



Landkreis Schwandorf

Natürlich leb' ich hier.

Landratsamt Schwandorf

Sachgebiet 3.2 Bauaufsicht,
Bauleitplanung, Denkmalschutz
- Wohnraumförderung -

LEITFADEN ZUM BAYERISCHEN ZINSVERBILLIGUNGSPROGRAMM UND ZUM BAYERISCHEN WOHNUNGSBAUPROGRAMM

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die Auskünfte unter Vorbehalt mitgeteilt werden. Um eine genaue Auskunft über eine Fördermöglichkeit erteilen zu können, müssen Ihre individuellen Vorhabensunterlagen vollständig geprüft werden. Zudem können Rechtsänderungen bis zu einer möglichen Förderzusage veränderte Bedingungen hervorrufen.

Für die Förderung der Schaffung und den Erwerb von Eigenwohnraum hat der Freistaat Bayern das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Wohnungsbauprogramm geschaffen.

1. Fördervoraussetzungen

Die Fördervoraussetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) vom 13. April 2023 (BayMBI. Nr. 206) und den Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBI. S. 9).

Im Folgenden werden Ihnen wichtige Indikatoren zur ersten Orientierung vorgestellt, aus denen Sie bereits die Förderfähigkeit Ihres Vorhabens selbst abschätzen können.

Vorzeitiger Vorhabenbeginn

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

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).



Leistungsvertrages (vgl. Nr. 4.1 WFB 2023). Nicht als Vorhabenbeginn gilt hingegen die Erstellung von Planungsunterlagen, Baugrunduntersuchung und das Herrichten des Grundstücks. Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn ist also grundsätzlich **förderschädlich**.

Soziale Dringlichkeit

Für den Einsatz der begrenzten Fördermittel spielt die soziale Dringlichkeit eine wichtige Rolle. Diese bestimmt sich insbesondere nach den folgenden Punkten:

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

Da dem Landratsamt Schwandorf nur begrenzte Mittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Verfügung stehen, kommt zunächst für alle Interessenten, die die allgemeinen Fördervoraussetzungen erfüllen, nur eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm in Frage. Die Gewährung von Mitteln aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erfolgt im nächsten Prüfungsschritt, wenn eine besondere Dringlichkeit oder Erforderlichkeit des Mitteleinsatzes gegeben scheint.

Einhaltung der Einkommensgrenze

Durch den Haushalt sind folgende Einkommensobergrenzen einzuhalten:

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

Berücksichtigt wird grundsätzlich das Brutto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder der letzten zwölf Monate. Sollte sich Ihr Einkommen dauerhaft geändert haben und diese Änderung schon betraglich und zeitlich feststehen, kann das Zwölfwache des geänderten Einkommens berücksichtigt werden.

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 bei 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, also Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, sowie die allgemeinen Lebensführungskosten des Haushaltes, dauerhaft bewältigen können.

Die Belastung wird mittels einer Lastenberechnung ermittelt. 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 wird durch die Bewilligungsstelle eingeschätzt, ob die Belastung für den Förderempfänger dauerhaft tragbar ist.

Die Belastung ist grundsätzlich nur tragbar, wenn dem Haushalt nach Finanzierung der Maßnahme noch untenstehende Mindestbeträge tatsächlich im Monat zur Verfügung stehen. 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

Die Wohn- und Grundstücksfläche dürfen eine gewisse Größe nicht überschreiten. Insbesondere beim Neubau sind folgende Grenzen als Orientierungswerte für eine angemessene Größe zu beachten:

Grundstücksgröße bis:

- 400 m² in Verdichtungsräumen
- 600 m² im ländlichen Raum

Wohnfläche bis:

- Zwei-Personen-Haushalt: 100 m²
- Größere Haushalte/weitere Familienplanung:
 - o 2 – 4 Haushaltsangehörige: 145 m² Wohnfläche und max. 5 Individualräume
 - o 5 Haushaltsangehörige: 160 m² Wohnfläche und max. 6 Individualräume

Bei vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb) richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche grundsätzlich ebenfalls nach o.g. Aufstellung aber vor allem auch der Tragbarkeit der Belastung bei Überschreitung.

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

Vermögensverhältnisse und Eigenleistung

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 der Förderung vor und diese wird nicht gewährt.

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).

Die Eigenleistung **muss grundsätzlich** jedoch **mindestens** 15 % der Gesamtkosten betragen. Hierunter fallen u.a. bare Geldmittel, ein bereits erworbenes und bezahltes Grundstück oder die Höhe von Zuschüssen.

2. Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen ist zunächst eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm möglich.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) bietet im Auftrag des Freistaates Bayern im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm nachrangige, zinsverbilligte Darlehensvarianten mit 10- und 15-jähriger Zinsfestschreibung sowie als weitere Alternative eine Darlehensvariante mit 30-jähriger Zinsfestschreibung (Volltilgung) an.

Hier kann ein Darlehen mit einem Betrag bis zu einem Drittel der förderfähigen Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums (mindestens jedoch 15.000 Euro) gewährt werden. Die aktuellen Zinsen können Sie bei uns jederzeit erfragen oder auf der Homepage der BayernLabo einsehen.

3. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Im Zuge des Bayerischen Wohnungsbauprogramms kann die Förderung mittels eines Darlehens und damit verbundenen Zuschüssen für Haushalte mit Kindern sowie einem ergänzenden Zuschuss bei einem Zweiterwerb erfolgen.

Mittel für die Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm stehen dem Landkreis Schwandorf nur begrenzt zur Verfügung. Daher erfolgt die Gewährung von Mitteln hieraus nur bei Vorliegen besonderer sozialer Dringlichkeitskriterien oder auch wenn die Finanzierung des Vorhabens nur mit Mitteln des Bayerischen Zinsverbilligungsprogrammes für den Haushalt nicht tragbar wäre.

Ob Sie für diese Fördermittel in Frage kommen, kann Ihnen erst nach umfangreicher Prüfung Ihres Falles durch das Landratsamt beantwortet werden.

Um die Förderfähigkeit Ihres Vorhabens überprüfen zu lassen, bitten wir Sie, die erforderlichen Unterlagen (siehe Merkblatt) so vollständig wie möglich an das Landratsamt Schwandorf zur umfassenden Vorprüfung zu übersenden.

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.

Bitte beachten Sie, dass hier eine zweistufige Prüfung Ihres Vorhabens, beim Landratsamt Schwandorf und auch anschließend bei der BayernLabo erfolgt. Zudem kann es bei hoher Anfragedichte zu langen Bearbeitungszeiten bis zur endgültigen Darlehenszusage kommen. Planen Sie daher genügend Zeit vor Baubeginn bzw. Hauskauf für eine Vorprüfung und eventuelle Antragsbearbeitung ein und informieren Sie sich beim Landratsamt über die voraussichtliche Bearbeitungsdauer. Eine kurzfristige Mittelgewährung wird in aller Regel nicht möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen
SG 3.2 Wohnraumförderung

Da die Förderbestimmungen immer wieder Änderungen unterworfen sind, nehmen Sie bitte für tagesaktuelle Informationen/Fachfragen in jedem Fall Kontakt zu den zuständigen Ansprechpartnern im Landratsamt Schwandorf auf.

Ansprechpartner im Landratsamt Schwandorf

Landratsamt Schwandorf
Wackersdorfer Str. 80
92421 Schwandorf

Herr **Goldbrunner** Wolfgang

Tel.: 09431/471 – 431

Fax: 09431/471 – 317

Zimmer 258, 2. OG

Herr **Jahreiß** Stefan

Tel.: 09431/471 – 349

Fax: 09431/471 – 317

Zimmer 257, 2. OG

E-Mail: denkmal.wohnraum.staedtebaufoerderung@Landkreis-Schwandorf.de