



INVESTIEREN SIE IN IHR ZUHAUSE

ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Neubau

Ankauf

Ersatzneubau nach Abriss

Ausbau

Umbau

Umwandlung

Erweiterung

Genossenschaftsanteile

Barrierefreie Maßnahmen

Alternative und regenerative Energien

Energiesparende Maßnahmen

Gebrauchswerterhöhung

Wohnwertverbesserung

ISB

Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz



INVESTIEREN SIE IN IHR ZUHAUSE

ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Neubau

Ankauf

Ersatzneubau nach Abriss

Ausbau

Umbau

Umwandlung

Erweiterung

Genossenschaftsanteile

Barrierefreie Maßnahmen

Alternative und regenerative Energien

Energiesparende Maßnahmen

Gebrauchswertterhöhung

Wohnwertverbesserung



Sehr geehrte Damen und Herren,

bezahlbares Wohnen ist eines der zentralen Themen in unserer Gesellschaft, denn Wohnen gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen. Ein schönes Zuhause gibt uns Sicherheit und Zufriedenheit – und wirkt sich auch auf ein gutes gesellschaftliches Miteinander aus. Die Landesregierung setzt sich deshalb gemeinsam mit zahlreichen Bündnispartnern für die Schaffung und den Erhalt von gefördertem Wohnraum ein.

Ein Kernelement ist die Förderung von Wohneigentum: Wir möchten so vielen Menschen wie möglich die Gelegenheit geben, sich eine Wohnung oder ein Haus zu bauen oder zu kaufen. Dabei sind wir in Rheinland-Pfalz schon gut aufgestellt, mit einer Wohneigentumsquote von 57 Prozent stehen wir auf dem zweiten Platz unter den Bundesländern. Uns ist es wichtig, dass Menschen, die nicht zu den Spitzenverdienerinnen und Spitzenverdienern zählen, auch in Zukunft Zugang zu Wohneigentum bekommen.

Deshalb fördern wir insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen bei der Bildung von Eigentum. Das ISB-Darlehen Wohneigentum überzeugt durch günstige Zinsen und Tilgungszuschüsse, mit dem ISB-Darlehen Modernisierung unterstützen wir Wohnungseigentümer dabei, ihre Immobilien zu modernisieren, Barrierefreiheit zu schaffen oder Energie einzusparen. All dies sind Bausteine, mit denen wir den Wohnstandort Rheinland-Pfalz noch attraktiver und zukunftsfähiger gestalten.

Ich freue mich darüber, dass Sie sich für die vielfältigen Förderangebote interessieren, die wir über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) anbieten. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Bau, beim Kauf oder bei der Modernisierung Ihrer Wohnimmobilie!

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 schaffen wir es, dass sich auch Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen Wohneigentum leisten können? Wie können wir Eigentümer dabei unterstützen, die eigene Wohnung oder das eigene Haus zu modernisieren? Für Menschen in Rheinland-Pfalz, die selbst genutzten Wohnraum bauen, kaufen oder modernisieren möchten, bietet die Landesregierung mit ihrem Wohneigentumsprogramm verschiedene Möglichkeiten der Förderung an.

Von den ausgesprochen niedrigen Zinsen können Haushalte profitieren, deren jährliches Bruttoeinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Das ISB-Darlehen Wohneigentum bietet zugleich einen Tilgungszuschuss von bis zu 7,5 Prozent der Darlehenssumme – dieses Geld muss nicht zurückgezahlt werden.

Und auch wenn Eigentümer ihren Wohnraum modernisieren möchten, können sie von den Programmen der ISB profitieren. So hilft das ISB-Darlehen Modernisierung mit günstigen Zinsen und einem Tilgungszuschuss von bis zu 15 Prozent dabei, die Wohnung oder das Haus auf den neuesten Stand zu bringen. Schwerpunkte der Finanzierung sind bauliche Maßnahmen für barrierefreies Wohnen und energetische Modernisierungsmaßnahmen.

In dieser Broschüre finden Sie einen Überblick über die Fördermöglichkeiten, die die ISB bereithält. Weitere Informationen erhalten Sie auf unseren Internetseiten unter www.isb.rlp.de oder unter der Telefonnummer 06131 6172-1991.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Dexheimer
Sprecher des Vorstandes

Dr. Ulrich Link
Mitglied des Vorstandes

Inhalt

1. ISB-Darlehen Wohneigentum	6
1.1 Förderzweck	6
1.2 Was wird gefördert?	6
1.3 Wer ist antragsberechtigt?	7
1.4 Darlehenshöhe	7
1.5 Förderhöchstbetrag	8
1.6 Darlehenskonditionen	9
1.7 Tilgungszuschuss	9
1.7.1 Antrag auf Tilgungszuschuss	10
1.7.2 Verrechnung des Tilgungszuschusses	10
1.8 Beispiele	10
1.9 Besicherung	12
1.10 Voraussetzungen zur Beantragung	13
1.11 Antrag	13
1.12 Auszahlung des Darlehens	13
1.12.1 Neubau	13
1.12.2 Ankauf	14
1.12.3 Ankauf mit baulicher Maßnahme	14
1.13 Zweckbestimmung	15
2. ISB-Darlehen Modernisierung	15
2.1 Förderzweck	15
2.2 Was wird gefördert?	16
2.2.1 Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts	17
2.2.2 Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	17
2.2.3 Energiesparende Maßnahmen	18
2.2.4 Nutzung alternativer und regenerativer Energien	18
2.2.5 Barrierefreie Maßnahmen	19
2.2.6 Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen	19
2.2.7 Beratungs- und Planungskosten	20
2.2.8 Dachausbau mit gleichzeitiger energetischer Modernisierung	20
2.3 Modernisierungskosten und Selbsthilfe	20
2.4 Wer ist antragsberechtigt?	20

2.5	Darlehenshöhe	21
2.6	Förderhöchstbetrag	21
2.7	Darlehenskonditionen	21
2.8	Tilgungszuschuss	22
2.8.1	Antrag auf Tilgungszuschuss	23
2.8.2	Verrechnung des Tilgungszuschusses	23
2.9	Beispiele	24
2.10	Besicherung	24
2.11	Voraussetzungen zur Beantragung	25
2.12	Antrag	25
2.13	Auszahlung des Darlehens	26
2.14	Zweckbestimmung	26
2.15	Mehrfachförderung	26
3.	ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen	27
3.1	Förderzweck	27
3.2	Was wird gefördert?	27
3.3	Wer ist antragsberechtigt?	28
3.4	Darlehenshöhe	28
3.5	Darlehenskonditionen	28
3.6	Besicherung	29
3.7	Voraussetzungen zur Beantragung	29
3.8	Antrag	29
3.9	Auszahlung des Darlehens	30
3.10	Zweckbestimmung	30
4.	Auskunfts- und Beratungsstellen	31
5.	Anhang	32
	Anhang 1: Einkommensgrenzen	32
	Anhang 2: Berechnung des maßgeblichen Einkommens	35
	Anhang 3: Fördermietenstufen	37
	Anhang 4: Glossar	40
6.	Impressum	44

1. ISB-Darlehen Wohneigentum

1.1 Förderzweck

Die ISB unterstützt die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum mit dem ISB-Darlehen Wohneigentum.

Die Bildung von Wohneigentum wird in einer Vielzahl von Fällen nur dann realisierbar sein, wenn die Belastungen (Zins- und Tilgungsleistungen) aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen erbracht werden können. Die ISB bietet hierzu Haushalten, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, mit dem ISB-Darlehen eine optimale Ergänzung zur Finanzierung der Hausbank an. Das Darlehen wird nachrangig gesichert und zu attraktiven Konditionen mit langen Zinsfestschreibungen gewährt. Eine Zinsfestschreibung bis zur vollständigen Rückzahlung ist möglich.

Einen Überblick, mit welchem Jahresbruttoeinkommen im Regelfall die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird, gibt die Übersicht in Anhang 1. Auf die Gewährung des Darlehens besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind.

1.2 Was wird gefördert?

Gefördert werden der Neubau, der Ersterwerb, der Ersatzneubau nach Abriss, der Ankauf oder der Ankauf mit baulichen Maßnahmen (Ausbau, Umwandlung, Umbau, Erweiterung oder Modernisierung) einer abgeschlossenen Wohnung in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Eigentumswohnung, die zur Selbstnutzung durch den Antragsteller und seinen Haushalt bestimmt ist.

Die förderfähige Wohnfläche (siehe Glossar) für Haushalte mit bis zu vier Personen beträgt 145 m² (Wohnflächenobergrenze). In Ankauffällen und bei Ersatzneubau nach Abriss ist eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um 15 m² möglich.

Im Rahmen von Wohnprojekten können Räume zur gemeinschaftlichen privaten Nutzung unter Beachtung der Wohnflächenobergrenzen mitgefördert werden.

1.3 Wer ist antragsberechtigt?

Einzelpersonen, Eheleute, alleinerziehende Elternteile sowie von auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, wenn das Einkommen der Antragsteller und ihrer Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 13 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) um nicht mehr als 60% übersteigt (siehe Anhang 1). Der Erwerb von Wohneigentum von Verwandten in gerader Linie ist nicht förderfähig.

Nicht antragsberechtigt sind Haushalte, die so viel eigenes Vermögen in die Finanzierung einbringen können, dass die Gewährung einer Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre, oder die bereits über ausreichendes selbst genutztes oder zur Selbstnutzung geeignetes fremdgenutztes Wohneigentum verfügen oder dieses aufgegeben haben.

1.4 Darlehenshöhe

Das ISB-Darlehen Wohneigentum setzt sich zusammen aus einem Grunddarlehen und ggf. Zusatzdarlehen.

Das Grunddarlehen beträgt bis zu 30% der Gesamtkosten (siehe Glossar).

Neben dem Grunddarlehen können Zusatzdarlehen in Höhe von jeweils 5% der Gesamtkosten gewährt werden

- bei Ersatzneubauten
- bei Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG um nicht mehr als 10% überschreitet (siehe Anhang 1)
- je Kind
- je haushaltsangehöriger Person mit Schwerbehinderung (Grad der Behinderung (GdB) von wenigstens 50) oder ab Pflegegrad 2
- bei Ankauf
- bei Ankauf mit baulichen Maßnahmen, sofern diese gleichzeitig mit dem Ankauf gefördert werden und mindestens 10.000 Euro betragen

1.5 Förderhöchstbetrag

Die Summe aus Grund- und Zusatzdarlehen wird kaufmännisch auf volle tausend Euro gerundet. Je nach Fördermietenstufe (siehe Anhang 3) gelten folgende Höchstbeträge:

Fördermietenstufe	Maximaler Förderbetrag Euro
1-2	135.000
3-4	160.000
5-6	175.000

Der Förderhöchstbetrag erhöht sich bei Haushalten mit drei und mehr Kindern für das dritte Kind und jedes weitere Kind um jeweils 10%.

1.6 Darlehenskonditionen

Die Darlehenskonditionen sind immer aktuell nachzulesen auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de. Als Zinsfestschreibung können Sie eine Laufzeit von 10, 15, 20 Jahren oder bis zur Vollrückzahlung wählen.

Die ISB legt die Konditionen für das Darlehen am Tag des Eingangs des Antrags fest, sofern dieser vollständig ausgefüllt und mit den erforderlichen Nachweisen bzw. Unterlagen versehen ist.

Sondertilgungen bis zu 10% p. a. des ursprünglichen Darlehensbetrages sind ab dem zweiten Kalenderjahr nach Vollauszahlung möglich.

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.

Bereitstellungszinsen betragen 0,25% pro Monat aus dem nicht ausgezahlten Darlehensbetrag ab dem 6. Monat, bei Neubauten ab dem 12. Monat nach Datum der Förderzusage.

1.7 Tilgungszuschuss

Neben dem ISB-Darlehen wird ein Tilgungszuschuss von bis zu 7,5% des ISB-Darlehens Wohneigentum für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 10% über der Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG und bis zu 5% für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% über der Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG gewährt.

1.7.1 Antrag auf Tilgungszuschuss

Der Tilgungszuschuss ist zusammen mit dem ISB-Darlehen auf dem Antrag für das ISB-Darlehen Wohneigentum bei der ISB zu beantragen. Das entsprechende Formular ist auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de abrufbar. Die ISB erteilt eine Förderzusage für das ISB-Darlehen Wohneigentum und den Tilgungszuschuss.

1.7.2 Verrechnung des Tilgungszuschusses

Der Tilgungszuschuss wird nach Vollauszahlung vom gewährten ISB-Darlehen abgesetzt und vermindert die Darlehensrestschuld. Die monatliche Annuitätsrate wird vom reduzierten ISB-Darlehen erhoben.

Wird das ISB-Darlehen Wohneigentum vorzeitig vor Ablauf von zehn Jahren seit der Vollauszahlung des ISB-Darlehens vollständig zurückgezahlt, ist der gewährte Tilgungszuschuss zeitanteilig zurückzuzahlen.

1.8 Beispiele

BEISPIEL 1: Neubau

Objektstandort: Fördermietenstufe 5

Haushaltsgröße: Zweipersonenhaushalt (zwei Erwachsene)

Jahresbruttoeinkommen: 50.200 Euro

Gesamtkosten: 300.000 Euro

ISB-Darlehen Wohneigentum	Euro
Grunddarlehen (30 %)	90.000
Summe	90.000
Tilgungszuschuss (5%)	4.500
Darlehensschuld nach Abzug Tilgungszuschuss 5 %	85.500

BEISPIEL 2 : Ankauf mit baulichen Maßnahmen

Objektstandort: Fördermietenstufe 2

Haushaltsgröße: Fünfpersonenhaushalt (zwei Erwachsene, drei Kinder)

Jahresbruttoeinkommen: 93.100 Euro

Kaufpreis inkl. Nebenkosten: 200.000 Euro

Kosten für bauliche Maßnahmen: 50.000 Euro

Gesamtkosten: 250.000 Euro

ISB-Darlehen Wohneigentum	Euro
Grunddarlehen (30%)	75.000
Zusatzdarlehen für drei Kinder (je 5%)	37.500
Zusatzdarlehen für Ankauf (5%)	12.500
Zusatzdarlehen für Ankauf mit baulicher Maßnahme (5%)	12.500
Summe	137.500
ISB-Darlehen (kfm. auf volle Tausend gerundet)	138.000
Tilgungszuschuss (5%) von 138.000	6.900
Darlehensschuld nach Abzug Tilgungszuschuss 5%	131.100

Das ISB-Darlehen kann in Höhe von 138.000 Euro gewährt werden, da sich der reguläre Förderhöchstbetrag in Höhe von 135.000 Euro (Fördermietenstufe 2) bei Haushalten mit mindestens drei Kindern um 10% für das dritte Kind auf 148.500 Euro erhöht.

BEISPIEL 3 : Ankauf

Objektstandort: Fördermietenstufe 3
 Haushaltsgröße: Dreipersonenhaushalt
 (zwei Erwachsene, ein Kind mit einem GdB von 80)
 Jahresbruttoeinkommen: 71.650 Euro
 Gesamtkosten: 222.000 Euro

ISB-Darlehen Wohneigentum	Euro
Grunddarlehen (30%)	66.600
Zusatzdarlehen für ein Kind (5%)	11.100
Zusatzdarlehen für Person mit Schwerbehinderung (5%)	11.100
Zusatzdarlehen für Ankauf (5%)	11.100
Summe	99.900
ISB-Darlehen (kfm. auf volle Tausend gerundet)	100.000
Tilgungszuschuss (5%)	5.000
Darlehensschuld nach Abzug Tilgungszuschuss 5%	95.000

1.9 Besicherung

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

1.10 Voraussetzungen zur Beantragung

- Die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 60% wird nicht überschritten.
- 10% der Gesamtkosten werden als Eigenkapital nachgewiesen.
- Das Bauvorhaben wurde noch nicht begonnen.
- Der Kaufvertragsabschluss bei Ankauf einer Wohnimmobilie liegt nicht länger als zwei Monate zurück.
- Die Wohnflächenobergrenze ist eingehalten.

1.11 Antrag

Zur Beantragung des ISB-Darlehens und des Tilgungszuschusses reichen Sie Ihren vollständig ausgefüllten und mit Anlagen versehenen Antrag bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung ein, in deren Gebiet der zu fördernde Wohnraum liegt. Das Antragsformular ist abrufbar auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de oder erhältlich bei den Stadt- und Kreisverwaltungen. Bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen erteilt die Verwaltung eine Förderbestätigung (siehe Glossar). Eine Kopie hiervon wird gemeinsam mit Ihrem Antrag und den notwendigen Unterlagen an die ISB zur abschließenden Darlehensbearbeitung weitergeleitet. Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhalten Sie eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag.

1.12 Auszahlung des Darlehens

1.12.1 Neubau

Der Auszahlungsmodus wird im Darlehensvertrag vereinbart. Die Auszahlung des Darlehens für den Neubau von Wohneigentum erfolgt in der Regel in vier Raten und zwar:

- 20% nach Fertigstellung des Kellergeschosses bzw. bei nicht unterkellerten Objekten des Erdgeschosses
- 40% nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Dacheindeckung
- 30% nach Bezugsfertigkeit
- 10% nach vollständiger Fertigstellung einschließlich Außenputz

Mit Anforderung der Schlussrate ist eine Kostenaufstellung vorzulegen.

Für die angefallenen Kosten müssen Rechnungen, die auf den Darlehensnehmer ausgestellt sind, oder Belege vorliegen. Der Darlehensnehmer hat diese Rechnungen zehn Jahre aufzubewahren und der ISB auf Verlangen vorzulegen.

Bei nicht ausgeführten Restarbeiten kann ein Teilbetrag einbehalten werden.

1.12.2 Ankauf

Bei Ankauf wird in einer Rate bei Kaufpreisfälligkeit ausgezahlt.

1.12.3 Ankauf mit baulicher Maßnahme

Die Auszahlung des Darlehens für den Ankauf erfolgt in der Regel in einer Rate bei Kaufpreisfälligkeit. Die Auszahlung des Darlehens für die baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel erst nach der Eigentumsumschreibung und nach Durchführung der baulichen Maßnahmen in vier Raten jeweils in Höhe von 25% des bewilligten Darlehens und zwar nach Erreichen von

- 25% der Kosten der geplanten Baumaßnahmen
- 50% der Kosten der geplanten Baumaßnahmen
- 75% der Kosten der geplanten Baumaßnahmen
- 100% der Kosten der geplanten Baumaßnahmen

Mit Anforderung der Schlussrate ist eine Kostenaufstellung vorzulegen.

Für die angefallenen Kosten müssen Rechnungen, die auf den Darlehensnehmer ausgestellt sind, oder Belege vorliegen. Der Darlehensnehmer hat diese Rechnungen zehn Jahre aufzubewahren und der ISB auf Verlangen vorzulegen.

Bei nicht ausgeführten Restarbeiten kann ein Teilbetrag einbehalten werden.

Die ISB kann eine andere Auszahlung festlegen.

1.13 Zweckbestimmung

Der Förderzeitraum entspricht der Darlehenslaufzeit. Das geförderte Objekt ist während der Laufzeit des Darlehens vom Antragsteller selbst zu nutzen.

2. ISB-Darlehen Modernisierung

2.1 Förderzweck

Mit dem ISB-Darlehen Modernisierung finanziert die ISB die Modernisierung von bestehendem, selbst genutztem Wohnraum von Haushalten, sofern die Einkommensgrenze (höchstens 60% über der Einkommensgrenze § 13 LWoFG) eingehalten wird.

Die Kosten für die Modernisierung einer Einliegerwohnung können in diesem Programm nicht finanziert werden.

Die Beantragung des ISB-Modernisierungsdarlehens ist möglich, wenn der Ankauf nicht gefördert wurde oder der von der ISB geförderte Ankauf länger als 18 Monate zurückliegt. Liegt der von der ISB geförderte Ankauf nicht länger als

18 Monate zurück, ist die Beantragung des Modernisierungsdarlehens nicht möglich.

Sollen gleichzeitig Ankauf und Modernisierungsmaßnahme gefördert werden, steht das ISB-Darlehen Wohneigentum für den Ankauf mit baulicher Maßnahme (siehe Glossar) zur Verfügung.

Einen Überblick, mit welchem Jahresbruttoeinkommen im Regelfall die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird, gibt die Übersicht in Anhang 1. Auf die Gewährung des Darlehens besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind.

Schwerpunkte der Finanzierung durch das ISB-Darlehen Modernisierung sind bauliche Maßnahmen für barrierefreies Wohnen und energetische Modernisierungsmaßnahmen im selbst genutzten Wohnraum.

2.2 Was wird gefördert?

Eine Modernisierung liegt vor, wenn durch bauliche Maßnahmen

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

Ein Anbau zur Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wird nur gefördert, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzuges erforderlich wird.

Eine Modernisierung kann auch vorliegen, wenn der Ausbau von Dachgeschossen und energetische Modernisierung zusammenfallen, sofern die Modernisierung den Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen bildet.

2.2.1 Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts

Der Gebrauchswert einer bestehenden Wohnung kann durch bauliche Maßnahmen nachhaltig erhöht werden, 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 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 zum Beispiel für Menschen mit Behinderung erforderlich wird
- die Verstärkung von Leitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom oder zur Entsorgung von Abwasser

2.2.2 Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

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

- Beleuchtung von Wegen
- Hofbefestigungen
- Bau von Müllboxen
- Türschließenanlagen für die Haustür
- Einbau von einbruchhemmenden Haustüren, Türen oder Fenstern
- Anbringung von Rauchmeldern

2.2.3 Energiesparende Maßnahmen

Dazu zählen bauliche Maßnahmen, die die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. 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

2.2.4 Nutzung alternativer und regenerativer Energien

Bauliche Maßnahmen zur Nutzung alternativer oder regenerativer Energien zur Beheizung und/oder Wassererwärmung können durch das ISB-Darlehen finanziert werden. Darunter fallen zum Beispiel

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

2.2.5 Barrierefreie Maßnahmen

Finanziert werden bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, wie zum Beispiel der Einbau einer Rampe, breiterer Türen, eines Treppenaufzugs, einer bodengleichen Dusche oder sonstige Maßnahmen, die einen barrierefreien Zugang ermöglichen. Dabei sollen die Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18040 Teil 2 ohne Merkzeichen „R“ durchgeführt werden.

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

Finanziert werden können zum Beispiel über zentrale Systeme gesteuerte

- elektrische Rollläden
- Schalter für die Bedienung von Lichtquellen und Steckdosen mit potenziell gefährlichen Endgeräten (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 finanziert werden.

2.2.6 Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen

Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen werden ausschließlich neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung finanziert. Als Instandsetzungsmaßnahmen gelten zum Beispiel das Streichen oder das Tapezieren von Wänden und Decken (sogenannte Schönheitsreparaturen) oder die Instandsetzung von vorhandenen technischen Einrichtungen.

2.2.7 Beratungs- und Planungskosten

Kosten für vorbereitende Arbeiten wie Beratungs- und Planungskosten, 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 Kosten berücksichtigt. Auch werden Kosten mitgerechnet, 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.

2.2.8 Dachausbau mit gleichzeitiger energetischer Modernisierung

Eine Modernisierung kann auch vorliegen, wenn der Ausbau von Dachgeschossen und energetischen Modernisierungsmaßnahmen zusammen durchgeführt werden, sofern die Modernisierung den Schwerpunkt der baulichen Maßnahme bildet.

2.3 Modernisierungskosten und Selbsthilfe

Die voraussichtlichen Kosten der Modernisierungsmaßnahme sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen. Die Modernisierung kann in Selbsthilfe durchgeführt werden. In diesem Fall sind nur die Materialkosten förderfähig und in den Förderantrag einzutragen.

2.4 Wer ist antragsberechtigt?

Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigte (Nießbraucher oder Wohnrechtinhaber) selbst genutzter Wohnungen, wenn das Einkommen des Antragstellers und seiner Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG um nicht mehr als 60% übersteigt (siehe Anhang 1).

2.5 Darlehenshöhe

Für einen Haushalt mit bis zu vier Personen kann das ISB-Darlehen Modernisierung in Höhe von maximal 60.000 Euro gewährt werden. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000 Euro erhöht werden. Das Darlehen ist jedoch begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten.

2.6 Förderhöchstbetrag

Die Förderhöchstbeträge für die ISB-Darlehen Wohneigentum und ISB-Darlehen Modernisierung dürfen innerhalb von fünf Kalenderjahren folgende Höchstbeträge je nach Fördermietenstufe nicht überschreiten:

Fördermietenstufe	Maximaler Förderbetrag Euro
1-2	135.000
3-4	160.000
5-6	175.000

Der Förderhöchstbetrag erhöht sich bei Haushalten mit mindestens drei und mehr Kindern für das dritte Kind und jedes weitere Kind um jeweils 10%.

2.7 Darlehenskonditionen

Die Darlehenskonditionen sind immer aktuell nachzulesen auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de. Als Zinsfestschreibung können Sie eine Laufzeit zwischen 10, 15 oder 20 Jahren wählen.

Sondertilgungen bis zu 10% p. a. des ursprünglichen Darlehensbetrages sind ab dem zweiten Kalenderjahr nach Vollauszahlung möglich.

Die ISB legt die Konditionen für das Darlehen am Tag des Eingangs des Antrags fest, sofern dieser vollständig ausgefüllt und mit den erforderlichen Nachweisen bzw. Unterlagen versehen ist.

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 Rate einbehalten.

In den ersten fünf Monaten nach Datum der Förderzusage fällt keine Bereitstellungsprovision an. Danach beträgt sie 0,25% pro Monat auf den noch nicht ausgezahlten Betrag.

2.8 Tilgungszuschuss

Neben dem ISB-Darlehen Modernisierung wird ein Tilgungszuschuss von bis zu 15% des ISB-Darlehens Wohneigentum für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 10% über der Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG und bis zu 5% für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 60% über der Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG gewährt.

Maßgeblich für die abschließende Ermittlung des Tilgungszuschusses ist die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung zum Zeitpunkt der Vollauszahlung.

2.8.1 Antrag auf Tilgungszuschuss

Der Tilgungszuschuss ist zusammen mit dem ISB-Darlehen auf dem Antrag für das ISB-Darlehen Modernisierung bei der ISB zu beantragen. Das entsprechende Formular ist auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de abrufbar. Die ISB erteilt eine Förderzusage für das ISB-Darlehen Modernisierung und den Tilgungszuschuss.

2.8.2 Verrechnung des Tilgungszuschusses

Der Tilgungszuschuss wird nach Vollauszahlung vom gewährten ISB-Darlehen abgesetzt und vermindert die Darlehensrestschuld. Die monatliche Annuitätsrate wird vom reduzierten ISB-Darlehen erhoben.

Wird das ISB-Darlehen Modernisierung vorzeitig vor dem Ablauf von zehn Jahren seit der Vollauszahlung des ISB-Darlehens vollständig zurückgezahlt, ist der gewährte Tilgungszuschuss zeitanteilig zurückzuzahlen.

2.9 Beispiele

BEISPIEL 1

Hauseigentümer Müller bewohnt mit seiner Frau und zwei Kindern ein seit 2014 gefördertes Einfamilienhaus. Das Jahresbruttoeinkommen des Haushaltes beträgt rund 70.000 Euro. Sie möchten nach den fachkundig erstellten Kostenvoranschlägen für den Einbau einer Solaranlage und die Aufbringung einer Wärmedämmung sowie für einige Instandsetzungsmaßnahmen insgesamt 70.000 Euro investieren.

Das ISB-Darlehen Modernisierung kann in Höhe von 60.000 Euro und ein Tilgungszuschuss von 3.000 Euro gewährt werden. Die Rückzahlungsverpflichtung besteht in Höhe von 57.000 Euro.

Der Erwerb des Hauses wurde seinerzeit zwar durch ein ISB-Darlehen gefördert, dies liegt jedoch länger als 18 Monate zurück. Eine Antragstellung im Modernisierungsprogramm ist somit möglich.

BEISPIEL 2

Für die neue Heizung und einige Instandsetzungen in ihrem Haus erhält Familie Wilder ein ISB-Darlehen über 35.000 Euro. Ihr Haushaltseinkommen liegt innerhalb der Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 10%, sodass ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15% auf das ISB-Darlehen gewährt werden kann. Der Tilgungszuschuss beträgt 5.250 Euro. Mit Vollauszahlung des ISB-Darlehens Modernisierung reduziert sich das Darlehen um 5.250 Euro, sodass nur eine Rückzahlungsverpflichtung von 29.750 Euro besteht.

2.10 Besicherung

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

2.11 Voraussetzungen zur Beantragung

Bestehender Wohnraum wird nur dann gefördert, wenn er für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung bestimmt und geeignet ist. Zweitwohnungen, Wochenendhäuser, Ferienwohnungen, Behelfsbauten, Baracken, Schlichtwohnungen und Beherbergungsbetriebe werden nicht gefördert. Wurde der Ankauf bereits mit einem ISB-Darlehen gefördert, kann das Darlehen Modernisierung erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Förderzusage beantragt werden.

Zur Modernisierung zählen nicht

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

Für derartige Maßnahmen kann das ISB-Darlehen Wohneigentum beantragt werden. Ansprechpartner hierfür ist die ISB oder die für das Objekt zuständige Stadt- oder Kreisverwaltung.

Mit der Modernisierungsmaßnahme darf erst nach Erteilung der Förderbestätigung begonnen werden. Die Stadt- oder Kreisverwaltung kann einem vorzeitigen Vorhabensbeginn zustimmen, wenn die Maßnahme objektiv dringlich ist.

2.12 Antrag

Zur Beantragung des ISB-Darlehens und des Tilgungszuschusses reichen Sie Ihren vollständig ausgefüllten und mit Anlagen versehenen Antrag bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung ein, in deren Gebiet der zu fördernde Wohnraum liegt. Das Antragsformular ist abrufbar auf der Internetseite der ISB

unter www.isb.rlp.de oder erhältlich bei den Stadt- und Kreisverwaltungen. Bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen erteilt die Verwaltung eine Förderbestätigung (siehe Glossar). Eine Kopie hiervon wird gemeinsam mit Ihrem Antrag und den notwendigen Unterlagen an die ISB zur abschließenden Darlehensbearbeitung weitergeleitet. Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhalten Sie eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag.

2.13 Auszahlung des Darlehens

Der Auszahlungsmodus wird im Darlehensvertrag vereinbart. Die Auszahlung erfolgt in der Regel in vier Raten jeweils in Höhe von 25% des bewilligten Darlehens und zwar nach Erreichen von

- 25% der Kosten der geplanten Baukosten
- 50% der Kosten der geplanten Baukosten
- 75% der Kosten der geplanten Baukosten
- 100% der Kosten der geplanten Baukosten

2.14 Zweckbestimmung

Der Förderzeitraum entspricht der Darlehenslaufzeit. Das geförderte Objekt ist während der Laufzeit des Darlehens vom Antragsteller selbst zu nutzen.

2.15 Mehrfachförderung

Eine bereits geförderte Wohnung kann nur für eine andere Modernisierungsmaßnahme erneut mit einem ISB-Darlehen finanziert werden. Dabei sind die Förderhöchstbeträge nach 2.6 zu beachten.

3. ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen

3.1 Förderzweck

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Wunsches, junge und alte Menschen gemeinsam in einem Wohnprojekt zu vereinen, entstehen immer mehr Initiativen für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens. Eine beliebte Rechtsform für diese Art des Zusammenwohnens ist die Genossenschaft. Die Realisierung dieser Wohnform in einer Genossenschaft scheidet dann, wenn die Finanzkraft, insbesondere die von jungen Familien, für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nicht ausreicht. Damit Initiativen für ein gemeinschaftliches Wohnen in einer Genossenschaft umgesetzt werden können, stellt die ISB das ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen zur Verfügung. Damit werden Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen in die Lage versetzt, Mitgliedschaften in einer Wohnungsgenossenschaft und damit ein Anrecht auf die Überlassung einer Wohnung zur Selbstnutzung zu erwerben.

Einen Überblick, mit welchem Jahresbruttoeinkommen im Regelfall die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird, gibt die Übersicht in Anhang 1. Auf die Gewährung des Darlehens besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind.

3.2 Was wird gefördert?

Gefördert wird die Zeichnung von Geschäftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und dadurch das Anrecht auf Überlassung einer Genossenschaftswohnung zur Selbstnutzung zu erwerben.

Bei der Größe der Wohnung, auf die mit dem Erwerb des Genossenschaftsanteils ein Anrecht erworben wird, sind die Wohnflächenobergrenzen des ISB-Darlehens Wohneigentum (siehe 1.2) als Orientierung zugrunde zu legen.

3.3 Wer ist antragsberechtigt?

Antragsberechtigt sind Haushalte, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60% übersteigt (siehe Anhang 1).

3.4 Darlehenshöhe

Die Höhe des ISB-Darlehens Erwerb von Genossenschaftsanteilen beträgt bis zu 80% der Erwerbskosten für die zu zeichnenden Geschäftsanteile, mindestens 5.000 Euro, höchstens jedoch 50.000 Euro.

3.5 Darlehenskonditionen

Die Zinsen für das ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen betragen für die Dauer von zehn Jahren 0,5% p. a. Die Zinsbindung entspricht der Dauer der Zweckbestimmung (siehe 3.10). Nach Ablauf der Zinsfestschreibung wird das Darlehen in marktüblicher Höhe verzinst.

Das Darlehen ist mit mindestens 2,5% p. a. zu tilgen. Für die Bearbeitung des Darlehensantrags ist ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1% des beantragten Darlehensbetrags, mindestens 250 Euro, zu entrichten.

3.6 Besicherung

Das Darlehen wird durch die Verpfändung des Anspruchs auf das Auseinandersetzungsguthaben gesichert. Die ISB kann eine andere Besicherung vereinbaren.

3.7 Voraussetzungen zur Beantragung

- Die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 60% wird nicht überschritten.
- 10% des gezeichneten Geschäftsanteils werden als Eigenkapital nachgewiesen.
- Die Größe der Wohnung, für die ein Anspruch erworben wird, orientiert sich an der Wohnungsgröße für das ISB-Darlehen Wohneigentum.

3.8 Antrag

Zur Beantragung des ISB-Darlehens reichen Sie Ihren vollständig ausgefüllten und mit Anlagen versehenen Antrag bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung ein, in deren Gebiet das Objekt der Genossenschaft liegt. Das Antragsformular ist abrufbar auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de. Bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen erteilt die Verwaltung eine Förderbestätigung (siehe Glossar). Eine Kopie hiervon wird gemeinsam mit Ihrem Antrag und den notwendigen Unterlagen an die ISB zur abschließenden Darlehensbearbeitung weitergeleitet. Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhalten Sie eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag.

3.9 Auszahlung des Darlehens

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in einer Rate. Bei Auszahlung wird das Bearbeitungsentgelt einbehalten.

3.10 Zweckbestimmung

Das Genossenschaftsmitglied (Darlehensnehmer/-in) muss mindestens für die Dauer von zehn Jahren ab Vollauszahlung des ISB-Darlehens von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht Gebrauch machen.



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. Auskünfte über die Förderprogramme erhalten Sie auch bei den zuständigen Förderstellen der Stadt- oder Kreisverwaltungen.
2. 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. Zu Fragen der energetischen Modernisierung und zur Energieeinsparverordnung wenden Sie sich 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 und die Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH unter www.energieagentur.rlp.de zur Verfügung.
5. Bei baulichen Maßnahmen zum barrierefreien Wohnen wenden Sie sich an die Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen (www.barrierefrei-rlp.de).

5. Anhang

Anhang 1: Einkommensgrenzen

Maßgeblich für die Beantragung eines ISB-Darlehens ist die Einhaltung der jeweiligen Einkommensgrenze. Dabei ist das Gesamteinkommen aller Haushaltsangehörigen zugrunde zu legen. Als Gesamteinkommen gilt die Summe aus dem Jahreseinkommen des Antragstellers und dem Jahreseinkommen der zum Haushalt gehörenden Personen.

Die Tabelle soll einen Anhaltspunkt geben, mit welchem Jahresbruttoeinkommen (ca.) die Einkommensgrenze noch eingehalten wird. 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.

Beamte, Rentner, Selbstständige

Für diesen Personenkreis gilt die gleiche Einkommensgrenze. Bei der Einkommensermittlung werden jedoch andere Abzugsbeträge berücksichtigt. Das kann zu von den Tabellen abweichenden Jahresbruttoeinkommen führen. Bitte lassen Sie sich zur Ermittlung des anzurechnenden Einkommens von der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung beraten.

Haushaltsgröße	Bis zu 10% über der Einkommensgrenze § 13 Abs. 2 LWoFG		Bis zu 60% über der Einkommensgrenze § 13 Abs. 2 LWoFG		
	Einkommens- grenze	Jahresbrutto- einkommen ca.	Einkommens- grenze	Jahresbrutto- einkommen ca.	
	Euro	Euro	Euro	Euro	
1 Person	17.710	26.300	25.760	37.800	
2 Personen	2 Erwachsene	25.300	37.143	36.800	53.571
	1 Erwachsener, 1 Kind	26.510	38.871	38.560	56.086
3 Personen	3 Erwachsene	31.240	45.629	45.440	65.914
	2 Erwachsene, 1 Kind	32.340	47.200	47.040	68.200
	1 Erwachsener, 2 Kinder	33.550	48.929	48.800	70.714
4 Personen	4 Erwachsene	37.070	53.957	53.920	78.029
	3 Erwachsene, 1 Kind	38.280	55.686	55.680	80.543
	2 Erwachsene, 2 Kinder	39.380	57.257	57.280	82.829
	1 Erwachsener, 3 Kinder	40.590	58.986	59.040	85.343
5 Personen	5 Erwachsene	42.900	62.286	62.400	90.143
	4 Erwachsene, 1 Kind	44.110	64.014	64.160	92.657
	3 Erwachsene, 2 Kinder	45.320	65.743	65.920	95.171
	2 Erwachsene, 3 Kinder	46.420	67.314	67.520	97.457
	1 Erwachsener, 4 Kinder	47.630	69.043	69.280	99.971

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.

Feststellung der Einkommensgrenze bei Haushalten mit mehr als zwei Personen

Grundlage ist die gesetzlich definierte Einkommensgrenze 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.

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

	<u>42.195,23 Euro</u>

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: Berechnung des maßgeblichen Einkommens

Zur Ermittlung des anzurechnenden Einkommens des Antragstellers und seiner Haushaltsangehörigen (Haushalt) sind der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung die Bruttoeinkommensnachweise aller Einkommensbezieher vorzulegen. Bitte stimmen Sie sich vorab mit der für Sie zuständigen Verwaltung ab, welche Einkommensnachweise erforderlich sind.

- Ist das Einkommen erkennbar konstant, so ist das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist, zugrunde zu legen. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten sind (zum Beispiel Geburt eines Kindes).
- Abzusetzen sind insbesondere die nachgewiesenen Werbungskosten nach § 9 Einkommensteuergesetz (EStG). Bei Arbeitnehmern wird mindestens der Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 Euro gemäß § 9a Satz 1 Nr. 1a EStG berücksichtigt.
- Ebenso können Aufwendungen für Kinderbetreuungskosten nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 2 Abs. 5a EStG berücksichtigt werden.
- Ausgangspunkt ist in jedem Fall die Summe aller positiven Einkünfte.
- Bezahlte Steuern vom Einkommen (Lohn- oder Einkommensteuer), Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung (eingeschlossen ist die Pflegeversicherung) und Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung werden durch einen pauschalen Abzug in Höhe von jeweils 10% berücksichtigt.
- Anstelle der vorgenannten Pflichtbeiträge können auch laufende, hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung entsprechende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen mit jeweils 10% des maßgeblichen Einkommens nach § 14 Abs. 2 LWoFG in Verbindung mit §§ 14 bis 16 des Wohngeldgesetzes (WoGG) berücksichtigt werden.

Vereinfachtes Berechnungsschema (§ 14 LWoFG)

Jahresbruttoeinkommen	in Euro
abzüglich	
■ nachgewiesener Werbungskosten (§ 9 EStG) oder mindestens Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 Euro	_____
■ Aufwendungen für Kinderbetreuungskosten nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 2 Abs. 5a EStG, bis zu 4.000 Euro	_____
Zwischensumme (= Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit oder bei Gewinneinkünften der Gewinn aus dem Steuerbescheid	_____
abzüglich	
■ 10%, wenn Steuern vom Einkommen gezahlt werden	_____
■ 10%, wenn Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung gezahlt werden	_____
■ 10%, wenn Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden	_____
abzüglich Freibeträge (§ 15 LWoFG) insbesondere für	
■ Menschen mit Schwerbehinderung bei einem GdB von wenigstens 50 oder Menschen ab Pflegegrad 2	4.500
abzüglich Zahlungen wegen gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen (§ 16 LWoFG)	_____
Maßgebliches Gesamteinkommen	_____

Anhang 3: 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	Förder- mietenstufe	mit Ausnahme folgender Städte/ verbandsfreien Gemeinden/ Verbandsgemeinden	Förder- mietenstufe
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
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

Landkreise	Fördermietenstufe	mit Ausnahme folgender Städte/ verbandsfreien Gemeinden/ Verbandsgemeinden	Fördermietenstufe
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 abrufbar.

Anhang 4: Glossar

Ankauf mit baulichen Maßnahmen

Der Ankauf mit baulichen Maßnahmen (Ausbau, Umwandlung, Umbau, Erweiterung oder Modernisierung) wird mit einem Zusatzdarlehen von 5 % gefördert, sofern die Kosten der baulichen Maßnahme mindestens 10.000 Euro betragen und gleichzeitig mit dem Ankauf gefördert werden.

Ausbau

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

Einkommensgrenze

Die nach Haushaltsgröße gestaffelte Einkommensgrenze wird durch § 13 Abs. 2 LWoFG vorgegeben. Sie bildet die Zugangsvoraussetzung zu den ISB-Darlehen, das heißt, das anrechenbare Einkommen muss innerhalb der Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 60% liegen. Die zuständige Stadt- bzw. Kreisverwaltung stellt die Einhaltung der Einkommensgrenze im Rahmen der Ausstellung der Förderbestätigung fest.

Ersatzneubau

Der Neubau eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach Abriss eines Wohngebäudes auf demselben Grundstück gilt als Ersatzneubau. Der Abriss soll nicht länger als 18 Monate zurückliegen. Der Ersatzneubau wird mit einem Zusatzdarlehen von 5 % gefördert.

Ersterwerb

Darunter ist der erstmalige Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu verstehen. Der Ersterwerb wird wie Neubau gefördert.

Erweiterung

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

Förderbestätigung

Sie bestätigt die Einhaltung der Fördervoraussetzungen und ist notwendig für die Darlehensbearbeitung bei der ISB. Die Förderbestätigung hat eine Gültigkeit von drei Monaten.

Gesamtkosten

- Bei Ankauf und Ersterwerb: Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten (unter anderem Notar, Grunderwerbsteuer, Makler)
- Bei Neubau: Kosten bzw. Wert des Baugrundstücks und die Baukosten (§ 5 Zweite Berechnungsverordnung)
- Bei Ausbau, Umbau, Umwandlung und Erweiterung: Baukosten (§ 5 Zweite Berechnungsverordnung)
- Bei Ersatzneubau: Abrisskosten, Kosten bzw. Wert des Baugrundstücks und Baukosten (§ 5 Zweite Berechnungsverordnung)
- Ankauf mit baulicher Maßnahme: Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten (unter anderem Notar, Grunderwerbsteuer, Makler) sowie die Kosten für die bauliche Maßnahme (§ 5 Zweite Berechnungsverordnung) zuzüglich etwaiger Abrisskosten

Werden im Rahmen von Wohnprojekten Räume zur gemeinschaftlichen privaten Nutzung mitgefördert, so zählen die anteiligen Kosten für diese Räume zu den Gesamtkosten.

Kinder

Berücksichtigt werden Kinder im Sinne des § 32 EStG, die zum Haushalt des Antragstellers gehören. Hierzu zählen leibliche Kinder, Adoptivkinder sowie

Pflegekinder des Antragstellers. Bei einem gemeinsamen Antrag von zusammenlebenden Personen genügt es, wenn das Kindschaftsverhältnis zu einem der beiden Antragsteller besteht.

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 und 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 nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher zu anderen als Wohnzwecken dienten.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Summe der Grundfläche aller Räume (auch von Küchen, Badezimmern, Gästetoiletten, Fluren, Abstellkammern), die zur Wohnung gehören und sich auf der Ebene mit Wohnräumen befinden. Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung sowie Wasch-, Trocken-, Boden- und Heizungsräume außerhalb zählen nicht zur Wohnfläche. Näheres ergibt sich aus § 1 Abs. 2 und §§ 2 bis 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003.

Wohnflächenobergrenze

- Haushalte mit bis zu vier Personen: 145 m² (Wohnflächenobergrenze)
- Die Wohnfläche erhöht sich zusätzlich um je 15 m²
 - bei der Förderung des Ankaufs
 - bei der Förderung von Ersatzneubauten
 - wenn innerhalb der Wohnung die Schaffung eines Kellerersatzraumes notwendig ist
 - pro schwerbehinderte Person, wenn der Haushalt aus mindestens vier Personen besteht und bei einer oder mehreren Personen eine Schwerbehinderung (ab GdB 50) oder Pflegebedürftigkeit (ab Pflegegrad 2) besteht (Elftes Buch Sozialgesetzbuch)
 - für jede weitere Person ab dem fünften Haushaltsmitglied

BEISPIEL NEUBAU:

- Bei einem Dreipersonenhaushalt (Ehepaar, ein Kind schwerbehindert) beträgt die Wohnflächenobergrenze 145 m²
- Bei einem Vierpersonenhaushalt (Ehepaar, zwei Kinder, ein Kind schwerbehindert) erhöht sich die Haushaltsgröße auf fünf Personen, das heißt: Wohnflächenobergrenze 160 m²

BEISPIEL ANKAUF:

- Bei einem Dreipersonenhaushalt (Ehepaar, ein Kind schwerbehindert) beträgt die Wohnflächenobergrenze 160 m² (145 m² zuzüglich 15 m² für den Ankauf)
- Bei einem Vierpersonenhaushalt (Ehepaar, zwei Kinder, ein Kind schwerbehindert) beträgt die Wohnflächenobergrenze 175 m² (145 m² zuzüglich 15 m² für den Ankauf und zuzüglich 15 m² für eine schwerbehinderte Person)

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:

Terrah Holly – unsplash.com

Illustration:

matsu05 – Fotolia.com

Druckerei:

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.



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