# Unser Beratungsgespräch

## Was haben wir besprochen?

**Vorhabennummer:** 471451 **lfd. Nr.:** 12 **Datum:** 21.03.2022

**Ihr Name:** Mireille Mustermann

**Objektanschrift:** Parkstr. 1, 99999 Musterstadt

## 1) Ihr Vorhaben

| **Kosten des Vorhabens:** | | **Finanzierung des Vorhabens:** | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis/Herstellungskosten: | 323.250,00 € | Eigenkapital: | 81.250,00 € |
| Modernisierungskosten: | 0,00 € | Finanzierung: | 250.000,00 € |
| Notar: | 2.000,00 € | Eigenleistung | 0,00 € |
| Grunderwerbsteuer: | 6.000,00 € | | |
| Makler: | 0,00 € | | |
| ***Summe:*** | 331.250,00 € | ***Summe:*** | 331.250,00 € |

Sie möchten eine Doppelhaushälfte bauen und selbst darin wohnen. Frau Dr. Mireille Mustermann, Sie sind derzeit Beamte. Sie haben ein monatliches Haushaltseinkommen von netto 4.900,00 Euro und zahlen monatlich 305,00 Euro Verpflichtungen aus Krediten und/oder Leasingverträgen. Sie zahlen 275,00 Euro Unterhalt. 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** |
|---|---|---|---|
| ☑ Annuitätendarlehen | 5-30 | bis zu 10 % | bis 5 % p.a. |
| ☑ Endfälliges Darlehen | 5-30 | 0 % | bis 5 % p.a. |
| ☑ KfW-Darlehen | programmabhängig | programmabhängig | programmabhängig |
| ☐ Wohnriester | | | |
| ☑ Forward-Darlehen | 5-15 | bis zu 10 % | bis 5 % p.a. |
| ☑ Zwischenfinanzierung | 2 | 0 % | bis 100 % |
| ☐ Variable Darlehen | | | |
| ☐ Bausparsofortfinanzierung/Bausparen | | | |
| ☐ Regionale Förderprogramme | | | |

### Anbieter

Meine Empfehlung basiert auf dem Finanzierungsangebot von 153 Darlehensgebern. Das angegebene Spektum 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

**Vorhabennummer:** 471451 **lfd. Nr.:** 12 **Datum:** 21.03.2022

## 3) Ihre Präferenzen & Ziele

| | sehr wichtig | wichtig | nicht wichtig | Konkret meinen sie damit | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lange Zinssicherheit | | | | | 10 | Jahre |
| Schnelle Rückzahlung | | | | | 25 | Jahre |
| Zeitraum bis zur Rückzahlung | | | | | | Jahre |
| Höhe der gewünschten Rate | | | | | 1.200,00 | Euro |
| Sondertilgungsmöglichkeiten | | | | Mind. | 10,00 | % |
| Tilgungssatzwechsel | | | | Mind. | | Mal |
| Bereitstellungszinsfreie Zeit | | | | Mind. | 12 | Monate |
| Berücksichtigung von Förderprodukten | | | | | | |
| Schnelle Kreditentscheidung | | | | | | |

## 4) Produktempfehlung

| Anbieter<br>Darlehensart | Nettodarlehensb.<br>Fest für Jahre | Sollzins p.a.<br>Effektivzins p.a. | Tilgung p.a.<br>Rate aus BSV/LV* | Monatl. Rate<br>Auszahlung | Restschuld**<br>Gesamtlaufzeit*** | Provision |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ING-DiBa | 200.000,00 € | 1,60 % | 5,00 % | 1.100,00 € | 98.353,00 € | 2.000,00 € |
| Annuitätendarlehen | 10 | 1,61 % | 465,32 € | 100,00 % | 18 | |
| Förderbank | 50.000,00 € | 1,30 % | 1,60 % | 63,00 € | 41.462,00 € | |
| Öffentl. Förderungen | 10 | 1,31 % | | 100,00 % | 82 | |

Bei meiner Finanzierungsempfehlung habe ich, so weit wie möglich, die für Sie wichtigen Punkte berücksichtigt: Lange Zinssicherheit: Maximale Zinsbindung von 10 Jahren. Schnelle Rückzahlung: in 25 Jahren. Höhe der gewünschten Gesamtrate: 1.200,00 Euro. Sondertilgungsmöglichkeiten: Mindestens 10,00 % p.a. Bereitstellungszinsfreie Zeit: Mindestens 12 Monate. Berücksichtigung von Förderprodukten. Schnelle Kreditentscheidung.

## 5) Die von Ihnen gewählte Finanzierung

| Anbieter<br>Darlehensart | Nettodarlehensb.<br>Fest für Jahre | Sollzins p.a.<br>Effektivzins p.a. | Tilgung p.a.<br>Rate aus BSV/LV* | Monatl. Rate<br>Auszahlung | Restschuld**<br>Gesamtlaufzeit*** | Provision |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ING-DiBa | 250.000,00 € | 1,60 % | 9,23 % | 2.257,00 € | 0,00 € | 2.500,00 € |
| Annuitätendarlehen | 10 | 1,61 % | | 100,00 % | 10 | |

Sie habne sich nicht für meine Empfehlung entschieden, weil Ihnen die Rahmenbedingungen des Förderdarlehens zu unflexibel sind und Sie nur einen Darlehensvertrag abschließen möchten.

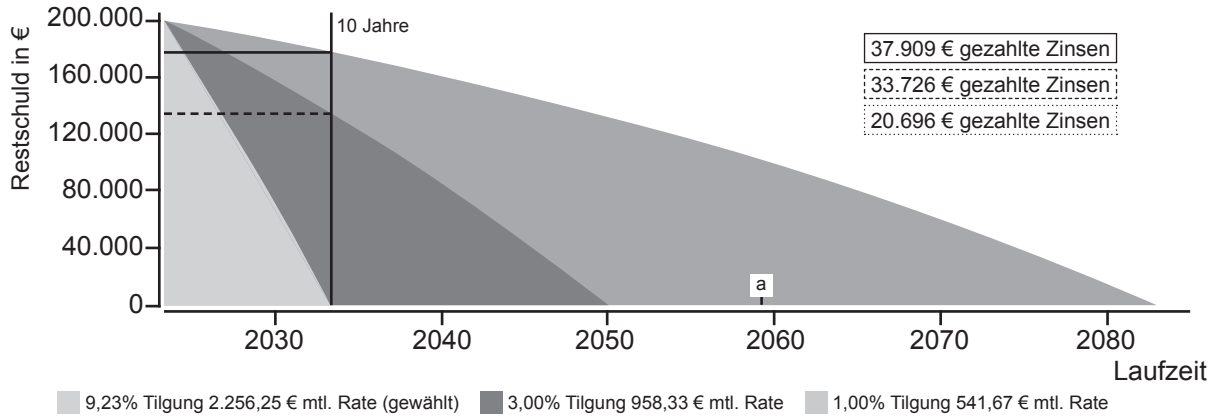
* BSV = Bausparvertrag, LV = Lebensversicherung – ** Am Ende der Zinsfestschreibung – *** Bei unverändertem Sollzinssatz

# Unser Beratungsgespräch

**Vorhabennummer:** 471451 **lfd. Nr.:** 12 **Datum:** 21.03.2022

## 6) Chancen und Risiken Ihrer Finanzierung

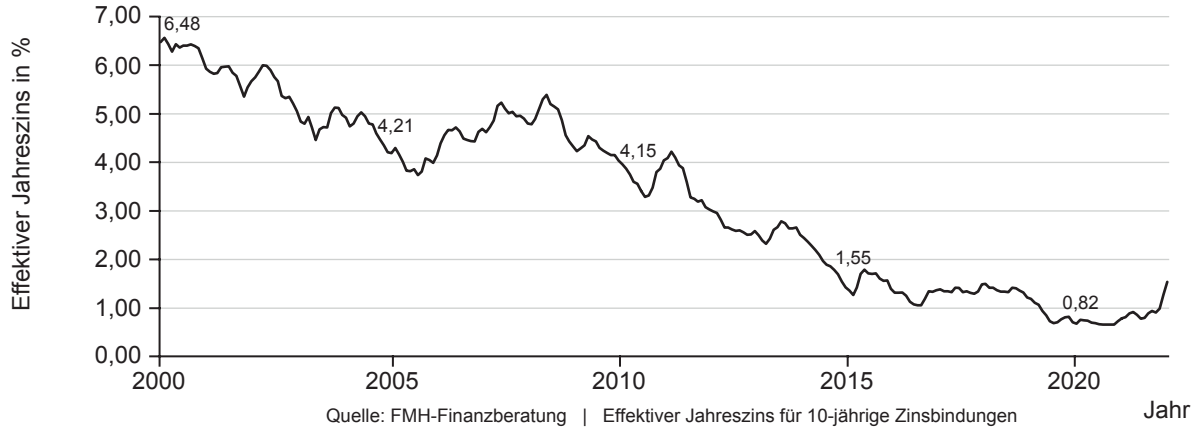
**Schneller schuldenfrei mit höherer Tilgung**




Ihre gewählte Finanzierung mit Darlehensbetrag 250.000,00 EURO bei einer Zinsbindung von 10 Jahren und 1,60 % Sollzins p.a. und monatlicher Tilgungsverrechnung. a) Mireille Mustermann ist 67. Es handelt sich um gerundete Werte, je nach Tilgungsbeginn können Abweichungen möglich sein.

## Zinsänderungsrisiko

**Zinsentwicklung der letzten Jahre**




Quelle: FMH-Finanzberatung | Effektiver Jahreszins für 10-jährige Zinsbindungen

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

**Vorhabennummer:** 471451 **lfd. Nr.:** 12 **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
- Feuerrohbauversicherung
- 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:

| | |
|---|---|
| Risikolebensversicherung | Haftpflichtversicherung |
| Kapitallebensversicherung | Wohngebäudeversicherung |
| Berufsunfähigkeitsversicherung | Hausratversicherung |
| Unfallversicherung | Elementarschädenversicherung |
| Krankenhaustagegeldversicherung | Immobilienrechtschutzversicherung |

## 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, Kostenaufstellung