

Wege zu einem bezahlbaren Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz



Neuwied, 14. Mai 2018

Ihr Referent:

Folker Gratz

Stabsabteilungsleiter

Kundenbetreuung, Beratung

Agenda

- Die ISB im Überblick
- ISB Darlehen Wohneigentum
- ISB Darlehen Modernisierung selbst genutztes Wohneigentum
- Förderprogramm Wohnen in Orts- und Stadtkernen (WOS)
- Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten

Die ISB im Überblick

Aufgaben:	Wirtschafts- und Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
Anteilseigner:	Land Rheinland-Pfalz 100 % Gewährträgerhaftung des Landes Rheinland-Pfalz
Rechtsform:	Anstalt des öffentlichen Rechts
Gründung:	1994 als GmbH, nur Wirtschaftsförderung
Ausgliederung BB:	Die Bürgschaftsbank RLP GmbH hat im November 2011 die Geschäftstätigkeit aufgenommen
Fusion mit LTH:	2012 Aufnahme der Wohnraumförderung



Wohnraumförderung 2018

Alle Förderprogramme der Wohnraumförderung auf einen Blick



2018

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 | Gebrauchswertverbesserung |
| Umwandlung | Wohnwertverbesserung |
| Erweiterung | |



2017

ISB-DARLEHEN MIETWOHNUNGEN UND MODERNISIERUNG

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



2017

ISB-DARLEHEN WOHNGRUPPEN UND WOHNGEMEINSCHAFTEN

- Neubau
- Ausbau
- Umbau
- Umwandlung
- Erweiterung
- Ersatzneubau nach Abriss

Wohnraumförderung 2018

Alle Förderprogramme der Wohnraumförderung auf einen Blick



2017

Wohnraum
für Flüchtlinge schaffen



ISB-Darlehen
Bau und Modernisierung
von Studierendenwohnheimen



Wohnen in
Orts- und Stadtkernen

Wohnraumförderung 2018

**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	Gebrauchswertsteigerung
Umwandlung	Währwertverbesserung
Erweiterung	

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

ISB-Darlehen Wohneigentum

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 (ab dem 3. Kind zzgl. 10 % für das 3. und jedes weitere Kind)
- **Zinsbindung** für 10, 15, 20 Jahre oder **bis zur Volltilgung**
- **Tilgungszuschuss** 5 % des ISB-Darlehens
- **Nachrangdarlehen**
- **Eigenkapital** 10 % der Gesamtkosten

ISB-Darlehen Wohneigentum

Einkommengrenze (Beträge in EUR)

Haushaltsgröße		Einkommen bis 10 % über § 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	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

Was wird gefördert?

- **Neubau**
- **Ankauf**
- **Ausbau**
- **Umbau**
- **Umwandlung**
- **Erweiterung**
- **Ersatzneubau nach Abriss**
- **Kombinationsmaßnahme**



ISB-Darlehen Wohneigentum

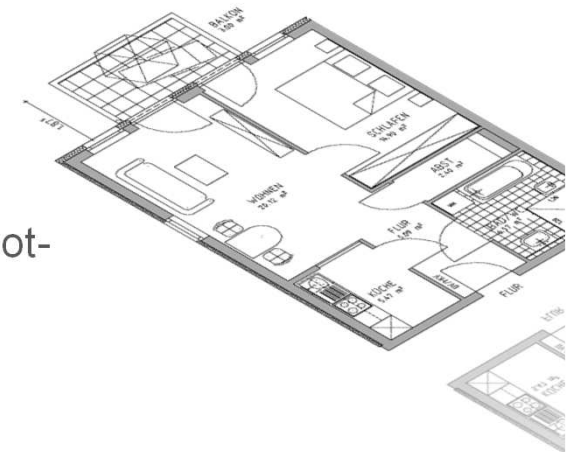
Gesamtkostenbegriff

- **Ankauf:** Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten
- **Neubau:** Kosten des Baugrundstücks und Baukosten
- **Ausbau/Umbau/Umwandlung/Erweiterung:** Baukosten
- **Ersatzneubau** nach Abriss: Kosten des Baugrundstücks, Baukosten zzgl. Abrisskosten
- **Kombinationsmaßnahme:** Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten zzgl. Baukosten

ISB-Darlehen Wohneigentum

Wohnflächenobergrenze

- **Grundsätzlich:** 145 m² maximal für Haushalte mit bis zu vier Personen + 15 m² für jede weitere Person
- Erhöhung der Haushaltsgröße jeweils um eine Person bei Haushalten mit Schwerbehinderten (GdB \geq 50) oder Personen ab Pflegegrad 2, wenn der Haushalt aus mind. vier Personen besteht
- Bei Ankauffällen und bei Ersatzneubau nach Abriss kann die Wohnflächenobergrenze um 15 m² überschritten werden
- Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich um 15 m² wenn die Notwendigkeit für einen Kellerersatzraum besteht

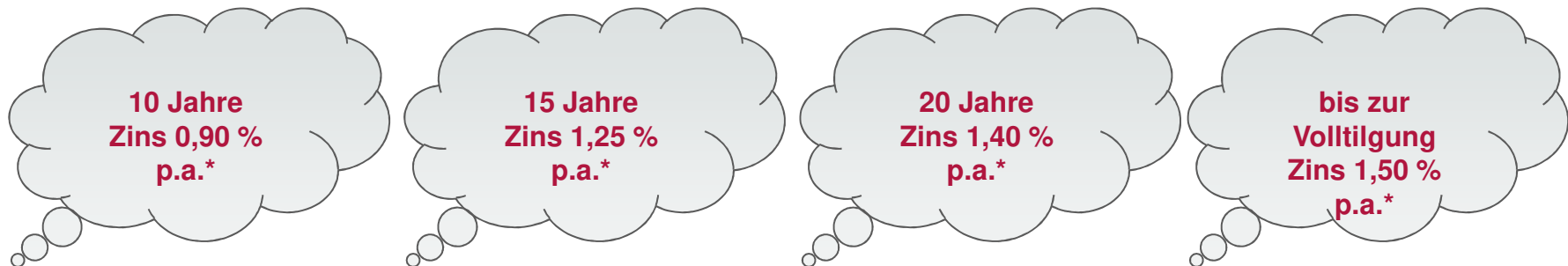


ISB-Darlehen Wohneigentum

Konditionen Stand 14.05.2018

Zinssicherheit: 10, 15, 20 Jahre oder bis zur Volltilgung

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: 5 % des ISB-Darlehens
- Sondertilgung max. 10 % p.a. der Darlehenssumme
- Bearbeitungsentgelt: Einmalig 1 % der Darlehenssumme
- Bereitstellungsprovision: Ab dem 6. Monat, bei Neubauten ab dem 12. Monat 0,25 % p.M. auf den noch nicht ausgezahlten Betrag

ISB-Darlehen Wohneigentum

Fördervoraussetzungen

- Die Gesamtfinanzierung und die Kapitaldienstfähigkeit muss gesichert sein
- Vorliegen einer gültigen Förderbestätigung - erhältlich bei der für den Objektstandort zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung
- Kein vorzeitiger Baubeginn
- Kaufvertragsabschluss darf nicht länger als zwei Monate zurückliegen
- 10 % der Gesamtkosten als Eigenkapital
- Wohnflächenobergrenze darf nicht überschritten sein

ISB-Darlehen Wohneigentum

Fördervoraussetzungen: Eigenkapital

Mind. 10 % der Gesamtkosten als Eigenkapital

Eigenkapitalnachweis durch:

- Guthaben/Barmittel
- Bezahlte Rechnungen/bezahltes Grundstück
- Eigenkapitalersatzdarlehen

Über die 10 % „bares“ Eigenkapital hinaus, kann der Wert der Selbsthilfe angesetzt werden.

Wohnraumförderung 2018



**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	Gebrauchswertsteigerung
Umwandlung	Wohwertverbesserung
Erweiterung	

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutztes Wohneigentum

ISB-Darlehen Modernisierung

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** von 15 %, max. 6.000 Euro für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 10 % über der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG
- **Darlehenshöchstbetrag** für Ankauf und Modernisierung
EUR 135.000, EUR 160.000 oder EUR 175.000
- **Nachrangdarlehen**
- **Zinsbindung** für 10, 15 oder 20 Jahre
- **Kein Eigenkapitaleinsatz erforderlich**

ISB-Darlehen Modernisierung

Fördervoraussetzungen

- Antragssteller muss Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter sein
- Wohnung muss zur dauernden und angemessenen Wohnraumversorgung bestimmt oder geeignet sein
- Nachweis der voraussichtlichen Investitionskosten durch fachkundig erstellten Kostenvoranschlag
- Kein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ohne Zustimmung der ISB

ISB-Darlehen Modernisierung

Förderfähige Maßnahmen

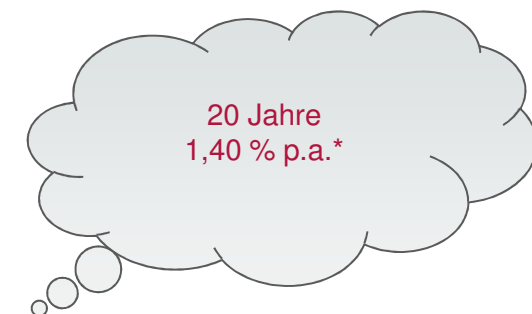
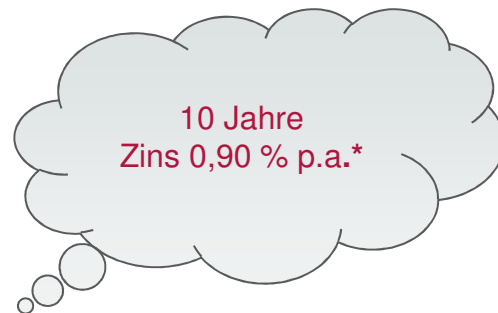
- Nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser
- Nutzung alternativer und regenerativer Energien
- Maßnahmen für ein barrierefreies Wohnen (DIN 18040 Teil 2)
- Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts
- Bauliche Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutztes Wohneigentum

Konditionen Stand 14.05.2018

10, 15 oder 20 Jahre Zinssicherheit

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 max. 6.000 Euro (EK-Grenze § 13 Abs. 2 LWoFG zzgl. 10 %)
- 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

ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung

Wie beantragen die Kunden die Finanzierung?

Ein Antrag für Förderbestätigung und Darlehen ist bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung, in deren Gebiet der zu fördernde Wohnraum liegt, zu stellen.

Nach Erteilung der Förderbestätigung leitet die Stadt- oder Kreisverwaltung den Antrag an die ISB weiter.

Ist der Antrag positiv entschieden, erhält der Kunde von der ISB eine Förderzusage und den Darlehensvertrag.

Wohnraumförderung 2018



Wohnen in
Orts- und Stadtkernen

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Förderziele

Förderziele sind:

- bedarfsgerechten, barrierefreien Wohnraum herzustellen,
- Neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen zu fördern,
- Städtebauliche Missstände zu beseitigen, insbesondere Brachflächen zu reaktivieren und die baukulturelle Identität zu stärken.

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Art und Höhe der Förderung

- Das zu fördernde Vorhaben muss mindestens drei abgeschlossene Wohneinheiten umfassen
- Zuschuss bis zu EUR 250 pro m² förderfähige Wohnfläche, höchstens jedoch 40 % der förderfähigen Kosten
- Zusätzlicher Zuschuss bis zu EUR 5.000 der nachgewiesenen Mehrkosten für jede barrierefreie Wohnung gem. DIN 18040 Teil 2, es sei denn, die Wohnung muss gemäß LBauO barrierefrei errichtet werden.
- Zuschuss fällt unter die De-minimis-Beihilfe – maximaler Förderbetrag EUR 200.000
- Neben dieser Förderung dürfen Förderangebote des Landes RLP für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden.

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Förderfähige Maßnahmen

Baumaßnahmen bei selbst genutztem Wohnraum sowie bei Miet- und Genossenschaftswohnungen in innerörtlichen/innerstädtischen Lagen:

- Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Umwandlung, inkl. damit einhergehender Modernisierungsmaßnahmen
- Ersatzbaumaßnahmen, wenn Abriss nicht länger als 18 Monate zurückliegt
- Neubaumaßnahmen nur, sofern sie eine der vorbezeichneten Maßnahmen ergänzen oder eine Baulücke geschlossen wird
- Ergänzende Wohnumfeldmaßnahmen
- Mehrkosten für besondere grundstücksbezogene oder baukulturelle Anforderungen
- Abrisskosten und Kosten für vorbereitende Maßnahmen der Projektentwicklung

Wohnraumförderung 2018



Erwerb von Belegungsrechten

Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten

Wer, wie und was wird gefördert?

Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, die ihre Wohnungen Mieterhaushalten zur Verfügung stellen, die bestimmte Einkommensgrenzen (§13 LWoFG plus 40 %) nicht überschreiten.

Gefördert wird mit einem einmaligen Zuschuss. Der Zuschuss ermittelt sich nach der Formel Preisunterschied x 117,0744 x Wohnfläche.

Beispiel: 0,75 Euro x 117,0744 x 70 = 6.146,41 Euro

Der Wert "Preisunterschied" entspricht 15 % des Mittelwerts des für die Wohnung maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer anderen vergleichbaren Mietpreisübersicht.

Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten

Was wird gefördert?

Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen, die keinen anderweitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen. Die Förderung ist auch bei vermieteten Wohnungen möglich, sofern der ISB erklärt wird, dass der Mieterhaushalt einen aktuellen Wohnberechtigungsschein vorgelegt hat.

Die höchstzulässige Miete während der gesamten Bindungsdauer muss 15 % unter dem Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfeldes oder einer vergleichbaren Preisübersicht liegen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

