

Noch günstige Kredite!

Immobilienfinanzierungen sind noch nahe historischer Zinsentiefs möglich. Allerdings schauen Banken genauer auf Eigenmittel und langfristige Rückzahlungsfähigkeit. Wer kommt nun noch in den Genuss der Topkonditionen?

MICHAEL KORDOVSKY



„Mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 25 Prozent vom Kaufpreis bzw. der Baukosten kommt man noch in den Genuss toller Kreditkonditionen.“

Harald Draxl,
Infina-Geschäftsführer



Am langen Ende sind ausgehend von einem Renditeanstieg bei US-Staatsanleihen heuer auch in Europa die Zinsen stark angestiegen. Beispielsweise verteuerte sich der 20-Jahres-EUR-Swapssatz bis 19. April von -0,032 auf +0,482 Prozent. Laut dem Infina-Kredit-Index haben die einzelnen Kreditinstitute im ersten Quartal 2021 die höheren Swapsätze noch weitgehend nicht auf Neukunden abgewälzt. Der durchschnittliche Nominalzins für 20-jährige Fixzinsbindungen stieg von Anfang Jänner bis Anfang April um lediglich 3,4 Basispunkte auf 1,397 Prozent, wobei die Zinsbandbreite zwischen 1,125 und 1,625 Prozent lag. Das Zinsparadies wird jedoch von erwarteten höheren BIP-Wachstumsraten und steigenden Inflationserwartungen bedroht – im März erhöhten die Experten des Eurosystems ihre Schätzung für 2021 von 1,0 auf 1,5 Prozent.

Restriktivere Kreditvergabe?

Laut OeNB kam es 2020 zwar vereinzelt zu Verschärfungen der Richtlinien für private

Wohnbaukredite, die mit der Risikosituation begründet wurden. Allerdings war die Entwicklung noch im Rahmen des Normalen. Im Unterschied zur Richtlinien-Entwicklung kam es 2020 als Folge der Covid-19-bedingten Krise lediglich zu leichten Verschärfungen bei den Margen. Doch Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungunternehmens Infina, hat eine gute Nachricht: „Aktuell sehen wir keine gravierenden Änderungen bzw. Restriktionen bei der Kreditvergabe bzw. Kreditprüfung. Im Bereich der dynamischen Rückzahlungsfähigkeit wird seit knapp einem Jahr lediglich etwas genauer auf die langfristige Rückzahlungsfähigkeit geschaut.“ Allerdings werden mit stark steigenden Baukosten und Immobilienpreisen die vorhandenen Eigenmittel immer wichtiger. „Dabei sehen viele Banken immer mehr die Notwendigkeit, längere Kreditlaufzeiten als 35 Jahre und/oder auch sogenannte Restwertmodelle anzubieten, was eine Kreditrate leistbarer erscheinen lässt“, erklärt Draxl. Achtung: Restwertmodelle mit Anteilen von ca. 30 Prozent der Kreditsum-

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE BONITÄTSPRÜFUNG

	MINDEST-EIGENMITTEL	MAX. LAUFZEIT	13./14. GEHALT ANERKANNT	KALKULATIONS-ZINS FIKTIVE RATE	ANFORDERUNGEN BEI DER HAUSHALTSRECHNUNG
BAWAG/easybank	~25%	35 Jahre	ja	2 bis 4% auf gewählte Laufzeit (LZ)	auf Basis individueller Kunden-Angaben
Erste Bank	25% empfohlen	30 Jahre, Alter 70 Jahre	k.A.	keine konkreten Details	keine konkreten Details
Hypo Steiermark	10% (LTV max. 90% vom Wert)	10 bis 35 Jahre	nein	aktueller Zins plus 1,5%-Punkte Aufschlag	im Detail genau kontrolliert, teils Grundlage Statistik Austria
Hypo Vorarlberg	Richtwert: 20% Anlegerwohnung: 25%	30 Jahre unter Auflagen: 35 Jahre	ja	4,5% auf 30 Jahre, evtl. kürzere Laufzeit, Endalter: 80 Jahre	teils Mindestausgaben, wenn aber höher, dann angeführt
Bank Austria	20% empfohlen	30 Jahre als Ausnahme: 35 Jahre	ja	orientiert sich an Risikoeinschätzung	umfassende Haushaltsrechnung im Zuge eines Beratungsgesprächs
VKB Bank	grundsätzlich 20%, weniger möglich	30 Jahre	nein	auf Basis 3 u. 5%	entsprechend tatsächlicher Haushaltssituation (Finanzanalyse)

Quelle: Bankenbefragung GELD-Magazin



Die Kriterien für Kreditvergaben können sich von Bank zu Bank merkbar unterscheiden.

me werden jedoch nur dann angeboten, wenn sich der Kunde auch einen klassischen Tilgungskredit auf eine Laufzeit von z.B. 30 Jahren leisten könnte.

Eine Frage der Bonität

Mit den jüngsten Zinsanstiegen gingen die Zinsdifferenzen zwischen den Kreditkonditionen für Top-Bonitäten und gerade noch ausreichenden Bonitäten auseinander. „In den nächsten Jahren erwarten wir hier weitere Differenzierungen zwischen guten und schlechten Bonitäten“, so Draxl und ergänzt: „Wir stellen aktuell fest, dass viele Banken immer mehr die Relation Kreditsumme zu Liegenschaftswert für die Konditionierung von Krediten heranziehen. Je niedriger dieser ist, desto besser ist der Kundenzinssatz. Eine Faustregel ist derzeit ein Eigenkapitalanteil von mindestens 25 Prozent, um in den Genuss guter Konditionen bei den Kreditinstituten zu kommen.“ Allerdings bieten manche Institute, wie z.B. Bausparkassen, ein bonitätsunabhängiges Pricing an. Das gilt auch für die BAWAG: „Eine Unterscheidung zwischen Top- und ausreichenden Bonitäten gibt es da nicht, da aktuell bei voller grundbücherlicher Besicherung bonitätsunabhängige Zinssätze vergeben werden. Voraussetzung für eine Kreditgewährung ist eine positive Haushaltsrechnung bzw. die Leistbarkeit der monatlichen Kreditrate. Zusätzlich muss eine ausreichende Besicherung mit Eigenmitteln vorhanden sein.“

Indessen definiert die Erste Bank eine gute Bonität anhand folgender Kriterien: langfristige und aktuelle Vermögens- und Einkommenssituation sowie berufliche und familiäre Lage. Konditionen werden individuell abhängig von Bonität, Kreditvolumen, Lauf-

zeit, Verwendungszweck und Besicherung berechnet. Als Mindestkriterium der Kreditwürdigkeit gilt die Erfüllung der Bonitäts-, Leistbarkeits- und Eigenmittelanforderungen. Die Hypo Steiermark setzt hingegen als Mindestkriterium ein aufrechtes Dienstverhältnis von mindestens sechs Monaten, einen positiven Haushaltsplan und eine Kredithöhe von maximal 90 Prozent des Objektwertes voraus. Die weitere Rating-Beurteilung erfolgt nach Einkommen, Vermögen und Berufsgruppe. Bei der Hypo Vorarlberg gibt es wegen der umfangreichen Kriterien keine fixe Definition von „Top-Kunden“. Vielmehr geht es um die Kombination aus Leistbarkeit, Eigenmittel, Kredithöhe, Sicherheit bzw. Blankoanteil. Die UniCredit Bank Austria definiert indessen Top-Bonitäten als „Finanzierungen/Kunden mit kei-

nem oder nur sehr geringem Ausfallrisiko“. Die Kriterien: frei verfügbares Einkommen, Verschuldungs- und Besicherungsquote, etc. Konditionen werden stets individuell kalkuliert und hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab, z.B.: Bonität, Wert der Immobilie, Eigenmittelanteil sowie dem Verhältnis von Einkommen zur monatlichen Rate.

Klare quantitative Angaben zur Top-Bonität macht die VKB Bank: Stabile Einkommenssituation; Leistbarkeit auf Basis eines nachhaltigen Einkommens bei drei und fünf Prozent fiktiver Verzinsung, vorhandener Vermögensüberhang und ein Eigenmittelanteil von mindestens 20 Prozent. An Mindestkriterien zählt das Gesamtbild, wobei Leistbarkeit zentral ist. LTVs von 100 Prozent werden in der Regel nicht gemacht – und der Kunde darf keine Überschuldung aufweisen. <

NOMINALZINSEN IMMOBILIENKREDITE TOP-BONITÄT, LAUFZEIT MIND. 25 JAHRE

	VARIABLEL	10 J. FIX	15 J. FIX	20 J. FIX
BAWAG/easybank	0,375% (3M-EUR + 0,875 PP)	0,875%	1,125%	1,250%*
Erste Bank**	0,34% (3M-EUR + 0,877 PP)	0,853%	1,216%	1,311%
Hypo Steiermark	3M-EUR + 1,25 PP	1,125%	1,250%	1,375%
Hypo Vorarlberg	6M-EUR + 1,10 PP	1,100%	1,500%	1,600%
Bank Austria	0,375% (3M-EUR + 0,875 PP)	0,625%	0,875%	1,125%
VKB Bank	0,625% (3M-EUR + 1,125%)	1,125%	1,375%	k.A.

*auf 25 Jahre **EUR 200.000.-- auf 25 Jahre, hypothekarisch besichert - ohne Verrechnung von BAG u. Schätzkosten

NOMINALZINSEN IMMOBILIENKREDITE GERADE AUSREICHENDE BONITÄT, LAUFZEIT MIND. 25 JAHRE

	VARIABLEL	10 J. FIX	15 J. FIX	20 J. FIX
BAWAG/easybank*	3M-EUR + 1 PP**	1,25%	1,50%	1,625%***
Erste Bank****	0,59% (3M-EUR + 1,127 PP)	1,103%	1,466%	1,561%
Hypo Steiermark	3M-EUR + 1,75 PP	1,375%	1,50%	1,75%
Hypo Vorarlberg	6M-EUR + 1,35 PP	1,35%	1,65%	1,85%
Bank Austria	0,625% (3M-EUR + 1,125 PP)	0,875%	1,125%	1,375%
VKB Bank	0,875% (3M-EUR + 1,375 PP)	1,25%	1,50%	k.A.

*LTV über 80, **Floor 0%, Cap 4% für erste 10 J., ***auf 25 J., **** € 200.000.-- auf 25 J., hypothekarisch besichert - ohne Verrechnung von BAG u. Schätzkosten

Quelle: Bankenbefragung Geld Magazin, Erhebungszeitraum: 15. bis 23.4.21