

Online-Veranstaltung: Fördermöglichkeit genossenschaftlichen Wohnens

MGWW – VR-Bank Würzburg

Wir machen den Weg frei.



Agenda

- 1. Vorstellung VR-Bank Würzburg**
- 2. Eckdaten zum Projekt**
- 3. KfW-Förderung genossenschaftlichen Wohnens**
- 4. Haushaltsrechnung**
- 5. Beispiele für Kreditwürdigkeitsprüfung**
- 6. Ihre Ansprechpartner**
- 7. Ihre Fragen**

Baufinanzierung ist Vertrauenssache.

Wir begleiten Sie bei allen Finanzfragen rund um Ihre Immobilie.



Ganzheitliche und
bedarfsgerechte
Finanzierungsberatung

Individuelle
Finanzierungslösungen



Qualifizierte Fachberater
„Aus der Region für die
Region“

Ein zentraler Ansprech-
partner für Ihr Vorhaben



Starke und verlässliche
Verbundpartner

Einbindung von
staatlichen Förder-
mitteln und Zuschüssen



Eckdaten des Projektes

Höhe Genossenschaftsanteil / Nutzungsentgelt

Standard	Höhe / Betrag
Genossenschaftsanteil	1.725,00 EUR pro qm anrech. Wohnfläche
Nutzungsentgelt / „Kaltmiete“	13,00 EUR pro qm anrech. Wohnfläche

Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Höhe / Betrag
Genossenschaftsanteil	925,00 EUR pro qm anrech. Wohnfläche*
Nutzungsentgelt / „Kaltmiete“	12,20 EUR pro qm anrech. Wohnfläche* Eigenanteil abhängig von EOF-Stufe 6,50 EUR / 7,50 EUR / 8,50 EUR

* Die Höhe der Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und dessen Zuordnung in bestimmte Einkommensstufen, die im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegt sind (Art. 11 BayWoFG).

Quelle: <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php>



Eckdaten des Projektes – Beispiel

Höhe Genossenschaftsanteil / Nutzungsentgelt

Standard	Wohneinheit mit 100qm Wohnfläche
Genossenschaftsanteil	172.500,00 EUR
Nutzungsentgelt / „Kaltmiete“	1.300,00 EUR

Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Wohneinheit mit 100qm Wohnfläche
Genossenschaftsanteil	92.500,00 EUR
Nutzungsentgelt / „Kaltmiete“	1.220,00 EUR Eigenanteil EOF III bei 850,00 EUR

Finanzierungssumme
max. 100.000,00 EUR

* Die Höhe der Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und dessen Zuordnung in bestimmte Einkommensstufen, die im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegt sind (Art. 11 BayWoFG).

Quelle: <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen/index.php>



Förderung genossenschaftlichen Wohnens (KfW 134)

KfW-Förderung für den Kauf von Genossenschaftsanteilen

Das Wichtigste in Kürze

Förderkredit über max. **100.000,00 EUR Kreditbetrag**

Für Privatpersonen, die **Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum** zeichnen

weniger zurückzahlen: **7,5% Tilgungszuschuss** auf den beantragten Kreditbetrag

Abruf in einer Summe oder in Teilbeträgen (innerhalb von 36 Monaten nach Zusage)

12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit

Zinsbindung 5 und 10 Jahre möglich – Kreditlaufzeit bis max. 35 Jahre

i.d.R. keine Sicherheiten erforderlich



Zeichnung/Kauf Genossenschaftsanteile **nach** Zusage durch KfW

Quelle:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/)



Förderung genossenschaftlichen Wohnens (KfW 134)

KfW-Förderung für den Kauf von Genossenschaftsanteilen

Konditionen

Laufzeit	Zinsbindung	Tilgungsfreie Anlaufjahre	Sollzins (effektiver Jahreszins)
4 - 25 Jahre	5 Jahre	1 - 3 Jahre	0,01 % (0,01 %)
26 - 35 Jahre	5 Jahre	1 - 5 Jahre	0,01 % (0,01 %)
4 - 25 Jahre	10 Jahre	1 - 3 Jahre	0,68 % (0,68 %)
26 - 35 Jahre	10 Jahre	1 - 5 Jahre	0,89 % (0,89 %)

Stand: 24.09.2024

Quelle:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/)



Förderung genossenschaftlichen Wohnens (KfW 134)

KfW-Förderung für den Kauf von Genossenschaftsanteilen

100.000,00 EUR Kreditbetrag
(1 tilgungsfreies Anlaufjahr, Zuschuss 7.500,00 EUR)

Laufzeit- variante	Zinssatz	Mtl. Rate	rechnerische Laufzeit*	Restschuld zum Zinsbindungsende
25 Jahre	0,01 % - 5 Jahre ZB	347,65 EUR	23 Jahre 3 Monate	ca. 76.000,00 EUR
35 Jahre	0,01 % - 5 Jahre ZB	245,52 EUR	32 Jahre 6 Monate	ca. 81.000,00 EUR
25 Jahre	0,68 % - 10 Jahre ZB	376,43 EUR	23 Jahre 1 Monat	ca. 56.000,00 EUR
35 Jahre	0,89 % - 10 Jahre ZB	284,14 EUR	32 Jahre 1 Monat	ca. 68.000,00 EUR

Stand: 24.09.2024

*Annahme: Zinssatz nach Zinsablauf unverändert und gleiche mtl. Rate



Haushaltsrechnung

Einnahmen – Ausgaben

Einnahmen

- Berücksichtigung aller nachhaltig erzielbaren Einnahmen z.B. Gehalt, Renten, selbst. Tätigkeit, Kindergeld
- Elterngeld und Unterhaltszahlungen können angesetzt werden, sofern die Höhe als nachhaltig angesehen werden kann (z.B. Bestätigung über geplante Wiederaufnahme der Tätigkeit)
- Mieteinnahmen: Ansatz mit 85% der Kaltmiete bzw. 70% der Warmmiete

Ausgaben

- Lebenshaltungskosten (hier enthalten: Versicherungen, KfZ-Kosten, Objektkosten)
- sonstige verbindliche Verpflichtungen (z.B. Kreditraten, Unterhaltszahlung, private Krankenversicherung)
- ! Nutzungsentgelt / „Kaltmiete“ der Wohneinheit



Haushaltsrechnung

Lebenshaltungskosten

- ✓ **40% des Haushaltseinkommens** (ohne Kindergeld)
- ✓ **zzgl. Pauschalbeträge** für weitere im **Haushalt lebende** Personen
 - zusätzlich Ehepartner/Lebenspartner 500,00 EUR
 - zusätzlich für jedes im Haushalt lebende Kind 250,00 EUR
- ✓ **Mindestbeträge**
 - Einzelperson 1.250,00 EUR
 - Ehepaar/Lebensgemeinschaft 1.750,00 EUR
 - pro Kind 250,00 EUR



Haushaltsrechnung

Lebenshaltungskosten

- ✓ **Beispiel:**
Ehepaar, 2 Kinder, 4.000,00 EUR mtl. Haushaltseinkommen (ohne Kindergeld)

40% vom HHE	1.600,00 EUR
Ehepartner	500,00 EUR
Kinder	500,00 EUR
Ansatz LHK	2.600,00 EUR

- ✓ **zzgl. ggf. weitere verbindliche Ausgaben**
- ✓ **zzgl. Ausgaben aus Projekt (Kreditrate + Nutzungsentgelt)**



Zusammenfassung

Prüfung Kreditwürdigkeit

- ✓ **Beispiel - STANDARD**
Wohneinheit mit 100qm Wohnfläche

Finanzierung

Genossenschaftsanteil	172.500,00 EUR
KfW-Darlehen	100.000,00 EUR
Eigenkapital (min.)	72.500,00 EUR

Haushaltsrechnung

Einnahmen

Gehalt	4.000,00 EUR
Kindergeld	500,00 EUR
GESAMT	4.500,00 EUR

Ausgaben

Lebenshaltungskosten	2.600,00 EUR
Nutzungsentgelt	1.300,00 EUR
GESAMT	3.900,00 EUR

- ✓ **frei verfügbare Mittel über mtl. 600,00 EUR**
- ✓ **Finanzierung darstellbar**



Zusammenfassung

Prüfung Kreditwürdigkeit

- ✓ **Beispiel – EOF**
Wohneinheit mit 100qm Wohnfläche, Ehepaar mit 2 Kindern

Finanzierung

Genossenschaftsanteil 92.500,00 EUR
KfW-Darlehen 92.500,00 EUR
kein Eigenkapital

Haushaltsrechnung

Einnahmen

Gehalt 2.500,00 EUR
Kindergeld 500,00 EUR
GESAMT 3.000,00 EUR

Ausgaben

Lebenshaltungskosten 2.250,00 EUR
Nutzungsentgelt 850,00 EUR
GESAMT 3.100,00 EUR

- ✓ **Keine frei verfügbaren Mittel**
- ✓ **Mindesteinnahmen ca. 3.400,00 EUR je nach KfW-Darlehensrate**



Unterlagen für die Beantragung des KfW-Darlehens

Vorgehensweise für eine individuelle Prüfung Ihres Vorhabens

Folgende Unterlagen werden für die Antragstellung benötigt:

- Aktuelle und unterschriebene Selbstauskunft*
- Nachweis Eigenkapital (z.B. Kontoauszüge, Ausdruck Onlinebanking)
- Nachweis Einkommen (z.B. letzten 3 Gehaltsnachweise, Kindergeld, Mietvertrag)
- Nachweis verbindlicher Ausgaben (z.B. Kreditraten (Darlehensvertrag), Unterhalt)
- Entwurf Zeichnungsschein Genossenschaftsanteil
- ggf. Wohnberechtigungsschein (EOF)

* Vordruck und weitere Informationen unter <http://www.vr-bank-wuerzburg.de/baufi>



Ansprechpartner für Ihre Finanzierung



Michael Buchmann

**Spezialberater
Baufinanzierung**

michael.buchmann@vr-bank-wuerzburg.de



Sebastian Schwenker

**Spezialberater
Baufinanzierung**

sebastian.schwenker@vr-bank-wuerzburg.de



0931 / 35 97 35



vr-bank-wuerzburg.de/baufinanzierung

Ansprechpartner in Ihrer direkten Nachbarschaft



Filiale Würzburg-Hubland

Rottendorfer Str. 67
97074 Würzburg



Sandra **Wirths**

Leiterin der Filiale

sandra.wirths@vr-bank-wuerzburg.de



Andreas **Scheller**

Kundenberater

andreas.scheller@vr-bank-wuerzburg.de



0931 / 35 97 35



[vr-bank-wuerzburg.de](https://www.vr-bank-wuerzburg.de)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.





Ihre Fragen