

# Förderung von Bewohnergenossenschaften



**ISB - DARLEHEN**  
Wohneigentum und Modernisierung  
Erwerb von Genossenschaftsanteilen

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

**Mainz, 6. September 2016**

**Michael Back**

**Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt**

# Förderung von Bewohnergenossenschaften

## Förderinstrumente

- Moderationsförderung für die Gründung von Bewohnergenossenschaften
- Förderung der Wohnimmobilie mit dem ISB-Darlehen Mietwohnungen
- Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

Moderationsförderung

- die Gruppe muss über das Stadium „Wir würden gerne gemeinschaftlich Wohnen“ hinaus sein
- Grundstück bzw. Objekt muss vorhanden bzw. eine Reservierung oder Verkaufszusicherung gegeben sein
- Finanzierungsplan mit angemessenem Eigenkapital
- mindestens 30% der zu errichtenden Wohnungen muss geförderter Wohnraum im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz sein
- Gefördert werden Aufwendungen für externe Beratung und Begleitung
- der maximale Förderbetrag 10.000 Euro

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

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            | 15.000                 | 22.429                           | 24.000                            | 35.286                           |
| 2               | 0            | 21.500                 | 31.714                           | 34.400                            | 50.143                           |
|                 | 1            | 22.500                 | 33.143                           | 36.000                            | 52.429                           |
| 3               | 0            | 26.500                 | 38.857                           | 42.400                            | 61.571                           |
|                 | 1            | 27.500                 | 40.286                           | 44.000                            | 63.857                           |
|                 | 2            | 28.500                 | 41.714                           | 45.600                            | 66.143                           |
| 4               | 0            | 31.500                 | 46.000                           | 50.400                            | 73.000                           |
|                 | 1            | 32.500                 | 47.429                           | 52.000                            | 75.286                           |
|                 | 2            | 33.500                 | 48.857                           | 53.600                            | 77.571                           |
|                 | 3            | 34.500                 | 50.286                           | 55.200                            | 79.857                           |
| 5               | 0            | 36.500                 | 53.143                           | 58.400                            | 84.429                           |
|                 | 1            | 37.500                 | 54.571                           | 60.000                            | 86.714                           |
|                 | 2            | 38.500                 | 56.000                           | 61.600                            | 89.000                           |
|                 | 3            | 39.500                 | 57.429                           | 63.200                            | 91.286                           |
|                 | 4            | 40.500                 | 58.857                           | 64.800                            | 93.571                           |

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

ISB-Darlehen Mietwohnungen (Grunddarlehen)

| Fördermietenstufe | § 13 LWoFG<br>EUR | § 13 LWoFG + 60%<br>EUR |
|-------------------|-------------------|-------------------------|
| 1                 | 910               | 580                     |
| 2                 | 980               | 660                     |
| 3                 | 1.150             | 880                     |
| 4                 | 1.250             | 910                     |
| 5                 | 1.500             | 920                     |
| 6                 | 1.600             | 940                     |

Das Grunddarlehen beträgt maximal 70% der Gesamtkosten.

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

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 |
| Bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter dienen, i. H. v. 50 EUR/m <sup>2</sup> Wfl. maximal                           | 4.000  |
| Einbau von Aufzügen, wenn diese gemäß § 36 Abs. 4 Landesbauordnung nicht vorgeschrieben sind, in Höhe von ca. 4.000 Euro je Wohnung, höchstens jedoch pro Aufzug | 40.000 |

Zusatzdarlehen werden je Wohnung gewährt und können kumulativ eingesetzt werden.

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

ISB-Darlehen Mietwohnungen (Tilgungszuschüsse)

| Fördermietenstufe | Grunddarlehen |                  | Zusatzdarlehen |
|-------------------|---------------|------------------|----------------|
|                   | § 13 LWoFG    | § 13 LWoFG + 60% |                |
| 1                 | keine         |                  | 25             |
| 2                 |               |                  |                |
| 3                 | 10            | 5                |                |
| 4                 | 15            | 10               |                |
| 5                 | 20            | 15               |                |
| 6                 | 20            | 15               |                |

Maßgeblich für die Höhe des Tilgungszuschusses sind die Fördermietenstufe in der das Objekt liegt und die Einkommensgruppe, für die gefördert werden soll.

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

### Tilgungszuschuss

Grunddarlehen Mio. € 2,0

Tilgungszuschuss 15%  
= Mio. € 0,3

Rückzahlungsbetrag  
Mio. € 1,7

Zusatzdarlehen Mio. € 0,5

Tilgungszuschuss 25%  
= Mio. € 0,125

Rückzahlungsbetrag  
Mio. € 0,375



## **Förderung von Bewohnergenossenschaften**

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)

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

Tilgung

Mindestens 1% p.a.

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

Miete

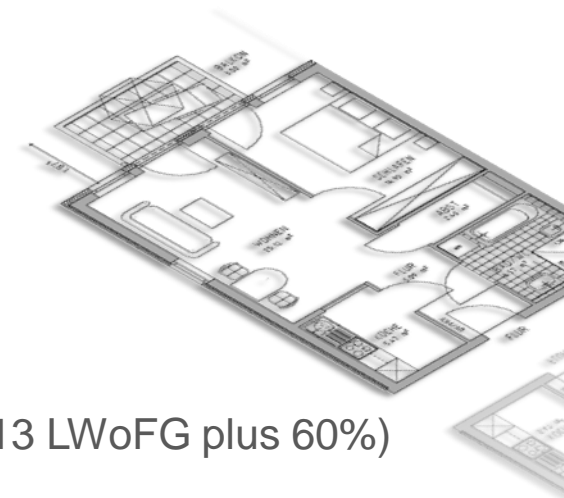
| Fördermietenstufe | § 13 LWoFG<br>EUR | § 13 LWoFG + 60%<br>EUR |
|-------------------|-------------------|-------------------------|
| 1                 | 4,00              | 4,30                    |
| 2                 | 4,45              | 4,65                    |
| 3                 | 5,10              | 5,40                    |
| 4                 | 5,35              | 5,95                    |
| 5                 | 6,00              | 7,00                    |
| <b>6</b>          | <b>6,40</b>       | <b>7,25</b>             |

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

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

Wohnflächenobergrenze

| Förderfähige Wohnflächen |        |                    |
|--------------------------|--------|--------------------|
| Einraumwohnungen         | bis zu | 50 m <sup>2</sup>  |
| Zweiraumwohnungen        | bis zu | 60 m <sup>2</sup>  |
| Dreiraumwohnungen        | bis zu | 80 m <sup>2</sup>  |
| Vierraumwohnungen        | bis zu | 90 m <sup>2</sup>  |
| Fünfraumwohnungen        | bis zu | 105 m <sup>2</sup> |



- Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> werden nicht gefördert
- Überschreitungen um bis zu 5 m<sup>2</sup> (§ 13 LWoFG) bzw. 20% (§ 13 LWoFG plus 60%) sind möglich

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

Erwerb von Genossenschaftsanteilen

- gefördert wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen zur Erlangung des Anrechts auf Überlassung einer Genossenschaftswohnung zur Selbstnutzung
- Gefördert wird mit einem Darlehen bis zu 80% der Erwerbskosten, höchstens jedoch 50.000 Euro
- der Zinssatz beträgt 0,5% p.a. und ist 10 Jahre fest
- Tilgung 2,5% p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- förderberechtigt sind Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um bis zu 60% übersteigen kann
- die Zweckbindung beträgt 10 Jahre, während dieser Zeit hat das Genossenschaftsmitglied von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht Gebrauch zu machen

## Förderung von Bewohnergenossenschaften

Förderbeispiel

|  | Euro                           |
|--|--------------------------------|
| <b>Gesamtkosten</b>  | 5.321.000                      |
| Finanzierungsbeitrag Land  | 1.584.830                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moderationsförderung</li> <li>▪ Investitionsmittel Immobilie</li> <li>▪ Tilgungszuschuss</li> </ul> | 10.000<br>1.288.899<br>232.931 |
| ▪ Erwerb von zwei Genossenschaftsanteilen  | 53.000                         |

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

