

**23301**

**Soziale Mietwohnraumförderung**

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

**Teil 1**

**Allgemeines und Fördergrundsätze**

**Abschnitt 1**

**Förderzweck, Allgemeines, Gegenstände der Förderung**

**1 Förderzweck, Allgemeines**

- 1.1 Das Land bietet zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) eine soziale Mietwohnraumförderung inklusive einer klimagerechten 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 durch Wohnungsbau und andere Maßnahmen solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere an Haushalte mit geringem Einkommen zu überlassen. Für alle hier angebotenen Programme der Mietwohnraumförderung 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 Marktmietniveaus 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 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.

- 1.3 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 Belegungs- und Mietbindungen.
- 1.4 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, selbst wenn alle Förder Voraussetzungen vorliegen. Die für die Förderzusage zuständige Stelle (Förderstelle) entscheidet auch nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel.
- 1.5 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.
- 1.6 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, sofern die Gebäude die technischen Anforderungen an den Neu-

baustandard gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen,

- 2.1.2 der Ausbau, der Umbau und die Umwandlung,
- 2.2 bei sonstigen Maßnahmen der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum,  
wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen erfolgt.

## **Abschnitt 2**

### **Begriffsbestimmungen, allgemeine Fördergrundsätze, Wohnungsbedarf**

#### **3 Begriffsbestimmungen und allgemeine Fördergrundsätze**

- 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 dienen.
- 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 Euro 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 Eine Wohnung gilt als fertiggestellt, wenn sie soweit hergestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann (Bezugsfertigkeit).
- 3.9 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.

- 3.10 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 anzuzeigen.
- 3.11 „Älter“ sind Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben; bei Ehepaaren, Lebenspartnerschaften oder auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften genügt es, wenn eine Person die Altersgrenze erreicht hat.
- 3.12 Über die Anforderungen des § 51 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBauO) hinaus sind alle Wohnungen des Betreuten Wohnens 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.
- 3.13 Gefördert werden abgeschlossene Wohnungen, die die Führung eines selbstständigen Haushalts erlauben und einen ausreichenden Wohn- und Wiederverkaufswert haben.

#### **4 Wohnungsbedarf**

- 4.1 Vorhaben (Mietwohnungen) für das Mietwohnungsbauprogramm oder zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten werden nur gefördert, wenn ein nachvollziehbarer Wohnungsbedarf für das konkrete Vorhaben besteht.
- 4.1.1 Wohnungsbedarf gilt für Gemeinden der Fördermietenstufe 4 und höher (vgl. Anlage) als gegeben. Diese Vermutung kann widerlegt werden, z. B. dadurch, dass Konversionswohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen.
- 4.1.2 In den übrigen Gemeinden kann der Wohnungsbedarf anerkannt werden
- 4.1.2.1 für Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung, z. B. in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten oder in Fördergebieten zur Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen,
- 4.1.2.2 für Vorhaben, die dazu dienen sollen, sozial stabile Bewohnerstruktur zu schaffen oder zu erhalten,
- 4.1.2.3 für Vorhaben in den Ober- und Mittelzentren (einschließlich ihres unmittelbaren Einzugsbereichs) sowie in anderen Gemeinden bei starkem Zuwachs an Arbeitsplätzen.

### **Abschnitt 3**

#### **Fördergrundsätze für Bauvorhaben**

#### **5 Berechnung der Wohnflächen, Gesamtkosten und Baukosten**

- 5.1 Bei der Bestimmung der Wohnfläche einer Wohnung wird die Summe der Wohnflächen der zugehörigen Räume auf ganze Quadratmeter aufgerundet.
- 5.2 Gesamtkosten sind die Kosten gemäß § 5 II. BV.
- 5.3 Baukosten sind die Kosten gemäß § 5 Abs. 3 und 4 II. BV.
- 5.4 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**

#### **Mietwohnungsbauprogramme**

#### **6 Begünstigter Personenkreis**

- 6.1 Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG
  - 6.1.1 nicht übersteigt (Haushalte mit geringem Einkommen),
  - 6.1.2 um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt (Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze).

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

- Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) beträgt
- 7.1 für Wohnungen mit einer Zweckbestimmung nach Nummer 6.1.1 wahlweise
    - 7.1.1 30 Jahre oder
    - 7.1.2 25 Jahre,
  - 7.2 für Wohnungen mit einer Zweckbestimmung nach Nummer 6.1.2 20 Jahre.
  - 7.3 In den Fällen der Nummer 1.6 kann sich eine längere Belegungs- und Mietbindung ergeben.
  - 7.4 Der Bindungszeitraum beginnt mit der Bezugsfertigkeit des Wohnraums.

#### **8 Höchstzulässige Mieten – Mietobergrenze**

- 8.1 Zulässig ist eine Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Lei-

stungen je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete) von monatlich in EUR für geförderte Mietwohnungen

| in Gemeinden<br>der Fördermie-<br>tenstufe<br>(vgl. Anlage) | mit der Zweckbestimmung für Haushalte                 |  |
|---|---|--|
|   | mit geringem Ein-<br>kommen<br>(vgl. Nummer<br>6.1.1) | mit Einkommen<br>über der Einkom-<br>mensgrenze<br>(vgl. Nummer 6.1.2) |
| 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   |

- 8.2 Grundlage für die Berechnung der zulässigen Nettokaltmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die in Nummer 9.1 und 9.2 genannte Wohnfläche, die der Förderzusage zu Grunde liegt. In Fällen der Nummer 9.3 ist Grundlage für die Berechnung der Nettokaltmiete die von der ISB in der Förderzusage zugelassene Wohnfläche, höchstens jedoch die tatsächliche Wohnfläche.
- 8.3 In den Mietverträgen ist die Wohnfläche nach der Nummer 8.2 anzugeben.
- 8.4 Die Nettokaltmiete darf um 1,75 v. H. für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.
- 8.5 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 angemessen sein.

## 9 Wohnflächenobergrenzen

- 9.1 Gefördert werden Wohnungen bis zu folgenden Flächenobergrenzen:
- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ein-Raum-Wohnungen  | bis zu 50 m <sup>2</sup> , |
| Zwei-Raum-Wohnungen | bis zu 60 m <sup>2</sup> , |
| Drei-Raum-Wohnungen | bis zu 80 m <sup>2</sup> , |
| Vier-Raum-Wohnungen | bis zu 90 m <sup>2</sup> . |

Sie erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m<sup>2</sup>. Küchen zählen nicht als Raum.

- 9.2 Wohnungen, die den Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen, dürfen die vorstehend genannten Flächenobergrenzen nach Nummer 9.1 um bis zu 15 m<sup>2</sup> überschreiten.
- 9.3 Die ISB kann Überschreitungen von den Obergrenzen nach Nummer 9.1 zulassen um bis zu 5 m<sup>2</sup>, wenn dies aus planerischen Gründen (z. B. wegen der Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen in der Wohnung, barrierefreier Ausstattung der Wohnung, Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten) zweckmäßig ist.
- 9.4 Gefördert wird auch bei zugelassener Überschreitung nur bis zu den Obergrenzen nach Nummer 9.1. bzw. 9.2.

## 10 Art und Höhe der Förderung

- 10.1 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesichertem Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Mietwohnungen). Es besteht aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.
- 10.2 Das Grunddarlehen in EUR beträgt für Neubauten je nach Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche:

| in Gemeinden<br>der Fördermietenstufe<br>(vgl. Anlage) | mit der Zweckbestimmung für Haushalte         |  |
|--|---|--|
|  | mit geringem Einkommen<br>(vgl. Nummer 6.1.1) | mit Einkommen über der Einkommensgrenze<br>(vgl. Nummer 6.1.2) |
| 1 bis 3  | 2.500   | 1.800  |
| 4  | 2.600   | 1.850  |
| 5  | 2.800   | 1.900  |
| 6  | 3.050   | 2.100  |
| 7  | 3.150   | 2.200  |

- 10.3 Zusatzdarlehen werden gewährt
- 10.3.1 für nachgewiesene standortbedingte Mehrkosten (inkl. Abrisskosten) bis zu 16.000 EUR,

- 10.3.2 für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 EUR je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche, jedoch nicht mehr als 4.000 EUR.
- 10.3.3 für den Einbau von Aufzügen, wenn dieser gemäß § 36 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht vorgeschrieben ist, in Höhe von 4.000 EUR je Wohnung, höchstens jedoch pro Aufzug 50.000 EUR,
- 10.3.4 für die Errichtung von Wohnungen, die den Vorgaben der Norm DIN 18040 Teil 2 gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen, soweit die Barrierefreiheit nicht bereits nach der geltenden Landesbauordnung Rheinland-Pfalz verpflichtend ist, in Höhe von 100 EUR je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche nach den Nummern 9.1 und 9.3,
- 10.3.5 für die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60 Quadratmetern in Höhe von 100 EUR je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche.
- 10.3.6 für Bauen mit Holz in Höhe von 1,20 EUR je Kilogramm Holz, jedoch nicht mehr als 15.000 EUR je Wohneinheit. 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.
- 10.3.7 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 4.500 EUR je Wohneinheit.
- 10.3.8 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.



- 10.3.9 für die Wärmeversorgung aus zu 100 Prozent eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von 250 EUR je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche.
- 10.3.10 bei Erreichung des Effizienzhausstandards auf der Berechnungsgrundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils geltenden Fassung von
- 10.3.10.1 EH 40 in Höhe von 250 EUR,
- 10.3.10.2 EH 40 mit Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS in Höhe von jeweils 350 EUR,
- 10.3.10.3 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.
- 10.3.11 Die Zusatzdarlehen nach den Nummern 10.3.1 bis 10.3.10.3 beziehen sich auf eine Wohnung und können kumulativ eingesetzt werden. Der kumulative Einsatz eines Zusatzdarlehens nach Nummer 10.3.6 oder Nummer 10.3.7 mit einem Zusatzdarlehen nach den Nummern 10.3.8 bis 10.3.10.3 sowie der kumulative Einsatz der Zusatzdarlehen nach den Nummern 10.3.8 bis 10.3.10.3 untereinander ist dabei jedoch ausgeschlossen.
- 10.4 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 10.2. Daneben werden Zusatzdarlehen nach Nummer 10.3 bereitgestellt.
- 10.5 Bei der Ermittlung der wohnflächenbezogenen ISB-Darlehen Mietwohnungen sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach den Nummern 9.1 und 9.2 genannten Flächenobergrenzen zugrunde zu legen.

## **11 Bürgschaft des Landes**

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

## **12 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur**

### **12.1 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung**

- 12.1.1 Für Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten, bei denen mindestens acht Mietwohnungen errichtet und davon mindestens die Hälfte gefördert werden, können zusätzliche Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemein-

schaft in die Förderung einbezogen werden.

- 12.1.2 Die Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung müssen in eine oder mehrere geförderte Wohnungen umwandelbar sein.
- 12.1.3 Die Art und Höhe der Förderung bestimmt sich entsprechend der Förderung von Wohnungen mit der Zweckbestimmung für Haushalte nach Nummer 6.1.1, es sei denn, dass die überwiegende Anzahl der geförderten Wohnungen im Wohngebäude oder der Wirtschaftseinheit für Haushalte nach Nummer 6.1.2 errichtet und gefördert werden.
- 12.1.4 Zusatzentgelte (Grundvergütung und laufende Betriebskosten) für die gemeinschaftliche Nutzung der Räume sind auf die Haushalte nach ihrem Anteil an der Gesamtwohnfläche aller – auch ggf. freifinanzierter – Wohnungen umzulegen, wobei beim begünstigten Personenkreis nach Nummer 6 der Anteil des einzelnen Haushalts an der Gemeinschaftsfläche 5 v. H. von dessen eigener Wohnfläche nicht überschreiten darf.
- 12.1.5 Die Höhe der Grundvergütung für die Räume richtet sich für den begünstigten Personenkreis nach Nummer 6.1.1 bzw. Nummer 6.1.2 nach der jeweiligen höchstzulässigen Miete nach Nummer 8. Die Summe der Grundvergütung darf unter Einberechnung der Entgelte für freifinanzierte Wohnungen insgesamt die höchstzulässige Miete nach Nummer 8 (entsprechend der Förderung, vgl. Nummer 12.1.3) nicht überschreiten.
- 12.1.6 Für die Betriebskosten, die nicht nach Verbrauch abgerechnet werden können, ist Nummer 12.1.4 entsprechend anzuwenden.
- 12.1.7 Wenn kein Bedarf mehr für eine gemeinschaftliche Nutzung besteht, sind die Räume wie eine nach Nummer 6.1.1 oder Nummer 6.1.2 geförderte Mietwohnung zu nutzen.
- 12.2 Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur
  - 12.2.1 Im Zusammenhang mit geförderten Mietwohnungen können bei Vorlage eines Nutzungskonzepts Räume für wohnungsnah soziale Infrastruktur zwecks Verbesserung des Wohnumfelds bzw. des Quartiers gefördert werden.
  - 12.2.2 Die Nutzung muss für die Bewohnerinnen oder Bewohner des Quartiers bestimmt sein. Daneben kommt eine Nutzung für einen gemeinnützigen Verein, eine gemeinnützige Gesellschaft oder kommunale Einrichtungen in Betracht. Das mit der Gemeinde abzustimmende Nutzungskonzept (u. a. Bedarf, Zweckbestimmung und Quartiersbezug der Maßnahme) ist der ISB vorzulegen und

zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.

12.2.3 Die Räume müssen in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein und nach Umwandlung als geförderte Mietwohnungen für Haushalte nach Nummer 6.1.1 genutzt werden. Räume, die zur gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, werden nicht gefördert.

12.2.4 Die Art und Höhe der Förderung bestimmt sich entsprechend der Förderung von Wohnungen mit der Zweckbestimmung für Haushalte nach Nummer 6.1.1, wobei höchstens bis zu 150 m<sup>2</sup> Fläche förderfähig sind.

### **13 Wohnungen des Betreuten Wohnens**

13.1 Wohnungen des Betreuten Wohnens sind zweckbestimmt für Haushalte von älteren oder von behinderten Menschen zu errichten. Wohnungen des Betreuten Wohnens können dabei wahlweise für den begünstigten Personenkreis nach Nummer 6.1.1 oder Nummer 6.1.2 gefördert werden.

13.2 Werden mindestens acht Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit errichtet und davon mindestens die Hälfte gefördert, können Gemeinschaftsräume in die Förderung einbezogen werden. Zusatzentgelte (Grundvergütung und laufende Betriebskosten) für die Nutzung der Gemeinschaftsräume können entsprechend den Nummern 12.1.4 bis 12.1.6 erhoben werden.

13.3 Wohnungen des „Betreuten Wohnens“ werden als Mietwohnungen gefördert, wenn

13.3.1 sie den Bedürfnissen älterer und behinderter Menschen entsprechen,

13.3.2 in ihnen eine selbstständige Haushaltsführung möglich ist und

13.3.3 eine Grundversorgung zugesagt wird.

13.4 Im Sinne dieses Förderangebots sind „behindert“ Personen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 50 und höher.

13.5 Für die Grundversorgung darf neben der Miete eine monatliche Betreuungspauschale vereinbart werden.

13.6 Die technische Grundversorgung umfasst die Bereitstellung einer Einrichtung, die gewährleistet, dass die Mieterin oder der Mieter jederzeit Hilfe herbeirufen kann.

13.7 Die betreuerische Grundversorgung gewährleistet, dass im Bedarfsfall hauswirtschaftliche, pflegerische und persönliche Hilfen vermittelt werden.

13.8 Neben der Grundversorgung sollen abrufbare Wahlleistungen angeboten werden. Sie sollen es der Mieterin oder dem Mieter ermöglichen, auch bei Pflege-

bedürftigkeit oder Behinderung in der Wohnung zu verbleiben. Die durch die Inanspruchnahme von Wahlleistungen entstehenden Kosten werden zwischen dem Mieter und dem Leistungsträger abgerechnet. In der Regel sollen hierfür die anerkannten Träger der freien Wohlfahrtsverbände, die Sozialstationen, mobile soziale Dienste oder stationäre Pflegeeinrichtungen herangezogen werden.

- 13.9 Die Gemeinde bestätigt die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Träger, die Wahlleistungen erbringen sollen.

## **Abschnitt 2**

### **Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen**

#### **14 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen**

- 14.1 Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten erfolgt an Mietwohnungen, die mindestens seit zehn Jahren bezugsfertig sind und die keinen anderweitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen, zugunsten von Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt. Nach Durchführung baulicher Maßnahmen, die aufgrund ihres Umfanges zu einer Neueinstufung der Mietwohnung in eine jüngere Baualtersklasse geführt haben, ist die Bezugsfertigkeit nach Durchführung der baulichen Maßnahmen für den Zehnjahreszeitraum nach Satz 1 maßgeblich.
- 14.2 Gefördert wird durch einen einmaligen Zuschuss gemäß der Formel:  
Preisunterschied mal Multiplikator mal Wohnfläche.
- 14.3 Der Wert „Preisunterschied“ entspricht 15 v. H. des Mittelwerts des für die Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer anderen, vergleichbaren Mietpreisübersicht.
- 14.4 Der Multiplikator beträgt 109.
- 14.5 Allgemeine Belegungsrechte können für eine Bindungsdauer von zehn Jahren vereinbart werden an
- 14.5.1 zur Vermietung und Nutzung freien Wohnungen,
- 14.5.2 vermieteten Wohnungen, sofern vor Auszahlung eines maßgeblichen Zuschussbetrages die Förderempfängerin oder der Förderempfänger gegenüber der ISB eine Erklärung abgibt, dass der Mieterhaushalt einen aktuellen Wohnberechtigungsschein vorgelegt hat.

Der Nachweis der Wohnberechtigung bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger ist durch die Vorlage eines aktuell für den Mieterhaushalt ausgestellten Wohnberechtigungsscheins zu erbringen, der die maßgebliche Einkommensgrenze nach Nummer 14.1 berücksichtigt.

- 14.6 Die Höhe der Miete bestimmt sich während der gesamten Bindungsdauer – auch nach einer Modernisierung – jeweils durch Abzug von 15 v. H. vom erreichten Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer vergleichbaren Preisübersicht. Dies gilt auch für Wohnungen nach Nummer 14.5.2.
- 14.7 Gemeinden können durch eine gesonderte Fördervereinbarung Benennungsrechte an den Wohnungen erwerben, an denen ein allgemeines Belegungsrecht begründet ist.

### **Teil 3**

#### **Finanzierungsgrundsätze**

##### **Abschnitt 1**

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

### **15 Allgemeine Finanzierungsgrundsätze**

- 15.1 Gefördert wird nur, wenn die Finanzierung gesichert ist.
- 15.1.1 Sie gilt bei Mietwohnungen 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.
- 15.1.2 Ist kein höherer Ansatz für Instandhaltung vorgegeben, sind die Beträge nach § 28 Abs. 2 II. BV anzusetzen.
- 15.2 Fördermittel dürfen neben anderen Mitteln aus öffentlichen Haushalten eingesetzt werden.

### **16 Eigenleistung**

- 16.1 Die Eigenleistung beträgt für Mietwohnungsbaumaßnahmen 15 v. H. der Gesamtkosten.
- 16.2 Darlehen werden als Eigenleistungersatz anerkannt, wenn sie im Range nach den Fördermitteln besichert werden.

## **Abschnitt 2**

### **Konditionen der Fördermittel, Sicherung der Mittel und Bindungen**

#### **17 Konditionen der Fördermittel**

##### 17.1 ISB-Darlehen Mietwohnungen

17.1.1 Das ISB-Darlehen Mietwohnungen ist 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.

17.1.2 Nach Ablauf der Belegungs- und Mietbindungen wird das ISB-Darlehen Mietwohnungen in marktüblicher Höhe verzinst. In Fällen der Verlängerung der Belegungs- und Mietbindung nach Nummer 1.6 erfolgt die Verzinsung des ISB-Darlehens Mietwohnungen für den verlängerten Zeitraum in marktüblicher Höhe.

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

17.1.4 Wird die Zustimmung zur Übertragung von Fördermitteln auf eine Erwerberin oder einen Erwerber nicht erteilt, wird die Förderung beendet.

##### 17.2 Zuschüsse für den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen

17.2.1 Zuschüsse werden als einmalige zweckgebundene Leistungen gewährt.

17.2.2 Für den Abschluss der Fördervereinbarung über den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten zwecks Gewährung von Zuschüssen erhebt die ISB von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,5 v. H. des auf die Wohnung entfallenden Zuschussbetrages, höchstens jedoch 75 EUR pro Wohnung.

17.2.3 Der Anspruch auf das Bearbeitungsentgelt entsteht mit der Bearbeitung eines Förderantrages zwecks Gewährung des Zuschusses.

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

18.1 Die Fördermittel und der Anspruch auf Rückzahlung von Zuschüssen 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.

18.2 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 ge-

sicherten Darlehens sicherzustellen.

- 18.3 ISB-Darlehen 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.
- 18.4 Die Bindungen, die aus dem Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten entstehen, werden durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert.
- 18.5 Von der dinglichen Sicherung der Fördermittel kann abgesehen werden, wenn eine inländische Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder ein Kreditinstitut die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt.
- 18.6 Die ISB kann banküblich von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder auch zusätzliche Anforderungen stellen.
- 18.7 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**

#### **Abschnitt 1**

#### **Verfahren bei Mietwohnungsbauprogrammen**

### **19 Förderausschlüsse**

- 19.1 Wohnraum wird nicht gefördert, wenn
- 19.1.1 die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger als die Mietobergrenze ist,
- 19.1.2 mit dessen Bau nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann,
- 19.1.3 die Wohnfläche weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt, in Einzelfällen können Unterschreitungen um bis zu 5 m<sup>2</sup> durch die ISB zugelassen werden,
- 19.1.4 mit dessen Bau begonnen wurde, bevor die Förderzusage erteilt ist,
- 19.1.5 der Abschluss des Kaufvertrages beim Ersterwerb länger als drei Monate zurückliegt,
- 19.1.6 der Wohnraum bereits von Nichtberechtigten belegt oder an Nichtberechtigte vermietet ist,

- 19.1.7 in dem Wohngebäude weniger als vier zu fördernde Mietwohnungen als Neubau errichtet werden sollen bzw. eine Ersterwerberin oder ein Ersterwerber weniger als vier zu fördernde Mietwohnungen erwirbt. Abweichend davon kann der Neubau von weniger als vier Mietwohnungen in einem Wohngebäude ausnahmsweise gefördert werden, wenn dies aufgrund von Vorgaben der Kommunen (wie Quotenregelung für sozialen Wohnungsbau) gefordert wird; der ISB ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
- 19.2 Die ISB kann im Falle der Nummer 19.1.4 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.
- 19.3 Aus der bauaufsichtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nicht auf die Förderungswürdigkeit geschlossen werden.

## **20 Antragsverfahren bei Mietwohnungsbauvorhaben**

- 20.1 Der Antrag zur Förderung von Mietwohnungsbauvorhaben durch ISB-Darlehen Mietwohnungen 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](http://www.isb.rlp.de)) abrufbar.
- 20.2 Bei Mietwohnungsbauvorhaben sind mit dem Antrag von der Antragstellerin oder dem Antragsteller Bestätigungen der örtlich zuständigen Verwaltungen, dass
- 20.2.1 örtlicher Wohnungsbedarf (vgl. Nummer 4) für belegungsgebundene Mietwohnungen besteht,
- 20.2.2 die ortsübliche Vergleichsmiete höher als die jeweils maßgebliche Mietobergrenze ist und
- 20.2.3 Baurecht am Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Förderungsmitel bestehen wird,



mittels Formblatt bei der ISB einzureichen.

- 20.3 Dem Antrag zur Förderung ist in den Fällen der Nummer 10.3.4 eine von einer bauvorlageberechtigten Person, die nicht gleichzeitig die den Bau in Auftrag gebende Person ist, unterzeichnete Bestätigung beizufügen, dass die Wohnungen den jeweiligen Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen.
- 20.4 Einbindung von Energieeffizienz-Expertinnen und Energieeffizienz-Experten
  - 20.4.1 Bei der Stellung des Förderantrages ist
    - 20.4.1.1 eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte für die Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 10.3.6 bis 10.3.10.3, ausgenommen Nummer 10.3.8, im Hinblick auf die Effizienzhausstandards und die Verwendung ökologischer Baustoffe bzw.
    - 20.4.1.2 eine Nachhaltigkeitsberatende oder ein Nachhaltigkeitsberatender für die Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 10.3.8 und 10.3.10.2 im Hinblick auf das Qualitätssiegel einzubinden.
  - 20.4.2 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.
- 20.5 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 20.6 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 Mietwohnungen.
- 20.7 Nach Abschluss des Vorhabens prüft und bestätigt die Energieeffizienz-Expertin oder der Energieeffizienz-Experte auf vorgeschriebenem Vordruck (der ISB) entsprechend der zugrunde liegenden Förderzusage
  - 20.7.1 den Effizienzhausstandard (vgl. Nummer 10.3.10 bis 10.3.10.3),
  - 20.7.2 die förderfähige Menge und die Zertifikate, der unter den Nummern 10.3.6 und 10.3.7 genannten Baustoffe.
- 20.8 Die Bestätigungen nach Nummer 20.7 sind mit dem letzten Mittelabruf vorzule-

gen.

- 20.9 Das Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS (vgl. Nummer 10.3.8 und 10.3.10.2) ist mit Angabe der Registrierungsnummer mit dem letzten Mittelabruf vorzulegen.

## **21 Verwendungsnachweisprüfungen**

### 21.1 Nachweis der Verwendung

- 21.1.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben einen Verwendungsnachweis nach Vordruck der ISB zu erstellen.
- 21.1.2 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.
- 21.1.3 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.
- 21.1.4 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.
- 21.2 Prüfung des Verwendungsnachweises
- 21.2.1 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 ei-

ne vertiefte Prüfung anhand geeigneter Nachweise, angeforderter Belege und sonstiger Unterlagen durchzuführen.

21.2.2 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.

21.2.3 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.

21.2.4 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.

## **22 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.

## **Abschnitt 2**

### **Verfahren beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten**

## **23 Verfahren beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten**

23.1 Der Antrag zum Abschluss einer Fördervereinbarung zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten ist von der oder dem Verfügungsberechtigten unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen.

23.2 Die örtlich zuständigen Verwaltungen der Standortgemeinde haben mittels Formblatt zum örtlichen Wohnungsbedarf (vgl. Nummer 4) Stellung zu nehmen und dabei die Angaben über die Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen, den Mittelwert oder die Mittelwerte des maßgeblichen Mietpiegelfeldes oder einer anderen, vergleichbaren Mietpreisübersicht sowie das Bestehen keiner anderweitigen Belegungsbindungen und/oder Mietbegrenzung zu bestätigen.

23.3 Die ISB erteilt nach Prüfung der Fördervoraussetzungen eine Förderzusage,

indem sie Fördervereinbarungen nach vorgeschriebenem Muster mit den Verfügungsberechtigten abschließt.

## **Teil 5**

### **Gemeinsame Vorschriften**

#### **24 Mitteilungspflichten und Datenschutz**

- 24.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen Mietwohnungen bzw. von Zuschüssen 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 6) sie gebunden sind, anzugeben.
- 24.2 Die Aufhebung der Förderzusage, die Änderung der Förderzusage hinsichtlich der Angaben nach Nummer 24.1 sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls der für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständigen Stelle mitzuteilen.
- 24.3 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.
- 24.4 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.
- 24.5 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

#### **25 Pflichten**

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

## **26 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.

## **27 Zulassung von Abweichungen**

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

## **28 Inkrafttreten**

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

28.2 Die Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung vom 7. März 2023 (MinBl. S. 40) 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.

Fördermietenstufen

A.

**Ankündigung für die Absenkung einer Fördermietenstufenzuordnung**

- 1 Maßgebend für die Zuordnung der Gemeinden in das System der Fördermietenstufen im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz sind die Angebotsmieten der rheinland-pfälzischen Gebietskörperschaften (kreisfreie Städte, große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Städte/Gemeinden und Verbandsgemeinden) bzw. deren Entwicklung. Als Datenbasis für die Angebotsmieten (Median) dient hierbei die empirica-Preisdatenbank ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)). Die letzte Aktualisierung erfolgte zum Stand 31.12.2023. Während Hochstufungen von Gemeinden bereits mit der ersten Feststellung vorgenommen werden, erfolgt eine Anpassung der Fördermietenstufenzuordnung nach unten (Absenkung) jedoch frühestens, wenn diese Absenkung bei drei aufeinanderfolgenden Ergebnissen (jeweils zum Jahresende) festgestellt wird und sich damit ein niedrigeres Mietenniveau gefestigt hat.
- 2 Für folgende Gebietskörperschaften könnte sich demnach
  - 2.1 nach dem 31.12.2024 (dritte vorzunehmende Feststellung) eine Absenkung der Fördermietenstufenzuordnung ergeben:  
verbandsfreie Gemeinde Grafschaft, Verbandsgemeinden Bad Hönningen, Höhr-Grenzhausen, Pellenz, Sprendlingen-Gensingen und Trier-Land;
  - 2.2 nach dem 31.12.2025 (dritte vorzunehmende Feststellung) eine Absenkung der Fördermietenstufenzuordnung ergeben:  
verbandsfreie Gemeinden Budenheim und Sinzig, Verbandsgemeinden Bad Kreuznach, Bitburger Land, Landau-Land, Linz am Rhein, Maxdorf, Montabaur, Saarburg-Kell und Südeifel.

**B.**  
**Zuordnung für kreisfreie Städte:**

| <b>Kreisfreie Städte</b>   | <b>Fördermietenstufe</b> |
|----------------------------|--------------------------|
| Frankenthal (Pfalz)        | 5                        |
| Kaiserslautern             | 5                        |
| Koblenz                    | 5                        |
| Landau in der Pfalz        | 6                        |
| Ludwigshafen am Rhein      | 6                        |
| Mainz                      | 7                        |
| Neustadt an der Weinstraße | 5                        |
| Pirmasens                  | 2                        |
| Speyer                     | 6                        |
| Trier                      | 6                        |
| Worms                      | 5                        |
| Zweibrücken                | 3                        |

**C.**  
**Zuordnung für große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden nach Landkreisen:**

| <b>Landkreise</b>  | <b>große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden</b> | <b>Fördermietenstufe</b>    |
|--------------------|--|-----------------------------|
| <hr/>              |  |                             |
| Ahrweiler          | Bad Neuenahr-Ahrweiler   | verbandsfreie Gemeinde<br>5 |
|                    | Grafschaft   | verbandsfreie Gemeinde<br>5 |
|                    | Remagen  | verbandsfreie Gemeinde<br>5 |
|                    | Sinzig   | verbandsfreie Gemeinde<br>5 |
|                    | Adenau   | Verbandsgemeinde<br>3       |
|                    | Altenahr   | Verbandsgemeinde<br>4       |
|                    | Bad Breisig  | Verbandsgemeinde<br>4       |
|                    | Brohlthal  | Verbandsgemeinde<br>3       |
| <hr/>              |  |                             |
| Altenkirchen (Ww.) | Altenkirchen-Flammersfeld  | Verbandsgemeinde<br>3       |
|                    | Betzdorf-Gebhardshain  | Verbandsgemeinde<br>3       |
|                    | Daaden-Herdorf   | Verbandsgemeinde<br>3       |
|                    | Hamm (Sieg)  | Verbandsgemeinde<br>3       |
|                    | Kirchen (Sieg)   | Verbandsgemeinde<br>3       |
|                    | Wissen   | Verbandsgemeinde<br>3       |
| <hr/>              |  |                             |

**Landkreise****große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden  
und Verbandsgemeinden****Förder-  
mieten-  
stufe**

---

|                              |                             |  |   |
|------------------------------|-----------------------------|--|---|
| Alzey-Worms                  |                             |  |   |
| Alzey                        | verbandsfreie Gemeinde      |  | 5 |
| Alzey-Land                   | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| Eich                         | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| Monsheim                     | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| Wöllstein                    | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| Wonnegau                     | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| Wörrstadt                    | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| <hr/>                        |                             |  |   |
| Bad Dürkheim                 |                             |  |   |
| Bad Dürkheim                 | verbandsfreie Gemeinde      |  | 6 |
| Grünstadt                    | verbandsfreie Gemeinde      |  | 5 |
| Haßloch                      | verbandsfreie Gemeinde      |  | 5 |
| Deidesheim                   | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| Freinsheim                   | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| Lambrecht (Pfalz)            | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| Leiningerland                | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| Wachenheim an der Weinstraße | Verbandsgemeinde            |  | 5 |
| <hr/>                        |                             |  |   |
| Bad Kreuznach                |                             |  |   |
| Bad Kreuznach                | große kreisangehörige Stadt |  | 5 |
| Bad Kreuznach                | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| Kirner Land                  | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| Langenlonsheim-Stromberg     | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| Nahe-Glan                    | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| Rüdesheim                    | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| <hr/>                        |                             |  |   |
| Bernkastel-Wittlich          |                             |  |   |
| Morbach                      | verbandsfreie Gemeinde      |  | 3 |
| Wittlich                     | verbandsfreie Gemeinde      |  | 4 |
| Bernkastel-Kues              | Verbandsgemeinde            |  | 4 |
| Thalfang am Erbeskopf        | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| Traben-Trarbach              | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| Wittlich-Land                | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| <hr/>                        |                             |  |   |
| Birkenfeld                   |                             |  |   |
| Idar-Oberstein               | große kreisangehörige Stadt |  | 3 |
| Baumholder                   | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| Birkenfeld                   | Verbandsgemeinde            |  | 3 |
| Herrstein-Rhaunen            | Verbandsgemeinde            |  | 2 |

---



**Landkreise****große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden  
und Verbandsgemeinden****Förder-  
mieten-  
stufe**

---

|              |                  |   |
|--------------|------------------|---|
| Cochem-Zell  |                  |   |
| Cochem       | Verbandsgemeinde | 3 |
| Kaisersesch  | Verbandsgemeinde | 3 |
| Ulmen        | Verbandsgemeinde | 3 |
| Zell (Mosel) | Verbandsgemeinde | 3 |

---

|                   |                  |   |
|-------------------|------------------|---|
| Donnersbergkreis  |                  |   |
| Eisenberg (Pfalz) | Verbandsgemeinde | 4 |
| Göllheim          | Verbandsgemeinde | 4 |
| Kirchheimbolanden | Verbandsgemeinde | 4 |
| Nordpfälzer Land  | Verbandsgemeinde | 3 |
| Winnweiler        | Verbandsgemeinde | 3 |

---

|                         |                        |   |
|-------------------------|------------------------|---|
| Eifelkreis Bitburg-Prüm |                        |   |
| Bitburg                 | verbandsfreie Gemeinde | 5 |
| Arzfeld                 | Verbandsgemeinde       | 4 |
| Bitburger Land          | Verbandsgemeinde       | 4 |
| Prüm                    | Verbandsgemeinde       | 4 |
| Speicher                | Verbandsgemeinde       | 4 |
| Südeifel                | Verbandsgemeinde       | 6 |

---

|                |                        |   |
|----------------|------------------------|---|
| Germersheim    |                        |   |
| Germersheim    | verbandsfreie Gemeinde | 6 |
| Wörth am Rhein | verbandsfreie Gemeinde | 6 |
| Bellheim       | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Hagenbach      | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Jockgrim       | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Kandel         | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Lingenfeld     | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Rülzheim       | Verbandsgemeinde       | 5 |

---

|                      |                  |   |
|----------------------|------------------|---|
| Kaiserslautern       |                  |   |
| Bruchmühlbach-Miesau | Verbandsgemeinde | 4 |
| Enkenbach-Alsenborn  | Verbandsgemeinde | 3 |
| Landstuhl            | Verbandsgemeinde | 4 |
| Otterbach-Otterberg  | Verbandsgemeinde | 4 |
| Ramstein-Miesenbach  | Verbandsgemeinde | 4 |
| Weilerbach           | Verbandsgemeinde | 4 |

---

**Landkreise****große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden  
und Verbandsgemeinden****Förder-  
mieten-  
stufe**

---

|                      |                         |                             |   |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---|
| Kusel                |                         |                             |   |
|                      | Kusel-Altenglan         | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Lauterecken-Wolfstein   | Verbandsgemeinde            | 2 |
|                      | Oberes Glantal          | Verbandsgemeinde            | 3 |
| <hr/>                |                         |                             |   |
| Mainz-Bingen         |                         |                             |   |
|                      | Bingen am Rhein         | große kreisangehörige Stadt | 5 |
|                      | Ingelheim am Rhein      | große kreisangehörige Stadt | 6 |
|                      | Budenheim               | verbandsfreie Gemeinde      | 7 |
|                      | Bodenheim               | Verbandsgemeinde            | 6 |
|                      | Gau-Algesheim           | Verbandsgemeinde            | 5 |
|                      | Nieder-Olm              | Verbandsgemeinde            | 6 |
|                      | Rhein-Nahe              | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Rhein-Selz              | Verbandsgemeinde            | 5 |
|                      | Sprendlingen-Gensingen  | Verbandsgemeinde            | 5 |
| <hr/>                |                         |                             |   |
| Mayen-Koblenz        |                         |                             |   |
|                      | Andernach               | große kreisangehörige Stadt | 4 |
|                      | Mayen                   | große kreisangehörige Stadt | 4 |
|                      | Bendorf                 | verbandsfreie Gemeinde      | 4 |
|                      | Maifeld                 | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Mendig                  | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Pellenz                 | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Rhein-Mosel             | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Vallendar               | Verbandsgemeinde            | 5 |
|                      | Vordereifel             | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Weißenthurm             | Verbandsgemeinde            | 4 |
| <hr/>                |                         |                             |   |
| Neuwied              |                         |                             |   |
|                      | Neuwied                 | große kreisangehörige Stadt | 4 |
|                      | Asbach                  | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Bad Hönningen           | Verbandsgemeinde            | 5 |
|                      | Dierdorf                | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Linz am Rhein           | Verbandsgemeinde            | 5 |
|                      | Pudersbach              | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Rengsdorf-Waldbreitbach | Verbandsgemeinde            | 4 |
|                      | Unkel                   | Verbandsgemeinde            | 5 |
| <hr/>                |                         |                             |   |
| Rhein-Hunsrück-Kreis |                         |                             |   |
|                      | Boppard                 | verbandsfreie Gemeinde      | 3 |
|                      | Hunsrück-Mittelrhein    | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Kastellaun              | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Kirchberg (Hunsrück)    | Verbandsgemeinde            | 3 |
|                      | Simmern-Rheinböllen     | Verbandsgemeinde            | 4 |

---

## Landkreise

### große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden

### Förder- mieten- stufe

---

|                  |                             |   |
|------------------|-----------------------------|---|
| Rhein-Lahn-Kreis |                             |   |
| Lahnstein        | große kreisangehörige Stadt | 4 |
| Aar-Einrich      | Verbandsgemeinde            | 3 |
| Bad Ems-Nassau   | Verbandsgemeinde            | 3 |
| Diez             | Verbandsgemeinde            | 4 |
| Loreley          | Verbandsgemeinde            | 3 |
| Nastätten        | Verbandsgemeinde            | 3 |

---

|                        |                        |   |
|------------------------|------------------------|---|
| Rhein-Pfalz-Kreis      |                        |   |
| Bobenheim-Roxheim      | verbandsfreie Gemeinde | 5 |
| Böhl-Iggelheim         | verbandsfreie Gemeinde | 5 |
| Limburgerhof           | verbandsfreie Gemeinde | 5 |
| Mutterstadt            | verbandsfreie Gemeinde | 5 |
| Schifferstadt          | verbandsfreie Gemeinde | 5 |
| Dannstadt-Schauernheim | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Lambsheim-Heßheim      | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Maxdorf                | Verbandsgemeinde       | 6 |
| Rheinauen              | Verbandsgemeinde       | 5 |
| Römerberg-Dudenhofen   | Verbandsgemeinde       | 5 |

---

|                         |                  |   |
|-------------------------|------------------|---|
| Südliche Weinstraße     |                  |   |
| Annweiler am Trifels    | Verbandsgemeinde | 4 |
| Bad Bergzabern          | Verbandsgemeinde | 4 |
| Edenkoben               | Verbandsgemeinde | 5 |
| Herxheim                | Verbandsgemeinde | 5 |
| Landau-Land             | Verbandsgemeinde | 5 |
| Maikammer               | Verbandsgemeinde | 5 |
| Offenbach an der Queich | Verbandsgemeinde | 5 |

---

|                            |                  |   |
|----------------------------|------------------|---|
| Südwestpfalz               |                  |   |
| Dahner Felsenland          | Verbandsgemeinde | 4 |
| Hauenstein                 | Verbandsgemeinde | 3 |
| Pirmasens-Land             | Verbandsgemeinde | 2 |
| Rodalben                   | Verbandsgemeinde | 2 |
| Thaleischweiler-Wallhalben | Verbandsgemeinde | 2 |
| Waldfishbach-Burgalben     | Verbandsgemeinde | 2 |
| Zweibrücken-Land           | Verbandsgemeinde | 3 |

---

## Landkreise

### große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden

### Förder- mieten- stufe

---

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| Trier-Saarburg                            |                  |   |
| Hermeskeil                                | Verbandsgemeinde | 3 |
| Konz                                      | Verbandsgemeinde | 5 |
| Ruwer                                     | Verbandsgemeinde | 4 |
| Saarburg-Kell                             | Verbandsgemeinde | 5 |
| Schweich an der Römischen Wein-<br>straße | Verbandsgemeinde | 5 |
| Trier-Land                                | Verbandsgemeinde | 5 |
| <hr/>                                     |                  |   |
| Vulkaneifel                               |                  |   |
| Daun                                      | Verbandsgemeinde | 3 |
| Gerolstein                                | Verbandsgemeinde | 3 |
| Kelberg                                   | Verbandsgemeinde | 3 |
| <hr/>                                     |                  |   |
| Westerwaldkreis                           |                  |   |
| Bad Marienberg (Westerwald)               | Verbandsgemeinde | 3 |
| Hachenburg                                | Verbandsgemeinde | 3 |
| Höhr-Grenzhausen                          | Verbandsgemeinde | 4 |
| Montabaur                                 | Verbandsgemeinde | 5 |
| Ransbach-Baumbach                         | Verbandsgemeinde | 4 |
| Rennerod                                  | Verbandsgemeinde | 3 |
| Selters (Westerwald)                      | Verbandsgemeinde | 3 |
| Wallmerod                                 | Verbandsgemeinde | 3 |
| Westerburg                                | Verbandsgemeinde | 3 |
| Wirges                                    | Verbandsgemeinde | 4 |

---