

Der erste Immobilienkredit



Foto: gprintsstudio - iStockphoto.com

Sich schon in jungen Jahren seinen Wohnraum zu verwirklichen heißt meist, (noch) über wenig Eigenmittel oder nur ein niedriges Einkommen zu verfügen. Dennoch gibt es Wege zum Kredit.

VON MICHAEL KORDOVSKY

► **W**er erstmals einen Wohnkredit aufnimmt, sollte sich gut vorbereiten. Auf jeden Fall sollten „Kreditneulinge“ die wichtigsten Regeln bei Immobilienkrediten kennen. „Junge Menschen können meist noch keine

längere Stabilität im Arbeitsleben vorweisen, deshalb ist es wichtig, mit Eigenkapital ins Eigentum zu starten. Eine Mindestquote ist jedenfalls jene Höhe, die den Kaufnebenkosten, in den meisten Fällen rund zehn Prozent des Kaufpreises oder der Bausumme, entspricht. Weiters ist ein solides Anstellungsverhältnis in einer zukunftsstrich-

tigen Branche von Vorteil, wobei die Probezeit bereits abgelaufen sein sollte“, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina.

Bereits bestehende Privatkredite – meist Konsumkredite – sind bei jungen Leuten hingegen Gift für die Kreditbewertung, da hier das sogenannte „Verhaltensscoring“ der potenziellen Kunden stärker bewertet wird als bei älteren Kreditnehmern. „Sollten Schulden vorhanden sein, wäre es daher sinnvoll, wenn diese Schulden ehestmöglich getilgt werden können“, rät Draxl. Schließlich drücken bestehende Kreditraten auf die sogenannte Haushaltsrechnung, in deren Rahmen die Bank die Leistbarkeit des Kredits durchkalkuliert.

Ein Tipp für junge Paare mit Nachwuchs: „Sofern sich ein Partner in Karenz befindet, ist es sinnvoll, eine Wiedereinstellungsbestätigung vorzulegen. Das verbessert jedenfalls die Rückzahlungsfähigkeit“, so Draxl.

Sollte der Kredit an der Kippe stehen, könnte auch ein Mitkreditnehmer in Betracht gezogen werden, wobei die meisten Banken nur Elternteile als Mitkreditnehmer akzeptieren. (Hintergrund: Klassische Bürgschaften werden,

Der Unterschied liegt oft im Detail:

So kalkulieren die Banken die fiktive Rate

Fiktive Rate: Das ist jene Rate, die sich der Kunde jedenfalls während der Laufzeit leisten können muss, auch wenn z. B. die variablen Zinsen steigen. Eine Bank, die dafür mit höheren fiktiven Zinsen (sicherheitshalber) rechnet, sorgt zwar für höhere Sicherheit, aber auch dafür, dass mehr Kunden abgelehnt werden müssen.

Bawag Group: Tatsächliche Laufzeit und ein Zinssatz von vier Prozent.

Erste Bank: Der fiktive Zinssatz liegt

zwei Prozentpunkte über dem tatsächlichen (d. h. 3,5 Prozent, wenn aktuell der variable Zins 1,5 Prozent beträgt).

Hypo Steiermark: Über Kreditlaufzeit mit aktuellem Nominalzinssatz plus 1,5 Prozentpunkte Aufschlag kalkuliert (d. h. drei Prozent bei aktuell 1,5 Prozent Kreditzins).

Hypo Vorarlberg: Zinssatz von 5,50 Prozent p. a. auf 30 Jahre Laufzeit.

Raiffeisen Bausparkasse: Vier Prozent fiktiver Zinssatz nach Ende der gewähl-

ten Fixzinsperiode und mit der vom Kreditnehmer gewählten Darlehenslaufzeit.

s-Bausparkasse: Die fiktive Rate wird auf Basis eines Mittelwertes aus dem Fixzinssatz und einer Rate bei sechs Prozent angesetzt.

start:bausparkasse: Fixzinsrate unter Berücksichtigung der tatsächlichen Laufzeit.

Wüstenrot: Entweder mit den Fixzinsen bzw. bei Floatern mit 4,5 Prozent.