satz 1 befreien, wenn die Maßnahme objektiv dringlich war (z. B. ein Schaden an der Heizung) und die beantragten Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Einwilligung muss den Hinweis enthalten, dass aus ihm kein Rechtsanspruch auf die Förderung erwächst. Der jeweilige Förderantrag muss innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der objektiven Dringlichkeit bei der ISB eingegangen sein,
 - 6.1.3 für diese Wohnung aufgrund einer Förderung des Erwerbs von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen noch Belegungs- und Mietbindungen bestehen.

7 Bürgschaft des Landes

Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen wird durch das Land bis zu 80 v. H. verbürgt. Die Bürgschaft des Landes gegenüber der ISB wird in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

8 Verfahren zur Gewährung des ISB-Darlehens Modernisierung von Mietwohnungen, Fördergrundsätze

- 8.1 Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer und die oder der dinglich Nutzungsberechtigte von Mietwohnungen.
- 8.2 Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften werden mit Ausnahme der Wohnungen der kommunalen Gebietskörperschaften nicht gefördert.
- 8.3 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen wird von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf Formblatt bei der ISB beantragt.
- 8.4 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen anfordern.
- 8.5 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin

oder des Antragstellers.

- 8.6 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.
- 8.7 Einbindung von Energieeffizienz-Expertinnen und Energieeffizienz-Experten
 - 8.7.1 Bei der Stellung des Förderantrages zur klimagerechten Modernisierung ist eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte im Hinblick auf die Einhaltung des Effizienzhausstandards nach Nummer 2.6 einzubinden.
 - 8.7.2 Zugelassen sind alle Energieeffizienz-Expertinnen und Energieeffizienz-Experten, die in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter www.energieeffizienz-experten.de als Sachverständige aufgeführt sind.
 - 8.7.3 Nach Abschluss des Vorhabens prüft und bestätigt die Energieeffizienz-Expertin oder der Energieeffizienz-Experte auf vorgeschriebenem Vordruck (der ISB) entsprechend der zugrunde liegenden Förderzusage den Effizienzhausstandard (vgl. Nummer 2.6).
 - 8.7.4 Die Bestätigung nach Nummer 8.7.3 ist mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.

9 Verwendungsnachweisprüfungen

- 9.1 Nachweis der Verwendung
 - 9.1.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben einen Verwendungsnachweis nach Vordruck der ISB zu erstellen.
 - 9.1.2 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.
 - 9.1.3 Der Verwendungsnachweis inklusive Belegliste ist mit dem letzten Mittelabruf direkt bei der ISB einzureichen.
 - 9.1.4 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.

9.2 Prüfung des Verwendungsnachweises

9.2.1 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.

9.2.2 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.

9.2.3 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.

9.2.4 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.

10 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.

11 Berichtspflichten

11.1 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis, gegliedert nach Fördergegenstand und bezogen auf das Förderobjekt regionalisiert nach Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.

11.2 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallge-

fährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.

12 Pflichten

- 12.1 Wird der ISB eine Zweckänderung der geförderten Wohnung (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen kündigen.
- 12.2 Wird das Eigentum an der geförderten Wohnung übertragen (auch durch Zwangsversteigerung), wird das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen 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 Modernisierung von Mietwohnungen übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.

13 Mitteilungspflichten und Datenschutz

- 13.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen zustande gekommen, hat die ISB die für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständige Stelle mittels Vordruck über die Förderung zu benachrichtigen. Dabei sind die Person der Förderempfängerin oder des Förderempfängers, die Lage und die Art des Grundstücks (einschließlich Grundbuchangaben) und die Zahl der darin enthaltenen Wohnungen mit der Angabe für welchen Zeitraum und für welche Haushalte (vgl. Nummer 3) sie gebunden sind, anzugeben.
- 13.2 Die Aufhebung der Förderzusage, die Änderung der Förderzusage hinsichtlich der Angaben nach Nummer 13.1 sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls der für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständigen Stelle mitzuteilen.
- 13.3 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

14 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

15 Inkrafttreten

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

15.2 Die Verwaltungsvorschrift Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen vom 7. März 2023 (MinBl. S. 65) 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.