

Kredite ab 0,31 Prozent!

Der schon vielfach angesagte Anstieg bei den Kreditzinsen hat sich neuerlich verschoben. Und so gibt es auch in diesem Herbst noch absolute Topzinsen zu holen!

VON SUSANNE KOWATSCH UND FINI TRAUTTMANSDORFF

Variable Kreditzinsen ab 0,31 Prozent, damit prescht derzeit die Erste Bank vor. Effektiv, das heißt inklusive aller Nebenkosten, ergibt das immer noch einen äußerst schlanken Zinssatz für sehr gute Bonitäten in Höhe von 0,7 Prozent.

Zum Vergleich: Im April dieses Jahres, als man vermutete, dass ein moderater Anstieg der Zinsen schon recht nah ist, lautete die Bestkondition im GEWINN-Vergleich auf 0,375 Pro-

zent (0,9 Prozent effektiv), und zwar von der UniCredit Bank Austria. Exakt auf gleicher Höhe liegt ihr Angebot auch jetzt noch, siehe Tabelle rechts.

„Die Finanzierung von Bau- und Wohnvorhaben ist im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld weiterhin äußerst günstig und damit bleibt das Neugeschäft vorerst auf hohem Niveau. Sowohl mit variablen Konditionen, die

aktuell die niedrigsten Kreditraten ermöglichen, aber auch durch den Abschluss von Fixzinsvereinbarungen“, beschreibt Mauro Maschio, Vorstand „Privatkundenbank“ der UniCredit Bank Austria, die aktuelle Stimmung.

Und gehen auch die Euro-Swap-Zinssätze, welche den Indikator für Fixzinsbindungen darstellen, seit Mitte August wieder etwas nach oben, befanden sie sich Ende September immer noch unter den Werten, die schon

**Ob variabel verzinst
oder mit langfristigen
Fixzinsbindungen – das
Eigenheim finanzieren
bleibt vorerst günstig!**



im heurigen Mai erreicht wurden. So lag der Euro-Swap-Zinssatz auf 20 Jahre zuletzt bei rund 0,4 Prozent.

Wie sieht der Ausblick für die kommenden sechs Monate aus? „Laut aktueller Prognosen gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen im Euro-Raum, wenn überhaupt, bis Jahresende nur minimal verändern werden“, prognostiziert Herta Stockbauer, Vorstandsvorsitzende der BKS Bank. Von keinen wesentlichen Änderungen bei den Zinsen in nächster Zeit gehen auch Oberbank, Hypo Vorarlberg, VKB Bank sowie die Hypo Oberösterreich aus, wenngleich Letztere ergänzt, dass „bei den fixen Zinsen marginale Erhöhungen nicht ausgeschlossen“ seien. Bank-Austria-Vorstand Maschio ist auf ähnlicher Linie: „Leitzins- und Euribor-Prognose auf sechs Monate sind

nach wie vor unverändert und so erwarten wir, dass die EZB auch in den kommenden Monaten für sehr günstige Finanzierungsbedingungen sorgt.“

Eine Spur vorsichtiger dagegen die Einschätzung der Erste Bank: „Unter Berücksichtigung der aktuell erhöhten Inflation in der Euro-Zone und der Ankündigung der EZB, die Umsetzung des PEPP künftig moderater zu gestalten, halten wir einen leichten Anstieg der Geld- und insbesondere Kapitalmarktsätze für möglich.“

Zehn Jahre fix ab 0,625 Prozent

Heißt also: Auch wenn wohl aller Voraussicht nach keine grobe Verteuerung ansteht, schadet es auch nicht, sich heute schon umzusehen. Denn noch günstiger wird es vermutlich nicht mehr werden.

Schon gar nicht, wenn man einen Blick auf die Fixzinsen wirft, jener Zinskategorie also, die wohl am ehesten in den nächsten Monaten von leichten Erhöhungen betroffen sein wird.

Bei den zehnjährigen Fixzinsbindungen ist man, siehe Tabelle unten, derzeit im Bestfall ab 0,625 Prozent pro Jahr dabei, und zwar bei der UniCredit Bank Austria, nur ganz knapp gefolgt von den 0,7 Prozent der Erste Bank; in beiden Fällen ergibt das bei sehr guten Bonitäten einen Effektivzinssatz von rund 1,1 Prozent.

Ab 0,86 Prozent für 15 Jahre fix

Hier ist die Erste Bank vorgeprescht, und bietet 15-jährige Fixzinsen sehr guten Bonitäten um unglaublich günstige 0,86 Prozent (effektiv 1,3 Prozent) ▶

Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung

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
bank99	0,45% (3ME+1%)	0,73%	440,42	105.390,38	0,55%	0,82%	442,91	106.473,22
Bawag P.S.K. und Easybank	0,625% (3ME +1,125% Aufschlag)	1,2%	460,32	110.369,05	1% (3ME +1,5% Aufschlag)	1,5%	477,28	114.440,07
BKS	0,875% (6ME+1,25%)	1,32%	460,03	110.405,79	1,125% (6ME+1,625%)	1,58%	471,42	113.142,35
Erste Bank	0,31% (3ME+0,85%)	0,7%	441,63	107.497,05	0,56% (3ME+1,1%)	1%	452,54	110.117,21
Hypo Oberösterreich	0,625% (3ME+1,125%)	1,07%	449,00	110.701,12	0,875% (3ME+1,375%)	1,32%	460,00	113.366,95
Hypo Oberösterreich Öko Wohnbaukredit*	0,5% (3ME+1,00%)	0,94%	444,00	109.378,65	0,5% (3ME+1,00%)	0,94%	444,00	109.378,65
Hypo Vorarlberg Bank	0,55% (6ME+1,05%)	0,7%	440,46	106.862,94	0,9% (6ME+1,4)	1,1%	456,05	110.601,51
ING	0,45% (3ME+1%)	0,73%	440,42	105.390,38	0,45% (3ME+1%)	0,73%	440,42	105.390,38
Oberbank	0,63% (6ME+1,15%)	0,997%	452,31	108.555,26	0,73% (6ME+1,25%)	1,099%	456,74	109.617,59
UniCredit Bank Austria	0,375% (3ME+0,875%)	0,9%	441,70	105.920,16	0,5% (3ME+1%)	1%	447,16	107.231,31
VKB-Bank	0,625 (3ME+1,125%)	1,138%	466,59	111.817,78	0,875% (3ME+1,375%)	1,391%	478,05	114.539,11

ME = Monats-Euribor; *) bei Einhaltung bestimmter ökologischer Kriterien **Jeweils günstigster Effektivzinssatz in grüner Farbe!**

Hypothekarkredite mit zehn Jahren fixer Verzinsung

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre, die ersten zehn 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	monatl. 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	monatl. Rate, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
bank99	1,05%	3ME+1%	1,34%	466,61	111.649,79	1,05%	3ME+1%	1,34%	466,61	111.649,79
Bawag P.S.K. und Easybank	1,125%	0,625% = 3ME+1,125%	1,7%	483,02	115.817,89	1,5%	1,0% = 3ME+1,5%	2,1%	500,50	120.013,19
BKS	1,25%	0,875% (6ME+1,25%)	1,7%	477,19	114.526,37	1,375%	1,125% (6ME+1,625%)	1,83%	483,01	115.920,66
Erste Bank	0,7%	3ME+1%	1,1%	458,73	111.602,70	0,95%	3ME+1,25%	1,4%	469,92	114.287,55
Hypo OÖ	1%	0,625% (3ME+1,125%)	1,45%	466,00	114.704,54	1,25%	0,875% (3ME+1,375%)	1,71%	477,00	117.439,41
Hypo Vlbj.	1,15%	0,55 (6ME+1,05)	1,3%	467,39	113.323,16	1,3%	0,9 (6ME+1,4)	1,5%	474,29	114.976,32
ING	1,05%	3M-Euribor+1%	1,34%	466,61	111.649,79	1,05%	3ME+1%	1,34%	466,61	111.649,79
Oberbank	1,1%	0,63% (6ME+1,15%)	1,363%	473,37	112.308,93	1,2%	0,73% (6ME+1,25%)	1,465%	477,92	113.392,89
Bank Austria	0,625%	0,5% = 3ME+1%	1,1%	452,67	108.553,13	0,75%	0,375% = 3ME+0,875%	1,3%	458,22	109.885,67

jährlich an; nur knapp gefolgt von der UniCredit Bank Austria, die dafür – übrigens bereits seit dem Frühjahr – ebenfalls extrem günstige 0,875 Prozent (effektiv 1,4 Prozent) verlangt.

Bei den ausreichenden Bonitäten fallen dagegen sowohl bank99 als auch die ING positiv auf: Mit einem Effektivzinssatz (d.h. inklusive aller Nebenkosten) von 1,44 Prozent sind sie hier eindeutig die Bestbieter.

Noch ein Wort zu den beiden: Wie bereits in früheren GEWINN-Ausgaben berichtet, ist ja bis Ende des Jahres die Übernahme des Privatkundengeschäfts der ING durch die bank99 geplant. Offenbar früher als vermutet werden aber, wie man in unseren Tabellen sehen kann, bereits die Kreditkonditionen vereinheitlicht.



„Das Neugeschäft bleibt vorerst auf hohem Niveau, sowohl mit variablen Konditionen als auch mit Fixzinsen“, schildert UniCredit-Bank-Austria-Vorstand Mauro Maschio



„Wir gehen davon aus, dass sich die Zinsen im Euro-Raum, wenn überhaupt, bis Jahresende nur minimal verändern“, prognostiziert Herta Stockbauer, CEO der BKS

Wichtig zu wissen, wie GEWINN erfragt hat: „Trotz der Übernahme durch die bank99 bietet die ING bis auf Weiteres einen eigenen Hypothekar-

kredit an. Dies erfolgt wie gewohnt entweder über unseren Direkt- oder den Broker-Vertrieb“, so die Stellungnahme der ING.

Hypothekarkredite mit 15 Jahren fixer Verzinsung

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	monatl. 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	monatl. Rate, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
bank99	1,15%	3ME+1%	1,44%	471,07	112.715,73	1,15%	3ME+1%	1,44%	471,07	112.715,73
Bawag P.S.K. und Easybank	1,375%	0,625% = 3ME+1,125%	1,9%	494,63	117.231,38	1,75%	1% = 3ME+1,5%	2,3%	512,37	122.861,54
Erste Bank	0,86%	3ME+1%	1,3%	465,87	113.316,25	1,11%	3ME+1,25%	1,6%	477,17	116.027,62
Hypo OÖ	1,25%	0,625% (3ME+1,125%)	1,71%	477,00	117.439,41	1,5%	0,875% (3ME+1,375%)	1,96%	489,-	120.191,40
Hypo Vlbg.	1,3%	0,55 (6ME+1,05)	1,5%	474,29	114.976,32	1,45%	0,9% (6ME+1,4)	1,6%	481,25	116.644,82
ING	1,15%	3M-Euribor+1%	1,44%	471,07	112.715,73	1,15%	3ME+1%	1,44%	471,07	112.715,73
Oberbank	1,3%	0,63% (6ME+1,15%)	1,642%	482,51	115.325,21	1,4%	0,73% (6ME+1,25%)	1,745%	487,12	116.428,78
Bank Austria	0,875%	0,5% (3ME+1%)	1,4%	463,81	111.229,00	1%	0,25% (3ME+0,75%)	1,5%	469,46	112.582,70

ME = Monats-Euribor. Jeweils günstigster Effektivzinssatz in grüner Farbe!

Hypothekarkredite mit 20 Jahren fixer Verzinsung

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre fix verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
bank99	1,55%	1,83%	489,15	117.036,85	1,55%	1,85%	489,15	117.036,85
Erste Bank	0,96%	1,4%	470,38	114.395,61	1,21%	1,7%	481,74	117.123,69
Hypo Oberösterreich	1,375%	1,84%	483,00	118.808,20	1,625%	2,09%	495,00	121.576,09
Hypo Vorarlberg Bank	1,45%	1,6%	481,25	116.644,82	1,6%	1,8%	488,27	118.328,76
ING	1,55%	1,85%	489,15	117.036,85	1,55%	1,85%	489,15	117.036,85
Bank Austria	1,125%	1,7%	475,14	113.947,34	1,25%	1,8%	480,87	115.322,65

Sonderprodukt: Hypothekarkredit 25 Jahren Fixzins

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Gesamtlaufzeit 25,5 Jahre

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität (LTV > 80*)			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatl. Rate alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bawag P.S.K. und Easybank	1,5%	2%	410,05	125.369,29	1,875%	2,4%	428,41	130.987,33

Stand: September 2021. Jeweils günstigster Effektivzinssatz in grüner Farbe!

April, damals waren die 25-jährigen Fixzinsen bei Bawag P.S.K. ab 1,375 Prozent (1,9 Prozent effektiv) zu haben.

30 Jahre für 1,75 Prozent fix

Nach wie vor spannend ist auch das Angebot der Start:Bausparkasse für 30-jährige Fixzinsen zu einem Zinssatz von 1,75 Prozent fix (2,2 Prozent effektiv), siehe Tabelle ganz unten. Die Gesamtlaufzeit des Produkts beträgt dabei maximal 35 Jahre, die restlichen fünf Jahre sind dann variabel verzinst.

Womit wir auch schon bei den Bausparkassen wären. Wie die Tabelle unten zeigt, sind auch ihre Konditionen nach wie vor sehr attraktiv. Auch hier hat man die Wahl zwischen „klas-

sischen“ variabel verzinsten Bauspardarlehen (oben in der Tabelle) und mittel- bis langfristigen Fixzinsbindungen. Bei den variabel verzinsten sticht das Flexibel-Baugelddarlehen der Wüstenrot heraus, wo 0,61 Prozent Nominalverzinsung geboten wird.

Zu den Besonderheiten der Bausparkassen zählt, dass klassische Bauspardarlehen mit variabler Verzinsung dennoch eine Zinsobergrenze von sechs Prozent eingebaut haben, für die ersten 20 Jahre nach Abschluss. Sollten die Zinsen also eines Tages wieder deutlich steigen, hätte man einen Sicherheitsstopp eingebaut.

Bei den kürzeren Fixzinsperioden (Mitte der Tabelle) heißt es aufpassen:

Manche der hier abgebildeten Produkte haben eine Zinsobergrenze eingebaut, andere nicht. (Letztere sind in der Tabelle an lediglich einer Zeile in schwarzer Schrift zu erkennen, weil es hier keine Unter- und Obergrenzen, die in Grün und Rot wiedergegeben werden, gibt.)

20 Jahre für 1,39 Prozent fix

Einen näheren Blick wert sind auch die 20-jährigen Fixzinsbindungen, knapp am günstigsten kommt hier die S Bausparkasse mit ihrem Fixzinsdarlehen mit einem Durchrechnungszinssatz von 1,39 Prozent (effektiv 2,1 Prozent), knapp gefolgt von Raiffeisen Bausparkasse und Wüstenrot. **G**

Aktuelle Bauspardarlehen: Von variablen Zinsen mit Zinsobergrenze bis zu 30 Jahre fix!

Beispiel: tatsächliche Finanzierungsleistung (ohne Eigenmittelanteil): Euro 100.000,-, Gesamtlaufzeit 20 Jahre. Annahme jeweils: **Grün = Best Case (durchgehend niedrigstmögliche Verzinsung = derzeit aktuell), Rot = Worst Case (durchgehend höchstmögliche Verzinsung)**

Anbieter	Produkt	Zwischendarlehen (Verzinsung nominal)	Dauer der Fixzinsperiode	Verwaltungs-, Bearbeitungskosten, Gebühren	Kontoführungsspesen p. a. in €	monatliche Mischrate	Durchrechnungszinssatz für variable Zinsperiode	Effektivzinssatz für die Gesamtlaufzeit	Zu zahlender Gesamtbetrag
Klassisch, mit kurzer Fixzinsperiode, danach mit langer variabler Periode – samt Zinsunter- und -obergrenze für 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehens									
Bausparkasse Wüstenrot	Flexibel – Baugelddarlehen ¹	0,61% der DS	laufendes Kalenderjahr	1.520,00	48,00	460,50 731,70	0,61% 6,00%	1,0% 6,2%	110.517,86 173.416,42
Bausparkasse Wüstenrot	Planbar – Baugelddarlehen ¹	0,76% der DS	laufendes Kalenderjahr	1.520,00	48,00	467,40 732,10	0,76% 6,00%	1,2% 6,2%	112.161,99 173.583,11
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz für 1,5 Jahre	0,75% für 1,5 Jahre	18	3.016,50	40,80	485,24 685,75	1,25% 6,00%	1,7% 5,8%	117.905,80 166.026,69
Sonderprodukte: Kurze Fixzinsen, danach variabel									
Raiffeisen Bausparkasse	Wohnbau Sofortkredit Fixzinssatz 5 J. (ohne Zinsunter-/obergrenze!)	0,9% für 5 Jahre	60	3.016,50	40,80	472,73	0,900%	1,5%	114.903,56
S Bausparkasse	Sofortdarlehen Fixzinsdarlehen 6 Jahre	Zuteilung in 21 M., 0,99% d. DS	72	2.750,00	64,00	482,00 nach Fixzins 654,-	1,25% 6,00%	1,7% ² 4,0% ²	117.800,00 ² 146.900,00 ²
Fixzinsperiode von zehn bis 15 Jahren, danach variable Verzinsung									
Bausparkasse Wüstenrot	10 Jahre-FIX Baugelddarlehen ¹	1,25% für 120 Monate der DS	120 Monate	1.520,00	48,00	490,20 613,70	1,25% 6,00%	1,7% 2,8%	117.643,31 132.462,77
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 10 Jahre	1,15% für 10 J.	120	3.016,50	40,80	488,14 535,16	1,50% 6,00%	1,8% 2,8%	118.600,92 129.886,84
Raiffeisen Bausparkasse	Wohnbau Sofortkredit Fixzinssatz 15 Jahre (ohne Zinssatzunter-/obergrenze!)	1,25% für 15 Jahre	180	3.016,50	40,80	488,95	1,25% p. a.	1,8%	118.797,29
S Bausparkasse	Sofortdarlehen Fixzinsdarlehen 15 Jahre	Zuteilung in 21 M., 1,25% d. DS	180	2.750,00	64,00	489,00 nach Fixzins 549,-	1,25% 6,00%	1,9% ³ 2,1% ³	119.300,00 ³ 123.000,00 ³
Fixzinsperiode von 20 Jahren (= gesamte Laufzeit!)									
Bausparkasse Wüstenrot	20 Jahre-FIX Baugelddarlehen	1,6% für 240 Monate der DS	240 Monate	1.520,00	48,00	507,00	-	2,0%	121.654,77
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,5% für 20 Jahre	240 Monate	3.016,50	40,80	500,72	-	2,1%	121.619,59
S Bausparkasse	Sofortdarlehen Fixzinsdarlehen 20 J.	Zuteilung in 21 M., 1,9% der DS	240	2.750,00	64,00	495,00	1,39%	2,1% ³	121.000,00 ³
Start:Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre ⁴	1,45% fix (471,83)	240	5.430,30	113,60	490,93 ⁶	1,45%	2,0%	123.292,98
Spezialprodukt: 30 Jahre Fixzins, bei 35 Jahren Gesamtlaufzeit (bei gleicher Ausleihungssumme von 100.000 Euro)									
Start:Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 30 Jahre ⁵	1,75% fix (317,62)	360 Monate	5.430,30	113,60	343,52 ⁶	1,75%	2,2%	143.703,60

DS=Darlehenssumme; 1) bei besonders guter Bonität; 2) bei Zutreffen der Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung, entsprechende Reduktion bei Effektivzinssatz + zu zahlender Gesamtbetrag; 3) Annahme: Ansparvertrag mit Finanzierungsvorteilen, keine Befreiung von den Gerichtsgebühren; 4) Gesamtlaufzeit 21 Jahre (produktspezifische Mindestlaufzeit); 5) Gesamtlaufzeit 35 Jahre! 6) nach Zwischendarlehensrate Stand: September 2021