

Nürnberg

Wohneigentum
Fördermöglichkeiten
zum Bau oder Erwerb
2011



WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadtentwicklung



Nürnberg



**Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,**

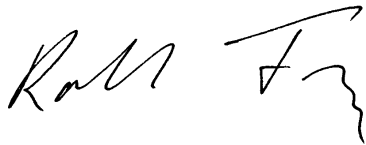
der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen. Besonders mit Blick auf das Leben im Alter ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung eine ganz persönliche Investition in die Zukunft.

Seit Jahren bemühen sich der Staat und die Stadt Nürnberg denen zu helfen, die sich nicht aus eigener Kraft ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern können. Die Rahmenbedingungen für eine Wohneigentumsbildung sind durch die niedrigen Hypothekenzinsen, günstige Kaufpreise und durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen derzeit außerordentlich gut.

Diese Broschüre will einen Überblick über die Fördermöglichkeiten zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum geben. Alle Probleme im Zusammenhang mit der Wohnungsbauförderung ausführlich darzustellen, würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen. Für die Beantwortung von Einzelfragen empfiehlt es sich, sachkundigen Rat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung der Stadt Nürnberg in der Marienstraße 6 einzuholen. Sie nehmen auch die Anträge entgegen und entscheiden über die Förderung.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und für Ihr Vorhaben viel Erfolg.

Ihr



Dr. Roland Fleck
*Berufsm. Stadtrat und
Wirtschaftsreferent*



Hans-Joachim Schlößl
*Amt für Wohnen und
Stadtentwicklung*

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die Broschüre behandelt nicht alle Voraussetzungen und Möglichkeiten der Förderung. Sie kann und will das persönliche Beratungsgespräch nicht ersetzen. Auch können sich kurzfristige Änderungen von Fördervoraussetzungen oder -modalitäten ergeben. Für weitere Auskünfte und Einzelheiten steht Ihnen das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass eine eingehende Beratung nur möglich ist, wenn Sie aktuelle Einkommensnachweise und Unterlagen für ein konkretes Bauvorhaben im Stadtgebiet Nürnberg haben.

Hinweis

Der Freistaat Bayern fördert den Bau oder Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen mit Darlehen die mit 0,5% verzinst werden. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre. Voraussetzungen sind vor allem die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen und technischer Bestimmungen, die Tragbarkeit der Belastung sowie die soziale Dringlichkeit.

Art der Förderung

Sozial dringlich sind insbesondere Familien und Menschen mit Behinderung, soweit diese Personenkreise ohne Wohnraumförderung kein Wohneigentum bilden können. Auf die Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.

Soziale Dringlichkeit

Gefördert wird sowohl der Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen oder selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Die Immobilie muss für die Familie angemessen groß sein und beim Zweiterwerb muss der Kaufpreis angemessen und wirtschaftlich sein. Der Erwerb durch mit dem Verkäufer in gerader Linie Verwandte ist nicht förderfähig.

Fördergegenstand

Bei der Wohnraumförderung ist besonders zu beachten, dass mit dem Bau erst begonnen oder der Kaufvertrag erst abgeschlossen werden darf, wenn die Förderdarlehen bewilligt worden sind oder wenn die Bewilligungsstelle dem vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss zugestimmt hat. Eine Ausnahme besteht lediglich bei Kaufverträgen mit Rücktrittsrecht.

Baubeginn oder Abschluss Kaufvertrag

Neben den Förderdarlehen dürfen zur Finanzierung der Immobilie grundsätzlich nur Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen eingesetzt werden. Die laufende Tilgung muss 2% jährlich betragen; das gilt nicht in Fällen einer Finanzierung mit Bauspardarlehen und Darlehen der KfW-Förderbank.

Kapitalmarktmittel

Es ist nicht zulässig, eine Wohnung ohne jegliches Eigenkapital oder nur mit staatlichen Mitteln zu finanzieren. Es ist das gesamte Vermögen (bis auf einen angemessenen Rückbehalt) zur Finanzierung der zu fördernden Immobilie einzusetzen. In der Regel sollen Eigenmittel (einschl. eines vorhandenen Grundstücks oder der Ansparsumme des Bausparvertrages oder des Werts von Selbsthilfeleistungen) von ca. 25% der Gesamtkosten vorhanden sein. In besonderen Fällen kann ein geringerer Eigenanteil genügen, ein Betrag von 15% der Gesamtkosten muss durch Bargeld oder Guthaben (nicht durch Selbsthilfeleistungen) aufgebracht werden.

Eigenkapital

Staatliche Baudarlehen können Antragsteller erhalten, bei denen das "Gesamteinkommen", d.h. deren eigenes Jahreseinkommen sowie das aller zum Haushalt rechnenden Personen die Einkommensgrenze nach Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht überschreitet (siehe nachfolgende Tabelle).

Einkommen

Zum Haushalt zählen die Personen, die zum Zeitpunkt des Antrags eine Wohn- oder Wirtschaftsgemeinschaft führen oder alsbald - in der Regel innerhalb von sechs Monaten - nach Fertigstellung des Bauvorhabens oder Bezug der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden sollen. Zum Haushalt ist auch ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach einer ärztlichen Bescheinigung erwartet wird.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Das Gesamteinkommen berechnet sich wie folgt:

Jahresbruttoeinkommen der einzelnen Haushaltsangehörigen

- zuzüglich bestimmter steuerfreier Einkünfte, wie Renten, Zuschläge etc.
- abzüglich Werbungskosten
- abzüglich 10% für die Entrichtung von Steuern vom Einkommen
- abzüglich 10% für die Entrichtung von laufenden Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung
- abzüglich 10% für die Entrichtung von laufenden Beiträgen zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung
- abzüglich Frei- und Abzugsbeträge

= Gesamteinkommen

Freibeträge können zum Beispiel abgesetzt werden in Höhe von

- 5.000 EUR für junge Ehepaare (beide Ehepartner unter 40 Jahre und unter zehn Jahre verheiratet),
- 4.000 EUR für jede Person im Haushalt mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50

Abzugsbeträge sind insbesondere Unterhaltsleistungen aufgrund gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen.

Einkommensgrenze

Die Einkommensgrenze richtet sich nach der Größe und Art des Haushalts. In der nachstehenden Tabelle sind einige Beispiele der Einkommensgrenzen nach Haushaltstypen sowie das etwa mögliche Jahresbruttoeinkommen aufgezeigt:

Haushaltstyp	Einkommensgrenze	entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)
Ehepaar mit 1 Kind	36.500 EUR	53.000 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	44.000 EUR	63.800 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	51.500 EUR	74.500 EUR
Alleinerziehende, 1 Kind	30.000 EUR	43.800 EUR
Alleinerziehende, 2 Kinder	37.500 EUR	54.500 EUR

1) Die angegebenen Bruttoeinkommen sind beispielhaft bezogen auf einen Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, mit einem Pauschalabzug von 30% und der Werbungskostenpauschale. Sie können sich bei anderen Einkommensarten und anderen Familienzusammensetzungen ändern.

Technische Voraussetzungen

Die zu fördernden Eigenheime oder Eigentumswohnungen dürfen eine angemessene Größe und bestimmte Kosten nicht überschreiten.

Beurteilungskriterien sind bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen die Wohnfläche und beim Bau von Eigenheimen die Grundstücksgröße.

Maßgebend hierbei ist die Haushaltsgröße und ggf. besondere persönliche Anforderungen, wie z.B. Schwerbehinderung, Kinderwunsch etc. Insofern ist die angemessene Größe von individuellen Faktoren abhängig und die Nennung von allgemein gültigen Obergrenzen schwierig. Lassen Sie sich über die angemessene Größe anhand Ihrer Planunterlagen und der persönlichen Anforderungen individuell im Amt für Wohnen und Stadtentwicklung beraten.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die Gesamtkosten dürfen bei Neubauten von Eigenheimen 370.000 EUR und bei Eigentumswohnungen 2.800 EUR je m² Wohnfläche nicht übersteigen.

Der Wohnraum muss baurechtlich zulässig sein und die Bauausführung und die Ausstattung muss allgemein üblichen und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Individualräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) für eine Person müssen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein und dürfen keine Durchgangszimmer sein. Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sind eigene Zimmer vorzusehen.

Eine Förderung ist nicht zulässig, wenn sich der Bauherr oder Käufer zu sehr verschulden würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungsbaufinanzierung langfristig angelegt ist. Änderungen in der Belastungsentwicklung sind zu berücksichtigen (z.B. Änderungen des Einkommens).

Bestimmte monatliche Mindestbeträge müssen für den Lebensunterhalt verbleiben, und zwar bei einem

Zwei-Personen-Haushalt	1.100 EUR
für jede weitere Person zusätzlich	200 EUR

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom monatlichen Nettoeinkommen einschl. Kindergeld abzüglich der sich aus dem Finanzierungsplan ergebenden Belastungen auszugehen.

Gefördert wird mit einem staatlichen Baudarlehen zu folgenden Konditionen:

- 0,5% für die Dauer von 15 Jahren, danach jährlich max. 7% Zins
- 1% Tilgung ab dem 3. Jahr jährlich
- 2% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Das Darlehen beträgt beim Bau und Ersterwerb höchstens 30% und beim Zweiterwerb höchstens 35% der förderfähigen Kosten.

Haushalte mit Kindern erhalten einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500 EUR pro Kind; dies gilt auch wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder zum Zeitpunkt der Bewilligung der Förderung aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft erwartet wird.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Für den Neubau und Ersterwerb von Wohneigentum oder den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie zur Selbstnutzung bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein auf 10 Jahre zinsverbilligtes Darlehen an. Bitte erfragen Sie den aktuellen Zinssatz beim Amt für Wohnen und Stadtentwicklung – dort können auch die Anträge gestellt werden – oder im Internet unter www.labo-bayern.de. Die Tilgung beträgt zunächst 1%. An Bearbeitungskosten fallen 1% an.

Das Darlehen beträgt höchstens 75.000 EUR, maximal aber 30% der Gesamtkosten. Es ist im Rang nach Kapitalmarkt-/Bauspardarlehen, aber innerhalb 80% der veranschlagten Gesamtkosten durch Grundschuld zu sichern, d.h. 20% der Gesamtkosten sind über Eigenkapital zu finanzieren. Mindestens ein Drittel der Gesamtkosten soll über Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden.

Antragsberechtigt sind Interessenten, deren Haushaltseinkommen die genannten Einkommensgrenzen einhalten.

Tragbarkeit der Belastung

Umfang der Förderung

Zuschuss für Haushalte mit Kindern

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Weitere staatliche und städtische Hilfen

Städtisches Programm
"100 Häuser für 100
Familien"

"100 Häuser für 100 Familien"

Die Stadt Nürnberg bietet jungen Familien oder Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind, die in Nürnberg ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung (vier Zimmer und größer) bauen oder als Neubau erwerben wollen, einen Zuschuss an.

Der Zuschuss beträgt 7.000 EUR.

Für Eigentumswohnungen wird der Zuschuss um 20% gekürzt.

Der Zuschuss erhöht sich für das zweite und für jedes weitere Kind um je 2.000 EUR. Für Bauvorhaben, deren Energiestandard deutlich über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgeht, erhöht sich der Zuschuss um bis zu 1.000 EUR. Ist von Bund, Land, der Stadt oder aufgrund anderer Maßnahmen eine Verbilligung des Grundstückspreises gewährt worden, reduziert sich der Zuschuss.

Es gelten die genannten Einkommensgrenzen.

Anpassung von Wohnraum
für Menschen mit
Behinderung

Anpassung von Wohnraum

Gefördert werden beim Neubau sowie im Bestand der behindertengerechte Umbau, der Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen und der Einbau sonstiger Anlagen, die eine Behinderung oder Erkrankung mildern (z.B. Aufzug, Rampe für Rollstuhlfahrer).

Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Baudarlehen (Zuschuss) bis zu 10.000 EUR.

Wohngeld

Lastenzuschuss

Die Eigentümer von eigengenutzten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen haben unter bestimmten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Gewährung von Wohngeld (Lastenzuschuss). Auskünfte darüber erhalten Sie im Amt für Wohnen und Stadtentwicklung unter der Telefonnummer 231-2507

Für weitere Informationen wenden Sie sich an das

Haben Sie Fragen?
Wir beraten Sie gerne!

Amt für Wohnen und Stadtentwicklung

Marienstraße 6

90402 Nürnberg

Internetadresse: www.wohnen.nuernberg.de

e-mail: ws1@stadt.nuernberg.de

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind für Sie erreichbar

- Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr

- Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

Beratung und Antragsbearbeitung in Zimmer 301 und 328,

Tel. 231-2365 oder 231-3424.

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

Änderungen der Förderbedingungen bleiben vorbehalten.

Titelseite: Skizze des Büros Götze & Hadlich Architekten, München, aus dem Plangutachten zur Modernisierung einer Wohnanlage der GBWAG an der Oskar-von-Miller-Straße

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Stand: Juni 2011