

Anpassung von Wohnraum für schwer behinderte oder schwer kranke Menschen

Für **bauliche Maßnahmen beim Neubau von Eigenwohnraum sowie im Bestand von Mietwohnraum und Eigenwohnraum zur Anpassung an die Belange** schwer behinderter oder schwer kranker Menschen können die Eigentümer ein leistungsfreies Darlehen beantragen (im Ergebnis ein Zuschuss).

Als **bauliche Maßnahmen** gelten z.B.

- Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen (Bad, WC)
- Einbau eines Aufzugs, Treppenlifts oder einer Rampe für Rollstuhlfahrer
- Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt).

Schwer behinderte Menschen sind Personen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 % (§ 2 Neuntes Sozialgesetzbuch -SGB IX-) Die Schwerbehinderung ist durch Bescheid oder Ausweis nachzuweisen. **Schwer kranke Menschen** sind solche, deren Krankheitsbild einer Schwerbehinderung entspricht und die nicht nur vorübergehend erkrankt sind. Der Nachweis der schweren Erkrankung ist durch eine fachärztliche Bestätigung zu führen.

Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich der Eigentümer der geförderten Wohnung. Dies gilt auch für Mietwohnungen. Ausnahme: Wenn mit Einverständnis des Eigentümers der Mieter die Maßnahme auf eigene Kosten durchführt, dann ist dieser auch Zuwendungsempfänger.

Das **Haushaltseinkommen** darf die Grenze des Art. 11 BayWoFG nicht überschreiten (z.B. 1 Person-Haushalt 19.000 €, 2-Personen-Haushalt 29.000 €). Ein Freibetrag für Schwerbehinderung wird bei einem Grad von mind. 50 % zuerkannt.

Die Maßnahme kann mit einem **zins- u. tilgungsfreien Darlehen** in Höhe von höchstens 10.000 € gefördert werden.

Die **Belegungsbindung** für die geförderte Eigenwohnung beträgt fünf Jahre, d.h. die Nutzung durch die schwer behinderte oder schwer kranke Person muss mindestens 5 Jahre sein.

Finanzierungshilfen anderer Stellen (z.B. Pflegekasse) sind zur Finanzierung der baulichen Maßnahme vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Bei Durchführung von Sanierungsarbeiten können Privathaushalte Handwerkerleistungen als Erhaltungs- oder Modernisierungskosten von der Steuerschuld absetzen. Falls von dieser Regelung Gebrauch gemacht wird, ist eine Förderung der Maßnahme durch das Landratsamt Passau nicht möglich (Kumulierungsverbot des § 35 a Einkommensteuergesetz -EStG).

Der Förderantrag muss **vor Beginn der Baumaßnahme bzw. vor Abschluss des Kaufvertrages** (z.B. eines Treppenlifts) beim Landratsamt Passau gestellt werden.

Auskünfte erteilt das Landratsamt Passau, Sachgebiet 63 – Wohnraumförderung -, Domplatz 11, 94032 Passau (Herr Wagner, Tel. 0851/397-298, Fax. 0851/490595298 oder Frau Edbauer, Tel. 0851/397-296, Fax. 0851/490595296)

www.landkreis-passau.de (Link: Wohnungsbauförderung)



Förderratgeber für den Neubau oder Erwerb von Eigenwohnraum

I.

Das Land Bayern fördert Eigenwohnraum im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Förderkredit)

Was wird gefördert?

- Gegenstand der Förderung sind der Bau (Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung) von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie von Mietwohnraum, der sich in Zweifamilienhäusern befindet.
- Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigen.

Wie wird gefördert?

- Eigenwohnraum wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern gefördert. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird ausschließlich mit einem Darlehen gefördert. Die Fördermittel werden in einer Höhe gewährt, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.
- Das Darlehen darf höchstens beim Bau 30 v. H. der förderfähigen Kosten betragen.
- Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v. H. jährlich. Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit dadurch die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 v. H. jährlich darf nicht überschritten werden; das Darlehen kann aber auch anderweitig abgelöst werden.
- Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Beim Zweiterwerb von Wohnraum in neuwertigen oder annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung 1 v. H., in den übrigen Fällen 2 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.
- Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v. H. erhoben; dieser ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. des Darlehensnennbetrages zu entrichten.
- Haushalte mit Kindern erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.500 € je Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer

bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

- Die Eigenleistung soll mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten betragen. Eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen oder unentgeltlich überlassenen Grundstücks erbracht werden. Insbesondere bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 v. H.

II.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt fördert Eigenwohnraum im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (Förderkredit)

Was wird gefördert?

- Gegenstände der Förderung sind der Neubau sowie der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus kann nicht gefördert werden.
- Förderfähig sind beim Bau und Erwerb die Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums. Bei Eigenwohnraum und Mietwohnraum im Zweifamilienhaus sind die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen.
- Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigen.

Wie wird gefördert?

Das zinsverbilligte Darlehen kann zusammen mit einem Darlehen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms in Anspruch genommen werden. Eine Kombination mit einem Darlehen einer Hausbank aus dem Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist nicht möglich. Die Förderung geschieht mit einem Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, das mit Unterstützung der KfW für die Dauer von zehn Jahren zinsverbilligt wird. Werden zur Finanzierung des Vorhabens Fördermittel der Wohnraumförderung nicht eingesetzt, wird für die Dauer von zehn Jahren im Rahmen der verfügbaren Mittel eine weitere Zinsverbilligung gewährt.

- Das Darlehen darf 30 v. H. der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums nicht überschreiten, höchstens aber 75.000 € betragen. Ergibt sich ein rechnerischer Darlehensbetrag von weniger als 15.000 €, scheidet eine Förderung aus (Bagatellgrenze).
- Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen – nominal und effektiv – kann bei der Bewilligungsstelle (Landratsamt oder kreisfreie Stadt) und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden. Maßgeblich ist der Zinssatz zum Zeitpunkt des Darlehensangebotes.
- Die Tilgung beträgt 1 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums, erstmals also nach zehn Jahren, kann die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die Höhe der Darlehenstilgung neu

festsetzen. Dabei darf ein Tilgungssatz von jährlich 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen nicht überschritten werden.

- Der Auszahlungskurs beträgt 100 %; die Bearbeitungskosten betragen 1 %. Sie sind im ersten tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit zu entrichten. Mit Beginn des neunten Monats, vom Beginn des Darlehensangebots an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,25 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten.
- Die gesamte Eigenleistung soll 20 v. H. der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten. Wenn Finanzierungsdarlehen nicht oder nachrangig gesichert werden, kann eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten als noch ausreichend angesehen werden; diese darf in aller Regel nicht in der Form der Selbsthilfe erbracht werden.

Stand Oktober 2011

Das Landratsamt Passau Sachgebiet Wohnraumförderung

informiert:

Bedarfsgerechtes Wohnen gehört zum Grundbedürfnis des Menschen. Die wirtschaftliche Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens ist aber für viele Menschen aus eigener Kraft nicht möglich. Deshalb hilft der Staat im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung beim Wunsch nach den eigenen vier Wänden.

I. Bay. Wohnungsbauprogramm

Gefördert wird das Schaffen von Wohneigentum durch Bau (Neubau; Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung) von

Einfamilienhäusern,
Zweifamilienhäusern (mit Mietwohnraum) und
Eigentumswohnungen

durch ein Baudarlehen mit einem auf die Dauer von 15 Jahren festen **Zinssatz von 0,5 %** und bis zu 2 % jährlicher Tilgung. Daneben gibt es je Kind einen Zuschuss von 1.500 €. In der Regel ist eine Eigenleistung von 25 % (davon 15 % Eigenkapital) erforderlich. Bauliche Maßnahmen (z. B. Einbau eines Treppenliftes, Umbau sanitärer Anlagen) für schwer kranke oder behinderte Menschen können zudem mit einem leistungsfreien Baudarlehen von max. 10.000 € gefördert werden.

II. Zinsverbilligungsprogramm

Eine weitere Fördermöglichkeit bietet das Zinsverbilligungsprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt mit einem Darlehen zu einem auf die Dauer von 10 Jahren **verbilligten Zinssatz** (den aktuellen Zinssatz erfahren Sie bei uns) und 1 % jährlicher Tilgung. Die Höhe des Darlehens kann bis zu 30 % der Gesamtkosten betragen.

Gefördert wird hier der Neubau und Erwerb von Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Eine Eigenleistung von 20 % (davon 15 % Eigenkapital) ist erforderlich.

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm (I.) und das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm (II.) sind auch miteinander kombinierbar.

III. Voraussetzungen

Die Förderung ist für einkommensschwächere Haushalte bestimmt, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastungen aus der Schaffung von Wohneigentum sonst nicht tragen könnten. Die Belastung muss langfristig tragbar sein. Auf die Gewährung der Darlehen besteht kein Rechtsanspruch. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichen voraussichtlich nicht aus, um alle Antragsteller berücksichtigen zu können. Die Auswahl der zu fördernden Vorhaben richtet sich deshalb nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge. Maßnahmen, die vorhandene Bausubstanz nutzen oder auf Brachflächen entstehen, werden bevorzugt gefördert. Eine vorherige persönliche Beratung ist erforderlich. Der Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu stellen.

Falls Sie ein Haus oder eine Wohnung bauen bzw. kaufen möchten und Interesse an unseren Förderprogrammen haben, bieten wir Ihnen eine fachkundige Beratung an. Vereinbaren sie frühzeitig einen Termin zum Beratungsgespräch.

Auskunft erhalten Sie unter Telefon Nr.

0851/397-298 (Herr Wagner)
0851/397-296 (Frau Edbauer)

Beratung und Bearbeitung der Anträge sind kostenlos.

Sie finden uns in 94032 Passau
Domplatz 11
Zimmer Nr. 1.12, 1.14

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.landkreis-passau.de
(Link: Wohnungsbauförderung)