

# Inhalt

## 4 Kurzratgeber

- 4 Antworten auf die wichtigsten Fragen
- 6 Welche Darlehen es gibt

## 9 Schritt 1 Der Kassensturz

- 10 Was kann ich mir leisten?
- 11 Dieses Geld taugt als Eigenkapital
- 23 So viel habe ich jeden Monat übrig
- 28 So viel Geld kann ich mir leihen
- 31 So teuer darf Ihr Haus werden
- 33 Mein Immobilienkredit

## 35 Schritt 2 Die Kosten berechnen

- 36 Die wahren Kosten kennen
- 50 Kann ich mir mein Wunschobjekt leisten?
- 53 Realitäts-Check: Besser mieten als kaufen?
- 55 Lohnt sich der Immobilienkauf?

## 57 **Schritt 3** **Finanzierungsplan aufstellen**

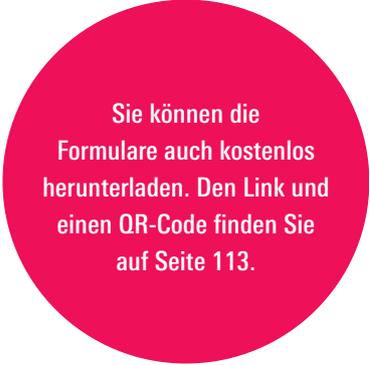
- 58 Alle Zahlen an einem Ort
- 59 Der passende Kredit für Ihre Situation
- 71 Fördermöglichkeiten abklopfen
- 76 Ihr Finanzierungsplan
- 79 Der Kredit-Rechner als Tilgungsplan-Rechner

## 81 **Schritt 4** **Den Kredit abschließen**

- 82 Den günstigsten Anbieter finden
- 85 Kreditangebote einholen
- 88 Weitere Konditionen vergleichen und Geld sparen
- 92 Ihre Mappe zusammenstellen
- 96 Der Beleihungswert
- 98 So sichern Sie sich optimale Konditionen
- 100 Das richtige Timing
- 102 Den Vertrag abschließen

## 106 **Service**

- 107 Fachbegriffe erklärt
- 110 Register
- 112 Impressum



Sie können die  
Formulare auch kostenlos  
herunterladen. Den Link und  
einen QR-Code finden Sie  
auf Seite 113.

## 113 **Formulare**

- A Mein Eigenkapital
- B Einnahmen und Ausgaben
- C Nebenkosten Wohnungskauf
- D Nebenkosten Hauskauf
- E Gesamtkosten Hausbau
- F Kann ich mir das leisten?
- G Checkliste Fördermöglichkeiten
- H Eckpunkte Finanzierungsplan
- I Checkliste Kreditkonditionen
- J Selbstauskunft
- K Objektbeschreibung
- L Checkliste Unterlagen fürs Bankgespräch

# Antworten auf die wichtigsten Fragen

Ein nach Ihren Wünschen gestaltetes Zuhause, Freiheit von Miete und Vermieter – ist das auch Ihr großer Traum? Gut informiert und konsequent umgesetzt – so verwirklichen Sie die Finanzierung Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses in vier nachvollziehbaren Schritten.

## Frage 1 Was kann ich mir leisten?

Um diese Frage beantworten zu können, steht für Sie am Anfang ein Kassensturz. Zwar werden zunehmend auch Komplettfinanzierungen durch die Bank angeboten, doch diesen Weg halten wir für riskant und teuer. Konkret hängt Ihre Kreditwürdigkeit von zwei Werten ab, die wir im ersten

Schritt bestimmen: dem verfügbaren Eigenkapital und der maximalen Monatsrate, die Sie aufbringen können. Ihr Eigenkapital sollte mindestens die Kaufnebenkosten und einen Teil des eigentlichen Kaufpreises abdecken. Die Monatsrate sollten Sie sich ohne Stress leisten können.

## Frage 2 Welche Kosten kommen auf mich zu?

Die sogenannten Kaufnebenkosten fallen oft erschreckend hoch aus. Sie kommen zum geforderten Kaufpreis hinzu und können den Preis für Sie – je nach Höhe der Steuern in Ihrem Bundesland – noch einmal um gut 10 Prozent erhöhen. Wenn Sie ein Haus bauen, kommen zudem weitere Ausgaben hinzu – von eventuellen Altlasten, die zu beseitigen sind, bis zum Anlegen von Zäunen. Um sich nicht zu überheben und sich sinnvoll für einen Kredit beraten zu lassen, müs-

sen Sie möglichst genau sagen können, was Ihr Projekt kosten wird. Nachdem Sie sich Klarheit verschafft haben, welche Summe Sie insgesamt vermutlich brauchen, ist in Schritt 2 Zeit für die ersten Realitäts-Checks: Können Sie sich mit Ihren finanziellen Möglichkeiten das angepeilte Traumobjekt leisten – oder müssen Sie auf etwas Günstigeres zielen? Unsere Onlinerechner und die Formulare in diesem Set helfen Ihnen bei der Berechnung.

### Frage 3

#### Was ist ein Finanzierungsplan?

Ein Finanzierungsplan verschafft Übersicht über die Geldquellen, die Verwendung der Mittel und den Verlauf der Rückzahlung. In vielen Fällen wird ein Hypothekendarlehen von einer Bank eine günstige Finanzierung ermöglichen. Wenn Sie die Riester-Förderung mitnehmen oder Ihre Zinsen langfristig festzuschreiben wollen, kommt eventuell auch

ein Sofortkredit der Bausparkasse für Sie infrage – diese Produkte sind allerdings schwer zu durchschauen. Onlinerechner helfen Ihnen dabei, den Ablauf der Tilgung vorzuplanen. Durch diese Vorarbeit in Schritt 3 wissen Sie genau, was Sie vom Kreditgeber brauchen, und können kompetent um die besten Bedingungen verhandeln.

### Frage 4

#### Erhalte ich staatliche Förderung?

Die öffentliche Hand bietet eine ganze Reihe von Zuschussprogrammen an. Am bekanntesten ist das der staatlichen Förderbank KfW. Sie hilft Ihnen beim Erwerb des Eigenheims mit einem Darlehen zu freundlichen Konditionen. Außerdem schießt sie Geld zum Bau von Energieeffizienz-Häusern zu. Möglicherweise kommen für Sie auch

Riester-geförderte Produkte infrage. Auch die Landesbanken bieten zum Teil Kredite und Zuschüsse an. Einige Gemeinden vergeben Bauland vergünstigt an Familien. Unsere Checklisten in Schritt 3 helfen Ihnen, keinen Fördertopf zu übersehen. Doch erwarten Sie von den Hilfen keine Wunder – den Löwenanteil müssen Sie selbst stemmen.

### Frage 5

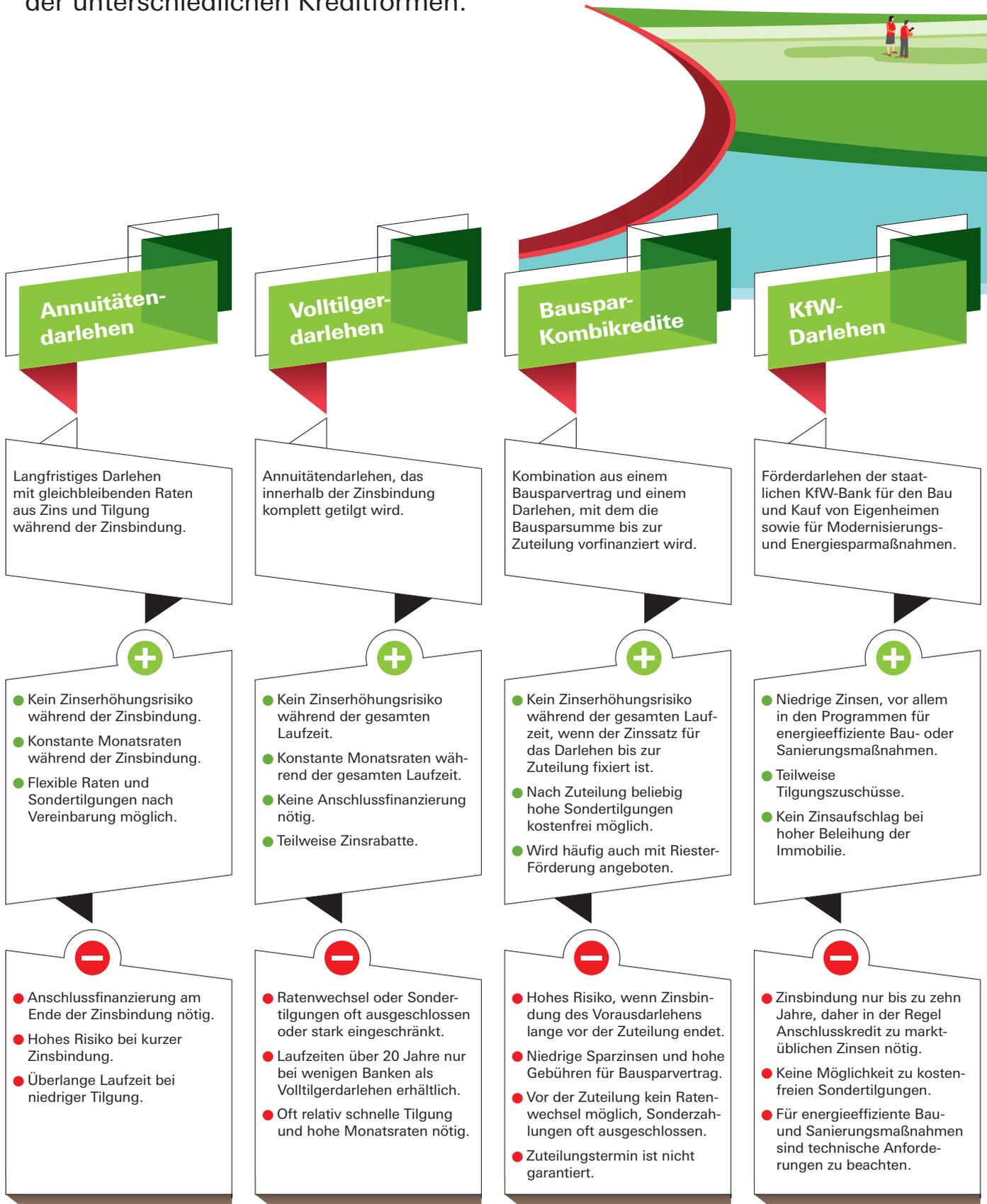
#### Wie komme ich an ein günstiges Darlehen?

Wer sich dem erstbesten Kreditgeber anvertraut, macht womöglich einen erheblichen finanziellen Fehler. Auch unter Institutionen mit seriösen Namen gibt es enorme Unterschiede bei Kosten und Zinsen, die sich über die Jahrzehnte zu hohen Summen addieren. Es ist wichtig, über die Marktlage Bescheid zu wissen und mehrere Angebote genau zu vergleichen. Machen Sie sich mit wichtigen Kennzahlen wie dem Effektivzins und Zins-

bindungsfristen vertraut, um die Unterschiede zu erkennen und sich effektiv beraten lassen zu können. Sie müssen wahrscheinlich mehrere Kreditbausteine kombinieren – etwa eine vorhandene Bausparsumme, einen zusätzlichen Hypothekenkredit und ein ergänzendes Darlehen von einer Förderbank. Am Ende von Schritt 4 steht dann der Abschluss Ihres Kredits. Sie haben es geschafft und können den Kaufvertrag unterschreiben.

# Welche Darlehen es gibt

Die Finanzierung lässt sich mit verschiedenen Krediten stemmen. Zusätzlich bietet der Staat Förderung an. Hier sehen Sie die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Kreditformen.





## Länder- förderung

Zinslose oder zinsgünstige Immobiliendarlehen und Zuschüsse der Bundesländer.



- Konkurrenzlos niedrige Zinsen, vor allem für Familien mit Kindern.
- Wird von Banken meist als Eigenkapitalersatz anerkannt.
- Oft lassen sich mehrere Förderbausteine kombinieren.



- Kein Rechtsanspruch, je nach Bundesland unterschiedliche Förderbedingungen.
- Oft lange Bearbeitungszeiten bis zur Bewilligung.
- Einkommensgrenzen.

## Riester- Darlehen

Darlehen zur Nutzung der Riester-Förderung für eine selbst genutzte Immobilie. Es wird als Annuitätendarlehen, Bauspardarlehen oder Bauspar-Kombikredit angeboten.



- Tilgung wird mit Riester-Zulagen und Steuervorteilen gefördert.
- Zinsersparnis durch schnellere Darlehens-tilgung.



- Vor allem bei Banken nur wenige Anbieter.
- Teilweise höherer Zinssatz als für ungeförderte Darlehen.
- Komplizierte Förderbedingungen.
- Geförderte Beträge müssen im Alter versteuert werden.

## Forward- Darlehen

Darlehen für die Anschlussfinanzierung, das der Kreditnehmer bis zu fünf Jahre vor dem Ende der Zinsbindung seines alten Kredits abschließen kann.



- Zins- und Kalkulationssicherheit für den Anschlusskredit schon Jahre im Voraus.
- Bei steigenden Zinsen günstiger als Anschlussfinanzierung am Ende der Zinsbindung.



- Zinsaufschlag gegenüber einem sofort beginnenden Darlehen.
- Der Kunde muss das Darlehen zum vereinbarten Zinssatz auch abnehmen, wenn die Zinsen sinken.
- Auch Ratenhöhe und Kreditsumme müssen Jahre im Voraus festgelegt werden.

## Bauspar- vertrag

Kombinierter Spar- und Darlehensvertrag für die künftige Finanzierung einer Immobilie oder einer Modernisierung.



- Darlehenszinsen in der Zukunft stehen schon bei Vertragsabschluss fest.
- Keine Zinsaufschläge für kleine oder nachrangige Darlehen.
- Staatliche Förderung durch Wohnungsbauprämie, Sparszulagen oder Riester-Zulagen.



- Sehr niedrige Guthabenzinsen in der Sparphase.
- Abschluss- und Kontogebühren.
- Zuteilungstermin ist nicht garantiert.



# Schritt 1

---

# Der Kassensturz

---

Im ersten Schritt blicken wir auf Ihre Finanzlage. Sie erfassen hier möglichst ehrlich Ihre Einnahmen und Ausgaben sowie das bereits ersparte Geld. Daraus ergibt sich der maximale Kredit, den Sie sich leisten können.



## Schritt 4

---

# Den Kredit abschließen

---

Im vierten Schritt nehmen Sie mit Finanzfirmen Kontakt auf, um über die Bedingungen für Ihr Darlehen zu verhandeln. Wir sagen Ihnen, wie Sie einen günstigen Kredit bekommen und worauf Sie dabei achten sollten: welche Fragen Sie stellen müssen, wie Sie Ihre Lage präsentieren und auf welches Kleingedruckte es ankommt. Am Ende dieses Schritts sollte dann das Geld fließen.

# Den günstigsten Anbieter finden

Früher kam das Darlehen meist von der nahe gelegenen Bank – doch das Internet und steigende Konkurrenz haben die Auswahl an möglichen Geldgebern vervielfacht.

Sie haben jetzt einen guten Überblick über Ihre Mittel, Ihre Finanzierungsbedürfnisse und die möglichen Geldquellen. Die Vorbereitungen sind damit abgeschlossen. Es wird Zeit, mit den Kreditanbietern Kontakt aufzunehmen und die Sache ins Rollen zu bringen.

## Preise vergleichen

In kaum einem anderen Lebensbereich lohnt sich der Preisvergleich so sehr wie bei der Baufinanzierung. Kleine Unterschiede im Zins verstärken sich über die Jahrzehnte und können Beträge von mehreren Zehntausend Euro ausmachen. Auch die übrigen Konditionen spielen eine Rolle. Wer unerwartet plötzlich Geld auf der Hand hat, möchte seinen Kredit vielleicht auf einen Schlag verkleinern, um schneller schuldenfrei zu werden – doch der Vertrag muss solche Sonderregelungen auch erlauben.

Machen Sie es sich auf dem Weg zu Ihrem Darlehen also nicht zu leicht und suchen Sie gründlich nach dem günstigsten Geldgeber. Zu viele Hauskäufer schließen aus Überforderung oder Ahnungslosigkeit einen Vertrag mit dem erstbesten Anbieter ab: dem ersten Google-Treffer; der Bank am Ort; dem Vermittler, mit dem die Maklerin zusammenarbeitet; oder einer aus der Werbung bekannten Bausparkasse. Lassen Sie sich auch von einem vertrauenswürdigen Namen oder einer Empfehlung von Freunden nicht blenden. Sonst stellen Sie vielleicht später fest, dass Gebühren oder Zinsen unnötig hoch sind.

## Online-Recherche

Der Preisvergleich beginnt heute wie so vieles im Netz. Dort finden sich Informationen zur aktuellen Lage am Kreditmarkt. Auch die Stiftung Warentest stellt Informationen zu Hypothekenkrediten zur Verfügung. Sie listet Monat für Monat die Zinsen von rund 70 Anbietern auf.

Sie finden den Hypothekenzinsvergleich unter [test.de/hypothekenzinsen](https://test.de/hypothekenzinsen). Für Flatratekunden ist der Abruf kostenlos. Zunächst wählen Sie Ihren Kreditanteil am Kaufpreis, der sich umgekehrt zu Ihrem Eigenkapitalanteil verhält. Wenn Sie 20 Prozent Eigenkapital mitbringen, klicken Sie auf „80 Prozent des Kaufpreises“ und so weiter.

Sie können im folgenden Block im ersten Anlauf alle Anbietergruppen (bundesweite Filialbanken, Anbieter ohne bundesweites Filialnetz und regionale Anbieter) stehen lassen. Vielleicht bietet ja gerade Ihre örtliche Bank ein besonderes Schnäppchen, das Sie auf diese Weise nicht übersehen.

Für den Anfang sortieren Sie am besten mit Schwerpunkt auf Angebote, die sich auf Kredite mit 15 Jahren Zinsbindung beziehen. Wenn Sie dann auf „Auswertung starten“ klicken, erscheinen trotzdem Werte für alle drei Zinsbindungsvarianten (10, 15 und 20 Jahre). Die Auswahl beeinflusst nur die Reihenfolge. Falls Sie auf ein Volltilgerdarlehen zielen, um niedrige Zinsen festzuschreiben, dann sortieren Sie hier nach den Angeboten für die 20-jährige Zinsbindungsfrist.

Lassen Sie sich von den vielen Zahlen nicht verwirren. Grundsätzlich gilt: Niedriger ist besser, schließlich wollen Sie so wenig

Zinsen wie möglich an die Bank zahlen. Die allerniedrigsten Angebote sind allerdings meist an weitere Bedingungen geknüpft, die Sie möglicherweise nicht erfüllen. Machen Sie sich darauf gefasst, dass Ihre Finanzierung in der Praxis eventuell dann doch eher zu einem Zinssatz aus dem Mittelfeld erfolgt. Bei den hohen Spannen zwischen günstigen und teuren Angeboten sollten Sie es aber auf jeden Fall vermeiden, am oberen Ende zu landen.

## Vermittler

Wer die Konditionen von Immobilienkrediten googelt, landet auch auf den Seiten von Kreditvermittlern. Diese bieten Beratung an und stellen am Ende das passende Produkt eines Kreditinstituts bereit. Sie verleihen also selbst kein Geld, sondern stellen den Kontakt zwischen Kunden und Kreditgebern her. Diese Dienste heißen beispielsweise Creditweb, Dr. Klein, Interhyp, BauFi Direkt, Enderlein, Accedo, Creditfair oder DTW.

Einige von ihnen kommen aus der Technikwelt und verwenden Programme, um schon online durch gezielte Fragen die wichtigsten Informationen zusammenzustellen. Am Ende stehen jedoch auch hier die persönliche Beratung und der Kontakt zur Bank. Manche Vermittler zeigen sich dabei traditioneller, andere moderner – doch letztlich sieht der Ablauf immer recht ähnlich aus.

Allen Vermittlungsdiensten ist gemeinsam, dass Sie als Kreditkunde sie am Ende auf irgendeine Weise bezahlen, denn Sie sind mit Ihren Zinsen und Gebühren die einzige Geldquelle der Branche. Die Vermittler kassieren meist 1 Prozent der Kreditsumme als Provision. Auch dieser Posten muss aber in den Effektivzins eingerechnet sein. Das heißt nicht, dass die Vermittler schlecht ar-

## UNSER RAT

### Wenn der Makler die Finanzierung anbietet ...

Vor allem größere Maklerfirmen arbeiten mit Banken zusammen und bieten ihren Kunden zuweilen gleich nach Präsentation eines Objekts die Vermittlung eines Kredits an. Das gilt auch für Bauträger, die Einheiten in (oft erst noch zu bauenden) Wohngebäuden vermarkten. Die Branche sieht das als zusätzlichen Dienst im Rahmen eines Rundum-Sorglos-Pakets, und es muss nicht jedes Angebot schlecht sein. Es lohnt sich aber auf jeden Fall, am Markt weitere Angebote einzuholen und zu vergleichen. Gehen Sie nicht aus Trägheit – oder Unwissenheit – den Weg des geringsten Widerstands.

beiten. Meist sind sie recht gut darin, den günstigsten Zins aufzuspüren. Das andere Extrem gibt es allerdings auch: betrügerische „Vermittler“, die vor allem Gebühren absahnen. Sie schicken das ersehnte, aber inhaltlich wertlose „Kreditangebot“ per Nachnahme und setzen eine Inkasso-Firma in Gang, wenn das Opfer die Annahme verweigert. Schwarze Schafe gibt es jedoch in jeder Branche.

Die Webseiten seriöser Vermittler sind durchaus informativ, und der Kontakt ist oft freundlich. Machen Sie sich aber klar, dass in dieser Branche vor allem Abschlüsse zählen. Sie benötigen diesen Dienst nicht unbedingt. Sie können auch direkt auf die Webseite einer Bank gehen – oder am Ort in die Filiale spazieren – und sich ein Angebot machen lassen. Der große Vorteil der Vermittler besteht aber darin, dass sie mit vielen Banken zusammenarbeiten und Ihnen den Vergleich der Kreditkonditionen verschiedener Banken abnehmen.

## INFO

## Warum sind Vermittler oft günstig?

Vermittler bieten oft Angebote mit guten Konditionen. Wie kann das sein, wenn sie zusätzlich eine Provision kassieren? Schließlich müsste es den Kredit direkt bei der Bank mindestens ebenso günstig geben. Doch indem die Vermittler sich Zeit für das Beratungsgespräch mit den Darlehensinteressenten nehmen und deren persönliche Situation analysieren, nehmen sie der Bank auch erhebliche Arbeit ab.

### Online-Bank oder Filialbank?

Während früher meist die Hausbank der Familie der erste Ansprechpartner war, lässt sich heute das beste Angebot oft überregional finden – sowohl bei Online- als auch Filialbanken. Vergleiche zeigen, dass nicht der eine oder der andere Vertriebsweg besser ist, sondern dass sich in beiden Welten gute Offerten finden lassen. Sie wachsen ohnehin mehr und mehr zusammen.

Mancher Kunde wird den Kredit auf jeden Fall auch bei seiner Sparkasse oder Genossenschaftsbank vor Ort anfragen, schließlich bestehen die Geschäftsbeziehungen hier zum Teil seit mehreren Generationen. Scheuen Sie sich aber nicht, die angebotenen Konditionen mit bundesweit erhältlichen Alternativen zu vergleichen. Wer seinem Berater vor Ort das günstigere Angebot zeigt, erhält vielleicht noch eine Schippe drauf. Die freundschaftliche Atmosphäre in der örtlichen Bankfiliale kann dann durchaus den Ausschlag geben – gerade in den Dörfern, wo die Auswahl an Anbietern mit physischer Niederlassung nicht so groß ist. Andererseits ergeben Vergleiche der Stiftung Warentest immer wieder, dass nicht alle Sparkassen und Raiffeisenbanken gute Angebote für Immobiliendarlehen machen.

### Offline rules

Der reine Online-Abschluss eines Darlehensvertrags für Immobilien ist auch heute noch nicht möglich. Was für andere Finanzprodukte längst gang und gäbe ist, klappt beim Baugeld eben noch nicht. Jeder Fall liegt hier etwas anders, und der Beratungsbedarf ist meist enorm. Die günstigen Konditionen sind außerdem Vertrauenssache. Wo beim Abschluss einer Versicherung oder eines Konsumkredits eine digitale Schufa-Abfrage reicht, müssen Sie hier persönlich werden.

Auch die reinen Direktbanken wie DKB oder ING nehmen schon nach dem ersten Online-Formular per Telefon mit Ihnen Kontakt auf. Die ING verweist dafür beispielsweise auf das Netzwerk einer Schwestergesellschaft, des bundesweit tätigen Kreditvermittlers Interhyp. Auch die „Baufinanzierung per App“ der Degussa-Bank bietet in der App nur einen Assistenten, die Kontaktaufnahme und die Handhabung der Dokumente erfolgen auf konventionellem Wege.

### Zu gut, um wahr zu sein

Wenn die Bedingungen eines Kreditangebots deutlich besser sind als alles, was Sie in unserem Rechner finden, dann seien Sie vorsichtig und zeigen Sie das Kleingedruckte Fachleuten zur Begutachtung. Die „tilgungsfreie Null-Prozent-Finanzierung“ könnte am Ende richtig teuer werden. Rat erhalten Sie beispielsweise von den Verbraucherzentralen.

# Kreditangebote einholen

Sie kennen jetzt die Marktlage für Ihren Kredit. Es wird Zeit, mit möglichen Darlehensgebern in Kontakt zu treten.

Haben Sie keine Scheu, mehrere Kreditinstitute und auch den einen oder anderen Vermittler gleichzeitig nach konkreten Angeboten zu fragen. Sie können zunächst drei unterschiedliche Anbieter kontaktieren, beispielsweise eine günstige Online-Bank, die Genossenschaftsbank vor Ort und einen Vermittler. Die Beratung sollte immer kostenlos sein, sonst stimmt mit dem Anbieter etwas nicht.

Wundern Sie sich nicht, wenn die Zinssätze auf den konkreten Angeboten anders ausfallen, als Sie es sich nach ersten Berechnungen im Netz oder aufgrund der Werbung des Anbieters vorgestellt haben. Die Zahlen aus den Vergleichsportalen oder unserer interaktiven Auswertung bieten grundsätzlich nur Anhaltspunkte, schließlich verändern sich die Marktzinsen und die Situation der Banken laufend. Und die Lockangebote ganz oben auf der Homepage beziehen sich oft auf sehr kurze Laufzeiten und Kunden mit bester Bonität und viel Eigenkapital.

Da die Finanzbranche nach Kunden giert, ist die konkrete Kontaktaufnahme einfach. In den meisten Fällen geben Sie die Eckdaten Ihrer Kreditbedürfnisse auf der Homepage des Anbieters oder Vermittlers in ein Formular ein und lassen sich zurückrufen. Bei einer Filialbank vor Ort oder Ihrer Hausbank können Sie natürlich auch einfach anrufen und einen Termin vereinbaren. Bringen Sie dann die wichtigsten Unterlagen schon mit. Ansonsten reichen Sie die weiteren Unterlagen entweder digital oder bei einem persönlichen Gespräch mit den Beratern ein. Heutzutage läuft die Beratung oft per Videogespräch am PC oder Handy. Unterlagen, die nicht ohnehin schon digital vorhanden sind, scannen Sie dann und laden sie hoch. Viele

Vermittler und Banken haben ausgefeilte Portale, in denen Sie unter Ihren Zugangsdaten Ihren eigenen Bereich haben. Dort finden Sie auch die Kreditangebote, die Ihnen die Berater erstellen.

## Angebote einholen

Der Abgleich von Angeboten verschiedener Anbieter ist zuweilen gar nicht so einfach. Deren Software spuckt oft Varianten mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen und zu unterschiedlichen Sollzinssätzen aus. Häufig kommt Verwirrung auf. Ist ein Kredit mit 15 Jahren Zinsbindung bei 0,77 Prozent günstiger – oder einer mit 20 Jahren Zinsbindung bei 1,1 Prozent? Achten Sie der Übersichtlichkeit halber darauf, bei jedem der Anbieter mindestens ein Angebot mit den jedes Mal gleichen Eckdaten abzufragen:

→ **Darlehenssumme.** Da Sie Ihren Finanzierungsbedarf kennen, unterstellen Sie bei der Beratung zumindest für Ihr Standardangebot den gleichen Auszahlungsbetrag.

→ **Zinsbindungsfrist / Volltilgerdarlehen.** Wählen Sie hier ruhig jedes Mal beide Varianten. Gut sind beispielsweise ein Kredit mit 15 Jahren anfänglicher Zinsbindung und ein Volltilgerdarlehen.

→ **Monatsrate.** Bestehen Sie zusätzlich auf einer Berechnung mit einer ähnlichen, von Ihnen tragbaren Monatsrate.

Der Soll- und der Effektivzins ergeben sich dann für die Bank aus Ihren Anforderungen. Leider ist es selbst mit diesen Fragen nicht ganz getan. Die Angebote können sich noch in weiteren Bedingungen unterscheiden. Hier geht es vor allem um Flexibilität – und die kann Gold wert sein, wenn sich Ihre Le-



# Mein Eigenkapital

## 1 Kernkapital

Girokonto, Tagesgeldkonto	_____	€
Umgewandeltes Riester-Vermögen	_____	€
Bausparguthaben (aus zugeteilten oder aufgelösten Bausparverträgen)	_____	€
Wertpapierdepot	_____	€
Verkaufserlös vorhandene Immobilie	_____	€
Auflösung von Lebens- oder Rentenversicherung(en)	_____	€
Hilfe von Verwandten	_____	€
<b>Summe Kernkapital</b>	_____	<b>€</b>

## 2 Eigenkapitalersatz

Arbeitgeberdarlehen	_____	€
Familiendarlehen / Kredite von Freunden	_____	€
Sonstige Hilfen	_____	€
<b>Summe Eigenkapitalersatz</b>	_____	<b>€</b>

_____ €	+	_____ €	=	_____ €
Summe Kernkapital		Summe Eigenkapitalersatz		<b>Summe Eigenkapital</b>

## 3 Aktuell noch nicht verfügbare Mittel

Anlagegut	Einlage/Guthaben	Verfügbar ab
Nicht zuteilungsreifer Bausparvertrag (aktuelles Guthaben)	_____	€ _____
Sparbrief/Festgeld	_____	€ _____
Lebens-/Rentenversicherung	_____	€ _____
_____	_____	€ _____
_____	_____	€ _____

#### 4 Details zu Verträgen

##### 4a Mein Bausparvertrag

Bausparkasse \_\_\_\_\_

Bausparsumme \_\_\_\_\_ €

Aktuelles Guthaben \_\_\_\_\_ €

Zuteilungsreif? Ja  Nein

Falls nein, prognostizierter Zuteilungstermin \_\_\_\_\_

Mindestguthaben \_\_\_\_\_ €

Sollzinssatz des Darlehens \_\_\_\_\_ %

Rate (Zins und Tilgung des Darlehens) \_\_\_\_\_ €

##### 4b Riester-Vertrag

Anbieter \_\_\_\_\_

Art des Vertrags  Rentenversicherung  
 Fondssparplan

Sparrate (Monat) \_\_\_\_\_ €

Aktuelles Guthaben \_\_\_\_\_ €

Renteneintrittsdatum \_\_\_\_\_

##### 4c Kapitallebens- und Rentenversicherungen

Vertrag 1

Vertrag 2

Anbieter \_\_\_\_\_

Art des Vertrags  Rentenversicherung  Kapitallebensversicherung  
 Kapitallebensversicherung  Kapitallebensversicherung

Sparrate (Monat) \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ €

Garantiekapital (bei Ablauf) \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ €

Ablaufdatum \_\_\_\_\_

Aktueller Rückkaufwert \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ €

# Einnahmen und Ausgaben

## 1 Einnahmen

### 1a Monatliche Einnahmen

Nettogehalt Kreditnehmer/in 1	_____	€
Nettogehalt Kreditnehmer/in 2	_____	€
Kindergeld	_____	€
_____	_____	€
_____	_____	€
_____	_____	€
_____	_____	€
<b>Zwischensumme 1a</b>	_____	€

### 1b Wechselnde Einnahmen

Kreditnehmer/in 1	Pro Jahr	Pro Monat
Honorare	_____ €	_____ €
_____	_____ €	_____ €
_____	_____ €	_____ €
<b>Kreditnehmer/in 2</b>		
Honorare	_____ €	_____ €
_____	_____ €	_____ €
_____	_____ €	_____ €
<b>Summe 1b</b> (auf den Monat heruntergebrochen)		_____ €

### Berechnung Einnahmen

Monatliche Einnahmen (1a)	_____	€
Wechselnde Einnahmen pro Monat (1b)	_____	€
<b>Gesamtsumme Monatseinnahmen</b>	_____	€