



# Kinderleicht ins eigene Heim

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm  
zur Förderung von Eigenwohnraum

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**

# Wir wollen, dass Sie aus Ihren Träumen aufwachen: im eigenen Heim.

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum



Die BayernLabo fördert im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen durch befristet zinsverbilligte Darlehen. Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind die Richtlinien für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.01.2005 Az. IIC1-4764.6-002/04).

## Darlehensbedingungen

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Zinssatz</b>                      | <p>Die jeweils aktuellen Zinssätze in der Einzelförderung und in der Kombiförderung – also wenn zur Finanzierung auch ein zunächst zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt wird – werden im Internet unter <a href="http://www.bayernlabo.de">www.bayernlabo.de</a> veröffentlicht.</p> <p>Die Kosten der Zinsverbilligung tragen der Freistaat Bayern, die KfW und die BayernLabo. Nach 10 Jahren wird der Zinssatz mit erneuter Unterstützung durch die KfW an den Kapitalmarktzins angepasst.</p>   |
| <b>Tilgung</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit</li> </ul> <p>Im ersten, tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit sind 1,00 % Bearbeitungskosten zu entrichten. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums, erstmals also nach 10 Jahren, kann die BayernLabo eine erhöhte Tilgung von bis zu 2,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen festsetzen.</p>   |
| <b>Leistungsfälligkeiten</b>         | Die Darlehensleistungen sind jeweils am Quartalsende für das vorangegangene Leistungsquartalsjahr zu entrichten.  |
| <b>Darlehenssicherung</b>            | Das Darlehen ist außerhalb des etwa ein Drittel der veranschlagten Gesamtkosten umfassenden erststelligen Beleihungsraumes, also im Rang nach entsprechend hohen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen, aber innerhalb von 80 % der veranschlagten Gesamtkosten im Rang vor sonstigen Fördermitteln durch Grundschuld am Pfandobjekt (Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungseigentum) zu sichern. Einem Antrag ohne entsprechend hohen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehensanteil kann nicht entsprochen werden.   |
| <b>Eigenleistung</b>                 | Die Eigenleistung des Antragstellers soll 20 % der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten. Wenn Finanzierungsdarlehen nicht oder nachrangig dinglich gesichert werden, kann eine Eigenleistung von mindestens 15 % der veranschlagten Gesamtkosten als noch ausreichend angesehen werden. Eine Eigenleistung von mindestens 15 % der veranschlagten Gesamtkosten darf in aller Regel nicht in der Form von Selbsthilfe erbracht werden.   |
| <b>Sonstige Darlehensbedingungen</b> | <p>Der Auszahlungskurs beträgt 100 %. Mit Beginn des neunten Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,25 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten. Die BayernLabo ist berechtigt, im Fall der Nichtabnahme des Darlehens oder von Darlehensteilen den Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens zu verlangen. Sondertilgungen können kostenfrei nur jeweils am Ende eines Zinsfestschreibungszeitraums geleistet werden.</p> <p>Das Darlehen kann nicht zusammen mit einem Darlehen aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW in Anspruch genommen werden.</p> |

### Wie wird gefördert?

Das Darlehen darf höchstens 30 % der veranschlagten Gesamtkosten sowie maximal 100 000 Euro betragen. In einem Zweifamilienhaus gelten die auf die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung entfallenden und anhand der Wohnfläche zu ermittelnden anteiligen Gesamtkosten als Bemessungsgrundlage.

Im Einzelfall muss das Darlehen mindestens 15 000 Euro betragen (Bagatellgrenze).

Der ermittelte Darlehensbetrag wird auf volle 100 Euro gerundet.



### Was wird gefördert?

- Neubau von Wohnraum
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)

Die Wohnung muss angemessen groß sein. In einem Zweifamilienhaus kann nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung gefördert werden. Bei einem Zweiterwerb müssen die veranschlagten Gesamtkosten angemessen sein und dürfen in der Regel die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.

### Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze gemäß Artikel 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (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<br>haushaltsangehörige Person | 6 500 Euro       |
| zuzüglich für jedes haushalts-<br>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.

## Manchmal reicht eine kleine Hilfe für eine große Veränderung.

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         |
| <b>Jahresbruttoeinkommen etwa</b>      |                | <b>70 880 Euro</b> |

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?

Das Darlehen ist 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.

### Keine Zinsgarantie!

Die BayernLabo kann das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der am Tag ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist. Je nach Entwicklung des Kapitalmarktzinses kann also der Angebotszinssatz von dem derzeit im Internet veröffentlichten Zinssatz abweichen.

*Informationsstand: 01.01.2009*

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



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Kapellenstraße 4  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

