



# In 6 Schritten

zur soliden Finanzierung  
Ihres Eigenheims



Die wenigsten Bauherren können ein Haus gänzlich aus Eigenmitteln finanzieren. Wer sich den Wunsch von den eigenen vier Wänden erfüllen will, ist also in den meisten Fällen auf Fremdkapital angewiesen und braucht eine solide Baufinanzierung. Mit welcher Bank Sie dabei zusammenarbeiten, ist keine Entscheidung, die Sie sich allzu leicht machen sollten. Schließlich geht es oft um hohe Summen und eine langfristige Partnerschaft. Trotzdem passieren bei der Finanzierung immer wieder gravierende Fehler, die die Brieftasche der Bauherren unnötig belasten. Wir zeigen auf, was Sie bei der Suche nach Finanzierungspartnern beachten sollten, wie Sie sich optimal auf ein Finanzierungsgespräch vorbereiten und warum sich Verhandeln und Nachfragen immer lohnen.

# Schritt 1

## Ein ehrlicher Kassasturz

Noch bevor mögliche Varianten zur Finanzierung eines Hauses geprüft werden, empfiehlt sich ein ehrlicher und umfassender Kassasturz. Stellen Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben ungeschönt gegenüber. Das Ergebnis ist der „frei verfügbare monatliche Rahmen“. Aktuell bezahlte Mieten und ein Teil der Betriebskosten, die bei einem Haus in der Regel etwas niedriger ausfallen, erhöhen den Rahmen für die späteren Kreditraten. So loten Sie Ihren finanziellen Spielraum aus und halten schwarz auf weiß fest, wie viel eigenes Heim Sie sich leisten können. Viele begeben sich bereits in dieser Phase auf finanzielles Glatteis und sind bereit, ihre budgetären Grenzen zu sehr auszureizen. Besser ist, Sie kalkulieren konservativ und „pessimistisch“, beispielsweise bei Einnahmen, die nicht jeden Monat fix anfallen.

**Tip:** Bei der Haushaltsrechnung lautet das oberste Gebot, ehrlich zu sich selbst zu sein und immer ausreichend Puffer einzuplanen. Ein Online-Haushaltsrechner (<https://www.budgetberatung.at/budgetberatung/rechner/index.php>) hilft, sich rasch einen detaillierten Überblick über seine aktuelle Situation zu verschaffen.

# Schritt 2

## Ein Blick auf das Angesparte

Die zweite große Frage betrifft das erforderliche Eigenkapital. Im Idealfall ist Ihr Grundstück schuldenfrei bezahlt und ein Drittel des geplanten Baubudgets durch

Ersparnisse abgedeckt. Für zwei Drittel kann ein Kredit aufgenommen werden. Auch in dieser Angelegenheit ist Ehrlichkeit zu sich selbst gefragt. Nicht alle Ansparformen können als Eigenkapital zur Hausfinanzierung herangezogen werden. Ein Ansparfonds, der mit kleinen monatlichen Beträgen später für ein Studium der Kinder dienen soll, verliert seine ursprüngliche Bestimmung, wenn er für die Bezahlung einer Küche erhalten muss. Fonds und Aktien unterliegen Schwankungen. Wer zum unrichtigen Zeitpunkt verkaufen „muss“, riskiert Kursverluste. Als Eigenkapital für den Hausbau sollte daher nur jener Betrag betrachtet werden, auf den wertgesichert und frei verfügbar zugegriffen werden kann.

### **Wie viel Eigenkapital braucht man, um sich ein Haus leisten zu können?**

Bei der Finanzierung des Traumhauses spielen die verfügbaren Eigenmittel eine entscheidende Rolle. Banken fordern in der Regel mindestens 20 Prozent Eigenkapital. Empfehlenswert ist jedoch, wenn rund ein Drittel des geplanten Baubudgets aus Eigenmitteln stammen und das Grundstück abbezahlt ist.

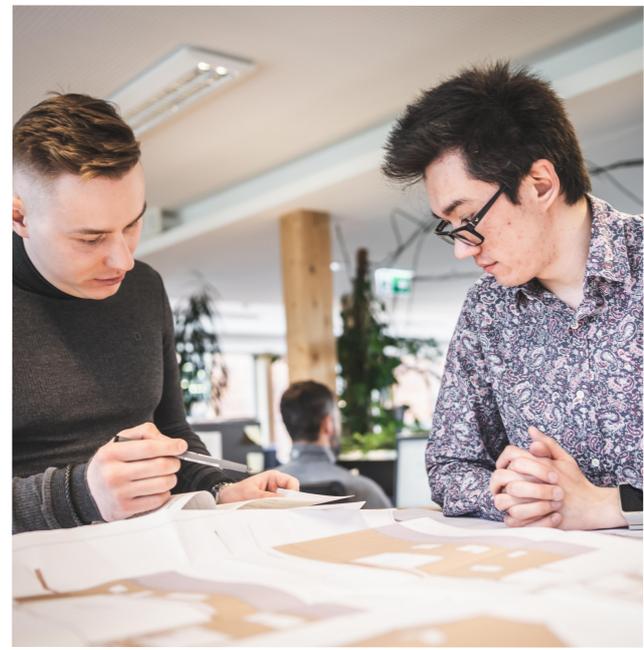
Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde FMA hat mit Wirkung ab 01.08.2022 zur Begrenzung der Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen. Bei der Kreditvergabe steht die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers im Vordergrund. Die Schuldendienstquote wird seither mit 40%, die Kreditlaufzeit mit 35 Jahren begrenzt.

# Schritt 3

## Die Suche nach Finanzierungspartnern und Beratern

Unnötig Geld verschenken Bauherren, wenn sie bei der Finanzierung nur auf die Hausbank vertrauen und keine Angebote anderer Banken einholen. Ein Kreditvergleich lohnt sich fast immer. Selbst scheinbar kleine Unterschiede im Angebot summieren sich bei hohen Kreditsummen und langen Laufzeiten zu enormen Beträgen. Außerdem zeigt der Vergleich, welche Sicherheiten von den Banken gefordert werden, welche Aufschläge sie verrechnen oder wie sie das Grundstück im Hinblick auf eine mögliche Wiederverwertung einschätzen.

Ein Gespräch mit Ihrer Bausparkasse kann ebenfalls sinnvoll sein, vor allem wenn schon lange Bausparverträge als Ansparmodelle laufen. Denn nach Ende der Ansparzeit haben Bausparer in der Regel Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen. Eltern und Großeltern sind immer noch eine der ersten Anlaufstellen für künftige Eigenheimbesitzer, die sich mit deren Hilfe einen zusätzlichen finanziellen Spielraum verschaffen wollen.



Nicht nur das. Laut einer Studie des Marktforschungsinstituts GfK zu den Wohnperspektiven junger Österreicher geben 35 Prozent der Befragten an, bei der Realisierung Ihres Wohntraums auf die finanzielle Unterstützung von Eltern und Verwandten angewiesen zu sein. Doch diese Hilfe kann schnell zum Bumerang werden, wenn die Eckdaten und Konditionen nicht genau geklärt sind. Daher gilt: Erstellen Sie auch mit Ihren Verwandten unbedingt einen Darlehensvertrag, in dem geregelt ist, mit welchen Fristen das Darlehen zurückbezahlt oder gekündigt werden kann.

Wer einen Finanzierungsberater zu Rate zieht, erhält detaillierte Informationen darüber, welcher Finanzierungstyp man selbst ist, welche Möglichkeiten einem überhaupt zur Verfügung stehen und wie es um die aktuellen Marktkonditionen bestellt ist. Hören Sie sich aber im Vorfeld (online und im Bekanntenkreis) um, welcher Berater tatsächlich unabhängig agiert, alternative Finanzierungskonzepte aufzeigt und verschiedene Angebote in seinem Portfolio hat. Steht hinter einem Finanzberater nur ein einziges Unternehmen, zum Beispiel eine Bank, stellt sich die Frage nach dem Sinn eines solchen Beratungsgesprächs.

## Finanzierungspartner fürs Eigenheim gesucht? Dann lohnt sich ein offenes Gespräch mit:

- **weiteren Banken:** Vertrauen Sie nicht darauf, dass Ihnen Ihre Hausbank sofort das beste Angebot unterbreiten wird. Nur der Vergleich mit anderen Banken macht Sie sicher.
- **Bausparkassen:** Viele Bausparer nutzen nach Ende der Ansparzeit ein zinsgünstiges Bauspardarlehen.
- **Finanzierungsberatern:** Sie geben einen Überblick über aktuelle Marktkonditionen und haben meist verschiedene Angebote im Portfolio.
- **Eltern oder Großeltern:** Die engste Verwandtschaft ist für viele Bauherren eine der ersten Anlaufstellen, wenn es darum geht, sich mehr finanziellen Spielraum zu sichern. Doch egal wie nahe Sie sich stehen, erstellen Sie in jedem Fall einen Darlehensvertrag, um künftige Diskussionen (z.B. unter den Geschwistern) gar nicht erst aufkommen zu lassen.

# Schritt 4

## Detaillierte Unterlagen für das Finanzierungsgespräch aufbereiten

Bei einem Baufinanzierungsgespräch geht es der Bank in einem ersten Schritt um zwei Dinge: Sie muss sich ein umfassendes Bild Ihrer finanziellen Situation machen und sie

braucht Einblick in Ihr Vorhaben. Je detaillierter Sie die Informationen zu diesen Punkten aufbereiten, desto konstruktiver wird das Gespräch ablaufen.

Folgende Unterlagen werden Ihnen die Verhandlungen mit den Banken erleichtern:

- Ein Plan des Hauses mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt und Lageplan am Grundstück
- Angebote über die wichtigsten Gewerke. Im Idealfall haben Sie ein schlüsselfertiges Angebot Ihres Wunschpartners in der Hand, das kaum Fragen offen lässt. Wenn nicht, muss das Budget trotzdem so detailliert wie möglich aufgestellt sein und zumindest die wichtigsten Positionen beinhalten (inklusive Baumeisterarbeiten, Zufahrt, Carport,...). Mit einem Angebot für den Rohbau und ein paar vagen Schätzungen, werden Sie keinen guten Eindruck hinterlassen. Gerade Kreditreferenten haben viel Erfahrung mit marktüblichen Preisen und damit einen ausgeprägten Sinn für Annahmen aus dem „Traumbücherl“.
- Liste der wichtigsten Auftragnehmer, mit denen Sie Ihr Bauvorhaben realisieren wollen. Auch diese haben einen Ruf und eine gewisse Bonität. Beides färbt auf Ihre Kreditwürdigkeit ab.
- Einen Haushaltsplan für die ersten drei bis fünf Jahre nach Einzug in das Eigenheim. Er enthält eine gewissenhafte Aufstellung Ihrer Einnahmen und Ausgaben, aus der hervorgeht, dass die monatlichen Rückzahlungsraten bedienbar sind.
- Eine Aufstellung möglicher Sicherstellungen. Banken sichern Ihre Kredite manchmal bis zu 150% ab. Wenn die Eintragung ins Grundbuch dazu nicht ausreicht, greifen sie auch auf Lebensversicherungen oder private Rentenvorsorgen zu.



### **Nur wer gut vorbereitet ist, ist glaub- und kreditwürdig**

Jede Bank prüft nicht nur Ihre Bonität und Glaubwürdigkeit, sondern schätzt auch den Wert der geplanten Immobilie. Daher müssen Sie folgende Unterlagen zum Finanzierungsgespräch mitbringen:

- Einen detaillierten Plan des Hauses inkl. Lageplan am Grundstück (ev. Fotos des Grundstücks)
- ein schlüsselfertiges Angebot bzw. Angebote über die wichtigsten Gewerke
- eine Liste der wichtigsten Auftragnehmer
- eine Haushaltsrechnung, aus der hervorgeht, wie viel an monatlichen Rückzahlungsraten bedienbar sind.
- mögliche Sicherstellungen, die über die Eintragung ins Grundbuch hinausgehen.

# Schritt 5

## Verhandeln

Der Unterschied zwischen einer guten und einer sehr guten Finanzierung kann von Ihrem Verhandlungsgeschick abhängig sein. Was Sie in jedem Fall brauchen, sind Vergleichsangebote. Nun ist nicht der richtige Zeitpunkt, um ausschließlich auf das freundschaftliche Verhältnis zur eigenen Hausbank zu setzen. Nutzen Sie stattdessen den gesunden Wettbewerb zwischen den Banken, um optimale Konditionen zu verhandeln und holen Sie sich von mindestens drei Instituten Angebote ein. Sobald Sie bei einem Gespräch konkrete Offerte auf den Tisch legen, sind die meisten Berater dazu bereit, ihr eigenes zu überdenken.

Solange noch keine Unterschrift unter den Vertrag gesetzt ist, ist im Prinzip alles verhandelbar. Lassen Sie sich nicht ungeprüft auf Standardkonditionen der Bank ein. Wer zusätzliche Sicherheiten, ein solides Eigenkapital und eine vertrauenswürdige Bonität vorweisen kann, sollte dies von der Bank in Form von Sonderkonditionen auch gebührend honoriert bekommen.

---

# Schritt 6

## Kreditvertrag genau prüfen

Ein Kreditvertrag ist vollgepackt mit rechtlichen Hinweisen, kompliziert formuliert und seitenlang. Trotzdem ist die gewissenhafte Lektüre und gründliche Prüfung des Kreditvertrages für Bauherren zwingend erforderlich. Kontrollieren Sie in aller Ruhe, ob die festgehaltenen Details mit den mündlich verhandelten Eckpunkten übereinstimmen. Ein penibles Hinterfragen schwer verständlicher Formulierungen lohnt sich immer und liegt in Ihrer Verantwortung. Denn sobald Sie den Vertrag unterschrieben haben, bestätigen Sie, dass alle Angaben stimmen und Sie mit den Vereinbarungen einverstanden sind.

Achten Sie dabei besonders auf die angeführten Gebühren und Steuern. Am besten fordern Sie eine genaue Bezifferung ein. Vorsicht ist auch bei variablen Berechnungen der Zinsen (z.B. 3 Monats-Euribor plus Aufschlag) geboten. Es zahlt sich aus, im Vorfeld zwei bis drei verschiedene Varianten durchrechnen zu lassen.

Bedenken Sie eines: Kreditverträge sind von Juristen aufgesetzt und dienen in erster Linie der lückenlosen Absicherung der Banken. Änderungen werden kaum zugelassen, weil das die Juristen aus ihrer Verantwortung entlassen würde.

Daher empfiehlt es sich, Klarstellungen und Interpretationen in einem „Sideletter“ zum Vertrag festzuhalten. Holen Sie sich dabei bei Bedarf die Unterstützung eines Anwalts. Auch die Arbeiterkammer kann Ihnen in solchen Fragen weiterhelfen



**Tipp:** Kreditverträge sind von Juristen aufgesetzt und teilweise entsprechend schwer zu verstehen. Scheuen Sie sich dennoch nicht davor, nachzufragen und Klarstellungen oder Interpretationen in einem „Sideletter“ zum Vertrag festzuhalten. Ein eigener Anwalt oder die Arbeiterkammer können Sie dabei unterstützen. Die Broschüre „Kredite“ der AK ([https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/konsument/Kredite\\_rg\\_bf.pdf](https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/konsument/Kredite_rg_bf.pdf)) gibt Ihnen einen Überblick, worauf Sie aufpassen sollten.



# Realität

Am Weg zum Traumhaus ist das „unter Dach und Fach“-Bringen der Finanzierung für viele einer der unbequemsten Schritte. Schließlich muss man sich einerseits mit typischen „Juristen- und Bankbegriffen“ auseinandersetzen, andererseits ist es in dieser Phase entscheidend, ehrlich zu sich selbst zu sein. Die eigentliche Frage lautet nämlich nicht, wie viel Kredit bekommt man, sondern wie viel Kredit will man sich überhaupt leisten. Und zwar so, dass man nachts noch gut schlafen kann. Ist diese Frage geklärt, kann man mit der richtigen Herangehensweise und peniblen Vorbereitung sein Eigenheim auf eine solide finanzielle Basis stellen.