



Finanzierung A1: transparent gerechnet.

Basis · frei veränderbares Excel-Modell als Orientierung. Eine Finanzierungsbestätigung erfolgt durch Ihre Bank.

Kosten des Beispiels

894.220 €
Haus, Erwerbsnebenkosten und eigenes Material

Barmittel im Beispiel

161.500 €
Zahlungswirksames Eigenkapital

Benötigte Darlehen

732.720 €
davon KfW 100.000 € und Bank 632.720 €

Kosten und Eigenmittel	Betrag	Erläuterung
Basis-Kaufpreis A1	799.000 €	Eigenleistungslohn ist bereits nicht enthalten.
Erwerbsnebenkosten	63.920 €	Modell: 6 % Grunderwerbsteuer + 2 % Notar / Grundbuch auf 799.000 €.
Eigenes Material	31.300 €	Material der sieben Eigenleistungsbereiche; zu bezahlen.
Gesamter Geldbedarf	894.220 €	799.000 + 63.920 + 31.300 €
Tatsächlich verfügbare Barmittel	161.500 €	63.920 € für Nebenkosten + weitere 97.580 €
Arbeitswert / eingesparter Lohn	58.500 €	Keine zusätzliche Bareinzahlung; nicht erneut vom Bedarf abziehen.
Eigenmittel einschließlich Arbeitswert	220.000 €	161.500 + 58.500 €; erklärt die ursprüngliche Modellbezeichnung.

Rechenweg: 894.220 € Geldbedarf - 161.500 € Barmittel = 732.720 € Darlehen.
Davon 100.000 € KfW-Modell und 632.720 € Bankdarlehen. Der zuvor angesetzte Darlehensbedarf von 674.220 € war um 58.500 € zu niedrig, weil die Eigenleistung doppelt abgezogen wurde.

Quelle: Finanzierungsbeispiel A1 Eberstadt, 220.000 Eigenkapital, Basis. Korrigiertes Modell vom 26.09.2026; keine verbindliche Bankkondition.

Die Monatsrate - und was hinzukommt.

Modellzinssätze: Bank 3,75 % nominal + 1,25 % anfängliche Tilgung; KfW 2,19 % nominal. Zinsbindung jeweils zehn Jahre.

PROJEKT A1 · A2 · A3

Frankensteiner Straße
157 / 157A / 157B

Monatlicher Zahlungsfluss	Jahre 1-5	Jahre 6-10
Bank: 632.720 €	2.636,33 €	2.636,33 €
KfW: 100.000 €	182,50 € nur Zinsen	379,19 € Zins und Tilgung
Finanzierungsrate insgesamt	2.818,83 €	3.015,53 €
Weitere Ausgaben aus Quellannahme	190,00 €	190,00 €
Zwischensumme ohne Energie und Instandhaltungsrücklage	3.008,83 €	3.205,53 €

Das Excel-Modell nutzen

Ändern Sie Kaufpreis, Materialkosten, vorhandene Barmittel, Kreditbeträge oder Zinssätze in den dafür vorgesehenen Eingabefeldern. Das Modell zeigt die Wirkung auf Darlehensbedarf und Rate.

Geben Sie zusätzlich Ihre Annahmen für Energie und Instandhaltungsrücklage ein. Die pauschalen 190 € aus der Quelle allein beschreiben keine vollständigen laufenden Wohnkosten.

Was Sie vor dem Kauf klären

KfW-Förderfähigkeit, verfügbare Mittel und Antragszeitpunkt; Kreditangebot und Anschlussfinanzierung ab Jahr 11; realistische Anerkennung der Eigenleistung.

Die im ursprünglichen Excel-Beispiel genannten 140 m² sind nur eine nicht bestätigte Rechengröße. Daraus wird keine zugesicherte Wohnfläche abgeleitet. Verbindliche Flächen und Leistungsumfang stehen in den abgestimmten Unterlagen.

Erst rechnen, dann bestätigen lassen: Die Excel-Datei macht Varianten nachvollziehbar. Für einen Kauf brauchen Sie die individuelle Prüfung und Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.