



© Pheelings Media ,Ài GettyImages.com

## Variabel verzinsten Immobilienkredite: Ist Ihr Kredit noch leistbar?

Kreditnehmer mit variablen Zinsen zahlen heute oft um ein paar hundert Euro höhere Kreditraten als noch vor einem Jahr.  
Ist Umschuldung eine Option?

Von Susanne Kowatsch

23.08.2023

**W**er Anfang letzten Jahres, im Jänner 2022 einen variabel verzinsten Hypothekarkredit über 300.000 Euro aufgenommen hat, Laufzeit 25 Jahre, musste im Durchschnitt eine monatliche Kreditrate von 1.128 Euro stemmen. Denn der damals durchschnittlich übliche variable Effektivzinssatz betrug gerade einmal 0,98 Prozent laut dem Infina Kredit Index, der auf real vergebenen Zinssätzen von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten basiert. Das konnte sich eine Jungfamilie o noch gut leisten, die Welt war in Ordnung. -Doch seit Juli 2022 jagte eine EZB-Leitzinserhöhung die andere, und so sieht es nun, eineinhalb Jahre später, deutlich schlechter aus: Der variable Effektivzins lag im Juli 2023 – noch vor der jüngsten Leitzinserhöhung - im Schni bereits bei 5,37 Prozent, die Jungfamilie muss nun plötzlich 1.819 Euro monatlich als Kreditrate zurückzahlen. Und bald wohl noch mehr.

Als eine Art Erste Hilfe-Maßnahme zur Absicherung des Zinsrisikos und einer gleichzeitigen Entlastung sollte man eine Umschuldung von variabel verzinsten Wohnbaukrediten in lang ährige Fixzinsbindungen andenken. Denn derzeit liegen die kurzfristigen Geldmarktzinsen noch über den langfristigen Kapitalmarktzinsen – eine Anomalie an den Zins-märkten. „Daraus resultiert die aktuell attraktive Umschuldungschance in 20- bis 30-jährige Fixzinskredite“, so Kirch-mair. Allerdings hat schon die letzte Leitzinserhöhung im Juli die Fixzinsen etwas verteuert – schnell sein kann sich also auszahlen. Derzeit ist es jedenfalls für bessere Bonitäten noch möglich, auf eine 20-jährige Fixzinsbindung von unter vier Prozent p.a. umzusteigen – im Vergleich zu einem variablen Nominalzins von aktuell beispielsweise 4,85 Prozent Sollzinssatz. „Und selbst wenn der eben beschriebene positive Zinseffekt nur einige Jahre wirkt, der

Kreditnehmer erhält damit eine stabile und kalkulierbare Kreditrate und beschränkt persönliche und wirtschaftliche Risiken erheblich“, so Kirchmair. Zudem „muss in Österreich kein Verbraucher Bedenken haben, für immer im Fixzinssatz gefangen zu sein. Bei einer in Österreich maximal zulässigen Pönale von einem Prozent für Konsumenten kann bei Bedarf auch der Fixverzinsung auch wieder ausgestiegen werden“, beruhigt Kirchmair. Wer unter seiner aktuellen Monatsrate genau, sollte freilich im Zuge seiner Umschuldung auch an eine Laufzeitverlängerung denken.

### **Umschulden – was kostet es?**

Ein günstiges Fixzinsangebot, egal ob bei der eigenen Bank oder einer Drittbank, ist noch nicht alles: „Welche Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen, und welche Kündigungsfristen sind einzuhalten, um mögliche Pönalen zu vermeiden?“, zählt Kirchmair weitere Punkte auf, die zu klären sind. So könnte man aus seinem Fixzins günstig wieder rauskommen, wenn man das irgendwann wünscht. Bei einem Wechsel des Kreditinstituts im Zuge der Umschuldung sind im Wesentlichen 1,2 Prozent des Werts der einzutragenden Hypothek inklusive Nebengebührensicherstellung, Bearbeitungsgebühren, Schätzkosten für die Liegenschaft sowie Kosten für die Beglaubigung der Pfandurkunde zu berücksichtigen.

### **Gleich mit dem Online-Entlastungsrechner berechnen!**

Genau für diese Situation finden Sie ab sofort den folgenden von Infina programmierten und gespeisten Entlastungsrechner, mit dem man in nur drei Schritten den monatlichen Liquiditätsvorteil berechnen kann. Dazu trägt man die aktuelle Restschuld, die Restlaufzeit sowie die aktuelle Rate ein. Mit Hilfe des Rechners lassen sich einerseits potenzielle weitere Zinssatzänderungen durchrechnen (plus/minus), um zu schauen, wie sich die Rate vergrößert bzw. auch wieder verkleinert. Zusätzlich kann man aber auch seine Restlaufzeit verlängern, um so trotz hoher Zinsen wieder zu einer geringeren Monatsrate zu kommen.

Zudem zeigt der Rechner auf einen Blick das aktuelle Entlastungspotenzial, würden Sie Ihre bestehende Finanzierung auf einen aktuell am Markt gerade erhältlichen 20-jährigen Fixzinssatz (bei 35-jähriger Gesamtlaufzeit) umsteigen.