

23301 Förderprogramm Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen
vom 16. Mai 2017 (4511-220-10/45/14)

Inhaltsübersicht

1 Förderzweck und Förderziele

2 Fördergegenstand, Begriffsbestimmungen

3 Art und Höhe der Förderung

4 Fördervoraussetzungen

5 Antrags- und Bewilligungsverfahren

6 Förderausschlüsse

7 Sonstige Bestimmungen und Datenschutz

8 Inkrafttreten

1 Förderzweck und Förderziele

1.1 Das Land Rheinland-Pfalz fördert 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 das Wohnen in Orts- und Stadtkernen.

1.2 Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und sich verändernder Nachfragestrukturen in den rheinland-pfälzischen Wohnungsmärkten soll ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungspolitik des Landes auf die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne ausgerichtet werden, damit gutes Leben und Wohnen in Stadt und Land auch zukünftig gesichert sind. Die Attraktivität der innerstädtischen und innerörtlichen Gebiete soll für das Wohnen erhöht und dadurch die soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur sowie die Versorgungsinfrastruktur erhalten und verbessert werden.

1.3 Förderziele sind:

- bedarfsgerechten, barrierefreien Wohnraum herzustellen,
- neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen zu fördern,
- städtebauliche Missstände zu beseitigen, insbesondere Brachflächen zu reaktivieren und die baukulturelle Identität zu stärken.

2 Fördergegenstand, Begriffsbestimmungen

2.1 Gefördert werden mindestens einem Förderziel entsprechende Wohnungsbauvorhaben in innerstädtischen und innerörtlichen Lagen von rheinland-pfälzischen Gemeinden.

2.1.1 Förderfähige Bauvorhaben sind der Umbau, der Ausbau, die Erweiterung und die Umwandlung von Gebäuden und Gebäudeflächen im Bestand sowie damit einhergehende Modernisierungsmaßnahmen.

2.1.1.1 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.

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

2.1.1.3 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden.

2.1.1.4 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten.

2.1.2 Weitere förderfähige Bauvorhaben sind der Ersatzneubau sowie der Neubau. Im Sinne dieser Vorschrift ist

2.1.2.1 Ersatzneubau die Neuschaffung von Wohngebäuden nach Abriss von Gebäuden auf demselben Grundstück, der in der Regel nicht länger als 18 Monate zurückliegt.

2.1.2.2 Neubau die Neuschaffung von Wohnraum, wenn er eines der vorgenannten Vorhaben ergänzt oder damit eine Baulücke geschlossen wird.

2.1.3 Gefördert werden auch die mit einem Bauvorhaben nach Nummer 2.1.1 oder 2.1.2 im Zusammenhang stehenden

2.1.3.1 Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf den im Eigentum der antragstellenden Person befindlichen Flächen der Wohnanlage (nicht öffentliche Flächen)

2.1.3.2 Kosten für

- vorbereitende Maßnahmen der Projektentwicklung,
- Abrissmaßnahmen,
- Mehraufwendungen für besondere grundstücksbezogene oder baukulturelle Anforderungen.

3 Art und Höhe der Förderung

3.1 Die Förderung wird als Zuschuss gewährt.

3.2 Der Zuschuss beträgt bis zu 250 Euro je Quadratmeter (m²) Wohnfläche, höchstens jedoch 40 vom Hundert der förderfähigen Kosten.

3.3 Ein zusätzlicher Zuschuss von bis zu 5.000 Euro der nachgewiesenen förderfähigen Kosten kann gewährt werden für

3.3.1 jede Wohnung, die den Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 entspricht, soweit diese nicht bereits nach der geltenden Landesbauordnung herzustellen ist;

3.3.2 jede Wohnung, in der durch bauliche Maßnahmen, die nicht den Bestimmungen der Landesbauordnung unterliegen, barrierefreies Wohnen ermöglicht wird. Bei der Planung und der Durchführung der Maßnahmen sollen die Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 berücksichtigt werden. Die Ausführung nach Merkzeichen „R“ ist nicht verpflichtend.

3.3.3 Maßgebend ist die Norm DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen in der durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen) eingeführten Fassung.

3.4 Gefördert werden Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 30 m².

3.4.1 Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sind folgende Wohnflächen förderfähig:

| | | |
|---------------------|--------|----------------------|
| 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 , |
| Fünf-Raum-Wohnungen | bis zu | 105 m ² . |

Die Obergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Küchen und Bäder zählen nicht als Raum.

3.4.2 Bei selbst genutztem Wohneigentum sind Wohnflächen bis 145 m² förderfähig.

3.4.3 Gemeinschaftsflächen können zusätzlich berücksichtigt werden.

3.4.4 Die zu fördernde Wohnfläche ermittelt sich nach § 1 Absatz 2 in Verbindung mit §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.

3.5 Die Förderung stellt eine Beihilfe nach der der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. EU Nr. L 352 S. 1) – Allgemeine-De-minimis-Verordnung – dar.

4 Fördervoraussetzungen

4.1 Das zu fördernde Vorhaben muss mindestens drei abgeschlossene Wohnungen haben.

- 4.2 Die für das Wohnen nutzbare Fläche muss nach Fertigstellung mindestens 60 vom Hundert der gesamten Gebäudelfläche betragen.
- 4.3 Die veranschlagten Kosten des Vorhabens müssen angemessen sein.
- 4.4 Für Miet- und Genossenschaftswohnungen gelten Mietobergrenzen.
- 4.4.1 **Gefördert werden ausschließlich Wohnungen, deren vereinbarte Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen je m² Wohnfläche (Mietobergrenze) nach Durchführung der geförderten Bauvorhaben und Maßnahmen die nachfolgend genannten Mieten nicht übersteigt:**
- | | |
|--|--------------------------------|
| in den Gemeinden der Fördermietenstufe 6 | 6,40 Euro pro m ² , |
| in den Gemeinden der Fördermietenstufe 5 | 6,00 Euro pro m ² , |
| in den Gemeinden der Fördermietenstufe 4 | 5,35 Euro pro m ² , |
| in den Gemeinden der Fördermietenstufen 3, 2 und 1 | 5,10 Euro pro m ² . |
- 4.4.1.1 Die Fördermietenstufenzuordnung ergibt sich aus der Anlage der geltenden Verwaltungsvorschrift „ISB-Darlehen Mietwohnungen Rheinland-Pfalz“.
- 4.4.1.2 Mieterhöhungen dürfen nur nach Maßgabe der Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches erfolgen.
- 4.4.2 **Die Wohnungen sind für die Dauer von zehn Jahren zweckgebunden.**
- 4.5 Bei selbst genutztem Wohneigentum gelten Einkommensobergrenzen.
- 4.5.1 Das Einkommen der antragstellenden Personen darf die Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 60 vom Hundert übersteigen.
- 4.5.2 Die Wohnungen sind für die Dauer von zehn Jahren selbst zu nutzen.
- 5 Antrags- und Bewilligungsverfahren**
- 5.1 Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ist zuständig für das Antrags- und Bewilligungsverfahren.
- 5.2 Die Anfrage auf Aufnahme in das Förderprogramm Wohnen in Orts- und Stadtkernen ist zunächst formlos zu stellen (Förderanfrage).
- 5.2.1 Der Förderanfrage ist eine Beschreibung aller vorgesehenen Maßnahmen mit geeigneten Plan- und Kostenunterlagen beizufügen.
- 5.3 Der förmliche Antrag auf Gewährung einer Förderung (Förderantrag) kann nach schriftlicher Zusage über die Aufnahme in das Förderprogramm gestellt werden.
- 5.3.1 Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer des zu fördernden Objekts.
- 5.3.1.1 Förderungen für Wohnungen, die zum Verkauf vorgesehen sind, können ausschließlich von den Erwerbenden beantragt werden.
- 5.3.2 Dem Förderantrag ist eine Bestätigung auf Formblatt beizufügen, dass die Wohnungen nach Nummer 3.3.1 und 3.3.2 entsprechend den dortigen Anforderungen geplant sind.
- 5.3.3 Soweit der Förderantrag Wohnungen umfasst, die nicht uneingeschränkt nach DIN 18040 Teil 2 geplant sind, ist für diese eine individuelle Beratung zu barrierefreiem Planen und Bauen mit entsprechender Empfehlung nachzuweisen.
- 5.3.4 Die Bestätigung nach Nummer 5.3.2 und der Nachweis nach Nummer 5.3.3 ist jeweils von einer bauvorlagebe-

rechtigten Person, die nicht gleichzeitig die den Bau in Auftrag gebende Person ist, zu unterzeichnen.

- 5.3.4.1 Die Beratung zu Nummer 5.3.3 kann durch die Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen erfolgen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt das Ministerium der Finanzen.
- 5.3.5 Die Einhaltung der Einkommensgrenze nach Nummer 4.5.1 ist durch eine Förderbestätigung über das Vorliegen der Voraussetzungen zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum nachzuweisen.
- 5.3.6 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Förder Voraussetzungen weitere Unterlagen anfordern.
- 5.4 Die Bewilligung (Förderzusage) erfolgt auf Grundlage der im Zeitpunkt des Förderantrages vorliegenden Voraussetzungen.
- 5.5 Die weiteren Bedingungen ergeben sich aus dem Zuwendungsvertrag.
- 5.6 Mit der Baufertigstellung muss die ordnungsgemäße Herstellung der nach Nummer 3.3 geförderten Wohnungen von einer bauvorlageberechtigten Person, die nicht gleichzeitig die den Bau in Auftrag gebende Person ist, auf Formblatt bestätigt werden.
- 5.7 Spätestens sechs Monate nach Abschluss der Maßnahmen ist ein Kostennachweis vorzulegen.

6 Förderausschlüsse

Nicht gefördert werden

- 6.1 Vorhaben, mit deren Umsetzung bereits begonnen wurde oder für die bindende Verpflichtungen eingegangen worden sind, bevor die Förderzusage erteilt ist.
- 6.1.1 Der Abschluss eines Kaufvertrages für Wohnungen ist unschädlich, sofern dieser zum Zeitpunkt der Förderanfrage nicht länger als zwei Monate zurück liegt.
- 6.1.2 Der vorzeitige Baubeginn und der vorzeitige Vertragsabschluss können im begründeten Einzelfall zugelassen werden.
- 6.2 Wohnungen
- 6.2.1 mit Wohnflächen unter 30 m²,
- 6.2.2 oder **Wohnraum in Einrichtungen, die vom Geltungsbereich des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) in der jeweils geltenden Fassung erfasst sind.**
- 6.2.3 die nicht für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung bestimmt und geeignet sind, wie zum Beispiel Zweitwohnungen oder Wochenendhäuser.

7 Sonstige Bestimmungen und Datenschutz

- 7.1 In begründeten Ausnahmefällen kann die ISB im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen Abweichungen von diesen Förderbestimmungen zulassen.
- 7.2 Die Förderung erfolgt nach Maßgabe des Landeshaushaltes im Rahmen der dort bereitgestellten Mittel.
- 7.2.1 Neben dieser Förderung dürfen Förderangebote des Landes Rheinland-Pfalz für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden.
- 7.2.2 Auf die Förderung besteht auch bei Vorliegen aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.
- 7.3 Der Fördergeber behält sich vor, die Einhaltung der förderrechtlichen Bestimmungen zu überprüfen.
- 7.4 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten zu speichern und an das Ministerium der Finanzen zu übermitteln.

8 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2017 in Kraft.