

Mietwohnungsprogramm 2009

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen
vom 26. Januar 2009 (12 - 2.1 - A - 4512)

1 Förderzweck, Allgemeines

Das Land Rheinland-Pfalz bietet eine soziale Mietwohnraumförderung an, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere an Haushalte mit geringem Einkommen zu überlassen. Für alle hier angebotenen Programme der Mietwohnraumförderung gilt, dass der Empfänger als Gegenleistung für die Fördergelder Pflichten, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, übernimmt. 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.

Die Förderung wird auf der Grundlage der veröffentlichten Förderprogramme, die die Fördervoraussetzungen und -konditionen abschließend definieren, durch Förderzusagen nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel jeweils für einzelne Projekte gewährt. 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 Förderentscheidung (Förderzusage) bestimmt insbesondere den Förderzweck, die Höhe und Einsatzart der Zuwendungen sowie Art und Dauer der vom Förderempfänger einzuhaltenden Belegungs- und Mietbindungen.

2 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

2.1 Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt.

2.2 Das Baudarlehen beträgt je m² förderungsfähiger Wohnfläche für Neubauten in Gemeinden (vgl. Anlage 1) der:

Mietenstufe	EUR
1	580
2	620
3	730
4	740
5	860

Das Baudarlehen ist auf 50 v. H. der Gesamtkosten zu begrenzen.

2.3 Zusatzdarlehen werden gewährt.

- | | | |
|---------|--|-------------|
| 2.3.1 | für Wohnungen zu Gunsten kinderreicher Haushalte | 7.900 EUR, |
| 2.3.2 | für Wohnungen in Gemeinden, | |
| 2.3.2.1 | die der Mietenstufe 4 oder ab 30 000 Einwohnern, die der Mietenstufe 3, zugeordnet sind, in Höhe von 100 EUR je m ² förderungsfähiger Wohnfläche, jedoch nicht mehr als | 8.000 EUR, |
| 2.3.2.2 | die der Mietenstufe 5 zugeordnet sind, in Höhe von 200 EUR je m ² förderungsfähiger Wohnfläche, jedoch nicht mehr als | 16.000 EUR, |
| 2.3.3 | für die Errichtung einer Tief-/Geschossgarage, wenn die Bauortgemeinde in der Stellungnahme zu den Bauunterlagen (§ 63 Abs. 4 bzw. § 66 Abs. 3 Satz 3 Landesbauordnung) ihre Schaffung für erforderlich hält | 3.950 EUR, |
| 2.3.4 | für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten bis zu | 15.800 EUR, |
| 2.3.5 | für bauliche Maßnahmen, die für Schwerbehinderte vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als | 13.500 EUR, |
| 2.3.6 | für den Einbau eines Aufzugs bei Wohnungen des Betreuten Wohnens oder Wohnungen, die für schwerbehinderte Menschen zweckgebunden sind, oder der in einem Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen wenigstens 10 Wohnungen erschließt | 25.000 EUR. |

2.3.7 Die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.3.1 bis 2.3.5 beziehen sich auf eine Wohnung und können kumulativ eingesetzt werden; das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.3.6 bezieht sich auf die Wirtschaftseinheit.

2.4 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 der Nummer 2.2 Satz 1, jedoch nicht mehr als die Hälfte des beabsichtigten Bauaufwandes. Daneben werden zusätzliche Darlehen nach den Nummern 2.3 bereitgestellt.

2.5 Der Bindungszeitraum beträgt 15 Jahre.

3 Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze

3.1 Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 v. H. übersteigt.

3.2 Das Baudarlehen beträgt je m² förderungsfähiger Wohnfläche für Neubauten in Gemeinden (vgl. Anlage 1) der:

Mietenstufe	EUR
1	300
2	350
3	470
4	480
5	500

Das Baudarlehen ist auf 50 v. H. der Gesamtkosten zu begrenzen.

3.3 Zusatzdarlehen werden nach Nummer 2.3 gewährt. Im Übrigen findet Nummer 2.4 sinngemäße Anwendung.

3.4 Der Bindungszeitraum beträgt 15 Jahre.

4 Höchstzulässige Mieten

4.1 Zulässig ist eine Miete je Quadratmeter Wohnfläche von monatlich in EUR für geförderte Mietwohnungen

in Gemeinden (vgl. Anlage 1) der Mietenstufe	nach Nummer 2 bis zu	nach Nummer 3 bis zu
1	3,85	4,25
2	4,05	4,60
3	4,25	5,15
4	4,45	5,70
5	4,65	6,25

4.2 Werden Wohnungen für kinderreiche Haushalte gefördert, so verringert sich die Miete nach Nummer 4.1 um 0,37 EUR/m² Wohnfläche.

4.3 Die Miete darf pro Quadratmeter um 0,14 EUR jährlich - umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum - erhöht werden.

4.4 Ist die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger als die Mietobergrenze, wird nicht gefördert.

5 Gemeinschaftliches Wohnen

5.1 Für Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten, bei denen mehr als zehn Mietwohnungen gefördert werden, kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden. Die Wohnfläche der für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehenen Wohnung soll mindestens 30 m² und höchstens 50 m² betragen.

5.2 Zusatzentgelte (Grundvergütung und laufende Betriebskosten) für die gemeinschaftliche Nutzung sind auf die Haushalte nach ihrem Anteil an der Gesamtwohnfläche aller Wohnungen umzulegen, wobei der Anteil des einzelnen Haushalts an der Gemeinschaftsfläche 5 v. H. von dessen eigener Wohnfläche nicht überschreiten darf. Für die Höhe der Grundvergütung findet Nummer 4 Anwendung und richtet sich nach dem Programm, mit dem die gemeinschaftliche Nutzung gefördert wird (vgl. Nummer 2 oder 3). Für die Betriebskosten, die nicht nach Verbrauch abgerechnet werden können, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden.

5.3 Wenn kein Bedarf mehr für eine gemeinschaftliche Nutzung besteht, ist die Wohnung wie eine nach Nummer 2 oder 3 geförderte Mietwohnung zu nutzen.

6 Wohnungen des Betreuten Wohnens

6.1 Wohnungen des Betreuten Wohnens werden nach Nummer 2 oder 3 gefördert.

6.2 Werden mindestens zehn Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit errichtet, können Gemeinschaftsräume in die Förderung einbezogen werden.

7 Grundsätze bei der Ermittlung der Bauförderung

7.1 Gefördert werden Wohnungen bis zu folgenden Flächenobergrenzen:

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 .

Sie erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 Quadratmeter. Küchen zählen nicht als Raum. Die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) - LTH-Bank - nachfolgend LTHBank genannt - kann Überschreitungen von den Obergrenzen bis zu 5 m², bei Wohnungen nach Nummer 3 um bis zu 20 v. H., zulassen.

7.2 Gefördert wird bis zur Obergrenze nach Nummer 7.1 Satz 1 und 2.

7.3 Die Baukosten dürfen 1.400 EUR pro m² Wohnfläche nicht übersteigen.

7.4 Werden Garagen und Stellplätze außerhalb des Gebäudes geschaffen, so gehen nur die Kosten einer Garage oder eines Stellplatzes je Wohnung in die Baukosten ein.

7.5 Je Wohnung wird nur ein Tief-/Geschossgaragenplatz gefördert.

- 7.6 Die Fördermittel können gekürzt werden, wenn die Schlussabrechnung ergibt, dass niedrigere Gesamtkosten entstanden sind, als sie dem Finanzierungsplan zugrunde gelegt wurden.
- 7.7 Werden Fördermittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, bleibt die Bindungsdauer unberührt, jedoch nicht über die Frist nach § 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) hinaus.
- 8 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen
- 8.1 Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten erfolgt an Mietwohnungen, die keinen anderweitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen, zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt.
- 8.2 Gefördert wird durch einen einmaligen Zuschuss gemäß der Formel

Preisunterschied mal Multiplikator mal Wohnfläche.
- 8.3 Der Wert "Preisunterschied" entspricht 15. v. H. des Mittelwerts des für die Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes bzw. einer anderen, vergleichbaren Mietpreisübersicht.
- 8.4 Der Multiplikator ist nach der Bindungsdauer gestaffelt:
- | Bindungsdauer an einer zur Vermietung und Nutzung freien Wohnung in Jahren | Multiplikator |
|--|---------------|
| 10 | 102,6114 |
| 11 | 111,1578 |
| 12 | 119,4313 |
| 13 | 127,4406 |
| 14 | 135,1941 |
| 15 | 142,7000 |
| 16 | 149,9662 |
| 17 | 157,0004 |
| 18 | 163,8099 |
| 19 | 170,4019 |
| 20 | 176,7835 |

- 8.5 Wird ein allgemeines Belegungsrecht an einer vermieteten Wohnung erworben, bezieht sich der Multiplikator auf die doppelte Bindungsdauer.
- 8.6 Die Höhe der Miete bestimmt sich während der gesamten Bindungsdauer - auch nach einer Modernisierung - jeweils durch Abzug von 15 v. H. vom erreichten Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer vergleichbaren Preisübersicht.
- 8.7 Allgemeine Belegungsrechte mit einer Laufzeit von zehn Jahren können beim Auslaufen der Bindungen eines früheren Förderverhältnisses auch durch Festlegung des Zinssatzes auf 3 v. H. begründet werden.
- 8.8 Der Abschluss der Fördervereinbarung hat auf ein in diesem Zeitpunkt bestehendes Mietverhältnis keinen Einfluss. Nummer 8.6 ist erstmals bei Abschluss eines neuen Mietvertrags zu beachten.
- 8.9 Gemeinden können durch eine gesonderte Fördervereinbarung Benennungsrechte an den Wohnungen erwerben, an denen ein allgemeines Belegungsrecht begründet ist.
- 9 Anmeldeverfahren
- 9.1 Anmeldungen zur Einplanung von Mietwohnungen oder zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten werden von den Verwaltungen der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte sowie von den Kreisverwaltungen entgegengenommen.
- 9.2 Die Struktur- und Genehmigungsdirektion nimmt die Einplanung von Mietwohnungen im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen vor. Sie berücksichtigt nur Bauvorhaben, wenn der vollständige Förderungsantrag innerhalb von drei Monaten - spätestens jedoch bis 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres - bei der LTH-Bank vorliegen kann. Die LTH-Bank entscheidet über Anträge auf Terminverlängerungen.
- 9.3 Das Ministerium der Finanzen nimmt die Einplanung zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten vor. An die Bereitstellung der Mittel ist das Land drei Monate gebunden. In diesem Zeitraum ist die Fördervereinbarung - spätestens jedoch bis 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres - abzuschließen.

9.4 Vorhaben werden bei "Bedarf" eingeplant und gefördert.

9.4.1 Für Gemeinden der Mietenstufe 5 (vgl. Anlage 1) gilt "Bedarf" als gegeben. Diese Vermutung kann widerlegt werden, z. B. dadurch, dass Konversionswohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen.

9.4.2 In den übrigen Gemeinden kann der "Bedarf" anerkannt werden

- für Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung, z. B. in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten oder in Fördergebieten des Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt",
- für Vorhaben, die dazu dienen sollen, sozial stabile Bewohnerstruktur zu schaffen oder zu erhalten,
- für Vorhaben in den Ober- und Mittelzentren (einschließlich ihres unmittelbaren Einzugsbereichs), in anderen Gemeinden und in Entwicklungsschwerpunkten bei starkem Zuwachs an Arbeitsplätzen (Anlage 2).

9.5 Bei Bauvorhaben hat die Gemeindeverwaltung zu bestätigen, dass Baurecht am Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Förderungsmittel bestehen wird.

10 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

11 Inkrafttreten

11.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2009 in Kraft.

11.2 Die bisherigen Förderverhältnisse, die aufgrund der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 20. Dezember 2004 (MinBl. 2005 S. 124), zuletzt

geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 14. Februar 2008 (MinBl. S. 88), begründet wurden, bleiben davon unberührt.

Mietenstufen im Mietwohnungsprogramm

A.

Zuordnung für kreisfreie und große kreisangehörige Städte:

	Mietenstufe		Mietenstufe
- Andernach	2	- Ludwigshafen am Rhein	3
- Bad Kreuznach	3	- Mainz	5
- Bingen am Rhein	3	- Mayen	2
- Frankenthal (Pfalz)	3	- Neustadt an der Weinstraße	3
- Idar-Oberstein	1	- Neuwied	3
- Ingelheim am Rhein	4	- Pirmasens	1
- Kaiserslautern	3	- Speyer	3
- Koblenz	3	- Trier	3
- Lahnstein	3	- Worms	3
- Landau in der Pfalz	3	- Zweibrücken	2

B.

Zuordnung für Landkreise mit Ausnahme von aufgeführten Städten und Gemeinden:Landkreise:mit Ausnahme folgender Städte / Gemeinden:

	Mietenstufe		Mietenstufe
- Ahrweiler	1	Grafschaft, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen, Sinzig	2 3
- Altenkirchen (Ww.)	2	-	-
- Alzey-Worms	3	-	-
- Bad Dürkheim	2	Bad Dürkheim, Grünstadt, Haßloch	3
- Bad Kreuznach	1	-	-
- Bernkastel-Wittlich	1	Wittlich	2
- Birkenfeld	1	-	-
- Cochem-Zell	1	-	-
- Donnersbergkreis	2	-	-
- Eifelkreis Bitburg-Prüm	1	Bitburg	2
- Germersheim	2	Germersheim, Wörth am Rhein	3
- Kaiserslautern	2	-	-
- Kusel	1	-	-
- Mainz-Bingen	4	-	-
- Mayen- Koblenz	2	-	-
- Neuwied	2	-	-
- Rhein-Hunsrück-Kreis	1	Boppard	2
- Rhein-Lahn-Kreis	2	-	-
- Rhein-Pfalz-Kreis	3	Böhl-Iggelheim	2
- Südliche Weinstraße	2	Herxheim bei Landau/Pfalz	3
- Südwestpfalz	1	-	-
- Trier-Saarburg	1	Konz	2
- Vulkaneifel	1	-	-
- Westerwaldkreis	1	Montabaur	2

Entwicklungsschwerpunkte im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift sind:

1 im Bereich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd:

1.1 die Städte / Gemeinden:

Altrip, Alzey, Bad Dürkheim, Bobenheim-Roxheim, Böhl-Iggelheim, Grünstadt, Haûloch, Lamsheim, Limburgerhof, Mutterstadt, Neuhofen, Osthofen, Pirmasens, Römerberg, Schifferstadt, Wôrth am Rhein, Zweibrücken.

1.2 die Verbandsgemeinden:

Dannstadt-Schauernheim, Deidesheim, Dudenhofen, Edenkoben, Freinsheim, Grünstadt-Land, Heûheim, Jockgrim, Kandel, Lingenfeld, Maikammer, Maxdorf, Wachenheim, Waldsee, Wôrstadt.

2 im Bereich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord:

2.1 die Städte / Gemeinden:

Andernach, Bendorf, Boppard, Mayen, Neuwied.

2.2 die Verbandsgemeinden:

Höhr-Grenzhausen, Konz, Langenlonsheim, Rhens, Schweich, Weiûenthurm.