



Fördermittel der Bundesländer, Kommunen und Kirchen **Nicht nur die KfW fördert die eigenen vier Wände**

In Zeiten stark gestiegener Immobilienpreise ist es für viele Menschen eine Herausforderung, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Da bieten Fördermittel eine willkommene Hilfe. Vermutlich haben Sie von den günstigen Darlehen und Zuschüssen der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) gehört. Doch auch die Bundesländer, Kommunen und Kirchen

unterstützen mit regionalen Programmen Bauherren und Immobilienerwerber.

Tip: Bevor Sie eine Finanzierung abschließen, sollten Sie alle Fördermöglichkeiten ausloten. Vergleichen Sie die Konditionen regionaler Fördermittel mit denen der KfW-Darlehen, eventuell sind diese sogar günstiger. Häufig lassen sich die KfW-Förderungen aber auch mit denen der Länder und Kommunen kombinieren.

So fördern die Bundesländer

Viele Bundesländer bieten spezielle Programme für bestimmte Personengruppen an. Sinn und Zweck dabei ist, dass möglichst viele potenzielle Bauherren ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen können.

Schwerpunkte und Ziele der Förderungen

Fast alle Bundesländer bieten für Privatpersonen Immobilien-Förderprogramme an. Gefördert wird über diese vor allem der Neubau oder der Kauf von selbst genutztem Wohneigentum und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Ausbau vorhandener Immobilien. Doch auch wenn Hauseigentümer ihren Wohnraum barrierefrei umbauen oder energieeffizient sanieren, gibt es dafür Förderungen.

Warum fördern die Bundesländer die Schaffung von Wohnraum?

Einen Großteil der Unterstützung gewähren die Länder im Rahmen der Wohnraumförderung. Ziel dieser Programme ist es, Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommen Zugang zur eigenen Immobilie beziehungsweise zu einem bedarfsgerechten und qualitätsvollen Wohnraum zu verschaffen. Geregelt ist dies über das bundesweit geltende Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Dies gibt aber nur die

Rahmenbedingungen der Förderungen vor, welche die Bundesländer jeweils spezifisch umsetzen und ausgestalten. Wenn Sie Mittel aus einem solchen Programm beantragen möchten, dürfen Sie als Antragsteller bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Die Länder verknüpfen die Programme teilweise auch mit städtebaulichen oder ökologischen Zielen. Letzteres ist beispielsweise der Fall, wenn die Landesbank noch einen Bonus auf die eigentliche Förderung drauflegt, weil der Bauherr ein energieeffizientes Eigenheim errichtet.

Darüber hinaus gibt es aber auch Programme, die nicht durch das Wohnraumförderungsgesetz reglementiert sind. Damit unterstützen die Bundesländer Eigentümer, Käufer oder Bauherren unabhängig von deren Einkommen. Jeder kann die Mittel also erhalten. Manche Programme stehen auch Personen offen, die ihre Immobilie vermieten möchten. In manchen Bundesländern kommen noch spezielle Förderungen für Wohneigentümergeinschaften (WEG) hinzu, wenn diese das Gebäude modernisieren oder energetisch sanieren lassen wollen. Auch bei diesen Programmen müssen Antragsteller gewisse Bedingungen erfüllen, um Chancen auf die Förderung zu haben.

Es lohnt sich für Sie also in jedem Fall, einen Blick darauf zu werfen, welche Fördermöglichkeiten Ihr Bundesland bereithält. Diese Arten von Unterstützung bieten die Landeskreditanstalten:

Förderdarlehen: In erster Linie stellen die Länder zinsgünstige Darlehen zur Verfügung. Im Rahmen mancher Programme der Wohnraumförderung zahlen Kreditnehmer sogar null Prozent Zinsen, so beispielsweise in Niedersachsen und Hamburg. Umsonst gibt es die Darlehen jedoch auch nicht, sondern es fallen in der Regel Bearbeitungs- und/oder Verwaltungskosten an.

Tip: Mit dem Baufinanzierungsvergleich von [biallo.de](http://www.biallo.de) können Sie ganz einfach Bauzinsen verschiedener Geldhäuser vergleichen – auch mit den Kosten der Förderdarlehen:

<https://www.biallo.de/baufinanzierung/>

Die Höhe der möglichen Darlehenssumme ist entweder pauschal pro Vorhaben vorgegeben oder es gilt ein Pauschalbetrag je gefördertem Quadratmeter. Meist lässt sich die

Darlehenssumme je nach Anzahl der Haushaltsangehörigen noch durch einen Zuschlag erhöhen. Manche Förderinstitute vergeben auch einen bestimmten Prozentsatz der Gesamtkosten, so beispielsweise in Bayern. Dort gewährt die BayernLabo beim Bau oder Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie ein Darlehen von bis zu 30 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten. In Hessen hängt die Darlehenssumme vom Grundstückswert je Quadratmeter ab.

Beispiel Förderdarlehen Hessen

Eine dreiköpfige Familie in Hessen möchte ein Haus in Passivhausbauweise oder mit einem vergleichbaren Standard zum Preis von 300.000 Euro inklusive Nebenkosten erwerben. Abzüglich Eigenkapital von 50.000 Euro verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 250.000 Euro. Aufgrund der Grundstückskosten pro Quadratmeter von 260 Euro ergibt sich eine Darlehenssumme von 100.000 Euro zuzüglich 20.000 Euro für die Passivhausbauweise.

Die Finanzierung des Eigenheims setzt sich wie folgt zusammen:

Förderdarlehen	120.000 Euro
Eigenkapital	50.000 Euro
Weiteres Darlehen (z. B. Hausbank)	130.000 Euro
Summe (Gesamtkosten)	300.000 Euro

Zuschüsse: Manche Bundesländer unterstützen bestimmte Immobilienvorhaben auch mit Zuschüssen, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Hessen beispielsweise vergibt an Personen, die ihr Eigenheim behindertengerecht umbauen möchten, einen Zuschuss von bis zu 12.500 Euro.

In Nordrhein-Westfalen kann es auf Antrag zusätzlich zum gewährten Förderdarlehen für einen Neubau oder einen Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) – also faktisch einen Zuschuss – in Höhe von 7,5 Prozent des gesamten Darlehens geben, für die Modernisierung eines Bestandsgebäude in Höhe von 20 Prozent des Gesamtdarlehens.

Aufwendungshilfen: Aufwendungshilfen dienen dazu, die Belastungen für die Eigentümer in den Anfangsjahren, nach der Bezugsfertigkeit der Immobilie oder dem Einzug in diese tragbarer zu gestalten. Hamburg zum Beispiel gewährt für die

geförderte Immobilie ein Aufwendungsdarlehen über einen Zeitraum von bis zu 16 Jahren ab Bezugsfertigkeit.

Bürgschaften: Manche Bundesländer vergeben auch Bürgschaften. So zum Beispiel Niedersachsen: Hier gibt es die Landesbürgschaft für Darlehen, wenn sie außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Darlehen dinglich gesichert sind. Dies erfolgt jedoch nur, wenn die Verzinsung und Tilgung des verbürgten Darlehens und der ihm vorgehenden und gleichrangigen Lasten neben angemessenen Bewirtschaftungskosten auf die Dauer gesichert erscheint.

Welche Vorteile bringen Ihnen Förderdarlehen?

Für Ihre Immobilienfinanzierung können Förderdarlehen einige Vorteile mit sich bringen. Die günstigen Konditionen führen dazu, dass Sie für Ihren geförderten Darlehensanteil eine geringe

monatliche Rate leisten müssen. Zudem sind solche Darlehen in der Regel im Grundbuch nachrangig besichert. Falls Sie Ihre Raten nicht bewältigen können sollten, würde zunächst die im ersten Rang stehende Bank aus dem Erlös des Hausverkaufs bedient und dann erst die Förderbank. Aus Sicht der finanzierenden Bank sinkt dadurch Ihre Beleihungsquote und deshalb kann sie Ihnen für Ihr Darlehen niedrigere Zinsen oder einen höheren Kreditbetrag anbieten. Manche Banken werten Förderdarlehen auch als Eigenkapital. Falls der Darlehensnehmer noch nicht ausreichend Eigenkapital angesammelt hatte, ermöglicht ihm die Förderung dann eventuell, den Immobilienwunsch trotzdem schon zu verwirklichen.

Welche Voraussetzungen müssen Sie erfüllen?

Wollen Sie ein Darlehen aus einem Förderprogramm Ihres Bundeslandes aufnehmen, müssen Sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Einkommengrenzen: Im Rahmen der Wohnraumförderung können Sie eine Förderung nur erhalten, wenn Ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Die Länder haben in ihren Ländergesetzen entweder eigene Grenzen festgelegt oder orientieren sich an den Vorgaben des WoFG.

Beispiel: In Hessen können Antragsteller eine Förderung erhalten, wenn ihr Haushaltseinkommen die Grenzen des Wohnraumförderungsgesetzes um nicht mehr als 80 Prozent überschreitet. Bei einem 2-Personen-Haushalt (2 Erwachsene) liegt die Grenze entsprechend bei 32.400 Euro, bei einem Haushalt mit drei Personen (2 Erwachsene + 1 Kind) bei 40.680 Euro. Maßgeblich ist das Jahresbruttoeinkommen, bereinigt um etliche Abzugsbeträge.

Wohnflächengrenzen, Kostengrenzen und Eigenleistungen: Bei der Wohnraumförderung dürfen Sie außerdem bestimmte Wohnflächengrenzen sowie Kostenobergrenzen nicht überschreiten. Diese Grenzen können die Bundesländer jeweils selbst festlegen. Förderfähige Wohnflächen sind etwa auf 60 Quadratmeter bei einem Ein-Personenhaushalt begrenzt und erhöhen

sich pro weiteres Haushaltsmitglied. Liegt die Wohnfläche Ihrer Immobilie höher, heißt dies aber nicht zwangsläufig, dass Sie nicht gefördert werden. Sie erhalten dann gegebenenfalls nur für den förderfähigen Teil ein Darlehen.

Weitere Voraussetzungen: Für die meisten Programme, auch außerhalb der Wohnraumförderung, gilt: Sie bekommen Fördermittel nur, wenn Ihnen beziehungsweise allen zu Ihrem Haushalt zählenden Personen trotz der Finanzierung weiterhin ein bestimmter Mindestbetrag als Lebensunterhalt zur Verfügung steht. Ebenso müssen Sie den vorgegebenen Prozentanteil an Eigenleistungen in die Finanzierung einbringen – als Eigenleistungen gelten zum Beispiel Kontoguthaben, Ansparsummen bei einer Bausparkasse, bezahlte Grundstücke und eigene Arbeitsleistungen am zu fördernden Objekt.

Für bestimmte Vorhaben gelten noch besondere Bedingungen. Dies trifft in erster Linie zu, wenn Personen ein energiesparendes Eigenheim kaufen oder errichten wollen, Modernisierungen durchführen oder ihr Objekt altersgerecht umbauen wollen. Festgelegt sind dann bestimmte Energieeffizienz-Werte oder DIN-Normen, die erreicht und nachgewiesen werden müssen.

Tipp: Schauen Sie auf den Internetauftritt der zuständigen Investitionsbank Ihres Bundeslandes. Hier sind alle Programme schon umfangreich beschrieben und Sie erfahren, welche sich für Ihr Vorhaben eignen. Ebenso werden auch die wichtigsten Konditionen und Voraussetzungen aufgeführt und die Informationen oder Produktbeschreibungen stehen in der Regel zum Download zur Verfügung. Viele Bundesländer stellen auch nützliche Tools wie Förder-, Tilgungs- oder Einkommensrechner zur Verfügung.

Tipp: Mit dem Baufinanzierungsrechner von [biallo.de](https://www.biallo.de) können Sie Ihre Baufinanzierung individuell berechnen. So sehen Sie, wie sich Unterschiede bei der Anfangstilgung, Ratenhöhe, der Darlehenssumme und beim Zinssatz ganz konkret auswirken. Auch KfW-Fördermittel berücksichtigt das Rechentool: <https://www.biallo.de/rechner/baufinanzierungsrechner/>

Das müssen Sie bei der Beantragung berücksichtigen

Förderungen der Bundesländer müssen meist direkt über die öffentliche Verwaltung oder bei der Landeskreditanstalt selbst beantragt werden.

Zum Teil kann dies auch über die finanzierende Hausbank erfolgen.

Wichtig: Wenn Sie eine Fördermaßnahme Ihres Bundeslandes beantragen möchten, darf dies nicht vor Beginn Ihres Vorhabens erfolgen. Ihren Antrag müssen Sie also vor dem Abschluss Ihres Kauf- oder Bauvertrags stellen. Zudem haben Sie keinen Rechtsanspruch auf die Förderung. Selbst wenn Sie als Bauherr oder Eigenheimwerker alle Fördervoraussetzungen erfüllen, können Sie noch nicht sicher davon ausgehen, dass Sie auch eine Förderung erhalten.

Tipp: Bei der Bewilligung spielt auch die Reihenfolge der abgegebenen Anträge eine Rolle. Da zudem die jährlichen Mittel je nach finanzieller Ausstattung des Bundeslands begrenzt sind, werden diese im Lauf des Jahres verbraucht und

zu spät gestellte Anträge abgewiesen. Wenn Sie eine Förderung erhalten wollen, sollten Sie also möglichst frühzeitig mit der Bewilligungsstelle in Kontakt treten!

Lassen sich die Fördermittel kombinieren?

Die Programme des jeweiligen Bundeslandes lassen sich zum Teil kombinieren. Ebenso können Sie sich auch von mehreren Institutionen fördern lassen – also sowohl Mittel der KfW-Förderbank oder des Bundesamtes für Ausfuhrkontrolle (BAFA) als auch Ihrer Landesbank in Anspruch nehmen. Wichtigste Voraussetzung dabei ist immer, dass die Förderung insgesamt die förderfähigen Kosten nicht übersteigen darf.

Beispiel Bayern, Finanzierung eines Eigenheims im Umland von Ingolstadt

Finanzierung	Betrag	Zinsen Tilgung	monatl. Belastung
Eigenmittel (inkl. Eigenleistungen)	95.000 €		
Baudarlehen Bayrisches Zinsverbilligungsprogr.	128.000 €	0,50 % 2,00 %	267 €
KfW-Energieeffizient Bauen*	120.000 €	1,10 % 3,94%	504 €
1. Rang / Hausbank**	107.000 €	1,34 % 2,50 %	342 €
Gesamt	450.000 €		1.113 €

* Ohne Berücksichtigung des KfW-Tilgungszuschusses. Der Tilgungszuschuss führt zu einem negativen effektiven Jahreszins, p. a. für die 10-jährige Zinsbindung von: -0,73 % Der KfW-Tilgungszuschuss beträgt 20 Prozent (24.000 Euro)

** Effektivzinssatz p. a. für die 25-jährige Zinsbindung: 1,34 % bei der Hausbank Die Konditionen aus diesem Finanzierungsbeispiel können sich ändern.

Beispiele für Förderprogramme der Länder

Baden-Württemberg: Eigentumsfinanzierung BW Z 15 Darlehen

Die L-Bank gewährt ein Darlehen in Abhängigkeit von der Anzahl minderjähriger Kinder im Haushalt. Bei einem Kind beträgt das Grunddarlehen 200.000 Euro, bei drei Kindern 270.000 Euro. Die Förderung gilt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien, wenn sie bestimmte Energiekriterien erfüllen. Für Neubauten ist das KfW-Effizienzhaus 55 der Maßstab, bei einer Bestandsimmobilie die energetische Sanierung auf ein vergleichbares Niveau. Der Darlehenszins beträgt für die ersten 15 Jahre null Prozent, die Tilgung 2,25 Prozent mit einer tilgungsfreien Anlaufzeit von 15 Monaten. Ein Tilgungszuschuss ist ebenfalls möglich. Weitere Förderbausteine sind eine Zusatzförderung für barrierefreies Bauen oder Sanieren, ebenfalls kann eine Zusatzförderung beim Kauf einer Bestandsimmobilie zur energetischen Sanierung beantragt werden.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/foerderprogramme-baden-wuerttemberg/>

Förderdarlehen und Zuschüsse in Bayern

Bayern fördert Haushalte, die Wohnraum bauen, kaufen, umbauen oder erweitern wollen, mit dem Wohnungsbauprogramm. Die BayernLabo vergibt dazu ein Darlehen zu einem Zinssatz von 0,5 Prozent, der 15 Jahre festgeschrieben ist. Es fällt ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von zwei Prozent des Darlehensbetrags an. Zusätzlich können Familien Zuschüsse von 5.000 Euro je Kind sowie, ergänzend in Höhe von zehn Prozent der förderfähigen Kosten für den Zweiterwerb, den Ersatzneubau oder den Bau auf einer Konversions- oder Brachfläche erhalten. Einen Zuschuss von maximal 10.000 Euro gibt es, wenn Haushalte Wohnraum behindertengerecht anpassen.

Auch mit dem Zinsverbilligungsprogramm fördert die BayernLabo den Bau, Kauf oder die Erweiterung von Wohneigentum, hier ist auch ein Volltilgerdarlehen möglich. Wohneigentümergeinschaften können für Modernisierungen ebenfalls ein Darlehen erhalten.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/foerderprogramme-bayern/>

Förderdarlehen und Zuschüsse in Hessen

In Hessen ist die Wirtschafts- und Infrastruktur Bank Hessen (WIBank) für die Vergabe von Fördermitteln zuständig. Sie vergibt an Haushalte, die Wohnraum bauen oder kaufen wollen, im Rahmen der Wohnraumförderung das sogenannte „Hessen Darlehen“. Dieses beträgt maximal 50 Prozent der Gesamtkosten, mindestens aber 50.000 Euro. Der Sollzinssatz liegt bei 0,6 Prozent und der Effektivzinssatz 0,68 Prozent, es gilt eine 20-jährige Zinsbindung. Zudem fällt ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von einem Prozent der Darlehenssumme an. 15 Prozent der Gesamtkosten muss der Darlehensnehmer als Eigenleistung erbringen.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/foerderprogramme-hessen/>

Förderung in Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der „Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutztem Wohneigentum“ vergibt das Landesförderinstitut ein Darlehen. Dieses kann 40 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche umfassen, mit einer Obergrenze von 50.000 Euro. Für jedes Kind stehen bis zu weitere 3.000 Euro zur Verfügung. Ebenso können Förderwillige ein Zusatzdarlehen bis zu 15.000 Euro für eine barrierearme Gestaltung beantragen. Für den Anbau von Balkonen oder den Balkonersatz gibt es bis zu 8.000 Euro und für den Dachausbau mit bis zu 40 Prozent der Bruttogrundfläche des letzten Geschosses bis zu 300 Euro je Quadratmeter. Selbst das Herrichten der Außenanlagen wird mit bis zu 3.000 Euro gefördert.

Die Darlehensbedingungen liegen bei 0,7 Prozent mit einer jährlichen Verwaltungsgebühr von 0,65 Prozent auf die Restschuld. Außerdem fällt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1,5 Prozent auf den Darlehensbetrag an. Das Darlehen ist im ersten Jahr zinsfrei. Ebenso sind ein bis drei tilgungsfreie Jahre möglich.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/immobilienfoerderung-in-mecklenburg-vorpommern/>

Niedersachsen: Eigentum für Haushalte mit Kindern oder Menschen mit Behinderung

In Niedersachsen gewährt die NBank ein Darlehen, je nach Anzahl der Kinder unter 15 Jahren oder Menschen mit Behinderung im Haushalt. Für den Neubau oder den Erwerb eines Bestandsgebäudes erhält die Familie 55.000 Euro als Grunddarlehen plus 5.000 Euro für jedes weitere Kind oder jede weitere Person mit Behinderung im Haushalt. In den ersten 15 Jahren liegt der Darlehenszins bei null Prozent, danach marktüblich. Zudem fallen jährlich Verwaltungskosten von 0,5 Prozent an. Wenn das Darlehen zur Hälfte getilgt ist, verringern sich diese auf 0,25 Prozent. Außerdem ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr von einem Prozent des Darlehens zu zahlen. Einen Neubau fördert die NBank nur, wenn er mindestens den Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 100 erreicht.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/foerderprogramme-niedersachsen/>

NRW Eigentumsförderung – Neubau oder Kauf von selbst genutztem Wohnraum

Die NRW.Bank gewährt ein Darlehen an Personen mit mindestens einem Kind und an Schwerbehinderte. Das Grunddarlehen variiert dabei in Abhängigkeit von der Gemeindekategorie und reicht von 70.000 Euro bis zu 128.000 Euro. Außerdem kann es noch einen Bonus ab dem zweiten Kind oder ab einer zweiten schwerbehinderten Person von je 17.500 Euro geben. Ebenso ist ein Zusatzbonus für barrierefreies Bauen in Höhe von 10.000 Euro möglich. Auf Antrag wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 7,5 Prozent auf das Darlehen gewährt. Der Darlehenszins beträgt derzeit 0,5 Prozent fest auf 25 Jahre, zudem fällt eine jährliche Verwaltungspauschale von 0,5 Prozent an. Der anfängliche Tilgungssatz bei Neubauten beträgt ein Prozent, bei Bestandsgebäuden zwei Prozent.

Außerdem hält die NRW.Bank noch ein Ergänzungsdarlehen von 2.000 bis 50.000 Euro bereit, zu einem Zinssatz von 1,12 Prozent, zuzüglich Verwaltungskosten von 0,5 Prozent im Jahr. Denkbar sind Zusatzdarlehen für Standortaufbereitung und Bauen mit Holz.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/foerderprogramme-nordrhein-westfalen/>

Förderdarlehen und Zuschüsse in Schleswig-Holstein

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) fördert Selbstnutzer mit verschiedenen Darlehensprodukten. Zum einen gibt es im Rahmen der Wohnraumförderung Kredite bis 100.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,5 Prozent, die Zinsbindungszeit beträgt 20 Jahre. Zusatzdarlehen für bestimmte bauliche Maßnahmen sind dabei möglich. Ein Neubau muss nachweislich den energetischen Standard „Effizienzhaus_{SH} 55“ erreichen. Die Bank vergibt darüber hinaus aber auch Darlehen unabhängig von Einkommensgrenzen. Die Varianten reichen dabei vom herkömmlichen Annuitätendarlehen mit oder ohne Sondertilgungsmöglichkeiten über Volltilgerdarlehen bis hin zu Effizienzdarlehen mit besonders günstigem Zinssatz für Neubauten mit einer

guten Energiebilanz.

Weitere Informationen im Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/foerderprogramme-schleswig-holstein/>

So fördern Kommunen und Städte

Auch Städte und Gemeinden unterstützen Bauherren und Immobilienkäufer auf ihrem Weg ins Eigenheim.

Bauförderung für Familien: Vor allem Familien erhalten Förderungen, doch auch wer ein Haus in einem Sanierungsgebiet kauft, baut oder saniert, kann Hilfen bekommen. Meist gibt es Zuschüsse oder Darlehen, aber auch vergünstigtes Bauland stellen die Kommunen zur Verfügung. Sie weisen dann ein bestimmtes Gebiet aus, das als besonders familienfreundlich oder als Sanierungsgebiet aufgewertet werden soll. Oder die Verbilligung gilt für alle stadteigenen Grundstücke. Manche Städte oder Kommunen vergeben auf eigenen Grundstücken auch Erbbaurechte, andere werben um junge Familien, indem sie die Beiträge für den Kindergarten übernehmen.

Beispiele Zuschüsse: Die Landeshauptstadt München fördert mit dem Förderprogramm Energieeinsparung (FES) private und gewerbliche Gebäudeeigentümer. Gefördert werden Maßnahmen, und zwar sowohl an Bestandsbauten als auch an Neubauten, die zu einer Einsparung von Energie und einer höheren Gesamteffizienz von Gebäuden führen. So gibt es Zuschüsse zum Beispiel für Wärmedämmung, Beratungsleistungen, energetische Gesamtkonzepte und die Nutzung von Solarenergie. Die Höhe der Zuschüsse hängt vom Vorhaben und den weiteren Vorgaben sowie auch der Wohnfläche ab.

Bei der Dämmung eines Daches gibt es zum Beispiel in der Förderstufe 1 pro Quadratmeter Wohn- beziehungsweise Nettogrundfläche einen Zuschuss von 10 Euro, mindestens 1.000 Euro je Gebäude.

Wer ein zertifiziertes Passivhaus neu errichtet, kann einen Zuschuss von 100 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nettogrundfläche erhalten.

Um den CO₂-Ausstoß von Gebäuden zu verringern, bieten mittlerweile viele Städte ähnliche Förderungen, beispielsweise auch Freiburg und Wiesbaden.

Beispiel Darlehen der Stadt Hameln: Die Stadt Hameln fördert den Neubau beziehungsweise den Erstbezug eines Eigenheims im Stadtgebiet mit einem zinslosen Darlehen. Aber auch für den Kauf und Erwerb in Zusammenhang mit der

anschließenden Modernisierung sowie Ausbau oder Umbau gibt es die Förderung. In dem Haushalt müssen zwei Kinder leben, von denen eins noch nicht 15 Jahre alt ist. Das Darlehen umfasst 15.000 Euro, für jedes weitere Kinde erhöht es sich um jeweils 2.500 Euro. Jährlich fällt ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrags an.

Einheimischenmodell: Beim Einheimischenmodell vergibt die Kommune Grundstücke vergünstigt an junge ortsansässige Familien. Bietet die Kommune das Modell an, erfolgt die Vergabe meist nach einem Punktesystem. So erhalten Antragsteller für bestimmte Kriterien Punkte (zum Beispiel mindestens fünf Jahre Wohnsitz in der Gemeinde, Kinderzahl, Einkommen, ehrenamtlicher Einsatz und so weiter) und es wird eine Rangliste der Bewerber für gemeindeeigene Grundstücke erstellt.

Die Voraussetzungen zur Förderung unterscheiden sich je nach Stadt und Gemeinde. So fördern viele Städte nur Familien mit mindestens zwei Kindern. Oft zielt die Förderung auf eher einkommensschwächere Haushalte ab, denen es ohne Förderung schwerfallen würde, Eigentum zu erwerben. So kann die Vergabe der Mittel an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden sein. Beim Einheimischenmodell ist oft Voraussetzung, dass die interessierte Familie bereits mindestens fünf Jahre in der jeweiligen Kommune wohnt.

Grundstücke nach dem Einheimischenmodell vergeben beispielsweise die Städte Pfaffenhofen und Landsberg am Lech.

Grundsätzlich gilt auch bei kommunalen Fördermitteln: Wollen Sie einen Antrag stellen, sollten Sie dies vor Beginn der Maßnahme und so früh wie möglich vornehmen. Denn auch die Kommunen verfügen nur über begrenzte Mittel, deren Umfang von der jeweiligen Haushaltslage abhängt.

An wen müssen Sie sich wenden?

Ihr Ansprechpartner ist, je nach Größe Ihrer Kommune, das Rathaus oder gleich das Bauamt. Hier erhalten Sie weitere Informationen zur Förderung und ob noch Fördermittel zur Verfügung stehen.

Was bieten die Kirchen?

Auch Kirchen können im Rahmen der Baufinanzierung oder der Grundstücksbeschaffung eine Rolle spielen. Das Förderangebot gibt es allerdings nicht flächendeckend in Deutschland, sondern nur bestimmte Bistümer oder Landeskirchen sind diesbezüglich aktiv. In der Regel vergeben sie Erbbaurechte, in Einzelfällen auch Darlehen.

Was sind Erbbaurechte?

Wer es schwer hat, eine Finanzierung für Grundstück und Eigenheim auf die Beine zu stellen, kann sich eventuell von der Landeskirche fördern lassen. So stellen bestimmte Bistümer oder Landeskirchen an Mitglieder so genannte Erbbaurechte – auch Erbpacht genannt – zur Verfügung. Ein Erbbaurecht räumt dem Erbbaunehmer ein zeitlich begrenztes Recht (meist zwischen 50 und 99 Jahren) ein, auf einem fremden Grundstück ein Haus zu errichten und zu nutzen. Das auf dem Grundstück gebaute Haus gehört dann dem Bauherrn, das Grundstück selbst aber weiterhin dem Grundstückseigentümer.

Als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Bauherr dem Grundstückseigentümer einen jährlichen Erbbauzins, der meistens zwischen drei und fünf Prozent des Grundstückswertes beträgt. Dabei kann vereinbart sein, dass sich der Zins in regelmäßigen Abständen, orientiert an den Lebenshaltungskosten, erhöht.

Welche Voraussetzungen müssen Sie erfüllen?

Voraussetzung für diese Art der Förderung ist immer, entweder der römisch-katholischen oder der evangelischen Kirche anzugehören. Ebenso gelten in der Regel weitere Voraussetzungen, beispielsweise bevorzugen die Kirchen meist Familien. Die Konditionen sind je nach Bistum oder Landeskirche unterschiedlich. In jedem Fall gilt es für Interessierte, sich frühzeitig vor der Umsetzung des Immobilienwunsches zu informieren.

An wen müssen Sie sich wenden?

Wenden Sie sich bei Interesse an den Pfarrer beziehungsweise Pastor oder aber an die Bistums-

Endet das Erbbaurecht, geht das Grundstück wieder in den Besitz des Eigentümers über, ebenso fällt das gebaute Haus an den Grundstückseigentümer. Dieser muss dann den Hauseigentümer aber entschädigen – in der Regel mit mindestens zwei Dritteln des aktuellen Gebäudewertes. Möglich ist aber auch, dass der Vertrag verlängert oder ein Neuvertrag geschlossen wird.

Inwieweit lohnen sich Erbbaurechte?

Wenn Sie ein Erbbaurecht für ein Grundstück wahrnehmen, senkt das Ihre Anschaffungskosten, da sie das Grundstück nicht kaufen müssen. Sie haben somit mehr Eigenkapital für den Hausbau zur Verfügung und erlangen eventuell dadurch finanziellen Spielraum, Ihr Eigenheim zu verwirklichen. Das ist vor allem interessant, wenn die Erbpacht günstiger ist als die Finanzierung des Grundstückspreises oder der Baulandpreis sehr hoch liegt.

Tipp: In Zeiten niedriger Bauzinsen ist es eher von Vorteil, das Grundstück zu kaufen. Denn dann sind Sie nach Ende der Darlehenslaufzeit schuldenfrei und Ihnen gehört das Grundstück. Beim Erbbaurecht hingegen zahlen Sie, solange der Vertrag gilt und Sie das Grundstück nutzen, den Erbbauzins. Dies gilt nicht, wenn Sie Eigenheim und Erbbaurecht verkaufen.

beziehungsweise die Landeskirchenverwaltung. Nicht zuständig für die Förderungen sind Banken mit katholischem oder evangelischem Hintergrund wie beispielsweise die Bank für Kirche und Caritas oder die Evangelische Bank.

Tipp: Werfen Sie einen Blick auf die Seite www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/foerderung. Das Portal bietet einen Überblick, welche Bistümer oder Landeskirchen sowie Kommunen fördern. Für detaillierte Informationen müssen Sie mit der Kommune oder Kirche direkt Kontakt aufnehmen.

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter info@biallo.de oder per Telefon: 08192/93379-0. Weitere Infos unter www.biallo.de Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.