

POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister



Starke Partner

MAXPOOL und blau direkt gehen gemeinsamen Weg

max-Hausrat-Update
Von diesen sinnvollen
Erweiterungen profitieren auch
Ihre Bestandskunden

Mit Sicherheit nachhaltig
Hilfreiche Tipps für einen
lückenlosen Schutz von
Wärmepumpen

Raus aus dem Backoffice
Stressfrei durch den Makler-
alltag – mit der smarten
Bürohilfe easyOFFICE

Wie viel kann die neue KfW-Förderung 300?

Im Juni 2023 präsentierte die KfW ihnen neuen Wurf in der Wohnraumförderung – das Programm 300. Wir haben uns angeschaut, was dieser zinsvergünstigte Kredit kann, für wen er infrage kommt und welche Konstellation am sinnvollsten ist.

Die Immobilienfinanzierungswelt steht seit geraumer Zeit Kopf, und auch wenn Immobilien historisch betrachtet in Deutschland noch immer nicht wirklich teuer sind, so ist ein Blick um 16 Monate zurück doch schmerzlich.

Um es Familien wieder einfacher zu machen, ein Haus zu kaufen (Ersterwerb) oder zu bauen, hat die KfW eine neue Förderoffensive gestartet. Nun ja – vielleicht auch nur ein Förderoffensivchen.

Und doch ist es in unseren Augen mehr wert als die letzten holperigen Ideen, die Deutschlands größte Förderbank als Lösungsansätze präsentiert hat.

DAS KfW-PROGRAMM 300 „WOHNEIGENTUM FÜR FAMILIEN“ Faktencheck – Fördervorgaben:

- › Neubau sowie Ersterwerb einer neu gebauten Wohnimmobilie zur Selbstnutzung
- › Mindestens KfW-40-Standard (Stufe „Klimafreundliches Wohngebäude“)

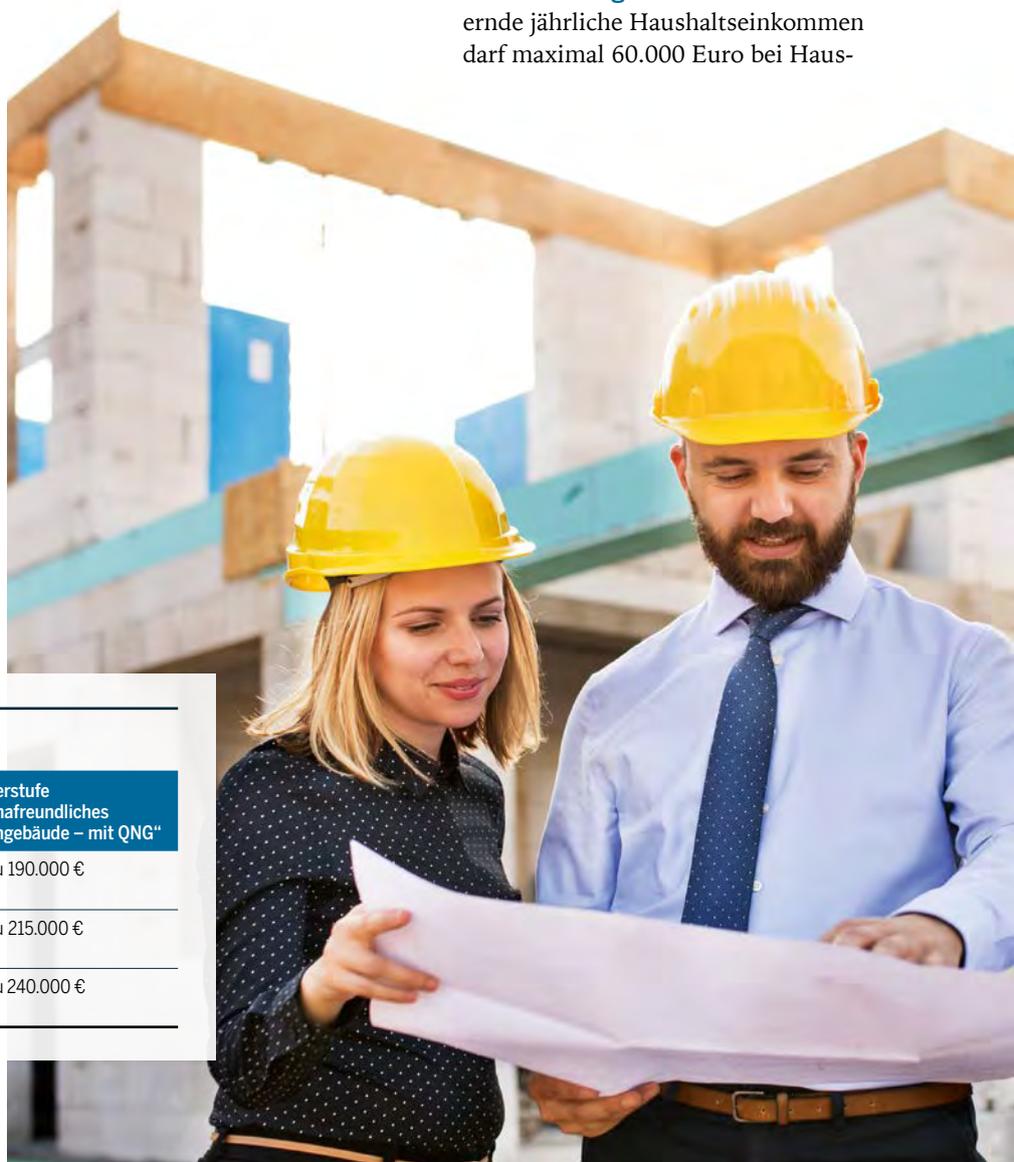
- › Es muss mindestens ein Kind im Haushalt leben
- › Einbindung eines Experten für Energieeffizienz zwingend notwendig
- › Volumen des Förderdarlehens 140.000 bis 240.000 Euro
- › Maximale Darlehenslaufzeiten: 35 Jahre – inkl. 1–5 Jahre tilgungsfrei
- › Zinssätze je nach Laufzeit 0,01 bis 1 Prozent

BEGRIFFSDEFINITION:

QNG: Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude

Erste Immobilie: Weder die Darlehensnehmer noch die mit im Haushalt lebenden Ehe- bzw. Lebenspartner oder deren Kinder dürfen bei Antragstellung Wohneigentum in Deutschland besitzen.

Einkommensgrenze: Das zu versteuernde jährliche Haushaltseinkommen darf maximal 60.000 Euro bei Haus-



KREDITHÖCHSTBETRÄGE:

Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“		Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“
1 oder 2 Kinder	maximaler Kreditbetrag 140.000 €	bis zu 190.000 €
3 oder 4 Kinder	maximaler Kreditbetrag 165.000 €	bis zu 215.000 €
ab 5 Kindern	maximaler Kreditbetrag 190.000 €	bis zu 240.000 €

halten mit einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind, betragen.

FAZIT:

Die Konditionen und auch die Darlehenshöhe im neuen Förderprogramm sind durchaus attraktiv.

Der Neubau eines KfW-40-Hauses ist in den letzten Jahren zur Normalität geworden und stellt somit immer häufiger ein Standardprodukt bei den Baufirmen dar.

Für ein Ehepaar mit einem Kind liegt das bonitätsseitig darstellbare Gesamtdarlehen bei circa 450.000 Euro. Mit diesem Betrag wird es schon schwierig, ein Grundstück plus Niedrigenergiehaus zu kaufen.

Eine alleinerziehende Person mit zwei Kindern wird es hingegen nicht ganz so leicht haben, ein zu versteuerndes

FALLBEISPIEL

Wir haben mal den Rechner angeschmissen und durchkalkuliert, was unter den gegebenen Förderbedingungen für eine junge Familie möglich ist. Zur Errechnung des Nettoeinkommens haben wir immer die günstigste Steuerklasse (III bzw. II) angesetzt und ein Angestelltegehalt vorausgesetzt. Wie so oft gegeben, nehmen wir an, dass die Erwerbsnebenkosten aus Eigenkapital getragen werden können und ansonsten eine 100-Prozent-Finanzierung benötigt wird. Um das Maximum an Förderung herauszuholen, gehen wir von einem QNG aus.

Erwachsene	Kinder	Zu versteuerndes Einkommen (jährl.)	Nettoeinkommen (mtl.)	Förderdarlehen 300	Insgesamt mögliches Darlehen	Mtl. Rate
2	1	60.000 €	3.505 €	190.000 €	450.000 €	1.663 €
2	2	70.000 €	4.064 €	190.000 €	540.000 €	2.042 €
2	3	80.000 €	4.598 €	215.000 €	640.000 €	2.434 €
1	2	70.000 €	3.747 €	190.000 €	500.000 €	1.870 €

* Über alle Darlehen wurde eine Zinsbindung von zehn Jahren angenommen und auch das KfW-Programm 124 eingebunden.

Einkommen in Höhe von 70.000 Euro zu erreichen, um die genannten 540.000 Euro Darlehen bestreiten zu können.

Die meisten Chancen bergen nach unserer Einschätzung die beiden mittleren Fallkonstellationen. Wobei sich die Kunden in allen Varianten

damit arrangieren müssen, dass sie über die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen einsetzen müssen.

Lösung: Zusätzliches vorhandenes Eigenkapital reduziert den Darlehensbedarf und somit auch die Ratenbelastung.

TIPP:

Für die genannten Einkommensgrenzen werden die Steuerunterlagen des zweiten und dritten Jahres vor Antragstellung zugrunde gelegt.

Familien, bei denen das Einkommen beispielsweise durch Elterngeld oder Teilzeitarbeit in diesen Nachweisjahren gegebenenfalls geringer war, könnten von dieser Regelung profitieren.

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung bei den Banken wird hingegen das aktuelle Einkommen zugrunde gelegt. ◀



Kontakt:

Team Finanzierung
040 29 99 40-860
finanzierung@maxpool.de