

Martin Korntheuer, Christian Prantner, Benedikta Rupprecht

# HYPOTHEKARKREDITE IM VERGLEICH

Erhebung von Zinsen und Spesen von neu  
abgeschlossenen Hypothekarkrediten bei  
sechs Wiener Banken

August 2019



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

## Die wichtigsten Ergebnisse

- Die Zinsen für Hypothekarkredite sind derzeit so niedrig wie nie zuvor.
- 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 aktuellen variablen **Sollzinsen** (Nominalzinsen) **von sechs Banken** in Wien reichen bei:
  - ausreichender Bonität von 0,875 % bis 1,414 %.
  - sehr guter Bonität von 0,75 % bis 0,95 %.
- Die Bandbreite der **Bearbeitungsgebühr** beträgt zwischen 1 % und 2 %.
- Weitere einmalig verrechnete Kosten betreffen vor allem die **Schätzung** der Immobilie, die 700 Euro oder mehr ausmachen können.
- Die **Kontoführungsgebühr** pro Quartal liegt zwischen 11,92 und 18,- Euro.
- Alle sechs Banken offerieren **Fixzinssätze** auf zehn und 15 Jahre – vier Banken immerhin auf 20 Jahre. Eine Fixzinsvereinbarung über einen Zeitraum von 25 Jahren bietet nur die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien an. Bei tadelloser Bonität zahlen KundInnen dann nur knapp unter 2 Prozent Zinsen (1,875 %).
- Die **Kostenunterschiede** für Hypothekarkredite sind beträchtlich (Betrag 200.000 Euro, Laufzeit 25 Jahre). Das zeigen **modellhafte Berechnungen**<sup>1</sup>: KundInnen mit sehr guter Bonität sparen sich bis zu (rund) 17.200 Euro. Bei ausreichender Bonität ist die Ersparnis für die Kunden gemäß unseren Berechnungen noch deutlicher – fast **21.000 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 4.650 Euro und 5.660 Euro.

---

<sup>1</sup> 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 (einmalige Bearbeitungsgebühr, Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung, Kosten der Bonitätsprüfung und Vertragserrichtung, Kontoführungsgebühr pro Quartal) bei sechs Banken 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 **Juli 2019** statt. Folgende Banken wurden mittels E-Mail Anfrage um die Bekanntgabe ihrer Konditionen gebeten:

- UniCredit Bank Austria
- BAWAG P.S.K.
- easybank
- Erste Bank
- HYPO NOE
- Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien
- Volksbank Wien (stellte uns diesmal keine Konditionen zur Verfügung bzw erhielten wir keine Rückmeldung auf unsere Anfragen)

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

- Neukredit
- 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

Der Zinsaufschlag („Spanne“, „Marge“) ist ein gängiger Vergleichsparameter im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten. Unter Hinzurechnung eines Referenzzinssatzes (in dieser Erhebung war bis auf eine Bank der 3-Monats-EURIBOR – **European Interbank Offered Rate** – maßgeblich), 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 (meist alle drei oder sechs 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 25 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 **0,875 %** bis **1,75 %**. Der **Durchschnittswert (Median)** der sechs Banken in Wien beläuft sich auf **1,388 %**.
- Die Aufschläge bei **sehr guter Bonität** reichen von **0,875 % bis zu 1,25 %**. Der **Durchschnitt (Median)** der erhobenen sechs Banken in Wien beträgt hier **1,138 %**.
- Die daraus resultierenden variablen **Sollzinsen** (Nominalzinsen) bewegen sich bei:
  - **ausreichender Bonität** zwischen **0,875 %** und **1,414 % (Medianwert: 1,103 %)**
  - **sehr guter Bonität** zwischen **0,75 %** und **0,95 % (Medianwert: 0,875 %)**

Fünf der sechs befragten Banken verwenden den **3-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz** für die Zinsanpassung – die HYPO NOE greift auf den 6-Monats-EURIBOR als Indikator zurück. Der 3-Monats Wert wies im heurigen Juni-Durchschnitt einen negativen Wert in Höhe von minus 0,329 % auf – der 6-Monats Wert belief sich auf durchschnittlich minus 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.

Bei unserer letzten Erhebung im Jahr 2016 wandten lediglich zwei Banken (BAWAG P.S.K., easybank) die – zwischenzeitlich gerichtlich geklärte und korrekte – Modalität an und berücksichtigen für die Kalkulation des Nominalzinssatzes auch einen negativen EURIBOR Wert. Die restlichen Institute „deckelten“ ihre Sollzinsen nach unten, indem sie den zugrundeliegenden negativen Referenzwert (EURIBOR) bei null „einfroren“. **Beispiel:** auf ganze 1/8 gerundeter Referenzwert (3-M-EURIBOR) –0,375 % + Aufschlag 1,375 % = Sollzinssatz (Nominal-, Kundenzinssatz) **1 %**.

Mittlerweile sind alle Banken dazu übergegangen, bei variabel verzinsten Finanzierungen bzw nach Ablauf etwaiger Fixzinsperioden auch negative Referenzwerte zu berücksichtigen. Die BAWAG P.S.K. und easybank sehen jedoch in ihren variabel verzinsten Verträgen für die ersten zehn Laufzeitjahre eine Zinssatzunter- und Obergrenze (Floor/Cap) vor. Der 3-Monats-EURIBOR wird mit mindestens 0 % und maximal 4,5 % festgesetzt. Aus heutiger Sicht stellt diese Vorgangsweise einen Nachteil dar, denn der Wert ist wie erwähnt aktuell mit -0,329 % negativ und daher unter 0 %. Sollte der EURIBOR hingegen in den ersten zehn Jahren auf über 4,5 % ansteigen, so wäre der Kunde hingegen vor weiteren Zinssteigerungen geschützt.

### 3. Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten

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 Niedrigzinsniveau 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 0,75 % – im Gegensatz dazu wird ein **Fixzinssatz** mit einer Bindung **von 25 Jahren** bestenfalls um **1,875 %** angeboten; ein auf den ersten Blick mehr als doppelt so hoher Wert. Dies könnte sich allerdings bezahlt machen, wenn man davon ausgeht, dass die Zinsen zukünftig wieder deutlich ansteigen - bei einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren ein nicht unwesentlicher Aspekt. Der 3-Monats-EURIBOR müsste lediglich auf einen Wert von 1,125 % ansteigen, und der variable Zinssatz würde sich mit dem derzeit günstigsten Aufschlag in Höhe von 0,875 % auf 2,00 % verteuern und wäre damit höher als die derzeit angebotene fixe Variante für die gesamte Kreditlaufzeit von 25 Jahren. Der 3-Monats-EURIBOR überstieg diesen Wert zwar zuletzt im März 2011 (Monatsdurchschnitt März 2011: 1,176 %), aber über eine Laufzeit von 25 Jahren oder mehr, lässt sich die zukünftige Zinsentwicklung keinesfalls voraussagen. Vor rund zehn 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 fällig<sup>2</sup>.

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, 6, 10, 15, 20 sowie 25 Jahre** an. Bei allen sechs Banken erhalten KundInnen auf Wunsch Varianten mit 15 Jahren Festzinslaufzeit. Immerhin vier davon bieten 20-jährige Laufzeiten an. Allerdings gibt es 25-jährige Fixzinssätze nur bei einer Bank (RLB NÖ-Wien).

## Die Zinssätze im Überblick:

### Ausreichende Bonität

- Die Bandbreite bei **5 bzw 6-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,76 % und 1,75 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,00 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,202 % und 1,875 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,50 %.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,448 % und 2,25 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,813 %.
- Die vier Banken, die **20-jährige** Fixzinsperioden anbieten, tun dies zwischen **2,00 % und 2,375 %**. Im Durchschnitt (Median) 2,125 %.
- Die einzige Bank, die eine Kondition über einen **25-jährigen** Fixzinssatz genannt hat war die RLB NÖ-Wien – sie verlangt dafür **2,375 %**.

---

<sup>2</sup> 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.

## Sehr gute Bonität

- Die Bandbreite bei **5 bzw 6-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,51 % und 1,25 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,00 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **0,952 % und 1,50 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,313 %.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,198 % und 1,75 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,625 %.
- Bei jenen vier Banken die **20-jährige** Fixzinsbindungen anbieten, werden zwischen **1,875 % und 2,00 %** verlangt. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,938 %.
- Die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien offeriert als einziges Institut einen **25-jährigen** Fixzinssatz in Höhe von **1,875 %**. Die anderen Institute bieten derart lange Fixzinsperioden nicht an.

## 4. 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 zusätzliche – von Bank zu Bank – unterschiedliche Nebenkosten anfallen können. Ebenfalls unberücksichtigt sind Nebenspesen, die zu Kreditvertragsende anfallen können, wie zB für die Ausstellung einer sogenannten Löschungsquittung – also die grundbuchtaugliche Erklärung der Bank, dass der Kredit zurückbezahlt und die Hypothek im Grundbuch zu löschen ist. Diese Spesen fallen für Kreditnehmer oft überraschend an, wie die Erfahrung der AK-Konsumentenberatung zeigt.

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 [http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Checkliste\\_Kreditkosten.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Checkliste_Kreditkosten.pdf) als Serviceelement abrufbar.

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 1 % bis 2 %.

### **Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung, Kosten der Bonitätsprüfung bzw Vertragserrichtung (zB Abfrage beim KSV - Kreditschutzverband)**

Neben der Bearbeitungsgebühr können weitere einmalige Kosten anfallen. Die Banken verrechnen zB für die Schätzung/Bewertung der Liegenschaft je nach Aufwand im Durchschnitt (Median) 345 Euro. Die HYPO NOE verrechnet für die Schätzung der Liegenschaft, Vertragserrichtung und Bonitätsprüfung einen Pauschalbetrag von 700 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 zwischen 0 und 700 Euro. Nicht abgefragt wurden Kosten für die Grundbuchseintragung, die generell 1,2 % von der eingetragenen Pfandrechtshöhe (meist 110 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 11,92 Euro und 18 Euro pro Quartal. Der Durchschnitt (Median) beträgt 15,95 Euro pro Quartal.

**Tabelle 1: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten (6 Banken)**

	<b>Zinssatz (bei <b>ausreichender</b> Bonität)</b>	<b>Zinssatz (bei <b>sehr guter</b> Bonität)</b>	<b>Bearbeitungs- gebühr einmalig (Bandbreite)</b>	<b>Kontoführungs- gebühr (Quartal, Euro)</b>	<b>Schätzkosten/ Liegenschafts- Bewertung in Euro</b>	<b>Kosten der Bonitätsprüfung bzw Vertragserrichtung (zB KSV Abfrage)</b>
<b>Bank Austria</b>	<b>Sollzinssatz: 1,25 %</b> Aufschlag von 1,625 % auf den 3-Monats-Euribor	<b>Sollzinssatz: 0,75 %</b> Aufschlag von 1,125 % 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).	keine
<b>BAWAG P.S.K.</b>	<b>Sollzinssatz: 0,875 %</b> Aufschlag von 0,875 % auf den 3-Monats-Euribor <sup>3</sup>	<b>Sollzinssatz: 0,875 %</b> Aufschlag von 0,875 % auf den 3-Monats-Euribor <sup>3</sup>	1 %	16,90	290,-	keine
<b>easybank</b>	<b>Sollzinssatz: 1,125 %</b> Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor <sup>3</sup>	<b>Sollzinssatz: 0,95 %</b> Aufschlag von 0,95 % auf den 3-Monats-Euribor <sup>3</sup>	1 %	13,95	290,-	keine
<b>Erste Bank</b>	<b>Sollzinssatz: 1,081 %</b> Aufschlag von 1,401 % auf den 3-Monats-Euribor	<b>Sollzinssatz: 0,831%</b> Aufschlag von 1,151 % auf den 3-Monats-Euribor	1,5 %	11,92	150,-	21,-
<b>HYPO NOE</b>	<b>Sollzinssatz: 1,00 %</b> Aufschlag von 1,375 % auf den 6- Monats-Euribor	<b>Sollzinssatz: 0,875 %</b> Aufschlag von 1,25 % auf den 6-Monats-Euribor	2 %	18,-	700,- einmalige Besicherungspauschale	
<b>RLB NÖ-Wien</b>	<b>Sollzinssatz: 1,414 %</b> Aufschlag von 1,75 % auf den 3-Monats-Euribor	<b>Sollzinssatz: 0,914 %</b> Aufschlag von 1,25 % auf den 3-Monats-Euribor	1 %	15,-	400,-	20,-
<b>Volksbank Wien</b>	Die Volksbank Wien wurde mehrmals um Bekanntgabe ihrer Konditionen gebeten, hat uns jedoch nicht geantwortet					

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juli 2019, alphabetische Reihung. Die genannten Zinssätze sind variabel und gelten für Neugeschäft.

<sup>3</sup> Floor bei 0 % / Cap 4,5 %

**Tabelle 2: Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten (6 Banken)**

	<b>Fixzinssatz 5 Jahre</b>	<b>Fixzinssatz 10 Jahre</b>	<b>Fixzinssatz 15 Jahre</b>	<b>Fixzinssatz 20 Jahre</b>	<b>Fixzinssatz 25 Jahre</b>
<b>Bank Austria</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,25 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,00 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,50 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,25 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,875 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,50 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,25 %</b> Sehr gute Bonität: <b>2,00 %</b>	Nicht angeboten
<b>BAWAG P.S.K.</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,00 %<sup>4</sup></b> Sehr gute Bonität: <b>1,00 %<sup>4</sup></b>	Ausreichende Bonität: <b>1,50 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,50 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,75 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,75 %</b>	Nicht angeboten	Nicht angeboten
<b>easybank</b>	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: <b>1,75 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,50 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,00 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,75 %</b>	Nicht angeboten	Nicht angeboten
<b>Erste Bank</b>	Ausreichende Bonität: <b>0,76 %</b> Sehr gute Bonität: <b>0,51 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,202 %</b> Sehr gute Bonität: <b>0,952 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,448 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,198 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,00<sup>5</sup> %</b> Sehr gute Bonität: <b>2,00 %</b>	Nicht angeboten
<b>HYPO NOE</b>	Ausreichende Bonität: <b>0,95 %</b> Sehr gute Bonität: <b>0,95 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,375 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,25 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,625 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,50 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,0 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,875 %</b>	Nicht angeboten
<b>RLB NÖ-Wien</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,75 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,25 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>1,875 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,375 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,25 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,75 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,375 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,875 %</b>	Ausreichende Bonität: <b>2,375 %</b> Sehr gute Bonität: <b>1,875 %</b>
<b>Volksbank Wien</b>	Die Volksbank Wien wurde mehrmals um Bekanntgabe ihrer Konditionen gebeten, hat uns jedoch nicht geantwortet				

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juli 2019, alphabetische Reihung, Neugeschäft

<sup>4</sup> Fix auf 6 Jahre (5 Jahre werden nicht angeboten)

<sup>5</sup> lt. Erste Bank: Aktion gültig für die ersten 100 Mio. Euro und längstens bis 31.12.2019 und nur für Neuabschlüsse in einer Erste Bank-Filiale. Ausgenommen sind vermittelte Wohnkredite

## 5. 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 Monat<sup>6</sup>. Im Schnitt (Median) beträgt die Versicherungsprämie – nach dieser Modellannahme – 24,45 Euro pro Monat, was umgerechnet auf 25 Jahre eine Prämiensumme von 7.335 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 % vom eingetragenen Pfandrecht 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 110 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) beläuft sich die Pfandrechtseintragungsgebühr auf **3.120 Euro**. Im Schnitt betragen diese Gebühren – auf der Annahme einer Eintragung von 120 % des Kreditbetrages – **2.880 Euro**. Verlangt die Bank nur 100 % (zB bei bester Bonität), dann beläuft sich die Pfandrechtseintragungsgebühr auf 2.400 Euro.

---

<sup>6</sup> Versicherungsvergleich auf [www.versicherern24.at](http://www.versicherern24.at), abgerufen am 25.07.2019 (7 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 den Kreditvertrag (Notar, zB gestaffelt nach Höhe des ein-/auszutragenden Pfandrechts) und **Treuhandabwicklung** anfallen. Verlangt die Bank den Abschluss einer Versicherung, können zusätzlich **Vinkulierungsspesen** oder auch der **Unanfechtbarkeitsbeitrag** (zB 2 ‰ der Versicherungssumme zzgl. Versicherungssteuer) 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 1 und 2 %. Die Spesen für die Beglaubigung des Kreditvertrages (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 % bzw ausreichende Bonitäten: 1,5 %). 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**<sup>7</sup> 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.

---

<sup>7</sup> Das sind die gesetzlich vorgesehenen Vergleichswerte, in die alle Kreditkosten verpflichtend einzurechnen sind.

**Tabelle 3: Modell Gesamtkostenberechnung „sehr gute“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre**

<b>Variante 1 – „teuer“:</b> <b>Zinssatz 1,5% p.a. - Fix auf 10 Jahre</b> Im Anschluss var. Verzinsung mit 1 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR <b>1 % Bearbeitungsgebühr</b> <b>Laufzeit 25 Jahre</b>	<b>Variante 2 – „günstig“:</b> <b>Zinssatz 0,952 % p.a. - Fix auf 10 Jahre</b> Im Anschluss var. Verzinsung mit 1 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR <b>1 % Bearbeitungsgebühr</b> <b>Laufzeit 25 Jahre</b>
Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro
<b>Einmalige Gebühren: 5.510 Euro zuschlägig<sup>8</sup></b> , davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro</li> <li>• Eintragungsgebühr Hypothek: 3.120 Euro (<b>130 %</b> des Auszahlungsbetrags)</li> <li>• Beglaubigungskosten: 100 Euro</li> <li>• Schätzkosten: 290 Euro</li> <li>• Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 16,90 Euro pro Quartal</li> </ul>	<b>Einmalige Gebühren: 4.650 Euro zuschlägig</b> , davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro</li> <li>• Eintragungsgebühr Hypothek: 2.400 Euro (<b>100 %</b> des Auszahlungsbetrags)</li> <li>• Beglaubigungskosten: 100 Euro</li> <li>• Schätzkosten: 150 Euro</li> <li>• Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 11,92 Euro pro Quartal</li> </ul>
Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein	Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein
Monatliche Rate: 829,50 Euro	Monatliche Rate: 772,03 Euro
Effektiver Jahreszinssatz: 1,8 %	Effektiver Jahreszinssatz: 1,2 %
<b>Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 248.849,30 Euro</b>	<b>Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 231.609,78 Euro</b>
<b>Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Variante 2:</b>	<b>17.239,52 Euro</b>

<sup>8</sup> „zuschlägig“ bedeutet, dass die anfallenden Kosten dem Kreditbetrag zugeschlagen werden. Damit erhöht sich der Kreditsaldo. Einfaches Beispiel: Zuschlägig verrechnete Nebenspesen von 5.510 Euro erhöhen den Kreditbetrag (200.000 Euro) um 5.510 Euro, sodass der zu tilgende Anfangssaldo bei 205.510 Euro liegt.

**Tabelle 4: Modell Gesamtkostenberechnung „ausreichende“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre**

<b>Variante 1 – „teuer“:</b> <b>Zinssatz 1,875 % - Fix auf 10 Jahre</b> Im Anschluss var. Verzinsung mit 1,5 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR <b>1 % Bearbeitungsgebühr</b> <b>Laufzeit 25 Jahre</b>	<b>Variante 2 – „günstig“:</b> <b>Variabler Zinssatz 1,202 % - Fix auf 10 Jahre</b> Im Anschluss var. Verzinsung mit 1,5 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR <b>1 % Bearbeitungsgebühr</b> <b>Laufzeit 25 Jahre</b>
Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro
<b>Einmalige Gebühren: 5.660 Euro zuschlägig</b> , davon entfallen auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro</li> <li>• Eintragungsgebühr Hypothek: 3.120 Euro (<b>130 %</b> des Auszahlungsbetrags)</li> <li>• Beglaubigungskosten: 100 Euro</li> <li>• Vinkulierungsspesen: 40 Euro</li> <li>• Schätzkosten: 400 Euro</li> <li>• Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 15 Euro pro Quartal</li> </ul>	<b>Einmalige Gebühren: 5.170 Euro zuschlägig</b> , davon entfallen auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro</li> <li>• Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880 Euro (<b>120 %</b> des Auszahlungsbetrags)</li> <li>• Beglaubigungskosten: 100 Euro</li> <li>• Vinkulierungsspesen: 40 Euro</li> <li>• Schätzkosten: 150 Euro</li> <li>• laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 11,92 Euro pro Quartal</li> </ul>
Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja Kosten für Ablebensschutz: 24,45 Euro/Monat <sup>9</sup>	Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja Kosten für Ablebensschutz: 24,45 Euro/Monat <sup>9</sup>
Monatliche Rate: 866,69 Euro	Monatliche Rate: 797,67 Euro
Effektiver Jahreszinssatz: 2,5 %	Effektiver Jahreszinssatz: 1,7 %
<b>Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 267.294,29 Euro</b>	<b>Zu zahlender Gesamtbetrag Gesamtbelastung: 246.586,54 Euro</b>
<b>Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Variante 2:</b>	<b>20.707,75 Euro</b>

<sup>9</sup> Annahme: Medianwert aus 7 Offerten für eine 40-jährige Versicherungsnehmerin, Nichtraucherin, Versicherungssumme: 200.000 Euro (linear fallend), Laufzeit 25 Jahre (Abfrage am 25.07.2019 [www.versichern24.at](http://www.versichern24.at))

## 6. Tipps für VerbraucherInnen

### 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 (zB Nominalzinssatz oder Bearbeitungsgebühr) 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. Mehr Informationen zur Bonität und Bonitätseinstufen sind in der AK-Studie zu finden: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Credit\\_Scoring\\_2014.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Credit_Scoring_2014.pdf)

### 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.

### 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 Informationsformular zur Verfügung stellen, das alle Kosten in Form des effektiven Jahreszinssatzes enthält. So können sie verschiedene Angebote besser vergleichen (siehe auch Tipps für das Kreditgespräch unten).

### **Welche Kosten sind bei einem Wohnkredit zu beachten? Gibt es dafür eine Checkliste?**

Die AK hat für KonsumentInnen eine Checkliste „**Kosten der Wohnfinanzierung**“

zusammengestellt. Mit dieser haben KonsumentInnen einen Überblick, was sie bei den Kosten und Spesen nachfragen und worauf sie aufpassen sollten. Überdies gibt es nützliche Tipps:

[http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Checkliste\\_Kreditkosten.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Checkliste_Kreditkosten.pdf)

### **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. 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 Zinsen, 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.

## Tipps für das Kreditgespräch

- Bestehen Sie gleich im Erstgespräch auf ein „**Musteroffert**“, („**Europäische Standardinformation für Kreditierungen**“ bzw. „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.
- 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 Hypothekarfinanzierung 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.

## 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](mailto: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 1  
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](http://wien.arbeiterkammer.at/impressum)  
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M  
AuftraggeberInnen: AK Wien, Konsumentenpolitik  
AutorInnen: Martin Korntheuer, Christian Prantner, Benedikta Rupprecht  
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien  
Verlags- und Herstellungsort: Wien  
© 2019: AK Wien

**Stand August 2019  
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](https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien)**

