



**Das sollten Sie bei
Ihrer Finanzierung
unbedingt beachten**

**10 Tipps zur
Finanzierung
Ihrer Immobilie**





„Es war einmal ein Müller, der war arm, aber er hatte eine schöne Tochter. Nun traf es sich, dass er mit dem König zu sprechen kam, und um sich ein Ansehen zu geben, sagte er zu ihm: „Ich habe eine Tochter, die kann Stroh zu Gold spinnen.“ Der König sprach zum Müller: „Das ist eine Kunst, die mir wohl gefällt, wenn Deine Tochter so geschickt ist, wie Du sagst, so bring sie morgen in mein Schloss, da will ich sie auf die Probe stellen.“ ...“

Wir alle wissen, wie die Geschichte weitergeht. Letztendlich spinnt nicht die Müllerstochter Stroh zu Gold, sondern das gute, alte Rumpelstilzchen.

Schön langsam werden Sie sich fragen, was das mit mir zu tun hat. Nun ja, all die „Vom-Eigenheim-Träumer“, die zu mir kommen, würden auch so ein Rumpelstilzchen brauchen, um die nötigen Mittel für ihr Vorhaben zusammen zu bringen.

Nun bin ich zwar nicht Rumpelstilzchen, aber bei der Realisierung von Träumen bin ich gerne behilflich, wenn auch ganz ohne Zauberei.

Meine 10 Tipps sind ein erster Schritt in diese Richtung, für weitere Fragen bin ich gerne persönlich da.

Quelle: Kinder- und Hausmärchen, Jacob Grimm, Wilhelm Grimm, KHM 55

Tipps

- 1. Bewahren Sie Ruhe und nehmen Sie sich Zeit**
- 2. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen und setzen Sie sich selbst nicht unter Druck**
- 3. Planen Sie sorgsam und prüfen Sie Ihre aktuelle finanzielle Situation genau**
- 4. Eigenmittel, Eigenmittel, Eigenmittel**
- 5. Wissen schafft Vorsprung**
- 6. Suchen Sie sich unbedingt einen unabhängigen Berater**
- 7. Vergleichen Sie und prüfen Sie die einzelnen Angebote sorgfältig**
- 8. Beurteilen Sie das Gesamtpaket**
- 9. Verstehen Sie die Zinsanpassungen**
- 10. Nehmen Sie Förderungen in Anspruch**

Mit Ruhe und Geduld zum Ziel

Ganz sicher werden Sie mir Recht geben, dass fast jeder irgendwann einmal in die Situation kommt etwas finanzieren zu müssen. Die wenigsten können sich eine Immobilie nur aus Eigenmitteln leisten. So alltäglich dieses „Geschäft“ auch für Banken, Immobilienmakler oder Finanzierungsberater ist, der Erwerb einer Immobilie ist für die meisten die größte Investition, die sie in ihrem Leben jemals tätigen. Grund genug, finde ich, sich sehr genau damit auseinanderzusetzen, alles genau zu planen und mit dem notwendigen Respekt an dieses Vorhaben heranzugehen.

Der Markt ist groß und unüberschaubar, es gibt viele Fußangeln und leider auch viele schwarze Schafe. Ist der Vertrag erst einmal geschlossen, ist es meist schwer noch etwas zu ändern. Daher ist es wichtig, vorher alle Hausaufgaben zu erledigen und wirklich nur dann zu unterschreiben, wenn alle Unklarheiten beseitigt sind und man ein gutes Gefühl hat.

Ich will Ihnen mit diesen Tipps helfen, erfolgreich zu einer guten Finanzierung zu kommen, Sicherheit zu gewinnen und letztendlich Ihre Immobilie in vollen Zügen genießen zu können. Allerdings muss man sich auch bewusst sein, dass jede Finanzierung anders ist, weil auch die Lebensumstände der einzelnen Menschen verschieden sind und man sein Vorhaben immer an die jeweilige Situation anpassen muss.

1. Bewahren Sie Ruhe und nehmen Sie sich Zeit

Bei jedem Finanzierungsvorhaben gilt der alte Spruch: „Wer langsam läuft, kommt schneller ans Ziel“. Warum ist das so?

Haben Sie Ihre Traumimmobilie einmal gefunden, scheint die Zeit zu ticken, schließlich gibt es ja bestimmt auch noch andere Interessenten, also gilt es schnell alles unter Dach und Fach zu bringen. Für viele führt der nächste Weg zur Hausbank, die ein vermeintlich gutes Angebot unterbreitet, das man nur noch annehmen müsste. Doch HALT! Überstürzen Sie nichts. Fehlt der Vergleich, kann man das Angebot nicht einordnen und schenkt im Zweifelsfall gutes Geld her.

Wer z.B. beim Aufschlag schlecht verhandelt, hat über die GESAMTE Laufzeit höhere Kosten zu tragen. Wenn man nun noch in Betracht zieht, dass die Zinsen auch einmal steigen werden, kann das wirklich teuer werden.

Konkret heißt das

Wenn Sie 100.000,- Euro aufnehmen, bewirkt **ein höherer Aufschlag um nur 0,1 Prozentpunkte** bei einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren eine **Erhöhung der Gesamtbelastung um rund 1.205 Euro**. Bankangebote unterscheiden sich aber in der Regel beim Aufschlag um mehr als 0,1 Prozentpunkte.

Laut einer aktuellen Untersuchung des Vereins für Konsumentenschutz (März 2012) liegt die **Differenz zwischen den Anbietern zwischen 0,5 und über 1 %-Punkten**. In unserem Beispiel heißt das, dass über die gesamte Laufzeit **im schlimmsten Fall eine Mehrbelastung von rund 12.050 Euro** auf Sie zu kommt.

D.h., es kann sehr teuer werden sich nicht eingehend, in aller Ruhe und im Detail mit der Finanzierung auseinanderzusetzen. Die gute Planung und die richtige Übersicht helfen, die Finanzierung zu optimieren.

2. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen und setzen Sie sich selbst nicht unter Druck

Natürlich hat man Bedenken, dass einem jemand die gerade gefundene Traumimmobilie vor der Nase wegschnappt, aber das passiert in den seltensten Fällen. Und der Mitbewerber muss sich ja im Normalfall auch erst um die Finanzierung kümmern.

Auch wenn der Immobilienmakler Ihnen „verrät“, dass es noch andere Interessenten gibt, bewahren Sie Ruhe und überstürzen Sie nichts. Lassen Sie sich auf keinen Fall voreilig zum Unterschreiben des Anbots hinreißen! Denn sollte kein Finanzierungsvorbehalt vereinbart sein, also das Zustandekommen des Kaufvertrages vom Zustandekommen der Finanzierung abhängen, hat der Immobilienmakler in jedem Fall Anspruch auf sein Honorar. Auch wenn der Kauf letztendlich nicht zustande kommt.

Auch wenn Sie der nächste Weg in die Hausbank führt, sollten Sie sich zunächst einmal anschauen, was man Ihnen unterbreiten möchte. **Seien Sie sich bewusst, dass es sich bei dem Angebot der Bank fürs Erste um ein Rechenbeispiel handelt. Ihr Vorhaben und Ihre Unterlagen sind nicht geprüft, es handelt sich hier keinesfalls um eine Zusage der Bank.**

Und: Überschätzen Sie die Entscheidungskompetenz der Bankmitarbeiter nicht: Generell gilt: Je größer die Bank, desto häufiger werden Entscheidungen zentral und damit „von oben“ getroffen!

Also auch hier besteht kein Grund sich unter Druck setzen zu lassen, Sie sind vorerst einfach dabei die relevanten Informationen einzuholen.

3. Planen Sie sorgsam und prüfen Sie Ihre aktuelle finanzielle Situation genau

Es ist wunderschön sich einen Traum zu verwirklichen, aber bleiben Sie realistisch und planen Sie Ihr Vorhaben genau. Schon wenn Sie den Erwerb einer Immobilie ins Auge fassen, sollten Sie sich Gedanken darüber machen wie sich Ihr Vorhaben umsetzen lässt.

Haben Sie sich schon einmal überlegt wie viel Geld Sie monatlich benötigen, um all Ihre laufenden Kosten zu decken und wie viel Geld demgegenüber „hereinkommt“? Wenn nicht, ist jetzt der Zeitpunkt gekommen sich damit zu befassen. Erstellen Sie eine Haushaltsrechnung. Diese wird für einen Zeitraum von einem Monat erstellt und beinhaltet alle regelmäßigen Einnahmen (Nettoeinkommen, Familienbeihilfe, Diäten, Trinkgelder, Alimente, jede Form von Zusatzeinkommen) und alle regelmäßigen Ausgaben. Je genauer Sie diese Aufstellung machen, desto besser lässt sich beurteilen, welche Kreditrate Sie sich leisten können.

Banken orientieren sich jedoch nicht an Ihren tatsächlichen Ausgaben, sondern ziehen für die einzelnen Positionen eigens ermittelte Durchschnittswerte heran. Und diese weichen zudem von Bank zu Bank erheblich voneinander ab. Hier ist es natürlich von Vorteil zu wissen, welche Werte von den einzelnen Bankinstituten angesetzt werden. Ein erfahrener Finanzierungsberater weiß das.

4. Eigenmittel, Eigenmittel, Eigenmittel

Versuchen Sie schon im Vorfeld Eigenmittel aufzubauen. Jede Bank verlangt heute einen Eigenmittelanteil, **zumindest die Kaufnebenkosten (rund 10% des Kaufpreises der Immobilie) sollten Sie selbst leisten können**. Natürlich gilt hier je mehr desto besser, was sich dann natürlich auch auf die Konditionen auswirkt.

Allerdings bedenken Sie auch, eine angemessene **Reserve** sollten Sie sich zurückbehalten. Sollte es zu unvorhergesehenen Ausgaben kommen, geht Ihnen schnell die Luft aus, wenn Sie nicht eine entsprechende Deckung für Notfälle zurückbehalten haben. Nun stellt sich noch die Frage, wie viel nun angemessen ist. Als Faustregel gilt hier ein Betrag von drei Monatsgehältern, wobei diese Summe jedoch nach Lebenssituation variieren kann. Und jeder muss natürlich für sich selbst beurteilen, welchen Polster er braucht, um sich wohl zu fühlen.

Ein kaputtes Auto, das Ersetzen von Waschmaschine oder Kühlschrank oder ähnliches sollten Ihnen keine schlaflosen Nächte bereiten. Also solche Eventualitäten bitte immer einplanen!

5. Wissen schafft Vorsprung

Je mehr Sie an Informationen sammeln und je mehr Sie sich mit Ihrem Vorhaben auseinandersetzen, desto besser. Nur wer seine Rechte kennt, kann diese auch wirklich in Anspruch nehmen.

Wie bewerten die einzelnen Bankinstitute Ihre Kreditwürdigkeit?

In jedem Fall unterschiedlich. Reicht vereinzelt die Selbstauskunft des Kunden sowie die Auskunft des Kreditschutzverbandes (KSV), werden vielfach noch andere Informationen (Grundbuch, Firmenbuch, Delta Vista-Auskunft, o.ä.) berücksichtigt. Auch Ihr bisheriges Kontoverhalten als Kunde spielt natürlich eine Rolle, das kann sich auch negativ auswirken.

Wie läuft nun das Scoringverfahren ab? Wird das rein automatisiert abgewickelt, oder wird das Scoring von Mitarbeitern durchgeführt? Und was heißt das für mich als Kunde?

Das automatisierte Kreditscoring-Modell weist gegenüber konventionellen Verfahren Vor- und Nachteile auf, einen kurzen Auszug finden Sie in der folgenden Aufzählung.

Vorteile

- Standardisierung, persönliche Präferenzen des Kreditsachbearbeiters werden ausgeschaltet
- EDV-technische Verfeinerung möglich
- Beschleunigung der Kreditentscheidung
- Zeit- und Kostenersparnis

Nachteile

- Persönliche Erfahrungen der Kreditsachbearbeiter fließen nicht ein. Eine langjährige Geschäftsbeziehung zum Kreditnehmer stellt oftmals einen Informationsvorteil dar. Der Kreditsachbearbeiter entscheidet über seinen ganzheitlichen Eindruck vom Kreditnehmer. (Einige technische Scoringlösungen können allerdings derartige Daten schon berücksichtigen.)
- Es ergeben sich eventuell Probleme mit dem Datenschutz
- Die Entscheidung wird eventuell auf Basis veralteter oder fehlerhafter Daten getroffen (Stichwort: Datenqualität)

In jedem Fall hilft es hier gut informiert zu sein, oder noch besser sich auf jemanden verlassen zu können, der die Spielregeln genau kennt und das Kreditansuchen an die Erfordernisse der jeweiligen Bank genau anpasst.

Und damit wären schon bei Punkt 6.

6. Suchen Sie sich unbedingt einen unabhängigen Berater

Ein unabhängiger Berater muss nicht die Interessen eines Bankinstitutes vertreten, sondern sucht für Ihre persönliche Situation eine maßgeschneiderte Lösung. Es liegt in seinem persönlichen Interesse, dass Sie die Finanzierung auch bekommen, weil er ja nur dann auch eine Vergütung von der Bank für seine Arbeit erhält.

Als Finanzierungsspezialist verfügt er über ein gut eingespieltes Netzwerk und kann Ihnen so in allen Belangen zur Seite stehen. Zögern Sie nicht, ihn mit Ihren Fragen zu löchern! Ein guter Berater zeichnet sich dadurch aus, dass er für Sie und all Ihre Fragen da ist. Nur wenn Sie alle Fragen geklärt und alle Punkte verstanden haben, können Sie guten Gewissens am Ende den Vertrag unterzeichnen.

Auch macht es einen Unterschied, ob Sie oder ein unabhängiger Berater um ein Angebot anfragen. Durch seine gute Geschäftsbeziehung bekommen Sie im Normalfall keinen Bankeneintrag im Falle einer Ablehnung, was nicht gesichert ist, wenn Sie selbst anfragen. Und dann sieht es für weitere Anfragen schon nicht mehr so rosig aus. Zudem informiert Sie die Bank keinesfalls über vorgenommene Eintragungen.

Ein unabhängiger Berater steht Ihnen außerdem jederzeit, d.h. auch außerhalb der Banköffnungszeiten gerne zur Verfügung.

7. Vergleichen Sie und prüfen Sie die einzelnen Angebote sorgfältig

Wenn Sie einen unabhängigen Berater hinzugezogen haben, wird dieser das ohnehin für Sie tun, sollten Sie aber Ihre Finanzierung in Eigenregie aufstellen wollen, dann holen Sie sich zumindest Vergleichsangebote von verschiedenen Banken ein. Jede Bank hat andere Vorgaben, andere Bewertungskriterien, kein Angebot gleicht also dem anderen. Und die Unterschiede sind, wie schon zu Beginn angesprochen, enorm. Diesen Umstand sollten Sie sich in jedem Fall zunutze machen.

Liegen die Angebote vor, so gilt es, diese eingehend zu prüfen. Das Studium des “Kleingedruckten“ ist unerlässlich. Auch kann nur geraten werden, alle Angebote selber nochmals mit spitzem Stift durchzurechnen. **Beziehen Sie immer die gesamte Laufzeit in Betracht! Oftmals erweist sich ein Angebot mit höheren Bearbeitungsgebühren als günstiger, weil der Aufschlag geringer ist.**

Auch liefern mehrere Angebote eine gute Basis zum Nachverhandeln. Sie wissen vielleicht oft gar nicht, wo Sie welchen Verhandlungsspielraum haben.

8. Beurteilen Sie das Gesamtpaket

Entscheidend ist das Gesamtpaket Ihrer Finanzierung! Vergleichen Sie auch die Kosten für die Abwicklung der Treuhandtschaft sowie die benötigten Versicherungsleistungen. Ein vermeintlich günstiges Finanzierungsangebot erweist sich unter Einbeziehung aller anfallenden Kosten oftmals nicht als das Beste. Gerade die Versicherungsleistungen werden von den Banken oft sehr teuer angeboten, weil sie ja nicht das Preis-/Leistungsverhältnis als Kriterium heranziehen, sondern das bankeigene Produkt anbieten müssen. Und speziell die Prämienunterschiede von Risikoversicherungen variieren beträchtlich.

Oft ist es notwendig den Wert der Immobilie, die finanziert werden soll, schätzen zu lassen. Auch hier gehen die einzelnen Bankinstitute sehr unterschiedlich vor. Manche nehmen die Schätzung am Schreibtisch anhand von Fotos und den bereitgestellten Daten vor, andere schicken einen Mitarbeiter zur Begehung.

Die Bandbreite der Schätzkosten reicht laut einem aktuellen Bericht der Arbeiterkammer von 109 bis 700 Euro.

Es lohnt sich auch die Kontoführungsgebühren genauer unter die Lupe zu nehmen, diese fallen oft sehr unterschiedlich aus.

Und worüber sich der Käufer oftmals auch nicht bewusst ist: ihm obliegt es sich den Treuhänder auszusuchen! D.h. auch bei der Wahl des Notars oder Rechtsanwalts kann man die Kosten im Auge behalten, und somit das Gesamtpaket optimieren.

Alles in allem gibt es an den **Nebenkosten (Eintragungsgebühren, Bearbeitungsgebühren, Kontoführung, Notarkosten, Risikolebensversicherung)** einiges zu beachten, manches ist verhandelbar, manches nicht. Finanzierungsberater wissen an welchen Schrauben Sie drehen können und welche Banken wofür offen sind.

9. Hinterfragen Sie die Zinsanpassungen

Eine Zins(änderungs)klausel in einem Vertrag gibt die Höhe des Zinssatzes bzw. die Kriterien für die Bestimmung der Höhe des Zinssatzes an.

Wurde für ein Darlehen ein fester Zinssatz vereinbart so steht dem Vertragspartner keine Anpassung offen. Die meisten in Österreich abgeschlossenen Kreditverträge beinhalten allerdings einen variablen Zinssatz.

Die meisten Kreditwerber tendieren erfahrungsgemäß dazu, nur den Zinssatz der ersten Zinsperiode in Betracht zu ziehen und mit bestehenden Angeboten zu vergleichen. Allerdings handelt es sich hierbei oft um einen gestützten, marktfernen Zinssatz, der nicht über die gesamte Laufzeit hält. Wichtig ist es aber sein Augenmerk auf die gesamte Laufzeit zu richten.

Klarheit sollten Sie sich über folgende Punkte verschaffen:

- Wird mein Zinssatz bei sinkenden Marktzinssätzen entsprechend angepasst?
- Wie findet eine Anpassung bei steigenden Marktzinssätzen statt?

Unterschieden wird zwischen Zinsgleit- und Zinsanpassungsklauseln:

Zinsgleitklausel:

Unter einer Zinsgleitklausel versteht man eine vertragliche Regelung, wonach der Zinssatz eines Darlehens an eine bestimmte veränderliche Bezugsgröße gekoppelt ist, sodass sich der Zinssatz bei Veränderung der Bezugsgröße automatisch ändert. Als Bezugsgröße in Kreditverträgen kommen grundsätzlich verschiedene Zinssätze (z. B. Sekundärmarktrendite, EURIBOR) in Betracht.

Zinsanpassungsklausel:

Bei einer Zinsanpassungsklausel wird im Vertrag ein bestimmter Zinssatz vereinbart, wobei dem Kreditinstitut insoweit ein Gestaltungsspielraum eingeräumt wird, als es den Zinssatz bei Veränderungen der Refinanzierungsbedingungen am Geld- und Kapitalmarkt nach billigem Ermessen einseitig anpassen darf, sofern nicht ein Festzinssatz oder eine Zinsgleitklausel vereinbart worden ist. Derartige Zinsanpassungsklauseln sind seit der Novellierung des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG; § 6 Abs. 1 Z 5) im Jahr 1996 strittig und Gegenstand zahlreicher zivilrechtlicher Verfahren. (Vgl. „Zinsanpassung bei bestehenden Krediten mit variabler Verzinsung“, <http://wien.arbeiterkammer.at> Österreichische Nationalbank, http://www.oenb.at/de/rund_ums_geld/zinsklauseln/zinsklauseln.jsp)

Keinesfalls sollten sie Zinsänderungsklauseln akzeptieren, deren Auswirkungen Sie nicht durchschauen, bevorzugen Sie stets klare, verständliche und leicht überprüfbare Regeln.

10. Nehmen Sie Förderungen in Anspruch

Lassen Sie Bund und Land Ihren Wohnraum mitfinanzieren, denn Förderungen erleichtern die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.

Die Mittel der Wohnbauförderung z.B. sollen möglichst vielen Menschen ermöglichen, die eigenen vier Wände zu gestalten und auf technisch neuestem Stand zu halten. Auch Neubauprojekte, größere Ausbau- und Umbauarbeiten sowie bauliche Veränderungen an Kleingartenhäusern werden gefördert. Die Förderungen sind je nach Einkommen und Familiensituation gestaffelt.

Für umweltschonende Bau- und Sanierungsmaßnahmen gibt es spezielle Ökoförderungen.

Alles in allem ist der Förderungsdschungel sehr undurchsichtig und von Bundesland zu Bundesland verschieden. In jedem Fall sollte man auch hier über seine Möglichkeiten informiert sein, um die verschiedenen Fördergelder auch wirklich in Anspruch nehmen zu können.

Kontakt:

Martin Kasseckert

Universitätsstraße 11/Top 1B

1010 Wien

kasseckert@centerwien1.com

www.centerwien1.com

Fotos:

© *die kunstfotografin*

© Robert Litschauer