

# Die optimale Immobilienfinanzierung und die teuersten Finanzierungsfehler – wie es besser geht

von  
DI Friedrich Stepan -Capitalis



T: +43 676 3349283  
[office@mehrgeld.at](mailto:office@mehrgeld.at)

[www.immobilien-finanzierung.co.at](http://www.immobilien-finanzierung.co.at)  
[www.versicherung-vergleich.or.at](http://www.versicherung-vergleich.or.at)

Über den Autor:

DI Friedrich Stepan ist seit 1997 als systemischer Finanzcoach, Finanzierungsmakler, Versicherungsspezialist und Vermögensberater mit seiner Firma Capitalis für seine Klienten im privaten und betrieblichen Bereich tätig. Nach seiner Ausbildung als Kunststofftechniker und Informatiker hat er diese Laufbahn eingeschlagen, da er hier Menschen unterstützen kann, mehr aus ihrem Geld zu machen. In Laufe seiner langjährigen Erfahrung hat er festgestellt, dass bei der Finanzierung der Traumimmobilie immer die gleichen Fehler gemacht werden. Dieses Buch wurde geschrieben um Sie auf diese Stolpersteine auf dem Weg zur optimalen Finanzierung hinzuweisen.

Sie dürfen dieses E-Buch (auch auszugsweise) gerne weitergeben, veröffentlichen, ausdrucken und verteilen, doch nennen Sie bitte DI Friedrich Stepan, Capitalis als Urheber.

Und schon geht's los! Wir wünschen Ihnen gute und wertvolle Erkenntnisse!



**CAPITALIS**  
FINANZIERUNGS- & VERMÖGENSBERATUNG

<b>Dipl.-Ing. Friedrich Stepan</b>	M +43 676 334 92 83
Staatlich befugter gew. Vermögensberater	T +43 1 979 69 65-14
Mauerbachstraße 119	F +43 1 979 69 65-30
A-1140 Wien	E <a href="mailto:stepan@capitalis.co.at">stepan@capitalis.co.at</a>
<a href="http://www.capitalis.co.at">www.capitalis.co.at</a> · <a href="http://www.immobilien-finanzierung.co.at">www.immobilien-finanzierung.co.at</a> · <a href="http://www.versicherung-vergleich.or.at">www.versicherung-vergleich.or.at</a>	

Wer eine Immobilie baut oder kauft und zur Finanzierung ein Darlehen aufnimmt, der schließt in aller Regel das größte Geschäft seines Lebens ab. Umso wichtiger ist es, dass einem dabei keine Fehler unterlaufen, die sehr viel Geld kosten.

Die teuersten Fehler – und was man machen kann, damit Sie Ihnen nicht passieren:

## **Fehler Nr. 1: Finanzoptimismus**

Der erste Schritt zur optimalen Finanzierung besteht in einem ehrlichen und schonungslosen Kassensturz. Dabei soll klar werden, wie groß der individuelle finanzielle Spielraum ist, und welches Monatseinkommen langfristig zur Verfügung steht. Der erste Orientierungspunkt ist dabei die bisherige Kaltmiete. Wer diesen Betrag leicht aufbringen, und sich noch Geld zur Seite legen kann, wird damit auch die Darlehensrate in gleicher Höhe bedienen können.

Bei diesem Kassensturz, bei dem sämtliche Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt werden, ist es wichtig, alle Posten ehrlich über einen längeren Zeitraum aufzulisten. Auch unregelmäßige Ausgaben wie Autoreparaturen, Neuanschaffungen von Haushaltsartikeln sowie Urlaub sollten eher zu großzügig als zu knapp kalkuliert werden. Denn nur, wenn auch nach dem Immobilienkauf noch genug finanzieller Spielraum für Urlaub und andere Annehmlichkeiten besteht, machen die eigenen vier Wände auch dauerhaft Freude.

Bei der gründlichen Haushaltsrechnung hilft die Checkliste aus dem Anhang, welche auch bei den Banken akzeptiert wird. Die Banken orientieren sich jedoch nicht unbedingt an Ihren tatsächlichen Ausgaben, sondern jede Bank zieht für die einzelnen Positionen ihre eigens dafür ermittelten Durchschnittswerte heran. Diese weichen von Bank zu Bank erheblich voneinander ab und wechseln häufig. Für die Gewährung des Darlehens und die Festsetzung der Konditionen ist es natürlich von Vorteil, zu wissen welche Werte in der Haushaltsrechnung von den einzelnen Bankinstituten angesetzt werden. Ein Finanzierungsmakler hat diesen Überblick und kann Sie dabei gut unterstützen.

**Tipp:** Die gute Regel für die sichere Finanzierung besagt, dass für Zins und Tilgung nicht mehr als 40% des monatlichen Nettoeinkommens aufgewendet werden sollten.

Die Berechnung der leistbaren Kredithöhe:

Nachdem Sie jetzt ihren finanziellen Spielraum kennen, können Sie einen Kreditrechner wie z.B. auf

<http://www.immobilien-finanzierung.co.at/immobilien-finanzierung/kreditrechner.php>

benutzen, und dort mit ihrer gewünschten, leistbaren Kreditrate und einem Zinssatz von 6% die mögliche Kredithöhe berechnen.

Als Faustregel können Sie für 100.000 € Kredit und einem Zinssatz von 6% mit 25 Jahren Laufzeit eine monatliche Rate von 650.- EUR und bei 20 Jahren Laufzeit eine Rate von 730.- EUR annehmen.

Der Zinssatz wird bei 6% gewählt, da die Bausparkassen diese Zinsobergrenze seit langer Zeit versprechen und dieses Versprechen nur ganz kurzzeitig unterbrochen haben. Selbst wenn im Augenblick die Zinsen wesentlich niedriger sind, kann man nie wissen, was in den nächsten 20-30 Jahren passiert – und sie wollen ja eine sichere Finanzierung. Ich empfehle meinen Klienten immer, die Differenz von der derzeit sehr günstigen Rate, zu einer Rate bei einem Zinssatz von 6%, zur Seite zu legen. Damit kann entweder der Kredit schneller getilgt werden, oder man hat eine gute Reserve für Neuanschaffungen oder eine Altersvorsorge aufgebaut.

## **Fehler Nr. 2: Zu wenig Eigenkapital**

Es ist eine Bedingung für eine Kreditgewährung, dass für eine solide Finanzierung mindestens 20-30 Prozent Eigenkapital – plus Mitteln für Extrakosten - vorhanden sein soll. Das wird auch von den Banken verlangt, welche sich mit 120%-130% des Darlehensbetrages im Grundbuch sicherstellen. Dieses hat den Zweck, dass bei einem eventuellen Zwangsverkauf der Immobilie, welcher ca. 20-30% weniger einbringt als ein regulärer Verkauf, der ausständige Kreditbetrag getilgt werden kann.

## **Fehler Nr. 3: Eigenleistung zu optimistisch einschätzen**

Oft wird fehlendes Kapital durch Eigenleistungen ausgeglichen – ganz nach dem Motto: Wenn ich das Geld nicht habe, dann bringe ich eben meine Arbeitskraft ein. Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn die eigene Leistungsfähigkeit realistisch eingeschätzt wird.

**Tipp:** Rechnen Sie genau nach, welchen Aufwand Sie treiben müssen, wenn Eigenleistungen geplant sind. Dafür teilen Sie die geplante Ersparnis durch 45 Euro, den mittleren Stundensatz eines Handwerkers. Dann haben Sie die Anzahl der Stunden, die ein Experte braucht, um den Auftrag zu erledigen. Denn die Ersparnis bezieht sich nur auf den Lohn, das Material wird trotzdem benötigt. Jetzt nehmen Sie die Stundenzahl mal 2 und dann wissen Sie, wie viel Zeit Sie ungefähr benötigen.

*Ein Beispiel: Um 10.000 Euro Arbeitslohn zu sparen, müssen Sie einen Arbeitsaufwand von rund 440 Stunden einplanen, denn ein Profi bräuchte ungefähr 220 Stunden – Sie brauchen mindestens die doppelte Zeit. Und 440 Stunden sind ungefähr elf volle Arbeitswochen!*

Planen Sie deshalb Eigenleistungen nicht zu optimistisch ein – wenn Sie sich überfordern, gerät der Zeitplan für Bau oder Renovierung durcheinander, und Sie müssen länger Miete zahlen – das kann die besten Eigenleistungen finanziell sinnlos machen – abgesehen von ihrer Gesundheit und ihrer Beziehung, welche durch permanentes Arbeiten und den dadurch verursachten Stress auch gefährdet sein kann.

## **Fehler Nr. 4: Fehlende Reserven:**

Jede noch so gute Immobilienfinanzierung kann zum Problemfall werden, wenn die Bau- oder Kaufkosten falsch eingeschätzt werden. Die Bau- oder Renovierungskosten steigen nicht selten während der Ausführung. Die Erfahrung zeigt, dass die Kosten meistens um 10% -20% unterschätzt werden. Eine Nachfinanzierung ist aber teuer und oft auch gar nicht zu bekommen. Sie sollten also eine finanzielle Reserve in dieser Höhe einplanen – wird sie nicht benötigt, kann sie ja als Sondertilgung wieder zurückgeführt werden.

Für die Bewirtschaftung- und Erhaltungskosten wie Grundbesitzsteuer, Müllabfuhr, Wasser, Gas und Stromkosten sollten bei einem Neubau 2,5.- EUR/m<sup>2</sup> monatlich geplant werden.

Zusätzlich dazu sollte man für Reserven für die Instandhaltung einplanen. Denn wer zu knapp kalkuliert hat, dessen Finanzierung kann bei unvorhergesehenen Reparaturen oder Modernisierungsarbeiten schnell ins Wanken geraten.

Entsprechend wichtig ist es auch, Rücklagen zu bilden. Da mit zunehmendem Alter einer Immobilie auch deren Instandhaltungskosten steigen, empfiehlt es sich, von Anfang an Rücklagen zu bilden. Hier gilt die Faustregel: Zwei Euro monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche zurücklegen.

Weiters sollten für unvorhergesehene Ausgaben eine Reserve in Höhe von 3 bis 6 Monatsgehältern vorhanden sein – denn ein kaputtes Auto, das Ersetzen einer Therme, Waschmaschine oder Kühlschrank sollten Ihnen keine schlaflosen Nächte bereiten.

## **Fehler Nr. 5: Unterschätzte Nebenkosten des Immobilienkaufs und der Finanzierung**

Bei jedem Immobilienkauf und bei jeder Immobilienfinanzierung fallen Nebenkosten an. Diese werden zwischen 6-14% betragen, und werden von vielen verschiedenen Faktoren wie Makler- und Anwaltshonorare, Bearbeitungsgebühr, Grundbucheintragungsgebühr, Schätzkosten, Grunderwerbssteuer etc. verursacht. Manches davon ist verhandelbar, manches nicht. Ein Finanzierungsberater weiß, an welchen Schrauben gedreht werden kann, und welche Kosten wo gesenkt werden können.

Den besten Nebenkostenrechner finden Sie auf

<http://www.immobiliien-finanzenzierung.co.at/immobilien-finanzenzierung/nebenkostenrechner.php>

## **Fehler Nr. 6: Keine Nutzung von Förderungen**

Möglicherweise gibt es für den Erwerb, Bau oder Renovierung ihrer Traumimmobilie in ihrem Bundesland Förderungen. Für die Gewährung müssen gewisse Rahmenbedingungen wie z.B. Familieneinkommen, Nutzflächen oder Energiewerte erfüllt werden und das Ansuchen muss rechtzeitig vor dem Projektstart beantragt werden. Nutzen Sie diese Förderungen, aber rechnen Sie nicht damit, da diese Förderungen sehr oft zu spät ausgezahlt werden. Sie können damit eine Sondertilgung machen oder höhere Raten zahlen und damit die Laufzeit ihrer Finanzierung reduzieren.

Einen guten Überblick bietet:

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210301.html>

## **Fehler Nr. 7: Zu unkritisch sein - Blauäugigkeit**

Wer sich bei der Finanzierung seiner Immobilie auf das erstbeste Angebot verlässt – welches meistens von der Hausbank ist - zahlt sehr oft zu viel. Immerhin kennt man Sie auf ihrer Bank, weiß über Ihre finanzielle Situation Bescheid, und die meisten erwarten dort am wenigsten Nachfragen und Probleme bei der Darlehensbewilligung. Das mag manchmal sogar stimmen, aber dieser kleine Vorteil wird teuer bezahlt. Denn die Hausbank geht davon aus dass Sie sich nicht auskennen, Vertrauen haben und nicht vergleichen. Ihr Banker will auch kaum die vorteilhafteste Finanzierung für Sie - sondern so viel Geld wie möglich an Ihnen verdienen. Zum einen werden dadurch oftmals Konditionen angeboten, die weit von den Top-Konditionen am Markt entfernt sind. Zum anderen sind die Angebote meist standardisiert und gehen nicht auf ihre individuelle Lebensplanung ein. Daher lohnt sich der Weg zu einem unabhängigen Finanzierungsmakler, der nicht nur mit einem Knopfdruck verschiedene Bankkonditionen vergleichen kann, sondern sich die Zeit nimmt, um ihre persönliche Lebenssituation zu erfassen und die Darlehensstruktur für die Zukunft entsprechend auszurichten.



## Fehler Nr. 8: Ohne Absicherung finanzieren

Im Leben kann manchmal auch etwas schiefgehen. Lastet die Finanzierung hauptsächlich auf einer Person, muss diese entsprechend abgesichert sein. Eine Risikolebensversicherung hilft den Hinterbliebenen, im Todesfall den Kredit abzudecken und wird meistens auch von den Banken verlangt.

**Tipp:** Eine Möglichkeit die Höhe der Prämien zu reduzieren sind reine Risikoablebensversicherungen, welche auch mit fallenden Versicherungssummen angeboten werden.

Die günstigsten Angebote finden Sie auf

<http://www.versicherung-vergleich.or.at/versicherung/risiko-ableben-versicherung.php>

Eine Absicherung gegen Berufsunfähigkeit, welche zumindest der Hauptverdiener haben sollte, sorgt dafür, dass die Kreditraten auch beglichen werden können, wenn man seinem Beruf nicht mehr oder nur noch bedingt nachgehen kann. Vergleichen Sie wie günstig eine Absicherung auch in diesem Bereich sein kann

<http://www.versicherung-vergleich.or.at/versicherung/berufs-versicherungen-haftpflicht/berufsunfaehigkeit-versicherung.php>

Aber auch der "Weniger-Verdiener" oder der Partner, der sich um die Kinder kümmert, sollte gut abgesichert sein: Wenn er krank wird oder sogar stirbt braucht der verdienende Partner finanzielle Unterstützung, um die Versorgung der Kinder sicherzustellen.

## Haushaltsfinanzplan

Haushaltsausgaben pro Monat	Betrag
<b>Wohnen</b>	
Miete	
Betriebskosten (Heizung, Wasser, Kanal, Müll)	
Gas/Strom, Heizung	
Rundfunkgebühren, Kabelfernsehen	
Telefon, Internet	
Sonstiges	
<b>Mobilität</b>	
KFZ Treibstoffkosten	
KFZ Versicherung	
Service, Reparaturen, Vignette,...	
Öffentliche Verkehrsmittel	
<b>Lebensaufwand, Hobbies, Freizeit</b>	
Lebensmittel	
Kindergarten, Schule, Taschengeld	
Bekleidung	
Hobbies, Sport, Ausgehen, Urlaub	
Zeitung, Zeitschriften, Bücher	
Geschenke, Kirchenbeitrag	
Haustiere, Rauchen	
Sonstiges	
<b>Versicherungsprämien</b>	
Er-, Ablebensversicherung	
Unfall, Haftpflicht, Rechtsschutz	
Krankenzusatzversicherung	
Eigenheim, Haushalt	
Berufsunfähigkeit	
Sonstiges	
<b>Sparen</b>	
Bausparen, Sparbuch, Prämien sparen usw.	
Fondssparen	
Sonstiges	
<b>Sonstiges</b>	
Kreditraten (Auto, Wohnungseinrichtung, usw.)	
Leasing, Versandhäuser	
Alimente	
Kinderbetreuungskosten	
<b>Summe monatliche Ausgaben</b>	

Haushaltseinnahmen pro Monat	Betrag
<b>Einnahmen</b>	
Nettoeinkommen	
Familienbeihilfe	
Diäten, Trinkgelder, Prämien	
Alimente	
Zusatzeinkommen	
Sonstiges	
<b>Einnahmen des Partners</b>	
Nettoeinkommen	
Familienbeihilfe	
Diäten, Trinkgelder, Prämien	
Alimente	
Zusatzeinkommen	
Sonstiges	
<b>Summe monatliche Einnahmen</b>	
- abzüglich Summe monatliche Ausgaben	
<b>Monatlich verfügbarer Betrag</b>	
<b>Eigenmittel - Ersparnisse</b>	
<b>Verbindlichkeiten - Schulden</b>	
<b>Einnahmen bis zur Pension</b>	



**FINANZIERUNGS- & VERMÖGENSBERATUNG**

Dipl.-Ing. Friedrich Stepan Staatlich befugter gew. Vermögensberater Mauerbachstraße 119 A-1140 Wien www.capitalis.co.at · www.immobilien-finanzierung.co.at · www.versicherung-vergleich.or.at	M +43 676 334 92 83 T +43 1 979 69 65-14 F +43 1 979 69 65-30 E stepan@capitalis.co.at
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

**Impressum:**

Herausgeber: Capitalis Finanzierungsmakler DI Friedrich Stepan

Postanschrift: Mauerbachstraße 119, A-1140 Wien

Autor: DI Friedrich Stepan

E-Mail an Autor: office@mehrgeld.at

Copyright © 2014 DI Friedrich Stepan, All Rights Reserved

**Haftungsausschluss:**

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.