

23304

**Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen, insbesondere zur
Förderung der Energieeinsparung und zur Barrierefreiheit, durch ein Darlehen der
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
(ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen
vom 8. Dezember 2015 (492-1-A-4515),
zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen
vom 24. Juli 2018 (492-1-A-4515)**

1 Förderzweck

- 1.1 Das Land bietet zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) eine Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) und der landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen sowie nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushalts und dieser Verwaltungsvorschrift an, um durch Modernisierung von Wohnraum, insbesondere die energetische Modernisierung sowie die Reduzierung von Barrieren im Bestand, solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Für die hier angebotene Modernisierungsförderung gilt, dass die Empfängerin oder der Empfänger als Gegenleistung für die Fördergelder Pflichten, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, übernimmt. Sie oder er verpflichtet sich, nur an Haushalte, die die vorgegebenen Einkommensgrenzen einhalten, zu vermieten und nicht mehr als die vereinbarte Miete zu nehmen, die regelmäßig unterhalb des Marktmietenniveaus liegt.
- 1.2 Die Förderung wird auf der Grundlage dieser Verwaltungsvorschrift, die die Fördervoraussetzungen und -konditionen abschließend definiert, durch Förderzusa-

gen nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel jeweils für einzelne Projekte gewährt. Förderempfängerin oder Förderempfänger können dabei sowohl inländische als auch ausländische Investoren (z. B. Unternehmen, Privatpersonen) sein. Die Förderung steht allen zu gleichen Konditionen offen, die eine nach den Förderprogrammen beschriebene Modernisierungsmaßnahme planen und sich zu den geforderten Gegenleistungen, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, verpflichten. Die Förderung erfolgt zur Erfüllung von gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Rahmen des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. EU 2012 Nr. L 7 S. 3) als soziale Wohnraumförderung.

- 1.3 Die Förderentscheidung (Förderzusage) bestimmt insbesondere den Förderzweck, die Höhe und Einsatzart der Zuwendungen sowie Art und Dauer der von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger einzuhaltenden Bindungen.
- 1.4 Auf die Förderung besteht auch bei Einhaltung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.
- 1.5 Neben der Förderung nach diesem Programm dürfen andere Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden. Für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden. Förderprogramme des Landes für Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über den Standard der Energieeinsparverordnung hinausgehen, können neben dieser Förderung in Anspruch genommen werden.

2 Gegenstand der Förderung

- 2.1 Gefördert wird die Modernisierung bestehender Wohnungen. Modernisierung sind bauliche Veränderungen, durch die
 - 2.1.1 in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 - 2.1.2 nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht eine energetische Modernisierung nach Nummer 2.1.1 vorliegt,
 - 2.1.3 der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

- 2.1.4 der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder
- 2.1.5 die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.
- 2.1.6 Förderfähig sind auch bauliche Maßnahmen, die die Beheizung und Wasserverwärmung durch die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien ermöglichen.
- 2.2 Ein Anbau zur Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wird nur gefördert, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzugs erforderlich wird.
- 2.3 Bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, sind förderfähig. Bei diesen baulichen Maßnahmen sollen die Vorgaben der Norm DIN 18040 Teil 2 entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt werden.
- 2.4 Wohnumfeldmaßnahmen (z. B. die Herstellung von Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen auf eigenem Grundstück) werden zusammen mit Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.3 gefördert.
- 2.5 Instandsetzungsmaßnahmen werden neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung berücksichtigt.

3 Belegungs- und Mietbindung

- 3.1 Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt.
- 3.2 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt 15 Jahre (Bindungszeitraum). Sie beginnt in dem Monat zu laufen, der dem Abschluss der baulichen Maßnahmen folgt.
- 3.3 Die Mietbindung ergibt sich nach Nummer 4.
- 3.4 Belegungsbindung
 - 3.4.1 Die geförderten Wohnungen dürfen bei einer Neuvermietung nur Wohnungssuchenden überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 17 LWoFG ergibt.
 - 3.4.2 Bestehende Mietverhältnisse werden von der Belegungs- und Mietbindung für die Dauer des Mietverhältnisses nicht erfasst.
 - 3.4.3 Bei vermieteten Wohnungen verlängert sich die Belegungs- und Mietbindung nach Nummer 3.2 um sechs Jahre. Eine Verlängerung nach Satz 1 entfällt, wenn

die Vermieterin oder der Vermieter oder die dinglich Nutzungsberechtigten nachweisen, dass in der vermieteten Wohnung eine Mieterin oder ein Mieter mit Wohnberechtigungsschein wohnt. Beim Vorliegen der Voraussetzungen von Satz 2 findet Nummer 3.4.2 keine Anwendung.

3.4.4 Bereits bestehende andere Belegungsbindungen bleiben unberührt.

4 Vorgaben für die Mieten

4.1 Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnungen, wenn die Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen (pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat) nach der Durchführung der geförderten Maßnahmen die nachfolgend genannten Mieten nicht übersteigt:

4.1.1 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 6: 7,25 EUR,

4.1.2 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 5: 7,00 EUR,

4.1.3 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 4: 5,95 EUR,

4.1.4 in den Gemeinden der Fördermietenstufe 3: 5,40 EUR und

4.1.5 in allen übrigen Gebieten des Landes: 4,65 EUR.

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

4.2 Die Miete darf um 2,0 v. H. für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung - umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum - erhöht werden.

5 Art und Höhe der Förderung

5.1 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesichertem Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz).

5.1.1 Die ISB kann im Einzelfall eine abweichende Besicherung vereinbaren.

5.1.2 Bemessungsgrundlage für die Höhe des ISB-Darlehens sind die Investitionskosten für die geplanten förderfähigen Maßnahmen (Nummer 2). Die voraussichtlichen Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.

5.2 Die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz beträgt je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche in den Gemeinden der

Fördermietenstufe 6: 700 EUR,

Fördermietenstufe 5:	650 EUR,
Fördermietenstufe 4:	600 EUR,
Fördermietenstufe 3:	550 EUR,
Fördermietenstufen 2 und 1:	500 EUR,

höchstens jedoch die Höhe der Bemessungsgrundlage nach Nummer 5.1.2 Satz 1. Die Fördermietenstufenzuordnung ergibt sich aus der jeweils geltenden Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung.

5.2.1 Es werden als förderungsfähige Wohnflächen berücksichtigt für:

Ein-Raum-Wohnungen	bis zu 50 m ² ,
Zwei-Raum-Wohnungen	bis zu 60 m ² ,
Drei-Raum-Wohnungen	bis zu 80 m ² ,
Vier-Raum-Wohnungen	bis zu 90 m ² .

Sie erhöhen sich für jeden weiteren Raum um bis zu 15 m². Küchen zählen nicht als Raum.

5.2.2 Entsprechende Nachweise über die vorhandenen Wohnflächen sowie die Anzahl der Wohnräume sind der ISB vorzulegen. Sofern eine Wohnflächenberechnung erforderlich wird, weil keine Nachweise vorliegen, soll die Wohnfläche nach § 1 Abs. 2 und den §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt werden.

5.3 Konditionen

5.3.1 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz 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.

5.3.2 Nach Ablauf der Zinsbindung nach Nummer 5.3.1 werden die ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz marktüblich verzinst.

5.3.3 Die Tilgung beträgt mindestens 2 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).

6 Förderausschlüsse

6.1 Eine bestehende Wohnung wird nicht gefördert, wenn

6.1.1 sie nicht für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung bestimmt oder geeignet ist,

6.1.2 tatsächlich mit den baulichen Maßnahmen begonnen wurde (vorzeitiger Baubeginn) bevor eine Förderzusage von der ISB erteilt wurde.

6.2 Die ISB kann von dem Förderausschluss nach Nummer 6.1.2 befreien, wenn die

Maßnahme objektiv dringlich war (z. B. ein Schaden an der Heizung) und die beantragten Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Einwilligung muss den Hinweis enthalten, dass aus ihm kein Rechtsanspruch auf die Förderung erwächst. Der jeweilige Förderantrag muss innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der objektiven Dringlichkeit bei der ISB eingegangen sein.

7 Bürgschaft des Landes

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

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

- 8.1 Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer und die oder der dinglich Nutzungsberechtigte von Mietwohnungen.
- 8.2 Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften werden mit Ausnahme der Wohnungen der kommunalen Gebietskörperschaften nicht gefördert.
- 8.3 Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz wird von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf Formblatt bei der ISB beantragt.
- 8.4 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen anfordern.
- 8.5 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 8.6 Die ISB erteilt nach Prüfung der Fördervoraussetzungen und der Kreditwürdigkeit der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderzusage und schließt den Vertrag über das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz.

9 Mitteilungspflichten

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

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

10 Pflichten

- 10.1 Wird der ISB eine Zweckänderung der geförderten Wohnung (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz kündigen.
- 10.2 Wird das Eigentum an der geförderten Wohnung übertragen (auch durch Zwangsversteigerung), wird das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz gekündigt. Auf Antrag der Erwerberin oder des Erwerbers kann die Förderung mit ihr oder ihm fortgeführt werden, wenn sie oder er das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.

11 Mitteilungspflichten und Datenschutz

- 11.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz zustande gekommen, hat die ISB mittels Vordruck zu benachrichtigen:
 - 11.1.1 die für die Sicherung der Zweckbestimmung zuständige Stelle über die Förderung; anzugeben sind die Person der Förderempfängerin oder des Förderempfängers, die Lage und die Art des Grundstücks (einschließlich Grundbuchangaben) und die Zahl der darin enthaltenen Wohnungen mit der Angabe für welchen Zeitraum und für welche Haushalte (vgl. Nummer 3) sie gebunden sind,
 - 11.1.2 das zuständige Finanzamt, in dessen Bereich die geförderten Wohnungen liegen, gemäß der Mitteilungsverordnung vom 7. September 1993 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 58 des Gesetzes vom 23. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2848), über die Förderung entsprechend den Angaben nach Nummer 11.1.1, ergänzt um die Höhe der Förderung.
- 11.2 Die Aufhebung der Förderzusage, die Änderung der Förderzusage hinsichtlich der Angaben nach Nummer 11.1.1 sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls den Stellen nach Nummer 11.1 mitzuteilen.
- 11.3 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

12 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

13 Inkrafttreten

13.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

13.2 Die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift zur Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen, insbesondere zur Förderung der Energieeinsparung und zur Barrierefreiheit, durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen Rheinland-Pfalz) des Ministeriums der Finanzen (492-1-A-4512) vom 24. Juni 2013 (MinBl. S. 255) bleiben hinsichtlich des Vollzugs der unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse in Kraft.