

Das ISB-Darlehen Gemeinschaftswohnungen auf einen Blick											03.2023
Was wird gefördert?	Neubau, Ersatzneubau nach Abriss, Ersterwerb neugeschaffenen Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Wohnraum für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften.										
Wer wird gefördert?	Investierende, die Gemeinschaftswohnungen errichten und sich verpflichten, dieses Wohnungsangebot betreuten Wohngruppen für ältere Menschen, volljährige Menschen mit Behinderung, pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf oder Wohngemeinschaften für Studierende, Auszubildende sowie ältere oder behinderte Menschen preisgünstig zur Verfügung zu stellen.										
Wie wird gefördert?	Durch ein in der Regel nachrangig gesichertes ISB-Darlehen, bestehend aus Grunddarlehen und ggf. Zusatzdarlehen. Daneben wird ein Tilgungszuschuss gewährt.										
Förderhöhe	Grunddarlehen (in Euro je m ² förderfähiger Wohnfläche)	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)				
			Neubau	Erweiterung	Umbau/Umwandlung	Ausbau	Neubau	Erweiterung	Umbau/Umwandlung	Ausbau	
		1, 2, 3	2.600	2.340	1.820	1.300	1.850	1.665	1.295	925	
		4	2.700	2.430	1.890	1.350	1.900	1.710	1.330	950	
		5	2.900	2.610	2.030	1.450	1.950	1.755	1.365	975	
		6	3.150	2.835	2.205	1.575	2.150	1.935	1.505	1.075	
		7	3.250	2.925	2.275	1.625	2.250	2.025	1.575	1.125	
	Zusatzdarlehen:										
	<ul style="list-style-type: none"> für das Bauen mit Holz i.H.v. 1,20 Euro je Kilogramm Holz, das aus nachhaltigen Quellen stammt und durch PEFC, FSC oder Umweltzeichen „natureplus“ zertifiziert ist Das Holz muss fest im Gebäude verbaut sein (Bsp. Hybridbauten, Massivholzgebäude), je Gemeinschaftswohnung bis zu¹ 										16.000 Euro
	<ul style="list-style-type: none"> für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „natureplus“ oder mit dem Prüfsiegel des Instituts für Baubiologie Rosenheim GmbH (IBR) i.H.v. 30,00 Euro je m² ökologischer Dämmstoff, je Gemeinschaftswohnung bis zu¹ 										6.000 Euro
<ul style="list-style-type: none"> für die Erreichung des Effizienzhausstandards (BEG) 55 NH/EE oder 40 in Höhe von 250 Euro, 40 NH/EE in Höhe von 350 Euro oder 40 Plus in Höhe von 400 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche² 										²	
<ul style="list-style-type: none"> für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten oder für nachgewiesene Abrisskosten bei Ersatzneubauten je Gemeinschaftswohnung bis zu 										16.000 Euro	
<ul style="list-style-type: none"> für den Einbau eines gemeinschaftlichen Pflegebades in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, je Gemeinschaftswohnung nicht mehr als 										20.000 Euro	
<ul style="list-style-type: none"> für den Bau von Individualwohnplätzen innerhalb einer Gemeinschaftswohnung; je Individualwohnplatz 										10.000 Euro	
<ul style="list-style-type: none"> für den Einbau von Aufzügen je Bewohnerplatz 4.000 Euro, je Aufzug höchstens 										50.000 Euro	
<ul style="list-style-type: none"> für die Errichtung einer Tief-/Geschossgarage, wenn diese zum Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 47 Landesbauordnung erforderlich ist. Sofern bauordnungsrechtlich mehr als ein Parkplatz vorgeschrieben ist, kann diese Anzahl gefördert werden; je Bewohnerplatz 										4.000 Euro	
¹ und ² nicht kumulierbar											
Tilgungszuschuss	Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen		Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer, 25 Jahre		Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer, 30 Jahre		Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze, Bindungsdauer 20 Jahre				
	Fördermietenstufen										
	1, 2, 3		35 %		40 %		35 %				
	4		40 %		45 %		40 %				
	5, 6, 7		45 %		50 %		45 %				
Auf die Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszuschuss von 50 % gewährt.											
Zinsen	Zinsen fest für die Bindungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> 25 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1.-10. Jahr: 0,0% p.a., 11.-15. Jahr: 0,5% p.a., 16.-25. Jahr: 1,0% p.a. 30 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1.-10. Jahr: 0,0% p.a., 11.-15. Jahr: 0,5% p.a., 16.-30. Jahr: 1,0% p.a. 20 Jahre für Haushalte über der Einkommensgrenze: 1.- 5. Jahr: 0,0% p.a., 6.-10. Jahr: 0,5% p.a., 11.-20. Jahr: 1,0% p.a. Nach der Bindungsdauer marktübliche Verzinsung										
Tilgung	Mindestens 1,0% (Annuitätendarlehen)										
Bindungsdauer	25, 30 bzw. 20 Jahre Belegungs- und Mietbindung										
Voraussetzung	Eigenleistung 15 % der Gesamtkosten; Einbindung von Energieeffizienz-Sachverständigen für Förderprogramme des Bundes bei Antragstellung der Zusatzdarlehen ^{1,2} erforderlich										
Förderfähige Wohnfläche	Tatsächliche Wohnflächen der Individual- und Mehrpersonenzimmern zuzüglich der Anteile an Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräumen, höchstens 50 m ² je Bewohnerplatz										
Mietobergrenzen	Betreute Wohngruppen					Wohngemeinschaften					
	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§13 LWoFG)		Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§13 LWoFG + 60%)		Mietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§13 LWoFG)		Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§13 LWoFG + 60%)		
	1	5,70 Euro		6,10 Euro		1	4,40 Euro		4,75 Euro		
	2	5,80 Euro		6,20 Euro		2	4,90 Euro		5,15 Euro		
	3	5,90 Euro		6,30 Euro		3	5,40 Euro		5,75 Euro		
	4	6,20 Euro		6,80 Euro		4	5,70 Euro		6,30 Euro		
	5	6,90 Euro		7,90 Euro		5	6,40 Euro		7,40 Euro		
	6	7,30 Euro		8,20 Euro		6	6,80 Euro		7,70 Euro		
7	7,70 Euro		8,60 Euro		7	7,20 Euro		8,10 Euro			
Mieterhöhung 1,75 % p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)											
Antrag	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare sind abrufbar unter www.isb.rlp.de										