

Hypothekarkredite

# Wie man noch günstig zu Immo-Krediten kommt

Wer auf der Suche nach langfristigen Fixzinsen ist, sollte noch rasch zugreifen: 25-jährige Fixzinsbindungen locken ab 3,5 Prozent Nominalzins. Und die Regeln für Zwischenfinanzierungen werden bald gelockert.

VON SUSANNE KOWATSCH, FINI TRAUTTMANSDORFF UND MICHAEL KORDOVSKY



Foto: Udo Herrmann - Gettyimages.com

**D**er letzte GEWINN-Vergleich von Hypothekarkrediten liegt zwar erst zwei Monate zurück, dennoch hat sich in Zeiten der steigenden Leitzinsen in dieser kurzen Zeit einiges getan. Die variablen Zinssätze sind seither im Schnitt um 0,5 bis 0,85 Prozentpunkte angestiegen, durchschnittlich muss man jetzt schon mit deutlich über vier Prozent Effektivzinssatz (d. h.: inklusive aller Nebenkosten) bei den variablen Krediten rechnen. Ausreißer nach unten sind hier im Moment nur bank99, Oberbank und UniCredit Bank Austria, die ihre Konditionen für Neukunden seit Ende Dezember nicht oder nur geringfügig erhöht haben.

Ganz anders die Lage bei den Fixzinsen. Zwar zeigen sich manche Banken mittlerweile zurückhaltender als noch vor einigen Monaten bei der Vergabe langfristiger Fixzinskredite, wie man aus der Branche hört. Doch diejenigen, die sie nach wie vor anbieten, tun dies oft noch zu äußerst attraktiven Konditionen, die im Vergleich zu vor zwei Monaten häufig gleich geblieben, teils aber sogar noch eine Spur günstiger geworden sind.

Ein Beispiel dafür ist die Hypo Niederösterreich, die ihre Konditionen bei den 15-jährigen Fixzinsen von 3,55 auf 3,43 Prozent und bei den 20-jährigen Nominalzinsen von 3,6 auf 3,48 Prozent Nominalzinsen (jeweils sehr gute Bonität) abgesenkt hat. Womit sie bei den 15-jährigen Fixzinsen, gerechnet

auf 20 Jahre Laufzeit, mit 4,0328 Prozent p. a. aktuell auch die Bestbieterin bei Effektivzinsen über die gesamte Laufzeit ist. Ähnlich bei den 20-jährigen Fixzinsen, wo man bei der Hypo Niederösterreich auf einen Effektivzinssatz von 4,0748 Prozent p. a. (ebenfalls bei sehr guter Bonität) kommt.

Knapp dahinter bei den 20-jährigen Fixzinsen liegt die UniCredit Bank Austria mit einem Effektivzinssatz von 4,1 Prozent p. a. für sehr gute Bonitäten. Bei ausreichender Bonität ist die Bank Austria mit einer Effektivverzinsung von 4,3 Prozent p. a. (fixer Nominalzins: 3,625 Prozent) eindeutig Bestbieterin – siehe Tabelle Seite 50.

### 25 Jahre fix ab 3,5 Prozent!

Das Beste kommt aber zum Schluss. Vier Banken lieferten GEWINN auch äußerst attraktive Konditionen für auf 25 Jahre laufende Fixzinsen. Das verbüßendste Angebot bietet die UniCredit Bank Austria, die als Nominalzinssatz gerade einmal 3,5 Prozent fordert (identisch mit dem Zinssatz für 20-jährige Fixzinsen), was effektiv 4,1 Prozent p. a. für sehr gute Bonitäten bedeutet. Bei ausreichenden Bonitäten sind es 4,2 Prozent p. a.

Möglich sind solche Angebote, weil der Markt derzeit Inflationserwartungen im kürzer laufenden Zinsbereich höher einpreist als bei 20- und 25-jährigen Fixzinsen. Ein Beispiel: Während der den 15-jährigen Fixzinsbindungen zugrundeliegende Indikator, der Euro-Swap-Satz auf 15 Jahre, zu Redaktions-

schluss bei 2,995 Prozent lag, stand der Euro-Swap-Satz auf 25 Jahre lediglich bei 2,662 Prozent. Was bedeutet, dass die langfristigen Zinsbindungen im Vergleich nach wie vor erstaunlich günstig zu haben sind.

Da verwundert es umso mehr, dass laut jüngster Analyse des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) die Anzahl der vergebenen Kredite mit variabler Verzinsung seit Mitte 2022 wieder deutlich im Steigen ist. Denn anhand der Tabelle unten ist ersichtlich, dass für einen variablen Kredit bereits häufig höhere Monatsraten zu stemmen sind als für einen auf 20 oder 25 Jahre fix verzinsten.

**Tipp:** Sollte Ihre Hausbank Ihnen keinen längerfristigen Fixzinskredit anbieten, kann es sich auszahlen, bei einer anderen Bank anzufragen. Noch bequemer geht es, wenn man einen unabhängigen Kreditmakler zu Rate zieht, der einen breiten Marktüberblick hat, oder ein unabhängiges Kreditvergleichsportal.

**Web-Tipp:** Eine Übersicht über Bauspardarlehen finden Sie auf [gewinn.com/](http://gewinn.com/)

## FMA-Verordnung wird angepasst

Die Nachfrage nach Immobilien und dazu passenden Krediten hat sich in den letzten Monaten deutlich reduziert. Dass neben den angestiegenen Zinsen und der Inflation auch die in Österreich mit Anfang August 2022 ▶

### Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung: Ab 2,125 Prozent nominal oder 3,2 Prozent effektiv

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
Austrian Anadibank	4,00%	4,5957%	614,00	147.028,70	4,20%	4,8070%	624,00	149.667,50
bank99*	3,45%	3,8000%	542,21	143.273,44	3,60%	3,9500%	549,94	145.314,16
Bawag und easybank	3,5% (3ME+1,125%)	4,2000%	600,45	144.106,38	3,75% (3ME+1,375%)	4,4000%	613,67	147.281,87
Erste Bank	3,902% (3ME+1,357%)	4,4000%	614,74	149.163,94	4,152% (3ME+1,607%)	4,7000%	628,06	152.359,43
Hypo Niederösterreich	3,625% (3ME+1%)	4,2254%	602,70	144.647,28	4% (3ME+1,375%)	4,6158%	622,36	149.365,81
Hypo Oberösterreich	3,75% (3ME+1,125%)	4,4200%	606,00	145.473,21	4% (3ME+1,375%)	4,6800%	619,00	148.714,56
Oberbank	2,74% (3ME+1%)	3,2000%	551,84	132.441,99	2,84% (3ME+1,1%)	3,3000%	556,85	133.644,48
RLB Steiermark	3,75%	4,6400%	609,22	146.228,32	3,75%	4,6400%	609,22	146.228,32
UniCredit Bank Austria	2,125% (3ME+0,875%)	3,6000%	562,95	135.003,29	2,125% (3ME+1%)	3,7000%	569,34	136.534,04

3ME = Drei-Monats-Euribor vom 7.2.2023; \* Bei der bank99 gibt es keinen Bonitätszuschlag oder Bonitätsabschlag. Es gibt die Unterscheidung bei den eingebrachten Eigenmitteln. „sehr gute Bonität“ >= 30% Eigenmittel; „ausreichende Bonität“ = 10%-20% Eigenmittel. **Jeweils günstigster Effektivzinssatz in grüner Farbe!** Stand: 15. 2. 2023

eingeführte Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) schuld sein könnte, wie viele vermuten, hat das Finanzmarktstabilitätsgremium in seiner letzten Sitzung Mitte Februar zwar bestritten. Schließlich sei die Neukreditvergabe in Deutschland ähnlich stark zurückgegangen, ohne dass dort eine vergleichbare Verordnung eingeführt worden ist.

Das FMSG hat nun auf Vorschlag der Finanzmarktaufsicht (FMA) beschlossen, die KIM-V per 1. April ein

wenig anzupassen, um einerseits „die Flexibilität zu erhöhen“, andererseits aber die „zusätzlichen Risiken daraus zu begrenzen“.

**Was soll sich ändern?**

Anerkannter Stelle geht es um Ausnahmen von Zwischenfinanzierungen: Wechseln Kreditnehmer und ihre Angehörigen künftig den Wohnsitz und wird die alte Immobilie verkauft, um eine neue anzuschaffen, soll die für die Neuanschaffung nötige Zwischenfinanzierung vom Anwendungs-

bereich der KIM-V ausgenommen werden. Dabei darf die Zwischenfinanzierung bis zu 80 Prozent des geschätzten Marktwerts der zu veräußernden Immobilie betragen und für maximal zwei Jahre vereinbart werden. (Anmerkung: Im Moment darf eine solche Immobilie gar nicht zu den Eigenmitteln gezählt werden.)

Dass es künftig aufgrund des Wertungsrisikos nur 80 und nicht gleich 100 Prozent sein sollen, die anrechenbar sind, kritisiert freilich die Immobilienbranche.

**Hypothekarkredite mit 15 Jahren Fixverzinsung: Ab 3,43 Prozent nominal**

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				
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz in variabler Periode danach (Indikator + Marge)	Effektivzinssatz p. a. über ges. Laufzeit	Monat. Rate, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz in variabler Periode danach (Indikator + Marge)	Effektivzinssatz p. a. über ges. Laufzeit	Monat. Rate, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Austrian Anadibank	3,990%	4,0%	4,5847%	613,00	146.962,20	4,200%	4,2%	4,8070%	624,00	149.667,50
bank99*	4,100%	3ME+1,1%	4,4700%	576,12	152.225,68	4,250%	3ME+1,25%	4,6300%	584,10	154.332,40
Bawag und easybank	4,025%	3,5% (3ME + 1,125%)	4,7000%	628,41	150.818,28	4,275%	3,75% (3ME+1,375%)	5,0000%	641,97	154.074,61
Erste Bank	3,622%	3ME+1,4%	4,2000%	600,01	145.930,38	3,872%	3ME+1,65%	4,4000%	613,16	148.865,10
Hypo NÖ	3,430%	3,625% (3ME+1%)	4,0328%	593,11	142.345,65	3,800%	4% (3ME+1,25%)	4,4174%	612,34	146.958,90
Hypo OÖ	3,750%	3,75% (3ME + 1,125%)	4,4200%	604,00	145.484,67	4,000%	4% (3ME+1,375%)	4,6800%	618,00	148.720,69
Oberbank	3,620%	2,74% (3ME+1%)	4,1000%	596,86	143.245,96	3,720%	2,84% (3ME+1,1%)	4,2000%	602,10	144.506,00
RLB Stmk.	4,025%	3ME+1,125%	4,9400%	623,75	149.718,35	4,025%	3ME+1,125%	4,9400%	623,75	149.718,35

ME = Monats-Euribor; \* Bei der bank99 gibt es keinen Bonitätszuschlag oder Bonitätsabschlag. Es gibt die Unterscheidung bei den eingebrachten Eigenmitteln. „sehr gute Bonität“ => 30% Eigenmittel; „ausreichende Bonität“ = 10%-20% Eigenmittel. Jeweils günstigster Effektivzinssatz in grüner Farbe! Stand: 15. 2. 2023

**Hypothekarkredite mit 20 Jahren Fixverzinsung: Ab 3,48 Prozent nominal**

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	Monat. Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	Monat. Rate alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
bank99*	4,200%	4,5800%	581,43	153.627,52	4,350%	4,7300%	589,45	155.744,80
Erste Bank	3,658%	4,2000%	601,90	146.081,11	3,908%	4,5000%	615,06	149.239,92
Hypo NÖ	3,480%	4,0748%	595,20	142.844,92	3,850%	4,4595%	614,46	147.467,38
Hypo OÖ**	3,875%	4,5500%	613,00	147.023,89	wird standardmäßig nicht angeboten, individuelle Lösungen sind möglich			
RLB Steiermark	3,975%	4,8900%	621,11	149.079,26	3,975%	4,8900%	621,11	149.079,26
UniCredit Bank Austria	3,500%	4,1000%	588,75	141.188,73	3,625%	4,3000%	595,30	142.761,15

\* Bei der bank99 gibt es keinen Bonitätszuschlag oder Bonitätsabschlag. Es gibt die Unterscheidung bei den eingebrachten Eigenmitteln. „sehr gute Bonität“ => 30% Eigenmittel; „ausreichende Bonität“ = 10%-20% Eigenmittel. \*\* die 20jährige Fixzinslaufzeit wird nur in Verbindung mit einem variablen Kredit angeboten (Anteil am Gesamtvolumen jeweils min. 40%). Jeweils günstigster Effektivzinssatz in grüner Farbe! Stand: 15. 2. 2023

**Hypothekarkredite, 25 Jahre lang fix verzinst: Ab 3,5 Prozent nominal**

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	Monat. Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	Monat. Rate alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bawag und easybank	3,875%	4,50%	540,79	162.238,69	4,125%	4,70%	554,92	166.475,20
Erste Bank	3,828%	4,30%	532,38	161.337,46	4,078%	4,60%	546,28	165.509,99
RLB Steiermark*	4,075%	4,89%	548,58	164.587,26	4,075%	4,89%	548,58	164.587,26
UniCredit Bank Austria	3,500%	4,10%	509,53	152.742,24	3,625%	4,20%	516,37	154.796,24

\* Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, GB Abfrage, Gesuch und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen. Jeweils günstigster Effektivzinssatz in Grün! Stand: 15. 2. 2023

Auch Vorfinanzierungen für nicht rückzahlbare Zuschüsse durch Gebietskörperschaften sollen aus den strengen Vorgaben der KIM-V herausgenommen werden, da sich hier die Verschuldung ja nur vorübergehend erhöht.

Zudem soll künftig bei Paaren als gemeinsame Kreditnehmer die bisher schon bestehende Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro pro Person festgelegt werden – was bedeutet, dass ein Paar (Ehepaar, eingetragene Partner oder Lebensgefährten) beispielsweise für eine Haussanierung zusammen 100.000 Euro aufnehmen darf, ohne unter die strengen Anforderungen der KIM-V zu fallen.

Schließlich soll es eine Erleichterung für Kleinstbanken geben: Die pauschale Untergrenze für ihr Ausnahmekontingent soll künftig bei einer Million Euro liegen, was ihnen etwas mehr Spielraum verschafft.

Laut Auskunft von FMA-Sprecher Klaus Grubelnik ist der Entwurf der KIM-Novelle bis 3. März in Begutach-

tung, mit 1. April sollen die Änderungen in Kraft treten.

### Strenge Regeln mit kleinen Spielräumen

Das ändert allerdings wenig an den Grundregeln der KIM-V. Seit August des Vorjahres – und wohl auch in Zukunft – gilt:

**1** Eine Beleihungsquote von maximal 90 Prozent des Marktwerts der Immobilie. Was praktisch heißt, dass 20 Prozent des Kaufpreises (inklusive Nebenkosten) in Form von Eigenkapital aufgebracht werden müssen.

**2** Die monatliche Kreditrate darf höchstens 40 Prozent des monatlich verfügbaren Nettohaushaltseinkommens betragen.

**3** Die Laufzeit der Finanzierung darf 35 Jahre nicht überschreiten.

Ausnahmen gibt es lediglich in Form der bereits genannten Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro pro Person, zusätzlich haben die Banken gewisse Ausnahmekontingente, die sie

dem Vernehmen nach bisher allerdings eher zaghaft genutzt haben.

### Wie Immobilien bewertet werden

Gilt für Banken also eine Beleihungsquote von maximal 90 Prozent der Immobilie, muss bei Bausparkassen gemäß Bausparkassengesetz die maximale Beleihungshöhe von 80 Prozent des Verkehrswertes eingehalten werden. Aber auch hier gibt es kleine Spielräume, die Wüstenrot wie folgt illustriert: „Bei einem Verkehrswert von 300.000 Euro können maximal 240.000 Euro mittels grundbücherlich besichertem und 7.000 Euro mittels grundbuchlosem Ergänzungsdarlehen vergeben werden.“ Die Bausparkasse ergänzt: „Das Alter der Immobilie ist dabei nicht ausschlaggebend. Einschränkungen der Wohnimmobilie gibt es – außer Kategorie-D-Wohnungen – keine.“

Während in manchen Fällen der Kaufpreis als Ausgangsbasis der Berechnung herangezogen wird (ins- ▶



# OHNE DICH WÄR ICH NICHT HIER!

DENN MIT IHRER HILFE UNTERSTÜTZT DIE SPORThILFE ÖSTERREICHISCHE ATHLETINNEN UND ATHLETEN WIE DEN PARASCHWIMMER ANDREAS ONEA.

**ZUSAMMEN UNSCHLAGBAR  
UNTERSTÜTZE JETZT ÖSTERREICHS TALENTE!  
SPORThILFE.AT**

sporthilfe

IN ZUSAMMENARBEIT MIT



besondere bei Neubauobjekten), sind eigene Immobilienbewertungen der Banken weit verbreitet.

### **Klimafitness als Faktor**

In die Bewertung selbst fließen zahlreiche Faktoren inklusive ESG (Environmental, Social, Governance) ein, wobei der Klimaschutz zukünftig immer mehr an Bedeutung gewinnt. Dazu die Erste Bank: „Besonders die steigenden Energiepreise haben dazu geführt, dass Käufer deutlich mehr auf die Energieeffizienz der Objekte achten als früher.“ Laut s Bausparkasse liefert betreffend Energieeffizienz „besonders der Energieausweis der Wohnimmobilie relevante Kennziffern für die Immobilienbewertung. Aber auch andere Faktoren wie ein allfälliger zukünftiger Sanierungsbedarf haben Auswirkungen auf die Bewertung und damit auf die Höhe des Verkehrswerts“.

Einen Überblick, woraufes bei der Bewertung ankommt, gibt Daniela Barco, Vorständin Privatkunden der UniCredit Bank Austria: „Gemäß geltender regulatorischer Vorgaben werden alle Immobiliensicherheiten von unabhängigen externen Sachverständigen bewertet. Dabei wird der Marktwert der Immobilie zum Bewertungsstichtag ermittelt, sodass wertbeeinflussende Faktoren wie Lage, Zustand, Energieeffizienz etc. im Marktwert Berücksichtigung finden.“ Für die BKS bei der Wohnimmobilienbewertung ausschlaggebend sind u. a. folgende Faktoren: Lage, Bauweise/Bauart, Alter der Immobilie sowie grundbücherliche Lasten wie Wohnrechte und Wegrechte. „Diese Faktoren bestimmen den Verkehrswert und sollten auch Klimarisiken wie z. B. Hochwasser beinhalten“, so eine Sprecherin der BKS. Laut Wüstenrot sollten im Kaufpreis oder Verkehrswert zudem schon alle Eigenschaften der Liegenschaft mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt sein. Faktoren wie Lage und Standort, Servitute, Alter und Zustand werden immer gewertet. Als Gesamtnutzungsdauer der Wohnimmobilie gelten in der Regel 80 Jahre.

Fehlt es an Cash für Eigenmittel, besteht bei entsprechendem Einkommen, das eine Rückzahlung des Kredits



**Energieeffiziente Gebäude werden höher bewertet als etwa ungedämmte Eigenheime mit Ölheizung und damit höherem künftigem Sanierungsbedarf.**

gewährleistet, die Möglichkeit von Ersatzsicherheiten.

### **Ersatzsicherheiten statt Eigenmittel**

„Eine Ersatzsicherheit, meist in Form einer Immobilie, sollte nur dann herangezogen werden, wenn diese freivon Belastungen ist und aus Sicht des Kunden in naher Zukunft nicht für ein anderes Projekt als Sicherstellung zur Verfügung gestellt werden muss“, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina.

Darüber hinaus ist eine Zusatzbesicherung dann sinnvoll, wenn diese die Kreditkonditionen entsprechend verbessert. „Wenn ein Kreditnehmer eine zweite Liegenschaft als Ersatzsicherheit zur Verfügung stellt, ist darauf zu achten, dass sie bei zukünftiger Kredittilgung entsprechend reduziert oder sogar wieder freigestellt werden kann. Hier braucht es aber entsprechendes Monitoring“, rät Draxl.

### **Lebensversicherungen und Wertpapiere**

Was Banken als Ersatzsicherheiten akzeptieren, ist streng geregelt. Was geht, bringt die Hypo Vorarlberg auf den Punkt: „Geeignete und für uns akzeptable Ersatzsicherheiten zur Einhaltung der Beleihungsquote gemäß KIM-Verordnung sind insbesondere

weitere Immobilien und Barsicherheiten.“ Liegt beispielsweise der Schuldendienst nur bei 28 Prozent des Nettoeinkommens (Grenze laut KIM-V: 40 Prozent), sind Ersatzsicherheiten erforderlich.

Eine Besicherung jenseits von Pfandrechten wird mitunter auch bei Sanierungsdarlehen nötig, etwa für thermische Sanierung, wenn kein Eigentum an der betreffenden Immobilie besteht. Dazu die Erste Bank: „Als Ersatzsicherheiten für Sanierungsdarlehen können klassische Lebensversicherungen, fondsgebundene Lebensversicherungen, Wertpapierdepots und weitere Immobilien verwendet werden. Die Beleihungsquote darf auch hier maximal 90 Prozent betragen, da auch Sanierungsdarlehen der KIM-V unterliegen.“ Wüstenrot weist indes darauf hin, dass sie nur klassische Lebensversicherungen als Ersatzsicherheit zu maximal 80 Prozent vom Rückkaufswert akzeptiert.

Die UniCredit Bank Austria bewertet die Abtretung einer klassischen Lebensversicherung mit 100 Prozent des aktuellen Rückkaufswerts. Bei fondsgebundenen Lebensversicherungen sind es abhängig vom Aktienanteil 94 bis 98 Prozent des aktuellen Rückkaufswerts, während bei Wertpapierdepots jeder einzelne Titel bewertet wird. Die Regeln sind hier im Detail also relativ unterschiedlich. **G**