

Eigentum und Wohnen

So helfen der Freistaat Bayern und die BayernLabo

Förderproduktschulung für die VR Bank Metropolregion Nürnberg eG

07.07.2023

#HEIMATFÖRDERER



07.07.2023

Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten

Die BayernLabo ...

... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.

... betreibt als Haus- und Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.



Geschäftsstruktur der BayernLabo



Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten



Förderprogramme Eigenheimfinanzierung

Bayerisches Wohnungsbauprogramm und
Bayern-Darlehen Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Der Freistaat Bayern und die BayernLabo **unterstützen vor allem Haushalte mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen** durch befristet zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse bei der Finanzierung der eigenen vier Wände.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Fördergrundlage

Der Freistaat Bayern gewährt über die BayernLabo im Bayerischen Wohnungsbauprogramm **befristet zinsverbilligte Darlehen, Zuschüsse und leistungsfreie Darlehen** für den **Bau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern** (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und **Eigentumswohnungen**.



Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) und die jeweils aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen (www.wohnen.bayern.de).

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Was wird gefördert?



Neubau von
Wohnraum



Erwerb von neu
geschaffenem
Wohnraum
(Ersterwerb)



Erwerb von
vorhandenem
Wohnraum
(Zweiterwerb)



Erweiterung und
Veränderung von
bestehendem Wohnraum

Die Wohnfläche muss angemessen groß sein.

In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen kann die zweite Wohnung allein oder neben der Hauptwohnung des Antragstellers gefördert werden, wenn sie höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Verwandte, Schwäger, Pflegekinder oder Pflegeeltern im Sinn des Artikel 4 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG bestimmt ist.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Wie wird gefördert?

Die Höhe des Staatlichen Darlehens kann

- beim Bau und Ersterwerb bis zu 30 % der förderfähigen Kosten betragen;
- beim Zweiterwerb bis zu 40 % der förderfähigen Kosten betragen;

Die förderfähigen Kosten sind

- beim Bau von Wohnraum die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und
- beim Erwerb von Wohnraum der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten; bei einem Zweiterwerb darüber hinaus die Kosten von erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Darlehenskonditionen

- **Zinssatz 0,50 % jährlich während der 15-jährigen Belegungsbindung** des geförderten Objektes
(nach der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes wird der Zinssatz grundsätzlich an den Kapitalmarktzins - höchstens auf 7,00 % jährlich - angepasst)
- **einmalige Verwaltungskosten** 1,00 % jährlich im ersten und zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit
- **Tilgung** 1,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem dritten Jahr der Darlehenslaufzeit (beim Zweiterwerb von Wohnungen in nicht annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung 2,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen); Sondertilgungen sind jederzeit möglich
- **Auszahlung** 100 %
- **Fälligkeit** der Darlehensleistungen monatlich am Monatsende

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Darlehenssicherung

Das Darlehen ist **im Rang nach** den für die Finanzierung des geförderten Objektes aufgenommenen **Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen** durch Grundschuld am Pfandobjekt (Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungseigentum) zu sichern.

Im Rang dürfen in der Regel vorgehen

- Unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen. Die laufende Darlehenstilgung muss mind. 1 % bis max. 4 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen.
- Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe zurückgezahlt werden (z. B. durch Bausparverträge oder Kapitallebensversicherungen), wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des staatlichen Darlehens zumindest wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Wie wird gefördert?

Zuschuss

- Haushalte mit Kindern erhalten
pro Kind einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 7.500 Euro – WFB 2023
(Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes EStG.)
Dies gilt auch wenn bei Antragstellung die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund bestehender Schwangerschaft zu erwarten ist.

Der Zuschuss kann nur in Verbindung mit einem staatlichen Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm bewilligt werden.

Wird die Nutzung des Eigenwohnraums bereits nach weniger als fünf Jahren aufgegeben, ist der Zuschuss für Kinder anteilig für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung zurückzuzahlen.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Wie wird gefördert?

Zuschuss

- Beim **Erwerb von vorhandenem Wohnraum**, können Antragsteller einen **ergänzenden Zuschuss in Höhe von 10% der förderfähigen Kosten bis maximal 50.000 Euro (WFB 2023)** erhalten. Der Zuschuss kann auch gewährt werden, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird.

Der Zuschuss kann nur in Verbindung mit einem staatlichen Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm bewilligt werden.

Wird die Nutzung des Eigenwohnraums vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben, ist der ergänzende Zuschuss anteilig für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung zurückzuzahlen.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen die **Einkommensgrenze** gemäß Artikel 11 BayWoFG einhalten. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die **Eigenleistung** des Antragstellers soll in der Regel mindestens 25 % der förderfähigen Kosten betragen.

Eine Eigenleistung von **mindestens 15 % der förderfähigen Kosten** muss durch **Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks** erbracht werden.

Speziell bei Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann eine geringere Eigenleistung, jedoch keinesfalls weniger als 15 % der förderfähigen Kosten, zugelassen werden.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Wie wird gefördert?

Leistungsfreies Darlehen

Bauliche Maßnahmen im Bestand von Eigen- und Mietwohnraum zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung werden im Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit einem **leistungsfreien Darlehen** - nach Einhaltung einer 5-jährigen Belegungsbindung, im Ergebnis mit einem Zuschuss - von bis zu **10 000 €** gefördert.

Die zusätzlichen Kosten für die barrierefreie und/oder behindertengerechte Einrichtung sind durch Rechnungen nachzuweisen.

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Fördergrundlage

Die BayernLabo fördert im Bayern-Darlehen Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm die **Schaffung und den Erwerb von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen** durch **befristet zinsverbilligte Darlehen**.



Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind die jeweils aktuellen Richtlinien für das Bayern-Darlehen Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum und die jeweils aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen mit entsprechender Anwendung (www.wohnen.bayern.de).

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Was wird gefördert?



Neubau von
Wohnraum



Erwerb von neu
geschaffenem
Wohnraum
(Ersterwerb)



Erwerb von
vorhandenem
Wohnraum
(Zweiterwerb)



Erweiterung und
Veränderung von
bestehendem Wohnraum

Die Wohnfläche muss angemessen groß sein.

In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen kann nur die vom Antragsteller zu nutzende Wohnung gefördert werden. Bei einem Zweiterwerb müssen die veranschlagten Gesamtkosten angemessen sein und dürfen in der Regel die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Wie wird gefördert?

Die Höhe des Darlehens beträgt

- bis zu einem Drittel der förderfähigen Kosten des selbstgenutzten Wohnraums

In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen gelten die auf die vom Antragsteller zu nutzende Wohnung entfallenden und anhand der Wohnfläche zu ermittelnden anteiligen Gesamtkosten als Bemessungsgrundlage.

Im Einzelfall muss das Darlehen mind. 15 000 Euro betragen (Bagatellgrenze).

Die förderfähigen Kosten sind

- beim Bau von Wohnraum die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und
- beim Erwerb von Wohnraum der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten; bei einem Zweiterwerb darüber hinaus die Kosten von erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Darlehenskonditionen

Die aktuellen Zinssätze werden im Internet unter bayernlabo.de veröffentlicht.

Zinssatz Neubau, Neuerwerb und Veränderungen (Stand 20.04.2023)

- nom. 2,15 % p.a. / eff. 2,21 % p.a. fest für 10 Jahre
- nom. 2,55 % p.a. / eff. 2,62 % p.a. fest für 15 Jahre
- nom. 2,90 % p.a. / eff. 2,99 % p.a. fest für 30 Jahre
(„Volltilgerdarlehen“ – befristetes Sonderkontingent)

Zinssatz Zweiterwerb (Stand 20.04.2023)

- nom. 1,65 % p.a. / eff. 1,70 % p.a. fest für 10 Jahre
- nom. 2,05 % p.a. / eff. 2,11 % p.a. fest für 15 Jahre
- nom. 2,40 % p.a. / eff. 2,47 % p.a. fest für 30 Jahre
(„Volltilgerdarlehen“ – befristetes Sonderkontingent)

Es gilt jeweils der Zinssatz zum Zeitpunkt des Förderkreditangebotes der BayernLabo.

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Darlehenskonditionen

- **Tilgung** 2,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 2. Jahr;
(Der Tilgungssatz kann erstmals nach 10 bzw. 15 Jahren erhöht werden);
bei der Darlehensvariante „**Volltilgerdarlehen mit 30-jähriger Zinsbindung**“
2,21 % (Neubau, ...) jährlich und 2,39 % (Zweiterwerb) jährlich zuzüglich
ersparter Zinsen ab dem 2. Jahr;
eine vorzeitige Vollrückzahlung während der Zinsfestschreibung ist nur gegen
Zahlung eines eventuell anfallenden Vorfälligkeitsentgeltes möglich;
gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt
- **Auszahlung** 100 %
- **Bereitstellungszinsen** 0,15 % monatlich ab Beginn des 13. Monats vom Tag
des Förderkreditangebotes an gerechnet
- **Fälligkeit** der Darlehensleistungen monatlich am Monatsende

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Darlehenssicherung

Das Darlehen ist **im Rang nach** den für die Finanzierung des geförderten Objektes aufgenommenen **Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen** durch Grundschuld am Pfandobjekt (Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungseigentum) zu sichern.

Einem Antrag ohne in etwa ein Drittel der veranschlagten Gesamtkosten umfassenden erststelligen Beleihungsraumes entsprechend hohen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehensanteil kann nicht entsprochen werden.

Im Rang dürfen in der Regel vorgehen

- Unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen. Die laufende Darlehenstilgung muss mind. 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen.
- Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe zurückgezahlt werden (z. B. durch Bausparverträge oder Kapitallebensversicherungen), wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des staatlichen Darlehens zumindest wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.

Bayern-Darlehen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen die **Einkommensgrenze** gemäß Artikel 11 BayWoFG einhalten. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die **Eigenleistung** des Antragstellers soll 20 % der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten.

Wenn Finanzierungsdarlehen nicht oder nachrangig dinglich gesichert werden, kann eine Eigenleistung von **mindestens 15 % der veranschlagten Gesamtkosten** als noch ausreichend angesehen werden.

Eine Eigenleistung von mindestens **15 % der veranschlagten Gesamtkosten darf in aller Regel nicht in der Form von Selbsthilfe erbracht werden.**

Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten

Förderprodukte der BayernLabo

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm und das Bayern-Darlehen Bayerische Zinsverbilligungsprogramm sind kombinierbar.

Förderprodukte der BayernLabo und der KfW

BayernLabo

KfW

Bayerisches
Wohnungsbauprogramm

Bayern-Darlehen - Bayerisches
Zinsverbilligungsprogramm

Klimafreundlicher Neubau



Altersgerecht Umbauen



Wohngebäude - Kredit



Wohneigentumsprogramm



Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten

Einkommengrenze für ein Förderdarlehen

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Jahreseinkommen (BayWoFG, Art. 6) die Einkommengrenze gemäß Artikel 11 BayWoFG einhalten.

Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Haushaltsgröße	Einkommengrenze in Euro	das entspricht ca. einem Jahresbruttoeinkommen von Euro
Ein-Personen-Haushalt	22.600	32.300
Zwei-Personen-Haushalt	34.500	49.200
zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	8.500	12.100
zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	2.500	3.600

Hierzu ist gerade eine Verordnung zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Planung.

Erläuterungen zur Einkommensberechnung

Das Einkommen wird nach den Vorschriften der Artikel 5 bis 7 BayWoFG berechnet. Die **Berechnung beruht zwar auf steuerrechtlicher Grundlage, weicht aber doch** im Einzelnen **davon ab**. Es kann deshalb nicht allgemein verbindlich gesagt werden, bis zu welchem Jahresbruttoeinkommen die Einkommensgrenze (noch) eingehalten wird.

Schnell gecheckt – Möglichkeiten entdeckt:

Mit unserem Förderlotsen Eigenheimfinanzierung verschaffen Sie sich einen schnellen Überblick, ob Ihre Kunden antragsberechtigt sind.

https://banking.bayernlb.de/bayernlabo_fl/mini-lotse/



Erläuterungen zur Einkommensberechnung

Sonderregelung bei der Einkommensermittlung

Abzug von Freibeträgen in Höhe von:

- **5.000 Euro** bei Ehepaaren/Lebenspartnern, bis zum Ablauf des siebten auf den Beginn der Ehe/Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres
- **je 4.000 Euro** bei Menschen mit einem Grad der Behinderung von mind. 50



Überschlägige Einkommensermittlung

Beispiel 1

Ehepaar/Lebenspartner (z.B. im siebten Jahr) mit zwei Kindern - Alleinverdiener

	Euro
Jahresbruttoeinkommen	88.500
abzüglich Werbungskosten	1.230
<hr/>	
Summe der positiven Einkünfte	87.270
Pauschalabzug von jeweils 10 % für	
• Steuern	8.727
• Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung	8.727
• Beiträge zur Altersvorsorge	8.727
<hr/>	
Jahreseinkommen	61.089
abzüglich Freibetrag für Ehepaare/Lebenspartner	5.000
<hr/>	
Gesamteinkommen	56.089
Einkommensgrenze liegt bei	56.500

Überschlägige Einkommensermittlung

Beispiel 2

Alleinerziehende Person mit zwei Kindern

	Euro
Jahresbruttoeinkommen	69.000
abzüglich Werbungskosten	1.230
<hr/>	
Summe der positiven Einkünfte	67.770
Pauschalabzug von jeweils 10 % für	
• Steuern	6.777
• Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung	6.777
• Beiträge zur Altersvorsorge	6.777
<hr/>	
Jahreseinkommen	47.439
kein Freibetrag	0
<hr/>	
Gesamteinkommen	47.439
Einkommensgrenze liegt bei	48.000

Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten

Risikominimierung

Ziel der Förderung von Eigenwohnraum ist es, vor allem Familien mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen dabei **zu helfen, den Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung zu finanzieren.**

Wichtig dabei ist, dass sich die aus dem Bau oder Erwerb ergebende Belastung auf Dauer tragbar ist.

Zum Lebensunterhalt müssen **gemäß Änderung der WFB 2023** monatlich mindestens

1.200 Euro den Antragsteller und
300 Euro zusätzlich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person
(erstes und zweites Kind, sowie zum Beispiel Großeltern)
und
250 Euro ab dem dritten Kind

verbleiben.

Risikominimierung

Beispiel Ehepaar/Lebenspartner mit zwei Kindern

haushaltsangehörige Personen	Zum Lebensunterhalt müssen verbleiben
Antragsteller	1.200 €
Ehegatte	300 €
Kind	300 €
Kind	300 €
Zum Lebensunterhalt müssen verbleiben	2.100 €

Die örtlich zuständige Bewilligungsstelle prüft die Fördervoraussetzungen und die BayernLabo prüft die Einkommens- und Vermögensverhältnisse jedes Antragstellers.

Die individuelle Finanzierungslösung und die daraus entstehenden monatlichen Belastungen werden berechnet.

Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten

Fördergrundlage und Antragsformulare

Die Wohnraumförderung ist **vor**

- Baubeginn oder
- Abschluss des Vertrages über den Erwerb der zu fördernden Wohnung

bei der **örtlich zuständigen Bewilligungsstelle** (Landratsamt, kreisfreie Stadt) **zu beantragen**, die eigenverantwortlich über jeden Förderantrag entscheidet.

Antragsformulare können im Internet unter www.wohnen.bayern.de bezogen werden oder werden von der **örtlich zuständigen Bewilligungsstelle** (Landratsamt, kreisfreie Stadt) bereit gestellt.

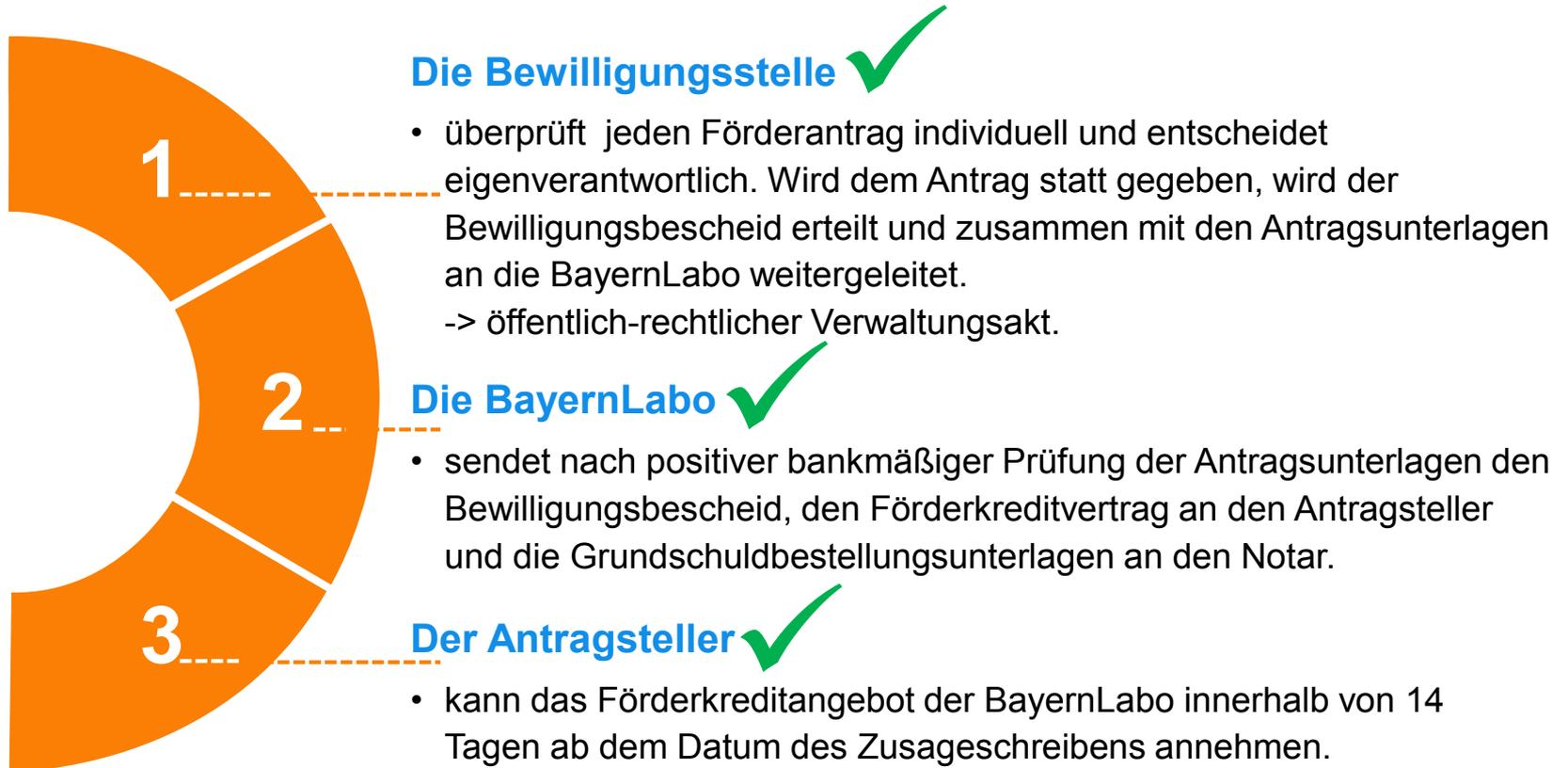
Antragsunterlagen und Terminvereinbarung

Die **örtlich zuständige Bewilligungsstelle** (Landratsamt, kreisfreie Stadt) benötigt grundsätzlich **folgende Antragsunterlagen**:

- Personalausweise oder Reisepässe
- allgemeine Objektunterlagen (Pläne, Baubeschreibung, ...)
- Aufstellung der geplanten Finanzierung
- Kopien der letzten 12 Gehaltsabrechnungen oder bei Selbständigen die letzten beiden Jahresabschlüsse
- Bestätigung der Gemeinde über die Familiengröße
- Selbstauskunft

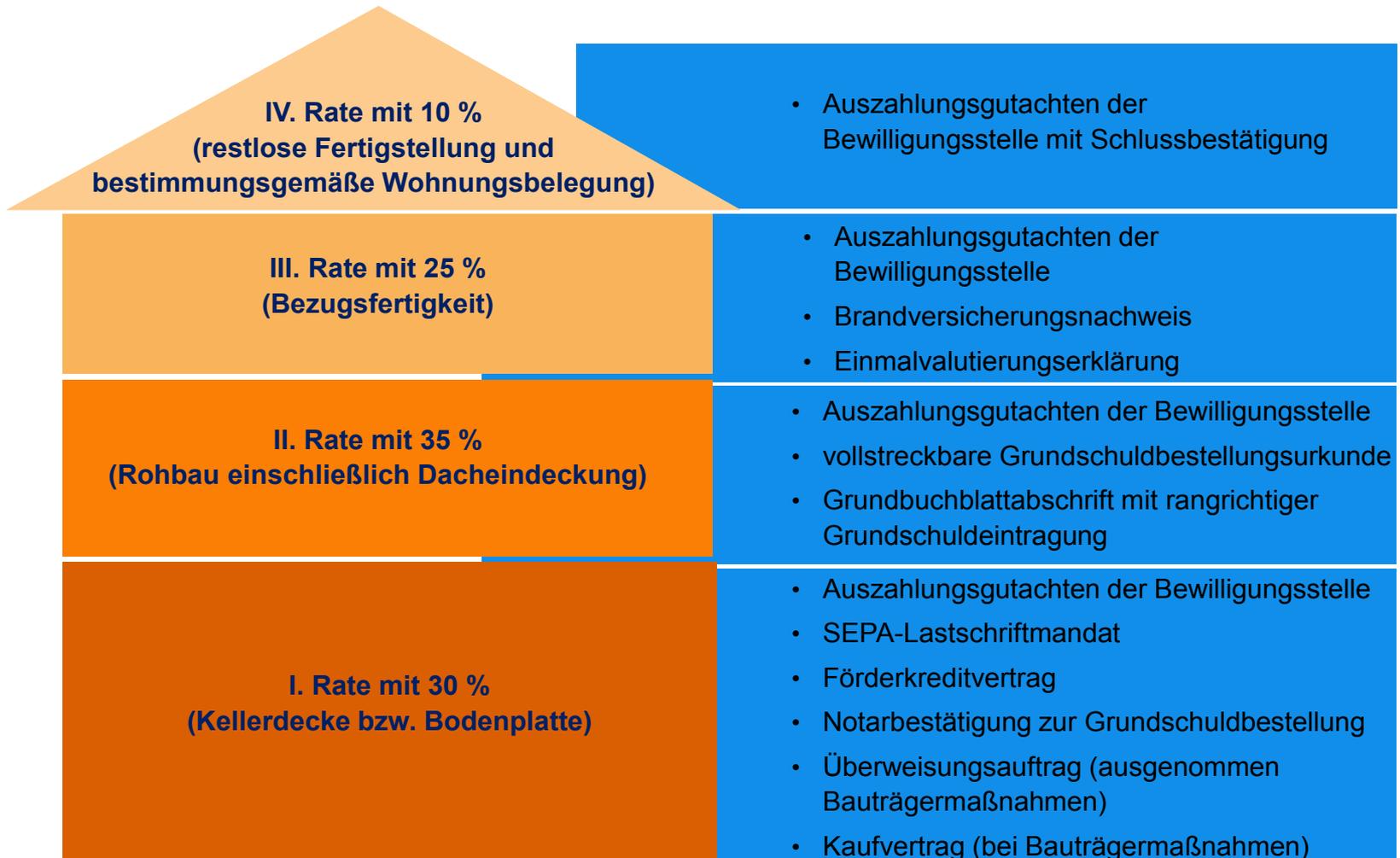
Es ist zu empfehlen, mit der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) **telefonisch oder per E-Mail einen Termin zu vereinbaren** und zu klären, welche weiteren Antragsunterlagen unter Umständen erforderlich sind.

Bewilligungsbescheid



Auszahlung der Fördermittel

Neubau und Ersterwerb



Auszahlung der Fördermittel

Zweiterwerb

**II. Rate
mit mindestens 10 %**

- Die 2. Rate kann zu Lasten der 1. Rate höher festgesetzt werden, wenn mehr als 10 % der Gesamtkosten auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfallen.
- Auszahlungsgutachten der Bewilligungsstelle mit Schlussbestätigung
- vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde
 - Grundbuchblattabschrift mit rangrichtiger Grundschuldeintragung
 - Brandversicherungsnachweis
 - Nichtneuevaluierungserklärung

**I. Rate
mit höchstens 90 %**

- Auszahlungsgutachten der Bewilligungsstelle
- Überweisungsauftrag (nur wenn der Zahlungsweg nicht aus dem Kaufvertrag hervorgeht) SEPA-Lastschriftmandat
- Förderkreditvertrag
- Notarbestätigung zur Grundschuldbestellung
- Kaufvertrag

Agenda

- › Die BayernLabo
- › Förderprogramme Eigenheimfinanzierung
- › Kombination von Förderprodukten
- › Einkommensgrenze
- › Tragbarkeit der Belastung
- › Antragstellung und Abwicklung der Förderkredite
- › Kooperation mit Finanzierungsinstituten

Finanzierung von Eigenwohnraum

- Durch die nachrangige dingliche Sicherung der Wohnraumfördermittel übernimmt die **BayernLabo** für ihre Finanzierungspartner die „**höheren Risiken**“.
- Dies gilt speziell bei Finanzierungen von Eigenwohnraum, die **erst durch Wohnraumfördermittel auf Dauer tragbar** erscheinen.
- Die Einbindung der Wohnraumfördermittel in die Beratung trägt zu einer **vertrauensvollen Kundenbeziehung** und folglich zu einer **stärkeren Kundenbindung** bei.

Anschlussfinanzierung

- Eine **bloße Umschuldung** der planmäßigen Restschuld eines vorrangig gesicherten Tilgungsdarlehens wird von der BayernLabo grundsätzlich genehmigt. **Tilgungssurrogate** (z. B. Bausparguthaben oder Rückkaufswerte von Lebensversicherungen) müssen grundsätzlich zur Umschuldung eingesetzt oder wieder mit dem Umschuldungsdarlehen gekoppelt werden.
- Eine **Erhöhung des Umschuldungsdarlehens** zur Finanzierung wertverbessernder Maßnahmen an dem Beleihungsobjekt muss auch die BayernLabo wie eine Neukreditgewährung bankmäßig prüfen.
- Eine **Photovoltaikanlage** ist keine wertverbessernde Maßnahme.

Anschlussfinanzierung

- Eine **Erhöhung des Umschuldungsdarlehens** für nicht wertverbessernde Maßnahmen an dem Beleihungsobjekt oder für andere Zwecke (Ersatz für Tilgungssurrogat, Vorfälligkeitsentgelt, Konsumschulden, ...) muss im Rang nach der BayernLabo oder nicht dinglich gesichert werden.
- Um den gemeinsamen Kunden Kosten zu ersparen, kann der Vorranggläubiger mit der BayernLabo eine **vom Grundbuchrang abweichende Befriedigungsfolge (ABF)** vereinbaren.

Öffentlichkeitsarbeit

- Die BayernLabo stellt **Informationsmaterial über die Eigenwohnraumförderung** zur Verfügung.
(Anforderung per Mail an 9111@bayernlabo.de)
- Die BayernLabo bietet kostenlose **Schulungen für Finanzierungsberater zu den Förderprogrammen.**
(Terminvereinbarung per Mail an 9111@bayernlabo.de)
- Die BayernLabo informiert unter bayernlabo.de über die Wohnraumförderung im Freistaat Bayern.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Ingrid Meier

Team 9111

Abteilung Grundsatzaufgaben

Telefon +49 (89) 2171 – 27591

Telefax +49 (89) 2171- 600560

E-Mail: ingrid.meier@bayernlabo.de

07.07.2023



Impressum

Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Brienner Straße 16

80333 München

info@bayernlabo.de

bayernlabo.de