

**BANKENINSIDER PACKEN AUS
MIT CHECKLISTEN UND GEHEIMTIPPS**

DIE **7** GEHEIMEN FINANZIERUNGSTIPPS FÜR DEINEN IMMOBILIEN-TRAUM!



DR. MARTIN SACHSLEHNER

So werden Immobilienträume wahr

Träumst auch du von einem eigenen Haus? Vom eigenen Garten, einem Platz zum Entspannen oder einer Wohnung, die genau zu deinem Lifestyle passt? Oder vielleicht einer Immobilie, die vorrangig durch einen Mieter bezahlt wird? Dann ist es Zeit, diesen Traum zu verwirklichen! Als Bankeninsider verraten wir dir 7 geheime Tipps, wie du die perfekte Finanzierung für dein Eigenheim finden und erfolgreich umsetzen kannst. Von den Vorteilen der Einbindung ungebundener Finanzierungsexperten über die Verbesserung deiner Bonität bei den Banken bis hin zur Risikominimierung begleiten wir dich auf dem Weg zu deiner Traumimmobilie.

Lass uns starten!

Die 7 Geheimtipps

Geheimtipp #1: Nutze den Expertenrat eines Finanzierungsberaters.

Geheimtipp #2: Arbeite an deiner Bonität und optimiere deine Kreditwürdigkeit.

Geheimtipp #3: Erstelle einen Haushaltsplan als Grundlage für private Finanzierungen.

Geheimtipp #4: Achte auf rechtliche Vorgaben, die die max. Ratenhöhe und Kreditlaufzeit bestimmen.

Geheimtipp #5: Nutze Kreditrechner, um schnell und unkompliziert deine Kreditraten herauszufinden.

Geheimtipp #6: Minimiere deine Risiken und schütze dich, deine Familie und dein Vermögen.

Geheimtipp #7: Berücksichtige alle Kostenpositionen und plane einen Puffer ein.



Geheimtipp #1: Nutze den Expertenrat eines Finanzierungsberaters.

Ein **ungebundener Finanzierungsexperte** ist ein unabhängiger Berater, der nicht an eine bestimmte Bank oder ein Finanzinstitut gebunden ist. Daher bietet er eine neutralere und umfassendere Übersicht über die verschiedenen Finanzierungsoptionen, die auf dem unübersichtlichen Markt verfügbar sind.

Wenn du einen ungebundenen Finanzierungsexperten bei deiner Finanzierung involvierst, hast du folgende Vorteile:

- **Objektive Beratung:** Ein ungebundener Finanzierungsexperte bietet eine objektive Übersicht über die verschiedenen Finanzierungsoptionen und berücksichtigt dabei die individuellen Bedürfnisse und Ziele der Kreditnehmer.
- **Vergleich von Angeboten:** Er vergleicht auch Angebote verschiedener Banken und Finanzinstitute und informiert die Kreditnehmer transparent und verständlich über die besten Optionen.
- **Zeit- und Kosteneinsparung:** Es spart Zeit und Kosten, da ein ungebundener Finanzberater den Kreditnehmer dabei unterstützt, schneller das beste Angebot zu finden und die erforderlichen Unterlagen zu beschaffen.
- **Verhandlungsstärke:** Als Branchenprofi unterstützt er bei der Verhandlung mit Banken und Finanzinstituten über die Konditionen und die Höhe des Kredits.
- **Erhöhung der Chancen auf eine bessere Kreditvergabe:** Ein ungebundener Finanzierungsexperte unterstützt den Kreditnehmer, eine bessere Kreditvergabe zu erreichen, indem er ihn über die Anforderungen und Erwartungen der Banken informiert und dafür sorgt, dass die Kreditangebote den Anforderungen entsprechen.
- **Vermeidung von Fallen und Stolpersteinen:** Er weist die Kreditnehmer auch auf mögliche Fallen und Stolpersteine bei der Finanzierung hin und sorgt dafür, dass alle rechtlichen Anforderungen erfüllt werden.
- **Unterstützung bei der Umsetzung der Finanzierung:** Ein ungebundener Finanzierungsexperte hilft den Kreditnehmern bei der Umsetzung der Finanzierung, indem er bei der Überprüfung und Unterzeichnung des Darlehensvertrags hilft und dafür sorgt, dass alle notwendigen Schritte schnell und effizient durchgeführt werden.

- **Flexibilität und Anpassbarkeit:** Ein ungebundener Finanzierungsexperte unterstützt den Kreditnehmer bei Änderungen seiner Finanzsituation oder seiner Pläne, indem er die Finanzierungslösung an die veränderten Bedürfnisse anpasst.

Insgesamt kann die Einbindung eines ungebundenen Finanzierungsexperten bei einer Finanzierung helfen, eine bessere, effizientere und an die individuellen Bedürfnisse angepasste Finanzierungslösung zu finden und zu implementieren.

Um einen seriösen Finanzierungsberater zu erkennen, solltest du Folgendes beachten:

- **Qualifikation und Erfahrung:** Ein seriöser Finanzierungsberater sollte über eine umfassende Ausbildung und langjährige Erfahrung in der Finanzbranche verfügen.
- **Unabhängigkeit:** Sie sollten ungebunden und unabhängig sein und nicht direkt für eine Bank oder einen Kreditgeber arbeiten.
- **Transparenz und Ethik:** Ein seriöser Finanzierungsberater sollte transparent und ethisch handeln und keine versteckten Kosten oder Gebühren berechnen.
- **Gute Referenzen:** Finanzierungsberater sollten gute Referenzen von zufriedenen Kunden vorweisen können.
- **Verständliche Kommunikation:** Ein seriöser Finanzierungsberater sollte klare und verständliche Informationen bereitstellen und sicherstellen, dass der Kunde alle Aspekte des Finanzierungsprozesses versteht.
- **Reglementiertes Gewerbe:** Vom Gesetz her, dürfen ausschließlich „Gewerbliche Vermögensberater“ Privatpersonen (Verbraucher) zu Finanzierungen beraten bzw. Finanzierungen vermitteln. Hierzu ist ein Befähigungsnachweis erforderliche.

Unser Expertentipp: Prüfe im Vorfeld, ob der Finanzierungsberater auch tatsächlich über die behördlichen Genehmigungen verfügt. Mach dazu eine kostenlose Abfrage bei der GISA und kontrolliere, ob der Finanzierungsberater über das erforderliche Gewerbe „Gewerblicher Vermögensberater“ verfügt. Die Gewerbeberechtigung „Tippgeber“ ist hier auf jeden Fall nicht ausreichend!

[Zur kostenlosen GISA-Abfrage](https://www.gisa.gv.at/abfrage) (<https://www.gisa.gv.at/abfrage>)

Wenn du diese Faktoren berücksichtigst, kannst du einen seriösen Finanzierungsberater von einem unseriösen unterscheiden und so deine erfolgreiche Finanzierung umsetzen.



Geheimtipp #2: Arbeite an deiner Bonität und optimiere deine Kreditwürdigkeit.

Eine Bonitätsprüfung ist eine Überprüfung des Kreditrisikos, das eine Bank oder ein Finanzinstitut bei der Vergabe eines Kredits oder einer Finanzierung eingeht. Es wird verwendet, um zu bestimmen, ob ein Kreditnehmer in der Lage ist, den Kredit zurückzuzahlen, indem es seine finanzielle Geschichte und seine aktuelle finanzielle Situation untersucht.

Während einer Bonitätsprüfung werden Informationen wie Einkommen, Ausgaben, Schulden, Kreditgeschichte und Zahlungsmoral überprüft, um ein genaues Bild des Kreditnehmers zu erhalten. Aufgrund dieser Informationen kann die Bank dann entscheiden, ob sie bereit ist, dem Kreditnehmer einen Kredit zu gewähren oder nicht.

Es ist wichtig zu beachten, dass jede Kreditanfrage einer Bonitätsprüfung unterliegt und dass zu häufige Kreditanfragen deine Bonität beeinträchtigen kann. Daher solltest du sicherstellen, dass du deine Finanzen gut organisierst und eine solide Kreditgeschichte aufbaust, bevor du einen Kredit beantragst.

Bei der **Bonitätsprüfung** wenden alle Bankensektoren unterschiedliche Verfahren mit anderen Gewichtungen an, es gibt kein universales Wertungssystem. Es handelt sich also um eine durchaus subjektive Bewertung.

In der eigentlichen Bonitätsprüfung werden vor allem nachfolgende Kriterien bzw. Unterlagen überprüft:

- Familienstand: ledig, verheiratet, geschieden, kinderlos oder mit Kind/Kindern?
- Bereits aufgenommene Kredite
- Aktuelle Schuldensituation
- Rücklagen bzw. Vermögenswerte
- Haushaltsrechnung (Gegenüberstellung privater Einnahmen und Ausgaben)
- Art der Anstellung: befristet oder unbefristet? Freiberuflich oder angestellt?
- Wohnsitz

Es ist zwar äußerst schwierig, die eigene Bonität innerhalb kürzester Zeit aus eigener Kraft zu verbessern, jedoch kannst du mit aktiver Vorsorge deine Kreditwürdigkeit erhalten oder sogar nachhaltig verbessern. Achte dabei auf Folgendes:

- Vermeide um jeden Preis Zahlungsrückstände, nicht mit der Bank abgesprochene Kontoüberziehungen oder gar Mahnungen. Das beginnt schon bei vermeintlichen Kleinigkeiten wie Handyverträgen oder nicht sofort bezahlten Parkstrafen.
- Vermeide Ratenzahlungen, wo es möglich ist. Je nachdem, wie streng das prüfende Institut urteilt, kann auch das schon zu schlechten Bewertungen führen.
- Zahle bestehende Schulden termingerecht zurück.
- Biete Sicherheiten an, zum Beispiel in Form einer Hypothek, Lebensversicherung, Erbschaft etc.

Banken nutzen als Bonitätsauskunft nicht nur interne, sondern auch externe Bonitätsdatenbanken, die etwa die KSV1870 Holding AG oder der CRIF GmbH. Diese Auskunftsteien sammeln systematisch Daten über nicht rechtzeitig bezahlte Rechnungen und informieren andere Unternehmen darüber, wer als kreditwürdig gilt und wer nicht. Dies kann dazu führen, dass Konsumenten, die eigentlich zahlungsfähig sind, der Vertragsabschluss wegen früher nicht rechtzeitig bezahlter Rechnungen oder aber auch wegen fehlerhafter Einträge verweigert wird.

Die Beratungserfahrung der letzten Jahre zeigt, dass viele potentielle Kreditnehmer keine Ahnung haben, ob bzw. was in den Datenbanken zu finden ist. Unangenehm wird es spätestens dann, wenn man dies über jene Bank erfährt, die gerade eine Finanzierung prüft! Auch wenn es sich hierbei um einen alten oder falschen Eintrag handelt, ist man hier sofort in der passiven Rolle und die Finanzierung steht sofort auf Messers Schneide!

Unser Expertentipp: Lass dir unbedingt im Vorfeld eine sogenannte kostenlose Selbstauskunft beim KSV und CRIF ausstellen. Es besteht ein Recht auf kostenlose Auskunft, zumindest alle 12 Monate. Stellt sich heraus, dass ein unrichtiger oder gesetzwidriger Eintrag vorliegt, so kannst du vom Unternehmen Richtigstellung bzw. Löschung verlangen.

Links zur kostenlosen Selbstauskunft:

[KSV1870 - kostenlose Selbstauskunft für Private](#)

[CRIF - kostenlose Selbstauskunft für Private](#)



Geheimtipp #3: Erstelle einen Haushaltsplan als Grundlage für private Finanzierungen.

Ein Haushaltsplan ist eine Übersicht über deine privaten Einnahmen und Ausgaben. Es hilft dir, deine finanzielle Situation zu überblicken und deine Ausgaben besser zu kontrollieren. Der Haushaltsplan ist ein wichtiger Bestandteil bei der Beantragung einer privaten Finanzierung, da er den Kreditgeber über deine finanzielle Lage informiert und zeigt, dass du deine Finanzen im Griff hast.

Ein Haushaltsplan beinhaltet eine Übersicht über deine monatlichen Einnahmen (z. B. Gehalt, Mieteinnahmen, Unterstützung), deine monatlichen Ausgaben (z. B. Miete, Strom, Lebensmittel, Kredit-/Leasingraten). Durch das Vergleichen deiner Einnahmen und Ausgaben kannst du sehr schnell erkennen, wie hoch die monatlichen Überschüsse oder Defizite sind.

Ein solider Haushaltsplan hilft dir auch, deine Finanzen besser zu planen und zu verwalten, indem du deine Prioritäten festlegen und deine Ausgaben einschränken kannst. Ein ausgewogener Haushaltsplan kann auch deine Chancen auf eine erfolgreiche Finanzierung erhöhen, da er zeigt, dass du in der Lage bist, deine finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Aber Achtung, Banken kalkulieren meist nicht mit den tatsächlichen Kosten, sondern verwenden interne statistische (Mindest-)Werte, die bei einer Finanzierungsanfrage vor- oder nachteilig werden können.

Nachfolgend einige Beispiele für den Ansatz bei Banken:

Haushaltskostenpauschale:

Bank A:

- Bei einem einzelnen Kreditnehmer: 20 % vom Haushaltseinkommen, mind. 400,- bis max. 2.000,- monatlich.
- Kreditnehmer und Mitkreditnehmer: 30 % vom Haushaltseinkommen, mind. 700,- bis max. 3.000,- monatlich.

Bank B:

- 1 Person: 700,-/Monat ohne Wohnen
- 2 Personen-Haushalt ohne Kinder: 1.400,-/Monat ohne Wohnen
- 2 Personen-Haushalt mit Kindern: pro Kind: 350,-/Monat

KFZ-Kosten:

Bank A:

Für einen oder mehrere PKW: 185,-; ist kein PKW vorhanden, ein Mobilitätsbeitrag von 75,-

Bank B:

Für die durchschnittlichen KFZ-Kosten (durchschnittliche Fixkosten, Betriebskosten, Werkstattkosten) 300,- pro Monat; pro Motorrad 50,-.

Unser Expertentipp: Im Rahmen der Finanzierungsberatung werden die tatsächlichen, aber auch die internen statistischen Werte der Banken besprochen!

Nach unserem unverbindlichen Beratungsgespräch erhältst du neben nützlichen Checklisten auch deinen praxiserprobten Haushaltsplan.

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)



Geheimtipp #4: Achte auf rechtliche Vorgaben, die die max. Ratenhöhe und Kreditlaufzeit bestimmen.

Finanzierungen stellen für viele Verbraucher eine wichtige Möglichkeit dar, um größere Anschaffungen oder Projekte zu realisieren. Um sicherzustellen, dass Verbraucher bei diesen Finanzierungen geschützt sind und faire Bedingungen erhalten, existieren eine Vielzahl von Gesetzen und Regulierungen. In diesem Report werden die wichtigsten Gesetze für Finanzierungen an Verbraucher vorgestellt. Hierbei geht es insbesondere um das **Verbraucherkreditgesetz (VKrG)**, das **Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)** und die **Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)**. Jedes dieser Gesetze spielt eine entscheidende Rolle bei der Regulierung der Finanzierungsbranche, bietet Verbrauchern wichtigen Rechtsschutz und gibt mittlerweile ein enges Korsett bei Hypothekarfinanzierungen vor.

Verbraucherkreditgesetz (VKrG)

Ziel der Umsetzung im VKrG ist es, ein ausreichendes und einheitliches Verbraucherschutzniveau auf dem europäischen Markt zu bieten. Dies setzt eine umfassende Aufklärungs- und Informationspflicht des Kreditgebers über Bedingungen und Kosten des Kredites voraus. Zur Sicherung des Vertrauens der Verbraucher ist es wichtig, durch eine Harmonisierung des freien Verkehrs von Kreditangeboten in der Gemeinschaft ein hohes und vergleichbares Maß an Schutz Ihrer Interessen zu gewährleisten und somit einen echten Binnenmarkt zu schaffen.

Das Verbraucherkreditgesetz sieht auch einen gesetzlichen Mindestinhalt des Kreditvertrages vor, wie z. B. das Rücktrittsrecht des Verbrauchers, Recht auf vorzeitige Rückzahlung, jederzeitiges Recht auf einen Tilgungsplan, Informationen bei Änderung des Zinssatzes, Prämie der Restschuldversicherung im effektiven Jahreszinssatz.

Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

Während also das HIKrG Hypothekarkredite betrifft, regelt das österreichische Verbraucherkreditgesetz (VKrG) sonstige Kredite an Verbraucher sowie Immobilien- und Hypothekarkredite, die bis zum 20.3.2016 abgeschlossen wurden.

Die wichtigsten Inhalte des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes sind die Bedarfsanalyse, Prüfung der Kreditwürdigkeit, vorvertragliche Informationen (zusammengefasst im sog. ESIS-Merkblatt), Bedenkzeit/Rücktrittsrecht, wie für Kredite geworben werden darf und Regelungen zur vorzeitigen Rückzahlung.

Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)

Das FMSG in Zusammenarbeit mit der FMA beabsichtigte, den Immobilienmarkt zu stabilisieren, indem der Zugang zu Immobilienfinanzierungen erschwert wird und somit die Immobilientransaktionen insgesamt minimiert werden – mit dem Ziel, die in letzter Zeit laufend wachsenden Immobilienpreise einzudämmen. Ein weiterer Hintergrund ist die Stabilisierung von Banken aufgrund der in den letzten Jahren sehr aggressiven Kreditvergabe.

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) erlässt die FMA daher für **Österreichische Banken** folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen (betrifft österreichische Banken; Finanzierungen ab 50.000,-):

1. Max. Beleihungsquote (BELQ) von 90 %: Diese Kennzahl besagt, dass max. 90 % des Immobilienwertes (meist der Kaufpreis) belastet werden dürfen.
Rechenbeispiel: Eigentumswohnung, Kaufpreis 500.000,-: max. 90 % des Kaufpreises, somit max. Finanzierungsbetrag 450.000,-; der Rest (inkl. Kauf- und Finanzierungsnebenkosten muss aus Eigenmitteln bedient werden).
2. Schuldendienstquote (DSTI) von maximal 40 %: Grundlage ist das Jahresnettoeinkommen (meist inkl. 13./14. Gehalt inkl. nachhaltigen Transferzahlungen, wie z. B. Kindergeld).
Rechenbeispiel: (Familien-)Nettoeinkommen pro Monat 4.500,-, Kreditraten (neu und bestehend) dürfen max. 1.800,- pro Monat betragen.
3. Laufzeit von maximal 35 Jahren: Die Kreditlaufzeit darf max. 35 Jahre betragen. Sobald die Finanzierungslaufzeit über das gesetzliche Pensionsantrittsalter reicht, muss eine Pensionsauskunft vorgelegt werden. Mit welcher Pension ist zu rechnen? Reicht diese aus, um die Kreditraten zu bedienen? Hier kannst du dein [Pensionskonto abrufen](#).

Unser Expertentipp: Bei diesen neuen Kennzahlen zeigt sich jedoch, dass die Auslegung innerhalb der Bankensektoren sehr unterschiedlich ausgearbeitet und umgesetzt wurden. Manche Banken akzeptieren z. B. nur 50 % DSTI. Andere wieder kalkulieren kein 13./14. Gehalt oder Kindergeld. Zusätzlich hat der Gesetzgeber den Österreichischen Banken pro Kennzahl ein Ausnahmekontingent von bis zu 20 % zugestanden.

Manche nutzen es, manche nicht. Es sei auch erwähnt, dass diese Kennzahlen bei manchen Banken als Mindestanforderung gesehen werden und z. B. höhere Eigenmittelanteile ins Projekt eingebracht werden müssen. Auch gewerblich genutzte Immobilien, wie z. B. Vorsorgewohnungen oder Zinshäuser erfordern meist ganz andere Eigenmittelquoten. Viele Banken nehmen als Grundlage den Kaufpreis, jedoch kann es auch sein, dass eine interne Bankenbewertung einen besseren oder gar schlechteren Wert ergibt, was sich wiederum auf die Eigenmittel auswirkt. Wir werden oft gefragt, ob es noch möglich ist, **mit keinen oder sehr geringen Eigenmitteln zu finanzieren**. Vor dem Inkrafttreten der „KIM-V“ konnte diese Frage klar mit „Ja“ beantwortet werden. Derzeit ist dies zwar auch noch möglich, aber nur noch dann, wenn die Bank einen höheren internen Schätzwert – im Vergleich zum Kaufpreis – kalkuliert. Die Differenz kann u. U. als Eigenmittel angesehen werden. In der Praxis kommt dieser Fall z. B. vor, wenn man ein wahres „Immobilien-Schnäppchen“ am Markt ergattert. Eine andere Möglichkeit ist die Zusammenarbeit mit ausgewählten Deutschen Banken, da für diese die KIM-VO nicht gilt! Auch hier haben wir direkte und sehr erfolgreiche Kooperationen .

Um hier einen Gesamtüberblick zu haben, ist umfangreiche Expertise und ein ständiger Austausch mit den Banken erforderlich. Dies ist für einen potentiellen Kreditnehmer so gut wie unmöglich. Umso wichtiger ist hier der professionelle Rat von ungebundenen Finanzierungsmaklern!

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)



Geheimtipp #5: Nutze Kreditrechner, um schnell und unkompliziert deine Kreditraten herauszufinden.

Ein Kreditrechner ist ein Online-Tool, das es Benutzern ermöglicht, die Kosten eines Kredits zu berechnen und zu vergleichen. Es ist ein wertvolles Instrument für jeden, der einen Kredit aufnehmen möchte, um eine größere Ausgabe zu finanzieren, wie beispielsweise ein Haus oder ein Auto.

Was sind die Vorteile eines Kreditrechners?

- **Zeit- und Kosteneinsparung:** Ein Kreditrechner ermöglicht es Benutzern, die Kosten eines Kredits schnell und einfach zu schätzen, ohne dass viel Zeit und Mühe aufgewendet werden müssen. Dies macht es einfacher, die Kosten eines Kredits zu verstehen.
- **Vergleichbarkeit:** Ein Kreditrechner kann verschiedene Szenarien simulieren, indem du unterschiedliche Kreditbeträge, Zinssätze und Laufzeiten eingibst.
- **Übersicht:** Ein Kreditrechner bietet eine Übersicht über die monatlichen Zahlungen und die Gesamtkosten des Kredits, inklusive Zinsen und Gebühren. Dies kann dir helfen, deine finanziellen Verpflichtungen besser zu verstehen und zu planen.
- **Schuldenmanagement:** Ein Kreditrechner kann auch bei der Verwaltung von Schulden helfen, indem es dir einen Überblick über deine aktuellen und zukünftigen Verpflichtungen gibt.

Unser Expertentipp: Es gibt sehr viele Kreditrechner im Internet, nur die wenigsten kann man jedoch als gut bezeichnen. Ein sehr guter Kreditrechner sollte nicht nur die Kreditrate, Sondertilgungen, Restwerte und tilgungsfreie Zeiträume berücksichtigen, sondern auch den maximalen Kreditbetrag berechnen können, der sich aus dem monatlichen Einkommen errechnet. Denn der Geheimtipp #4 hat gezeigt, wie hoch die maximale Rate im Verhältnis zum Nettoeinkommen sein darf. Wenn du diesen Wert weißt, brauchst du nur noch die Laufzeit (z. B. bis zum voraussichtlichen Pensionsantritt) angeben und simulieren, welcher Kreditbetrag maximal darstellbar ist. So einfach ist das!

Auf Basis unserer langjährigen Erfahrung haben wir einen eigenen, auf die Kundenbedürfnisse abgestimmten Kreditrechner programmieren lassen, den du auf unserer Homepage <https://www.finaplus.at/kreditrechner/> abrufen kannst!

Hier noch ein paar Anmerkungen zur Bedienung des finaplus-Kreditrechners:

Neben dem **Kreditbetrag** („Finanzierungsplan“ inkl. Anleitung im Anhang) benötigt man noch die **Kreditlaufzeit** und vor allem den **Zinssatz**. Die Kreditlaufzeit bei Immobilienkrediten haben wir bereits behandelt (bei Österreichischen Banken max. 35 Jahre). Ansonsten orientiert sich die Kreditlaufzeit grundsätzlich an der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bzw. an der Kreditart, wie z. B. Konsumkredite oder Leasing bzw. Mietkauf. Autos werden in der Regel 6 bis 8 Jahre finanziert. Einrichtungsgegenstände z. B. ca. 10 Jahre.

Beim Zinssatz kann man bei Immobilienkrediten aktuell 3,625 bis 6 % pro Jahr nehmen, bei Auto- bzw. Konsumfinanzierungen zwischen 4 und 10 % oder mehr.

Fazit: Das Ergebnis des Haushaltsplans mit Unterstützung des Kreditrechners lässt in sehr kurzer Zeit viele Simulationen rechnen und zeigt sofort auf, ob das geplante Vorhaben im aktuellen rechtlichen Korsett – mit Reserven für Unvorhergesehenes – auch leistbar bzw. darstellbar ist!

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)



Geheimtipp #6: Minimiere deine Risiken und schütze dich, deine Familie und dein Vermögen.

Du möchtest deine eigene Immobilie finanzieren? Natürlich eine super Entscheidung! Aber es ist unerlässlich, die damit verbundenen Risiken zu kennen. Nachfolgend werden wir zusammen die wichtigsten Risiken bei privaten Immobilienfinanzierungen untersuchen. So kannst du bestens vorbereitet sein und mit ruhigem Gewissen deine Traumimmobilie finanzieren und genießen. Lass uns gemeinsam die Risiken genauer betrachten!

Zu hohe Ratenbelastung

Eine wichtige Entscheidung bei einer Immobilienfinanzierung ist die Wahl des richtigen Finanzierungskonzepts, um Risiken zu minimieren. Vermeide zu hohe monatliche Raten, indem du z. B. eine längere Laufzeit wählst. Ein Haushaltsrechner kann helfen, das Budget zu planen und einen Puffer (**Expertentipp:** 2–3 monatliche Nettogehälter) für unvorhergesehene Ausgaben wie Urlaube oder Reparaturen einzukalkulieren. Überlege einen Teil der Rate als Sparbetrag zu nutzen, um für Sondertilgungen oder Notfälle gewappnet zu sein.

Anstieg der Zinsen

Variabel verzinsten Finanzierungen sind nicht planbar, da die künftige Entwicklung der Zinssätze nicht vorhergesagt werden kann. Niedrige Zinsen, die jahrelang anhielten, stiegen 2022 plötzlich steil an, was zeigt, dass Zinsen jederzeit steigen oder fallen können. Dies kann monatliche Raten wesentlich erhöhen. Fixzinskredite bieten Schutz vor solchen Anstiegen, da sie nicht von Schwankungen betroffen sind. Obwohl sie anfangs eventuell teurer wirken, können sie auf lange Sicht Geld sparen. Die Zinsen bleiben während der gesamten Laufzeit oder einer bestimmten Zeit gleich. Je früher im Lauf des variablen Kredits die Leitzinsen steigen, desto schlechter ist das für den Kreditnehmer, bei Fixzinskrediten spielt das keine Rolle – sie sind planbar und geben Sicherheit, ohne nennenswertes Risiko!

Todesfall

Klar, es ist unangenehm, über den Tod eines geliebten Menschen nachzudenken. Trotzdem sollten Paare, die gemeinsam einen Kredit aufnehmen, das Risiko des Ablebens einer Person berücksichtigen. Wenn eine Person stirbt, muss der Überlebende die gesamte Kreditsumme und die Monatsraten allein bezahlen, was oft das Budget einer einzelnen Person übersteigt. Dies kann zur Verlängerung des Kredits oder, wenn dies nicht möglich ist, zum Verkauf bzw. Versteigerung der Immobilie führen. Viele Finanzinstitute verlangen deshalb von vornherein eine Absicherung für den Todesfall. Auch die finaplus-Finanzierungsspezialisten empfehlen Familien und Paaren, eine Ablebens- oder Risikolebensversicherung abzuschließen, insbesondere wenn die monatliche Rate nicht von jedem Kreditnehmer allein bezahlt werden kann.

Arbeitslosigkeit

Verlust des Arbeitsplatzes ist ein weiteres Risiko bei Immobilienfinanzierungen. Dies kann das Einkommen beeinträchtigen, besonders für alleinstehende Kreditnehmer oder Paare, deren Zahlungsfähigkeit von einer Person abhängt. Eine Versicherung kann das Risiko abdecken, aber es ist wichtig, die Bedingungen im Kleingedruckten zu überprüfen. Bei Arbeitslosigkeit ohne Versicherung sollte man schnell das Finanzierungsinstitut kontaktieren, um eine Stundung oder Verlängerung der Finanzierung zu erwirken. Insbesondere während der Corona-Krise waren Banken oft großzügig in der Abwägung alternativer Optionen, um die Finanzierung erfolgreich abzuschließen.

Krankheit oder Unfall

Berufsunfähigkeit durch Krankheit oder Unfall kann zu weitreichenden Zahlungsschwierigkeiten führen. Eine Berufsunfähigkeitsversicherung kann dagegen schützen und einspringen, wenn eine Person aus medizinischen Gründen ihren Beruf nicht mehr ausüben kann. Ein solcher Abschluss hängt von individuellen Sicherheitsbedürfnissen ab. Eine Kreditausfallversicherung bietet oft einen Komplettschutz gegen Ablebens-, Arbeitslosigkeits- und Berufsunfähigkeitsrisiken.

Nachwuchs

Ein Kind zu bekommen hat finanzielle Auswirkungen: Das Einkommen sinkt während des Karenzzeitraums und die Ausgaben steigen. Dies kann dazu führen, dass das Haushaltsbudget überfordert ist und die Raten nicht mehr bezahlbar sind, besonders bei ungeplanter Schwangerschaft. Es ist wichtig, auch wenn kein Nachwuchs geplant ist, die monatlichen Raten möglichst niedrig zu halten, um

finanziellen Spielraum zu behalten. Eine längere Laufzeit bei der Finanzierung kann helfen, die monatlichen Belastungen zu reduzieren.

Unerwarteter Sanierungsbedarf

Sanierungen bei älteren Immobilien können unvorhergesehene Kosten verursachen. Es ist ratsam, bei Kauf eines Einfamilienhauses, das älter als 10 Jahre ist, Rücklagen für Sanierungen oder Neuanschaffungen zu bilden. Bei Eigentumswohnungen ist man automatisch Liegenschaftsmiteigentümer und muss Schäden am Haus mittragen. Es empfiehlt sich, einen Fachmann die Immobilie inspizieren zu lassen, um akute Mängel zu erkennen. Gewährleistungen im privaten Immobilienhandel sind meist ausgeschlossen.

Unser Expertentipp: Auf Basis der Expertenmeinung eines Fachmanns sollte man auch hier mit einem Kapitalpolster vorsorgen. Eine genaue Empfehlung zur Höhe kann hier nicht gegeben werden, da der Wert von vielen Faktoren abhängt. Im Notfall gibt es auch hier spezielle Finanzierungsformen, die schnell und unbürokratisch weiterhelfen können.

Schäden am Bau

Es gibt Risiken beim Bau eines neuen Hauses. Personenschäden und Schäden an umliegenden Gegenständen oder Häusern durch Baufehler oder -unfälle können schnell teuer werden. Auch das Haus selbst kann während der Bauphase durch Umwelteinflüsse, Fehler oder Vandalismus beschädigt werden. Daher wird dringend empfohlen, eine Versicherung abzuschließen, die beide Arten von Schäden abdeckt.

Schäden an der Immobilie

Die neuen Wohnungen oder Häuser sind nicht vor Schäden geschützt. Bei Eigentumswohnungen ist die Bausubstanzversicherung meist in den Betriebskosten enthalten. Der Eigentümer eines Hauses muss sich selbst versichern. Eine solche Versicherung deckt Feuer-, Wasser- und Unwetterschäden. Eine Hausratversicherung ist für wertvolle Einrichtungsgegenstände zu empfehlen, aber nicht notwendig, wenn die Einrichtung leicht ersetzt werden kann. Nicht zu verwechseln mit der Haushaltsversicherung. Eine Gebäudeversicherung ist dringend empfohlen, um den Verlust des Eigenheims und einen finanziellen Totalschaden zu vermeiden.

Unser Expertentipp:

Die meisten Risiken können mittels strategischer Planung und individueller Versicherungslösungen gut in den Griff bekommen werden.

Wer Angst hat, sich die monatlichen Raten nicht leisten zu können, sollte eine längere Laufzeit in Erwägung ziehen.

Kreditausfallversicherungen schützen den Kreditnehmer und Angehörige bei Tod, Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit. Meist sind sogar alle drei Risiken abgedeckt.

Ein gewisses (aber überschaubares) Risiko des Wertverlusts der eigenen Liegenschaft muss man als Eigenheimbesitzer in Kauf nehmen.

Risiken können je nach Finanzierungsart unterschiedlich sein. Für dich und deine Familie macht es natürlich einen großen Unterschied, ob das Eigenheim – in dem du mit deiner Familie lebst – oder eine Vorsorge-/Anlegerwohnung finanziert wird. Eine Vorsorge-/Anlegerwohnung kann als Investment gesehen werden, von dem man sich weitaus leichter trennen kann als vom Eigenheim.

Es ist wichtig, bei der Finanzierung eines neuen Hauses oder einer Wohnung darauf zu achten, dass dein Bedürfnis nach Sicherheit in allen Phasen berücksichtigt wird. Finanzierungsspezialisten helfen dir dabei, das richtige Angebot zu finden und dir – auf Wunsch – Informationen für Versicherungen zu geben. Es ist empfehlenswert, dass Sachverständige oder Baumeister die Liegenschaft inspizieren, um versteckte Mängel an Haus und/oder Wohnung aufzudecken. Auf diese Weise kannst du sicher sein, dass du in deinem neuen Zuhause mit deinen Liebsten entspannt leben kannst.

Im Rahmen unserer Finanzierungsberatungen ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, dass wir immer individuell auf diese Risiken im Detail eingehen und wir sprechen gerne spezifische Empfehlungen für Spezialisten (Versicherungsmakler, Handwerker etc.) aus unserem Netzwerk aus.

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)



Geheimtipp #7: Berücksichtige alle Kostenpositionen und plane einen Puffer ein.

Wenn es um die Finanzierung von Immobilien geht, ist es wichtig, nicht nur den Kaufpreis und die laufenden Kosten im Blick zu haben, sondern auch mögliche einmalige/laufende Spesen, Gebühren und Steuern. Diese können den Gesamtpreis bzw. die effektive Gesamtbelastung erhöhen und sollten daher bei der Planung berücksichtigt werden. Dieser Geheimtipp zeigt die unterschiedlichsten Positionen auf, die im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung anfallen können.

Die Kostenpositionen werden wir in drei Kategorien unterteilen, nämlich in **Kaufnebenkosten, Finanzierungsnebenkosten und laufende Kosten:**

Kaufnebenkosten (*berechnet vom Kaufpreis*):

- Grunderwerbsteuer 3,5 % (bei Schenkung und Erbe gibt es Ermäßigungen)
- Eintragung Eigentumsrecht ins Grundbuch: 1,1 %
- Notarkosten (Kaufvertragserrichtung und Treuhandabwicklung): ca. 1, 5 % inkl. MwSt.
- Immobilienmakler: 3,6 % inkl. MwSt.

Finanzierungsnebenkosten (*berechnet vom Finanzierungsbetrag, müssen alle in der ESIS ausgewiesen werden*):

- Eintragungsgebühr Pfandrecht Bank: 1,2 %
Anm.: Es gibt auch eine sog. „Rangordnung“ für die beabsichtigte Verpfändung, die bei Finanzierungen unter einem Jahr vereinbart werden können. Diese kosten nur 0,6 %.
- Bearbeitungsgebühr der Bank / Vermittlungsprovision: 3 %
- Immobilienbewertung Bank: je nach Objekt: zwischen 150,- und 1.000,-
Anm.: Bei gewerblichen Immobilien werden diese meist von externen Sachverständigen geschätzt, die vom Kunden direkt zu bezahlen ist. Hier lohnt es sich im Vorfeld einen Kostenvoranschlag einzuholen.
- Grundbuchsgesuch: ab 50,-
- Kosten für die Beglaubigung der Pfandurkunde: ab 60,-
- Sonstige Kosten, je nach Bank unterschiedlich

Laufende Kosten:

- Kreditkontoführungsgebühr: ab ca. 15,-/Quartal
- Prämien für Versicherungen
- Auch laufende Immobilienbewertungen für das Pfandobjekt können z. B. jährlich von der Bank verrechnet werden.
- Kosten für die Analyse von wirtschaftlichen Unterlagen, vorrangig bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen
- Sonstige Kosten, je nach Bank unterschiedlich

Unser Expertentipp: Verwende Checklisten, um keine wesentlichen Kostenpositionen zu vergessen und plane großzügige Puffer ein. Ein Immobilienprojekt – vor allem Bauprojekte – sind noch selten billiger, sondern eher teurer geworden! Eine Nachfinanzierung ist aufwändig und teuer!

Nach unserer unverbindlichen Beratung stellen wir dir ein umfangreiches Set an unseren Checklisten zur Verfügung. Diese unterstützen dich nicht nur beim Hausbau, sondern auch beim Ankauf eines Grundstückes, Wohnung oder Hauses.

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)

In den Kapiteln "Bankeninsider packen aus! Wie du mit diesen 7 Geheimtipps deinen Immobilienraum finanzierst" hast du gelernt, wie du deinen Traum von einer eigenen Immobilie finanzieren kannst. Hier sind die wichtigsten Tipps noch einmal für dich zusammengefasst:

- Nutze den Expertenrat eines Finanzierungsberaters.
- Arbeite an deiner Bonität und optimiere deine Kreditwürdigkeit.
- Erstelle einen Haushaltsplan als Grundlage für private Finanzierungen.
- Achte auf rechtliche Vorgaben, die die max. Ratenhöhe und Kreditlaufzeit bestimmen.
- Nutze Kreditrechner, um schnell und unkompliziert deine Kreditraten herauszufinden.
- Minimiere deine Risiken und schütze dich, deine Familie und dein Vermögen.
- Berücksichtige alle Kostenpositionen und plane einen Puffer ein.

Jetzt ist es an der Zeit, deine finanziellen Ziele in die Tat umzusetzen! Ruf jetzt bei der kostenlosen Hotline an oder vereinbare einen Termin für ein kostenloses Beratungsgespräch und sichere dir zusätzlich unsere finaplus-Checklisten!

Gemeinsam können wir deinen Traum von einer eigenen Immobilie verwirklichen!

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)

Umfangreiches Zusatzmaterial – Deine kostenlosen finaplus-Checklisten:

„Dein Finanzierungsplan“: Deine Projektkosten unter Berücksichtigung von Eigenmitteln, Kauf- und Finanzierungsnebenkosten

„Dein Haushaltsplan“: Gegenüberstellung privater Einnahmen und Ausgaben. Kann ich die neue Finanzierung stemmen?

„Kalkulationsassistent Hausbau“: Keine Projektkosten vergessen, das gibt Sicherheit!

„Einreichunterlagen – Finanzierung Privat“ und **„Einreichunterlagen – Finanzierung Gewerbe“:** *„Es gibt keine zweite Chance für den ersten Eindruck!“* Nur wenn wir alle Unterlagen und Infos haben, können wir es final aufbereiten und professionell bei der Bank einreichen. Jede Bank möchte ein Finanzierungsprojekt, gut sortiert, vollständig und mit allen Informationen! Dies spart dem jeweiligen Bankberater viel Zeit und ermöglicht somit einen viel effizienteren und schnelleren Prozess.

Objektcheckliste Einfamilienhaus und **Objektcheckliste Wohnung:** Banken müssen die zu finanzierende Immobilie bankintern bewerten. Das Bewertungsprogramm benötigt viele Infos. Nur wenn diese Infos vorliegen, kann ein realistischer Verkehrswert errechnet werden. Ganz einfach: Umso mehr Infos vorliegen, desto schneller kann die Bewertung in der Bank erledigt werden und desto größer ist auch die Chance, einen höheren Verkehrswert zu bekommen, was wieder Eigenmittel sparen kann, siehe „Geheimtipp #4“.

Über finaplus

Wir sind ein Finanzberatungsunternehmen, gegründet von Dr. Martin Sachslehner, mit dem Fokus auf Finanzierungs-maklerei für Private und Unternehmen. Vom Auto, (Zins-)Haus, Photovoltaikanlagen, Maschinen bis hin zur kompletten Wohnhausanlage oder Vorfinanzierung von Kundenforderungen kümmern wir uns um die passende und leistbare Finanzierung.

Als Experten in unserem Bereich verstehen wir die Bedürfnisse unserer Kunden und arbeiten eng mit ihnen zusammen, um die bestmögliche Finanzierungslösung in der kürzesten Zeit innerhalb unseres großen Bankennetzwerkes zu finden.

Unser Ziel ist es, jedem Kunden eine individuelle und auf seine Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierungslösung zu bieten. Dank unserer umfangreichen Marktkenntnisse und unseres Engagements können wir unseren Kunden Zugang zu einer breiten Palette an Finanzierungsmöglichkeiten bieten.

Unser erfahrenes Team besteht aus professionellen Finanzexperten, die jeden Tag hart daran arbeiten, unseren Kunden einen erstklassigen Service zu bieten. Wir sind stolz darauf, eine positive und lösungsorientierte Arbeitskultur zu pflegen, die es uns ermöglicht, komplexe Finanzierungsherausforderungen zu meistern.

Wir freuen uns darauf, dich kennenzulernen und dir bei der Umsetzung deiner Finanzierungspläne zu helfen.

Kontaktiere uns noch heute, um mehr über unsere Dienstleistungen zu erfahren.

Sofortige kostenlose 24/7 Live-Beratung unter **0800/999 129** oder gleich hier direkt einen persönlichen Termin mit unseren Experten vereinbaren!

[Jetzt Termin vereinbaren](#)