

Finanzierungs-Bausteine von selbstbewohntem Wohneigentum

Stand: Nov 23

Fall: Ersterwerber von Selbstgenutztem Wohneigentum

Haustyp: VILLAGEU in der Größe M mit 145qm Wohnfläche

Familiengröße: Familiengröße: 4-köpfig, davon 2 Kinder unter 18 Jahren

Bruttoeinkommen: ca. 90.000,- p.a.

zu verst. Einkommen: < 52.000,- (Beispiel mit 43.400,- p.a. und nur 1 Kind)

Kreditbausteine: WFB 2023-2027 (NRW.BANK) + KFW 300 + KFW 124

Eigenkapital: 37.500 €

Gesamtübersicht

Nr.	Kredit/Hinweis	Details	Kreditbetrag	Zinssatz	Tilgung (anfänglich)	Zinsen p.a.	Tilgung p.a.	Summe / Mon.
1	Eigenkapital	Mindesten 7,5% für die Wohnraum-Förderung 2023-2027	37.500 €					
2	WFB 23-27	P.5 > Wohnraum-Förder-Bestimmungen von selbst genutztem Wohneigentum > Teil 5 des Papiers	239.500 €	1,00%	2,00%	1.768 €	3.535 €	441,88 €
3	KfW 300	(WEF) Wohneigentum für Familien - (KFG mit QNG)	220.000 €	0,53%	2,00%	1.166 €	4.400 €	463,83 €
4	KfW 124	KfW-Wohneigentumsprogramm	33.000 €	4,19%	2,00%	1.383 €	330 €	142,73 €
5	0815 Bank	Ergänzungsdarlehen - falls notwendig -	0 €	5,00%	2,00%	0 €	0 €	0,00 €
Monatliche Belastung durch Kredite			530.000 €			4.316 €	8.265 €	1.048,43 €
Jährliche Belastung durch Kredite								12.581,20 €

Detailübersicht

Nr.	Kredit/Hinweis	Details	Kreditbetrag	1 = ja / 0 = nein	Zinssatz	Tilgung (anfänglich)	Zinsen p.a.	Tilgung p.a.	Summe / Mon.
1	Eigenkapital	Mindesten 7,5% für die Wohnraum-Förderung 2023-2027	37.500 €						
2	WFB 23-27	P.5 > Wohnraum-Förder-Bestimmungen von selbst genutztem Wohneigentum > Teil 5 des Papiers							
	P.1.6.2-b	Zinsbindung 10 J.							
	P.5.5.1	WFB 2023-2027 notw. Eigenkapital, min. 7,5% der Gesamtkosten	ok						
		a) Kostenkategorie K1							
		> Einkommensgruppe A > 96T							
		> Einkommensgruppe B > 57T							
		b) Kostenkategorie K2							
		> Einkommensgruppe A > 111T							
		> Einkommensgruppe B > 66T							
		c) Kostenkategorie K3							
		> Einkommensgruppe A > 143T							
		> Einkommensgruppe B > 85T							
		d) Kostenkategorie K4							
		> Einkommensgruppe A > 177T							
		> Einkommensgruppe B > 106T							
	P.5.5.3	Zusatzdarlehen > Familienbonus je Kind = 23T, hier 2 Kinder	46.000 €						
	P.5.5.4	Zusatzdarlehen > barrierefreie Objekte, nur im EG möglich	11.500 €						
		Zwischensumme	142.500 €	< aufgenommen					
	P.5.6.2	abzgl. Tilgungsnachlass 10 %	-14.250 €	< Tilgungsnachlass					
		Summe	128.250 €	< zurück zu zahlen					
	P.5.5.2	Zusatzdarlehen > BEG Effizienzhaus 40 (Nachlass 50%)	30.000 €						
	P.2.5.5/5.5.2	Zusatzdarlehen > Bauen mit Holz (Nachlass 50%)	17.000 €						
	P.5.5.5	Ergänzungsdarlehen bis 50T möglich (Nachlass 50%) > sep. Vertrag	50.000 €						
		Zwischensumme	97.000 €	< aufgenommen					
	P.5.6.2	abzgl. Tilgungsnachlass 50 %	-48.500 €	< Tilgungsnachlass					
		Summe	48.500 €	< zurück zu zahlen					
		Summe WFB Förderung 2023-2027 > Grund+Zusatzdarlehen	176.750 €	1	0,50		884 €	73,65 €	
		Verwaltung in % p.a.		1	0,50		884 €	73,65 €	
		Tilgung in % p.a.		1		2,00		3.535 €	294,58 €
		Mon. Belastung durch Kredite			1,00	2,00	1.768 €	3.535 €	441,88 €
		Restschuld nach 30J.	52.735 €						

Einkommensgrenzen ab 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2024

nach §13 Abs. 1 i.V.m. §13 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WfNG NRW), Erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW v. 17.11.2021 - 54.02.01-479/21-**

Einkommensgruppe A <	Einkommensgruppe B			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
75%	80%	85%	100%	115%
130%	125%	130%	140%	140%

Beispiel A
 Familie Bohlen (2 Kinder) beabsichtigt, im Jahre 2024 ein Eigenheim in Hemer zu bauen und rechnet daher im Mai 2023 einen Förderantrag ein. Herr Bohlen hat im Kalenderjahr 2022 einschließlich Weihnachts- und Urlaubsgeld ein steuerpflichtiges Bruttoeinkommen von 55.000 € erzielt. Änderungen haben sich bis April 2023 nicht ergeben. Frau Bohlen verdient monatlich als Verkäuferin 450 €. Das anrechenbare Gesamteinkommen wird wie folgt berechnet:

Bruttoeinkommen Herr Bohlen, 01/22 bis 12/22: 55.000,00 €
 abzüglich Werbungskostenpauschale: - 1.230,00 €
 Verbleiben: 53.770,00 €
 Pauschaler Abzug von 36 %, da H. Bohlen Lohnsteuern sowie Beiträge zur ges. Renten- bzw. Pflege- u. Krankenversicherung entrichtet: - 19.357,20 €
 Anrechenbares Gesamteinkommen für Herrn Bohlen: 34.412,80 €
 Anrechenbares Einkommen Frau Bohlen 12 x 450,00 € = 5.400,00 €
 Abzüglich Pauschale für Aufwendungen: - 1.230,00 €
 Abzüglich Freibetrag für Ehepaare: - 4.000,00 €
Gesamt: 34.582,80 €

Die Einkommensgrenze für Familie Bohlen sieht so aus:
 Einkommensgrenze für einen Dreipersonenhaushalt + 5.650 € je weiterer Person: 5.660,00 €
 + 740 € je Kind: 1.480,00 €
Einkommensgrenze: 37.400,00 €

Beispiel B
 Herr Müller und Frau Müller sind beide berufstätig. Das Ehepaar hat eine sechs Jahre alte Tochter aus der ersten Ehe von Frau Müller. Das Jahresbruttoeinkommen von Herrn Müller beträgt 35.000 €. Frau Müller verdient ebenfalls 35.000 € jährlich. Die Tochter erhält von ihrem leiblichen Vater einen Unterhaltsbeitrag von monatlich 300,00 €. Familie Müller beabsichtigt, ein älteres Einfamilienhaus in Mendon zu erwerben und beantragt daher im August 2023 Wohnungsbauförderungsmitel. Für Familie Müller ergibt sich folgendes anrechenbares Gesamteinkommen:

Jahresgehalt Herr Müller: 35.000,00 €
 Abzgl. Werbungskostenpauschale verbleiben: - 1.230,00 €
 Pauschaler Abzug von 36 % (siehe Beispiel A): - 12.157,20 €
 Anrechenbares Einkommen Herr Müller: 21.612,80 €
 Jahresgehalt Frau Müller: 35.000,00 €
 Abzgl. Werbungskostenpauschale verbleiben: - 1.230,00 €
 Pauschaler Abzug von 36 % (siehe Beispiel A): - 12.157,20 €
 Anrechenbares Einkommen Frau Müller: 21.612,80 €
 Gesamteinkommen Eheleute Müller: 43.225,60 €
 Zzgl. Unterhaltsbeitrag 12 x 300,00 €: 3.600,00 €
 Abzgl. Pauschale für Aufwendungen (Unterhalt): - 4.000,00 €
Anrechenbares Gesamteinkommen: 42.725,60 €

Beispiel C
 Herr Müller und Frau Müller sind beide berufstätig. Das Ehepaar hat eine sechs Jahre alte Tochter aus der ersten Ehe von Frau Müller. Das Jahresbruttoeinkommen von Herrn Müller beträgt 35.000 €. Frau Müller verdient ebenfalls 35.000 € jährlich. Die Tochter erhält von ihrem leiblichen Vater einen Unterhaltsbeitrag von monatlich 300,00 €. Familie Müller beabsichtigt, ein älteres Einfamilienhaus in Mendon zu erwerben und beantragt daher im August 2023 Wohnungsbauförderungsmitel. Für Familie Müller ergibt sich folgendes anrechenbares Gesamteinkommen:

Jahresgehalt Herr Müller: 35.000,00 €
 Abzgl. Werbungskostenpauschale verbleiben: - 1.230,00 €
 Pauschaler Abzug von 36 % (siehe Beispiel A): - 12.157,20 €
 Anrechenbares Einkommen Herr Müller: 21.612,80 €
 Jahresgehalt Frau Müller: 35.000,00 €
 Abzgl. Werbungskostenpauschale verbleiben: - 1.230,00 €
 Pauschaler Abzug von 36 % (siehe Beispiel A): - 12.157,20 €
 Anrechenbares Einkommen Frau Müller: 21.612,80 €
 Gesamteinkommen Eheleute Müller: 43.225,60 €
 Zzgl. Unterhaltsbeitrag 12 x 300,00 €: 3.600,00 €
 Abzgl. Pauschale für Aufwendungen (Unterhalt): - 4.000,00 €
Anrechenbares Gesamteinkommen: 42.725,60 €

[Link zu WFB NRW 2023](#)

[Link zum Ministerium](#)

[Link zu KfW 300](#)

[Link zu nachhaltiges-zuhause.de](#)

[Link zu KfW 124](#)

[Link zum Bsp.](#)

Wertentwicklung der Immobilie

Wertentwicklung von gefördertem, selbstbewohntem Wohneigentum	
Formel: $K_{neu} = K * (1 + p/100)^n$	
K = Eigenkapital	37.500
Immobilienwert heute (Kaufpreis)	530.000
p = Prozent % (Steigerung/Inflation)	2,50
n = Jahre	30
Immobilienwert nach 30 J.	1.111.711
Restschuld nach 30J.	129.267

Nachweis der Tragbarkeitsprüfung gem. Wohnraum-Förder-Bestimmungen 2023-2027

Tragbarkeit + Belastung für einen 4-köpfigen Haushalt mit 2 Kindern (gem. Wohnraum-Förder-Bestimmungen 23-27)		
Belastungen		
P.5.4.2	Zinsen + Tilgung	1.048,43 €
P.5.4.2	Betriebskosten, 25,35/qm p.a.	306,31 €
P.5.4.2	Instandhaltungsrücklage, 10,60/qm p.a.	128,08 €
	Verwaltung, 410,90 p.a.	34,24 €
	Versicherungen, pauschal	50,00 €
	Ratenzahlung, z.B. Kfz, etc.	300,00 €
	Sonstiges	150,00 €
	Summe Belastungen	2.017,07 €
Mindestrückbehalt (Lebenshaltungskosten)		
P.5.4.2	Für einen 2-Prs. Haushalt	1.220,00 €
	Für jede weitere Prs. zzgl. 310,- €	620,00 €
	Summe Mindestrückbehalt (Lebenshaltungskosten)	1.840,00 €
Notwendiges Mindest-Netto-Einkommen inkl. Kindergeld je Familie pro Monat		3.857,07 €
Notwendiges Mindest-Netto-Einkommen inkl. Kindergeld je Familie pro Jahr		46.284,85 €

Das nachfolgende Beispiel zeigt, wie die Tragbarkeitsprüfung im konkreten Fall aussieht:

Das geplante Eigenheim für die schon bekannte Familie Bohlen soll eine Wohnfläche von 110 qm haben. Das Nettoeinkommen von Herrn Bohlen beträgt unter Berücksichtigung des Weihnachts- und Urlaubsgelds, durchschnittlich 3.192,00 € monatlich. Die geringfügige Beschäftigung als Verkäuferin besteht für Frau Bohlen bereits seit zwei Jahren auf der Grundlage eines unbefristeten Arbeitsvertrages; ihre Einkünfte können daher angerechnet werden. Monatlich werden 25 € in eine Kapitallebensversicherung eingezahlt. Ein bestehender Autokredit ist mit monatlich 300 € zu tilgen. Die Tragbarkeitsprüfung für Familie Bohlen sieht dann so aus:

Monatliches Nettoeinkommen Herr Bohlen	3.192,00 €
(Durchschnitt einsch. Urlaubs- und Weihnachtsgeld)	
Monatliches Einkommen Frau Bohlen	450,00 €
Kindergeld für zwei Kinder	500,00 €
Verfügbares Einkommen gesamt	4.142,00 €

Zinsen u. Tilgung lt. Finanzierungsplan (s.o.)

16.206,00 € = 12 x monatlich	1350,50 €
Betriebskosten 25,35 €/qm x 110 qm = 2.788,50 € jährlich	232,37 €
Instandhaltungspauschale 10,60 €/qm x 110 qm = 1.166,00 € jährlich	97,16 €
Kapitallebensversicherung, Beitrag monatlich	25,00 €
Ratenzahlung	300,00 €
Belastung gesamt	2.095,03 €

Verfügbares Einkommen

Abzüglich Belastungen	2.005,03 €
Abzüglich Mindestrückbehalt für 4 Personen	1.840,00 €
Verbleiben	296,97 €