

## 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

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

<sup>1</sup> Nur private Krankenvoll- und Pflegevollversicherung

## 2.3 Monatliche und jährliche Ausgaben

<b>Lebenshaltung</b>	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 ...)	_____
<b>Summe</b>	_____

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

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

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

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

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

### 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=	. /. _____	. /. _____
<b>= Verfügbar für die Immobilie</b>		= _____	= _____
. /. Nebenkosten zum Unterhalt der Immobilie (z. B. Strom, Heizung, Wasser, Steuer, Abgaben, Gebühren 2,50 € bis 3,50 € mtl. pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche)		. /. _____	. /. _____
. /. Rücklagenbildung für künftige Investitionen (1,00 € bis 1,50 € mtl. pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche)		. /. _____	. /. _____
<b>= Verfügbarer Betrag für Zins und Tilgung</b>		= _____	= _____

### 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	_____
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>	_____
. /. Sicherheitsreserve (für unvorhergesehene Lebensereignisse)	_____
. /. Noch nicht verfügbares Eigenkapital	_____
<b>Einsetzbares Eigenkapital</b>	_____

## 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 <sup>1</sup> (ca. 0,5% der Darlehensumme)	+ _____	Baukosten Immobilie	+ _____
Bereitstellungszinsen	+ _____	Erschließungs- und Vermessungskosten	+ _____
Gutachter / Sachverständiger	+ _____	Architektenhonorar	+ _____
Versicherungen in der Bauphase	+ _____	Kosten für Baugenehmigung und Statik	+ _____
Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+ _____	Sicherheitenbestellung <sup>1</sup> (ca. 0,5% der Darlehensumme)	+ _____
<b>Summe 1</b>	= _____	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...)	+ _____	<b>Summe 1</b>	= _____
Sonstige Kosten	+ _____	Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge...)	+ _____
<b>Summe 2</b>	= _____	Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und -möbel...)	+ _____
<b>Gesamtsumme 1 + 2</b>	= _____	Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen...)	+ _____
		Sonstige Kosten	+ _____
		<b>Summe 2</b>	= _____
		<b>Gesamtsumme 1 + 2</b>	= _____

<sup>1</sup> Notar- und Grundbuchkosten