

TIPP 1

Trend zu Bandbreitendarlehen

Eine andere Variante, sich gegen steigende Zinsen abzusichern, sind Bandbreitendarlehen. Bei ihnen handelt es sich um eine Kombination aus variabel und fix verzinsten Darlehen, abhängig vom Marktzinsniveau gibt es eine vertraglich fixierte Zinsunter- und -obergrenze. Innerhalb der Bandbreite ist der Zins variabel an einen Refinanzierungsindikator (z. B. Euribor) plus eine Bankmarge gebunden. Bausparkassen bieten solche Bandbreitenprodukte immer schon an, die Laufzeit der Zinsbandbreite kann bei ihnen bis zu 20 Jahren betragen. Die Zinsobergrenze beträgt hier sechs Prozent p. a. „Bei der Untergrenze bieten Bausparkassen produktabhängig unterschiedliche Zinsuntergrenzen an“, erklärt Peter Hrubec, Prokurist beim Wohnbau-Finanzexperten Infina und ergänzt: „Bandbreitendarlehen eignen sich für den sicherheitsorientierten Kreditnehmer, der allerdings nicht sofort und über den gesamten Absicherungszeitraum den höheren Fixzinssatz bezahlen möchte.“



Eine Alternative zu Fixzinskrediten sind die sogenannten Bandbreitenkredite: Es gibt hier eine Zinsunter- und eine Zinsobergrenze. Die Untergrenze, die aktuell schlagend wird, liegt bei etwa einem Prozent, die Obergrenze meist zwischen drei und vier Prozent

Einige Kreditinstitute haben Bandbreitenprodukte nun ebenfalls selektiv in ihr Angebot aufgenommen. Meist wird eine Tranche mit einem definierten Kreditvolumen und spezifischen Produktparametern zur Verfügung gestellt. Aktuelle Beispiele (Stand 12. 4., Parameter können sich bonitätsabhängig verändern) sind:

- Sparkassensektor (Vorarlberg und Wien): Die Zinsbandbreite läuft bis zum 31. 12. 2038. Die Zinsuntergrenze liegt bei 0,95 Prozent p. a. und die Zinsobergrenze bei 2,65 Prozent p. a. Bei der Anpassung innerhalb der Bandbreite wird der Sechs-Monate-Euribor (per 8. 4. -0,35%) plus Bankmarge von 1,5 Prozentpunkten verwendet.

- Hypothekensektor (Vorarlberg, Wien, Oberösterreich, Steiermark): Die Bandbreite läuft 22 Jahre. Die Zinsuntergrenze liegt bei einem Prozent p. a. und die Zinsobergrenze bei 3,92 Prozent p. a. Bei einer Anpassung gilt der Sechs-Monate-Euribor samt einer Bankmarge von 1,35 Prozentpunkten.

- Raiffeisensektor (regionales Angebot): Die Bandbreite läuft 20 Jahre. Die Zinsuntergrenze liegt bei 1,15 Prozent p. a. und die Zinsobergrenze bei 3,30 Prozent p. a.

Angepasst wird mit dem Drei-Monate-Euribor (per 7. 4. -0,4650%) plus einer Bankmarge von 1,35 Prozentpunkten.

TIPP 2

Hypothekarkredite: Fixzinsbindungen verteuern sich

Wie GEWINN schon im März berichtete, sind die Indikatoren der Fixzinskredite seit Jahresbeginn wieder im Steigen. „Zuletzt hat der 15-jährige Euro-Swapsatz allein von Mitte März bis Mitte April um mehr als 70 Basispunkte zugelegt und notiert derzeit bei rund 1,65 Prozent. Diese Entwicklung hat die Fixzinssätze bereits jetzt entsprechend verteuert“, schildert Peter Hrubec, Prokurist beim Finanzierungsberatungsunternehmen Infina. Trotzdem bietet derzeit die eine oder andere Bank noch

günstige Fixzinskredite. Bei der Bawag P.S.K. sind beispielsweise 15- und sogar 25-jährige Fixzinsperioden bei passender Bonität noch für jeweils 2,375 Prozent nominal zu haben. Dazu eine kurze Erklärung: Da der Indikator für den 25-jährigen Fixzinssatz, der 25-Jahre-Euro-Swap, bisher etwas schwächer angestiegen ist als beispielsweise der 15-Jahre-Euro-Swap-Zinssatz, kommt es aktuell zur ungewöhnlichen Situation, dass 25-jährige Fixzinsen günstiger sein können als 15-jährige. So gesehen etwa bei der

deutschen Münchener Hypothekbank (erhältlich bei ausgewählten Kreditmaklern wie Infina): Dort ist der 25-jährige Fixzinssatz aktuell sogar geringfügig günstiger als der 15-jährige Fixzinssatz.

Attraktive lang laufende Fixzinsen auf 20 Jahre bieten weiterhin auch die Bausparkassen. „Eine Besonderheit bietet nach wie vor die start:bausparkasse mit einem Fixzinssatz über 30 Jahre von aktuell 2,55 Prozent p. a.“, so Hrubec. Damit liegt sie nach wie vor ausgesprochen günstig. (Allerdings musste auch sie ihre Konditionen per 20. April deutlich anheben, davor waren 30 Jahre noch für 2,15 Prozent zu haben.)