

Immobilienkauf. Während die Nachfrage nach Wohnkrediten zuletzt spürbar gestiegen ist, dürften diese laut Experten kaum noch günstiger werden. Wie man dennoch sparen kann.

„Vergleichen ist Um und Auf bei Finanzierungen“

VON PATRICK BALDIA

Auch wenn die EZB die Leitzinsen bis zum Jahresende nochmals senken könnte - Sitzungen des EZB-Rats sind wieder Ende Oktober und Mitte Dezember angesetzt -, gehen viele Experten davon aus, dass sich der laufende Zinssenkungszyklus seinem Ende zuneigt. Zur Erinnerung: Nach insgesamt acht Senkungen in Folge seit Juni 2024 legte die EZB am Donnerstag, wie bereits im Juli, eine Zinspause ein. Damit liegt der Zinssatz für Hauptfinanzierungsgeschäfte, und damit der für Kreditgeschäfte maßgebliche Leitzins unverändert bei 2,15 Prozent.

60 Prozent mehr Kredite

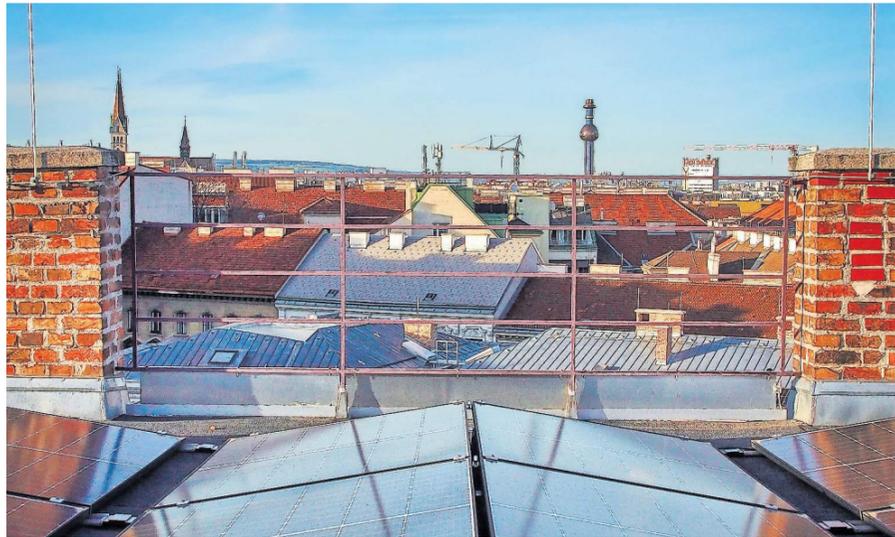
Mit den Zinsschritten sind jedenfalls auch Wohnkredite mit variablen Zinsvereinbarungen wieder günstiger geworden. Zuletzt beliefen sich die durchschnittlichen variablen Kreditzinsen bei rund drei Prozent. Die Fixzinskredite sind dagegen teurer geworden. Für 25-jährige Bindungen wird aktuell um die 3,5 Prozent verlangt. Bei Raiffeisen Research geht man davon aus, dass die Kreditzinsen kaum noch sinken

werden. Kredite würden daher teurer bleiben als vor der „Rückkehr der Zinsen“. Gleichzeitig wären die Immobilienpreise auf dem Gesamtmarkt nur leicht gesunken. Dennoch wären Wohnimmobilien aufgrund der Einkommensanstiege wieder leistbarer geworden. Das spiegelt sich auch im spürbaren Anstieg der Kreditnachfrage. Laut OeNB wurden von Jänner bis Mai pro Monat im Durchschnitt 1,3 Milliarden Euro an Wohnkrediten neu vergeben - ein Plus von 60 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

„Das merken wir auch bei Durchblicker ganz eindeutig“, sagt Andreas Ederer, Finanzexperte beim heimischen Vergleichsportal. „Vergleichen ist gerade bei Immobilienkrediten das Um und Auf.“ Auf die Jahre ge-

DREI LEITZINSSÄTZE

Der EZB-Rat bestimmt regelmäßig drei Leitzinssätze: den für Wohnkredite maßgeblichen **Hauptrefinanzierungssatz** (aktuell: 2,15 Prozent), den **Spitzenrefinanzierungssatz** für kurzfristige Refinanzierungen von Banken bei der EZB (2,40), den **Einlagenzins**, zu dem Banken bei der EZB Geld anlegen.



Der Wunsch nach Wohneigentum bereitet vielen Kopfzerbrechen.

Christopher Dickie

sehen würde man sich durch einen Unterschied von nur einem Viertelprozentpunkt bei den Zinsen oft schon eine fünfstellige Summe im Gegenwert eines Mittelklassewagens sparen. Darüber hinaus empfiehlt der Finanzexperte stets auch auf Vertragsdetails wie etwa die Höhe der pönalefreien Sondertilgungen zu achten, was je nach Situation auch einen großen Unterschied ausmachen könne.

Auf Vertragsdetails achten

Wie Christoph Kirchmair, Gründer und Geschäftsführer von Infina, erklärt, ließen sich die Finanzierungskosten schon vor Abschluss eines Kreditvertrags durch gezielte Maßnahmen deutlich reduzieren. Die Tilgung bestehender Konsumkredite sowie die Erstellung einer strukturierten Haushaltsrechnung verbessern etwa nicht nur die Bonität, son-

dern erhöhe auch den finanziellen Spielraum für die monatliche Kreditrate. Ebenso würde sich eine wirklich solide Eigenmittelquote unmittelbar positiv auf die Konditionen auswirken. „Ideal ist ein Anteil von 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten“, erklärt Christoph Kirchmair. Zusätzliche Sicherheiten, wie beispielsweise eine Simultanhypothek auf eine unbelastete Immobilie, würden dabei die Besicherungsstruktur verbessern.

Finanzielle Entlastung ergibt sich aus der aktuell geltenden Gebührenbefreiung für Immobilienkäufe bei dringendem eigenen Wohnbedarf. Wer den Antrag auf Grundbuch- oder Pfandrechtseintragung bis spätestens 30. Juni 2026 stellt, profitiert von einer deutlichen Reduktion der Nebenkosten. „Die Befreiung gilt unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einem Bemessungswert von

500.000 Euro pro Miteigentümer“, erklärt der Infina-Chef.

Auf Fördermöglichkeit prüfen

Experten empfehlen weiters, jede geplante Wohnbaufinanzierung auf mögliche Wohnbauförderungen zu prüfen. Sind die Voraussetzungen dafür erfüllt und gibt es im jeweiligen Bundesland ein entsprechendes Angebot, kann man etwa ein zinsgünstiges Darlehen, einen Zuschuss zur Finanzierungsrate oder eine Einmalförderung beantragen. Stichwort Förderung: Ein Beitrag zu einer Immobilienfinanzierung oder einer anstehenden Renovierung kann auch mit einem Bausparvertrag angespart werden. Dieser bietet neben der Verzinsung eine staatliche Prämie von 1,5 Prozent auf bis zu 1200 Euro jährlich. „Wer monatlich hundert Euro spart, schöpft die Förderung vollständig aus“, sagt Kirchmair.

BAUPROJEKTE UND ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNGEN AUF KNOPFD RUCK

DOCUmedia Xplorer – die beste Wahl

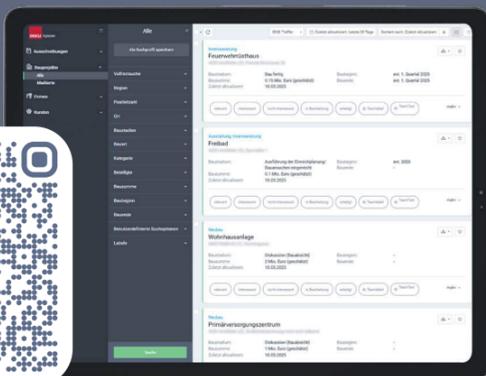
Der DOCUmedia Xplorer liefert ausführliche Informationen zu geplanten sowie aktuellen Bauprojekten in Österreich.

Umfassende Selektionsmöglichkeiten erlauben eine zielgerichtete Suche nach genau jenen Bauprojekten und öffentlichen Ausschreibungen, die zu Ihrem Unternehmen passen. Egal ob für Bau, Sanierung oder Ausstattung von Objekten.

Mit uns steigern Sie Ihre Auftragschancen, sprechen baubeteiligte Unternehmen zielgerichteter an und sind dem Mitbewerber immer einen Schritt voraus!

Maßgeschneiderte Lösungen

Unsere Produktpakete sind so individuell wie unsere Kunden. Wir versorgen Sie mit sämtlichen Informationen zu Bauprojekten und beteiligten Unternehmen per E-Mail oder mit vollem DOCUmedia Xplorer Datenbankzugriff!



Verlieren Sie keine Zeit und profitieren Sie noch heute von der umfassendsten Baudatenbank in Österreich.

Ihr Erfolg ist unser Ziel!
www.documedia.at

DOCU media