

Förderung von Wohnraum für Studierende (Studierendenwohnheime)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 2. April 2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515)

Teil 1

Allgemeines und Fördergrundsätze

Abschnitt 1

Förderzweck, Allgemeines

1 Förderzweck, Allgemeines

- 1.1 Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen in Rheinland-Pfalz und der anhaltend hohen Nachfrage nach Angeboten für studentisches Wohnen soll mit diesem Programm die Wohnraumversorgung der Studierenden in Rheinland-Pfalz nachhaltig verbessert werden.
- 1.2 Vor diesem Hintergrund bietet das Land Rheinland-Pfalz zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Investoren eine Förderung von Wohnraum für Studierende im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) und der landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen sowie nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushalts und dieser Verwaltungsvorschrift an, um das Wohnungsangebot für Studierende zu verbessern.
- 1.3 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesichertem Darlehen der ISB sowie durch andere Maßnahmen. Die Förderung wird auf der Grundlage dieser Verwaltungsvorschrift, die die Fördervoraussetzungen und -konditionen abschließend definiert, durch Förderzusagen jeweils für einzelne Projekte gewährt. Förderempfängerin oder Förderempfänger können dabei sowohl inländische als auch ausländische Investoren (z. B. Unternehmen, Privatpersonen) sein. Die Förderung steht allen zu gleichen Konditionen offen, die ein

nach den Förderprogrammen beschriebenes Vorhaben erstellen bzw. bestehenden Wohnraum überlassen und die geforderten Belegungs- und Mietbindungen einhalten. Die Förderung erfolgt zur Erfüllung von gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Rahmen des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. EU 2012 Nr. L 7 S. 3) als soziale Wohnraumförderung.

- 1.4 Die Förderentscheidung (Förderzusage) bestimmt insbesondere den Förderzweck, die Höhe und Einsatzart der Zuwendungen sowie Art und Dauer der von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger einzuhaltenden Belegungs- und Mietbindungen.
- 1.5 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, selbst wenn alle Fördervoraussetzungen vorliegen. Die für die Förderzusage zuständige Stelle (Förderstelle) entscheidet nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel.
- 1.6 Neben der Förderung nach diesen Programmen dürfen andere Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden. Für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden.

Abschnitt 2

2 Gegenstände der Förderung und Begriffsbestimmungen

2.1 Bau von Studierendenwohnheimen

Gefördert werden der Neubau, der Ersatzneubau, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von Wohnheimen für Studierende (ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen). Baukulturelle Aspekte sind bei der Planung von Studierendenwohnheimen zu berücksichtigen.

2.1.1 Neubau ist die Neuschaffung von Wohnraum.

2.1.2 Ersatzneubau ist die Neuschaffung eines Wohngebäudes nach Abriss eines Wohngebäudes auf demselben Grundstück. Der Abriss soll in der Regel nicht länger als 18 Monate zurückliegen.

2.1.3 Ausbau ist die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnraum, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.

- 2.1.4 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienen.
- 2.1.5 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.
- 2.1.6 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden.
- 2.1.7 Bauliche Maßnahmen im Sinne der Nummern 2.1.3 bis 2.1.6 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 850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand).
- 2.1.8 Werden von einem früheren Gebäude nur der Keller oder geringe Bausubstanz verwendet, gilt das Vorhaben als Neubau.
- 2.1.9 Wohnraum gilt als fertiggestellt, wenn er soweit hergestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann (Bezugsfertigkeit).
- 2.1.10 Wohnheimplätze (Appartements)
 - Gefördert werden Individualwohnheimplätze, Mehrpersonenwohnheimplätze und Eltern-Kind-Wohnheimplätze.
 - 2.1.10.1 Der Wohnschlafraum zur Nutzung einer Person soll die Größe von 14 m² nicht unterschreiten.
 - 2.1.10.2 Individualwohnheimplatz
 - Individualwohnheimplätze mit einem Bewohnerplatz sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten (Ein-Personen-Appartement).
 - 2.1.10.3 Mehrpersonenwohnheimplätze
 - Mehrpersonenwohnheimplätze mit mehreren Bewohnerplätzen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit einer Kochgelegenheit und einem Essplatz für mehrere Personen, Wohnschlafräumen entsprechend der Anzahl der Bewohnerplätze, einem Sanitärraum und einem Gäste-WC zu errichten (Mehr-Personen-Appartements).
 - 2.1.10.4 Eltern-Kind-Wohnheimplätze
 - Für Studierende mit einem Kind oder mehreren Kindern können geeignete Eltern-Kind-Wohnheimplätze eingeplant werden. Hierbei kann von der Nummer

2.1.10.1 abgewichen werden (Eltern-Kind-Appartements).

2.1.10.5 Gemeinschaftsräume

Für jedes Wohnheim sind außer den Wohnheimplätzen ein oder mehrere Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen. Deren Gesamtfläche soll insgesamt etwa 1 m² pro Bewohnerplatz betragen.

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

2.1.11 Barrierefreiheit

2.1.11.1 Barrierefreies Bauen

Bei dem Bau eines Studierendenwohnheimes soll, mit Ausnahme der Nummer 2.1.11.2, die Norm DIN 18040 Teil 2 ohne Merkzeichen „R“ entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zugrunde gelegt werden.

2.1.11.2 Bau von Wohnheimplätzen für Rollstuhlbenutzung

Die Norm DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) ist entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen bei der Planung von zu fördernden Wohnheimplätzen mit der Zweckbestimmung für Personen nach Nummer 2.4 zugrunde zu legen.

2.2 Modernisierung von Studierendenwohnheimen

Gefördert wird die Modernisierung von Wohnraum für Studierende in bestehenden Studierendenwohnheimen (ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen).

2.2.1 Modernisierung sind bauliche Veränderungen, durch die

2.2.1.1 in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

2.2.1.2 nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht eine energetische Modernisierung nach Nummer 2.2.1.1 vorliegt,

2.2.1.3 der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

2.2.1.4 der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder

2.2.1.5 die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.

2.2.1.6 Förderfähig sind auch bauliche Maßnahmen, die die Beheizung und Wassererwärmung durch die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien ermöglichen.

- 2.2.2 Ein Anbau zur Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wird nur gefördert, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzugs erforderlich wird.
- 2.2.3 Bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, sind förderfähig. Bei diesen baulichen Maßnahmen sollen die Vorgaben der Norm DIN 18040 Teil 2 entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt werden.
- 2.2.4 Wohnumfeldmaßnahmen (z. B. die Herstellung von Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und von anderen Verkehrsanlagen auf eigenem Grundstück) werden zusammen mit Maßnahmen nach Nummern 2.2.1 bis 2.2.3 gefördert.
- 2.2.5 Instandsetzungsmaßnahmen werden neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung berücksichtigt.
- 2.3 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen, wenn damit die Unterstützung von Studierenden bei der Versorgung mit Studierendenwohnheimplätzen durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen erfolgt.
- 2.4 Als schwerbehinderte Menschen nach dieser Verwaltungsvorschrift gelten
 - 2.4.1 Personen, bei denen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 (GdB 50) nach dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch vorliegt, oder
 - 2.4.2 pflegebedürftige Personen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch, wenn sie wegen ihrer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Anforderungen an ihre bauliche Umgebung (z. B. Rollstuhlbenutzung) stellen müssen.
- 2.5 Die Empfängerin oder der Empfänger der Fördermittel wird in dieser Verwaltungsvorschrift, gleichgültig ob es sich um eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen handelt, als „Förderempfängerin oder Förderempfänger“ bezeichnet.
- 2.6 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist für die Einhaltung der Förderzusage verantwortlich. Bei Übertragung ihrer oder seiner Verfügungsbefugnis auf einen Dritten gehen diese Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger über; die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat dies der ISB unverzüglich anzuzeigen.
- 2.7 Bei Neubauvorhaben, die mehr als 60 Wohnheimplätze umfassen, ist ein Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), erlassen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, ge-

mäß der Bekanntmachung vom 31. Januar 2013 (BAnz AT 22.02.2013 B4) durchzuführen.

3 Berechnung der Wohnflächen, Gesamtkosten und Baukosten

- 3.1 Bei der Bestimmung der Wohnfläche eines Wohnheimplatzes wird die Summe der Wohnflächen der zugehörigen Räume kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet.
- 3.2 Gesamtkosten sind die Kosten gemäß § 5 Abs. 1 II. BV.
- 3.3 Baukosten sind die Kosten gemäß § 5 Abs. 3 und 4 II. BV, bei Ersatzneubauten nach Nummer 2.1.2 zuzüglich der Abrisskosten.
- 3.4 Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (§ 9 II. BV) ist bei der Ermittlung der Baukosten mit dem Aufwand für Unternehmerleistungen anzusetzen.

4 Förderungsfähige Wohnfläche

Für die Ermittlung der Förderung ist die tatsächliche Wohnfläche der Appartements nach Nummer 2.1.10 zuzüglich der Anteile an Gemeinschaftsräumen nach Nummer 2.1.10.5, höchstens 25 m² je Bewohnerplatz als förderungsfähige Wohnfläche zugrunde zu legen.

Teil 2

Förderprogramme

Abschnitt 1

ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen

5 Art, Höhe und Konditionen der Förderung zum Bau von Studierendenwohnheimen

- 5.1 Das ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen besteht aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.

- 5.2 Das Grunddarlehen beträgt je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche für Neubauten in Gemeinden (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung):
- | | |
|-------------------------|------------|
| der Fördermietenstufe 1 | 1.500 EUR, |
| der Fördermietenstufe 2 | 1.700 EUR, |
| der Fördermietenstufe 3 | 1.825 EUR, |
| der Fördermietenstufe 4 | 1.950 EUR, |
| der Fördermietenstufe 5 | 2.025 EUR, |
| der Fördermietenstufe 6 | 2.250 EUR. |
- 5.3 Zusatzdarlehen
- 5.3.1 Zusatzdarlehen werden gewährt
- 5.3.1.1 für bauliche Maßnahmen entsprechend Norm DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens „R“ entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, die für Schwerbehinderte (vgl. Nummer 2.4) vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als 15.000 EUR,
- 5.3.1.2 für Abrisskosten im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau oder für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten bis zu 16.000 EUR,
- 5.3.1.3 für besonders energieeffiziente Neubauten, die die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) übersteigen, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als 6.000 EUR,
- 5.3.1.4 für den Einbau von Aufzügen in Höhe von 1.000 EUR je Bewohnerplatz, höchstens jedoch 50.000 EUR pro Aufzug,
- 5.3.1.5 für den Bau von Individualwohnheimplätzen in Höhe von je 5.000 EUR.
- 5.3.1.6 Die Zusatzdarlehen können kumulativ eingesetzt werden. Die Zusatzdarlehen nach den Nummern 5.3.1.1 bis 5.3.1.3 und 5.3.1.5 beziehen sich jeweils auf ein Appartement nach Nummer 2.1.10.
- 5.4 Für den Ausbau beträgt die Förderung 50 v. H., für die Umwandlung und den Umbau 70 v. H., für die Erweiterung 90 v. H. der Fördersätze nach Nummer 5.2. Daneben werden Zusatzdarlehen nach Nummer 5.3 bereitgestellt.
- 5.5 Konditionen
- 5.5.1 Das ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen ist aufgrund einer Verbilligung durch das Land Rheinland-Pfalz bis zum Ablauf des zehnten Jahres mit 0,0 v. H., danach bis zum Ablauf des 15. Jahres mit 0,5 v. H. und anschließend für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen mit einem Zinssatz in Höhe von 1,0 v. H. p. a. zu verzinsen.

- 5.5.2 Die Zinsbindung entspricht dem Bindungszeitraum der Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 8). Nach Ablauf der Bindungen wird das ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen in marktüblicher Höhe verzinst.
- 5.5.3 Die Tilgung beträgt mindestens 1 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).
- 5.5.4 Wird die Zustimmung zur Übertragung von Fördermitteln auf eine Erwerberin oder einen Erwerber nicht erteilt, wird die Förderung beendet.

Abschnitt 2

ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen

6 Art, Höhe und Konditionen der Förderung zur Modernisierung von Studierendenwohnheimen

- 6.1 Art und Höhe der Förderung
 - 6.1.1 Bemessungsgrundlage für die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Studierendenwohnheimen sind die Investitionskosten für die geplanten förderfähigen Maßnahmen (Nummer 2.2). Die voraussichtlichen Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.
 - 6.1.2 Die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Studierendenwohnheimen beträgt höchstens 35.000 EUR je Bewohnerplatz und muss mindestens 5.000 EUR betragen.
- 6.2 Konditionen
 - 6.2.1 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen ist aufgrund einer Verbilligung durch das Land für die Dauer von 15 Jahren mit einem Zinssatz in Höhe von 0,5 v. H. p. a. zu verzinsen.
 - 6.2.2 Die Zinsbindung entspricht dem Bindungszeitraum der Belegungs- und Mietbindung (Nummer 8). Nach Ablauf der Zinsbindung wird das ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen marktüblich verzinst.
 - 6.2.3 Die Tilgung beträgt mindestens 2 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).

Abschnitt 3

Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen

7 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten

- 7.1 Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten erfolgt an Wohnheimplätzen in

Studierendenwohnheimen, die seit mindestens zehn Jahren bezugsfertig sind und die keinen anderweitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen.

- 7.2 Gefördert wird durch einen einmaligen Zuschuss gemäß der Formel:
Preisunterschied mal Multiplikator mal Wohnfläche.
- 7.3 Der Wert „Preisunterschied“ entspricht der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der höchstzulässigen Miete nach Nummer 10.
- 7.4 Der Multiplikator beträgt 117,0744.
- 7.5 Die Höhe der Nettokaltmiete bestimmt sich während des gesamten Bindungszeitraums – auch nach einer Modernisierung – gemäß Nummer 10.
- 7.6 Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten kann nicht gefördert werden, sofern bauliche Maßnahmen am Studierendenwohnheim binnen der letzten 25 Jahre vom für das Hochschulwesen zuständigen Ministerium gefördert wurden.
- 7.7 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 den Wohnheimplatz entfallenden Zuschussbetrages, höchstens jedoch 35 EUR pro Wohnheimplatz.

Abschnitt 4

Belegungs- und Mietbindungen

8 Dauer der Belegungs- und Mietbindung

- 8.1 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) beträgt
 - 8.1.1 bei dem ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen wahlweise (für das gesamte Studierendenwohnheim)
 - 8.1.1.1 25 Jahre oder
 - 8.1.1.2 20 Jahre,
 - 8.1.2 bei dem ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen 15 Jahre,
 - 8.1.3 beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen 10 Jahre.
- 8.2 Der Bindungszeitraum beginnt bei Neubauten mit der Bezugsfertigkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen in dem Monat zu laufen, der dem Abschluss der baulichen Maßnahmen folgt, und beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen mit dem in der Fördervereinbarung

bestimmten Zeitpunkt.

9 Belegungsbindung

- 9.1 Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) an Studierende zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt. Ausländische Studierende sind bei der Überlassung der Wohnheimplätze abweichend von Satz 1 angemessen zu berücksichtigen.
- 9.2 Die für Freistellungen zuständige Stelle kann von dem Erfordernis, dass vor Überlassung des geförderten Wohnheimplatzes die oder der Studierende der oder dem Verfügungsberechtigten einen Wohnberechtigungsschein vorzulegen hat, gebietsweise befreien, wenn sie dies für zweckmäßig hält.
- 9.3 Eine Zwischenvermietung bei Wohnheimplätzen z. B. an ein Studierendenwerk ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden.

10 Höchstzulässige Mieten – Mietobergrenze (Mietbindung)

- 10.1 Zulässig ist für geförderte Wohnheimplätze eine Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen (Nettokaltmiete) von monatlich je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden
- | | |
|-------------------------|-----------|
| der Fördermietenstufe 1 | 6,20 EUR, |
| der Fördermietenstufe 2 | 6,40 EUR, |
| der Fördermietenstufe 3 | 6,60 EUR, |
| der Fördermietenstufe 4 | 6,80 EUR, |
| der Fördermietenstufe 5 | 7,00 EUR, |
| der Fördermietenstufe 6 | 7,20 EUR. |

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

- 10.2 Die Höhe der Nettokaltmiete nach Nummer 10.1 setzt sich zusammen aus:
- 10.2.1 der Wohnfläche für den Individualwohnheimplatz bzw. für den Eltern-Kind-Wohnheimplatz zuzüglich des Anteils an den Gemeinschaftsräumen nach Nummer 2.1.10.5 in den Fällen der Nummern 2.1.10.2 und 2.1.10.4,
- 10.2.2 der Wohnfläche für den Wohnschlafraum zuzüglich des Anteils an den Gemeinschaftsflächen des Mehrpersonenwohnheimplatzes sowie des Anteils an den Gemeinschaftsräumen nach Nummer 2.1.10.5 in den Fällen der Nummer

2.1.10.3.

- 10.2.3 Grundlage für die Berechnung der zulässigen Nettokaltmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die in Nummer 4 genannte Wohnfläche, die der Förderzusage zu Grunde liegt.
- 10.2.4 In den Mietverträgen ist die Wohnfläche nach der Nummer 10.2.3 anzugeben.
- 10.3 Die Nettokaltmiete für die Gemeinschaftsfläche und Gemeinschaftsräume ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen.
- 10.4 Pro Bewohnerplatz darf zusätzlich ein Möblierungszuschlag als Vergütung für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum sowie für Gemeinschaftsräume von höchstens 35 EUR monatlich erhoben werden.
- 10.5 Die Nettokaltmieten nach Nummer 10.1 bis 10.3 und der Möblierungszuschlag nach Nummer 10.4 dürfen um 1,75 v. H. für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.
- 10.6 Neben der Nettokaltmiete und dem Möblierungszuschlag darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen in der Förderzusage zugelassen werden; die Kosten müssen unter Berücksichtigung des Förderzwecks angemessen sein.

Abschnitt 5

Bürgschaft des Landes

11 Bürgschaft des Landes

Die ISB-Darlehen nach den Nummern 5 und 6 werden durch das Land bis zu 80 v. H. verbürgt. Die Bürgschaft des Landes gegenüber der ISB wird in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

Teil 3

Finanzierungsgrundsätze

Abschnitt 1

Allgemeine Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistung

12 Allgemeine Finanzierungsgrundsätze

- 12.1 Gefördert wird nur, wenn die Finanzierung gesichert ist.
- 12.1.1 Sie gilt als nicht gesichert, wenn die Einnahmen aus der zugelassenen Miete nicht ausreichen, die Aufwendungen für die vorrangigen Fremdmittel und die Fördermittel und einem Ansatz für Instandhaltung zu decken.
- 12.1.2 Ist kein höherer Ansatz für Instandhaltung vorgegeben, sind die Beträge nach § 28 Abs. 2 II. BV anzusetzen.
- 12.2 Fördermittel dürfen neben anderen Mitteln aus öffentlichen Haushalten eingesetzt werden.

13 Eigenleistung

- 13.1 Die Eigenleistung beträgt für Maßnahmen zum Bau von Studierendenwohnheimen 15 v. H. der Gesamtkosten.
- 13.2 Darlehen werden als Eigenleistungersatz anerkannt, wenn sie im Range nach den Fördermitteln besichert werden.

Abschnitt 2

Sicherung der Mittel und Bindungen

14 Sicherung der Mittel und Bindungen

- 14.1 Die Fördermittel sind am Baugrundstück und in der Regel an allen Parzellen, die mit diesem eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachrangig durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu sichern.
- 14.2 Soweit es sich bei vor- oder gleichrangigen Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, hat die ISB das Aufrücken der für die Fördermittel eingetragenen Grundschuld entsprechend der Tilgung des vor- oder gleichrangig gesicherten Darlehens sicherzustellen.
- 14.3 Die ISB-Darlehen unter 16.000 EUR müssen nicht durch die Eintragung einer Grundschuld besichert werden, wenn sich die Schuldnerin oder der Schuldner hinsichtlich dieser Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO in ihr oder sein gesamtes Vermögen unterwirft oder andere Sicherheiten anbietet.
- 14.4 Von der dinglichen Sicherung der Fördermittel kann abgesehen werden, wenn

eine inländische Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder ein Kreditinstitut die Bürgschaft nach Vordruck übernimmt.

- 14.5 Die ISB kann banküblich von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder auch zusätzliche Anforderungen stellen.
- 14.6 Die Bindungen, die aus dem Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten entstehen, werden durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert.
- 14.7 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

15 Förderausschlüsse

- 15.1 Wohnraum wird nicht gefördert, wenn
 - 15.1.1 die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnheimplätze von Studierenden niedriger als die Mietobergrenze ist,
 - 15.1.2 mit dessen Bau bzw. mit den baulichen Maßnahmen nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann,
 - 15.1.3 mit dessen Bau bzw. mit den baulichen Maßnahmen begonnen wurde, bevor die Förderzusage erteilt ist.
- 15.2 Die ISB kann im Falle der Nummer 15.1.3 in den vorzeitigen Baubeginn einwilligen, wenn aus den vorgelegten Antragsunterlagen erkennbar ist, dass die Fördervoraussetzungen voraussichtlich eingehalten werden können, die beantragten Fördermittel zur Verfügung stehen und die Maßnahme objektiv dringlich ist. Die Einwilligung muss den Hinweis enthalten, dass aus ihm kein Rechtsanspruch auf die Förderung erwächst.
- 15.3 Aus der bauaufsichtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nicht auf die Förderungswürdigkeit geschlossen werden.

16 Wohnraumbedarf zum Bau von Studierendenwohnheimen

- 16.1 Maßgebliches Kriterium für die Berücksichtigung im Neubauprogramm (ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen nach Nummer 2.1) ist ein nachhaltiger Bedarf von Wohnraum für Studierende (Wohnheimplätze) am jeweiligen Hochschulstandort.

- 16.1.1 Ein derartiger Bedarf kann insbesondere dann angenommen werden, wenn
 - 16.1.1.1 das Verhältnis der Wohnplätze zu der Zahl der Studierenden (Wohnplatzquote) bezogen auf den jeweiligen Hochschulstandort das derzeitige Ausbauziel von 15 v. H. unterschreitet und
 - 16.1.1.2 der allgemein örtliche Wohnungsmarkt durch ein hohes Mietenniveau – regelmäßig in Gemeinden der Fördermietenstufen 3 und höher (vgl. Anlage der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung) – geprägt ist.
- 16.2 Diese Bedarfsvermutung nach Nummer 16.1.1 kann widerlegt werden, z. B. dadurch, dass Konversionswohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen, die Leerstandsquoten für Wohnraum am Hochschulstandort überdurchschnittlich hoch sind und die Studierendenzahlen am Hochschulstandort absehbar deutlich sinken werden.

17 Antragsverfahren

- 17.1 Antragsberechtigung
 - 17.1.1 Antragsberechtigt sind die Bauherrin oder der Bauherr von Maßnahmen zum Bau von Studierendenwohnheimen oder der Modernisierung von bestehenden Studierendenwohnheimen (Antragstellerin oder Antragsteller).
 - 17.1.2 Antragsberechtigt beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen sind die oder der Verfügungsberechtigte.
- 17.2 Die Anträge auf ISB-Darlehen sind von den Antragstellern unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen. Die entsprechenden Formblätter sind auf der Internetseite der ISB (www.isb.rlp.de) abrufbar.
- 17.3 Antragsverfahren für den Bau von Studierendenwohnheimen
 - 17.3.1 Bei dem Bau von Studierendenwohnheimen sind mit dem Antrag von der Antragstellerin oder dem Antragsteller
 - 17.3.1.1 eine Bestätigung der für das Bauvorhaben örtlich zuständigen Verwaltung, dass Baurecht am Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Förderungsmittel bestehen wird
 - 17.3.1.2 und eine fachliche Stellungnahme der jeweiligen Gemeinde, ob das Bauvorhaben hinsichtlich des örtlichen Bedarfs, der Lage und der Art des Bauvorhabens (Wohnraumbedarfsprüfung nach Nummer 16) für eine Förderung infrage kommt, mittels Formblatt der ISB einzureichen.
 - 17.3.2 Die ISB holt beim für Hochschulwesen zuständigen Ministerium unter dessen

Einbindung der jeweiligen Hochschule eine fachliche Stellungnahme mittels Formblatt ein, ob das Bauvorhaben für eine Förderung infrage kommt.

- 17.4 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen anfordern. Die ISB prüft die fachlichen Stellungnahmen und setzt anschließend vor Erteilung einer Förderzusage das Ministerium der Finanzen darüber in Kenntnis.
- 17.5 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 17.6 Sofern bei Neubauvorhaben ein Planungswettbewerb nach Nummer 2.7 durchzuführen ist, setzt die Erteilung der Förderzusage den Abschluss des Planungswettbewerbs voraus.
- 17.7 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 Bau von Studierendenwohnheimen bzw. über das ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen.
- 17.8 Antragsverfahren beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen
 - 17.8.1 Der Antrag ist unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen.
 - 17.8.2 Die örtlich zuständigen Verwaltungen der Standortgemeinde haben unter Einbindung des für Hochschulwesen zuständigen Ministeriums mittels Formblatt zum örtlichen Wohnungsbedarf für Studierende (vgl. Nummer 16) Stellung zu nehmen und dabei die Angaben über die Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnheimplätze, die ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert einer Mietpreisübersicht) sowie das Bestehen keiner anderweitigen Belegungs- und/oder Mietbindung zu bestätigen.
 - 17.8.3 Die ISB holt beim für Hochschulwesen zuständigen Ministerium mittels Formblatt eine Stellungnahme ein, ob eine Förderung von baulichen Maßnahmen (im Sinne von Nummer 7.6) dem Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Studierendenwohnheimen entgegensteht.
 - 17.8.4 Die ISB erteilt nach Prüfung der Fördervoraussetzungen eine Förderzusage, indem sie Fördervereinbarungen nach vorgeschriebenem Muster mit den Verfügungsberechtigten abschließt.

18 Vollzugsaufgaben der ISB

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

19 Schlussabrechnung, Verwendungsnachweiskontrolle

- 19.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben eine Kostenaufstellung (Schlussabrechnung) nach Vordruck zu erstellen.
- 19.2 Die Schlussabrechnung muss alle Ausgaben für das Bauvorhaben in übersichtlicher Form nachweisen. Für diese Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Kleinere Restarbeiten dürfen mit den veranschlagten Kosten in die Schlussabrechnung aufgenommen werden.
- 19.3 Die Schlussabrechnung ist innerhalb eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens bzw. des Abschlusses der baulichen Maßnahme 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 die Schlussabrechnung der ISB.
- 19.4 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 Landesrechnungshof und die ISB bereitzuhalten und deren Beauftragten die Besichtigung zu gestatten. Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, Antragstellerinnen oder Antragsteller, Erwerberinnen oder Erwerber, Betreuerinnen oder Betreuer und ihre Beauftragten haben die für die Überprüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- 19.5 Die Fördermittel können gekürzt werden, wenn die Schlussabrechnung ergibt, dass niedrigere Gesamtkosten entstanden sind, als sie dem Finanzierungsplan zugrunde gelegt wurden.

20 Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit ISB-Darlehen in Höhe von mehr als 500.000 EUR gefördert werden, ist durch ein gut sichtbar angebrachtes Hinweisschild an der

Baustelle auf die Förderung durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

Teil 5

Gemeinsame Vorschriften

21 Mitteilungspflichten und Datenschutz

- 21.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen bzw. ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen zustande gekommen, hat die ISB mittels Vordruck die für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständige Stelle über die Förderung zu benachrichtigen; anzugeben sind die Person der Förderempfängerin oder des Förderempfängers, die Lage und die Art des Grundstücks (einschließlich Grundbuchangaben) und die Zahl der darin enthaltenen Wohnheimplätze sowie der Bewohnerplätze mit der Angabe für welchen Zeitraum sie gebunden sind.
- 21.2 Die Aufhebung oder die Änderung der Förderzusage sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls den Stellen nach Nummer 21.1 mitzuteilen.
- 21.3 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis der ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen bzw. ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen, gegliedert nach Fördergegenstand und bezogen auf das Förderobjekt regionalisiert nach Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.
- 21.4 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.
- 21.5 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

22 Pflichten

- 22.1 Wird der ISB eine Zweckänderung des geförderten Wohnheims (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie das ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen bzw. Modernisierung von Studierendenwohnheimen kündigen.
- 22.2 Wird das Eigentum an dem geförderten Wohnheim übertragen (auch durch Zwangsversteigerung), wird das ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnhei-

men bzw. Modernisierung von Studierendenwohnheimen gekündigt, es sei denn, auf Antrag der Erwerberin oder des Erwerbers kann die Förderung mit ihr oder ihm fortgeführt werden, wenn sie oder er das ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen bzw. Modernisierung von Studierendenwohnheimen übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.

23 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

24 Inkrafttreten

24.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Mai 2020 in Kraft.

24.2 Die Verwaltungsvorschrift Förderung von Wohnraum für Studierende (Studierendenwohnheime) durch Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Bau von Studierendenwohnheimen und ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen) vom 8. Dezember 2015 (MinBl. 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 16. April 2019 (MinBl. S. 177), 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.