

Der erste Immobilienkredit



Foto: gprintsstudio - iStockphoto.com

Sich schon in jungen Jahren seinen Wohnraum zu verwirklichen heißt meist, (noch) über wenig Eigenmittel oder nur ein niedriges Einkommen zu verfügen. Dennoch gibt es Wege zum Kredit.

VON MICHAEL KORDOVSKY

► **W**er erstmals einen Wohnkredit aufnimmt, sollte sich gut vorbereiten. Auf jeden Fall sollten „Kreditneulinge“ die wichtigsten Regeln bei Immobilienkrediten kennen. „Junge Menschen können meist noch keine

längere Stabilität im Arbeitsleben vorweisen, deshalb ist es wichtig, mit Eigenkapital ins Eigentum zu starten. Eine Mindestquote ist jedenfalls jene Höhe, die den Kaufnebenkosten, in den meisten Fällen rund zehn Prozent des Kaufpreises oder der Bausumme, entspricht. Weiters ist ein solides Anstellungsverhältnis in einer zukunftsstrich-

tigen Branche von Vorteil, wobei die Probezeit bereits abgelaufen sein sollte“, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina.

Bereits bestehende Privatkredite – meist Konsumkredite – sind bei jungen Leuten hingegen Gift für die Kreditbewertung, da hier das sogenannte „Verhaltensscoring“ der potenziellen Kunden stärker bewertet wird als bei älteren Kreditnehmern. „Sollten Schulden vorhanden sein, wäre es daher sinnvoll, wenn diese Schulden ehestmöglich getilgt werden können“, rät Draxl. Schließlich drücken bestehende Kreditraten auf die sogenannte Haushaltsrechnung, in deren Rahmen die Bank die Leistbarkeit des Kredits durchkalkuliert.

Ein Tipp für junge Paare mit Nachwuchs: „Sofern sich ein Partner in Karenz befindet, ist es sinnvoll, eine Wiedereinstellungsbestätigung vorzulegen. Das verbessert jedenfalls die Rückzahlungsfähigkeit“, so Draxl.

Sollte der Kredit an der Kippe stehen, könnte auch ein Mitkreditnehmer in Betracht gezogen werden, wobei die meisten Banken nur Elternteile als Mitkreditnehmer akzeptieren. (Hintergrund: Klassische Bürgschaften werden,

Der Unterschied liegt oft im Detail:

So kalkulieren die Banken die fiktive Rate

Fiktive Rate: Das ist jene Rate, die sich der Kunde jedenfalls während der Laufzeit leisten können muss, auch wenn z. B. die variablen Zinsen steigen. Eine Bank, die dafür mit höheren fiktiven Zinsen (sicherheitshalber) rechnet, sorgt zwar für höhere Sicherheit, aber auch dafür, dass mehr Kunden abgelehnt werden müssen.

Bawag Group: Tatsächliche Laufzeit und ein Zinssatz von vier Prozent.

Erste Bank: Der fiktive Zinssatz liegt

zwei Prozentpunkte über dem tatsächlichen (d. h. 3,5 Prozent, wenn aktuell der variable Zins 1,5 Prozent beträgt).

Hypo Steiermark: Über Kreditlaufzeit mit aktuellem Nominalzinssatz plus 1,5 Prozentpunkte Aufschlag kalkuliert (d. h. drei Prozent bei aktuell 1,5 Prozent Kreditzins).

Hypo Vorarlberg: Zinssatz von 5,50 Prozent p. a. auf 30 Jahre Laufzeit.

Raiffeisen Bausparkasse: Vier Prozent fiktiver Zinssatz nach Ende der gewähl-

ten Fixzinsperiode und mit der vom Kreditnehmer gewählten Darlehenslaufzeit.

s-Bausparkasse: Die fiktive Rate wird auf Basis eines Mittelwertes aus dem Fixzinssatz und einer Rate bei sechs Prozent angesetzt.

start:bausparkasse: Fixzinsrate unter Berücksichtigung der tatsächlichen Laufzeit.

Wüstenrot: Entweder mit den Fixzinsen bzw. bei Floatern mit 4,5 Prozent.

Das berücksichtigen die Kreditinstitute in der Haushaltsrechnung

Institut	13. und 14. Gehalt	Kinderbeihilfe	Alimente
Bank Austria	✓	nein	nein
Bawag Group	nein	nein	bis 300 Euro**
Erste Bank	✓	✓	✓
Hypo Steiermark	nein	✓	✓
Hypo Vorarlberg	✓	✓	✓
RLB OÖ	nein	✓	✓
Raiffeisen Bausparkasse	nein	✓	✓
s-Bausparkasse	nein*	✓	✓
start:bausparkasse	nein	✓	✓
Wüstenrot	✓	✓	✓

*) Grundsätzliche Durchrechnung mit zwölf Gehältern, Urlaubs- und Weihnachtsgeld als Reserve betrachtet;

***) für Kinder

Daten vom 12. Jänner 2018

seit das neue Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HIKrG – in Kraft ist, kaum mehr akzeptiert.)

Ein weiterer Tipp bei knapper Haushaltsrechnung ist die Aufnahme eines Fixzinskredits. Dies deshalb, weil die Bank dann mit dem tatsächlichen Fixzins die fiktive Rate berechnen kann, die in der derzeitigen Zinslage deutlich niedriger ist als der Zinssatz, mit der ein variabler Kredit zur Sicherheit durchgerechnet werden muss (Näheres dazu siehe Kasten links).

WICHTIG: Damit die Bank bei der Berechnung den Fixzinssatz heranzie-

hen kann, sollte zumindest die Hälfte der Kreditlaufzeit per Fixzins gesichert werden.

Eine weitere wichtige Möglichkeit, den Kredit leistbarer zu machen, ist die Ausdehnung der Laufzeit. Viele Banken und auch Bausparkassen bieten Laufzeiten von 35 bis 40 Jahren an, was natürlich die monatliche Rate im Vergleich zu einem etwa auf 25 Jahre laufenden Kredit deutlich absenkt.

Bonität ist relativ

Bonität ist relativ, denn nicht alle Einkommensbestandteile werden von

den Banken einheitlich behandelt. Vor allem die Berücksichtigung des Urlaubs- und Weihnachtsgeldes variiert, wie die von GEWINN ermittelte Übersicht (siehe dazu Tabelle links) genauer zeigt.

Der Gang zu einer Bausparkasse kann bei knapperen Finanzen ebenfalls helfen. „In der s-Bausparkasse gibt es keine Konditionsgestaltung auf Basis von Bonitätskriterien. Werden daher die Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung erfüllt, stehen dem Kunden alle Alternativen für eine Darlehensinanspruchnahme zur Verfügung“, erklärt beispielsweise ebendiese auf GEWINN-Anfrage.

FALLBEISPIEL: Eigentumswohnung für ein junges Paar.

Ein Ehepaar der Altersgruppe 25 bis 35 Jahre will erstmals ein Eigenheim finanzieren. Der Kaufpreis der Liegenschaft samt Nebenkosten liegt bei 180.000 Euro. Das Haushaltseinkommen (beider zusammen, unselbstständig tätig) liegt bei monatlich 2.500 Euro netto.

Was die Banken aufgrund der GEWINN-Umfrage anbieten, ist höchst unterschiedlich (siehe Tabelle):

Beispiel: Konditionen für ein junges Paar

Bank/Bausparkasse	Eigenmittel	maximale Gesamtlaufzeit	aktuelle Zinskonditionen (Nominalzinsen)
Bank Austria	30% (bei guter Haushaltsrechnung weniger)	30 Jahre	variabel ab 1,25%; fix ab: 10 J: 1,75%; 15 J: 2,125%
Bawag Group	10 bis 20% der Finanzierungssumme; weniger bei darstellbarer Leistbarkeit	40 Jahre	variabel: 1,5%; fix 10 J: 2,125%; 15 J: 2,375%
Erste Bank	20 bis 30% empfohlen	30 Jahre	variabel: 1,35% (effektiv 1,7%), fix: 10 J: 2,2%, 15 J: 2,5%
Hypo Steiermark	20% ¹	regulär 30 Jahre (Ausnahmen bis zu 35 Jahre)	volle Besicherung: erste 20 J fix 2,5% p. a., dann 10 J variabel 3-Monats-Euribor + 1,375 PP-Aufschlag
Hypo Vorarlberg	15 bis 20% (individuelle Abweichungen möglich) ²	regulär 30 Jahre (Ausnahmen bis zu 35 Jahre)	variabel: 1,50%; fix: 10 J: 2,05%; 15 J: 2,45%; 20 J: 2,80%
RLB OÖ	mind. 20% empfohlen (individuelle Abweichungen möglich) ³	regulär 30 Jahre (Ausnahmen bis zu 40 Jahre)	variabel 3-Monats-Euribor + 1,625 PP-Aufschlag; fix: 10 J: 2,05%; 15 J: 2,35% u. 20 J: 2,50%
Raiffeisen in Wien	zumindest 20% empfohlen	30 Jahre	variabel ab: 1,375% (3-Monats-Euribor + 1,75 PP Aufschlag)
Raiffeisen Bausparkasse	max. „Kredit“ bis 80% des Verkehrswertes; empfohlen 25 bis 30% Eigenmittelanteil ⁴	36,5 Jahre	1,75% auf erste 1,5 J (bis Zuteilung des Darlehens); fix 2,65% für weitere 18,5 J ⁵
s-Bausparkasse	20% des Kaufpreises empfohlen, flexible Rückzahlungsmodelle	30 Jahre bei „Kommewas-Wolle-Darlehen“	laut Web-Seite (Online-Darlehens-Check): fix 2,75% auf die ersten 20 Jahre
start:bausparkasse	10 bis 20% (weniger bei darstellbarer Leistbarkeit)	35 Jahre	variabel: 1,9%; fix: 2,2% auf 10 J; 2,45% auf 20 J und 2,99% auf 30 J
Wüstenrot	maximal Kredit bis 80% des Verkehrswertes; Mindesteinkommen: 2.500 Euro ⁶	35 Jahre	variabel ab 1,25%; fix ab 2,4% auf 20 J

Hinweis: Zinsangaben sind in Prozent pro Jahr (J = Jahre); PP = Prozentpunkte; Bausparkassen haben unterschiedliche Finanzierungs- und Konditionsmodelle, GEWINN zeigt bloß ein konkretes Beispiel; 1) bei 30.000 Euro Eigenmittel Haushaltseinkommen mindestens 2.750 Euro netto, keine Unterhaltspflichten!; 2) erforderliches Einkommen bei 30.000 Euro Eigenmittel: beide Partner monatlich mindestens 2.000 bis 2.500 Euro netto; 3) bei 30.000 Euro Eigenmittel: ab Monatseinkommen von ca. 2.500 Euro netto bei sparsamer Lebensführung prinzipiell möglich, Fixzinsbindung und lange Laufzeiten empfohlen! 4) Tipp: maximale Ratenbelastung von 1/3 des Haushaltseinkommens; 5) Konditionen der Web-Seite www.bausparen.at (Stand 13.1.2018) entnommen; 6) Annahmen: 36.000 Euro Eigenmittel und 144.000 Euro Finanzierung, Lebenshaltung für 2 Personen, 1 Auto, Wohnnutzfläche 60 m², keine Kinder, keine weiteren Kredite oder sonstigen Belastungen. Stand 12.1.2018