

Frau Theresa Testkunde
An der Prüfbahn 42
54321 Musterhausen

Überreicht durch:

Mustermann AG
Martin Mustermann
Teststrecke 23

54321 Musterhausen

Tel.: 0815-4711

Fax: 0815-4712

info@mustermann.de

www.mustermann.de

Musterhausen, den 30. 09. 2009

richtVest Fördercheck NRW Ergebnis

Sehr geehrte Frau Testkunde,

Sie erhalten hiermit diesen Bericht als Ergebnis des richtVest Fördercheck NRW. Die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung Ihrer Immobilie sind erfüllt.

Zunächst finden Sie hier alle Angaben aufgelistet, die zur Berechnung Ihrer Finanzierung herangezogen werden. Im Anschluss finden Sie einen unverbindlichen Finanzierungsvorschlag für Ihre Immobilie.

Personen und Haushalt

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der Anzahl der Personen im Haushalt. Ihrer besteht aus 4 Personen. Sie haben 2 nicht volljährige Kinder angegeben. Demnach beziehen Sie während der Finanzierung insgesamt Kindergeld in Höhe von 328 Euro monatlich.

Da der ältere Ehepartner noch jünger als 40 Jahre ist und die Ehe noch nicht länger als fünf Jahre besteht, gelten Sie als junges Ehepaar und so kommen Sie in den Genuss eines um 4.000 EUR erhöhten Freibetrags bei der Ermittlung des Fördermodells.

Einkommen

Hier beim Einkommen wird ermittelt, welches Fördermodell bei Ihnen angewendet werden kann. Folgende Werte haben Sie angegeben:

	Antragsteller	Ehegatte	Angehöriger	Angehöriger	Angehöriger
Gesamt-Brutto p.a.	36.000 EUR				
Werbungskosten p.a.	920 EUR				
Sonstiges Eink. p.a.		4.800 EUR			
Eink.-Steuer gezahlt?	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Pflichtbeitr. GKV gezahlt?	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Pflichtbeitr. GRV gezahlt?	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Summe Netto-Eink. p.a.	22.200 EUR				
Bereinigtes Brutto*	24.556 EUR	4.800 EUR			

*Das bereinigte Brutto ist eine Rechenformel für die Ermittlung des Fördermodells und entspricht nicht einer dem Einkommensteuerrecht verwandten Größe.

Die Gesamtsumme des bereinigten Brutto-Betrags ist 29.356 EUR. Da Sie mit einer Differenz von 5.254 EUR unterhalb des Freibetrags von 34.610 EUR liegen, gilt für Sie das Einkommensmodell A mit der höchsten Förderung.

Um die Voraussetzungen für die Erteilung der Fördergelder zu erfüllen, gibt es auch eine dynamische Untergrenze. Dabei wird überprüft, ob Sie die anfallenden Kosten für den Unterhalt der Immobilie und die Finanzierung stemmen können. Die monatliche Belastung ergeben sich unter anderem aus Ihrer errechneten Nebenkostenpauschale in Höhe von 282 EUR sowie einer errechneten Haushaltspauschale von 1.360 EUR. Dazu kommen ggf. Aufwendungen für private Kranken- und Rentenversicherungen sowie bereits bestehende Verpflichtungen und natürlich die errechneten Raten für die Immobilie.

Bei Ihnen wurde laut Ihren Angaben eine monatliche Belastung von 2.246 EUR ermittelt. Dagegen steht ein monatliches verfügbares Einkommen von 2.578 EUR, welches aus allen Nettoeinkommen, Minijobs und dem Kindergeld berechnet wird. Bei Ihnen übersteigt das verfügbare Einkommen die monatliche Belastung um 332 EUR. Daher ist unter diesem Aspekt die Beantragung der Fördergelder möglich.

Immobilie

Folgende Angaben haben Sie bezüglich Ihrer Immobilie gemacht:

Es handelt sich bei Ihrer Immobilie um eine Doppelhaushälfte. Es handelt sich um einen Neubau. Dieser kann voll gefördert werden. Sie haben 4 Schlaf- bzw. Kinderzimmer angegeben. Die Mindestzahl an diesen Zimmern beträgt 3 bei Ihrer Immobilie. Daher besteht eine ausreichende Zahl für die Förderung. Die neue Immobilie wird von einem Bauträger gekauft. Dadurch ist eine Zwischenfinanzierung der Fördergelder zwingend notwendig, da diese erst mit der Bezugfertigkeit ausgezahlt werden. Der Antrag muss vor Fertigstellung bzw. Bezug der Immobilie gestellt werden. Es ist ein Rücktrittsrecht im Kaufvertrag zu verankern. Sie haben angegeben, dass es sich um ein KfW60-Haus handelt.

Eigenkapital und Eigenleistungen

Sie haben angegeben, 25.000 EUR an Eigenkapital in Form von Barmitteln einzubringen. Die Wohnfläche ohne einen gegebenenfalls ausgebauten Keller beträgt 128 Quadratmeter. Sie wollen die Malerarbeiten in Eigenleistung durchführen, ebenfalls das Legen der Bodenbeläge sowie die Erstellung der Außenanlagen. Es handelt sich nicht um ein Erbbaugrundstück.

Das Soll-Barkapital als Fördervoraussetzung beträgt 12.255 EUR. Ihr eingebrachtes Ist-Barkapital beträgt 25.000 EUR. Dadurch liegt das einzubringende Eigenkapital in Barmitteln um 12.745 EUR über dem Soll.

Das Soll-Eigenkapital als Fördervoraussetzung beträgt 24.510 EUR. Ihr eingebrachtes Ist-Eigenkapital bestehend aus dem Barkapital und dem Wert der erbrachten Eigenleistung beträgt 43.525 EUR. Darin ist das als Eigenkapital gezählte Starterdarlehn mit einem Betrag von 12.000 EUR inbegriffen. Damit überschreiten Sie das einzubringende Eigenkapital um 19.015 EUR.

Kosten und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Immobilie berechnen sich wie folgt:

Baukosten des Gebäudes (Herstellkosten/ Kaufpreis):	225.000 EUR
Vom System geschätzte Kosten für Malerarbeiten:	6.750 EUR
Vom System geschätzte Kosten für Bodenbeläge:	9.000 EUR
Ist bereits eine Garage vorhanden:	Ja
Aufwendungen für Verwaltung und Behörden:	332 EUR
Nebenkosten aus Erwerb (Notar, Makler, ...):	1.050 EUR
Kosten für die Bereitstellung von Finanzmitteln:	1.200 EUR
Kosten für Zwischenfinanzierung, Bauzeitinsen:	1.300 EUR
Disagio für das Förderdarlehn:	468 EUR
Abzüglich den gesamten Lohnanteilen der Eigenleistungen:	./. 6.525 EUR
Gesamte Immobilienkosten:	238.575 EUR

Zinskonditionen

Dies sind die Zinskonditionen, die von der Bank für die Berechnung der Nominalzinsen herangezogen werden. Dafür wird ein Quotient aus dem Finanzierungsbedarf und den werthaltigen Kosten gebildet. Der Finanzierungsbedarf ergibt sich aus den gesamten Immobilienkosten abzüglich den Fördergeldern und Ihres Eigenkapitals in Barmitteln. Daraus errechnet sich ein Betrag von 96.575 EUR.

Die werthaltigen Kosten sind der Anteil an den Immobilienkosten, die den Wert der Immobilie besonders bestimmen, also etwa ohne die Gebühren. In der Kostentabelle sind die Posten, die in die werthaltigen Kosten eingehen, weiß hinterlegt, die anderen Kosten sind grau. Die werthaltigen Kosten betragen bei Ihrer Immobilie 240.750 EUR.

Anteil der Darlehenssumme an den werthaltigen Kosten	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
100 %	5.20 %	5.31 %
80 %	4.89 %	4.99 %
70 %	4.50 %	4.61 %
60 %	4.19 %	4.29 %

Die Zinsbestimmungsquote hat somit bei Ihnen den Wert 40,11%. Damit gilt für Sie ein Nominalzins von 4,19% für die Finanzierung.

Förderdarlehn des Landes NRW

Gemäß Finanzierungsmodell A erhalten Sie entsprechend Ihrer Kommune eine Grundförderung in Höhe von 75.000 EUR. Zusätzlich können Sie ein vergünstigtes Starterdarlehn über 12.000 EUR in Anspruch nehmen. Dazu kommt ein Stadtbonus in Höhe von 20.000 EUR. Ebenfalls erhalten Sie einen Kinderbonus in Höhe von 10.000 EUR. Somit ergibt sich eine Gesamtförderung von 117.000 EUR.

Unverbindlicher Finanzierungsvorschlag

So könnte vorbehaltlich einer genaueren Überprüfung Ihre Finanzierung aussehen:

		Zins nominal	Tilgung	Zinsfest-schreibung	Monatliche Rate
Bankdarlehn	96.575,00 EUR	4,19 %	1,00 %	10 Jahre	417,69 EUR
Förderdarlehn	105.000,00 EUR	0,50 %	1,00 %	5 Jahre	131,25 EUR
Starterdarlehn	12.000,00 EUR	0,50 %	5,00 %	5 Jahre	55,00 EUR
Gesamte monatliche Rate während der Zinsfestschreibung:					603,94 EUR

Der Zinssatz kann sich verändern. Aktueller Stand: 10.09.2009

Bitte beachten Sie: In Abständen von fünf Jahren wird eine Überprüfung des Einkommens durch die WFA vorgenommen. Bei Überschreitung der dann gültigen Einkommensgrenzen kann sich u.U. der Zinssatz für das Förderdarlehn verändern.

Der effektive Zinssatz für das Bankdarlehn beträgt nach der PangV 4,29 %.

Übrigens: Ohne die Förderung würde Ihre monatliche Rate 1.103,47 EUR betragen. Dies bei einer Verzinsung von 5,20 % nominal und einer Tilgung von 1,00%. Sie erzielen durch die Förderung somit einen Vorteil von 499,53 EUR pro Monat entgegen einer reinen Bank-Finanzierung. Da sie bei den Förderungen im Modell A auch noch schneller tilgen, ist der Vorteil langfristig sogar noch größer.

Kontakt Daten

Hat Sie dieses Finanzierungsangebot überzeugt? Dann nehmen Sie einfach Kontakt auf. Unten finden Sie auch Ihre Kontaktdaten, wenn diese unzutreffend oder unvollständig sind, teilen Sie mir das bitte mit.

Mustermann AG
Martin Mustermann
Teststrecke 23
54321 Musterhausen
Tel.: 0815-4711
Fax: 0815-4712
info@mustermann.de
www.mustermann.de

Frau
Theresa Testkunde
An der Prüfbahn 42
54321 Musterhausen
Tel.: 0815-4742
Fax: 0815-4743
t.testkunde@web.de