

30.08.2023 | Unternehmen

Infina-Chef warnt vor Regeländerung bei Fixzinskrediten

In den vergangenen Tagen gab es in Österreich eine lebhaftere Debatte zum Thema Wohnimmobilienkredite. Nachdem der Bankensektor ein Maßnahmenpaket verkündet hat, meldet sich nun der CEO des größten ungebundenen Kreditvermittlers zu Wort.



Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina

© Anna Fichtner / Infina

Seit Anfang 2022 spüren Österreichs Kreditnehmer den Druck der Leitzinsanhebungen durch die EZB. Für private Haushalte mit variablen Wohnbaukrediten bedeutet dies eine durchschnittliche Zinserhöhung von 4,4 Prozentpunkten. Bei einem variabel verzinsten Wohnbaukreditvolumen von 70 Milliarden Euro ergibt das eine zusätzliche jährliche Belastung von rund drei Milliarden Euro. Jeder zusätzliche Leitzinsanstieg von 0,25 Prozent entzieht den Kreditnehmern weitere 175 Millionen Euro.

500.000 Haushalte betroffen

In Österreich entfacht derzeit eine intensive Debatte über die Gründe, weshalb so viele Haushalte einen Kredit mit variabler Verzinsung gewählt haben. Besonders, wenn es um den potenziellen Verlust des Eigenheims geht, wird dieses Thema emotional diskutiert. Zwar empfinden nicht alle Kreditnehmer die in jüngerer Vergangenheit gestiegenen Kreditraten als problematisch, doch im Vergleich zu Deutschland ist die Situation in Österreich auffällig. Während der Anteil variabler Wohnbaukredite in Deutschland von 2018 bis 2022 zwischen 9,7 Prozent und 11,8 Prozent lag, belief sich dieser in Österreich auf zwischen 37,6 Prozent und 43,5 Prozent. Im ersten Quartal 2023 kletterte dieser Wert sogar auf 57,5 Prozent empor.

Infolgedessen sahen sich innerhalb der letzten 18 Monate rund 500.000 österreichische Haushalte mit merklich höheren Kosten konfrontiert – eine zusätzliche Belastung in Zeiten signifikant steigender Energie- und Lebensmittelpreise. "Auch in Zeiten äußerst günstiger Wohnbau-Finanzierungs-Konditionen haben wir unsere Kunden intensiv über verschiedene Zinsmodelle und die damit verbundenen Risiken aufgeklärt. 2021 und 2022 entschieden sich aufgrund unserer Beratung 78 Prozent der Kunden für einen fixen Zinssatz oder wählten ein Produkt mit einer Zinsobergrenze", betont Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina.

Fixzinskredite überzeugen weiterhin

Der Grund, warum derzeit so viele Kreditnehmer eine variable Finanzierung wählen oder in dieser verharren, obwohl eine risikoarme Finanzierung mit Fixzinssatz sogar um rund ein Prozent günstiger zu bekommen ist, liegt für die Infina-Experten nahe: Nach insgesamt neun Leitzinserhöhungen durch die EZB glauben viele Kreditnehmer vermutlich an den erreichten Zinsgipfel und hoffen auf zukünftige Zinssenkungen. Doch Äußerungen führender Vertreter westlicher Zentralbanken deuten eher auf eine Fortsetzung der Zinserhöhungen hin, denn der Preisdruck sei sehr hartnäckig.

Einige Experten erwarten für die nächsten zehn Jahre einen durchschnittlichen Anstieg der Immobilienpreise in Österreich um weitere 6,9 Prozent pro Jahr (Economic Experts Survey, Juli 2023). Ein Zwangsverkauf aufgrund untragbarer Zinslasten wäre ein ernüchterndes Szenario, vor allem angesichts gleichzeitig steigender Mietkosten. Eine Absicherung durch einen Kredit mit Fixzinssatz ist für die Kreditspezialisten von Infina daher das Gebot der Stunde: "Er verhindert potenziell noch höhere Kreditraten, nutzt den derzeitigen Zinsunterschied zwischen fixen und variablen Krediten aus und sichert eine kostengünstige Umschuldungsoption für einen langen Zeitraum."

Mögliche Regeländerung bei Fixzinskrediten

Am 23. August 2023 äußerten sich Vertreter der Regierung und Banken in einer Pressekonferenz zur Unterstützung von Kreditnehmern mit variabler Verzinsung. Die Reaktionen auf diese Äußerungen waren gemischt. Ein Aspekt, den viele Konsumenten laut Infina übersehen haben könnten, ist die Forderung nach einer Erhöhung der Pönale für vorzeitige Kreditablösungen oder Umschuldungen. Aktuell ist diese Vorfälligkeitsentschädigung gesetzlich auf maximal ein Prozent der Restkreditsumme beschränkt.

Im Gegenzug für die Unterstützung von Kreditnehmern in finanzieller Notlage wird erwogen, nach der Einführung der KIM-V auch die Regelungen zur Vorfälligkeitsentschädigung zu verschärfen. Dies würde zukünftige Kreditnehmer insbesondere bei Abschluss eines Fixzinskredits in Österreich spürbar benachteiligen. Bisher können Kreditnehmer in einem Umfeld sinkender Zinsen ihre Zinsbelastung durch eine Umschuldung oder mittels Sondertilgungen reduzieren, wobei sie nur maximal ein Prozent an Vorfälligkeitsentschädigung vom vorzeitig zurückbezahlten Betrag zahlen müssen. Mit der geplanten Regeländerung wären Kunden, die von einem variabel verzinsten Wohnbaukredit auf einen Fixzinskredit wechseln wollen, künftig finanziell stärker belastet. Ihre Flexibilität würde in den Folgejahren damit deutlich eingeschränkt werden. "Das Eintreten für höhere Strafzahlungen bei Sonderrückzahlungen von fix verzinsten Krediten könnte unbeabsichtigt dazu führen, dass automatisch mehr Menschen zu variabel verzinsten Krediten tendieren", so der Infina-Chef. (gp)