



In bezahlbaren Wohnraum investieren

ISB-DARLEHEN
MIETWOHNUNGEN

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

ZUKUNFT. FÖRDERN. WERTE SCHAFFEN.

DAS ISB-DARLEHEN MIETWOHNUNGEN AUF EINEN BLICK

Was wird gefördert?	Neubau, Ersterwerb neu geschaffenen Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen			
Wer wird gefördert?	Alle, die Mietwohnungen schaffen und preisgünstig zur Verfügung stellen			
Wie wird gefördert?	Durch ein in der Regel nachrangig gesichertes ISB-Darlehen Mietwohnungen, bestehend aus Grunddarlehen und ggf. Zusatzdarlehen. Daneben wird ein Tilgungszuschuss gewährt.			
Förderhöhe	Grunddarlehen (in Euro je m ² förderfähiger Wohnfläche)	Fördermietenstufen		Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)
				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)
			Neubau	Erweiterung/Umbau/ Umwandlung
			Ausbau	Ausbau
		1, 2, 3	2.500	2.250
		4	2.600	2.340
		5	2.800	2.520
		6	3.050	2.745
		7	3.150	2.835
	Zusatzdarlehen Klima:	<ul style="list-style-type: none"> für das Bauen mit Holz in Höhe von 1,20 Euro je Kilogramm Holz, das aus nachhaltigen Quellen stammt und durch PEFC, FSC oder Umweltzeichen „natureplus“ zertifiziert ist. Das Holz muss fest im Gebäude verbaut sein (z. B. Hybridbauten, Massivholzgebäude); je Wohneinheit bis zu^{1,3} für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „natureplus“ oder mit dem Prüfsiegel des Instituts für Baubiologie Rosenheim GmbH (IBR) in Höhe von 30,00 Euro je m² ökologischer Dämmstoff, je Wohneinheit bis zu^{1,3} für den Nachweis eines Nachhaltigkeitszertifikats gemäß den Anforderungen des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-PLUS)“ in Höhe von 250 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche^{2,4} für die Wärmeversorgung aus 100% eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von 250 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche^{2,3} für die Erreichung des Effizienzhausstandards (GEG): EH 40 in Höhe von 250 Euro^{2,3}, EH 40 mit QNG-Plus in Höhe von 350 Euro^{2,3,4} oder EH 40 mit Wärmeversorgung aus zu 100% eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah in Höhe von 350 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche^{2,3} 		15.000 Euro
	Zusatzdarlehen Sonstige:	<ul style="list-style-type: none"> für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten (inklusive Abrisskosten) pro Wohnung bis zu je m² förderfähiger Wohnfläche, pro Wohnung bis zu für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche, pro Wohnung bis zu für den Einbau von Aufzügen, wenn dieser gemäß § 36 Abs. 4 der Landesbauordnung nicht vorgeschrieben ist, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung, pro Aufzug bis zu für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 gem. den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus geschaffen werden in Höhe von 100 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche für die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60m² in Höhe von 100 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche 		16.000 Euro
	Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 25 Jahre	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 30 Jahre	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze, Bindungsdauer 20 Jahre
	Fördermietenstufen			
	1, 2, 3	30%	35%	20%
	4	35%	40%	25%
	5, 6, 7	40%	45%	30%
Zinsen	Zinsen fest für die Bindungsdauer: 1% p.a., nach der Bindungsdauer marktübliche Verzinsung			
Tilgung	Mindestens 1,0% p.a. (Annuitätendarlehen)			
Bindungsdauer	25 oder 30 Jahre Belegungs- und Mietbindung für Haushalte mit geringem Einkommen bzw. 20 Jahre für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze			
Voraussetzung	Eigenleistung 15% der Gesamtkosten; Mindestanzahl: vier Wohneinheiten; kein Verkauf während der Bauphase bzw. innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit			
Wohnflächenobergrenze	Einraumwohnung: bis zu 50 m ² , Zweiraumwohnung: bis zu 60 m ² , Dreiraumwohnung: bis zu 80 m ² , Vierraumwohnung: bis zu 90 m ² ; für jeden weiteren Raum + 15 m ² , Wohnungen unter 30 m ² werden nicht gefördert			
Mietobergrenzen	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)		Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)
	1	4,75 Euro		5,15 Euro
	2	5,30 Euro		5,60 Euro
	3	5,85 Euro		6,25 Euro
	4	6,25 Euro		6,90 Euro
	5	7,00 Euro		8,10 Euro
	6	7,45 Euro		8,45 Euro
	7	7,90 Euro		8,90 Euro
	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare sind abrufbar unter www.isb.rlp.de .			

¹ und ² nicht kumulierbar

Wohnflächenobergrenzen

Für die Höhe des ISB-Darlehens sind folgende Wohnflächenobergrenzen maßgebend:

- Einraumwohnungen bis zu 50 m²
- Zweiraumwohnungen bis zu 60 m²
- Dreiraumwohnungen bis zu 80 m²
- Vierraumwohnungen bis zu 90 m²

Die Wohnflächenobergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen und die Quadratmeter werden immer aufgerundet.

Wohnberechtigungsscheine

Die Vermietung der geförderten Wohnungen kann nur an Personen mit gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen. Diese sind vom Haushaltseinkommen der Mietenden abhängig.

Einkommensgrenzen nach §13 Abs. 2 LWoFG (Haushalte mit geringem Einkommen) zulässige Jahresbruttoeinkommen ca. in Euro

- 1 Person: 27.659
- 2 Personen: 39.087
- 3 Personen davon 1 Kind: 49.659
- 4 Personen davon 2 Kinder: 60.230

Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%) zulässige Jahresbruttoeinkommen ca. in Euro

- 1 Person: 43.516
- 2 Personen: 61.801
- 3 Personen davon 1 Kind: 78.716
- 4 Personen davon 2 Kinder: 95.630

Belegung

Gemäß Wohnberechtigungsschein muss die Belegung in der Regel wie folgt erfolgen.

- 1 Personenhaushalt: 50 m² oder einen Wohnraum
- 2 Personenhaushalt: 60 m² oder 2 Wohnräume
- 3 Personenhaushalt: 80 m² oder 3 Wohnräume
- 4 Personenhaushalt: 90 m² oder 4 Wohnräume

Es genügt dabei jeweils, wenn eine der Bedingungen erfüllt ist.

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

Wer wird gefördert?

Das Land Rheinland-Pfalz und die ISB unterstützen Investierende, die klimagerechte und preiswerte Mietwohnungen errichten oder mindestens vier Einheiten erwerben (Ersterwerb). Die Mieterhaushalte dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Wie wird gefördert?

Mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht abgesicherten Darlehen der ISB auf welches durch das Land eine Zinsverbilligung auf einen 1% Sollzins p. a. (zzgl. Tilgung) für bis zu 30 Jahre Festschreibung gewährt wird. Darüber hinaus stellt das Land Tilgungszuschüsse von bis zu 50% bereit.

Was wird gefördert?

Gefördert werden die Errichtung von mind. 4 Mietwohnungen und der Ersterwerb von mind. 4 Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit, sofern die Gebäude die technischen Anforderungen an den Neubaustandard gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.

Wird zu fördernder Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung innerhalb der Bauphase oder der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit errichtet, ist eine Förderung nicht möglich.

Gibt es weitere bautechnische Anforderungen?

Grundsätzlich genügt es das Gebäude nach aktuellen Standards zu errichten, dies wird durch die Baugenehmigung nachgewiesen. Weitere Anforderungen stellt die Landeswohnraumförderung nicht.

Wohnungen müssen jedoch eine, dem Förderzweck, angemessene Größe haben (Wohnflächenobergrenzen).

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.

Auszahlung

Neubau

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

Ersterwerb

Die Auszahlung erfolgt nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, Eigentumsumschreibung und ranggerechter Eintragung unserer Grundschuld.

Was sonst noch wichtig ist

Werden Zusatzdarlehen für Effizienzhausstandards 40, 40 mit QNG-Plus oder 40 mit Wärmeversorgung aus zu 100% eigenerzeugten erneuerbaren Energien auf dem Baugrundstück oder gebäudenah, die Verwendung ökologischer Baustoffe oder das Bauen mit Holz beantragt, sind Energieeffizienz-Sachverständige bei Antragstellung einzubinden.

Wird ein Zusatzdarlehen für QNG-Plus beantragt ist zusätzlich die Einbindung eines Nachhaltigkeitsberaters erforderlich.

KONTAKT

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

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



www.isb.rlp.de