Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Stand: 15.03.2011

Darlehenskonditionen

Aktuelle Zinssätze (freibleibend):

- **3,15 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,24 %)**

Wird zur Finanzierung auch ein zunächst zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt (**Kombiförderung**), beträgt der Zinssatz **3,65 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,76 %)**.

Die Kosten der Zinsverbilligung tragen die KfW Privatkundenbank, der Freistaat Bayern und die BayernLabo. Nach 10 Jahren wird der Zinssatz mit erneuter Unterstützung durch die KfW Privatkundenbank an den Kapitalmarktzins angepasst.

Tilgung:

- 1,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit

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.

Leistungsfälligkeiten:

Die Darlehensleistungen sind jeweils am Quartalsende für das vorangegangene Leistungsvierteljahr zu entrichten.

Darlehenssicherung:

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.

Sonstige Darlehensbedingungen:

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.

Das Darlehen kann **nicht zusammen mit einem Darlehen aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm** in Anspruch genommen werden.

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 neugeschaffenem 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 Neubaues 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 haushaltsangehörige Person	6 500 Euro
zuzüglich für jedes haushaltsangehörige 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. In etwa gilt für Steuerzahler mit Beiträgen zur gesetzlichen 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

Dieses **Jahresbruttoeinkommen erhöht sich** für

- Schwerbehinderte mit Grad der Behinderung von mindestens 50 % um je etwa — 5 710 Euro
- junge Ehepaare (unter 40 Jahre), die nicht länger als 10 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 eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet, um je etwa — 5 710 Euro
  - für eine sonstige nicht haushaltsangehörige Person um je etwa — 5 710 Euro
  - für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht und die mit dem Kind den Wohnsitz teilen, um je etwa — 5 710 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?

Das Darlehen ist vor Baubeginn oder Abschluss des Vertrages über den Erwerb **bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt)** zu beantragen. Hier können Sie auch die für die Antragstellung erforderlichen Formulare und weitere Auskünfte erhalten.

Keine Zinsgarantie!

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