

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Stand: 27.11.2024

(zusätzliches Merkblatt zum Produktinformationsblatt Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm)¹

Darlehenskonditionen

<p>aktueller Zinssatz (freibleibend)</p> <p>Die Kosten der Zinsverbilligung tragen der Freistaat Bayern und die BayernLabo.</p>	<p>Schaffung von Eigenwohnraum durch Neubau, Neuerwerb, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 3,05 % jährlich (effektiver Jahreszins ,3,14 %) - <u>10 Jahre Zinsbindung</u> - Nach 10 Jahren wird der Zinssatz an den Kapitalmarktzins angepasst. ■ 3,40 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,50 %) - <u>15 Jahre Zinsbindung</u> - Nach 15 Jahren wird der Zinssatz an den Kapitalmarktzins angepasst. ■ 3,70 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,81 %) - <u>30 Jahre Zinsbindung</u> - <hr/> <p>Zweiterwerb</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 3,05 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,14 %) - <u>10 Jahre Zinsbindung</u> - Nach 10 Jahren wird der Zinssatz an den Kapitalmarktzins angepasst. ■ 3,40 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,50%) - <u>15 Jahre Zinsbindung</u> - Nach 15 Jahren wird der Zinssatz an den Kapitalmarktzins angepasst. ■ 3,70 % jährlich (effektiver Jahreszins 3,81 %) - <u>30 Jahre Zinsbindung</u> -
<p>Tilgung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit - <u>10 und 15 Jahre Zinsbindung</u> - <p>Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums, erstmals also nach 10 bzw. 15 Jahren, kann die BayernLabo die Höhe der Darlehenstilgung neu festsetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1,93 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit - <u>30 Jahre Zinsbindung</u> – Schaffung von Eigenwohnraum durch Neubau, Neuerwerb, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ■ 1,93 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit - <u>30 Jahre Zinsbindung</u> - Zweiterwerb
<p>Leistungsfähigkeiten:</p>	<p>Die Darlehensleistungen sind monatlich am Monatsende zu entrichten.</p>
<p>Darlehenssicherung:</p>	<p>Das Darlehen wird durch Grundschuld am Haus oder an der Wohnung abgesichert. Dabei steht das Darlehen außerhalb des erststelligen Beleihungsraums von etwa einem Drittel der veranschlagten Gesamtkosten, also im Rang nach entsprechend hohen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen. Das Darlehen steht allerdings innerhalb von 80 % der veranschlagten Gesamtkosten im Rang vor sonstigen Fördermitteln. Sie brauchen also ein zusätzliches, entsprechend hohes Kapitalmarkt- und/oder Bauspardarlehen.</p>
<p>Sonstige Darlehensbedingungen:</p>	<p>Auszahlungskurs 100 %. Mit Beginn des dreizehnten Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,15 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten. Die BayernLabo ist berechtigt, im Fall der Nichtabnahme des Darlehens oder von Darlehensanteilen den Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens zu verlangen. Sondertilgungen können kostenfrei nur jeweils am Ende eines Zinsfestschreibungszeitraums geleistet werden. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben unberührt.</p> <p>Das Darlehen kann mit den Darlehen der KfW kombiniert werden.</p>

Wie wird gefördert?

Das Darlehen darf ein Drittel der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums nicht überschreiten. 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 Neubaus nicht übersteigen.

Wer kann das Darlehen erhalten?

Einen Förderantrag können alle Haushalte stellen, die die Einkommensgrenze gemäß Artikel 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) einhalten (vgl. folgende Übersicht). Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze
Ein-Personen-Haushalt	28.300 Euro
Zwei-Personen-Haushalt	43.200 Euro
zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	10.700 Euro
zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	3.200 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	41.600 Euro
Zwei-Personen-Haushalt	62.900 Euro
zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	15.200 Euro
zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	4.500 Euro

Dieses Jahresbruttoeinkommen erhöht sich für

- Schwerbehinderte mit Grad der Behinderung von mindestens 50 % um je etwa 5.700 Euro
- Ehepaare oder Lebenspartner, bis zum Ablauf des 7. auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres, um etwa 7.100 Euro
- laufende Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen jeweils ohne Nachweis pauschal
 - an einen früheren / dauernd getrennt lebenden Ehegatten / Lebenspartner um je etwa 8.600 Euro
 - für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet, um je etwa 5.700 Euro
 - für eine sonstige nicht haushaltsangehörige Person um je etwa 5.700 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 5.700 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.