



Förderratgeber für den Neubau oder Erwerb von Eigenwohnraum sowie die Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

I.

Der Freistaat Bayern fördert das Schaffen von Eigenwohnraum im Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit staatlichen Darlehen.

Was wird gefördert?

- Gegenstand der Förderung sind der Bau (Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung) und der Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen.

Wie wird gefördert?

- Eigenwohnraum wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern gefördert. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird ausschließlich mit einem Darlehen gefördert. Die Fördermittel werden nach der sozialen Dringlichkeit in einer Höhe gewährt, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.
- Das Darlehen darf beim Bau höchstens 30 v. H. (beim Erwerb 40 v. H.) der förderfähigen Kosten betragen.
- Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v. H. jährlich. Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit dadurch die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 v. H. jährlich darf nicht überschritten werden; das Darlehen kann aber auch anderweitig abgelöst oder zurückgezahlt werden.
- Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Beim Zweiterwerb von Wohnraum in neuwertigen oder annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung ebenfalls 1 v. H., in den übrigen Fällen 2 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.
- Der Auszahlungskurs beträgt 100 v. H.. Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v. H. erhoben; dieser ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. des Darlehensnennbetrages zu

entrichten und wird von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt einbehalten.

- Haushalte mit Kindern erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.500 € 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.
- Die Eigenleistung soll 25 v. H. der Gesamtkosten betragen. Eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen oder unentgeltlich überlassenen Grundstücks erbracht werden. Insbesondere bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 v. H..

II.

Der Freistaat Bayern fördert im Bayerischen Wohnungsbauprogramm die Anpassung von bestehendem Eigenwohnraum (in Form von baulichen Maßnahmen) an die Belange von Menschen mit Behinderung mit einem leistungsfreien Darlehen (im Ergebnis ein Zuschuss).

Was wird gefördert?

- Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt)
- Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen (Bad, WC)
- Einbau solcher Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (z. B. Aufzug oder Rampe)

Wie wird gefördert?

Die baulichen Maßnahmen müssen für Menschen mit Behinderung (nachzuweisen durch Schwerbehindertenausweis, Facharztgutachten bzw. Pflegegutachten) so geeignet sein, dass die Nutzung ihres Wohnraums im Hinblick auf die Behinderung erleichtert wird.

- Förderfähig ist der gegenüber einer konventionellen Ausführung anfallende Mehraufwand, dazu zählen auch die Kosten für in diesem Zusammenhang baulich bedingte Instandsetzungsmaßnahmen.
- Die Förderung geschieht mit einem leistungsfreien Darlehen von höchstens 10.000 €. Maßnahmen mit Gesamtkosten von weniger als 1.000 € (Bagatellgrenze) werden nicht gefördert.
- Der Höchstbetrag ist wohnungsbezogen, d. h. innerhalb einer Wohnung können in zeitlichen Abständen verschiedene Maßnahmen bis zum Höchstbetrag gefördert werden.
- Anderweitige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche auf Finanzierungsmittel (z. B. Pflegekasse, Versicherungen) sind vorrangig einzusetzen.
- Das Darlehen wird leistungsfrei, ohne Zahlung von Zins und Tilgung, gewährt.
- Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 1 v. H. erhoben.

- Nach Ablauf einer fünfjährigen Belegungsbindung (in dieser Zeit muss die Wohnung von Haushalten mit wenigstens einer behinderten Person belegt sein) wird die Darlehensschuld erlassen. Wird die Nutzung der Wohnung vor Ablauf dieser Frist aufgegeben, ist für jedes volle Kalenderjahr der nicht bestimmungsgemäßen Belegung ein Fünftel des Darlehens zurückzuzahlen, soweit die Rückforderung nicht unbillig wäre.

III.

Der Freistaat Bayern fördert in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt das Schaffen von Eigenwohnraum im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit zinsverbilligten Darlehen.

Was wird gefördert?

- Gegenstände der Förderung sind der Neubau sowie der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus kann nicht gefördert werden.
- Förderfähig sind beim Bau und Erwerb die Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums. Bei Eigenwohnraum und Mietwohnraum im Zweifamilienhaus sind die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen.

Wie wird gefördert?

Das zinsverbilligte Darlehen kann zusammen mit einem Darlehen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms in Anspruch genommen werden. Eine Kombination mit Darlehen einer Hausbank aus dem Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist nicht möglich.

- Die Förderung geschieht mit einem Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, das mit Unterstützung der KfW für die Dauer von 10 Jahren oder 15 Jahren zinsverbilligt wird. Werden zur Finanzierung des Vorhabens Fördermittel der Wohnraumförderung (Nr. I.) nicht eingesetzt, wird während der Zinsbindungsdauer im Rahmen der verfügbaren Mittel eine weitere Zinsverbilligung gewährt.
- Das Darlehen darf 30 v. H. der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums nicht überschreiten, höchstens aber 100.000 € betragen. Ergibt sich ein rechnerischer Darlehensbetrag von weniger als 15.000 €, scheidet eine Förderung aus (Bagatellgrenze).
- Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen – nominal und effektiv – kann beim Landratsamt Passau und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden. Maßgeblich ist der Zinssatz zum Zeitpunkt des Darlehensangebotes.
- Die Tilgung beträgt 1 v. H. jährlich zuzüglich der ersparten Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums kann die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die Höhe der Darlehenstilgung neu festsetzen. Dabei darf ein Tilgungssatz von jährlich 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen nicht überschritten werden.
- Der Auszahlungskurs beträgt 100 v. H.; die Bearbeitungskosten betragen 1 v. H.. Sie sind im ersten tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit zu entrichten. Mit Beginn des neunten Monats, vom Beginn des Darlehensangebots an

gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,25 v. H. als Bereitstellungszinsen zu zahlen.

- Die gesamte Eigenleistung soll 20 v. H. der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten. Wenn Finanzierungsdarlehen nicht oder nachrangig gesichert werden, kann eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten als noch ausreichend angesehen werden; diese darf in aller Regel nicht in der Form der Selbsthilfe erbracht werden.
-

Für alle Programme gilt:

- Die Förder- und Darlehensbestimmungen müssen in einem persönlichen Beratungsgespräch erläutert werden.
- Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigen.
- Eine Förderung ist nicht möglich, wenn beim Erwerb von Eigenwohnraum Verkäufer und Käufer in gerader Linie verwandt sind (wie Großeltern – Eltern – Kinder).
- Mit dem Bau darf erst begonnen bzw. bei Erwerb der Kaufvertrag erst dann abgeschlossen werden, wenn die Fördermittel bewilligt sind oder einem vorzeitigen Baubeginn/Kaufvertragsabschluss schriftlich zugestimmt wurde.

Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme ist deshalb zu empfehlen.

Auskünfte erteilt das Landratsamt Passau: Tel. 0851/397-296 oder -298.

Infos auch unter www.landkreis-passau.de (Link Wohnungsbauförderung) und www.bayernlabo.de

Stand Januar 2013