

ENTWURF

23301

**Sonderprogramm zur Förderung
von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende
durch Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
(ISB-Darlehen Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen
vom 2015 (10 - 21.2 - A - 4512)**

1 Förderzweck, Allgemeines

- 1.1 Vor dem Hintergrund einer steigenden Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Rheinland-Pfalz und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum soll mit diesem Programm die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Rheinland-Pfalz im Anschluss an die vorläufige staatliche Unterbringung (Anschlussunterbringung) nachhaltig verbessert werden.
- 1.2 Das Land Rheinland-Pfalz bietet zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Investoren eine Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende 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 Flüchtlinge und Asylbegehrende zu verbessern.
- 1.3 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 eine nach dem Förderprogramm beschriebene Maßnahme durchführen 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 beauftragt 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 entscheidet nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel.

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden bauliche Maßnahmen, durch die ein Gebäude ganz oder teilweise zu Wohnzwecken für eine Nutzung nach Nummer 8 nutzbar gemacht wird.

3 Förderungsfähige Wohnfläche

- 3.1 Für die Ermittlung der Förderung ist die tatsächliche Wohnfläche zuzüglich der Anteile an Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräumen als förderungsfähige Wohnfläche zugrunde zu legen.
- 3.2 Je Person sollen mindestens zehn Quadratmeter Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zugrunde gelegt werden. Im Falle der Nutzung des Wohnraums durch mehrere Haushalte bleibt die durch alle Bewohner gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche unberührt.

4 Art, Höhe und Konditionen der Förderung zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende

- 4.1 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende) - nachfolgend ISB-Darlehen genannt.
 - 4.1.1 Die ISB kann im Einzelfall eine abweichende Besicherung vereinbaren.
 - 4.1.2 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 Kostenvor-

anschlag zu belegen.

- 4.2 Die Höhe des ISB-Darlehens beträgt je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche 600 EUR, höchstens jedoch die Höhe der Bemessungsgrundlage nach Nummer 4.1.2 Satz 1.

5 Konditionen

- 5.1 Das ISB-Darlehen ist aufgrund einer Verbilligung durch das Land Rheinland-Pfalz bis zum Ablauf des zehnten Jahres mit einem Zinssatz in Höhe von 0,0 v. H. p. a. zu verzinsen.
- 5.2 Die Zinsbindung entspricht dem Bindungszeitraum der Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 7). Nach Ablauf der Bindungen wird das ISB-Darlehen in marktüblicher Höhe verzinst.
- 5.3 Die Tilgung beträgt mindestens 2 v. H. jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen).
- 5.4 Wird die Zustimmung zur Übertragung von Fördermitteln auf eine Erwerberin oder einen Erwerber nicht erteilt, wird die Förderung beendet.

6 Bürgschaft des Landes

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

7 Dauer der Belegungs- und Mietbindung

Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung (Bindungszeitraum) beträgt zehn Jahre und beginnt mit der Bezugsfertigkeit.

8 Belegungsbindungen

- 8.1 Belegungsbindungen werden durch Förderzusage als Besetzungsrechte (§ 18 Abs. 2 Satz 4 LWoFG) der für die Ausübung der Besetzungsrechte nach § 2 Abs. 1 Buchstabe b der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung vom 31.01.2014 (GVBl. S. 13) zuständigen Stellen begründet.
- 8.2 Das Besetzungsrecht besteht für die Dauer von zehn Jahren mit der für die Ausübung des Besetzungsrechtes nach Nummer 8. 1 zuständigen Stelle zu Gunsten von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Als Flüchtlinge oder Asylbegehrende im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift gelten Ausländerinnen und

Ausländer, die in Rheinland-Pfalz Schutz als Flüchtlinge suchen oder ein Asylverfahren betreiben.

- 8.2.1 Der geförderte Wohnraum ist während des Bindungszeitraums gemäß Nummer 8.2 zu belegen.
- 8.2.2 Im Falle einer Bedarfsänderung innerhalb des Bindungszeitraums darf der geförderte Wohnraum bis zum Bindungsende auch als allgemeines Belegungsrecht vollzogen werden. Das allgemeine Belegungsrecht entsteht zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt.
 - 8.2.2.1 Die Feststellung darüber, ob eine Bedarfsänderung besteht, obliegt der für die Ausübung des Besetzungsrechtes nach Nummer 8. 1 zuständigen Stelle. Wird eine Bedarfsänderung festgestellt, sind die Förderempfängerin oder der Förderempfänger des geförderten Wohnraums und die ISB darüber rechtzeitig zu unterrichten.
 - 8.2.2.2 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger darf wohnungssuchenden Personen den gebundenen Wohnraum nur überlassen, wenn diese ihr oder ihm vor Überlassung einen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG übergeben, mit dem sie ihre Wohnberechtigung nachweisen. Der Wohnberechtigungsschein muss keine Angaben zur Anzahl der Wohnräume oder Wohnfläche enthalten.
- 8.3 Ein vorübergehender Leerstand des geförderten Wohnraums ist unschädlich, soweit der Wohnraum weiterhin in einem kurzfristig belegbaren Zustand gehalten wird und ein erneuter Bedarf absehbar ist.
- 8.4 Eine Zwischenvermietung, auch im Wege der Globalvermietung, z. B. an eine kommunale Gebietskörperschaft, einen Verein oder einen karitativen Träger ist zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden.

9 Höchstzulässige Mieten (Mietbindung)

- 9.1 Zulässig ist eine Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen (Nettokaltmiete) je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden (vgl. Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung)
 - der Mietenstufe 1 3,90 EUR,
 - der Mietenstufe 2 4,35 EUR,
 - der Mietenstufe 3 5,10 EUR,

der Mietenstufe 4 5,35 EUR,

der Mietenstufe 5 6,00 EUR.

9.2 Die Miete für Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen.

9.3 Die Mieten nach Nummer 9.1 und 9.2 dürfen um 1,5 v. H. für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.

9.4 Neben der Nettokaltmiete dürfen Betriebskosten und sonstige Leistungen nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden. Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen in der Förderzusage zugelassen werden.

10 Förderausschlüsse

10.1 Wohnraum wird nicht gefördert, wenn

10.1.1 mit den baulichen Maßnahmen nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann,

10.1.2 mit den baulichen Maßnahmen begonnen wurde, bevor die Förderzusage erteilt ist.

10.2 Die ISB kann im Falle der Nummer 10.1.2 in den vorzeitigen Maßnahmenbeginn 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.

10.3 Aus der bauaufsichtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nicht auf die Förderungswürdigkeit geschlossen werden.

11 Wohnraumbedarf für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Maßgebliches Kriterium für die Berücksichtigung im Sonderprogramm (ISB-Darlehen Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende) ist ein nachhaltiger Bedarf von Wohnraum für Flüchtlinge oder Asylbegehrende am jeweiligen Standort. Der Bedarf nach Satz 1 ist von der für die Ausübung des Besetzungsrechtes zuständigen Stelle (Nummer 8.1) zu beurteilen.

12 Antragsverfahren

- 12.1 Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer und die oder der dinglich Nutzungsberechtigte von in Betracht kommenden Gebäuden.
- 12.2 Die Anträge auf ISB-Darlehen sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller unter Verwendung des entsprechenden Formblatts bei der ISB einzureichen.
- 12.3 Bei der Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind mit dem Antrag von der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine fachliche Stellungnahme
- 12.3.1 des für Flüchtlinge und Asylbegehrende zuständigen Ministeriums,
- 12.3.2 der jeweiligen Gemeinde
- ob das Bauvorhaben hinsichtlich des örtlichen Bedarfs, der Lage und der Art des Bauvorhabens für eine Förderung infrage kommt (Wohnraumbedarfsprüfung nach Nummer 11) mittels Formblatt der ISB einzureichen.
- 12.4 Die ISB prüft die fachlichen Stellungnahmen und berücksichtigt diese bei der Erteilung der Förderzusage.
- 12.5 Die ISB kann zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen anfordern.
- 12.6 Die ISB prüft bankmäßig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers.
- 12.7 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.

13 Sicherung der Mittel und Bindungen

- 13.1 Die Fördermittel sind am Grundstück des Förderobjekts und in der Regel an allen Parzellen, die mit diesem eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachrangig durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu sichern.
- 13.2 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.
- 13.3 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.

- 13.4 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.
- 13.5 Die ISB kann banküblich von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder auch zusätzliche Anforderungen stellen.
- 13.6 Werden Fördermittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, bleibt die Bindungsdauer unberührt, jedoch nicht über die Frist nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 LWoFG hinaus.

14 Vollzugsaufgaben der ISB

Die ISB soll die Auszahlung der Fördermittel 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.

15 Schlussabrechnung, Pflichten

- 15.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben eine Schlussabrechnung nach Vordruck zu erstellen.
- 15.2 Die Schlussabrechnung ist innerhalb eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens an 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.
- 15.3 Die Ausgaben müssen mittels ordnungsgemäßer Rechnungs- und Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Diese sowie alle sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen sind jederzeit zur Einsichtnahme und zur Überprüfung durch das Ministerium der Finanzen, den Landesrechnungshof und die ISB bereitzuhalten. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger haben die für die Überprüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die Besichtigung zu gestatten.
- 15.4 Die Fördermittel können gekürzt werden, wenn die Schlussabrechnung ergibt, dass niedrigere Gesamtkosten entstanden sind, als sie dem Finanzierungsplan zugrunde gelegt wurden.

16 Mitteilungspflichten und Datenschutz

- 16.1 Sind die Förderzusagen zur Gewährung von ISB-Darlehen 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 geförderten Wohneinheiten sowie der Bewohnerplätze mit der Angabe für welchen Zeitraum sie gebunden sind.
- 16.2 Die Aufhebung oder die Änderung der Förderzusage sowie der Wegfall der Bindungen sind ebenfalls den Stellen nach Nummer 16.1 mitzuteilen.
- 16.3 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis der ISB-Darlehen, gegliedert nach Fördergegenstand und bezogen auf das Förderobjekt regionalisiert nach Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.
- 16.4 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.
- 16.5 Die ISB ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.
- 16.6 Wird der ISB eine Zweckänderung des geförderten Wohnraums (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie das ISB-Darlehen kündigen.
- 16.7 Wird das Eigentum an dem geförderten Wohnraum übertragen (auch durch Zwangsversteigerung), wird das ISB-Darlehen gekündigt. Auf Antrag der Erwerberin oder des Erwerbers kann die Förderung mit ihr oder ihm fortgeführt werden, wenn sie oder er das ISB-Darlehen übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.

17 Zulassung von Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift entscheidet das Ministerium der Finanzen.

18 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Februar 2015 in Kraft und ist bis zum 31. Dezember 2015 befristet.