

IMMOBILIEN

SICHER FINANZIEREN



In 8 Schritten **ZUR ERFOLGREICHEN** Immobilienfinanzierung

Zusammengestellt
vom Immobilien-Experten

Andreas Hofer

GUT VORBEREITET IN DAS KREDITGESPRÄCH



CHECKLISTE FÜR DAS KREDITGESPRÄCH

- Informationen über Finanzierungsmöglichkeiten und Fördermittel einholen
- Unterlagen und Dokumente vorbereiten
- Den richtigen Zeitpunkt wählen
- Selbstsicher auftreten
- Klare Wünsche formulieren
- Geschickt verhandeln
- Bei Unklarheiten nachfragen
- Schriftliche Notizen beim Gespräch machen
- Zeit lassen und die Entscheidung überschlafen

Die Investition in eine Immobilie ist für die meisten Menschen die größte finanzielle Ausgabe, die sie in ihrem Leben schultern müssen. Für die Kreditzusicherung muss aber die Bank mitspielen!

Gründliche Vorbereitung

Gehen Sie gut vorbereitet in das Gespräch mit Ihrer Bank! Informieren Sie sich im Vorhinein über verschiedene Finanzierungsalternativen und mögliche Fördermittel. Machen Sie sich vorher selbst Gedanken über Kredithöhe, Zinsbindung und Rückzahlungsmodalitäten. Je besser Sie vorbereitet sind, desto schneller und unkomplizierter erhalten Sie die Finanzierungszusage.

Alle Unterlagen mitnehmen

Bevor Sie einen Gesprächstermin mit Ihrer Bank vereinbaren, sollten Sie alle nötigen Unterlagen bereitlegen und kopieren. Am wichtigsten ist der Kassensturz: Listen Sie Einkommen und Vermögen auf und achten Sie auf ein angemessenes Verhältnis zu Ihrem Kreditwunsch.

Langjährige Partnerschaft

Bedenken Sie, dass Sie eine über Jahrzehnte währende Partnerschaft mit Ihrem Kreditinstitut eingehen. Gute Kredit-Konditionen sind wichtig - vergessen Sie aber bitte nicht, auf die Zuverlässigkeit und das gegenseitige Vertrauen in Ihren Bankpartner Wert zu legen.

WELCHE DOKUMENTE BENÖTIGEN SIE FÜR DAS KREDITGESPRÄCH?



CHECKLISTE DOKUMENTE

- Reisepass
- Geburtsurkunde
- Heiratsurkunde (wenn vorhanden)
- Staatsbürgerschaftsnachweis
- Meldezettel
- Sozialversicherungsnummer
- Jahreslohnzettel von allen Kreditnehmern

Wenn Sie ein Immobiliendarlehen beantragen, müssen Sie Ihrer Bank eine Reihe von persönlichen Dokumenten vorlegen. Damit die Bearbeitung der Kreditprüfung sowie die Ausfertigung der Kreditunterlagen möglichst rasch über die Bühne geht, sollten Sie nebenstehende Unterlagen bereits vor dem Kredittermin ordnen und zum Gespräch mitbringen.

So verläuft das

Kreditgespräch erfolgreich

Gerade wenn die Zeit drängt und Sie Ihr Bauprojekt vorantreiben wollen, macht es Sinn, alle erforderlichen Dokumente bereitzuhalten. Zudem zeigen vollständige Unterlagen, dass sich Kreditsuchende bereits mit dem Thema beschäftigt haben und Eigeninitiative einbringen. Dies kann sich positiv im Kreditgespräch auswirken.

WELCHE INFORMATIONEN BENÖTIGT DIE BANK?



CHECKLISTE OBJEKTDATEN

- Exposé der Immobilie
- Bilder des Objektes
- Angaben zur Wohn- oder Grundstücksfläche
- Baupläne Grundrisszeichnungen
- Aktueller Grundbuchsatz
- Flächenwidmung und Luftbild falls vorhanden
- Gutachten falls vorhanden
- Aufstellung der geplanten Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten bei alten Immobilien

Grundsätzlich gilt: Je genauer und detailreicher Sie Ihre Bank über das gewünschte Kaufobjekt informieren, umso rascher kann sie Ihren Finanzierungswunsch beurteilen und über die Finanzierungsvergabe entscheiden.

Falls Sie noch kein Exposé der Immobilie haben, fordern Sie dieses bei Ihrem Immobilienmakler oder Bauträger an. Bei Ihrem ersten Banktermin sollten Sie unbedingt ein Exposé dabei haben. Als Basis für die Kreditvergabe muss die Bank Ihr Kaufobjekt bewerten. Für eine exakte Bewertung sind Informationen über Lage, Größe oder Nutzungsart wesentliche Bausteine.

Renovierungsmaßnahmen angeben

Sollten Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben und eine Renovierung planen, ist es wichtig, dass Sie eine Aufstellung der geplanten Maßnahmen mit einreichen. Schließlich erhöhen diese den Wert und müssen daher in die Berechnung einbezogen werden. Sofern Sie Eigenleistungen einbringen wollen, ist es hilfreich, wenn Kostenvoranschläge von Handwerkern vorliegen. So fällt es der Bank leichter, die Eigenleistungen zu beziffern und bei der Wertermittlung für das Objekt zu berücksichtigen.

IHRE BONITÄT ALS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE



Wie setzt sich das Einkommen zusammen?

Für die Ermittlung der maximalen Darlehenshöhe haben Banken verschiedene Methoden entwickelt. Als Grundlage für die Ermittlung dienen die Höhe des Eigenkapitals, die Höhe des Einkommens, die Höhe von Zins und Tilgung und die Lebenshaltungskosten. Auch der nachhaltige Wert der Immobilie findet Berücksichtigung.

Wann bin ich kreditwürdig?

Unter Bonität versteht man die Kreditwürdigkeit eines Menschen. Diese ist dann gegeben, wenn sich die monat-

liche Kreditrate aus dem Einkommen trägt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Einkünfte nachhaltig und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Offenlegung des Einkommens

Als Nachweis für das Einkommen dienen bei Arbeitnehmern Lohn- und Gehaltsbescheide und bei Selbstständigen der Jahresabschluss. Bei Selbstständige und Freiberufler meist nicht auf ein festes monatliches Einkommen zurückgreifen können.

CHECKLISTE EINKOMMEN

- Monatliches oder jährliches Nettoeinkommen
- Familienbeihilfe
- Miet- oder Pachteinnahmen
- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
- Einkünfte aus Kapitalvermögen
- Renten

AUSGABEN RICHTIG KALKULIEREN

Wie setzen sich die Ausgaben zusammen?

Um festzustellen, ob Sie die künftige Kreditbelastung aus Ihrem Einkommen tragen können, macht die Bank eine Haushaltsrechnung. Dabei wird geprüft, über wieviel dauerhaftes Haushaltseinkommen der Kreditnehmer verfügt. Dem Einkommen gegenüber werden die nachweislichen Ausgaben (Miete, Betriebskosten, KFZ-Kosten, Versiche-

rungen, Gebühren usw.) gestellt. Daneben gibt es Ausgaben, die nicht exakt geprüft werden können (z. B. Lebensmittel, Lebensunterhalt usw.). Für deren Berechnung zieht die Bank Erfahrungswerte heran.

Stresstest bestanden?

Das Ergebnis dieser Gegenüberstellung ist das restliche verfügbare Einkommen. Diesem wird die Kreditrate gegenüber-

gestellt. Die Rate muss auf jeden Fall geringer sein als das restliche verfügbare Einkommen. Am Ende dieser Ein- und Ausgabenrechnung hinterlegt die Bank einen „Maximal-Zinssatz“ (z.B. 5 %). Dies ist eine Art Stresstest. Dabei wird geprüft, ob die monatlichen Raten bei einem Zinsanstieg auch noch bezahlbar sind.



CHECKLISTE AUSGABEN

- Wohnungskosten
- Betriebskosten
- Kosten für KFZ
- Kosten für Medienkonsum: TV, Internet, Handy, Telefon
- Lebensunterhaltskosten
- Versicherungen und Pensionsvorsorge
- Andere ausständige Kredite
- Sonstige Kosten wie z.B. Alimente, Unterhaltszahlungen, Gesundheit, Sport, Freizeit und Urlaub
- Zukünftig absehbare Kosten wie z.B. Studium der Kinder

WIEVIEL IMMOBILIE KÖNNEN SIE SICH LEISTEN?



So setzt sich das Kreditvolumen zusammen

Bei einer Baufinanzierung vergehen oft mehrere Jahrzehnte bis Sie wieder schuldenfrei sind. Deshalb müssen Sie sich gut überlegen, wieviel Geld Sie als Kredit aufnehmen und zurückbezahlen möchten. Bedenken Sie unbedingt, dass beim Kauf einer Immobilie neben dem Kaufpreis weitere Kosten und Gebühren anfallen. Diese betragen durchschnittlich zwischen 6 % und 10 % vom Kaufpreis.

Nebenkosten berücksichtigen

Bei jedem Immobilienkauf müssen Sie einen Kaufvertrag abschließen und bei jeder Finanzierung ein Finanzierungsvertrag. Bei beiden Verträgen fallen Steuern und staatliche Gebühren an, z.B.: Grunderwerbssteuer: 3,5 % des

Kaufpreises. Bei nahen Angehörigen gilt ein ermäßigter Steuersatz von 2 %. Gerichtsgebühren: 1,1 % des Kaufpreises zur Eintragung der Eigentumsrechte im Grundbuch.

Vertragserrichtungskosten

Es ist auf jeden Fall zu empfehlen, bei der Vertragserrichtung einen Experten hinzuzuziehen. Ein erfahrener Rechtsanwalt oder Notar berät Sie in wirtschaftlicher Hinsicht und macht Sie auf ungünstige Formulierungen im Vertrag aufmerksam. Er übernimmt für Sie die gesamte Grundbucheintragung und die treuhändige Abwicklung. Die Vertrags-Errichtungskosten sowie die grundbücherliche Eintragung Ihrer Immobilie belaufen sich auf ca. 1 % des Kaufpreises. Hinzu kommen Steuern und Barauslagen.

ACHTUNG!

ALLE KOSTEN KALKULIEREN

- Erschließung der Immobilie: Zufahrt, Kanal u.a.
- Einrichtung: Küche, Bad, Möbel u.a.
- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- Vertragserrichtungskosten
- Provisionen
- Eventuell Eintragung eines Pfandrechtes ins Grundbuch (1,2 %)

DIE EIGENMITTEL RICHTIG BERECHNEN



Wenn der Verkauf einer Immobilie das Eigenkapital bildet, sollten Sie auf jeden Fall nachweisen, dass der Verkauf bereits in die Wege geleitet wurde (z.B. durch Maklerauftrag, Inserate u.a.). Informieren Sie Ihre Bank über den zu erwartenden Erlös.

Je mehr Eigenkapital, desto besser

Die wenigsten können ein Haus ganz ohne fremde Mittel finanzieren. Wer die Immobilienfinanzierung mit einem hohen Anteil an Eigenkapital startet, steht jedoch am besten da: Die Kreditlaufzeiten verkürzen sich, die Zinslast ist überschaubar und die Tilgungskosten bleiben gering. Die Höhe des Eigenkapitalbedarfs hängt nicht zuletzt von der Gesamtsumme und den Vorgaben der Banken ab.

Zielgerichtete Eigenkapitalbildung

Es ist gar nicht so schwierig, das erforderliche Eigenkapital zu bilden. Gängige Wege zu mehr Eigenkapital sind:

• Bausparvertrag
• Konsequentes Ansparen
• Banksparpläne
• Investments in Wertpapiere
• Kauf einer Kleinwohnung in jungen Jahren

- Bausparvertrag
- Konsequentes Ansparen
- Banksparpläne
- Investments in Wertpapiere
- Kauf einer Kleinwohnung in jungen Jahren

Eigenmittel nachweisen

Legen Sie bei Ihrer Bank Nachweise über Ihre Eigenmittel vor! Nehmen Sie alle Belege über Ihr Eigenkapital, beispielsweise Kontoauszüge, Sparbücher oder Depotauszüge, zu Ihrem Bankgespräch mit. Verwandtendarlehen gelten als Eigenkapitalersatz, insofern sind auch Belege über diese Geldsummen beispielsweise in Form eines Kontoauszugs beizufügen. Von Interesse für die Bank sind auch Nachweise über vorhandene Versicherungen oder eine vermietete Eigentumswohnung.

CHECKLISTE EIGENMITTEL

- Ansparungen bei Bausparverträgen
- Guthaben auf Sparbüchern
- Wertpapiere
- Lebensversicherungen
- Goldmünzen
- Immobilienbesitz
- Finanzielle Hilfen von Verwandten und Bekannten
- Zu erwartender Immobilien-Verkaufserlös

ERSTER ÜBERBLICK DURCH ONLINE-FINANZIERUNGSRECHNER



UNSER TIPP!

- Holen Sie sich mit einem Online-Finanzierungsrechner eine ungefähre Information über die Ratenhöhe!
- Überlegen Sie gut: Müssen Sie durch den Kredit künftig auf etwas verzichten und ändert sich dadurch Ihr Leben?
- Versuchen Sie eine Weile mit dem Budget auszukommen, das Ihnen nach dem Immobilienkauf zur Verfügung steht!

Kann ich mir das überhaupt leisten?

Wenn Sie im Vorfeld einer Finanzierungsberatung prüfen möchten, ob der von Ihnen gewünschte Kreditbetrag überhaupt für Sie leistbar ist, sollten Sie die Website Ihrer Hausbank besuchen. Dort können Sie sich einen raschen Überblick mit Hilfe eines Online-Finanzierungsrechners verschaffen. Nach ein paar Klicks erhalten Sie eine ungefähre monatliche Rückzahlungsrate. Berechnen Sie nun, welches Budget Ihnen noch bleibt, wenn Sie die Rückzahlungsrate abziehen. Versuchen Sie nun, einige Monate lang mit dem Budget auszukommen, welches noch bleibt,

wenn Sie die Rückzahlungsrate abziehen. Durch diese Vorgehensweise profitieren Sie gleich doppelt: Sie sehen, ob die Finanzierung funktioniert und sparen gleichzeitig Eigenmittel an.

Online-Rechner ersetzt nicht Beratungsgespräch

Die durch den Online-Kreditrechner ermittelte Rate ist nur ein Anhaltspunkt, da die Höhe von Zinsen und Kosten bei Online-Rechnern nur mit einem durchschnittlichen Betrag hinterlegt werden. Im Anschluss sollten Sie das persönliche Beratungsgespräch bei Ihrem Bankberater suchen. Er berechnet die monatliche Rate exakt und stimmt das Finanzierungspaket individuell auf Sie ab.

Die flexible Finanzierung für alle Objekte von Andreas Hofer Immobilien

Für Objekte mit und ohne Wohnbauförderung und mit leistbaren Rückzahlungsraten!

Die Preise am Immobilienmarkt steigen immer noch. Deshalb müssen jetzt Lösungen für bezahlbares Wohnen auf den Tisch! Wir haben uns die Köpfe zerbrochen: Wie lässt sich heute für die jüngere Generation ihr Immobilien-Traum finanzieren? Auch für Objekte ohne Wohnbauförderung, mit wenig Eigenmitteln und trotzdem leistbaren monatlichen Rückzahlungsraten? Geht das überhaupt?

Smart, flexibel, leistbar

Gemeinsam mit einem unserer erfahrensten Finanzierungspartner haben wir speziell für unsere Kunden ein Modell entwickelt: Die neue easy-to-buy Finanzierung ist ein guter Grund, um Herzenswünsche endlich in die Tat umzusetzen! Was es dazu braucht? Ein unkompliziertes Konzept mit fairen Konditionen, das sich perfekt in Ihr Leben integriert.

Ihre Traumimmobilie ist nicht förderungswürdig?

Mit der neuen easy-to-buy Finanzierung finden wir Wege, wie sich Ihre Immobilie trotzdem finanzieren lässt. Durch faire und flexible Konditionen sowie geringe monatliche Rückzahlungsraten passt sich das Modell an Ihre persönliche Lebenssituation an. Eine Finanzierung wie ein Maßanzug!

www.easytobuy.at

**EASY
TO
BUY**

**Sooo
finanziert
man heute**



- Beste Konditionen
- Lange flexible Laufzeiten
- Leistbare Rückzahlungsraten
- Mit und ohne Wohnbauförderung
- Eigenmittel nicht erforderlich
- Individuelle Anpassung und Rückzahlung
- Kostenlose Erstberatung
- Unkomplizierte Abwicklung
- Nur 1 Termin und 1 Ansprechpartner
- Für alle Objekte von Andreas Hofer Immobilien



- Beratung für Verkäufer
- Beratung für Käufer
- Immobilienbewertung
- Erbschaften
- easy-to-buy Finanzierung
- Mietverwaltung
- Sorglos wohnen im Alter

Machen Sie es **RICHTIG!**

Andreas Hofer Immobilien GmbH

Büro Lustenau

Pontenstrasse 24a | 6890 Lustenau

Büro Bregenz

Scheffelstrasse 8 | 6900 Bregenz

T 05577 93080

www.aho-immobilien.at

immolounge
www.immolounge.net