

Wohneigentum

Fördermöglichkeiten
zum Bau oder Erwerb



Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die Broschüre behandelt nicht alle Voraussetzungen und Möglichkeiten der Förderung. Sie kann und will das persönliche Informationsgespräch nicht ersetzen. Auch können sich kurzfristige Änderungen von Fördervoraussetzungen oder -modalitäten ergeben. Für weitere Auskünfte und Einzelheiten steht Ihnen der Stab Wohnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass eine eingehende Information 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 Kauf- bzw. Werkvertrag 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 Kauf- bzw. Werkverträgen 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 zwischen 2% und 4% 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

Einkommensgrenze

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 Ehepaare und Lebenspartner unter sieben Jahre verheiratet/verpartnert,
- 4.000 EUR für jede Person im Haushalt mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50.

Abzugsbeträge sind insbesondere Unterhaltsleistungen aufgrund gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen.

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)
2 Erwachsene mit 1 Kind	45.500 EUR	66.000 EUR
2 Erwachsene mit 2 Kindern	56.500 EUR	81.700 EUR
2 Erwachsene mit 3 Kindern	67.500 EUR	97.400 EUR
Alleinerziehende, 1 Kind	37.000 EUR	53.800 EUR
Alleinerziehende, 2 Kinder	48.000 EUR	69.500 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 auch die Grundstücksgröße.

Maßgebend hierbei ist die Haushaltgröße 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 beim Stab Wohnen informieren.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

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

für den Antragsteller	1.100 EUR
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich	275 EUR
ab dem dritten Kind	225 EUR

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

Tragbarkeit der Belastung

Gefördert wird mit einem staatlichen Baudarlehen zu folgenden Konditionen:

- 0,5% für die Dauer von 15 Jahren, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
- 1% Tilgung ab dem 3. Jahr jährlich, bei älteren Gebäuden 2% Tilgung
- 2% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Umfang der Förderung

Das Darlehen beträgt beim Bau und Ersterwerb höchstens 30% und beim Zweiterwerb höchstens 40% der förderfähigen Kosten.

Haushalte mit Kindern erhalten einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 7.500 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.

Zuschuss für Haushalte mit Kindern

Für den Zweiterwerb eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung wird ein die Darlehensförderung ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 Euro gewährt.

Ergänzender Zuschuss

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Für den Neubau und Ersterwerb von Wohneigentum oder den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie zur Selbstnutzung bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein auf 10, 15 bzw. 30 Jahre zinsverbilligtes Darlehen an. Die Tilgung beträgt zunächst 2% für 10 und 15 Jahre Zinsbindung. Bitte erfragen Sie den aktuellen Zinssatz und den Tilgungssatz für das auf 30 Jahre zinsverbilligte Darlehen beim Stab Wohnen – dort können auch die Anträge gestellt werden – oder im Internet unter www.labo-bayern.de.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Das Darlehen darf ein Drittel der Gesamtkosten nicht überschreiten. 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.

Weitere staatliche und städtische Hilfen

Städtisches Programm "100 Häuser für 100 Familien"	"100 Häuser für 100 Familien" Die Stadt Nürnberg bietet Familien oder Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind, die in Nürnberg ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung (vier Zimmer und größer) bauen oder erwerben wollen, einen Zuschuss an. Der Zuschuss beträgt 10.000 EUR. Der Zuschuss erhöht sich für das zweite und für jedes weitere Kind um je 3.000 EUR. Für Bauvorhaben, deren Energiestandard deutlich über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgeht, erhöht sich der Zuschuss um bis zu 2.000 EUR. Ist von Bund, Land, der Stadt oder aufgrund anderer Maßnahmen eine Verbilligung des Grundstückspreises gewährt worden, reduziert sich der Zuschuss.
Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung	Anpassung von Wohnraum Gefördert wird 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 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 Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt unter der Telefonnummer 231-2194.
Haben Sie Fragen? Wir informieren Sie gerne!	Für weitere Informationen wenden Sie sich an den Stab Wohnen Marienstraße 6 90402 Nürnberg Internetadresse: www.wohnen.nuernberg.de E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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. Information und Antragsbearbeitung in Zimmer 301 und 328, Tel. 231-2365, 231-2158 oder 231-3424.

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

Änderungen der Förderbedingungen bleiben vorbehalten.

Titelseite: Skizze Büro Götze & Hadlich Architekten, München, Modernisierung einer Wohnanlage der GBWAG an der Oskar-von-Miller-Straße

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Stand: Februar 2023