



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

Gebrauchswertverbesserung

Wohnwertverbesserung

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

DAS ISB-DARLEHEN MIETWOHNUNGEN
AUF EINEN BLICK

Foto Titelseite:
Harthäuser Weg 32/34, Neustadt an der Weinstraße

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	

Was wird gefördert?	Neubau, Ersatzneubau nach Abriss, Ersterwerb neugeschaffenen		Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen								
Wer wird gefördert?	Investoren, die Mietwohnungen schaffen und preisgünstig zur Ver		fügung stellen								
Wie wird gefördert?	In der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers		mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten ISB-Darlehen Mietwohnungen								
Förderhöhe (in Euro/m ² förderfähiger Wohnfläche)	Grunddarlehen	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)				
			Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	
		1	1.350	1.215	945	675	800	720	560	400	
		2	1.550	1.395	1.085	775	1.050	945	735	525	
		3	1.675	1.508	1.173	838	1.175	1.058	823	588	
		4	1.800	1.620	1.260	900	1.225	1.103	858	613	
		5	1.875	1.688	1.313	938	1.275	1.148	893	638	
6	2.100	1.890	1.470	1.050	1.400	1.260	980	700			
Zusatzdarlehen:											
<ul style="list-style-type: none"> für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten oder für nachgewiesene 			ne Abrisskosten bei Ersatzneubauten pro Wohnung bis zu				16.000 Euro				
<ul style="list-style-type: none"> für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für in Höhe von 50 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche pro Wohnung bis 			das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, zu				4.000 Euro				
<ul style="list-style-type: none"> für den Einbau von Aufzügen, wenn diese gemäß § 36 Abs. 4 der Landes in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung, pro Aufzug bis zu 			bauordnung nicht vorgeschrieben sind,				50.000 Euro				
<ul style="list-style-type: none"> für bauliche Maßnahmen, die für Menschen mit Schwerbehinderung vor 			gesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten pro Wohnung bis zu*				15.000 Euro				
<ul style="list-style-type: none"> für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 gemäß den bauord Landesbauordnung hinaus geschaffen werden, in Höhe von 50 Euro je m² 			nungsrechtlichen Vorgaben, die über die Bestimmungen der förderfähiger Wohnfläche*				*Kumulierung ist ausgeschlossen				
Tilgungszuschuss	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 auf das Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszu			schuss bis zu 25% gewährt.						
Zinsen	Zinsen fest für die Bindungsdauer:		<ul style="list-style-type: none"> 20 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 25 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 15 Jahre für Haushalte über der Einkommensgrenze: 		1.-10. Jahr: 0,0 % p. a.,	11.-15. Jahr: 0,5 % p. a.,	16.-20. Jahr: 1,0 % p. a.				
	Nach der Bindungsdauer marktübliche Verzinsung				1.-10. Jahr: 0,0 % p. a.,	11.-15. Jahr: 0,5 % p. a.,	16.-25. Jahr: 1,0 % p. a.				
					1.-5. Jahr: 0,0 % p. a.,	6.-10. Jahr: 0,5 % p. a.,	11.-15. Jahr: 1,0 % p. a.				
Tilgung	Mindestens 1,0% p. a. (Annuitätendarlehen)										
Bindungsdauer	20, 25 bzw. 15 Jahre Belegungs- und Mietbindung										
Voraussetzung	Eigenleistung 15% der Gesamtkosten										
Wohnflächenobergrenze	Einraumwohnung: bis zu 50 m ² , Zweiraumwohnung: bis zu 60 m ² , für jeden weiteren Raum + 15 m ² , Wohnungen unter 30 m ² werden		Dreiraumwohnung: bis zu 80 m ² , Vierraumwohnung: bis zu 90 m ² ; nicht gefördert								
Mietobergrenzen	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)			Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)						
		1	4,00 Euro			4,30 Euro					
		2	4,45 Euro			4,65 Euro					
		3	5,10 Euro			5,40 Euro					
		4	5,35 Euro			5,95 Euro					
		5	6,00 Euro			7,00 Euro					
		6	6,40 Euro			7,25 Euro					
Mieterhöhung 2,0% p. a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)											
Antrag	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare abrufbar unter		www.isb.rlp.de.								

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,

bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen für alle Menschen ist zu der sozialen Frage unserer Zeit geworden. Dies gilt insbesondere für die Ballungsgebiete, in denen die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist. Ziel der Landesregierung ist es, dass sich auch dort Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen angemessen mit preiswertem Wohnraum versorgen können. Dafür ist eine möglichst zielgenaue und verlässliche Förderpolitik unverzichtbar.

Die Landesregierung setzt mit ihrem Mietwohnungsprogramm den Schwerpunkt auf eine nachhaltige und soziale Entwicklung insbesondere in den Städten und Gemeinden mit stärkerer Wohnungsnachfrage. Das Wohnungsangebot an bezahlbarem Wohnraum soll dort mit Unterstützung der ISB-Darlehen Mietwohnungen spürbar erhöht werden.

Die Qualitätsverbesserung der Wohnungsbestände durch Modernisierungsmaßnahmen stellt einen weiteren Schwerpunkt der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung dar. So werden mit dem ISB-Darlehen „Modernisierung von Mietwohnungen“ Eigentümer von Wohnimmobilien bei der Modernisierung ihrer Mietwohnungen unterstützt. Durch eine Modernisierung kann der Qualitätsstandard von Mietwohnungen erheblich verbessert werden. Zudem tragen Modernisierungsmaßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudebestand sowie durch mehr altersgerechten Umbau und Digitalisierung der Gebäudetechnik zur Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Rheinland-Pfalz bei.

Ich freue mich daher sehr über Ihr Interesse an den Förderangeboten der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) 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,

die Landesregierung bietet mit ihrem seit Mai 2019 nochmals deutlich verbesserten Mietwohnungsbauprogramm privaten und institutionellen Investoren eine ausgezeichnete Unterstützung, wenn diese ihr Kapital für den Bau von preiswertem Wohnraum in Rheinland-Pfalz einsetzen möchten. Sie fördert hiermit die dringend notwendige Erhöhung und den Erhalt des bedarfsgerechten Wohnungsangebotes insbesondere in den Ballungszentren unseres Bundeslandes.

Das Förderprogramm richtet sich neben den bewährten Partnern im geförderten Wohnungsbau, den Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland-Pfalz, auch an in- und ausländische Investoren.

Zu den Anpassungen bei den ISB-Darlehen Mietwohnungen zählen Tilgungszuschüsse von bis zu 30 Prozent sowie eine Zinsfestschreibung von bis zu 25 Jahren bei einer Nullzinsphase von bis zu zehn Jahren. Die Darlehensgrundbeträge wurden zudem spürbar erhöht.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Erhalt und der Qualitätsverbesserung der Wohnungsbestände durch Modernisierungsmaßnahmen. Die Vermietbarkeit einer Wohnung hängt nicht zuletzt von ihrem Qualitätsstandard ab. Das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen hilft Wohnungseigentümern bei dem Unterfangen, ihre vermieteten Wohnungen zu modernisieren. Auch für dieses Programm wurden die Bedingungen im Mai 2019 noch einmal deutlich verbessert. So wird neben höheren Förderbeträgen ein Tilgungszuschuss von bis zu 20 Prozent des Darlehensbetrages gewährt.

Diese Broschüre gibt einen ersten Überblick über die Fördermöglichkeiten. 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

1. Förderzweck	8
2. ISB-Darlehen Mietwohnungen	9
2.1 Neubau	10
2.1.1 Fördergegenstand	10
2.1.2 Zweckbestimmung	10
2.1.3 Fördermittel	10
2.1.4 Tilgungszuschüsse	12
2.1.4.1 Antrag auf Tilgungszuschüsse	13
2.1.4.2 Verrechnung der Tilgungszuschüsse	13
2.1.5 Bindungsdauer	13
2.1.6 Darlehenskonditionen	13
2.1.7 Besicherung	14
2.1.8 Eigenleistung	14
2.1.9 Auszahlung	14
2.1.10 Wohnflächenobergrenzen	15
2.1.11 Mietobergrenzen	15
2.1.12 Ersterwerb	16
2.1.13 Ausbau, Umbau, Umwandlung und Erweiterung	16
2.2 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur	18
2.2.1 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung	18
2.2.2 Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur	19
2.3 Betreutes Wohnen	19
2.3.1 Fördergegenstand	19
2.3.2 Fördermittel, Miete und Bindungsdauer	21
2.4 Förderausschlüsse	21
2.5 Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen	22
2.5.1 Fördergegenstand	22
2.5.2 Fördermittel	22
2.5.3 Besicherung	22
2.5.4 Mietbegrenzung	23
2.5.5 Bindungsdauer	23
2.5.6 Bearbeitungsentgelt	23

2.6	Erwerb von Benennungsrechten	23
2.7	Allgemeine Belegungsrechte bei Auslaufen früherer Bindungen	24
2.8	Antrag auf Förderung	24
3.	ISB-Darlehen Modernisierung	26
3.1	Fördermittel	26
3.2	Tilgungszuschuss	27
3.2.1	Antrag auf Tilgungszuschuss	27
3.2.2	Verrechnung des Tilgungszuschusses	27
3.3	Darlehenskonditionen	27
3.4	Besicherung	28
3.5	Auszahlung	28
3.6	Wohnflächen	28
3.7	Belegungs- und Mietbindung	29
3.7.1	Belegungsbindung	29
3.7.2	Mietbindung	29
3.8	Mietobergrenzen	30
3.9	Vorzeitiger Baubeginn	30
3.10	Antrag	31
3.11	Katalog der förderfähigen Maßnahmen	31
3.11.1	Barrierefreie Maßnahmen	31
3.11.2	Energiesparende Maßnahmen	32
3.11.3	Nutzung alternativer und regenerativer Energien	33
3.11.4	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts	33
3.11.5	Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	34
3.11.6	Instandsetzungs- und Wohnumfeldmaßnahmen	34
3.11.7	Beratungs- und Planungskosten	35
4.	Auskunfts- und Beratungsstellen	36
5.	Anhang	37
	Anhang 1: Einkommensgrenzen	37
	Anhang 2: Fördermietenstufen	41
	Anhang 3: Glossar	43
6.	Impressum	46

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. Insoweit ist der Kreis der berechtigten Mieterhaushalte deutlich größer.

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 gebaut werden sollen. 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 m² 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 Rollstuhlnutzer 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 m² förderfähiger Wohnfläche richtet sich nach folgenden Fördermietenstufen:

Fördermieten- stufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)
	Euro	Euro
1	1.350	800
2	1.550	1.050
3	1.675	1.175
4	1.800	1.225
5	1.875	1.275
6	2.100	1.400

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 ² förderfähiger Wohnfläche pro Wohnung bis zu	4.000 Euro
■ für den Einbau von Aufzügen, wenn diese gemäß § 36 Abs. 4 der Landesbauordnung nicht vorgeschrieben sind, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung, pro Aufzug bis zu	50.000 Euro
■ für bauliche Maßnahmen, die für Menschen mit Schwerbehinderung vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten pro Wohnung bis zu	15.000 Euro*
■ für barrierefreie Wohnungen nach DIN18040 Teil 2 gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus geschaffen werden, in Höhe von 50 Euro je m ² 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. Für das Zusatzdarlehen beträgt der Tilgungszuschuss konstant 25 %. 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 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 ²
Zweiraumwohnungen	bis zu	60 m ²
Dreiraumwohnungen	bis zu	80 m ²
Vierraumwohnungen	bis zu	90 m ²
Fünfraumwohnungen	bis zu	105 m ²

Die Wohnflächenobergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Wohnungen unter 30 m² 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 m² 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 m² möglich. Diese Mehrfläche wird gefördert.

2.1.11 Mietobergrenzen

Die Miete darf – je nach der Zugehörigkeit der Bauortgemeinde zu einer der nachfolgenden Fördermietenstufen – pro m² 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	4,00	4,30
2	4,45	4,65
3	5,10	5,40
4	5,35	5,95
5	6,00	7,00
6	6,40	7,25

Die Miete darf pro m² um 2,0% 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.

2.1.12 Ersterwerb

Der erstmalige Erwerb von 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 anderen Flächen, 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 m² Wohnfläche betragen. Der Wert der vorhandenen Gebäudeteile wird hierbei nicht angesetzt.

Die Förderung beträgt je m² 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 Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60%)		
	Ausbau	Umbau/ Umwandlung	Erweiterung	Ausbau	Umbau/ Umwandlung	Erweiterung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1	675	945	1.215	400	560	720
2	775	1.085	1.395	525	735	945
3	838	1.173	1.508	588	823	1.058
4	900	1.260	1.620	613	858	1.103
5	938	1.313	1.688	638	893	1.148
6	1.050	1.470	1.890	700	980	1.260

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 m².

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 mit einem Pflegegrad > 1. 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 der Regelungen für die Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung (siehe Nr. 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.

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 m² beträgt.

Der Ersterwerb ist nicht möglich, wenn der Abschluss des Kaufvertrages länger als drei Monate zurückliegt.

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. 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 0,75 % 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.

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.

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 je m² förderfähiger Wohnfläche richtet sich nach folgenden Mietenstufen:

Fördermietenstufe	Euro
1	575
2	575
3	650
4	700
5	775
6	825

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

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 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 für 15 Jahre festgeschrieben.

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 Wohnflächen

Förderfähig sind bei

Einraumwohnungen	bis zu	50 m ²
Zweiraumwohnungen	bis zu	60 m ²
Dreiraumwohnungen	bis zu	80 m ²
Vierraumwohnungen	bis zu	90 m ²
Fünfraumwohnungen	bis zu	105 m ²

Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für jeden weiteren Raum um bis zu 15 m².

Nachweise über die vorhandenen Wohnflächen sowie die Anzahl der Räume sind mit dem Antrag vorzulegen. Fehlt der Nachweis, muss die Wohnfläche nach § 1 Abs. 2 und den §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) neu ermittelt werden.

3.7 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 6 auf 21 Jahre. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn die Wohnung an einen Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet ist.

3.7.1 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 Anhang 3.

3.7.2 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 3.8) unter Berücksichtigung der dargestellten Erhöhungsmöglichkeiten ergibt.

3.8 Mietobergrenzen

Die Miete darf nach Durchführung der Modernisierung – je nach der Zugehörigkeit der Bauortgemeinde zu einer der nachfolgenden Fördermietenstufen – pro m² Wohnfläche im Monat ohne Betriebskosten und sonstige Leistungen folgende Anfangsmiete nicht übersteigen:

Fördermietenstufe	Euro
1	4,65
2	4,65
3	5,40
4	5,95
5	7,00
6	7,25

Die Miete darf pro m² um 2,0% für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.

Diese Mietobergrenzen gelten auch für öffentlich geförderte Wohnungen.

3.9 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.

3.10 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. Antragsberechtigt sind der Eigentümer oder der dinglich Nutzungsberechtigte.

3.11 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

3.11.1 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.

3.11.2 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

3.11.3 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 Wärmeabgewinnung 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

3.11.4 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

3.11.5 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

3.11.6 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.

3.11.7 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.

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. 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 und die Energieagentur Rheinland-Pfalz unter 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).

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 2017 ergibt sich daher die maßgebliche Einkommensgrenze

- für einen Einpersonenhaushalt von 15.283,50 Euro
- für einen Zweipersonenhaushalt von 21.906,35 Euro

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.094,50 Euro und für jedes zum Haushalt gehörende Kind um 1.018,90 Euro.

Einkommengrenzen und Jahresbruttoeinkommen

Haushaltsgröße		Einkommengrenze § 13 Abs. 2 LWoFG	
		Einkommensgrenze	Jahresbruttoeinkommen ca.
		Euro	Euro
1 Person		15.300	22.857
2 Personen	2 Erwachsene	22.000	32.429
	1 Erwachsener, 1 Kind	23.000	33.857
3 Personen	3 Erwachsene	27.100	39.714
	2 Erwachsene, 1 Kind	28.100	41.143
	1 Erwachsener, 2 Kinder	29.100	42.571
4 Personen	4 Erwachsene	32.100	46.857
	3 Erwachsene, 1 Kind	33.200	48.429
	2 Erwachsene, 2 Kinder	34.200	49.857
	1 Erwachsener, 3 Kinder	35.200	51.286
5 Personen	5 Erwachsene	37.200	54.143
	4 Erwachsene, 1 Kind	38.300	55.714
	3 Erwachsene, 2 Kinder	39.300	57.143
	2 Erwachsene, 3 Kinder	40.300	58.571
	1 Erwachsener, 4 Kinder	41.300	60.000

Feststellung der Einkommengrenze bei Haushalten mit mehr als zwei Personen

Grundlage ist die gesetzlich definierte Einkommengrenze für einen Zweipersonenhaushalt von 21.906,35 Euro. Dazu sind für jede weitere zum Haushalt gehörende Person 5.094,50 Euro und für jedes zum Haushalt gehörende Kind 1.018,90 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
21.420	31.600	24.480	35.971
30.800	45.000	35.200	51.286
32.200	47.000	36.800	53.571
37.940	55.200	43.360	62.943
39.340	57.200	44.960	65.229
40.740	59.200	46.560	67.514
44.940	65.200	51.360	74.371
46.480	67.400	53.120	76.886
47.880	69.400	54.720	79.171
49.280	71.400	56.320	81.457
52.080	75.400	59.520	86.029
53.620	77.600	61.280	88.543
55.020	79.600	62.880	90.829
56.420	81.600	64.480	93.114
57.820	83.600	66.080	95.400

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

Einkommensgrenze Zweipersonenhaushalt	21.906,35 Euro
Zuschlag für drei weitere Personen (3 x 5.094,50 Euro)	15.283,50 Euro
Erhöhung für jedes Kind (3 x 1.018,90 Euro)	3.056,70 Euro
	<hr/>
	40.246,55 Euro

Die ermittelte Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG wird auf volle 100 Euro aufgerundet (40.300 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 64.480 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 (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 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 ² oder ein Wohnraum	bis zu 50 m ² oder ein Wohnraum
Zweipersonenhaushalt	bis zu 60 m ² oder zwei Wohnräume	bis zu 65 m ² oder zwei Wohnräume
Dreipersonenhaushalt	bis zu 80 m ² oder drei Wohnräume	bis zu 90 m ² oder drei Wohnräume
Vierpersonenhaushalt	bis zu 90 m ² oder vier Wohnräume	bis zu 100 m ² oder vier Wohnräume

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² 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 2019

Gestaltung:

Hilger & Boie Design, Wiesbaden

Fotonachweis:

WBG Wohnungsbaugesellschaft
Neustadt an der Weinstraße mbH

Druck:

Lindemann GmbH & Co. KG, Bad Kreuznach

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 2019

Gestaltung:

Hilger & Boie Design, Wiesbaden

Fotonachweis:

WBG Wohnungsbaugesellschaft
Neustadt an der Weinstraße mbH

Druck:

Lindemann GmbH & Co. KG, Bad Kreuznach

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

Was wird gefördert?	Barrierefreie Maßnahmen; Nutzung alternativer und regenerativer des Gebrauchswerts oder zur dauerhaften Verbesserung der allgem	Energien; energiesparende Maßnahmen; Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung einen Wohnverhältnisse
Wer wird gefördert?	Eigentümer sowie dinglich Nutzungsberechtigte vermieteter Immo	bilien
Wie wird gefördert?	In der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen	mit einem nachrangig durch Grundpfandrecht gesicherten
Förderhöhe	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)
	1	575 Euro
	2	575 Euro
	3	650 Euro
	4	700 Euro
	5	775 Euro
	6	825 Euro
	Der Förderbetrag gilt je m ² förderfähiger Wohnfläche. Das Darlehen ist begrenzt auf die voraussichtlichen Investitionskosten.	
Tilgungszuschuss	20 %	
Zinsen	0,5% p. a. 15 Jahre fest ab dem 16. Jahr marktübliche Verzinsung	
Tilgung	Mindestens 2,0% p. a. (Annuitätendarlehen)	
Bindungsdauer	15 Jahre Belegungs- und Mietbindung	
Voraussetzung	Nachweis der Höhe der Investitionskosten durch Vorlage fachkundig	erstellter Kostenvorschläge
Förderfähige Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> • Einraumwohnungen bis zu 50 m² • Zweiraumwohnungen bis zu 60 m² • Dreiraumwohnungen bis zu 80 m² • Vierraumwohnungen bis zu 90 m² • für jeden weiteren Raum + 15 m² 	
Mietobergrenzen	Fördermietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)
	1	4,65 Euro
	2	4,65 Euro
	3	5,40 Euro
	4	5,95 Euro
	5	7,00 Euro
	6	7,25 Euro
	Mieterhöhung 2,0% p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)	
Antrag	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare sind abrufbar	unter www.isb.rlp.de .

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

www.isb.rlp.de