

Beratungsbogen Anschlussfinanzierung

Name: _____

Straße: _____

Ort: _____

Telefonnummer: _____

E-Mail: _____

Termin: _____

Beratungsstelle: _____

Allgemeine Hinweise zur Anschlussfinanzierungsberatung

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen bietet Ihnen in einem 90-minütigen Gespräch eine umfassende Beratung zur Anschlussfinanzierung Ihrer **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*)
- Darlehensverträge (*Vertragsbedingungen, aktueller Kontoauszug*)
- 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
- Finanzierungsvorschläge (*falls vorhanden*)

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

Terminprobleme

Wichtiger Hinweis: Unsere Termine sind stark nachgefragt, jeder Terminausfall kostet Geld. Sollten Sie Ihren Termin unerwartet absagen müssen, informieren Sie uns bitte telefonisch oder per Mail bis 24 Stunden vor dem Termin. Sagen Sie uns nicht rechtzeitig ab, behalten wir uns vor, Ihnen die Kosten für den Terminausfall zu berechnen.

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

¹Nur 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 eine der Spalten „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)		. /. _____	. /. _____
. /. Rücklagenbildung für künftige Investitionen (1,00 € pro Monat je m ² -Wohnfläche)		. /. _____	. /. _____
= Verfügbarer Betrag für Zins und Tilgung		= _____	= _____

4. Eigenkapital

4.1 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
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

4.2 Geldanlagen¹

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

¹Keine privaten Kapitallebens- und Rentenversicherungen sowie Bausparverträge, die für die Finanzierung an den Kreditgeber abgetreten sind, angeben. Siehe dazu unter 4.3 bzw 4.4

4.3 Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen (Ihre Angaben erfordern pro Vertrag zwei Zeilen. Berücksichtigen Sie dies nachfolgend für die Kennzeichnungen 1,2,3.)

Falls Sie mit einem endfälligen Darlehn gegen private Kapitallebens- und Rentenversicherung finanzieren, geben Sie die Daten nachfolgend an.

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

4.4 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. _____	_____	_____	_____	_____	_____

5. Beleihungsobjekt

5.1 Objektart: Einfamilienhaus Zweifamilienhaus
 Eigentumswohnung Mehrfamilienhaus

5.2 Nutzung: Eigennutzung Vermietung Nettokaltmiete _____ €

5.3 Weitere Immobilien vorhanden Ja Nein

5.4 Ursprüngliche Kosten:

Grundstück _____ €
 Objekt _____ €
 Kaufdatum _____
 Modernisierung / Ausbau _____ €
 Modernisierungs- und Ausbaudatum _____
 Objektwert _____ €

5.5 Aktueller Verkehrswert:

Grundstück _____ €
 Objekt _____ €
 Bodenrichtwert _____ €/m²

Informieren Sie sich zu Ihrer Sicherheit beim zuständigen Gutachterausschuss über die Angemessenheit des Objektwertes und die Größe der Fläche des Baulandes an Ihrem Grundstück. Siehe dazu auch www.boris.nrw.de

6. Aktueller Finanzierungsplan

Die unten anzugebenden Informationen entnehmen Sie bitte Ihren Darlehensverträgen. Die Angaben sind für eine umfassende Beratung wichtig.

Beachten Sie auch das Feld „Finanzierungsart“ und kreuzen Sie hier die entsprechende Variante an.

Sollte der Platz zur Darstellung Ihres aktuellen Finanzierungsplans nicht ausreichen, fügen Sie eine Kopie dieser Seite mit den weiteren Angaben bei.

Finanzierungsart	Altdarlehen 1	Altdarlehen 2	Altdarlehen 3
	<input type="checkbox"/> Annuitätendarlehen	<input type="checkbox"/> Annuitätendarlehen	<input type="checkbox"/> Annuitätendarlehen
	<input type="checkbox"/> Endfälliges Darlehen ¹	<input type="checkbox"/> Endfälliges Darlehen ¹	<input type="checkbox"/> Endfälliges Darlehen ¹
Darlehensgeber	_____	_____	_____
Datum des Vertragsbeginns	_____	_____	_____
Datum der Vollauszahlung	_____	_____	_____
Datum Zinsbindungsende	_____	_____	_____
Grundsschuldrang	_____	_____	_____
Nominalbetrag	_____ €	_____ €	_____ €
Sollzinssatz	_____ %	_____ %	_____ %
Anfängliche Tilgung ²	_____ %	_____ %	_____ %
Effektivzinssatz	_____ %	_____ %	_____ %
Ratenhöhe			
<input type="checkbox"/> monatlich			
<input type="checkbox"/> vierteljährlich	_____ €	_____ €	_____ €
Mögliche jährliche Sondertilgungen	_____ €	_____ €	_____ €
Aktuelle Restschuld	_____ €	_____ €	_____ €
Sondertilgung zum Zinsbindungsende	_____ €	_____ €	_____ €
Restschuld zum Zinsbindungsende	_____ €	_____ €	_____ €

¹ Bei endfälligen Finanzierungen mit Kapitalversicherung oder Bausparverträgen füllen Sie bitte auch entsprechend oben unter 4.3. bzw. 4.4. aus.

² Bei endfälligen Finanzierungen geben Sie bitte die Sparrate (Bausparvertrag, Kapitalversicherung) in € an.