



Landkreis Schwandorf
 Natürlich leb' ich hier.

Landratsamt Schwandorf

Sachgebiet 3.2 Bauaufsicht,
 Bauleitplanung, Denkmalschutz
 Wohnraumförderung -
 Neubau und Zweiterwerb: **Informationen**

LEITFADEN ZUM BAYERISCHEN WOHNUNGSBAUPROGRAMM UND ZUM BAYERISCHEN ZINSVERBILLIGUNGSPROGRAMM

VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE FÖRDERFÄHIGKEIT

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die Auskünfte unter Vorbehalt mitgeteilt werden. Um eine genaue Auskunft über eine Fördermöglichkeit erteilen zu können, sind mehrere Unterlagen erforderlich. Zudem wird auf Rechtsänderungen bis zu einer möglichen Antragstellung hingewiesen.

1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Eine Förderung im Bayerischen Wohnungsprogramm ist grundsätzlich insbesondere für einen Neubau, Änderung, Anbau bzw. Zweiterwerb (Hauskauf) zulässig, vgl. Nr. 2.6 Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 i.V.m. Art. 3 Abs. 2 BayWoFG. Zu beachten ist allerdings, dass dem Landratsamt Schwandorf nur ein gewisses Budget an Mitteln zur Verfügung steht und daher erst kurz vor einer möglichen Antragstellung entschieden werden kann, ob Ihr Antrag anschließend in das Förderprogramm aufgrund von vorhandenen Mitteln aufgenommen werden kann. Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm erfolgt die Förderung mittels einem Darlehen und einem Zuschuss für Haushalte mit Kindern. Ein ergänzender Zuschuss ist bei einem Zweiterwerb bestehenden Wohnraums möglich.

Bitte beachten Sie, dass bereits begonnene Vorhaben nicht gefördert werden dürfen. Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn (=Aushub), Kaufvertrag oder Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages, vgl. Nr. 4.1 WFB 2023. Nicht als Vorhabenbeginn gilt hingegen die Erstellung von Planungsunterlagen, Baugrunduntersuchung und das Herrichten des Grundstücks. Ein vorzeitiger Baubeginn ist **förderschädlich**.

Dienstgebäude
 Wackersdorfer Straße 80
 92421 Schwandorf
 Telefon: 09431 471-0
 Telefax: 09431 471-444
 poststelle@lra-sad.de

Öffnungszeiten
 Montag-Donnerstag 08:00-15:30 Uhr
 Freitag 08:00-12:00 Uhr

Nutzen Sie die Möglichkeit
 der Terminvereinbarung!

Bankverbindung
 Sparkasse im Landkreis Schwandorf
 IBAN: DE57 7505 1040 0380 0090 50
 BIC: BYLADEM1SAD

Sie erreichen das Landratsamt mit Citybus 102 oder mit Linienbus 105 und 106, halbstündlich ab Zentralem Omnibusbahnhof (am Bahnhof).



Für den Einsatz der Fördermittel muss die soziale Dringlichkeit bejaht werden können. Diese bestimmt sich insbesondere nach den folgenden Punkten:

- Höhe des Gesamteinkommens
- Tragbarkeit der Belastung
- Haushaltsgröße
- Derzeitige Wohnverhältnisse
- Schwerbehinderung
- Vermögensverhältnisse
- Sonstige soziale Gründe

Einhaltung der Einkommensgrenze

Durch den Haushalt sind folgende Einkommensgrenzen einzuhalten:

Ein-Personen-Haushalt	28.300 Euro
Zwei-Personen-Haushalt	43.200 Euro
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	10.700 Euro
erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG	3.200 Euro

Berücksichtigt wird grundsätzlich das Brutto-Einkommen der letzten zwölf Monate. Sollte sich Ihr Einkommen dauerhaft geändert haben, wird das Zwölfwache des geänderten Einkommens berücksichtigt. Hiervon erfolgt ein Abzug der Werbungskosten sowie ein pauschaler Abzug von je 10% für Steuern vom Einkommen, lfd. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung bzw. lfd. Beiträge zur Lebensversicherung/Altersversorgung. Ein weiterer Abzug ist z.B. bei jungen Ehepaaren oder bei vorliegender Schwerbehinderung möglich.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze wird vor Antragsstellung überprüft. Liegt eine Überschreitung vor, ist eine Förderung **nicht** möglich.

Bitte beachten Sie bei Elterngeldbezug: Bei zeitlich befristeten Einnahmen ist zu prüfen, ob die Belastung nach Wegfall dieser Einnahmen tragbar ist (Entwicklung der Einkommenslage, Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit).

Tragbarkeit der Belastung im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen

Der Förderempfänger muss die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten), die durch die laufenden Aufwendungen für die

Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, dauerhaft tragen können. Die Belastung wird mittels einer Lastenberechnung berechnet. Die Beurteilung orientiert sich an den tatsächlich und regelmäßig zur allgemeinen Lebensführung zur Verfügung stehenden Geldmitteln. Abgezogen werden die Kapital- und Bewirtschaftungskosten. In einer Prognose ist durch die Bewilligungsstelle einzuschätzen, ob die Belastung für den Förderempfänger dauerhaft tragbar ist.

Die Belastung ist nur tragbar, wenn mindestens untenstehende Mindestbeträge erreicht werden. Eine **angemessene** Überschreitung ist zuzugestehen.

Mindestbeträge:

Antragsteller:	1.200,00 Euro monatlich
Für jede weitere Person:	300,00 Euro monatlich
Ab dem dritten Kind:	250,00 Euro monatlich

Wohnfläche und Grundstücksgröße

Orientierungswerte für eine angemessene Grundstücksgröße sind

- 400 m² in Verdichtungsräumen
- 600 m² im ländlichen Raum.

Die Wohnfläche (Eigenheim) soll in der Regel folgende Größe betragen:

Zwei-Personen-Haushalt	100 m ²
Der weiteren Familienplanung ist mit einer zusätzlichen Wohnfläche entsprechend der folgenden Aufstellung Rechnung zu tragen:	
2 – 4 Haushaltsangehörige	145 m ² Wohnfläche, max. 5 Individualräume
5 Haushaltsangehörige	160 m ² Wohnfläche, max. 6 Individualräume

Bei vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb) richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche ebenfalls nach o.g. Aufstellung.

Zudem sei hierbei auch zu erwähnen, dass Baukosten bzw. Kaufpreise nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sein müssen. Bei einem Zweiterwerb müssen die veranschlagten Gesamtkosten angemessen sein und dürfen in der Regel die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.

Vermögensverhältnisse und Eigenleistung

Es ist ein **angemessener** pauschaler Teil von Vermögen nach den Umständen des Einzelfalls als Selbstbehalt für Kosten, die im weiteren Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehen (z.B. notwendige neue Einrichtung), zuzugestehen. Gegebenenfalls ist im Einzelfall ein weiterer konkreter Teil des Vermögens als Selbstbehalt für sonst dringend notwendige Aufwendungen zuzugestehen (z.B. Riesterrente).

Ist ein hohes Vermögen vorhanden, mit dem sich der Haushalt völlig oder überwiegend aus eigener finanzieller und wirtschaftlicher Kraft angemessenen Wohnraum schaffen kann, liegt keine soziale Dringlichkeit des Haushaltes vor.

Die Eigenleistung **muss** mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen. Hierunter fallen u.a. bare Geldmittel, bereits erworbenes und bezahltes Grundstück oder die Berücksichtigung der Zuschüsse.

2. Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Die BayernLabo bietet im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm Darlehensvarianten mit 10- und 15-jähriger Zinsfestschreibung sowie als weitere Alternative eine Darlehensvariante mit 30-jähriger Zinsfestschreibung (Volltilgung) an. Die Voraussetzungen für das **Bayerische Zinsverbilligungsprogramm** schließen sich den Voraussetzungen für das Bayerische Wohnungsbauprogramm an. Der Darlehensbetrag beträgt bis zu einem Drittel der förderfähigen Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums (mindestens jedoch 15.000 Euro).

Um die Förderfähigkeit Ihres Vorhabens überprüfen zu lassen, wird gebeten, die erforderlichen Unterlagen an das Landratsamt Schwandorf zu übersenden. Da es sich um die Ausgabe öffentlicher Fördermittel handelt, ist eine umfassende Prüfung erforderlich. Sofern eine Fördermöglichkeit besteht, erhalten Sie die Formulare für die Antragstellung. Bitte beachten Sie, dass der Antrag vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss bei der zuständigen Bewilligungsstelle gestellt werden muss. Nach Antragstellung wird Ihr Vorhaben endgültig geprüft und eine individuelle und eigenverantwortliche Entscheidung getroffen, ob dem Antrag stattgegeben wird.

Planen Sie genügend Zeitraum vor Baubeginn bzw. Hauskauf für eine Vorprüfung und eventuelle Antragsbearbeitung (zweistufig: Landratsamt und BayernLabo) ein.

Mit freundlichen Grüßen
SG 3.2 Wohnraumförderung

Ansprechpartner im Landratsamt Schwandorf

Landratsamt Schwandorf
Wackersdorfer Str. 80
92421 Schwandorf

Frau **Lingl** Nataly
Tel.: 09431/471 – 431
Fax: 09431/471 – 317
E-Mail: nataly.lingl@landkreis-schwandorf.de
Zimmer 258, 2. OG

Frau **Ernst** Kerstin
Tel.: 09431/471 – 349
Fax: 09431/471 – 317
E-Mail: kerstin.ernst@landkreis-schwandorf.de
Zimmer 257, 2. OG