



Finanzierungsanalyse

Kundenname _____

Adresse Finanzierungsobjekt _____

Beratungsgespräch am _____

Präferenzen

Der Erwerb einer Immobilien und die damit verbundene Finanzierung ist eine der wichtigsten wirtschaftlichen Entscheidungen Ihres Lebens. Ihre Finanzierung sollte sich nach Ihrer Lebensplanung richten und nicht andersherum. Um ein auf Sie maßgeschneidertes Finanzierungsangebot erstellen zu können, bitten wir Sie im Folgenden Ihre Präferenzen festzulegen.

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
- Von _____ bis _____
- Flexibel, kurzfristig handlungsfähig
- Lange Zinssicherheit
- Keine Präferenz

Höhe der Rate

Eine niedrige monatliche Rate vergrößert den finanziellen Spielraum. Mit einer höheren Rate verringern Sie die Laufzeit des Darlehens und verringern Zinskosten.

Welchen Betrag haben Sie für die Finanzierung monatlich eingeplant?

- Meine Mietausgaben (Warmmiete) von heute
- _____ €
- Möglichst niedrige Rate
- Verfügbares Einkommen ausschöpfen
- Keine Präferenz

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 zur außerplanmäßigen Rückzahlung zur Verfügung?

- jährlich _____ €
- Derzeit nicht geplant
- einmalig _____ €
- Keine Präferenz



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

Tilgungssatzwechsel

Über einen Tilgungssatzwechsel können Sie Ihre monatliche Belastung aus der Finanzierung gestalten. Dies kann sinnvoll sein, wenn sich Ihre Lebenssituation verändert oder Sie bewusst die Höhe der Rate beeinflussen wollen.

Wie häufig möchten Sie die Tilgung wechseln können?

- Derzeit nicht eingeplant oder absehbar
- Mind. _____ Tilgungssatzwechsel benötigt
- Keine Präferenz

Bereitstellungszinsfreie Zeit

Die Bank fordert für den nicht abgerufenen Darlehensbetrag ein Entgelt (Bereitstellungszins). Die Höhe der Zeit ohne Bereitstellungszins soll sich an den Zahlungsvereinbarungen für das Vorhaben orientieren.

Wann werden Sie den größten Teil des Darlehens benötigen?

- Kurz nach der Finanzierungszusage
- In _____ Monaten
- Noch nicht festgelegt
- Keine Präferenz

Bestandteile der Finanzierung

Gesamtbetrachtung 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



Zeitlicher Rahmen

Gesamtbetrachtung der Beratung

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

Weitere Präferenzen

Checkliste

Ohne Absicherung vorhandener Risiken verblasst der Traum der eigenen Immobilie schnell. Für eine nachhaltige Finanzierungs- und Immobilienabsicherung ist die Berücksichtigung der folgenden Aspekte unvermeidlich.

Einkommen der Antragsteller

Ihr Einkommen kann sich durch verschiedene Umstände verringern. Das sind z.B. Todesfall, Krankheit/Berufsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit, Familienplanung, Eintritt ins Rentenalter oder Gehaltsanpassungen. Weitere Einkünfte wie Mieteinnahmen oder Kapitalerträge können ebenfalls einer Schwankung unterliegen. Die monatliche Kreditrate sollte mögliche Änderungen Ihrer Einkommenssituation berücksichtigen. Gegebenenfalls sollten Sie mit einem Versicherungsexperten über Absicherungsmöglichkeiten sprechen.

- Besprochen Nicht relevant

Instandhaltung der Immobilie

Eine Immobilie benötigt im Laufe ihrer Nutzung regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen. Insbesondere bei älteren Immobilien kann der Bedarf im Laufe der Zeit höher werden. Bei Neubauten oder grundlegend sanierten Immobilien ist das gegebenenfalls erst später notwendig. In jedem Fall sollten Sie hierfür fortlaufend Rücklagen bilden, um etwaige Maßnahmen finanzieren zu können.

- Besprochen Nicht relevant



Wert der Immobilie

Der Wert einer Immobilie kann sich durch unterschiedliche Faktoren verändern. Dazu gehören Maßnahmen wie Instandhaltung oder Modernisierung, die durch den Eigentümer vorgenommen werden können. Zu den Faktoren zählen aber auch Rahmenbedingungen wie die Entwicklung des Wohngebietes, die Arbeitsmarktlage in der Region oder die Attraktivität des Ortes. Ebenso können unvorhergesehene Ereignisse Schäden verursachen, die den Wert der Immobilie mindern. Die mittel- und langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterliegt demnach unterschiedlichen Einflüssen, die Sie bei der initialen Bewertung der Immobilie berücksichtigen sollten. Gegebenenfalls sollten Sie mit einem Versicherungsexperten über Absicherungsmöglichkeiten sprechen.

Besprochen Nicht relevant

Zinsanpassungen bei variablen Darlehen

Bei variablen Darlehen orientiert sich der Zinssatz Ihres Darlehens am Kapitalmarkt und wird in kurzen, regelmäßigen Abständen neu festgelegt. Der Zinssatz kann somit steigen und sinken. Ihre Einkommenssituation sollte eine mögliche höhere Kreditrate berücksichtigen.

Besprochen Nicht relevant

Zinsänderung nach der Zinsbindung

Mit der Zinsbindung hat Ihr Darlehen einen festen Zinssatz für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum. Ist Ihr Darlehen am Ende der Zinsbindung nicht vollständig zurückbezahlt, benötigen Sie eine Anschlussfinanzierung. Der Zinssatz für dieses neue Darlehen kann erheblich vom ursprünglichen Zinssatz abweichen. Dadurch kann entweder die monatliche Rate steigen oder die Laufzeit des Darlehens verlängert sich. Ihre Einkommenssituation sollte eine mögliche höhere Kreditrate berücksichtigen.

Besprochen Nicht relevant

Zusätzliche Hinweise zur Beratung

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

Besprochen Nicht relevant

Ort, Datum

Unterschrift Kunden

Unterschrift Makler/Berater