



# MUSTERFINANZIERUNG



## Vorhaben

**Finanzierungsvorschlag für**  
Max Mustermann



---

### Ihr Ansprechpartner

Alexander Krüger  
LBS-Beratungsstelle Freiberg am Neckar  
Telefon: 07141 298690  
E-Mail: [alexander.krueger@lbs-sw.de](mailto:alexander.krueger@lbs-sw.de)

# Kurzübersicht

## Musterfinanzierung

Ihr Berater: Alexander Krüger

unverbindliche Berechnung vom 12.09.2023

**Kunde:** Max Mustermann

**Vorhaben:** Kauf Eigentumswohnung

<b>Kosten:</b>	Grundstück	0,00 €
	Gebäude	380.000,00 €
	Nebenkosten	40.166,00 €
	Sonstige	0,00 €
		<b>420.166,00 €</b>

<b>Eigenmittel:</b>	Eigenkapital	78.166,00 €
	Eigenleistung	0,00 €
		<b>78.166,00 €</b>

**Fremdmittelbedarf:** 342.000,00 €

Bezeichnung	Art	Nettokredit	Bausparsumme	Sollzins	fest bis	eff. JZ	anf. Tilg.	Ansparung <sup>1</sup>	Investition <sup>1</sup>
Annu	Annuitätendarlehen	142.000,00 €		4,31 %	09/2038	4,42 %	1,50 %		687,52 €
L-Bank Wohnen mit Kind	KfW-Darlehen	100.000,00 €		3,78 %	10/2033	3,85 %	1,45 %		435,78 €
endfälliges Darlehen	Vorfinanzierungskredit	100.000,00 €	100.000,00 €	4,31 %	09/2023	5,31 %		225,00 €	359,17 €
<b>Summe :</b>		<b>342.000,00 €</b>						<b>225,00 €</b>	<b>1.482,47 €</b>

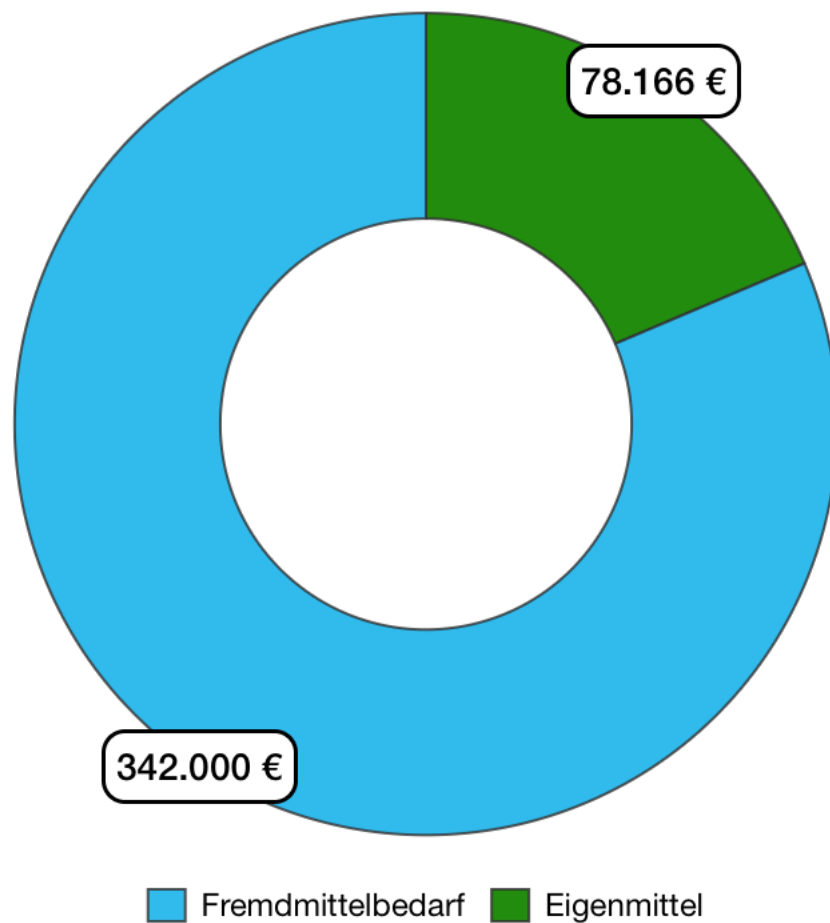
**Ansparung / Investitionen gesamt** 1.707,47 €

<b>Einnahmen / Ausgaben:</b>	aktuelle Einnahmen	5.450,00 €
	./. aktuelle Ausgaben	0,00 €
	./. Haushaltspauschale	-1.793,00 €
	./. Betriebskostenpauschale	0,00 €
	wegfallende Mietkosten	0,00 €
	zukünftige Mieteinnahmen	0,00 €
	<b>Kapitaldienstgrenze</b>	<b>3.657,00 €</b>

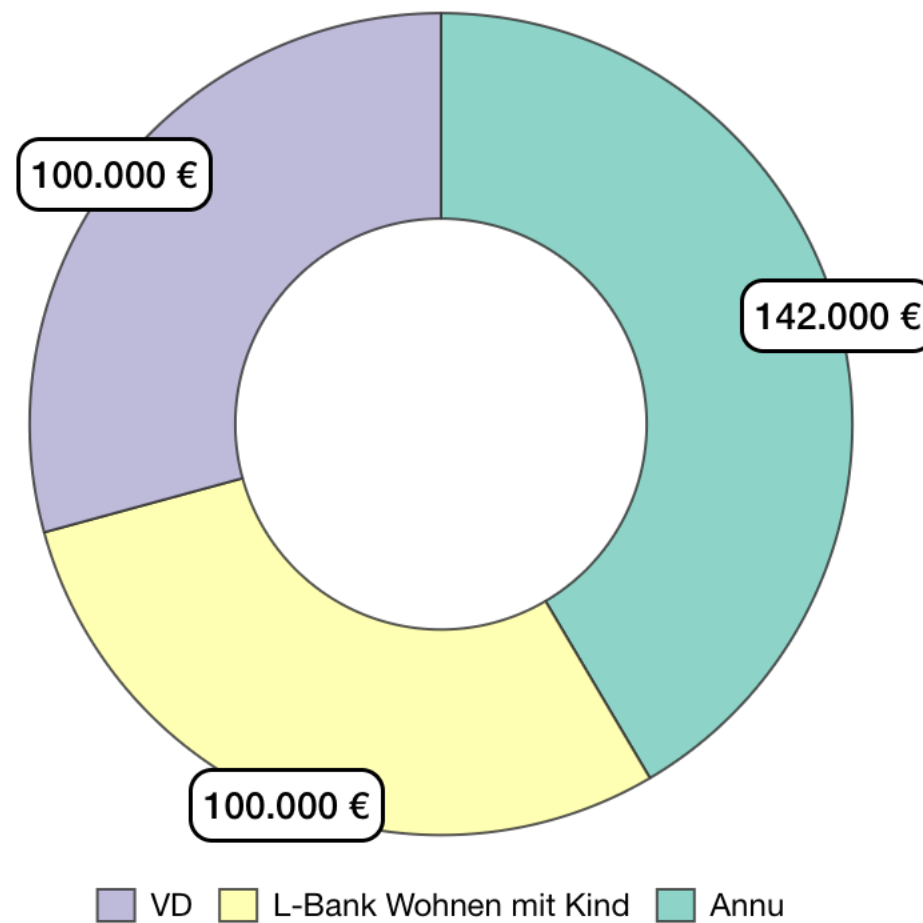
Kapitaldienstgrenze	3.657,00 €
./. Ansparung / Investitionen gesamt	-1.707,47 €
<b>freie Kapitaldienstgrenze</b>	<b>1.949,53 €</b>

<sup>1</sup> Berücksichtigt sind nur regelmäßige Pflichtraten. Alle Angaben sind monatlich und beziehen sich auf 2024, das erste Jahr nach Auszahlung aller Finanzierungsmittel.

**Eigenmittel und Fremdmittelbedarf**



**Aufteilung Fremdmittel**



Kunde: Max Mustermann

**Finanzierungsverlauf**  
Musterfinanzierung

unverbindliche Berechnung vom 12.09.2023

**Finanzierungsverlauf<sup>1</sup>**

<i>Finanzierungs- mittel</i>	<i>09.2023</i>	<i>10.2023</i>	<i>11.2023</i>	<i>11.2024</i>	<i>11.2033</i>	<i>10.2038</i>	<i>11.2040</i>	<i>05.2050</i>	<i>Laufzeit bis ...</i>	<i>Schluss- zahlung</i>
Annu	-	687,52	687,52	687,52	687,52	-	-	-	09.2038	-
L-Bank Wohnen mit Kind	-	-	315,00	435,78	445,98	445,98	445,98	445,98	10.2058	437,62
VD	225,00	710,00	710,00	710,00	710,00	710,00	500,00	-	05.2050	60,96
Summe	225,00	1.397,52	1.712,52	1.833,30	1.843,50	1.155,98	945,98	445,98	10.2058	

**Diese Raten sind nicht im Finanzierungsverlauf berücksichtigt:**

<i>Finanzierungsmittel</i>	<i>Ab</i>	<i>Betrag</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Zahlungsweise</i>	<i>Zahlungsart</i>
VD	12.09.2023	1.600,00	1	einmalig	Abschlussgebühr

# Tilgungsplan - Annuitätendarlehen

Annu

Ihr Berater: Alexander  
Krüger

Berechnung vom 12.09.2023

Name: Max Mustermann  
142.000,00 EUR  
Nettodarlehensbetrag  
Auszahlung am 30.09.2023  
Sollzins 4,31 %  
effektiver Jahreszins 4,42 %  
Ende der Sollzinsbindung 30.09.2038  
anfänglicher Tilgungssatz 1,50 %  
Zinstermine monatlich  
Tilgungsverrechnung taggenau

Beim effektiven Jahreszins sind Kosten für die Eintragung der Grundschuld in Höhe von 354,00 Euro eingerechnet. Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen wird angenommen, dass der Sollzins der Sollzinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit gilt.

## Zahlungen:

ab	Betrag/EUR	Anzahl	Zahlungsweise	Zahlungsart
31.10.2023	687,52	180	mtl.	Zins- und Tilgungsrate

## Ablaufplan (Alle genannten Beträge sind EUR-Beträge):

Datum	Zahlungen	Tilgung	Zinsen	Kontostand
30.09.2023	0,00	0,00	0,00	-142.000,00
31.12.2023	2.062,56	534,42	-1.528,14	-141.465,58
31.12.2024	8.250,24	2.196,18	-6.054,06	-139.269,40
31.12.2025	8.250,24	2.292,83	-5.957,41	-136.976,57
31.12.2026	8.250,24	2.393,63	-5.856,61	-134.582,94
31.12.2027	8.250,24	2.498,86	-5.751,38	-132.084,08
31.12.2028	8.250,24	2.608,62	-5.641,62	-129.475,46
31.12.2029	8.250,24	2.723,39	-5.526,85	-126.752,07
31.12.2030	8.250,24	2.843,11	-5.407,13	-123.908,96
31.12.2031	8.250,24	2.968,09	-5.282,15	-120.940,87
31.12.2032	8.250,24	3.098,50	-5.151,74	-117.842,37
31.12.2033	8.250,24	3.234,82	-5.015,42	-114.607,55
31.12.2034	8.250,24	3.377,02	-4.873,22	-111.230,53
31.12.2035	8.250,24	3.525,47	-4.724,77	-107.705,06
31.12.2036	8.250,24	3.680,37	-4.569,87	-104.024,69
31.12.2037	8.250,24	3.842,26	-4.407,98	-100.182,43
30.09.2038	6.187,68	2.992,18	-3.195,50	-97.190,25
Summe	123.753,60	44.809,75	-78.943,85	

Restsumme in 15  
Jahren ohne  
Sondertilgungen

Die durchgeführte Berechnung ist eine unverbindliche Modellrechnung. Jede Abweichung von den im Modell angenommenen Daten führt zu einer Änderung der Ergebnisse. Der tatsächliche Verlauf ergibt sich aus den jeweiligen Kontoauszügen.

# Tilgungsplan - KfW-Darlehen

L-Bank Wohnen mit Kind

Ihr Berater: Alexander Krüger

Berechnung vom 12.09.2023

Name: Test Tester

Nettodarlehensbetrag	100.000,00 EUR
Auszahlung am	30.09.2023
Sollzins	3,78 %
effektiver Jahreszins	3,85 %
Ende der Sollzinsbindung	30.09.2033
anfänglicher Tilgungssatz	1,45 %
Zinstermine	monatlich
Tilgungsverrechnung	taggenau
tilgungsfreie Zeit	12 Monate
max. Laufzeit	35 Jahre

## Zahlungen:

ab	Betrag/EUR	Anzahl	Zahlungsweise	Zahlungsart
31.10.2023	315,00	12	mtl.	Zinsen
31.10.2024	435,78	108	mtl.	Zins- und Tilgungsrate

## Ablaufplan (Alle genannten Beträge sind EUR-Beträge):

Datum	Zahlungen	Tilgung	Zinsen	Kontostand
30.09.2023	0,00	0,00	0,00	-100.000,00
31.12.2023	945,00	0,00	-945,00	-100.000,00
31.12.2024	4.142,34	363,48	-3.778,86	-99.636,52
31.12.2025	5.229,36	1.488,81	-3.740,55	-98.147,71
31.12.2026	5.229,36	1.546,06	-3.683,30	-96.601,65
31.12.2027	5.229,36	1.605,53	-3.623,83	-94.996,12
31.12.2028	5.229,36	1.667,23	-3.562,13	-93.328,89
31.12.2029	5.229,36	1.731,42	-3.497,94	-91.597,47
31.12.2030	5.229,36	1.798,00	-3.431,36	-89.799,47
31.12.2031	5.229,36	1.867,16	-3.362,20	-87.932,31
31.12.2032	5.229,36	1.938,93	-3.290,43	-85.993,38
30.09.2033	3.922,02	1.503,02	-2.419,00	-84.490,36
Summe	50.844,24	15.509,64	-35.334,60	

Restsumme nach  
10 Jahren

Die durchgeführte Berechnung ist eine unverbindliche Modellrechnung. Jede Abweichung von den im Modell angenommenen Daten führt zu einer Änderung der Ergebnisse. Der tatsächliche Verlauf ergibt sich aus den jeweiligen Kontoauszügen.

# Ansparplan - Bausparvertrag

VD

Ihr Berater: Alexander  
Krüger

Berechnung vom 12.09.2023

Name: Max Mustermann

100.000,00 EUR

Bausparsumme

ZukunftPlus

Tarif

0,01 %

Guthabenzins

## Zahlungen:

ab	Betrag/EUR	Anzahl	Zahlungsweise	Zahlungsart	Pflichtleistung
12.09.2023	1.600,00	1	einmalig	Abschlussgebühr	X
30.09.2023	225,00	206	mtl.	Ansparung/Tilgungsersatz	X

Bitte beachten Sie: Die LBS ist lt. den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) nur zur Annahme des Regelsparbeitrags verpflichtet. Die Annahme von Sonderzahlungen kann die LBS von ihrer Zustimmung abhängig machen.

## Ablaufplan (Alle genannten Beträge sind EUR-Beträge):

Datum	Zahlungen	Zinsen	Gebühren	Kontostand	BZ
12.09.2023	1.600,00	0,00	-1.600,00	0,00	
31.12.2023	900,00	0,01	-9,00	891,01	2
31.12.2024	2.700,00	0,22	-18,00	3.573,23	9
31.12.2025	2.700,00	0,49	-18,00	6.255,72	18
31.12.2026	2.700,00	0,76	-18,00	8.938,48	27
31.12.2027	2.700,00	1,02	-18,00	11.621,50	38
31.12.2028	2.700,00	1,29	-18,00	14.304,79	50
31.12.2029	2.700,00	1,56	-18,00	16.988,35	62
31.12.2030	2.700,00	1,83	-18,00	19.672,18	76
31.12.2031	2.700,00	2,10	-18,00	22.356,28	91
31.12.2032	2.700,00	2,37	-18,00	25.040,65	106
31.12.2033	2.700,00	2,63	-18,00	27.725,28	123
31.12.2034	2.700,00	2,90	-18,00	30.410,18	141
31.12.2035	2.700,00	3,17	-18,00	33.095,35	159
31.12.2036	2.700,00	3,44	-18,00	35.780,79	179
31.12.2037	2.700,00	3,71	-18,00	38.466,50	200
31.12.2038	2.700,00	3,98	-18,00	41.152,48	222
31.12.2039	2.700,00	4,25	-18,00	43.838,73	244
31.10.2040	2.250,00	3,74	-18,00	46.074,47	
Summe	47.950,00	39,47	-1.915,00		

voraussichtlicher Zuteilungstermin 31.10.2040

Bei der Berechnung wurde keine Steuer berücksichtigt.

Die Gebühren setzen sich wie folgt zusammen:

Abschlussgebühr 1,6 % der Bausparsumme (1.600,00 EUR), Service-/Jahresentgelt (18,00 EUR pro Jahr).

## Staatliche Förderung:

Bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen - insbesondere Einkommensgrenzen - fördert der Staat

- Vermögenswirksame Leistungen (VL) mit bis zu 43,00 EUR Arbeitnehmersparzulage je Arbeitnehmer und Jahr
- Bausparbeiträge mit bis zu 70,00 EUR (ledig) bzw. 140,00 EUR (verheiratet) Wohnungsbauprämie je Jahr.

## Vorfinanzierung:

Ihr Berater: Alexander Krüger

Berechnung vom 12.09.2023

vorfinanzierter Betrag 100.000,00 EUR  
Auszahlung am 30.09.2023  
Konditionen 4,31 % Sollzins ab 30.09.2023 fest bis 30.09.2023 - 100 % Auszahlung - **5,31 % effektiver Jahreszins** (Konditionen freibleibend)  
Der effektive Jahreszins bezieht sich auf die Laufzeit des Kredits und des anschließenden Bauspardarlehens. Kosten für die Eintragung der Grundschuld in Höhe von 273,00 Euro sind eingerechnet. Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen wird angenommen, dass der Sollzins der Sollzinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit gilt.  
Für den Zahlungsplan wird nach Zinsbindungsende ein beispielhafter Sollzinssatz von 5,82 % angenommen.

Zinszahlungen:

ab	Betrag/EUR	Anzahl	Zahlungsweise
31.10.2023	485,00	205	mtl.

Die durchgeführte Berechnung ist eine unverbindliche Modellrechnung. Jede Abweichung von den im Modell angenommenen Daten, insbesondere zur Höhe und zum Zeitpunkt der einzelnen Zahlungen, führt zu einer Änderung der Ergebnisse. Der voraussichtliche Zuteilungstermin beruht auf den Modelldaten und der heutigen Zuteilungssituation und ist unverbindlich. Bitte setzen Sie sich doch ca. 6 Monate vor dem gewünschten bzw. dem heute errechneten voraussichtlichen Zuteilungstermin mit uns in Verbindung. Wir werden dann diese Berechnung gerne zeitnah überprüfen. Der tatsächliche Verlauf ergibt sich aus den jeweiligen Kontoauszügen.



# Tilgungsplan - Bausparvertrag

VD

Ihr Berater: Alexander Krüger

Berechnung vom 12.09.2023

Name: Max Mustermann

Nettodarlehensbetrag **53.925,53 EUR**

Tarif **ZukunftPlus**

Sollzins **1,19 %**

effektiver Jahreszins gemäß PAngV **1,54 %**

garantierter Anschlusszins in 15 Jahren

Auszahlung am **31.10.2040**

## Zahlungen:

ab	Betrag/EUR	Anzahl	Zahlungsweise	Zahlungsart
30.11.2040	500,00	114	mtl.	tarifl. Zins- u. Tilgungsrate
31.05.2050	60,96	1	einmalig	Schlussrate

## Ablaufplan (Alle genannten Beträge sind EUR-Beträge):

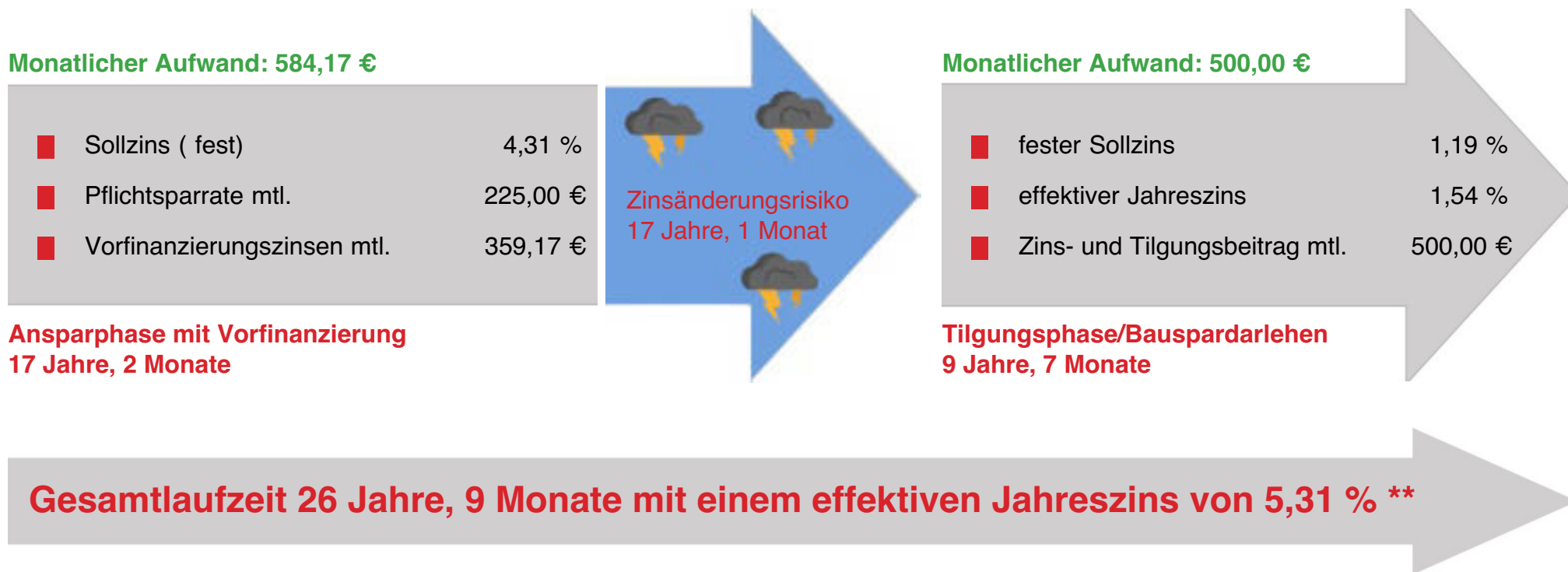
Datum	Zahlungen	Tilgung	Zinsen	Gebühren	Kontostand
31.10.2040	0,00	0,00	0,00	0,00	-53.925,53
31.12.2040	1.000,00	893,49	-106,51	0,00	-53.032,04
31.12.2041	6.000,00	5.398,32	-601,68	0,00	-47.633,72
31.12.2042	6.000,00	5.462,91	-537,09	0,00	-42.170,81
31.12.2043	6.000,00	5.528,28	-471,72	0,00	-36.642,53
31.12.2044	6.000,00	5.594,41	-405,59	0,00	-31.048,12
31.12.2045	6.000,00	5.661,37	-338,63	0,00	-25.386,75
31.12.2046	6.000,00	5.729,10	-270,90	0,00	-19.657,65
31.12.2047	6.000,00	5.797,65	-202,35	0,00	-13.860,00
31.12.2048	6.000,00	5.867,03	-132,97	0,00	-7.992,97
31.12.2049	6.000,00	5.937,23	-62,77	0,00	-2.055,74
31.05.2050	2.060,96	2.055,74	-5,22	0,00	0,00
Summe	57.060,96	53.925,53	-3.135,43	0,00	

Die Angabe des effektiven Jahreszinses erfolgt gemäß Preisangabenverordnung (PAngV). Eventuell anfallende Kosten für die Eintragung einer Grundschuld sind nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Berechnung ist eine unverbindliche Modellrechnung. Jede Abweichung von den im Modell angenommenen Daten führt zu einer Änderung der Ergebnisse. Der tatsächliche Verlauf ergibt sich aus den jeweiligen Kontoauszügen.

# Kombikredit – Gesamtlaufzeit 26 Jahre, 9 Monate

ZukunftPlus: Bauspar-/Kreditsumme 100.000 € \*



\* Abschlussgebühr 1.600 Euro (Sonderzahlung), Jahresentgelt 18 Euro in der Sparphase. Es fallen Grundschuldeintragungskosten in Höhe von 273 Euro an. Weitere Details zur Berechnung siehe Ansparplan.

\*\* Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen wird angenommen, dass der Sollzins der Sollzinsbindung für die gesamte Kreditlaufzeit gilt.