



# BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

## ISB-Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung

Neubau

Ersterwerb

Betreutes Wohnen

Umbau

Ausbau

Umwandlung

Erweiterung

Ersatzneubau nach Abriss

Gemeinschaftliches Wohnen

Belegungsrechte

Benennungsrechte

Barrierefreie Maßnahmen

Alternative und regenerative Energien

Energiesparende Maßnahmen

Gebrauchswertterhöhung

Wohnwertverbesserung

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

---

DAS ISB-DARLEHEN MIETWOHNUNGEN  
AUF EINEN BLICK

Foto Titelseite:  
Heiligkreuz-Viertel Mainz

# BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

## ISB-Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung

Neubau

Ersterwerb

Betreutes Wohnen

Umbau

Ausbau

Umwandlung

Erweiterung

Ersatzneubau nach Abriss

Gemeinschaftliches Wohnen

Belegungsrechte

Benennungsrechte

Barrierefreie Maßnahmen

Alternative und regenerative Energien

Energiesparende Maßnahmen

Gebrauchswerterhöhung

Wohnwertverbesserung

<b>Was wird gefördert?</b>	Neubau, Ersatzneubau nach Abriss, Ersterwerb neugeschaffenen Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen										
<b>Wer wird gefördert?</b>	Investoren, die Mietwohnungen schaffen und preisgünstig zur Verfügung stellen										
<b>Wie wird gefördert?</b>	In der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten ISB-Darlehen Mietwohnungen										
<b>Förderhöhe</b> (in Euro/m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche)	<b>Grunddarlehen</b>	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWo FG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)				
			Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	
	1	1.450	1.305	1.015	725	850	765	595	425		
	2	1.650	1.485	1.155	825	1.100	990	770	550		
	3	1.775	1.598	1.243	888	1.225	1.103	858	613		
	4	1.900	1.710	1.330	950	1.275	1.148	893	638		
	5	1.975	1.778	1.383	988	1.325	1.193	928	663		
	6	2.200	1.980	1.540	1.100	1.450	1.305	1.015	725		
<b>Zusatzdarlehen:</b>											
<ul style="list-style-type: none"> <li>für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten oder für nachgewiesene ne Abrisskosten bei Ersatzneubauten pro Wohnung bis zu 16.000 Euro</li> <li>für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, zu 4.000 Euro</li> <li>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</li> <li>für bauliche Maßnahmen, die für Menschen mit Schwerbehinderung vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten pro Wohnung bis zu* 15.000 Euro</li> <li>für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 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*</li> <li>für die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> in Höhe von 100 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche. <i>*Kumulierung ist ausgeschlossen</i></li> </ul>											
<b>Tilgungszuschuss</b>	Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 20 Jahre			Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 25 Jahre		Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze, Bindungsdauer 15 Jahre			
			1 + 2*	10%			15%		5%		
			3	15%			20%		10%		
			4	20%			25%		15%		
			5 + 6	25%			30%		20%		
			* In den Fördermietenstufen 1 und 2 werden Tilgungszuschüsse für Ersatzneubau-, Ausbau-, Umwandlungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gewährt. Auf die Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszuschuss bis zu 25% gewährt.								
<b>Zinsen</b>	Zinsen fest für die Bindungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> <li>20 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1.-10. Jahr: 0,0% p.a., 11.-15. Jahr: 0,5% p.a., 16.-20. Jahr: 1,0% p.a.</li> <li>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.</li> <li>15 Jahre für Haushalte über der Einkommensgrenze: 1.-5. Jahr: 0,0% p.a., 6.-10. Jahr: 0,5% p.a., 11.-15. Jahr: 1,0% p.a.</li> </ul> Nach der Bindungsdauer marktübliche Verzinsung										
<b>Tilgung</b>	Mindestens 1,0% p.a. (Annuitätendarlehen)										
<b>Bindungsdauer</b>	20, 25 bzw. 15 Jahre Belegungs- und Mietbindung										
<b>Voraussetzung</b>	Eigenleistung 15% der Gesamtkosten										
<b>Wohnflächenobergrenze</b>	Einraumwohnung: bis zu 50 m <sup>2</sup> , Zweiraumwohnung: bis zu 60 m <sup>2</sup> , für jeden weiteren Raum + 15 m <sup>2</sup> , Wohnungen unter 30 m <sup>2</sup> werden Dreiraumwohnung: bis zu 80 m <sup>2</sup> , Vierraumwohnung: bis zu 90 m <sup>2</sup> ; nicht gefördert										
<b>Mietobergrenzen</b>	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)					
		1	4,40 Euro				4,75 Euro				
		2	4,90 Euro				5,15 Euro				
		3	5,40 Euro				5,75 Euro				
		4	5,70 Euro				6,30 Euro				
		5	6,40 Euro				7,40 Euro				
		6	6,80 Euro				7,70 Euro				
Mieterhöhung 1,75% p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)											
<b>Antrag</b>	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare abrufbar unter <a href="http://www.isb.rlp.de">www.isb.rlp.de</a> .										

# BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

## ISB-Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung

Neubau	Barrierefreie Maßnahmen
Ersterwerb	Alternative und regenerative Energien
Betreutes Wohnen	Energiesparende Maßnahmen
Umbau	Gebrauchswerterhöhung
Ausbau	Wohnwertverbesserung
Umwandlung	
Erweiterung	
Ersatzneubau nach Abriss	
Gemeinschaftliches Wohnen	
Belegungsrechte	
Benennungsrechte	



Sehr geehrte Damen und Herren,

es zählt zu den wichtigsten sozialen Themen unserer Zeit: bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen für alle Menschen. Eine ausreichende Versorgung mit gefördertem Wohnraum ist daher von zentraler Bedeutung für unsere Gesellschaft – für den Zusammenhalt und die Zufriedenheit. Doch noch immer ist es gerade in den Ballungsgebieten, in denen die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist, für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen oft schwierig, preiswerten Wohnraum zu finden. Die Landesregierung fördert deshalb gezielt die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum. Allein im Jahr 2020 stehen insgesamt 300 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Um weitere Anreize für Investitionen zu schaffen, haben wir zum 1. Mai 2020 die Programme der sozialen Wohnraumförderung erneut angepasst und noch attraktiver gestaltet. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Modernisierungsförderung von Mietwohnungen. Damit wollen wir Investoren Anreize bieten, vorhandenen Wohnraum qualitativ aufzuwerten, energetisch zu modernisieren und Barrieren zu reduzieren. Im Anschluss an die Modernisierung sollen die Wohnungen dann preiswert an Menschen mit geringen und mittleren Einkommen vermietet werden. So kann es uns gemeinsam gelingen, noch mehr Wohnraum einer dringend benötigten Sozialbindung zuzuführen.

Zugleich fördern wir nach wie vor die Schaffung von neuem Mietwohnraum. Dabei haben wir aktuell einen Schwerpunkt auf kleinere Wohneinheiten gelegt und ein neues Zusatzdarlehen für Wohnungen bis zu 60 Quadratmetern eingeführt. Gerade im Bereich kleinerer Wohnungen gibt es einen besonderen Bedarf an Förderung.

Ich möchte allen danken, die dazu beitragen, bezahlbaren Wohnraum in Rheinland-Pfalz zu schaffen und zu erhalten. Ich freue mich sehr über Ihr Interesse an den Förderangeboten und wünsche Ihnen bei Ihrem Bauvorhaben viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Doris Ahnen". The signature is fluid and cursive.

**Doris Ahnen**

Ministerin der Finanzen Rheinland-Pfalz



Sehr geehrte Damen und Herren,

wie kann mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden? Wie können wir Anreize schaffen, in Mietwohnungen zu investieren? Es sind Fragen, mit denen wir von der ISB uns immer wieder neu beschäftigen. So hat das Land im Mai 2020 mehrere Programme nochmals attraktiver gestaltet, um Investoren noch besser dabei zu unterstützen, vorhandene Mietwohnungen in Rheinland-Pfalz zu modernisieren oder neue Mietwohnungen in bezahlbarem Rahmen zur Verfügung zu stellen.

Beim Bau von Mietwohnungen wurden alle Fördergrundbeträge angehoben und die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen wurde deutlich verbessert sowie im Antragsprozess erheblich vereinfacht. Investoren bekommen von uns nicht nur ein günstiges Darlehen in Höhe von maximal 100.000 Euro, sondern müssen dank eines Tilgungszuschusses nur 80 Prozent der Darlehenssumme zurückzahlen. Im Gegenzug verpflichten sich die Investoren, den Wohnraum an Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen zu vermieten und vorgegebene Mietobergrenzen nicht zu überschreiten.

Aus dem Anspruch heraus, die Förderprogramme fortlaufend auf den Prüfstand zu stellen und an die aktuelle Wohnraumsituation in Rheinland-Pfalz anzupassen, wurde auch dem besonderen Bedarf an kleineren Wohneinheiten Rechnung getragen – so bieten wir Investoren ebenfalls seit Mai ein Zusatzdarlehen speziell für die Schaffung von Wohnungen mit bis zu 60 Quadratmetern Wohnfläche an.

Details zu diesen und weiteren Programmen erhalten Sie in dieser Broschüre. Wenn Sie darüber hinaus Fragen haben, finden Sie Informationen auf unseren Internetseiten unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de), oder Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 06131 6172-1991.

Mit freundlichen Grüßen

**Ulrich Dexheimer**  
Sprecher des Vorstandes

**Dr. Ulrich Link**  
Mitglied des Vorstandes

1. Förderzweck	6
2. ISB-Darlehen Mietwohnungen	7
2.1 Neubau	8
2.1.1 Fördergegenstand	8
2.1.2 Zweckbestimmung	8
2.1.3 Fördermittel	8
2.1.4 Tilgungszuschüsse	10
2.1.4.1 Antrag auf Tilgungszuschüsse	11
2.1.4.2 Verrechnung der Tilgungszuschüsse	11
2.1.5 Bindungsdauer	11
2.1.6 Darlehenskonditionen	11
2.1.7 Besicherung	12
2.1.8 Eigenleistung	12
2.1.9 Auszahlung	12
2.1.10 Wohnflächenobergrenzen	13
2.1.11 Mietobergrenzen	13
2.1.12 Ersterwerb	14
2.1.13 Ausbau, Umbau, Umwandlung und Erweiterung	14
2.2 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur	16
2.2.1 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung	16
2.2.2 Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur	17
2.3 Betreutes Wohnen	17
2.3.1 Fördergegenstand	17
2.3.2 Fördermittel, Miete und Bindungsdauer	19
2.4 Förderausschlüsse	19
2.5 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen	20
2.5.1 Fördergegenstand	20
2.5.2 Fördermittel	20
2.5.3 Besicherung	21
2.5.4 Mietbegrenzung	21
2.5.5 Bindungsdauer	21
2.5.6 Bearbeitungsentgelt	21



2.6	Erwerb von Benennungsrechten	21
2.7	Allgemeine Belegungsrechte bei Auslaufen früherer Bindungen	22
2.8	Antrag auf Förderung	22
2.9	Hinweisschild	23
<b>3.</b>	<b>ISB-Darlehen Modernisierung</b>	<b>24</b>
3.1	Fördermittel	24
3.2	Tilgungszuschuss	25
3.2.1	Antrag auf Tilgungszuschuss	25
3.2.2	Verrechnung des Tilgungszuschusses	25
3.3	Darlehenskonditionen	25
3.4	Besicherung	26
3.5	Auszahlung	26
3.6	Belegungs- und Mietbindung	27
3.6.1	Belegungsbindung	27
3.6.2	Mietbindung	27
3.7	Mietobergrenzen	28
3.8	Vorzeitiger Baubeginn	29
3.9	Antrag	29
3.10	Katalog der förderfähigen Maßnahmen	29
3.10.1	Barrierefreie Maßnahmen	29
3.10.2	Energiesparende Maßnahmen	30
3.10.3	Nutzung alternativer und regenerativer Energien	31
3.10.4	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts	32
3.10.5	Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	32
3.10.6	Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen	33
3.10.7	Beratungs- und Planungskosten	33
3.11	Hinweisschild	33
<b>4.</b>	<b>Auskunfts- und Beratungsstellen</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>Anhang</b>	<b>35</b>
	Anhang 1: Einkommensgrenzen	35
	Anhang 2: Fördermietenstufen	39
	Anhang 3: Glossar	41
<b>6.</b>	<b>Impressum</b>	<b>44</b>

## 1. Förderzweck

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) bietet mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz eine soziale Mietwohnraumförderung an, um solchen Haushalten im Land bei der Versorgung mit Wohnraum zu helfen, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können.

Die Förderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere Haushalten mit geringem Einkommen zu überlassen. Zu erwähnen ist, 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 mit Abstand über denen, die für die Gewährung von Sozialhilfe oder Wohngeld gelten. Der Kreis der berechtigten Mieterhaushalte ist deutlich größer und reicht bis in die Mitte der Gesellschaft.

Förderempfänger können sowohl inländische als auch ausländische Investoren, zum Beispiel Unternehmen oder Privatpersonen, sein. Die Förderung steht allen zu gleichen Konditionen offen, die ein nach den Förderprogrammen beschriebenes Vorhaben ausführen und die geforderten Belegungs- und Mietbindungen einhalten. Das geförderte Objekt muss sich in Rheinland-Pfalz befinden.

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.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

## 2. ISB-Darlehen Mietwohnungen

Mit dem ISB-Darlehen Mietwohnungen finanziert die ISB die Schaffung von Mietwohnraum für Mieterhaushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Höhe des Förderbetrages sowie der Miete richtet sich nach der Einkommenshöhe der Mieter, für die die Wohnungen geschaffen werden. Die Tabelle des Anhangs 1 gibt einen Überblick.

Mit diesem Mietwohnungsprogramm setzt das Land auch einen Schwerpunkt auf die Schaffung von barrierefreiem Mietwohnraum.

Investoren, die freiwillig über die Anforderungen der Landesbauordnung hinaus barrierefreie Wohnungen nach der DIN 18040 Teil 2 gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben schaffen, können 50 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche im Rahmen eines Zusatzdarlehens erhalten.

Alternativ kann ein Zusatzdarlehen bis zu 15.000 Euro pro Wohnung für die Wohnungen gewährt werden, die nach der DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens „R“ entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen errichtet werden. Diese Wohnungen unterliegen der Zweckbestimmung „Menschen mit Schwerbehinderung“ und dürfen nur an diesen Personenkreis vermietet werden. Sollen barrierefreie Wohnungen bzw. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer oberhalb des Erdgeschosses gefördert werden, muss in dem Gebäude ein Aufzug vorgesehen sein.

Eine Kumulierung dieser beiden Zusatzdarlehen ist nicht möglich.

## 2.1 Neubau

### 2.1.1 Fördergegenstand

Gefördert werden der Neubau, der erstmalige Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit (Ersterwerb), der Ersatzneubau, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von Mietwohnungen.

### 2.1.2 Zweckbestimmung

Die Wohnungen sind für Haushalte bestimmt,

- deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) – Haushalte mit geringem Einkommen – liegt oder
- deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60% übersteigt – Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (siehe Anhang 1).

Werden Zusatzdarlehen für Menschen mit Schwerbehinderung gewährt, sind die Wohnungen ausschließlich für diesen Personenkreis zweckbestimmt.

Der Bezug der geförderten Wohnungen ist nur mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein (siehe Anhang 3) möglich.

### 2.1.3 Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch ein in der Regel nachrangig gesichertes Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Mietwohnungen). Es kann aus Grunddarlehen und Zusatzdarlehen bestehen. Daneben kann ein Tilgungszuschuss gewährt werden.

Die Höhe des Grunddarlehens je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche richtet sich nach folgenden Fördermietenstufen:

Fördermietensstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)
	Euro	Euro
1	1.450	850
2	1.650	1.100
3	1.775	1.225
4	1.900	1.275
5	1.975	1.325
6	2.200	1.450

Neben dem Grunddarlehen können die nachfolgend aufgeführten Zusatzdarlehen gewährt werden:

■ 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 die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m <sup>2</sup> in Höhe von 100 Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche	
■ 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.

### 2.1.4 Tilgungszuschüsse

Auf das Grunddarlehen und das Zusatzdarlehen können Tilgungszuschüsse gewährt werden. Der einzelne Tilgungszuschuss kann je nach Fördermietenstufe und je nach zu fördernder Einkommensgruppe bis zu 30 % des Grunddarlehens betragen. Auf die Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszuschuss von bis zu 25 % gewährt. In Städten und Gemeinden der Fördermietenstufen 1 und 2 werden Tilgungszuschüsse für Ersatzneubau-, Ausbau-, Umwandlungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gewährt. Maßgeblich für die abschließende Ermittlung des Tilgungszuschusses ist die Höhe der ISB-Darlehen zum Zeitpunkt der Vollauszahlung.

#### Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen

Fördermieten- stufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen Bindungsdauer 20 Jahre (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen Bindungsdauer 25 Jahre (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze Bindungsdauer 15 Jahre (§ 13 LWoFG + 60%)
	1*	10 %	15 %
2*	10 %	15 %	5 %
3	15 %	20 %	10 %
4	20 %	25 %	15 %
5	25 %	30 %	20 %
6	25 %	30 %	20 %

\* für Ersatzneubau-, Ausbau-, Umwandlungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen

#### Tilgungszuschüsse für Zusatzdarlehen

Für Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen und unabhängig der Einkommensgrenze der zu fördernden Mieterhaushalte ein Zuschuss von bis zu 25 % des Zusatzdarlehens gewährt.

#### **2.1.4.1 Antrag auf Tilgungszuschüsse**

Tilgungszuschüsse werden zusammen mit dem ISB-Darlehen auf dem Antrag für das ISB-Darlehen Mietwohnungen beantragt. Das entsprechende Antragsformular ist auf der Internetseite der ISB unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) abrufbar. Die ISB erteilt eine Förderzusage für das ISB-Darlehen Mietwohnungen und den Tilgungszuschuss.

#### **2.1.4.2 Verrechnung der Tilgungszuschüsse**

Tilgungszuschüsse werden bei Vollauszahlung vom gewährten ISB-Darlehen abgesetzt. Die monatliche Annuität wird vom reduzierten ISB-Darlehen erhoben.

#### **2.1.5 Bindungsdauer**

Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt ab Bezugsfertigkeit für Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen wahlweise 20 oder 25 Jahre. Bei Haushalten mit Einkommen über der Einkommensgrenze beträgt die Bindung 15 Jahre.

#### **2.1.6 Darlehensbedingungen**

Die Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen betragen bei einer 20-jährigen Belegungs- und Mietbindung

- 0,0% p. a. 1.–10. Jahr
- 0,5% p. a. 11.–15. Jahr
- 1,0% p. a. 16.–20. Jahr

bei einer 25-jährigen Belegungs- und Mietbindung

- 0,0% p. a. 1.–10. Jahr
- 0,5% p. a. 11.–15. Jahr
- 1,0% p. a. 16.–25. Jahr

Die Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze betragen während der 15-jährigen Dauer der Belegungs- und Mietbindung

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

Nach Ablauf der Belegungs- und Mietbindungen wird das ISB-Darlehen Mietwohnungen marktüblich verzinst.

Die Tilgung beträgt mindestens 1,0% p. a. (Annuitätendarlehen).

### **2.1.7 Besicherung**

Das ISB-Darlehen ist in der Regel nachrangig durch eine sofort vollstreckbare Grundschuld am Förderobjekt zu sichern. Die ISB kann eine andere Besicherung vereinbaren.

### **2.1.8 Eigenleistung**

Die Eigenleistung beträgt 15% der Gesamtkosten (Baukosten einschließlich Grundstückskosten). Darlehen werden als Eigenleistungersatz anerkannt, wenn sie im Range nach dem ISB-Darlehen Mietwohnungen besichert werden.

### **2.1.9 Auszahlung**

Der Auszahlungsmodus wird im Darlehensvertrag geregelt. Das ISB-Darlehen wird in der Regel in drei Raten ausgezahlt:

- 25% nach Fertigstellung des Kellergeschosses
- 45% nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Dacheindeckung
- 30% nach Bezugsfertigkeit



### 2.1.10 Wohnflächenobergrenzen

Für die Feststellung der Höhe des ISB-Darlehens sind die Wohnflächenobergrenzen der nachfolgenden Tabelle maßgebend. Die Vermietung der geförderten Wohnungen kann nur an Personen mit gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen.

Einraumwohnungen	bis zu	50 m <sup>2</sup>
Zweiraumwohnungen	bis zu	60 m <sup>2</sup>
Dreiraumwohnungen	bis zu	80 m <sup>2</sup>
Vierraumwohnungen	bis zu	90 m <sup>2</sup>
Fünfraumwohnungen	bis zu	105 m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenobergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m<sup>2</sup>. Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> werden nicht gefördert.

Der Förderbetrag ist aus der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Wohnfläche der Wohnung zu berechnen. Die ISB kann, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist, Überschreitungen bis zu 5 m<sup>2</sup> zulassen. Bei Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen über der Einkommensgrenze ist eine Wohnflächenüberschreitung um bis zu 20% zulässig. Gefördert wird jedoch nur bis zu den Wohnflächenobergrenzen.

Bei Wohnungen, die für Menschen mit Schwerbehinderung zweckgebunden sind (DIN 18040 Teil 2 gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen unter Beachtung des Merkzeichens „R“), ist eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen um bis zu 15 m<sup>2</sup> möglich. Diese Mehrfläche wird gefördert.

### 2.1.11 Mietobergrenzen

Die Miete darf – je nach der Zugehörigkeit der Bauortgemeinde zu einer der nachfolgenden Fördermietenstufen – pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat ohne Betriebskosten und sonstige Leistungen folgende Anfangsmieten nicht übersteigen:

Fördermieten- stufen	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)
	Euro	Euro
1	4,40	4,75
2	4,90	5,15
3	5,40	5,75
4	5,70	6,30
5	6,40	7,40
6	6,80	7,70

Die Miete darf pro m<sup>2</sup> um 1,75% für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden. Ist die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger als die Mietobergrenze, wird nicht gefördert.

Auf Antrag dürfen neben der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und einer Sicherheitsleistung (Kaution) mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbauküche) vereinbart werden. Die Kosten dafür müssen angemessen sein. Näheres wird in der Förderzusage geregelt.

### 2.1.12 Ersterwerb

Der erstmalige Erwerb von neu zu schaffendem oder neu geschaffenem Wohnraum innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit wird mit Grund- und Zusatzdarlehen sowie Tilgungszuschüssen gefördert. Es gelten die Bestimmungen der Nr. 2.1 für den Neubau. Die Auszahlung kann jedoch erst nach Eigentumsumschreibung und vollständiger Fertigstellung erfolgen.

Der Abschluss des Kaufvertrags darf nicht länger als drei Monate zurückliegen.

### 2.1.13 Ausbau, Umbau, Umwandlung und Erweiterung

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

- der **Ausbau** von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile, die hierzu vorbereitet sind
- der **Umbau** von Wohnraum zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten
- die **Umwandlung** von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher zu anderen als Wohnzwecken dienen
- die **Erweiterung** eines bestehenden Gebäudes durch Aufstockung oder Anbau

Diese baulichen Maßnahmen werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 II. BV mindestens 825 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Der Wert der vorhandenen Gebäudeteile wird hierbei nicht angesetzt.

Die Förderung beträgt je m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

der Fördersätze für neu zu schaffende Mietwohnungen (Grunddarlehen).

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach den folgenden Fördermietenstufen:

Fördermietenstufen	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)			Wohnungen für Haushalte mit Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)		
	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1	1.305	1.015	725	765	595	425
2	1.485	1.155	825	990	770	550
3	1.598	1.243	888	1.103	858	613
4	1.710	1.330	950	1.148	893	638
5	1.778	1.383	988	1.193	928	663
6	1.980	1.540	1.100	1.305	1.015	725

Zusatzdarlehen werden gemäß den unter 2.1.3 genannten Bestimmungen 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 (siehe 2.1.3) bereitgestellt.

## 2.2 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur

### 2.2.1 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten, die mit mindestens acht Mietwohnungen errichtet werden, können zusätzliche Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft in die Förderung einbezogen werden, wenn mindestens 50% aller Mietwohnungen gefördert werden. Die Förderung erfolgt nach den unter 2.1 genannten Bestimmungen. Die Höhe der Förderung bestimmt die Zweckbestimmung, die überwiegend in dem Wohngebäude oder der Wirtschaftseinheit gefördert wird. Werden zum Beispiel von zehn geförderten Wohnungen sechs für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen, gilt der Grunddarlehensbetrag dieser Zweckbestimmung für die Förderung der Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung müssen in eine oder mehrere geförderte Wohnungen umwandelbar sein.

Zusatzentgelte (Grundvergütung und laufende Betriebskosten) für die gemeinschaftliche Nutzung der Räume sind auf die Haushalte nach ihrem Anteil an der Gesamtwohnfläche aller (auch gegebenenfalls freifinanzierter) Wohnungen umzulegen. Bei dem Personenkreis der geförderten Haushalte darf der Anteil des einzelnen Haushalts an der Gemeinschaftsfläche 5% von dessen eigener Wohnfläche nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Betriebskosten, die nicht nach Verbrauch abgerechnet werden können. Die Höhe der Grundvergütung richtet sich nach der höchstzulässigen Miete des Programms, mit dem die Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung gefördert werden (siehe 2.1.11). Die

Summe der Grundvergütung darf unter Einberechnung der Entgelte von freifinanzierten Wohnungen die höchstzulässige Miete (2.1.11) nicht überschreiten.

### **2.2.2 Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur**

Im Zusammenhang mit der Errichtung von geförderten Mietwohnungen können bei Vorlage eines Nutzungskonzepts Räume für wohnungsnah soziale Infrastruktur zwecks Verbesserung des Wohnumfelds bzw. des Quartiers gefördert werden. Das Nutzungskonzept ist mit der Gemeinde abzustimmen und der ISB vorzulegen. Es muss Angaben über Bedarf, Zweckbestimmung und Quartiersbezug der Maßnahme enthalten. Die Zweckbestimmung wird Bestandteil der Förderzusage der ISB. Gefördert wird entsprechend der Förderung von Wohnungen mit der Zweckbestimmung Haushalte mit geringem Einkommen. Förderfähig ist maximal eine Fläche von 150 m<sup>2</sup>.

Bei Wegfall der gemeinschaftlichen Nutzung müssen die Räume in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt werden und als geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 Abs.2 LWoFG) zur Verfügung gestellt werden. Ist eine gewerbliche Nutzung dieser Räume vorgesehen, kann eine Förderung nicht erfolgen.

## **2.3 Betreutes Wohnen**

### **2.3.1 Fördergegenstand**

Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für ältere Menschen, behinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen sowie für Menschen ab Pflegegrad 2. 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. Menschen mit Behinderung im Sinne des Betreuten Wohnens sind Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 50 und höher.

Die Wohnungen müssen nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung den Bedürfnissen älterer und behinderter Menschen entsprechen sowie diesen eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen. Bei der Planung dieser Wohnungen ist daher grundsätzlich die DIN 18040 Teil 2 ohne Merkzeichen „R“ entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zugrunde zu legen.

Eine Grundversorgung muss zugesichert werden, für die neben der Miete eine monatliche Betreuungspauschale vereinbart werden darf. Die technische Grundversorgung umfasst die Bereitstellung einer Einrichtung, die gewährleistet, dass der Mieter jederzeit Hilfe herbeirufen kann. Eine Vorrichtung zur Installation eines Hausnotrufs ist dabei ausreichend.

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.

### **2.3.2 Fördermittel, Miete und Bindungsdauer**

Die Art und Höhe der Förderung für Wohnungen des Betreuten Wohnens erfolgt nach den unter 2.1 genannten Bestimmungen.

Werden mindestens acht Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit errichtet, können Gemeinschaftsräume in die Förderung einbezogen werden, wenn mindestens 50% aller Wohnungen gefördert werden. Zusatzentgelte (Grundvergütung und laufende Betriebskosten) für die Gemeinschaftsräume können entsprechend den Regelungen für die Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung (siehe 2.2.1) erhoben werden.

## **2.4 Förderausschlüsse**

Nicht gefördert wird Wohnraum, mit dessen Bau begonnen wurde, bevor die Förderzusage erteilt ist. Die ISB kann bei Vorlage eines Förderantrags in begründeten Fällen in den vorzeitigen Baubeginn einwilligen. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung ist damit nicht verbunden.

Der Ersterwerb kann nicht gefördert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages länger als drei Monate zurückliegt.

Weiterhin kann Wohnraum nicht gefördert werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger als die Mietobergrenze ist.

Außerdem wird Wohnraum nicht gefördert, wenn mit dessen Bau nicht alsbald nach Zusage der Mittel begonnen werden kann oder die Wohnfläche weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt.

Nicht förderfähig ist Wohnraum, der bereits von Nichtberechtigten belegt oder an Nichtberechtigte vermietet ist.

## 2.5 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen

### 2.5.1 Fördergegenstand

Gefördert wird der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen, die keinen anderweitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen und die seit mindestens zehn Jahren bezugsfertig sind. Wurden an den zu fördernden Wohnungen bauliche Maßnahmen durchgeführt, die aufgrund ihres Umfangs zu einer Neueinstufung der Mietwohnungen in eine jüngere Baualtersklasse geführt haben, ist die Bezugstauglichkeit nach Durchführung der baulichen Maßnahmen für den Zehnjahreszeitraum maßgeblich. Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten ist auch an vermieteten Wohnungen möglich, sofern der ISB erklärt wird, dass der Mieterhaushalt einen aktuellen Wohnberechtigungsschein vorgelegt hat. Die Erklärung muss der ISB vor Auszahlung des Zuschussbetrages vorgelegt werden. Die Belegung dieser Wohnungen ist für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40% übersteigt (siehe Anhang 1) und die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können, zweckgebunden.

### 2.5.2 Fördermittel

Gefördert wird mit einem einmaligen Zuschuss. Er ermittelt sich nach folgender Formel:

**Preisunterschied x Multiplikator x Wohnfläche**

Beispiel:

$$0,75 \times 117,0744 \times 70 \text{ m}^2 = 6.146,41 \text{ Euro}$$

Der Wert „Preisunterschied“ entspricht 15% des Mittelwerts des für die Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer anderen vergleichbaren Mietpreisübersicht. Der Multiplikator beträgt 117,0744.



### **2.5.3 Besicherung**

Zur Sicherung der Bindungen wird der Zuschuss durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die ISB kann eine andere Besicherung vereinbaren.

### **2.5.4 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.

### **2.5.5 Bindungsdauer**

Die Belegungs- und Mietbindung beträgt zehn Jahre und ist bei jeder Wiedervermietung der Wohnung während des Bindungszeitraumes zu beachten. Die Bindungen beginnen mit dem Ersten des Monats, in dem die Auszahlung erfolgt.

### **2.5.6 Bearbeitungsentgelt**

Für den Abschluss der Fördervereinbarung wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,5 % des auf die jeweilige Wohnung entfallenden Zuschussbetrags – höchstens jedoch 75 Euro – erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird bei Auszahlung des Zuschusses einbehalten. Der Anspruch entsteht mit der Bearbeitung des Antrags.

## **2.6 Erwerb von Benennungsrechten**

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

## 2.7 Allgemeine Belegungsrechte bei Auslaufen früherer Bindungen

Beim Auslaufen der Bindungen eines früheren Förderverhältnisses können allgemeine Belegungsrechte bei gleichzeitiger Fortführung des Förderdarlehens mit einem Zinssatz von 0,5 % für die Dauer von zehn Jahren begründet werden. Dies gilt nur für Mietwohnungen in Gemeinden der Mietenstufe 3 oder höher. Der Abschluss der Fördervereinbarung hat auf ein zu diesem Zeitpunkt bestehendes Mietverhältnis keinen Einfluss. Die Einhaltung der Einkommens- und Mietobergrenze ist bei Abschluss eines neuen Mietvertrages zu beachten.

## 2.8 Antrag auf Förderung

Anträge für den Bau oder Ersterwerb von Mietwohnungen sowie den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten stellen Sie bei der ISB in Mainz. Die Antragsformulare sind abrufbar auf der Internetseite der ISB unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de).

Vorhaben werden bei Bedarf gefördert. Für Städte und Gemeinden der Fördermietenstufen 4 bis 6 (siehe Anhang 2) gilt der Bedarf als gegeben. Diese Vermutung kann widerlegt werden, zum Beispiel dadurch, dass Konversionswohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen. In den übrigen Gemeinden kann der Bedarf anerkannt werden

- für Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung, zum Beispiel 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) sowie in anderen Gemeinden bei starkem Zuwachs an Arbeitsplätzen

Bei Neubau und Ersterwerb hat die Bauortgemeinde zu bestätigen, dass

- Baurecht am Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Fördermittel bestehen wird
- die ortsübliche Vergleichsmiete nicht unter der maßgeblichen Mietobergrenze liegt
- Wohnungsbedarf für belegungsgebundene Mietwohnungen besteht

Die Bestätigung der Bauortgemeinde ist Bestandteil des Förderantrags der ISB.

Beim Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten hat die Verwaltung der Standortgemeinde zum örtlichen Wohnungsbedarf Stellung zu nehmen. Sie hat die Angaben über die Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen, den Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegels bzw. einer anderen, vergleichbaren Mietpreisübersicht sowie das Bestehen keiner anderweitigen Belegungs- und/oder Mietbindung zu bestätigen.

## 2.9 Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit ISB-Darlehen in Höhe von mehr als 500.000 Euro gefördert werden, ist durch ein gut sichtbar angebrachtes Hinweisschild an der Baustelle auf die Förderung durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

## 3. ISB-Darlehen Modernisierung

Mit dem ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen finanziert die ISB die Modernisierung von bestehendem Mietwohnraum auch in einem gemischt genutzten Gebäude.

Förderschwerpunkte sind bauliche Maßnahmen für barrierefreies Wohnen und energetische Modernisierungen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

### 3.1 Fördermittel

Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung der Hausbank mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen).

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach den Investitionskosten und kann bei entsprechenden Kosten bis zu 100.000 Euro je Wohnung betragen (mindestens 5.000 Euro je Wohnung).

Das Darlehen ist begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten. Die Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.

Wohnungen, die nicht für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (siehe Glossar) geeignet sind, können nicht gefördert werden.

## 3.2 Tilgungszuschuss

Für das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen wird ein Tilgungszuschuss von bis zu 20% gewährt. Maßgeblich für die abschließende Ermittlung des Tilgungszuschusses ist die Höhe des ISB-Darlehens zum Zeitpunkt der Vollauszahlung.

### 3.2.1 Antrag auf Tilgungszuschuss

Der Tilgungszuschuss wird zusammen mit dem ISB-Darlehen auf dem Antrag für das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen bei der ISB beantragt. Das entsprechende Antragsformular ist unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) auf der Internetseite der ISB abrufbar. Die ISB erteilt eine Förderzusage für das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen und den Tilgungszuschuss.

### 3.2.2 Verrechnung des Tilgungszuschusses

Der Tilgungszuschuss wird bei Vollauszahlung vom gewährten ISB-Darlehen abgesetzt. Die monatliche Annuität wird vom reduzierten ISB-Darlehen erhoben.

## 3.3 Darlehenskonditionen

Der Zinssatz für das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen beträgt 0,5% p. a. und ist fest für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen.

Nach Ablauf der Zinsbindung wird das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen marktüblich verzinst.

Die Tilgung beträgt mindestens 2,0% p. a. (Annuitätendarlehen).

### 3.4 Besicherung

Das ISB-Darlehen ist durch ein in der Regel nachrangiges Grundpfandrecht am Förderobjekt zu sichern. Die ISB kann eine andere Besicherung vereinbaren. 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.

### 3.5 Auszahlung

Der Auszahlungsmodus wird im Darlehensvertrag geregelt. Das ISB-Darlehen wird in der Regel in drei Raten ausgezahlt:

- 30 % nach Erreichen von 30 % des voraussichtlichen Bauvolumens
- 35 % nach Erreichen von 65 % des voraussichtlichen Bauvolumens
- 35 % nach Fertigstellung der Maßnahme

## 3.6 Belegungs- und Mietbindung

Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt 15 Jahre. Sie beginnt in dem Monat, der dem Abschluss der baulichen Maßnahme folgt. Zum Zeitpunkt der Modernisierung bestehende Mietverhältnisse werden für die Dauer des Mietverhältnisses von der Belegungs- und Mietbindung nicht erfasst. In diesen Fällen verlängert sich die Dauer der Belegungs- und Mietbindung um 5 auf 20 Jahre. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn die Wohnung an einen Mieter mit aktuellem Wohnberechtigungsschein vermietet ist. Bei Verlängerung der Mietbindung auf 20 Jahre verlängert sich auch die Zinsbindung entsprechend.

### 3.6.1 Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen dürfen bei einer Neuvermietung nur Wohnungssuchenden überlassen werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60% übersteigt und die einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Hinweise zum Wohnberechtigungsschein finden Sie im Glossar.

### 3.6.2 Mietbindung

Während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung dürfen die geförderten Wohnungen zu keiner höheren Miete überlassen werden, als sie sich aus den Mietobergrenzen (siehe 3.7) unter Berücksichtigung der dargestellten Erhöhungsmöglichkeiten ergibt.

### 3.7 Mietobergrenzen

Die Miete darf nach Durchführung der Modernisierung – je nach der Zugehörigkeit der Bauortgemeinde zu einer der nachfolgenden Fördermietenstufen – pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat ohne Betriebskosten und sonstige Leistungen folgende Anfangsmiete nicht übersteigen:

<b>Fördermietenstufe</b>	<b>Euro</b>
1	5,15
2	5,15
3	5,75
4	6,30
5	7,40
6	7,70

Die Miete darf pro m<sup>2</sup> um 1,75% für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.

Diese Mietobergrenzen gelten auch für öffentlich geförderte Wohnungen.

Auf Antrag dürfen neben der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und einer Sicherheitsleistung (Kautions) mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbauküche) vereinbart werden. Die Kosten dafür müssen angemessen sein. Näheres wird in der Förderzusage geregelt.



### 3.8 Vorzeitiger Baubeginn

Mit der Modernisierungsmaßnahme darf erst nach Erteilung der Förderzusage begonnen werden. Die ISB kann davon befreien, wenn die Maßnahme objektiv dringlich ist. Der Antrag auf das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen muss innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der objektiven Dringlichkeit gestellt werden.

Aus der Einwilligung in den vorzeitigen Maßnahmenbeginn erwächst kein Rechtsanspruch auf die Förderung.

### 3.9 Antrag

Anträge für das ISB-Darlehen reichen Sie bei der ISB ein. Das Antragsformular ist abrufbar auf der Internetseite der ISB unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de). Antragsberechtigt sind der Eigentümer oder der dinglich Nutzungsberechtigte.

### 3.10 Katalog der förderfähigen Maßnahmen

Eine Modernisierung liegt vor, wenn durch bauliche Maßnahmen

- barrierefreies Wohnen ermöglicht wird
- die nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser erreicht wird
- der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird und/oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden
- die Beheizung und Wassererwärmung durch die Nutzung alternativer und regenerativer Energien ermöglicht wird

#### 3.10.1 Barrierefreie Maßnahmen

Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, wie zum Beispiel der Einbau einer Rampe, breiterer Türen, eines Aufzugs, einer bodengleichen Dusche oder sonstige Maßnahmen, die einer barrierefreien

Zugänglichkeit dienen. Die Maßnahmen sollen die Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 ohne Merkzeichen „R“ berücksichtigen.

Die Hausautomatisierungstechnik bildet ergänzend dazu einen wichtigen Baustein, um die Lebensqualität zu erhalten oder sogar zu verbessern.

Förderfähig sind zum Beispiel über zentrale Systeme gesteuerte

- elektrische Rollläden
  - Schalter für die Bedienung von Lichtquellen und Steckdosen mit potenziell gefährlichen Verbrauchern (Bügeleisen, Herd, Kaffeemaschine)
- sowie die für die individuelle Steuerung notwendigen Tablet-PCs.

Zusätzlich können

- Sensoren an Fenstern und Haustüren, die offene Fenster und Türen bei Verlassen der Wohnung anzeigen
- Bewegungsmelder und Wasserflusssensoren, die Aufschluss über Aktivitäten der Bewohner geben
- sensorgesteuerte Türen

mit dem ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen finanziert werden.

### **3.10.2 Energiesparende Maßnahmen**

Gefördert werden bauliche Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird. Die maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung sind zu beachten.

Als energiesparende Maßnahmen sind beispielsweise anzusehen

- die Verbesserung der Wärmedämmung von Wänden, die das Gebäude gegen das Erdreich, die Außenluft oder nicht beheizte Bereiche abgrenzen; es ist bauaufsichtlich zugelassenes Dämmmaterial zu verwenden
- der Ersatz vorhandener Fenster durch den Einbau neuer Fenster, die den Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung entsprechen
- die Verbesserung von Heizungsanlagen, insbesondere die Anpassung der Wasservolumenströme und Heizkörperflächen; das gilt auch, wenn die bisherige Anlage wegen strengerer Umweltauflagen nicht weiter betrieben werden darf

### **3.10.3 Nutzung alternativer und regenerativer Energien**

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zur Nutzung alternativer oder regenerativer Energien zur Beheizung und/oder Wassererwärmung. Darunter fallen zum Beispiel

- Solaranlagen für die Erwärmung von Wasser und/oder Unterstützung der Beheizung; keine Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- solare Wandsysteme
- Wärmetauscher und Wärmepumpen zur Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft, aus Oberflächen- oder aus Grundwasser; die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist Voraussetzung der Förderung
- Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse (Holzpellets, Holzhackschnitzel, Klär- und Deponiegas usw.)
- die Umstellung bestehender Zentralheizungsanlagen auf Fernwärme, insbesondere wenn sie aus Kraft-Wärme-Kopplung gewonnen wird

### 3.10.4 Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts

Der Gebrauchswert einer bestehenden Wohnung kann nachhaltig erhöht werden durch bauliche Maßnahmen, zum Beispiel zur Verbesserung

- der Beheizung durch den erstmaligen Einbau einer Zentralheizungsanlage
- der Belichtung und der Belüftung
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung (hierzu zählen auch die Kosten für den Einbau von Wasserzählern, um den Wasserverbrauch in der einzelnen Wohnung messen zu können) und der Entwässerung (erstmaliger Einbau)
- der Funktionsabläufe in Wohnungen
- der Kochmöglichkeiten (erstmaliger Einbau)
- der sanitären Einrichtungen (erstmaliger Einbau)
- des Schallschutzes
- des Zuschnitts der Wohnung

Weitere bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, sind

- der Einbau eines Aufzugs
- der Anbau an ein bestehendes Gebäude, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzugs erforderlich wird
- die Verstärkung von Leitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom oder zur Entsorgung von Abwasser

### 3.10.5 Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, sind zum Beispiel

- Beleuchtung von Wegen
- Hofbefestigungen
- Bau von Müllboxen
- Bau einer Waschküche
- Anlage eines Fahrradkellers
- Türschließenanlagen für die Haustür
- Einbau einer einbruchhemmenden Haustür
- Anbringung von Rauchmeldern

### **3.10.6 Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen**

Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen (zum Beispiel Anlage und Ausbau von nichtöffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Grünanlagen, Stellplätze und andere Verkehrsanlagen) werden ausschließlich neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung gefördert. Als Instandsetzungsmaßnahmen gelten zum Beispiel das Streichen oder das Tapezieren von Wänden und Decken (auch sogenannte Schönheitsreparaturen) oder die Instandsetzung von vorhandenen technischen Einrichtungen.

### **3.10.7 Beratungs- und Planungskosten**

Kosten für vorbereitende Arbeiten wie Beratungs- und Planungskosten der Antragsteller, die Grundlage für die spätere Antragstellung und für die baulichen Maßnahmen sind (Architekten- und Ingenieurhonorare, Kosten für notwendige Bauanträge, Honorare für Sachverständige für die Energieberatung usw.), werden bei den jeweiligen förderfähigen Kosten berücksichtigt. Auch werden Kosten mitgerechnet (Gebühren u. Ä.), die für die Abnahme einer baulichen Anlage (zum Beispiel Gebühren des Schornsteinfegers für die Überprüfung des erstmaligen oder neuen Einbaus einer Heizung oder wegen der Errichtung eines Schornsteins usw.) erforderlich werden.

## **3.11 Hinweisschild**

Bei Bauvorhaben, die mit ISB-Darlehen in Höhe von mehr als 500.000 Euro gefördert werden, ist durch ein gut sichtbar angebrachtes Hinweisschild an der Baustelle auf die Förderung durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

## 4. Auskunfts- und Beratungsstellen

Diese Broschüre kann keine vollständige Auskunft über sämtliche Finanzierungs- und Förderfragen geben. Die rechtlichen Grundlagen werden gelegentlich geändert. Eine umfassende Information über die jeweils geltenden Fördermöglichkeiten bei den zuständigen Stellen ist deshalb unerlässlich.

1. Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Holzhofstraße 4, 55116 Mainz, Telefon 06131 6172-1991, steht Ihnen bei allen Fragen der Wohnraumförderung zur Verfügung. Weitere Informationen sowie das Formular zur Beantragung des Darlehens finden Sie unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de). Auskünfte über die Förderprogramme erhalten Sie auch bei den zuständigen Förderstellen der Stadt- oder Kreisverwaltungen.
2. Darlehen oder Zuschüsse können steuerliche Auswirkungen haben. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt (Info-Hotline 0261 20179279) oder an Ihren Steuerberater.
3. Fragen zum Wohngeld beantworten die Stadtverwaltungen, verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden.
4. Über die vielfältigen Möglichkeiten der Fremdfinanzierung sowie der Bausparförderung beraten die Kreditinstitute und Finanzdienstleister. Dort können Sie auch erfahren, welche Finanzierungsform für Sie am günstigsten ist.
5. Bei Fragen zur energetischen Modernisierung und Energieeinsparverordnung wenden Sie sich bitte an ausgebildete Fachleute, zum Beispiel Ingenieure, Architekten oder geprüfte Energieberater. Weitere Informationen zum Thema Energieeinsparung stellen die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) auf ihrer Internetseite [www.dena.de](http://www.dena.de) und die Energieagentur Rheinland-Pfalz unter [www.energieagentur.rlp.de](http://www.energieagentur.rlp.de) zur Verfügung.
6. Bei Maßnahmen zur Erreichung der Barrierefreiheit wenden Sie sich bitte an die Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen ([www.barrierefrei-rlp.de](http://www.barrierefrei-rlp.de)).

## 5. Anhang

### Anhang 1: Einkommensgrenzen

Die nachfolgende Tabelle zeigt in der linken Spalte die Einkommensgrenze, die der Mieterhaushalt einer geförderten Wohnung nicht überschreiten darf. Zur Orientierung sind den Einkommensgrenzen in der rechten Spalte jeweils die Jahresbruttoeinkommen gegenübergestellt. Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist dem Vermieter durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen, der bei den Stadtverwaltungen und den Verwaltungen der Verbandsgemeinden oder der verbandsfreien Gemeinden erhältlich ist. Die Tabelle soll einen Anhaltspunkt geben, welchem Jahresbruttoeinkommen die Einkommensgrenze entspricht. Zur Ermittlung der Einkommensgrenze wird in der Tabelle beispielhaft von einem Haushalt ausgegangen, bei dem ein Haushaltsangehöriger Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit erzielt. Als Posten „Werbungskosten“ wird daher nur ein Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 Euro angesetzt. Darüber hinaus werden pauschale Abzüge von 30% (je 10% für Steuern, Kranken- und Pflegeversicherung sowie Rentenversicherung) berücksichtigt. Weitere mögliche Frei- und Abzugsbeträge sind in der Tabelle nicht mit eingerechnet.

Rechtsgrundlage für die maßgebliche Einkommensgrenze ist § 13 LWoFG. In § 13 Abs. 3 LWoFG ist die Anpassung der Einkommensgrenze an den veränderten Verbraucherpreisindex geregelt. Ab 1. Januar 2020 ergibt sich daher die maßgebliche Einkommensgrenze

- für einen Einpersonenhaushalt von 16.023,51 Euro
- für einen Zweipersonenhaushalt von 22.967,03 Euro

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.341,17 Euro und für jedes zum Haushalt gehörende Kind um 1.068,23 Euro.

**Einkommengrenzen und Jahresbruttoeinkommen**

Haushaltsgröße		Einkommengrenze § 13 Abs. 2 LWoFG	
		Einkommensgrenze	Jahresbruttoeinkommen ca.
		Euro	Euro
1 Person		16.100	24.000
2 Personen	2 Erwachsene	23.000	33.857
	1 Erwachsener, 1 Kind	24.100	35.429
3 Personen	3 Erwachsene	28.400	41.571
	2 Erwachsene, 1 Kind	29.400	43.000
	1 Erwachsener, 2 Kinder	30.500	44.571
4 Personen	4 Erwachsene	33.700	49.143
	3 Erwachsene, 1 Kind	34.800	50.714
	2 Erwachsene, 2 Kinder	35.800	52.143
	1 Erwachsener, 3 Kinder	36.900	53.714
5 Personen	5 Erwachsene	39.000	56.714
	4 Erwachsene, 1 Kind	40.100	58.286
	3 Erwachsene, 2 Kinder	41.200	59.857
	2 Erwachsene, 3 Kinder	42.200	61.286
	1 Erwachsener, 4 Kinder	43.300	62.857

**Feststellung der Einkommengrenze bei Haushalten mit mehr als zwei Personen**

Grundlage ist die gesetzlich definierte Einkommengrenze für einen Zweipersonenhaushalt von 22.967,03 Euro. Dazu sind für jede weitere zum Haushalt gehörende Person 5.341,17 Euro und für jedes zum Haushalt gehörende Kind 1.068,23 Euro zu rechnen.



**Bis zu 40% über der Einkommensgrenze  
§ 13 Abs. 2 LWoFG (Belegungsrechte)**

**Bis zu 60% über der Einkommensgrenze  
§ 13 Abs. 2 LWoFG**

Bis zu 40% über der Einkommensgrenze § 13 Abs. 2 LWoFG (Belegungsrechte)		Bis zu 60% über der Einkommensgrenze § 13 Abs. 2 LWoFG	
Einkommensgrenze	Jahresbruttoeinkommen ca.	Einkommensgrenze	Jahresbruttoeinkommen ca.
Euro	Euro	Euro	Euro
22.540	33.200	25.760	37.800
32.200	47.000	36.800	53.571
33.740	49.200	38.560	56.086
39.760	57.800	45.440	65.914
41.160	59.800	47.040	68.200
42.700	62.000	48.800	70.714
47.180	68.400	53.920	78.029
48.720	70.600	55.680	80.543
50.120	72.600	57.280	82.829
51.660	74.800	59.040	85.343
54.600	79.000	62.400	90.143
56.140	81.200	64.160	92.657
57.680	83.400	65.920	95.171
59.080	85.400	67.520	97.457
60.620	87.600	69.280	99.971

Für einen Fünfpersonenhaushalt (2 Erwachsene, 3 Kinder) ist die Einkommensgrenze wie folgt zu ermitteln:

Einkommensgrenze Zweipersonenhaushalt	22.967,03 Euro
Zuschlag für drei weitere Personen (3 x 5.341,17 Euro)	16.023,51 Euro
Erhöhung für jedes Kind (3 x 1.068,23 Euro)	3.204,69 Euro
	<hr/>
	42.195,23 Euro

Die ermittelte Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG wird auf volle 100 Euro aufgerundet (42.200 Euro).

Der gerundete Betrag ist Grundlage für die Feststellung der Einkommensgrenze für Förderangebote, bei denen die Einkommensgrenze des § 13 LWoFG überschritten werden kann. Beispiel: Die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG plus 60% für den Fünfpersonenhaushalt beträgt 67.520 Euro.

## Anhang 2: Fördermietenstufen

### Zuordnung für kreisfreie Städte

Kreisfreie Städte	Fördermietenstufe
Frankenthal (Pfalz)	4
Kaiserslautern	4
Koblenz	5
Landau in der Pfalz	5
Ludwigshafen am Rhein	5
Mainz	6
Neustadt an der Weinstraße	3
Pirmasens	1
Speyer	5
Trier	5
Worms	4
Zweibrücken	2

### Zuordnung für große kreisangehörige Städte (St), verbandsfreie Gemeinden (vG) und Verbandsgemeinden (VG) nach Landkreisen:

Landkreise	Fördermietenstufe	mit Ausnahme folgender Städte/ verbandsfreien Gemeinden/ Verbandsgemeinden	Fördermietenstufe
Ahrweiler	3	Remagen (vG)	4
		Adenau (VG), Altenahr (VG), Brohltal (VG)	2
Altenkirchen (Westerwald)	2	-	-
Alzey-Worms	4	Alzey (vG), Alzey-Land (VG), Wöllstein (VG)	3
Bad Dürkheim	3	Bad Dürkheim (vG)	5
		Grünstadt (vG), Haßloch (vG)	4
		Lambrecht i. d. Pfalz (VG)	2
Bad Kreuznach	2	Bad Kreuznach (St)	4
		Langenlonsheim-Stromberg (VG)	3

Landkreise	Fördermietenstufe	mit Ausnahme folgender Städte/ verbandsfreien Gemeinden/ Verbandsgemeinden	Fördermietenstufe
Bernkastel-Wittlich	2	Wittlich (vG)	3
Birkenfeld	1	-	-
Cochem-Zell	1	-	-
Donnersbergkreis	2	-	-
Eifelkreis Bitburg-Prüm	2	Bitburg (vG)	4
		Speicher (VG), Südeifel (VG)	3
Germersheim	3	Germersheim (vG), Wörth am Rhein (vG)	4
		Hagenbach (VG), Rülzheim (VG)	2
Kaiserslautern	2	-	-
Kusel	1	-	-
Mainz-Bingen	5	Rhein-Nahe (VG), Bingen am Rhein (St)	4
Mayen-Koblenz	2	Weißenthurm (VG)	3
Neuwied	2	Neuwied (St), Unkel (VG)	3
Rhein-Hunsrück-Kreis	1	Boppard (vG)	2
Rhein-Lahn-Kreis	2	-	-
Rhein-Pfalz-Kreis	4	Limburgerhof (vG), Mutterstadt (vG)	5
		Bobenheim-Roxheim (vG)	3
		Böhl-Iggelheim (vG)	2
Südliche Weinstraße	3	Herxheim (Ortsgemeinde)	4
		Annweiler am Trifels (VG)	2
Südwestpfalz	1	-	-
Trier-Saarburg	3	Konz (St)	4
		Hermeskeil (VG)	2
Vulkaneifel	1	-	-
Westerwaldkreis	2	Montabaur (VG), Ransbach-Baumbach (VG)	3

Die Fördermietenstufen der jeweiligen Städte und Ortsgemeinden sind unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) abrufbar.

## Anhang 3: Glossar

### **Ausbau**

Unter Ausbau wird die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnraum verstanden, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.

### **Bezugsfertigkeit**

Eine Wohnung ist bezugsfertig, wenn sie soweit hergestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann.

### **Ersatzneubau**

Ersatzneubau ist die Schaffung eines Wohngebäudes nach Abriss eines Wohngebäudes auf demselben Grundstück. Der Abriss soll in der Regel nicht länger als 18 Monate zurückliegen.

### **Erweiterung**

Eine Erweiterung ist dadurch gekennzeichnet, dass ein vorhandenes Gebäude aufgestockt oder ein Anbau errichtet wird und dadurch neuer Wohnraum entsteht.

### **Gesamtkosten**

Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten (§ 5 Abs. 1 II. BV), Baukosten sind die Kosten gemäß § 5 Abs. 3 und 4 II. BV. Bei Ersatzneubau zählen zu den Gesamtkosten noch die Abrisskosten. Zu den Gesamtkosten zählen beim Ersterwerb der Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten.

### **Kinder**

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

### **Miete**

Miete ist das Gebrauchsentgelt für die Überlassung der geförderten Wohnung ohne Betriebskosten und sonstige Leistungen. Demnach handelt es sich regelmäßig um die sogenannte Kaltmiete.

### **Menschen mit Schwerbehinderung**

Als schwerbehinderte Menschen gelten Personen, bei denen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 (GdB 50) nach dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch vorliegt, oder pflegebedürftige Personen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch, wenn sie wegen ihrer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Anforderungen an ihre bauliche Umgebung (z. B. Rollstuhlbenutzung) stellen müssen.

### **Umbau**

Unter einem Umbau wird die bauliche Veränderung von Wohnraum verstanden, die Schäden beseitigt oder durch die auf Dauer nutzbarer Wohnraum entsteht, oder wenn Wohnraum, der infolge geänderter Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet war, an die heutigen Wohngewohnheiten angepasst wird.

### **Umwandlung**

Als Umwandlung werden bauliche Maßnahmen bezeichnet, durch die Räume zu Wohnraum werden, die bisher zu anderen als Wohnzwecken dienten.

### **Wohnberechtigungsschein**

Der Wohnberechtigungsschein ist zum Bezug einer geförderten Wohnung erforderlich. Er kann bei der zuständigen Gemeinde-, Verbandsgemeinde- oder Stadtverwaltung beantragt werden. Im Wohnberechtigungsschein ist die maß-

gebliche Wohnungsgröße für den wohnungssuchenden Haushalt nach Raumzahl und/oder Wohnfläche angegeben. Die nachfolgende Tabelle zeigt, für welche Wohnungsgrößen Haushalte einen Wohnberechtigungsschein erhalten können.

	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)
Einpersonenhaushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup> oder ein Wohnraum	bis zu 50 m <sup>2</sup> oder ein Wohnraum
Zweipersonenhaushalt	bis zu 60 m <sup>2</sup> oder zwei Wohnräume	bis zu 65 m <sup>2</sup> oder zwei Wohnräume
Dreipersonenhaushalt	bis zu 80 m <sup>2</sup> oder drei Wohnräume	bis zu 90 m <sup>2</sup> oder drei Wohnräume
Vierpersonenhaushalt	bis zu 90 m <sup>2</sup> oder vier Wohnräume	bis zu 100 m <sup>2</sup> oder vier Wohnräume

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> oder einen Wohnraum.

Bei Bezug der geförderten Wohnung darf der Wohnberechtigungsschein nicht älter als ein Jahr sein.

## 6. Impressum

**Herausgeber:**

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

**Stand:**

Juli 2020

**Gestaltung:**

Hilger & Boie Design, Wiesbaden

**Fotonachweis:**

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

**Druck:**

NINO Druck GmbH, Neustadt/Weinstraße

**Redaktion:**

Folker Gratz (verantwortlich)  
Claudia Belz  
Alexandra Wüst

Die Informationen in dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann der Inhalt keine erschöpfende Auskunft über sämtliche Finanzierungs- und Förderfragen geben. Insbesondere können keine rechtlich verbindlichen Auskünfte erteilt und eine Information durch die zuständigen Stellen kann nicht ersetzt werden. Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben.

Die Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist nur mit der Zustimmung der ISB gestattet. Die Benutzung und Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung ist untersagt.



---

DAS ISB-DARLEHEN MODERNISIERUNG  
VON MIETWOHNUNGEN  
AUF EINEN BLICK

## 6. Impressum

**Herausgeber:**

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

**Stand:**

Juli 2020

**Gestaltung:**

Hilger & Boie Design, Wiesbaden

**Fotonachweis:**

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

**Druck:**

NINO Druck GmbH, Neustadt/Weinstraße

**Redaktion:**

Folker Gratz (verantwortlich)  
Claudia Belz  
Alexandra Wüst

Die Informationen in dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann der Inhalt keine erschöpfende Auskunft über sämtliche Finanzierungs- und Förderfragen geben. Insbesondere können keine rechtlich verbindlichen Auskünfte erteilt und eine Information durch die zuständigen Stellen kann nicht ersetzt werden. Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben.

Die Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist nur mit der Zustimmung der ISB gestattet. Die Benutzung und Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung ist untersagt.

DAS ISB-DARLEHEN MODERNISIERUNG VON MIETWOHNUNGEN AUF EINEN BLICK

<b>Was wird gefördert?</b>	Barrierefreie Maßnahmen; Nutzung alternativer und regenerativer Energien; energiesparende Maßnahmen; Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts oder zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse														
<b>Wer wird gefördert?</b>	Eigentümer sowie dinglich Nutzungsberechtigte vermieteter Immobilien														
<b>Wie wird gefördert?</b>	In der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen														
<b>Förderhöhe</b>	Der Förderbetrag richtet sich nach den Investitionskosten pro Wohnung. Diese müssen mindestens 5.000 Euro je Wohnung betragen, förderfähig sind bis zu 100.000 Euro je Wohnung.														
<b>Tilgungszuschuss</b>	20 %														
<b>Zinsen</b>	0,5 % p. a. fest für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen, im Anschluss marktübliche Verzinsung														
<b>Tilgung</b>	Mindestens 2,0 % p. a. (Annuitätendarlehen)														
<b>Bindungsdauer</b>	15 Jahre Belegungs- und Mietbindung. Bei vermieteten Wohnungen erfolgt eine Verlängerung um 5 Jahre, wenn der mietende Haushalt keinen aktuellen Wohnberechtigungschein vorweisen kann.														
<b>Voraussetzung</b>	Nachweis der Höhe der Investitionskosten durch Vorlage fachkundig erstellter Kostenvorschläge														
<b>Mietobergrenzen</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fördermietenstufe</th> <th>Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>5,15 Euro</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>5,15 Euro</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>5,75 Euro</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6,30 Euro</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7,40 Euro</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7,70 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mieterhöhung 1,75 % p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)</p>	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)	1	5,15 Euro	2	5,15 Euro	3	5,75 Euro	4	6,30 Euro	5	7,40 Euro	6	7,70 Euro
Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)														
1	5,15 Euro														
2	5,15 Euro														
3	5,75 Euro														
4	6,30 Euro														
5	7,40 Euro														
6	7,70 Euro														
<b>Antrag</b>	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare sind abrufbar unter <a href="http://www.isb.rlp.de">www.isb.rlp.de</a> .														

# 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)