

Wünsche und Ziele zu Ihrem Finanzierungsvorhaben

Kundenname	Telefon mobil
Zinsbindung	Laufzeit
Zinsen sind veränderlich. Je nach Produkt kann der Zinssatz variabel sein oder über einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben werden (Zinsbindung z.B. 5-30 Jahre). Die Dauer der Zinsbindung sollte zu Ihrer geplanten Lebensgestaltung im Finanzierungszeitraum passen.	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, Sonderzahlungen, etc. berücksichtigen.
Welche Zinsbindung haben Sie sich vorgestellt?	Bis wann soll das Darlehen komplett zurückgezahlt sein?
<input type="checkbox"/> Zinsbindung von.....Jahren <input type="checkbox"/> Zwischen.....bis..... <input type="checkbox"/> Flexibel, kurzfristig handlungsfähig <input type="checkbox"/> Lange Zinssicherheit <input type="checkbox"/> Keine Präferenz	<input type="checkbox"/> Möglichst schnell <input type="checkbox"/> In Jahren <input type="checkbox"/> Bis zum Jahr..... <input type="checkbox"/> Bis zur Rente im Jahr <input type="checkbox"/> Keine Präferenz
Ihre zusätzlichen Kommentare:	Ihre zusätzlichen Kommentare:
...	...

Höhe der Rate	Tilgungssatzwechsel
Eine niedrige monatliche Rate vergrößert den finanziellen Spielraum. Mit einer höheren Rate verringern Sie die Laufzeit des Darlehens und verringern Zinskosten.	Über einen Tilgungssatzwechsel können Sie Ihre monatliche Belastung aus der Finanzierung flexibel gestalten. Dies kann sinnvoll sein, wenn sich Ihre Lebenssituation verändert oder Sie bewusst die Höhe der Rate beeinflussen wollen.
Welchen Betrag haben Sie für die Finanzierung monatlich eingeplant?	Wie häufig werden Sie die Tilgung wechseln?
<input type="checkbox"/> Meine Mietausgaben (Kaltmiete) von heute <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> Möglichst niedrige Rate <input type="checkbox"/> Verfügbares Einkommen ausschöpfen <input type="checkbox"/> Keine Präferenz	<input type="checkbox"/> Mind. Tilgungssatzwechsel werden benötigt <input type="checkbox"/> Derzeit nicht eingeplant oder absehbar <input type="checkbox"/> Keine Präferenz
Ihre zusätzlichen Kommentare:	Ihre zusätzlichen Kommentare:
...	...

Sondertilgung

Eine Sondertilgung ist sinnvoll, wenn Ihnen zusätzlich zum monatlichen Einkommen weiteres Kapital zur Verfügung steht, dass 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 | im Jahr:
- % der Ursprungsdarlehenssumme
- Derzeit nicht geplant
- Keine Präferenz

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Bereitstellungszinsfreie Zeit

Der Produktanbieter fordert für nicht genutzte Darlehensteile ein Entgelt (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 Darlehensvertrag
- In Monaten
- Zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung am / ca.
- Noch nicht festgelegt
- Keine Präferenz

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

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

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Zeitlicher Rahmen

Die Dauer bis zur Finanzierungszusage bzw. Darlehensauszahlung wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Zeit für die Beratung, Auswahl des Angebots, Bearbeitungszeit der Bank, Eintragung der Grundschuld, etc.

Welchen zeitlichen Spielraum haben Sie bis zur Finanzierungszusage?

- Ich habe noch **keine** konkrete Finanzierungssituation und möchte mich nur über meinen Finanzierungsrahmen informieren. Zukunftsberatung.
- Ich habe ein **konkretes** Immobilienprojekt vor Augen und brauche die Finanzierungszusage bis zum
- Ich brauche die Finanzierungszusage so schnell wie möglich.
- Keine Präferenz

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Weitere Wünsche und Ziele zu Ihrem Finanzierungsvorhaben

...

Gesamtbetrachtung der Beratung

Familien-Nettoeinkommen

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.

Ihre zusätzlichen 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, Bauzeitinsen, Erschließungskosten, Baunebenkosten. Um die zu finanzierende Darlehenssumme zu ermitteln, ist das einzusetzende Eigenkapital unter Berücksichtigung eventueller Kündigungsfristen in Abzug zu bringen. Wichtig: Im Kaufvertrag ausgewiesene Möbel und Inventar (z.B. Einbauküche) werden als nicht werthaltig anerkannt und sind somit wie Nebenkosten anzusehen und aus Eigenkapital zu bedienen, bzw. Sie können den Beleihungswert zinsverschlechternd beeinflussen.

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Fördermittel (öffentlich)

Es sollte geprüft werden, ob es sinnvoll ist, öffentliche Fördermittel im Rahmen der Immobilienfinanzierung einzusetzen, z.B. KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) bzw. Landesförderinstitute je nach Bundesland). Es kann erforderlich sein, dass ein Energieberater eingesetzt werden muss.

Ihre zusätzlichen 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... Hierzu empfiehlt Dr. Klein ein Beratungsgespräch mit unseren Spezialisten für Versicherung und Vorsorge. Ich stelle gern den Kontakt her.

Ihre zusätzlichen 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.

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Kauf / Neubau: Widerrufsfrist Darlehen bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages

Bei Abschluss einer Baufinanzierung bereits vor Unterzeichnung eines Kaufvertrages ist zu beachten, dass nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen auch bei Nichtzustandekommen des Kaufvorhabens eine Rückabwicklung des Darlehensvertrages nicht kostenfrei möglich ist. In diesem Fall kann die Bank eine Nichtabnahmeentschädigung verlangen. Ein Kaufvertrag sollte also i.d.R. vor Ablauf der 14 Tagesfrist unterschrieben werden.

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Zinsänderung nach Ende 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 (Zinsänderungsrisiko). Durch einen höheren Zinssatz erhöht sich die monatliche Rate, welche bei der Einkommenssituation berücksichtigt werden sollte.

Ihre zusätzlichen 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 Vollausszahlung 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 schriftlich gekündigt wird. Wurde während der Darlehenslaufzeit ein Tilgungssatzwechsel, verbunden mit einer Veränderung der Darlehenslaufzeit, durchgeführt, kann es hilfreich sein, in diesem Zusammenhang eine Bestätigung über den frühestmöglichen Umschuldungszeitpunkt beim bisherigen Darlehensgeber einzuholen.

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Zinsanpassungen bei variablen Darlehen

Darlehen ohne feste Zinsbindung (=variables Darlehen) orientiert sich der Zinssatz des Darlehens am Kapitalmarkt und wird in kurzen, regelmäßigen Abständen neu festgelegt. Der Zinssatz kann somit steigen und sinken. Durch einen höheren Zinssatz erhöht sich die monatliche Rate, welche bei der Einkommenssituation berücksichtigt werden sollte. In der Regel handelt es sich um kurzlaufende Zwischenkredite, z.B. bei Verkauf einer Bestandsimmobilie.

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

Zusätzliche Hinweise zur Beratung

Die Beratung erfolgt hinsichtlich „Immobilienfinanzierung“. Weitere relevante Themen wie Fragen zur Absicherung, zur Altersvorsorge, zum Vermögensaufbau oder auch zu steuerlichen und rechtlichen Aspekten sind nicht Gegenstand der Beratung. Hierfür sind bei Bedarf entsprechende Experten zu konsultieren. Gern stelle ich entsprechende Kontakte für Sie her.

Bitte wählen Sie:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Immobilien / Familien Anwalt / Notar | <input type="checkbox"/> Steuerberater |
| <input type="checkbox"/> Immobilienmakler | <input type="checkbox"/> Energieberater / Fördermittelberater |
| <input type="checkbox"/> Architekt / Bau Ingenieur | <input type="checkbox"/> Verbraucherschutzberater |
| <input type="checkbox"/> Absicherungsspezialist | |

Ihre zusätzlichen Kommentare:

...

...

Ort, Datum:.....

Kunde: Kunde: