



Tipps für das Kreditgespräch mit der Bank

Finanzierung des Eigenheims wird immer schwieriger.

Die Immobilienpreise steigen weiter, die Vergaberegeln von Krediten wurden verschärft. Künftig müssen Käufer 20 % des Kaufpreises in Form von Eigenkapital nachweisen, die Kreditrate darf maximal 40 % des monatlich verfügbaren Nettohaushaltseinkommens betragen und die Finanzierung wird auf maximal 35 Jahre befristet.

Haushaltsrechnung

Um zu eruieren, ob sich der Kunde die Kreditrate leisten kann, wird von der Bank eine Haushaltsrechnung erstellt.

Dazu sollten nur realistische Angaben geplant werden. Bei den Einnahmen beispielsweise sollten variable Gehaltsbestandteile und Zulagen nur dann bei den Einnahmen angeführt werden, wenn diese wirklich regelmäßig eingehen und es einen rechtlichen Anspruch darauf gibt. Familienbeihilfen werden nicht von allen Banken akzeptiert. Verfügt man über Mieteinnahmen, so werden diese meist nur mit 70 % angesetzt.

Finanzierungsbedarf ermitteln

Denken Sie an die Zukunft. Informieren Sie sich bereits vorab, wie hoch die Betriebs- und Energiekosten der neuen Immobilie sein werden. Beachten Sie, ob Umbauten oder Renovierungen anfallen und wie viel die Einrichtung des neuen Eigenheimes kosten wird.

Darüber hinaus sollten Sie beim Finanzierungsbedarf auch die Nebenkosten wie Kaufvertragserrichtung, Notar, Makler, Grundbucheintrag und Grunderwerbssteuer mitberücksichtigen.

Hausbank vs. Fremdbank

Zumeist ist bei der Finanzierung die eigene Hausbank der erste Ansprechpartner. Jedoch kommt es des Öfteren vor, dass andere Banken attraktivere Konditionen anbieten. Deshalb ist es empfehlenswert immer mehrere Angebote einzuholen und gegebenenfalls diese dann nachzuverhandeln.

Vermögen vs. Eigenkapital

20 Prozent des Kaufpreises (inklusive Nebenkosten) müssen in Form von Eigenkapital nachgewiesen werden. Somit ist es wichtig, sich mit den eigenen Vermögenswerten auseinanderzusetzen. Dabei muss zwischen Vermögen und Eigenkapital unterschieden werden. Ersparnisse, Gold, Auto oder Antiquitäten zählen nur dann als Eigenmittel, wenn sie zu Geld gemacht werden und tatsächlich investiert werden. Grundstücke oder eine andere Immobilie (Wohnung, Haus) können sehr wohl als Eigenkapitalersatz dienen, jedoch dürfen diese nicht mit einem anderen Kredit (Pfandrecht) belastet sein.

Variabler vs. Fixzinssatz

Kredite können entweder mit einem Fixzinssatz oder mit variabler Verzinsung abgeschlossen werden. Im Zeitalter des Niedrigzinses hat ein variabler Zinssatz dazu geführt, dass die monatlichen Raten überschaubar geblieben sind. Steigt nun aber der variable Zinssatz entsprechend der Zinserhöhung der EZB, so führt dies zu höheren Raten.

Mit einem fixen Zinssatz können Sie besser kalkulieren und haben die Sicherheit, dass die monatliche Rate nicht weiter steigen kann.