

# Beratungsbogen Immobilienfinanzierung

Name: .....

Straße: .....

Ort: .....

Telefonnummer: .....

E-Mail: .....

Termin: .....

Beratungsstelle: .....

## Allgemeine Hinweise zur Immobilienfinanzierungsberatung

Die Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V. bietet Ihnen 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 Beratungsgespräches. 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 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*)
- Bankspaarverträge / Sparbücher (*Vertragsunterlagen, Kontoauszug*)
- Wertpapiere / Investmentfonds (*Depotauszug*)
- Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen (*Vertragsunterlagen, Kontoauszug*)
- Bausparverträge (*Bedingungen, Kontoauszug, möglicher Zuteilungstermin*)
- Riesterverträge (*Jahreskontoauszug, Vertragsbedingungen*)
- Letzter Einkommensteuerbescheid
- Finanzierungsangebote (*falls vorhanden*)

Aufgrund des begrenzten Beratungszeitraumes wird im Gespräch entschieden, welche Unterlagen analysiert und berücksichtigt werden.

### Terminprobleme

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, Ihren Termin wahrzunehmen, bitten wir Sie um rechtzeitige Absage, damit der Termin anderweitig vergeben werden kann.

### Datenschutz

Die von Ihnen angegebenen Daten sind Grundlage des Beratungsgespräches. Die Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V. speichert diese Daten nicht. Nach dem Beratungsgespräch verbleibt der Bogen bei Ihnen.

# 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	Kind 2	Kind 3	Kind 4
Geburtsdatum	Geburtsdatum	Geburtsdatum	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 Haushaltsbuch geführt haben, die Kontoauszüge der letzten 12 Monate zur Hilfe.

### 2.1. Zu versteuerndes Jahreseinkommen

Bei getrennter Einkommenssteuerveranlagung geben Sie bitte unten entsprechend beide Einkommen an. **Bringen Sie bitte den letzten Einkommenssteuerbescheid mit!**

Zusammenveranlagung                       getrennte Veranlagung

**Zusammenveranlagung:**  €

**Getrennte Veranlagung:**  €       €

## 2.2. Monatliche und jährliche Einnahmen

Einnahmen (monatlich)	in € / Monat	Einnahmen (jährlich)	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 <sup>1</sup> .	./.	Sonstige unregelmäßige Einnahmen	
<b>Summe</b>		<b>Summe</b>	

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 ...)	
<b>Summe</b>	
<b>Wohnung</b>	
Kaltniete	
Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser ...)	
<b>Summe</b>	

Kraftfahrzeuge
Versicherung / Steuer
Reparaturen / Inspektionen
Rücklagen Ersatzbeschaffung
<b>Summe</b>
<b>Versicherungen</b>
Sachversicherung (Haftpflicht, Hausrat, Rechtsschutz)
Berufsunfähigkeitsversicherung
Risikolebensversicherung
Sonstige (Unfall-, private Krankenzusatzversicherung)
<b>Summe</b>
<b>Altersvorsorge / Sparen</b>
Riester-Rente
Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen
Regelmäßige Sparleistungen
<b>Summe</b>
<b>Sonstiges</b>
Urlaub
Langlebige Konsumgüter (HiFi, Haushalts- und Freizeitgeräte ...)
<b>Summe</b>

### 3. Belastbarkeitsermittlung (Bitte lassen Sie nachfolgend eine Spalte frei)

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

### 4. Eigenkapital

#### 4.1. Geldanlagen

Anlageform	Regelmäßige Sparleistung	Anlagebetrag / Kurswert	Verfügbarkeit am:

#### 4.2. Private Kapitallebens- und Rentenversicherungen

Gesellschaft	Vertragsbeginn	Ablauftermin	Sparrate (monatlich)
Leistung bei Tod	Rückkaufswert (aktuell)	Ablaufleistung (garantiert)	Ablaufleistung (prognostiziert)

### 4.3. Bausparverträge und Riesterbausparverträge

Bausparkasse	Tarif	Bausparsumme	Guthaben (aktuell)	Mindestguthaben (erforderlich)

Zuteilungstermin (voraussichtlich)	Sparrate (monatlich)	Sparzins (Habenzins)	Sollzins (Darlehenszins)	Effektivzins	Zins- und Tilgungsbeitrag (monatlich)

### 4.4. Riesterverträge (Rentenversicherungen, Banksparpläne, Fondssparpläne)

Geben Sie bitte hier an, ob Sie private oder betriebliche Riesterverträge abgeschlossen haben. Bei betrieblichen Riesterverträgen kann vor Rentenbeginn kein Kapital zur Tilgung von Darlehen für selbstgenutzte Wohnimmobilien entnommen werden.

**Person 1:**  privat  betrieblich      **Person 2:**  privat  betrieblich

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

Vertragspartner	Vertragsart	Sparleistung p.a. (inklusive Zulagen)	Guthaben (aktuell)	Guthaben (garantiert)

### 5. Verfügbares Eigenkapital

Eigenkapital	in €
Geldanlagen	
Bausparguthaben	
Riester Guthaben	
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 €
Kaufpreis	
Grunderwerbsteuer (5%)	+
Maklerlohn (Nds. i.d.R. bis 7,14% davon 50 %)	+
Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1%)	+
Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca. 0,5%)	+
Sicherheitenbestellung <sup>1</sup> (ca. 0,5% der Darlehenssumme)	+
Bereitstellungszinsen	+
Gutachter / Sachverständiger	+
Versicherungen in der Bauphase	+
Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+
<b>Summe 1</b>	<b>=</b>
Modernisierungsinvestitionen	
Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge ...)	+
Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und –möbel ...)	+
Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen ...)	+
Sonstige Kosten	+
<b>Summe 2</b>	<b>=</b>
<b>Gesamtsumme 1 + 2</b>	<b>=</b>

### 1. Notar- und Grundbuchkosten

Bauvorhaben	Betrag in €
Grundstückskaufpreis	
Grunderwerbsteuer (5%)	+
Maklergebühren (5,95%)	+
Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1%)	+
Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca. 0,5%)	+
Baukosten Immobilie	+
Erschließungs- und Vermessungskosten	+
Architektenhonorar	+
Kosten für Baugenehmigung und Statik	+
Sicherheitenbestellung <sup>1</sup> (ca. 0,5% der Darlehenssumme)	+
Bereitstellungszinsen	+
Gutachter / Sachverständiger	+
Versicherungen in der Bauphase	
Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+
<b>Summe 1</b>	<b>=</b>
Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge ...)	+
Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und –möbel ...)	+
Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen ...)	+
Sonstige Kosten	+
<b>Summe 2</b>	<b>=</b>
<b>Gesamtsumme 1 + 2</b>	<b>=</b>