

Allgemeine Produktinformation zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Auf Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, vom 16. März 2022 Az_ 31-4731.1-2-8

| | |
|--|--|
| Name und Anschrift der Bank | Bayerische Landesbodenkreditanstalt (kurz: BayernLabo) Telefon: + 49 (0) 89 2171-08 Hausanschrift: Brienner Straße 22, 80333 München Briefadresse: Postfach 20 05 37, 80005 München Internet: bayernlabo.de |
| Das Darlehen kann für folgende Zwecke verwendet werden | Schaffen von Eigenwohnraum durch <ul style="list-style-type: none"> • Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden im Sinn des Art. 3 Abs. 2 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) (Bau) • Erwerb (Erst- und Zweiterwerb) in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen. Mit Abschluss des Darlehensvertrages ist der Darlehensnehmer verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer von 15 Jahren selbst zu nutzen (Belegungsbindung nach den WFB 2022). |
| Für das Darlehen können folgende Laufzeiten vereinbart werden | Die Gesamtlaufzeit des Darlehens wird auf Basis der Darlehenskonditionen, insbesondere dem Zins- und Tilgungssatz ermittelt, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Darlehensvertrages maßgeblich sind. Es handelt sich um die voraussichtliche Gesamtlaufzeit des Darlehens. Auf Grundlage eines Darlehensangebotes wird ein Konditionsbindungszeitraum vereinbart, der vor dem Ende der angegebenen Gesamtlaufzeit des Darlehens abläuft. Mit Ablauf dieses Konditionsbindungszeitraums werden die Darlehenskonditionen entsprechend den vertraglichen Vorgaben für einen weiteren Konditionsbindungszeitraum neu festgelegt. Dies setzt sich bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens fort. Der anfängliche Konditionsbindungszeitraum beträgt ab Bewilligung ca. 15 Jahre. Dabei ergibt sich eine Gesamtlaufzeit von ca. 84 Jahren. Durch die Neufestlegung der Darlehenskonditionen kann sich die tatsächliche Gesamtlaufzeit des Darlehens ändern. Eine Änderung kann sich auch durch die Inanspruchnahme der Sondertilgungsrechte ergeben. |
| Sicherung des Darlehens | Das Darlehen wird durch eine Grundschuld an der zu finanzierenden Immobilie abgesichert. Diese Grundschuld steht im Rang nach Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen. Das Darlehen steht allerdings innerhalb von 85 % der veranschlagten Gesamtkosten. Als weitere Sicherheit fordert die BayernLabo ein sofort vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen in der Höhe des Grundschuldbetrags. Zudem werden der BayernLabo die Rückgewähransprüche betreffend ihrer Grundschuld gleich- oder vorrangige Grundschulden abgetreten. |
| Höhe des Darlehens | Der Darlehensbetrag darf beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 % und beim Zweiterwerb höchstens 40 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. |

| | |
|---|---|
| <p>Folgende Verzinsungsarten sind möglich</p> | <p>Das Darlehen wird zu einem für eine bestimmte Dauer festen Zinssatz angeboten (Zinsbindung).</p> <p>Die Zinsbindungen werden in der Regel nicht für die Gesamtlaufzeit, sondern für bestimmte Zeitabschnitte (Konditionsbindungszeiträume) getroffen. Für den vereinbarten Konditionsbindungszeitraum ist der Zinssatz unveränderlich und kann insbesondere bei steigenden Marktzinsen nicht steigen. Dies hat den Vorteil, dass Sie die monatliche Zinsbelastung für die Dauer des jeweiligen Konditionsbindungszeitraums genau kalkulieren können. Im Falle eines sinkenden Marktzinsniveaus bleiben Sie aber ebenfalls bis zum Konditionsbindungsende an den vereinbarten Zinssatz gebunden. Bei steigenden Marktzinsen können Sie das Darlehen nach Ablauf des Konditionsbindungszeitraums voraussichtlich nur zu höheren Zinsen fortführen. Der Nominalzinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit (erster Konditionsbindungszeitraum) nominal 0,5 % jährlich. Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 % jährlich darf nicht überschritten werden. Sie haben aber auch die Möglichkeit, das Darlehen zum Ende des ersten (oder jedes weiteren) Konditionsbindungszeitraums zurückzuzahlen.</p> |
| <p>Zuschuss</p> | <p>Haushalte mit Kindern im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhalten einen unverzinslichen Zuschuss in Höhe von 5.000,00 Euro je Kind; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. Wird die Nutzung als Eigenwohnraums bereits nach weniger als fünf Jahren aufgegeben, ist der Zuschuss für Kinder anteilig für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung zurückzuzahlen.</p> <p>Darüberhinaus erhalten Sie einen die Darlehensförderung ergänzenden Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, maximal 30.000,00 Euro,</p> <ul style="list-style-type: none"> • beim Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb). Dies gilt auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird., <p>Wird die Nutzung als Eigenwohnraum vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben, ist der ergänzende Zuschuss anteilig für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung zurückzuzahlen.</p> |
| <p>Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag</p> | <p>Es wird ein sogenannter einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von insgesamt 2 % des Darlehensnennbetrags erhoben, dieser ist in den ersten zwei Jahren zu entrichten.</p> |
| <p>Kosten</p> | <p>Neben den Sollzinsen und dem einmaligen Verwaltungskostenbeitrag können weitere Kosten anfallen. Diese Kosten werden grundsätzlich in die Gesamtkosten und damit in die Berechnung des effektiven Jahreszinses mit einbezogen.</p> <p>Die folgenden Kosten sind dem Darlehensgeber nicht bekannt und sind daher in den Gesamtkosten nicht enthalten:</p> <p>Für die Bestellung der Grundschuld und die Abgabe des sofort vollstreckbaren abstrakten Schuldversprechens entstehen Notarkosten, deren Höhe sich nach den jeweils geltenden Vorgaben des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) richtet.</p> <p>Alle Gebäude samt Zubehör sind gegen Brandschäden auf Ihre Kosten zu versichern. Die Höhe der Versicherungsprämien richtet sich nach dem abzuschließenden Versicherungsvertrag.</p> |
| <p>Rückzahlungsmöglichkeiten des Darlehens</p> | <p>Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt nach den ersten zwei tilgungsfreien Jahren der Darlehenslaufzeit monatlich gemäß den Vereinbarungen im Darlehensvertrag.</p> <p>Bei Bau sowie im Ersterwerb beträgt die Tilgung 1 % des Darlehensnennbetrags, jeweils zuzüglich ersparter Zinsen. Beim Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb) in neuwertigen oder annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung jährlich 1 % des Darlehensnennbetrags, in den übrigen Fällen des Zweiterwerbs jährlich 2 % des Darlehensnennbetrags, jeweils zuzüglich „ersparter“ Zinsen. Es handelt sich um ein Annuitätendarlehen. Ab dem Zeitpunkt der Vollauszahlung und erstmaligen Tilgung sind zu den monatlichen Fälligkeitsterminen gleichbleibende Leistungsrate zu zahlen, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten. Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die aufgelaufenen Zinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Leistungsrate enthaltene Zinsanteil aus der jeweiligen Restschuld des Darlehens berechnet</p> |

Stand: 01.04.2022

| | |
|--|---|
| | <p>wird, sinkt bei unverändertem Zinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Leistungsrate, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die Tilgung setzt sich zusammen aus dem Betrag, der sich aus dem vereinbarten jährlichen Tilgungssatz ergibt und den aufgrund der fortschreitenden Tilgung „ersparten“ Zinsen.</p> <p>Die Anzahl und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten hängt von der Höhe des Darlehensnennbetrags und den vertraglich zu vereinbarenden Darlehenskonditionen ab.</p> |
| Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung | <p>Das Darlehen kann – zusätzlich zu den oben dargestellten regelmäßigen Tilgungsleistungen – ganz oder teilweise in Beträgen von mindestens 1.000,00 Euro am Ende jedes Monats, zusammen mit der Leistungsrate zurückgezahlt werden. Solange der Nominalzins 0,5 % beträgt, was jedenfalls während des ersten 15-jährigen Zinsbindungszeitraums der Fall ist, bedarf diese vorzeitige Rückzahlung zu den monatlichen Fälligkeitsterminen keiner vorherigen Ankündigung. Für höher verzinsliche Darlehensbeträge ist eine Kündigung in Textform erforderlich, die spätestens einen Monat vor dem Rückzahlungstermin der BayernLabo vorliegen muss. Bei Rückzahlung vor der vollständigen Entrichtung des einmaligen Verwaltungskostenbeitrages ist dieser, soweit noch offen, dennoch zu zahlen und sofort in einer Summe fällig.</p> |
| Restkapital am Ende des ersten Konditionsbindungszeitraums | <p>Der Darlehensvertrag basiert auf Kapitalrückzahlung. Das bedeutet, dass das Darlehen – sofern es nicht gemäß vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen vorzeitig beendet wird – solange läuft, bis der Darlehensbetrag vollständig zurückgezahlt ist.</p> |
| Bewertung des Grundstücks | <p>Anders als Geschäftsbanken ermittelt die BayernLabo keinen Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie. Die Beleihungsgrenzen werden ihr durch die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Förderung von Eigenwohnraum vorgegeben. Hierbei werden die im Förderantrag gegenüber der Bewilligungsstelle angegebenen Gesamtkosten zugrunde gelegt. Die Prüfung der Förderfähigkeit und damit auch der Einhaltung der Beleihungsgrenzen obliegt nicht der BayernLabo, sondern der Bewilligungsstelle. Dem Darlehensnehmer entstehen hierdurch keine Kosten.</p> |
| Nebeneleistungen | <p>Bei diesem grundpfandrechtlich besicherten Darlehen ist der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung bei einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben.</p> |
| Konsequenzen bei Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen | <p>Bei Zahlungsverzug kann die BayernLabo Verzugszinsen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erheben.</p> <p>Verstößt der Darlehensnehmer in nicht unerheblichem Maße gegen die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, wird die BayernLabo das Darlehen kündigen und die gesamte Restschuld zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Sie verstoßen insbesondere gegen Ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • das geförderte Objekt nicht entsprechend der Zweckbestimmung (Belegungsbindung) genutzt wird; • Sie zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen die fälligen Zins- und Tilgungsraten bzw. vor dem Tilgungsbeginn die fälligen Zinsen nicht oder nicht in voller Höhe leisten (Zahlungsverzug). <p>Sofern Sie die geschuldeten Zinsen – gegebenenfalls nach Verwertung bestellter Sicherheiten – nicht leisten können, droht Ihnen die Verbraucherinsolvenz.</p> <p>Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann insbesondere auch Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.</p> |

Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung

Bei

- einem Darlehensnennbetrag von 35.000,00 Euro,
- einer ersten Zinsbindung von 15 Jahren,
- einem nominalen Zinssatz von 0,5 %,
- einem einmaligen Verwaltungskostenbeitrag von 2 % und
- einem Tilgungssatz von 1 % des Darlehensnennbetrags zuzüglich ersparter Zinsen

ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 8.936,89 Euro, bestehend aus

- Zinsen in Höhe von 8.152,27 Euro,
- einem einmaligen Verwaltungskosten in Höhe von 699,84 Euro
- und Kosten für die Eintragung der Grundschuld in Höhe von 135,00 Euro.

Hieraus berechnet sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 43.987,11 Euro.

Der Gesamtbetrag hat lediglich Beispielcharakter. Dieser Betrag kann sich insbesondere ändern, wenn nach Ablauf der ersten Zinsbindung ein neuer Zins- und / oder Tilgungssatz festgelegt werden / wird.

Der effektive Jahreszins beträgt in diesem repräsentativen Beispiel 0,57 %. Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

Die voraussichtliche Gesamtlaufzeit des Kredits beträgt 84 Jahre und fünf Monate.

Der Darlehensnennbetrag entspricht bei diesem Darlehen dem sogenannten Nettodarlehensbetrag.