

# FÖRDERBANKEN 2026

**Wohnen für alle Generationen: Förderung vom  
ersten Semester bis in den Ruhestand**

Ulrich Link / Sandra Baumbach

Ulrich Link / Sandra Baumbach

## Wohnen für alle Generationen: Förderung vom ersten Semester bis in den Ruhestand

Wer an der Türschwelle zu einer neuen Miet- oder Eigentumswohnung steht, betritt damit gleichzeitig den nächsten Lebensabschnitt. In der aktuellen Phase steigender Mietpreise und fehlendem Wohnraum wird das mittlerweile aber nicht nur mehr in Ballungsgebieten zu einem Problem. Die Schwelle steht symbolisch für die Herausforderungen am Wohnungsmarkt, die es zu überwinden gilt.

Mit der sozialen Wohnungsraumförderung wird in Rheinland-Pfalz seit nunmehr über 75 Jahren mit staatlichen För-

Effizienzhaus-Standard NH 40 Plus mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage – separat erfassen und ökologische Qualität sowie soziale Erschwinglichkeit miteinander verbinden.

### Ländliches Ungleichgewicht

Die individuell verfügbare Wohnfläche hat sich seit Ende des Zweiten Weltkrieges mehr als verdreifacht und spiegelt das Bild einer individualisierten Lebensweise wider. Unabhängig von regiona-

und Infrastruktur konzentriert sind und genau dort gerät der Wohnungsmarkt unter Druck. Wohnraumförderung setzt dort an, wo dieser am größten ist und leistet einen gezielten Beitrag zur Stabilisierung angespannter Märkte. Dass ein Viertel der Fördermittel allein auf zwei Städte entfällt, ist keine Schiefelage, sondern eine konsequente Reaktion auf die tatsächliche Bedarfslage.

Und dennoch soll im Schatten der lukrativen Wohnungslagen der flächendeckende Bedarf nicht vergessen werden. Denn weitere Faktoren wie die Ländergrenze zu Luxemburg und den dortigen teuren Lebenshaltungskosten führen dazu, dass in Landkreisen wie Bitburg-Prüm die Nachfrage ebenfalls exponentiell steigt.

---

„Wohnraumförderung leistet einen gezielten Beitrag zur Stabilisierung angespannter Märkte.“

---

dermitteln gegengesteuert und bezahlbares Wohnen ermöglicht. Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) fördert in dreifacher Ausfertigung mit zinsgünstigen Darlehen, hohen Tilgungszuschüssen bis zu 45 Prozent auf Grunddarlehen sowie 50 Prozent auf Zusatzdarlehen und der Hauptrisikübernahme bezüglich der Finanzierung. Der Zinssatz bewegt sich mit einem Prozent während der Bindungsdauer auf einem sehr moderaten Niveau. Beim Förderprogramm Junges Wohnen fallen in den ersten zehn Jahren sogar keinerlei Zinsen an, danach steigen die Konditionen auch hier auf bis zu ein Prozent an. Hinzu kommt ein Tilgungszuschuss von bis zu 50 Prozent auf das Grund- und Zusatzdarlehen, der die effektive Finanzierungslast erheblich reduziert. Ergänzend können Klimabausteine beantragt werden, die besonders energieeffizientes Bauen – etwa nach dem

len Merkmalen zeigt sich überwiegend ein heterogenes Szenario mit Leerständen im ländlichen Raum und Engpassituationen in den Schwarmstädten wie Mainz und Trier. Beide Städte haben im vergangenen ISB-Geschäftsjahr rund ein Viertel des geförderten Wohnraums in Rheinland-Pfalz abgebildet. Würde man die angrenzenden Landkreise noch mit einbeziehen, fiel die Quote entsprechend höher aus.

---

„Der Fokus wird immer stärker auf einen nachhaltigen Energieeffizienzstandard gelegt.“

---

Dieses Ungleichgewicht ist kein Zufall, sondern Ausdruck struktureller Wanderebewegungen, denn Menschen zieht es dorthin, wo Arbeit, Bildung

Es kann daher nicht verwundern, warum die Förderprogramme so stark nachgefragt werden. Die Einkommensgrenzen für den benötigten Wohnberechtigungsschein sind so festgelegt, dass nicht nur sozial benachteiligte Menschen davon profitieren, sondern auch viele Haushalte aus der breiten Mittelschicht. Die aktuelle Obergrenze für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern liegt bei rund 103000 Euro brutto im

Jahr. Die Förderzahlen für das vergangene Geschäftsjahr erreichten schließlich neue Rekordwerte: 3312 geförderte Wohneinheiten sind der höchste Stand

im vergangenen Jahrzehnt, davon 2715 Wohnungen und 597 Bewohnerplätze für Studierende und Auszubildende in Wohnheimen bei einem Kreditvolumen von rund einer halben Milliarde Euro.<sup>1)</sup>

Diese Kennzahlen erzählen jedoch nur einen kleinen Teil der Erfolgsgeschichte und ihrer positiven gesellschaftlichen Wirkung. Denn die Förderung deckt faktisch über verschiedenste Programme sämtliche gesellschaftliche Alterszielgruppen ab. Hierbei wird immer stärker der Fokus auf einen nachhaltigen Energieeffizienzstandard gelegt, der separat über Klimabausteine gefördert wird. Diese Zusatzmodule umfassen Darlehen für den Effizienzhaus-Standard NH 40 Plus, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung sowie barrierefreie Ausstattung über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus und machen die Förderung zu einem Instrument, das soziale und ökologische Ziele konsequent verbindet.

### Kooperation mit Kirche und externer Wohnungsbaugesellschaft

Das Ludwigshafener Förderobjekt wurde durch ein ungewöhnliches Dreigestirn ermöglicht: die katholische Kirche stellte den Boden mit einer Erbpacht bereit, ein externer Bauträger setzte das Projekt um und das Land Rheinland-Pfalz ebnete den Weg mit finanziellen Mitteln. Gemeinsam haben Handwerk, Religion und staatliche Förderung ein Zuhause mitten im Zentrum der Stadt geschaffen und damit dort, wo aufgrund der Ballungsdichte sonst nur wenig freie Flächen für eine Neubebauung vorhanden sind. Wo Flächen knapp und Bedarfe groß sind, braucht es daher diesen Mut zur unerwarteten Partnerschaft.

Die 18 Einheiten sind so konzipiert, dass sie unterschiedlichen Lebensrealitäten gerecht werden. 17 Wohnungen erfüllen den barrierefreien Standard, sechs davon wurden gezielt für Menschen ab 60 Jahren ausgelegt. In dieser Altersklasse ist mit einem erhöhten Bedarf an bezahlbarem Wohnen zu rechnen, wenn in

der Region rund 19000 Menschen der sogenannten „Babyboomer“-Generation bis in zehn Jahren vollständig in Rente gehen.<sup>2)</sup>

Gerade in Ludwigshafen haben viele von ihnen Phasen von Arbeitslosigkeit oder Niedriglohn hinter sich und werden sich ihre bisherige Wohnung im Alter nicht mehr leisten können. Sechs barrierefreie Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren sind daher angesichts dieser Dimension kein Tropfen, der den Ozean zum Überlaufen bringt und dennoch ein klares Signal: Bezahlbarer Wohnraum im Alter darf kein Privileg sein, sondern ein Anspruch und Landesförderbanken greifen dort ein, wo der Markt allein versagt.

Wohnraumförderung denkt in Zielgruppen und das so konkret wie möglich. Während das Ludwigshafener Projekt unter anderem gezielt Menschen ab 60 Jahren in den Blick nimmt, richtet sich das nächste Förderprojekt an eine völlig andere Lebensphase: Studierende, die am Beginn ihrer Ausbildung stehen und auf bezahlbaren Wohnraum in Hochschulnähe angewiesen sind.

Über das ISB-Programm „Junges Wohnen – Studierende“ wird in Kaiserslautern ein Studierendenwohnheim mit 208 Bewohnerplätzen energetisch modernisiert. Bauträger ist eine Stiftung – eine im Wohnungsbau eher ungewöhnliche Konstellation, die aber konsequent zur Natur des Projekts passt. Wer gemeinnützig denkt, baut nicht für die Rendite, sondern für den Bedarf. Die monatliche Miete beträgt 225 Euro und liegt damit deutlich unterhalb des Marktniveaus, das Studierende in Kaiserslautern auf dem freien Wohnungsmarkt zahlen müssten.

### Junges Wohnen

Die Modernisierung greift tief in die Bausubstanz: Asbestzementplatten werden entfernt und durch PV-Anlagen ersetzt, der Altbau aus den 1980er-Jahren erhält ein modernes Wärmedämmverbundsystem zur optimalen Isolierung. Ein Gebäude, das in die Jahre gekom-

Foto: ISB



Dr. Ulrich Link

Vorstandssprecher, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Mainz

Foto: ISB



Sandra Baumbach

Vorstandsmitglied, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Mainz

Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Steigende Mieten, knapper Wohnraum und wachsende Anforderungen an Energieeffizienz stellen Politik, Wohnungswirtschaft und Finanzierungsakteure vor große Herausforderungen. Während Ballungsräume unter hoher Nachfrage leiden und zugleich die Anforderungen an nachhaltiges Bauen steigen, gewinnt die öffentliche Wohnraumförderung zunehmend an Bedeutung. Als Förderbank des Landes Rheinland-Pfalz nimmt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) dabei eine zentrale Rolle ein, wie die Autoren in diesem Beitrag verdeutlichen: Mit zinsgünstigen Darlehen, attraktiven Tilgungszuschüssen und der Finanzierung sozialer wie ökologischer Wohnbauprojekte schafft sie Anreize für Investitionen in bezahlbaren Wohnraum. Anhand ausgewählter Förderprojekte zeigt dieser Beitrag, wie die ISB gesellschaftliche Bedarfe mit nachhaltiger Finanzierung verbindet und unterschiedliche Zielgruppen erreicht. (Red.)

men war, wird so nicht nur saniert, sondern grundlegend zukunftsfähig gemacht.

Ein weiteres Förderprojekt führt in die Eifel. In Bitburg entsteht ein Neubau mit 27 Wohnungen, die alle vollständig gefördert werden. Was dieses Projekt besonders auszeichnet: Sämtliche 27 Wohneinheiten werden barrierefrei errichtet und 21 davon sogar über die gesetzlichen Mindestanforderungen. Das

ist keine Selbstverständlichkeit, denn in der Praxis werden Barrierefreiheit und Förderung häufig nur anteilig kombiniert.

Was barrierefreies Wohnen bedeutet, geht weit über den sprichwörtlichen „Handlauf im Bad“ hinaus. Schwellenlose Zugänge und Übergänge im gesamten Gebäude bilden die Grundlage, ergänzt durch verbreiterte Innentüren mit mindestens 80 Zentimeter lichter Durchgangsbreite sowie ausreichende

träglich angepasst werden muss. Dass die Nachfrage nach solchen Objekten hoch ist, überrascht vor diesem Hintergrund nicht und wird es auf absehbare Zeit bleiben.

Das Mainzer Abschlussprojekt zeigt, dass auch private Bauherren Teil dieser Förderlogik sein können: In Mainz errichtet ein privater Bauherr im Rahmen eines Ersatzneubaus zwei Gebäude mit insgesamt neun Wohneinheiten. Auch hier gilt der Effizienzhaus-Standard 40

Akteuren offensteht. Auch private Bauherren können und sollen Teil der Lösung sein. Denn letztlich zählt nicht, wer baut, sondern was entsteht: bezahlbarer, energieeffizienter Wohnraum, der Menschen in einer der teuersten Mietstädte Rheinland-Pfalz eine echte Alternative zum freien Markt bietet.

### Mehr Spielraum für ambitionierte Projekte

Die vier vorgestellten Projekte stehen stellvertretend für ein Förderverständnis, das über das reine Bereitstellen von Kapital hinausgeht. Die ISB versteht sich als strategischer Partner, der unkonventionelle Konstellationen – ob mit kirchlichen Grundstücksgebern, gemeinnützigen Stiftungen oder privaten Einzelbauherren – aktiv begleitet und ermöglicht.

Mit dem Bundeshaushalt 2026, der für die Programmjahre 2026 und 2027 insgesamt neun Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitstellt, verändert sich auch der Rahmen, in dem Landesförderbanken agieren können. Für die ISB eröffnet sich damit mehr Spielraum für ambitionierte Projekte, höhere Tilgungszuschüsse und die Möglichkeit, Partnerschaften zu initiieren, die ohne Unterstützung des Landes nicht zustande kämen.

Bezahlbares Wohnen bleibt eine der drängendsten gesellschaftlichen Aufgaben und Wohnraumförderung eines der wirksamsten Instrumente, um ihr zu begegnen. Denn am Ende steht immer dasselbe Ziel, dass die Türschwelle zur nächsten Wohnung keine Hürde bleibt, sondern der Beginn eines neuen Lebensabschnitts.

## „Bezahlbares Wohnen bleibt eine der drängendsten gesellschaftlichen Aufgaben.“

Bewegungsflächen vor Sanitärobjekten, in der Küche und im Schlafbereich. Sanitärräume müssen mit niveaugleichen Duschen ohne Schwelle ausgestattet sein, Aufzugkabinen eine Mindestgröße aufweisen. In rollstuhlgerechten Wohnungen werden darüber hinaus unterfahrbare Waschtische und Arbeitsflächen in Küche und Bad eingerichtet sowie mindestens ein Fenster, das einen Ausblick aus sitzender Position ermöglicht. All diese Maßnahmen verfolgen ein gemeinsames Ziel: selbstständiges Wohnen ohne fremde Hilfe.<sup>3)</sup>

Der vollständig barrierefreie Ansatz des Projekts reagiert auf eine demografische Realität, die den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren zunehmend prägen wird. Eine älter werdende Gesellschaft braucht Wohnraum, der von Beginn an allen Bewohnern gerecht wird und nicht erst nach-

Plus als Maßstab – einer der höchsten erreichbaren energetischen Standards im geförderten Wohnungsbau.

### Privater Bauherr ergreift Initiative

Die Wohnungen werden zu einer Kaltmiete von 7,20 Euro pro Quadratmeter vermietet. Nimmt man zum Vergleich den offiziellen Mietspiegel der Stadt Mainz, liegt der Marktpreis bei 14,07 Euro pro Quadratmeter und somit nahezu doppelt so hoch. Konkret bedeutet das für eine 59 Quadratmeter große Wohnung eine monatliche Kaltmiete von 424,80 Euro statt marktüblicher 830,13 Euro. Die Förderung spart Mieterinnen und Mietern damit über 400 Euro im Monat.

Das Mainzer Projekt soll verdeutlichen, dass Wohnraumförderung kein starres System ist, welches nur institutionellen

### Über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Die ISB mit Sitz in Mainz ist die landeseigene Förderbank für Rheinland-Pfalz und unterstützt das Land bei der Umsetzung der Wirtschafts-, Struktur- und Wohnraumförderung. Mit Beratungsangeboten, zinsgünstigen Darlehen, Bürgschaften, Zuschüssen und Eigenkapitalfinanzierungen setzt sie ein breites Portfolio an Fördermöglichkeiten ein und bezieht hierbei auch Mittel des Landes, Bundes und der Europäischen Union ein. Die ISB arbeitet wettbewerbsneutral mit allen Kreditinstituten und Sparkassen zusammen.

#### Fußnoten

1) Rekordzahlen bei der sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz. Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

2) Vgl. Ludwigshafen-Studie: Rheinland-Pfalz braucht pro Jahr 6600 neue Sozialwohnungen – Jüngere und Ältere sind die Verlierer auf dem Wohnungsmarkt in Ludwigshafen

3) <https://www.immobilienz24.de/tipps-fuer-vermieter/barrierefreie-wohnung/>