

INFINA

Die Wohnbau-Finanz-Experten



FinanzRatgeber

Informationen für den besten Kredit bei der richtigen Bank
von Ihrem Wohnbau-Kredit-Experten Christoph Kirchmair

2018

Inhalt

Lesen Sie auf den folgenden Seiten mehr über jene 7 Fehler, die Sie bei Ihrem Kredit vermeiden sollten:

1. Die Kreditverhandlungen beschränken sich auf die Hausbank
2. Eine zu kurze Kreditlaufzeit wählen
3. Keine pönalefreie vorzeitige Tilgung
4. Die Wahl des „falschen“ Refinanzierungsindikators
5. Keine Absicherung gegen Zinsanstiege und Primärrisiken
6. Verhandlungen mit Kreditinstituten selbst führen
7. Nicht die Wohnbau-Finanz-Experten der INFINA zu konsultieren



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

mit unserem Finanzratgeber „7 Fehler, die Sie bei Ihrem Kredit vermeiden sollten“ haben wir für Sie wesentliche Informationen zusammengestellt, damit auch Sie Ihren besten Kredit für Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihre Umschuldung erhalten. Letztlich geht es bei einem Kreditabschluss um eine Entscheidung mit langfristiger Wirkung, denn Wohnkredite haben eine Laufzeit von bis zu 40 Jahren.

Auch unterliegen Kreditkonditionen laufenden Marktveränderungen und geschäftspolitischen Entscheidungen von Banken. Während die Konditionenpolitik einiger Kreditinstitute als eher restriktiv eingeschätzt werden kann, bemühen sich andere Institute ganz besonders um neue Kreditkunden und unterbieten deren Mitbewerber. Viele Kunden sind jedoch nicht ausreichend informiert, um genau diese Unterschiede herauszufinden.

Unser Bericht soll Ihnen eine einfache aber effektive Orientierung für Ihre Kreditentscheidung bieten und Sie nachhaltig vor unangenehmen Überraschungen bewahren.



„Kunden suchen heute in vielen Bereichen nach einer fundierten Expertise, und das vor allem im Internet. Inzwischen raten sogar angesehene Institutionen wie z. B. die Arbeiterkammer oder der Verein für Konsumentinformation dringend dazu, sich vor Abschluss einer Finanzierung von einem unabhängigen Experten beraten zu lassen.“

Christoph Kirchmair, Autor



Nach dem ersten Banktermin ergibt sich oft eine Vielzahl von Fragen. Abhilfe kann hier ein erfahrener Wohnbau-Finanz-Experte oder ein Berater Ihres Vertrauens schaffen.

1. Die Kreditverhandlungen beschränken sich auf die Hausbank.

Kreditinteressenten wie Wohnungskäufer und Häuselbauer haben meist wenig Erfahrung bei der Suche nach dem für sie geeigneten Kredit. Daher ist der Weg zur Hausbank naheliegend und logisch. So haben wir es gelernt und schließlich ist davon auszugehen, dass man als langjähriger, treuer Kunde durchaus in den Genuss diverser Vorteile kommen müsste. Doch zählen Stammkundenbeziehungen oft nur, solange sie mit der aktuellen Geschäftspolitik vereinbar sind. Wie finden Sie nun aber heraus, wie gut das Angebot Ihrer Hausbank ist? Ganz einfach: Sie schaffen sich selbst einen Vergleich oder beauftragen einen Kreditexperten.

Geknüpft an die Schnelllebigkeit des Kreditmarktes ändern sich laufend Bedingungen und Konditionen verschiedenster Kreditprodukte bei mehr als 700 Kreditinstituten in Österreich. Dabei den Überblick zu behalten, ist selbst für erfahrene Berater im Kreditbereich äußerst anspruchsvoll. Als Kunde kann man sich nie sicher sein, ob man das Optimum herausverhandelt hat und wo unter welchen Voraussetzungen noch Spielräume ausnutzbar gewesen wären.

Hier kommt der notwendige Vergleich ins Spiel. Dieser erweckt möglicherweise den Anschein einfach durchzuführen zu sein, aber weit gefehlt! Auch wenn es heute vielleicht einfacher ist als vor dem März 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden die für Banken aktuell gültigen Richtlinien und Formvorschriften für die Angebotslegung von Immobilienkrediten für Verbraucher eingeführt. Obwohl diese Regeln eine größere Transparenz erzeugen sollten, urteilen Sie am besten selbst wie verständlich und vergleichbar Kreditangebote heute sind.

Was genau wird nun üblicherweise verglichen? Diese Frage lässt sich leider nicht pauschal beantworten, da sich die Antwort unmittelbar an Ihren Kreditbedürfnissen, Ihrer Bonität und einer Vielzahl weiterer Parameter orientiert.

„Oft schwingen bei der Geschäftsbeziehung zur Hausbank persönliche Verwicklungen mit, die bei einer langfristigen Kreditentscheidung auch hinderlich sein können. Jeder Kunde hat das Recht auf eine günstige Finanzierung. Vergleichen garantiert Ihnen besten Kredit.“

Am schnellsten lassen sich freilich Zinssätze, Monatsraten, Gesamtbelastungen usw. vergleichen – Zahlen wohlgemerkt. Dieser Zugang birgt jedoch die Gefahr, dass man auf der Jagd nach der vermeintlich günstigsten Finanzierung den Blick für das Wesentliche abseits der Konditionen verliert.

Fazit: Als langjähriger Stammkunde einer Bank kann man durchaus in den Genuss diverser Konditionenvorteile kommen. Trotzdem sollte man sich in einem schnelllebigen Kreditmarkt wie heute nicht in falscher Sicherheit wiegen. Bedingt durch Übernahmen und Umstrukturierungen ist die Konditionenpolitik zahlreicher Institute ohnehin im Umbruch. Die AK Wien hat unlängst variable Zinsen und Zinsaufschläge, Fixzinssätze sowie sonstige Kosten bei 7 Banken erhoben. Zwischen dem teuersten und dem günstigsten Kreditinstitut wurde ein Zinsunterschied von bis zu 1% p.a. festgestellt. Bei einem Pauschalratenkredit von 200.000 Euro ergibt dies auf eine Laufzeit von 25 Jahren ein Ersparnispotential von mehr als 20.000 Euro.

2. Eine zu kurze Kreditlaufzeit wählen

Wer die Laufzeit zu kurz wählt, schränkt seine finanzielle Flexibilität ein. Denn je kürzer die Laufzeit, desto höher ist auch die monatliche Ratenbelastung. Eine längere Kreditlaufzeit bedeutet insgesamt mehr finanzielle Flexibilität und beinhaltet natürlich die Option, durch vorzeitige Rückzahlungen den Kredit jederzeit schneller zu tilgen. Unabhängig davon empfiehlt es sich, einen Teil der Ratenersparnis als Sicherheitsreserve anzusparen, um damit etwaigen Zinserhöhungen oder Einkommenseinbußen rechtzeitig gegenzusteuern. Bei einem Kreditbetrag von 150.000 Euro kann bei einer um

15 Jahre längeren Kreditlaufzeit die Rückzahlungsrate bereits um knapp 270 Euro im Monat geringer ausfallen.



3. Keine pönalefreie vorzeitige Tilgung

Bei hypothekarisch besicherten Krediten mit festem Sollzinssatz (Vereinbarung eines Fixzinssatzes) kann eine Bank gemäß Hypothekar- und immobilienkreditgesetz dann eine Pönale von bis zu 1% verlangen, wenn der Kreditnehmer den Kredit innerhalb der vereinbarten Fixzinsperiode rückführt. Als Basis für die Pönalzahlung dient dabei immer der vorzeitig rückgeführte Kreditteil. Um die Flexibilität einer längeren Laufzeit auch genießen zu können, empfiehlt es sich, im Kreditvertrag Sonderrechte z.B. bei (Teil) Rückzahlungen aus Eigenmitteln zu vereinbaren.

„Bedenken Sie mögliche Eventualitäten bevor Sie den Kreditvertrag unterschreiben. Leichter gesagt als getan - viele Kunden stehen nur einmal im Leben vor der Herausforderung „Wohnkredit“, und dabei soll gleich alles optimal laufen und für die nächsten Jahrzehnte vorausbedacht sein? Bezahlt macht es sich jedenfalls. Nachträgliche Änderungen am Kredit sind zumeist mit zusätzlichen Kosten verbunden. Fragen Sie daher Freunde und Bekannte mit Erfahrung um Rat.“



4. Die Wahl des „falschen“ Refinanzierungsindikators

Wer einen im historischen Vergleich teuren Refinanzierungsindikator akzeptiert, verliert Geld. Weshalb ist das so? Der Sollzinssatz im Kreditvertrag setzt sich in der Regel aus einem Refinanzierungsindikator zuzüglich des so genannten Aufschlages zusammen, wobei der Aufschlag bei Krediten an Verbraucher stets konstant bleibt. Änderungen des Sollzinssatzes während der Kreditlaufzeit ergeben sich folgerichtig ausschließlich aufgrund von marktbedingten Schwankungen des Refinanzierungsindikators.

In Österreich kommen derzeit unterschiedlichste Refinanzierungsindikatoren zur Anwendung. Die Auswahl der Refinanzierungsindikatoren bestimmt das jeweilige Kreditinstitut. Es kann also gut sein, dass bestimmte, günstige Refinanzierungsindikatoren von manchen Kreditinstituten gar nicht angeboten werden. Bei Kreditlaufzeiten von 25 Jahren und mehr können daraus mehrere Tausend Euro Unterschied resultieren. Umso mehr lohnt es sich, hier zu vergleichen und die richtige Wahl zu treffen.

5. Keine Absicherung gegen Zinsanstiege und Primärrisiken

Kreditnehmer können in der derzeitigen Marktphase relativ hohe Schulden bedienen, da die Zinsen und somit die Rückzahlungsraten sehr niedrig sind. Die aktuelle Niedrigzinsphase ist jedoch kein Dauerzustand und im Falle eines unerwartet starken Zinsanstiegs befinden sich vor allem Kreditnehmer, die über keine Einkommensreserven verfügen, in einer kritischen Lage.

Dagegen kann man sich jedoch frühzeitig über ein Cap-Darlehen mit fixer Zinsobergrenze oder mit Hilfe eines Bandbreitendarlehens (z.B. Bauspardarlehen) schützen. Auch Zinscaps bieten gegen Zahlung einer Prämie eine Art Absicherung gegen unerwartete Zinsanstiege. Besonders interessant sind in der aktuellen Niedrigzinsphase vor allem Fixzinskredite. Dabei können fixe Rückzahlungsraten ab 5 bis 25 Jahre vereinbart werden. Unabhängig von der Absicherung gegen mögliche Zinsanstiege empfiehlt sich bei Abschluss eines Kreditvertrages zusätzlich eine Versicherung gegen Berufsunfähigkeit, Unfall und Ableben bei Abschluss eines Kreditvertrages, um eine finanzielle Notlage für Sie oder Ihre Familie zu vermeiden.



6. Verhandlungen mit Kreditinstituten selbst führen

Wer die Sprache der Banken nicht im Detail beherrscht, hat es sehr schwer, die eigenen Interessen durchzusetzen. Zwar ist das Ziel von Verhandlungen oftmals leicht definiert: „Günstiger muss es werden.“ Dennoch bieten Kreditverträge eine Vielzahl von Rädchen, an denen behutsam in der richtigen Reihenfolge gedreht werden kann.

Es gilt somit die Herausforderungen zu meistern, sich mit diplomatischem Feingefühl langsam zur optimal verfügbaren Kreditgestaltung vorzuarbeiten. Sehr oft ist der beste Weg, den in Punkt 1 beschriebenen Modell- und Konditionenvergleich in Zusammenarbeit mit dem Wohnbau-Finanz-Experten vorzunehmen. Anhand des Vergleichs lassen sich Unterschiede klar ausmachen und bewerten. Allerdings ist auch dieser Umstand alleine keine effektive Hilfestellung bei Verhandlungen mit Banken, da nicht jede Bank *alles* bieten kann bzw. will. Das Geheimnis liegt darin, die genauen Spielregeln zu kennen. Aus diesem Grund geht man auch nicht alleine zu einer Gerichtsverhandlung, sondern zieht übli-

cher Weise einen Rechtsbeistand hinzu. Für den Abschluss eines Kreditvertrages ist daher die Begleitung durch einen unabhängigen Kreditexperten jedenfalls von Vorteil, denn dadurch können Sie nur zum Besseren kommen.

7. Nicht die Kreditexperten der INFINA zu konsultieren.

Diese Aussage soll keinesfalls überheblich wirken, sondern beruht auf unserer mehr als 20-jährigen Erfahrung in der Kreditberatung.

Unser Motto lautet:

„Jeder Kunde hat das Recht auf den besten Kredit.“

Sollten auch Sie jemanden kennen, für den dieser Report interessant sein könnte, leiten Sie ihn gerne weiter.

Ihr

Christoph Kirchmair

INFINA

INFINA Credit Broker GmbH

6020 Innsbruck | T 0512 584 380
Brixner Straße 2/4 | office@infina.at

Mit uns
zum besten Wohnbaukredit
bei der richtigen Bank

infina.at