

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

Stab Wohnen

# Wohneigentum

Fördermöglichkeiten  
zum Bau oder Erwerb



<p>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.</p>	Hinweis
<p>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.</p>	Soziale Dringlichkeit
<p>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.</p>	Fördergegenstand
<p>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.</p>	Baubeginn oder Abschluss des Kaufvertrags
<p>Neben den Förderdarlehen dürfen zur Finanzierung der Immobilie grundsätzlich nur Tilgungsdarlehen zu den für erststellung 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.</p>	Kapitalmarktmittel
<p>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) 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.</p>	Eigenkapital
<p>Eine Förderung 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).</p>	Einkommen
<p>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.</p>	

Einkommensgrenze

Jahresbruttoeinkommen der einzelnen Haushaltsangehörigen

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

= Gesamteinkommen

Freibeträge können zum Beispiel abgesetzt werden in Höhe von

- o 5.000 EUR für Ehepaare und Lebenspartner unter sieben Jahre verheiratet/verpartnert
- o 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. Brutto-einkommen 1)
2 Erwachsene mit 1 Kind	57.100 EUR	82.800 EUR
2 Erwachsene mit 2 Kindern	71.000 EUR	102.700 EUR
2 Erwachsene mit 3 Kindern	84.900 EUR	122.500 EUR
Alleinerziehende 1 Kind	46.400 EUR	67.500 EUR
Alleinerziehende 2 Kinder	60.300 EUR	87.300 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 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 beim Stab Wohnen informieren.

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 m<sup>2</sup>, für zwei Personen mindestens 14 m<sup>2</sup> groß sein und dürfen keine Durchgangszimmer sein. Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sind eigene Zimmer vorzusehen.

<p>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).</p> <p>Bestimmte monatliche Mindestbeträge müssen für den Lebensunterhalt verbleiben, und zwar</p> <table border="0"> <tr> <td>für den Antragssteller</td> <td>1.200 EUR</td> </tr> <tr> <td>für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich</td> <td>300 EUR</td> </tr> <tr> <td>ab dem dritten Kind</td> <td>250 EUR</td> </tr> </table> <p>Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom monatlichen Nettoeinkommen einschl. Kindergeld abzüglich der sich aus dem Finanzierungsplan ergebenden Belastungen auszugehen.</p>	für den Antragssteller	1.200 EUR	für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich	300 EUR	ab dem dritten Kind	250 EUR	<p>Tragbarkeit der Belastung</p>
für den Antragssteller	1.200 EUR						
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich	300 EUR						
ab dem dritten Kind	250 EUR						
<p>Für den Neubau und Ersterwerb von Wohneigentum oder den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie zur Selbstnutzung bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein auf 10 bzw. 15 Jahre zinsverbilligtes Darlehen an. Die Tilgung beträgt zunächst 2% für 10 und 15 Jahre Zinsbindung. Beim Stab Wohnen können die Anträge gestellt werden – oder im Internet unter <a href="https://bayernlabo.de/">https://bayernlabo.de/</a>.</p> <p>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.</p>	<p>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</p>						
<p>Die Stadt Nürnberg bietet Familien oder Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind, die in Nürnberg ein Familienheim bauen oder erwerben wollen, einen Zuschuss an.</p> <p>Der Zuschuss beträgt 10.000 EUR.</p> <p>Er erhöht sich für das zweite und für jedes weitere Kind um je 3.000 EUR.</p>	<p>Städtisches Programm „100 Häuser für 100 Familien“</p>						
<p>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).</p> <p>Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Baudarlehen bis zu 10.000 EUR.</p>	<p>Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung</p>						
<p>Die Eigentümer von eigengenutzten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen haben unter bestimmten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Gewährung von Wohngeld (Lastenzuschuss).</p> <p>Auskünfte hierüber erhalten Sie auf der <a href="#">Homepage des Amtes für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt</a>.</p>	<p>Wohngeld</p>						
<p>Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den</p> <p>Stab Wohnen  Marienstraße 6  90402 Nürnberg</p> <p>Internetadresse: <a href="http://www.wohnen.nuernberg.de">www.wohnen.nuernberg.de</a>  E-Mail: <a href="mailto:foerderung.eigenwohnraum@stadt.nuernberg.de">foerderung.eigenwohnraum@stadt.nuernberg.de</a></p>	<p>Haben Sie Fragen?  Wir informieren Sie gerne</p>						