

DER FINANZIERUNGSRATGEBER ZUR ERFÜLLUNG IHRES WOHNTRAUMS



Wir begleiten Sie am Weg zu Ihrer Traumimmobilie.

Hier erhalten Sie die wichtigsten Informationen zum Thema Wohnbaufinanzierung.

clever-finanziert bietet Ihnen erstklassige Konditionen für Ihren Wohnkredit – schnell und ohne Umwege.

Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer Wohnraumimmobilie

Die wichtigsten Fragen am Weg zur Eigenheim-Finanzierung

Die Vorteile einer Finanzierung durch clever-finanziert

Die Kreditwürdigkeit – was Sie wissen sollten

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit clever-finanziert – gute Vorbereitung ist die halbe Miete!



clever-finanziert



Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Traum von der eigenen Immobilie, die den individuellen Wünschen entspricht, ist etwas ganz Besonderes.

Der Traum vom Eigenheim erfordert ausreichende Vorbereitungszeit, eine gute Planung und ausreichende finanzielle Mittel. Da es in den seltensten Fällen möglich ist, mit den vorhandenen Geldmitteln das gewünschte Grundstück oder die erwählte Immobilie samt Nebenkosten zu erwerben, ist eine Finanzierung mittels Fremdkapital erforderlich.

An diesem Punkt fängt der Stress dann allerdings an: man steht vor einer Fülle an Angeboten, die auf den ersten Blick allesamt dasselbe anbieten.

Oft beinhalten diese Angebote dann auch auf verstecktem Wege viele Mehrkosten oder überhöhte Zinssätze. Genau hier kommt **clever-finanziert** ins Spiel.

Als unabhängige Kreditmakler können wir bei **clever-finanziert** aus einem sehr breiten Pool an Angeboten für Ihre Finanzierung schöpfen und haben so mehr Möglichkeiten als herkömmliche Kreditinstitute. Wir wissen auch genau, wie diese agieren und worauf es bei der Kreditvergabe ankommt. Überzeugen Sie sich selbst.

Unsere Mission ist es, die Art der Finanzierung für Sie zu finden, die zu Ihrer individuellen Situation passt – mit den für Sie besten Rahmenbedingungen. Dabei stehen wir Ihnen als starker Partner bei jedem Schritt in der Abwicklung einer Finanzierung zur Seite – von der Angebotslegung bis zur Auszahlung des Kredits.

Wir und das Team von **clever-finanziert** freuen uns, Ihnen in unserem Finanzierungsratgeber einen Überblick über die wichtigsten Informationen rund um das Thema Finanzierung von Immobilien und Grundstücken zu geben und in naher Zukunft auch Ihren Wohntraum zu erfüllen!

Herzlichst

Michael und Hannes Kavelar



Michael Kavelar
Geschäftsführung
Geprüfter Vermögensberater



Mag. Hannes Kavelar
Geschäftsführung
IT & Operations

Die Finanzierung Ihrer Wohntraumimmobilie – die wahrscheinlich wichtigste Entscheidung Ihres Lebens



Sie träumen schon länger davon, in einem eigenen Zuhause zu wohnen? Ein Zuhause, das Ihnen selbst gehört und das Sie genau so gestalten können, wie Sie das möchten?

Dann wissen Sie bestimmt über die zahlreichen Vorteile, die eine eigene Immobilie zu bieten hat, bestens Bescheid. Mit Ihrer Wohntraumimmobilie schaffen Sie nicht nur ein Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack für Ihre Familie, sondern auch eine solide Basis für Ihre eigene Altersvorsorge oder einen Teil der Zukunftssicherung Ihrer Nachkommen.

Die Entscheidung eine Immobilie zu erwerben, zu errichten, oder zu sanieren hat also einen großen Einfluss auf den Verlauf Ihres weiteren Lebens. Auch wenn dieses nicht immer planbar ist, sollten Sie sich zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs zumindest sehr sicher sein, wie und vor allem wo Sie Ihr weiteres Leben verbringen möchten.

Aufgrund der aktuellen Veränderungen am Markt (steigende Zinsen, Verschärfung der Anforderungen bei der Kreditvergabe, stärkere Regulierung der Kreditinstitute seitens der EU) ist es zur Zeit für die meisten Menschen etwas schwieriger, eine Finanzierung für eine eigene Immobilie genehmigt zu bekommen.

Das Team von **clever-finanziert** hilft Ihnen dabei, genau die Vorkehrungen zu treffen, damit Sie auch im aktuellen Marktumfeld eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie erhalten, die wirklich zu Ihnen passt.

Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer Wohntraumimmobilie

Die wichtigsten Fragen am Weg zur Eigenheim-Finanzierung

Die Vorteile einer Finanzierung durch clever-finanziert

Die Kreditwürdigkeit – was Sie wissen sollten

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit clever-finanziert – gute Vorbereitung ist die halbe Miete!



clever-finanziert



Gerade in Zeiten, die von herausfordernden Bedingungen gekennzeichnet sind, ist es umso wichtiger, beim gesamten Prozess der Wohnraumfinanzierung – von Angebotslegung bis zur Tilgung der letzten Rate – von erfahrenen Expert*innen ohne extra Kosten beraten zu werden. Wir von **clever-finanziert** nehmen Sie bei der Hand und stehen Ihnen an jedem Punkt im gesamten Prozess als starker Partner zur Seite.

Bevor Sie allerdings eine langfristige Verpflichtung eingehen und einen Kredit in beachtlicher Höhe aufnehmen, sollten Sie sich wirklich sicher sein, dass dies die richtige Entscheidung für Sie ist. Wir wollen Sie in keiner Weise davon abhalten, Ihren Traum von der eigenen Wohnimmobilie zu verwirklichen. Im Gegenteil.

Es ist uns ein besonderes Anliegen, dass Ihnen die Freude am erfüllten Traum von Ihrer Wunschimmobilie noch sehr lange erhalten bleibt!

Wir von **clever-finanziert** stehen Ihnen bei einer der wichtigsten Entscheidungen Ihres Lebens zur Seite.

Weil wir auch auf Nummer sicher gehen möchten, dass der Abschluss einer Finanzierung für Ihre Wohnraumimmobilie das Richtige für Sie ist, haben wir für Sie eine Checkliste in Form von ein paar Fragen vorbereitet, die Ihnen als Orientierungshilfe am Weg zur Finanzierung Ihres Wohntraumes dienen sollen.

Am besten nehmen Sie sich etwas Zeit und beantworten diese Fragen zuerst in aller Ruhe für sich selbst, bevor Sie im Anschluss einen Termin mit uns vereinbaren.

Sie können diese Fragen natürlich auch gemeinsam mit Ihrem Partner oder Ihrer Partnerin beantworten. Sollten sie sich bei der ein oder anderen Frage nicht sicher sein, dann helfen wir Ihnen gerne dabei.

Die wichtigsten Fragen am Weg zur Finanzierung Ihrer Wohnraumimmobilie:

- Was ist Ihre Hauptmotivation, eine Immobilie zu kaufen, in der Sie selbst leben?
- Wie gefestigt sind Sie in Ihrem Privatleben?
- Wie sieht es mit Ihrer Familienplanung aus?
- Haben Sie in nächster Zeit vor, den Job zu wechseln oder die Berufstätigkeit vorübergehend zu unterbrechen (Ausbildung, Schwangerschaft/Karenz, Pflege)?
- Haben Sie genügend Rücklagen, um eventuell anfallende Reparaturen in der Immobilie zu finanzieren?
- Haben Sie einen finanziellen Notfallsplan, sollten Sie kurzzeitig über kein Einkommen verfügen?
- Werden Sie auch langfristig Zeit haben, sich um die Instandhaltung von Haus/Wohnung und falls vorhanden Garten zu kümmern?
- Wie sorgen Sie für Ihre Pension vor? Welche Rolle spielt die erworbene Immobilie dabei?
- Wenn Sie in Pension gehen, wird der Kredit bis dahin bereits abbezahlt sein?

Nachdem Sie diese Fragen ehrlich für sich beantwortet haben, sind Sie zumindest mental auf jeden Fall sehr gut auf die Kreditvergabe vorbereitet. Sie werden sehen, das Bürokratische lässt sich dann auch ganz einfach klären!



Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer Wohnraumimmobilie

Die wichtigsten Fragen am Weg zur Eigenheim-Finanzierung

Die Vorteile einer Finanzierung durch clever-finanziert

Die Kreditwürdigkeit – was Sie wissen sollten

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit clever-finanziert – gute Vorbereitung ist die halbe Miete!



clever-finanziert

Die Vorteile einer Finanzierung durch clever-finanziert

Wenn Sie sich also zum Kauf einer Immobilie mittels Fremdfinanzierung entschieden haben, dann stehen Sie jetzt vor der bahnbrechenden Frage: Welches Angebot ist das richtige für Sie? Und wo sollen Sie überhaupt nach diesem Angebot suchen?

Vielleicht haben Sie Ihre Traumimmobilie bereits gefunden und müssen sich schnell entscheiden, bevor sie auch schon wieder weg vom Markt ist?

Für Menschen, die sich nicht beruflich mit dem Thema Finanzierung für Wohnimmobilien beschäftigen, kann es mitunter sehr schwierig sein, das passende Angebot für die eigene Situation zu finden. Außerdem kostet es einiges an Zeit, die Fülle an Angeboten zu durchforsten. Dann bleibt immer noch die Unsicherheit, ob es nicht doch ein besseres Angebot am Markt gibt, das Ihnen langfristig sehr viel Geld sparen kann. Geld, das Sie für andere Dinge benötigen, wie zum Beispiel die Ausbildung Ihrer Kinder oder den Swimmingpool im Garten. Selbst wenn es nur ein schöner Urlaub ist – alles ist besser, als unnötig Geld einem Kreditinstitut zu “schenken”.

Komplexe Anforderungen? Wir haben die Lösung!

Der Prozess von der Kreditanfrage bis zur Kreditauszahlung ist in der Regel sehr komplex, langwierig und nicht einheitlich geregelt. Für Interessent*innen kann die Vergleichbarkeit der verschiedenen Angebote mitunter sehr schwierig sein.

clever-finanziert kann dieses Problem für Sie lösen, indem wir als unabhängige Kreditmakler zwischen Kund*innen und Kreditinstituten auftreten. Auf diese Art und Weise kann **clever-finanziert** die gesamte Komplexität gegenüber den Kund*innen managen, Angebote einholen, die Vergleichbarkeit auf den individuellen Kund*innenbedarf abstimmen und den gesamten Prozess bis zur Kreditauszahlung begleiten.

clever-finanziert kümmert sich um den Finanzierungswunsch Ihrer Traumimmobilie und übernimmt alle Details in der Umsetzung. Nach Bereitstellung der notwendigen Unterlagen und Informationen können Sie sich also getrost zurücklehnen, denn von nun an übernehmen wir die Arbeit.

Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer
Wohnraumimmobilie

Die wichtigsten
Fragen am Weg zur
Eigenheim-Finanzierung

**Die Vorteile einer
Finanzierung durch
clever-finanziert**

Die Kreditwürdigkeit –
was Sie wissen sollten

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit
clever-finanziert –
gute Vorbereitung
ist die halbe Miete!



clever-finanziert

Die Mitarbeiter*innen von **clever-finanziert** sind in der Lage, ihren Kund*innen schnell und unbürokratisch das beste und günstigste Finanzierungsangebot anzubieten. Im Zuge dessen erhalten diese eine erstklassige Abwicklung mit einer digital unterstützten Plattform, die dem letzten Stand der Technik und Sicherheit entspricht.

Dies bedeutet, dass der gesamte Beratungs- und Abwicklungsprozess über eine einfach zu bedienende, digitale Plattform erfolgt, wo Sie zu jedem Zeitpunkt den Status Ihres Projektes einsehen und verfolgen können, sowie immer Zugriff auf alle hochsensiblen Unterlagen und Dokumente haben.

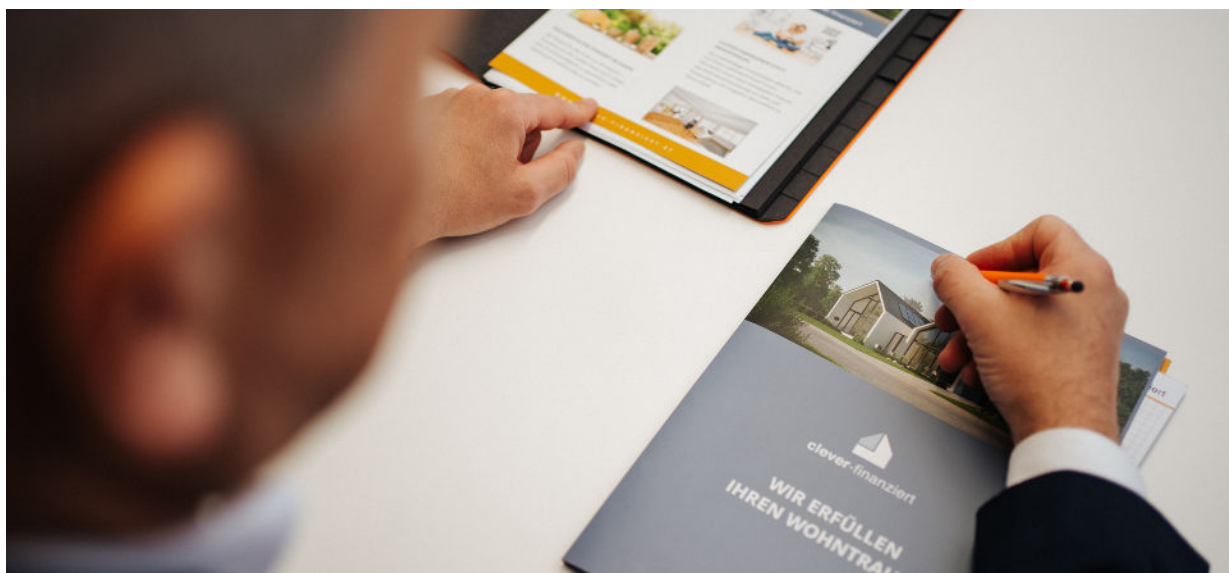
Dieser Prozess ermöglicht es, den Zeitraum zwischen Einholung des Angebots und Kreditauszahlung so kurz als möglich zu halten. Während die anderen noch mit der dazugehörigen Bürokratie beschäftigt sind, haben wir Ihren Kredit schon unter Dach und Fach.

Darüber hinaus begleiten wir Sie vom ersten Gespräch mit uns bis hin zur Auszahlung des Kredits. Selbst im Anschluss an die Kreditvergabe stehen wir für fachliche und betreuungstechnische Fragen jederzeit zur Verfügung.

clever-finanziert bietet umfassende und individuelle Beratung für die jeweilige Finanzierung mit hoher Transparenz. Wir gehen die Extrameile für unsere Kund*innen.

clever-finanziert steht für:

- Individuelle und punktgenaue Beratung
- Kompetente Begleitung des gesamten Prozesses (von Angebotseinholung bis Auszahlung)
- Benutzerfreundliche und top-moderne digitale Plattform



Die Kreditwürdigkeit – was Sie wissen sollten:

Eine Frage des richtigen Moments

Wenn Sie einen Kredit bei einem zuständigen Institut beantragen, dann kommt es vor allem auf eine Sache an: den genauen Zeitpunkt, zu dem Sie dies tun. Die Kreditvergabe basiert fast ausschließlich auf einer Momentaufnahme, die sich aus den Parametern der letzten 3-6 Monate zusammensetzt. Dabei legt jedes Kreditinstitut die Parameter für sich individuell fest, das heißt also, diese können teilweise sehr unterschiedlich sein. Sind sie positiv gelagert, dann genehmigt das Kreditinstitut in der Regel eine Finanzierung.

Wie Konditionen zustande kommen

Die Konditionen eines Kredits basieren allgemein auf drei Kern-Faktoren:

- Bonität der Kund*innen
- Leistbarkeit des Kredits
- Besicherung des Kredits für das Kreditinstitut

Aus diesen Hauptsäulen und vielen anderen Parametern wird dann die Bepreisung des Kredits vom jeweiligen Kreditinstitut durchgeführt. Identifiziert dieses ein höheres Risiko für sich, dann bedeutet dies meist auch höhere Zinsen.

Bevor ein Kreditinstitut einer Person einen Kredit vergibt, stellt sich zuallererst immer die Frage betreffend der Leistbarkeit seitens dieser Person. Hierbei ist ausschlaggebend, ob sich der/die Kreditnehmer:in unter Berücksichtigung der normalen Lebensumstände die Rate in Zukunft auch wirklich leisten kann.

Hier hat jedes Institut unterschiedliche Ansätze zu dieser Berechnung. Die Laufzeit des Kredites spielt für diese Kalkulation ebenso eine große Rolle. Einige Institute bieten maximal 30 Jahre an. Andere gar 35 Jahre, womit die Leistbarkeit durch eine längere Laufzeit und der damit verbundenen kleineren Rate weit besser gegeben ist.

Zusätzlich spielt auch der Verschuldungsgrad eine große Rolle, der bei den einzelnen Banken leider nicht einheitlich berechnet wird.

Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer
Wohnraumimmobilie

Die wichtigsten
Fragen am Weg zur
Eigenheim-Finanzierung

Die Vorteile einer
Finanzierung durch
clever-finanziert

**Die Kreditwürdigkeit –
was Sie wissen sollten**

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit
clever-finanziert –
gute Vorbereitung
ist die halbe Miete!



clever-finanziert



Warum eine Finanzierung abgelehnt werden kann?

Wenn Kreditinstitute einen Kredit vergeben, dann legen sie in erster Linie auf eine Sache Wert: die Minimierung des Risikos aus Sicht der Bank! Umso geringer das Kreditinstitut also Ihr Risiko als Kundin oder Kunde in Bezug auf Ihre Zahlungsfähigkeit einschätzt, umso höher ist die Chance, dass es Ihnen einen Kredit (mit niedrigen Zinsen) gewährt.

Die Gründe, KEINE Finanzierung zu bekommen, sind in der Regel sehr einfach: Sei es, dass Sie zum Zeitpunkt der Antragstellung über ein zu geringes Einkommen verfügen oder dass die Besicherung als unzureichend bewertet wird. Weitere K.O.-Kriterien für viele Kreditinstitute sind dazu noch finanziell unglückliche Umstände, wie zum Beispiel Konkurs, Ausgleich, Exekution oder ein negativer Bonitätsauszug. Sollten Sie vorübergehend nicht erwerbstätig sein und demnach über kein Einkommen im herkömmlichen Sinne verfügen, kann die Bank auch hier einen Rückzieher machen.

Wir können zwar nicht gewisse “Ereignisse” in der Vergangenheit für Sie rückgängig machen, aber wir können Ihnen zeigen, welche Schritte Sie unternehmen sollten, um diese auszumerzen. Wir sagen Ihnen genau, worauf Sie bei der Erlangung einer Kreditwürdigkeit achten müssen und zwar bevor Ihre Unterlagen zur Prüfung beim Kreditinstitut vorliegen und Sie dort ein ziemlich eindeutiges “Nein” bekommen würden. Niemand kann die Zeit zurückdrehen, aber jeder verdient eine zweite Chance!

Das sollte zum Zeitpunkt der Kreditvergabe unbedingt erfüllt sein:

- ein regelmäßiges, stabiles Einkommen mit dem Sie problemlos Ihre Kreditrate decken können (oder einen Teil davon)
- geklärte Familienverhältnisse
- ausreichend Eigenkapital oder sonstige Sicherheiten
- eine detaillierte Aufstellung Ihrer monatlichen Kosten
- keine “schlechten” Schulden (z.B. hoher Konsumkredit)

Finanzierungsbeispiel Haus- oder Wohnungskauf:



KAUFPREIS: € 400.000

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer Finanzamt: 3,5%. **€ 14.000**

Eintragungsgebühr Eigentumsrecht Bezirksgericht: 1,1%. **€ 4.400**

Vermittlungsgebühr Immobilien-Treuhänder: 3,6%. **€ 14.400**

Errichtungsgebühr Kaufvertrag inkl. Treuhandschaft: 2,0%. **€ 8.000**

Eigenmittel **€ 150.000**

monatliche KREDITRATE ab € 1.190,-^{*)}

***) VERBRAUCHERINFORMATION:**

Der Modellrechnung liegen folgende Parameter und Annahmen zugrunde:

Ein Antragsteller, Belehnungswert (LTV) 70%, Zinssatz 3,200 % p.a. variabel (Basis 3-M-Euribor); effektiver Jahreszinssatz 3,50 % p.a. variabel; Kreditlaufzeit 35 Jahre; Rückzahlung in monatlichen Pauschalraten; Gesamtkreditbetrag gem. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HlKrG): EUR 295.000,-. Einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit: Bearbeitungsgebühr 1,5 % vom Gesamtkreditbetrag; Eintragungsgebühr Pfandrecht 1,2 % vom Gesamtkreditbetrag EUR 339.200,-; Schätzgebühr Liegenschaft einmalig € 366,-, Notargebühren 143,30, Grundbuchsgesuch/Eingabegebühren € 235,-, Entgelt Grundbuchsüberprüfung € 65,-. Zurückzuzahlender Gesamtbetrag: EUR 503.301,71. Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS-Merkblatt) gemäß § 8 HlKrG und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des §12 HlKrG. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben unverbindlich und die angeführten Konditionen änderbar sind. Der Zinssatz und die resultierende Ratenhöhe sind bonitätsabhängig und können erst nach erfolgter Kreditwürdigkeits- und Bonitätsprüfung durch das kreditgewährende Geldinstitut festgelegt werden. Hinweis: Ein Kredit kann durch ein Kreditinstitut nicht gewährt werden, wenn der Kreditgeber nicht imstande ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweis zu legen. In der Monatsrate des Finanzierungsbeispiels sind etwaige Zahlungen in Zusammenhang mit einer Wohnbauförderung nicht berücksichtigt. Dieses Finanzierungsbeispiel kann eine persönliche Beratung nicht ersetzen.

Diese Modellrechnung wurde erstellt am: 02.01.2023

Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer
Wohnraumimmobilie

Die wichtigsten
Fragen am Weg zur
Eigenheim-Finanzierung

Die Vorteile einer
Finanzierung durch
clever-finanziert

Die Kreditwürdigkeit –
was Sie wissen sollten

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit
clever-finanziert –
gute Vorbereitung
ist die halbe Miete!



clever-finanziert

Ihr Erstgespräch mit clever-finanziert – gute Vorbereitung ist die halbe Miete!

Damit die Abwicklung Ihrer Finanzierung schneller geht, haben wir noch einen besonderen Tipp für Sie: Bereiten Sie sich so gut als möglich auf Ihren ersten Termin mit uns vor und bringen Sie die wichtigsten Dokumente bereits mit.

Umso vorbereiteter Sie zum Erstgespräch mit clever-finanziert erscheinen, umso schneller können wir mit der Abwicklung Ihrer Finanzierung starten.

Damit es für Sie einfacher ist, hier den Überblick zu bewahren, haben wir für Sie eine Liste der erforderlichen Unterlagen zusammengestellt. Mit diesen Unterlagen können wir eine gute Erstprüfung durchführen und somit Ihre individuelle Situation bestmöglich einschätzen. Im nächsten Schritt fordern wir gegebenenfalls Spezial- und Detailunterlagen an.

Dies sollten Sie zum ersten Beratungstermin mitbringen:

Persönliche Unterlagen (für jede Person, die den Kredit beantragt):

- Meldezettel zum Nachweis des aktuellen Wohnsitzes
- Gültiger Lichtbildausweis (Reisepass, Personalausweis)

Unterlagen zum Nachweis der Bonität:

- Einkommensnachweis der letzten 3 Monate (bei unselbstständig Beschäftigten)
- Einkommensteuerbescheid, Einkommensteuererklärung, Bilanz und/oder Ein-/Ausgabenrechnung der letzten 3 Jahre (bei Selbstständigen)
- Auszüge Finanzamt / Gebietskrankenkasse / Sozialversicherung (bei Selbstständigen)
- Nachweis Familienbeihilfe, Alimente, Unterhalt, Mieteinnahmen (sofern zutreffend)
- Nachweis über bestehende Kredit- und Leasingverträge mit offenem Saldo (sofern vorhanden)
- Girokontoauszug der letzten 3 Monate

Unterlagen zum Finanzierungsobjekt:

- Grundbuchdaten oder Grundbuchauszug
- Grundriss- bzw. Bauplan mit m² – und Längenangaben
- Aktuelle Innen- und Außenfotos des Finanzierungsobjektes
- Exposé, Kaufanbot und/oder Kaufvertragsentwurf (sofern vorhanden)

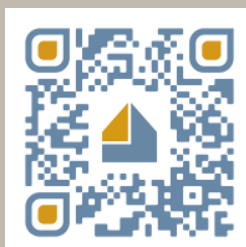
Natürlich können Sie auch Dokumente nachreichen, sollten Sie nicht alle griffbereit haben. Auch hier gilt: umso früher wir die Unterlagen bei uns haben, desto schneller können wir handeln!



Ihr Finanzierungsspezialist für Wohnkredite:

Impressum:

clever-finanziert | CF Services GmbH
A-9241 Wernberg, Lastenweg 2
E-Mail: office@clever-finanziert.at
Telefon: +43 4242 28004
FN 572339a | ATU 77805957 | GISA 34695227



Inhalt

Editorial

Die Finanzierung Ihrer
Wohnraumimmobilie

Die wichtigsten
Fragen am Weg zur
Eigenheim-Finanzierung

Die Vorteile einer
Finanzierung durch
clever-finanziert

Die Kreditwürdigkeit –
was Sie wissen sollten

Finanzierungsbeispiel

Ihr Erstgespräch mit
clever-finanziert –
gute Vorbereitung
ist die halbe Miete!



clever-finanziert