



Bezahlbaren Wohnraum schaffen

ISB-DARLEHEN
MIETWOHNUNGEN

ISB

Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

DAS ISB-DARLEHEN MIETWOHNUNGEN AUF EINEN BLICK

Was wird gefördert?	Neubau, Ersatzneubau nach Abriss, Ersterwerb neugeschaffenen Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen																									
Wer wird gefördert?	Investierende, 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/m ² förderfähiger Wohnfläche)	Fördermietenstufe																								
		Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Neubau</th> <th>Erweiterung</th> <th>Umbau/ Umwandlung</th> <th>Ausbau</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.500</td> <td>2.250</td> <td>1.750</td> <td>1.250</td> </tr> <tr> <td>2.600</td> <td>2.340</td> <td>1.820</td> <td>1.300</td> </tr> <tr> <td>2.800</td> <td>2.520</td> <td>1.960</td> <td>1.400</td> </tr> <tr> <td>3.050</td> <td>2.745</td> <td>2.135</td> <td>1.525</td> </tr> <tr> <td>3.150</td> <td>2.835</td> <td>2.205</td> <td>1.575</td> </tr> </tbody> </table>	Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	2.500	2.250	1.750	1.250	2.600	2.340	1.820	1.300	2.800	2.520	1.960	1.400	3.050	2.745	2.135	1.525	3.150	2.835	2.205	1.575
Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau																							
2.500	2.250	1.750	1.250																							
2.600	2.340	1.820	1.300																							
2.800	2.520	1.960	1.400																							
3.050	2.745	2.135	1.525																							
3.150	2.835	2.205	1.575																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Neubau</th> <th>Erweiterung</th> <th>Umbau/ Umwandlung</th> <th>Ausbau</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.800</td> <td>1.620</td> <td>1.260</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>1.850</td> <td>1.665</td> <td>1.295</td> <td>925</td> </tr> <tr> <td>1.900</td> <td>1.710</td> <td>1.330</td> <td>950</td> </tr> <tr> <td>2.100</td> <td>1.890</td> <td>1.470</td> <td>1.050</td> </tr> <tr> <td>2.200</td> <td>1.980</td> <td>1.540</td> <td>1.100</td> </tr> </tbody> </table>	Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	1.800	1.620	1.260	900	1.850	1.665	1.295	925	1.900	1.710	1.330	950	2.100	1.890	1.470	1.050	2.200	1.980	1.540	1.100
Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau																							
1.800	1.620	1.260	900																							
1.850	1.665	1.295	925																							
1.900	1.710	1.330	950																							
2.100	1.890	1.470	1.050																							
2.200	1.980	1.540	1.100																							
	Zusatzdarlehen	<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; 15.000 Euro 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 4.500 Euro für die Erreichung des Effizienzstandards (BEG) 55 NH/EE oder 40 in Höhe von 250 Euro, 40 NH/EE in Höhe von 350 Euro oder 40 Plus in Höhe von 400 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche² 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 m² förderfähiger Wohnfläche pro Wohnung, bis zu 4.000 Euro 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 50.000 Euro für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 gemäß 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 60 m², in Höhe von 100 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche 																								
¹ und ² nicht kumulierbar																										
Tilgungszuschuss	Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fördermietenstufe</th> <th>Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 25 Jahre</th> <th>Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 30 Jahre</th> <th>Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze, Bindungsdauer 20 Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1, 2, 3</td> <td>35%</td> <td>40%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>40%</td> <td>45%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>5, 6, 7</td> <td>45%</td> <td>50%</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>	Fördermietenstufe	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	1, 2, 3	35%	40%	30%	4	40%	45%	35%	5, 6, 7	45%	50%	40%								
Fördermietenstufe	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																							
1, 2, 3	35%	40%	30%																							
4	40%	45%	35%																							
5, 6, 7	45%	50%	40%																							
Auf die Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszuschuss von 50% gewährt.																										
Zinsen	Zinsen fest für die Bindungsdauer:	<ul style="list-style-type: none"> 25 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1.-10. Jahr: 0,0% p.a., 30 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1.-10. Jahr: 0,0% p.a., 20 Jahre für Haushalte über der Einkommensgrenze: 1.-5. Jahr: 0,0% p.a., 																								
Nach der Bindungsdauer marktübliche Verzinsung		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>11.-15. Jahr: 0,5% p.a.,</td> <td>16.-25. Jahr: 1,0% p.a.</td> </tr> <tr> <td>11.-15. Jahr: 0,5% p.a.,</td> <td>16.-30. Jahr: 1,0% p.a.</td> </tr> <tr> <td>6.-10. Jahr: 0,5% p.a.,</td> <td>11.-20. Jahr: 1,0% p.a.</td> </tr> </tbody> </table>	11.-15. Jahr: 0,5% p.a.,	16.-25. Jahr: 1,0% p.a.	11.-15. Jahr: 0,5% p.a.,	16.-30. Jahr: 1,0% p.a.	6.-10. Jahr: 0,5% p.a.,	11.-20. Jahr: 1,0% p.a.																		
11.-15. Jahr: 0,5% p.a.,	16.-25. Jahr: 1,0% p.a.																									
11.-15. Jahr: 0,5% p.a.,	16.-30. Jahr: 1,0% p.a.																									
6.-10. Jahr: 0,5% p.a.,	11.-20. Jahr: 1,0% p.a.																									
Tilgung	Mindestens 1,0% p.a. (Annuitätendarlehen)																									
Bindungsdauer	25, 30 bzw. 20 Jahre Belegungs- und Mietbindung																									
Voraussetzung	Eigenleistung 15% der Gesamtkosten, Einbindung von Energieeffizienz-Sachverständigen für Förderprogramme des Bundes	bei Antragstellung der ersten drei Zusatzdarlehen erforderlich																								
Wohnflächenobergrenze	Einraumwohnung: bis zu 50 m ² , Vierraumwohnung: bis zu 90 m ² ;	Zweiraumwohnung: bis zu 60 m ² , Dreiraumwohnung: bis zu 80 m ² , für jeden weiteren Raum + 15 m ² , Wohnungen unter 30 m ² werden nicht gefördert																								
Mietobergrenzen	Fördermietenstufe	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)</th> <th>Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>4,40 Euro</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4,90 Euro</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>5,40 Euro</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5,70 Euro</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6,40 Euro</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>6,80 Euro</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7,20 Euro</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)	1	4,40 Euro	2	4,90 Euro	3	5,40 Euro	4	5,70 Euro	5	6,40 Euro	6	6,80 Euro	7	7,20 Euro								
Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)																									
1	4,40 Euro																									
2	4,90 Euro																									
3	5,40 Euro																									
4	5,70 Euro																									
5	6,40 Euro																									
6	6,80 Euro																									
7	7,20 Euro																									
Mieterhöhung 1,75% p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)																										
Antrag	Anträge werden direkt bei der ISB	gestellt. Formulare sind abrufbar unter www.isb.rlp.de .																								

WAS SONST NOCH WICHTIG IST

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

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

Der erstmalige Erwerb neu geschaffenen Wohnraums bis zu 24 Monaten nach Bezugsfertigkeit wird ebenfalls gefördert. Die Auszahlung erfolgt nach Eigentumsumschreibung und ranggerechter Eintragung unserer Grundschuld.

Wohnflächenobergrenzen

Die Vermietung der geförderten Wohnungen kann nur an Personen mit gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen. 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
- Fünfraumwohnungen bis zu _____ 105 m²

Die Wohnflächenobergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m².

WAS SONST NOCH WICHTIG IST

Werden Zusatzdarlehen für Effizienzhausstandards 55 NH/EE, 40, 40 NH/EE, 40 Plus bzw. die Verwendung ökologischer Baustoffe oder das Bauen mit Holz beantragt, sind Energieeffizienz-Sachverständige bei Antragstellung einzubinden.

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