

Unser Beratungsgespräch

Was haben wir besprochen?

Vorhabensnummer: 471451

lfd. Nr.: 13

Datum: 21.03.2022

Ihr Name: Mireille Mustermann, Max Mustermann

Objektanschrift: Schlossallee 1, 99999 Musterstadt

1) Ihr Vorhaben

Kosten des Vorhabens:

Kaufpreis/Herstellungskosten:	250.000,00 €
Modernisierungskosten:	65.000,00 €
Notar:	3.750,00 €
Grunderwerbsteuer:	12.500,00 €
Makler:	

Summe: 331.250,00 €

Finanzierung des Vorhabens:

Eigenkapital:	81.250,00 €
Finanzierung:	
Eigenleistung	250.000,00 €

Summe: 331.250,00 €

Sie möchten eine Doppelhaushälfte kaufen und selbst darin wohnen. Frau Mireille Mustermann, Sie sind derzeit Hausfrau und Sie, Herr Max Mustermann, Sie sind derzeit Angestellter. In Ihrem Haushalt leben zurzeit 2 Kinder. Sie haben ein monatliches Haushaltseinkommen von netto 2.800,00 Euro und keine Verpflichtungen aus Krediten und/oder Leasingverträgen. Sie haben noch keine Erfahrung mit Immobilienfinanzierungen.

Wichtig für Sie

Meine Empfehlung basiert auf

- den Informationen und Unterlagen, die ich von Ihnen erhalten habe
 - Ihrer aktuellen finanziellen Situation – wie von Ihnen angegeben
 - Ihren Wünschen und Zielen
-
- Ich empfehle Ihnen für Ihre Immobilienfinanzierung mindestens 5% der Gesamtkosten als Rücklage für unvorhersehbare Kosten einzuplanen.
 - Die aufgeführten Gesamtkosten sind nur geschätzt und unverbindlich.
 - Sofern Sie an der Absicherung des Todesfallrisikos durch eine Restschuldversicherung interessiert sind, erhalten Sie gesondert eine Beratungsdokumentation gemäß § 7d VVG.
 - Neben der Baufinanzierung relevante finanzielle Themen, wie Absicherung von Risiken, Altersvorsorge und Vermögensaufbau, wurden nicht beraten. Ich empfehle Ihnen ausdrücklich die Überprüfung dieser Aspekte durch entsprechende Experten.
 - Sie wurden über meine Einschätzung hinsichtlich des Immobilienwerts informiert und wie dieser Wert zustande kommt.

2) Ihr Finanzierungsberater

Name: Bernd Berater

Firma: Beispiel Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH

Qualifikation: Dipl. Betriebswirt, Bankkaufmann

Spektrum der Angebote

	Zinsbindung	Tilgung	Sondertilgung
<input checked="" type="checkbox"/> Annuitätendarlehen	5-30	bis zu 10 %	bis 5 % p.a.
<input checked="" type="checkbox"/> Endfälliges Darlehen	5-30	0 %	bis 5 % p.a.
<input checked="" type="checkbox"/> KfW-Darlehen	programmabhängig	programmabhängig	programmabhängig
<input type="checkbox"/> Wohnriester			
<input checked="" type="checkbox"/> Forward-Darlehen	5-15	bis zu 10 %	bis 5 % p.a.
<input checked="" type="checkbox"/> Zwischenfinanzierung	2	0 %	bis 100 %
<input type="checkbox"/> Variable Darlehen			
<input type="checkbox"/> Bausparsofortfinanzierung/Bausparen			
<input type="checkbox"/> Regionale Förderprogramme			

Anbieter

Meine Empfehlung basiert auf dem Finanzierungsangebot von 153 Darlehensgebern. Das angegebene Spektrum der Angebote habe ich berücksichtigt. Ich bin freier Finanzberater und werde erfolgsabhängig vergütet. Meine Vergütung besteht aus folgenden Bestandteilen: Der mit Ihnen vereinbarten Beratungsgebühr, einer Bonuszahlung durch den Darlehensgeber, einer Provisionszahlung durch den Darlehensgeber und einer Zahlung einer Bausparkasse bzw. Lebensversicherungsgesellschaft.

Unser Beratungsgespräch

Vorhabensnummer: 471451

lfd. Nr.: 13

Datum: 21.03.2022

3) Ihre Präferenzen & Ziele

	sehr wichtig	wichtig	nicht wichtig	Konkret meinen sie damit
Lange Zinssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15 Jahre
Schnelle Rückzahlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 Jahre
Zeitraum bis zur Rückzahlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	47 Jahre
Höhe der gewünschten Rate	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	800,00 Euro
Sondertilgungsmöglichkeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mind. 5,00 %
Tilgungssatzwechsel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mind. 2 Mal
Bereitstellungszinsfreie Zeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mind. 6 Monate
Berücksichtigung von Förderprodukten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Schnelle Kreditentscheidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

4) Produktempfehlung

Anbieter	Nettodarlehensb.	Sollzins p.a.	Tilgung p.a.	Monatl. Rate	Restschuld**	Provision
Darlehensart	Fest für Jahre	Effektivzins p.a.	Rate aus BSV/LV*	Auszahlung	Gesamtlaufzeit***	
ING-DiBa	200.000,00 €	1,60 %	3,00 %	766,67 €	98.353,00 €	2.000,00 €
Annuitätendarlehen	15	1,61 %	465,32 €	100,00 %	27	
ING-DiBa	50.000,00 €	1,30 %	1,63 %	179,17 €	41.462,00 €	500,00 €
Annuitätendarlehen	10	1,31 %		100,00 %	36	

Bei meiner Finanzierungsempfehlung habe ich, so weit wie möglich, die für Sie wichtigen Punkte berücksichtigt: Lange Zinssicherheit: Maximale Zinsbindung von 15 Jahren. Höhe der gewünschten Gesamtrate: 800,00 Euro. Sondertilgungsmöglichkeiten: Mindestens 5,00 % p.a. Tilgungssatzwechsel: Mindestens 2 Mal innerhalb der Zinsbindung. Bereitstellungszinsfreie Zeit: Mindestens 6 Monate.

5) Die von Ihnen gewählte Finanzierung

Anbieter	Nettodarlehensb.	Sollzins p.a.	Tilgung p.a.	Monatl. Rate	Restschuld**	Provision
Darlehensart	Fest für Jahre	Effektivzins p.a.	Rate aus BSV/LV*	Auszahlung	Gesamtlaufzeit***	
ING-DiBa	200.000,00 €	1,60 %	2,00 %	766,67 €	98.353,00 €	2.000,00 €
Annuitätendarlehen	15	1,61 %	465,32 €	100,00 %	27	
ING-DiBa	50.000,00 €	1,30 %	1,60 %	179,17 €	41.462,00 €	500,00 €
KfW-Darlehen 124	10	1,31 %		100,00 %	36	

Entgegen meiner ausdrücklichen Empfehlung haben Sie sich für einen Tilgungssatz von weniger als 3% entschieden. Bei dem KfW-Programm 124 sind keine Sondertilgungen und Tilgungssatzwechsel möglich. Die maximale Zinsfestschreibung beträgt 10 Jahre. Sie Frau Mustermann werden in den nächsten Jahren Ihre berufliche Tätigkeit wieder aufnehmen. Erst zu diesem Zeitpunkt möchten Sie die Tilgung und somit Ihre monatliche Rate erhöhen.

* BSV = Bausparvertrag, LV = Lebensversicherung – ** Am Ende der Zinsfestschreibung – *** Bei unverändertem Sollzinssatz

Unser Beratungsgespräch

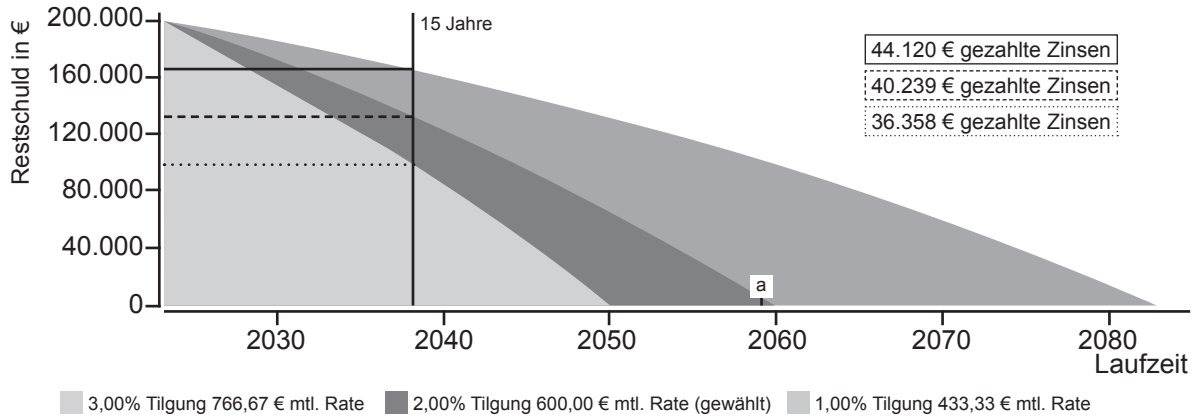
Vorhabensnummer: 471451

lfd. Nr.: 13

Datum: 21.03.2022

6) Chancen und Risiken Ihrer Finanzierung

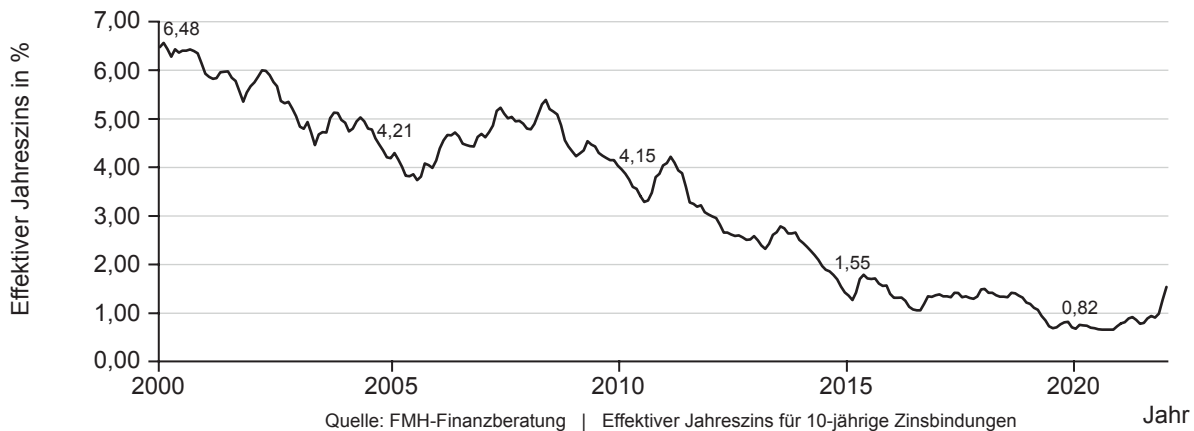
Schneller schuldenfrei mit höherer Tilgung



Exemplarisch eine Ihrer gewählten Finanzierungen mit Darlehensbetrag 200.000,00 EURO bei einer Zinsbindung von 15 Jahren und 1,60 % Sollzins p.a. und monatlicher Tilgungsverrechnung. a) Mireille und Max Mustermann sind 67. Es handelt sich um gerundete Werte, je nach Tilgungsbeginn können Abweichungen möglich sein.

Zinsänderungsrisiko

Zinsentwicklung der letzten Jahre



Auf das Zinsänderungsrisiko und die mögliche Änderung der monatlichen Rate nach der jeweiligen Zinsbindungsphase wurde hingewiesen.

Entwicklung des Immobilienwertes

Der Wert einer Immobilie kann sich verändern

Ihre Immobilie zahlen Sie über einen sehr langen Zeitraum ab. In diesem Zeitraum verändern sich verschiedenste Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen. Das sind zum einen Faktoren rund um das Gebäude, die der Eigentümer durch Pflege, Instandhaltung in der Hand hat. Daneben können auch Dinge passieren, die nicht allein in der Verantwortung des Eigentümers liegen. Neben dem Zustand eines Objekts ist die Lage ein sehr wichtiger Faktor für den aktuellen und künftigen Verkehrswert. Hier gilt: Wo aktuell und wahrscheinlich auch in Zukunft gerne gewohnt wird, wird die Nachfrage nach Wohnraum stabil bleiben. Die Nachfrage nach Wohnraum beeinflusst den Preis.

Auf das Änderungsrisiko von Immobilienpreisen / Grundstückspreisen wurde hingewiesen.

Kostenrisiko Instandhaltung des Objekts

Die laufenden Kosten für die Immobilie können steigen

Bei Ihrer Immobilie fallen regelmäßig Pflege- und Instandhaltungsaufwendungen an. Bei Neubauten bzw. neueren Immobilien ist mit größeren Investitionen meist noch nicht zu rechnen. Mit zunehmendem Alter Ihrer Immobilie steigen in der Regel auch die Kosten (z.B. Erneuerung der Heizung, des Daches, der Fenster usw.). Dafür sollten Sie rechtzeitig Geld zurücklegen.

Auf die im Lauf der Zeit steigenden Kosten für Ihre Immobilie wurden Sie hingewiesen.

Unser Beratungsgespräch

Vorhabensnummer: 471451

lfd. Nr.: 13

Datum: 21.03.2022

Hinweise für Neubau/Modernisierung

Was Sie beim Neubau / Modernisierung beachten sollten

Verschiedene Faktoren beeinflussen die Gesamtkosten beim Neubau bzw. bei größeren Modernisierungsarbeiten. Unvorhersehbare Probleme, schlechtes Wetter oder ungeplante Sonderwünsche können zu Verzögerungen und Kostenerhöhungen und im schlimmsten Fall sogar zum Scheitern des Vorhabens führen.

Es wurde auf die Notwendigkeit von Barmittelreserven hingewiesen.

- Selbst geringfügige Kostenerhöhungen könnten Ihr Bauvorhaben gefährden.
- Kostenerhöhungen kann der Kunde selbst ausgleichen.
- Auf das Risiko einer möglichen Nachfinanzierung wurde hingewiesen.

Auf Versicherungen und die Inanspruchnahme einer Beratung durch einen Versicherungsexperten im Gesamtzusammenhang mit Ihrer Baufinanzierung wurde hingewiesen.

- Bauherrenhaftpflicht
- Bauleistungsversicherung
- Feuerrohbausversicherung
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft (Pflichtversicherung bei Neubauvorhaben mit Eigenleistung)

Einkommensrisiken

Auch der Darlehensnehmer selbst unterliegt einem Risiko

Auch Ihre persönliche Situation haben wir besprochen. Diese kann sich durch verschiedene Umstände (z. B. Arbeitslosigkeit, Trennung, Krankheit oder Tod eines Darlehensnehmers) deutlich verändern.

Ich empfehle Ihnen ausdrücklich diese Risiken zu bedenken und sich - so weit möglich - ausreichend abzusichern. Insbesondere vor dem Hintergrund sich laufend ändernder Lebensumstände ist dies ratsam. Ihre Lebensplanung spielt bei der sich ergebenden, zukünftigen Belastung bei einer Immobilienfinanzierung eine entscheidende Rolle.



Hinweise zur Absicherung von Risiken

Sie haben die Möglichkeit, folgende Risiken abzusichern

Es wurden folgende Absicherungsmöglichkeiten persönlicher und objektbezogener Risiken aufgezeigt:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Risikolebensversicherung | <input checked="" type="checkbox"/> Haftpflichtversicherung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kapitallebensversicherung | <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäudeversicherung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Berufsunfähigkeitsversicherung | <input checked="" type="checkbox"/> Hausratversicherung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Unfallversicherung | <input checked="" type="checkbox"/> Elementarschädenversicherung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Krankenhaustagegeldversicherung | <input type="checkbox"/> Immobilienrechtsschutzversicherung |

Allgemeine Hinweise zu Ihrer Baufinanzierung

Aussagen zu steuerlichen Effekten beziehen sich lediglich auf allgemein gültigen Regelungen. Individuelle Aussagen zu steuerlichen Effekten kann ausschließlich ein Steuerexperte treffen. Sollte dies ausschlaggebend für Ihre Entscheidung sein, wird dringend empfohlen einen Steuerberater hinzuzuziehen und dessen abschließende Auswertung abzuwarten.

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens aus unterschiedlichsten Gründen können Kosten auf Sie zukommen. Wichtig! Unterzeichnen Sie Bau-, Kauf- und Finanzierungsverträge erst, wenn alle wichtigen Faktoren Ihres Bau- oder Kaufvorhabens geklärt und schriftlich festgehalten wurden. Ansonsten drohen bei einer Rückabwicklung hohe Kosten, wie Vertragsstrafen und Nichtabnahmeentschädigungen.

Unterlagenliste für Kunden

Folgende Unterlagen haben bei der Beratung vorgelegen:

Einkommensnachweise, Eigenkapitalnachweise, Wohnflächenberechnung, Flurkarte, Kaufvertragsentwurf, Modernisierungskostenaufstellung