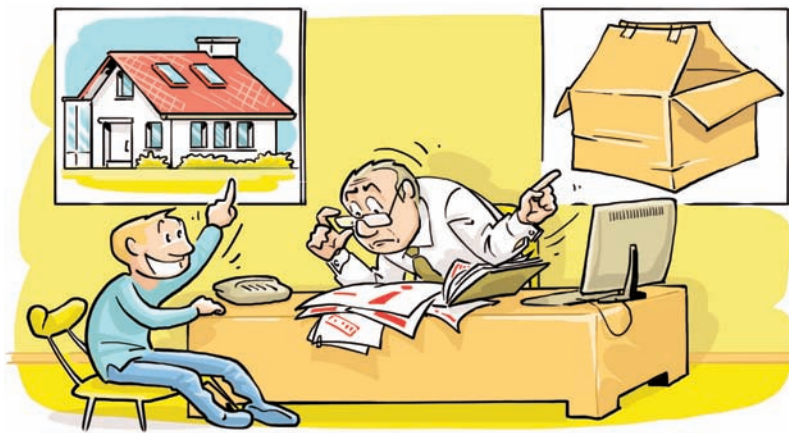


Abgelehnt – zweite Chance?

Wer eine Wohnung oder ein Eigenheim finanzieren möchte und unvorbereitet zur Bank geht, wird häufig abgelehnt. GEWINN zeigt, wie es zumindest das nächste Mal klappt.



VON MICHAEL KORDOVSKY

► Einmal von einer Bank abgelehnt worden zu sein, ist das Horrorszenario jedes Häuselbauers in spe. Kein Wunder: Eine Ablehnung wird häufig von der Bank an den Kreditschutzverband (KSV) gemeldet. Folge: ein besonders schlechter erster Eindruck beim neuerlichen Versuch. Vor allem dann, wenn die Hausbank abgelehnt hat.

Doch das allein lässt sich oft durch eine gute Aufbereitung des Finanzierungsantrages und ein professionelles Bankgespräch beim nächsten Versuch glattbügeln. Kommen allerdings noch weitere negative Einträge bei Kreditauskunfteien (z. B. übersehene Abo-Rechnungen etc.) hinzu, dann sinkt in vielen Fällen die Genehmigungschance auf nahe null.

Auch alte, bereits abbezahlte Kredite können noch beim KSV aufscheinen. Daher rät Harald Draxl, Geschäftsführer beim Finanzierungsberatungs-

unternehmen Infina: „Sofern es einen negativen KSV-Eintrag gibt, kann eine Löschung beantragt werden, wenn die Sache bereits positiv erledigt wurde. Es kann nämlich sein, dass seitens der Bank übersehen wurde, einen KSV-Eintrag zu löschen.“

Als klassische Knock-out-Kriterien gelten dagegen KSV-Einträge im Zusammenhang mit einem Konkurs, einem Ausgleich, einer Klage, einer Fälligkeitstellung oder sonstigen Zahlungsschwierigkeiten wie Inkassomeldungen. „Vor allem Konkurse – obwohl dieser vielleicht schon abgeschlossen ist – verbleiben mehrere Jahre im KSV ersichtlich“, warnt Draxl.

Die häufigsten Ablehnungsgründe

In den meisten Fällen liegen aber einer Ablehnung banalere Ursachen zugrunde, die Gerald Fleischmann, Generaldirektor der Volksbank Wien, wie folgt skizziert: „Die meisten Immobilienfinanzierungen scheitern an der monat-

lichen Leistbarkeit bzw. aufgrund von mangelnden Eigenmitteln. Leider gibt es oft zu wenige bzw. keine Eigenmittel oder die Rückzahlungsfähigkeit ist nicht darstellbar.“ Letztere ist seit Einführung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) besonders wichtig geworden. Ein weiterer Ablehnungsgrund ist laut Fleischmann das Bestehen hoher Verbindlichkeiten (Auto-Leasing, Konsumkredite etc.). Daher rät Draxl: „Sofern der Kunde über bestehende kurzfristige Kreditverbindlichkeiten verfügt, ist es ratsam, diese mit vorhandenen Eigenmitteln zu tilgen.“ Mit dem künftigen Entfall der Kreditraten wird die Haushaltsrechnung so deutlich entlastet.

Problem Selbstüberschätzung

Nicht nur bei Autofahrern, auch bei Kreditnehmern grassiert zudem die Selbstüberschätzung. Laut Draxl ist sie ein Kernproblem: „In der Immobilienbewertung liegen oft mehr als 20 Prozent Unterschied zwischen der Wertannahme des Kunden und jener der Bank. Die Bank bewertet Immobilien viel konservativer als der Kunde. Somit entstehen Lücken in der Besicherung und eine Finanzierung wird rasch sehr knapp bzw. nicht mehr umsetzbar.“

Ebenfalls eine unangenehme Überraschung aus Kundensicht ist, dass Banken zwischen fixen und variablen Gehaltsbestandteilen deutlich unterscheiden. Aus dem höheren Gesamteinkommen rechnen die meisten Banken die variablen Gehaltsbestandteile wie Diäten, Kilometergelder, nicht pauschalierte Überstunden, Bonifikationen und sonstige Zulagen heraus.

Noch etwas: Drei Institute nannten gegenüber GEWINN sogar ein Mindesteinkommen. Bawag P.S.K. und Easybank verlangen monatlich mindestens 950 Euro netto, die Austrian Anadi Bank 1.100 Euro ohne Sonderzahlungen und Aufwandsentschädigungen.

Was ist „Kreditwürdigkeit“?

Banken prüfen die Rückzahlungsfähigkeit ihrer potenziellen Kreditkunden mittels Haushaltsrechnung – einer Gegenüberstellung der monatlichen

So kalkulieren die Banken:

Was wird in der Kreditkalkulation wie berücksichtigt?

Bank	Urlaubs- und Weihnachtsgeld	Familienbeihilfe	Alimente	Erträge aus Vermietung
Anadi Bank	ja	nein ¹	nicht für Kinder	50% der Bruttomieten exkl. Betriebskosten
Bank Austria	ja	nein ²	ja	zu ca. 70%
Bawag P.S.K.	nein	nein ¹	ja ⁴	nachgewiesen voll angesetzt
Easybank	nein	nein ¹	nicht für Kinder	nachgewiesen voll angesetzt
Erste Bank	individuell	ja ³	ja ⁵	aktueller Ertrag minus Steuern und Aufwand
Hypo NOE	ja	ja	ja ⁶	ca. 70% der Nettokaltmiete ⁸
Hypo Steiermark	nein	ja	ja ⁷	maximal 70% (hängt von Steuerprogression ab)
RLB OÖE	nein	ja	ja (volle Höhe)	70% der Nettomiete
Volksbank Wien	ja	ja ³	ja	versteuerte Mieteinnahmen
Volkskreditbank	nein	ja	ja (volle Höhe)	Nettomiete nach Steuern u. Kosten

1) im Gegenzug werden Kinder auf der Kostenseite nicht berücksichtigt; 2) bei den Ausgaben für Kinder berücksichtigt; 3) solange sie in der Kreditlaufzeit nachweislich bezogen wird; 4) Alimente für Kinder bis zu 300 Euro berücksichtigt; 5) wenn nachgewiesen und für die Kreditlaufzeit plausibel; 6) von Kreditlaufzeit und Volljährigkeit des Kindes abhängig (Aliquot); 7) Abhängig von Einzelfall und Kreditlaufzeit; 8) Cashflow aus Einkünften aus Vermietung & Verpachtung (lt. ESt-Erklärung) abzüglich Steuern
Stand: 9. 11. 2018

Nettoeinnahmen und Ausgaben. Doch wie hoch werden die einzelnen Einnahmen dabei angesetzt?

Genau das fragte GEWINN bei heimischen Banken nach. Es macht nämlich einen Unterschied, ob Sonderzahlungen wie das 13. und 14. Gehalt, Familienbeihilfen und Alimente oder Erträge aus der Vermietung einer Immobilie zum Einkommen gezahlt werden oder nicht. Näheres dazu siehe Tabelle oben! Wer beispielsweise 2.015 Euro netto (3.000 Euro brutto) verdient, würde etwa in einer Haushaltsrechnung ein um 19,5 Prozent höheres Ein-

kommen aufweisen, wenn 13. und 14. Gehalt zum Einkommen gezahlt werden.

Eine weitere Rolle spielt die fiktive Rate. Derzeit herrscht ein historisch niedriger Zins, Banken rechnen über einen längeren Zeitraum aber aus Vorsichtsgründen mit höheren Zinsen, die für die Kreditnehmer leistbar sein müssen. Auch hier gibt es laut GEWINN-Umfrage gröbere Unterschiede: Während etwa Bank Austria und Bawag P.S.K. mit vier Prozent fiktivem Zinssatz bei variablen Krediten durchrechnen, sind es z. B. bei der Volkskreditbank

Die häufigsten Ablehnungsgründe bei Wohnkrediten*:

- zu kurzes oder befristetes Arbeitsverhältnis
- zu geringes Einkommen – das Einkommen nach Abzug aller Fixkosten reicht zur Bedienung der Rate nicht aus
- nicht pfändbare Einkommen (Arbeitslosengeld usw. sind nicht pfändbar und werden beim Einkommen nicht berücksichtigt)
- bei Selbständigen zu kurz selbständig bzw. zu geringe oder unregelmäßige Umsätze
- zu geringe Eigenmittel
- negative Einträge bei Kreditauskunfteien
- Zahlungsverhalten, z. B. Rücklastschriften, Buchungen von Inkassobüros

*] Quelle: Anadi Bank

drei Prozent. Anders ist es bei längeren Fixzinsperioden, meist ab etwa 15 Jahren. Dort kommen die tatsächlichen Fixzinsen zur Kalkulation.

Am Ende der Haushaltsrechnung muss sich ein Überschuss des frei verfügbaren Einkommens über die fiktive Rate ergeben.

6

„Ich bin investiert“



Mag. Thomas Jungreithmeir
Steuerberater & Wirtschaftsprüfer
OAKLINS

Edwin Weindorfer
Event & Sport
Veranstalter

Stephanie Graf
Olympia-Medaillengewinnerin

Herbert Prohaska
Jahrhundertfußballer
und ORF-Experte

BESTER FONDS SEINER KLASSE

Superfund Green
Die besten Managed
Futures Fonds in
Österreich & USA 2017!*



1. Platz **GELD** MAGAZIN (26 Fonds)

1. & 2. Platz **MORNINGSTAR** (121 Fonds)

info@superfund.com
Hotline: 0800 21 20 21
www.superfund.com/info

SUPERFUND
DIE ZUKUNFT DER GELDLANLAGE

* Quelle: Morninstar.com und öst. Geldmagazin, Zeitraum: 01/2017-12/2017. Risikohinweis: Vergangene Wertentwicklungen sind keine Garantie für die Zukunft. Ein Investment in Managed-Futures-Fonds im Allgemeinen und Superfund-Fonds im Besonderen bietet Chancen, ist jedoch auch mit erheblichen Risiken verbunden. Wertverluste von 20-35% können jederzeit eintreten aber auch darüber hinausgehende Wertverluste sind bis zum Totalverlust möglich. Das Erreichen der Anlageziele ist nicht gewährleistet. Der Superfund Green Gold/Silver/USD SICAV notiert in der Währung USD und bringt ein zusätzliches Währungsrisiko mit sich, d.h. die Netto-Performance kann infolge von Währungsschwankungen fallen oder steigen. Bei der Gold- und Silberanteilsklasse hat auch die Entwicklung des Gold- bzw. Silberpreises in USD direkten Einfluss auf deren Wert, da der Gegenwert des jeweiligen Handelsportfolios zusätzlich durch Finanzinstrumente an den Gold- bzw. Silberpreis gebunden wird, deren Wert im Falle eines steigenden Gold- bzw. Silberpreises in USD steigt bzw. im Falle eines sinkenden Gold- bzw. Silberpreises in USD an Wert verliert. Es kann nicht garantiert werden, dass der Gesamtanlageerlös der Gold- bzw. Silberanteilsklasse stets vollständig gegenüber dem Gold- bzw. Silberpreis abgesichert ist. Ein Totalverlust kann in Folge eines Verfalls des Gold- bzw. Silberpreises nicht ausgeschlossen werden. Für die angeführten Angaben wird keinerlei Haftung übernommen, etwaige Druckfehler sind vorbehalten.