

Aktuelle Programme der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) für den geförderten Wohnungsbau



Mainz, 19. Oktober 2019

Ihre Referentin:

Alexandra Wüst

Handlungsbevollmächtigte
Kundenbetreuung, Beratung

Sensible Punkte in der Baufinanzierung

Beispiele

- Erst die Finanzierung dann der Vertragsabschluss (oder wenigstens parallel)
- Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler)
- Ausreichend Eigenkapital einsetzen
- Tragbarkeit der monatlichen Belastung (auch an die Zukunft denken)
- Bei Tilgungshöhe / Darlehenslaufzeit Renteneintrittsalter berücksichtigen
- Zinsänderungsrisiko minimieren (langfristiger Horizont)
- Neubau Bereitstellungsinsen beachten (Höhe, Dauer, Zeitpunkt)
- Bestandsobjekt (Wertgutachten empfehlenswert, Kaufpreis realistisch?)
- Einbeziehung Fördermittel (ISB, KfW)

Wohnraumförderung

Alle Förderprogramme auf einen Blick

Eigentum

- ISB-Darlehen Wohneigentum
- Zuschüsse für Maßnahmen in Innerortslagen (WOS)

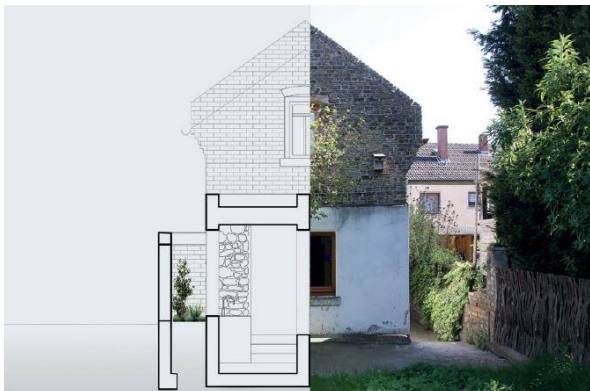
Modernisieren

- ISB-Darlehen für selbst genutzten oder vermieteten Wohnraum
- ISB-Darlehen Modernisierung von Studierendenwohnheimen

Mietwohnungen

- ISB-Darlehen Mietwohnungen
- ISB-Darlehen für Wohngruppen/ Wohngemeinschaften
- ISB-Darlehen für Studierendenwohnheime
- ISB-Darlehen Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende
- Zuschüsse (Erwerb von Belegungsbindungen)
- Zuschüsse für Maßnahmen in Innerortslagen (WOS)

Wohnraumförderung



ISB-Darlehen Wohneigentum

INVESTIEREN SIE IN IHR ZUHAUSE

ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung
Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Neubau	Genossenschaftsanteile
Ankauf	Barrierefreie Maßnahmen
Ersatzneubau nach Abriss	Alternative und regenerative Energien
Ausbau	Energiesparende Maßnahmen
Umbau	Gebrauchswerterhöhung
Umwandlung	Wohnwertverbesserung
Erweiterung	

ISB-Darlehen Wohneigentum

Einkommensgrenze (Beträge in EUR)

Haushaltsgröße		Einkommen bis 10 % über § 13 LWoFG		Einkommen bis 60 % über § 13 LWoFG	
Anzahl Personen	davon Kinder	Einkommensgrenze in EUR	Jahresbrutto- einkommen ca. in EUR	Einkommensgrenze in EUR	Jahresbrutto- einkommen ca. in EUR
1	0	16.830	25.043	24.480	35.971
2	0	24.200	35.571	35.200	51.286
	1	25.300	37.143	36.800	53.571
3	0	29.810	43.586	43.360	62.943
	1	30.910	45.157	44.960	65.229
	2	32.010	46.729	46.560	67.514
4	0	35.310	51.443	51.360	74.371
	1	36.520	53.171	53.120	76.886
	2	37.620	54.743	54.720	79.171
	3	38.720	56.314	56.320	81.457
5	0	40.920	59.457	59.520	86.029
	1	42.130	61.186	61.280	88.543
	2	43.230	62.757	62.880	90.829
	3	44.330	64.329	64.480	93.114
	4	45.430	65.900	66.080	95.400

ISB-Darlehen Wohneigentum

Auf einen Blick

- Einkommensgrenze § 13 LWoFG plus 60 %
- Grunddarlehen bis zu 30 % der Gesamtkosten und ggf. Zusatzdarlehen in Höhe von 5 % für soziale und städtebauliche Aspekte
- Darlehenshöchstbetrag EUR 135.000, EUR 160.000 oder EUR 175.000 EUR (ab dem 3. Kind zzgl. 10 % für das 3. und jedes weitere Kind)
- Nachrangdarlehen
- Zinsbindung für 10, 15, 20 Jahre oder bis zur Volltilgung
- Tilgung 2,2 % p. a.
- Tilgungszuschuss 7,5 % / 5 % des ISB-Darlehens
- Eigenkapital 10 % der Gesamtkosten

ISB-Darlehen Wohneigentum

Konditionen

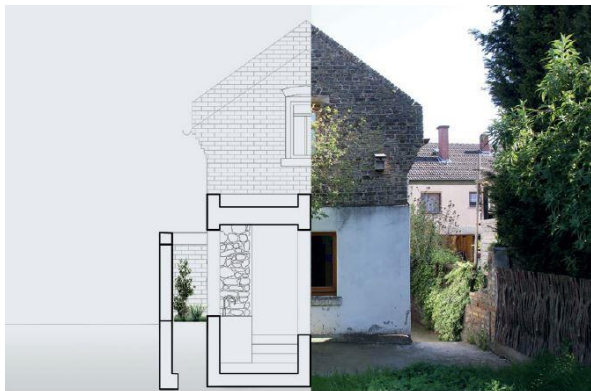
Zinssatz maßgeblich zum Zeitpunkt des Eingangs des vollständigen Förderantrages bei der ISB



*Zinssätze nach einer Zinsverbilligung des Landes von 1 % p. a.

- Tilgung: 2,20 % p. a.
- Tilgungszuschuss: Einmalig 7,5 % des ISB-Darlehens (EK-Grenze § 13 Abs. 2 LWoFG bis 10 %)
Einmalig 5 % des ISB-Darlehens (EK-Grenze § 13 Abs. 2 LWoFG bis 60 %)
- Sondertilgung: Max. 10 % p. a. der Darlehenssumme
- Bearbeitungsentgelt: Einmalig 1 % der Darlehenssumme, mind. 250,- EUR
- Bereitstellungsprovision: Ab dem 6. Monat, bei Neubauten ab dem 12. Monat 0,25 % p. M. auf den noch nicht ausgezahlten Betrag

Wohnraumförderung



ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutztes Wohneigentum

INVESTIEREN SIE IN IHR ZUHAUSE

ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung
Erwerb von Genossenschaftsanteilen

Neubau	Genossenschaftsanteile
Ankauf	Barrierefreie Maßnahmen
Ersatzneubau nach Abriss	Alternative und regenerative Energien
Ausbau	Energiesparende Maßnahmen
Umbau	Gebrauchswertterhöhung
Umwandlung	Wohnwertverbesserung
Erweiterung	

ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutztes Wohneigentum

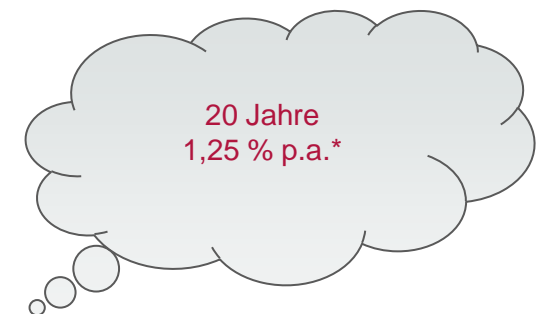
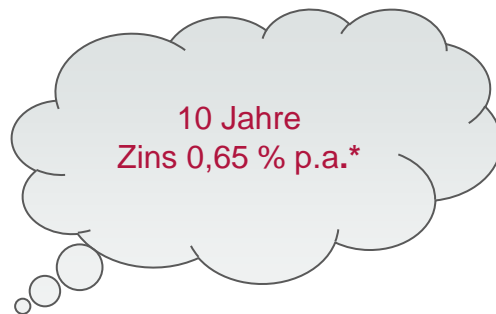
Auf einen Blick

- Einkommensgrenze § 13 LWoFG plus 60 %
- Darlehenshöchstbetrag EUR 60.000 für bis zu vier Personen, unabhängig von der tatsächlichen Wohnfläche sowie EUR 5.000 für jedes weitere Haushaltsmitglied
- Tilgungszuschuss 15 % oder 5 % des ISB-Darlehens
- Förderhöchstbeträge innerhalb von 5 Jahren EUR 135.000, EUR 160.000 oder EUR 175.000
- Nachrangdarlehen
- Zinsbindung für 10, 15 oder 20 Jahre
- Tilgung 2,2 % p. a.
- Kein Eigenkapitaleinsatz erforderlich

ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutztes Wohneigentum

Konditionen

Zinssatz maßgeblich zum Zeitpunkt des Eingangs des vollständigen Förderantrages bei der ISB



* Zinssätze nach einer Zinsverbilligung des Landes von 1 % p. a.

- Tilgung: 2,20 % p. a.
- Tilgungszuschuss: Einmalig 15 % des ISB-Darlehens (EK-Grenze § 13 Abs. 2 LWoFG bis 10 %)
Einmalig 5 % des ISB-Darlehens (EK-Grenze § 13 Abs. 2 LWoFG bis 60 %)
- Sondertilgung: Max. 10 % p. a. der Darlehenssumme
- Bearbeitungsentgelt: Einmalig 1 % der Darlehenssumme
- Bereitstellungsprovision: Ab dem 6. Monat 0,25 % p. M. auf den noch nicht ausgezahlten Betrag

Wohnraumförderung



ISB-Darlehen Mietwohnungen

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

ISB-Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung

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

ISB-Darlehen Mietwohnungen

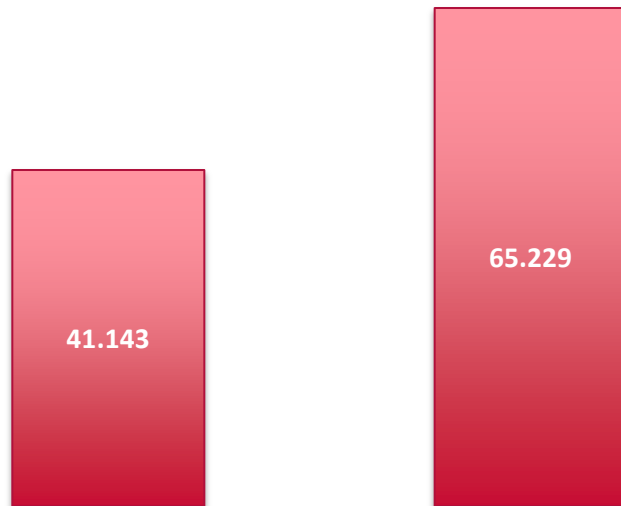
Einkommengrenze (Beträge in EUR)

Haushaltsgröße		Einkommen § 13 LWoFG		Einkommen bis 60% über § 13 LWoFG	
Anzahl Personen	davon Kinder	Einkommengrenze in EUR	Jahresbruttoeinkommen ca. in EUR	Einkommengrenze in EUR	Jahresbruttoeinkommen ca. in EUR
1	0	15.300	22.857	24.480	35.971
2	0	22.000	32.429	35.200	51.286
	1	23.000	33.857	36.800	53.571
3	0	27.100	39.714	43.360	62.943
	1	28.100	41.143	44.960	65.229
	2	29.100	42.571	46.560	67.514
4	0	32.100	46.857	51.360	74.371
	1	33.200	48.429	53.120	76.886
	2	34.200	49.857	54.720	79.171
	3	35.200	51.286	56.320	81.457
5	0	37.200	54.143	59.520	86.029
	1	38.300	55.714	61.280	88.543
	2	39.300	57.143	62.880	90.829
	3	40.300	58.571	64.480	93.114
	4	41.300	60.000	66.080	95.400

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Einkommen für 3-Personenhaushalt in Euro

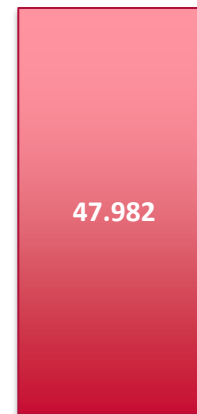
Jahresbruttoeinkommen nach
Förderprogrammen



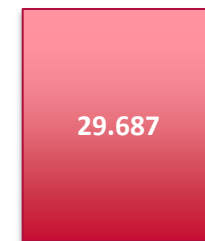
Einkommengrenze
§13Abs. 2 LWoFG

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

Durchschnittliches Jahres-
bruttoeinkommen 2017 ¹



Jahresgesamteinkommen
Wohngeld ²



¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

² Voraussetzung für den Bezug von Wohngeld in Mainz

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Konditionen

Wohnungen für Mieterhaushalte § 13 LWoFG

0,0 % p.a. in den ersten 10 Jahren

0,5 % p.a. in den folgenden 5 Jahren

1,0 % p.a. bis zum Bindungsende 20 Jahre
oder

1,0 % p.a. bis zum Bindungsende 25 Jahre

Wohnungen für Mieterhaushalte § 13 LWoFG plus 60 %

0,0 % p.a. in den ersten 5 Jahren

0,5 % p.a. in den folgenden 5 Jahren

1,0 % p.a. bis zum Bindungsende (15 Jahre)

Nach Ablauf der Bindungen Zinssatz in marktüblicher Höhe

**Nach Ablauf der Bindungen Zinssatz in marktüblicher Höhe
Tilgung mindestens 1 % p.a.**

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Grunddarlehen / Neubau

Fördermietenstufen	§ 13 LWoFG [€ / m ² Wfl.]	§ 13 LWoFG + 60 % [€ / m ² Wfl.]
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

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Zusatzdarlehen

	EUR
Bauliche Maßnahmen für Schwerbehinderte in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, maximal	15.000 *
Standortbedingte Mehrkosten (auch Kosten für den Abriss) maximal	16.000
Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter dienen, i. H. v. 50 EUR/m ² Wfl. maximal	4.000
Barrierefreiheit gem. DIN 18040 Teil II, soweit nicht nach geltender LBO verpflichtend – je m ² förderfähige Wohnfläche	50*
Einbau von Aufzügen, wenn diese gemäß § 36 Abs. 4 Landesbauordnung nicht vorgeschrieben sind, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung, höchstens jedoch pro Aufzug	50.000

Zusatzdarlehen werden je Wohnung gewährt und können kumulativ eingesetzt werden.

*** Kumulierung dieser beiden Zusatzdarlehen ist ausgeschlossen**

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Tilgungszuschüsse in %

Fördermietenstufen	Grunddarlehen		Zusatzdarlehen
	§ 13 LWoFG		
	25 Jahre [%]	20 Jahre [%]	
1	15*	10*	25
2	15*	10*	
3	20	15	
4	25	20	
5	30	25	
6	30	25	

* In den Fördermietenstufen 1 und 2 werden Tilgungszuschüsse für Ersatzneubaumaßnahmen sowie bei Umbau, Umwandlung, Erweiterung und Ausbau gewährt.

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Tilgungszuschuss

Grunddarlehen
3.000.000 EUR

Tilgungszuschuss 30 %
= 900.000 EUR

Rückzahlungsbetrag
2.100.000 EUR

Zusatzdarlehen
500.000 EUR

Tilgungszuschuss 25%
= 125.000 EUR

Rückzahlungsbetrag
375.000 EUR

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Ausgangsmiete

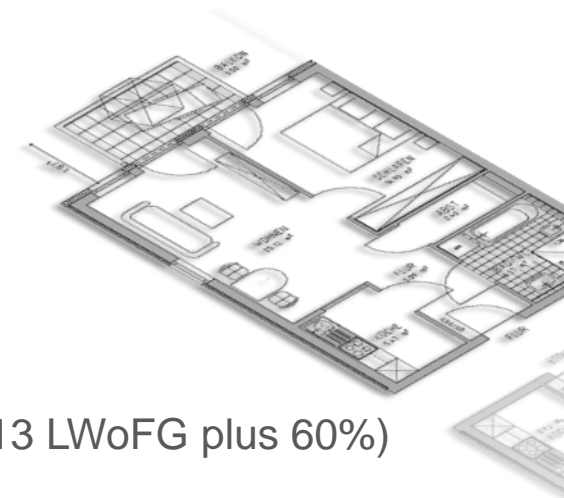
Fördermietenstufe	§ 13 LWoFG €	§ 13 LWoFG + 60 % €
1	4,00	4,30
2	4,45	4,65
3	5,10	5,40
4	5,35	5,95
5	6,00	7,00
6	6,40	7,25

Die Miete kann um 2 % für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden.

ISB-Darlehen Mietwohnungen

Wohnflächenobergrenze

Förderfähige Wohnflächen		
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



- Wohnungen unter 30 m² werden nicht gefördert
- Überschreitungen um bis zu 5 m² (§ 13 LWoFG) bzw. 20% (§ 13 LWoFG plus 60%) sind möglich

Wohnraumförderung



ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen

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
Gebrauchswertehöpfung
Wohnwertverbesserung

ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen

- Einkommensgrenze (Mieter) §13 LWoFG plus 60 %
- Darlehensbeträge 575 - 825 EUR / m² förderfähiger Wohnfläche (je nach Fördermietenstufen)
- Zinsen 0,5 % p. a.
- Tilgungszuschuss 20 % des ISB-Darlehens
- Nachrangdarlehen
- Zinsbindung 15 Jahre
- Mindesttilgung 2,0 % p. a.
- Kein Eigenkapitaleinsatz erforderlich
- Belegungs- und Mietbindung 15 Jahre (Mietobergrenze 4,65 - 7,25 Euro / m² Wfl. je nach Fördermietenstufe)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

