

Beratungsbogen Immobilienfinanzierung

Name: _____

Straße: _____

Ort: _____

Telefonnummer: _____

E-Mail: _____

Termin: _____

Beratungsstelle: _____

Allgemeine Hinweise zur Immobilienfinanzierungsberatung

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen bietet Ihnen in einem 90-minütigen Gespräch eine umfassende Beratung zum Erwerb einer **selbst genutzten Wohnimmobilie**. Die Beratung durch unsere qualifizierten und spezialisierten Beraterinnen und Berater orientiert sich an Ihren konkreten Bedürfnissen, Zielen und Angaben.

Weshalb dieser Beratungsbogen?

Der Beratungsbogen ist unverzichtbare Grundlage des Beratungsgesprächs. Füllen Sie ihn bitte gewissenhaft und vollständig aus und bringen Sie ihn zum Beratungsgespräch mit. Wir wissen, dass die aufgeführten Fragen sehr umfangreich sind und die Vorbereitung auf das Beratungsgespräch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Für eine fundierte und umfassende Beratung sind Ihre Angaben jedoch unerlässlich. Notieren Sie sich bereits heute Fragen, die Sie im Beratungsgespräch klären möchten.

Bitte bringen Sie zum Beratungsgespräch folgende Unterlagen mit:

- Beratungsbogen (*vollständig ausgefüllt*)
- Banksparverträge / Sparbücher (*Vertragsbedingungen, aktueller Kontoauszug*)
- Wertpapiere / Investmentfonds (*aktueller Depotauszug*)
- Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen (*Vertragsbedingungen, aktueller Kontoauszug*)
- Bausparverträge (*Bausparbedingungen, aktueller Kontoauszug, möglicher Zuteilungstermin*)
- Riesterverträge (*Vertragsbedingungen, aktueller Kontoauszug*)
- Letzter Einkommensteuerbescheid
- Finanzierungsangebote (*falls vorhanden*)

Im Laufe des Beratungsgesprächs wird entschieden, welche Unterlagen analysiert und berücksichtigt werden.

Terminprobleme

Bitte melden Sie sich bei uns, wenn Sie den Beratungstermin nicht wahrnehmen können. Nur bei Absage bis 3 Werktage vor dem Termin können wir Ihnen eine Erstattung Ihrer Kosten zusichern.

1. Persönliche Angaben

Person 1

Name: _____ Vorname: _____ Geburtsdatum: _____

Familienstand: ledig verheiratet geschieden
 getrennt lebend verwitwet verpartnert

Berufliche Situation: nicht selbständig verbeamtet selbständig
 nicht erwerbstätig Ruheständler
 450-€-Job sozialversicherungsfrei Ja Nein

Ausgeübter Beruf: _____ Seit: _____

Sozialversicherungspflichtiges Vorjahres-Bruttoeinkommen: _____ €
(Siehe dazu die Lohn- und Gehaltsabrechnung Dezember)

Person 2

Name: _____ Vorname: _____ Geburtsdatum: _____

Familienstand: ledig verheiratet geschieden
 getrennt lebend verwitwet verpartnert

Berufliche Situation: nicht selbständig verbeamtet selbständig
 nicht erwerbstätig Ruheständler
 450-€-Job sozialversicherungsfrei Ja Nein

Ausgeübter Beruf: _____ Seit: _____

Sozialversicherungspflichtiges Vorjahres-Bruttoeinkommen: _____ €
(Siehe dazu die Lohn- und Gehaltsabrechnung Dezember)

Kind 1

Geburtsdatum: _____

Kind 2

Geburtsdatum: _____

Kind 3

Geburtsdatum: _____

Kind 4

Geburtsdatum: _____

Geben Sie nur Kinder an, für die Sie Kindergeld beziehen.

Sind in Ihrer Lebensplanung (weitere) Kinder vorgesehen? Ja Nein

2. Budgetbetrachtung

Die Ermittlung der Einnahmen und Ausgaben dient der Berechnung der langfristig tragbaren Belastung für Zins- und Tilgungsleistungen. Seien Sie daher besonders kritisch bei der Schätzung Ihrer Ausgaben und nehmen Sie, wenn Sie kein Haushaltbuch geführt haben, die Kontoauszüge der letzten 12 Monate zur Hilfe.

2.1 Zu versteuerndes Jahreseinkommen

Bei getrennter Einkommensteuerveranlagung geben Sie bitte unten entsprechend beide Einkommen an.
Bringen Sie bitte den letzten Einkommensteuerbescheid mit!

- Zusammenveranlagung _____ €
- getrennte Veranlagung Person 1 _____ € Person 2 _____ €

2.2 Monatliche und jährliche Einnahmen

<u>Einnahmen (monatlich)</u>	in € / Monat	<u>Einnahmen (jährlich)</u>	in € / Jahr
Person 1: Lohn / Gehalt (netto) Entnahmen Betriebsvermögen	_____	Person 1: Weihnachts- / Urlaubsgeld	_____
Person 2: Lohn / Gehalt (netto) Entnahmen Betriebsvermögen	_____	Person 2: Weihnachts- / Urlaubsgeld	_____
Kindergeld	_____	Unregelmäßige Einkünfte (Provisionen, Tantiemen)	_____
Person 1 und 2: Sonstige regelmäßige Einnahmen	_____	Unregelmäßige Nebentätigkeit	_____
./.. Private Kranken- und Pflegeversicherung ¹	_____	Sonstige unregelmäßige Einnahmen	_____
Summe	_____	Summe	_____

¹ Nur private Krankenvoll- und Pflegevollversicherung

2.3 Monatliche und jährliche Ausgaben

Lebenshaltung	in € / Monat
Ernährung (Lebensmittel, Schulverpflegung, Kantine...)	_____
Körperpflege (Arznei, Friseur, Reinigungsmittel...)	_____
Telefon / Handy / Internet / Rundfunk / Zeitungen...	_____
Freizeit / Hobby / Restaurant (Sport, Sauna, Literatur, Kino...)	_____
Bildung (Kindergarten, VHS, Weiterbildung, Musikschule...)	_____
Bekleidung (Anschaffung, Reparatur, Reinigung...)	_____
Taschengelder / Geschenke...	_____
Fahrtkosten ÖPNV / Kraftfahrzeuge (Benzin...)	_____
Konsumentenkredite / Bafög letzte Rate am: _____	_____
Unterhaltsverpflichtungen	_____
Sonstiges (Rauchen, Haustiere ...)	_____
Summe	_____

Wohnung	in € / Monat
Kaltmiete	_____
Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser...)	_____
Summe	_____

Kraftfahrzeuge	in € / Jahr
Versicherung / Steuer	_____
Reparaturen / Inspektionen	_____
Rücklagen Ersatzbeschaffung	_____
Summe	_____

Versicherungen	in € / Jahr
Sachversicherung (Haftpflicht, Hausrat, Rechtsschutz...)	_____
Berufsunfähigkeitsversicherung	_____
Risikolebensversicherung	_____
Sonstige (Unfall-, private Krankenzusatzversicherung...)	_____
Summe	_____

Altersvorsorge / Sparen	in € / Jahr
Riester-Rente	_____
Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen	_____
Regelmäßige Sparleistungen	_____
Summe	_____

Sonstiges	in € / Jahr
Urlaub	_____
Langlebige Konsumgüter (HiFi, Haushalts- und Freizeitgeräte...)	_____
Summe	_____

3. Belastbarkeitsermittlung

(Bitte lassen Sie nachfolgend die zweite Spalte „in € / Monat“ frei)

Ermittlung Belastbarkeit	in € / Jahr	in € / Monat	in € / Monat
Summe Nettoeinnahmen (monatlich)		_____	_____
./ Summe Lebenshaltung (monatlich)		./ _____	./ _____
./ Summe Kraftfahrzeuge	_____ : 12=	./ _____	./ _____
./ Summe Versicherungen	_____ : 12=	./ _____	./ _____
./ Summe Altersvorsorge / Sparen	_____ : 12=	./ _____	./ _____
./ Summe Sonstiges	_____ : 12=	./ _____	./ _____
= Verfügbar für die Immobilie		= _____	= _____
./ Nebenkosten zum Unterhalt der Immobilie (z. B. Strom, Heizung, Wasser, Steuer, Abgaben, Gebühren – 1,50 € bis 2,50 € mtl. pro m ² -Wohnfläche)		./ _____	./ _____
./ Rücklagenbildung für künftige Investitionen (1,00 € pro Monat je m ² -Wohnfläche)		./ _____	./ _____
= Verfügbarer Betrag für Zins und Tilgung		= _____	= _____

4. Eigenkapital

4.1 Geldanlagen

Anlageform	Regelmäßige Sparleistung	Anlagebetrag / Kurswert	Verfügbarkeit am:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

4.2 Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen

(Ihre Angaben erfordern pro Vertrag zwei Zeilen. Berücksichtigen Sie dies nachfolgend für die Kennzeichnungen 1,2,3.)

Gesellschaft	Vertragsbeginn	Ablauftermin	Sparrate (monatlich)
1. _____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____
Leistung bei Tod	Rückkaufswert (aktuell)	Ablaufleistung (garantiert)	Ablaufleistung (prognostiziert)
zu 1. _____	_____	_____	_____
zu 2. _____	_____	_____	_____
zu 3. _____	_____	_____	_____

4.3 Bausparverträge und Riesterbausparverträge (Ihre Angaben erfordern pro Vertrag zwei Zeilen. Berücksichtigen Sie dies nachfolgend für die Kennzeichnungen 1,2,3.)

Bausparkasse	Tarif	Bausparsumme	Guthaben (aktuell)	Mindestguthaben (erforderlich)	
1. _____	_____	_____	_____	_____	
2. _____	_____	_____	_____	_____	
3. _____	_____	_____	_____	_____	
Zuteilungstermin (voraussichtlich)	Sparrate (monatlich)	Sparzins (Habenzins)	Sollzins (Darlehenszins)	Effektivzins	Zins- und Tilgungsbeitrag (monatlich)
zu 1. _____	_____	_____	_____	_____	_____
zu 2. _____	_____	_____	_____	_____	_____
zu 3. _____	_____	_____	_____	_____	_____

4.4 Riesterverträge (Rentenversicherungen, Banksparpläne, Fondssparpläne)

Geben Sie bitte hier private oder betriebliche Riesterverträge an. Bei betrieblichen Riesterverträgen kann vor Rentenbeginn kein Kapital zur Tilgung von Darlehen für selbst genutzte Wohnimmobilien entnommen werden.

Person 1: privat betrieblich

Person 2: privat betrieblich

Bitte bringen Sie ebenso den letzten **Jahreskontoauszug** und die Bedingungen Ihrer Riesterverträge zur Beratung mit.

Vertragspartner	Vertragsart	Sparleistung p.a. (inklusive Zulagen)	Aktuelles Guthaben	Garantieguthaben
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

5. Verfügbares Eigenkapital

Eigenkapital	in €
Geldanlagen	_____
Bausparguthaben	_____
Riesterguthaben	_____
Noch nicht verfügbares Eigenkapital	_____
Gesamtsumme Eigenkapital	_____
./. Sicherheitsreserve (für unvorhergesehene Lebensereignisse)	_____
./. Noch nicht verfügbares Eigenkapital	_____
Einsetzbares Eigenkapital	_____

6. Objektvolumen

Unter Objektvolumen ist das gesamte Investitionsvolumen zu verstehen. Beim Kauf einer Immobilie fallen neben dem Kaufpreis zusätzlich Kaufnebenkosten an. Außerdem sollte berücksichtigt werden, dass durch den Kauf einer Immobilie auch für den Bereich Wohnen zusätzliche Kosten – z. B. Küche, Gardinen, Lampen und Außenanlagen anfallen.

Kaufvorhaben	Betrag in €	Bauvorhaben	Betrag in €
Kaufpreis	_____	Grundstückskaufpreis	_____
Grunderwerbsteuer (6,5%)	+ _____	Grunderwerbsteuer (6,5%)	+ _____
Maklergebühren (3,57%)	+ _____	Maklergebühren (3,57%)	+ _____
Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1%)	+ _____	Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1%)	+ _____
Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca. 0,5%)	+ _____	Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca. 0,5%)	+ _____
Sicherheitenbestellung ¹ (ca. 0,5% der Darlehenssumme)	+ _____	Baukosten Immobilie	+ _____
Bereitstellungszinsen	+ _____	Erschließungs- und Vermessungskosten	+ _____
Gutachter / Sachverständiger	+ _____	Architektenhonorar	+ _____
Versicherungen in der Bauphase	+ _____	Kosten für Baugenehmigung und Statik	+ _____
Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+ _____	Sicherheitenbestellung ¹ (ca. 0,5% der Darlehenssumme)	+ _____
Summe 1	= _____	Bereitstellungszinsen	+ _____
Modernisierungsinvestitionen	+ _____	Gutachter / Sachverständiger	+ _____
Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge...)	+ _____	Versicherungen in der Bauphase	+ _____
Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und -möbel...)	+ _____	Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+ _____
Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen...)	+ _____	Summe 1	= _____
Sonstige Kosten	+ _____	Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge...)	+ _____
Summe 2	= _____	Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und -möbel...)	+ _____
Gesamtsumme 1 + 2	= _____	Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen...)	+ _____
		Sonstige Kosten	+ _____
		Summe 2	= _____
		Gesamtsumme 1 + 2	= _____

¹ Notar- und Grundbuchkosten