

Den Kredit gleich mit Fixzinsen abzuschließen, hätte vielen Kreditnehmern nun die Sorgen erspart.



Ist Ihr Kredit noch leistbar?

Auch die jüngste Leitzinsanhebung der EZB war wohl noch nicht die letzte. Kreditnehmer mit variablen Zinsen zahlen heute oft um ein paar Hundert Euro höhere Kreditraten als noch vor einem Jahr. Ist Umschuldung eine Option?

VON SUSANNE KOWATSCH

Wer Anfang letzten Jahres, im Jänner 2022, einen variabel verzinsten Hypothekarkredit über 300.000 Euro aufgenommen hat (Laufzeit 25 Jahre), musste im Durchschnitt eine monatliche Kreditrate von 1.128 Euro stemmen. Denn der damals durchschnittlich übliche variable Effektivzinssatz betrug laut Infina-Kredit-Index, der auf real vergebenen Zinssätzen von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten basiert, gerade einmal 0,98 Prozent. Das konnte sich eine Durchschnittsfamilie oft noch ganz gut leisten.

Doch seit Juli 2022 jagte eine EZB-Leitzinserhöhung die andere, und so sieht es nun, eineinhalb Jahre später, deutlich schlechter aus: Der variable Effektivzins lag im Juli 2023 – noch vor der jüngsten Leitzinserhöhung – im Schnitt bereits bei 5,37 Prozent, die Durchschnittsfamilie muss nun

plötzlich 1.819 Euro monatlich als Kreditrate zurückzahlen. Und bald wohl noch mehr.

(Fast) nix ist in Österreich fix

Dass so viele Kreditnehmer hierzulande einen variabel verzinsten Kredit haben, ist im internationalen Vergleich übrigens ein Kuriosum, in Deutschland etwa sind Fixzinsen für Hypothekarkredite Standard. Hierzulande „hat sich zwar in den vergangenen Jahren die Fixzinsquote erhöht. Zuletzt ist allerdings wieder der variable Anteil gestiegen“, analysierte Eduard Müller, Vorstandsdirektor der Finanzmarktaufsicht, im Mai anlässlich des Jahresberichts der FMA. Allein im ersten Quartal 2023 wurden stolze 57,5 Prozent der neuen Wohnbaukredite variabel verzinst abgeschlossen – und dies trotz der gerade stark steigenden Zinsen und obwohl langfristige Fixzinsen derzeit oft sogar etwas

günstiger ausfallen. Freilich ist aktuell nicht jeder variabel verzinsten Kredit in Bedrängnis: Manche sind schon weit abbezahlt, hinter anderen stehen Kreditnehmer mit guter Bonität, die wohl auch bei weiter steigenden Zinsen kein Problem bekommen werden.

Dennoch machen sich nicht nur die Aufsichtsbehörden zunehmend Sorgen, sondern immer häufiger auch die Kreditnehmer selbst. Laut einer Umfrage des Tarifvergleichsportals *durchblicker.at* befürchten bereits 53 Prozent jener, die einen variabel verzinsten Kredit abgeschlossen haben, dass sie bei weiter steigenden Zinsen ihre Kreditrate nicht mehr stemmen können. Im Vorjahr lag der Anteil an notleidenden Krediten in Österreichs Banken mit Werten zwischen 1,3 und 1,8 Prozent noch historisch niedrig, so die Zahlen der Finanzmarktaufsicht (FMA). Das könnte sich allerdings bald ändern.

Wer nun als Kreditnehmer mit seinem variablen Zinssatz langsam in Bedrängnis kommt, fragt sich: Handelt es sich ohnehin nur um einen ganz kurzen Peak, und bald sind die Zinsen wieder im Keller wie zuvor?

Zinspeak kommt erst

Im Moment sieht es eher nicht so aus: Nach der jüngsten Leitzinserhöhung Ende Juli „gehen die Experten weiterhin davon aus, dass der höchste Punkt im Drei-Monate-Euribor im Januar 2024 erreicht wird“, erklärt Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair. Am 14. September, dem nächsten Sitzungstag der EZB, sei eine weitere Leitzinsanhebung nicht auszuschließen. Damit rechnet auch die Unicredit Bank Austria: „Das Ausbleiben eines deutlichen Rückgangs der Kerninflation im ganzen Euroraum deutet daraufhin, dass die EZB die Zinsen wahrscheinlich auch im September um weitere 25 Basispunkte anheben wird“, so Daniela Barco, Vorständin für Privatkunden der Unicredit Bank Austria.

Wann wird es wohl endlich wieder bergab gehen? „Leitzinssenkungen werden nach unserer Einschätzung erst frühestens Mitte 2024 auf der Agenda der EZB stehen“, so Barco. „In unserem Basisszenario rechnen wir mit einem hohen Leitzinsniveau bis weit ins Jahr 2024 hinein. Eine erste Leitzinssenkung wäre dann im Sommer 2024 realistisch. Weitere Leitzinssenkungen könnten ab dem vierten Quartal 2024 einsetzen, wobei wir bis 2026 die neue Normalität des wichtigsten EZB-Leitzinses in einem Bereich um die 2,5 bis 3,5 Prozent sehen“, ergänzt Kirchmair. Freilich sind alle Prognosen unsicher, ein weiteres geopolitisches Schockereignis wie eine Eskalation der Taiwan-Krise oder eine Unterbrechung der Halbleiterlieferungen könnte auch zu deutlicheren Leitzinssenkungen führen.

Was man jetzt tun kann

Bei aller Unsicherheit von Prognosen: Aus heutiger Sicht sollten die Zinsen zwar in zwei, drei Jahren wieder etwas niedriger ausfallen als derzeit, allerdings voraussichtlich nie wieder so gering (Stichwort Minuszinsen) wie in

den letzten Jahren. Als eine Art Erste-Hilfe-Maßnahme zur Absicherung des Zinsrisikos und gleichzeitige Entlastung sollte man eine Umschuldung von variabel verzinsten Wohnbaukrediten in langjährige Fixzinsbindungen andenken. Denn derzeit liegen die kurzfristigen Geldmarktzinsen noch über den langfristigen Kapitalmarktzinsen – eine Anomalie an den Zinsmärkten.

„Daraus resultiert die aktuell attraktive Umschuldungschance in 20- bis 30-jährige Fixzinskredite“, so Kirchmair. Allerdings hat schon die letzte Leitzinserhöhung im Juli die Fixzinsen etwas verteuert – schnell zu sein, kann sich also auszahlen. Wenngleich die Fixzinsen wohl auch in Zukunft nicht durch die Decke gehen dürften: „Der Zinsanhebungszyklus der EZB sollte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen fast abgeschlossen sein. Unter dieser Voraussetzung sollte für langfristige Fixzinsbindungen, wenn überhaupt, lediglich sehr wenig Bewegung nach oben zu erwarten sein“, so Barco.

Derzeit ist es jedenfalls für bessere Bonitäten noch möglich, auf eine 20-jährige Fixzinsbindung unter vier Prozent p. a. umzusteigen – im Vergleich zu einem variablen Nominalzins von aktuell beispielsweise 4,85 Prozent Sollzinssatz. „Und selbst wenn der eben beschriebene positive Zinseffekt nur einige Jahre wirkt: Der Kreditnehmer erhält damit eine stabile und kalkulierbare Kreditrate und beschränkt persönliche und wirtschaftliche Risiken erheblich“, so Kirchmair. Zudem „muss in Österreich kein Verbraucher Bedenken haben, für immer im Fixzinssatz gefangen zu sein. Bei einer in Österreich maximal zulässigen Pönale von einem Prozent für Konsumenten kann bei Bedarf aus der Fixverzinsung auch wieder ausgestiegen werden“, beruhigt Kirchmair.

Wer unter seiner aktuellen Monatsrate schnauft, sollte freilich im Zuge seiner Umschuldung auch an eine Laufzeitverlängerung denken. „Wir bieten unseren Kunden eine individuelle Lösung in Abhängigkeit von der jeweiligen Lebenssituation an.

Dies kann zum Beispiel eine Laufzeitverlängerung sein, um die monatliche Belastung zu reduzieren“, betont die Unicredit Bank Austria.

Umschulden – was kostet es?

Ein günstiges Fixzinsangebot, egal ob bei der eigenen Bank oder einer Drittbank, ist noch nicht alles: „Welche Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen, welche Kündigungsfristen sind einzuhalten, um mögliche Pönalen zu vermeiden?“, zählt Kirchmair weitere Punkte auf, die zu klären sind. So könnte man aus seinem Fixzins günstig wieder rauskommen, wenn man das irgendwann wünscht.

Bei einem Wechsel des Kreditinstituts im Zuge der Umschuldung sind im Wesentlichen 1,2 Prozent des Werts der einzutragenden Hypothek inklusive Nebengebührensicherstellung, Bearbeitungsgebühren, Schätzkosten für die Liegenschaft sowie Kosten für die Beglaubigung der Pfandurkunde zu berücksichtigen.

Der neue Entlastungsrechner

Genau für diese Situation finden Sie ab sofort auf GEWINN Online (Rubrik „Geld und Börse“, Unterpunkt „persönliche Finanzen“) einen von Infina programmierten und gespeisten Entlastungsrechner. Mit ihm lassen sich Zinssatzänderungen durchrechnen (plus/minus), und man kann seine Restlaufzeit verlängern, um so wieder zu einer geringeren Monatsrate zu kommen. Zudem erfahren Sie das aktuelle Entlastungspotenzial, würden Sie Ihre bestehende Finanzierung auf einen gerade erhältlichen 20-jährigen Fixzinssatz umstellen. 

Der neue Online-Entlastungsrechner

Berechnet Zinssatzänderungen, Laufzeitverlängerungen und als Alternative einen aktuellen, attraktiven Fixzinssatz.



TIPP 1

Täglich fällig sparen ab 2,75 Prozent

Auch wenn die Banken den allgemeinen Zinsanstieg an Sparer nur sehr zögerlich weitergeben, was sich insbesondere bei den Gehaltskonten zeigt (siehe auch Seite 52) – bei den Sparkonten gibt es zumindest einzelne recht positive Ausreißer nach oben. Mit Tendenz weiter steigend: Waren beispielsweise im Juni noch 2,8 Prozent Fixzinsen auf ein Jahr das Höchste der Gefühle, sind es nun bereits 3,3 Prozent, siehe Tabelle unten.

Beim täglich fälligen Geld sind aktuell für Neukunden bis zu 2,75 Prozent zu holen, und zwar bei der Santander Consumer Bank und bei der Austrian Anadi Bank (Details siehe Tabelle). Ob die Bawag ihre „Frisches Geld“-Aktion, im Rahmen derer sie bis zum 31. 1. 2024 fixe Zinsen von 2,5 bis drei Prozent zahlt (die drei Prozent gelten allerdings erst für Neueinlagen über 75.000 Euro), auch noch im September aufrechterhält, stand zu Redaktionsschluss leider noch nicht fest.

Wer sein Geld dagegen gleich auf drei Jahre bindet, wird im Bestfall mit 3,65 Prozent Fixzinsen jährlich belohnt, und zwar bei der Vakifbank. Soll man mit dem Abschließen von längeren Bindungen noch warten oder schon



zugreifen? Laut aktueller Einschätzung der Unicredit Bank Austria wird der Einlagensatz noch einen Höchststand von vier Prozent erreichen (von aktuell 3,75 Prozent), mit Leitzinssenkungen rechnet sie frühestens ab Mitte 2024. Es sollte also noch ein wenig bergauf gehen. Jetzt zur praktischen Seite des Themas: Viel vom allgemeinen Aufwärtstrend bei den Zinsen haben viele Banken bisher ja nicht weitergegeben, noch immer sind beim

täglich fälligen Geld Zinsen von unter einem Prozent häufig. Allerdings werden die Stimmen lauter, die Banken diesbezüglich etwas stärker in die Pflicht zu nehmen. Mit ein wenig Optimismus ist also zu erwarten, dass es bei den Zinsbindungen in den nächsten Monaten noch ein Stück aufwärts gehen sollte. Endgültig für eine längerfristige Bindung entscheiden sollte man sich – nach heutigem Stand – spätestens im kommenden Frühjahr.

Die besten Sparzinsen: Von täglich fällig bis ein Jahr fix

| Bank | Produkt | Mindestsparbetrag | Zinssatz p. a. |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Täglich fällig | | | |
| Santander Consumer Bank | BestFlex | – | 2,75%*/2,1% |
| Austrian Anadi Bank | Online-Sparen | – | 2,75%**/1,75% |
| Dadat Bank | Sparkonto | – | 2,6%***/1,75% |
| Sechs Monate fix gebunden | | | |
| Austrian Anadi Bank | Online-Festgeld | 2.500,- | 3,00% |
| Addiko Bank | Festgeld | 5.000,- | 3,00% |
| Bank Direkt | Fixzinskonto | 1.000,- | 2,75% |
| Ein Jahr fix gebunden | | | |
| Santander Consumer Bank | BestFix 12 Monate | 2.500,- | 3,30% |
| Vakifbank | Festgeld | 5.000,- | 3,30% |
| Denizbank | Festgeld | 1.000,- | 3,25% |

* Neukundenaktion: Gilt für 5 Monate ab Kontoeröffnung, für danach und für Bestandskunden gelten derzeit 2,1% p. a.

** Neukundenaktion: Gilt für 3 Monate, danach 1,75% p. a. *** Neukundenaktion: Gilt für 6 Monate (max. 300.000 Euro), danach aktuell 1,75% p. a.

Stand: 22. 8. 2023.

TIPP 2

Günstige Fixzinskredite aktuell

Lang laufende Fixzinsen für Hypothekarkredite sind derzeit noch recht günstig zu haben, auch wenn sich hier in den letzten Wochen schon eine Tendenz nach oben zeigte (siehe auch Seite 56). Welche Konditionen sind aktuell (noch) zu haben? Unter den heimischen Kreditinstituten fallen derzeit vor allem diverse Raiffeisenbanken und auch die Hypo Niederösterreich positiv auf. Letztere

punktet bei einer Beleihung von unter 60 Prozent bei Volltilgung mit 20 Jahren Fixzinsbindung (bei 20 Jahren Gesamtlaufzeit) ab nominal 3,95 Prozent p. a. Wer eine längere Fixzinslaufzeit will, kann bei der Start:bausparkasse fündig werden, sie bot per 16. 8. bonitätsunabhängig eine 30-jährige Fixzinsbindung zu 4,3 Prozent p. a. an.

Auch deutsche Banken können für österreichische Kunden attraktiv sein, etwa die Münchener Hypothekenbank (MHB). Sie bietet auf eine gesamte Laufzeit von 40 Jahren (!) eine Fixzinsbindung ab nominal 4,09 Pro-

zent p. a. Noch günstiger, und zwar ab vier Prozent, offerierte sie zu Redaktionsschluss eine 35-jährige Fixzinsbindung bei 40 Jahren Laufzeit. In beiden Fällen sollte der Kreditbetrag maximal 60 Prozent des Immobilienwerts bzw. Kaufpreises ausmachen. Voraussetzungen jeweils: Kreditsumme über 400.000 Euro, Einmalauszahlung und Energieausweis A, A+ oder A++. Um mit der MHB als österreichischer Privatkunde in Kontakt zu kommen, empfiehlt sich der Weg über einen ungebundenen Kreditvermittler wie Infina, Creditnet oder andere.