

Wohnungsbauförderung aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit staatlichem Baudarlehen des Freistaats Bayern für die Stadt Hof

Stand: Mai 2020

Für die **Errichtung oder den Ersterwerb** bzw. für **den Zweiterwerb in Härte- und Ausnahmefällen** eines Familienheims / Eigentumswohnung bzw. eine unter wesentlichem Bauaufwand durchzuführende Anpassung älterer Wohnungen mit schweren Mängeln an heutige Wohnbedürfnisse kann ein staatliches Baudarlehen beantragt werden, wenn die persönlichen Voraussetzungen, Einkommensgrenzen und technischen Voraussetzungen vorliegen. Bewilligungen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung ausreichender Fördermittel durch den Freistaat Bayern und positiv verlaufender Beleihungsprüfung durch die Bayer. Landesbodenkreditanstalt.

Der Darlehenszins ist für 15 Jahre auf **0,5 %** gesenkt, danach kann der Zins an den Kapitalmarktzins angepasst werden, jedoch max. bis auf 7 %. Derzeit wird durch die Landesbank nach dem 15. Jahr einen Verlängerungszins von rd. 0,75 % bei einer Laufzeit von 10 Jahren angeboten. Bei Nichtüberschreitung von Einkommensgrenzen besteht derzeit nach dem 15. Jahr die Möglichkeit, für max. 6 Jahre eine Zinsreduzierung auf 0 % zu erhalten (2 x je 3 Jahre)..

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht! Die Vergabe der Fördermittel erfolgt nach **sozialer Dringlichkeit**. Mit der Errichtung des Gebäudes (=Baubeginn)/dem Erwerb darf erst **nach Zustellung des Bewilligungsbescheides** bzw. **schriftlicher Zustimmung der Bewilligungsstelle zum vorzeitigen Baubeginn** begonnen werden (sonst keine Förderung mehr möglich – Art. 44 BayHO).

Einkommensgrenzen (anzurechnendes Einkommen)

Einkommensgrenze für einen Haushalt von	Fördergruppe Art. 11 BayWoFG	
2 Personen (Ehepaar)	34.500 EUR	Junge Ehepaare (bis 40. Lebensjahr u. bis zum 7. Jahr nach der Eheschließung), Schwerbehinderte ab 50 % haben Freibeträge; ein allg. Berechnungsschema befindet sich auf Seite 2
3 Personen (Ehepaar + 1 Kind)	44.000 EUR	
4 Personen (Ehepaar + 2 Kinder)	53.500 EUR	
5 Personen (Ehepaar + 3 Kinder)	63.000 EUR	
6 Personen (Ehepaar + 4 Kinder)	72.500 EUR	

Höhe der Förderung (Obergrenze)

Gefördert wird mit Darlehen und Zuschüssen.

Die Höhe der Darlehen ist abhängig von der Erzielung dauerhaft tragbarer Belastungen. **Obergrenze der Darlehen sind 30 % der förderfähigen Kosten**; Beim **Zweiterwerb** liegt die Obergrenze bei max. 40 % der förderfähigen Kosten.

Je Kind iSd § 32 Abs. 1 ESTG, dass dauerhaft dem geförderten Haushalt zuzurechnen ist, wird **ein Zuschuss von 5.000 €** gewährt.

Die Hausbanken sind mit Darlehen in Höhe von rd. 1/3 der Gesamtkosten an der Finanzierung vorrangig zu beteiligen.

Ergänzend zum Darlehen und dem Kinderzuschuss kann bei Fällen des **Zweiterwerbs ein Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten bis max. 30.000 Euro** gewährt werden. Voraussetzung ist eine Eigennutzung bis zum Ende der Belegungsbindung. Bei vorheriger Beendigung der Eigennutzung ist der Zuschuss anteilig zurück zu zahlen.

Notwendiger Mindestverbleib für Lebenshaltungskosten nach Abzug von Finanzierungsbelastungen

Dauerhaft tragbare Belastungen sind nur dann gewährleistet, wenn dem Haushalt nach Abzug aller Zins- und Tilgungsleistungen einschl. Bewirtschaftungskosten von Nettoeinkommen noch folgende Beträge im Monat zur Verfügung stehen:

2-Personenhaushalt = 1.250 Euro 3 Personenhaushalt = 1.500 Euro 4 Personenhaushalt = 1.750 Euro 5-Personenhaushalt = 1.950 Euro

Verbleibt dem Haushalt nach Abzug aller Belastungen aus der Finanzierung des Familienheims mehr als 150 % des erforderlichen Mindestverbleibs, dann ist eine Gewährung des staatlichen Wohnungsbaudarlehens aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich

2-Personenhaushalt = 1.875 Euro 3 Personenhaushalt = 2.250 Euro 4 Personenhaushalt = 2.625 Euro 5-Personenhaushalt = 2.925 Euro

Konditionen des Baudarlehens

<u>Jahre</u>	<u>Zins</u>	<u>Tilgung</u>	<u>Verwaltungskostenbeitrag einmalig 2% des Darlehens</u>
Neubau			
01. – 02. Jahr	0,5 %	0 % (tilgungsfrei)	je 1 % jährlich (halbjährlich 0,5 %)
03. – 15. Jahr	0,5 %	1,0 % zzgl. ersparter Zinsen	

ab 16. Jahr : Anpassung an marktüblichen Zins, soweit die Tragbarkeit der Belastungen dadurch nicht gefährdet wird, jedoch nicht höher als 7 % Zins. Im Jahr 2020 beträgt der Verlängerungszins 0,75 %.

Sofern ausnahmsweise der Erwerb einer älteren Bestandsimmobilie gefördert wird, beträgt die Tilgung 2% zzgl. ersparter Zinsen.

Eigenleistungen

Voraussetzung für eine Förderung ist, **dass Eigenkapital in ausreichender Höhe (idR 25 %), ausnahmsweise aber mindestens 15 % der Gesamtkosten vorhanden** und eingesetzt wird, das in der Form **von echtem Eigenkapital, Ansparbeträgen auf Bausparkassen bzw. durch bereits bezahltes Grundstück** aufgebracht werden kann. Daneben können durch eigene Arbeitsleistung (kostenlose Selbsthilfe) am Bau (=ersparte Lohnkosten) weitere Eigenleistungen erbracht werden. Der Kinderzuschuss kann ggf. als Ersatzkapital gewertet werden.

Max. förderfähige Wohnflächenobergrenze bei Eigenheimen

Eine Förderung ist nur möglich, wenn das Familienheim die u.a. Obergrenzen nicht überschreitet;

Haushaltsgröße

zulässige Wohnfläche

2 Personen	max.	100 m ²	
3 Personen	max.	115 m ²	(mind. 1 Kinderzimmer)
4 Personen bzw. Junges Ehepaar mit Kinderwunsch	max.	130 m ²	(mind. 2 Kinderzimmer)
+ jede weitere Person	+ max.	15 m ²	(zusätzl. Zimmer)

Bei jungen Ehepaaren wird automatisch eine Wohnfläche für einen 4-Personenhaushalt zugebilligt.

Neben den notwendigen Räumen kann für ein weiteres, eigenständiges Zimmer bis max. 15 m² Wohnfläche beantragt werden, wenn eine oder mehrere Personen des Haushalts schwerbehindert bzw. pflegebedürftig sind. Teil 1 der DIN 18025 ist dann einzuhalten.

Individualräume für eine Person müssen mind. 10 m², Räume für 2 Personen müssen mind. 14 m² haben. Kinderzimmer sollen nicht nach Norden ausgerichtet und keine Durchgangsräume sein.

Zulässige Wohnflächenobergrenzen bei Eigentumswohnungen

Zahl der Personen

Zahl der Räume

max. zulässige Wohnfläche

2 Personenhaushalt	2	75 m ² od. 3 Räume
3 Personenhaushalt	3	90 m ² od. 3 Räume
4 Personenhaushalt bzw. Junges Ehepaar mit Kinderwunsch	4	105 m ² (mind. 2 Kinderzimmer)
5 Personenhaushalt	5	120 m ²

Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche um bis zu 15 m² überschritten werden.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003.

Berechnungsübersicht des anzurechnenden Einkommens zur Berechnung der Einkommensgrenze

- Bruttoeinkommen (steuerpflichtiges Einkommen + steuerfreie Einkünfte)
- + Einkünfte aus pauschal besteuertem Einkommen, Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Sozialhilfe, Renten usw..
- + Einkünfte aus Gewerbebetrieb/ Einkünfte aus Kapitalvermögen
- + Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (nur positiver Betrag)
- = anzurechnendes Bruttoeinkommen
- Werbungskosten (1000 EUR AN-Pauschale/ 51 EUR Kapital/ 102 Rentnerpauschale) bzw. höherer Betrag lt. Steuerbescheid
- = bereinigtes Bruttoeinkommen
- max. 10 % Abzug, wenn Steuern auf das Einkommen erhoben werden
- max. 10 % Abzug, wenn Pflichtbeiträge zur Krankenversicherung gezahlt werden
- max. 10 % Abzug, wenn Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung gezahlt werden
- = anzurechnendes Einkommen vor Freibeträgen
- Abzugsbetrag für Unterhaltsverpflichtungen an Personen außerhalb des Haushalts aufgrund einer gesetzl. Unterhaltspflicht bzw. einem notariell beurkundeten Unterhaltstitel
- Freibetrag für Junge Ehepaare (< 10 Jahre verheiratet + 40. Lebensjahr noch nicht vollendet) = 5.000 EUR
- Freibetrag für Schwerbehinderung ab einem Grad der Behinderung von 50 % = 4.000 EUR
- = **anzurechnendes Einkommen**

Berechnung für Tragbarkeit der Belastungen

- Durchschnittliches monatlich Nettoeinkommen
- + Kindergeld
- + 1/12 Weihnachtsgeld (netto)
- + 1/12 Urlaubsgeld (netto)
- + sonst. mtl. Zuflüsse (Unterhalt, ALG, Alhi, pausch. Einkünfte)
- mtl. Zinsbelastung
- mtl. Tilgungsbelastung
- bestehende mtl. Belastungen aus Konsumkrediten/Investitionskrediten (Auto etc.)
- mtl. Betriebskosten (je m² Wohnfläche werden 25 EUR/Jahr beim Haus, 30 EUR/m² bei ETW angesetzt)
- = mtl. Verbleib zur Haushaltsführung

Es müssen folgende Beträge zur Bestreitung der Lebensführung mind. mtl. verbleiben (sollen überschritten werden):

2 Personenhaushalt > 1.250 EUR 4 Personenhaushalt > 1.750 EUR jede weitere Person + 200 EUR
3 Personenhaushalt > 1.500 EUR 5 Personenhaushalt > 1.950 EUR

Es können nur Einkünfte berücksichtigt werden, die voraussichtlich dauerhaft zur Verfügung stehen; ein nur vorübergehendes Einkommen (z.B. Erziehungsgeld, Arbeitsverhältnis auf Probe) kann nicht in die Belastungsrechnung eingerechnet werden.

Selbständige müssen mind. 3 Nachweise der letzten 3 Jahre in Form von Gewinnermittlungen und Steuerbescheiden vorlegen, vom lfd. Jahr die BWA. Darüber hinaus müssen Angaben zur Renten-Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen vorgelegt werden. Bei kürzerer Selbständigkeit muss eine Prognose des Steuerberaters vorgelegt werden

Beratung und Antragstellung

Bei der **Stadt Hof – Zentrale Bauberatung – Goethestr. 1, Erdgeschoß Zi. 6, 95028 Hof**

Beratungstermine vereinbaren Sie bitte unter: