

BERATUNGSBOGEN

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Verbraucherzentrale Hessen bietet Ihnen in einem etwa eineinhalbstündigen Gespräch (vor Ort/per Video/telefonisch) Beratung zum Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie zur Altersvorsorge bzw. Geldanlage.

WESHALB DIESER BERATUNGSBOGEN?

Der Beratungsbogen ist Grundlage des Beratungsgesprächs. Investieren Sie deshalb bitte etwas Zeit in die Vorbereitung des Termins. So können wir Sie beim Gespräch bestmöglich beraten.

Verwenden Sie den vorliegenden Beratungsbogen, um eine Übersicht über alle bestehenden Verträge zu erhalten. Die angegebenen Informationen sollen die aktuelle Situation erfassen.

Notieren Sie sich bereits heute Fragen, die Sie besonders interessieren. Die Angaben sind selbstverständlich freiwillig, sie dienen aber der bestmöglichen Beratung.

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, Ihren Termin wahrzunehmen, bitten wir Sie um rechtzeitige Absage.

PERSÖNLICHE ANGABEN

Person 1		
Name	Vorname	Geburtsdatum
Familienstand		
ledig	verheiratet	
getrennt lebend	verwitwet	
Berufliche Situation		
nicht selbständig	verbeamtet	selbständig
nicht erwerbstätig	450-Euro-Job	
Ruheständler		
Sozialversicherungspflichtiges (Vorjahres-)Bruttoeinkommen: €		
Person 2		
Name	Vorname	Geburtsdatum
Familienstand		
ledig	verheiratet	
getrennt lebend	verwitwet	
Berufliche Situation		
nicht selbständig	verbeamtet	selbständig
nicht erwerbstätig	450-Euro-Job	
Ruheständler		
Sozialversicherungspflichtiges (Vorjahres-)Bruttoeinkommen: €		

Kinder (bitte nur Kinder angeben, für die Sie Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhalten)		
Kind 1 Alter	Kind 2 Alter	Kind 3 Alter
Sind in Ihrer Lebensplanung weitere Kinder vorgesehen?		
	ja	nein

BUDGETBETRACHTUNG

Monatliche und jährliche Einnahmen

Person 1 Einnahmen monatlich	in Euro pro Monat	Einnahmen jährlich	in Euro pro Jahr
Nettoeinkommen (abzüglich der Krankenversicherung bei privat Krankenversicherten)	€	Weihnachts-/Urlaubsgeld	€
Kindergeld	€	Unregelmäßige Nebentätigkeit	€
Sonstige Einnahmen	€	Unregelmäßige Einkünfte (Provisionen, Tantiemen)	€
		Sonstige unregelmäßige Einnahmen	€
Summe Einnahmen 1		Summe Einnahmen 2	

Person 2 Einnahmen monatlich	in Euro pro Monat	Einnahmen jährlich	in Euro pro Jahr
Nettoeinkommen (abzüglich der Krankenversicherung bei privat Krankenversicherten)	€	Weihnachts-/Urlaubsgeld	€
Kindergeld	€	Unregelmäßige Nebentätigkeit	€
Sonstige Einnahmen	€	Unregelmäßige Einkünfte (Provisionen, Tantiemen)	€
		sonstige unregelmäßige Einnahmen	€
Summe Einnahmen 1	€	Summe Einnahmen 2	€

Monatliche und jährliche Ausgaben

Die Ermittlung dient zur Berechnung des verfügbaren Betrags für die Kreditrate.

Ausgaben Lebenshaltung monatlich	in Euro pro Monat
Ernährung (Lebensmittel, Schulverpflegung, Kantine)	€
Körperpflege (Medikamente, Friseur, Drogerieartikel)	€
Telefon, Handy, Internet	€
Freizeit, Restaurant, Hobby (Sport, Sauna, Bücher, Kino)	€
Bildung (Kindergarten, VHS, Weiterbildung, Musikschule)	€
Kleidung (Anschaffung, Reparatur, Reinigung)	€
Taschengeld, Geschenke	€
Fahrtkosten ÖPNV	€
Kraftfahrzeuge (Benzin etc.)	€
Konsumentenkredite, BAFöG (letzte Rate am)	€
Sonstiges	€
Summe Ausgaben 1	€

Ausgaben Lebenshaltung jährlich	in Euro pro Jahr
Kraftfahrzeugkosten (Versicherung/Steuer/Reparaturen/Rücklagen)	€
Urlaub	€
Langlebige Konsumgüter (z.B. Waschmaschine)	€
Versicherungen (Haftpflicht, Hausrat etc.)	€
Sonstiges	€
Summe Ausgaben 2 (muss von Hand auf die Folgeseite übertragen werden)	€

Ausgaben Wohnen	in Euro pro Monat
Kaltmiete	€
Kreditbelastung Immobilienfinanzierung	€
Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser Umlage etc.)	€
Summe Wohnen	€

Versicherungen	Leistungen*	Kosten in Euro pro Jahr
Sachversicherung (Haftpflicht, Hausrat, Rechtsschutz etc.)		€
Kapitalbildende Lebens- und Rentenversicherungen *	€	€
Berufsunfähigkeit *	€	€
Risikolebensversicherungen *	€	€
Unfallversicherung *	€	€
Riester-Rente (aktueller Guthabenstand) *	€	€
Summe Versicherungen		

* Bitte geben Sie hier an, wie hoch die Leistungen (einmalig oder monatlich) aus diesen Versicherungen wären

Geldanlagen	in Euro pro Monat	in Euro pro Jahr
Sparen	€	€
Sparen	€	€
Sparen	€	€
Summe Geldanlagen		

BELASTBARKEITSERMITTLUNG

		in Euro pro Monat (bei zwei Personen/Haushalten ggf. eine Spalte pro Person ausfüllen)	
Summe Nettoeinnahmen (monatlich)		€	€
abzügl. Summe Lebenshaltung (monatlich)		- €	- €
abzügl. Summe KFZ	: 12=	- €	- €
abzügl. Summe Versicherungen	: 12=	- €	- €
abzügl. Summe Geldanlagen	: 12=	- €	- €
abzügl. Summe sonstiges	: 12=	- €	- €
= verfügbar für die Immobilie		= €	= €
abzügl. Nebenkosten zum Unterhalt der Immobilie (z. B. Strom, Heizung, Wasser, Steuer, Abgaben, Gebühren, Rücklagen (bei Neubauten monatlich 2,50 Euro bis 3,00 Euro pro m ² Wohnfläche)		- €	- €
= verfügbarer Betrag für Zins und Tilgung		= €	= €

EIGENKAPITAL

Geldanlagen

Art der Geldanlage	Regelmäßige Sparleistung	Anlagebetrag/ Kurswert	Verfügbar am:
	€	€	
	€	€	
	€	€	
	€	€	

Kapitalbildende Versicherungen (Lebens- und Rentenversicherungen mit Kapitalwahlrecht)

Versicherungsgesellschaft	Vertragsbeginn	Ablauftermin	Monatlicher Sparbetrag
			€
			€

Bitte halten Sie die letzte jährliche Standmitteilung/den letzten Nachtragsschein und den Versicherungsschein für die Beratung bereit bzw. laden Sie diese hoch.

Bausparverträge

	Vertrag 1	Vertrag 2	Vertrag 3
Bausparkasse Name			
Tarif Name			
Bausparsumme	€	€	€
aktuelles Guthaben	€	€	€
erforderliches Mindestguthaben	€	€	€
voraussichtlicher Zuteilungstermin			
monatlicher Sparbeitrag	€	€	€
Sparzins	%	%	%
Darlehenszins nominal/effektiv	%	%	%
monatlicher Tilgungsbeitrag	%	%	%

Verfügbares Eigenkapital

Eigenkapital	in Euro
Geldanlagen	€
Bausparguthaben	€
noch nicht verfügbares Eigenkapital	€
Gesamtsumme Eigenkapital	€
abzügl. Sicherheitsreserve für unvorhergesehene Lebensereignisse	- €
abzügl. noch nicht verfügbares Eigenkapital	- €
einsetzbares Eigenkapital	€

IMMOBILIENERWERB

Wenn Sie kein konkretes Objekt in Aussicht haben, werden Sie die folgenden Fragen noch nicht beantworten können. Falls Ihnen aber bereits Finanzierungsangebote vorliegen, bringen Sie diese bitte mit!

Ist das Objekt bekannt?	ja	nein
Wenn ja, handelt es sich um eine/n	Gebrauchtimmoblie	Neubau
Beabsichtigen Sie den Erwerb eines	Hauses	Eigentumswohnung
Wie werden Sie die Immobilie nutzen?	Eigennutzung	Vermietung (Einliegerwohnung) Einnahmen aus Vermietung (Kaltmiete in Euro): €
Baubeginn/voraussicht. Fertigstellung	Beginn:	Fertigstellung:

OBJEKTVOLUMEN

Unter Objektvolumen ist das gesamte Investitionsvolumen zu verstehen. Beim Kauf einer Immobilie fallen neben dem Kaufpreis zusätzlich Kaufnebenkosten an. Berücksichtigen Sie auch, dass für den Bereich Wohnen zusätzliche Kosten entstehen – z. B. für den Einbau einer Küche, Gardinen, Lampen und Außenanlagen.

Die folgende Tabelle bitte ausfüllen, wenn Sie den **Kauf** einer Immobilie planen.
Falls Sie den **Bau** einer Immobilie planen, füllen Sie bitte die Tabelle auf der Folgeseite aus.

Kaufvorhaben	Betrag in €
Kaufpreis	€
Grunderwerbsteuer (in Hessen: 6 %)	+ €
Maklergebühren (ca. 3 %)	+ €
Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1 %)	+ €
Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca. 0,5 %)	+ €
Sicherheitenbestellung (ca. 0,5 % der Darlehenssumme)	+ €
Bereitstellungszinsen	+ €
Versicherungen in der Bauphase	+ €
Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+ €
Modernisierungsinvestitionen	+ €
Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge etc.)	+ €
Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und -möbel)	+ €
Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen etc.)	+ €
sonstige Kosten	+ €
Gesamtkosten	= €

Bauvorhaben	Betrag in Euro
Grundstückskaufpreis	€
Grunderwerbsteuer (in Hessen: 6 %)	+ €
Maklergebühren (ca. 3 %)	+ €
Notarkosten Eigentumsübertragung (ca. 1 %)	+ €
Grundbuchgebühren Eigentumsübertragung (ca.0,5 %)	+ €
Baukosten Immobilie	+ €
Erschließungs- und Vermessungskosten	+ €
Architektenhonorar	+ €
Kosten für Baugenehmigung und Statik	+ €
Sicherheitenbestellung (ca. 0,5 % der Darlehenssumme)	+ €
Bereitstellungszinsen	+ €
	+ €
Versicherungen in der Bauphase	+ €
Doppelbelastung (Miete bis zum Umzug)	+ €
Kosten Immobilie	= €
Modernisierungsinvestitionen	+ €
Umzugskosten (Tapeten, Bodenbeläge etc.)	+ €
Außenanlagen (Garten, Gartengeräte und -möbel)	+ €
Zusätzliche Anschaffungen (Möbel, Küche, Gardinen etc.)	+ €
Sonstige Kosten	+ €
Zusatzkosten	= €
Gesamtkosten	= €

Notieren Sie hier Ihre Fragen: