

So werden Kredite leistbarer!

Die jüngsten Zinsanstiege machen Wohneigentum zum Luxusgut. Der Schlüssel zu noch leistbarem Wohnraum liegt in der Gestaltung der Finanzierung. Das GELD-Magazin zeigt Auswege aus der variablen Zinsfalle.

MICHAEL KORDOVSKY

Sonderchance „Inverse Zinskurve“

In der Regel sind Zinsen bei längerer Laufzeit höher und umgekehrt. Aktuell preisen die Märkte einen Konjunkturabschwung ein, während die EZB aufgrund anhaltender Kerninflation weiterhin gegen Inflation vorgeht. Kurzfristige Geldmarktzinsen übersteigen momentan noch die langfristigen Kapitalmarktzinsen, was aktuelle Umschuldungsmöglichkeiten in 20- bis 30-jährige Fixzinskredite bietet. Eine Zinsnormalisierung erfordert langfristige Zinssätze über den Geldmarktsätzen. Ein Sinken des 3-Monats-Euribors ist kurzfristig unwahrscheinlich, insbesondere da am 14. September oder 26. Oktober eine Leitzinsanhebung möglich ist. Daher dürfte die Zinsnormalisierung durch steigende Langzeitinsen geprägt sein. Das aktuell günstige Umschuldungsfenster für lange Fixzinsbindungen wird sich somit bald schließen.

Laut Infina Kredit Index (IKI), einer quartalsweise erscheinenden Konditionsauswertung einer aus zwölf heimischen Banken bestehenden Marktstichprobe, hat sich ein auf Basis des Drei-Monats-Euribors variabel verzinsten Kredit mit 25 Jahren Laufzeit und maximal 80 Prozent des Schätzwertes an Beleihung von 3. Jänner 2022 bis 3. Juli 2023 um 4,176 Prozentpunkte von nominal 0,586 auf 4,762 Prozent verteuert. Rein auf Nominalzinsbasis gerechnet, verteuerten sich bei 25 Jahren Laufzeit und einer Kreditsumme von 250.000 Euro die monatlichen Raten von 896,07 um 530,95 Euro auf 1.427,02 Euro. Trotzdem ist laut den Aussagen befragter Kreditinstitute der große Ansturm von Kreditnehmern, die sich die Raten nicht mehr leisten können, noch ausgeblieben.

Konstruktive Lösungen möglich

In Notfällen sind Kreditinstitute meist kooperativ. Dazu beispielsweise die Erste Bank: „Unter Berücksichtigung der individuellen Umstände setzen wir gemeinsam mit den Kund:innen gezielte Maßnahmen (Laufzeitverlängerung; Zahlungsaufschub) für einen

festgelegten Zeitraum, um sie bei der Kreditrückzahlung zu unterstützen.“ Auch die Hypo Vorarlberg hilft: „Im persönlichen Gespräch wird mit den Kundinnen und Kunden abgeklärt, was möglich ist: sowohl auf Kunden- wie auch auf Bankseite. Die Möglichkeiten, Umstellung auf Fixzins, Laufzeitverlängerung und tilgungsfreie Zeiten, kommen grundsätzlich alle in Frage.“

Wann tilgungsfreie Zeiten Sinn machen, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlungsunternehmens Infina: „Tilgungsfreie Zeiträume vor allem zum Start der Finanzierung sind dann sinnvoll, wenn es z.B. eine Doppelbelastung durch eine Mietzahlung gibt, oder der Kunde beim Abschluss der Finanzierung noch nicht sein volles Einkommenspotenzial ausgeschöpft hat. Das ist dann der Fall, wenn beispielsweise die Frau noch in Karenz ist, oder eine Teilzeitbeschäftigung vorliegt, da die Kinder noch unterhaltsberechtigter bzw. entsprechend jung sind.“

Befreiung aus der Zinsfalle

Die Wohnbau-Finanz-Experten von Infina bekommen immer wieder Anfragen von

NOMINALZINSEN IMMOBILIENKREDITE BEI SEHR GUTER BONITÄT, LZ 30 J., VOLL BESICHERT ¹⁾

	VARIABLEL	10 J. FIX	15 J. FIX	20 J. FIX
bank99 ⁴⁾	k.A.	k.A.	3,95 %	3,95 %
BAWAG	4,75 % (3M-EUR + 1,125 PP)	k.A.	4,225 %	25J: 4,125 %
Erste Bank ³⁾	5,261 % (3M-EUR + 1,536 PP)	k.A.	4,110 %	4,182 %
Hypo Vorarlberg	3/6-M-EUR + 1,10 PP	ab 4,30 %	k.A.	k.A.
s Bausparkasse	Kein Angebot	k.A.	4,05 %	4,30 %
start:bausparkasse ⁵⁾	Kein Angebot	k.A.	k.A.	4,35 %
UniCredit Bank Austria	4,625 % (3M-EUR + 1 PP)	k.A.	k.A.	25J: 3,75 %
Wüstenrot	ab 12M-EUR + 0,95 PP**	ab 3,79 % ²⁾	k.A.	ab 4,25 % ²⁾

¹⁾ LTV-Ratio von 80 bis 85 % des Kaufpreises ²⁾ nur Bandbreiten genannt ohne einer Bonität zuzuordnen! (z.B. 10 J fix: 3,79 bis 4,40 %) ³⁾ Annahme Kreditbetrag 250.000 Euro, LZ 30 J u. 100 % besichert, per 1. August 2023 ⁴⁾ Konditionen von eingebrachten Eigenmitteln abhängig, kein Bonitätszu/abschlag ⁵⁾ bonitätsunabhängige Zinssätze **Quelle:** Bankenbefragung GELD-Magazin, Erhebungszeitraum: 29.07. bis 14.08.2023

Kreditnehmern, die unter hohen Raten leiden. Die Lösungsansätze von Infina skizziert Draxl: „Bei Bestandskrediten kann man die Leistbarkeit verbessern, indem man eine Kreditoptimierung bei der finanzierenden Bank oder optional eine Umschuldung zu einer anderen Bank prüft. Der Hauptgrund einer Optimierung oder Umschuldung ist in der Regel eine Verbesserung des Zinssatzes oder auch der Umstieg von einem variablen auf einen Fixzins. Optional könnte auch eine Laufzeitverlängerung eine Liquiditätsverbesserung bringen und somit die Finanzierung leistbarer machen. Zu allerletzst ist eine Umschuldung dann in Betracht zu ziehen, wenn es z.B. um Entflechtungen von bestehenden Sicherheiten oder Bürgschaften geht, und die bestehende Bank diese Sicherheiten nicht freigeben möchte.“

In Ernstfällen kann derzeit eine Umstellung auf längere Laufzeitzeiten bei gleichzeitig noch günstiger Verzinsung infolge einer inversen Zinskurve durchgeführt werden. Beispielsweise können 20jährige Fixzinsbindungen beim gleichen Kreditinstitut noch immer um bis zu knapp über einem Prozentpunkt p.a. günstiger sein als variabel verzinsten Alternativen, und bei guter Umschuldung ist ein noch größerer Vorteil möglich. Allerdings sind in den vergangenen Wochen die vorteilhaften Zinsdifferenzen bereits wieder geschrumpft.

Lange Laufzeiten bringen zwar durch Reduktion der Rate einen Liquiditätsvorteil, aber es sollten die gesamten Kosten im Auge behalten werden. Draxl weist in diesem Zusammenhang auch auf einen höheren Zins-

aufwand über die gesamte Laufzeit hin und gibt folgenden Tipp: „Durch die Möglichkeit, Sondertilgungen zu leisten, kann man diesen Nachteil während der Laufzeit wieder kompensieren, man beginnt aber zum Start der Finanzierung mit einer niedrigeren Rate.“

Auf Förderungen setzen

„Eine Finanzierung ist beispielsweise dann leichter leistbar, wenn etwa im Falle einer Fördermöglichkeit des Projektes eine Kombination zwischen einer Bank- oder Bau-sparkassenfinanzierung mit einem Förderdarlehen des Landes umgesetzt werden kann. Die aktuellen Verzinsungen von Wohnbauförderungsdarlehen sind vor allem in den ersten 15 bis 20 Jahren um einiges günstiger als das aktuelle Zinsniveau bei den Banken“, erklärt Draxl und zeigt ein Praxisbeispiel aus Tirol: Beim Kauf von neuen Wohnungen (Ersterwerb) in verdichteter Bauweise kann ein Wohnbauförderdarlehen oder ein Einmalzuschuss in Form eines sogenannten nicht rückzahlbaren Wohnbauschicks in Anspruch genommen werden. Bei einer verdichteten Bauweise mit geringstem Grundverbrauch unter 200 Quadratmeter pro Einheit liegt die Förderung aktuell bei 1.950 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Eine Familie mit zwei Kindern kauft eine neue Wohnung mit 120 Quadratmeter und bekommt in diesem Fall ein Förderdarlehen von 234.000 Euro. Der Wohnbauschick als Einmalzuschuss beträgt 35 Prozent des Darlehens und würde in diesem Beispiel 81.900 Euro ausmachen. <



„Optional könnte auch eine Laufzeitverlängerung eine Liquiditätsverbesserung bringen.“

Harald Draxl, Geschäftsführer, Infina

Finanzierung über deutsche Banken in Österreich

„Einerseits erhält der Kunde einen Kreditvertrag nach deutschem Recht ohne Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühren. Andererseits wird der Kreditvertrag mit den ergänzenden Bestimmungen des österreichischen Verbraucherrechts ausgestellt. Ein weiterer aktuell relevanter Vorteil ist, dass deutsche Banken, welche in Österreich keine Niederlassung betreiben, nicht der KIM-V (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) unterliegen. Je nach Bank werden auch im Vergleich zu Österreich längere Kreditlaufzeiten bis 45 Jahre angeboten, wobei Fixzinsmodelle von bis zu 40 Jahren Fixzinslaufzeit möglich sind“, so Draxl zu den Vorteilen. Zugang zu Instituten wie MünchenerHyp oder VR Bank NO bieten ungebundene Kreditvermittler wie Infina.

NOMINALZINSEN IMMOBILIENKREDITE BEI AUSREICHENDER BONITÄT, LZ 30 J. u. VOLL BESICHERT ¹⁾

	VARIABLEL	10 J. FIX	15 J. FIX	20 J. FIX
bank99 ⁴⁾	k.A.	k.A.	4,10 %	4,10 %
BAWAG	4,875 % (3M-EUR + 1,25 PP)	k.A.	4,35 %	25J: 4,25 %
Erste Bank ³⁾	5,511 % (3M-EUR + 1,786 PP)	k.A.	4,360 %	4,432 %
Hypo Vorarlberg	3/6M-EUR + 1,20 PP	ab 4,40 %	k.A.	k.A.
s Bausparkasse	kein Angebot	k.A.	4,10 %	4,35 %
start:bausparkasse ⁵⁾	Kein Angebot	k.A.	Kein Angebot	4,35 %
Unicredit Bank Austria	4,75 % (3M-EUR + 1,125 PP)	k.A.	k.A.	25J: 3,875 %
Wüstenrot	bis 12 M-EUR+1,50 PP 2)	bis 4,40 % 2)	k.A.	bis 4,80 % 2)

1) LTV-Ratio von 80 bis 85 % des Kaufpreises 2) nur Bandbreiten genannt ohne einer Bonität zuzuordnen! (z.B. 10 J fix: 3,79 bis 4,40 %) 3) Annahme Kreditbetrag 250.000 Euro, LZ 30 J u. 100 % besichert, per 1. August 2023 4) Konditionen von eingebrachten Eigenmitteln abhängig, kein Bonitätszu/abschlag, 5) bonitätsunabhängige Zinssätze Quelle: Bankenbefragung GELD-Magazin, Erhebungszeitraum: 29.07. bis 14.08.2023