

Kreditverteuerung, was nun?

Seit Jahresanfang haben sich neue Immobilienkredite teils spürbar verteuert. Wie sollen sich Neukreditnehmer verhalten? Wo gibt es noch günstige Wohnkredite und passende Zinsabsicherungen? Das GELD-Magazin erörtert diese Fragestellungen.

MICHAEL KORDOVSKY

„Bei längerfristigen Fixzinskrediten ist derzeit der Weg zu den Bausparkassen der meist bessere als jener zu den Banken.“

Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina



Variabel verzinste Wohnbaukredite haben sich von den Margen (Aufschlägen) der Banken her nicht verteuert. Der Drei-Monats-Euribor, der als Basis für die variabel verzinste Kredite in Österreich gilt, hat sich im Jahresverlauf vom Tiefstwert am 03.01.2022 iHv. -0,57 Prozent auf einen aktuellen Wert (20.05.) von ca. -0,35 % erhöht. Variabel verzinste Kredite wurden um ca. 22 Basispunkte teurer. „Im Fixzinsbereich hingegen haben sich die Swap-Sätze, welche als Basis für die Vergabe von Fixzinskrediten gelten, viel stärker erhöht als die variablen Zinsen. Zu Beginn des Jahres 2022 lagen die 15-jährigen und 20-jährigen Swapsätze bei 0,49 und 0,54 Prozent. Der 15-jährige Swapsatz ist sodann von ca. 0,49 auf 1,79 Prozent und der 20-jährige Swapsatz von 0,54 auf 1,72 Prozent jeweils per 21.05.2022 gestiegen. Die Zinssatzerhöhung seit Jahresbeginn beträgt im Fixzinsbereich mittlerweile

1,18 bis 1,30 Prozentpunkte“, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina.

Fixzinsbindungen und lange Laufzeiten

Wer beispielsweise als Jungfamilie erstmals einen Kredit aufnimmt, bekommt von zahlreichen Banken den Fixzinskredit als „Standardempfehlung“, gefolgt vom Splitting des Kreditbetrags in fix und variabel verzinste Hälften. Als naheliegendes Instrumentarium stehen zur Absicherung langjährige Fixzinsbindungen zur Verfügung, wobei es ab 20 Jahren Bindungsdauer wegen einer inversen Zinskurve zunehmend günstiger wird. Und Draxl rät: „Bei längerfristigen Fixzinskrediten ist derzeit der Weg zu den Bausparkassen der meist bessere als jener zu den Banken. Die Bausparkassen können sich über deren Einlagen derzeit besser refinanzieren als Banken und sind daher bei

Finanzierungstipp 1

Möglichst lange Fixzinsbindungen in Relation zur Kreditlaufzeit:

Erstens profitiert man über 15 Jahre Bindungsdauer von einer inversen Zinskurve und zweitens kalkulieren in so einem Fall einige Banken bezüglich Leistbarkeit anstatt auf Basis eines höheren fiktiven Zinses die tatsächliche Rate. Dazu die Erste Bank: „Bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren und einer Fixzinsbindung von 20 Jahren wird die Echtrate als Basis für die Berechnung des DSTI herangezogen.“ Und die Hypo Vorarlberg kommentiert: „Grundsätzlich berechnen wir die Rückzahlungsfähigkeit mit einem fiktiven Zinssatz von 4,5 Prozent. Ausnahme ist hier nur bei einem 20-jährigen Fixzins. Hier rechnen wir fiktiv mit dem Fixzins.“

Finanzierungstipp 2

Laufzeitverlängerung mit Fallstricken:

Bei Umschuldungen/Kreditoptimierungen kann die Leistbarkeit durch niedrigere Zinsen, aber vor allem durch eine längere Laufzeit verbessert werden. „Das Problem besteht jedoch bei vielen Banken darin, dass bei Umschuldungen keine Laufzeitverlängerung mehr angeboten bzw. umgesetzt werden kann. Diese betrachten nämlich die bereits bestehende Laufzeit des umzuschuldenden Kredites und ziehen diese Laufzeit von der maximalen Kreditlaufzeit des jeweiligen Institutes wieder ab“, erklärt Draxl und ergänzt: „Andere Banken beziehen sich auf den neuen Begriff „Fourbearance“, welcher vor allem bei Laufzeitverlängerungen von bestehenden Krediten bei der finanzierenden Bank zum Tragen kommt. Damit ist ein Zugeständnis aufgrund finanzieller Schwierigkeiten des Kreditnehmers gemeint. Dieses Zugeständnis verschlechtert jedoch die Bonität des Kunden, da es zu einem bankinternen Eintrag diesbezüglich kommt. Möchte der Kunde unbedingt eine längere Laufzeit, ist in solchen Fällen ratsam, eine Umschuldung zu prüfen.“

langfristigen Fixzinsvarianten ab 15 Jahren aufwärts aktuell die interessantere Option.“ Beispielsweise bietet die start:bausparkasse auf 30 Jahre 2,95 Prozent p.a. (bonitätsunabhängig) an Fixzinsen. Um generell die Ratenaufwendungen zu minimieren und die Liquiditätsspielräume möglichst hoch zu halten, besteht noch die Möglichkeit, möglichst langer Laufzeiten. Trotz neuer Regularien (siehe Kasten) mit maximal 35 Jahren Laufzeit, sind in Einzelfällen künftig noch Ausnahmen von bis zu 40 Jahren möglich, was laut Draxl „immer individuell dem jeweiligen Kreditinstitut vorbehalten ist“.

„Deutsche Kreditinstitute ohne österreichische Niederlassung hingegen unterliegen der deutschen Aufsicht. Die deutsche Aufsicht legt erhöhten Wert auf die Eigenmittelausstattung, während die Kreditlaufzeit eine weniger wichtige Rolle spielt. Welche Laufzeiten nun explizit von deutschen Kre-

ditinstituten angeboten werden, ist institutspezifisch unterschiedlich“, erklärt Draxl.

Bandbreitendarlehen als Absicherungsalternative

Bandbreitendarlehen mit Zins-Ober- und -Untergrenze sind eine flexiblere Alternative zu Fixzinsbindungen. So lange die Zinsen fallen bzw. niedrig bleiben, profitiert man bis zur Untergrenze daran. Im Falle eines Zinsschocks hingegen greift die Obergrenze als Schutz. Zinsbandbreiten über Laufzeiten von 15, 17, 19 und 22 Jahren bietet beispielsweise die Hypo Vorarlberg an, die sich bei der Zinsbandbreite wie folgt orientiert: Untergrenze ca. 1,1 bis 1,2 Prozent und Obergrenze ca. 4,2 bis 4,3 Prozent; variable Zinsen: Sechsmonats-Euribor plus 1,35 Prozentpunkte Aufschlag bei Top-Bonität und Sechsmonats-Euribor plus 1,50 Prozentpunkte bei ausreichender Bonität. <

WOHNBAUKREDITKONDITIONEN MIT LAUFZEIT 30 JAHRE

VARIABLE VERZINSTE KREDITE	TOP BONITÄT ZINS (Indikator + Aufschlag)	AUSREICHENDE BONITÄT ZINS (Indikator + Aufschlag)
bank99*	3-Monats-EUR + 1,10 PP	3-Monats-EUR + 1,10 PP
Hypo Vorarlberg	6-Monats-EUR + 1,00 PP	6-Monats-EUR + 1,20 PP
BAWAG P.S.K.	3-Monats-EUR + 0,875 PP	3-Monats-EUR + 1,00 PP
Erste Bank***	3-Monats-EUR + 0,85 PP	3-Monats-EUR + 1,10 PP
Bank Austria	3-Monats-EUR + 0,875 PP	3-Monats-EUR + 1,00 PP
FIXZINSKREDITE	TOP BONITÄT	AUSREICHENDE BONITÄT
10 Jahre		
bank99*	1,850%	1,850%
Hypo Vorarlberg**	2,950%	3,100%
BAWAG P.S.K.	2,750%	2,875%
Erste Bank***	2,506%	2,756%
15 Jahre		
Bank Austria	2,500%	2,625%
Erste Bank***	2,615%	2,865%
BAWAG P.S.K.	2,875%	3,000%
Hypo Vorarlberg**	3,000%	3,150%
bank99*	2,100%	2,100%
20 Jahre		
bank 99*	2,150%	2,150%
Hypo Vorarlberg**	3,000%	3,150%
Erste Bank***	2,628%	2,878%
Bank Austria	2,500%	2,625%
25 Jahre		
BAWAG P.S.K.	2,875%	3,000%

*gültig für Finanzierungsauslauf von 70% und Finanzierungssumme ab 300ts; Nominalzinssätze, Höchstbetragshypothek, Stand 16.05.2022 ** per 09.05.2022
***Kreditbetrag von 250.000 EUR mit 100% hypothekarischer Besicherung

Eckpunkte neuer Vergabestandards

Entsprechend den Empfehlungen des FMSG (Finanzmarktstabilitätsgremium) und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) erlässt die FMA (Finanzmarktaufsicht) in diesem Verordnungsentwurf folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen, die ab 1. Juli 2022 neu vereinbart werden sollten:

- > Maximale Beleihungsquote von 90% des Kaufpreises einschließlich der Nebenkosten, wobei Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zusteht.
- > Schuldendienstquote von maximal 40% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens (Ausnahmekontingent: 10%).
- > Maximale Laufzeit von 35 Jahren (Ausnahmekontingent: 10%).
- > Insgesamt dürfen bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- > Zur Erleichterung von Renovierungen/Sanierungen (z.B. Umstieg auf erneuerbare Energieträger) sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von 40.000 Euro von diesen Vorhaben ausgenommen.