



Beratungsdokumentation

Ihre Finanzierungsanfrage

1. Antragsteller/in	2. Antragsteller/in	Vermittler/in oder Berater/in

Präferenzen zu Ihrem Finanzierungsvorhaben

Zinsbindung

Zinsen sind veränderlich. Je nach Produkt kann der Zinssatz variabel sein oder über einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben werden (Zinsbindung). Die Dauer der Zinsbindung sollte zu Ihrer geplanten Lebensgestaltung im Finanzierungszeitraum passen. **Welche Zinsbindung haben Sie sich vorgestellt?**

Zinsbindung von	Jahren	zwischen	und	Jahren	flexibel, kurzfristig handlungsfähig
lange Zinssicherheit		keine Präferenz			
zusätzliche Kommentare					

Laufzeit

Die Höhe der monatlichen Rückzahlung beeinflusst die Zeit bis zur vollständigen Rückzahlung (Laufzeit). Die passende Laufzeit sollte wichtige Ereignisse in Ihrem Leben wie z. B. den Renteneintritt berücksichtigen. **Bis wann soll das Darlehen komplett zurückgezahlt sein?**

möglichst schnell	in	Jahren	bis zum Jahr
bis zur Rente im Jahr		keine Präferenz	
zusätzliche Kommentare			

Höhe der Rate

Eine niedrige monatliche Rate vergrößert den finanziellen Spielraum. Mit einer höheren Rate verringern Sie die Laufzeit des Darlehens und die Zinskosten. **Welchen Betrag haben Sie für die Finanzierung monatlich eingeplant?**

derzeitige Warmmiete:	€	möglichst niedrige Rate
verfügbares Einkommen ausschöpfen		keine Präferenz
zusätzliche Kommentare		



Tilgungssatzwechsel

Über einen Tilgungssatzwechsel können Sie Ihre monatliche Belastung aus der Finanzierung verringern oder erhöhen. Dies kann sinnvoll sein, wenn sich Ihre Lebenssituation verändert oder Sie bewusst die Höhe der Rate beeinflussen wollen. **Wie häufig werden Sie die Tilgung wechseln?**

min.	Tilgungssatzwechsel werden benötigt	derzeit nicht eingeplant oder absehbar
keine Präferenz		
zusätzliche Kommentare		

Sondertilgung

Eine Sondertilgung ist sinnvoll, wenn Ihnen zusätzlich zum monatlichen Einkommen weiteres Kapital zur Verfügung steht, das Sie zur Tilgung verwenden können. Damit können Sie die Laufzeit und die Zinskosten verringern. **In welcher Höhe steht Ihnen Kapital für außerplanmäßige Rückzahlungen zur Verfügung?**

	€/jährlich	€/einmalig	derzeit nicht eingeplant
keine Präferenz			
zusätzliche Kommentare			

Bereitstellungsfreie Zeit

Wenn Sie Ihr Darlehen erst später oder nur teilweise abrufen, berechnet das Kreditinstitut für den restlichen Teil des Kredits Kosten, den sog. Bereitstellungszins. Die Zeit ohne Bereitstellungszins sollte sich an den Zahlungsvereinbarungen für Ihr Vorhaben orientieren. **Wann werden Sie den größten Teil des Darlehens benötigen?**

kurz nach Darlehensabschluss	in	Monaten	noch nicht festgelegt
keine Präferenz			
zusätzliche Kommentare			



Gesamtbetrachtung der Finanzierung

Bestandteile der Finanzierung

Die Finanzierung kann aus verschiedenen Bausteinen und Darlehensgebern mit flexiblen Zahlungsstrukturen bestehen. **Wie konkret ist Ihre Vorstellung vom Finanzierungsaufbau?**

Ich möchte mich auf das Vorhaben konzentrieren. Deshalb suche ich eine unkomplizierte Finanzierung.

Die Finanzierung kann weitere Produkte, wie öffentliche Förderungen oder Bausparverträge, enthalten.

Ich habe konkrete Vorstellungen von den in meiner Finanzierung verwendeten Produkten.

keine Präferenz

zusätzliche Kommentare

Gesamtbetrachtung der Beratung

Zeitlicher Rahmen

Die Dauer bis zur Finanzierungszusage wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Zeit für die Beratung, Auswahl des Angebots, Bearbeitungszeit der Bank. **Welchen zeitlichen Spielraum haben Sie bis zur Finanzierungszusage?**

Ich habe noch keine konkrete Finanzierungssituation und möchte mich nur über meinen Finanzierungsrahmen informieren.

Ich brauche die Finanzierungszusage bis zum

Ich brauche die Finanzierungszusage so schnell wie möglich.

keine Präferenz

zusätzliche Kommentare



Sonderkonditionen für Girokonten

Bestehende Girokonten

Einige Darlehensgeber gewähren Zinsvorteile, wenn bereits ein Girokonto besteht.

Bei welchen Banken besteht ein Girokonto?

Wechselbereitschaft

Einige Darlehensgeber gewähren Zinsvorteile, wenn mit Abschluss der Finanzierung auch ein Girokonto eingerichtet wird. Würden Sie Ihr Girokonto zum Darlehensgeber übertragen?

ja	nein
----	------

Weitere Präferenzen oder Kommentare



Hinweise zu Ihrem Finanzierungsvorhaben

Einkommen der Antragsteller

Das Einkommen kann sich durch verschiedene Umstände verringern oder wegfallen. Das sind z. B. Gehaltsanpassungen, Probezeit/Befristung/Arbeitslosigkeit, Schwangerschaft/Kinder, Krankheit/Berufsunfähigkeit, Trennung, Eintritt ins Rentenalter oder Todesfall. Weitere Einkünfte wie Mieteinnahmen oder Kapitalerträge können ebenfalls einer Schwankung unterliegen. Die monatliche Darlehensrate sollte mögliche Änderungen der Einkommenssituation berücksichtigen.

zusätzliche Kommentare

Ermittlung der Finanzierungssumme

Neben dem Kaufpreis eines Bestandsobjektes oder den Baukosten für einen Neubau sind weitere Kosten zu beachten. Dies sind z. B. Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Maklergebühren, Bauzeitzinsen, Erschließungskosten, Baunebenkosten. Um die zu finanzierende Darlehenssumme zu ermitteln, ist das einzusetzende Eigenkapital unter Berücksichtigung eventueller Kündigungsfristen in Abzug zu bringen.

zusätzliche Kommentare

Fördermittel (öffentlich)

Es soll geprüft werden, ob es sinnvoll ist, öffentliche Fördermittel im Rahmen der Immobilienfinanzierung einzusetzen, z. B. KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bzw. Landesförderinstitute (je nach Bundesland).

zusätzliche Kommentare

Immobilien-/Finanzierungsabsicherung

„Was passiert, wenn was passiert?“ Wichtig bei Immobilienfinanzierungen ist immer eine ausreichende Absicherung, z. B. in folgenden Bereichen: Todesfall, Gebäude, Haftpflicht, Hausrat, Bauleistung, Berufsunfähigkeit, Restschuld etc. Hierzu empfiehlt Dr. Klein ein Beratungsgespräch mit unseren Spezialisten für Versicherung.

zusätzliche Kommentare



Instandhaltung/Wert der Immobilie

Die mittel- und langfristige Wertentwicklung der Immobilie kann sich durch unterschiedliche Einflüsse verändern. Dazu gehören Maßnahmen wie Instandhaltung oder Modernisierung sowie die Entwicklung des Wohngebietes, die Arbeitsmarktlage in der Region oder die Attraktivität des Ortes. In jedem Fall sollten hierfür fortlaufend Rücklagen gebildet werden, um etwaige Maßnahmen finanzieren zu können.

zusätzliche Kommentare

Zinsänderung nach der Zinsbindung

Im Darlehensvertrag wird mit der Zinsbindung ein fester Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum vereinbart, in dem sich aktuelle Marktzinsveränderungen nicht auf den vereinbarten Zins auswirken. Ist das Darlehen am Ende der Zinsbindung nicht vollständig zurückbezahlt, wird eine Anschlussfinanzierung benötigt. Der Zinssatz für dieses neue Darlehen kann erheblich vom ursprünglichen Zinssatz abweichen. Durch einen höheren Zinssatz steigt die monatliche Belastung (Rate). Das sollte bei der Einkommenssituation beachtet werden.

zusätzliche Kommentare

Zinsbindung – Sonderkündigungsrecht gemäß § 489 BGB

Darlehen, die mit einer Zinsvereinbarung von mehr als 10 Jahren abgeschlossen wurden, können nach Ablauf von 10 Jahren nach Vollauszahlung ganz oder teilweise mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt in diesem Fall nicht an. **Wichtig: Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechtes ist es zwingend erforderlich, dass der Darlehensvertrag rechtzeitig durch den/die Darlehensnehmer/in schriftlich gekündigt wird.**

zusätzliche Kommentare



Zusätzliche Hinweise zur Beratung

Die Beratung ist hinsichtlich der Immobilienfinanzierung erfolgt. Weitere relevante Themen wie Fragen zur Absicherung, zur Altersvorsorge, zum Vermögensaufbau oder auch zu steuerlichen Aspekten waren nicht Gegenstand der Beratung. Hierfür sind bei Bedarf entsprechende Experten zu konsultieren.

zusätzliche Kommentare	
------------------------	--

Ort, Datum	Unterschrift 1. Antragsteller/in	Unterschrift 2. Antragsteller/in
------------	----------------------------------	----------------------------------

Ort, Datum	Unterschrift Vermittler/in oder Berater/in
------------	--------------------------------------------