



Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz | Postfach 33 20 | 55023 Mainz

Verwaltungen  
der kreisfreien, der großen kreisangehörigen Städte  
und der Kreisverwaltungen  
- laut E-Mail-Verteiler -

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Postfach 33 20  
55023 Mainz  
Telefon 06131 16-0  
Telefax 06131 16-4331  
Mail: Poststelle@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de

7. November 2024

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)  
Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 30  
55130 Mainz

nachrichtlich:

poststelle@add.rlp.de  
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion  
Postfach 13 20  
54203 Trier

**Mein Aktenzeichen**  
5153-0001#2024/0145-  
0401 4515  
Bitte immer angeben!

**Ansprechpartner/-in / E-Mail**  
Joachim Schäfer  
Joachim.Schaefer@fm.rlp.de

**Telefon / Fax**  
06131 16-4326  
06131 16-4331

## **Soziale Mietwohnraumförderung – Anpassungen ab 2025; hier: Freigabe und Hinweise**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlagen überlasse ich Ihnen fünf Verwaltungsvorschriften aus dem Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung, die am 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Es handelt sich bei den beigefügten Verwaltungsvorschriften um Arbeitsfassungen, so dass sich noch redaktionelle Änderungen ergeben können. Die Veröffentlichung der Verwaltungsvorschriften im Ministerialblatt der Landesregierung ist in die Wege geleitet. Die Fundstellen (genaue Seitenangaben) der Verwaltungsvorschriften werden Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilt.



Unabhängig von deren Veröffentlichung im Ministerialblatt werden hiermit die Förderprogramme im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung zur Bearbeitung von Förderanträgen freigegeben.

Förderzusagen können erst nach dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschriften und nach dem Erlass des Landeshaushaltes im Jahr 2025 erteilt werden.

Zahlreiche Veränderungen bei den Rahmenbedingungen im Bereich des Wohnungsbaus erfordern aktuell Anpassungen bei den Konditionen der sozialen Wohnraumförderung, um weiterhin eine möglichst zielgerichtete und bedarfsgerechte Förderung anbieten zu können.

Zudem wurden Anpassungen vorgenommen, um das Verfahren bei der Bewilligung durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu vereinfachen und die bestehenden Kapazitäten möglichst effektiv zu nutzen.

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 nicht gefördert. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung sollen Investoren gefördert werden, welche Wohnungen für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen an berechnigte Haushalte zur Verfügung stellen wollen. Ist ein Verkauf von Wohnungen innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit beabsichtigt, greift der Ersterwerb als Förderinstrument ein.

Der Käufer bzw. die Käuferin kann somit direkt die Förderung als Antragstellerin oder Antragsteller in Anspruch nehmen, ohne dass die ISB eine mögliche Schuldübernahme prüfen muss.

Um mögliche Umgehungen auszuschließen, werden künftig Förderzusagen nebst Widerrufsvorbehalt für den Fall erteilt, dass Bauherrinnen oder Bauherren zu fördernden Wohnraum während der Bauphase bzw. innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit veräußern.



In den letzten Jahren wurde von der ISB zunehmend die Förderung von einer Wohnung oder nur wenigen Wohnungen bewilligt; diese Fälle sind verhältnismäßig aufwendig und binden Kapazitäten.

Es wird daher Mietwohnraum grundsätzlich nicht mehr gefördert, wenn 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.

Die wesentlichen weiteren Änderungen werden im Folgenden erläutert:

#### I. Mietwohnraumförderung:

Die höchstzulässigen Mieten (Mietobergrenzen) wurden vor dem Hintergrund der Entwicklung der Marktmieten moderat angepasst.

Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (EK)		Wohnungen für Haushalte mit EK über der Einkommensgrenze	
	Euro je m <sup>2</sup> im Monat			
	bisher	neu	bisher	neu
1	4,40	<b>4,75</b>	4,75	<b>5,15</b>
2	4,90	<b>5,30</b>	5,15	<b>5,60</b>
3	5,40	<b>5,85</b>	5,75	<b>6,25</b>
4	5,70	<b>6,25</b>	6,30	<b>6,90</b>
5	6,40	<b>7,00</b>	7,40	<b>8,10</b>
6	6,80	<b>7,45</b>	7,70	<b>8,45</b>
7	7,20	<b>7,90</b>	8,10	<b>8,90</b>



Gleichzeitig wird die Höhe der Tilgungszuschüsse bei der Mietwohnraumförderung geändert. Dieses Förderinstrument war in Zeiten der Niedrigzinsphase eingeführt worden, um die soziale Wohnraumförderung weiterhin attraktiv zu gestalten. Aufgrund der Veränderungen der Kapitalmarktzinsen sind hier Anpassungen geboten.

a) **Soziale Mietwohnungsbauförderung:**

Die Regelungen zur Verzinsung der Förderdarlehen wurden vereinfacht. Zukünftig gibt es einen einheitlichen Zinssatz über die gesamte Dauer der Belegungs- und Mietbindungen in Höhe von 1,0 Prozent p.a.

Die Höhe der Grunddarlehen bleibt unverändert.

Die Förderung des Wohnungsbestandes soll im Sinne des Positionspapiers der Bauministerkonferenz „Bestand stärken“ vom November 2023 verbessert werden: so werden bei der Umwandlung, dem Umbau und der Erweiterung einheitlich 90 Prozent der Fördersätze eines Neubaus gewährt; beim Ausbau bleibt es weiterhin bei einer Förderung von 50 Prozent der Neubausätze.

Bei den Zusatzdarlehen wurden zudem Änderungen im Zusammenhang mit den neuen gesetzlichen Anforderungen und Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) notwendig; hier sind Anpassungen zur angemessenen Berücksichtigung des Klimaschutzes erfolgt.

Ferner werden Vereinfachungen bei den Wohnflächenüberschreitungen vorgenommen, die das Thema der Suffizienz aufgreifen und dem bezahlbaren Wohnen dienen.

Die Höhe der Tilgungszuschüsse ist zukünftig wie folgt ausgestaltet:

Tilgungszuschüsse für ...							
Förder- mieten- stufe	Grunddarlehen bei Mietwohnungen - allgemein - für ...						Zusatzdarlehen
	Haushalte mit geringen Einkommen			Haushalte mit mittleren Ein- kommen			
	30 Jahre Bindung		25 Jahre Bindung		20 Jahre Bindung		
	... % des ermittelten Grunddarlehens						...% der Zusatzdarlehen
	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	
1 bis 3	40	<b>35</b>	35	<b>30</b>	30	<b>20</b>	50
4	45	<b>40</b>	40	<b>35</b>	35	<b>25</b>	
5 bis 7	50	<b>45</b>	45	<b>40</b>	40	<b>30</b>	

Für die Förderung von Gemeinschaftswohnungen für Wohngruppen und Wohnge-  
meinschaften wurden die Änderungen (mit Ausnahme der Regelung einer Mindestan-  
zahl von zu fördernden Wohneinheiten) entsprechend aufgenommen.

b) **Modernisierungsförderung von Mietwohnungen:**

Der Förderhöchstbetrag wurde bei kleineren Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> (um jeweils 20.000  
EUR) auf 120.000 EUR bzw. 155.000 EUR (bei der klimagerechten Modernisierung)  
gekürzt.

Es erfolgen Anpassungen im Zusammenhang mit der Modernisierung von vermieteten  
Wohnungen:

Gefördert wird die Modernisierung freier Wohnungen oder Wohnungen, die an Haus-  
halte mit aktuellem Wohnberechtigungsschein belegt sind. Für Wohngebäude, bei  
denen mindestens die Hälfte der Wohnungen diese Voraussetzungen erfüllen, können  
weitere vermietete Wohnungen in die Förderung einbezogen werden. In diesem Fall  
erfolgt für die weiteren Wohnungen eine Verlängerung der Belegungs- und Mietbin-  
dungen um fünf Jahre. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, können zukünftig  
nur noch die freien sowie die korrekt belegten Wohnungen gefördert werden.



Im Falle einer Verlängerung der Belegungs- und Mietbindungen (bei vermieteten Wohnungen ohne Vorlage eines aktuellen WBS) wird die Zinsverbilligung für die Dauer der Verlängerung, also für die letzten fünf Jahre der Bindungen nicht mehr gewährt. Die Dauer der Zinsbindung endet somit fünf Jahre vor dem Ablauf der Belegungs- und Mietbindungen.

Die Tilgungszuschüsse wurden um jeweils 5 %-Punkte gekürzt, also bei der „normalen“ Modernisierung von 25 % auf **20 %** bzw. von 35 % auf **30 %** bei der klimagerechten Modernisierung. Bei der ausschließlichen Verwendung ökologischer Dämmstoffe bzw. bei der Erreichung besonders hoher energetischer Standards werden die Tilgungszuschüsse erhöht; so sind bei der Modernisierungsförderung Tilgungszuschüsse bis zu 40 % möglich.

c) **Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten:**

Beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten (Zuschussförderung) wird der Multiplikator aufgrund des geänderten Zinsniveaus angepasst: Er beträgt künftig 109.

Die Möglichkeit des Abschlusses einer Fördervereinbarung beim Auslaufen von Bindungen wird gestrichen; es gibt genügend andere Förderinstrumente für den Wohnungsbestand.

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

Bei der Förderung des Jungen Wohnens werden die Fördermieten (Nettokaltmieten) unter Berücksichtigung der Anhebung des BAföG-Satzes für das Wohnen in allen Fördermietenstufen jeweils um 65 EUR je Platz angehoben.

Die Änderungen bei der Mietwohnungsbauförderung wurden entsprechend auch auf die Förderung von Wohnheimen übertragen; dies gilt jedoch nicht für die Anpassungen der Zinskonditionen und der Höhe der Tilgungszuschüsse.



Der Erwerb von Belegungsrechten hat sich in dem Wohnungssegment des Jungen Wohnens nicht als sinnvoll erwiesen und wird daher abgeschafft.

## **II. Fortschreibung Fördermietenstufen (FMS):**

Vor dem Hintergrund einer weiterhin dynamischen Entwicklung der Mietpreise wird auf Basis aktualisierter Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank die Fördermietenstufenzuordnung für die rheinland-pfälzischen Gebietskörperschaften angepasst.

Hochgestuft werden folgende Kommunen:

Verbandsgemeinde (VG) Baumholder, VG Bruchmühlbach-Miesau, VG Dahner Felsenland, VG Dierdorf, VG Kelberg, VG Leiningerland, VG Maifeld, Stadt Mayen, VG Monsheim, VG Prüm, VG Speicher, VG Simmern-Rheinböllen, VG Ulmen und VG Zweibrücken-Land.

Für den Fall, dass sich für eine Gemeinde eine Herabstufung ergibt, wird im Sinne einer Kontinuität der Förderung zunächst auf eine Absenkung verzichtet; erst wenn auch nach Ablauf von zwei Jahren eine Absenkung weiterhin geboten ist, soll diese Änderung umgesetzt werden.

Die für zukünftige Absenkungen in Betracht kommenden Kommunen sind in der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung unter dem Punkt A. Nummer 2 aufgeführt.

## **III. Übergangsfälle und Übergangsregelungen:**

### **1. Verfahren bei nach dem 6. September 2024 gestellten Förderanträgen für Mietwohnraumförderungen (inkl. Modernisierungen)**

Für alle nach dem 6. September 2024 (Beginn des Beteiligungsverfahrens) bei der ISB eingegangene und eingehende Förderanträge auf Mietwohnraumförde-



rungen (inkl. Modernisierungen) kommen die ab 1. Januar 2025 geltenden Verwaltungsvorschriften ohne Übergangsrecht zur Anwendung.

2. Übergangsregelungen für bis zum 6. September 2024 bei der ISB eingegangene Förderanträge

Zwecks Verhinderung unbilliger Härten (wie der Vermeidung von Finanzierungslücken) wird zugelassen, dass für Förderanträge, die bis zum 6. September 2024 bei der ISB eingegangen sind, folgende Regelungen nicht zur Anwendung kommen:

- a) Förderausschluss bei der Veräußerung während der Bauphase bzw. innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit,
- b) Förderausschluss von Bauvorhaben, wenn in einem Wohngebäude weniger als vier zu fördernde Mietwohnungen als Neubau errichtet werden,
- c) Änderungen bei den Regelungen zur Wohnflächenüberschreitung,
- d) Geänderte Anforderungen bei Zusatzdarlehen für erhöhte Energiestandards,
- e) Förderausschluss bei der Modernisierungsförderung für Wohnungen, die an Haushalte ohne aktuellen Wohnberechtigungsschein vermietet sind bei Nichterfüllung der Quote,
- f) Verminderung der Förderhöchstbeträge bei der Modernisierungsförderung bei Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

3. Übergangsregelungen für bis zum 4. November 2024 bei der ISB eingegangene Förderanträge

Förderanträge für den Ersterwerb von weniger als vier zu fördernde Mietwohnungen können übergangsweise abweichend von der neuen Regelung bewilligt werden, wenn bereits mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen wurde und Förderanträge bei der ISB bis zum 4. November 2024 eingegangen sind. Aus Gründen der Gleichbehandlung gilt der Förderausschluss für Anträge auf Förderung von weniger als vier Mietwohnungen im Rahmen des Ersterwerbs auch bei später eingegangenen Förderanträgen nicht, wenn für dasselbe Bau-





vorhaben (Mietwohnungsprojekt) bereits Förderanträge für den Ersterwerb von weniger als vier Wohneinheiten bei der ISB gestellt bzw. von der ISB bewilligt wurden.

#### 4. Anpassung der Fördermietenstufen (FMS)

In den vorgenannten Fallkonstellationen (vgl. III Nr. 1 bis 3) kann bei allen Förderprogrammen mit der Umstellung auf die Förderung 2025 gleichfalls eine Umstellung gemäß der neuen Einteilung der Gemeinden in das System der Fördermietenstufen von der ISB vorgenommen werden.

#### IV. Hinweis für die Kreisverwaltungen

Bitte informieren Sie hierüber die Verwaltungen der verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden Ihres Zuständigkeitsbereichs entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

Felix Edlich

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig.

#### **Anlagen**

5 Verwaltungsvorschriften