



# Wohnimmobilien bauen und vermarkten

ISB-DARLEHEN FÜR  
BAUHERREN UND KÄUFER

**ISB** | Investitions-  
und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz

## Angebot für Bauträger und deren Kunden

In immer mehr Städten in Rheinland-Pfalz ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum auf der Grundlage städtebaulicher Verträge Pflicht. Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) bietet mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz eine Mietwohnraumförderung mit attraktiven Konditionen an, die Ihre Finanzierungsbelastung deutlich senkt. Die Einkommensgrenzen liegen sowohl für Selbstnutzer als auch für Mieterinnen und Mieter einer geförderten Wohneinheit mit Abstand über den Grenzen, die für die Gewährung von Sozialhilfe oder Wohngeld gelten.

### Was wird gefördert?

Mit dem ISB-Darlehen Mietwohnungen fördern wir den Neubau sowie den erstmaligen Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit (Ersterwerb), den Ersatzneubau, den Ausbau, den Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von Mietwohnungen. Zu vermieten sind die Wohnungen an Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) liegt, bzw. deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60% übersteigt und die einen Wohnberechtigungsschein erhalten.

### Wer wird gefördert?

- Der Investor der Baumaßnahme, wenn er die Wohneinheiten zur Vermietung im Bestand hält.
- Der Ersterwerber zur Vermietung an berechtigte Haushalte.
- Der Erwerber zur Selbstnutzung.

## Investoren, Ersterwerb

### Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch das in der Regel nachrangig gesicherte ISB-Darlehen Mietwohnungen. Es kann aus Grund- und Zusatzdarlehen bestehen. Die Höhe des Grunddarlehens je m<sup>2</sup> förderfähige Wohnfläche richtet sich nach den folgenden Mietstufen:

Fördermietstufen	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis zur Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis 60% über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)
	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
1	1.350	800
2	1.550	1.050
3	1.675	1.175
4	1.800	1.225
5	1.875	1.275
6	2.100	1.400

### Zusatzdarlehen

- für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten oder für nachgewiesene Abrisskosten bei Ersatzneubauten pro Wohnung bis zu 16.000 Euro
- für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche pro Wohnung bis zu 4.000 Euro

- für den Einbau von Aufzügen, wenn diese gemäß § 36 Abs. 4 der Landesbauordnung nicht vorgeschrieben sind, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung, pro Aufzug bis zu 50.000 Euro
- für bauliche Maßnahmen, die für Menschen mit Schwerbehinderung vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten pro Wohnung bis zu 15.000 Euro\*
- für barrierefreie Wohnungen nach DIN18040 Teil 2 gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus geschaffen werden, in Höhe von 50 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche\*

\* Die Kumulierung dieser beiden Zusatzdarlehen ist nicht möglich.

### Tilgungszuschüsse

Auf das Grunddarlehen und das Zusatzdarlehen können Tilgungszuschüsse gewährt werden. Der einzelne Tilgungszuschuss kann je nach Fördermietstufe und je nach zu fördernder Einkommensgruppe bis zu 30% des Grunddarlehens bzw. 25% des Zusatzdarlehens betragen.

### Darlehenskonditionen

Die Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis zur Einkommensgrenze (§13 LWoFG) betragen bei einer Dauer der Belegungs- und Mietbindung

von 20 Jahren:	von 25 Jahren:
■ 0,0% p.a. 1. bis 10. Jahr	0,0% p.a. 1. bis 10. Jahr
■ 0,5% p.a. 11. bis 15. Jahr	0,5% p.a. 11. bis 15. Jahr
■ 1,0% p.a. 16. bis 20. Jahr	1,0% p.a. 16. bis 25. Jahr

Die Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis 60% über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%) betragen während der 15-jährigen Dauer der Belegungs- und Mietbindung:

- 0,0% p.a. 1. bis 5. Jahr
- 0,5% p.a. 6. bis 10. Jahr
- 1,0% p.a. 11. bis 15. Jahr

Nach Ablauf der Belegungs- und Mietbindungen wird das ISB-Darlehen Mietwohnungen marktüblich verzinst. Die Tilgung beträgt mindestens 1,0% p.a.

### Mietobergrenzen

Für die geförderten Wohnungen gelten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche folgende Mietobergrenzen (Nettokaltmiete):

Fördermietstufen	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis zur Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis 60% über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)
	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
1	4,00	4,30
2	4,45	4,65
3	5,10	5,40
4	5,35	5,95
5	6,00	7,00
6	6,40	7,25

Neben der Nettokaltmiete dürfen Betriebskosten und sonstige Leistungen nach den allgemeinen mierechtlichen Vorschriften erhoben werden.

Die Miete darf pro m<sup>2</sup> um 2,0% für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung erhöht werden.

### Erwerb zur Selbstnutzung

#### Wie wird gefördert?

Gefördert wird mit Mitteln der Wohneigentumsförderung mit einem Grunddarlehen in Höhe von 30% der Gesamtkosten und Zusatzdarlehen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG um nicht mehr als 60% übersteigt, sowie einem Tilgungszuschuss von 5% oder 7,5% auf das ISB-Darlehen, abhängig vom Haushaltseinkommen.

#### Darlehenskonditionen

Die Zinsen betragen per 15.05.2019

- 0,65% p.a. Zinsfestschreibung 10 Jahre
- 1,00% p.a. Zinsfestschreibung 15 Jahre
- 1,25% p.a. Zinsfestschreibung 20 Jahre
- 1,35% p.a. bis zur Vollrückzahlung

Das Darlehen ist mit 2,2% p.a. zu tilgen.

Sondertilgungen sind bis zu 10% p.a. möglich.

Die Zinsen sind an den Kapitalmarkt gebunden und können sich dadurch ändern. Die aktuell geltenden Zinssätze, in denen eine Zinsverbilligung des Landes berücksichtigt ist, sind unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) nachzulesen.

Für die Bearbeitung des Förderantrags ist ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1% des beantragten Darlehensbetrages – mindestens 250 Euro – zu entrichten. Das Bearbeitungsentgelt wird bei Auszahlung der ersten Darlehensrate einbehalten.

### So erhalten Sie die Darlehen

- Förderung von Mietwohnungen:  
Ihren Antrag reichen Sie bitte bei der ISB in Mainz ein.
- Förderung von selbst genutztem Wohnraum:  
Anträge für Wohnraum zur Selbstnutzung reichen Sie bitte bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung, in deren Gebiet der zu fördernde Wohnraum liegt, ein.

Die Antragsformulare sind auf der Internetseite [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) abrufbar. Für eine persönliche Beratung stehen Ihnen unsere Kundenberaterinnen und -berater unter 06131 6172-1991 zur Verfügung.

### Beispiel aus der Praxis

#### Objekt:

Mietobjekt, 1.100m<sup>2</sup> Wohnfläche, förderfähig 1.000m<sup>2</sup>, Gesamtkosten 4,0 Mio. Euro, Baukosten: 3,6 Mio. Euro

#### Fördereckwerte:

Fördermietenstufe 5, Haushalte mit höherem Einkommen, Bindungsdauer 15 Jahre

<b>Förderung</b>	<b>Euro</b>
1.000m <sup>2</sup> x 1.275 Euro Grunddarlehen (20% Tilgungszuschuss = 255.000 Euro)	1.275.000
Zusatzdarlehen für Abriss und Aufzug (25% Tilgungszuschuss = 20.500 Euro)	82.000
	<b>1.357.000</b>
abzüglich Tilgungszuschuss	275.500
Restschuld ISB-Darlehen	1.081.500

## KONTAKT

---

Investitions- und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz (ISB)  
Holzhofstraße 4  
55116 Mainz

Telefon 06131 6172-1991  
Telefax 06131 6172-1376  
wohnraum@isb.rlp.de  
www.isb.rlp.de

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

---