

06/2023

A modern, multi-story apartment building with a mix of white and grey facade. It features large windows with dark frames and balconies with glass railings. The building is set against a clear blue sky. A large, stylized graphic of a teal and dark blue swoosh is on the left side of the image.

**INFINA**  
Alexander Knoll

**KOSTENLOSER RATGEBER**

# **DIE 7 GRÖSSTEN FEHLER BEI DER IMMOBILIENFINANZIERUNG**



# Die 7 größten Fehler bei Immobilienfinanzierungen in 2023:

1. Kreditverhandlung darf man nicht nur auf die Hausbank beschränken
2. Laufzeit für den Kredit auf keinen Fall zu kurz wählen
3. Keine pönalfreie vorzeitige Tilgung zu wählen wäre fatal
4. Achten sie darauf den Refinanzierungsindikator nicht „falsch“ zu wählen
5. Keine Absicherung gegen Zinsanstiege und Primärrisiken
6. Kreditverhandlungen mit den Banken selbst führen
7. Den Wohnbau und Finanz Experten von INFINA nicht konsultieren



## Einleitung

Damit Sie einen Kredit mit den besten Konditionen erhalten, haben wir für Sie einige zu vermeidende Fehler zusammengestellt. Diese sind vor allem wichtig bei langfristigen Krediten wie Hypotheken, die bis zu 40 Jahre laufen können.

Da sich die Konditionen der Kreditinstitute ständig ändern, kann es schwierig sein, auf dem Laufenden zu bleiben und die besten Angebote zu finden.

Unsere Absicht ist es, Ihnen bei der Kreditentscheidung zu helfen. Dazu bieten wir einen Bericht an, mit dem Sie bequem die ausgezeichnetsten Optionen herausfinden und vor unerwünschten Folgen schützen können.



# **1.) Kreditverhandlung darf man nicht nur auf die Hausbank beschränken**

Kreditinteressenten, die nach einer geeigneten Finanzierung suchen, haben oft wenig Erfahrung. Dementsprechend ist es verständlich, dass viele zunächst an ihre Hausbank denken.

Doch wer den besten Deal erhalten will, sollte auf jeden Fall verschiedene Angebote miteinander vergleichen. Durch den Einsatz eines Kreditvermittlers können Interessenten die für sie optimale Kreditsumme und Konditionen ermitteln.

Mit der sich stetig wandelnden Dynamik am Kreditmarkt in Österreich, mit über 700 Banken und Kreditinstituten, die verschiedene Kreditprodukte anbieten, ist es auch für erfahrene Kreditberater schwierig, den Überblick zu behalten. Kunden sind sich nie sicher, ob ihnen das Bestmögliche rausverhandelt wurde und ob es noch negative Auswirkungen gab, welche man vermeiden hätte können.

Der Vergleich kann leicht erscheinen, aber es ist schwieriger als es aussieht. Vor März 2016 waren die Richtlinien und Anforderungen an Banken im Zusammenhang mit Immobilienkrediten für Verbraucher nicht so streng, aber seitdem hat sich das geändert und die Rahmenbedingungen sind deutlich anspruchsvoller geworden.



Trotzdem sind Banken nach wie vor dazu bereit, solche Kredite zu vergeben.

Die Einführung neuer Regeln sollte die Vergleichbarkeit von Kreditangeboten erhöhen, doch wie verständlich und miteinander zu vergleichen diese sind, hängt letztlich von Ihren individuellen Kreditbedürfnissen, Ihrer Bonität und weiteren Einflussfaktoren ab.

Welche konkreten Elemente in Kreditvergleichen üblich sind, lässt sich daher nicht pauschal beantworten. Wenn man bei der Suche nach der besten Finanzierung allein anhand von Zahlen wie Zinssätzen, Monatsraten und Gesamtbelastungen vergleicht, kann man schnell zu einem Ergebnis gelangen.

Allerdings besteht dabei die Gefahr, dass man den Blick für das, was über die Konditionen hinausgeht, verliert.



## 2.) Laufzeit für den Kredit auf keinen Fall zu kurz wählen

Wer eine kurze Laufzeit wählt, hat weniger finanzielle Flexibilität, da die monatlichen Raten dann höher sind.

Eine längere Laufzeit ermöglicht es jedoch, den Kredit jederzeit vorzeitig zurückzuzahlen und gilt als bessere Option für finanzielle Flexibilität.

Daher empfiehlt es sich, auch einen Teil der Ratenersparnis zurückzulegen, um unerwartete Zinserhöhung.

**Beim Verlängern der Kreditlaufzeit um 5 Jahre sinkt die Monatsrate eines Kredits in Höhe von 150.000 Euro um fast 270 Euro.**



### **3.) Keine pönalfreie vorzeitige Tilgung zu wählen wäre fatal**

Bei hypothekarisch besicherten Krediten mit festem Sollzinssatz kann ein Pönale in Höhe von bis zu 1% nach dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz erhoben werden, sollte der Kreditnehmer den Kredit innerhalb der angegebenen Laufzeit vorzeitig zurückführen.

Als Basis für die Pönale dient stets der zurückgezahlte Kreditteil.

Um auch in den Genuss einer längeren Laufzeit zu kommen, ist es ratsam im Kreditvertrag Sonderrechte wie z.B. die Rückzahlung aus Eigenmitteln zu vereinbaren.



## 4.) Achten sie darauf den Refinanzierungsindikator nicht „falsch“ zu wählen

Wenn man einen Refinanzierungsindikator akzeptiert, der im historischen Vergleich höher als normal bewertet wird, hat man automatisch einen höheren Sollzinssatz und verliert somit Geld.

Dies liegt daran, dass der Aufschlag für Kredite an Verbraucher stets gleich bleibt und nur aufgrund der Änderungen des Refinanzierungsindikators Schwankungen des Sollzinssatzes entstehen.

In Österreich nutzen verschiedene Kreditinstitute unterschiedliche Refinanzierungsindikatoren. Abhängig von der jeweiligen Bank werden bestimmte, günstige Refinanzierungsindikatoren möglicherweise nicht angeboten.

Wenn Kreditlaufzeiten mehr als 25 Jahre betragen, können die Unterschiede in den Kosten bis zu mehreren Tausend Euro betragen.

Deshalb sollte man sorgfältig vergleichen und die bestmögliche Entscheidung treffen.



## 5.) Keine Absicherung gegen Zinsanstiege und Primärrisiken

Indem Sie sich für ein Modell der Zinsabsicherung entscheiden, investieren Sie in mehr Sicherheit und somit auch ein ruhiges Gewissen.

Durch die vereinbarte Form zur Absicherung können Sie sicher sein, dass Sie auch in Zukunft Ihre Kreditraten bezahlen können, wenn sich Ihr Einkommensniveau nicht ändert.

Wenn Sie sich vor schwankenden Zinsen schützen möchten, gibt es diverse Optionen. Welcher Weg der Absicherung für Sie am besten geeignet ist, erfahren Sie bei ihrem Wohnraum und Finanz Experten



## 6.) Kreditverhandlungen mit den Banken selbst führen

Ohne ein detailliertes Verständnis der Bankensprache ist es sehr schwierig, seine Interessen durchzusetzen. Der Zweck von Verhandlungen ist fast immer klar definiert: **"Es sollte günstiger werden"**.

Aber Kreditverträge enthalten viele Feinheiten, die sorgfältig in der richtigen Reihenfolge angegangen werden müssen, um die beste Kreditgestaltung zu erhalten. Deshalb gilt es, Herausforderungen zu meistern und sich mit diplomatischem Geschick langsam voranzuarbeiten.

Der beste Weg, um den Model- und Konditionenvergleich durchzuführen, der in Punkt 1 beschrieben wurde, ist die Zusammenarbeit mit einem WohnbauFinanzExperten.

Der Vergleich hilft Unterschiede zu erkennen und zu bewerten, aber selbst in diesem Fall ist es schwer, effektiv mit Banken über die Konditionen zu verhandeln, da nicht jede Bank dasselbe bieten kann oder möchte.

Darum ist das Geheimnis, allen Spielregeln sehr genau zu kennen. Man sollte deswegen auch, ähnlich wie bei einem Gerichtsverfahren, nicht alleine zur Verhandlung gehen, sondern lieber einen Rechtsbeistand hinzuziehen.



## 7.) Den Wohnbau und Finanz Experten von INFINA nicht konsultieren

Unsere mehr als 20-jährige Erfahrung in der Kreditberatung bildet die Grundlage für diese Aussage, die keinesfalls überheblich wirken soll.



### Ich freue mich auf das Gespräch mit Ihnen!

Nutzen Sie gerne die Gelegenheit für eine unverbindliche und vor allem unabhängige Beratung.

Beste Grüße

*Alexander Knoll*

Tel. +43 4276/29 615 | E-Mail  
alexander.knoll@infina-partner.at

Kontaktieren Sie das unabhängige Kompetenzzentrum für Finanzierungen. Bekannt aus



