



© GENBÖCK

Her mit der Marie!

Nur die wenigsten zukünftigen Immobilienbesitzer sind in der glücklichen Lage, ihr „Traumschloss“ zur Gänze mit vorhandenem Eigenkapital finanzieren zu können: Die Aufnahme von Fremdkapital ist fast immer unerlässlich – wenn das nur leider nicht gerade deutlich schwieriger werden würde ...

Und wo bekomme ich die Finanzierung jetzt her? Fehler bei der Immobilienfinanzierung rächen sich und werden im wahren Sinne des Wortes teuer bezahlt. Dabei ist nicht alleine auf den Zinssatz zu achten, der gerne werbemäßig herausgestellt wird, sondern tatsächlich auf die Gesamtkosten einer Finanzierung.

Andreas Luschnig steht der österreichischen Seite der Kredit-Vergleichsplattform Interhyp vor – er erklärt, dass es vor Corona noch möglich gewesen sei, „mit kaum Eigenmitteln, aber einem guten Job an einen Kredit zu kommen“. Jetzt aber, so Luschnig, werde deutlich mehr an Budget verlangt – auch werde seitens der Banken immer öfter nach der Branche des Kreditnehmers gefragt. Flugbegleiterin? Geht für so manche Bank gar nicht mehr.

Eine von Interhyp beauftragte Statistika-Umfrage fördert zutage, dass jeder vierte

Befragte innerhalb der kommenden fünf Jahre gerne ein Haus oder eine Wohnung kaufen würde. Und was das Bauen betrifft: Zwei Drittel nennen hohe Baukosten als Haupthindernis und 40 Prozent fehlende Handwerker sowie dadurch verursachte Verzögerungen beim Bau. Ein Drittel vermisst staatliche Anreize, wie beispielsweise Fördermittel, und 37 Prozent klagen gar über fehlendes Bauland. Eine Entspannung war für die Studienteilnehmer nicht in Sicht. Wollen wir's aber trotzdem wagen?

Drei Arten der Finanzierbarkeit

Grundsätzlich ist zwischen drei unterschiedlichen Arten der Finanzierung zu unterscheiden, deren Unterschiede denjenigen, die eine Finanzierung suchen, bewusst sein müssen. Diese drei klassischen Arten der Hausfinanzierung sind erstens Bausparkassen-Darlehen, zweitens alle Arten der Hypothekendarlehen, und drittens sonstige Finanzierungen (Versicherungsdarlehen, Privatdarlehen usw.). Wobei: Der „klassische Weg der Immobilienfinanzierung“ geht über ein Hypothekendarlehen.

Insbesondere in der momentanen Niedrigzinsphase sollten diese Darlehen die erste Wahl bei der Finanzierung sein.

Obacht vor Lockvogelangeboten

Viele Banken und Sparkassen werben mit niedrigen Zinsen für die Immobilienfinanzierung. Die Kreditinstitute prüfen aber die Bonität und das Hausbau- bzw. Hauskaufprojekt jedes Kunden einzeln und individuell. So kann es sein, dass die beworbenen niedrigen Zinsen für den Kreditsuchenden eben nicht gelten. Genauso sind auch die Zinsübersichten für Kredite, wie man sie vielerorts im Internet findet, mit Vorsicht zu genießen.

Entscheidend ist das, was dann im schriftlichen Kreditanbot bzw. im Kreditvertrag geregelt wird. Welche Vorgangsweise empfiehlt sich also?

Erster Weg zur Hausbank

Der erste Weg für eine Finanzierungsberatung sollte zur Hausbank sein. Die kann sich nämlich, da sie Einblick in die Kontenbewegungen hat, schnell ein Bild über die

Bonität des Kreditwerbers bilden. Nicht unwesentlich zu erwähnen: Aufgrund einer langjährigen Bindung besteht in aller Regel ein Vertrauensverhältnis.

In vielen Beratungsgesprächen werden die niedrigen monatlichen Raten herausgestellt, weil häufig mit einer niedrigen Tilgung gerechnet wird. Das ist aber sehr kurzfristig gedacht, denn dann zahlt man wirklich beinahe bis an sein Lebensende ab – und die Banken kassieren so lange auch Zinsen auf das Darlehen. Kurzum: Als Kunde muss man nicht die einzelnen Raten, sondern die Gesamtkosten über die Vertragslaufzeit betrachten. Dabei stellt man dann wohl zwangsläufig fest, dass eine niedrige monatliche Rate langfristig ziemlich teuer wird. Aber: Verhandeln kann man immer.

Die Kreditinstitute mögen Sondertilgungen im Allgemeinen zwar nicht besonders, für den Kreditnehmer sind sie aber sinnvoll, weil es immer wieder vorkommen kann, dass man auf einmal mehr Geld zur Verfügung hat als ursprünglich erwartet, etwa durch eine Erbschaft. Dann ist es sehr ärgerlich, wenn man auf der einen Seite für das ererbte Geld Minizinsen bekommt, die man auf einmal auch noch versteuern muss, es aber nicht zur Tilgung des Darlehens verwenden darf.

Mit dem Angebot in der Hand

Soweit man dann von der Hausbank ein Angebot erhalten hat, kann man dieses als Grundlage für Verhandlungen mit anderen Kreditinstituten nehmen. Für solche Gespräche packt der Konsument die erforderlichen Unterlagen in seine Aktentasche – etwa Arbeitsverträge,



© VARIO-HAUS

Gehaltsbestätigungen, einen Nachweis des Eigenkapitals sowie natürlich die Unterlagen zu dem geplanten Immobilienprojekt.

In der Angebotslegung der Banken sind diese zur Angabe des effektiven Jahreszinses verpflichtend. Nachdem nun verschiedene Angebote beisammen sind, kann man noch ein letztes Mal zur Hausbank gehen und mit dieser über eine eventuelle Nachbesserung der Konditionen verhandeln (wenn es denn anderswo bessere gibt). Wenn sich Konsumenten diesen Banken-Marathon ersparen wollen, geht das über einen Finanzierungsberater in aller Regel einfacher.

Die Forderung nach Eigenkapital

Wer zu seiner Bank geht, um einen Immobilienkredit zu beantragen, wird grundsätzlich mit der Frage nach dem vorhandenen Eigenkapital konfrontiert. Wenn dieses weniger als 20 bis 30 Prozent der

Bei der Finanzierung des Wohntraums lügt man sich besser nicht in die Tasche.

Kreditsumme beträgt, winken viele Banken heute schon ab. Lediglich einige wenige Institute finanzieren Immobilienkäufe ohne Eigenkapital. Vergleicht man also die Angebote der Banken, ist die geforderte Eigenkapitalquote oftmals der Dreh- und Angelpunkt einer möglichen Finanzierbarkeit.

Die aktuelle Faustregel

Betrachtet man die Angebote von rund 50 heimischen Banken, zeigt sich, dass die Konditionen für zehnjährige Fixzinsdarlehen bei 30-jähriger Laufzeit und einem Kreditbetrag von 300.000 Euro im Mittel weiterhin bei 0,8 Prozent nominal (effektiv 1,1 Prozent) liegen. Bestzinssätze finden sich bei etwa 0,6 Prozent (effektiv 0,9 Prozent). Kurzum: Was die Finanzierbarkeit des individuellen Wohntraums betrifft, lügt man sich besser nicht in die eigene Tasche. •

Die wichtigsten Suchplattformen für Einfamilienhäuser (Kauf & Miete)

Standard-Suchkategorien: PLZ, Preis, Fläche, Zimmer
Homepages abgerufen am 16.12.2020

Plattformen	willhaben.at	immobilienscout24.at	findmyhome.at	immobilienbazar.at	immowelt.at
Objekte insgesamt	10.667	k. A.	„täglich über 25.000“	22.581	k. A.
Suchbeispiel: Kauf 3950 Gmünd	7 Objekte	8 Objekte	keine Treffer	1 Objekt	27 Objekte (im Bezirk)
Möglichkeit Maklerkontakt	ja	ja	ja	ja	ja
Zusatzangebote	Finanzierung; Versicherung	Finanzierung; Merkzettel	Finanzierung	Lagereport um 9,90 Euro	E-Mail-Benachrichtigung
Usability nach Schulnoten	1	2	3	4	2
Begründung Gesamtbewertung	der „Klassiker“	könnte übersichtlicher sein	Klicknotwendigkeit hoch	offengelegte Konversationen	übersichtlich, aber schrill