

Martin Korntheuer, Christian Prantner und Benedikta Rupprecht

HYPOTHEKARKREDITE IM VERGLEICH

Erhebung von Zinsen und Spesen bei Neuabschlüssen
von Hypothekarkrediten und Bauspardarlehen

August 2020

Die wichtigsten Ergebnisse

- Die Zinsen für Hypothekarkredite sind derzeit so niedrig wie nie zuvor. Das zeigt diese Erhebung der Konditionen von neun Banken und vier Bausparkassen.
- Üblicherweise wird im Wohnbaukreditbereich mit variabler Verzinsung der reine Zinsaufschlag (Marge) als wichtigster Vergleichsparameter herangezogen. Diese Zinsspanne ist verhandelbar, aber in erster Linie von der Bonität abhängig. Je besser die Bonität des Kunden, desto günstiger ist die Zinsspanne. **Sehr gute Bonität** im Vergleich zu **ausreichender Bonität** bedeutet aber auch Vorteile bei sonstigen Nebenkosten.
- Die Aufschläge (Margen) **bei variabler Verzinsung von neun Banken** in Wien reichen bei:
 - ausreichender Bonität von 0,85 % bis 1,80 %.
 - sehr guter Bonität von 0,75 % bis 1,30 %.
- Die Bandbreite der **Bearbeitungsgebühr** der Banken beträgt zwischen 0 % und 2 %.
- Weitere einmalig verrechnete Kosten betreffen vor allem die **Schätzung** der Immobilie, die über 1.000,- Euro ausmachen können.
- Die **Kontoführungsgebühr** pro Quartal liegt zwischen 5,- und 18,- Euro.
- Alle neun Banken offerieren **Fixzinssätze** auf zehn Jahre – acht Banken auf 15 Jahre und immerhin fünf Institute auf 20 Jahre. Eine Fixzinsvereinbarung über einen Zeitraum von 25 Jahren bieten nur die BAWAG P.S.K. und easybank an. Selbst bei ausreichender Bonität (voller Besicherung durch eine Wohnimmobilie vorausgesetzt) zahlen KundInnen dann nur 1,375 % p.a.
- Die **Kostenunterschiede** für Hypothekarkredite sind beträchtlich (Betrag 200.000 Euro, Laufzeit 25 Jahre). Das zeigen **modellhafte Berechnungen**¹: KundInnen mit sehr guter Bonität sparen sich bis zu (rund) 13.200 Euro. Bei ausreichender Bonität ist die Ersparnis für die Kunden gemäß unseren Berechnungen noch deutlicher – über **27.000 Euro!** Kostenunterschiede ergeben sich hauptsächlich aufgrund unterschiedlicher Sollzinsen. Aber auch Nebenkosten der Finanzierung (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtsgebühren, Schätzkosten, Versicherungsprämien und sonstige Nebenspesen) fallen unterschiedlich stark ins Gewicht.
- Die **Höhe der einmalig anfallenden Nebenkosten** zu Vertragsbeginn betragen beim 200.000 Euro-Kredit – je nach Bonität und Verhandlungsgeschick – zwischen 3.020 Euro und 5.750 Euro.

¹ Nachdem dieser Erhebung kein Test zugrunde lag, in dem „echte“ bzw in der Praxis angebotene Kreditofferte (zum Beispiel für real existierende Testkäufer) erhoben wurden, mussten verschiedene Kostenpositionen angenommen werden (wie zB eine durchschnittliche Versicherungsprämie).

1. Erhebung

Die Arbeiterkammer Wien hat variable Zinsen und Zinsaufschläge (Margen), Fixzinssätze sowie sonstige Kosten (Bearbeitungsgebühren, Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung, Kontoführungsgebühr pro Quartal) bei neun Banken und allen vier Bausparkassen erhoben. Ziel dieser Erhebung war es, einen Überblick über die Finanzierungskosten einer Wohnimmobilienfinanzierung (mit vollständiger Besicherung mittels Eintragung einer Hypothek im Grundbuch) zu geben. Die Erhebung fand im Zeitraum **Juli/August 2020** statt.

Folgende elf Banken und vier Bausparkassen wurden mittels E-Mail Anfrage um die Bekanntgabe ihrer Konditionen gebeten:

- UniCredit Bank Austria
- BAWAG P.S.K.
- BKS Bank
- easybank
- Erste Bank
- HYPO NOE
- HYPO OÖ
- ING Austria
- Oberbank

Die Zahlen folgender zwei kontaktierter Banken konnten nicht für unseren Konditionenvergleich herangezogen werden:

- Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien; die Bank gab uns diesmal keine konkreten Zahlen bekannt und verwies in ihrer Antwort darauf, dass Kreditkonditionen ausschließlich auf individueller Basis mit dem jeweiligen Kunden direkt im Kreditvertrag vereinbart werden
- Volksbank Wien; wir erhielten generell keinerlei Rückmeldung auf unsere Anfragen

Die teilnehmenden Bausparkassen:

- Raiffeisen Bausparkasse
- sBausparkasse
- start:bausparkasse
- Bausparkasse Wüstenrot

Die Daten wurden aufgrund folgenden **Beispiels** erhoben:

- Neukredit/Neudarlehen
- Kreditsumme EUR 200.000,-
- Laufzeit 25 Jahre
- volle Besicherung durch eine Wohnimmobilie (grundbücherliche Sicherstellung in Form einer Höchstbetragshypothek)

Ausgewertet wurden die Daten einerseits in einer tabellarischen Gegenüberstellung der Konditionen, andererseits wurden modellhafte Berechnungen anhand der erhobenen Konditionen durchgeführt, die zeigen sollen, in welcher Höhe Einsparungspotenzial in absoluten Zahlen zwischen den unterschiedlichen Konditionen besteht.

2. Sollzinsen und Zinsaufschläge bei variabel verzinsten Hypothekarkrediten und Bauspardarlehen

2.1 variable Zinsen bei Hypothekarkrediten von Banken

Der Zinsaufschlag („Spanne“, „Marge“) ist ein gängiger Vergleichsparameter im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten. Unter Hinzurechnung eines Referenzzinssatzes (in dieser Erhebung war, bis auf drei Banken, der 3-Monats-EURIBOR – European Interbank Offered Rate – maßgeblich; bei den Bausparkassen gelangt derzeit ausschließlich der 12-Monats-EURIBOR zur Anwendung), auf den weder der Kunde noch die Bank Einfluss haben, ergibt er den tatsächlichen Nominalzinssatz (Sollzinssatz) der für die laufende Zinsberechnung ausschlaggebend ist. Dieser hängt vom aktuellen EURIBOR – der Zinssatz für Kredite zwischen Banken – ab und wird bei Änderungen dieses Indikatorwertes auch regelmäßig (in der Regel alle drei sechs oder zwölf Monate) neu angepasst. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer variablen Verzinsung. Als Alternative dazu bieten alle befragten Kreditinstitute auch fixe Zinssätze an. Diese werden für die gewählte Dauer (bis zu 30 Jahre) nicht geändert - näheres dazu im nächsten Abschnitt. Der verrechnete variable Sollzinssatz basiert, vereinfacht gesagt, auf folgender „Formel“:

Sollzinssatz (Kundenzinssatz) = (vereinbarter) Referenzzinssatz + Zinsaufschlag (Marge).

Abhängig von der Bonität des Kunden und anderen Einflussfaktoren (zB Sicherheiten, Finanzierungssumme und Kreditlaufzeit) kann der Aufschlag mit der Bank ausverhandelt werden.

- Die Bandbreite der Aufschläge bei **ausreichender Bonität** reicht von **0,85 %** bis **1,80 %**. Der **Durchschnittswert (Median)** beläuft sich auf **1,375 %**.
- Die Aufschläge bei **sehr guter Bonität** reichen von **0,75 %** bis zu **1,30 %**. Der **Durchschnitt (Median)** der erhobenen Banken beträgt hier **1,125 %**.
- Die daraus resultierenden variablen **Sollzinsen** (Nominalzinsen) bewegen sich:
 - Bei **ausreichender Bonität** zwischen **0,375 %** und **1,60 % (Medianwert: 1,00 %)**
 - Bei **sehr guter Bonität** zwischen **0,375 %** und **1,10 % (Medianwert: 0,796 %)**

Alle befragten **Banken** verwenden entweder den **3- oder 6-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz** für die Zinsanpassung. Bei allen vier **Bausparkassen** gelangt der **12-Monats-EURIBOR** als Indikator zur Anwendung. Der 3-Monats Wert wies im heurigen Juni-Durchschnitt einen negativen Wert in Höhe von minus 0,376 % auf (Juli -0,444 %) – der 6-Monats Wert belief sich auf durchschnittlich minus 0,223 % (Juli -0,346 %) und die 12-Monats-Variante betrug minus 0,147 % (Juli -0,279 %; Quelle: <http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>). Das bedeutet, dass bei einem EURIBOR, der unter null Prozent liegt, der Sollzinssatz niedriger als der vereinbarte Aufschlag ist, sofern keine Zinssatzunter- (Floor) bei gleichzeitiger Obergrenze (Cap) eingezogen wurde.

Wichtig: die Banken verwenden bei Abschluss eines neuen Hypothekarkredits durchwegs unterschiedliche EURIBOR-Werte für den Einstiegszinssatz. Auch in jenen Fällen, bei denen beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR zur Anwendung gelangt, wird nicht immer der idente Indikatorwert zur Kalkulation der variablen Zinsen herangezogen. Manche Banken verwenden den Tageswert und kalkulieren dann mit demensprechend aktuelleren Werten. Andere Institute orientieren sich wiederum zB am letzten Monatsdurchschnittswert.

Da der 3-Monats-EURIBOR täglich über den Geldmarkt neu berechnet wird, unterscheiden sich naturgemäß die Tageswerte vom Monatsdurchschnittswert. Dies kann - je nachdem wie sich die Zinsen gerade entwickeln - einen höheren oder niedrigeren errechneten Sollzinssatz ergeben als bei einer anderen Bank. Auch in der gegenständlichen Erhebung wurden uns teilweise unterschiedliche Kalkulationsannahmen was den Referenzzinssatz (zB 3-Monats-EURIBOR) betrifft, übermittelt. Dies liegt einerseits am relativ breiten Erhebungszeitraum (der 3-Monats-EURIBOR hat sich im Zeitraum Juli bis August 2020 durchwegs weiter nach unten bewegt), andererseits auch an der unterschiedlichen Vorgangsweise der Banken bei Festlegung der Erstkondition. Es wäre daher durchaus denkbar, dass sich ein zwar auf den ersten Blick günstigerer variabler Zinssatz nach der ersten Zinsanpassung (meist bereits nach drei Monaten) als teurer darstellt als ein Vergleichsangebot. Allein aufgrund der Tatsache, dass die Bank einen niedrigeren Referenzwert des 3-Monats-EURIBOR zugrunde gelegt hat – der Kredit wäre unterm Strich wegen eines höheren Aufschlags insgesamt dennoch teurer.

Fazit: Es sollte bei einem aussagekräftigen Konditionenvergleich immer der fix vereinbarte Aufschlag herangezogen werden und nicht nur ausschließlich der Nominalzinssatz betrachtet werden.

2.2 variable Zinsen der Bausparkassen

Für ein klassisches Bauspardarlehen gibt es konkrete Vorgaben was das Aufbringen von Eigenmitteln betrifft. Die Angebote für Bauspardarlehen basieren auf dem Prinzip der Sofort- oder Zwischenfinanzierung. Das bedeutet, dass die Bausparkasse einen gewünschten Darlehensbetrag sofort ausbezahlt – ohne dass die eigentlichen Voraussetzungen für die notwendig angesparten Eigenmittel und daher für ein zuteilungsreifes Bauspardarlehen vorliegen. Die Bausparkassen greifen in diesem Zusammenhang zu einem „Kniff“: die nötigen Eigenmittel (also die Ansparsumme laut Bausparvertrag) werden in der Form eines Kredites vorgestreckt. Aus diesem Grund heißt diese erste Phase des Bauspardarlehens auch Zwischenfinanzierung, die dann endet, wenn das Bauspardarlehen zuteilungsreif ist – ist dies der Fall, dann beginnt erst das eigentliche Bauspardarlehen zu laufen, das andere Konditionen aufweist als die Sofort- bzw Zwischenfinanzierung. Wer also Angebote für Bauspardarlehen überprüft, sollte zwischen den Konditionen der Zwischen- bzw Sofortfinanzierung und jenen der eigentlichen Bausparfinanzierung (mit vertraglich vereinbarten Zinsunter- und Zinsobergrenzen) unterscheiden.

- Die Bandbreite der Aufschläge bei **ausreichender Bonität** reicht von **1,20 % bis 1,25 % (Median: 1,225 %)**
- Die Aufschläge bei **sehr guter Bonität** reichen von **1,10 % bis zu 1,25 % - Median: 1,175%**
- Die sich daraus errechneten variablen **Sollzinsen** (Nominalzinsen) bewegen sich bei:
 - **ausreichender Bonität** zwischen und **0,92 % und 1,25 %² - Median: 1,085 %**
 - **sehr guter Bonität** zwischen **0,82 % und 1,25 %² - Median: 1,035 %**

² Nach Zuteilung

2.3 Fixzinssätze bei Banken und Bausparkassen

Im Gegensatz zu variabel verzinsten Kreditverträgen besteht auch die Möglichkeit sich für einen festen Zinssatz (Fixzinssatz) zu entscheiden. Das bedeutet, dass für den gewählten Zeitraum – dieser muss nicht zwangsläufig mit der tatsächlichen Kreditlaufzeit übereinstimmen – keine Zinssatzänderungen vorgenommen werden. Auch die Kreditrate wird sich in diesem Fall nicht verändern.

Was bei steigenden Leit- und Marktzinsen ein Vorteil ist, ist im umgekehrten Fall ein Nachteil. Das derzeitige Zinsniveau ist jedenfalls auf einem historisch niedrigen Stand und die Marktzinsen befinden sich zumindest auf dem Geldmarkt (Laufzeiten bis zu zwölf Monaten) durchwegs im negativen Bereich. **Fixzinsen** sind aus mehreren Gründen **attraktiv**:

- 1) KreditnehmerInnen können sich das aktuelle Niedrigzinzniveau mithilfe eines Fixzinssatzes „einfrieren“.
- 2) Aufgrund der gleichbleibenden Monatsrate ist eine bessere Planung des Haushaltsbudgets möglich – zumindest für die Dauer der Fixzinsvereinbarung.
- 3) Allerdings gilt es zu beachten: Je länger die gewählte Festzinsdauer, desto höher der Zinssatz bzw. größer der Unterschied zur variablen Verzinsung bzw. kurzfristigeren Fixzinslaufzeiten.

Der günstigste variable Zinssatz beträgt bei sehr guter Bonität 0,375 % – im Gegensatz dazu wird ein **Fixzinssatz** mit einer Bindung **von 25 Jahren** um **1,375 %** angeboten; auf den ersten Blick mehr als das Dreifache. Dies könnte sich allerdings bezahlt machen, wenn man davon ausgeht, dass die Zinsen zukünftig wieder deutlich steigen - bei einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren ein nicht unwesentlicher Aspekt. Der 3-Monats-EURIBOR müsste lediglich auf einen Wert von 0,75 % ansteigen, und der variable Zinssatz würde sich mit dem derzeit günstigsten Aufschlag in Höhe von 0,75 % auf 1,50 % verteuern und wäre damit höher als die derzeit angebotene fixe Variante für die gesamte Kreditlaufzeit von 25 Jahren. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte diesen Wert zwar zuletzt im April 2012 (Monatsdurchschnitt April 2012: 0,744 %), aber über eine Laufzeit von 25 Jahren oder mehr, lässt sich die zukünftige Zinsentwicklung keinesfalls voraussagen. Vor zwölf Jahren - im Juli 2008 – belief sich der 3-Monats-EURIBOR hingegen auf fast 5 %! Überträgt man letzteren Fall auf die Zukunft, müssten KundInnen selbst mit dem günstigsten Aufschlag bereits fast 6 % Zinsen berappen.

Wichtig: Sollte man vor Ablauf der Fixzinsdauer eine vorzeitige Rückzahlung (Sondertilgung) erwägen, so müsste eine Pönalzahlung (Vorfälligkeitsentschädigung) in Kauf genommen werden, wenn diese im Vertrag vereinbart wurde. Gesetzlich wäre ein Betrag in der Höhe von bis zu einem Prozent der vorzeitig rückgezahlten Summe zulässig. Im Vergleich könnten KundInnen bei variabel verzinsten Krediten kostenlose vorfällige Rückzahlungen leisten, wenn sie eine vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von maximal sechs Monaten einhielten – andernfalls wäre auch hier maximal ein Prozent des vorzeitig rückbezahlten Betrages fällig³.

³ Banken müssen sich bei der Vereinbarung von Kündigungsfristen an die gesetzlichen Vorgaben halten, die eine Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten bei variablen Zinsen vorsehen bzw. ansonsten bis zum Ablauf einer vereinbarten Fixzinsperiode. Für nicht hypothekarisch besicherte Kredite gelten günstigere gesetzliche Bestimmungen – vgl. § 16 Abs 2 VKrG sowie § 20 Abs 2 HIKrG.

Weiters wäre bereits vor Abschluss eines Fixzinssatzes, der kürzer als die gesamte Kreditlaufzeit ist, zu beachten, welcher Aufschlag nach Ablauf der Festzinsperiode auf den vereinbarten Indikator (zB 3-Monats-EURIBOR) zur Verrechnung gelangt. Die Zinsen werden dann nämlich wieder analog einer variablen Verzinsung laufend angepasst. Ein möglich günstiger Aufschlag ist hier klarerweise vorteilhaft. Einzelne Banken bieten ihren KundInnen nach Fixzinsende auch eine erneute Fixzinsvereinbarung an – jedoch nur angelehnt an das dann gültige Marktzinsniveau. Weiters können für diese Vertragsänderungen meist empfindliche Spesen anfallen, falls diese bei Kreditabschluss vertraglich vereinbart wurden.

Die befragten Banken bieten derzeit **Fixzinsvereinbarungen über 5, 10, 15, 20 und 25 Jahre** an. Bei allen neun Banken erhalten KundInnen auf Wunsch Varianten mit 10 Jahren Festzinslaufzeit. Immerhin fünf davon bieten 20-jährige Laufzeiten an. Allerdings gibt es 25-jährige Fixzinssätze nur bei zwei Banken (BAWAG P.S.K. und easybank).

Bei den vier **Bausparkassen** werden ebenfalls **Fixzinssätze** angeboten. Ähnlich wie bei den Banken erhalten Kunden kurzfristige Zinsbindungen bis zu **fünf Jahren**. Weiters können Zinssätze auf **10, 15, 20** und bei der start:bausparkasse sogar auf **30 Jahre** fixiert werden.

Die Festzinssätze der Banken im Überblick:

Ausreichende Bonität

- Die Bandbreite bei **5-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,85 % und 1,60 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,10 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,90 % und 1,75 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,111 %.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,10 % und 1,625 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,360 %.
- Die fünf Banken, die **20-jährige** Fixzinsperioden anbieten, tun dies zwischen **1,45 % und 1,75 %**. Im Durchschnitt (Median) 1,59 %.
- Die zwei Banken, die eine Kondition über einen **25-jährigen** Fixzinssatz genannt haben, waren BAWAG P.S.K. und ihre Direktbank-Marke easybank – sie verlangen dafür beide **1,375 %**.

Sehr gute Bonität

- Die Bandbreite bei **5-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,85 % und 1,10 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 0,878 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,75 % und 1,25 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,00 %.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,00 % und 1,375 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,19 %.

- Bei jenen fünf Banken die **20-jährige** Fixzinsbindungen anbieten, werden zwischen **1,25 % und 1,60 %** verlangt. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,45 %.
- Da BAWAG P.S.K. und easybank bei voller Besicherung (idR mittels Wohnimmobilie) keine bonitätsabhängige Zinskalkulation vornehmen, erhalten KundInnen einheitlich bei beiden Banken eine **25-jährige** Fixzinsbindung **um 1,375 %**.

Die fixen Zinssätze der Bausparkassen im Überblick:

Bis auf die Bausparkasse Wüstenrot - die etwa Fixzinsangebote auf zehn sowie 20 Jahre anbietet - unterscheiden die restlichen drei Bausparkassen nicht zwischen den unterschiedlichen Bonitätsstufen:

- Die Bandbreite bei **3 bis 6-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,875 % und 0,99 %**. Der Durchschnitt (Median) beläuft sich auf 0,90 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt bei **sehr guten Bonitäten** zwischen **1,15 % und 1,25 %**. Der Durchschnitt (Median) beläuft sich auf 1,20 %. Bei **ausreichender Bonität** zwischen **1,15 und 1,35 %** - Median: 1,25 %
- Die **15-jährigen** Fixzinssätze werden bei den zwei Anbietern, die diese Laufzeit anbieten einheitlich mit **1,25 %** verzinst.
- Die Bandbreite der **20-jährigen** Fixzinssätze beträgt bei sehr guter Bonität zwischen **1,45 % und 1,60 %**. Der Durchschnitt (Median) beläuft sich auf 1,50 %. KundInnen mit ausreichender Bonität werden zwischen **1,45 % und 1,70 %** verrechnet – der Medianwert ist mit 1,50 % ident.
- Die start:bausparkasse bietet als einzige Bausparkasse einen **30-jährigen** Fixzinssatz in Höhe von **1,75 % an**. Die anderen Anbieter haben derart lange Fixzinsperioden nicht in ihrem Portfolio.

3. Kosten bei Kreditvertragsabschluss

Es gilt der gesetzliche Grundsatz, dass alle Kosten eines Kredites im Kreditvertrag enthalten und vereinbart werden müssen. Die folgende Auflistung bildet **wichtige Kostenpositionen** ab, die Banken verrechnen. Sie ist nicht vollständig, weil vor Vertragsabschluss und während der Laufzeit – von Bank zu Bank – unterschiedliche Nebenkosten anfallen können.

Beim Immobilienkauf entstehen nicht nur Finanzierungskosten der Bank, sondern auch Kaufvertragsnebenkosten (wie zB Grunderwerbssteuer, Maklerprovisionen etc). Dieser erhebliche Kostenblock ist ebenfalls nicht dargestellt, weil dieser nur mit einem konkreten Immobilienkauf eruiert werden könnte. Eine umfassende **Kosten-Checkliste möglicher Finanzierungs- und Kaufvertragsnebenkosten** ist unter:

https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/Checkliste_fuer_Wohnkredite.html

Nachfolgend findet sich ein Überblick über die Finanzierungskosten bei der Bank:

Bearbeitungsgebühr

Die Bearbeitungsgebühr wird einmalig bei Abschluss des Kreditvertrages von der Bank verrechnet und ist meist verhandelbar. Die Bandbreite beläuft sich je nach Bonität auf 0 % bis 2 %.

Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung/Grundbuch

Neben der Bearbeitungsgebühr können weitere einmalige Kosten anfallen. Die Banken verrechnen zB für die Schätzung/Bewertung der Liegenschaft je nach Aufwand im Durchschnitt (Median) 290 Euro. Während die Bank Austria für die Liegenschaftsbewertung einen Prozentwert in Höhe von 0,625 % des Kreditbetrages verrechnet, was jedoch mit jedem Kunden individuell vereinbart wird, verlangen die restlichen Banken dafür einen Pauschalbetrag von bis zu 400 Euro. Nicht abgefragt wurden Kosten für die Grundbucheintragung, die generell 1,2 % von der eingetragenen Pfandrechthöhe (meist 100 bis 130 Prozent des Kreditbetrags) ausmachen und vom Bezirksgericht in Rechnung gestellt werden. Auch Notariatskosten – zB für die Beglaubigung der Pfandbestellungsurkunde – wurden bei den Banken nicht gesondert abgefragt.

Kontoführungsgebühr (laufende Verrechnung)

Für das Kreditkonto fallen vierteljährlich Kontoführungsgebühren an. Die Spesen dafür sind sehr unterschiedlich – die Bandbreite beträgt zwischen 5 Euro und 18 Euro pro Quartal. Der Durchschnitt (Median) beträgt 13,95 Euro pro Quartal.

Tabelle 1: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten – Banken (Teil 1)

Bank	Zinssatz p.a. bei ausreichender Bonität	Zinssatz p.a. bei sehr guter Bonität	Bearbeitungs- gebühr einmalig (Bandbreite)	Kontoführungs- gebühr (Quartal, Euro)	Schätzkosten/ Liegenchafts- Bewertung in Euro
Bank Austria	Sollzinssatz: 0,625 % Aufschlag von 1 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 0,375 % Aufschlag von 0,75 % auf den 3-Monats-Euribor	1 % (wird individuell vereinbart)	16,95	0,625 % vom Kreditbetrag. (individuelle Vereinbarung; Annahme: Bei 200.000 Euro betragen die Schätzkosten 1.250,- Euro).
BAWAG P.S.K. ⁴	Sollzinssatz: 0,50 % Aufschlag von 1 % auf den 3-Monats-Euribor		1 %	17,90	290,-
BKS Bank	Sollzinssatz: 1,50 % Aufschlag von 1,75 % auf den 6- Monats-Euribor	Sollzinssatz: 1,00 % Aufschlag von 1,25 % auf den 6- Monats-Euribor	1 %	14,19	220,-
easybank ⁴	Sollzinssatz: 0,375 % Aufschlag von 0,875 % auf den 3-Monats-Euribor		1 %	13,95	290,-
Erste Bank	Sollzinssatz: 1,046 % Aufschlag von 1,453 % auf den 3- Monats-Euribor	Sollzinssatz: 0,796 % Aufschlag von 1,203 % auf den 3-Monats-Euribor	1,5 %	12,34	150,- bis 400,- (je nach Aufwand)

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juli bis August 2020, alphabetische Reihung, Neugeschäft.

⁴ Bei voller werthaltiger Besicherung bonitätsunabhängiger Zinssatz

**Tabelle 1: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten – Banken
(Teil 2)**

Bank	Zinssatz p.a. bei ausreichender Bonität	Zinssatz p.a. bei sehr guter Bonität	Bearbeitungs- gebühr einmalig (Bandbreite)	Kontoführungs- gebühr (Quartal, Euro)	Schätzkosten/ Liegenchafts- Bewertung in Euro
HYPO NOE	Sollzinssatz: 1,125 % Aufschlag von 1,375 % auf den 6- Monats-Euribor	Sollzinssatz: 0,875 % Aufschlag von 1,125 % auf den 6-Monats-Euribor	2 %	18,-	350,-
HYPO OÖ	Einstiegszinssatz: 1 % fix auf 5 Jahre, danach Aufschlag von 1,375 % auf den 3- Monats-Euribor	Einstiegszinssatz: 0,875 % fix auf 5 Jahre, danach Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor	0,75 %	13,39	390,-
ING Austria ⁵	Sollzinssatz: 0,58 % Aufschlag von 0,85 % auf den 3-Monats-Euribor		keine	9,-	keine
Oberbank	Sollzinssatz: 1,60 % Aufschlag von 1,80 % auf den 6- Monats-Euribor	Sollzinssatz: 1,10% Aufschlag von 1,30 % auf den 6- Monats-Euribor	0,75 % - 2 %	5,-	200,-

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juli bis August 2020, alphabetische Reihung, Neugeschäft.

⁵ Generell bonitätsunabhängige Konditionsvergabe

Tabelle 2: Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten – Banken (Teil 1)

Bank	Fixzinssatz 5 Jahre p.a.	Fixzinssatz 10 Jahre p.a.	Fixzinssatz 15 Jahre p.a.	Fixzinssatz 20 Jahre p.a.	Fixzinssatz 25 Jahre p.a.
Bank Austria	-	Ausreichende Bonität: 1,00 % Sehr gute Bonität: 0,75 %	Ausreichende Bonität: 1,25 % Sehr gute Bonität: 1,00 %	Ausreichende Bonität: 1,50 % Sehr gute Bonität: 1,25 %	-
BAWAG P.S.K. ⁶	-	1,00 %	1,25 %	-	1,375 %
BKS Bank	-	Ausreichende Bonität: 1,75 % Sehr gute Bonität: 1,25 %	-	-	-
easybank ⁶	-	1,00 %	1,25 %	-	1,375 %
Erste Bank	-	Ausreichende Bonität: 1,111 % Sehr gute Bonität: 0,861 %	Ausreichende Bonität: 1,469 % Sehr gute Bonität: 1,219 %	Ausreichende Bonität: 1,45 % Sehr gute Bonität: 1,45 %	-

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juli bis August 2020, alphabetische Reihung, Neugeschäft

⁶ Bei voller werthaltiger Besicherung bonitätsunabhängiger Zinssatz

Tabelle 2: Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten – Banken (Teil 2)

Bank	Fixzinssatz 5 Jahre p.a.	Fixzinssatz 10 Jahre p.a.	Fixzinssatz 15 Jahre p.a.	Fixzinssatz 20 Jahre p.a.	Fixzinssatz 25 Jahre p.a.
HYPO NOE	Ausreichende Bonität: 1,20 % Sehr gute Bonität: 0,88 %	Ausreichende Bonität: 1,31 % Sehr gute Bonität: 0,99 %	Ausreichende Bonität: 1,47 % Sehr gute Bonität: 1,16 %	Ausreichende Bonität: 1,59 % Sehr gute Bonität: 1,27 %	-
HYPO OÖ	Ausreichende Bonität: 1,00 % Sehr gute Bonität: 0,875 %	Ausreichende Bonität: 1,50 % Sehr gute Bonität: 1,25 %	Ausreichende Bonität: 1,625 % Sehr gute Bonität: 1,375 %	Ausreichende Bonität: 1,75 % Sehr gute Bonität: 1,50 %	-
ING Austria ⁷	0,85 %	0,90 %	1,10 %	1,60 %	-
Oberbank	Ausreichende Bonität 1,60 %⁸ Sehr gute Bonität 1,10 %⁸			-	-

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juli bis August 2020, alphabetische Reihung, Neugeschäft

⁷ Generell bonitätsunabhängige Konditionsvergabe

⁸ Die Oberbank bietet Fixzinssätze für Laufzeiten zwischen 1 – 15 Jahre an; zum Zeitpunkt unserer Anfrage gelangt für alle Fixzinsperioden derselbe Zinssatz zur Verrechnung

Tabelle 3: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen bei Bausparkassen (klassische Bauspardarlehen und sonstige Finanzierungsformen)

Bausparkasse	Einstiegszinssatz für Zwischenfinanzierung	Variabler Zinssatz nach Zuteilung	Bearbeitungs- und/oder Bereitstellungs-entgelt in Euro	Kontoführungs-entgelt pro Jahr in Euro	Verwaltungskostenbeitrag in Euro	Sonstige Gebühren
Raiffeisen Bausparkasse Bauspardarlehen	Sollzinssatz: 0,75 %	Sollzinssatz: 1,25 % Aufschlag von 1,25 % auf 12-Monats-Euribor bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 1,25 % / max. 6 % p.a.	4.000,-	40,-	1.700,-	
Raiffeisen Bausparkasse Wohnkredit	Fixzinsangebote siehe Tabelle 4		6.000,-	40,-	keiner	
s-Bausparkasse	Fixzinsangebote siehe Tabelle 4		6.000,- ⁹	48,-	keiner	1.000,- Eigenmittelbeschaffungskosten ⁹
start:bausparkasse Bauspardarlehen	Fixzinsangebote siehe Tabelle 4		6.000,- 400,-	71,60	keiner	600,- Eigenmittelbeschaffungskosten 0,25 % p.Qu Kapitalbeschaffungskostenbeitrag während Zwischendarlehensphase, vom Darlehensbetrag
start:bausparkasse sonstiges Gelddarlehen	Fixzinsangebote siehe Tabelle 4		7.000,-	71,60	keiner	
Wüstenrot Baugelddarlehen	Sollzinssatz: 0,92 % (ausreichende Bonität) Sollzinssatz: 0,82 % (sehr gute Bonität) Aufschlag von 1,20 % (ausreichend) bzw 1,10 % (sehr gut) auf 12-Monats-Euribor (keine Zinsbandbreite)		von 1.200,- bis 6.000,-	35,28	keiner	1,30 KSV-Gebühr
Wüstenrot Bauspardarlehen	Fixzinsangebote siehe Tabelle 4		von 1.200,- bis 6.000,-	35,28	1.428,57	1,30 KSV-Gebühr

Quelle: Angaben der Bausparkassen, Erhebungszeitraum Juli 2020 bis August 2020, alphabetische Reihung, Neugeschäft

⁹ Gebührenreduktion bei den Kosten der Eigenmittelbeschaffung + Bearbeitungskosten für Kunden die einen Ansparvertrag mit Finanzierungsvorteilen besitzen

Tabelle 4: Fixzinssätze bei Bausparkassen

Bausparkasse	Fixzinssatz 3-6 Jahre Zinsanpassung nach Ablauf der Fixzinsperiode	Fixzinssatz 10 Jahre Zinsanpassung nach Ablauf der Fixzinsperiode	Fixzinssatz 15 Jahre Zinsanpassung nach Ablauf der Fixzinsperiode	Fixzinssatz 20 Jahre Zinsanpassung nach Ablauf der Fixzinsperiode	Fixzinssatz 30 Jahre Zinsanpassung nach Ablauf der Fixzinsperiode
Raiffeisen Bausparkasse	0,90 % (5 J) Aufschlag von 1,25 % auf 12-Monats-Euribor Wohnkredit	1,15 % Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 1,50 % / max. 6 % Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung	1,25 % Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor Wohnkredit	1,50 % Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 1,50 % / max. 6 % Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung	
s-Bausparkasse	0,99 % (6 J) Aufschlag von 1,25 % auf 12-Monats-Euribor bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 1,25 % / max. 6 % Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung		1,25 % Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 1,25 % / max. 6 % Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung		
start:bausparkasse	0,875 % (3 J) Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor sonstiges Gelddarlehen			1,45 %¹⁰ Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung	1,75 %¹¹ Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung
Wüstenrot		Ausreichende Bonität: 1,35 %¹² Aufschlag von 1,20 % auf 12-Monats-Euribor Sehr gute Bonität: 1,25 %¹³ Aufschlag von 1,10 % auf 12-Monats-Euribor generell: bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 0,15 % / max. 6 % Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung		Ausreichende Bonität: 1,70 %¹⁴ Aufschlag von 1,20 % auf 12-Monats-Euribor Sehr gute Bonität: 1,60 %¹⁵ Aufschlag von 1,10 % auf 12-Monats-Euribor generell: bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 0,15 % / max. 6 % Bauspardarlehen mit Zwischenfinanzierung	

Quelle: Angaben der Bausparkassen, Erhebungszeitraum Juli 2020, alphabetische Reihung, Neugeschäft, bonitätsabhängige Konditionen nur bei Wüstenrot

¹⁰ 0,015 % p.a. Zwischendarlehenszinssatz bis zur Zuteilung (für voraussichtlich 21 Monate)

¹¹ 0,225 % p.a. Zwischendarlehenszinssatz bis zur Zuteilung (für voraussichtlich 21) Monate

¹² 0,945 % p.a. für die ersten 18 Monate (Zwischendarlehensphase)

¹³ 0,875 % p.a. für die ersten 18 Monate (Zwischendarlehensphase)

¹⁴ 1,19 % p.a. für die ersten 18 Monate (Zwischendarlehensphase)

¹⁵ 1,12 % p.a. für die ersten 18 Monate (Zwischendarlehensphase)

4. Gesamtkostenberechnungen

Auf Basis dieser Angaben und einem Kreditbetrag (**Auszahlungsbetrag 200.000 Euro, Laufzeit 25 Jahre**, zuschlägige Verrechnung der Finanzierungsnebenkosten) ergeben sich erhebliche Kostenunterschiede, die sich primär aufgrund unterschiedlicher Bonitätseinstufungen ergeben:

Wer über eine **sehr gute Bonität** verfügt, profitiert im Regelfall von einem niedrigen Sollzinssatz (Aufschlag/Marge) und niedrigen Nebenkosten der Finanzierung. Die Einstufung mit einer guten Bonität bringt auch mit sich, dass Banken weniger Sicherheiten verlangen, was sich zum Beispiel im Verzicht auf (sonst obligatorische) Versicherungen niederschlagen kann. Risikoversicherungen, die das Ableben des Kreditnehmers absichern, können durchaus sinnvoll sein und die Existenz der Hinterbliebenen absichern. Aber nicht immer ist eine Lebensversicherung notwendig. Eine von der Bank verlangte **Risikolebensversicherung** bedeutet jedenfalls einen zusätzlichen Kostenfaktor. Zum Beispiel beträgt die Jahresprämie für eine 40-jährige Kreditnehmerin (Nicht-Raucherin) bei einer linear fallenden Versicherungssumme von 200.000 Euro (Laufzeit 25 Jahre) zwischen 12,64 und 30,27 Euro im Monat¹⁶. Im Schnitt (Median) beträgt die Versicherungsprämie – nach dieser Modellannahme – 22,13 Euro pro Monat, was umgerechnet auf 25 Jahre eine Prämiensumme von 6.639 Euro ergibt. Ein Versicherungsvergleich lohnt sich in jedem Falle.

Tipp: Sollte die Bank auf einem Ablebensschutz bestehen, können auch bereits vorhandene Versicherungen in Frage kommen. Es gilt hier in erster Linie die Versicherungssumme im Ablebensfall sowie die Laufzeit zu prüfen.

Für die Eintragung des Pfandrechtes (Höchstbetragshypothek) fallen Gebühren beim Bezirksgericht in der Höhe von 1,2 % der Pfandrechtshöhe an (**Pfandrechtseintragungsgebühr**). Die Pfandrechtshöhe, die im Grundbuch vermerkt ist und der Bank als Höchstbetrag im Verwertungsfall zur Verfügung steht, kann vor Abschluss des Kreditvertrages mit der Bank verhandelt werden – auch hier gilt, dass die Bonität ausschlaggebend ist. Banken verlangen häufig eine Eintragung des Pfandrechtes zwischen 100 und 130 % des Kreditbetrages (um im Verwertungsfall nicht nur den Kreditbetrag, sondern auch anfallende Nebenkosten ersetzt zu bekommen). Bei Kunden mit bester Bonität geben sich Banken bisweilen mit einem eingetragenen Pfandrecht von 100 % des Kreditbetrages zufrieden.

Zahlenbeispiele: Für die Aufnahme eines Kredites in der Höhe von 200.000 Euro beträgt für ein eingetragenes Pfandrecht von 220.000 Euro (110 % des Kreditbetrages) die Pfandrechtseintragungsgebühr **2.640 Euro** (1,2 % von 220.000 Euro); bei einem eingetragenen Pfandrecht in der Höhe von 260.000 Euro (130 % des Kreditbetrages) ergibt sich eine Pfandrechtseintragungsgebühr von **3.120 Euro**. Im Schnitt betragen diese Gebühren – auf der Annahme einer Eintragung von 120 % des Kreditbetrages – **2.880 Euro**. Verlangt die Bank hingegen nur eine Eintragung über 100 % der Kreditsumme (zB bei bester Bonität), dann beträgt die Pfandrechtseintragungsgebühr **2.400 Euro**.

¹⁶ Versicherungsvergleich auf www.versichern24.at, abgerufen am 30.07.2020 (6 Versicherer im Vergleich)

Zusätzlich einmalig verrechnete Spesen zu Vertragsbeginn können für die **Abfragen beim Kreditschutzverband** (zum Beispiel 21 Euro), **Gebühren** beim Bezirksgericht (Grundbuchabfrage, -gesuch), **Beglaubigung** für die Pfandurkunde (Notar, zB gestaffelt nach Höhe des ein-/auszutragenden Pfandrechts) und **Treuhandabwicklung** anfallen. Verlangt die Bank den Abschluss einer Versicherung, können zusätzlich **Vinkulierungsspesen** anfallen. Obligatorisch ist jedenfalls die Vinkulierung einer Feuerversicherung bei Eigenheimen (zB Einfamilienhäuser) – in diesem Fall entstehen ebenfalls Kosten für die Ausstellung des sogenannten Sperrscheins. Die von der Versicherung der Bank in Rechnung gestellten Kosten, werden in der Folge an den Kunden weitergereicht.

Fallbeispiele für Nebenkosten der Finanzierung aus der AK-Beratung (aus Hypothekarkreditverträgen von Konsumenten)

Bank A:

Kreditbetrag 70.000 Euro

Bearbeitungsgebühr 1.050 Euro

Eintragungsgebühr Grundbuch: 1.008 Euro (1,2 % von eingetragener Pfandrechtshöhe 84.000 Euro = **120 %** vom Kreditbetrag)

Beglaubigungsgebühr: 88 Euro

Kosten für Treuhandauftrag: 70 Euro

Einmalprämie Kreditrestschuldversicherung (Frau, Jg. 1984): 1.123 Euro

Bank E:

Kreditbetrag 145.000 Euro

Bearbeitungsprovision („1,5 % vom Kreditbetrag einmalig“): 2.175 Euro

Kreditprüfkosten: 14,53 Euro

Treuhandspesen: 110 Euro

Grundbucheintragungsgebühr: 1.920 Euro (1,2 % von 160.000 Euro = **110 %** vom Kreditbetrag)

Die Angaben der Banken wurden herangezogen, um verschiedene **Szenario-Berechnungen für „günstigste“ und „teuerste“ Finanzierung** in den beiden Bonitätsklassen „sehr gute“ und „ausreichende“ Bonität durchzuführen. Auf ein Ranking der Banken wurde verzichtet, weil kein Mystery Shopping (anonyme Testkäufe) mit eingeholten Offerten stattfand. Die Kostenannahmen unterscheiden sich in den Modellrechnungen - dies ist insbesondere auf die unterschiedlich hohe Pfandrechtseintragungsgebühr zurückzuführen. Wie bereits ausgeführt, variieren die Höhen der eingetragenen Pfandrechte im Grundbuch – und damit unterscheiden sich auch die in Rechnung gestellten Pfandrechtseintragungsgebühren. Auch die Bearbeitungsgebühren variieren zwischen 0 und 2 %. Die Spesen für die Beglaubigung der Pfandbestellungsurkunde (100 Euro) sowie für die Vinkulierung der Bank (40 Euro) wurden für alle Berechnungen pauschal bzw mit identer Höhe angenommen.

Mit welchen Gesamtkosten haben Kreditnehmer zu rechnen, unter der Annahme, dass die Spesen und Zinssätze über die Laufzeit gleichbleiben?

Dazu nachfolgend zwei **Modellberechnungen mit einigen Annahmen** zur Konditionengestaltung, die Kunden mit sehr guter bzw ausreichender Bonität vorfinden.

Anmerkung: die nachfolgenden Szenario-Berechnungen basieren auf konkreten Bank-Angaben über Zinsen und sonstigen Nebenkosten, jedoch wurden einige Annahmen von der Arbeiterkammer getroffen. Denn die Höhe der Pfandrechtseintragungsgebühr ist sehr individuell gestaltbar; auch verlangte (oder nur freiwillige) Versicherungsverträge sind im Einzelfall verhandelbar. **Daher wurden bei den nachfolgenden Gesamtkostenberechnungen keine konkreten Kreditinstitute genannt.** Die Berechnungen sollen abbilden in welchem Ausmaß Einsparungspotenzial unter realistischen Annahmen (faktisch existierende Spesen und Konditionen) besteht. Auch wurde eine fiktive Annahme hinsichtlich der (variablen) Verzinsung nach Ablauf der jeweils zehnjährigen Fixzinsperiode getroffen. Bei den Beispielen gingen wir zwecks aussagekräftiger Vergleichbarkeit vom selben Aufschlag (Marge) auf den 3-Monats-EURIBOR aus (sehr gute Bonitäten: 1,125 % bzw ausreichende Bonitäten: 1,375 %). Da sich das Zinsniveau in zehn Jahren aus heutiger Sicht seriöserweise nicht abschätzen lässt, wurden die Beispiele jeweils mit dem (fixen) Einstiegszinssatz über die gesamte Laufzeit durchgerechnet.

Wichtig: Es sollte immer auf den zu zahlenden **Gesamtbetrag** und **effektiven Jahreszinssatz**¹⁷ geachtet werden. Ein günstiger Nominalzinssatz (Sollzins) allein reicht nicht, um ein Angebot als günstig beurteilen zu können. Durch einen hohen Nebenkostenanteil könnte sich ein auf den ersten Blick günstiges Angebot rasch als teures Geschäft erweisen.

¹⁷ Das sind die gesetzlich vorgesehenen Vergleichswerte, in die alle Kreditkosten verpflichtend einzurechnen sind.

Tabelle 5: Modell Gesamtkostenberechnung „sehr gute“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre

<p>Variante 1 – „teuer“: Zinssatz 1,25 % p.a. - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss var. Verzinsung mit 1,125 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>	<p>Variante 2 – „günstig“: Zinssatz 0,75 % p.a. - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss var. Verzinsung mit 1,125 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>
Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro
<p>Einmalige Gebühren: 5.180 Euro zuschlägig¹⁸, davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880 Euro (Eintragung von 120 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Schätzkosten: 220 Euro • Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 14,19 Euro pro Quartal 	<p>Einmalige Gebühren: 5.750 Euro zuschlägig¹⁸, davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.400 Euro (Eintragung von 100 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Schätzkosten: 1.250 Euro • Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 16,95 Euro pro Quartal
Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein	Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein
Monatliche Rate: 803,06 Euro	Monatliche Rate: 758,97 Euro
Effektiver Jahreszinssatz: 1,54%	Effektiver Jahreszinssatz: 1,06 %
Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 240.918,46 Euro	Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 227.691,11Euro
Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Variante 2:	13.227,35 Euro

¹⁸ „zuschlägig“ bedeutet, dass die anfallenden Kosten dem Kreditbetrag zugeschlagen werden. Damit erhöht sich der Kreditsaldo. Einfaches Beispiel: Zuschlägig verrechnete Nebenspesen von 5.180 Euro erhöhen den Kreditbetrag (200.000 Euro) um 5.180 Euro, sodass der zu tilgende Anfangssaldo bei 205.180 Euro liegt.

Tabelle 6: Modell Gesamtkostenberechnung „ausreichende“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre

<p>Variante 1 – „teuer“: Zinssatz 1,75 % - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss var. Verzinsung mit 1,375 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>	<p>Variante 2 – „günstig“: Zinssatz 0,90 % - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss var. Verzinsung mit 1,375 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR keine Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>
Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro
<p>Einmalige Gebühren: 5.240 Euro zuschlägig, davon entfallen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880 Euro (Eintragung von 120 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Vinkulierungsspesen: 40 Euro • Schätzkosten: 220 Euro • Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 14,19 Euro pro Quartal 	<p>Einmalige Gebühren: 3.020 Euro zuschlägig, davon entfallen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 0 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880 Euro (Eintragung von 120 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Vinkulierungsspesen: 40 Euro • Schätzkosten: 0 Euro • laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 9 Euro pro Quartal
Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja Kosten für Ablebensschutz: 22,13 Euro/Monat ¹⁹	Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja Kosten für Ablebensschutz: 22,13 Euro/Monat ¹⁹
Monatliche Rate: 852,17 Euro exkl.Versicherung	Monatliche Rate: 760,12 Euro exkl.Versicherung
Effektiver Jahreszinssatz: 2,29 %	Effektiver Jahreszinssatz: 1,32 %
Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 262.246,18 Euro inkl. Versicherungsprämien	Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 234.631,63 Euro inkl. Versicherungsprämien
Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Variante 2:	27.614,55 Euro

¹⁹ Annahme: Medianwert aus 6 Offerten für eine 40-jährige Versicherungsnehmerin, Nichtraucherin, Versicherungssumme: 200.000 Euro (linear fallend), Laufzeit 25 Jahre (Abfrage am 30.07.2020 www.versichern24.at)

5. Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Wohnkredit (FAQ)

Was bedeutet „sehr gute“ und „ausreichende“ Bonität?

Unter Bonität versteht man ganz allgemein die Kreditwürdigkeit eines Kunden. Wer einen Kredit aufnimmt, muss eine entsprechende Bonität nachweisen, um damit zu zeigen, dass die entsprechende Summe auch zurückbezahlt werden kann. Mittlerweile kalkulieren die meisten Banken ihre Konditionen - insbesondere Nominalzinssatz sowie Aufschlag - abhängig davon, welche Bonität der Kunde vorweisen kann. Je besser die Bonität des Verbrauchers, desto günstiger wird in aller Regel die Kondition ausfallen - der Verhandlungsspielraum wird also deutlich größer sein.

Unter „**sehr guter Bonität**“ soll jene Kondition verstanden werden, die im günstigsten Fall durch ein Kreditinstitut angeboten wird, weil die Kreditwürdigkeit des Kunden als äußerst hoch einzustufen ist. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass sich bei „**ausreichender Bonität**“ Zinssatz und Nebenspesen eher am oberen Rand der Konditionenskala befinden werden - die Entscheidung durch das Kreditinstitut somit gerade noch positiv ausfallen wird.

Welche Nebenkosten können anfallen?

Bei einem Kredit für ein Haus oder eine Wohnung läppern sich Kosten und Spesen: Zinsen, Schätz- und Kontoführungsspesen, Bearbeitungsgebühren, die Kosten der hypothekarischen Besicherung (insbesondere Pfandrechtseintragungsgebühr) und Prämien für häufig von der Bank verlangte Versicherungen. Eine Checkliste „**Kosten der Wohnfinanzierung**“ verschafft Ihnen einen Überblick von anfallenden Kosten und Spesen https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/Checkliste_fuer_Wohnkredite.html

Wie viel kann ich mir leisten?

KonsumentInnen sollten zuallererst prüfen, ob sie sich einen Kredit monatlich leisten können. Vergessen Sie nicht, die derzeit niedrigen variablen Zinsen werden wieder in die Höhe gehen, sollten die Leit- und Marktzinsen in Zukunft ansteigen. Und: auch Zinssatz ist nicht gleich Zinssatz. KonsumentInnen sollten vor Kreditaufnahme darauf achten, wie hoch der Aufschlag (Marge) auf den vertraglich vereinbarten Referenzzinssatz ist, also zum Beispiel der EURIBOR. Die Marge ist verhandelbar. **Wichtig:** Achten Sie in Fällen, in denen die Laufzeit eines vereinbarten Fixzinssatzes kürzer als die Gesamtlaufzeit ist, unbedingt darauf, welcher Aufschlag nach Ablauf der Fixzinsperiode zur Anwendung gelangt. Dieser wird bereits bei Kreditabschluss vertraglich vereinbart, obwohl er erst in der Zukunft schlagend wird. Beispiel: es wurde ein Fixzinssatz auf 15 Jahre vereinbart, die Kreditlaufzeit beträgt aber 25 Jahre. Nach 15 Jahren würde in diesem Fall der Kredit für die restlichen zehn Jahre einer variablen Verzinsung unterliegen – einen möglichst niedrigen Aufschlag bereits zu Beginn auszuhandeln, ist deshalb umso wichtiger.

Welche Informationspflichten treffen die Bank?

Banken müssen kreditinteressierten KonsumentInnen rechtzeitig vor Vertragsabschluss ein „Musteroffert“, das sogenannte **Europäische Standardisierte Merkblatt** (kurz: ESIS) zur Verfügung stellen, welches alle Kosten in Form des effektiven Jahreszinssatzes enthält. So können sie verschiedene Angebote besser vergleichen (siehe auch Tipps für das Kreditgespräch unten).

Wie ist die Zinsanpassung bei Krediten geregelt?

Kreditverträge mit einer variablen Verzinsung enthalten eine Zinsanpassungs- oder Zinsgleitklausel. Der Zinssatz des Kreditvertrages ist bei den österreichischen Banken an einen oder mehrere Indikatoren (Referenz- oder Basiszinssätze) des Geld- und Kapitalmarktes und nicht direkt an die EZB-Leitzinsen gebunden. Überwiegend gelangt für die Zinssatzbindung der EURIBOR (European Interbank Offered Rate, ist ein Leitzins des Geldmarktes, der angibt, zu welchem Kreditzins sich die Banken untereinander Geld verleihen) zur Anwendung. Die meisten Banken verwenden den 3-Monats-EURIBOR in ihren Verträgen, da dieser mit der üblichen vierteljährlichen Zinsabrechnung (Kapitalisierung) einhergeht. Auch der 6-Monats-EURIBOR ist ein gängiger Indikator. In manchen Kreditverträgen findet sich auch der Euro-Zinsswap, den europäische Banken für Gelder mit bestimmten Laufzeiten, die über ein Jahr hinausgehen, vereinbaren. Zinsswap heißt übersetzt „Zinstausch“.

In der Zinsanpassungsklausel ist auch geregelt, wann die Zinsen angepasst werden – quartalsweise, halbjährlich oder wie zB bei den Bauspardarlehen nur einmal im Jahr. Es gibt aber auch Zinsgleitklauseln die vorsehen, dass sich der Zinssatz ändert, wenn der Indikator gegenüber dem Vormonat zB um 0,25 % steigt oder fällt. Das heißt, dass es in diesem Fall sogar monatlich zu einer Anpassung kommen kann. Diese Art der Zinsanpassung reagiert sehr rasch auf Zinsänderungen am Markt – für die Kreditnehmer ein Vorteil bei fallenden, ein Nachteil bei steigenden Zinsen.

Kommt es zu einer Zinsanpassung muss die Bank vor der Zinssatzänderung den Kreditnehmer schriftlich informieren. Bei einer Zinssatzänderung ändert sich automatisch die Kreditrate – nicht die Laufzeit. Gleichbleibende Rate und Verkürzung bzw Verlängerung der Laufzeit ist nur mit Rücksprache der Bank möglich.

Wie können sonstige Entgelte (Spesen) in Kreditverträgen verändert werden?

Nicht nur die Zinsen, sondern auch sonstige Entgelte bedürfen einer vertraglichen Regelung und Vereinbarung. Willkürliche bzw freihändige einseitige Preiserhöhungen sind unzulässig. Achten Sie darauf, dass Sie bei Kreditvertragsabschluss auch ein Preisblatt mit Datumsangabe erhalten, in dem die Entgelte (Spesen) für bestimmte Positionen eindeutig festgehalten sind.

Kann ich einen Wohnkredit vorzeitig zurückzahlen?

In der Regel können Kredite mit variablem Zinssatz jederzeit ohne Zusatzkosten vorzeitig zurückgezahlt werden. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen stellt eine Kündigung des Kreditvertrags dar.

Bei hypothekarisch besicherten Krediten ist es erlaubt, eine Kündigungsfrist von bis zu sechs Monaten oder bis zum Ablauf einer allfälligen Fixzinsperiode zu vereinbaren. Falls die vorzeitige Rückzahlung ohne Einhaltung dieser Kündigungsfrist erfolgt, kann eine **Vorfälligkeitsentschädigung** vereinbart oder verrechnet werden, **die maximal 1 Prozent** des vorzeitig zurückgezählten Betrages betragen darf. Achtung, bei Hypothekarkrediten, die vor dem 11.6.2010 abgeschlossen wurden, können höhere Vorfälligkeitsentschädigungen („Pönalen“) anfallen, weil diese nicht gesetzlich geregelt bzw gedeckelt waren.

Eine Restschuldbestätigung im Zusammenhang mit einer geplanten vorzeitigen Tilgung muss die Bank kostenfrei zur Verfügung stellen.

6. Tipps für das Kreditgespräch

- Hypothekarkredit von der Bank oder Bauspardarlehen von der Bausparkasse? Ein generelles „Rezept“ gibt es nicht, denn die Zinsen und Nebenkosten hängen von Ihrer individuellen Bonität und Ihrem Verhandlungsgeschick ab. Fix ist, dass die Konditionen sowohl bei den Bankkrediten als auch Bauspardarlehen erheblich variieren – und das wiederum bedeutet, dass Sie sich zuerst klarwerden sollten, ob Sie einen Kredit mit fixen oder variablen Zinsen bevorzugen. Dann sollten Sie sich Zeit nehmen, um mehrere Angebote von Banken und Bausparkassen einzuholen und umfassend bewerten zu können. Bei der **Bewertung der Kreditangebote sind folgende Punkte** besonders wichtig:
 - An welchen Leitzinssatz des Geld- und Kapitalmarktes ist der Vertragszinssatz geknüpft?
 - Wie hoch ist der Aufschlag (Marge, Gewinnspanne), der dem Leitzinssatz zugeschlagen wird? (Wichtig, denn der Aufschlag ist verhandelbar)
 - Welche Nebenkosten fallen an? Die AK-Checkliste zur Wohnfinanzierung hilft Ihnen dabei, die Spesen und Kosten systematisch zu erfassen.
 - Welche Sicherheiten verlangt die Bank? Damit sind vor allem Bürgen oder weitere Kreditnehmer (zB Ehegattin, - gatte) oder verlangte Versicherungen gemeint.
 - Bestehen Sie gleich im Erstgespräch auf ein **„Musteroffert“**, (**„Europäisches Standardisiertes Merkblatt**, so genanntes ESIS-Merkblatt). Es ist kostenfrei und bildet die wichtigsten Eckpunkte und Konditionen der Finanzierung ab. Es ist zwar unverbindlich bzw vorbehaltlich einer Bonitätsprüfung, aber es schafft frühzeitig einen Überblick über Zinsen, Spesen, Bedingungen, um die Kreditentscheidung zu überlegen und mit anderen Angeboten zu vergleichen.
 - Entscheidend ist, wie hoch die **Summe aller Zahlungen an die Bank oder Bausparkasse** ausfallen. Betrachten Sie also die Summe aller Zinsen, Spesen oder Versicherungsprämien, die Sie **über die gesamte Laufzeit** zu zahlen haben. Das ist bei einem Fixzinssatz für die gesamte Laufzeit einfacher als bei einem variablen Zinssatz, der – vor allem bei langen Laufzeiten – nicht prognostizierbar ist. Daher ist es bei variablen Zinsen wichtig, dass Sie verschiedene Szenarioberechnungen vorgerechnet bekommen – sinnvoll sind Berechnungen, die den besten Fall (niedrige Zinsen) und einen schlechtesten Fall (hohe Zinsen) abbilden.
- Bei **Versicherungen**, die die Bank im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag verlangt (zB Feuerversicherung), ist es sinnvoll, mehrere Angebote (zB von einem Versicherungsmakler) einzuholen und zu vergleichen.
- Beachten Sie, dass bei Abschluss einer **Ablebensversicherung** als Kreditbesicherung eine unterjährige Bezahlweise (zB monatlich oder halbjährlich) zwar möglich ist, aber einen sogenannten Unterjährigkeitszuschlag (zB 2 bis 6 %) zur Folge haben könnte. Günstiger ist es in den meisten Fällen die Zahlung jährlich vorzunehmen.

- Falls die Hypothekendarfinanzierung von mehreren „Schultern“ getragen werden soll (dh **zweite/r KreditnehmerIn, weitere Bürgen**), gilt es die Bank bereits vor Abschluss zu fragen, unter welchen Voraussetzungen, persönlich haftende Personen aus dem Kredit entlassen (zB nach Scheidungen) werden können. Was versteht die Bank unter einer gleichartigen Sicherheit, wenn es darum geht, dass Bürgen oder Mitkreditnehmer aus einem Kreditvertrag bzw der Haftung entlassen werden? Gibt es keine vertragliche Vereinbarung – etwa, dass eine Mithaftung zeitlich oder betraglich befristet ist – bedarf es bei Änderungen immer der Zustimmung der Bank. Bedenken Sie, dass es für Bürgen und Kreditnehmer zumeist nicht leicht ist, aus einem Kreditvertrag „auszusteigen“ – dieser Wunsch taucht regelmäßig nach Scheidungen bzw Trennungen auf. Achtung, die Bank wendet sich nach Scheidungen an die Zahlungsverpflichteten (Bürgen, Mitkreditnehmer) laut Kreditvertrag, um zB säumige Kreditraten einzutreiben – die Unterschrift im Kreditvertrag wiegt also „schwerer“ als die Festlegungen im Zuge der Scheidung. Im Zug der Scheidung kann bei Gericht nur eine sogenannte Ausfallsbürgschaft beantragt werden, die aber nur eine Nachrangigkeit der Forderung bewirkt und ebenfalls schlagend wird, etwa wenn die Bank erfolglos gegen den Hauptschuldner gerichtlich vorgegangen ist oder wenn dieser insolvent ist.

7. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HJKrG)

Seit 21.3.2016 gilt das HJKrG für alle neu abgeschlossenen Kreditverträge, die hypothekarisch besichert sind oder dem Erwerb einer Liegenschaft dienen. Tendenziell beabsichtigt das Gesetz mehr Konsumentenschutz in den Bereichen Kreditwerbung, vorvertragliche Informationen, Prüfung der Kreditwürdigkeit, Beratung und Kreditvermittlung.

Wichtige neue Regelungen:

- Die **Kreditwürdigkeitsprüfung wurde strenger**. Bis 2016 gab es nur eine Hinweispflicht der Bank gegenüber dem Kreditwerber, wenn erhebliche Bedenken bezüglich der Kreditwürdigkeit bestanden - die Kreditvergabe war aber erlaubt. Nun ist die Kreditgewährung nur mehr erlaubt, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seine Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag in der vertraglich vorgesehenen Weise erfüllen kann.
- Macht eine Bank ein **verbindliches Kreditangebot**, dann muss es **mindestens sieben Tage gültig** sein und gleichzeitig muss ein **Kreditvertragsentwurf** ausgehändigt werden. Zu diesem Zeitpunkt ist spätestens auch die vorvertragliche Standardinformation (ESIS-Merkblatt) zu übergeben, mit dem ein Konditionenvergleich bei verschiedenen Banken erleichtert werden soll. Der Inhalt und die Reihenfolge der Kreditinformationen sind im Standardinfoblatt nämlich gesetzlich festgelegt und daher bei allen Banken gleich.
- **Für zwei spezielle Fälle**, in denen das Gesetz davon ausgeht, dass zu wenig Zeit zum Überlegen bzw zu wenig Informationen über den Kreditvertrag vorhanden war, gibt es ein **Rücktrittsrecht innerhalb von 2 Werktagen**:
 - Wenn ein Kreditvertrag unterschrieben wird ohne dass man zuvor das vorgeschriebene Standardinformationsblatt (ESIS-Merkblatt) bekommen hat oder
 - Wenn man zwar diese Informationen erhalten hat, aber dann schon innerhalb von zwei Tagen den Kreditvertrag unterschrieben hat.

**Der direkte Weg zu unseren Publikationen:
E-Mail: konsumentenpolitik@akwien.at**

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplares an die AK Wien, Abteilung Konsumentenpolitik, ersucht.

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M
AuftraggeberInnen: AK Wien, Konsumentenpolitik
Autorin: Martin Korntheuer, Christian Prantner, Benedikta Rupprecht
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
© 2020: AK Wien

**Stand August 2020
Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Downloaden:

wien.arbeiterkammer.at/service/studien

