



Kredit trotz geringer Eigenmittel

Eine erfolgreiche Wohnraumfinanzierung steht und fällt meist mit den erforderlichen Eigenmitteln. Gewusst wie, lässt sich aber einiges optimieren.

VON MICHAEL KORDOVSKY

Alleine im zweiten Quartal 2021 sind die Wohnimmobilienpreise bundesweit um 11,7 Prozent auf Jahresbasis gestiegen. Immer mehr Finanzierungen scheitern an den erforderlichen Eigenmitteln. Trotzdem kann heute noch immer – abweichend von der alten Regel „ein Drittel Eigenmittel, zwei Drittel Fremdfinanzierung“ – mit weniger Kapitaleinsatz der Erwerb der eigenen vier Wände gelingen.

Was ist das Minimum?

Als Untergrenze gilt: „Beim Kauf einer Eigentumswohnung sollten zumindest die Kaufnebenkosten vorhanden sein“, so Peter Hrubec, Prokurist beim Finanzierungsberatungsunternehmen Infina. Damit gemeint sind Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer,

Notar/Treuhänder, Grundbucheintragungsgebühr und Maklerkosten. „Allerdings gibt es einige Kreditinstitute, die zumindest 20 Prozent an Eigenmitteln verlangen. Tendenziell werden Kreditinstitute dahingehend strenger“, ergänzt Hrubec. Und dies üblicherweise zusätzlich zu den Nebenkosten, womit man insgesamt bei rund 30 Prozent Eigenmitteln angekommen ist.

Gesamteindruck zählt

Es kann aber auch mit weniger gehen. „Je weniger Eigenmittel vorhanden sind, desto wichtiger sind für Kreditinstitute andere bonitätsrelevante Faktoren. Welches Haushaltseinkommen ist verfügbar, welche Berufe haben die Kreditnehmer usw. Je jünger Kreditnehmer sind, desto eher wird

das Fehlen von Eigenmitteln weniger strikt gesehen. Vernünftigerweise wird bei jungen Kreditnehmern unterstellt, dass diese selbst noch nicht ausreichend Eigenmittel angespart haben können“, erklärt Hrubec.

Im Ausgleich zu diesem Mangel sollten aber andere Kriterien das Gesamtbild positiv abrunden. So etwa eine gute Ausbildung, nachhaltig hohes Familieneinkommen und stabile Berufe. Zu Letzteren zählen systemrelevante Positionen, neben dem Gesundheitswesen etwa auch bei der Müllabfuhr, in der E-Wirtschaft, als Lkw-Fahrer oder im öffentlichen Dienst.

„Wichtig ist auch, dass Kreditnehmer zeigen können, dass sie ihre Finanzen und Konten im Griff haben. Positiv ist, wenn in der Vergangenheit nicht regelmäßig Personalkredite aufgenommen wurden und keine Zahlungstörungen vorliegen“, so Hrubec.

Ersatzsicherheiten

Auch Ersatzsicherheiten können geringe Eigenmittel aufwiegen. Etwa an-

dere Immobilien, wobei vor allem gut handelbare Liegenschaften wie Wohnungen oder Wohnhäuser die Bank erfreuen. Man muss auch nicht selbst der Eigentümer sein: „Derartige Immobilien können auch im Familienverband vorhanden sein. Ist diese Immobilie bereits belastet, so muss geprüft werden, wie viel werthaltige Besicherung als Ersatzsicherheit noch verfügbar ist“, weiß Hrubec.

Weitere Sicherheiten können Wertpapierdepots, Lebensversicherungen oder angesparte Bausparverträge sein. „Auch hier ist die aktuelle Werthaltigkeit und Akzeptanz durch ein Kreditinstitut individuell zu prüfen“, betont Hrubec.

Eigenmittel durch Privatkredit?

Was ein wenig frech klingt, kann in Einzelfällen klappen, auch wenn keine Bank selbst diese Option ansprechen würde, sich Eigenmittel auf Kredit zu besorgen. „Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich. Allerdings werden derartige Privatdarlehen nur auf kurze

Laufzeiten von maximal 15 bis 20 Jahren vergeben. Die Kreditrate ist dann freilich bei der langfristigen Finanzierung des Eigenheims in der Haushaltsrechnung zu berücksichtigen. Daher muss auch ein entsprechendes Haushaltseinkommen verfügbar sein, damit dieses Modell aufgeht“, erklärt Hrubec.

Voraussetzung ist ein wirklich gutes Einkommen mit Aussicht auf weitere Steigerungen. Berufe, die diese

Erwartung meist erfüllen können, sind etwa Ärzte, Steuerberater, Informatiker oder auch Beamte.

Während viele Banken auf so eine Option gar nicht einsteigen, vergeben manche auch selbst einen solchen Privatkredit, teils werden auch Privatfinanzierungen von Drittbanken akzeptiert. Hilfreich ist es hier jedenfalls, die Dienste eines unabhängigen Kreditmaklers mit Marktüberblick zu suchen. **G**

So kann eine Finanzierung ohne Eigenmittel klappen

Beispiel: Paar, beide rund 30 Jahre alt, kauft eine 60-m²-Eigentumswohnung

Kaufpreis: 250.000 Euro plus 10% Nebenkosten

Mindesteigenmittel: 15% des Kaufpreises

Gemeinsames Haushaltseinkommen: 4.300 Euro, gemeinsame **Haushaltskosten:** 2.300 Euro; daher frei verfügbar pro Monat: 2.000 Euro

Eigenmittlersatz-Finanzierung:

37.500 Euro; Laufzeit 15 Jahre, **Zins:** 5% p. a. und monatliche Rate 296,55 Euro

Hypothekarkredit: 212.500 Euro; **Laufzeit:** 30 Jahre und 20 Jahre Fixzins zu 2% p. a. und Rate von 785,44 Euro

Gesamtrate: 1.081,99 Euro/Monat

Fazit: Der Kredit ist machbar

„Weiter geht’s!“ – Gewinnen heißt immer wieder aufstehen

Wie Falkensteiner auch in schwierigen Zeiten Herausforderungen in Erfolge verwandelt hat.

Obwohl die Tourismusbranche in den vergangenen zwei Jahren massive Rückschläge hinnehmen musste, gelang Falkensteiner Hotels & Residences 2021 die erfolgreichste Sommersaison seit Unternehmensgründung vor über 60 Jahren. Wie einst der berühmte Boxer Muhammad Ali erkannte, geht es im Leben darum, nach einem Knockdown nicht liegen zu bleiben, sondern wieder aufzustehen – „You don’t lose if you get knocked down, you lose if you stay down.“ Die Hotelgruppe konnte den pandemiebedingten Rückschlag als Wendepunkt nutzen: Innovative Strategien, neue Projekte und die Loyalität der Stammgäste sowie Anleger_innen führten zum Erfolg.

Mit dem mutigen Vorstoß, die Community via Crowdfunding mit

einzu beziehen und am Wachstum und Erfolg der Brand aktiv teilhaben zu lassen, hat Falkensteiner ein weiteres Mal auf die Kraft von vielen gebaut und abermals einen Coup gelandet: Stammkund_innen und Investor_innen – darunter erstmals auch aus Deutschland – haben bei der letzten Kampagne mit über 6 Mio. Euro einen erneuten europäischen Crowdfunding-Rekord aufgestellt.

Am 4. November startet unter dem Motto „Weiter geht’s!“ die nächste Crowdfunding-Kampagne von Falkensteiner Hotels & Residences, die



FALKENSTEINER
HOTELS & RESIDENCES



Mit Falkensteiner weiter wachsen und gemeinsam neue Höhen erreichen.

mit folgenden Konditionen aufhorchen lässt: Ab einem Investment von 500 Euro erhalten Anleger_innen 4% Fixzinsen oder 6% Zins-Gutscheine für Hotelübernachtungen sowie attraktive VIP-Boni für Investments ab 5.000 Euro – und das alles ohne Transaktionsgebühren.

Gesetzlicher Hinweis: Der Erwerb der Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Den Prospekt für Investoren aus Österreich erhalten Sie über www.falkensteiner.com/crowdfunding. Diese Informationen dienen nur Werbezwecken.