



Mit einem starken Partner ins eigene Heim

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm
zur Förderung von Eigenwohnraum

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**

Die tägliche Freude soll größer sein als die monatliche Belastung.

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm
zur Förderung von Eigenwohnraum



Der Freistaat Bayern gewährt über die BayernLabo im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf der Basis des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) unter anderem befristet zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse für den Bau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen. Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind die Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB – 2008 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.12.2007 Az. IIC1-4700-006/07).

Darlehensbedingungen

Zinssatz	<ul style="list-style-type: none"> • 0,50 % jährlich während der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes <p>Nach der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes wird der Zinssatz grundsätzlich an den Kapitalmarktzins – höchstens auf 7,00 % jährlich – angepasst.</p>
Einmalige Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> • 1,00 % jährlich im ersten und zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit
Tilgung	<ul style="list-style-type: none"> • 1,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem dritten Jahr der Darlehenslaufzeit <p>Beim Zweiterwerb von Wohnungen in nicht annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung 2,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen.</p>
Leistungsfälligkeiten	Die Darlehensleistungen sind jeweils am 31.03. und 30.09. für das vorangegangene Leistungshalbjahr zu entrichten.
Darlehenssicherung	Das Darlehen ist im Rang nach den für die Finanzierung des geförderten Objektes aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen durch Grundschuld am Pfandobjekt (Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungseigentum) zu sichern.
Eigenleistung	Die Eigenleistung des Antragstellers soll in der Regel mindestens 25 % der förderfähigen Kosten betragen. Speziell bei Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann eine geringere Eigenleistung, jedoch keinesfalls weniger als 15 % der förderfähigen Kosten, zugelassen werden. Eine Eigenleistung von mindestens 15 % der förderfähigen Kosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks erbracht werden.
Auszahlungskurs	<ul style="list-style-type: none"> • 100 %

Die förderfähigen Kosten sind

- beim Bau von Wohnraum die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung und
- beim Erwerb von Wohnraum der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten; bei einem Zweiterwerb sind darüber hinaus förderfähig die Kosten von erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Wie wird gefördert?

Gefördert wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern. Die Fördermittel sind in der Höhe zu bewilligen, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.

Das Darlehen darf

- beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 % und
 - beim Zweiterwerb höchstens 35 %
- der förderfähigen Kosten betragen.

Haushalte mit Kindern erhalten einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1500 Euro je Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.



Was wird gefördert?

- Bau von Wohnraum (Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung)
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)

Die Wohnung muss angemessen groß sein. In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen kann die zweite Wohnung allein oder neben der Hauptwohnung des Antragstellers gefördert werden, wenn sie höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Verwandte, Schwägernte, Pflegekinder oder Pflegeeltern im Sinn des Artikel 4 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG bestimmt ist.

Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze gemäß Artikel 11 BayWoFG einhalten (vgl. folgende Übersicht). Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze
Ein-Personen-Haushalt	19 000 Euro
Zwei-Personen-Haushalt	29 000 Euro
zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	6 500 Euro
zuzüglich für jedes haushalts- angehörige Kind	1 000 Euro

Das Einkommen wird nach den Vorschriften der Artikel 5 bis 7 BayWoFG berechnet. Dabei sind nach den persönlichen Verhältnissen der Antragsteller bestimmte Beträge abzusetzen. Die Berechnung beruht zwar auf steuerrechtlicher Grundlage, weicht aber doch im Einzelnen davon ab. Es kann deshalb nicht allgemein verbindlich gesagt werden, bis zu welchem Jahresbruttoeinkommen die Einkommensgrenze (noch) eingehalten wird.

Wir wollen, dass Ihre Rechnung aufgeht.

In etwa gilt für Steuerzahler mit Beiträgen zur Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung:

Haushaltsgröße	Die Einkommensgrenze entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa
Ein-Personen-Haushalt	28 060 Euro
Zwei-Personen-Haushalt	42 340 Euro
zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	9 280 Euro
zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	1 420 Euro

Das Jahresbruttoeinkommen erhöht sich für

- Menschen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % um je etwa 5 710 Euro
- junge Ehepaare (unter 40 Jahre), die nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind, um etwa 7 140 Euro
- laufende Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen jeweils ohne Nachweis pauschal
 - an einen früheren/dauernd getrennt lebenden Ehegatten/Lebenspartner um je etwa 8 570 Euro
 - für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet, um je etwa 5 710 Euro
 - für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person um je etwa 5 710 Euro
 - für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, wenn diese mit dem Kind den Wohnsitz teilen, um je etwa 5 710 Euro

Berechnungsbeispiel:

Die Einkommensgrenze entspricht für ein junges Ehepaar mit zwei Kindern einem Jahresbruttoeinkommen von etwa

• Zwei-Personen-Haushalt		42 340 Euro
• weitere haushaltsangehörige Personen	2 x 9 280 Euro	18 560 Euro
• haushaltsangehörige Kinder	2 x 1 420 Euro	2 840 Euro
• Erhöhung für junge Ehepaare		7 140 Euro
<hr/>		
Jahresbruttoeinkommen etwa		70 880 Euro

Liegt das Jahresbruttoeinkommen eines Haushalts unter den genannten Beträgen, empfiehlt sich eine Anfrage bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt), ob die Einkommensgrenze eingehalten wird. Hierzu ist für jeden Haushaltsangehörigen die Offenlegung aller aktuellen steuerpflichtigen und steuerfreien Einkünfte anhand entsprechender Belege (z. B. letzte Einkommensteuererklärung, Verdienstbescheinigung mit Hinweis auf Sonderzahlungen wie Weihnachts- und Urlaubsgeld, Rentenbescheinigung) erforderlich.

Liegt das Jahresbruttoeinkommen eines Haushalts über den genannten Beträgen, dürfte in aller Regel auch die Einkommensgrenze überschritten sein.

Wo ist der Förderantrag zu stellen?

Die Fördermittel sind vor Baubeginn oder Abschluss des Vertrages über den Erwerb bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen, die eigenverantwortlich über jeden Förderantrag entscheidet. Hier sind auch die für die Antragstellung erforderlichen Formulare und weitere Auskünfte erhältlich.

Informationsstand: 01.01.2009

*Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
(www.wohnen.bayern.de)*



Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Kapellenstraße 4
80333 München
www.bayernlabo.de

