

Thema: creditnet.at

Autor: G. Hofbauer

CLIP  
media  
service**Steigende Zinsen, strengere Vorschriften:**

# Neue Fallen bei Wohnbaukrediten

Mitte des Jahres verschärft die FMA die Kreditvergabekriterien.

Viele werden sich Finanzierung dann nicht mehr leisten können.

**D**ie Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen hoch. Allein 2021 wurden bei uns etwa Eigentumswohnungen im Wert von über 13 Mrd. € verkauft – ein Drittel mehr als vor fünf Jahren. Das Angebot kann leider nicht Schritt halten, was die Preise antreibt. „Finanzierungen sind daher immer noch stark gefragt und das Zinsumfeld ist weiter historisch günstig“, so Daniela Barco (Bank Austria).

Das könnte sich aber bald ändern. Die Finanzmarktaufsicht (FMA) verschärft ab Mitte des Jahres nämlich die Vergabevorschriften bei Krediten. Ein Eigenmittelanteil von mindestens 20% oder maximale monatliche Raten von 30–40% des Haushalts-Nettoeinkommens sind dann keine Empfehlung mehr, sondern verpflichtend einzuhalten. Vor al-

**Die heimischen Banken werden sicher noch im ersten Quartal die Schrauben bei den Konditionen anziehen.**

Finanzierungsexperte Alexander Meixner

lem bei den Eigenmitteln hapert es aber jetzt schon bei vielen Kreditwerbern. „Ich schätze, dass der Eigenkapitalanteil im Schnitt bei nur 10 bis 15% liegt“, so Alexander Meixner vom Kreditvergleichsportale Creditnet.at. Viele würden sich nicht einmal die Nebenkosten ( Grunderwerbsteuer, Grundbuchgebühr usw.) leisten können. Ohne genug Erspartes wird es daher künftig schwieriger bis unmöglich, ein Darlehen zu bekommen. „Einige Banken wie etwa die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien sind schon

strenger geworden, die anderen dürften bald folgen“, meint Meixner. Gleichzeitig geht der Trend bei den Fixzinsen hinauf, weil die Banken ihre Aufschläge erhöhen. Aktuell liegen die besten Konditionen, z. B. bei 15 Jahren Laufzeit, aber noch bei 1% p. a. fix.

Vorerst weiter tief bleiben dürften die variablen Zinssätze (ab 0,25% p. a.). Davon raten jedoch die meisten Experten ab. „Mit Fixzins-Krediten ist man auf der sicheren Seite und von einer möglichen Zinserhöhung unabhängig“, erklärt Erste-Chefin Gerda Holzinger-Burgstaller.

Acht von zehn Kunden würden sich bei der Ersten bereits dafür entscheiden. Ob fix oder variabel hängt aber ebenfalls von der Risikoneigung des Kunden ab. Meixner: „Manchmal erteilt die Bank auch nur eine Bewilligung, wenn sich der

## Die derzeit besten Konditionen

### VARIABEL:

Unicredit: ab 0,25%  
Raiffeisenlandesbank NÖ/Wien: ab 0,30%  
Bawag: ab 0,375%

### 15 JAHRE FIX

Unicredit: ab 1%  
Erste Bank: ab 1,14%  
Raiffeisenlandesbank NÖ/Wien: ab 1,18%

### 20 JAHRE FIX

Unicredit: ab 1,125%  
Erste Bank: ab 1,2%  
Raiffeisenlandesbank NÖ/Wien: ab 1,25%

### BEISPIEL BESTBIETER 20 JAHRE FIX:

Kreditbetrag: 300.000 €  
Zinssatz: 1,125% p. a.  
Laufzeit: 30 Jahre  
Monatliche Rate: 984 €  
Gesamtbelastung: 354.376 €

### BEISPIEL BESTBIETER VARIABEL:

Kreditbetrag: 300.000 €  
Zinssatz: 0,25% p. a.  
Laufzeit: 30 Jahre  
Monatliche Rate: 865 €  
Gesamtbelastung: 311.588 €



Krone KREATIV | Quelle: Creditnet.at | Foto: stock.adobe.com



Thema: creditnet.at

Autor: G. Hofbauer



Foto: Robert Kneschke - stock.adobe.com

Kunde für einen Fixzinsatz entscheidet.“

Jedenfalls lohnt es sich, mehrere Angebote einzuholen, rät AK-Experte Christian Prantner. Bei einem 200.000-€-Hypothekarkredit auf 25 Jahre gebe es bei mittlerer Bonität z. B. über 27.000 € Kostenunterschied! Verhandeln sollte man auch das Bearbeitungsentgelt oder die Höhe des Pfandrechts. Für die Eintragung des Pfandrechts verlangen die Gerichte nämlich 1,2%. Apropos Kostensenkung: Für all jene, die schon fünf Jahre oder länger einen Kredit am Laufen haben, könnte eine Umschuldung eine Ersparnis bringen. G. Hofbauer

Foto: Gerald Kapounek



☉ Der Wunsch nach einem Eigenheim bleibt hoch. Daher ist auch die Kreditnachfrage ungebrochen stark.

☉ Alexander Meixner, Creditnet: „Fixzinsverträge so bald wie möglich abschließen. Der Trend geht nach oben.“

Foto: UniCredit/Bank Austria



Daniela Barco, Privatkundenvorständin Bank Austria: „Finanzierung weiterhin historisch günstig.“

Foto: Erwin Schuh



AK-Finanzexperte Christian Prantner: „Die Konsumenten profitieren vom Wettbewerb der Banken.“

Foto: Erste Bank/Marion Payr



Erste-Bank-Chefin Gerda Holzinger-Burgstaller: „Mit Fixzinskrediten ist man auf der sicheren Seite.“