

## **Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen**

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

#### **1 Förderzweck**

- 1.1 Das Land fördert zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) 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 selbst genutztes Wohneigentum, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Durch die Förderung des Ankaufs von bestehenden Gebäuden bzw. der Förderung von baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Ankauf erfolgt auch eine Aufwertung von Innerortslagen, gerade im ländlichen Raum; dies unterstützt die Innenentwicklung und ist ein Beitrag zur Gestaltung des demografischen Wandels. Gleiches gilt für den Ersatzneubau, der ebenfalls gefördert wird. Das Land unterstützt mit der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen die Gründung von Wohnungsgenossenschaften. Haushalten wird mit dieser Förderung die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft und damit ein Anrecht auf Überlassung einer Wohnung zur Selbstnutzung ermöglicht.
- 1.2 Auf die Förderung besteht auch bei Einhaltung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.
- 1.3 Neben der Förderung nach diesem Programm dürfen andere Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden. Für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden.

## **2 Gegenstände der Förderung, Begriffsbestimmungen**

- 2.1 Gefördert wird Wohnraum, der zur Selbstnutzung durch die Antragstellerin oder den Antragsteller und deren oder dessen Haushaltsangehörige nach § 12 LWoFG bestimmt ist.
- 2.1.1 Förderfähig sind der Neubau, der Ersterwerb, der Ersatzneubau, der Ankauf, der Ankauf mit baulichen Maßnahmen (Ausbau, Umwandlung, Umbau, Erweiterung oder Modernisierung), der Ausbau, die Umwandlung, der Umbau oder die Erweiterung.
- 2.1.1.1 Neubau ist die Neuschaffung von Wohnraum.
- 2.1.1.2 Ersterwerb ist der erstmalige Erwerb neu geschaffenen Wohnraums innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit.
- 2.1.1.3 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.
- 2.1.1.4 Ankauf ist der Erwerb von
  - 2.1.1.4.1 bestehendem Wohnraum mit Ausnahme von Wohnraum nach Nummer 2.1.1.2,
  - 2.1.1.4.2 bestehenden Gebäuden, die nach Durchführung baulicher Maßnahmen im Sinne der Nummern 2.1.1.5 bis 2.1.1.9 als angemessener Wohnraum genutzt werden. Die Nutzung als angemessener Wohnraum soll in der Regel spätestens 18 Monate nach dem Erwerb möglich sein.
- 2.1.1.5 Ausbau ist die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnraum, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.
- 2.1.1.6 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienen.
- 2.1.1.7 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.
- 2.1.1.8 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden.
- 2.1.1.9 Modernisierung sind bauliche Maßnahmen nach Nummer 2.1 der Verwaltungsvorschrift zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum vom 2. April 2020 (MinBl. S. ) in der jeweils geltenden Fassung. Des Weiteren werden hier auch bauliche Maßnahmen nach den

Nummern 2.3, 2.4 und 2.6 der in Satz 1 genannten Verwaltungsvorschrift berücksichtigt.

## 2.1.2 Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen

2.1.2.1 Gefördert wird die Zeichnung von Geschäftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und dadurch das Anrecht auf Überlassung einer Genossenschaftswohnung zur Selbstnutzung zu erwerben.

2.1.2.2 Im Falle von Wohnungsgenossenschaften, bei denen die Größe der Wohnung in die Zeichnung der notwendigen Geschäftsanteile eingeht, darf die Größe zudem nicht unangemessen sein. Die Angemessenheit orientiert sich an den Vorgaben nach der Nummer 2.2.

## 2.2 Förderfähiger Wohnraum

2.2.1 Für Haushalte mit bis zu vier Personen gilt eine Wohnflächenobergrenze von 145 m<sup>2</sup>. Eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze nach Satz 1 wird zugelassen bei Haushalten mit mehr als vier Personen um 15 m<sup>2</sup> für jedes weitere Haushaltsmitglied.

2.2.2 Die Wohnflächenobergrenze nach Nummer 2.2.1 erhöht sich zusätzlich um jeweils 15 m<sup>2</sup>

2.2.2.1 bei der Notwendigkeit der Schaffung eines Kellerersatzraumes in der Wohnung,

2.2.2.2 wenn der Haushalt aus mindestens vier Personen besteht jeweils für

2.2.2.2.1 Personen, bei denen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 (GdB 50) nach dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch vorliegt oder

2.2.2.2.2 pflegebedürftige Personen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch.

2.2.3 Bei der Förderung von Ersatzneubauten nach Nummer 2.1.1.3 oder in Ankaufsfällen nach Nummer 2.1.1.4 wird eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze nach den Nummern 2.2.1 und 2.2.2 um 15 m<sup>2</sup> zugelassen.

2.2.4 Gefördert wird die abgeschlossene Wohnung in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder die Eigentumswohnung. Die zu fördernde Wohnung muss einen ausreichenden Wohn- und Wiederverkaufswert haben.

2.2.5 Räume zur gemeinschaftlichen privaten Nutzung im Rahmen von Wohnprojekten können unter Beachtung der Wohnflächenobergrenzen nach den Nummern 2.2.1 und 2.2.2 mitgefördert werden.

- 2.3 Die Wohnfläche wird nach § 1 Abs. 2 und den §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.
- 2.4 Eine Wohnung gilt als fertiggestellt, wenn sie soweit hergestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann (Bezugsfertigkeit).

### **3 Berechtigter Personenkreis**

Gefördert werden Haushalte, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt.

### **4 Dauer der Zweckbestimmung**

- 4.1 Der Förderzeitraum entspricht der Darlehenslaufzeit. Die Zinsfestschreibung beträgt mindestens zehn Jahre. Die geförderte Wohnung ist für die Dauer des Förderzeitraums ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen.
- 4.2 Beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen beträgt die Zweckbestimmung zehn Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt mit der tatsächlichen Nutzung einer genossenschaftlichen Wohnung, auf die sich der Erwerb des Genossenschaftsanteils bezieht. Das Nutzungsdatum ist der ISB von der Genossenschaft mitzuteilen. Das Genossenschaftsmitglied hat, unabhängig von der konkreten Wohnung, während der Dauer der Zweckbestimmung von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht Gebrauch zu machen.

### **5 Art und Höhe der Förderungen**

- 5.1 Die Förderung von Wohneigentum nach Nummer 2.1.1 erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch sofort vollstreckbare Buchgrundschuld gesicherten Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Wohneigentum). 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. Es besteht aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen.

- 5.1.1 Das Grunddarlehen beträgt bis zu 30 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 5.3.
- 5.1.2 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.1.1 werden Zusatzdarlehen gewährt, die sozialen und städtebaulichen Aspekten Rechnung tragen.
  - 5.1.2.1 Das Zusatzdarlehen beträgt jeweils 5 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 5.3
    - 5.1.2.1.1 für jedes zu berücksichtigende Kind,
    - 5.1.2.1.2 für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 10 v. H. überschreitet,
    - 5.1.2.1.3 für jede haushaltsangehörige Person nach Nummer 2.2.2.2.1 oder 2.2.2.2.2,
    - 5.1.2.1.4 bei der Förderung von Ersatzneubauten,
    - 5.1.2.1.5 bei der Förderung von Ankauf nach Nummer 2.1.1.4,
    - 5.1.2.1.6 für die Durchführung baulicher Maßnahmen (im Sinne der Nummern 2.1.1.5 bis 2.1.1.9), sofern diese gleichzeitig mit einem Ankauf nach Nummer 2.1.1.4 gefördert werden und mindestens 10.000 EUR betragen. Bei einer Förderung des Ankaufs mit baulichen Maßnahmen hat die Finanzierung der Fördergegenstände gemäß der ermittelten Förderquote einheitlich zu erfolgen.
- 5.1.3 Der aus Grund- und Zusatzdarlehen ermittelte Darlehensbetrag wird kaufmännisch auf einen vollen Tausenderbetrag gerundet.
- 5.1.4 Das ISB-Darlehen Wohneigentum beträgt in Gemeinden der Fördermietenstufen 6 und 5 maximal 175.000 EUR, in Gemeinden der Fördermietenstufen 4 und 3 maximal 160.000 EUR und in allen übrigen Gemeinden maximal 135.000 EUR. Der Förderhöchstbetrag nach Satz 1 erhöht sich bei Haushalten mit mindestens drei zu berücksichtigenden Kindern um 10 v.H. für das dritte sowie für jedes weitere Kind. Die Zuordnung der Gemeinden ergibt sich gemäß der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung. Wurde für die selbe Wohnung in den letzten fünf Kalenderjahren bereits ein Darlehen nach dieser Verwaltungsvorschrift oder der Verwaltungsvorschrift zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum gewährt, so darf der Förderhöchstbetrag gemäß den Sätzen 1 bis 3 insgesamt nicht überschritten werden.

- 5.1.5 Das ISB-Darlehen Wohneigentum und mögliche Rückforderungsansprüche 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 der Zivilprozessordnung in ihr oder sein gesamtes Vermögen unterwirft oder andere Sicherheiten anbietet.
- 5.2 Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen nach Nummer 2.1.2 erfolgt durch Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen).
  - 5.2.1 Die Höhe des ISB-Darlehens Erwerb von Genossenschaftsanteilen beträgt bis zu 80 v. H. der Erwerbskosten für die zu zeichnenden Geschäftsanteile, höchstens jedoch 50.000 EUR. Sofern die Größe der Wohnung in die Zeichnung der notwendigen Geschäftsanteile eingeht, ist in der Förderzusage eine angemessene Wohnungsgröße festzusetzen.
  - 5.2.2 Zur Sicherung der ISB-Darlehen nach Nummer 5.2.1 bedarf es der Verpfändung des Anspruchs auf das Auseinandersetzungsguthaben.
  - 5.2.3 Das ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen muss mindestens 5.000 EUR betragen.
- 5.3 Gesamtkosten sind bei Maßnahmen
  - 5.3.1 nach Nummer 2.1.1.1 die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten im Sinne des § 5 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Nummer 3 der Zweiten Berechnungsverordnung 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),
  - 5.3.2 nach Nummer 2.1.1.3 die Kosten im Sinne der Nummer 5.3.1 zuzüglich der Abrisskosten,
  - 5.3.3 nach den Nummern 2.1.1.2 und 2.1.1.4.1 der Kaufpreis und die Erwerbsnebenkosten (u. a. Notar, Grunderwerbsteuer, Makler),
  - 5.3.4 nach Nummer 2.1.1.4.2 der Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten und die Baukosten im Sinne des § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung zuzüglich etwaiger Abrisskosten,
  - 5.3.5 nach den Nummern 2.1.1.5 bis 2.1.1.9 nur die Baukosten im Sinne des § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung,

- 5.3.6 nach Nummer 2.2.5 neben den Kosten nach den Nummern 5.3.1 bis 5.3.5 die auf die Antragstellerin oder den Antragsteller entfallenden anteiligen Kosten für Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung.

## **6 Konditionen**

### **6.1 ISB-Darlehen Wohneigentum**

6.1.1 Das ISB-Darlehen Wohneigentum wird durch das Land für die Dauer des Förderzeitraums um 1 Prozentpunkt p. a. im Zins verbilligt, höchstens jedoch auf 0 v. H. p. a. Die ISB legt unter Berücksichtigung dieser Zinsverbilligung die jeweils gültigen Darlehenskonditionen für den Förderzeitraum fest. Die aktuellen Konditionen sind unter der Internetadresse der ISB ([www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)) abrufbar.

6.1.2 Für die Bearbeitung des Darlehensantrages erhebt die ISB ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1,0 v. H. der Darlehenssumme, mindestens 250 EUR. Der Anspruch auf das Bearbeitungsentgelt entsteht mit der Bearbeitung des Darlehensantrages.

### **6.2 ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen**

6.2.1 ISB-Darlehen nach Nummer 5.2 sind aufgrund einer Verbilligung durch das Land Rheinland-Pfalz bis zum Ablauf des zehnten Jahres mit 0,5 v. H. zu verzinsen. Danach wird das ISB-Darlehen in marktüblicher Höhe verzinst.

6.2.2 Die Tilgung beträgt mindestens 2,5 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).

6.2.3 Für die Bearbeitung des Darlehensantrages erhebt die ISB ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1,0 v.H. der Darlehenssumme, mindestens 250 EUR. Der Anspruch auf das Bearbeitungsentgelt entsteht mit der Bearbeitung des Darlehensantrages.

## **7 Bürgschaft des Landes**

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

## **8 Eigenkapital**

- 8.1 Das Eigenkapital (z.B. Geldmittel, Baugrundstück) muss mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 5.3 bzw. der gezeichneten Geschäftsanteile im Falle der Nummer 5.2 betragen.
- 8.2 Als Eigenkapitalersatz können im Range nach dem ISB-Darlehen gesicherte Darlehen berücksichtigt werden.

## **9 Förderausschlüsse**

- 9.1 Eine Förderbestätigung kann insbesondere nicht gewährt werden,
  - 9.1.1 für Objekte, bei denen der Abschluss des Kaufvertrages länger als zwei Monate zurückliegt,
  - 9.1.2 für tatsächlich begonnene oder bereits abgeschlossene Vorhaben,
  - 9.1.3 für Objekte, die die Wohnflächenobergrenzen überschreiten,
  - 9.1.4 wenn der Wohnraum nicht für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung bestimmt oder geeignet ist,
  - 9.1.5 wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller bereits früher eine Förderung aus Landesmitteln für die Bildung von ausreichendem selbst genutztem Wohneigentum erhalten hat,
  - 9.1.6 wenn ausreichendes selbst genutztes oder zur Selbstnutzung geeignetes fremdgenutztes Wohneigentum zur Verfügung steht oder dieses aufgegeben wurde,
  - 9.1.7 beim Erwerb von Wohneigentum unter Verwandten in gerader Linie,
  - 9.1.8 wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller so viel eigenes Vermögen zur Finanzierung des selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass die Gewährung einer Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.
- 9.2 Das Wohneigentum ist insbesondere dann ausreichend, wenn jedem Haushaltsmitglied ein Wohnraum zur Verfügung steht.
- 9.3 Eine Förderung ist in den Fällen der Nummern 9.1.5 und 9.1.6 zulässig, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe vorliegen.



## **10 Verfahren zur Gewährung der Darlehen**

- 10.1 Das Darlehen wird auf Formblatt bei der zuständigen Stadt-/Kreisverwaltung beantragt.
- 10.2 Antragsberechtigt (Antragstellerin oder Antragsteller) sind Einzelpersonen, Eheleute und Alleinerziehende, die Partnerinnen oder Partner von eingetragenen Lebenspartnerschaften sowie die Partnerinnen oder Partner von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften.
- 10.3 Die zuständige Stadt-/Kreisverwaltung prüft den berechtigten Personenkreis, den Gegenstand der Förderung, die Förderquote und die maximale Höhe des Darlehens. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, erteilt diese nach vorgeschriebenem Muster der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderbestätigung und leitet den Förderantrag an die ISB weiter.
- 10.4 Die ISB prüft, ob die Belastung für die Antragstellerin oder den Antragsteller auf Dauer tragbar erscheint und führt in diesem Zusammenhang eine bankenmäßige Prüfung durch.
- 10.5 Die ISB erteilt der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderzusage und schließt den Vertrag über das ISB-Darlehen.

## **11 Schlussabrechnung, Verwendungsnachweiskontrolle**

- 11.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben eine Kostenaufstellung (Schlussabrechnung) nach Vordruck zu erstellen.
- 11.2 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.
- 11.3 Die Schlussabrechnung ist mit dem letzten Mittelabruf bei der ISB einzureichen.
- 11.4 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. Darlehens-

nehmerinnen und Darlehensnehmer, Antragstellerinnen und Antragsteller, Erwerberinnen und Erwerber, Betreuerinnen und Betreuer sowie ihre Beauftragten haben die für die Überprüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

- 11.5 Die Fördermittel können gekürzt werden, wenn die Schlussabrechnung ergibt, dass niedrigere Gesamtkosten entstanden sind, als sie dem Finanzierungsplan zugrunde gelegt wurden.

## **12 Ausnahmen**

Über Abweichungen von diesen Förderbestimmungen entscheidet das Ministerium der Finanzen.

## **13 Mitteilungspflichten**

- 13.1 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis, gegliedert nach Fördergegenstand und Lage des Förderobjekts in den Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.
- 13.2 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.

## **14 Inkrafttreten**

- 14.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Mai 2020 in Kraft.
- 14.2 Die Verwaltungsvorschrift Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Wohneigentum Rheinland-Pfalz) vom 8. Dezember 2015 (MinBl. 2016 S. 31), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 16. April 2019 (MinBl. S. 178), 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.