

Ob fix oder variabel, die Konditionen für die Eigenheim-Finanzierung sind aktuell oft noch günstiger als vor dem Lockdown!

Was ist eine Topbonität?

Jede Bank definiert sie anders, wenn man sie befragt. Ein paar Beispiele:

Bank Austria

sehr geringes Ausfallrisiko, v. a. Kriterien wie frei verfügbares Einkommen, Verschuldungsquote, Besicherungsquote relevant

Erste Bank

Informationsgrad über wirtschaftliche Verhältnisse ermöglicht Einstufung; langfristige wie auch aktuelle Informationen zu Vermögen, Einkommen, beruflicher und familiärer Situation relevant

Oberbank

diverse Kriterien, z. B. Relation Einkommen/Ausgaben, Vermögen/Verbindlichkeiten, Kredithöhe zu eingesetzten Eigenmitteln, Finanzierungsdauer und weitere Besicherungspotenziale

RLB ÖÖ

mind. 30 Prozent Eigenmittel; monatliches Nettoeinkommen mindestens 3.500 Euro; Kreditrate maximal 30% des Einkommens; Berufsgruppen: Freie Berufe, Geschäftsführer, leitende Angestellte

Volkskreditbank

mind. 20% Eigenmittel, stabiles Einkommen, Leistbarkeit von 3 bis 5% Kreditzins auf Basis des nachhaltigen Einkommens; Vermögensüberhang

VR Bank Niederbayern-Oberpfalz

Eigenmittel von 30% des Verkehrswertes; Kreditrate mit 2% Tilgung pro Jahr plus aktueller Nominalzins muss leistbar sein

1,375% Fixzinsen auf 25 Jahre!

Wer es sich (noch) leisten kann, den erwarten bei den heimischen Banken nach wie vor schlaraffenlandartige Kreditangebote.

VON MICHAEL KORDOVSKY, SUSANNE KOWATSCH UND FINI TRAUTTMANSDORFF

Dem Schuldenmachen für Immobilien hat die Corona-Krise offenbar keinen Abbruch getan: laut OeNB-Daten ist die Neuvergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte in Österreich in den ersten sechs Monaten 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar um 15,7 Prozent auf 11,13 Milliarden Euro gestiegen.

„Wohnbaukredite werden grundsätzlich weiterhin gerne vergeben. Bausparkassen verfügen über ausreichend Liquidität und auch für Banken ergibt sich ein langfristiger Zinsertrag bei äußerst überschaubarem Risiko. Allerdings sind Eigenmittel noch wichtiger geworden und neue Verschuldungskennziffern wurden in der Bonitätsprüfung eingeführt“, skizziert Peter Hrubec, Prokurist beim Wohnbau-Finanzexperten Infina.

Und die Konditionen? Die haben sich ebenfalls erstaunlich gut gehalten, vergleicht man die aktuellen Bankenkonditionen auf den nächsten Seiten mit dem letzten großen GEWINN-Kreditvergleich, der in der Februar-Ausgabe erschienen ist. Häufig sind sie seither sogar noch besser geworden:

Lagen die Bestzinsen für variabel verzinsten Hypothekarkredite damals bei 0,375 Prozent nominal (effektiv, also inklusive aller Nebenkosten, 0,8 Prozent), und zwar bei der Bank Austria, ist inzwischen die ING noch weiter vorgeprescht: mit einem effektiven variablen Bestzins von 0,65 Prozent (siehe Tabelle S. 54).

Ein Prozent fix auf 15 Jahre gibt es mittlerweile neben der Bank Austria auch bei der Erste Bank und der

Hypo Niederösterreich, wobei auch hier die ING bei den Effektivzinsen (also inklusive aller Nebenkosten) mit 1,29 Prozent die Nase knapp vorne hat.

Wichtig bei der ING: Sie differenziert nicht bei den Bonitäten, diejenigen, die als Kunden angenommen werden, erhalten gleich günstige Konditionen.

Und neben den nach wie vor erstklassigen Konditionen für 20-jährige Fixzinskredite, wo die Bank Austria mit 1,25 Prozent nominal nach wie vor Bestbieterin ist, kommt jetzt auch ein neues Angebot von Bawag P.S.K. und Easybank für 25-jährige Fixzinsbindungen hinzu: Und zwar sensationelle fixe 1,375 Prozent Nominalzins für sehr gute Bonitäten (effektiv 1,7 Prozent), für ausreichende Bonitäten kommt es nur etwas teurer.

Attraktiv geblieben sind auch die Bausparkassen, die allesamt auch 15- oder 20-jährige Fixzinsperioden bieten. Die startbausparkasse ist weiterhin sogar mit 30-jährigen Fixzinsen für 1,75 Prozent p.a. (2,1 Prozent effektiv p. a.) dabei, siehe Tabelle Seite 56.

Fix oder variabel?

Wie soll man sich nun entscheiden – gänzlich variabel, langlaufend fix oder einen Mix aus beidem? Mauro Maschio, Vorstand Privatkundenbank der Unicredit Bank Austria, meint: „Welche Finanzierungsform man wählt, ist eine persönliche Entscheidung. Geht man von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau in den nächsten Jahren aus, ist man mit einem variablen Zinssatz gut beraten – dieser ist günstiger, was sich bei langfristigen Finanzierungen in der Gesamtbelastung auswirkt.“ Corona hat wohl die noch vor Kurzem vorherrschende Erwartung, dass die Zinsen in ein paar Jahren doch wieder ansteigen sollten, noch weiter hinausgeschoben.

Andererseits sind die Fixzinskonditionen derzeit derart günstig, dass so mancher für die große Sicherheit etwas mehr zu zahlen bereit sein wird.

Wer ist jetzt noch top?

In Zeiten von Kurzarbeit und Ungewissheit erhält wohl kaum noch jemand Topkonditionen? Auch das ist ein er- ▶

Ich WILL modern investieren.

Ich will mein Ersparnis aussichtsreich veranlagen, aber ich will mich nicht dauernd darum kümmern. Deshalb will ich WILL.

Mit WILL investiere ich bequem online ab EUR 10.000,- einmalig und wenn ich will auch regelmäßig. Mein Wertpapier-Portfolio wird laufend durch professionelles Management beobachtet und an meine gewählte Strategie angepasst.

Ich WILL – Die digitale Vermögensverwaltung von bankdirekt.at



Mehr Informationen unter www.bankdirekt.at oder unter +43 (0) 5999 34000 900!

Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre, variabel verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode (Indikator plus Aufschlag)	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro ¹	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode (Indikator plus Aufschlag)	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	0,375 (3ME+0,75%)	0,8	438,44	105.211,85	0,625 (3ME+1%)	1,1	449,41	107.835,95
Bawag P.S.K.	0,5% (3ME+1% Aufschlag)	0,9	450,66	108.053,11	3ME+1% (0% Floor und 4,5% Cap für die ersten 10 Jahre) ^{2,3}	1,4	473,19	113.459,80
BKS Bank	1% (6ME+1,375%)	1,431	479,93	115.182,92	1,125 (6ME-1,5%)	1,56	485,84	116.600,86
Easybank	0,375% p. a. (3ME+0,875%) neg. Indikator wird weitergegeben	0,8	443,53	106.363,99	0,875% (3ME+0,875%); neg. Indikator wird NICHT weitergegeben (Floor 0,00%/Cap 4% auf 10 J.) ²	1,3	465,88	111.724,26
Erste Bank	0,577% (3M EURIBOR+1,055%)	1,0	453,07	110.239,35	0,827 (3ME+1,305%)	1,3	464,34	112.942,85
Hypo NOE	0,5% (6ME+0,875%)	0,9178	444,18	106.641,30	0,75 (6ME+1,125%)	1,1736	455,19	109.283,93
Hypo OÖ ⁴	5 Jahre Fixzins 0,875%, danach 3ME+1,125%	1,29	472,-	113.464,84	5 Jahre Fixzins 1,75%, danach 3ME +1,75%	2,2	514,-	123.392,52
Hypo OÖ Öko-Kredit ⁵	5 Jahre Fixzins 0,75%, danach 3ME +1,125%	1,18	467,-	112.084,79	-	-	-	-
Hypo Vorarlberg	0,825 (6ME+1,2%)	1,1	457,44	109.794,15	0,875% (6ME+1,25%)	1,1	459,68	110.332,69
ING ⁶	0,41 (3ME+0,85%)	0,65	438,71,-	104.981,69	0,41 (3ME+0,85%)	0,65	438,71	104.981,69
Oberbank	0,68% (6ME+1,1%)	1,1	451,03	108.322,52	1,03% (6ME+1,45%)	1,5	466,65	112.071,38
Raika OÖ	0,750 (3 ME+1,25%)	1,23	470,-	112.814,37	1% (3 ME+1,5%)	1,49	482,-	115.575,01
VKB-Bank	0,75 (3ME+1,125%)	1,128%	466,11	111.704,48	0,875 (3ME+1,250%)	1,256	471,85	113.080,08

ME = Monats-Euribor; 1) Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; 2) Hier handelt es sich um ein Produkt mit eingebautem Floor-Cap (Zinsabsicherung)! 3) Annahme ausreichende Bonität: LTV über 80%; 4) Spezialprodukt: die ersten fünf Jahre sind hier fix verzinst! 5) Nur bei Erfüllung bestimmter ökologischer Kriterien wird die folgende Kondition angeboten; 6) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70%.
Stand: Mitte August 2020; Quelle: Angaben der Banken

Hypothekarkredite mit 15 Jahren fixer Verzinsung

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre, die ersten 15 davon fix verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität					Annahme: ausreichende Bonität				
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz p. a. in der variablen Periode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro ¹	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz p. a. in der variablen Periode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	1,0	0,375% = 3ME+0,750%	1,5	466,20	111.852,26	1,25	0,625% = 3ME+1%	1,7	479,81	115.134,86
Bawag P.S.K.	1,25	3ME+1%	1,7	484,72	116.225,55	1,375 ²	3ME+1%	1,8	490,54	117.624,20
Easybank	1,25	3 MEURIBOR+1,397%	1,7	483,08	115.854,17	1,5	3 ME+1,647%	1,9	494,77	118.658,95
Erste Bank	1,0	3ME+1%	1,4	472,24	114.838,24	1,25	3ME+1,25	1,7	483,79	117.612,91
Hypo NOE	1,0	0,375% (6ME+0,75%)	1,3935	464,77	111.583,92	1,25	0,5% (6ME+0,875%)	1,6436	475,80	114.230,21
Hypo OÖ	1,25	3ME+1,125%	1,68	490,-	117.648,76	1,875	3ME+1,625%	2,32	520,-	124.844,88
Hypo Vbg.	1,3	6ME+1,2%	1,6	479,05	114.977,82	1,35	6ME+1,25%	1,6	481,36	115.532,56
ING ³	1,05	3ME+0,85%	1,29	466,61	111.649,79	1,05	3ME+0,85%	1,29	466,61	111.649,79
Oberbank	1,1	0,68% (6ME+1,1%)	1,5	469,81	112.831,16	1,45	1,03% (6ME+1,45%)	2,0	485,85	116.678,05
RLB OÖ	1,25	3ME+1,125%	1,75	493,-	118.410,89	1,5	3ME+1,375%	2,0	505,-	121.266,59
VKB-Bank	1,375	3ME+1,125%	1,77	495,22	118.689,12	1,5	3ME+1,250%	1,899	501,17	120.117,88

ME = Monats-Euribor; 1) Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; 2) ausreichende Bonität – LTV über 80; 3) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70%.
Stand: Mitte August 2020; Quelle: Angaben der Banken

Hypothekarkredite mit 20 Jahren fixe Verzinsung

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre fix verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro*	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	1,25	1,7	477,62	114.582,91	1,5	2,0	489,21	117.356,43
Erste Bank	1,45	1,9	493,17	119.862,24	1,45	1,9	493,17	119.862,24
Hypo NOE	1,1	1,5326	470,89	113.052,78	1,35	1,7899	482,31	115.793,88
Hypo Oberösterreich	1,375	1,81	496,-	119.057,47	wird standardmäßig nicht angeboten, individuelle Lösungen sind möglich			
Hypo Vorarlberg	1,45	1,7	486,01	116.646,53	1,5	1,8	488,34	117.206,32
ING**	1,45	1,7	484,59	115.947,01	1,45	1,7	484,59	115.947,01
Raiffeisenlandesbank OÖ	1,375	1,88	499,-	119.832,72	1,625	2,13	511,-	122.712,68

ME = Monats-Euribor; *) Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; **) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70%.
Stand: Mitte August 2020; Quelle: Angaben der Banken

freuliches Ergebnis der GEWINN-Umfrage: In der Regel zählt nach wie vor eine Kombination verschiedenster Kriterien, was die Bausparkasse Wüstenrot wie folgt auf den Punkt bringt: „Wir führen bei jedem Kunden ein Scoring durch. In das Scoring fließt eine Vielzahl an Faktoren ein. Ob ein Kunde eine Topbonität oder ausreichende Bonität hat, hängt nicht von einzelnen Punkten ab, sondern ergibt sich aus der Summe dieser Faktoren.“ Die Hypo Vorarlberg verweist auf eine Kombination aus Leistbarkeit, eingesetzten Eigenmitteln, Kredithöhe, Sicherheiten bzw. Blankoanteil und ergänzt: „Die Bonität eines Kunden hängt also tatsächlich von mehreren Faktoren wie Einkommen, Vermögen, Ausbildung, Alter, Verbindlichkeiten und Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen ab.“

Selbst Kurzarbeit ist nicht immer ein Drop-out-Kriterium, aber Banken prüfen dabei die individuelle Situation. Eigenmittel und Bedienbarkeit aus Familieneinkommen müssen stimmen und die Aufrechterhaltung des Arbeitsverhältnisses nach Ablauf der Kurzarbeit sollte glaubhaft dargestellt werden. Dauer der Kurzarbeit sowie die Branche sind weitere Kriterien.

Stellt man für eine Bank ein minimales Risiko dar, dann winken manchmal „Traumzinsen“. Als Erfolgsbeispiel von der Infina vermittelter Topkonditionen nennt Hrubec folgenden Fall: „Erwerb einer Wohnung, Kreditbetrag 300.000 Euro, Kaufpreis: 650.000 Euro, sehr gutes laufendes Einkommen des Kreditnehmers. Der Kreditnehmer wollte eine langfristig kalkulierbare Rate. Es konnte ein Fixzinssatz über 30 Jahre von nominell 1,1 Prozent pro Jahr für den Kunden ausverhandelt werden.“

Minimum-Voraussetzungen

Ein Begriff, der in letzter Zeit im Bezug auf die Finanzierbarkeit wohl am häufigsten fällt, ist der Loan-to-Value (LTV), also das Verhältnis von Kreditvolumen zum Verkehrswert der zu finanzierenden Liegenschaft. Der LTV sollte nie über 100 Prozent liegen, denn der übersteigende Teil wäre eine Blankofinanzierung. Zusätzlich muss der Kunde folgende Hürden überspringen können, schildert die Hypo Vorarlberg:

„Der Kunde muss in der Lage sein, seine Kreditverbindlichkeiten nachhaltig zu bedienen. Hierzu wird eine fiktive Rate berechnet, die Zinsszenarien mit höheren Zinsen beinhaltet.“ Nur wenn Kunden den Kredit auch mit diesen höheren Zinsen und unter Berücksichtigung all ihrer finanziellen Verpflichtungen sowie Lebenshaltungskosten bedienen können, ist für die Bank ausreichende Bonität gegeben.

Es geht auch bonitätsunabhängig

Wie schon eingangs erwähnt, hat die ING generell keine bonitätsabhängigen Zinszuschläge, weshalb jeder Antragsteller anhand des Kaufpreises, der Eigenmittel und Zinsvariation dieselbe Kondition erhält. Sofern er angenommen wird.

Bonitätsunabhängig sind aber auch die Zinssätze bei der start.bausparkasse und bei der s Bausparkasse, deren Konditionen für alle, unabhängig von Bonitätsklassen oder Belehnung, gelten. Beispiele der „sbau“: Fixzinsbindung sechs und 15 Jahre zu je 0,99 bzw. 1,25 Prozent p. a. Bei der start.bausparkasse ist neben der erwähnten 30-jährigen Fixzinskondition auch jene für 20 Jahre fix (1,45 Prozent p.a.) erwähnenswert, siehe Tabelle nächste Seite!

Auch die Bawag P.S.K. finanziert bei voller Grundbücherlicher Besicherung zu bonitätsunabhängigen Zinssätzen.

Aktionen und Spezialprodukte

Zwei Sonderaktionen sind aktuell schließlich noch erwähnenswert:

Die Erste Bank bietet aktuell jungen Menschen bis 35 Jahren Hypothekarkredite bis zu 35 Jahre Laufzeit an (Betrag: 100.000 bis 400.000 Euro, Aktion läuft bis 28. 2. 2021, nur neue abgeschlossene Fälle!).

Bei der Bawag P.S.K. wird der „Wohnbau-Kredittausch“ angeboten: bei voller Besicherung sind bonitätsunabhängig 1,125 Prozentpunkte Aufschlag auf den Drei- oder Sechs-Monate-Euribor möglich, alle mit Eintragung ins Grundbuch verbundenen Kosten werden vergütet.

Und während die Finanzmarktaufsicht (FMA) seit Längerem bei lan- ▶

Numismatik – Sammeln aus Leidenschaft

Neben den klassischen Anlagemünzen, wie dem Wiener Philharmoniker, Maple Leaf oder dem Krugerrand, erfreut sich auch die Numismatik immer größerer Beliebtheit.

Während sich die **historische Numismatik** mit Münzen aus der Vergangenheit und den physischen Zeitzeugen unserer Geschichte beschäftigt, befasst sich die **moderne Numismatik** mit Münzen, welche sich neben der geringen Auflage auch durch besonders aufwendige und innovative Prägetechniken auszeichnen.

Eine erstklassige Münze der modernen Numismatik stellt eine schöne Möglichkeit dar, die eigene Edelmetallsammlung zu ergänzen und abzurunden. Eine solche Münze zeichnet sich durch die Kombination der richtigen Eigenschaften aus.

Neben einer aufwendigen Prägetechnik und Qualität, ist auch das Renommée der Prägestätten ein wichtiger Faktor. Handelt es sich zudem um eine Münze einer beliebten Münzserie, welche mit einer geringen Auflage produziert wurde, so kann von einem hohen Wertsteigerungspotenzial ausgegangen werden. Der richtige Kaufzeitpunkt ist weniger vom aktuellen Edelmetallkurs abhängig, sondern mehr vom Ausgabedatum. Nicht selten verzeichnen beliebte Münzen bereits kurz nach ihrer Ausgabe einen beträchtlichen Wertzuwachs.

Foto: philoro EDELMETALLE GmbH.



Mag. (FH) Rudolf Brenner, Gründer und CEO von philoro EDELMETALLE GmbH, ist seit bald 20 Jahren im Veranlagungsbereich erfolgreich tätig. 2011 hat er philoro gemeinsam mit René Brückler, MA, gegründet und zu einem der wichtigsten Edelmetallhändler mit Filialen in Österreich, Deutschland, der Schweiz und Liechtenstein aufgebaut.

Bezahlte Anzeige

gen Kreditlaufzeiten von 35 Jahren und mehr bei heimischen Banken auf der Bremse steht, vor allem was ältere Personen betrifft (nicht davon betroffen sind die Bausparkassen), kann die deutsche VR Bank Niederbayern-Ober-

palz österreichischen Kreditnehmern erstaunlich lange Laufzeiten offerieren. Ein Beispiel von Infina:

Kauf einer Bestandswohnung, Kreditbetrag: 400.000 Euro. LTV maximal 70 Prozent, Nebenkosten bereits ab-

gedeckt. Das Angebot: Ein variabler Zins mit 0,425 Prozent + EZB Leitzins als Zinsuntergrenze/5,675 Prozent als Zinsobergrenze. Die monatliche Rate beträgt hier 808,33 Euro, die Laufzeit 45,35 Jahre. **6**

Spezialangebot: Hypothekarkredite mit 25-jähriger Fixzinsperiode

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität**				Annahme: ausreichende Bonität***			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro*	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000,- Euro; Laufzeit: 25 Jahre fix verzinst								
easybank	1,375	1,7	405,05	121.428,80	1,625	2,0	417,09	125.039,85
Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000,- Euro; Laufzeit: 30 Jahre, davon 25 Jahre fix verzinst								
Bawag P.S.K.	1,375	1,7	350,91	126.223,28	1,5	1,9	357,04	128.427,06

ME = Monats-Euribor; *) Nebenkosten: Bearbeitungsentgelt, GB-Abfrage, Gesuch und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; **) Bis LTV 80; ***) ab LTV 80; LTV = Loan to Value (Verhältnis Kredit zu Immobilienwert)
Stand: Mitte August 2020; Quelle: Angaben der Banken

Bauspardarlehen: Mit Zinsobergrenze, oder gleich auf bis zu 30 Jahre fix verzinst

Beispiel: tatsächliche Finanzierungsleistung (ohne Eigenmittelanteil): 100.000 Euro, Gesamtlaufzeit: 20 Jahre

Annahme: **obere Zeile = Best Case (durchgehend niedrigstmögliche Verzinsung = derzeit aktuell), nächste Zeile = Worst Case (durchgehend höchstmögliche Verzinsung)**

Anbieter	Produkt	Zwischendarlehen (Verzinsung nominal)	Dauer der Fixzinsperiode in Monaten	Verwaltungs-, Bearbeitungskosten, Gebühren	Kontoführungsspesen p. a.	monatliche Mischrate	Durchrechnungszinssatz für variable Zinsperiode	Effektivzinssatz für die Gesamtlaufzeit	zu zahlender Gesamtbetrag
Klassisch, mit kurzer Fixzinsperiode, danach mit langer variabler Periode – samt Zinsunter- und -obergrenze für 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehens									
Bausparkasse Wüstenrot	Flexibel – Baugelddarlehen ¹	0,82% der DS	laufendes Kalenderjahr	1.520,-	35,28	469,10	0,82%	1,2%	112.565,50
						737,40	6%	6,4%	176.152,47
Raiffeisen Bausparkasse ²	Zwischendarlehen Fixzinssatz 1,5 Jahre	0,75%	18	2.850,-	40,-	484,42	1,25%	1,7%	117.742,40
s-Bausparkasse Sofortdarlehen ³	Fixzinsdarlehen 6 Jahre	0,99% der DS (Zuteilung in 21 Monaten)	72	2.750,-	12,-	684,58	6%	5,8%	165.779,73
start:bau-sparkasse	Zwischendarlehen klassisch (477,23)	0,4 % bis Zuteilung	20	3.805,26	71,60	482,-	1,25%	1,7%	117.400,- ⁴
						nach Fixzins: 652,-	6%	4%	146.500,- ⁴
						530,91 ⁵	1,6%	2,0%	126.345,43
						757,21 ⁵	6%	6,07%	176.130,43
Sonderprodukte: Kurze Fixzinsen, ohne Zinsober- und -untergrenze:									
start:bau-sparkasse	Jubiläumsprodukt Fixzinssatz 3 Jahre	0,875 % fix für 3 Jahre	39	3.805,26	71,60	487,07 ⁶ / 501,32 ⁵	1,23%	1,8%	119.742,50
Raiffeisen Bausparkasse ²	Wohnbau Sofortkredit Fixzinssatz 5 Jahre	0,9% für 5 Jahre	60	3.000,-	40,-	475,20	1%	1,5%	115.467,95
Fixzinsperiode von zehn bis 15 Jahren, danach variable Verzinsung									
Bausparkasse Wüstenrot	10J-FIX Baugelddarlehen ¹	1,25% der DS für 120 Monate	120	1.520,-	35,28	489,10	1,25%	1,7%	117.383,84
						612,60	6%	2,8%	132.191,34
Raiffeisen Bausparkasse ²	Zwischendarlehen Fixzinssatz 10 Jahre	1,15% für 10 Jahre	120	2.850,-	40,-	487,30	1,5%	1,8%	118.431,92
Raiffeisen Bausparkasse ²	Wohnbau Sofortkredit Fixzinssatz 15 Jahre ⁷	1,25% für 15 Jahre	180	3.000,-	40,-	534,25	6%	2,8%	129.692,83
s-Bausparkasse Sofortdarlehen ³	Fixzinsdarlehen 15 Jahre	1,25% der DS (Zuteilung in 21 Monaten)	180	2.750,-	12,-	488,90	1,25%	1,8%	118.775,39
						488,-	1,25%	1,8%	119.000,- ⁴
						nach Fixzins: 549,-	6%	2,1%	122.600,- ⁴
Fixzinsperiode von 20 Jahren (= gesamte Laufzeit)									
Bausparkasse Wüstenrot	20 J-FIX Baugeld darlehen ¹	1,6% der DS für 240 Monate	240	1.520,-	35,28	505,90	-	2,0%	121.393,78
Raiffeisen Bausparkasse ²	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,5% für 20 Jahre	240	2.850,-	40,-	499,85	-	2,1%	121.441,03
start:bau-sparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,45 fix	240	3.805,26	71,60	499,67 ⁶	-	2,0%	124.650,33
Spezialprodukt: 30 Jahre Fixzins (Annahme hier: Die Gesamtlaufzeit beträgt 30 Jahre, bei gleicher Ausleihungssumme von 100.000 Euro)									
start:bau-sparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 30 Jahre	1,75 fix (308,-)	360	3.805,26	71,60	380,58 ⁶	-	2,1%	140.122,18

GB=Grundbuch, DS=Darlehenssumme; 1) bei besonders guter Bonität! 2) Annahme: keine Gebührenbefreiung für Pfandrechtseintragung gegeben - Berechnungen inkl. Gerichtsgebühr für Pfandrechtseintragung; 3) Annahme: Ansparvertrag mit Finanzierungsvorteilen, keine Befreiung von den Gerichtsgebühren; 4) bei Zutreffen der Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung, entsprechende Reduktion bei Effektivzinssatz + zu zahlender Gesamtbetrag; 5) = Rate variable Phase; 6) = monatliche Rate in Fixzinsphase; 7) Sofordarlehen ohne Zinsunter- und -obergrenze in der variablen Phase!
Stand: Mitte August 2020; Quelle: Angaben der Banken