



# Bevor die Zinsen wieder steigen: Jetzt noch günstige Kredite sichern!

**Variable  
Topzinsen ab  
0,25 Prozent**

**20 Jahre  
Fixzinsen  
ab 1,125  
Prozent**

**Warum  
sich jetzt  
umschulden  
auszahlt**



Der Frühling ist endlich da, und die Sehnsucht nach dem eigenen Haus mit Garten oder nach der eigenen Terrassenwohnung ist Corona-bedingt bei vielen so groß wie nie zuvor. Die gute Nachricht: Auch der Zeitpunkt für eine Fremdfinanzierung war noch nie günstiger!

VON MICHAEL KORDOVSKY,  
SUSANNE KOWATSCH UND  
FINI TRAUTTMANSDORFF

**A**ls gäbe es kein Corona, bleibt die Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten ungebrochen hoch. Im Vergleich zum Jänner 2020 lag das Jahreswachstum im Jänner 2021 bei plus 5,5 Prozent, so die Zahlen der OeNB.

Vermutlich ist es gerade wegen Corona so: Noch mehr Menschen als bisher wünschen sich ein Eigenheim mit Garten oder zumindest eine Wohnung mit Balkon. Und wer nun verstärkt im Home-Office sitzt, hat ein eigenes Arbeitszimmer nötiger als zuvor. „Die Corona-Pandemie hatte also sogar eine verstärkende Auswirkung auf die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden, aber sicherlich auch das weiter-

hin günstige Zinsumfeld“, schildert Mauro Maschio, Vorstand Privatkundenbank der UniCredit Bank Austria. „Der Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen wurde durch Covid-19 beflügelt. Ein eigener Garten ist für viele der neue Sehnsuchtsort“, beobachtet auch Herta Stockbauer, Vorstandsvorsitzende der BKS Bank. Das schlägt natürlich auf die Nachfrage nach Wohnbaukrediten durch: „Seit Mitte 2020 spüren wir eine rege Nachfrage, die nach wie vor anhält“, ergänzt Thomas Schaufler, Privatkundenvorstand der Erste Bank. Eine Beobachtung, welche auch alle anderen von GEWINN befragten Banken sowie Bausparkassen bestätigen können. „Wir konnten das Jahr 2020 mit einer Rekordnachfrage nach unseren Finanzierungen abschließen, was aus Anlass unseres 60. Geburtstags besonders erfreulich ist. Die Finanzierungsleistung fiel 2020 mit knapp 1,5 Milliarden Euro um fast ein Drittel höher aus als 2019“, schildert Raiffeisen-Bausparkasse-Geschäftsführer Markus Tritthart.

### Steigende Swap-Sätze seit Februar

Dass man den Traum vom Eigenheim lieber heute als morgen realisieren sollte, dafür sprechen nicht bloß die weiterhin steigenden Immobilienpreise. Ein wichtiges Argument liefert auch der Blick auf die Euro-Swap-Zinssätze. Sie sind der Indikator für die Fixzinsen. So drehte der Zehn-Jahres-

Euro-Swap-Satz im Februar und März erstmals seit rund einem Jahr wieder knapp ins Plus und lag zwischen null und 0,10 Prozent. Ebenso der 15-Jahres-Euro-Swap-Satz, der so deutlich wie seit Anfang 2020 nicht mehr mit rund 0,3 Prozent im Plus lag; der 20-Jahres-Euro-Swap erreichte Mitte März beinahe 0,5 Prozent, wie zuletzt Anfang 2020.

Es gibt also bei den langlaufenden Fixzinsen bereits wieder einen Aufwärtstrend: „Wir erwarten derzeit, dass die kurzfristigen Zinsen bis Ende 2022 auf dem heutigen Niveau bleiben, für die langfristigen Zinsen – also die Basis für die Fixzinsen – dürfte es in nächster Zeit um etwas mehr als ¼ Prozentpunkt nach oben gehen“, schildert Maschio, „allerdings ist gerade bei den langfristigen Zinsen derzeit sehr viel Volatilität im Markt zu beobachten“, ergänzt er, was die Prognose dadurch unsicher macht. „Weitere leichte Steigerungen bei den Immobilienzinsen im Jahresverlauf sind wahrscheinlich, doch das Aufwärtspotenzial ist durch die ungewisse Wirtschaftsentwicklung und die Geldpolitik der Zentralbanken begrenzt“, meint Mirjam Mohr, Vorstandin für das Privatkundengeschäft bei Kreditmakler Interhyp.

Die Erste Bank sieht die letzten Entwicklungen etwas entspannter: „Zwar ist gegenwärtig ein leichter Anstieg der Inflation in der Euro-Zone und damit der Kapitalmarktzinsen be-

## Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung: Ab 0,25 Prozent Nominalzins!

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

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz in variabler Periode (Indikator+Marge)	Effektivzinssatz p. a. über die Gesamtlaufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz in variabler Periode (Indikator+Marge)	Effektivzinssatz p. a. über die Gesamtlaufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	0,375% (3ME+0,875%)	0,9%	440,89	105.725,76	0,5% (3ME+1%)	1,0%	446,35	107.036,91
Bawag P.S.K./Easybank	0,5% (3ME+1%)	1,0%	454,79	109.042,43 <sup>2</sup>	1% (3ME+1,0%; <sup>1</sup> )	1,5%	477,36	114.459,99 <sup>2</sup>
BKS Bank	0,75% (6ME+1,25%)	1,19%	453,78	108.907,30	1,125% (6ME+1,625%)	1,578%	470,54	112.930,48
Erste Bank	0,625% (3ME+1,166%)	1,1%	455,43	110.803,65	0,875% (3ME+1,416%)	1,3%	466,57	113.477,14
Hypo Niederösterreich	0,25% (6ME+0,75%)	0,7575%	442,34	106.160,59 <sup>3</sup>	0,5% (6ME+1%)	1,0087%	453,18	108.762,69 <sup>3</sup>
Hypo Oberösterreich	0,625% (3ME+1,125%)	1,05%	449,00	110.596,72	0,875% (3ME+1,375%)	1,3%	460,00	113.289,06
Hypo OÖ Öko-Wohnbaukredit <sup>4</sup>	0,5% (3ME+1%)	0,92%	443,00	109.273,06	0,5% (3ME+1%)	0,92%	443,00	109.273,06
Hypo Vorarlberg	0,6% (6ME+1,1%)	0,8%	447,42	107.394,59	0,8% (6ME+1,3%)	1,0%	456,32	109.528,47
ING <sup>4</sup>	0,46% (3ME+1%)	0,74%	439,05	105.502,00 <sup>4</sup>	0,46% (3ME+1%)	0,74%	439,05	105.502,00 <sup>5</sup>
Oberbank	0,64% (6ME+1,15%)	1,0%	453,70	108.887,36	0,74% (6ME+1,25%)	1,1%	458,13	109.950,62
VKB-Bank	0,625% (3ME+1,125%)	1,042%	462,45	110.794,95	0,875% (3ME+1,375%)	1,293%	473,68	113.488,72

Grün = bester Effektivzinssatz; ME = Monats-Euribor; 1) 0% Floor und 4,5% Cap für ersten 10 Jahre; 2) Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, Grundbuchabfrage, Gesuch und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; 3) Nebenkosten (Ausfertigungsgebühr und Grundbucheintragungsgebühren) werden vom Kreditbetrag abgeschrieben. 4) bei Einhaltung bestimmter ökologischer Kriterien; 5) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70%! Nebenkosten (Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten) werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen.

obachtbar, dieser Entwicklung steht jedoch die Europäische Zentralbank mit der Umsetzung ihres Ankaufprogrammes entschieden gegenüber“, so Schaufler. Aufgrund der nach wie vor hohen Unsicherheit im Zusammenhang mit Covid-19 geht die Erste Bank aber aktuell „von gleichbleibend niedrigen Geld- und Kapitalmarktzinsen aus“.

### **Variabel ab 0,25 Prozent!**

Und niedrig, das sind sie im Moment unzweifelhaft. Bei den Spitzenkonditionen sogar noch eine Spur besser als im Vorjahr! Galten vor einigen Monaten noch die 0,375 Prozent der Bank Austria als variabler Nominalzins als absolute Spitzenkondition, bietet die Hypo Niederösterreich Kunden sehr guter Bonität nun variable 0,25 Prozent p. a. Nominalzins an, siehe Tabelle Seite 23! Inklusiv aller Nebenkosten kommt man bei ihr auf einen Effektivzins von 0,7575 Prozent. Die Bank Austria bietet sehr guten Bonitäten regulär nach wie vor 0,375 Prozent (effektiv 0,9 Prozent), wobei sie laut Zusatzauskunft in Einzelfällen bei Topbonitäten auch zu einem Spitzenzinssatz von 0,25 Prozent nominal bereit ist.

Die ING ist beim Nominalzinssatz mit aktuell 0,46 Prozent eine Spur höher angesiedelt, kommt jedoch inklusive Nebenkosten auf einen unschlagbaren Effektivzinssatz von 0,74 Prozent. Besonders erwähnenswert bei der ING: Sie unterscheidet bei ihren Konditionen nicht nach Bonitäten, sodass ausreichende Bonitäten ebenfalls 0,46 Prozent nominal bzw. 0,74 Prozent p. a. effektiv erhalten.

Ähnlich attraktiv ist hier nur der Öko-Wohnbaukredit der Hypo Oberösterreich. Mit 0,5 Prozent Nominalzins bzw. 0,92 Prozent Effektivzins p. a. bietet auch sie sehr guten wie ausreichenden Bonitäten gleichermaßen günstige Konditionen. Bei Kreditvergabe wird, wie der Name schon verrät, auf die Einhaltung bestimmter ökologischer Kriterien geachtet.

Nicht in der Tabelle enthalten, aber erwähnenswert ist die deutsche VR Bank NO, die in Österreich mit einzelnen Kreditvermittlern wie Infina



● **Variabel  
verzinst  
Wohnbaukredite  
sind derzeit ab  
0,25 Prozent zu  
haben,**

● **zehnjährige  
Fixzinsen ab  
0,625 Prozent,**

● **15-jährige  
Fixzinsen ab  
0,875 Prozent.**

kooperiert. Sie bietet heimischen Topkunden bei variablem Zins aktuell 0,425 Prozent p. a. an, wobei dieser Zins auch die Zinsuntergrenze über die Kreditlaufzeit darstellt. Gleichzeitig bietet das Modell eine Zinsobergrenze. Ein wichtiges Asset der VR Bank NO sind lange Kreditlaufzeiten, die auch über 40 Jahre hinausgehen können.

Noch etwas: eine gute Adresse für Private-Banking-fähige Topkunden ist die Privat Bank – ihnen bietet das Institut bis zu 30 Jahre Fixzinsbindung, Konditionen abhängig von Bonität, Besicherung, Kreditlaufzeit und Tilgung.

### **Zehn Jahre fix: Ab 0,625 Prozent**

Bei den zehnjährigen Fixzinsen hat die Bank Austria derzeit mit 0,625 Prozent (1,1 Prozent effektiv über die Gesamtlaufzeit von 20 Jahren) die Nase vorne. Auf den Fersen ist ihr dabei die Erste Bank, die mit 0,757 Prozent nominaler Fixzins (bei 1,2 Prozent Effektivzins) ebenfalls ausgesprochen günstig ist.

Auch 15-jährige Fixzinsperioden sind nach wie vor zu unschlagbaren Konditionen zu haben: Die Bank Austria bietet auch hier mit 0,875 Prozent nominalem Fixzins die Bestkondition für Kunden mit sehr guter Bonität (bei 1,4 Prozent Effektivverzinsung über die gesamte Laufzeit von 20 Jahren); gefolgt von der Erste Bank mit 1,068 Prozent nominalem Fixverzinsung (bzw. 1,5 Prozent Effektivzins).

Betrachtet man aber rein die Effektivzinsen, die ja inklusive aller Nebenkosten berechnet werden, kommt hier die ING sogar noch günstiger: Sie verlangt zwar 1,15 Prozent Fixzins nominal, mit 1,44 Prozent Effektivverzinsung über die Gesamtlaufzeit liegt man bei ihr dennoch günstiger. Und da die ING auch bei den Fixzinsen nicht zwischen den Bonitäten unterscheidet, liegt sie mit dieser Effektivverzinsung bei den ausreichenden Bonitäten auf Platz eins.

Noch ein Wort zur ING: Diese hat ja kürzlich angekündigt, sich bis zum Jahresende aus dem Privatkundengeschäft aus Österreich zurückziehen zu wollen, im ersten Schritt möchte man bis Anfang Juni Beziehungen zu

reinen Sparkunden beenden. Was bedeutet das für das Kreditgeschäft? – Nicht viel, die ING bietet nach wie vor Neuabschlüsse an, die Geschäfte, berichten auch unabhängige Kreditmakler, laufen weiterhin gut.

Egal, ob das Kreditgeschäft der ING in der Folge an eine andere Bank verkauft werden sollte oder an die deutsche ING-Mutter übergeht, als Kunde braucht man sich nicht weiter

zu fürchten. Denn die Verträge gelten auch gegenüber den künftigen Eigentümern weiter, vor etwaigen unangenehmen Versuchen, Vertragsänderungen durchzuführen, schützt das heimische Konsumentenschutzrecht üblicherweise umfassend.

### 20 Jahre fix ab 1,125 Prozent

1,125 Prozent fix auf 20 Jahre – kein Wunder, dass sämtliche Banken davon

berichten, dass sie in den letzten Monaten überwiegend Fixzinsabschlüsse tätigen. Sehr guten Bonitäten bietet die Bank Austria diesen Mini-Fixzinsatz, 1,25 Prozent sind es bei ausreichenden Bonitäten (1,7 Prozent beziehungsweise 1,8 Prozent p. a. effektiv werden es unterm Strich). Bei der Hypo Niederösterreich gelten die 1,25 Prozent nominal für sehr gute Bonitäten (effektiv sind es 1,7664 Prozent).

Das ist an Superlativen aber noch nicht alles. Wer gerne noch länger laufende Zinsen ein für alle Male gesichert hätte, kann bezüglich einer 25-jährigen Fixzinsphase bei der Bawag P.S.K. bzw. Easybank vorstellig werden. Dort bietet man 1,375 Prozent Nominal-Fixzins an, was effektiv über die Laufzeit eine schlanke Gesamtkostenbelastung von 1,9 Prozent p. a. bedeutet. Das Erfreuliche: ausreichende Bonitäten fahren mit 1,55 Prozent Fixzins ▶



„Für die langfristigen Zinsen – die Basis für die Fixzinsen – dürfte es in nächster Zeit um etwas mehr als ¼ Prozentpunkt nach oben gehen“, so die Prognose von Uni-Credit-Bank-Austria-Vorstand Mauro Maschio



„Seit Mitte 2020 spüren wir eine rege Nachfrage, die nach wie vor anhält“, berichtet Thomas Schaufler, Privatkundenvorstand der Erste Bank. Er erwartet in naher Zukunft eher gleichbleibende Zinsen

## Hypothekarkredite mit zehn Jahren fixe Verzinsung: Ab 0,625 Prozent nominaler Fixzins!

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

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität					Annahme: ausreichende Bonität				
	Nominalzins-satz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz in variabler Periode danach (Indikator+Marge)	Effektivzinssatz p. a. über ges. Laufzeit	monatl. Rate, alles inklusive	Gesamt-kreditbelas-tung in Euro	Nominalzins-satz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz in variabler Periode danach (Indikator+Marge)	Effektivzinssatz p. a. über ges. Laufzeit	monatl. Rate, alles inklusive	Gesamt-kreditbelas-tung in Euro
Bank Austria	0,625%	0,5% (3ME+1%)	1,1%	451,86	108.358,73	0,75%	0,375% (3ME+0,875%)	1,3%	457,41	109.691,27
Bawag P.S.K./ Easybank	1,0%	0,5% (3ME+1%)	1,5%	477,36	114.459,99	1,125%	0,5% (3ME+1%)	1,7%	483,12	115.840,33
BKS Bank AG	1,0%	0,75% (6ME+1,25%)	1,449%	464,91	111.579,30	1,375%	1,125% (6ME+1,625%)	1,837%	481,93	115.662,89
Erste Bank	0,757%	3ME+1%	1,2%	461,29	112.210,10	1,007%	3ME+1,25%	1,4%	472,51	114.905,83
Hypo NOE	0,9%	0,125% (6ME+0,625%)	1,2217%	462,49	110.995,14	1,1%	0,25% (6ME+0,75%)	1,4063%	470,63	112.950,83
Hypo OÖ	1,125%	0,625% (3ME+1,125%)	1,56%	472,00	116.009,32	1,375%	0,875% (3ME+1,375%)	1,82%	483,00	118.791,87
Hypo Vlbj.	1,2%	0,6% (6ME+1,1)	1,4%	474,45	113.878,17	1,35%	0,8% (6ME+1,3%)	1,6%	481,36	115.537,71
ING	0,95%	3ME+1%	1,24%	460,32	110.606,80	0,95%	3ME+1%	1,24%	460,32	110.606,80
Oberbank	1,14%	0,64% (6ME+1,15%)	1,5%	476,13	114.271,19	1,24%	0,74% (6ME+1,25)	1,6%	480,70	115.368,11
VKB-Bank	1,125%	0,625% (3ME+1,125%)	1,545%	485,07	116.224,59	1,25%	0,75% (3ME+1,25%)	1,672%	490,84	117.607,87

## Hypothekarkredite mit 15 Jahren fixe Verzinsung: Ab 0,875 Prozent nominaler Fixzins!

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				
	Nominalzins-satz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz in variabler Periode danach (Indikator+Marge)	Effektivzinssatz p. a. über ges. Laufzeit	monatl. Rate, alles inklusive	Gesamt-kreditbelas-tung in Euro	Nominalzins-satz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz in variabler Periode danach (Indikator+Marge)	Effektivzinssatz p. a. über ges. Laufzeit	monatl. Rate, alles inklusive	Gesamt-kreditbelas-tung in Euro
Bank Austria	0,875%	0,5% (3ME+1%)	1,4%	463,00	111.034,60	1,0%	0,25 (3ME+0,75%)	1,5%	468,65	112.388,30
Bawag P.S.K./ Easybank	1,25%	0,5% (3ME+1%)	1,8%	488,91	117.231,38	1,375%	0,53 (3ME+1%)	1,9%	494,75	118.632,68
Erste Bank	1,068%	3ME+1%	1,5%	475,28	115.569,75	1,318%	3ME+25%	1,8%	486,73	118.316,55
Hypo NOE	1,15%	0,125% (6ME+0,625%)	1,6042%	479,45	115.066,43	1,3%	0,25 (6ME+0,75%)	1,7552%	486,23	116.695,01
Hypo OÖ	1,375%	0,625% (3ME+1,125%)	1,82%	483,00	118.793,96	1,625%	0,875 (3ME+1,375%)	2,08%	495,00	121.600,39
Hypo Vlbj.	1,5%	0,6% (6ME+1,1%)	1,7%	488,34	117.212,31	1,7%	0,8 (6ME+1,3%)	1,9%	497,75	119.468,56
ING	1,15%	3ME+1%	1,44%	469,18	112.733,20	1,15%	3ME+1%	1,44%	469,18	112.733,20
Oberbank	1,34%	0,64% (6ME+1,15%)	1,7%	485,30	116.471,97	1,44%	0,74 (6ME+1,25)	1,8%	489,93	117.582,42
VKB-Bank	1,375%	0,625 (3ME+1,125%)	1,798	496,65	119.001,55	1,5%	0,75 (3ME+1,25%)	1,924%	502,50	120.405,79

Grün = bester Effektivzinssatz; ME = Monats-Euribor

bzw. zwei Prozent Effektivzins p. a. nur unwesentlich teurer.

Und wer sich seine Zinsen sogar auf 30 Jahre absichern möchte, liegt bei der start:bausparkasse genau richtig. Ein Zwischendarlehen mit einem Fixzinssatz auf 30 Jahre (insgesamt läuft das Darlehen 31 Jahre lang) ist dort für 1,75 Prozent p. a. fix zu haben.

### **Bausparkassen: ab 0,61 Prozent**

Bei den klassischen Bauspardarlehen mit ihrer automatisch eingebauten Zinsobergrenze bietet derzeit die Wüstenrot Topbonitäten als Bestbieterin 0,61 Prozent p. a. an (Zwölf-Monats-Euribor plus 1,10 Prozent Aufschlag). Gut zu wissen: Während die Wüstenrot und die Raiffeisen Bausparkasse bei ihrer Konditionierung nach Bonitäten unterscheiden, treffen beispielsweise start:bausparkasse und s Bausparkasse keine Unterscheidungen nach Bonität.

Die Wüstenrot schildert, dass ihre Kunden derzeit besonders an ihrer Mischfinanzierungsvariante interessiert sind: Beim sogenannten ImmoFlexKredit wird ein Teil variabel verzinst und ein Teil fix auf 20 Jahre. Die anderen Bausparkassen berichten überwiegend, dass ähnlich wie bei den Banken verstärkt lange Fixzinsbindungen nachgefragt würden. „90 Prozent unserer Finanzierungen sind welche mit langfristigen Fixzinsen“, so etwa die Raiffeisen Bausparkasse.

Und da sind die Bausparkassen auch durchaus attraktiv aufgestellt: Neben der schon eingangs erwähnten Topkondition der start:bausparkasse von 1,75 Prozent fix auf 30 Jahre zahlt es sich auch aus, auf die 15- oder 20-jährigen Fixzinsbindungen zu schauen. 1,25 Prozent fix auf 15 Jahre bieten derzeit s Bausparkasse und Raiffeisen Bausparkasse an, und auf 20 Jahre fix liefert aktuell die start:bausparkasse mit 1,45 Prozent die Bestkondition.

### **Bisher kaum Ablehnungen**

Müssen in letzter Zeit verstärkt Kreditanfragen abgelehnt werden, fragte GEWINN Banken und Bausparkassen. Schließlich hat sich für viele nicht nur die Einkommenssituation verschlechtert, auch „die Richtlinien für Kredit-

**1,125%**

- **20-jährige Fixzinsen gibt es derzeit ab 1,125 Prozent,**
- **25 Jahre Fixzins sind ab 1,375 Prozent zu haben,**
- **30-jährige Fixzinsen um 1,75 Prozent (start:bausparkasse).**



„Die Umschuldung ist mitunter eine Gelegenheit, 10.000 Euro oder mehr zu sparen“, weiß Andreas Luschnig, Niederlassungsleiter des Kreditvermittlers Interhyp in Wien

vergeben sind seit Beginn der Pandemie noch restriktiver geworden“, wie Stockbauer, CEO der BKS Bank, berichtet.

Nein, lautet erfreulicherweise die durchgängige Antwort. Und das, obwohl die durchschnittlichen Kredithöhen seit Jahren aufgrund der anziehenden Immobilienpreise mitsteigen. Alleine von 2019 auf 2020 habe sich die durchschnittliche ausbezahlte Kredithöhe von 197.000 auf 230.000 Euro erhöht, schildert etwa die Hypo Oberösterreich.

Die Erklärung: „Der überwiegende Anteil der Kunden, die eine Immobilie kaufen wollen, ist sehr gut vorbereitet. Deshalb ist die Ablehnungsquote bei Hypothekarkrediten unverändert gering“, meint die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich Wien. Bank-Austria-Vorstand Maschio beobachtet dagegen, „dass die Kunden aktuell vermehrt Eigenmittel einbringen“, weshalb die Erfolgsquote unverändert sei.

### **Wer bekommt die Topkonditionen?**

Bei manchen Banken und Bausparkassen wird, wie bereits erwähnt, kein Unterschied zwischen Bonitäten gemacht, was vor allem für die nicht so guten Bonitäten ein Vorteil ist. Bei den Banken ist hier vor allem die ING zu erwähnen.

Bei den Sparkassen sind es die start:bausparkasse sowie die s Bausparkasse. „Wenn Darlehenswünsche der Kunden den Voraussetzungen für Bauspardarlehen entsprechen, gelten deren Konditionen für alle – unabhängig von Bonitätsklassen oder Belehnungen“, drückt es die s Bausparkasse aus.

Bei der Hypo Vorarlberg wird zwar nach Bonitäten unterschieden, jedoch gibt es „keine fixe Definition von „Topkunden“. Es ist vielmehr eine Kombination aus Leistbarkeit (verfügbares Haushaltseinkommen), eingesetzten Eigenmitteln, Kredithöhe, Sicherheiten bzw. Blankoanteil. „Die Bonität eines Kunden hängt also tatsächlich von mehreren Faktoren wie z. B. Einkommen, Vermögen, Ausbildung, Alter, Verbindlichkeiten und Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen ab. Kunden mit einer einwandfreien Darstellbarkeit der Kreditbedienleistung und hoher Sicherheitendeckung erhalten in der Regel sehr kompetitive Zinsmargen – diese Zielgruppe ist meist stark umworben und profitiert von diesem Wettbewerb mit niedrigen Konditionen“, so das Statement der Hypo Vorarlberg gegenüber GEWINN.

Nur ein Gehaltszettel ist allerdings zu wenig. Banken und Bausparkassen blicken zunehmend hinter die Kulissen des Jobs. Beispielsweise bezieht Wüstenrot bei der Bonitäts- und Risikoprüfung die Art des Berufes sowie die Art des Arbeitsverhältnisses (Teilzeit/Vollzeit) ein und es gibt eine verschärfte Risikoprüfung bei den von der Corona-Krise stark betroffenen Berufsgruppen und Branchen.

Damit gibt es auch einige Berufsgruppen, die, Stichwort „Systemrele- ▶



An erster Stelle steht der Kauf von Grundstücken und Häusern, danach folgt der Neubau

## Was finanzieren die Kunden mit ihren Bauspardarlehen?

**B**efragt man die Bausparkassen, wofür ihre Kunden in erster Linie Darlehen aufnehmen, zeigt sich folgendes Bild:

1. Grundstücks-, Haus- oder Wohnungskauf
2. Neubau
3. Umbau/Zubau/Sanierung und Renovierung

Allerdings scheinen die Trends zwischen den Bausparkassen unterschiedlich: „2020 wurden vermehrt Bauspardarlehen für die Errichtung von Eigentum vergeben, Sanierun-

gen werden oftmals in Kombination mit dem Kauf von Bestandsobjekten beantragt“, schildert die start:bausparkasse. S Bausparkasse und Wüstenrot sehen bei der klassischen Reihung, siehe oben, keine nennenswerten Veränderungen, während die Raiffeisen anmerkt: „Die durchschnittlich für Umbau, Zubau, Sanierung und Renovierung verwendete Finanzierungssumme hat sich 2020 um 30 Prozent erhöht“, offenbar seien zuletzt häufig größere Projekte in diesem Bereich realisiert worden.

## Hypothekarkredite mit 20 Jahren fixe Verzinsung: Ab 1,125 Prozent nominaler Fixzins!

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. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	1,125%	1,7%	474,33	113.752,94	1,25%	1,8%	480,06	115.128,25
Erste Bank	1,35%	1,8%	488,20	118.671,40	1,35%	1,8%	488,20	118.671,40
Hypo Niederösterreich	1,25%	1,7664%	486,74	116.816,10	1,40%	1,9187%	493,64	118.471,00
Hypo Oberösterreich	1,50%	1,95%	489,00	120.182,42	1,75%	2,2%	501,00	123.007,55
Hypo Vorarlberg	1,70%	1,9%	497,75	119.468,56	1,85%	2,1%	504,87	121.179,21
ING	1,55%	1,85%	487,21	117.060,40	1,55%	1,85%	487,21	117.060,40

## Spezialangebot: Hypothekarkredit mit 25-jährigen Fixzinsen

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit 25,5 Jahre davon 25 Jahre fix verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität (LTV>80*)			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
BAWAG P.S.K./ Easybank	1,375%	1,9%	404,14	123.559,05	1,55	2%	410,16	125.401,47

Grün = bester Effektivzinssatz; \*) LTV („loan to value“) = Beleihungswert, Verhältnis Kreditbetrag zum Verkehrswert der Immobilie

vanz“ für die Banken an Attraktivität gewonnen haben.

### Systemrelevante Berufe

Laut Harald Draxl, Geschäftsführer beim Finanzierungsberatungsunternehmen Infina, haben u.a. folgende Berufsgruppen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit– bei Banken aufgrund der Covid-19-Pandemie ein besseres Standing bzw. werden bonitätsmäßig höher gewertet:

- Sämtliche Berufsgruppen der Ärzte, Apotheken, Pharmafirmen, Pflege- und Sozialdienste;
- Mitarbeiter der Nahversorger wie Supermärkte, Drogerien und Einzelhandelsketten;
- Mitarbeiter der Polizei, des Bundesheers, der Rettung sowie anderer Sanitätsdienste.

Allerdings relativiert Draxl: „Generell ist zu sagen, dass auch Kreditnehmer aller anderen Berufe, sofern diese über ausreichend Bonität verfügen, nach wie vor günstige Wohnkredite bekommen sollten.“

Und Berufsgruppe hin oder her, weiterhin wichtig bleiben Parameter wie das bisherige Zahlungsverhalten, entsprechend angesparte Eigenmittel, Höhe und Art der Verbindlichkeiten usw. „All das ist mittlerweile von größerer Bedeutung als noch vor der Corona-Krise“, so Draxl.

Das stützt auch die Aussage von Bank-Austria-Vorstand Mauro Maschio: „Der Fokus der UniCredit Bank



„Das bisherige Zahlungsverhalten, Eigenmittel, Sicherheiten, Höhe und Art der Verbindlichkeiten etc. sind nun noch wichtiger als vor der Krise“, schildert Harald Draxl, Geschäftsführer von Infina

Austria bei der Beratung liegt vor allem auf der Leistbarkeit der Finanzierung über die gesamte Laufzeit im Rahmen einer umfassenden Haushaltsrechnung. Darüber hinausgehende Unterscheidungen, Stichwort systemrelevante Berufsgruppen, treffen wir nicht.“ Schaden wird die Zugehörigkeit aber wohl auch nicht.

### Wie geht es Selbständigen?

Bei Kunden mit selbständigem Einkommen wird neben der Eigenkapitalsituation primär das erwirtschaftete Einkommen geprüft. „Hierbei ist es besonders wichtig zu prüfen, ob das Geschäftsmodell des Selbständigen nachhaltig und zukunftsgerichtet ist“, so Draxl. Weiters wird geprüft, wie sich das Einkommen in den letzten drei Jahren entwickelt hat. „Eine Faustregel ist, dass von den letzten drei Bilanzen oder Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen mindestens zwei davon einen Gewinn ausweisen müssen. Darüber hinaus ist bei Bilanzierern

auch die Höhe des Eigenkapitals zu hinterfragen. Dabei gehen die meisten Banken von einer Mindest-EK-Quote von acht Prozent aus, ohne stille Reserven aus z. B. Liegenschaftsvermögen zu berücksichtigen“, erklärt Draxl.

Sein Resümee: „Im Grunde ist es nicht relevant, ob der Kunde selbständig ist oder nicht. Der einzige Unterschied ist, dass gewisse Banken im Bereich der Wohnraumfinanzierung ausschließlich unselbständige Kunden finanzieren und selbständige Kunden nicht oder nur mit erschwerten Auflagen umsetzbar sind.“

### Umschulden – wann, wenn nicht jetzt!

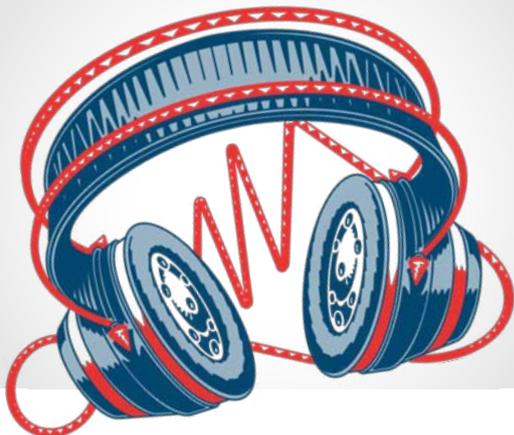
Umschulden ist, wie sowohl die von GEWINN befragten Banken als auch Bausparkassen berichten, derzeit kein großes Thema unter Österreichs Kreditnehmern. „Beim Verwendungszweck ‚Umschuldung‘ gab es 2020 nur eine minimale Steigerung von rund einem Prozent im Vergleich zum Vorjahr“, schildert die s Bausparkasse.

Einerseits ist es erfreulich, dass sich nicht vermehrt Kreditkunden in Geldnot an ihre Bank zwecks Umschuldung wenden müssen – beispielsweise um die Laufzeit zu strecken, damit die Raten kleiner werden.

Die Umschuldung könnte und sollte man aber auch aktiv anstreben. Und zwar beispielsweise dann, wenn man vor vier Jahren einen höheren ▶

# GEWINN

## Der Podcast für Ihren persönlichen Vorteil



### Günstige Zinsen zum Hören!

GEWINN-Redakteurin Susanne Kowatsch spricht im neuen Podcast über die Entscheidung zwischen fixen und variablen Zinsen, welche Laufzeiten Banken maximal gewähren und wann sich umschulden auszahlt.



[www.gewinn.com/podcast](http://www.gewinn.com/podcast)

Fixzinskredit abgeschlossen hat, für den man aktuell effektiv 3,25 Prozent Zinsen zahlt und der heute für 1,8 Prozent zu haben wäre.

„Viele Kunden glauben noch immer, die Konditionen sind gut, die sie damals abgeschlossen haben, es fällt ihnen gar nicht auf“, weiß Andreas Luschnig, Niederlassungsleiter des Kreditvermittlers Interhyp in Wien. Dabei sei eine Umschuldung eine Gelegenheit, zum Teil 10.000 Euro oder mehr einzusparen, „das kostet lediglich ein paar Stunden Mühe“, so Luschnig.

Freilich zahlt sich nicht für jeden eine Umschuldung aus. Tendiert die Restlaufzeit schon gegen Ende, macht sie meist keinen Sinn mehr. Aber: „Wer vor Juni 2019 seinen Kredit abgeschlossen hat, sollte die Möglichkeiten zumindest überprüfen lassen“, meint Luschnig. Denn davor seien die Kreditkonditionen noch deutlich höher gelegen als heute.

Besonders teuer kann beispielsweise ein vor einigen Jahren aufgenommenen Fixzinskredit ausfallen, doch auch „ein variabel verzinstes

Darlehen, das einen Aufschlag von 2,5 Prozent aufweist“, so Luschnig, kann für Umschuldung sprechen.

Sämtliche befragte Banken und Bausparkassen versichern, bei für heutige Verhältnisse teuren Krediten ihrer Kunden jederzeit gesprächsbereit zu sein. Kreditmakler wie Interhyp, Infina oder das Kreditvergleichsportal Creditnet punkten freilich bei der Beratung mit einem breiten Marktüberblick und können vorab durchrechnen, ob sich ein Umschuldungsversuch überhaupt auszahlt. **©**

### Bauspardarlehen mit klassischer Zinsobergrenze oder mit langen Fixzinsen!

Beispiel: tatsächliche Finanzierungsleistung (ohne Eigenmittelanteil): 100.000 Euro, Gesamtlaufzeit 20 Jahre. Annahme jeweils:  
**Grün = Best Case (durchgehend niedrigstmögliche Verzinsung = derzeit aktuell), Rot = Worst Case (durchgehend höchstmögliche Verzinsung)**

Anbieter	Produkt	Zwischendarlehen (Verzinsung nominal)	Dauer der Fixzinsperiode	Verwaltungs-, Bearbeitungskosten, Gebühren	Kontoführungsspesen p. a. in €	monatliche Mischrate	Durchrechnungszinssatz für variable Zinsperiode	Effektivzinssatz für die Gesamtlaufzeit	Zu zahlender Gesamtbetrag
<b>Klassisch, mit kurzer Fixzinsperiode, danach mit langer variabler Periode – samt Zinsunter- und -obergrenze für 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehens</b>									
Bausparkasse Wüstenrot	Flexibel - Baugelddarlehen <sup>1</sup>	0,61% der DS	laufendes Kalenderjahr	1.520,00	48,00	460,50 731,70	0,61% 6,00%	1,0% 6,2%	110.517,86 173.416,42
Bausparkasse Wüstenrot	Planbar - Baugelddarlehen <sup>1</sup>	0,76% der DS	laufendes Kalenderjahr	1.520,00	48,00	467,40 732,10	0,76% 6,00%	1,2% 6,2%	112.161,99 173.583,11
Raiffeisen Bausparkasse <sup>2</sup>	Zwischendarlehen Fixzinssatz 1,5 Jahre	0,75% für 1,5 Jahre	18 Monate	2.866,00	40,80	484,49 684,67	1,25% 6,00%	1,7% 5,8%	117.756,81 165.796,38
start:bau-sparkasse	Zwischendarlehen klassisch	1,4% bis Zuteilung	22 Monate	3.807,30	73,04	527,31 751,68	1,60% 6,00%	2,2% 5,5%	126.355,02 175.266,26
<b>Sonderprodukte: Kurze Fixzinsen, ohne Zinsober- und -untergrenze</b>									
start:bau-sparkasse	Jubiläumsprodukt Fixzinssatz 3 Jahre (ohne Ober-/Untergrenze)	0,875% fix 3 Jahre	37 Monate	3.807,30	73,04	3 J.: 487,23; var. Phase: 492,48	1,01%	1,6%	117.958,52
Raiffeisen Bausparkasse	Wohnbau Sofortkredit Fixzinssatz 5 Jahre (ohne Zinssatzober-/untergrenze!)	0,9% für 5 Jahre	60 Monate	3.016,00	40,80	472,73	0,90%	1,5%	114.895,31
s Bausparkasse <sup>3</sup>	Sofortdarlehen Fixzinsdarlehen 6 Jahre	Zuteilung in 21 Monaten 0,99% der DS	72 Monate	2.750,00	64,00	482,- nach Fixzins: 654,00	1,25% 6,00%	1,7% 4,0%	117.800,- <sup>4</sup> 146.900,- <sup>4</sup>
<b>Fixzinsperiode von zehn bis 15 Jahren, danach variable Verzinsung</b>									
Bausparkasse Wüstenrot	10 Jahre-FIX Baugelddarlehen <sup>1</sup>	1,25% für 120 Monate der DS	120 Monate	1.520,00	48,00	490,20 613,70	1,25% 6,00%	1,7% 2,8%	117.643,31 132.462,77
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 10 Jahre	1,15% für 10 Jahre	120 Monate	2.866,00	40,80	487,35 534,30	1,50% 6,00%	1,8% 2,8%	118.445,57 129.709,95
Raiffeisen Bausparkasse	Wohnbau Sofortkredit Fixzinssatz 15 Jahre (ohne Zinssatzober-/untergrenze!)	1,25% für 15 Jahre	180 Monate	3.016,00	40,80	488,95	1,30%	1,8%	118.788,62
s Bausparkasse	Sofortdarlehen Fixzinsdarlehen 15 Jahre	Zuteilung in 21 Monaten 1,25% der DS	180 Monate	2.750,00	64,00	489,00 nach Fixzins: 549,00	1,25% 6,00%	1,9% 2,1%	119.300,00 <sup>4</sup> 123.000,00 <sup>4</sup>
<b>Fixzinsperiode von 20 Jahren (= gesamte Laufzeit!)</b>									
Bausparkasse Wüstenrot	20 Jahre-FIX Baugelddarlehen bei besonders guter Bonität	1,6% für 240 Monate der DS	240 Monate	1.520,00	48,00	507,00	-	2,0%	121.654,77
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,5% für 20 Jahre	240 Monate	2.866,00	40,80	499,89	-	2,1%	121.453,90
start:bau-sparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,45% fix	240 Monate	3.807,30	73,04	496,19	-	2,0%	124.613,42
<b>Spezialprodukt: 30 Jahre Fixzins (Annahme hier: Die Gesamtlaufzeit beträgt 30 Jahre, bei gleicher Ausleihungssumme von 100.000 Euro)</b>									
start:bau-sparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 30 Jahre <sup>5</sup>	1,75% fix	360 Monate	3.807,30	73,04	377,88	-	2,1%	140.005,03

GB=Grundbuch, DS=Darlehenssumme; 1) bei besonders guter Bonität; 2) Annahme: keine Gebührenbefreiung für Pfandrechteintragung gegeben – Berechnungen inkl. Gerichtsgebühr für Pfandrechteintragung; 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) Gesamtlaufzeit 31 Jahre

## Franken-Kredite als tickende Bombe

Ganz im Stillen sind während der Corona-Krise die Risiken für Franken-Schuldner weiter gestiegen.

### Hoher Aufwertungsdruck auf Franken

Der Schweizer Franken hat in den vergangenen drei Jahren gegenüber dem Euro um 5,8 Prozent (Stichtag: 11. 3. 2021) aufgewertet, ehe er im Einklang mit einem fallenden Goldpreis zuletzt wieder abschwächte.

Zwar hat SNB-Chef Thomas Jordan angekündigt, weiterhin Devisenmarktinterventionen durchzuführen zu wollen, da der Druck auf den Franken groß sei. Doch die Inflationsdifferenzen zwischen Schweiz und USA sowie Euro-Zone bleiben aufrecht: In den Monaten Jänner und Februar standen je minus 0,5 Prozent in der Schweiz nur je 0,9 Prozent im Euro-Raum sowie je +1,4 bzw. +1,7 Prozent in den USA gegenüber. Dieser Umstand macht den Franken zu einer klassischen Aufwertungswährung. Fakt ist, dass die Devisenanlagen der SNB vom ersten bis zum vierten Quartal 2020 von 781,4 auf 910,0 Milliarden Franken bzw. 125 Prozent der Wirtschaftsleistung im Jahr 2019 gestiegen sind – eine kritische Größenordnung.

Mit zunehmenden Devisenreserven schwinden wegen der hohen Verlustpotenziale auch die Interventionsspielräume der SNB. Mögliche Szenarien reichen deshalb von einer kontrollierten Aufwertung des Frankens bis hin zu Devisenkontrollen. Letztere wären wegen der Gefahr explodierender Zinssätze und fehlender Tauschmöglichkeiten in Euro für Franken-Schuldner besonders gefährlich.

### Umschuldungs-Sonderangebote

Angesichts derartiger Risiken sollten vorsichtige Franken-Schuldner ihre Tilgungsträger saldoreduzierend einbringen und den verbleibenden Kreditbetrag auf Laufzeiten von 20 bis 40 Jahren umschulden. Dabei lassen sich die heute noch günstigen langjährigen Fixzinssätze sichern und Umschuldungs-Sonderangebote annehmen. Das wären laut GEWINN-Umfrage:

**Bawag P.S.K.:** Wohnbau-Kredittausch für externe Umschuldungen, Verzicht auf Bearbeitungsentgelt; bestehende Kunden sollen zwecks passender Lösung direkt Kontakt aufnehmen.

**Hypo Vorarlberg:** Bis auf die Devisenkommission fallen für interne Kunden keine Gebühren an. Alle anderen Konditionen sind vertraglich geregelt bzw. es wird eine individuelle Lösung gesucht.

**VKB-Bank:** Für interne Fremdwährungskreditnehmer für den Umstieg in den Euro: auf drei- und fünfjährigen Fixzinssatz werden 0,875 Prozent geboten; auf einen zehnjährigen Fixzinssatz sind es 1,125 Prozent.

**UniCredit Bank Austria:** Bietet allen Fremdwährungskreditnehmern die Konvertierung in einen Euro-Kredit kosten- und spesenfrei zu attraktiven Konditionen an.

# Wissen ist Kapital – reichern Sie es jetzt an.

# Linde



KMG | Kapitalmarktgesetz -  
Kommentar

Frössel/Toman (Hrsg.)  
2021, 368 Seiten, geb.

€ 89,-



Auch digital  
erhältlich



Einlagensicherung

Raschauer/Stern (Hrsg.)  
2021, 624 Seiten, geb.

Erscheint im April 2021  
€ 98,-



Auch digital  
und als E-Book  
erhältlich



Handbuch  
Kreditinstitute

Sindelar (Hrsg.)  
2021, ca. 470 Seiten, geb.

Erscheint im April 2021  
€ 98,-



Auch digital  
erhältlich

Steuern.  
Wirtschaft.  
Recht.  
Am Punkt.

[www.lindeverlag.at](http://www.lindeverlag.at)