

# Rheinland-Pfalz

Ministerium der Finanzen



## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG



# Mietwohnungen 2008

**BAUEN** UND  
**WOHNEN**



**Liebe Mitbürgerinnen  
und Mitbürger,**



das Statistische Bundesamt hat kürzlich vermeldet, dass die Wohnsituation in Rheinland-Pfalz im bundesweiten Vergleich am besten ist. Auch die durchschnittlich im Land gezahlten Mieten sind mit 5,25 Euro je Quadratmeter die zweitniedrigsten in den westdeutschen Ländern. Trotz dieser erfreulichen Lage besteht weiterhin wohnungspolitischer Handlungsbedarf, denn es gilt, den demographischen Wandel und die sich damit verändernden Anforderungen an das Wohnen zu meistern.

Das Land legt deshalb einen Schwerpunkt auf die Förderung von Mietwohnungen für ältere Menschen mit ihren spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen. Im Übrigen fördert das Land weiterhin Mietwohnungsmaßnahmen in Orten mit nachgewiesenem Wohnungsbedarf. Neben der Neubauförderung sind der Ankauf von Belegungsrechten sowie der Umbau und die Verbesserung von vorhandenem Wohnraum Eckpunkte des Förderprogramms.

Rheinland-Pfalz wird auch weiterhin eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik mit sozialer Verantwortung betreiben und flexibel auf die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen reagieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Deubel', written in a cursive style.

Prof. Dr. Ingolf Deubel  
Minister der Finanzen

<b>A</b>	<b>Die Angebote der Mietwohnungsförderung</b>	<b>4</b>	<b>IV.</b>	<b>Gemeinsame Vorgaben, Begriffsbestimmungen, Durchführung der Förderung</b>	<b>17</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>	<b>1.</b>	<b>Allgemeine Fördergrundsätze und Begriffsbestimmungen</b>	<b>17</b>
<b>II.</b>	<b>Die Bauförderung</b>	<b>6</b>	1.1	Schwerbehinderte	18
<b>1.</b>	<b>Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen</b>	<b>6</b>	1.2	Kinder	18
1.1	Fördergegenstand	6	<b>2.</b>	<b>Allgemeine Fördergrundsätze der Bauförderung</b>	<b>18</b>
1.2	Fördermittel	6	2.1	Finanzierungsgrundsätze	18
1.3	Wohnflächen	7	2.2	Förderungsausschlüsse	18
1.4	Mietobergrenzen	7	2.3	Wohnflächen	19
1.5	Bindungsdauer	9	2.4	Baukosten	19
<b>2.</b>	<b>Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (einkommensorientierte Förderung)</b>	<b>9</b>	2.4.1	Baukostenobergrenze	19
2.1	Fördergegenstand und Grundförderung	9	2.4.2	Baukostenobergrenze für Ausnahmefälle	20
2.1.1	Fördermittel	9	2.4.3	Baukostenobergrenze für besonders energiesparende Bauweise	20
2.1.2	Wohnflächen	10	2.4.4	Schlussabrechnung	21
2.1.3	Mieten	10	2.5	Konditionen für die Förderdarlehen	21
2.1.4	Bindungsdauer	10	2.5.1	Baudarlehen	21
2.2	Zusatzförderung für die Mieter (mit Beispiel)	10	2.5.2	Aufwendungsdarlehen	21
<b>3.</b>	<b>„Betreutes Wohnen“ (Mietwohnungen für ältere Menschen und Behinderte)</b>	<b>11</b>	<b>3.</b>	<b>Miete</b>	<b>22</b>
3.1	Fördergegenstand	11	<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
3.2	Fördermittel, Miete und Bindungsdauer	13	4.1	Anmeldeverfahren	23
<b>4.</b>	<b>Förderung von Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen</b>	<b>13</b>	4.2	Antragsverfahren	24
4.1	Fördergegenstand	13	<b>B</b>	<b>Steuerliche Behandlung von Zuschüssen zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten</b>	<b>25</b>
4.2	Fördermittel	14	<b>C</b>	<b>Steuerliche Förderung durch Abschreibungsregelungen (AfA)</b>	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>Übernahme von Bürgschaften</b>	<b>14</b>	1.	Degressive Abschreibung für Neubauten (§ 7 Abs. 5 EStG)	26
<b>III.</b>	<b>Die Bestandsförderung</b>	<b>15</b>	2.	Lineare Abschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG)	27
<b>1.</b>	<b>Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten</b>	<b>15</b>	3.	Steuerliche Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§§ 7h und 11a EStG)	27
1.1	Fördergegenstand	15	4.	Steuerliche Förderung von Baudenkmälern (§§ 7i und 11b EStG)	28
1.2	Fördermittel	15	<b>D</b>	<b>Auskunfts- und Beratungsstellen</b>	<b>29</b>
1.3	Mietbegrenzung	16		Anhang 1 – Einkommensgrenzen	30
1.4	Bindungsdauer	16		Anhang 2 – Aufwendungsdarlehen	33
<b>2.</b>	<b>Erwerb von Benennungsrechten</b>	<b>17</b>		Anhang 3 – Mietenstufen	34
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Belegungsrechte bei Auslaufen von früheren Bindungen</b>	<b>17</b>			

## Die Angebote der Mietwohnungsförderung

### I. Allgemeines

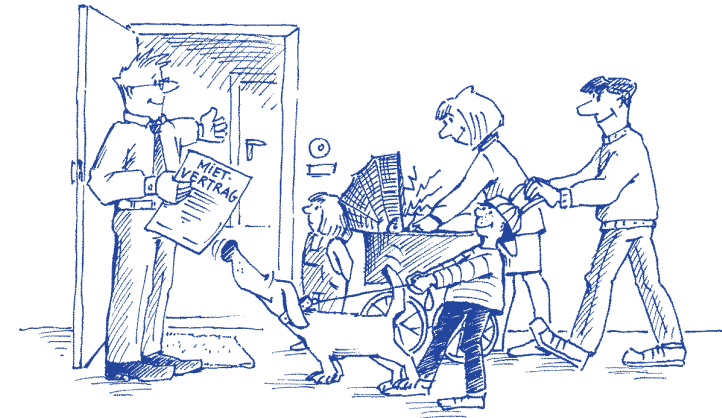
Das Land Rheinland-Pfalz bietet eine soziale Mietwohnraumförderung an, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind.

Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere an Haushalte mit geringem Einkommen zu überlassen. Zu erwähnen ist an dieser Stelle – dies wird oftmals verwechselt –, dass die maßgeblichen Einkommen dieser berechtigten Haushalte (siehe Anhang 1) nicht mit denen von Leistungsbeziehern der „Sozialhilfe“ gleichzusetzen sind. Die Einkommensgrenzen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung liegen deutlich über denen, die für die Gewährung von Sozialhilfe oder Wohngeld gelten. Insoweit ist der Kreis der berechtigten Mieterhaushalte größer.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert bevorzugt die Erneuerung des alt gewordenen Wohnungsbestandes durch Umbau, Umwandlung, Ausbau oder Erweiterung, daneben auch – wenn bedarfsgerecht – den Bau von Mietwohnungen. Denn es gilt dem demografischen Wandel und den Bedürfnissen einer sich ändernden Gesellschaft Rechnung zu tragen. Daher haben Projekte des Betreuten Wohnens (Wohnungen für ältere Menschen und Behinderte) Vorrang.

Durch das Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ an bestehenden Mietwohnungen wird der Bau zusätzlicher Wohnungen vermieden und zugleich ein Wohnungsbestand geschaffen, in den nur berechnigte Haushalte einziehen dürfen, die dort eine sozial verträgliche Miete vorfinden.

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.

Nähere Einzelheiten über die Fördergegenstände, die Förderkonditionen sowie das Verfahren ergeben sich aus den nachfolgenden Ausführungen.

## II. Die Bauförderung

Der durch die Förderung ermöglichte Bau von Mietwohnungen erfolgt nach den Grundsätzen der sozialen Wohnraumförderung und dient der Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können.

Die Programmangebote für die Bauherren unterscheiden sich insbesondere nach dem Einkommen der Mieter, für die die Wohnungen gebaut werden sollen. Aus dieser Grundentscheidung folgen sodann Unterschiede bei der Förderhöhe und bei den zulässigen Wohnflächen und Miethöhen. Jeder Bauherr sollte sich daher zunächst fragen, für welche Mieter er zu bauen beabsichtigt. Die Tabelle des Anhangs 1 gibt ihm hierfür eine gute Hilfestellung.

### 1. Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

#### 1.1 Fördergegenstand

Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG – liegt (siehe Anhang 1).

#### 1.2 Fördermittel

Die Förderung eines Neubaus erfolgt durch **Baudarlehen, zusätzliche Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen**.

Die Höhe der Baudarlehen beträgt 660,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

#### Zusätzliche Baudarlehen werden in folgender Höhe gewährt

▶ für Wohnungen zu Gunsten kinderreicher Haushalte (ab 3 Kindern)	7.900,- €
▶ in Städten über 30.000 Einwohnern in Höhe von 210,- € je m <sup>2</sup> förderungsfähiger Wohnfläche, jedoch nicht mehr als	15.800,- €
▶ wenn die Bauortgemeinde in der Stellungnahme zu den Bauunterlagen (§ 63 Abs. 4 bzw. § 66 Abs. 3 Satz 3 Landesbauordnung) die Errichtung einer Tief-/Geschossgarage für erforderlich hält	3.950,- €
▶ für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten bis zu	15.800,- €
▶ für bauliche Maßnahmen, die für Schwerbehinderte vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als	13.500,- € je Wohnung
▶ 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 12 Wohnungen erschließt	25.000,- €

Die Beträge beziehen sich auf die einzelne Wohnung; sie können nebeneinander in Betracht kommen; das zusätzliche Baudarlehen für den Einbau eines Aufzugs bezieht sich auf die Wirtschaftseinheit.

Neben den Baudarlehen wird ein Aufwendungsdarlehen gewährt. Es beträgt insgesamt 120,- € je Quadratmeter Wohnfläche. Die Jahresförderungsbeträge der Anfangsjahre können Sie im Anhang 2 ablesen.

Die jeweiligen Darlehenskonditionen werden auf Seite 21 dargestellt.

#### 1.3 Wohnflächen

Welche Wohnungsgrößen gefördert werden, ist auf der Seite 19 dargestellt.

#### 1.4 Mietobergrenzen

Die Miete darf – je nach der Zugehörigkeit der Bauortgemeinde zu einer der nachfolgenden Mietstufen – die folgenden Preise pro Quadratmeter Wohnfläche (monatlich) nicht übersteigen:

Für Mietwohnungen zu Gunsten kinderreicher Haushalte (ab drei Kindern), für die zusätzliche Baudarlehen bereitgestellt werden, verringern sich die vorgenannten Mietobergrenzen um 0,37 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Mietenstufe	
1	3,85 €
2	4,05 €
3	4,25 €
4	4,45 €
5	4,65 €

Zu welcher Mietenstufe die Bauortgemeinde gehört, lässt sich aus Anhang 3 ablesen.

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

Für Gebäude, die in besonders **energiesparender Bauweise** errichtet werden, dürfen Zuschläge zur Miete erhoben werden, wenn die nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) zulässigen Höchstwerte des Jahres-Primärenergieverbrauchs unterschritten werden. Der Mietzuschlag ermittelt sich durch Abzug des „Gebäude Ist-Wertes“ vom „EnEV-Anforderungswert“ des Jahres-Primärenergieverbrauchs pro Quadratmeter Wohnfläche, vervielfacht mit 0,067 und geteilt durch 12. Der „EnEV-Anforderungswert“ und der „Gebäude Ist-Wert“ sind dem Energieausweis nach §§ 16 ff. EnEV zu entnehmen.

#### Beispiel:

In Mainz (Mietenstufe 5) wird ein Mehrfamilienhaus errichtet. Der Energieausweis nach der EnEV (Stand: Juli 2007) weist als EnEV-Anforderungswert des Jahres-Primärenergieverbrauchs pro Quadratmeter Wohnfläche einen Wert von 105,6 kWh und als Gebäude Ist-Wert des Jahres-Primärenergieverbrauchs pro Quadratmeter Wohnfläche einen Wert von 40 kWh aus.

Der monatliche Mietzuschlag je Quadratmeter Wohnfläche wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{EnEV-Anforderungswert} - \text{Gebäude Ist-Wert} \cdot 0,067 : 12$$

In Zahlen ausgedrückt bedeutet das:  $(105,6 - 40) \cdot 0,067 : 12 = 0,37 \text{ €}$

Die zulässige Mietobergrenze je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 4,65 € in der Mietenstufe 5 darf demnach um 0,37 € auf 5,02 € angehoben werden.

#### 1.5 Bindungsdauer

Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit zweckgebunden. Werden Zusatzmittel für einen bestimmten Personenkreis gewährt, sind die geförderten Wohnungen für die Dauer der Belegungsbindung für diesen begünstigten Personenkreis zweckgebunden.

## 2. Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (einkommensorientierte Förderung)

### 2.1 Fördergegenstand und Grundförderung

Gefördert wird der Bau von Wohnungen, bei denen neben der Grundförderung eine vom Einkommen des Mieters abhängige Zusatzförderung (s. 2.2) in Betracht kommt. Gefördert werden Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 % übersteigt (siehe Anhang 1). Grundförderung erhalten die Bauherren, die im Land Rheinland-Pfalz Mietwohnungen für den vorstehend genannten Personenkreis errichten wollen.

#### 2.1.1 Fördermittel

Der Neubau von Wohnungen wird mit Baudarlehen (Grundförderung) von 360,- € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche gefördert.

#### Zusätzliche Baudarlehen werden in folgender Höhe gewährt

- ▶ für bauliche Maßnahmen, die für Schwerbehinderte vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als **13.500,- €** je Wohnung.
- ▶ 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 12 Wohnungen erschließt **25.000,- €**.

Die jeweiligen Darlehenskonditionen werden auf Seite 21 dargestellt.

### 2.1.2 Wohnflächen

Welche Wohnungsgrößen gefördert werden, ist auf der Seite 19 dargestellt.

### 2.1.3 Mieten

Als Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete vereinbart werden.

Der Vermieter hat den Mieter im Mietvertrag oder durch ein gesondertes Schreiben darauf hinzuweisen, dass der Mieter für die Wohnung Zusatzförderung beantragen kann. Er gibt ihm hierzu das Aktenzeichen der Fördervereinbarung bekannt. Bei Nichtbeachtung haftet er dem Mieter für den Ausfall an Zusatzförderung.

### 2.1.4 Bindungsdauer

Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit zweckgebunden. Werden Zusatzmittel für einen bestimmten Personenkreis gewährt, sind die geförderten Wohnungen für die Dauer der Belegungsbindung für diesen begünstigten Personenkreis zweckgebunden.

## 2.2 Zusatzförderung für die Mieter

**Mieter** dieser Wohnungen erhalten auf Antrag gestaffelt nach ihrer Leistungsfähigkeit **Zusatzförderung**. Die einkommensorientierte Förderung erreicht durch die Kombination der beiden Förderinstrumente, dass der Mieter regelmäßig nur so viel für sein Wohnen zu bezahlen hat, wie es seinem Einkommen angemessen ist. Der Mieter hat den zusätzlichen Vorteil, dass sich seine Wohnkosten vermindern (Miete abzüglich Zusatzförderung), wenn sich sein Einkommen verringert.

Nähere Auskünfte über die Höhe der Zusatzförderung erteilen die Wohngeldstellen im Lande Rheinland-Pfalz.

### Beispiel für einen Vierpersonenhaushalt:

#### Ausgangsfall:

Ehepaar mit zwei Kindern, nur der Vater ist Arbeitnehmer und bezieht ein Nettoeinkommen von 2.531,- € im Monat; die Kaltmiete beträgt 625,- € im Monat.

Die Zusatzförderung für den Mieterhaushalt, die sich aus der Tabelle für die einkommensorientierte Förderung ergibt, beträgt 68,- € im Monat. Damit verbleiben dem Mieterhaushalt monatlich (kalte) Wohnkosten in Höhe von 557,- € und machen rd. 22,07 % des Nettoeinkommens aus.

#### Fallabwandlung:

Wegen der schwierigen konjunkturellen Wirtschaftslage vermindert sich das monatliche Nettoeinkommen des Haushalts durch Wegfall von übertariflichen Leistungen und Abbau von Überstunden auf 2.149,- €; die Kaltmiete beträgt unverändert 625,- € im Monat.

In diesem Fall erhöht sich die Zusatzförderung der einkommensorientierten Förderung für den Mieterhaushalt auf 145,- € im Monat. Damit verbleiben dem Mieterhaushalt monatlich (kalte) Wohnkosten in Höhe von 480,- € und machen fast unverändert den gleichen Prozentwert (rd. 22,34 %) des Nettoeinkommens aus.

## 3. „Betreutes Wohnen“ (Wohnungen für ältere Menschen und Behinderte)

### 3.1 Fördergegenstand

Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für ältere Menschen und Behinderte mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen.

Dabei müssen die Wohnungen nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung den Bedürfnissen älterer und behinderter Menschen entsprechen sowie diesen eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen. Die Wohnungen sollen daher in enger Anlehnung an die DIN 18025 Teil 2 geplant werden.

Außerdem muss eine Grundversorgung zugesagt werden, für die neben der Miete eine monatliche Betreuungspauschale vereinbart werden darf. Diese Pauschale soll regelmäßig 1,- € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat nicht übersteigen. Die technische Grundversorgung umfasst die Bereitstellung von Hausmeisterleistungen und eine technische Einrichtung, die gewährleistet, dass der Mieter jederzeit Hilfe herbeirufen kann. Unter Hausmeisterleistung werden technische Hilfen, Gebäudereinigung und Winterdienst sowie kleine Reparaturen außerhalb und innerhalb der Wohnung verstanden.

Daneben muss ein auf hauswirtschaftliche, pflegerische und personelle Betreuungsleistungen abgestelltes Betreuungskonzept eines oder besser mehrerer Leistungsträger (in der Regel ein anerkannter Träger der freien Wohlfahrtsverbände, eine Sozialstation, ein mobiler sozialer Dienst oder auch eine stationäre Pflegeeinrichtung) bestehen, welches durch die Bauortgemeinde bestätigt werden muss. Die betreuerische Grundversorgung wird nur im Bedarfsfall vermittelt.

Neben der Grundversorgung sollen abrufbare Wahlleistungen angeboten werden. Sie sollen es dem Mieter ermöglichen, auch bei Pflegebedürftigkeit oder Behinderung in der Wohnung zu verbleiben. Die durch die Inanspruchnahme von Wahlleistungen entstehenden Kosten werden zwischen dem Mieter und dem Leistungsträger abgerechnet.

Als ältere Menschen gelten Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben; bei Ehepaaren, Lebenspartnerschaften oder auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften muss nur einer der Partner diese Altersgrenze erreicht haben.

Behinderte im Sinne des betreuten Wohnens sind Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 60 und höher. Behinderte haben spezifische Wohnversorgungsprobleme, wenn sie wegen der Art ihrer Behinderung besondere Anforderungen an ihre bauliche Umgebung stellen müssen. Ein typisches Beispiel sind Menschen, die auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen sind. Für sie müssen zum Beispiel das Bad und die Küche anders ausgestattet und die Türen breiter sein.

### 3.2 Fördermittel, Miete und Bindungsdauer

Die Art und Höhe der Förderung des Baus von Wohnungen des Betreuten Wohnens erfolgt nach den Grundsätzen des Programms, das vom Antragsteller gewählt worden ist (Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen oder Wohnungen der einkommensorientierten Förderung – siehe Seiten 6 bis 10). Danach richten sich die Dauer der Bindungen der Wohnungen, die Wohnflächenobergrenze und die Höhe der monatlichen Miete.

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

## 4. Förderung von Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen

### 4.1 Fördergegenstand

Zur Schaffung von Wohnraum können an bestehenden Gebäuden folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:

- ▶ der Ausbau von Dachgeschossen oder anderen Flächen, die hierzu vorbereitet sind (**Ausbau**),
- ▶ die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienen (**Umwandlung**),
- ▶ der Umbau von Wohnraum, der infolge geänderter Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten (**Umbau**),
- ▶ sowie die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes durch Aufstockung oder Anbau (**Erweiterung**).

Diese baulichen Maßnahmen werden nur gefördert, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordern. Wesentlich ist ein Bauaufwand, wenn die veranschlagten Baukosten (s. Seiten 19 u. 20) mehr als 35 % der Baukostenobergrenze von Neubauten betragen, die für gleichwertigen Wohnraum (1.400,- € je Quadratmeter Wohnfläche) entstehen würden. Der Wert der vorhandenen Gebäudeteile wird hierbei nicht angesetzt.

#### 4.2 Fördermittel

Die Art und Höhe der Förderung zur Schaffung von Wohnraum durch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden erfolgt nach den Grundsätzen des Programms, das vom Antragsteller gewählt worden ist (Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen oder Wohnungen der einkommensorientierten Förderung – siehe Seiten 6 bis 10).

##### Die Förderung beträgt je Quadratmeter Wohnfläche

- ▶ bei Ausbau **50 %**
- ▶ bei Umwandlung und Umbau von Räumen **70 %**
- ▶ bei der Erweiterung eines bestehenden Gebäudes **90 %**

der Förderungssätze für neu zu schaffende Mietwohnungen (Baudarlehen und ggf. Aufwendungsdarlehen), jedoch nicht mehr als die Hälfte des beabsichtigten Bauaufwands.

Zusätzliche Baudarlehen werden bei einer Förderung

- ▶ nach dem Programm für Haushalte mit geringem Einkommen mit Ausnahme der zusätzlichen Baudarlehen in Städten über 30.000 Einwohnern (siehe Seite 7),
- ▶ nach dem Programm für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (einkommensorientierte Förderung) für bauliche Maßnahmen, die für Schwerbehinderte vorgesehen sind, und für den Einbau eines Aufzugs (siehe Seite 9)

gewährt.

Werden von einem früheren Gebäude nur der Keller oder geringe Bausubstanz verwendet, gilt das Vorhaben als Neubau und es werden die Fördersätze für Neubauten bereitgestellt.

## 5. Übernahme von Bürgschaften

Das Land fördert den Wohnungsbau durch Übernahme von Bürgschaften.

Auskünfte erteilt die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz – Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz –, 55098 Mainz.

## III. Die Bestandsförderung

### 1. Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten

#### 1.1 Fördergegenstand

Gefördert wird der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen, die keinen anderweitigen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen, zu Gunsten von Wohnungssuchenden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 % übersteigt (vgl. Anhang 1). Der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte muss sich verpflichten, die Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins (§ 27 WoFG) nachweist.



#### 1.2 Fördermittel

Gefördert wird durch einen einmaligen **Zuschuss**. Er ermittelt sich nach folgender Formel:

$$\text{Preisunterschied} \times \text{Multiplikator} \times \text{Wohnfläche}$$

Der Wert **Preisunterschied** entspricht 15 % des Mittelwerts des für die Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes bzw. einer anderen vergleichbaren Mietpreisübersicht.

Der **Multiplikator** ist nach der Bindungsdauer gestaffelt und ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Bindungsdauer des allgemeinen Belegungsrechtes an einer zur Vermietung 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

Wird ein allgemeines Belegungsrecht an einer vermieteten Wohnung erworben, bezieht sich der Multiplikator auf die doppelte Bindungsdauer.

### 1.3 Mietbegrenzung

Die Höhe der Miete bestimmt sich während der gesamten Bindungsdauer – auch nach einer Modernisierung – jeweils durch **Abzug** von **15%** vom erreichten Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer vergleichbaren Preisübersicht.

### 1.4 Bindungsdauer

Die Belegungs- und Mietpreisbindung ist in der Regel für 15 Jahre, mindestens für 10 Jahre zu vereinbaren und bei jeder Wiedervermietung der Wohnung während des Bindungszeitraumes zu beachten. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Überlassung der Wohnung.

Der Abschluss der Fördervereinbarung hat auf ein in diesem Zeitpunkt bestehendes Mietverhältnis keinen Einfluss. Die Mietbegrenzung ist erstmals bei Abschluss eines neuen Mietvertrags zu beachten.

## 2. Erwerb von Benennungsrechten

Gemeinden können durch eine gesonderte Fördervereinbarung Benennungsrechte an den Wohnungen erwerben, an denen ein allgemeines Belegungsrecht begründet ist.

## 3. Allgemeine Belegungsrechte bei Auslaufen von früheren Bindungen

Allgemeine Belegungsrechte mit einer Laufzeit von zehn Jahren können beim Auslaufen der Bindungen eines früheren Förderverhältnisses auch dadurch begründet werden, dass die bestehenden Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 3 % fortgeführt werden. Auskünfte erteilt die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz – Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz – , 55098 Mainz.

## IV. Gemeinsame Vorgaben, Begriffsbestimmungen, Durchführung der Förderung

### 1. Allgemeine Fördergrundsätze und Begriffsbestimmungen

Die Förderungsmittel werden im Rahmen der Vorgaben des Landeshaushalts auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), der Wohnraumförderungsbestimmungen 2005 (WFB 2005) und des Mietwohnungsprogramms gewährt.

Der Förderungsbetrag ist aus der ermittelten Wohnfläche der Wohnung zu berechnen. Hierbei wird die Summe der Grundfläche aller Räume (auch von Küchen, Badezimmern, Gästetoiletten, Fluren, Abstellkammern u. ä. m.), die zur Wohnung gehören, kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet. Keller- und ähnliche Nebenräume außerhalb der Wohnung, die nach ihrer baulichen Gestaltung nur als Vorrats- oder Abstellraum dienen können, zählen nicht zur Wohnfläche.

**Küchen** zählen, wenn die Förderung nach Wohnräumen bemessen wird, nicht als Raum. Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden nicht gefördert.

### 1.1 Schwerbehinderte

Als Schwerbehinderte werden nur Personen im Sinne von § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG berücksichtigt, wenn sie wegen ihrer Behinderung besondere Anforderungen an ihre bauliche Umgebung stellen müssen.

### 1.2 Kinder

Berücksichtigt werden diejenigen Kinder im Sinne des Einkommensteuerrechts (§ 32 Abs. 1 und 3 bis 5 EStG), die zum Haushalt gehören.

## 2. Allgemeine Fördergrundsätze der Bauförderung

### 2.1 Finanzierungsgrundsätze

Gefördert wird nur, wenn die Finanzierung gesichert ist. Sie gilt als nicht gesichert, wenn die Einnahmen aus der zugelassenen Miete nicht ausreichen, die Aufwendungen für die vorrangigen Fremdmittel und die Fördermittel und einem Ansatz für Instandhaltung, der sich an den Beträgen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) orientiert, zu decken.

### 2.2 Förderausschlüsse

Nicht gefördert wird Wohnraum, mit dessen Bau begonnen oder für den bindende Verpflichtungen (z. B. Darlehensverträge) eingegangen wurden, bevor die Förderzusage erteilt ist. Unschädlich ist der Grundstückskauf oder ein Auftrag für die Bauplanung oder eine Bodenuntersuchung. Die Förderstelle kann in begründeten Fällen in den vorzeitigen Baubeginn oder den vorzeitigen Vertragsabschluss einwilligen.

Ferner wird Wohnraum nicht gefördert, wenn mit dessen Bau nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann.

### 2.3 Wohnflächen

Es gelten folgende **Wohnflächenobergrenzen** (die Wohnungen dürfen kleiner sein, nie aber weniger als 30 Quadratmeter haben):

Wohnflächen		
Ein-Raum-Wohnung	bis zu	50 m <sup>2</sup>
Zwei-Raum-Wohnung	bis zu	60 m <sup>2</sup>
Drei-Raum-Wohnung	bis zu	80 m <sup>2</sup>
Vier-Raum-Wohnung	bis zu	90 m <sup>2</sup>
Fünf-Raum-Wohnung	bis zu	105 m <sup>2</sup>

Für jeden weiteren Raum dürfen bis zu 15 m<sup>2</sup> hinzukommen. Küchen zählen nicht als Raum. Die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz kann Überschreitungen bis zu 5 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen der einkommensorientierten Förderung um bis zu 20 %, zulassen. Gefördert wird jedoch nur bis zu den Wohnflächenobergrenzen.

### 2.4 Baukosten

#### 2.4.1 Baukostenobergrenze

Die Baukosten dürfen bei allen Angeboten der Bauförderung einheitlich 1.400,- € pro Quadratmeter neugeschaffener Wohnfläche nicht übersteigen. Die durch zusätzliche Baudarlehen abgegoltenen Kosten werden bei der Ermittlung der Obergrenze der Baukosten nicht berücksichtigt. Baukosten sind die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, die Kosten besonderer Betriebseinrichtungen sowie die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen (§ 5 Abs. 3 II. BV) und die Baunebenkosten (§ 5 Abs. 4 II. BV), ohne die Kosten des Baugrundstücks (§ 5 Abs. 2 II. BV).

Werden Garagen und Stellplätze außerhalb des Gebäudes geschaffen, so gehen nur die Kosten einer Garage oder eines Stellplatzes je Wohnung in die Baukosten ein. Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (§ 9 II. BV) ist bei der Ermittlung der Baukosten zu berücksichtigen.

Ein Vorhaben, das die Baukostenobergrenze nicht einhalten kann, wird nicht gefördert, es sei denn, es liegt eine der nachfolgenden Ausnahmen vor. Dies gilt auch für Fertig- und Ausbauhäuser.

#### 2.4.2 Baukostenobergrenze für Ausnahmefälle

Eine **Überschreitung der Kostenobergrenze** kann zugelassen werden:

- ▶ bei Vorhaben in **denkmalgeschützten Gebäuden** bis zu **260,- €** pro Quadratmeter Wohnfläche, wenn sich die Mehrkosten aus der Berücksichtigung des Denkmalschutzes ergeben,
- ▶ bei Vorhaben, bei denen Mehrkosten durch besondere **innerstädtische Grundstücksverhältnisse** oder durch die **städtebauliche Situation** verursacht werden, bis zu **100,- €** pro Quadratmeter Wohnfläche,
- ▶ bei Schaffung von **Stellplätzen in Tiefgaragen** bis zu **110,- €** pro Quadratmeter Wohnfläche,
- ▶ bei Wohnungen, die auf die **Bedürfnisse Schwerbehinderter** ausgerichtet sind, in Höhe von **5.500,- €** pro Wohnung,

sofern für den gleichen Zweck keine zusätzlichen Baudarlehen bereitgestellt werden.

#### 2.4.3 Baukostenobergrenze für besonders energiesparende Bauweise

Entstehen Baukosten dadurch, dass der Energiebedarf über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinaus verringert wird, so bleiben sie nach Maßgabe der folgenden Tabelle außer Ansatz:

Heizwärmebedarf $Q_h$ bis einschließlich ... kWh/m <sup>2</sup> a	Zulässige Überschreitung der Baukostenobergrenze um bis zu ... €/m <sup>2</sup>
10	240
15	190
20	140
25	120
30	90
35	65
40	40
45	25
50	13
über 60	0

#### 2.4.4 Schlussabrechnung

Die Einhaltung der Kostenobergrenze ist durch Vorlage einer **Schlussabrechnung** nachzuweisen. Die Überschreitung der Kostenobergrenze oder die Nichtabgabe der Schlussabrechnung kann zum Widerruf der Förderungsmittel führen.

#### 2.5 Konditionen für die Förderdarlehen

##### 2.5.1 Baudarlehen

Der Zinssatz beträgt in den ersten zehn Jahren **1 %**, in den folgenden fünf Jahren **3 %**. Er steigt anschließend auf **4,5 %**, sofern das Ende der Bindungsfrist noch nicht erreicht ist. Ab dem Bindungsende beträgt er **6 %**.

Der **Tilgungssatz** beläuft sich auf 1 % zuzüglich ersparter Zinsen.

Für die **Bearbeitung des Darlehensantrages** hat der Antragsteller ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,5 % der Darlehenssumme zu entrichten. Der Anspruch auf das Bearbeitungsentgelt entsteht mit der Bearbeitung des Darlehensantrags.

##### 2.5.2 Aufwendungsdarlehen

Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen (**Aufwendungsdarlehen**) werden in jährlich fallenden Raten – beginnend mit dem Auszahlungstermin, der der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen folgt – über einen Zeitraum von **fünfzehn Jahren** ausgezahlt.

Sechs und zehn Jahre nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnung wird geprüft, ob unter Berücksichtigung der seit der Förderzusage eingetretenen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Lage auf dem regionalen oder örtlichen Wohnungsmarkt die weitere Auszahlung des Aufwendungsdarlehens noch erforderlich ist, um eine tragbare Miete zu erzielen.

Das Aufwendungsdarlehen ist in der Regel für die Dauer von 16 Jahren, gerechnet von dem auf die Bezugsfertigkeit folgenden 1. Januar oder 1. Juli, zins- und tilgungsfrei. Danach ist es mit jährlich 6 % zu verzinsen und mit 2 % zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Die Annuität wird in der Weise geltend gemacht, dass im ersten Jahr der Zins- und Tilgungspflicht 1 % des Nominalbetrags erhoben wird; sie steigt danach von Jahr zu Jahr um 1 %, bis die Summe aus vereinbartem Zins- und Tilgungssatz erreicht ist.

Die geleistete Annuität wird zunächst mit 1 % auf die Zinsen, sodann auf die Tilgung verrechnet, bis die volle Tilgungsleistung erreicht ist.

Für die Antragsbearbeitung des Aufwendungsdarlehens wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % der Darlehenssumme erhoben.

### 3. Miete

**Miete** ist das Gebrauchsentsgelt für die Überlassung der geförderten Wohnung ohne Betriebskosten und sonstige Umlagen. Demnach handelt es sich regelmäßig um die sog. Kaltmiete.

**Mieterhöhungen** sind nach allen Förderprogrammen zulässig. Dabei können die Mietvertragsparteien, sofern es sich nicht um Preis gebundenen Wohnraum handelt, künftige Änderungen der Miethöhe als Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbaren. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass bei Wohnungen, die nach dem Programm zu Gunsten von Haushalten mit geringem Einkommen gefördert werden, Mieterhöhungen nur in diesem Umfang zulässig werden, soweit sie – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – nicht mehr als 0,14 € pro Quadratmeter Wohnfläche ausmachen.

Falls die Mietparteien keine Vereinbarung treffen, ist im Übrigen zu beachten, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen darf (§ 558 BGB).

Beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten ist hinsichtlich der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu beachten, dass sich die Höhe der Miete während der gesamten Bindungsdauer auch nach einer Modernisierung jeweils durch Abzug von 15 % vom erreichten Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer vergleichbaren Preisübersicht bestimmt.

## 4. Verfahren

### 4.1 Anmeldeverfahren

Anmeldungen zur Förderung des Baus von Mietwohnungen oder des Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an Mietwohnungen werden von den Verwaltungen der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte sowie von den Kreisverwaltungen entgegengenommen.

Vorhaben werden bei „Bedarf“ eingeplant und gefördert.

Für Gemeinden der Mietstufe 5 (siehe Anhang 3) gilt „Bedarf“ als gegeben. Diese Vermutung kann widerlegt werden, z. B. dadurch, dass Konversionswohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen. 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 Bewohnerstrukturen 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.

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

Aus den vorgelegten Anmeldungen nimmt die Struktur- und Genehmigungsdirektion im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen die Bauvorhaben in die Einplanungsliste auf. Berücksichtigt werden nur Bauvorhaben, deren vollständige Förderungsanträge innerhalb von drei Monaten nach der Aufnahme – spätestens jedoch bis 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres – bei der Landestreuhand-

stelle Rheinland-Pfalz vorgelegt werden können. Eventuelle Terminverlängerungen für die Antragsvorlage bedürfen der Zustimmung der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz.

Beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten nimmt das Ministerium der Finanzen die Einplanung 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.

#### 4.2 Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Bauherren, deren angemeldete Bauvorhaben im Mietwohnungsprogramm berücksichtigt worden sind und mit deren Bau noch nicht begonnen worden ist. Der Förderantrag für ein Mietwohnungsbauvorhaben ist mit den erforderlichen Unterlagen bei der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz einzureichen.

## Steuerliche Behandlung von Zuschüssen zum „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“

Zuschüsse dieser Art sind als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung einkommensteuerpflichtig. Der Vermieter kann aber die Einmalzuschüsse zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten mit einer Mietpreisbindung von mehr als 5 Jahren in seiner Einkommensteuererklärung (Anlage V) gleichmäßig auf die Jahre der Mietpreisbindung verteilen (§ 11 Abs. 1 Satz 3 EStG).



## Steuerliche Förderung durch die Abschreibungsregelungen (AfA)

### 1. Degressive Abschreibung für Neubauten nach § 7 Absatz 5 Einkommensteuergesetz

#### Wichtiger Hinweis:

Durch das Gesetz zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm wurde die degressive Abschreibung für Gebäude ab 2006 abgeschafft.

Für Projekte, für die vor dem 01.01.2006 der Bauantrag gestellt wurde oder der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, gilt folgendes:

Der Herstellungsaufwand für den Bau von neuen Mietwohnungen kann innerhalb von 50 Jahren abgeschrieben werden und zwar:

bei Bauantrag/Kaufvertrag nach dem 31.12.1995 und vor dem 01.01.2004:

- ▶ vom 1. bis 8. Jahr pro Jahr 5,0 %,
- ▶ vom 9. bis 14. Jahr pro Jahr 2,5 %,
- ▶ vom 15. bis 50. Jahr pro Jahr 1,25 %

bei Bauantrag/Kaufvertrag nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2006:

- ▶ vom 1. bis 10. Jahr pro Jahr 4,0 %,
- ▶ vom 11. bis 18. Jahr pro Jahr 2,5 %,
- ▶ vom 19. bis 50. Jahr pro Jahr 1,25 %

der Herstellungskosten. Bei Anschaffung eines Mietgrundstückes im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes gilt entsprechendes für die Anschaffungskosten des Gebäudes.

### 2. Lineare Abschreibung nach § 7 Absatz 4 Einkommensteuergesetz

Für Gebäude, die nicht nach § 7 Absatz 5 des Einkommensteuergesetzes abgeschrieben werden, beträgt die Abschreibung jährlich 2 % (bei vor dem 1.1.1925 fertig gestellten Gebäuden 2,5 %) der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes.

### 3. Steuerliche Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h und 11a Einkommensteuergesetz

Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich sind nach § 7h des Einkommensteuergesetzes begünstigt. Die nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten für derartige Maßnahmen, die nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind, können in den ersten 8 Jahren mit jährlich bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren mit jährlich bis zu 7 % abgeschrieben werden. Begünstigt sind nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund einer konkreten vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde. Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind nicht von § 7h des Einkommensteuergesetzes erfasst.

Die Förderungsvoraussetzungen müssen durch eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachgewiesen sein. Der Erhaltungsaufwand an einem begünstigten Gebäude kann nach § 11a des Einkommensteuergesetzes auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden.



#### 4. Steuerliche Förderung von Baudenkmalern nach §§ 7i und 11b Einkommensteuergesetz

Herstellungskosten für Baumaßnahmen zur Erhaltung von Baudenkmalern können nach § 7i des Einkommensteuergesetzes begünstigt abgeschrieben werden (8 Jahre jährlich bis zu 9 % und weitere 4 Jahre jährlich bis zu 7 % der Aufwendungen). Entsprechende Anschaffungskosten sind begünstigt, soweit nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführte Baumaßnahmen entfallen. Durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckte Herstellungs- und Anschaffungskosten sind nicht begünstigt.

Die Förderungsvoraussetzungen müssen durch die Bescheinigung der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Bau- und Denkmalpflege – nachgewiesen sein. Der Erhaltungsaufwand an einem Baudenkmal kann nach § 11b des Einkommensteuergesetzes auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden.



## Auskunfts- und Beratungsstellen

Diese Broschüre kann keine erschöpfende Auskunft über sämtliche Finanzierungs- und Förderungsfragen geben. Eine umfassende Information über die jeweils bestehenden Förderungsmöglichkeiten ist deshalb unerlässlich.

- ▶ Nähere Auskunft zu den Förderungsmöglichkeiten sowie zum Anmelde- und Antragsverfahren erteilen die Kreis- und Stadtverwaltungen sowie Struktur- und Genehmigungsdirektionen.
- ▶ Zur Klärung von Finanzierungsfragen und zur bautechnischen Beratung wird empfohlen, sich an die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz – Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz –, 55098 Mainz, (Telefon: 06131/13 21 11 oder 13 21 66) zu wenden.
- ▶ Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich am besten an Ihr Finanzamt. Sie können auch die Info-Hotline des Finanzamts unter der Telefonnummer 0180/37 57 400 montags bis donnerstags von 8 bis 17 Uhr anrufen. Der Anruf kostet 9 Cent pro Minute.
- ▶ Mit Fragen grundsätzlicher Art können Sie sich auch an das Ministerium der Finanzen, 55116 Mainz, Kaiser-Friedrich-Straße 5, wenden.

Wir haben uns in dieser Broschüre um eine möglichst verständliche Sprache bemüht. An manchen Stellen ist das auf Kosten der juristischen Präzision geschehen. Diese Broschüre kann deshalb keine verbindlichen Auskünfte liefern, das ist nur möglich anhand der entsprechenden Rechtsgrundlagen wie Gesetze und Verordnungen.

# Anhang 1

## Einkommensgrenzen

Die geförderten Wohnungen dürfen nur von Personen, deren Einkommen folgende Einkommensgrenzen nicht überschreitet, bezogen werden. Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist dem Vermieter durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (§ 27 WoFG), der bei den Stadtverwaltungen, den Verwaltungen der Verbandsgemeinden oder der verbandsfreien Gemeinden erhältlich ist, nachzuweisen.

Die Übersicht berücksichtigt die für Rheinland-Pfalz erlassene Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung vom 10. Juli 2002.

Vergleich Einkommensgrenzen – hochgerechnete Einnahmen		Einkommensgrenze § 9 Abs. 2 WoFG		Einkommensgrenze § 9 Abs. 2 S.1 WoFG + 40 %		Einkommensgrenze § 9 Abs. 2 S.1 WoFG + 60 %	
		Einkommens- grenze	hochgerechnete Einnahmen	Einkommens- grenze	hochgerechnete Einnahmen	Einkommens- grenze	hochgerechnete Einnahmen
<b>1 Person</b>	Erwachsener	12.000,-	18.063,-	16.800,-	24.920,-	19.200,-	28.349,-
<b>2 Personen</b>	2 Erwachsene	18.000,-	26.634,-	25.200,-	36.920,-	28.800,-	42.063,-
	1 Erwachsener und 1 Kind	18.500,-	27.349,-	25.700,-	37.634,-	29.300,-	42.777,-
<b>3 Personen</b>	3 Erwachsene	22.100,-	32.491,-	30.940,-	45.120,-	35.360,-	51.434,-
	2 Erwachsene und 1 Kind	22.600,-	33.206,-	31.440,-	45.834,-	35.860,-	52.149,-
	1 Erwachsener und 2 Kinder	23.100,-	33.920,-	31.940,-	46.549,-	36.360,-	52.863,-
<b>4 Personen</b>	4 Erwachsene	26.200,-	38.349,-	36.680,-	53.320,-	41.920,-	60.806,-
	3 Erwachsene und 1 Kind	26.700,-	39.063,-	37.180,-	54.034,-	42.420,-	61.520,-
	2 Erwachsene und 2 Kinder	27.200,-	39.777,-	37.680,-	54.749,-	42.920,-	62.234,-
	1 Erwachsener und 3 Kinder	27.700,-	40.491,-	38.180,-	55.463,-	43.420,-	62.949,-
<b>5 Personen</b>	5 Erwachsene	30.300,-	44.206,-	42.420,-	61.520,-	48.480,-	70.177,-
	4 Erwachsene und 1 Kind	30.800,-	44.920,-	42.920,-	62.234,-	48.980,-	70.891,-
	3 Erwachsene und 2 Kinder	31.300,-	45.634,-	43.420,-	62.949,-	49.480,-	71.606,-
	2 Erwachsene und 3 Kinder	31.800,-	46.349,-	43.920,-	63.663,-	49.980,-	72.320,-
	1 Erwachsener und 4 Kinder	32.300,-	47.063,-	44.420,-	64.377,-	50.480,-	73.034,-
Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (kein Arbeitnehmer),		4.100,-	5.857,-	5.740,-	8.200,-	6.560,-	9.371,-
für jedes weitere Kind (§9 Abs. 2 S.2 WoFG)		500,-	714,-	500,-	714,-	500,-	714,-

Anmerkungen  
zu den  
**hochgerechneten  
Einnahmen**  
siehe  
nächste Seite ►

Alle Beträge in €

## Anhang 2

- **Anmerkungen:** Die **hochgerechneten Einnahmen**, z. B.: der Arbeitslohn eines Arbeitnehmers (= Steuer-Brutto), sollen einen Anhaltspunkt geben, welchen Bruttoeinnahmen die maßgebliche Einkommensgrenze gegenübersteht.

In diesen Beispielen zu den hochgerechneten Einnahmen ist zunächst jeweils nur **ein Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 920,- €** (= Werbungskosten, § 9a S.1 Nr.1a EStG) berücksichtigt worden.

Des Weiteren wurden dann die pauschalen Abzüge von insgesamt **30 %** (je 10 % für die Zahlung von Steuern, von Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen sowie von Rentenversicherungsbeiträgen) eines Haushaltsangehörigen errechnet (§ 23 WoFG).

In diesen Beispielen werden nur die Einnahmen eines haushaltsangehörigen Arbeitnehmers berücksichtigt, so dass sich bei mehreren Arbeitnehmern in einem Haushalt abweichende hochgerechnete Einnahmen ergeben können.

Die hochgerechneten Einnahmen können daher von diesen Angaben abweichen, wenn beispielsweise mehr als ein Arbeitnehmer zum Haushalt gehört und/oder die tatsächlichen steuerlich berücksichtigungsfähigen Werbungskosten höher als der Arbeitnehmer-Pauschbetrag liegen.

**Nicht berücksichtigt** sind bei dieser Berechnung die möglichen erwerbsbedingten Kinderbetreuungskosten (§§ 4f. und 9 Abs. 5 EStG) und weitere denkbare Frei- und Abzugsbeträge (§ 24 WoFG).

### Aufwendungsdarlehen

Wohnfläche	Gesamtbetrag des Aufwendungsdarlehens	Auszahlungsbetrag in den ersten drei Jahren		
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr
m <sup>2</sup>				
1	120,-	15,-	14,-	13,-
2	240,-	30,-	28,-	26,-
3	360,-	45,-	42,-	39,-
4	480,-	60,-	56,-	52,-
5	600,-	75,-	70,-	65,-
6	720,-	90,-	84,-	78,-
7	840,-	105,-	98,-	91,-
8	960,-	120,-	112,-	104,-
9	1.080,-	135,-	126,-	117,-
10	1.200,-	150,-	140,-	130,-
20	2.400,-	300,-	280,-	260,-
30	3.600,-	450,-	420,-	390,-
40	4.800,-	600,-	560,-	520,-
50	6.000,-	750,-	700,-	650,-
60	7.200,-	900,-	840,-	780,-
70	8.400,-	1.050,-	980,-	910,-
80	9.600,-	1.200,-	1.120,-	1.040,-
90	10.800,-	1.350,-	1.260,-	1.170,-
100	12.000,-	1.500,-	1.400,-	1.300,-
200	24.000,-	3.000,-	2.800,-	2.600,-
300	36.000,-	4.500,-	4.200,-	3.900,-
400	48.000,-	6.000,-	5.600,-	5.200,-
500	60.000,-	7.500,-	7.000,-	6.500,-
1.000	120.000,-	15.000,-	14.000,-	13.000,-

Alle Beträge in €

## Anhang 3

### Mietenstufen im Mietwohnungsprogramm

#### A. Zuordnung für kreisfreie und große kreisangehörige Städte:

	Mietenstufe		Mietenstufe
Andernach	2	Ludwigshafen	3
Bad Kreuznach	3	Mainz	5
Bingen	3	Mayen	2
Frankenthal	3	Neustadt a. d. Weinstraße	3
Idar-Oberstein	1	Neuwied	3
Ingelheim	4	Pirmasens	1
Kaiserslautern	3	Speyer	3
Koblenz	3	Trier	3
Lahnstein	3	Worms	3
Landau	3	Zweibrücken	2

#### B. Zuordnung für Landkreise mit Ausnahme der aufgeführten Städte und Gemeinden:

Landkreise	Mietenstufe	mit Ausnahme folgender Städte/Gemeinden	Mietenstufe
Ahrweiler	2	Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen	3
Altenkirchen	2		
Alzey-Worms	3	Alzey	4
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	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	Bobenheim-Roxheim	2
Südliche Weinstraße	2		
Südwestpfalz	1		
Trier-Saarburg	1	Konz	2
Vulkaneifel	1		
Westerwaldkreis	1	Montabaur	3

## Impressum

### Eine Information des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz

Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz

Telefon: 0 61 31 / 16 43 26, 16 42 07, 16 42 68

[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)

Redaktion: Guido Espenschied,

Joachim Schäfer, Agnes Neureiter (verantwortlich)

Gestaltung: eigenart Eckhardt & Pfannebecker

Illustrationen: Julia Beltz

Titelfoto: Rhein-Pfalz Wohnen GmbH

Ministerfoto: Heike Rost, Mainz

Druckerei: Printec GmbH, Kaiserslautern

Stand: März 2008

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Herausgeber:

**Ministerium der Finanzen  
Rheinland-Pfalz**

Kaiser-Friedrich-Straße 5

55116 Mainz

Telefon 06131/16 43 92

**[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)**