



Eigenwohnraumförderung in Bayern



Das eigene Heim auch für mich ?

Das eigene Heim auch für mich? Wie hilft der Freistaat Bayern?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Nach Art. 106 der Bayerischen Verfassung hat jeder Bewohner Anspruch auf eine angemessene Wohnung und der Staat und die Gemeinden haben die Aufgabe, den Bau preiswerter Wohnungen zu fördern.

Im Zuge der Föderalismusreform haben die Länder zum 01.09.2006 die ausschließliche Kompetenz für die Wohnraumförderung erhalten. Der Freistaat Bayern hat hierauf umgehend reagiert und zum 01.05.2007 ein neues Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz erlassen. Es regelt die Mietwohnraumförderung für sozial schwache Haushalte und die Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen.

Ziel bayerischer Wohnungspolitik ist es, dass möglichst viele Haushalte im eigenen Heim wohnen können. Etliche Mieter, die gerne „in den eigenen vier Wänden“ leben möchten, halten das aber für einen unerfüllbaren Wunschtraum, weil sie die staatliche Unterstützung nicht kennen.

Dieses Faltblatt gibt Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Hilfen des Freistaats Bayern. Vielleicht können so auch Sie zum Wohneigentümer werden.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Einkommensschwächere Haushalte, die Wohneigentum schaffen wollen, können ein zinsgünstiges staatliches Baudarlehen erhalten (auf die Dauer von 15 Jahren nur 0,5 % Zins). Daneben erhalten Haushalte mit Kindern einen Zuschuss von 1.500 € je Kind. Gefördert werden sowohl der Neubau oder Kauf eines Eigenheimes als auch der Kauf einer bestehenden Immobilie. Dafür stellt Bayern auch in diesem Jahr hohe Mittel bereit. In den letzten zehn Jahren hat der Freistaat mit Mitteln der Wohnraumförderung den Bau oder Kauf von rund 50.000 Eigenwohnungen gefördert.

Antragsberechtigt sind Haushalte, die eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten. Bei einer Familie mit drei Personen beträgt die Grenze beispielsweise 36.500 €, bei einem Vier-Personen-Haushalt 44.000 € und bei einem Fünf-Personen-Haushalt 51.500 €. Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen; das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen.

Die Fördermittel des Bayerischen Wohnungsbauprogramms sind nicht unbegrenzt. Deshalb ist eine Auswahl nach der sozialen Dringlichkeit nötig. So werden z.B. – bei sonst gleichen Voraussetzungen – Antragsteller mit geringerem Einkommen bevorzugt.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Haushalte, die Wohneigentum bauen oder kaufen wollen und die genannten Einkommensgrenzen nicht überschreiten, können ein Darlehen mit einem auf die Dauer von zehn Jahren verbilligten Zinssatz erhalten.

Das Darlehen beträgt 30 % der Gesamtkosten, höchstens jedoch 100.000 €.

Der aktuelle Zinssatz kann von den zuständigen Bewilligungsstellen bei den Landratsämtern und kreisfreien Städten oder im Internet unter www.bayernlabo.de erfragt werden. Das Darlehen kann auch zusammen mit dem Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm gewährt werden. Sofern aus diesem Programm kein Darlehen in Anspruch genommen wird, ist der Zinssatz noch weiter verbilligt.

Wichtig!

Mit dem Bauen dürfen Sie erst beginnen, wenn das Darlehen bewilligt ist oder die Bewilligungsstelle dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat. Beim Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung dürfen Sie den Kaufvertrag erst abschließen, wenn Sie den Förderbescheid in Händen halten, es sei denn die Bewilligungsstelle hat dem vorzeitigen Abschluss des Kaufvertrages zugestimmt.

Beispiele

Wie die Darlehen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms die Schaffung von Wohneigentum ermöglichen, zeigen die folgenden Beispiele.

Beispiel 1:

Ein junges Ehepaar mit einem Kind möchte eine neue Eigentumswohnung erwerben. Für den Kauf sind 195.000 € aufzubringen (Kaufpreis einschließlich Erwerbskosten).

Der Haushalt verfügt über ein monatliches Nettoeinkommen von 1.960 €, das entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von rund 33.000 €. Der Haushalt erhält außerdem für das Kind monatlich 154 € Kindergeld, so dass netto monatlich 2.114 € zur Verfügung stehen.

Der Haushalt kann für den Kauf 48.000 € Eigenmittel aufbringen. Die Eheleute können ein Darlehen von 37.000 € und einen Zuschuss von 1.500 € aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie ein Darlehen von 58.500 € aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm bekommen. Die monatliche Belastung beträgt rund 680 €.

Beispiel 2:

Ein junges Ehepaar mit zwei Kindern möchte ein Eigenheim (Zweiterwerb) erwerben. Für den Kauf sind 253.000 € aufzubringen (Kaufpreis einschließlich Erwerbskosten).

Der Haushalt verfügt über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.230 €, das entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von rund 39.300 €. Der Haushalt erhält außerdem für zwei Kinder monatlich 308 € Kindergeld, so dass netto monatlich 2.538 € zur Verfügung stehen.

Der Haushalt kann für den Kauf 63.000 € Eigenmittel aufbringen. Die Eheleute können ein Darlehen von 44.000 € und einen Zuschuss vom 3.000 € aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie ein Darlehen von 75.900 € aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm bekommen. Die monatliche Belastung beträgt rund 865 €.

Fragen Sie!

Weitere Informationen zu den Darlehensprogrammen erhalten Sie im Internet unter www.wohnen.bayern.de sowie von den Bewilligungsstellen bei den Landratsämtern und kreisfreien Städten, wo auch die Förderanträge zu stellen sind.

Herausgeber:
Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München
Stand: Januar 2008

Bildnachweis:
Dittmann + Dittmann
Internet: www.innenministerium.bayern.de